



CENITVENO POROČILO

O

VREDNOSTI

parcele 2679/6 in na njej zgrajene stavbe št.: 1860 k.o. Rače (716)
na naslovu
Za vrtovi 7
2327 RAČE



PRAVDNA ZADEVA: Opr. Št.: VL 17402/2022 pri Okrajnem sodišču v Mariboru
V zadevi upnika: NOVA KREDITNA BANKA MARIBOR d.d.

Dolžnik: Robert DUCMAN, Za vrtovi 7, RAČE
Datum ogleda: 16. 08. 2022

Ocenjena tržna vrednost 1/2 nepremičnin na parceli 2679/6 k.o. Rače je 96.150,00 EUR

KAZALO

I.	LASTNIK do 1/2:	3
II.	NAROČNIK CENITVE:	3
III.	IZHODIŠČA.....	3
	Izjava cenilca:	5
A.	OPIS NEPREMIČNINE	6
1.	Identifikacija nepremičnin:	6
2.	Podatki o površini in vrsti rabe iz uradnih evidenc Geodetske uprave RS:.....	6
B.	SPLOŠNI OPIS HIŠE IN STANOVANJA	8
2.	Koristne površine objekta:.....	16
IV.	TRŽNA VREDNOST NEPREMIČNINE.....	17
A.	IZHODIŠČA	17
1.	Primerljive prodane parcele:	18
1.	Izračun vrednosti zemljišča.....	21
2.	Primerljive prodane stanovanjske hiše.....	22
1.	Izračun vrednosti hiše.....	27
	TREND GIBANJA CEN NEPREMIČNIN V SLOVENIJI V LETU 2021:	27
B.	STROŠKOVNI PRISTOP za določitev vrednosti STAVBE 1860	30
V.	KONČNA VREDNOST NEPREMIČNINE:	34

I. LASTNIK do 1/2:

- **Robert DUCMAN,** Za vrtovi 7, **2327 RAČE** - v lasti do 1/2

II. NAROČNIK CENITVE:

Okrajno sodišče v Mariboru po okrajni **sodnici svéntici Mateji ŽIGART**, Cafova 1, 2508 Maribor.

III. IZHODIŠČA

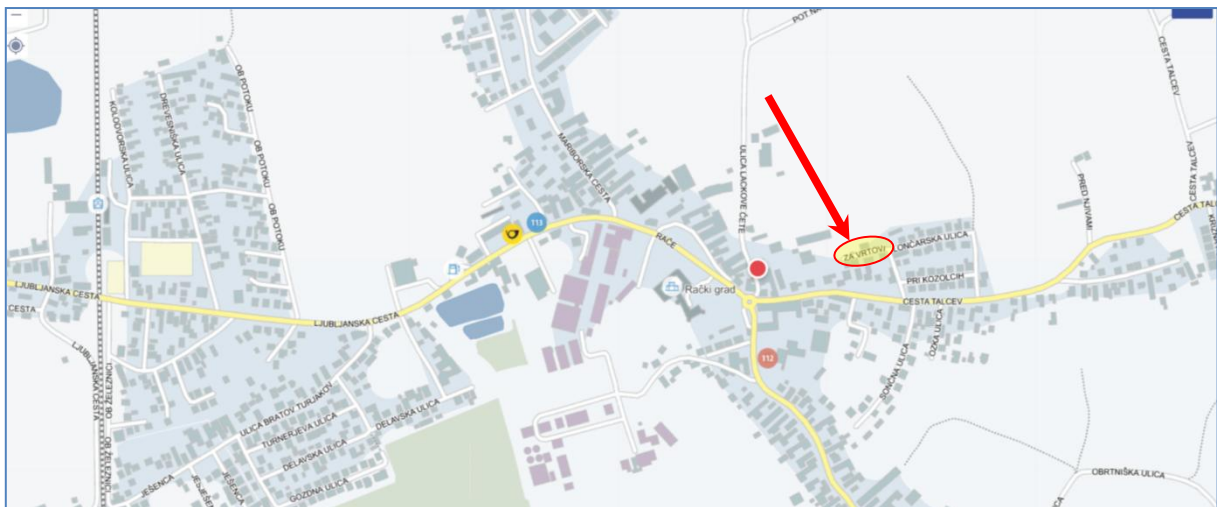
Namen ocenitve: Določiti primerno tržno vrednost nepremičnine, ki bo služila kot osnova za nadaljnja odločanja Okrajnega sodišča Maribor v upr. zadevi – Sklep, Opr. št.: VL 17402/2022 pri Okrajnem sodišču v Mariboru v **zadevi upnika: NOVA KREDITNA BANKA MARIBOR d.d. zoper dolžnika Robert DUCMAN**, Za vrtovi 7, RAČE.

Vrsta vrednosti: Na podlagi sklepa naročnika ocenitve se opravi ocenitev tržne vrednosti nepremičnin z ID znakom:

- 716 2679/6 v lasti dolžnika do 1/2

Identifikacija posesti: Na osnovi terenskega ogleda ugotavljam, da na parceli 2679/6 stoji stanovanjska stavba št. 1860. v kraju Rače. Stavba se sestoji iz dveh stanovanjskih etaž: pritličje in nadstropje. Ob hiši je zgrajena še garaža. Parcela meri 656 m². Dostop do nepremičnine je po slepi asfaltirani ulici.

Lokacija je prikazana v grafični prilogi na sliki 1 in 2.



Slika 1: Lokacija nepremičnine v načrtu kraja - vir: *Najdi.si*

Datum ocenjevanja: Podane vrednosti v poročilu se nanašajo na dan 01. 09. 2022.

Standard vrednosti: Pri ocenjevanju je uporabljen standard primerne tržne vrednosti. Tržna vrednost je definirana kot cena, ki je z vidika denarja najverjetnejša in bi jo posest morala doseči na konkurenčnem tržišču pod vsemi pogoji, potrebnimi za pošteno prodajo, pri kateri tako kupec kot prodajalec delujeta razumno in z domnevo, da na ceno niso vplivali neprimerni dejavniki.

Določitev tržne vrednosti v skladu z mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV), ki jih je sprejel Svet za Mednarodne standarde – z dne 31. 01. 2022.

Viri podatkov:

Pri izdelavi poročila sem imel na razpolago naslednjo dokumentacijo:

- ogled posesti,
- katastrski podatki o velikosti in lastništvu parcel in delov stavbe
- določbe SIST ISO 9836 – standard za izračun površin, prostornin zgradb

Uporabljene metode vrednotenja:

- Metoda neposredne primerjave prodaj.
- Stroškovna metoda – določi vrednost po oceni vloženih stroškov vgrajenega materiala, dela in odbitek amortizacije (staranje).

Analiza najboljše uporabe:

Načelo najboljše uporabe pravi, da je to tista uporaba neizkoriščene zemlje ali izboljšane posesti, ki je zakonsko dovoljena, finančno možna in izvedljiva, in daje s kapitalizacijo niza dohodka največjo sedanjo vrednost.

Pri določanju najboljše uporabe predmetnih nepremičnin moram razmisliti o posledicah naslednjih dejavnikov na uporabo in vrednost:

- preveriti obstoječe predpise glede uporabe zemlje in oceniti logično verjetne spremembe le teh,
- oceniti in preveriti fizične možnosti uporabe zemljišča,
- oceniti stroške in preveriti finančne možnosti za razvoj izboljšav,
- na osnovi analize tržnih podatkov, povpraševanja in ponudbe ter vrednostnih trendov oceniti donosnost posesti,
- optimalna uporaba posesti.

Nepremičnina naročnika "takšna kakršna je" predstavlja izboljšave zemljišča, ki izpolnjujejo delno zgoraj navedene dejavnike ter daje zemljišču dodatno vrednost. Kakršnakoli drugačna uporaba zemljišča bi poleg izpolnjevanja zgornjih kriterijev zahtevala pred izgradnjo še dodatne stroške za rušitev obstoječega objekta.

Omejitveni pogoji:

To poročilo temelji na naslednjih predpostavkah in omejitvenih pogojih:

- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, so povzeti iz virov, za katere ocenjevalec meni, da so zanesljivi; ocenjevalec ni odgovoren za pravilnost podatkov navedenih virov.
- Naročnik in njegovi predstavniki so zagotovili, da so informacije in podatki, ki so mi jih je posredovali, popolni in točni; z moje strani so preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri.
- 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 koga drugega ali brez pisne privolitve naročnika ali ocenjevalca.
- Nisem 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 ne dogovorimo.
- Ocena vrednosti velja za čas, ki je naveden v poročilu, in to samo za predmet ter namen, ki sta navedena v poročilu.

Izjava cenilca:

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- so podatki in informacije, ki so prikazani v poročilu, preverjeni v skladu z možnostmi ter uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost;
- so prikazane analize, mnenja in sklepi omejeni samo s predpostavkami in omejitvenimi pogoji, navedenimi v tem poročilu, in da so to nepristranske analize, mnenja in sklepi;
- nimam sedanjih ali prihodnjih interesov glede premoženja, ki je predmet tega poročila in nimam osebnega interesa ali pristranosti glede oseb ki se jih ocena tiče;
- plačilo za storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na vnaprej določeno oceno vrednosti predmeta vrednotenja, ki bi bila ugodna za naročnika, ali na velikost ocenjene vrednosti, doseganje dogovorjenega rezultata ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnega koli dogodka, povezanega s tako obliko dogovora;
- osebno sem opravil ogled posesti, ki je predmet tega poročila,
- cenilno poročilo je izdelano v PDF obliki in oddano sodišču.
- Avtorske pravice so zavarovane.

Predstavitev zaključkov doseženih po tržni metodi in oceni stroškov gradnje

A: vrednost stanovanjske hiše:

REKAPITULACIJA		POVPREČNA VREDNOST
reprodukcijski stroški	213.839,26 €	214.336,53 €
primerjava	214.833,80 €	
KONČNA SKUPNA OCENA NEPREMIČNIN		214.300,00 €
modificirana koristna površina objekta:	m ² :	203,41
povprečna vrednost po enoti:	m ² :	1.053,54 €

STROŠKI ZA RAZDELITEV HIŠE V DVE stanovanjski enoti:

vrednost 1/2 nepremičnine 107.150,00 €

Stanovanjsko hišo je mogoče razdeliti v dve ločeni enoti (PRITLIČJE / MANSARDA)

Glede na prostorsko ureditev bo potrebno spremeniti dostop v mansardne prostore tako da se zgradi novo stopnišče iz zunanje strani.

