

CENITVENO POROČILO

o tržni vrednosti lastninske pravice na objektu - stavbi št. 31 in zemljišču parcelah št. 160 in *35, k.o. Ribnica na Pohorju (823)



Stanovanjski objekt - Ribnica na Pohorju 21, Ribnica na Pohorju

naslov:	Ribnica na Pohorju 21, 2364 Ribnica na Pohorju
oznaka enote:	823-31-1
k.o.:	Ribnica na Pohorju (823)
parceli št.:	*35 in 160
ID nepremičnine:	4767070 in 3591948

Zadeva: **0218 I 539/2023**

Lastniki po ZK podatkih :

ARIH Milan, Letališka ul. 14, 2311 Hoče - 1/1

Sl. Konjice, 16.03.2024

Zadeva: ocena tržne vrednosti lastninske pravice na nepremičnini (MSOV)

V skladu z naročilom s strani naročnika sem izdelal oceno tržne vrednosti delne lastninske pravice na predmetni nepremičnini. Namen ocenitve je ugotoviti tržno vrednost delne lastninske pravice na predmetni nepremičnini v informacijo naročniku v morbitnem postopku kupoprodaje. Nepremičnina je ocenjevana kot bremen prosta.

Predmetno posest, ki je predmet ocenitve, predstavlja v zgoraj navedena nepremičnina.

Tržna vrednost je cena izražena v denarnem ekvivalentu, ki bi jo nepremičnina dosegla na konkurenčnem odprtem tržišču pod pogoji, značilnimi za pošteno prodajo. Pri tem se kupec in prodajalec obnašata racionalno, nobeden od njiju ni prisiljen kupovati ali prodajati ter sta oba dobro obveščena o vse pomembnih dejstvih (o nepremičnini, o trgu).

Na podlagi analiz, ki so predstavljene v nadaljevanju poročila, menim, da znaša tržna vrednost lastninske pravice na predmetni nepremičnini na dan 16.03.2024

73.700,00 EUR.



Silvo PLESNIK
Sodni cenilec za gradbeništvo

1.0 SPLOŠNI PODATKI

1.1 Namen : ocena vrednosti lastninske pravice na nepremičnini - stanovanjskem objektu ter zemljišču na lokaciji parcel *35 in 160 - k.o. Ribnica na Pohorju (823).

1.2 Ogled oz. razgovor: 15.03.2024 ob 12 30. Ogleda so se udeležili g. Arih (dolžnik), ga. Marčič (upnica) in g. Marčič (odvetnik)

1.3 Naročnik poročila: Okrajno sodišče v Sl. Gradcu. Namen cenitve lastninske pravice na nepremičnini je določiti tržno vrednost lastninske pravice na nepremičnini v izvršilnem postopku.

1.4 Vrednost je izračunana na podatke v času: marec 2024 na dan : 16.3.2024

1.5 Upoštevani predpisi : predpisi s področja nepremičnin
Upoštevan je standard MSOV in SPS 2

1.6 Podatki so pridobljeni s strani naročnika in uradnih evidenc ter na osnovi zunanjega ogleda nepremičnin.

1.7 Cenilec:

Cenitveno poročilo je izdelal sodni cenilec za gradbeništvo mag. Silvo PLESNIK, univ. dipl. ing. grad. (Št. odločbe 705-740/2013 z dne 19.06.2013 - RS MP).

Kvalifikacije in referenca cenilca:

Silvo Plesnik, Ul. B. Vinterja 6a, Sl. Konjice sem bil imenovan za sodnega cenilca z odločbo Ministrstva za pravosodje Republike Slovenije, št. 705-740/2013 z dne 19.06.2013 ter za sodnega izvedenca z odločbo Ministrstva za pravosodje Republike Slovenije, št. 165-04-420/00 z dne 24.03.2004.

1.8 Identifikacija obravnavane nepremičnine:

naslov:	Ribnica na Pohorju 21, 2364 Ribnica na Pohorju
oznaka enote:	823-31-1
k.o.:	Ribnica na Pohorju (823)
parcela št.:	*35 in 160
ID nepremičnine:	4767070 in 3591948

1.9 Ostalo: /

2.0 Posebno: /

3.0 Prostorski podatki: PISO (OPN Občine Ribnica na Pohorju, grafični podatki) ter LI Občina Ribnica na Pohorju, št. 3501-0003/2024-2 z dne 12.01.2024.

2.0 OSNOVE - IZHODIŠČA VREDNOTENJA

Tržna vrednost je cena izražena v denarnem ekvivalentu, ki bi jo nepremičnina dosegla na konkurenčnem odprtem tržišču pod pogoji, značilnimi za pošteno prodajo. Pri tem se kupec in prodajalec obnašata racionalno, nobeden od njiju ni prisiljen kupovati ali prodajati ter sta oba dobro obveščena o vse pomembnih dejstvih (o nepremičnini, o trgu).

Pogoji, da bo vrednost tržna :

- kupec in prodajalec sta podobno motivirana za posel
- obe strani sta dobro informirani in delujeta vsaka v skladu s svojimi idealnimi interesi
- na razpolago je dano dovolj časa za delovanje trga in za iskanje podobnih nepremičnin
- plačilo je izvršeno v denarju ali v ekvivalentu

Cena predstavlja znesek, ki je plačilo za prodano nepremičnino in na katerega niso vplivali nobeni posebni pogoji, stroški ali obveznosti financiranja, ki so nastali v času transakcije.

Izraz "prisilna prodaja" se pogosto uporablja v okoliščinah, kjer je prodajalec prisiljen prodati in zato ustrezno obdobje trženja ni mogoče. Cena, ki bi jo v takih okoliščinah lahko dosegli, bo odvisna od narave pritiska na prodajalca in od razlogov, zakaj ustrezno trženje ni mogoče. Lahko odraža tudi posledice za prodajalca, ki ni uspel prodati v času, ki ga je imel na voljo. Če ne poznamo narave omejitev prodajalca in vzroka zanje, ne moremo realno oceniti cene, ki jo je mogoče doseči v prisilni prodaji. Cena, ki jo bo prodajalec sprejel v prisilni prodaji, bo odraz njegovih posebnih okoliščin, in ne okoliščin hipotetičnega voljnega prodajalca v opredelitvi tržne vrednosti. Cena, ki se lahko doseže v prisilni prodaji, je le naključno povezana s tržno vrednostjo ali katero koli drugo podlago, opredeljeno v tem standardu. "Prisilna prodaja" je opis situacije, v kateri se izvede menjava, ne pa neka določena podlaga vrednosti.

Predmet vrednotenja je v nadaljevanju opisana pravica na nepremičninah.

Metodologija vrednotenja:

pri določanju vrednosti predmetne nepremičnine so uporabljene sledeči načini:

- nabavnovrednostni način
- na donosih zasnovan način (le informativno, saj za to ni dovolj podatkov na trgu)
- način tržnih primerjav

Nabavnovrednostni način

ta način temelji na principu, po katerem osveščen kupec za nepremičnino ni pripravljen plačati več, kot znaša vsota stroškov nakupa praznega zemljišča, stroškov graditve izboljšav (objekt in zunanja ureditev) in pričakovanega donosa investitorja. Ta način običajno vključuje sledeče korake:

- oceniti reprodukcijske ali nadomestitvene stroške izgradnje nove izboljšave
- oceniti vse elemente zmanjšanja vrednosti (fizična obrabljenost, funkcionalno zastaranje in ekonomsko (zunanje) zastaranje)
- odšteti popravek vrednosti od stroškov izgradnje (dobimo sedanjo vrednost) izboljšav
- prišteti donos investitorja (po oceni do 10 % vrednosti izboljšav)

- prišteti vrednost zemljišča
- v končni oceni vrednosti ta način upoštevam z ustržno utežjo

Na donosih zasnovan način:

z donosnostnim načinom ocenjujemo sedanjo vrednost bodočih pričakovanih donosov iz uporabe in morebitne odprodaje nepremičnine tako, da dobimo sedanjo vrednost nepremičnine z diskontiranjem projekcije bodočih donosov za načrtovano obdobje in pri tem upoštevamo še iztržek prodaje nepremičnine na koncu načrtovanega obdobja. Pri tem bo uporabljena ocena najemnine (iz podatkov o bruto najemninah podobnih stanovanj). Pri izračunu je potrebno upoštevati stopnjo kapitalizacije (določeno na osnovi metode dograjevanja ali tržnih primerjav). Koraki, ki jih izvedemo pri tem načinu so naslednji:

- ocenimo neto donos nepremičnine v načrtovanem obdobju (5, 10 ali 15 let)
- ocenimo iztržek na koncu načrtovanega obdobja
- ocenimo diskontno stopnjo
- diskontiramo neto donos in iztržek

Način tržnih primerjav:

pri tem načinu določim vrednost nepremičnine na osnovi opravljenih tržnih transakcij za primerljive nepremičnine, ki so bile prodane po tržni vrednosti. Prilagoditve opravi zaradi različnih lastnosti, ki jih imajo posamezne nepremičnine. Kot osnovo za prilagoditev upoštevam svojo bazo podatkov, ki jo izgrajujem že daljše časovno obdobje. Prav tako pa koristim tudi podatke posameznih agencij, ki se ukvarjajo s posredovanjem pri transakcijah z nepremičninami. Zaradi varovanja poslovnih podatkov pri izvedbi prilagoditev ne navajam konkretnih identifikacijskih podatkov ampak samo podatke, na osnovi katerih je mogoče opraviti prilagoditve. Pri tem je slabost v tem, da je nepremičninski trg v Sloveniji dokaj majhen . Prilagoditve se nanašajo predvsem na čas transakcije ter na fizične različnosti nepremičnin (fizične lastnosti, kvaliteta gradnje in vzdrževanja, ugodnosti lokacije, funkcionalne ustreznosti, dostopnosti, starosti).

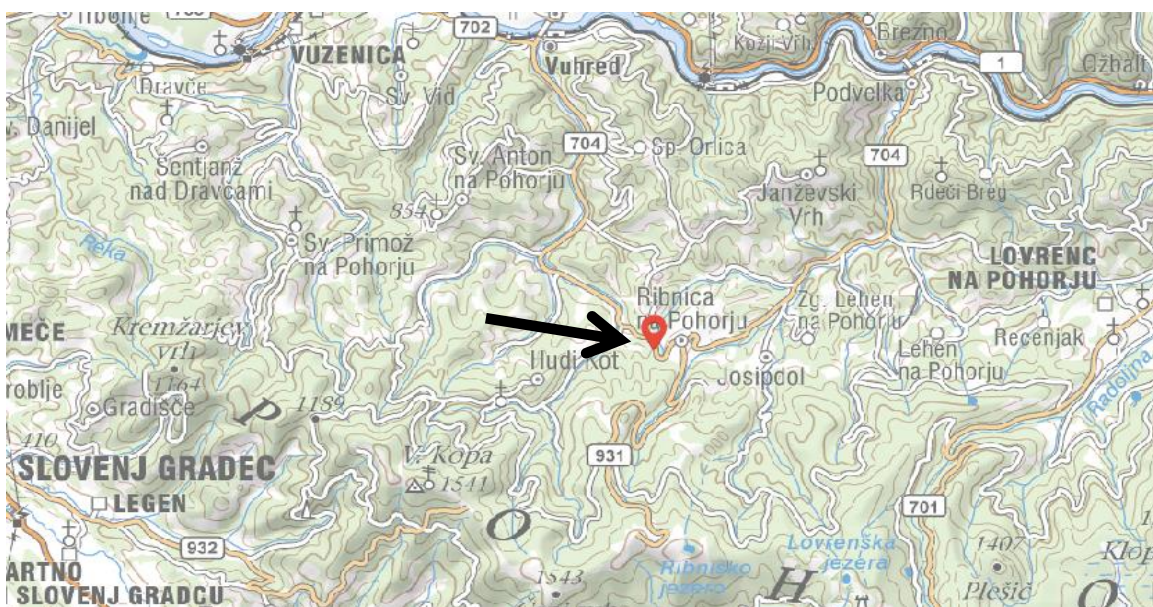
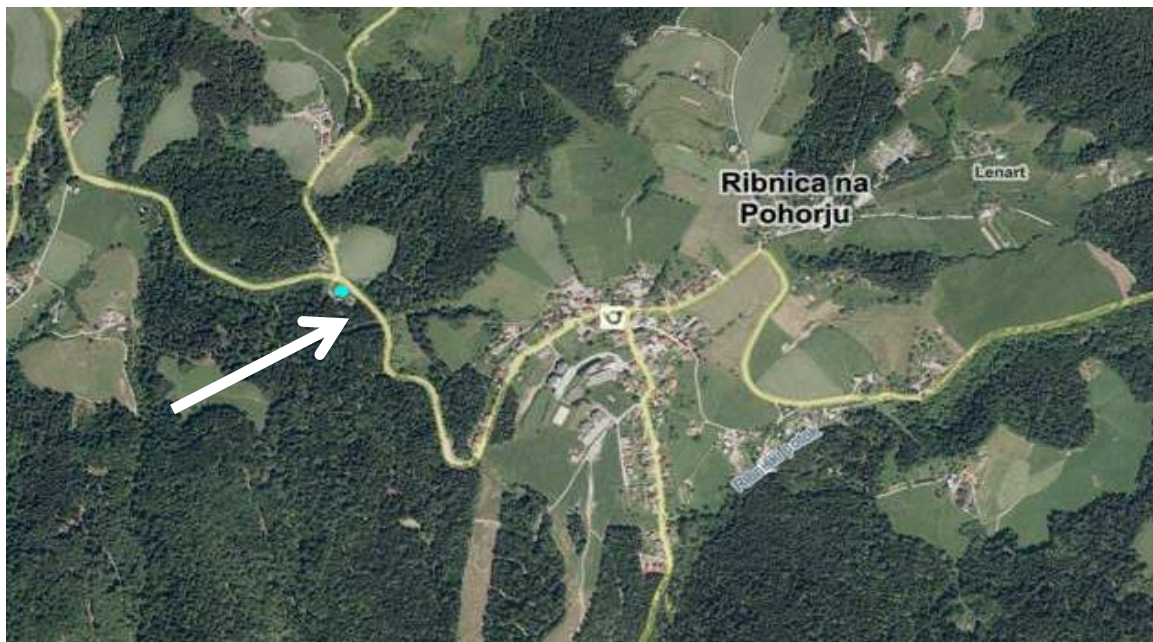
3.0 TEHNIČNI OPIS IN UPORABLJENA MERILA

