

I 192/2018



VS0116799211

OKRAJNO SODIŠČE  
V ŠMARJU PRI JELŠAH

PREJETO 05 -01- 2021

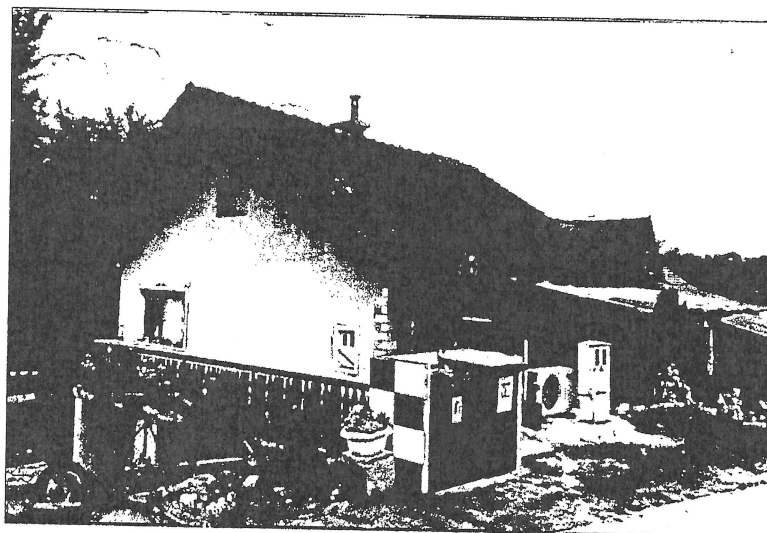
**Bogomir Amon**, dipl.inž.gradb.  
Sodni cenilec in izvedenec gradbene stroke  
Babno 25, 3000 Celje

DOPOLNJENO

## CENITVENO POROČILO

### O OCENJEVANJU VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINAH

Ocenjevano premoženje
Stavbni deli parcel št. *95/1 in 523/5 k.o. 1208 Dol Stavbne nepremičnine Dol pri Šmarju 18a, Šmarje pri Jelšah
Lastnik
<b>Parcela *95/1</b> [Redacted text]
<b>Parcela 523/4</b> [Redacted text]
<b>Parcela 523/5</b> [Redacted text]



Celje, 28.12.2020



## POVZETEK

Naslov izvajalca: Bogomir Amon,  
Babno 25,  
3000 Celje

Naslov naročnika: Okrajno sodišče v Šmarju pri Jelšah  
Aškerčev trg 11  
3240 Šmarje pri Jelšah

Spoštovani!

Na osnovi vašega sklepa v zadevah I 192/2018 in I 303/2018 je potrebno oceniti nepremičnine na parcelah \*95/1, 523/4, 523/5, 531 in 532 k.o.1208 Dol.

Parcele \*93/1, 523/4 in 523/5 so po namenski rabi stavbna zemljišča.

Parcela 531 je kmetijsko zemljišče in jo oceni cenilec kmetijske stroke.

Parcela 532 je gozdno zemljišče in ga oceni cenilec gozdarske stroke.

Parcela št. \*95/1 je v celoti pozidana, na njej stoji starejši stanovanjski objekt, delno podkleten in z neizkoriščenim podstrešjem, parcela 523/5 pa je funkcionalno zemljišče k temu objektu in ti dve parceli kot takšni tvorita zaključeno celoto.

Parcela 523/4 je v celoti pozidana in v naravi neločljivi del sosednje stavbe (stavba št.122) na parceli št. 523/3 (Dol pri Šmarju 18), katera je v posesti dolžnikove matere. V pritličju ima sosednja hiša v tem delu kopalnico, nad njo pa so izvedena stopnice, po katerih je možen dostop v neizkoriščeno podstrešje ocenjevane stavbe Dol pri Šmarju 18a.

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

Ogled nepremičnine sem opravil 2.7.2020, pri ogledu je bil prisoten Andrej Stojc.

