

**Bogomir Amon**, dipl.inž.gradb.  
Sodni cenilec in izvedenec za gradbeništvo  
Babno 25, 3000 Celje

## **CENITVENO POROČILO**

### **O OCENJEVANJU VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINAH**

Premoženje
Nepremičnine na parcelah št. 201/2, 201/3, 201/4 in 201/6 k.o. 807 Spodnja Muta ----- Stanovanjski objekt na naslovu Cesta ob potoku 64, Muta

Lastnik:
- 1/1



Celje, 28.3.2024



## POVZETEK

Naslov izvajalca:

Bogomir Amon,  
Babno 25, 3000 Celje

Naslov naročnika:

Okrajno sodišče v Slovenj Gradcu  
Kidričeva 1, 2380 Slovenj Gradec

Spoštovani!

Na osnovi vašega sklepa v zadevi 0081 I 558/2023 sem ocenil vrednost stanovanjskega objekta in stavbnega zemljišča na parcelah št. 201/2, 201/3, 201/4 in 201/6 k.o. 807 Muta.

Zunanji ogled nepremičnin sem opravil dne 29.2.2024, notranjega ogleda pa nisem mogel izvesti. Sem pa od prejšnjega lastnika pridobil ustrezne podatke in fotografije notranjosti objekta in na tej osnovi sem lahko izdelal to cenitev.

Pridobil in analiziral sem razpoložljive in ustrezne podatke ter ocenil vrednost predmetne nepremičnine v skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV).

Naslov posesti:

Cesta ob potoku 64, 2366 Muta

Znesek ocenjene vrednosti:

**92.610,00 €**

Datum veljavnosti ocene vrednosti:

29.2.2024

Datum izdelave poročila:

28.3.2024

Ocenjevalec:

Bogomir Amon, dipl inž. grad.  
*- Sodni cenilec in izvedenec za gradbeništvo*



# KAZALO

<b>1</b>	<b>SPLOŠNI IN POSEBNI PODATKI .....</b>	<b>4</b>
1.1	IDENTIFIKACIJA IN STATUS OCENJEVALCA .....	4
1.2	IDENTIFIKACIJA NAROČNIKA .....	4
1.3	IDENTIFIKACIJA PREDVIDENIH UPORABNIKOV .....	4
1.4	IDENTIFIKACIJA SREDSTEV .....	4
1.4.1	<i>Lokacija nepremičnine .....</i>	<i>4</i>
1.4.2	<i>Pravne značilnosti premoženja .....</i>	<i>5</i>
1.4.3	<i>Zemljiškoknjižni podatki .....</i>	<i>5</i>
1.5	VALUTA OCENJEVANJA VREDNOSTI .....	5
1.6	NAMEN OCENJEVANJA VREDNOSTI .....	5
1.7	PODLAGA VREDNOSTI .....	6
1.8	DATUM OCENJEVANJA VREDNOSTI .....	6
1.9	OBSEG RAZISKAV .....	6
1.10	NARAVA IN VIR INFORMACIJ, NA KATERE SE OCENJEVALEC ZANAŠA .....	6
1.11	VRSTA POROČILA .....	7
1.12	PREDPOSTAVKE IN POSEBNE PREDPOSTAVKE .....	7
1.13	OMEJITEV UPORABE, RAZŠIRJANJA IN OBJAVE .....	7
1.14	IZJAVA O SKLADNOSTI OCENJEVANJA VREDNOSTI Z MSOV .....	7
1.15	DATUM POROČILA O OCENJEVANJU .....	7
<b>2</b>	<b>ANALIZA LOKACIJE .....</b>	<b>8</b>
2.1	MAKROLOKACIJA, GOSPODARSKO IN DRUŽBENO OKOLJE .....	8
2.2	TRG NEPREMIČNIN .....	8
2.3	MIKROLOKACIJA .....	14
2.4	MOREBITNA IN VERJETNA POVPRASEVANJA PO DRUGIH MOŽNIH NAČINIH UPORABE .....	14
2.5	ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE RABE .....	14
<b>3</b>	<b>OPIS NEPREMIČNIN .....</b>	<b>15</b>
3.1	SPLOŠEN OPIS OCENJEVANIH NEPREMIČNIN .....	15
3.2	IZMERE .....	17
<b>4</b>	<b>OCENJEVANJE VREDNOSTI .....</b>	<b>18</b>
4.1	NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV .....	18
4.1.1	<i>Izbor primerljivih nepremičnin .....</i>	<i>18</i>
4.1.2	<i>Ocena vrednosti .....</i>	<i>19</i>
<b>5</b>	<b>ZNESEK OCENJENE VREDNOSTI IN UTEMELJITEV .....</b>	<b>20</b>
5.1	IZSLEDKI NAČINOV OCENJEVANJA VREDNOSTI .....	20
5.2	UTEMELJITEV OCENJENE VREDNOSTI .....	20
<b>6</b>	<b>IZJAVE OCENJEVALCA .....</b>	<b>21</b>
6.1	IZJAVA O SKLADNOSTI OCENJEVANJA VREDNOSTI Z MSOV .....	21
6.2	IZJAVA OCENJEVALCA PO SPS 2 .....	21
<b>7</b>	<b>PRILOGE .....</b>	<b>22</b>

# 1 SPLOŠNI IN POSEBNI PODATKI

## 1.1 Identifikacija in status ocenjevalca

Bogomir Amon, sodni cenilec za gradbeništvo

## 1.2 Identifikacija naročnika

Okrajno sodišče v Slovenj Gradcu, Kidričeva 1, 2380 Slovenj Gradec

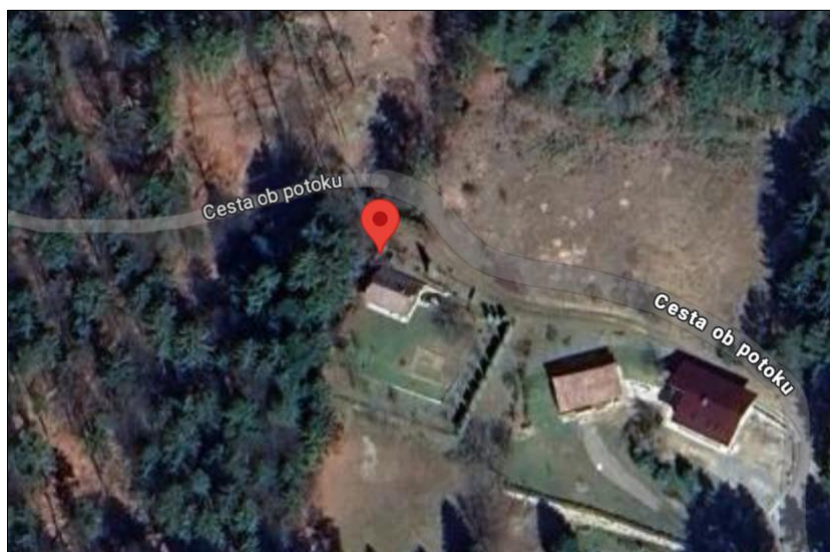
## 1.3 Identifikacija predvidenih uporabnikov

Nameravani uporabnik poročila je naročnik cenitve.

## 1.4 Identifikacija sredstev

Predmet ocenjevanja vrednosti je stanovanjski objekt (nekoč počitniški objekt) na naslovu Cesta ob potoku 64, Muta.