Nepremičnina se nahaja v ruralnem območju cca 1 km zahodno od naselja Ribnica na Pohorju. Izvedena je osnovna komunalna infrastruktura za funkcioniranje tega območja. Dostop do lokacije je z državne ceste med Ribnico na Pohorju in Vuhredom. Objekti družbenega standarda se nahajajo v Ribnici na Pohorju.

Stanovanjski objekt je tlorisne površine
(po podatkih GURS):

Stanovanjska hiša

76,60 m² - neto tlorisna površina



Makro in mikrolokacija nepremičnine

VIR: eprostor in PISO



Datum izdelave izpisa: 20.03.2024

IZPIS PODATKOV O STAVBI IN DELIH STAVBE

Katastrska občina: 823 RIBNICA NA POHORJU
Številka stavbe: 31
Status stavbe: Registrski vpis
Bruto tlorisna površina stavbe: /
Število etaž: 2
Etaža, ki je pritličje: 2
Število stanovanj: 1
Število poslovnih prostorov: 0
Tip položaja stavbe: samostoječa stavba
Najnižja višinska kota stavbe: /
Najvišja višinska kota stavbe: 686,7 m
Karakteristična višina stavbe: 678,9 m
Leto izgradnje stavbe: 1850
Material nosilne konstrukcije: kombinacija različnih materialov
Leto obnove fasade: 1963
Leto obnove strehe: 1963
Prikluček na električno omrežje: Da
Prikluček na vodovodno omrežje: Ne
Prikluček na kanalizacijsko omrežje: Ne
Prikluček na omrežje plinovoda: Ni podatka

Parcele pod stavbo

katastrska občina	številka parcele	površina tlorisa zemljišča pod stavbo na parceli	površina tlorisa stavbe na parceli
823 RIBNICA NA POHORJU	*35	75 m ²	75 m ²
823 RIBNICA NA POHORJU	160	36 m ²	36 m ²

Naslovi stavbe

Ribnica na Pohorju, Ribnica na Pohorju 21

Številka dela stavbe: 1
Naslov: Ribnica na Pohorju, Ribnica na Pohorju 21
Št.stanovanja ali posl.prostora: /
Status: Registrski
Dejanska raba: stanovanje v enostanovanjski stavbi
Uporabna površina: 56,5 m²
Neto tlorisna površina: 76,6 m²
Številka etaže: 2
Številka etaže glavnega vhoda: 2
Upravnik: /
Status upravnika: /
Dvigalo: Ne
Leto obnove instalacij: /
Leto obnove oken: 1963
Prostornina rezervoarjev in silosov: /
Del stavbe v etažni lastnini: Ne
Del stavbe skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

Prostori dela stavbe

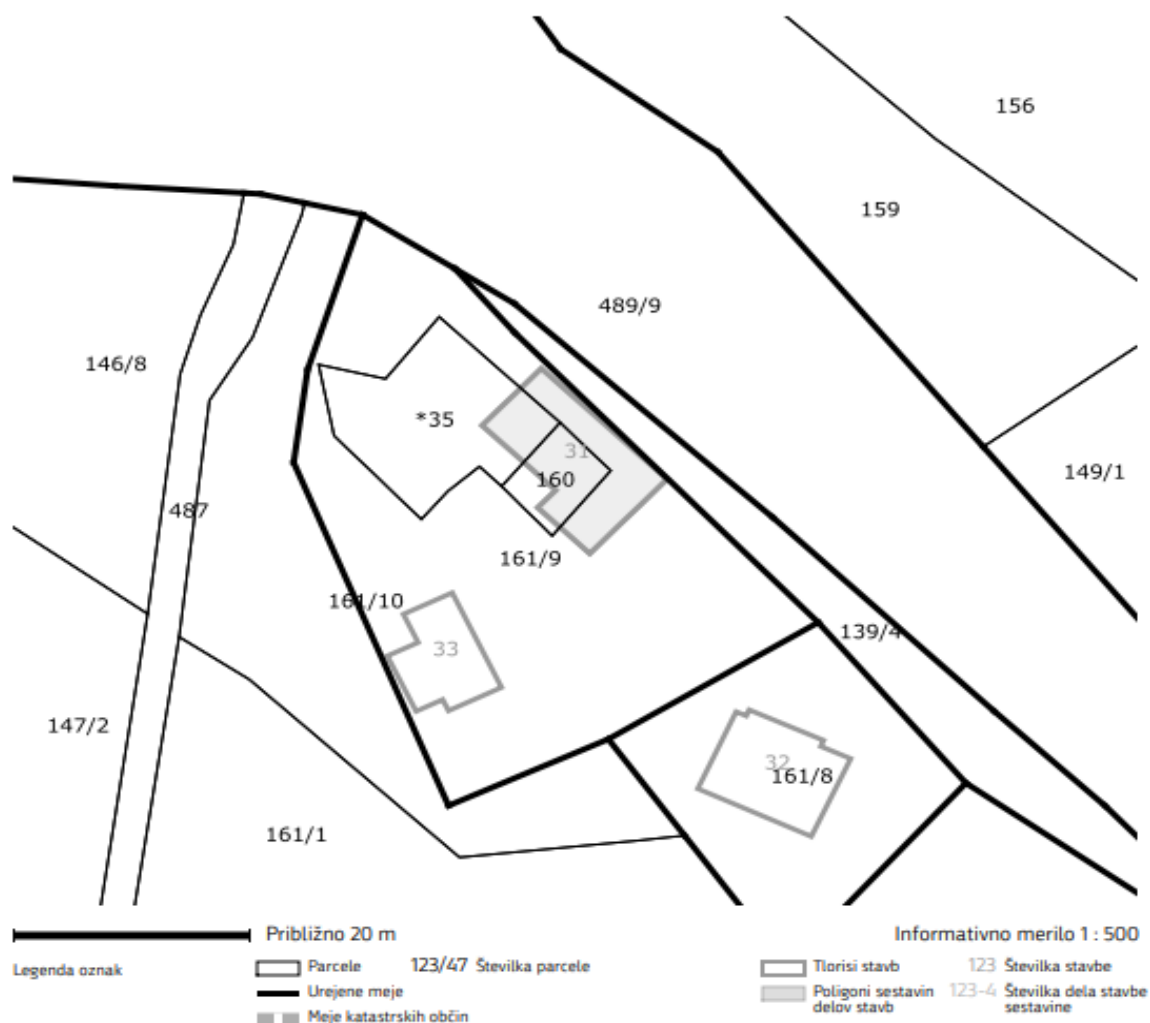
Vrsta prostora	Površina
bivalni prostor	56,5 m ²
klet	20,1 m ²
Sestavine dela stavbe:	/
Upravljavci dela stavbe:	/

**Lastništvo dela stavbe**

tip lastnika	naziv	sedež	matična številka /nepremičnina	delež
V - lastnik povezanih parcel	Podatek ni javen	***	***	1/1
V - lastnik povezanih parcel	Podatek ni javen	***	***	1/1

Naslov in prostorske enote

Občina:	Ribnica na Pohorju
Naselje:	Ribnica na Pohorju
Poštni okoliš:	Ribnica na Pohorju
Upravna enota:	Radlje ob Dravi
Šolski okoliš:	OŠ Ribnica na Pohorju
Krajevna skupnost:	/
Vaška skupnost:	/
Četrtna skupnost:	/
Statistična regija:	Koroška
Volilna enota DZ:	Volilna enota Celje
Volilni okraj:	Volilni okraj Radlje
DZ volišče:	OŠ Ribnica na Pohorju, Ribnica na Poh. 29
Lokalna volilna enota:	VOLILNA ENOTA 3
Lokalno volišče:	OŠ Ribnica na Poh.- jedilnica, Ribnica na Poh. 29

**katastrska občina 823 RIBNICA NA POHORJU, stavba 31**



Datum izdelave izpisa: 20.03.2024

IZPIS PODATKOV O PARCELI

Katastrska občina: 823 RIBNICA NA POHORJU
Parcelna številka: 160
Površina parcele: 36 m²
Urejena parcela: ni urejena
Katastrski dohodek: /
Število bonitetnih točk: /
Omejitve spreminjanja mej parcele: Ne
Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli	Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
poseljena zemljišča	72,2 %
tloris stavbe	
poseljena zemljišča	27,8 %

Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli	Delež namenske rabe zemljišč na parceli
površine razpršene poselitve	100,0 %

Posebni režimi parcele: /
Gozdno gospodarsko območje: /
Upravljavci parcele: /

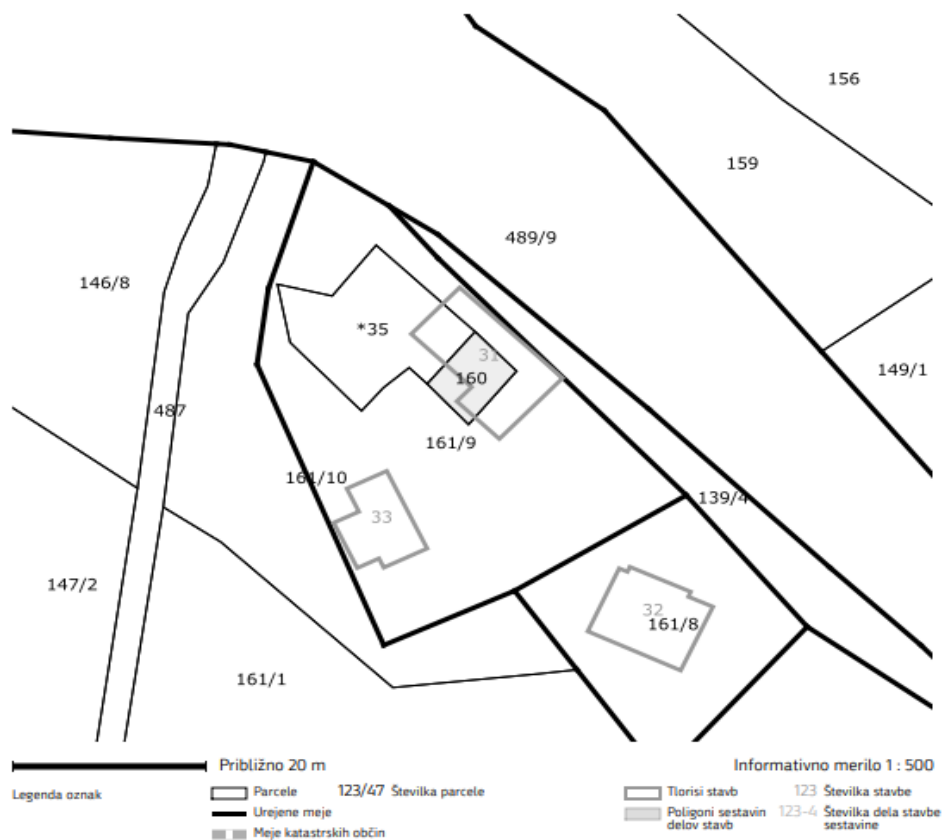
Lastništvo parcele

tip lastnika	naziv	sedež	matična številka /nepremičnina	delež
P - pravi lastnik				1/1
	Podatek ni javen	***	***	