Naslov posesti: Dol pri Šmarju 18a, 3240 Šmarje pri Jelšah

Znesek ocenjene vrednosti v  
lasti Stojc Andreja: **41.920,00 €**

Datum ocene vrednosti: 2.7.2020

Datum izdelave poročila: 28.12.2020

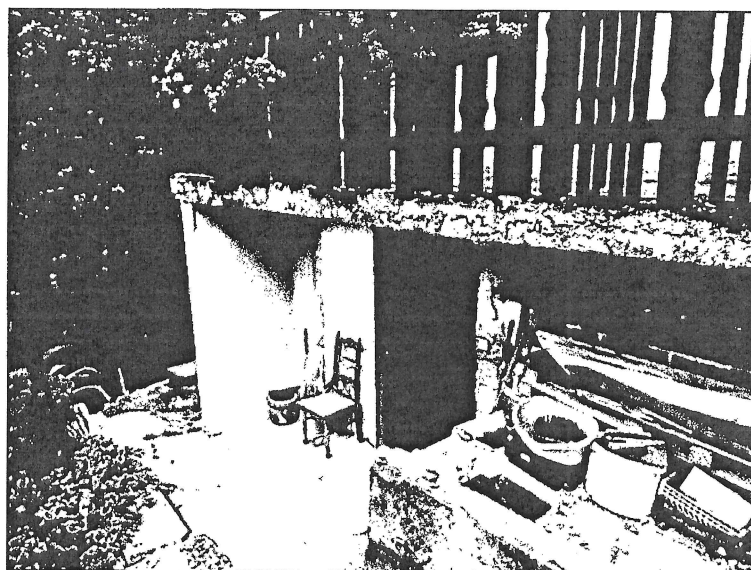
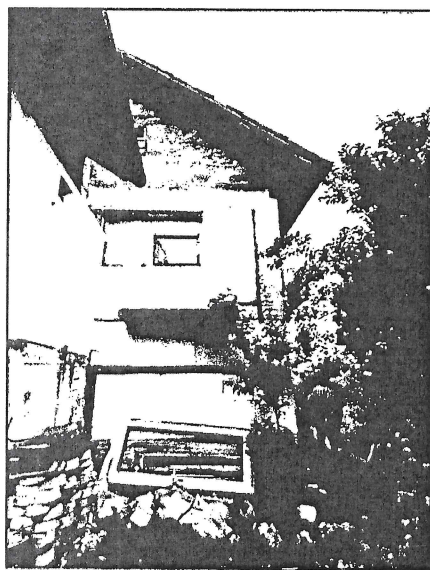
Ocenjevalec:

Bogomir Amon, dipl inž. grad. (IZS G-0908),  
Sodni cenilec za gradbeništvo



## KAZALO

<b>1</b>	<b>SPLOŠNI IN POSEBNI PODATKI.....</b>	<b>4</b>
1.1	IDENTIFIKACIJA IN STATUS OCENJEVALCA.....	4
1.2	IDENTIFIKACIJA NAROČNIKA.....	4
1.3	NAMEN OCENJEVANJA VREDNOSTI.....	4
1.4	IDENTIFIKACIJA PREMOŽENJSKIH PRAVIC, KI SE OCENJUJEJO .....	4
1.4.1	<i>Lokacija nepremičnine .....</i>	<i>4</i>
1.4.2	<i>Zemljiškoknjižni podatki .....</i>	<i>5</i>
1.4.3	<i>Pravne značilnosti premoženja .....</i>	<i>5</i>
1.4.4	<i>Makrolokacija, gospodarsko in družbeno okolje .....</i>	<i>6</i>
1.4.5	<i>Mikrolokacija .....</i>	<i>7</i>
1.4.6	<i>Splošen opis ocenjevane nepremičnin .....</i>	<i>8</i>
1.4.7	<i>Izmere .....</i>	<i>9</i>
1.5	DATUM OCENE VREDNOSTI.....	10
1.6	OBSEG DELA .....	10
1.7	NARAVA IN VIR INFORMACIJ, NA KATERE SE OCENJEVALEC ZANAŠA .....	10
1.8	PREDPOSTAVKE IN POSEBNE PREDPOSTAVKE.....	11
1.9	OMEJITEV UPORABE, RAZŠIRJANJA IN OBJAVE .....	11
1.10	IZJAVA O SKLADNOSTI OCENJEVANJA VREDNOSTI Z MSOV .....	11
1.11	DATUM POROČILA O OCENJEVANJU VREDNOSTI.....	11
<b>2</b>	<b>OCENJEVANJE VREDNOSTI .....</b>	<b>11</b>
2.1	NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV .....	12
2.2	NABAVNOVREDNOSTNI NAČIN.....	13
<b>3</b>	<b>ZNESEK OCENJENE VREDNOSTI IN UTEMELJITEV.....</b>	<b>15</b>
3.1	IZSLEDKI NAČINOV OCENJEVANJA VREDNOSTI ZA NEPREMIČNINO .....	15
3.2	UTEMELJITEV OCENJENE KONČNE VREDNOSTI.....	15
3.3	IZJAVA OCENJEVALCA .....	16
<b>4</b>	<b>PRILOGE .....</b>	<b>17</b>



# 1 SPLOŠNI IN POSEBNI PODATKI

## 1.1 Identifikacija in status ocenjevalca

Bogomir Amon, dipl. inž. grad. (IZS G-0908), sodni cenilec in izvedenec za gradbeništvo