<i>opis del:</i>	<i>ocena:</i>
tehnična dokumentacija spremembe in pridobitev dovoljenja UE	- 2.000,00 €
izgradnja novih stopnic	- 7.500,00 €
nova vrata 2x in notranja preureditev	- 1.500,00 €
skupaj strošek spremembe	- 11.000,00 €
KONČNA ZAOKROŽENA VREDNOST 1/2	96.150,00 €

**Tržna vrednost ½ nepremičnin na parceli 2679/6 k.o. Rače (716) znaša skupaj zaokroženo
znaša
91.150,00 EUR**

Cenilec:

Vladimir Krajcer dipl. inž. gradb

A. OPIS NEPREMIČNINE

1. Identifikacija nepremičnin:

Stanovanjska hiša je zgrajena na robu stanovanjskega okoliša v kraju Rače. Hiša je zgrajena na parceli 2679/6 k.o. Rače v registru GURS št. 1860 in ima dve etaži: pritličje in nadstropje. Ob hiši je zgrajena še garaža. Okolica je lepo in skrbno urejena.

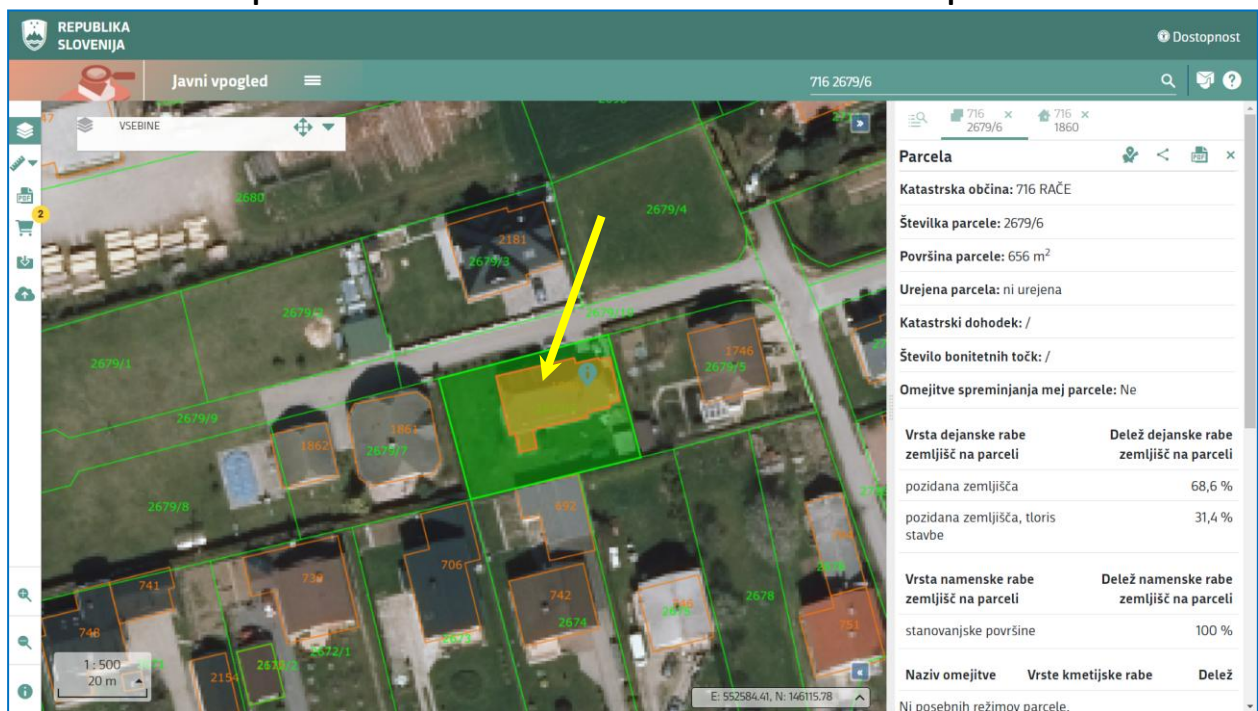
Dostopna ulica je slepa, asfaltirana in omogoča dostop samo nekaj stanovanjskim hišam.

Objekt je zgrajen iz opeke in betona v letu 2000. Fasada je iz materialov za dodatno toplotno izolacijo hiše z zaključnim slojem silikatnega premaza rustikalne izvedbe.

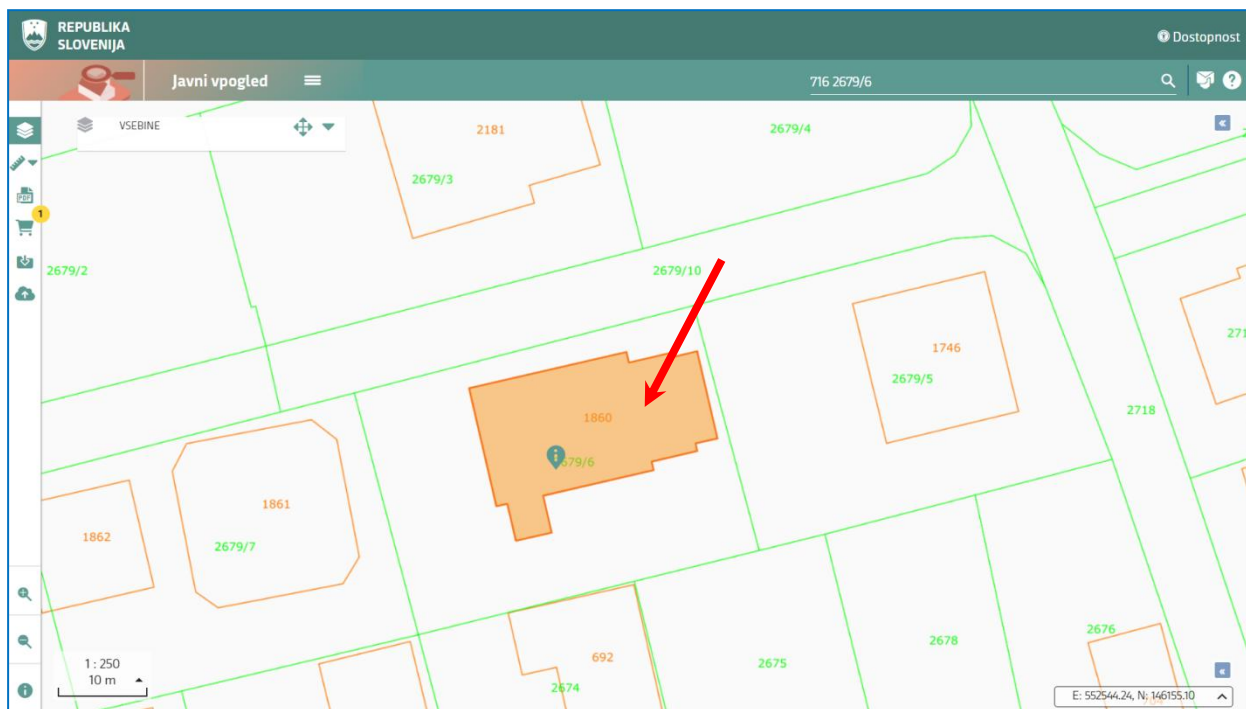
Konstruktivski elementi stanovanjske hiše so:

- pasovni temelji so iz litega betona,
- zidovi pritličja in nadstropja so iz žgane opeke,
- stropna konstrukcija kleti in pritličja je iz armiranega betona
- strešna konstrukcija je klasična dvokapnica naklona 40-45%.
- Lokacija je prikazana v grafični prilogi na sliki 1 in 2.

2. Podatki o površini in vrsti rabe iz uradnih evidenc Geodetske uprave RS:



Slika 1: Katastrski načrt in letalski posnetek s prikazom parcel št. 2679/6, - vir: Geodetska uprava RS



Slika 2: Katastrski načrt s prikazom stavbe št. 1860, - vir: Geodetska uprava RS

Republika Slovenija		Stran 1 od 2
Datum izdelave izpisa: 22.08.2022		
IZPIS PODATKOV O STAVBI		
Katastrska občina:	716 RAČE	
Številka stavbe:	1860	
Status stavbe:	Registrski vpis	
Bruto tlorisna površina stavbe:	/	
Število etaž:	2	
Etaža, ki je pritličje:	1	
Število stanovanj:	0	
Število poslovnih prostorov:	0	
Tip položaja stavbe:	samostoječa stavba	
Najnižja višinska kota stavbe:	/	
Najvišja višinska kota stavbe:	/	
Karakteristična višina stavbe:	/	
Leto izgradnje stavbe:	2000	
Material nosilne konstrukcije:	opeka	
Leto obnove fasade:	/	
Leto obnove strehe:	/	
Priključek na električno omrežje:	Da	
Priključek na vodovodno omrežje:	Da	
Priključek na kanalizacijsko omrežje:	Da	
Priključek na omrežje plinovoda:	Ni podatka	
Parcele pod stavbo		
katastrska	številka	
občina	parcele	
716 RAČE	2679/6	
716 RAČE	2679/6	
Naslovi stavbe		
Rače-Fram, Rače, Za vrtovi 7		
Del stavbe		
Številka dela stavbe:	1	
Naslov:	/	
St.stanovanja ali posl.prostora:	/	
Status:	Registrski	
Dejanska raba:	stanovanje v enostanovanjski stavbi	
Uporabna površina:	143,4 m ²	
Neto tlorisna površina:	200,1 m ²	
Številka etaže:	1	
Številka etaže glavnega vhoda:	1	
Upravitelj:	/	
Status upravitelja:	/	
Dvigalo:	Ne	
Leto obnove instalacij:	/	
Leto obnove oken:	/	
Prostornina rezervoarjev in silosov:	/	
Prostori dela stavbe		
Vrsta prostora	Površina	
bivalni prostor	143,4 m ²	
garaža	18,5 m ²	
shramba, sušilnica, pralnica	16,0 m ²	
Vir podatkov: Javni vpogled Evidenca: Kataster nepremičnin		
Vse pravice kopiranja in razmnoževanja pridržane, © Geodetska uprava Republike Slovenije		

Tabela 1: Podatki o stavbi št. 1860, letu gradnje in vrsti materiala in deli stavbe iz registra Geodetske uprave RS

B. SPLOŠNI OPIS HIŠE IN STANOVANJA

Splošno: bivalni prostori so v pritličju in nadstropju hiše. Hiša je sodobne zasnove iz opeke in armiranega betona zgrajena v letu 2000, po podatkih iz registra GURS. Oprema je solidne izvedbe.

a) Fasada:

Fasada je iz dodatne toplotne izolacije in zaključnega sloja iz silikatnih materialov ki objekt ščiti pred meteorno vlago.

b) Stavbno pohištvo:

Vhodna vrata so iz PVC materiala. Notranja vrata v stanovanju so iz lesa in lepljenih elementov papirnatega satovja in zunanjo zaključno oblogo furnirja. Okna so iz PVC materiala z dvojno zasteklitvijo in okovjem za horizontalno in vertikalno odpiranje. Zaščitni sloj je iz oljnate barve. Za zaščito pred vremenskimi vplivi so okna na južni strani opremljena z žaluzijami.

c) Finalna obdelava:

Notranje stene in stropi so ometani in popleskani. Talne obloge so iz različnih materialov: keramika v hodniku in kopalnici in laminati v vseh sobah stanovanja.