Stavbe na parceli

katastrska občina	številka stavbe
823 823 RIBNICA NA POHORJU	31

katastrska občina 823 RIBNICA NA POHORJU, parcela 160





Datum izdelave izpisa: 20.03.2024

IZPIS PODATKOV O PARCELI

Katastrska občina: 823 RIBNICA NA POHORJU
Parcelna številka: *35
Površina parcele: 198 m²
Urejena parcela: ni urejena
Katastrski dohodek: /
Število bonitetnih točk: /
Omejitve spreminjanja mej parcele: Ne
Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli	Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
poseljena zemljišča	88,4 %
poseljena zemljišča tloris stavbe	11,6 %

Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli	Delež namenske rabe zemljišč na parceli
površine razpršene poselitve	100,0 %

Posebni režimi parcele: /
Gozdno gospodarsko območje: /
Upravljalci parcele: /

Lastništvo parcele

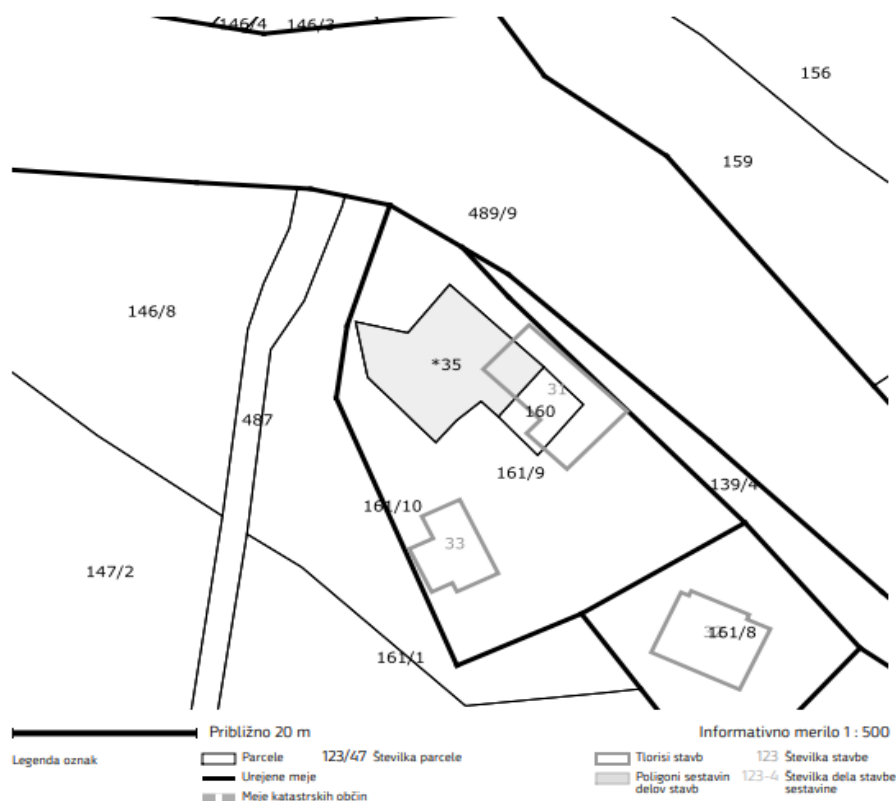
tip lastnika	naziv	sedež	matična številka /nepremičnina	delež
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***	1/1

Stavbe na parceli

katastrska občina	številka stavbe
823 823 RIBNICA NA POHORJU	31



katastrska občina 823 RIBNICA NA POHORJU, parcela *35



Podatki iz javnih evidenc

Stanovanjski objekt št. 31 na parcelah *35 in 160 k.o. Ribnica na Pohorju 823

Karakteristike objekta:

- enodružinska hiša: delna K + P + pst
- leto gradnje: osnovni del objekta 1850 (GURS podatki), kasnejše dograditve oz. predelave
- temelji: kamnitobetonski - pasovni
- stene: - klasično zidane NF opeka in opečni bloki pri nadzidavah ter izolacijski beton (leš)
- streha: lesena dvokapnica, kritina je opečni zareznik
- kleparska dela: luksirana pločevina
- plošče: AB vmesne plošče nad kletjo, laseni stropniki nad pritlično etažo
- toplotna izolacija zunanjih sten - ni izvedena; delno je izvedena toplotna izolacija na stropu pritličj
- fasada: zariban edl, neizolacijska, delno je fasada zaradi adaptacije nedokončana
- stavbno pohištvo: PVC enokrilna okna, izo zasteklitev
- elektroinštalacije: delno izvedene; nedokončane
- vodovod: zasebni
- ogrevanje: CK na drva
- ogrevanje sanitarne vode: elektrika
- talne obloge: različne (PVC), v fazi adaptacije
- stenske in stropne obloge: slikarija na omete, v fazi adaptacije (nedokončano)
- izvedena optika
- ostalo: izveden utrjen teren okoli objekta
- zunaja ureditev: dvorišče utrjen dovoz in zelenica (trata)

Obnove- večinoma po 2014:

- stavbno pohištvo (okna)
- sprememba strešne konstrukcije
- kritina
- dozidave ob oknih
- nadzidava kurilnice
- mansarda; klet (delna razširitev izven gabaritov osnovnega objekta)
- gank

Obnove so večinoma nedokončane (razen strehe s konstrukcijo).

Objekt je vlažen. Dostopa z javne cestne mreže ni omogočenega.

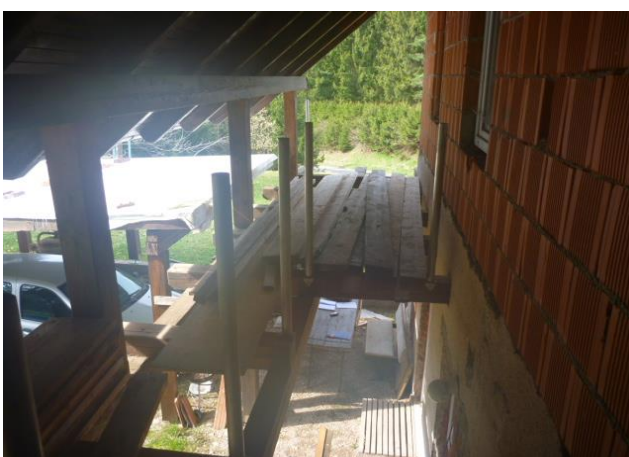
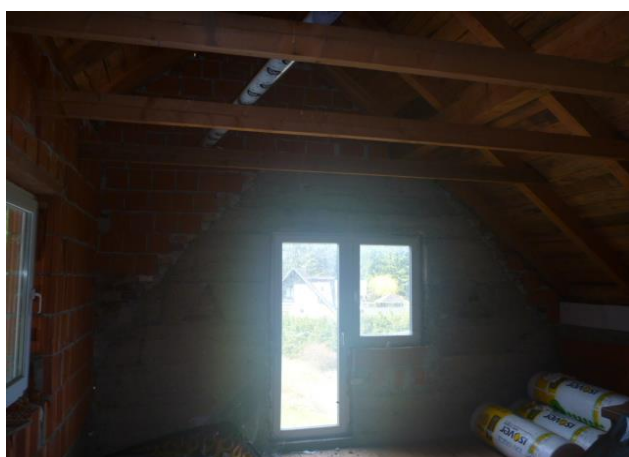












Objekt je delno dotrajan in delno nedokončan. Trenutno ni nastanjen.

- zunaja ureditev: dvorišče utrjen dovoz in zelenica (trata)



Površine etaž skupaj:	- NTP prostorov	76,60 m ²
Skupaj:		76,60 m ²

Površine prostorov po izmerah na objektu

Kletna etaža

Klet 1	4,30 x 3,57	15,35 m ²
Klet 2	4,30 x 3,00	12,90 m ²

Pritlična etaža

Shramba	1,08 x 1,44	1,56 m ²
Hodnik	1,90 x 1,05	2,00 m ²
Stopnišče	8,0 x 1,28	10,24 m ²
Soba	3,44 x 3,58	12,32 m ²
Dnevna soba	3,40 x 3,37	11,46 m ²
Kuhinja	2,80 x 3,30	9,24 m ²
Soba	3,37 x 2,64	8,90 m ²
Kopalnica	1,75 x 4,36	7,63 m ²
WC	1,30 x 1,15	1,50 m ²

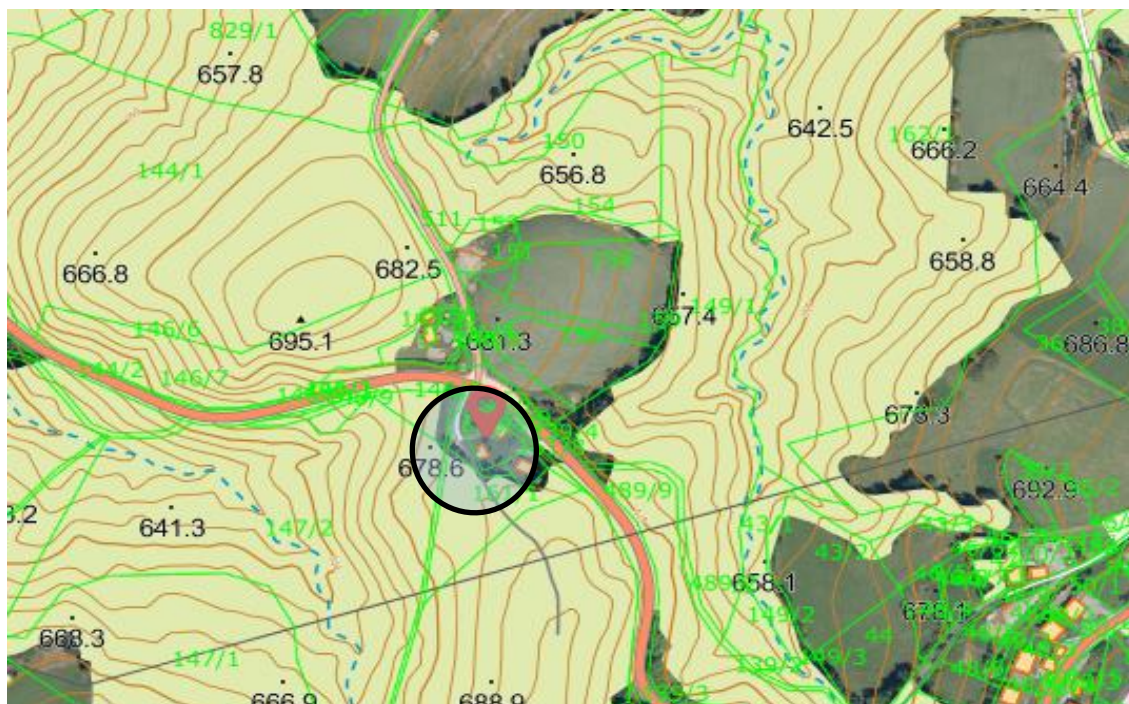
Mansarda

Prostor - nedokonč.	4,80 x 13,00	62,40 m ²
---------------------	--------------	----------------------