## 1.2 Identifikacija naročnika

Okrajno sodišče v Šmarju pri Jelšah, Aškerčev trg 11, 3240 Šmarje pri Jelšah

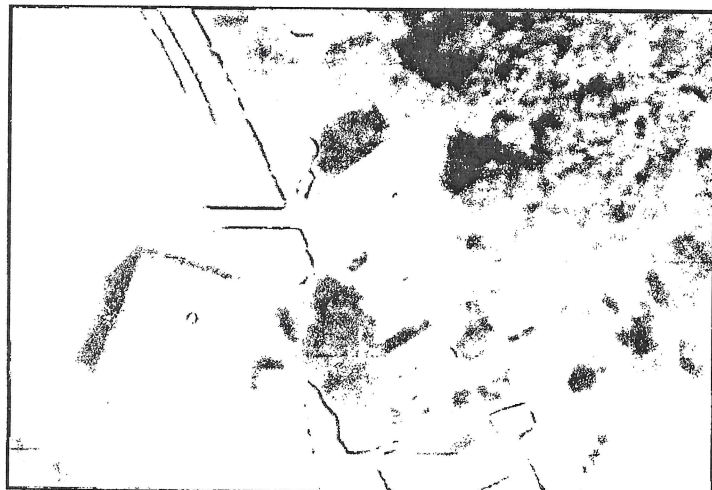
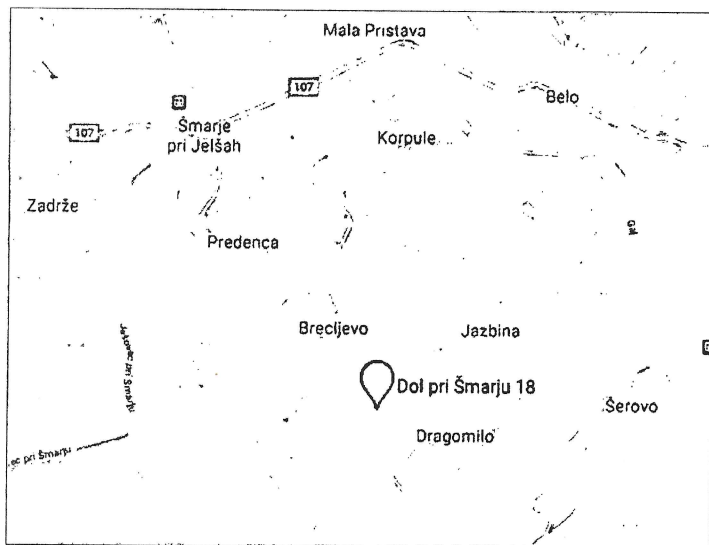
## 1.3 Namen ocenjevanja vrednosti

V izvršilni zadevi I 192/2018 je potrebno ugotoviti tržno vrednost nepremičnine za namen dražbe.

## 1.4 Identifikacija premoženjskih pravic, ki se ocenjujejo

Predmet ocenjevanja je stanovanjska hiša in stavbno zemljišče na naslovu Dol pri Šmarju 18a, Šmarje pri Jelšah.

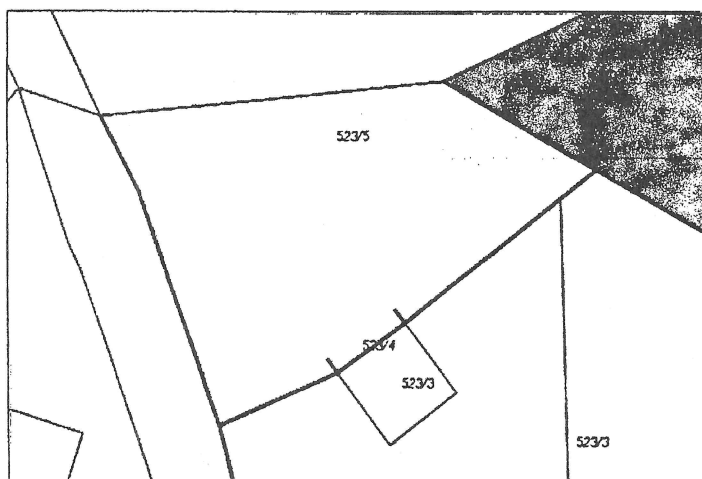
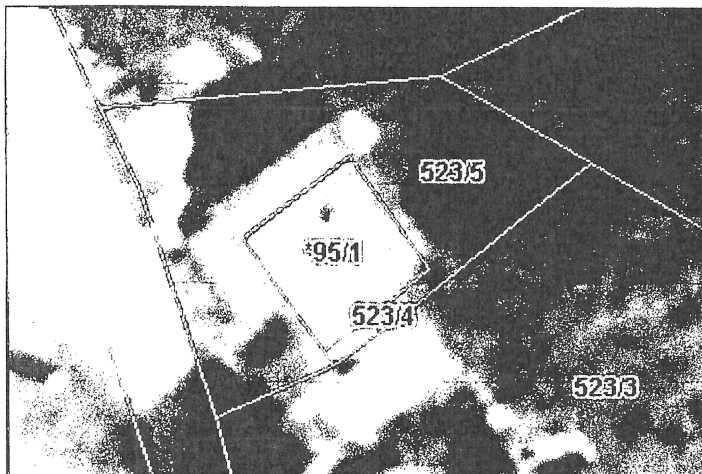
### 1.4.1 Lokacija nepremičnine





#### 1.4.2 Zemljiškoknjižni podatki

Ocenjevane stavbne nepremičnine po sklepu sodišča obsegajo parcele št. \*95/1, 523/4 in 523/5 k.o.1208 Dol.



Prikaz stavbnih zemljišč Dol pri Šmarju 18a (Vir: iObčina)

#### 1.4.3 Pravne značilnosti premoženja

Imetniki lastninskih pravic na ocenjevanem premoženju po zemljiški knjigi so:

##### Parcela \*95/1

~~Imetnik lastninskih pravic na parceli št. \*95/1 k.o.1208 Dol pri Šmarju 18a je [redacted]~~

##### Parcela 523/4

~~Imetnik lastninskih pravic na parceli št. 523/4 k.o.1208 Dol pri Šmarju 18a je [redacted]~~  
~~Imetnik lastninskih pravic na parceli št. 523/4 k.o.1208 Dol pri Šmarju 18a je [redacted]~~

##### Parcela 523/5

~~Imetnik lastninskih pravic na parceli št. 523/5 k.o.1208 Dol pri Šmarju 18a je [redacted]~~  
~~Imetnik lastninskih pravic na parceli št. 523/5 k.o.1208 Dol pri Šmarju 18a je [redacted]~~  
~~Imetnik lastninskih pravic na parceli št. 523/5 k.o.1208 Dol pri Šmarju 18a je [redacted]~~

#### **1.4.4 Makrolokacija, gospodarsko in družbeno okolje**

Občina Šmarje pri Jelšah je del Zgornjesotelskega gričevja, subregije Obsotelje in Kozjansko, ki se širše navezuje na savinjsko statistično regijo.