Streha je pokrita z bitumensko škodlo.

d) Instalacije:

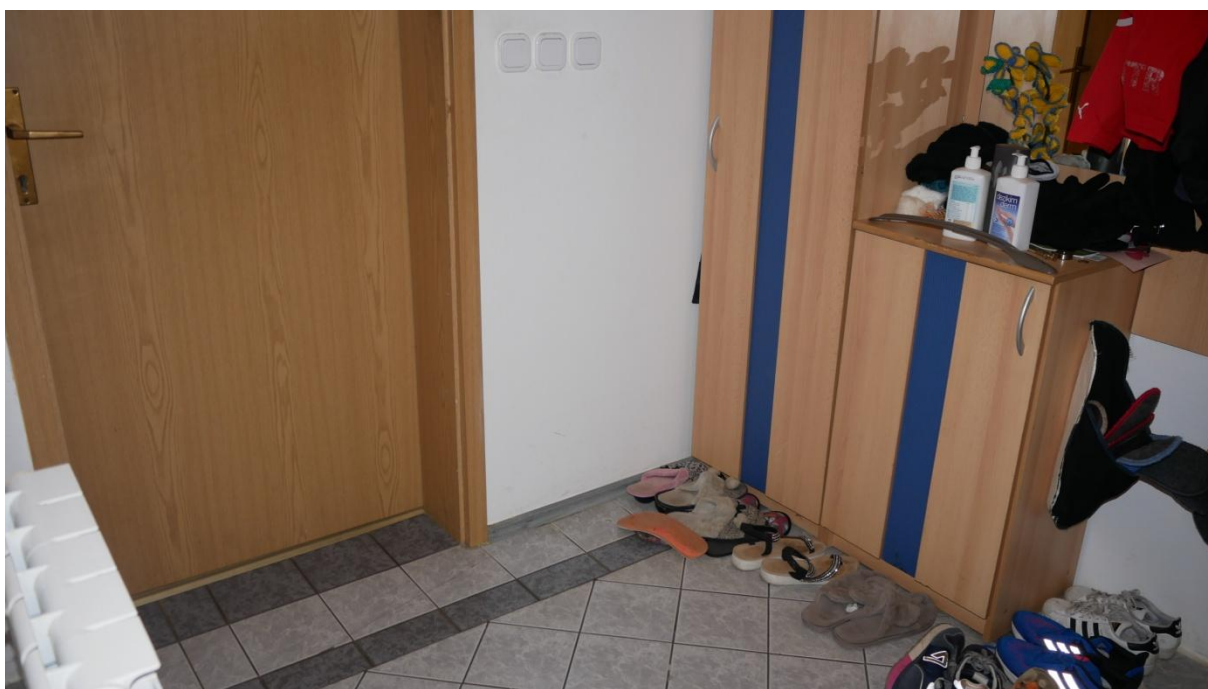
V stanovanjih je položena podometna elektro napeljava za razsvetljavo in vodovodna napeljava. Ogrevanje je urejeno s centralno pečjo na kurilo olje. Fekalne vode so speljane v javno kanalizacijo.



Slika 3: pogled iz smeri ulice na stanovanjsko hišo



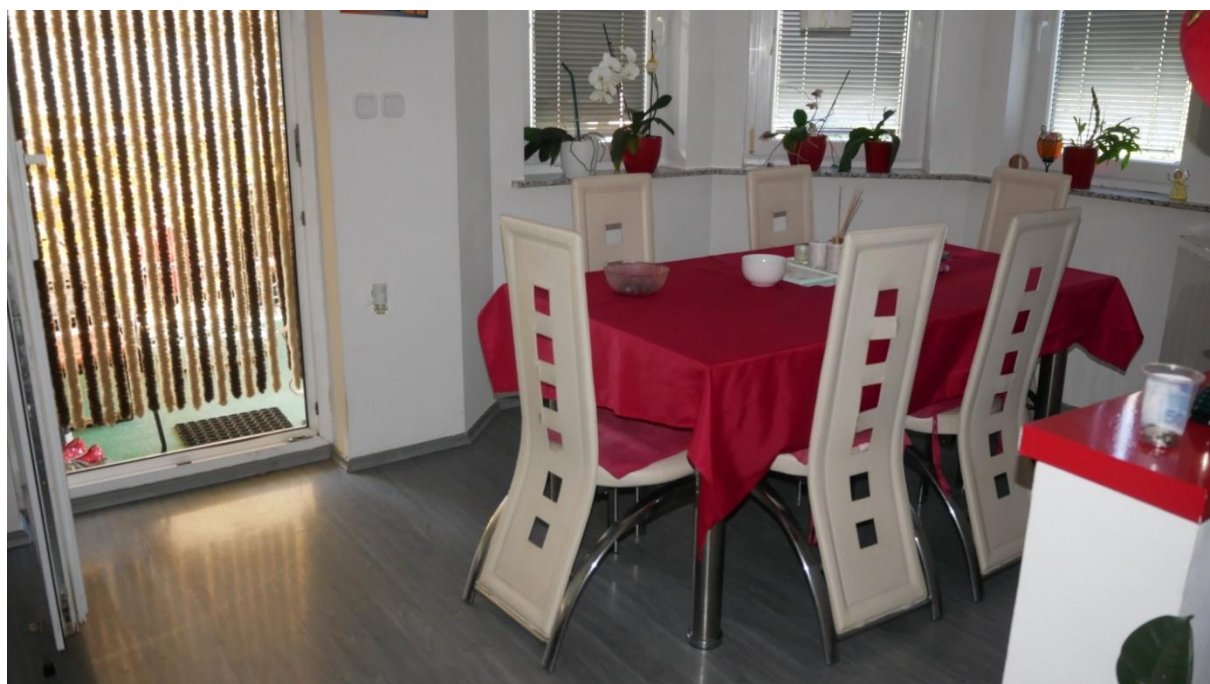
Slika 4: *vhod v hišo*



Slika 5: *hodnik v pritličju*



Slika 6: kuhinja v pritličju



Slika 7: jedilnica



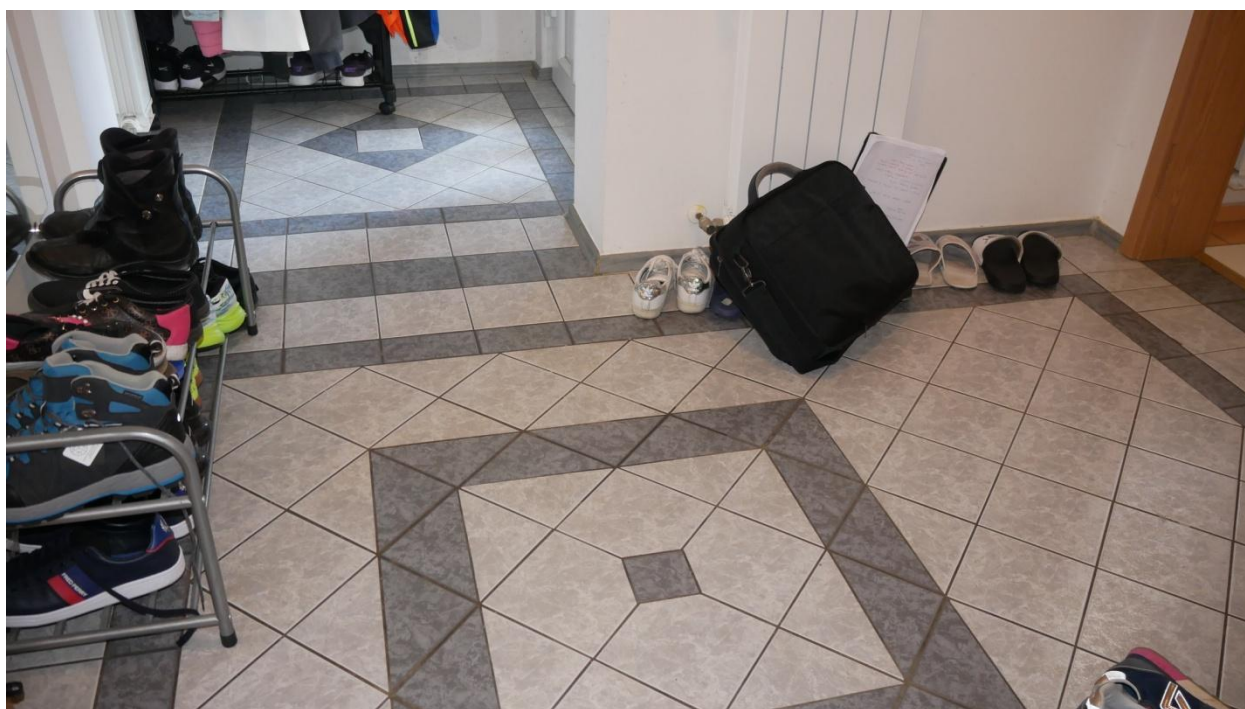
Slika 8: *dnevna soba*



Slika 9: *spalnica*



Sliki 10 in 11: kopalnica in sanitarije v pritličju



Slika 12: detajl talne obloge v vhodni avli



Slika 13: kopalnica v mansardi



Sliki 14 in 15: stopnišče v mansardne prostore in hodnik



Slika 16: soba v mansardi



Slika 17 in 18: detajli talne obloge v sobi



Slika 19: okno v mansardni sobi in radiator centralnega ogrevanja



Slika 20: garaža



Slika 21: peč centralnega ogrevanja na kurilno olje ni toplovodi kotel v garaži

e) Okolje:

Dostopna pot je tlakovana in okrog objekta je urejena zelenica in ograjo iz tuj.