NTP skupaj:	155,48 m ²
-------------	-----------------------

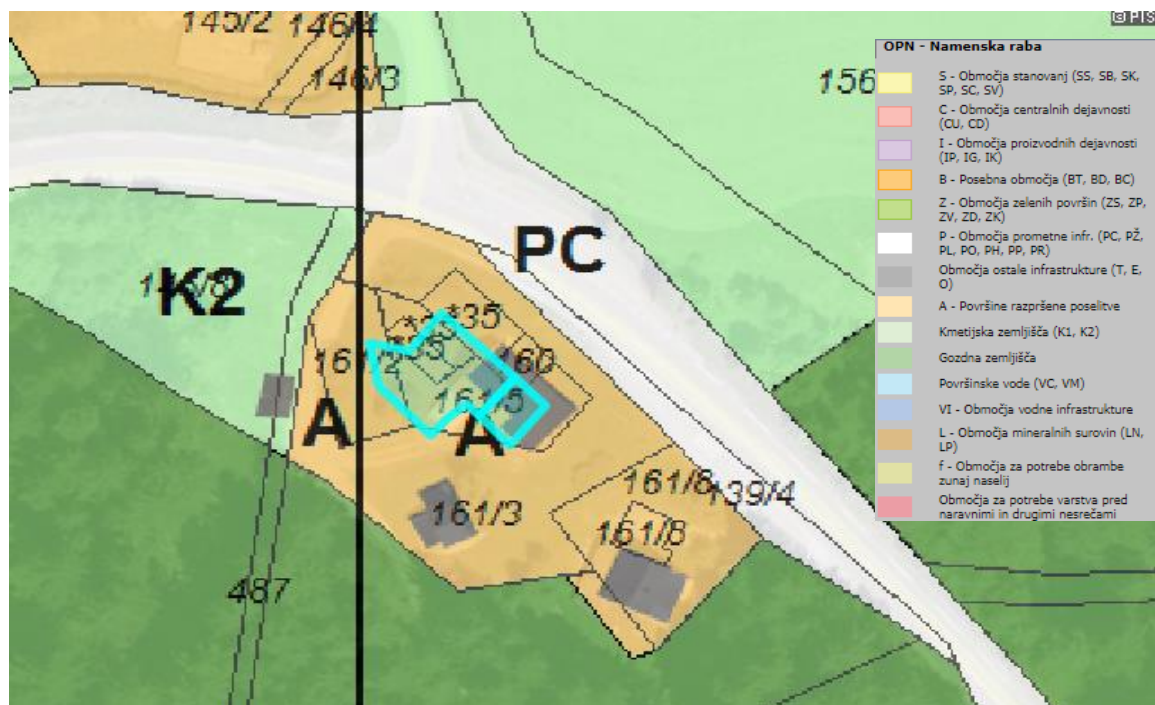
Površine po SIST ISO 9836 - glede na tip objekta je mogoče zaključiti, da so deleži posameznih funkcij površin sledeči:

Uporabne površine	116,99 m2 (32,9 %)
Tehnične površine	28,25 m2 (62,4 %)
Komunikacijske površine	10,24 m2 (4,7 %)
Skupaj:	155,48 m2



Vir: GURS

Pogled na okolico nepremičnine



Vir: PISO

Pogled na lokacijo parcel št. *35 in 160 k.o. Ribnica na Pohorju 823 - OPN - izsek

OPN - Občinski prostorski načrt Občine Ribnica na Pohorju

Komunalna oprema okolice:

- individualna kom. raba :
 - elektrika, zasebni vodovod, greznica, telekomunikacije
- kolektivna kom. raba:
 - asfaltno cestišče brez robnikov in pločnikov

Analiza najgospodarnješe rabe

Analizo najgospodarnješe rabe zemljišča ne izvedem, saj je evidentno, da gre za nepremičnino v ruralni soseski, ki predstavlja bivalni objekt s slabšo dostopnostjo. Zasedenost zemljišča je ob obstoječi gradnji tolikšna, da ni mogoče pričakovati, da bi z drugačno pozidanostjo lahko bili doseženi boljši Fsi faktorji. Prav tako ni verjetno, da bi bilo na obravnavanem območju smiselno graditi večetažne objekte za namen bivanja oz. poslovno dejavnost - gre za bivalno območje!

Bivalna soseska omejuje gabarite (višine) objektov na obstoječe.

Pomen najgospodarnješe rabe zemljišča je v tem, da je to tista varianta (pozidave), ki je zakonsko dovoljena, finančno izvedljiva in daje s kapitalizacijo dohodka najvišjo sedanjo vrednost.

Skladno z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti MSOV, točka 32: "Tržna vrednost sredstva odraža njegovo najgospodarnjšo uporabo. Najgospodarnjša uporaba sredstva je tista, ki maksimira njegovo zmogljivost oz. potencial in ki je mogoča, zakonito dopustna in finančno izvedljiva. Najgospodarnjša uporaba se lahko nanaša na nadaljevanje sedanje uporabe sredstva ali na neko drugačno vrsto uporabe. To je določeno glede na uporabo, ki jo tržni udeleženec za sredstvo predvideva, ko oblikuje ceno, ki bi jo bil pripravljen ponuditi."

MSOV pa dalje pravi: "Najgospodarnjša uporaba sredstva, za katero se vrednost ocenjuje posamično, je lahko drugačna od najgospodarnješe uporabe sredstva kot dela skupine, kadar je treba upoštevati njegov prispevek k celotni vrednosti skupine." In še: "Določitev najgospodarnješe uporabe vključuje premislek:

- da se ugotovi ali je uporaba možna, je treba upoštevati, kaj bi se tržnim udeležencem zdelo primerno;
- da se pretehta, ali je uporaba zakonito dopustna, je treba upoštevati vse zakonske omejitve za uporabo sredstva, na primer dovoljeno rabo prostora v skladu s prostorsko zakonodajo;
- da je finančna izvedljivost uporabe upošteva premislek, ali je drugačna možna uporaba, ki je fizično mogoča in zakonsko dopustna, ob upoštevanju stroškov spremembe uporabe ustvarila značilnemu udeležencu trga zadosten donos, ki bo dodaten in večji od donosa sedanje uporabe."

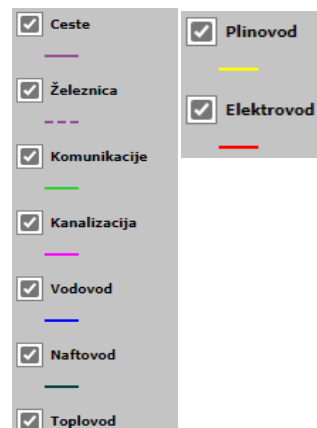
ANU v obravnavanem primeru:

Menim, da komentar o najgospodarnjši uporabi v obravnavanem primeru ni smislen zaradi naslednjega:

- predmetna nepremičnina je grajena v 19-stol (sedaj dozidana, faza adaptacije) in že zaradi tega ni bila izkoriščena in je v takšnem stanju, da bi stroški predelave (odstranitve in izpraznitve zemljišča) predstavljali finančno nepotreben strošek
- Analiza najgospodarnješe uporabe (ANU) obstoječe pozidave bi vključevala scenarij, da bi lastnik (ali morebitni kupec) predelal stavbo v stavbo z drugačno namembnostjo, ki bi bila gospodarnjša od sedanje uporabe in tudi najgospodarnjša od vseh možnih ostalih uporab.

Možnost bi bila še, da bi obstoječa stavba bila namenjena drugačni uporabi od sedanje. Poleg navedenega bi tudi za primerljive nepremičnine bilo možno spremeniti sedanjo uporabo v najgospodarnejšo uporabo, če bi bilo to gospodarnejše od nadaljevanja sedanje uporabe. Menim, da nobeden od navedenih scenarijev ni realno verjeten in je s tem opustitev ANU utemeljena. Trenutna raba je po mojem mnenju najgospodarnejša.

Pojasnilo je podano v kontekstu ocenjevanja vrednosti lastninske pravice obravnavane nepremičnine in ne velja tudi na splošno.



Pogled na širšo lokacijo obravnavane nepremičnine z GJI - vir: PISO

4.0 NABAVNOVREDNOSTNI NAČIN

Nabavnovrednostni način na osnovi nadomestitvenih stroškov

Vrednost nepremičnine - stroški izboljšav (objektov in zunanje ureditve) brez zemljišča

A. Izboljšave

1. Objekt - stanovanjska stavba - št. 31 k.o 823

Neto tlorisna površina - po SIST ISO 9836

Uprabne površine	TP =	116,99 m ² (neto tlorisne površine)
Tehnične površine	TP =	28,25 m ² (neto tlorisne površine)
Komunikacijske p.	TP =	10,24 m ² (neto tlorisne površine)
Skupaj:		155,48 m ² (neto tlorisne površine)

NSNO (ocena nabavnega stroška novega (končanega) objekta)

	m ²		€/m ²		nabavni strošek
NSN U	116,99	x	1.000,00	=	116.985,20 €
NSN T	28,25	x	750,00	=	21.188,25 €
NSN K	10,24	x	750,00	=	7.680,00 €
Skupaj:					145.853,45 €

- ocena zastaranja objekta (ZO):

- fizična obrabljenost:

- dejanska starost:	75,6 let (obnove, dozid.)
- ekonomska življenj. doba:	110 let (depreciacija)
- kronološka starost	174 let
- absolutna življenjska doba	110 let
- poprečna cena	938,11 €/m ²

A. Gradbena dela - 58%

	NV (€)	Kratkotrajni elementi (€)	Dolgotrajni elementi (€)	Dejanska starost-let	Doba koristnosti	Odpis (%)	OV (KE)	OV (DE)
Zemeljska 10%	14.585,35 €		14.585,35 €	75,6	110	68,73%	0,00 €	10.024,11 €
Betonska 10%	14.585,35 €		14.585,35 €	75,6	110	68,73%	0,00 €	10.024,11 €
Zidarska 15%	21.878,02 €		21.878,02 €	50	110	45,45%	0,00 €	9.944,55 €
Tesarska 5%	7.292,67 €		7.292,67 €	10	110	9,09%	0,00 €	662,97 €
Krovska 10%	14.585,35 €	14.585,35 €		10	40	25,00%	3.646,34 €	0,00 €
Kanalizacija 3%	4.375,60 €		4.375,60 €	50	50	70,00%	0,00 €	3.062,92 €
Fasada 5%	7.292,67 €		7.292,67 €	30	30	70,00%	0,00 €	5.104,87 €
	84.595,00 €					Skupaj odpis gr. dela:	3.646,34 €	38.823,54

B. Obrtniška - 23%

	NV (€)	Kratkotrajni elementi (€)	Dolgotrajni elementi (€)	Dejanska starost-let	Doba koristnosti	Odpis (%)	OV (KE)	OV (DE)
Kleparska 3%	4.375,60 €	4.375,60 €		10	40	25,00%	1.093,90 €	0,00 €
Ključavničar. 2%	2.917,07 €	2.917,07 €		10	40	25,00%	729,27 €	0,00 €
Mizarska 5%	7.292,67 €	7.292,67 €		10	40	25,00%	1.823,17 €	0,00 €
Keramičarska 3%	4.375,60 €	4.375,60 €		40	40	70,00%	3.062,92 €	0,00 €
Tlakovarska 5%	7.292,67 €	7.292,67 €		40	40	70,00%	5.104,87 €	0,00 €
Slikopleskar. 5%	7.292,67 €	7.292,67 €		20	10	70,00%	5.104,87 €	0,00 €
	33.546,29 €					Skupaj odpis obrt. dela:	16.919,00 €	0,00 €

C. Instalacije - 16%

	NV (€)	Kratkotrajni elementi (€)	Dolgotrajni elementi (€)	Dejanska starost-let	Doba koristnosti	Odpis (%)	OV (KE)	OV (DE)
Vodovod, kanalizacija 5%	7.292,67 €	7.292,67 €		50	40	70,00%	5.104,87 €	0,00 €
Ogrevanje, hl. 3%	4.375,60 €	4.375,60 €		25	30	70,00%	3.062,92 €	0,00 €
Elektro instalacije 8%	11.668,28 €	11.668,28 €		20	30	66,67%	7.778,85 €	0,00 €
	23.336,55 €					Skupaj odpis instalac.:	15.946,64 €	0,00 €

D. Investitorski stroški - 3%

	NV (€)	Kratkotrajni elementi (€)	Dolgotrajni elementi (€)	Dejanska starost-let	Doba koristnosti	Odpis (%)	OV (KE) €	OV (DE) €
--	--------	---------------------------	--------------------------	----------------------	------------------	-----------	-----------	-----------

Invest. stroški 3 % od GOI	4.375,60 €		4.375,60 €	75,6	110	70,00%	0,00	3.062,92
	4.375,60 €	Skupaj odpis inv.str.:					0,00	3.062,92

Izvedeno: 145.853,45 € oz. 100 %

Fizično zastaranje skupaj:

	NV (€)	Kratkotrajni elementi (€)	Dolgotrajni elementi (€)	Dejanska starost-let	Doba koristnosti	Odpis (%)	OV (KE) €	OV (DE) €
GOI + inv. str.	145.853,45	71.468,19	74.385,26				36.511,98	41.886,46

Fizično zastaranje kratkotrajnih (KE) in dolgotrajnih elementov (DE) skupaj znaša:

- fizična obrabljenost 78.398,44 €

- funkcionalno zastaranje :

- objekt je nenastanjen in nedokončan

155,48 x 100,00 €/m2 = 15.547,62 €

- ekonomsko zastaranje :

- /

155,48 x 0,00 €/m2 = 0,00 €

Rekapitulacija zastaranja :

- fizična obrabljenost : -78.398,44 €

- funkcionalno zastaranje : -15.547,62 €

- ekonomsko zastaranje: 0,00 €

Skupaj: -93.946,06 €

- strošek objekta (SO = NSNO - ZO) - objekt 31 na parcelah *35 in 160 k.o. 823

145.853,45 € -93.946,06 € = 51.907,39 €

2. Zunanja ureditev (pripadajoča površina na obravnavani parcelah)

Ocena vrednosti zunanje ureditve

Pri zunanji ureditvi je potrebno upoštevati utrjene dovozne površine ter zelenico,...