Ime kraja – centra občine je prvič zapisano leta 1236, in sicer latinsko kot "Sancta Maria". Cerkev in druge trške hiše stojijo na okamnelih jelšah, od koder naj bi izviralo ime "Šmarje na Jelšah". Ker pa se tudi dvorec na zahodu imenuje po jelšah (dvorec Jelše oz. Jelšingrad), je dobil kraj ime, kot ga ima še danes - Šmarje pri Jelšah.

Z dvorcem Jelše je tesno povezana zgodovina kraja v srednjem veku, saj skupaj s cerkvami priča o bogati srednjeveški kulturnozgodovinski zakladnici.

Leta 1875 je bilo Šmarje pri Jelšah povzdignjeno v trg, dobilo pa je tudi pomembne sodne in upravne službe. Leta 1958 so tedanji občini Šmarje priključili še občini Rogaška Slatina in Kozje in tako je bilo Šmarje pri Jelšah do konca leta 1994 središče nove velike občine, ki se je nato razdelila na šest manjših.

Meje zdajšnje občine so zarisane od konca leta 1994, sam kraj pa je kljub temu ohranil vlogo upravnega središča nekdanje občine, danes upravne enote Šmarje pri Jelšah, ki združuje šest občin Obsotelja in Kozjanskega.

V Šmarju imajo svoj sedež tudi drugi uradi in zavodi, kot so sodišče, zavod za zdravstveno zavarovanje, enota republiškega zavoda za zaposlovanje, območna obrtna zbornica, sodišče, notar, policija, inšpekcijske službe, enoti davčne in geodetske uprave, pa tudi banka in zavarovalnice. V Šmarju delujejo zdravstveni dom, lekarna in center za socialno delo, dom starejših občanov in veterinarska postaja.

Kot kraj z bogatim kulturnim izročilom se Šmarje ponaša s svojo knjižnico, kinom, kulturnim domom, matično osnovno šolo.

Kraj kot tak ni nikoli imel bogatega gospodarskega zaledja, Šmarje pri Jelšah je pretežno kmetijska občina, dobro sta razvita predvsem vinogradništvo in živinoreja, vse bolj pa se razvijajo tudi dopolnilne dejavnosti in turizem na kmetijah. Za razvoj podjetništva je občina uredila poslovno-obrtno cone v Šmarju pri Jelšah in Mestinju.

Statistični podatki za leto 2018 kažejo o tej občini tako sliko:

Sredi leta 2018 je imela občina približno 10.270 prebivalcev (približno 5.130 moških in 5.140 žensk). Po številu prebivalcev se je med slovenskimi občinami uvrstila na 54. mesto. Na kvadratnem kilometru površine občine je živel povprečno 95 prebivalcev; torej je bila gostota naseljenosti tu manjša kot v celotni državi (102 prebivalca na km<sup>2</sup>).

V občini je delovalo 8 vrtcev, obiskovalo pa jih je 424 otrok. V tamkajšnjih osnovnih šolah se je v šolskem letu 2018/2019 izobraževalo približno 990 učencev. Različne srednje šole je obiskovalo okoli 420 dijakov. Med 1.000 prebivalci v občini je bilo 37 študentov in 9 diplomantov.

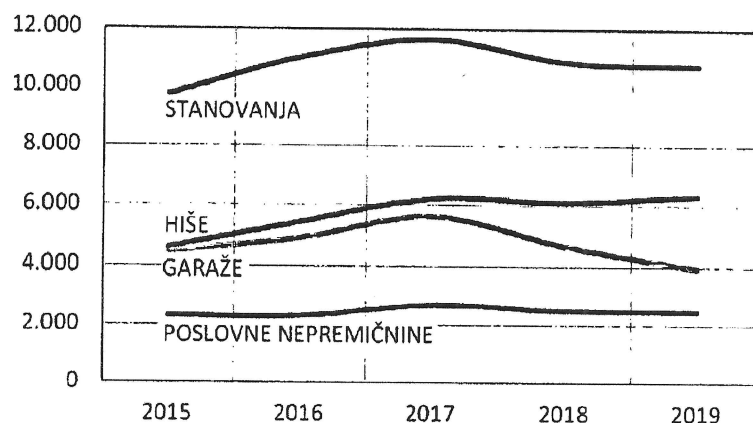
Območje občine Šmarje pri Jelšah obsega 108 km<sup>2</sup> in se po površini med slovenskimi občinami uvršča na 62. mesto.

Območje občine Šmarje pri Jelšah je razdeljeno na 10 krajevnih skupnosti, sestavlja jo 77 naselij, 31 katastrskih občin, 3.660 hišnih števil in 3.787 gospodinjstev

V letu 2019 se je sicer slovenski nepremičninski trg umiril, potem ko se je leta 2018 rast trga ustavila in je število nepremičninskih transakcij prvič po obratu cen leta 2015 upadlo. Število transakcij s stanovanjskimi nepremičninami se je v primerjavi z letom prej celo malenkostno povečalo.