### 1.4.1 Lokacija nepremičnine



#### 1.4.2 Pravne značilnosti premoženja

Preveril sem Redne izpise iz elektronske zemljiške knjige za ocenjevane parcelne številke. Za ocenjevane nepremičnine je kot imetnik lastninske pravice vpisan:

- - v deležu 1/1.

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno. Vpisana je ena hipoteka, podrobnosti so razvidne v zemljiški knjigi.

#### 1.4.3 Zemljiškoknjižni podatki

Ocenjevana nepremičnina v naravi predstavlja stanovanjski objekt (stavba št. 1) in stavbno zemljišče na parcelah št. 201/2, 201/3, 201/4 in 201/6 k.o. 807 Spodnja Muta.



#### 1.5 Valuta ocenjevanja vrednosti

Valuta ocenjevanja vrednosti je v evrih ( € ).

#### 1.6 Namen ocenjevanja vrednosti

Naročnik potrebuje oceno tržne vrednosti kot podporo v izvršilnem postopku.

Pomembno je, da se ocene vrednosti ne uporabijo zunaj konteksta ali za namene, za katere niso namenjene. *Pravica na nepremičnini* je pravica lastništva, nadzora, uporabe ali zasedbe zemljišča in objektov. Obstajajo tri osnovne vrste pravic:

- Nadrejena pravica* na kateri koli določeni površini zemljišča. Imetnik te pravice ima trajno absolutno pravico posedovanja in razpolaganja s tem zemljiščem in vsemi objekti na njem, vendar ob upoštevanju vseh podrejenih pravic in vseh zakonsko izvršljivih omejitev.
- Podrejena pravica*, ki daje imetniku pravico izključnega posedovanja in razpolaganja z določeno površino zemljišča ali objektov za določeno obdobje; npr. na podlagi določil najemne pogodbe.
- Pravica do uporabe zemljišča ali objektov, vendar brez pravice izključnega posedovanja ali razpolaganja*, npr. pravica prehajanja zemljišča ali njegova uporaba samo za določene dejavnosti.

(vir: Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, str. 106 – v nadaljevanju MSOV).



## 1.7 Podlaga vrednosti

Podlaga vrednosti opisuje temeljne premise, na katerih bodo temeljile poročane vrednosti.

(vir: MSOV 104 – Podlage vrednosti, točka 10.1)

Podlago vrednosti v skladu z namenom ocenjevanja vrednosti in nameravano uporabo poročila razvrstimo v kategorijo, ki nakazuje najverjetnejšo ceno, ki bi jo dosegli v hipotetični menjavi na prostem in odprtem trgu. V to kategorijo spada *tržna vrednost*, kot je opredeljena v MSOV.

*Tržna vrednost* je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznosti na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile (vir: MSOV 104 – Podlage vrednosti, točka 30).

## 1.8 Datum ocenjevanja vrednosti

Ocena vrednosti se nanaša na dan 29.2.2024.

## 1.9 Obseg raziskav

Pri izvedbi ocenjevanja vrednosti sem opravil naslednje delo in raziskave:

- identifikacija naročnika in njegovih potreb ter opredelitev naloge,
- identifikacija premoženja/nepremičnine in premoženjskih pravic,
- zbiranje podatkov:
  - fizični in pravni podatki o premoženju/nepremičnini,
  - katastrski in ZK podatki,
  - podatki o gospodarskem in družbenem okolju ter trgu nepremičnin,
  - podatki o izvršenih transakcijah, najemninah, ponudbenih cenah, predračunskih cenah in drugo v skladu s potrebami ocenjevanja vrednosti,
- pregled premoženja,
- izdelava analiz,
- izvajanje ocenjevanja,
- presoja rezultatov,
- izdelava sklepa o vrednosti,
- izdelava pisnega poročila,
- predaja poročila naročniku,
- arhiviranje dokumentacije.

## 1.10 Narava in vir informacij, na katere se ocenjevalec zanaša

- Ocenjevanje vrednosti temelji na Hierarhiji pravil ocenjevanja vrednosti (Ur.l. RS št. 106/10, 91/12 in 02/15)
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV);
- Drugi zakoni, ki urejajo ocenjevanje vrednosti posameznih oblik premoženja, in predpisi izdani na njihovi osnovi;
- Slovenski poslovnofinančni standardi za ocenjevanje vrednosti
- Standardi za lastnosti stavb – definicija za računanje indikatorjev površine in prostornine
- Zbornik strokovnega seminarja Tržno vrednotenje 2003
- Zbornik strokovnega seminarja za sodne cenilce in sodne izvedence, (MP in SICGRAS, 2010)
- Javno dostopni podatki na spletnih straneh GURS, SURS, PISO, BS...
- Podatki nepremičninskih organizacij in aplikacija CGSCenilec
- Podatki z ogleda
- Arhiv ocenjevalca

### **1.11 Vrsta poročila**

Poročilo o ocenjevanju vrednosti lastninske pravice na nepremičninah je pripravljeno v neskrajšani obliki in je bilo dogovorjeno kot del določitve obsega dela (glej MSOV 101-Obseg dela). (vir: MSOV 103 – Poročanje, točka 20.1).

Poročilo naj bi bilo zadostno, da ga lahko primerno izkušen strokovni ocenjevalec vrednosti, ki prej ni bil vključen v posel ocenjevanja vrednosti, pregleda in razume postavke iz odstavka 30.1 oziroma 40.1. (vir: MSOV 103 – Poročanje, točka 20.3).

### **1.12 Predpostavke in posebne predpostavke**

- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje poročilo, se nanašajo le na zadevno ocenjevanje vrednosti premoženja in se lahko uporabijo le za namene, ki so navedeni v tem poročilu.
- Vrednost premoženja je ocenjena, kot da je premoženje brez dolgov in bremen, če le ta niso posebej navedena.
- Pri običajni nalogi ocenjevanja vrednosti ocenjevalec vrednosti nima večšin za pravna, znanstvena ali strokovna odkritja v zvezi z nevarnimi in strupenimi snovmi ali drugimi dejavniki v okolju, ki lahko vplivajo na vrednost.
- Ocenjevalec vrednosti je podatki in informacije preveril v skladu z možnostmi in jih je uporabil v dobri veri kot točne in popolne.
- Opisi nepremičnin, ki so zajeti v tem poročilu, so informativne narave in pri zainteresiranem kupcu ne morejo nadomestiti ogleda nepremičnine.
- Ocenjevalec vrednosti ni dolžan spreminjati in posodabljati tega poročila, če nastopijo drugačne okoliščine od teh, ki so veljale na dan ocenjevanja vrednosti, v kolikor to ni posebej dogovorjeno.
- Ocena vrednosti velja za čas, ki je naveden v poročilu in to samo za predmet ter namen, ki sta navedena v poročilu.
- Poročilo o ocenjevanju vrednosti nepremičninskih pravic ni dokument, ki bi ga moral naročnik oziroma lastnik nepremičnine obvezno upoštevati. Prav tako ga ne obvezuje k sklenitvi kupoprodajne pogodbe za ceno, ki bi bila identična z ocenjeno vrednostjo. Dejanska cena, ki bo dosežena v prodaji, lahko odstopa od ocenjene tržne vrednosti zaradi različnih vzrokov ali okoliščin.
- Ocenjena vrednost nepremičninskih pravic je v poročilu prikazana brez DDV (kot davčno neto).
- Ocenjevalec vrednosti ni dolžan pričati pred sodiščem, sodelovati na sestankih ali pri pogajanjih v zvezi z vsebino tega poročila, v kolikor to ni posebej dogovorjeno.
- Poročilo ni namenjeno računovodskemu poročanju.