Pretežni del dovoza se nahaja na sosednji parceli (161/9 oz 161/10 k.o. 823).

Vrednost obravnavane zunanje ureditve ocenim pavšalno (na osnovi izkušenj) na 40 €/m2.

Neto tlorisna površina - po namenu - ocena :

- neposredna okolica: TP = 150,00 m2 (ocenjena neto tlorisne površine ZU)

NSNO (ocena nabavnega stroška novega objekta - zunanje ureditve)

	m2		€/m2		nabavni strošek
NSN ZU	150,00	x	40,00	=	6.000,00 €
Skupaj:					6.000,00 €

- ocena zastaranja zunaje ureditve (ZZU):

- fizična obrabljenost (kronološka starost: 20):

- dejanska starost: 20 let

- ekonomska življenj. doba: 30 let

$$\begin{array}{rclclcl} 20 & / & 30 & = & 0,66667 \\ 0,666667 & x & 6.000,00 & = & 4.000,00 \text{ €} \end{array}$$

- funkcionalno zastaranje :

- /

$$150,00 \quad x \quad 0,00 \text{ €/m2} \quad = \quad 0,00 \text{ €}$$

- ekonomsko zastaranje :

$$150,00 \quad x \quad 0,00 \text{ €/m2} \quad = \quad 0,00 \text{ €}$$

Rekapitulacija zastaranja :

- fizična obrabljenost : -4.000,00 €

- funkcionalno zastaranje : 0,00 €

- ekonomsko zastaranje: 0,00 €

Skupaj: -4.000,00 €

- strošek zunanje ureditve (SZU = NSNZU - ZZU):

$$6.000,00 \text{ €} \quad -4.000,00 \text{ €} \quad = \quad \boxed{2.000,00 \text{ €}}$$

3. Donos investitorja

- donos investitorja (DI) je denarno nadomestilo subjekta za vodenje priprave zemljišča in postopka graditve

- donos investitorja ocenim na 10 % stroškov izboljšav (objekta in zunanje ureditve)

DI = (%) x (SO+SZU):

SO1 = 51.907,39 €

ZU = 2.000,00 €

53.907,39 €

DI = 5.390,74 €

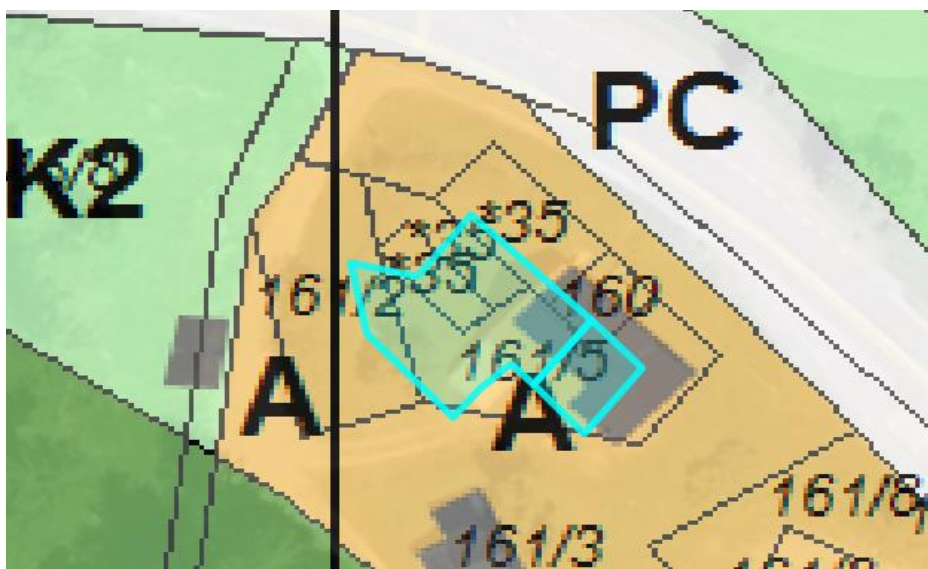
Rekapitulacija ocene vrednosti nepremičnine brez zemljišča :

Strošek objekta	51.907,39 €
Strošek zunanje ureditve	2.000,00 €
Donos investitorja	5.390,74 €
Skupaj :	59.298,13 €

B. Zemljišče

Za izračun tržne vrednosti uporabim način tržnih primerjav (oz. preteklih ponudb) in sicer za parceli, ki imata po OPN status razpršene gradnje - fundusa z okolico.

Podatke za podobne nepremičnine najdem delno v svojih bazah podatkov in delno na nepremičninskih agencijah in nepremičninskih oglasih.



Vir: PISO (OPN)

Zemljišče je po namenski rabi v celoti stavbno zemljišče.

k.o.	Parcela	Površina skupaj	Površina (stavbno zemljišče)	Površina (ostalo)	ID
823	*35	198,0	198,0	0,0	4767070
823	160	36,0	36,0	0,0	3591948
Skupaj :		234,0	234,0	0,0	

Pripadajočega stavbnega zemljišča na lokaciji je skupaj torej v velikosti : **234,00 m2**

Po načinu tržnih primerjav upošteva prilagoditve zaradi odstopanj od predmetnega zemljišča ocenim vrednost prostega komunalno opremljenega poseljenega zemljišča na navedeni lokaciji na:

Podatki/ID posla	Datum posla	Katastrska občina	Vir podatkov	Zemljišče	Površina m2	Znesek	Cena €/m2
1 - 744156	15.6.2023	Hudi kot	Trgoskop	1061/6	283,0	7.237,70	25,57
2 - 735625	16.3.2023	Dobrava	Trgoskop	620/15	48,0	1.200,00	25,00
3 - 733490	16.2.2023	Vas, Radlje	Trgoskop	599/17	227,0	5.000,00	22,03
4 - 689813	3.2.2023	Lehen	Trgoskop	716/28	789,0	12.000,00	15,21
5 - 656746	23.5.2022	Ribnica/P	Trgoskop	181/11	753,0	18.156,00	24,11

Mreža prilagoditev in ocena vrednosti po načinu tržnih primerjav

Elementi	Referenčne prodaje					
	ocenjevana	parcela 1	parcela 2	parcela 3	parcela 4	parcela 5
Indikativna pr. cena		25,57	25,00	22,03	15,21	24,11
Datum prodaje/cenitve	16.3.24	15.6.23	16.3.23	16.2.23	3.2.23	23.5.22
- čas - trend sprememb-%	0,00	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
cena/enoto prilagojena		25,57	25,00	22,03	15,21	24,11
Pogoji prodaje		trg	trg	trg	trg	trg
		1	1	1	1	1
-prilag. za pogoje		1	1	1	1	1
cena/enoto prilagojena		25,57	25,00	22,03	15,21	24,11
Lokacija		slabša	boljša	podobna	podobna	podobna
- prilag. za lokacijo		1,1	0,9	1	1	1
cena/enoto prilagojena		28,13	22,50	22,03	15,21	24,11
Fizične značilnosti						
- površina (m2)	234,0	podobna	podobna	podobna	podobna	podobna
(osnovna parcela)	običajna	1	1	1	1	1
- oblika	uporabna	uporabna	uporabna	uporabna	uporabna	uporabna
(osnovna parcela)	običajna	1	1	1	1	1
- dostop, omejitve	DC	slabši	podoben	podoben	podoben	podoben
		1,1	1	1	1	1
- status zemljišča	SZ	SZ	SZ	SZ	SZ	SZ
		1	1	1	1	1
- kom. oprema	osnovna	slabša	boljša	podobna	podobna	podobna
		1,1	0,9	1	1	1
-prilag. za fiz. znač.		1,21	0,90	1,00	1,00	1,00
cena/enoto prilagojena		34,04	20,25	22,03	15,21	24,11
Uteži	1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
Prilagojen cena						
- izračun (€/m2)	23,1274683					
- zaokrožitev (€/m2)	23,13					

Ponderirano povprečje prilagojenih vrednosti primerljivih posesti: **23,13 EUR/m2** in je upoštevano kot indikacijska vrednost lastninske pravice na zemljišču po načinu tržnih primerjav.

Površina navedenih parcel je razvidna iz citiranih ZK izpiskov:

- poseljeno zemljišče	234,0 m2
Za cenitev skupaj:	234,0 m2

- ocena vrednosti zemljišča :

$$23,13 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 234,0 \text{ m}^2 \quad = \quad \boxed{5.412,42 \text{ €}}$$

Rekapitulacija ocene vrednosti stavbnega zemljišča : **5.412,42 €**

Od tega:

k.o.	Parcela	Površina skupaj	Vrednost v €
823	*35	198,0	4.579,74
823	160	36,0	832,68
Skupaj :		234,0	5.412,42

Rekapitulacija ocene vrednosti po NVN:

1. Objekt	51.907,39 EUR
2. Zunanja ureditev	2.000,00 EUR
3. Donos investitorja	5.390,74 EUR
4. Poseljeno zemljišče	5.412,42 EUR
Skupaj:	64.710,55 EUR

Skupna tržna vrednost predmetne nepremičnine na lokaciji parcel *35 in 160 v k.o. Ribnica na Pohorju (823) znaša po nabavnovrednostnem načinu tako:

64.710,55 €

Ocenjene vrednosti po nabavnovrednostnem načinu za odločitev o tržni vrednosti predmetne nepremičnine zaradi uporabnosti načina vrednotenja za tovrstno nepremičnino upoštevam v 50 %.

5.0 NA DONOSIH ZASNOVAN NAČIN

Z donosnostnim načinom ocenjujemo sedanjo vrednost bodočih pričakovanih donosov iz uporabe in morebitne odprodaje nepremičnine tako, da dobimo sedanjo vrednost nepremičnine z diskontiranjem projekcije bodočih donosov za načrtovano obdobje in pri tem upoštevamo še iztržek prodaje nepremičnine na koncu načrtovanega obdobja. Pri tem bo uporabljena ocena najemnine (iz podatkov o bruto najemninah podobnih stanovanj). Pri izračunu je potrebno upoštevati stopnjo kapitalizacije (določeno na osnovi metode dograjevanja ali tržnih primerjav).

Koraki, ki jih izvedemo pri tem načinu so naslednji:

- ocenimo neto donos nepremičnine v načrtovanem obdobju (5, 10 ali 15 let)
- ocenimo iztržek na koncu načrtovanega obdobja
- ocenimo diskontno stopnjo

- diskontiramo neto donos in iztržek

Pri tem upoštevam funkcioniranje dejavnosti na tej lokaciji: poslovna - centralna dejavnost. Za izračun vrednosti vzamem povprečno vrednost najema glede na podobnost namembnosti. Podatkov o najemih je za obravnavno lokacijo relativno malo ali nič, zaradi tega v nadaljevanju temu načinu pripišem nižjo (oz. 0 %) utež.