Cene stanovanjskih nepremičnin so še naprej rasle, vendar z manjšo močjo kot v predhodnem letu. Praktično povsod po Sloveniji so cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah presegle cenovni vrh iz leta 2008, medtem ko ga cene stanovanjskih hiš niso dosegle še nikjer.

Število evidentiranih kupoprodaj stanovanjskih in poslovnih nepremičnin, Slovenija, 2015 – 2019



Povprečne cene in lastnosti prodanih stanovanjskih hiš, Slovenija, 2015 - 2019

	2015	2016	2017	2018	2019
Velikost vzorca	2.130	2.699	2.995	2.979	2.888
Povprečna cena (€)	<b>108.000</b>	<b>113.000</b>	<b>116.000</b>	<b>124.000</b>	<b>128.000</b>
Leto izgradnje (mediana)	1972	1973	1973	1974	1974
Površina hiše (m <sup>2</sup> )	153	156	160	162	168
Površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	900	910	900	930	930

Daleč najbolj se je v obdobju od leta 2015 povečala prodaja stanovanjskih hiš.

Povprečna cena stanovanjske hiše s pripadajočim zemljiščem je leta 2019 v Sloveniji znašala 128.000 evrov in je bila v primerjavi z letom prej višja za 3 odstotke, v primerjavi z letom 2015 pa 19 odstotkov. Ob upoštevanju lastnosti prodanih hiš ocenjujemo, da so cene hiš na ravni države od leta 2015 realno zrasle za 15 do 20 odstotkov, v primerjavi z letom 2018 pa so ostale praktično nespremenjene.

Povprečne cene in lastnosti prodanih stanovanjskih hiš, izbrano tržno območje, 2015 – 2019

	2015	2016	2017	2018	2019
<b>OKOLICA CELJA</b>					
Velikost vzorca	80	95	121	123	96
Povprečna pogodbeni cena (€)	<b>75.000</b>	<b>78.000</b>	<b>95.000</b>	<b>93.000</b>	<b>101.000</b>
Leto izgradnje (mediana)	1973	1972	1975	1976	1974
Površina hiše (m <sup>2</sup> )	146	152	160	165	185
Površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	1080	990	980	1010	1010

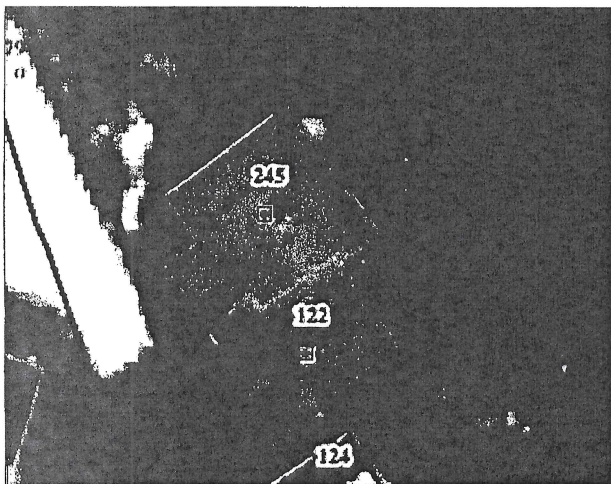
Od obrata cen leta 2015 so cene stanovanjskih hiš rasle počasneje, se zvišale manj kot cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah in so še daleč od rekordnih vrednosti iz leta 2008. (vir: GURS)

#### 1.4.5 Mikrolokacija

Nepremičnina leži v kmetijskem območju, na brežini hriba, ob asfaltni cesti skozi naselje Dol pri Šmarju. Komunalna urejenost območja je srednja, zagotovljena je voda in elektrika ter telefon. Lokacijo za stanovanjski namen ocenjujem kot ustrezno.



#### 1.4.6 Splošen opis ocenjevane nepremičnin



Stanovanjska hiša ima številko stavbe 245.

Objekt obsega delno vkopano klet, pritličje in neizkoriščeno podstrešje.

Je masivne gradnje, grajen leta 1976, z betonskimi pasovnimi temelji. Stene kletne etaže so iz betonskih blokov, ostali deli so pozidani z opečnimi bloki in NF opeko.

Plošče so polmontažne armiranobetonske z opečnimi polnili in nosilci.

Ostrešje je leseno, dvokapno, potrebno sanacije. Žlebovi so pocinkani, stari.

Kritina je iz opečnih stešnikov tipa zareznik, dokaj dotrajana.

Fasada je v izdelavi. Izveden je toplotnoizolacijski sloj 10 cm in maltni sloj z armirno mrežico v območju pritličja. Kletna etaža na spodnji strani ima le prilepljen stiropor, podstrešje je še brez fasade.

Polovica oken je lesenih, polovica pa PVC, iz leta 2006, opremljena so z roletami. Vhodna vrata so PVC.