### **1.13 Omejitev uporabe, razširjanja in objave**

Ocenjevalec vrednosti izrecno prepovedujem objavo celotnega poročila ali njegovega dela, sklicevanje nanj ali na številke ocenjevanja vrednosti v njem ter na imena in strokovno članstvo ocenjevalca vrednosti brez pisne odobritve ocenjevalca vrednosti.

Dovoljena je samo objava za namen e-dražbe (portal sodnedrazbe.si).

### **1.14 Izjava o skladnosti ocenjevanja vrednosti z MSOV**

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- je bilo ocenjevanje vrednosti opravljeno v skladu z MSOV
- sem izpolnil zahteve po strokovnem izobraževanju,
- imam izkušnje v zvezi z lokacijo in vrsto premoženja, katerega vrednost ocenjujem.

### **1.15 Datum poročila o ocenjevanju**

Datum izdelave poročila je 28.3.2024.

## 2 ANALIZA LOKACIJE

### 2.1 Makrolokacija, gospodarsko in družbeno okolje

Ocenjevana nepremiuchina se nahaja v redkeje poseljenem območju severno od naselja Muta v Občini Muta.

Občina Muta je del koroške statistične regije. Meri 39 km<sup>2</sup>. Po površini se med slovenskimi občinami uvršča na 150. mesto.

Leži v osrednji Dravski dolini na severovzhodnem delu Slovenije, vpeta je med reko Dravo na jugu in slovensko-avstrijsko mejo na severu.

Obsega dve geografsko - gospodarski enoti: dolino ob reki Dravi s terasami in ravninskim svetom do vznožnih obronkov hribovitega zaledja in hriboviti svet vzdolž državne meje. Muta leži v predalpskem svetu, ki ima bogato floro in razmeroma obilo površinskih voda.

Središče občine je trg Zgornja Muta, gručasto naselje na dvignjeni naselbini ob glavni cesti Dravograd - Maribor, ki posebej lepo izstopa na zahodni strani. Tukaj je tudi upravno središče z županstvom, krajevnim uradom, šolo, knjižnico, banko, pošto, župnijskim uradom, zdravstvenim domom, trgovinami in drugimi ustanovami.

Večja naselja Zg. Muta, Sp. Muta in Gortina so se torej razvijala na ravninskem delu, zaselki Pernice, Mlake, Sv. Jernej nad Muto in Sv. Primož nad Muto pa se razprostirajo po hribovitih predelih Golice in Kobanskega ob državni meji.

Muta je oddaljena od Radelj 5 km, od Dravograda 12 km in od Slovenj Gradca 22 km.

Sredi leta 2022 je imela občina približno 3.400 prebivalcev (približno 1.720 moških in 1.680 žensk). Po številu prebivalcev se je med slovenskimi občinami uvrstila na 145. mesto. Na kvadratnem kilometru površine občine je živelo povprečno 88 prebivalcev; torej je bila gostota naseljenosti tu manjša kot v celotni državi (104 prebivalci na km<sup>2</sup>).

Število živorojenih je bilo višje od števila umrlih. Naravni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej v tem letu pozitiven, znašal je 0,3 (v Sloveniji -2,3). Seštevek naravnega in selitvenega prirasta na 1.000 prebivalcev v občini je bil negativen, znašal je -1,5 (v Sloveniji 4,6).

Povprečna starost občanov je bila 44,3 leta in tako višja od povprečne starosti prebivalcev Slovenije (43,9 let).

V občini je deloval 1 vrtec, obiskovalo pa ga je 125 otrok. Od vseh otrok v občini, ki so bili stari od 1-5 let, jih je bilo 84 % vključenih v vrtec, kar je več kot v vseh vrtcih v Sloveniji skupaj (82 %). V tamkajšnjih osnovnih šolah se je v šolskem letu 2022/2023 izobraževalo približno 320 učencev. Različne srednje šole je obiskovalo okoli 130 dijakov. Med 1.000 prebivalci v občini je bilo 33 študentov in 10 diplomantov; v celotni Sloveniji je bilo na 1.000 prebivalcev povprečno 38 študentov in 8 diplomantov.

Med osebami v starosti 15 let-64 let (med delovno sposobnim prebivalstvom) je bilo približno 64 % zaposlenih ali samozaposlenih oseb (delovno aktivnih), to je manj od slovenskega povprečja (69 %).

Povprečna mesečna plača na osebo, zaposleno pri pravnih osebah, je bila v tej občini v bruto znesku za približno 8 % nižja od letnega povprečja mesečnih plač v Sloveniji, v neto znesku pa za približno 7 % nižja.

(Vir: internetn stran občine, wikipedija, SURS)

### 2.2 Trg nepremičnin

V prvem polletju 2023 se je na slovenskem nepremičninskem trgu nadaljeval trend upadanja kupoprodaj nepremičnin, skokovita rast cen nepremičnin, ki smo ji bili priča predvsem v prvi polovici leta 2022, pa se je povsem umirila.

Število oziroma skupna vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb z nepremičninami se je v prvem polletju 2023 zmanjšala tretje polletje zapored, in sicer v primerjavi z drugim polletjem 2022 za tri do pet odstotkov.

V prvi polovici leta 2023 v primerjavi z drugo polovico leta 2021, ko je po epidemiji število transakcij s stanovanjskimi nepremičninami doseglo vrh, je bilo število transakcij s stanovanji v večstano-



vanjskih stavbah in stanovanjskimi hišami manjše že za okoli 25 odstotkov, število kupoprodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih in poslovnih stavb pa za okoli 30 odstotkov.

Število transakcij s stanovanji v večstanovanjskih stavbah se je med največjimi mesti v primerjavi z drugo polovico leta 2021 najbolj zmanjšalo v Mariboru, in sicer za okoli 40 odstotkov, najmanj pa v Celju, za okoli 15 odstotkov. V Ljubljani, kjer je sicer število transakcij s stanovanji začelo upadati najprej in je občutno upadlo že v drugi polovici leta 2021, pa je bilo število transakcij manjše za okoli 20 odstotkov.

Kljub občutnemu zmanjšanju števila transakcij s stanovanjskimi nepremičninami in zemljišči za njihovo gradnjo upad števila transakcij na ravni države še ni tako drastičen, da bi že lahko govorili o novi krizi slovenskega nepremičninskega trga. Očitno pa je zmanjšanje plačilno sposobnega povpraševanja, ki so ga načele visoke cene in obresti, in posledično manjše število transakcij že vplivalo na rast cen nepremičnin.

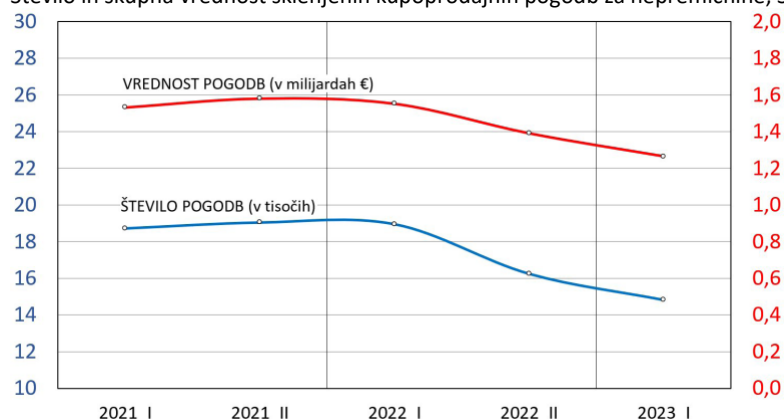
Potem, ko so v prvi polovici leta 2022 cene stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo na polletni ravni rekordno zrasle, saj so cene stanovanj na ravni države zrasle za 12 odstotkov, cene hiš za 8 odstotkov, cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb pa za 17 odstotkov, se je rast cen pričela umirjati.