2. Koristne površine objekta:

izmere površin so opravljene v skladu s :

standardom za izračunavanje površin in prostornin objektov SIST ISO 9836

stavba 123

NETO TLORISNE POVRŠINE

UPORABNA POVRŠINA						TEH. POVRŠINA			SKUPAJ
PRIMARNE POVRŠINE			SEKUND. POVRŠINE						
dol. (m)	šir. (m)	površina (m ²)	dol. (m)	šir. (m)	površina (m ²)	dol. (m)	širina (m)	faktor	(m ²)

GARAŽA in kurilnica

del stavbe iz registra GURS, površina = 200,10 m² in garaža: 18,50

1	garaža						6,30	3,70	0,50	11,66
						0,00		0,00		11,66
	skupaj garaža									11,66

PRITLIČJE

1	vetrolav				1,35	1,40	1,89			
2	hodnik				2,10	2,60	5,46			
3	stopnišče				3,50	2,00	7,00			
4	hodnik 2				5,65	1,60	9,04			
5	kuhinja	3,00	3,25	9,75						
6	jedilnica - pravokotnik	3,27	2,46	8,04						
	dodatek - manjši pravokotnik	1,00	0,73	0,73						
	dodatek - dva krat trikotnik	0,73	0,73	0,53						
7	dneva soba	4,55	3,85	17,52						
8	kopalnica				2,35	1,65	3,88			
9	wc				2,10	1,65	3,47			
10	spalica	3,80	3,45	13,11						
11	terasa							3,10	1,55	0,25
										1,20
					49,68		30,73			1,20
	skupaj pritličje									81,62

MANSARDA

1	hodnik				2,50	0,90	2,25			
					5,00	1,35	6,75			
2	spalnica 1	3,85	3,55	13,67						
3	spalnica 2	3,80	3,55	13,49						
4	sobica	3,80	2,75	10,45						
5	dnevna soba	4,25	3,90	16,58						
6	spalnica 3	3,75	3,85	14,44						
		2,15	0,60	1,29						
7	sobica 2	3,80	4,85	18,43						
8	kopalnica 1			0,00	2,35	1,66	3,90			
9	kopalnica 2				3,24	2,30	7,45			
10	balkon							5,50	1,05	0,25
										1,44
					88,34		20,35			1,44
	skupaj nadstropje									110,14

SKUPAJ KORIGIRANE KORISTNE POVRŠINE STAVBE 123									203,41
---	--	--	--	--	--	--	--	--	---------------

SKUPAJ garaža	11,66
SKUPAJ PRITLIČJE	81,62
SKUPAJ NADSTROPJE	110,14
	203,41

Tabela 2: površine prostorov in seštevek vseh bivalnih površin

IV. TRŽNA VREDNOST NEPREMIČNINE

A. IZHODIŠČA

METODA NEPOSREDNE PRIMERJAVE PRODAJNIH CEN PRIMERLJIVIH NEPREMIČNIN – Pristop neposredne primerjave transakcij oziroma prodaj 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.

STROŠKOVNI PRISTOP

Stroškovni pristop temelji na principu, po katerem osveščen kupec za nepremičnino ni pripravljen plačati več, kot znaša vsota vseh stroškov:

- nakupa praznega zemljišča
- stroškov gradnje nepremičnine in
- pričakovanega donosa investitorja

Postopek dela– metoda vključuje naslednje korake:

- ocena vrednosti zemljišča, kot da bi bilo prazno in bilo pripravljeno za najboljši način uporabe na dan vrednotenja;
- ocena reprodukcijskih ali nadomestitvenih stroškov izgradnje novega objekta (*uporabim metodo nadomestitvenih stroškov*);
- ocena popravka vrednosti zastaranja zaradi različnih razlogov;
- oceniti amortizirano vrednost vseh izboljšav zemljišča;
- v rekapitulaciji od nadomestitvenih stroškov izgradnje novega objekta odštejemo popravek vrednosti zaradi vseh treh vrst zastaranja (*fizična obrabljenost, funkcionalno zastaranje in ekonomska zastaranje*)

METODA NEPOSREDNE PRIMERJAVE PRODAJNIH CEN PRIMERLJIVIH NEPREMIČNIN

Metoda neposredne primerjave prodajnih cen primerljivih nepremičnin predstavlja temeljni in najbolj realističen način ocenjevanja tržne vrednosti nepremičnine. Po tej metodi cenilci ocenjujejo tržno vrednost obravnavane nepremičnine na podlagi tržnih cen dejansko opravljenih prodaj primerljivih nepremičnin. Analizirajo dejanske transakcije z nepremičninami, do katerih je prišlo na določenem trgu nepremičnin v bližnji preteklosti, še predvsem:

- prodajne cene nepremičnin,
- značilnosti nepremičnin,
- okoliščine, v katerih je bila nepremičnina prodana.

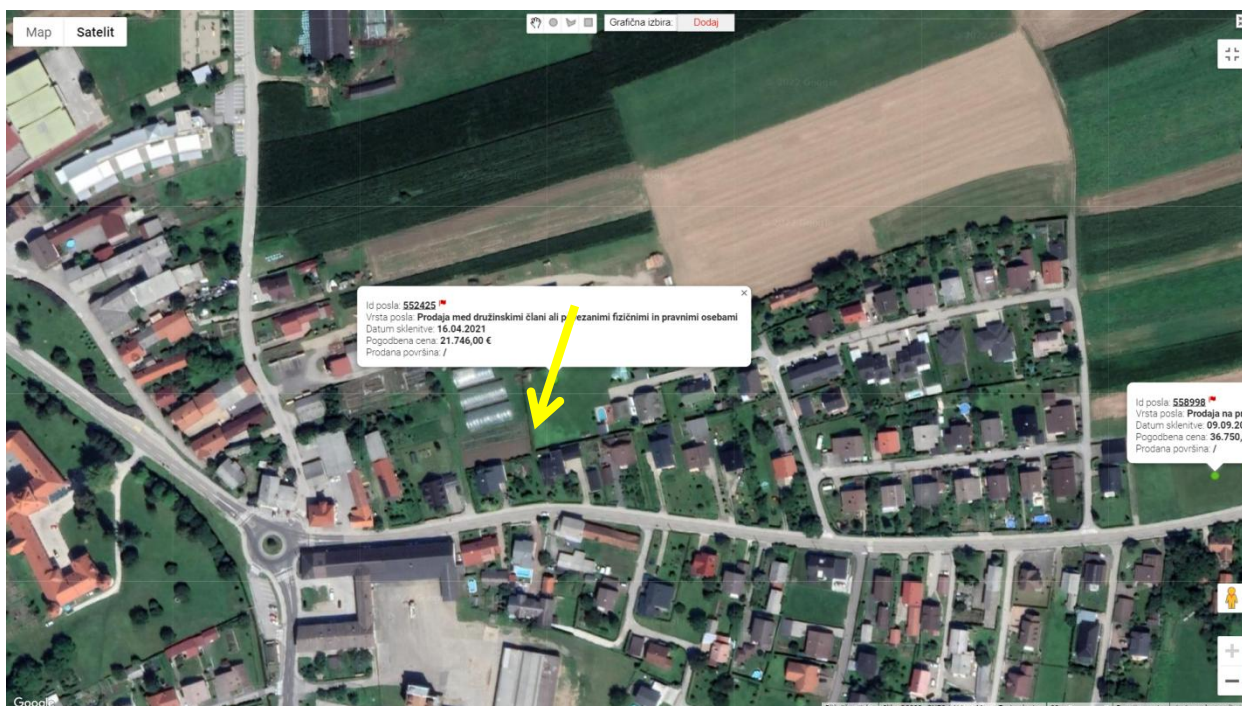
1. Primerljive prodane parcele:

Za določitev tržne vrednosti stanovanja sem uporabil podatke o prodanih parcel v bližnji okolici v času zadnjega leta oziroma časovno in lokacijsko najbližje, ki se nahajajo v registru prodanih parcel v registru SICGRAS.



Slika 22 Primeri od 1 do 3 iz evidence SICGRAS – CGS cenilci o prodanih parcelah v letih 2018/2020 v bližnji okolici
Legenda:

→ ● Lokacije primerljivih prodanih nepremičnin
→ ● Lokacija ocenjevalne nepremičnine



Slika 28: Primer 1: prodaje ID posla: 552.425 iz evidence SICGRAS

PODATKI O NEPREMIČNINI		Podatki:	ETN	REN	SICGRAS	Datum	23.08.2022	
Lokacija posesti	KRAJ :	RAČE-FRAM			X =	145.674,93	Y =	552.840,36
Z.K. podatki	K.O.	716	RAČE		parc.št.	2679/1		
Vrsta nepremičnine		Šifra transakcije		552.425	Datum transakcije		16.04.2021	
Zemljišče za	gradnjo	gradnjo (KO)	gradnjo GD	kmetijsko zem.	trajni nasad	gozdno zemlj.	parkirišče	drugo
Tip stavbe			Raba stavbe			Število etaž		
Izmere		m ²		VREDNOST		v €		v €/m ²
Površina zemljišča		680,00						
Etaža	K.P.	faktor	N.K.P.	Ponudbena vrednost				0,00
Klet		#DEL/0!		Ocenjena GURS		21.746,40		31,98
Etaža		#DEL/0!		Transakcijska		21.746,00		31,98
SKUPAJ	0,00	#DEL/0!	680,00					

Tabela 3: Primer 1: podatki iz registra ID posla: 552.425



Slika 23: Primer 2 prodaje ID posla: 558.998 iz evidence SICGRAS

PODATKI O NEPREMIČNINI		Podatki:	ETN	REN	SICGRAS	Datum	23.08.2022	
Lokacija posesti	KRAJ :	RAČE-FRAM			X =	145.623,96	Y =	553.213,17
Z.K. podatki	K.O.	716	RAČE		parc.št.	2760/12		
Vrsta nepremičnine		Šifra transakcije		558.998	Datum transakcije		09.09.2021	
Zemljišče za	gradnjo	gradnjo (KO)	gradnjo GD	kmetijsko zem.	trajni nasad	gozdno zemlj.	parkirišče	drugo
Izmere		m ²		VREDNOST		v €		v €/m ²
Površina zemljišča		700,00						
Etaža	K.P.	faktor	N.K.P.	Ponudbena vrednost				0,00
Klet		#DEL/0!		Ocenjena GURS				#VREDN!
Etaža		#DEL/0!		Transakcijska		36.750,00		52,50
Etaža		#DEL/0!		Izlicitirana		36.750 €		52,50
SKUPAJ	0,00	#DEL/0!	700,00					

Tabela 4: Primer 2: podatki iz registra ID posla: 558.998



Slika 24: Primer 3 prodaje ID posla: 532.794 iz evidence SICGRAS

PODATKI O NEPREMIČNINI		Podatki:	ETN	REN	SICGRAS	Datum	23.08.2022	
Lokacija posesti	KRAJ :	RAČE-FRAM			X =	145.691,46	Y =	553.676,49
Z.K. podatki	K.O.	716	RAČE			parc.št.	2798/2	
Vrsta nepremičnine		Šifra transakcije			532.794	Datum transakcije		
Zemljišče za	gradnjo	gradnjo (KO)	gradnjo GD	kmetijsko zem.	trajni nasad	gozdno zemlj.	parkirišče	drugo
Izmere		m ²		VREDNOST		v €		v €/m2
Površina zemljišča		676,00						
parcele:	K.P.	faktor	N.K.P.	Ponudbena vrednost				0,00
parcela 2798/1		#DEL/0!	680,00	Ocenjena GURS		1.145,14		0,84
parcela 2798/2		#DEL/0!	676,00	Transakcijska		70.512,00		52,00
SKUPAJ	0,00	#DEL/0!	1356,00					

Tabela 5: Primer 3: podatki iz registra ID posla: 532.794

1. Izračun vrednosti zemljišča

Za določitev tržne vrednosti stavbnih parcel sem uporabil podatke o prodanih zemljiščih v neposredni bližini.