Katastrska občina 1208 številka stavbe 245		
Podrobni podatki o stavbi		
NASLOV STAVBE	Dol pri Šmarju 18A	
POVRŠINA STAVBE (M2)	143,6	
PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA		
KATASTRSKA OBČINA	ŠTEVILKA PARCELE	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)
1208 DOL	95/1	108
ŠTEVILO ETAŽ	3	
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	2	
VIŠINA STAVBE (M)	6,2	
LETO IZGRADNJE STAVBE	1976	
ŠTEVILO STANOVANJ	1	
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	0	
TIP STAVBE	II - samostojna	
LETO OBNOVE STREHE	-	
LETO OBNOVE FASADE	-	
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	S - kombinacija različnih materialov	
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE	Da	
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE	Da	
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE	Ne	
PRIKLJUČEK NA OMREŽJE PLINOVODA	-	

Vir: GURS

V notranjosti pritličja so stene ometane in slikane, deloma obložene z izolacijsko oblogo in finalno obdelane, deloma obložene s tapetami. V kopalnici so do 1,5 m obložene s keramiko.

Stropi so gladko obdelani, delno je izveden spuščeni strop iz mavčnokartonskih ploč.

Tlaki so laminat in keramika.



Notranja vrata so lesena, furnirana in lakirana.

V kleti so stene in stropi ometani in slikopleskarsko obdelani. Tlaki so betonska talna plošča, v pralnici je položena keramika.

Notanja vrata v kleti so lesena, furnirana in lakirana. Vhodna vrata v klet so lesena, deščična.

Tlaki so v pritličju in mansardi parket in keramika, v kleti je keramika.

Pred objektom je nedokončana pokrita terasa. Konstrukcija je lesena, obdelana z ladijsko poblogo. Okenski in vratni elementi so PVC. Tlak je keramika.

Na jugozahodni strani se objekt stika s sosednjim objektom (stavba št. 122), katerega del stoji na parceli 523/4.

Na tej parceli je v pritličju kopalnica sosednjega objekta, nad njo pa so izdelane stopnice za dostop v neizkoriščeno podstrešje ocenjevanega objekta. Tudi ta del objekta je masivne gradnje, stopnice nad kopalnico so iz armiranega betona, obzidane s siporeksom, nad njimi je izvedena enostavna enokapna streha

V objektu je elektrika, voda iz javnega vodovoda in telefon.

Ogrevanje je z IR paneli, ki so nameščeni na strop v vseh prostorih pritličja, v kuhinji je še peč na drva.

Kanalizacija je speljana v lastno greznico na izpraznjevanje.

Dovoz je po asfaltni cesti, okolica objekt je delno urejena, zunanja ureditev še ni dokončana.

#### 1.4.7 Izmere

	PRITLIČJE	m <sup>2</sup>
1.	Pralnica	5,55
2.	Klet	16,60
3.	Priročna delavnica	13,21
	Skupaj:	35,36

	PRITLIČJE	m <sup>2</sup>
1.	Predprostor	6,72
2.	Kuhinja z jedilnico	14,37
3.	Otroška soba	11,38
4.	Spalnica	12,18
5.	Kopalnica	3,52
6.	WC	1,76
7.	Pokrita terasa (f= 0,50)	9,90
	Skupaj:	59,83

Skupna neto izmera objekta znaša  $35,36 \text{ m}^2 + 59,83 \text{ m}^2 = 95,19 \text{ m}^2$ .

#### Zemljišče:

Predmet ocenjevanja so parcele \*95/1, 523/4 in 523/5 in merijo skupaj **928 m<sup>2</sup>**.

<b>Podrobni podatki o parceli</b>	
<b>Katastrska občina 1208 Številka parcele *95/1</b>	
POVRŠINA PARCELE (M2)	67
DEJANSKA RABA	DELEŽ DEJANSKE RABE (%)
poseljena zemljišča	
toris stavbe	100
NAMENSKA RABA	POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
površine podeželskega naselja	67

<b>Podrobni podatki o parceli</b>	
<b>Katastrska občina 1208 Številka parcele 523/4</b>	
POVRŠINA PARCELE (M2)	6
DEJANSKA RABA	DELEŽ DEJANSKE RABE (%)
nedoločena raba	100
NAMENSKA RABA	POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
površine podeželskega naselja	6

<b>Podrobni podatki o parceli</b>	
<b>Katastrska občina 1208 Številka parcele 523/5</b>	
POVRŠINA PARCELE (M2)	855
DEJANSKA RABA	DELEŽ DEJANSKE RABE (%)
poseljena zemljišča	59,5
toris stavbe	12,3
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	28,2
poseljena zemljišča	
NAMENSKA RABA	POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
površine podeželskega naselja	804
območja kmetijskih zemljišč	51

Vir: GURS

### 1.5 Datum ocene vrednosti

Ocena vrednosti se nanaša na datum 2.7.2020.

### 1.6 Obseg dela

Pri izvedbi ocenjevanja vrednosti sem opravil naslednje delo in raziskave:

- opredelitev naloge, identifikacija premoženja in premoženjskih pravic
- ogled premoženja in zbiranje fizičnih in pravnih podatkov o premoženju
- katastrski in ZK podatki
- podatki o gospodarskem in družbenem okolju
- podatki o izvršenih podobnih transakcijah, najemninah, ponudbenih cenah, predračunskih cenah in drugo v skladu s potrebami ocenjevanja vrednosti
- izdelava analiz
- izvajanje ocenjevanja
- presoja rezultatov
- izdelava pisnega poročila
- arhiviranje dokumentacije

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

- Standardi za lastnosti stavb – definicija za računanje indikatorjev površine in prostornine
- Slovenski poslovnofinančni standardi
- Zborniki strokovnih seminarjev
- Javno dostopni podatki na spletnih straneh GURS, DURS, PISO, BS...
- Podatki nepremičninskih organizacij in aplikacija Cenilec
- Podatki z ogleda in izmere nepremičnine
- Arhiv ocenjevalca

## **1.8 Predpostavke in posebne predpostavke**

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

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

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

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

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

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

## **1.11 Datum poročila o ocenjevanju vrednosti**

Datum izdelave tega dopolnjenega poročila je 28.12.2020.