V drugi polovici leta 2022 so cene stanovanj, hiš in zemljišč za njihovo gradnjo zrasle »le« še za okoli 5 odstotkov. V prvi polovici leta 2023 so nato cene stanovanj in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb praktično stagnirale, medtem ko so cene hiš še zmerno zrasle, in sicer za okoli 4 odstotke.

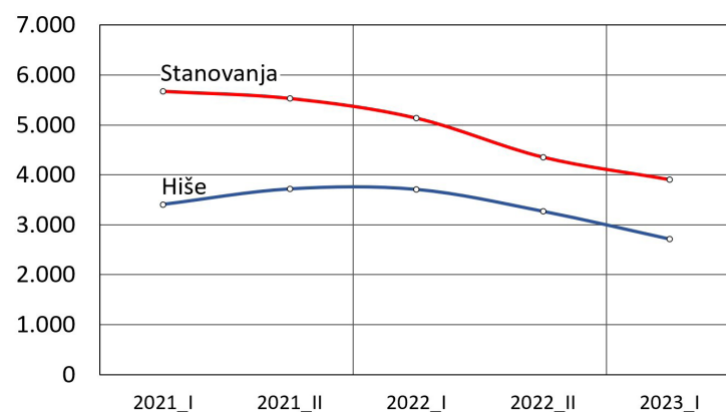
Cene stanovanj so v prvi polovici leta 2023 praktično stagnirale v vseh največjih mestih, z izjemo Kranja, kjer so zrasle za okoli 6 odstotkov.

O obratu cen na slovenskem nepremičninskem trgu sicer še ne moremo govoriti, bi pa morda do njega lahko prišlo že letos oziroma v naslednjem letu.

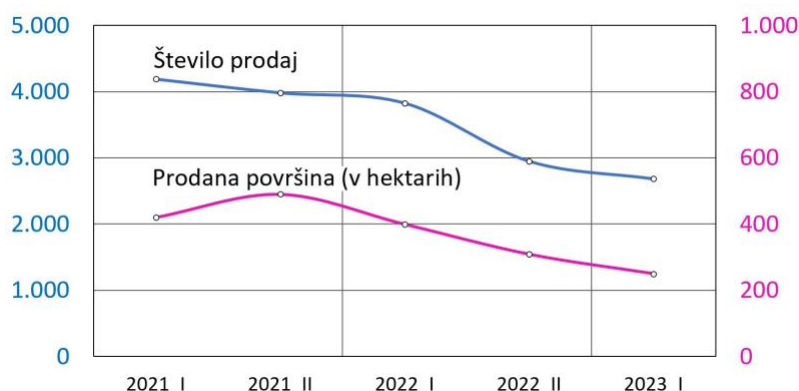
Število in skupna vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, 1. polletje 2021 – 1. polletje 2023



Število kupoprodaj stanovanj in hiš, Slovenija, 1. polletje 2021 – 1. polletje 2023



Število kupoprodaj in prodana površina zemljišč za gradnjo stavb, Slovenija,  
1. polletje 2021 – 1. polletje 2023



### Stanovanja v večstanovanjskih stavbah

Na podlagi še začasnih podatkov ocenjujemo, da je v Ljubljani v prvem polletju 2023 v primerjavi z drugim polletjem 2022 število transakcij s stanovanji več ali manj stagniralo, v primerjavi s prvim polletjem 2022 pa je bilo manjše za 15 do 20 odstotkov. V primerjavi s prvim polletjem 2021 je bilo manjše kar za 35 do 40 odstotkov, kar je med vsemi obravnavanimi območji predstavljalo tudi največji upad števila transakcij v tem obdobju.

V Celju se je v prvem polletju 2023 število transakcij s stanovanji v primerjavi z drugim polletjem 2022 povečalo za okoli 25 odstotkov, kar je bilo največje povečanje med vsemi obravnavanimi območji.

V Sloveniji, zaradi izrazitega povečanja novogradnje stanovanj v zadnjih letih, prihaja na trg vse več novih stanovanj, ki so bila večinoma prodana že v času gradnje. V letošnjem letu je tako prišlo na trg več kot 1.200 novih stanovanj, večina oziroma dobra polovica v Ljubljani. Izpostaviti velja še Celje z okoli 400 novimi stanovanjskimi enotami, medtem ko so bile številke v ostalih največjih mestih bistveno nižje.

Dokler ne pride do nove krize nepremičninskega trga je pričakovati, da se bo trend rasti prodaje novih stanovanj nadaljeval tudi v prihodnje, saj se v državi trenutno gradi med 6.500 in 7.000 stanovanj. Prednjači Ljubljana z okoli 3.000 enotami, sledijo Maribor z okoli 1.200 ter Koper in Celje s po 600 enotami.

Cene stanovanj v Mariboru in Celju ostajajo precej pod slovenskim povprečjem (2.550 €/m<sup>2</sup>). V prvem polletju 2023 so bile cene stanovanj nekoliko višje v Celju, kjer je srednja cena rabljenega stanovanja znašala 2.120 €/m<sup>2</sup> in se je v primerjavi z enim letom prej zvišala le za 10 €/m<sup>2</sup>.

V Mariboru je srednja cena znašala 2.040 €/m<sup>2</sup>, v primerjavi z enim letom prej pa se je opazno zvišala, in sicer za 110 €/m<sup>2</sup>. Večina rabljenih stanovanj v Mariboru in Celju se je v prvi polovici leta 2023 prodala po ceni od 1.700 do 2.400 €/m<sup>2</sup>.

Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, Slovenija po izbranih analitičnih območjih), 1. polletje 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m <sup>2</sup> (25. percentil)	Cena €/m <sup>2</sup> (mediana)	Cena €/m <sup>2</sup> (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
<b>SLOVENIJA</b>	<b>2.701</b>	<b>1.840</b>	<b>2.550</b>	<b>3.540</b>	<b>1974</b>	<b>51</b>
LJUBLJANA	677	3.410	3.880	4.500	1972	52
OBALA	144	3.210	3.690	4.480	1975	50
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	139	2.750	3.210	3.610	1982	49
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	80	2.660	3.070	3.600	2000	52
KRANJ Z OKOLICO	116	2.690	3.010	3.600	1973	47
CELJE	123	1.880	2.120	2.400	1970	51
MARIBOR	359	1.690	2.040	2.310	1968	51

## Stanovanjske hiše

V prvem polletju 2023 se tako deleži števila transakcij s hišami, kot tudi s stanovanji v večstanovanjskih stavbah, po obravnavanih analitičnih območjih niso bistveno spremenili.

Koncentracija transakcij s hišami v največjih mestih je, zaradi večje razpršenosti poselitve v hišah, precej manjša kot za stanovanja v večstanovanjskih stavbah. Medtem ko se pri stanovanjih v največjih petih mestih (Ljubljana, Maribor, Celje, Kranj in Koper) praviloma realizira približno polovica vseh transakcij s stanovanji, se jih pri hišah realizira le okoli 15 odstotkov.