Stopnja oz. mera kapitalizacije

Določitev stopnje kapitalizacije :

	(38 let) MTS =	3,22 %
netvegana donosnost	1,196 % (π =	2,00 %)
premija za tveganje	3,000 %	
premija za nelikvidnost	2,000 %	
premija za upravljanje	0,330 %	
premija za obnovo kapitala	0,004 %	
Stopnja kapitalizacije	<hr/> 6,531 %	

Poprečna vrednost najemnine

Ponderirana (poprečna) najemnina	5,00 €/m2	(oz. cca 600,00 €/mes/objekt)
Neizkoriščenost	10,0 %	
Nedokončanost	40,0 %	

Površina objekta	117,0 m2 (uporabne površine)
Najemnina/m2/mes	5,00 €/m2
Celotni prihodek/leto	<hr/> 7.019,11 €
- neizkoriščenost	-701,91 €
Efektivni prihodek/leto	<hr/> 6.317,20 €
- poslovni odhodki	-2.526,88 €
Neto prihodek/leto	<hr/> 3.790,32 €
Stopnja kapitalizacije	6,53 %

Stopnja kapitalizacije je pri nepremičninah enaka stopnji donosa naložbe in stopnji vračila naložbe. V primeru ocenjevanja zgolj zemljišča premija za obnovo kapitala ne pride v poštev, saj se zemljišče, razen v redkih primerih, ne izrablja.

a) Netvegana donosnost oz. donosnost netveganih naložb

Za določitev netvegane donosnosti uporabim podatke o vrednosti državnih obveznic, ki imajo daljši rok zapadlosti. Ponavadi se uporabi obveznice z zapadlostjo desetih let, pri čemer se upošteva donosnost do zapadlosti. V zgornjem primeru so za oceno vrednosti upoštevani statistični podatki Eurostat o povprečni nominalni donosnosti 10-letne obveznice Republike Slovenije na datum ocenjevanja. Nominalna netvegana mera donosa po viru MTS je na dan ocenjevanja znašala 3,22% .

Po metodi neposredne kapitalizacije moramo pri dinamiki najemnin predpostaviti neinflacijske razmere in zaradi tega tudi pri meri kapitalizacije.

Zaradi tega uporabimo Fisherjevo enačbo: $1 + i = (1 + \pi) \times (1 + r)$,

i - nominalna donosnost

r - realna donosnost

π - inflacija

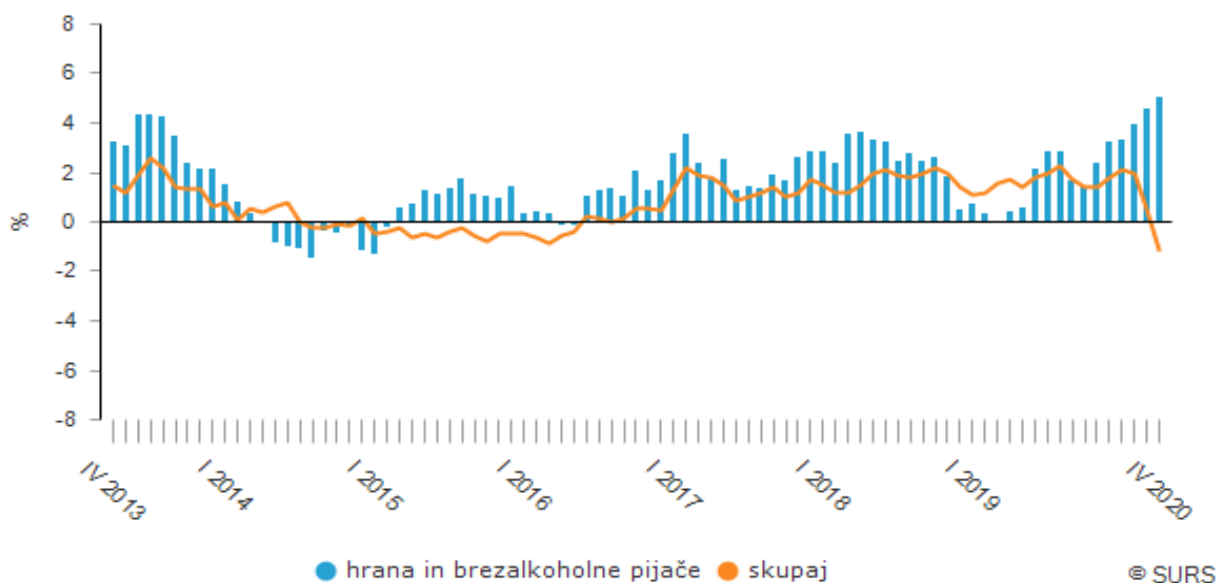
Iz zgornje enačbe dobimo : $r = (i - \pi) / (1 + \pi)$

Inflacija π

Vir: SURS

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Infl. π v %	2,0	0,2	0,3	0,5	1,7	1,4	1,7	0,0

Letne stopnje rasti cen življenjskih potrebščin, Slovenija



Iz zgornjih podatkov ter oceno za dolgoročni razvoj primerne višine predpostavimo inflacijo v višini 2,0% (dolgoročno). S tem lahko izvedemo preračun nominalno/realno.

$$r = (i - \pi) / (1 + \pi) = 1,20 \%$$

b) Premija za tveganje

Naložbe v nepremičnine so različno rizične, zaradi tega pri meri kapitalizacije upoštevamo tudi premijo za tveganje. Običajno ta premija znaša 2,0 - 4,0 %, pri nepremičninah v lasti podjetij pa znaša ta riziko celo 5,0 - 7,5 %.

Za naš primer smo zaradi tega, ker lastnik svoje dejavnosti na lokaciji obravnavanih

nepremičnin praktično ne izvaja v posebni tveganosti upoštevali premijo za tveg. v višini 3,0%

c) Premija za manjšo likvidnost

Nepremičnine so v primerjavi z drugimi naložbami manj likvidne, zato je potrebno dodati premijo za nelikvidnost, ki se za nepremičnine giblje med 1,0 in 2,0 %. V izjemnih primerih tudi 3 %.

Obravnavane nepremičnine so glede na namen uporabe tržno manj zanimive, saj je potrebno zavedanje, da je stanovanjske hiše v primerljivem okolju težje oddati, zato upoštevamo premijo za nelikvidnost v višini : 2,00 %.

d) Premija za upravljanje oz. gospodarjenje z naložbo

Naložbe v nepremičnine terjajo tudi gospodarjenje z nepremičninami, zaradi tega je potrebno upoštevati tudi premijo za upravljanje, ki znaša 0,33 - 0,40 %, v redkih primerih celo do 1,0 % (predvsem v primerih izterjav in zbiranju dokumentacije). V našem primeru lahko gre zgolj za pobiranje najemnine, vse ostalo je utečeno. Zaradi navedenega upoštevamo premijo za upravljanje v višini 0,33%

e) Premija za obnovo kapitala

Nepremičnine se tekom časa slabšajo oz. izrabljajo. Zaradi tega je potrebno upoštevati tudi premijo za obnovo kapitala. V našem primeru upoštevamo premijo za obnovo kapitala po Hoskoldovi metodi, pri čemer upoštevamo 110 letno dobo koristnosti.

$$p = r / ((1 + r)^n - 1)$$

premija $p = 0,004433$ oz. 0,44% .

Zemljišča, ki je na razpolago za funkcioniranje obravnavanega objekta je po površini ustrezno.

Vrednosti nepremičnine, ki je dobljena s pomočjo na donosih zasnovanega načina:

58.040,18 € 496,13 EUR/m² ,

Skupna tržna vrednost lastninske pravice na zgoraj opisani nepremičnini vpisani v k.o. Ribnica na Pohorju - znaša po na donosih zasnovanem načinu tako:

58.040,18 €

Ta način za tovrstno nepremičnino v ruralnem okolju ni primeren, zaradi tega ga v zaključku ne upoštevam.

6.0 NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV

Trg nepremičnin (GURS - Letno poročilo za 2022)

Leta 2022 se je v primerjavi z letom 2021 dejavnost trga stanovanjskih nepremičnin opazno zmanjšala predvsem na račun zmanjšanja števila realiziranih transakcij v drugi polovici leta. V prvi polovici leta se število prodaj stanovanj sicer nekoliko zmanjšalo, medtem ko je število prodaj hiš ostalo na skoraj na isti ravni kot leto prej. Po naših ocenah je bilo samo v zadnjem četrtletju leta 2022 v primerjavi z enakim obdobjem leta 2021 število prodaj stanovanj manjše za okoli 20

odstotkov, hiš pa za dobrih 15 odstotkov.

Preglednica 6: Število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše ter zemljišča za gradnjo stanovanjskih nepre Slovenija in po tržnih analitičnih območjih (TAO), leto 2022

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja	Hiše	Zemljišča za gradnjo
SLOVENIJA	9.105	6.747	5.820
LJUBLJANA	2.203	343	340
MARIBOR	1.153	235	163
OBALA	604	168	154
GORENJSKO OBMOČJE	426	256	209
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	441	294	406
KRANJ Z OKOLICO	336	181	146
KOROŠKA, POHORJE, KOZJAK	288	217	132
ZASAVJE	235	131	94
CELJE	371	104	44
NOVA GORICA, VIPAVSKA DOLINA, BRDA	211	202	149
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	276	321	424
ŠALEŠKA DOLINA	174	56	51
NOVO MESTO IN OKOLICA	173	234	222
NOTRANJSKO OBMOČJE	185	210	246
JUŽNA OKOLICA MARIBORA	261	417	352
PTUJSKO POLJE	183	229	184
POSOČJE IN IDRIJSKO OBMOČJE	142	169	107
SLOVENSKE GORICE	229	539	416
ALPSKO TURISTIČNO OBMOČJE	122	101	68
SAVINJSKA DOLINA	191	158	170
PREKMURJE	141	440	386
SAVINJSKO HRIBOVJE	96	313	237
KOČEVSKO OBMOČJE	115	193	246
KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE	121	127	85
KRAS	123	126	128
POSAVJE	73	424	153
HALOZE, BOČ	67	280	136
VZHODNA OKOLICA LJUBLJANE	88	120	151
BELA KRAJINA	62	107	132
SLOVENSKA ISTR A BREZ OBALE	15	52	89

Opomba:

- Analitična območja so razvrščena padajoče glede na velikost fonda stanovanjskih nepremičnin.

Glede na število realiziranih transakcij v primerjavi s fondom je bil med območji z največjim

fondom stanovanj v večstanovanjskih stavbah lani najbolj dejaven stanovanjski trg v Celju. Sledil je trg v Severni okolici Ljubljane, nadpovprečno aktiven pa je bil tudi trg v Mariboru in Kranju. Malo pod slovenskim povprečjem je bila dejavnost stanovanjskega trga na Obali in na Gorenjskem območju. Najmanj dejaven je bil trg stanovanj v Ljubljani, kar kaže na občutno ohladitev stanovanjskega trga v glavnem mestu, ki je sicer prisotna že od druge polovice leta 2021. Pri hišah, kjer je razpršenost fonda bistveno večja kot za stanovanja, je bila dejavnost trga lani največja v Zasavju, sledila sta Celje in Maribor. V Kranju in Ljubljani ter širši okolici je bila dejavnost trga hiš precej pod slovenskim povprečjem, v Kopru oziroma na Obali pa je bila sploh najmanjša med vsemi obravnavanimi območji. S podatki o fondu razpoložljivih zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb ne razpolagamo, ker uradna evidenca stavbnih zemljišč, v kateri se bodo vodili podatki o pozidanih in nepozidanih stavbnih zemljiščih in njihovih razvojnih stopnjah, še ni v celoti vzpostavljena. Dejavnost trga zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb na določenem območju tako lahko ocenimo le na podlagi podatkov o številu evidentiranih prodaj zemljišč v določenem obdobju. Tudi dejavnost trga zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb se je na ravni države leta 2022 v primerjavi z letom prej opazno zmanjšala. Praktično na vseh območjih se je dejavnost trga občutno zmanjšala, razen v Zasavju, kjer se je število realiziranih transakcij v primerjavi z letom prej povečalo za več kot 20 odstotkov in na Notranjskem območju, kjer se je povečalo za slabih 10 odstotkov. V Ljubljani se je po naši oceni število prodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb lani zmanjšalo za okoli 20 odstotkov, v širši okolici Ljubljane pa od 25 do 30 odstotkov. V Mariboru se je število prodaj zemljišč zmanjšalo za okoli 15 odstotkov, v Južni okolici Maribora za okoli 25 odstotkov, v Celju in na Obali za okoli 20 odstotkov, v Kranju in okolici pa za slabih 30 odstotkov.