# **2 OCENJEVANJE VREDNOSTI**

Ocenjevanje vrednosti pravice na nepremičninah v skladu z namenom ocenjevanja vrednosti, z nameravano uporabo poročila in glede na iskano vrsto vrednosti (tržna vrednost) izvajam z uporabo naslednjih načinov ocenjevanja:

- Način tržnih primerjav,
- Nabavnovrednostni način.



## 2.1 NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV

Temelji na načelu substitucije. Racionalni kupec ni pripravljen plačati za predmetno premoženje več, kot bi znašali stroški nabave premoženja z enakovredno uporabnostjo. Zato naj bi cene, ki jih pri prodaji dosežejo podobne ali primerljive nepremičnine, nakazovale tržno vrednost premoženja, ki ga ocenjujemo. V okviru načina tržnih prodaj uporabim metodo neposredne primerjave prodajnih cen.

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

### 2.1.1 Izbor primerljivih nepremičnin

Iz baze podatkov (podatki evidence trga nepremičnin ETN, aplikacija CGSCenilci) analiziram cene podobnih prodanih nepremičnin v okolici:

ID posla	Pogodbena cena €	Datum pogodbe	Občina	Naslov	Leto gradnje	Neto površ.m2	Zemljišče m2
387.860	60.000	19.6.2018	Šmarje pri Jelšah	Šerovo 19	1987	195,0	187 s; 2736 k
429.599	59.500	8.5.2019	Šmarje pri Jelšah	Predenca 18a	1960	100,5	1819 k
492.557	40.000	14.1.2020	Šmarje pri Jelšah	Brecljevo 33a	2003	92,7	1370 s

s – stavbno zemljišče; k – kmetijsko zemljišče

### 2.1.2 Ocena vrednosti

Prilagoditve zaradi razlik med nepremičninami so opravljene na primerljivi povprečni nepremičnini glede na ocenjevano. Odstopanja so podana v odstotkih od prodajne cene primerljivih nepremičnin. Na osnovi doseženih prodajnih cen in odstopanj (prilagoditve) je ocenjena indikativna cena, ki bi jo primerljiva nepremičnina dosegla na trgu, če bi imela enake lastnosti, kot ocenjevana nepremičnina.

NEPREMIČNINA	Obravnavana	Primerljiva 1	prilag	Primerljiva 2	prilag	Primerljiva 3	prilag
Površina m <sup>2</sup>	95,19	195	5%	100,5	0%	92,7	0%
Prodajna cena		60.000		59.500		40.000	
indikativna cena/m <sup>2</sup>		307,69		592,04		431,50	
Leto gradnje	1976	1987	-3%	1960	6%	2003	-8%
Lokacija		enaka	0%	enaka	0%	enaka	0%
Dostop		enak	0%	enak	0%	enak	0%
Kvaliteta		slabša	10%	boljša	-5%	slabša	10%
Vzdrževanje		enako	0%	boljše	-10%	enako	0%
Dodatni objekti		ne	0%	ne	0%	da	-5%
Parcela	922	187s, 2736k	10%	1819k	5%	1370s	-4%
Čas prodaje		19.6.2018	0%	8.5.2019	0%	14.1.2020	0%
			22%		-4%		-7%
Prodajna cena s prilagoditvijo €/m <sup>2</sup>		375,38		568,36		401,29	
Povprečna prodajna cena:	448,35						

Indikativna vrednost:  $95,19 \text{ m}^2 \times 448,35 \text{ €/m}^2 = 42.678,44 \text{ €}$

K temu prištejem še vrednost parcele 523/4:

- del stavbe št.122 (iz nabavnovrednostnega načina, ker gre le za del objekta): 3.060,00 €

- zemljišče  $6,00 \text{ m}^2 \times 4,55 \text{ €/m}^2 = 27,30 \text{ €}$ .

Skupaj:  $42.678,44 \text{ €} + 3.060,00 \text{ €} + 27,30 \text{ €} = 45.765,74 \text{ €}$

Indikativna vrednost ocenjevane nepremičnine znaša **45.766,00 €**.



## 2.2 NABAVNOVREDNOSTNI NAČIN

Nabavnovrednostni način temelji na predpostavki, da osveščeni investitor ni pripravljen za neko nepremičnino plačati več, kot stane pridobitev enakovredne nepremičnine z enako uporabnostjo v bližini.