V prvem polletju 2023 se sicer tako deleži števila transakcij s hišami, kot tudi s stanovanji v večstanovanjskih stavbah, po obravnavanih analitičnih območjih niso bistveno spremenili.

V Celju je bilo število transakcij s hišami v prvem polletju 2023 v primerjavi z drugim polletjem 2022 manjše za okoli 5 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2022 se je zmanjšalo za 35 do 38 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2021 pa je stagniralo.

V primerjavi s prvim polletjem 2022 je bil upad števila transakcij s hišami v Celju največji med vsemi obravnavanimi območji, medtem ko je bilo v primerjavi s prvim polletjem 2021 Celje edino, kjer se število transakcij ni opazneje zmanjšalo.

V zadnjih letih, v nasprotju z novogradnjo stanovanj v večstanovanjskih stavbah, pretirane gradnje stanovanjskih hiš za trg 3 ni bilo zaznati, saj tradicionalno prevladuje gradnja družinskih hiš v lastni režiji. Kljub temu je na trg letos prišlo okoli 100 novih stanovanjskih hiš, največ na območju Ljubljane, Murske Sobote in Novega mesta.

Pričakovati je, da bo v prihodnje na trg prišlo še več novih hiš, saj je trenutno po vsej državi v gradnji približno 400 novih stanovanjskih hiš, namenjenih prodaji na trgu. Od tega v Ljubljani okoli 200, sledijo Maribor z okoli 70 hišami ter Koper in Murska Sobota s po 40 hišami.

Cene in lastnosti prodanih stanovanjskih hiš na sekundarnem trgu, Slovenija po izbranih analitičnih območjih, 1. polletje 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena € (25. percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
<b>SLOVENIJA</b>	<b>1310</b>	<b>80.000</b>	<b>142.000</b>	<b>250.000</b>	<b>1972</b>	<b>160</b>	<b>720</b>
LJUBLJANA	92	294.000	372.000	465.000	1969	176	420
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	74	230.000	322.000	384.000	1978	201	530
OBALA	45	195.000	290.000	366.000	1970	130	240
KRANJ Z OKOLICO	31	202.000	282.000	338.000	1966	187	600
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	68	180.000	247.000	330.000	1980	172	620
MARIBOR	50	136.000	182.000	218.000	1971	150	490
CELJE	25	130.000	170.000	210.000	1964	180	440

V prvem polletju 2023 je srednja cena (mediana) stanovanjske hiše v Sloveniji znašala 142.000 evrov in se je v primerjavi z enakim obdobjem leta 2022 zvišala za 6.000 evrov.

V Celju, kjer je bila v prvem polletju 2023 srednja cena prodane hiše 170.000 €, se je večina hiš prodala po ceni med 130.000 € in 210.000 €. Srednja cena hiše se je v primerjavi z enim letom prej statistično zvišala za 10.000 €.

## Zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb

Podobno kot pri hišah se tudi pri zemljiščih za gradnjo stanovanjskih stavb približno tri četrtine transakcij realizira na pretežno ruralnih območjih, saj je ponudba primernih zazidljivih zemljišč v največjih mestih razmeroma majhna.

Na praktično vseh obravnavanih območjih je od druge polovice leta 2021 prisoten močan trend upadanja števila transakcij z zemljišči za gradnjo stavb. Z izjemo Ljubljane, kjer je trend, na račun kar 45-odstotnega padca števila transakcij v drugem polletju 2021, ravno obraten.

Cene in velikost prodanih zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, Slovenija po izbranih analitičnih območjih, 1. polletje 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m <sup>2</sup> (25. percentil)	Cena €/m <sup>2</sup> (mediana)	Cena €/m <sup>2</sup> (75. percentil)	Površina zemljišča (mediana)
<b>SLOVENIJA</b>	<b>538</b>	<b>32</b>	<b>56</b>	<b>119</b>	<b>830</b>
LJUBLJANA	18	326	372	418	770
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	31	183	212	248	770
KRANJ Z OKOLICO	12	171	204	246	610
MARIBOR	17	124	133	156	620
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	36	109	131	205	750

Ocena je, da je v Ljubljani v prvem polletju 2023 v primerjavi z drugim polletjem 2022 število transakcij z zemljišči za gradnjo stanovanjskih stavb stagniralo, v primerjavi s prvim polletjem 2022 je bilo večje za 5 do 10 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2021 pa je bilo manjše za okoli 25 odstotkov.

Na vseh ostalih obravnavanih območjih se je število transakcij z zemljišči za gradnjo stanovanjskih stavb v prvem polletju 2023 v primerjavi s prejšnjimi štirimi polletji opazno zmanjšalo. Izjema je Celje, kjer pa so primerjave zaradi absolutno gledano majhnega števila transakcij več ali manj statistične narave.

Po cenah zazidljivih zemljišč tradicionalno močno prednjači Ljubljana, kjer se sklene tudi daleč največ prodaj zemljišč za gradnjo večstanovanjskih stavb, ki so relativno najdražja. Največ pa je tudi prodaj obstoječih stavb s pripadajočim zemljiščem, ki jih investitorji uporabijo za nadomestno gradnjo manjših večstanovanjskih stavb. Cene zazidljivih zemljišč v glavnem mestu dosegajo ali celo presegajo le cene v priobalnih krajih, kjer pa je ponudba majhna in so prodaje zelo redke.

V Ljubljani je bila v prvem polletju 2023 srednja cena zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb (372 €/m<sup>2</sup>) za slabih 70 €/m<sup>2</sup> višja kot eno leto prej. Večina zemljišč se je prodala po cenah med 320 in 420 €/m<sup>2</sup>.

Statistično so bile v prvem polletju 2023 cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb v Severni okolici Ljubljane in v Kranju z okolico za okoli 45 odstotkov nižje kot v Ljubljani, v Južni okolici Ljubljane in v Mariboru pa za okoli 65 odstotkov.

#### Gibanje cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo

Po prvem »covidnem« letu 2020, ko so prenehali veljati vladni ukrepi za zaježitev epidemije, se je v prvi polovici leta 2021 vzpostavil močan trend rasti cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo. V prvi polovici leta 2022 pa so na ravni države rekordno zrasle tako cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah (za 12 odstotkov) kot cene družinskih hiš (za 8 odstotkov), predvsem pa zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb (kar za 17 odstotkov). V drugi polovici leta 2022 se je rast cen umirila, v prvi polovici letošnjega leta pa so nato cene stanovanj in zazidljivih zemljišč praktično stagnirale, medtem ko so cene hiš zmerno zrasle (za 4 odstotke).