TRŽNE CENE STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN IN ZEMLJIŠČ ZA NJIHOVO GRADNJO
Razmerje cen stanovanjskih nepremičnin med območji, kjer so cene najvišje (Ljubljana, Obala, gorenjski turistični kraji) in pretežno ruralnimi območji, kjer so najnižje, se je lani v primerjavi z letom 2021 nekoliko zmanjšalo, medtem ko so se razlike v cenah zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb še povečale. Cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah so bile tako lani v Ljubljani v povprečju 3,6-krat višje, cene stanovanjskih hiš pa 5,5-krat višje kot v Beli Krajini. Cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb pa so bile v Ljubljani več kot 30-krat višje kot v Prekmurju

Preglednica 7: Velikost vzorca in mediana cen za stanovanja in hiše na sekundarnem trgu ter zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb, Slovenija in po tržnih analitičnih območjih, leto 2022

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja	Stanovanja	Hiše	Hiše	Zemljišča za gradnjo	Zemljišča za gradnjo
	Velikost vzorca	Cena v €/m ² (mediana)	Velikost vzorca	Cena v € (mediana)	Velikost vzorca	Cena v €/m ² (mediana)
SLOVENIJA	6.351	2.400	3.094	132.000	1.637	53
LJUBLJANA	1.501	3.950	165	360.000	48	457
MARIBOR	896	2.020	143	174.000	37	111
OBALA	412	3.770	108	298.000	52	226
GORENJSKO OBMOČJE	314	2.310	111	180.000	62	173
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	298	3.120	144	300.000	87	220
CELJE	274	2.130	62	165.000	9	114
KRANJ Z OKOLICO	256	2.890	69	236.000	36	201
KOROŠKA, POHORJE, KOZJAK	202	1.360	95	139.000	43	33
ZASAVJE	201	1.380	68	92.000	17	24

JUŽNA OKOLICA MARIBORA	177	1.540	203	130.000	138	48
ŠALEŠKA DOLINA	155	1.960	30	150.000	12	40
SLOVENSKE GORICE	155	1.400	190	98.000	120	24
NOVO MESTO IN OKOLICA	152	2.230	139	95.000	75	49
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	151	3.060	135	267.000	116	104
PTUJSKO POLJE	142	1.490	131	120.000	83	35
NOVA GORICA, VIPAVSKA DOLINA, BRDA	112	2.230	107	150.000	55	61
PREKMURJE	105	1.140	169	68.000	92	14
NOTRANJSKO OBMOČJE	103	1.680	71	110.000	77	41
ALPSKO TURISTIČNO OBMOČJE	92	3.580	44	270.000	23	277
SAVINJSKA DOLINA	85	1.970	99	138.000	46	71
KRAS	85	2.190	69	150.000	44	67
KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE	74	1.620	70	90.000	49	39
VZHODNA OKOLICA LJUBLJANE	73	2.140	51	130.000	38	85
POSOČJE IN IDRIJSKO OBMOČJE	70	1.230	63	82.000	30	43
KOČEVSKO OBMOČJE	67	1.240	80	85.000	62	35
SAVINJSKO HRIBOVJE	64	1.460	149	100.000	54	38
POSAVJE	51	1.250	161	72.000	48	29
HALOZE, BOČ	41	1.210	93	85.000	31	27
BELA KRAJINA	40	1.100	51	65.000	28	27
SLOVENSKA ISTRABREZ OBALE	--	--	24	195.000	25	50

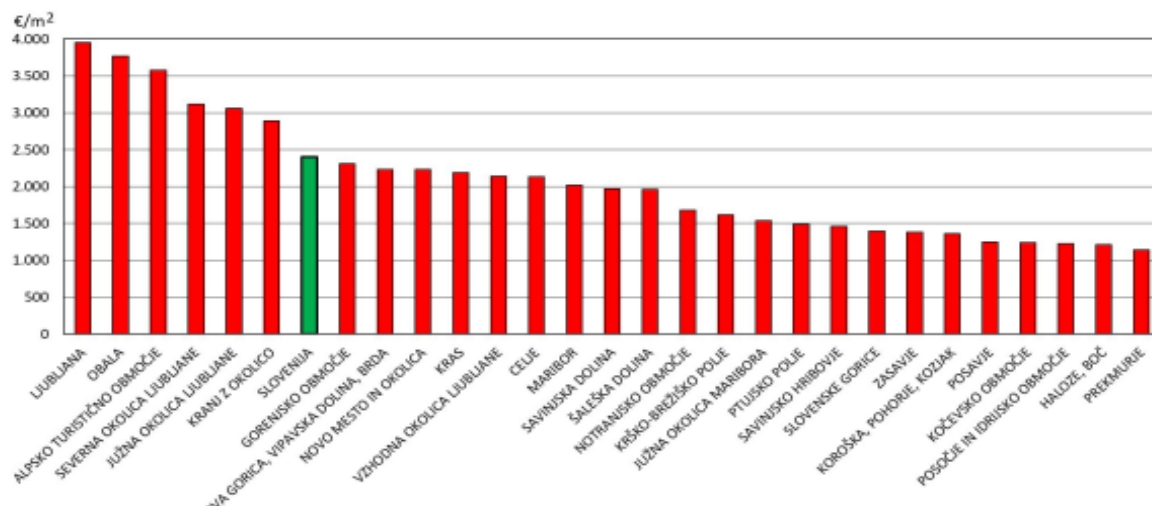
Opombe:

- Velikost vzorca je podatek o številu prodaj, ki so bile upoštevane za izračun kazalnikov cen;
- Analitična območja so razvrščena padajoče po velikosti vzorca za stanovanja;
- Podatki za stanovanja za območje »Slovenska Istra brez Obale« niso prikazani, ker je vzorec premajhen.

STANOVANJA V VEČSTANOVANJSKIH STAVBAH

V letu 2022 so cene stanovanj na ravni države še naprej rasle. Srednja cena stanovanja (2.400 €/m²) se je v primerjavi s prej rekordnim letom 2021 zvišala kar za 340 evrov na kvadratni meter.

Slika 7: Srednja cena na kvadratni meter stanovanja (mediana) po tržnih analitičnih območjih (TAO), leto 2022



Zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb

Kot zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb so upoštevana nezazidana stavbna zemljišča za gradnjo družinskih hiš in večstanovanjskih stavb, kot tudi že pozidana stavbna zemljišča, ki se kupujejo z namenom nadomestne gradnje stanovanjskih stavb, ne glede na različno komunalno opremljenost in upravno-pravni status zemljišča oziroma gradbeno dovoljenje. Srednja cena zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb je leta 2022 v Sloveniji znašala 53 €/m². V primerjavi z letom prej se ni spremenila, kljub temu, da so cene zazidljivih zemljišč na ravni države v zadnjem letu rekordno zrasle in so, tako kot cene stanovanjskih nepremičnin, na zgodovinsko visoki ravni. Tudi v letu 2022 so cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb ostale daleč najvišje v Ljubljani, kjer jih je bila večina prodanih po ceni od 350 do 790 €/m². Sledita Alpsko turistično območje, kjer se je večina zemljišč prodala po ceni od 220 do 510 €/m² in Obala, kjer se jih je večina prodala po ceni od 170 do 330 €/m². Precej nad slovenskim povprečjem oziroma nad mejo 100 €/m² so bile še srednje cene v Severni okolici Ljubljane, v Kranju z okolico in na Gorenjskem območju (brez Kranja in okolice in alpskih turističnih krajev), kjer se je sicer večina zazidljivih zemljišč lani prodala po cenah od 130 do 650 €/m².

V Celju in Mariboru so bile tudi lani cene zazidljivih zemljišč, tako kot cene stanovanjskih nepremičnin, zelo podobne, zemljišča pa so se večinoma prodala po cenah od 90 do 160 €/m². Kot običajno so bila lani zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb najcenejša v Prekmurju, kjer so se večinoma prodala po cenah od 10 do 25 €/m². Med najcenejšimi so bili še Bela Krajina, Slovenske Gorice in Zasavje, kjer so se zemljišča večinoma prodala po cenah od 25 do 40 €/m².

GIBANJE CEN STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN V letu 2022 se je v Sloveniji nadaljeval trend rasti cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo, ki je prisoten od obrata cen nepremičnin leta 2015. Cene stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo so tako lani spet dosegle nove rekordne vrednosti.

Preglednica 8: Gibanje cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo stanovanjskih nepremičnin, Slovenija, od leta 2015 do 2022 (verižno glede na predhodno leto)

	Stanovanja	Hiše	Zemljišča za gradnjo
2015-2016	6%	5%	3%
2016-2017	9%	4%	2%
2017-2018	10%	6%	9%
2018-2019	6%	4%	5%
2019-2020	5%	3%	4%
2020-2021	15%	13%	12%
2021-2022	19%	12%	17%

V primerjavi z letom 2021 so leta 2022 cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah zrasle za 19

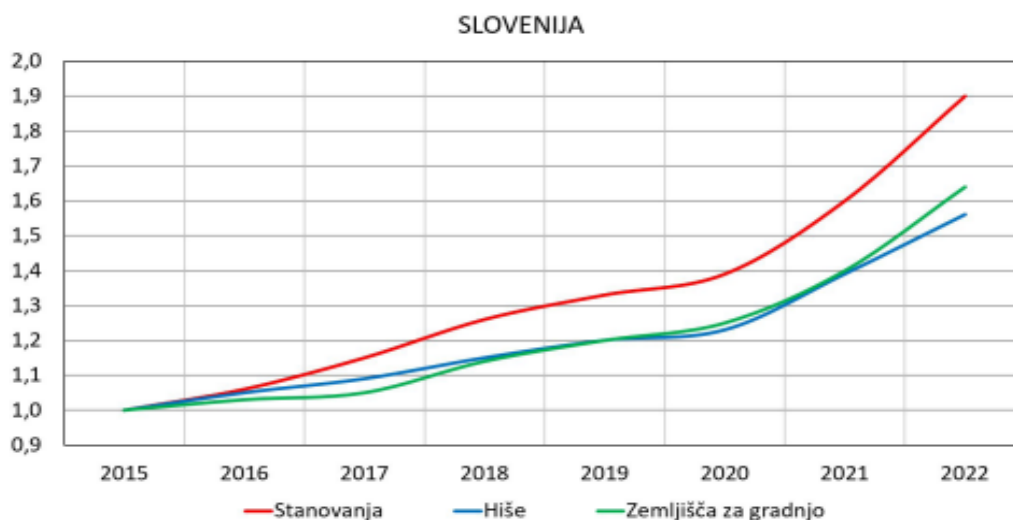
odstotkov, cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb za 17 odstotkov, cene stanovanjskih hiš pa za 12 odstotkov. Po rekordni rasti cen v letu 2021 je bila rast cene stanovanj in zazidljivih zemljišč ponovno rekordna, cene hiš pa so ohranile skoraj enako rast kot leto prej.

Preglednica 9: Gibanje cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, Slovenija, od leta 2015 do 2022 (kumulativno glede na cene v letu 2015)

	Stanovanja	Hiše	Zemljišča za gradnjo
2015-2016	6%	5%	3%
2015-2017	15%	9%	5%
2015-2018	26%	15%	14%
2015-2019	33%	20%	20%
2015-2020	39%	23%	25%
2015-2021	60%	39%	40%
2015-2022	90%	56%	64%

Leta 2022 so bile cene stanovanj na ravni države za 90 odstotkov višje kot leta 2015, cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb so bile višje za 64 odstotkov, cene hiš pa za 56 odstotkov. Po obratu cen nepremičnin leta 2015 so cene stanovanj začele hitro naraščati, sledile so ji cene hiš in z nekoliko zamika še cene zazidljivih zemljišč. Leta 2019 so bile cene stanovanj že za tretjino višje kot leta 2015, cene hiš in zazidljivih zemljišč pa za petino. V letu 2020 se je zaradi epidemije rast cen malo umirila, kot rečeno pa so nato v zadnjih dveh letih cene rekordno poskočile.

Gibanje cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, Slovenija, od leta 2015 do 2022 (osnova so cene v letu 2015)



Zemljišča za gradnjo stavb

Cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb praviloma sledijo cenam stanovanjskih nepremičnin. Za zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb so sicer, zaradi razmeroma nereprezentativnih vzorcev 2, mogoče le grobe ocene trendov cen in primerjav po območjih. Po letu 2021 smo leta 2022 ponovno zabeležili rekordno rast cen zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, ki so na ravni države lani zrasle za 17 odstotkov. Rast cen je bila nadpovprečno visoka predvsem na pretežno ruralnih območjih, med pretežno urbanimi območji pa je bila nadpovprečno visoka le v Ljubljani in Južni okolici Ljubljane, kjer so se po naši oceni cene zazidljivih zemljišč v letu 2022 zvišale za okoli 25 odstotkov. V Severni okolici Ljubljane so cene zrasle za okoli 15 odstotkov, v Kopru oziroma na Obali za okoli 10 odstotkov, v Mariboru pa za okoli 5 odstotkov. V Celju je bilo število realiziranih prodaj zemljišč za gradnjo stavb premajhno za verodostojno oceno spremembe cen. V obdobju od leta 2015 je bila rast cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb v največjih urbanih središčih zelo podobna. V Mariboru, Celju, Ljubljani in na Obali so cene zazidljivih zemljišč zrasle za od 70 do 80 odstotkov, v Kranju pa za okoli 65 odstotkov.