Prilagoditev prodajnih cen primerljivih napremičnin:

Elementi		Referenčne prodaje zemljišč		
ocenjevano zemljišče		Rače ID 552.425	Rače ID 558.998	Rače ID 532.794
vrednost nakupa		21.746,00 €	36.750,00 €	70.512,00 €
površina		680,00 m ²	700,00 m ²	1.356,00 m ²
Cena/m²		31,98 € /m²	52,50 € /m²	52,00 € /m²
<i>datum cenitve</i>	31.08.2022	16.04.2021	09.09.2021	24.02.2021
<i>časovna prilagoditev</i>		1,05	1,03	1,05
Cena/m ² s prilagoditvijo		33,58 € /m ²	54,08 € /m ²	54,60 € /m ²
POGOJI PRODAJE:				
<i>prilagoditev pogojev</i>		normalni 1,00	normalni 1,00	normalni 1,00
Cena/m ² s prilagoditvijo		33,58 € /m ²	54,08 € /m ²	54,60 € /m ²
LOKACIJA:				
<i>prilagoditev lokacije</i>	stanovanjsko	isto 1,00	ista 1,00	ista 1,00
Cena/m ² s prilagoditvijo		33,58 € /m ²	54,08 € /m ²	54,60 € /m ²
FIZIČNE ZNAČILNOSTI:				
<i>površina (m²)</i>	656,00	ista 1,00	ista 1,00	manjša 0,95
<i>oblika:</i>	pravokotna	enaka 1,00	enaka 1,00	enaka 1,00
<i>dostop:</i>	ozka ulica	dober 1,00	dober 1,00	dober 1,00
<i>komunalna opremljenost:</i>	normalna	ista 1,00	ista 1,00	ista 1,00
<i>prilagoditev za FIZIČNE ZNAČILNOSTI:</i>		1,00	1,00	0,95
Cena/m ² s prilagoditvijo		33,58 € /m²	54,08 € /m²	51,87 € /m²
UTEŽI:		0,30	0,40	0,30
PRILAGOJENA CENA			1,00	SEŠTEVEK UTEŽI
izračun:		47,26 € m ²		
zaokrožena vrednost zemljišča:		47,00 €		
delež površina parcele:		656,00 m²		
vrednost parcele:		30.832,00 €		

Vrednost stavbnega zemljišča površine 656,00 m² to je površina parcele, ocenjene z neposredno primerjavo prodajnih cen primerljivih nepremičnin, na dan 01. 09. 2022 znaša :

30.832,00 EUR

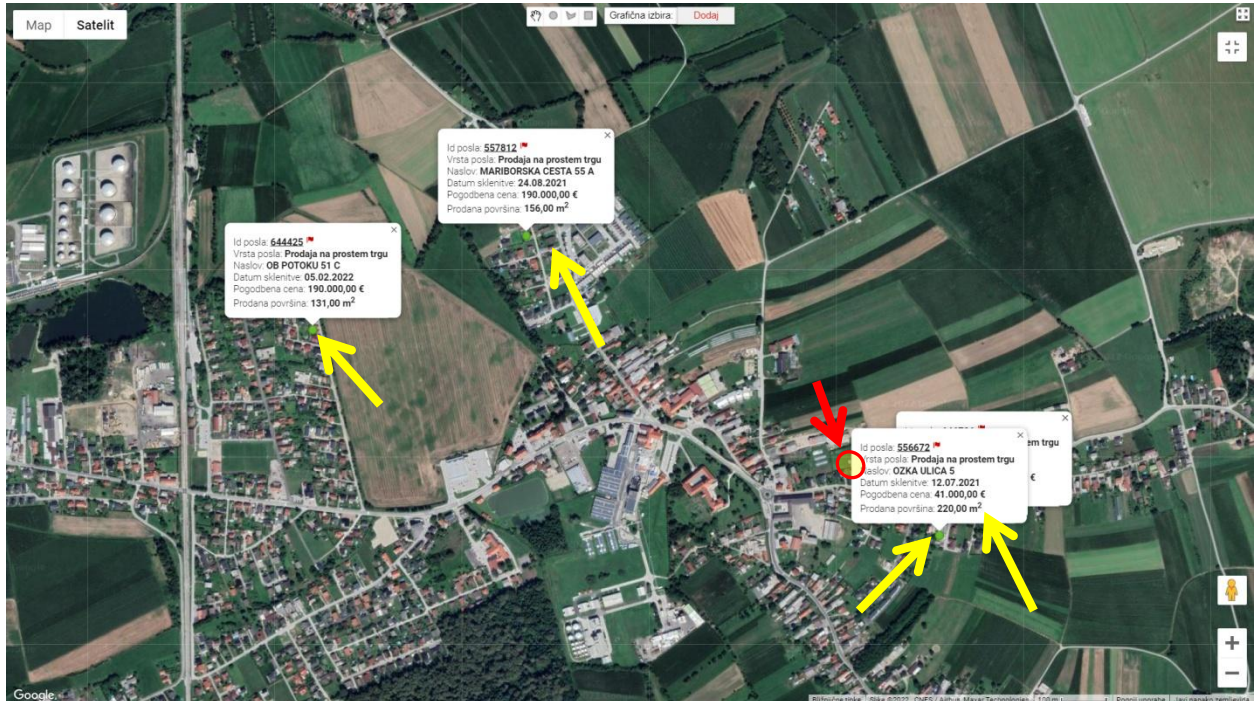
ali

47,00 €/m²

Ocena vrednosti zemljišča je potrebna za določitev vrednosti objekta po stroškovni metodi

2. Primerljive prodane stanovanjske hiše

Za določitev tržne vrednosti sem uporabil podatke o prodanih hišah v bližnji okolici v času zadnjega leta oziroma časovno in lokacijsko najbližje, ki se nahajajo v registru prodanih parcel v registru SICGRAS.



Slika 25 Primeri od 1do 4 iz evidence SICGRAS – CGSCenilci o prodanih parcelah v letih 2021 v bližnji okolici

Legenda:

Lokacije primerljivih prodanih nepremičnin

Lokacija ocenjewane nepremičnine

SICGRAS Združenje sodnih izvedencev in sodnih cenilcev Slovenije za gradbeno stroko														
Seznam Zemljišč REN seznam														
Uredi po: id naslov														
Izbrani nastoj Izbrani izbr Shrani seznam														
Id	Vrsta posla	Datum skl.	Pog. / odd. cena (EUR)	Net. tlor. povr.	Upor. povr.	Prod. / odd. povr.	Povprečna cena m²	Prod. / odd. delež	Leto izgr.	Kat. občina	Naslov	Islov		
553081	KPP - ProTrg	01.07.2021	100.000,00	105,00	100,00	105,00				1/1	2007	FRAM	NAD GRADOM 1	
556672	KPP - ProTrg	12.07.2021	41.000,00	220,00	115,00	220,00				1/2	1985	RAČE	OZKA ULICA 5	
557812	KPP - ProTrg	24.08.2021	190.000,00	156,00	110,00	156,00				1/1	1994	RAČE	MARIBORSKA CESTA 55 A	
581802	KPP - ProTrg	17.09.2021	220.000,00	129,80	103,80	130,00				1/1	1991	FRAM	TURNERJEVA ULICA 117	
637251	KPP - ProTrg	22.12.2021	98.000,00	168,50	56,20	169,00				1/1	2002	MORJE	STARA GORA 37	
644425	KPP - ProTrg	05.02.2022	190.000,00	131,40	102,70	131,00				1/1	2008	RAČE	OB POTOKU 51 C	
646706	KPP - ProTrg	14.03.2022	190.000,00	279,70	150,80	280,00				1/1	2000	RAČE	CESTA TALCEV 42 B	
651040	KPP - ProTrg	14.04.2022	166.500,00	114,80	61,80	115,00				1/1	2006	JEŠENCA	JEŠENCA 23 D	
655191	KPP - ProTrg	19.05.2022	50.000,00	143,00	91,00	143,00				1/2	1976	RAČE	PTUJSKA CESTA 111 A	
655526	KPP - ProTrg	26.04.2022	150.000,00	108,60	50,90	109,00				1/1	2004	MORJE	ČEBELARSKA ULICA 24	

Tabela 6: Seznam prodanih nepremičnin iz registra



Slika 26: Primer 1: prodaje ID posla: 646.706 iz evidence SICGRAS

PODATKI O NEPREMIČNINI		Podatki:		ETN	REN	SICGRAS	Datum		23.08.2022	
Lokacija posesti	KRAJ :	RAČE-FRAM				X =	145.531,25	Y =	553.170,34	
Z.K. podatki	K.O.	716	RAČE			parc.št.	2881/4			
Vrsta nepremičnine		Šifra transakcije			646.706	Datum transakcije			14.03.2022	
Zemljišče za	gradnjo	gradnjo (KO)	gradnjo GD	kmetijsko zem.	trajni nasad	gozdno zemlj.	parkirišče	drugo		
Tip stavbe	1 - samostojna		Raba stavbe		11 - STANOVANJSKA		Število etaž	3		
Raba dela stavbe	1 - Stanovanje v enostanovanjski stavbi									
Lega v stavbi	drugo	Št. etaže	0	Št.nadstropja						
Opis lokacije		Naslov:	CESTA TALCEV					št:	42 B	
Komunalna opremljenost zemljišča										
Komunalni vodi	voda-da	kanal-da	elektrika-da	vročevod-NP	plin-NP	telefon-NP	KATV-da	Računal.m.-NP		
Opis objekta					št. stavbe / del st.		1.759	1		
Leto gradnje objekta	2000	fasada		streha						
Konstrukcija - mat..	1 - opeka									
Število etaž	3	Št.prit.et	2							
Dvigalo		ne	Kvalitete objekta							
Opis stavbe / dela stavbe										
Finalna obdelava	lux	nadstandard	standard	skromno	nezadostno	zelo slaba				
Ogrevanje	2 - centralno ogrevanje									
Vlažnost zidov	suho	delno klet	klet	delno etaža	etaža					
Uporabna površina	150,80	NTP	279,70	Prodana povr.stavbe		280,00				
Izmere		m²		VREDNOST		v €		v €/m2		
Površina zemljišča		619,00								
Etaža	K.P.	faktor	N.K.P.	Ponudbena vrednost				0,00		
Klet		#DEL/0!		Ocenjena GURS		150.021,61		535,79		
Etaža		#DEL/0!		Transakcijska		190.000,00		678,57		
SKUPAJ	0,00	#DEL/0!	280,00							