Gibanje cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo, Slovenija, v primerjavi s predhodnim polletjem, 2. polletje 2020 – 1. polletje 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	2020_II -2021_I	2021_I -2021_II	2021_II -2022_I	2022_I -2022_II	2022_II -2023_I
Stanovanja	8%	9%	12%	4%	1%
Hiše	7%	5%	8%	5%	4%
Zemljišča za gradnjo	5%	6%	17%	5%	0%

Gibanje cen stanovanj, Slovenija skupno in izbrana analitična območja, v primerjavi s predhodnim polletjem, 2. polletje 2020 – 1. polletje 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	2020_II -2021_I	2021_I -2021_II	2021_II -2022_I	2022_I -2022_II	2022_II -2023_I
<b>SLOVENIJA</b>	<b>8%</b>	<b>9%</b>	<b>12%</b>	<b>4%</b>	<b>1%</b>
LJUBLJANA	6%	10%	10%	1%	-1%
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	6%	11%	9%	6%	-3%
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	11%	5%	12%	4%	-2%
MARIBOR	10%	11%	16%	2%	1%
CELJE	10%	12%	15%	4%	-2%
KRANJ Z OKOLICO	12%	7%	11%	0%	6%
OBALA	12%	2%	15%	9%	-1%

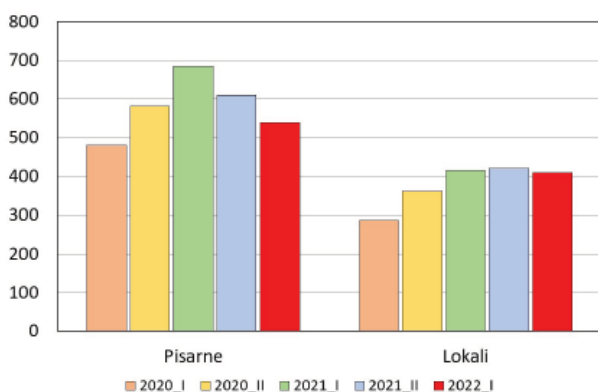
## Poslovne nepremičnine

Promet s poslovnimi nepremičninami (pisarne, trgovski, storitveni in gostinski lokali) je v prvem polletju leta 2022 znašal 90 milijonov evrov oziroma dobrih 6 odstotkov celotnega prometa z nepremičninami.

V prvem polletju 2022 je bilo število evidentiranih kupoprodaj poslovnih nepremičnin v primerjavi z drugim polletjem 2021 manjše za 8 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2021 pa za 14 odstotkov.

Upad trgovanja s poslovnimi nepremičninami v prvi polovici leta 2022 je predvsem posledica občutnega zmanjšanja števila transakcij s pisarnami, medtem ko se število transakcij z lokali ni bistveno zmanjšalo.

Polletno število kupoprodaj poslovnih nepremičnin, Slovenija, 1. polletje 2020 – 1. polletje 2022



Polletno število kupoprodaj poslovnih nepremičnin, Slovenija, 1. polletje 2020 – 1. polletje 2022

	2020_I	2020_II	2021_I	2021_II	2022_I
<b>Poslovne nepremičnine skupaj</b>	<b>766</b>	<b>942</b>	<b>1.101</b>	<b>1.031</b>	<b>948</b>
Pisarne	480	581	685	610	539
Lokali	286	361	416	421	409

Letna rast prodajnih cen trgovskih in storitvenih prostorov po izbranih analitičnih območjih za leti 2021 in 2022

LETNA RAST PRODAJNIH CEN	2021	2022
Slovenija	3,3%	13,8%
Ljubljana	-4,3%	25,6%
Maribor	1,1%	13,8%
Obala	11,5%	21,6%

Mediana prodajne cene trgovskih in storitvenih prostorov v letu 2022 v Sloveniji je 1.181 EUR/m<sup>2</sup>, v Ljubljani 1.756 EUR/m<sup>2</sup>, v Mariboru 994 EUR/m<sup>2</sup> in na Obali 2.191 EUR/ m<sup>2</sup>. Pri tem je raztros prodajnih cen zelo velik. V Sloveniji je razpon prodajnih cen (1. in 3. kvartil) med 842 in 1.796 EUR/m<sup>2</sup>. Kot že omenjeno, gre pretežno za transakcije z manjšimi prostori (mediana 68 m<sup>2</sup> in letnika izgradnje 1989). Najvišje cene trgovskih in storitvenih prostorov so pričakovano v centru mesta Ljubljana, kjer mediana znaša 2.757 EUR/m<sup>2</sup>. Prodajne cene gostinskih lokalov so zelo primerljive z drugimi trgovskimi in storitvenimi prostori. Mediana prodajne cene gostinskih lokalov v Sloveniji je leta 2022 znašala 1.171 EUR/m<sup>2</sup> (velikost vzorca 66).

Vir: GURS

### **2.3 Mikrolokacija**

Nepremičnina se nahaja v redkeje naseljenem gozdnatem območju severno od naselja Muta, dostopna po asfaltirani in delno makadamski cesti.

Od centra Mute, kjer je šola, vrtec, sedež občine... je oddaljena okoli 1,5 km.

Mikrolokacijo za stanovanjski objekt ocenjujem kot dobro.

### **2.4 Morebitna in verjetna povpraševanja po drugih možnih načinih uporabe**

Za ocenjevano nepremičnino glede na tip nepremičnine in glede na lokacijo ne obstaja verjetnost povpraševanja po drugih namenih uporabe.

### **2.5 Analiza najgospodarnejše rabe**

Najgospodarnejša uporaba premoženja je opredeljena kot tista uporaba, ki je fizično možna, primerno upravičena, zakonsko dopustna in finančno izvedljiva in katere rezultati izkazujejo najvišjo vrednost ocenjevanega premoženja.

Obravnavano zemljišče je pozidano s poslovno-stanovanjsko stavbo. Obstoječa vsebina oziroma izraba prostora na dan ocenjevanja ustreza kriterijem najgospodarnejše uporabe in zagotavlja najvišjo vrednost obravnavanega zemljišča.



### 3 OPIS NEPREMIČNIN

#### 3.1 Splošen opis ocenjevanih nepremičnin

Stavba ima številko 1 v k.o. Spodnja Muta in je bila zgrajena leta 1984. Katastrski vpis je izveden. Obsega pritličje in mansardo. Dostop v mansardo je po notranjih stopnicah.

Objekt je masivne gradnje, zidan z opečnimi bloki, plošča nad pritličjem je armiranobetonska.

Fasada je ometana, zaključni omet je rustikalne izvedbe. Ograja na balkonu je lesena.

Ostrešje je leseno, nesimetrično dvokapno. Kritina je betonski strešnik. Kleparski izdelki so iz pocinkane pločevine.

Okna so lesena, vezane izvedbe, še originalna.

Vhodna vrata so lesena. Vrata na garaži so dvokrilna, lesena, letvičene izvedbe.

IZPIS PODATKOV O STAVBI IN DELIH STAVBE

Katastrska občina:	807 SPODNJA MUTA
Številka stavbe:	1
Status stavbe:	Katastrski vpis po ZEN
Bruto tlorisna površina stavbe:	98,8m2
Število etaž:	2
Etaža, ki je pritličje:	1
Število stanovanj:	1
Število poslovnih prostorov:	0
Tip položaja stavbe:	samostoječa stavba
Najnižja višinska kota stavbe:	439,1 m
Najvišja višinska kota stavbe:	445,1 m
Karakteristična višina stavbe:	439,1 m
Leto izgradnje stavbe:	1984
Material nosilne konstrukcije:	drug material
Leto obnove fasade:	/
Leto obnove strehe:	/
Priključek na električno omrežje:	Da
Priključek na vodovodno omrežje:	Ne
Priključek na kanalizacijsko omrežje:	Ne
Priključek na omrežje plinovoda:	Ne

Parcele pod stavbo

katastrska občina	številka parcele	površina tlorisa zemljišča pod stavbo na parceli	površina tlorisa stavbe na parceli
807 SPODNJA MUTA	201/2	69 m2	69 m2

Naslovi stavbe

Muta, Muta, Cesta ob potoku 64

Vir: GURS

V pritličju in mansardi so stanovanjski prostori, ob bivalnem delu je v pritličju tudi garaža, preko katere je podaljšana nesimetrična streha.