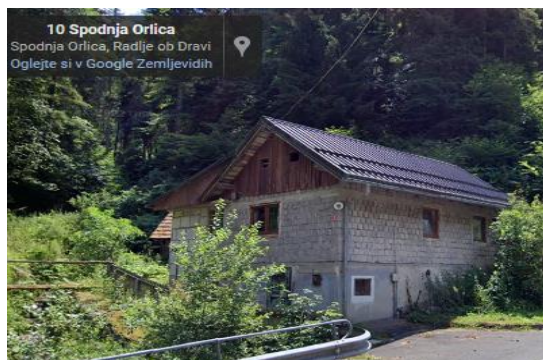
Regionalni trgi

V vzhodni Sloveniji se lani promet z družinskimi hišami v primerjavi z letom prej ni bistveno povečal, cene pa so se v povprečju občutno znižale in prav tako kakor za stanovanja dosegle rekordno nizko raven. Najdražje so se prodajale hiše na območjih občin Ptuj in Murska Sobota, kjer je bilo treba za hišo s pripadajočim zemljiščem v povprečju odšteti nekaj več kot 80 tisoč evrov. Na obeh območjih smo evidentirali 33 prodaj, povprečna velikost prodanih hiš pa je bila okoli 145 kvadratnih metrov. Razlika je bila v starosti prodanih hiš in v velikosti pripadajočega zemljišča. Na območju Ptuja so se v povprečju prodajale skoraj 50 let stare hiše in pripadajoče zemljišče je imelo 1100 kvadratnih metrov površine. Na območju Murske Sobote pa so se prodajale približno 10 let novejši hiše s 650 kvadratnimi metri pripadajočega zemljišča. Najcenejše so bile kakor običajno hiše na Goričkem. Tam je bila povprečna pogodbeni cena prodane hiše nekaj več kakor 36 tisoč evrov, za kolikor je bilo mogoče kupiti približno 65 let staro hišo z okoli 150 kvadratnimi metri površine in okoli 3700 kvadratnimi metri zemljišča.

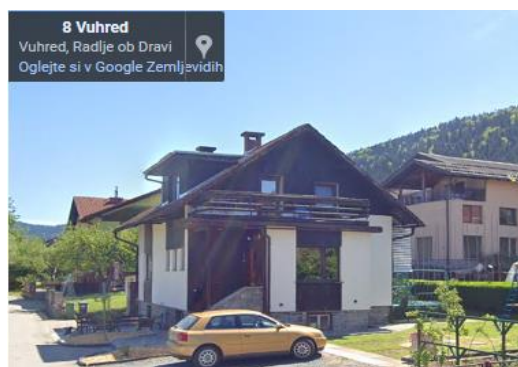
V povprečju ostajajo cene zemljišč za gradnjo v vzhodni Sloveniji, kljub rahlemu zvišanju v preteklem letu, še vedno najnižje v državi. Evidentirani promet je bil v primerjavi z letom prej skoraj enak in ostaja na rekordno nizki ravni. Povprečna cena zazidljivega zemljišča se je gibala med 9,00 €/m² na Goričkem (upoštevanih 6 prodaj) in 49,00 €/m² na območju Ptuja (upoštevanih

Na osnovi zbranih podatkov in ogleda predmetne nepremičnine izvedem prilagoditev :

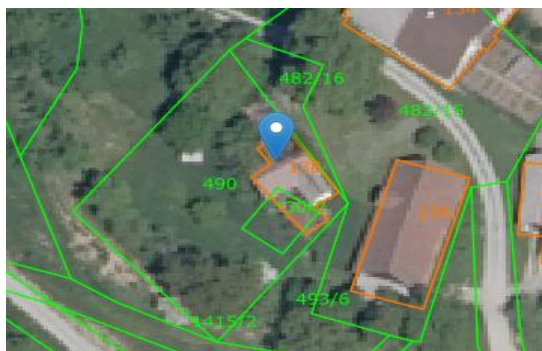
Podatki/ID posla	Datum posla	Lokacija	Vir podatkov	Starost gradnje (upošt. obnove)	Neto tlorisna površina m ²	Velikost zemljišča m ²	Znesek	Cena €/m ²
1 - 735894	16.3.2023	Sp. Orlica 10	Trgoskop	124	97,2	261,0	15.000,00	154,32
2 - 648558	15.3.2022	Vuhred 34	Trgoskop	60	183,9	495,0	90.000,00	489,40
3 - 734022	27.2.2023	Rdeči b. 18	Trgoskop	110	55,9	988,0	20.000,00	357,78



Primerljiva nepremičnina #1



Primerljiva nepremičnina #2



Primerljiva nepremičnina #3

Na osnovi zbranih podatkov in ogleda predmetne nepremičnine izvedem prilagoditev :

Podatki + mreža prilagoditev					1	2	3
Sestavine		Enota	Predmetna	Sp. Orlica 10	Vuhred 34	Rdeči b. 18	
1.	Faza gradnje		dokončana	dokončana	dokončana	dokončana	
2.	NT površina	m2	155,48	97,20	183,90	55,90	
3.	Površina zemljišča	m2	234,00	261,0	495,0	988,0	
4.	Rač.starost izboljšav	let	75,6	124	60	110	
5.	Etažnost		K+P+M	K+P	K+P+M	K+P	
6.	kakovost izboljšav		slaba	podobna	boljša	slabša	
7.	Lokacija			podobna	boljša	podobna	
8.	Čas prodaje		16.3.2024	16.3.23	15.3.22	27.2.23	
9.	Prodajna cena	EURO		15.000	90.000	20.000	
10.	Prodajna cena/enoto	EURO/m2		154,32	489,40	357,78	
Prilagoditve:							
1.	Čas prodaje - trend %	0		1,000	1,000	1,000	
2.	Etažnost	+/- %		0,97	1,00	0,97	
3.	kakovost izboljšav	+/- %		1,00	0,90	1,10	
4.	Lokacija	+/- %		1,00	0,90	1,00	
5.	Velikost izboljšav	+/- %		0,95	1,00	0,90	
	prilagoditve 1-5 skupaj	+/- %		0,92	0,81	0,96	
	prilagojene cene/en./do -5			141,72	396,41	342,40	
6.	Velikost zemljišča	+/-EUR/m2		-11,80	-11,87	-161,69	
7.	Starost izboljšav	+/-EUR/m2		440,00	-141,82	312,73	
	prilagojene cene/en./do -5			569,92	242,73	493,43	

8.	Faza gradnje	+/-EUR/m2		0,0	0,0	0,0
9.	Faza - ponudba/prodaja	+/-% - f		1,0	1,0	1,0
10.	Pomožni objekt		ne	ne	ne	ne
				1,00	1,00	1,00
	Indikativna vrednost	EURO/m2	531,67	569,92	242,73	493,43

Etažnost: $K+P+I+M+pst = 0,9+1,1+1,0+0,9+0,3$

Razlika v relativni velikosti zemljišč - večje zemljišče prispeva k večji vrednosti: 10,00 €/m2.

Razlika v (efektivni) starosti:

Predmetna	75,6 let
Primerljiva 1	124,0 let
Primerljiva 2	60,0 let
Primerljiva 3	110,0 let

Stroški novogradnje uporabne površine: 1.000,00 €/m2

Ekonomska življenjska doba: 110 let

Funkcionalno in ekonomsko zastaranje: 0 %

Fizično zastaranje + vpliv funkcionalno-ekonomskega zastaranja

Predmetna:	76 let : 110 let =	0,69 oz.	0,31	.....	0,31 x 1,00 =	0,313
Primer. 1:	124 let : 110 let =	1,13 oz.	-0,13	.....	-0,13 x 1,00 =	-0,127
Primer. 2:	60 let : 110 let =	0,55 oz.	0,45	.....	0,45 x 1,00 =	0,455
Primer. 3:	110 let : 110 let =	1,00 oz.	0,00	.....	0,00 x 1,00 =	0,000

Prilagoditev za primer. neprem. 1 - razlika: 0,440 => $0,440 \times 1.000,00 = \underline{440,00}$

Prilagoditev za primer. neprem. 2 - razlika: -0,142 => $-0,142 \times 1.000,00 = \underline{-141,82}$

Prilagoditev za primer. neprem. 3 - razlika: 0,313 => $0,313 \times 1.000,00 = \underline{312,73}$

Nepremičninama 1 in 3 pripišem enak ponder zaradi primerljive podobnosti nepremičnin in sicer po 1/2.

Prilagojena cena iz nepremičnine 1 : 88.608,50

Prilagojena cena iz nepremičnine 2 : 37.738,22

Prilagojena cena iz nepremičnine 3 : 76.716,74

Pri lokaciji, kvaliteti in funkcionalnosti odstopa nepremičnina 1, zato je v nadaljevanju ne upoštevan

Tržna vrednost nepremičnine na lokaciji parcel *35 in 160 k.o. Ribnica na Pohorju 823 - znaša po načinu tržnih primerjav tako:

82.662,62 €

7.0 ZAKLJUČEK - SKLEP

Pri pregledu vseh načinov ugotovim, da vrednost medsebojno pomembneje ne odstopa. Način tržnih primerjav je za določitev vrednosti stanovanjskih objektov primeren in je na voljo relativno dovolj podatkov o primerljivih prodajah v zadnjem času. Zaradi ugotovljenega ta način upoštevam v višini 50 %. Tudi nabavnovrednostnemu načinu pripišem utež 50 %, na donosih zasnovanemu načinu pa 0%.

Po skrbnem preudarku in pregledu vseh razpoložljivih informacij o nepremičnini in stanju oz. situaciji na nepremičninskem trgu ob upoštevanju vseh predpostavk in omejitev v tem poročilu ter zaupanju v javne podatke oz. podatke iz javno dostopnih evidenc zaključujem, da znaša vrednosti lastninske pravice na nepremičnini - stavbi št. 31 z zemljiščem - parcelama št. *35 in 160, k.o. Ribnica na Pohorju tako:

73.687,00 €

Tržna vrednost lastninske pravice na obravnavani nepremičnini Ribnica na Pohorju 21, Ribnica na Pohorju znaša ob upoštevanju utežnih mer zaokroženo tako:

73.700,00 €

Omejitveni pogoji:

Informacije, ocene in mnenja, ki vsebuje to poročilo, so povzeti iz virov, za katere cenilec pri cenitvi meni, da so zanesljivi; cenilec ni odgovoren za pravilnost podatkov navedenih virov. Naročnik je zagotovil, da so informacije in podatki, ki jih je posredoval cenilcu, popolni, točni; z moje strani so preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani v dobri veri, da so pravilni. Posedovanje tega poročila ali njegove kopije ne nosi s seboj pravice javne objave dela ali celote tega poročila, niti ne sme biti uporabljeno za noben namen s strani drugega brez pisne privolitve naročnika ali ocenjevalca.

Cenilec ni dolžan pričati pred sodiščem ali sodelovati na sestankih v zvezi z vsebino tega poročila razen, če je to posebej predhodno dogovorjeno.

Cenilec ni dolžan spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačni pogoji ali okoliščine od tistih, ki so veljali na dan ocenjevanja razen, če se o tem posebej dogovori.

Cenitveno poročilo - mnenje velja samo za čas, ki je naveden v poročilu, in to samo za predmet ter namen, ki je predmet poročila - mnenja.

Izjava ocenjevalca

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- imam kot ocenjevalec vrednosti pravic na napremičninah potrebno znanje in izkušnje za izvedbo projekta ocene vrednosti zgoraj opisane nepremičnine;
- je ocenjevanje vrednosti izvedeno objektivno in nepristransko;
- da 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 oz. prihodnjih interesov glede predmeta ocenjevanja v tem poročilu in nimam navedenih osebnih interesov ter nisem pristranski glede oseb (fizičnih in pravnih), ki jih ocena vrednosti zadeva;
- nisem ne sam ne z mano povezane osebe v zadnjih treh letih opravljal storitev oz. transakcij s sredstvi oz. premoženjem, ki so predmet te ocene vrednosti;
- plačilo za mojo storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganje 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 izdelavi analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči
- so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter poročilo sestavljeno v skladu s pravili ocenjevanja vrednosti, razvrščenimi v Hierarhiji pravil ocenjevanja vrednosti.

Sl. Konjice, 16. 3. 2024



Silvo PLESNIK
Sodni cenilec za gradbeništvo