Tabela 7: Primer 1: podatki iz registra ID posla: 646.706



Slika 27: Primer 2 prodaje ID posla: ID 556.672 iz evidence SICGRAS

PODATKI O NEPREMIČNINI		Podatki:		ETN	REN	SICGRAS	Datum		23.08.2022	
Lokacija posesti		KRAJ : RAČE-FRAM				X =	145.492,43	Y =	553.070,36	
Z.K. podatki		K.O.		716	RAČE		parc.št.	3123		
Vrsta nepremičnine		Šifra transakcije			556.672		Datum transakcije		12.07.2021	
Zemljišče za		gradnjo	gradnjo (KO)	gradnjo GD	kmetijsko zem.	trajni nasad	gozdno zemlj.	parkirišče	drugo	
Tip stavbe		1 - samostojča		Raba stavbe		Število etaž		3		
Raba dela stavbe		1 - Stanovanje v enostanovanjski stavbi								
Lega v stavbi		priloge	Št. etaže		3	Št.nadstropja				
Opis lokacije		Naslov: OZKA ULICA						št:	5	
Komunalna opremljenost zemljišča										
Komunalni vodi		voda-da	kanal-ne	elektrika-da	vročevod-NP	plin-NP	telefon-NP	KATV-NP	Računal.m.-NP	
Opis objekta						št. stavbe / del st.		1.035	1	
Leto gradnje objekta		1972	fasada		streha					
Konstrukcija - mat..		1 - opeka								
Število etaž		3	Št.pril.et	2						
Dvigalo		ne		Kvalitete objekta						
Opis stavbe / dela stavbe										
Finalna obdelava		lux	nadstandard	standard	skromno	nezadostno	zelo slaba			
Ogrevanje										
Uporabna površina		115,00	NTP	220,00	Prodana povr.stavbe		220,00			
Izmere		m²			VREDNOST		v €		v €/m2	
Površina zemljišča		997,00								
Etaža		K.P.	faktor	N.K.P.	Ponudbena vrednost				0,00	
Klet		#DEL/0!				Ocenjena GURS		94.685,88	430,39	
Etaža		#DEL/0!				Transakcijska		41.000,00	186,36	
SKUPAJ		0,00	#DEL/0!	220,00						

Tabela 8: Primer 2: podatki iz registra ID posla: 556.672



Slika 28: Primer 3 prodaje ID posla: 557.812 iz evidence SICGRAS

PODATKI O NEPREMIČNINI		Podatki:	ETN	REN	SICGRAS	Datum	23.08.2022	
Lokacija posesti	KRAJ :	RAČE-FRAM			X =		Y =	
Z.K. podatki	K.O.	716	RAČE		parc.št.			
Vrsta nepremičnine		Šifra transakcije		557.812	Datum transakcije		24.08.2021	
Zemljišče za	gradnjo	gradnjo (KO)	gradnjo GD	kmetijsko zem.	trajni nasad	gozdno zemlj.	parkirišče	drugo
Tip stavbe		Raba stavbe				Število etaž		
Raba dela stavbe	1 - Stanovanje v enostanovanjski stavbi							
Lega v stavbi	prilike	Št. etaže	1	Št.nadstropja				
Opis lokacije	Naslov:	MARIBORSKA CESTA					št:	55 A
Komunalna opremljenost zemljišča								
Komunalni vodi	voda-NP	kanal-NP	elektrika-NP	vročevod-NP	plin-NP	telefon-NP	KATV-NP	Računal.m.-NP
Opis objekta					št. stavbe / del st.		82	1
Leto gradnje objekta		fasada		streha				
Temelji - temeljenje	zadovoljivo	pomanjkljivo	AB	beton	mešan mat	piloti		
Konstrukcija	masivna	montažna	skeletna	lahka montaža				
Konstrukcija - mat..								
Uporabna površina	110,00	NTP	156,00	Prodana povr.stavbe		156,00		
Izmere		m ²		VREDNOST		v €		v €/m2
Površina zemljišča		737,00						
Etaža	K.P.	faktor	N.K.P.	Ponudbena vrednost				0,00
stan hiša	156,00	1,00	156,00	Ocenjena GURS		116.838,00		721,22
pomožni objekt	12,00	0,50	6,00	Transakcijska		190.000,00		1.172,84
SKUPAJ	168,00	0,96	162,00					

Tabela 9: Primer 3: podatki iz registra ID posla: 557.812



Slika 29: Primer 3 prodaje ID posla: 644.425 iz evidence SICGRAS

PODATKI O NEPREMIČNINI		Podatki:	ETN	REN	SICGRAS	Datum	23.08.2022	
Lokacija posesti	KRAJ :	RAČE-FRAM			X =	145.941,96	Y =	551.653,19
Z.K. podatki	K.O.	716	RAČE		parc.št.	2425/3		
Vrsta nepremičnine		Šifra transakcije		644.425	Datum transakcije		5.02.2022	
Zemljišče za	gradnjo	gradnjo (KO)	gradnjo GD	kmetijsko zem.	trajni nasad	gozdno zemlj.	parkirišče	drugo
Tip stavbe	3 - krajna	Raba stavbe				Število etaž	2	
Raba dela stavbe	1 - Stanovanje v enostanovanjski stavbi							
Lega v stavbi	prilike	Št. etaže	1	Št.nadstropja				
Opis lokacije		Naslov:	OB POTOKU				št:	51 C
Komunalna opremljenost zemljišča								
Komunalni vodi	voda-da	kanal-da	elektrika-da	vročevod-NP	plin-NP	telefon-NP	KATV-NP	Računal.m.-NP
Opis objekta					št. stavbe / del st.		1.979	1
Leto gradnje objekta	2008	fasada		streha				
Konstrukcija - mat..	1 - opeka							
Število etaž	2	Št.pril.et	1					
Dvigalo		ne	Kvaliteta objekta					
Opis stavbe / dela stavbe								
Finalna obdelava	lux	nadstandard	standard	skromno	nezadostno	zelo slaba		
Ogrevanje								
Uporabna površina	102,70	NTP	131,40	Prodana povr.stavbe		131,00		
Izmere		m²		VREDNOST		v €		v €/m2
Površina zemljišča		270,00						
Etaža	K.P.	faktor	N.K.P.	Ponudbena vrednost				0,00
Klet		#DEL/O!		Ocenjena GURS		118.009,21		900,83
Etaža		#DEL/O!		Transakcijska		190.000,00		1.450,38
SKUPAJ	0,00	#DEL/O!	131,00					

Tabela 10: Primer 3: podatki iz registra ID posla: 644.425

1. Izračun vrednosti hiše

leto ocenjevanja: 2022

Značilnosti	Ocenjevalni objekt	primerjava št. 1 Cesta talcev 42B, RAČE	primerjava št. 3 Mariborska c. 55a, RAČE	primerjava št. 4 Op potoku 51c, Rače
		ID 646.706	vir: ID 557.812	vir: ID 644.425
Prodajna cena	prodajna vrednost	190.000,00 €	190.000,00 €	190.000,00 €
Prodajna cena na m²	iskana vrednost	678,57 € /m ²	1.172,84 € /m ²	1.450,38 € /m ²
Leto izgradnje - obnova	2000	2000	1994	2008
Neto površina hiše	203,41 m ²	280,00 m ²	162,00 m ²	131,00 m ²
Površina parcele	656,00 m ²	680,00 m ²	737,00 m ²	270,00 m ²
Material	AB beton, opeka,	AB beton, opeka	AB beton, opeka	AB beton, opeka
Starost hiše	22 let	22 let	28 let	14 let
Lokacija	Za vrtovi 7, RAČE	Cesta talcev 42B, RAČE	Mariborska c. 55a, RAČE	Op potoku 51c, Rače
Lega	stanovanjsko naselje	stanovanjsko območje	stanovanjsko območje	VRSTNE HIŠE

	primerjava št. 1 Cesta talcev 42B, RAČE	primerjava št. 3 Mariborska c. 55a, RAČE	primerjava št. 4 Op potoku 51c, Rače
Cena/m ²	678,57 € /m ²	1.172,84 € /m ²	1.450,38 € /m ²
lokacija: od -10% do +10%	0,00%	0,00%	0,00%
lega: ozka parcela, brez ohišnice	0,00%	0,00%	-10,00%
starost stavbe	0,00%	1,00%	0,00%
kvaliteta prostorov	0,00%	0,00%	0,00%
SKUPAJ PRILAGODITEV	0,00%	1,00%	-10,00%
razlika vrednosti	0,00 € /m ²	11,73 € /m ²	-145,04 € /m ²
PRIMERLJIVA CENA / m²	678,57 € /m²	1.184,57 € /m²	1.305,34 € /m²

SREDNJA ARITMETIČNA VREDNOST = 1.056,16 € /m²

Glede na izračunane vrednosti menim, da je srednja aritmetična vrednost najprimernejša.

Iz zgoraj navedenega izhaja, da je vrednost stanovanjske hiše z zemljiščem:

203,41 m² 1.056,16 € /m² = **214.833,80 €**

Skupna vrednost stanovanjske hiše ocenjeno z neposredno primerjavo prodajnih cen primerljivih nepremičnin, na dan 01. 09. 2022 znaša :
214.833,80 EUR

TREND GIBANJA CEN NEPREMIČNIN V SLOVENIJI V LETU 2021:

Za ugotovitev gibanja cen nepremičnin sem uporabil poročila Geodetske uprave, ki spremlja dogajanja na trgu nepremičnin po zakonu in objavlja v letnih poročilih katerega v nadaljnjem tekstu povzemam:

Za ugotovitev gibanja cen nepremičnin sem uporabil poročila Geodetske uprave, ki spremlja dogajanja na trgu nepremičnin po zakonu in objavlja v letnih poročilih katerega v nadaljnjem tekstu povzemam iz letnega poročila za leto 2021:



Povzetek iz letnega poročila 2021 Geodetske uprave o gibanju cen na trgu nepremičnin

UVODNA POJASNILA

VIR PODATKOV

Poročilo temelji na podatkih Evidence trga nepremičnin (ETN), ki so jih zakonsko predpisani zavezanci za poročanje posredovali do 20. februarja 2022. Podatke o sklenjenih kupoprodajnih poslih, za katere se obračuna davek na promet nepremičnin (DPN), pošilja v ETN Finančna uprava Republike Slovenije (FURS). FURS podatke o sklenjenih poslih, za katere je bila v preteklem mesecu vložena napoved za odmero DPN, pošlje vsak mesec do 15. dne v mesecu.