Številka dela stavbe:	1
Naslov:	Muta, Muta, Cesta ob potoku 64
Št.stanovanja ali posl.prostora:	/
Status:	Katastrski vpis po ZEN
Dejanska raba:	stanovanje v enostanovanjski stavbi
Uporabna površina:	68,5 m <sup>2</sup>
Neto tlorisna površina:	88,3 m <sup>2</sup>
Številka etaže:	1, 2
Številka etaže glavnega vhoda:	1
Upravnik:	/
Status upravnika:	/
Dvigalo:	Ne
Leto obnove instalacij:	/
Leto obnove oken:	/
Prostornina rezervoarjev in silosov:	/
Del stavbe v etažni lastnini:	Ne
Del stavbe skupni del stavbe v etažni lastnini:	Ne
<b>Prostori dela stavbe</b>	
<b>Vrsta prostora</b>	<b>Površina</b>
bivalni prostor	63,2 m <sup>2</sup>
garaža	16,1 m <sup>2</sup>
shramba, sušilnica, pralnica	5,3 m <sup>2</sup>
odprta terasa, balkon, loža	3,7 m <sup>2</sup>

Vir: GURS

V notranjosti so urejeni stanovanjski prostori. Stene so ometane in slikopleskarsko obdelane. Stropi so v pritličju ometani in slikopleskarsko obdelani, v mansardi pa so iz lesene ladijske obloge, izdelane delno pod naklonom po ostrešju.

Tlaki so v pritličju laminat in keramika, v mansardi pa ladijski pod. V garaži je tlak keramika.

Notranja vrata so lesena, serijske izvedbe, furnirana.

Ogrevanje je centralno radiatorsko, z etažno pečjo na trdo gorivo.

V objektu je elektrika in voda iz lastnega zajetja. Kanalizacija je speljana v lastno greznico.

Okoli objekta je tlakovan pločnik in terasa, ostali del je urejena zelenica.

## Zemljišče

Zemljišče, ki je predmet ocenjevanja, je opredeljeno kot stavbno zemljišče (površine razpršene poselitve), na pobočju hriba in se nahaja v redkeje poseljenem območju. Okoli objekta je zemljišče izravnano, na robu pa bolj strmo. Okolje je slabše komunalno opremljeno.

Dovoz je preko parcele št. 201/10, na kateri je makadamska cesta. Pravica dovoza je urejena z vpisano služnostjo pri tej parceli.

IZPIS PODATKOV O PARCELI	
Katastrska občina:	807 SPODNJA MUTA
Parcelna številka:	201/2
Površina parcele:	350 m <sup>2</sup>
Urejena parcela:	ni urejena
Katastrski dohodek:	1,82 €
Število bonitetnih točk:	38
Omejitev spreminjanja mej parcele:	Ne
Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini:	Ne
<b>Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli</b>	<b>Delež dejanske rabe zemljišč na parceli</b>
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	63,3 %
poseljena zemljišča	11,2 %
poseljena zemljišča tloris stavbe	25,5 %
<b>Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli</b>	<b>Delež namenske rabe zemljišč na parceli</b>
površine razpršene poselitve	100,0 %

IZPIS PODATKOV O PARCELI	
Katastrska občina:	807 SPODNJA MUTA
Parcelna številka:	201/3
Površina parcele:	112 m <sup>2</sup>
Urejena parcela:	ni urejena
Katastrski dohodek:	0,92 €
Število bonitetnih točk:	38
Omejitev spreminjanja mej parcele:	Ne
Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini:	Ne
<b>Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli</b>	<b>Delež dejanske rabe zemljišč na parceli</b>
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	100,0 %
poseljena zemljišča	
<b>Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli</b>	<b>Delež namenske rabe zemljišč na parceli</b>
površine razpršene poselitve	100,0 %

IZPIS PODATKOV O PARCELI	
Katastrska občina:	807 SPODNJA MUTA
Parcelna številka:	201/4
Površina parcele:	309 m <sup>2</sup>
Urejena parcela:	urejena
Katastrski dohodek:	2,54 €
Število bonitetnih točk:	34
Omejitev spreminjanja mej parcele:	Ne
Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini:	Ne
<b>Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli</b>	<b>Delež dejanske rabe zemljišč na parceli</b>
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	100,0 %
poseljena zemljišča	
<b>Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli</b>	<b>Delež namenske rabe zemljišč na parceli</b>
površine razpršene poselitve	100,0 %

### IZPIS PODATKOV O PARCELI

Katastrska občina:	807 SPODNJA MUTA
Parcelna številka:	201/6
Površina parcele:	301 m <sup>2</sup>
Urejena parcela:	urejena
Katastrski dohodek:	2,48 €
Število bonitetnih točk:	39
Omejitve spreminjanja mej parcele:	Ne
Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini:	Ne
<b>Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli</b>	<b>Delež dejanske rabe zemljišč na parceli</b>
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	100,0 %
poseljena zemljišča	
<b>Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli</b>	<b>Delež namenske rabe zemljišč na parceli</b>
površine razpršene poselitve	100,0 %

Vir: GURS



Prikaz območja stavbnih zemljišč

## 3.2 Izmere

### Stavba

Glede na pridobljene podatke o nepremičnini ugotavljam, da so podatki GURS ustrezni, zato v jih uporabim v cenitvi.

Skupna neto površina objekta znaša **88,30 m<sup>2</sup>**.

### Zemljišče

Ocenjevano zemljišče je opredeljeno kot stavbno zemljišče, podrobnejša namenska raba "površine razpršene poselitve" in meri skupaj **1072 m<sup>2</sup>**.

## 4 OCENJEVANJE VREDNOSTI

Za ocenjevanje vrednosti na nepremičninah je mogoče uporabiti tri načine ocenjevanja vrednosti, opisane v MSOV 105 – Načini in metode ocenjevanja vrednosti (točka 40.1). Za večino podlag vrednosti velja, da mora ocenjevalec vrednosti upoštevati najgospodarnejšo rabo nepremičnine, ki se lahko razlikuje od njene sedanje rabe (odstavek 30.3, MSOV 104 – Podlaga vrednosti).

Ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah v skladu z namenom ocenjevanja vrednosti lahko izvajamo z uporabo naslednjih načinov ocenjevanja: način tržnih primerjav, na donosu zasnovan način in nabavnovrednostni način.

Način tržnih primerjav - je pristop neposredne primerjave transakcij oziroma prodaj. To je tehnika za ocenjevanje tržne vrednosti posesti, ki se naslanja na dejanske prodaje premoženja. Ocenjevalec analizira dejanske tržne transakcije s posestmi in jih primerja z obravnavanim premoženjem.

Pristop temelji na načelu substitucije, saj naj racionalni kupec oz. investitor ne bi bil pripravljen plačati za neko posest več, kot znašajo stroški pridobitve podobnega premoženja z enako koristnostjo. Cene, ki jih pri prodaji dosežejo podobne ali primerljive posesti, naj bi označevale tržno vrednost premoženja, ki ga ocenjujemo.

Na donosu zasnovan način - ta način upošteva podatke o prihodkih in odhodkih, povezanih s premoženjem, ki se ocenjuje in oceni vrednost s postopkom kapitalizacije. Kapitalizacija povezuje donos (običajno čisti donos) in določeno vrsto vrednosti s pretvorbo zneska donosa v oceno vrednosti.