Podatke o poslih, za katere se obračuna davek na dodano vrednost (DDV) so dolžni v ETN pošiljati prodajalci, in sicer vsak mesec do 15. dne v mesecu za posle, ki so jih sklenili pretekli mesec. Z DDV je obdavčena prodaja novih stavb in delov stavb ter stavbnih zemljišč, ki jih prodajajo zavezanci za DDV. Z DDV je lahko obdavčena tudi kupoprodaja rabljenih stavb in delov stavb ter zemljišč med zavezanci za DDV, če se ti dogovorijo, da se pri kupoprodaji predmetnih nepremičnin obračuna DDV.

Zaradi običajnih zamikov pri oddajanju napovedi za odmero DPN in zamikov oziroma nepravčasnega poročanja o sklenjenih poslih, za katere je bil obračunan DDV, so podatki o številu evidentiranih kupoprodajnih poslov oziroma prodanih nepremičnin v poročilu še začasni.

1. NEPREMIČNINSKI TRG V LETU 2021

Slovenski nepremičninski trg sta leta 2021 zaznamovala rekordna rast cen stanovanjskih nepremičnin in rekordno število transakcij z zemljišči za gradnjo stanovanjskih stavb, pa tudi oživitve trga poslovnih nepremičnin.

Potem, ko je bilo število realiziranih kupoprodaj nepremičnin, z izjemo zazidljivih zemljišč, v letu 2020 zaradi ukrepov za zajezitev epidemije pričakovano manjše, se je v drugem »kovidnem« letu 2021 ponovno povečalo praktično za vse vrste nepremičnin.

Ocenjujemo, da se je skupno število transakcij s poslovnimi nepremičninami (pisarniški prostori, trgovski, storitveni in gostinski lokali) v primerjavi z letom 2020 povečalo za okoli 30 odstotkov. Še vedno pa je bilo za okoli 10 odstotkov manjše kot v »predkovidnem« letu 2019. To gre pripisati občutnemu padcu števila transakcij s poslovnimi nepremičninami v letu 2020, ki je bil predvsem posledica manjšega povpraševanja po poslovnih nepremičninah zaradi negotovosti gospodarskih subjektov glede gospodarskih posledic epidemije.

Število kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin (stanovanja v večstanovanjskih stavbah in vse vrste stanovanjskih hiš) se je lani v primerjavi z letom 2020 povečalo za okoli 20 odstotkov in je bilo večje kot leta 2019 oziroma pred epidemijo. Povečanje je šlo predvsem na račun rekordne prodaje stanovanjskih hiš, ki jo je povzročilo povečano povpraševanje po hišah izven urbanih središč, ki je posledica visokih cen stanovanj v mestih, deloma pa tudi spremenjenih bivalnih želja kupcev zaradi epidemije. Trend zmanjševanja števila prodaj novih stanovanj v večstanovanjskih stavbah, ki je bolj ali manj prisoten po vsej Sloveniji, se je zaradi pomanjkanja ponudbe novih stanovanj nadaljeval tudi lani.

Število kupoprodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb (večstanovanjskih stavb in stanovanjskih hiš) je bilo največje od časov pred krizo nepremičninskega trga leta 2008. V primerjavi z letom 2020 je bilo število transakcij na ravni države večje kar za okoli 45 odstotkov. Rekordno število kupoprodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb napoveduje pospešeno stanovanjsko gradbeno ekspanzijo, ki je bila v zadnjih treh letih značilna predvsem za glavno mesto, tudi na ostalih območjih države.

Lani smo v Sloveniji zabeležili največjo letno rast cen stanovanjskih nepremičnin od začetka sistematičnega spremljanja cen leta 2007. Cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah so se na ravni države leta 2021 v primerjavi z letom 2020 zvišale za 15 odstotkov, cene stanovanjskih hiš pa za dve odstotni točki manj. Cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb so se zvišale za 12 odstotkov.

Na rekordno rast cen stanovanjskih nepremičnin v letu 2021 je v največji meri vplivala rast cen stanovanj v največjih mestih. Z izjemo Kopra, kjer je bila rast cen podpovprečna oziroma so cene stanovanj zrasle »le« za okoli 12 odstotkov. Med največjimi mesti je imelo lani največjo rast cen stanovanj Celje, kjer so cene zrasle kar za dobrih 20 odstotkov, v Kranju, Mariboru in Ljubljani pa je bila rast cen nižja za dve do tri odstotne točke. Daleč najvišja je bila sicer lani rast cen nepremičnin v gorenjskih turističnih krajih (Kranjska Gora, Bled) in njihovih okolicah, kjer so vsled velikega povpraševanja cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah in cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb zrasle za okoli tretjino.

*Vrednost nepremičnin še vedno raste, izhaja iz letnega poročila za leto 2021 Geodetske uprave***2.1 ŠTEVILO IN VREDNOST KUPOPRODAJNIH POGODB**

Po še začasnih podatkih smo za leto 2021 na ravni države evidentirali okoli 35.900 kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, katerih skupna vrednost je znašala okoli 2,8 milijarde evrov. Ocenjujemo, da bo končno število evidentiranih pogodb oziroma nepremičninskih poslov za leto 2021 preseglo 37 tisoč, njihova skupna vrednost pa bo okoli 2,9 milijarde evrov. Tako bosta število in nominalna vrednost sklenjenih poslov z nepremičninami verjetno rekordna od začetka sistematičnega spremljanja nepremičninskega trga leta 2007. Po naših ocenah je bilo v primerjavi z letom 2020 število sklenjenih pogodb večje za 15 do 20 odstotkov, njihova skupna vrednost pa za 25 do 30 odstotkov. Relativno večjo rast vrednosti sklenjenih poslov, glede na rast števila sklenjenih poslov, gre pripisati tudi rasti in visokim cenam nepremičnin. Ocenjujemo, da sta bila lani število pogodb in njihova skupna vrednost za 3 do 5 odstotkov večja tudi v primerjavi s »predkovidnim« letom 2019.

3.1. TRG STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN IN ZEMLJIŠČ ZA NJIHOVO GRADNJO NA RAVNI DRŽAVE

O pravem trgu stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo v Sloveniji lahko govorimo le v največjih urbanih središčih, saj je na ostalih območjih države fond nepremičnin premajhen, da bi lahko obstajalo zadostno povpraševanje in ponudba. Še posebej to velja za stanovanja v večstanovanjskih stavbah, ki so skoncentrirane le v največjih mestih, medtem ko so stanovanjske hiše bistveno bolj razpršene in so razmeroma goste posejane tudi v širši okolici največjih mest.

TRŽNE CENE STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN IN ZEMLJIŠČ ZA NJIHOVO GRADNJO

V Sloveniji se je lani razlika v cenah stanovanjskih nepremičnin med pretežno ruralnimi območji, kjer so cene nepremičnin najnižje, in območjem Ljubljane, kjer so najvišje, še nekoliko povečala, medtem ko se je razlika v cenah zemljišč za gradnjo stanovanjskih nepremičnin nekoliko zmanjšala. Cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah so bile na primer lani v Ljubljani v povprečju do štirikrat višje, cene stanovanjskih hiš pa do sedemkrat višje kot v Beli Krajini. Cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb pa so bile na primer v Ljubljani okoli petindvajsetkrat višje kot v Prekmurju in okoli petnajstkrat višje kot v Beli Krajini.

Preglednica 8: 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 2021

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	7.132	2.060	3.619	110.000	2.072	53
LJUBLJANA	1.900	3.410	211	325.000	57	314
MARIBOR	997	1.620	152	146.000	36	119
OBALA	451	3.050	130	275.000	61	149
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	359	2.690	181	240.000	157	165
CELJE	305	1.690	57	165.000	9	117
GORENJSKO OBMOČJE	303	1.840	103	177.000	87	133
KRANJ Z OKOLICO	239	2.580	76	238.000	74	170
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	226	2.470	224	214.000	191	85
KOROŠKA, POHORJE, KOZJAK	213	1.120	108	111.000	66	34
JUŽNA OKOLICA MARIBORA	210	1.300	240	111.000	202	47
NOVO MESTO IN OKOLICA	183	1.880	196	72.000	105	40
ŠALEŠKA DOLINA	179	1.530	39	130.000	17	35
SLOVENSKE GORICE	170	1.150	208	76.000	139	23
ZASAVJE	152	1.030	52	80.000	11	28

ZAKLJUČEK: Iz poročila Geodetske uprave RS za leto 2021 je bila povprečna cena zemljišča v okolici Maribora (Pekre, Studenci, Limbuš) **67-119 €/m²** in v širši okolici v letu 2021 okrog **21-40 €/m²**

B. STROŠKOVNI PRISTOP za določitev vrednosti STAVBE 1860

Stroškovni pristop temelji na principu, po katerem osveščen kupec za nepremičnino ni pripravljen plačati več, kot znaša vsota vseh stroškov:

- nakupa praznega zemljišča
- stroškov gradnje nepremičnine in
- pričakovanega donosa investitorja

Postopek dela - metoda vključuje naslednje korake:

- ocena vrednosti zemljišča, kot da bi bilo prazno in bilo pripravljeno za najboljši način uporabe na dan vrednotenja;
- ocena reprodukcijskih ali nadomestitvenih stroškov izgradnje novega objekta (*uporabim metodo nadomestitvenih stroškov*);
- ocena popravka vrednosti zastaranja zaradi različnih razlogov;
- oceniti amortizirano vrednost vseh izboljšav zemljišča;
- v rekapitulaciji od nadomestitvenih stroškov izgradnje novega objekta odštejemo popravek vrednosti zaradi vseh treh vrst zastaranja (*fizična obrabljenost, funkcionalno zastaranje in ekonomska zastaranje*)

Vrednost zemljišča:

Stroški razvoja zemljišča so stroški pretvorbe iz praznega zemljišča v ekonomsko lokacijo. Vključeni so vsi stroški izmer, izravnave, napeljave komunalnih vodov in razni drugi stroški, ki prispevajo h komunalni ureditvi zemljišča (prispevki).

V danem primeru je najugodnejša metoda določitve vrednosti – primerjava drugih prodanih parcel. Ugotavljam da v okolici znaša vrednost praznega zemljišča od 31 - 52,00 €/m².

Komunalna oprema območja kjer se nahaja nepremičnina (individualna in kolektivna) znaša nadaljnjih 30-45 €/m².

OCENA VREDNOSTI OBJEKTA:**stanovanjska hiša**

uporaba vrste stroškov: **REPRODUKCIJSKI STROŠKI**

(reprodukcijski ali nadomestitveni)

Osnova za določitev izhodiščne vrednosti objekta je Uredba o metodologiji za ocenjevanje škode in priročnik za opredeljevanje objektov za določitev izhodiščne cene objektov za zavarovanje.

ocena nabavnega stroška novega objekta: 04-10-1		895,00 EUR/m²	
indeks podražitev za obdobje 2008 - 2022	15%	134,25 EUR/m ²	
nabavni stroški nove stanovanjske hiše (NSNO)=	203,41 m² x	1.029,25 EUR/m²	= 209.359,85 €
zastarelost objekta (ZO):	2000		
vrednost stroškov vodenja investicije	8,00%		16.748,79 €
fizična izrabljenost objekta -glej tabelo ...			= -81.901,32 €
stroški objekta (SO) :			144.207,31 €
trenutna vrednost objekta po enoti		708,95 € /m ²	

VREDNOST ZEMLJIŠČA:

vrednost praznega zemljišča	656,00	m ²	47,00 € /m ²	30.832,00 €
komunalna oprema zemljišča:		lastna analiza cenilca:		45,00 € /m ²
vodovod:	13,00%	13%		
elektrika:	8,00%	8%		
kanalizacija:	18,00%	18%		
telefon:	2,00%	2%		
kabelska priključek TV:	2,00%	2%		
plinovod:	32,00%	32%		
asfaltirana dostopna cesta:	15,00%	15%		
javna razsvetljava:	10,00%	10%	obračunska vrednost zemljišča:	
	100,00%	100,00%	35,00 € /m ²	22.960,00 €
		površina parcele:	656,00 m ²	
vrednost zemljišča:				53.792,00 €

SKUPNA VREDNOST OBJEKTA IN OKOLJA :**197.999,31 €****DONOS INVESTITORJA:**

donos investitorja	ocena v deležu od skupne vrednosti	8,00%	=	15.839,95 €
--------------------	------------------------------------	-------	---	-------------

KONČNA VREDNOST NEPREMIČNINE**213.839,26 €**

213.839 €

Vrednost poslovnega objekta ocenjene po
stroškovni metodi
na dan **01. 09. 2022**
znaša:

213.839,26 €**Osnovni podatki za izračun vrednosti:****VZORČNI PRIMER STRUKTURNIH DELEŽEV VREDNOSTI OBJEKTA**

tabela 27/VO

Značilnosti vzorčnega objekta:

DOGRADITEV - OBDOBJE

1998

koristna površina:

110,14 m²

etažnost:

K+P+1+M

OCENJENA VREDNOST OBJEKA:

209.359,85 €

VRSTA DEL	DELEŽ	
0.0 SKUPNA GRADBENA VREDNOST	1,00000	
1.0 GRADBENA KONSTRUKCIJSKA DELA	0,26762	56.028,88 €
2.0 OBDELAVA - FINALNA DELA	0,50699	106.143,35 €
3.0 INSTALACIJSKA DELA	0,22539	47.187,62 €
		209.359,85 €
4.0 RAZČLENITEV:		
1.0 GRADBENA KONSTRUKCIJSKA DELA		56.028,88 €

2.0 Razčlenitev FINALNIH DEL			
2.1 Obdelava notranjih sten	0,04127		
2.1.1. Keramičarska dela		0,01758	3.680,55 €
2.1.2. Slikarska dela		0,00434	908,62 €
2.1.3. Lesene obloge		0,00096	200,99 €
2.1.4 Ometi		0,01839	3.850,13 €
2.2 Obdelava zunanjih sten	0,04465		
2.2.1. Opeka		0,00133	278,45 €
2.2.2. Ometi		0,00193	404,06 €
2.2.3. Toplotna izolacija		0,03570	7.474,15 €
2.2.4. Alu - Trimo		0,00514	1.076,11 €
2.2.5. Fasadni odri		0,00055	115,15 €
2.3. Obdelava stropov	0,02912		
2.3.1. Slikarska dela		0,00316	661,58 €
2.3.2. Viseči stropovi		0,02481	5.194,22 €
2.3.3 Toplotna izolacija		0,00115	240,76 €
2.4. Obloge tal	0,11954		
2.4.1. Izolacije, estrihi		0,02097	4.390,28 €
2.4.2. Finalne obdelave		0,00871	1.823,52 €
- parket			
- keramika		0,00626	1.310,59 €
- leseni pod		0,00787	1.647,66 €
- kamen		0,06309	13.208,51 €
- druge obloge		0,01264	2.646,31 €
2.5. Okna in vrata	0,08435		17.659,50 €
2.6. Streha in kritina	0,17630		
2.6.1. Konstrukcija in opaži napuščev		0,07757	16.240,04 €
2.6.2. Kleparska dela - baker		0,03317	6.944,47 €
2.6.3. Kritina - bitumenska skodla		0,06556	13.725,63 €
2.7. Ključavničarska dela	0,00392		820,69 €
2.8. Mizarski izdelki	0,00347		726,48 €
2.9. Pleskarska dela	0,00437		914,90 €
	0,50699		
3.0 Razčlenitev INSTALACIJSKIH DEL			
3.1. Vodovodna instalacija	0,02769		
3.1.1. Cevne instalacije		0,01780	3.726,61 €
3.1.2. Sanitarna oprema		0,00989	2.070,57 €
3.2. Centralno ogrevanje	0,06002		
3.2.1. Kotlarna			
3.2.2. Razvodi in ogrevalna telesa		0,06002	12.565,78 €
3.3. Prezračevanje	0,04980		10.426,12 €
3.4. Elektroinstalacije	0,08788		
3.4.1. Jaki tok		0,07491	15.683,15 €
3.4.2. Strelovod		0,00612	1.281,28 €
3.4.3. Telefon		0,00425	889,78 €
3.4.4. Antenska instalacija		0,00260	544,34 €
		209.359,85 €	209.359,85 €

Nabavni nadomestitveni stroški novega objekta

datum: 2022

vrsta del	vrednost del		dolgotrajne komponente	kratkotrajne komponente	dejanska starost	ekonom. živ.doba (leta)	odpi- sanost %	odpisani strošek
GRADBENA KONSTRUKCIJSKA DELA								
GRADBENA KONSTRUKCIJA	56.028,88 €	24,78%	56.028,88 €					
KANALIZACIJA	3.726,61 €	1,65%		3.726,61 €	2000	22	44%	1.639,71 €
KROVSKA DELA	16.240,04 €	7,18%		16.240,04 €	2000	22	49%	7.939,58 €
HIDRO IN TOPLOTNA IZOLACIJA	13.296,44 €	5,88%		13.296,44 €	2000	22	44%	5.850,44 €
OMETI	4.532,64 €	2,00%		4.532,64 €	2000	22	31%	1.424,54 €
OBDELAVA - FINALNA DELA								
KROVSKO - KLEPARSKI IZDELKI z upoštevanimi deli obnove strehe	20.670,10 €	9,14%		20.670,10 €	2000	22	44%	9.094,84 €
OKNA IN VRATA	17.659,50 €	7,81%		17.659,50 €	2000	22	40%	9.712,73 €
STEKLARSKA DELA	908,62 €	0,40%		908,62 €	2000	22	40%	499,74 €
KLJUČAVNIČARSKA DELA	820,69 €	0,36%		820,69 €	2000	22	40%	451,38 €
KERAMIČARSKA DELA	3.680,55 €	1,63%		3.680,55 €	2000	22	50%	1.619,44 €
KERAMIKA, KAMEN in druge talne obloge	17.165,41 €	7,59%		17.165,41 €	2000	22	50%	7.552,78 €
PLESKARSKA DELA	914,90 €	0,40%		914,90 €	2000	22	5%	4.025,57 €
SLIKARSKA DELA	661,58 €	0,29%		661,58 €	2000	22	5%	2.910,94 €
PARKETARSKA DELA	3.471,19 €	1,54%		3.471,19 €	2000	22	40%	1.909,15 €
MIZARSKA DELA IN OBNOVA FITNES STUDIA	6.121,68 €	2,71%		6.121,68 €	2000	22	40%	3.366,93 €
INSTALACIJSKA DELA								
ELEKTROINŠTALACIJA	18.398,54 €	8,14%		18.398,54 €	2000	22	40%	10.119,20 €
VODOVODNA INŠTALACIJA	2.070,57 €	0,92%		2.070,57 €	2000	22	40%	1.138,81 €
CENTRALNA KURJAVA IN PREZRAČEVANJE	22.991,90 €	10,17%		22.991,90 €	2000	22	40%	12.645,54 €
skupaj A+B+C				153.330,96 €			fizična obrabljenost E=	81.901,32 €
D. INVESTITORSKI STROŠKI			16.748,79 €					
	8,00%	16.748,79 €	7,41%					
nabavni strošek NOVEGA OBJEKTA			226.108,63 €	100,00%	72.777,67 €			

nabavni strošek NOVEGA OBJEKTA 226.108,63 €

fizična obrabljenost E= -81.901,32 €

vložena sredstva obnove v letu 2018 - €

DEJANSKA VREDNOST OBJEKTA 144.207,31 €

V. KONČNA VREDNOST NEPREMIČNINE:

A: vrednost stanovanjske hiše:

REKAPITULACIJA		POVPREČNA VREDNOST	
reprodukcijski stroški	213.839,26 €	214.336,53 €	
primerjava	214.833,80 €		
KONČNA SKUPNA OCENA NEPREMIČNIN		214.300,00 €	
modificirana koristna površina objekta:	m ² :	203,41	
povprečna vrednost po enoti:	m ² :		1.053,54 €

STROŠKI ZA RAZDELITEV HIŠE V DVE stanovanjski enoti:

vrednost 1/2 nepremičnine 107.150,00 €

Stanovanjsko hišo je mogoče razdeliti v dve ločeni enoti (PRITLIČJE / MANSARDA)

Glede na prostorsko ureditev bo potrebno spremeniti dostop v mansardne prostore tako da se zgradi novo stopnišče iz zunanje strani.

opis del:	ocena:
tehnična dokumentacija spremembe in pridobitev dovoljenja UE	- 2.000,00 €
izgradnja novih stopnic	- 7.500,00 €
nova vrata 2x in notranja preureditev	- 1.500,00 €
skupaj strošek spremembe	- 11.000,00 €
KONČNA ZAOKROŽENA VREDNOST 1/2	96.150,00 €

**Tržna vrednost ½ nepremičnin na parceli 2679/6 k.o. Rače (716) znaša skupaj zaokroženo
znaša
91.150,00 EUR**

Maribor 31. 08. 2022



Cenilec:

Vladimir Krajcer dipl. inž. gradb.