Nabavnovrednostni način - oz. stroškovni pristop pri ocenjevanju lahko uporabimo za ocenjevanje posesti, kjer je potrebno ločiti objekt od zemljišča in na neaktivnih trgih.

Ocenjevalec določi višino stroškov za reprodukcijo enake nove posesti ali višino stroškov za nadomestitev posesti, ki jo ocenjuje, nato pa odšteje predvideno zmanjšanje vrednosti, ki ga je utrpela izboljšava - amortizacijski popravki (fizična obraba, funkcionalna in ekonomska zastarelost).

Za ocenjevanje tržne vrednosti predmetne nepremičnine v skladu z namenom ocenjevanja vrednosti, z nameravano uporabo poročila in glede na iskano vrsto vrednosti (tržna vrednost) v skladu z MSOV uporabim način tržnih primerjav, ker je na voljo zadostno število ustreznih podatkov.

### 4.1 NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV

Temelji na načelu substitucije. Racionalni kupec ni pripravljen plačati za predmetno premoženje več, kot bi znašali stroški nabave premoženja z enakovredno uporabnostjo. cene, ki jih pri prodaji dosežejo podobne ali primerljive nepremičnine, nakazovale tržno vrednost premoženja, ki ga ocenjujemo.

V okviru načina tržnih primerjav uporabim metodo neposredne primerjave prodajnih cen.

Analizirati je potrebno trg nepremičnin v okolici, ugotoviti prodaje podobnih premoženj, preveriti podatke, če ustrezajo za primerjavo ocenjevanim premoženjem ter izvesti prilagoditve.

#### 4.1.1 Izbor primerljivih nepremičnin

Iz baze podatkov (aplikacija Trgoskop, ki temelji na evidenci trga nepremičnin ETN) analiziram cene v zadnjem času prodanih podobnih nepremičnin (stanovanjskih hiš) v okolici :

ID posla	Pogodb. cena €	Datum pogodbe	Občina	Naslov	Leto gradnje	Neto površina m <sup>2</sup>	Zemljišče m <sup>2</sup>
759.431	140.000	23.10.2023	Vuzenica	Pod gradom 15	1986	194,4	1.216
790.052	131.800	21.9.2023	Vuzenica	Splavarska 28	2014	142,0	267
672.968	58.000	1.8.2022	Sv.Primož nad Muto	Sv. Primož 30	1981	79,4	1.272

#### 4.1.2 Ocena vrednosti

Prilagoditve zaradi razlik med nepremičninami so opravljene na primerljivi povprečni nepremičnini glede na ocenjevano. Odstopanja so podana v odstotkih od prodajne cene primerljivih nepremičnin.

Tabela prilagoditev:

NEPREMIČNINA	Obravnavana	Primerljiva 1	prilag	Primerljiva 2	prilag	Primerljiva 3	prilag
Površina m <sup>2</sup>	88,3	194,4	5%	142	4%	79,4	0%
Prodajna cena		140.000		131.800		58.000	
indikativna cena/m <sup>2</sup>		720,16		928,17		730,48	
Leto gradnje	1984	1986	0%	2014	-3%	1981	1%
Lokacija		slabša	5%	slabša	5%	slabša	20%
Dostop		enak	0%	enak	0%	enak	0%
Kvaliteta, standard gradnje		slabša	10%	enaka	0%	slabša	5%
Vzdrževanje		slabše	10%	enako	0%	enako	0%
Dodatni objekti	ne	19m <sup>2</sup>	-4%	ne	0%	25m <sup>2</sup>	-5%
Zemljišče m <sup>2</sup>	1.072	1216	0%	267	20%	1272	0%
			26%		26%		21%
Prilagojena cena:		907,41		1.169,49		883,88	
Čas prodaje		23.10.2023	0%	21.9.2023	0%	1.8.2022	5%
Prodajna cena s prilagoditvami €/m <sup>2</sup>		907,41		1.169,49		928,07	

Kot indikativno oceno vrednosti upoštevam povprečno vrednost med drugo in tretjo primerljivo nepremičnino, saj je nepremičnina dvojček montažne gradnje in kot taka manj podobna ocenjevani nepremičnini.

Povprečna vrednost med drugo in tretjo primerljivo nepremičnino znaša:

$$(1.169,49 \text{ €/m}^2 + 928,07 \text{ €/m}^2) / 2 = 1.048,78 \text{ €/m}^2$$

Indikativna vrednost:

$$88,30 \text{ m}^2 \times 1.048,78 \text{ €/m}^2 = 92.607,27 \text{ €}$$

Indikativna vrednost ocenjevanih nepremičnin znaša **92.610,00 €**.

## 5 ZNESEK OCENJENE VREDNOSTI IN UTEMELJITEV

### 5.1 Izsledki načinov ocenjevanja vrednosti

Pri ocenjevanju vrednosti nepremičninskih pravic sem uporabil način tržnih primerjav, ki nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katere so na voljo informacije o cenah. (Vir : MSOV 105 – Načini in metode ocenjevanja vrednosti, točka 20)

Indikativna tržna vrednost: **92.610,00 €**

### 5.2 Utemeljitev ocenjene vrednosti

Glede na izhodiščne podatke, v skladu z namenom ocenjevanja vrednosti in v skladu z nameravano uporabo poročila o vrednosti dajem med vsemi načini ocenjevanja vrednosti prednost načinu tržnih primerjav, saj je na voljo dovolj ustreznih primerljivih podatkov.

Tržna vrednost lastninske pravice na stavbnih nepremičninah na parcelah  
št. 201/2, 201/3, 201/4 in 201/6 k.o. 807 Spodnja Muta, na naslovu Cesta ob potoku 64, Muta,  
znaša na dan 29.2.2024 :

**92.610,00 €**





## 6 IZJAVE OCENJEVALCA

### 6.1 Izjava o skladnosti ocenjevanja vrednosti z MSOV

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- je bilo ocenjevanje vrednosti opravljeno v skladu z MSOV,
- sem izpolnil zahteve po strokovnem izobraževanju,
- imam izkušnje v zvezi z lokacijo in vrsto premoženja, katerega vrednost ocenjujem.

### 6.2 Izjava ocenjevalca po SPS 2

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- imam kot ocenjevalec vrednosti pravic na nepremičninah potrebno znanje in izkušnje za izvedbo projekta ocene vrednosti tovrstnih objektov;
- je ocenjevanje vrednosti izvedeno objektivno in nepristransko;
- sem o predmetu ocenjevanja pridobil vse informacije, ki bistveno vplivajo na njegovo oceno vrednosti;
- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri ter so točni;
- so prikazane moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in posebnimi predpostavkami, opisanimi v tem poročilu;
- nimam sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede predmeta ocenjevanja v tem poročilu in nimam navedenih osebnih interesov, ter nisem pristranski glede oseb (fizičnih ali pravnih), ki jih ocena vrednosti zadeva;
- nisem v zadnjih treh letih opravljal storitve ali transakcije s sredstvi oz. premoženjem, ki je predmet te ocene vrednosti
- plačilo za mojo storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganja dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila;
- sem osebno pregledal predmet ocenjevanja;
- mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči
- so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu s pravili ocenjevanja vrednosti, razvrščenimi v Hierarhiji pravil ocenjevanja vrednosti.



Bogomir Amon

## 7 PRILOGE

### Fotografije nepremičnine