Izvaja se po naslednjih korakih:

- a. Določimo vrednost reprodukcijskih ali pa nadomestitvenih stroškov. Običajno uporabimo nadomestitvene stroške, to so stroški izgradnje (po trenutnih cenah) objekta z enako uporabnostjo, kot jo ima ocenjevana stavba, toda zgrajena s sodobnimi materiali in po sodobnih standardih, in pa vrednost nezazidanega stavbnega zemljišča, ki obsega stroške pridobitve in vlaganj v pripravo ter lokacijo
- b. Ocenimo zmanjšanje vrednosti (amortizacija) zaradi:
  - Fizičnega poslabšanja: to je izguba vrednosti zaradi obrabe, poškodb, atmosferskih vplivov, obremenitev in pomanjkljivega vzdrževanja.  
Ocenimo vrednost vseh del, ki so potrebna zaradi odloženega vzdrževanja in ocenimo zmanjšanje vrednosti zaradi zamenjave ozdravljivih kratkotrajnih komponent ter ocenimo zmanjšanje vrednosti zaradi neozdravljivih kratkotrajnih in dolgotrajnih komponent.  
V primeru, ko je kronološka starost (KS) večja od dobe koristnosti, najprej določimo preostalo dobo koristnosti (PDK), to je dobo do popolne dobe koristnosti.  
Dejansko starost pa izračunamo na osnovi naslednje formule:  
$$DS = DK - PDK$$
, kjer pomeni:  
DS – dejanska starost  
DK – doba koristnosti  
PDK – preostala doba koristnosti
  - Funkcionalnega zastaranja: (pri nadomestitveni vrednosti ni upoštevano, saj se predpostavi, da je nadomestitveni objekt zgrajen po sodobnih standardih in s sodobnimi materiali, torej je brez funkcionalnih pomanjkljivosti).
  - Ekonomskega zastaranja, ki nastane zaradi zunanjih vzrokov in ga običajno ni mogoče ozdraviti.
- c. Prištejemo stroške izgradnje zunanje ureditve in pomožnih objektov.

### Stanovanjska hiša:

Ocena nabavnega stroška novega objekta:

	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	Skupaj €
NSNO	95,19	880,00	83.767,20

Ocena zastaranja objekta (ZO):

**Fizično poslabšanje** je posledica izrabe in poškodb in je lahko ozdravljivo, če so stroški popravila manjši od dodatne vrednosti ali neozdravljivo, če stroški za popravilo presegajo koristi.

Objekt je star 44 let. Na osnovi ogleda ocenjujem povprečno starost kratkotrajnih komponent na 20 let.

a. Kratkotrajne komponente	55%	
Nadomestitveni stroški	€	47.119,05
Ekonomska življenjska doba	let	30,00
Dejanska starost	let	20,00
Preostala življenjska doba	let	10,00
Zmanjšana vrednost	%	0,67
Znesek zmanjšanja vrednosti	€	31.412,70

b. Dolgotrajne komponente 45%

Nadomestitveni stroški	€	38.551,95
Ekonomska življenjska doba	let	100,00
Dejanska starost	let	44,00
Preostala življenjska doba	let	56,00
Zmanjšana vrednost	%	0,44
Znesek zmanjšanja vrednosti	€	16.962,86

Nadomestitveni stroški	€	85.671,00
- kratkotrajne komponente	€	31.412,70
- dolgotrajne komponente	€	16.962,86
Skupaj fizično poslabšanje	€	48.375,56

37.295,44

**Funkcionalno zastaranje** pomeni, da nekaj ni več popolnoma primerno za uporabo. Zastareli del lahko še popolnoma dobro deluje, ne ustreza pa modernim standardom.

Objekt je za stanovanjski namen ustrezen, upoštevam pa dejstvo da ni dokončan.

Vrednost zmanjšam za 5%:  $37.295,44 \times 0,05 = 1.864,75 \text{ €}$ .

**Ekonomsko zastaranje** je lahko zastarevanje zaradi okolja ali lokacije in ni ozdravljivo.

Lokacija je na dobri lokaciji, dovolj blizu večjim krajem, zastaranja ni.

Strošek stanovanjskega objekta:

$$SO = NSNO - ZO = 85.671,00 \text{ €} - 48.375,56 \text{ €} - 1.864,75 \text{ €} = 35.430,69 \text{ €}.$$

Objekt (del drugega objekta) na parceli 523/4:

Tlorisna izmera je  $6,00 \text{ m}^2$ .

$$6,00 \text{ m}^2 \times 850,00 \text{ €/m}^2 \times 0,60 = 3.060,00 \text{ €}.$$

Zemljišče:

Ocena zemljišča se izvede kot da je prazno in pripravljeno za najboljši način uporabe. Zemljišče ocenjujem kot celoto, ne glede na lastniške deleže.

Po zemljiškoknjižnih podatkih znaša površina stavbnega zemljišča (zazidanega in nezazidanega) skupaj  $928,00 \text{ m}^2$ . Zemljišče je srednje komunalno opremljeno.

Glede na konfiguracijo terena, obliko parcele, lokacijo, komunalno opremljenost in druge dejavnike, na osnovi podatkov o primerljivih prodajah podobnih zemljišč ocenim zemljišče na  $6,50 \text{ €/m}^2$ .

V lokacijski informaciji je navedeno, da je zemljišče v erozijskem in plazljivem območju, kar je bilo opazno tudi ob ogledu.

$$\text{Zato vrednost ocenjevanega zemljišča zmanjšam za 30\%: } 6,50 \text{ €/m}^2 \times 0,70 = 4,55 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Vrednost stavbnega zemljišča znaša: } 928,00 \text{ m}^2 \times 4,55 \text{ €/m}^2 = 4.222,40 \text{ €}.$$

Vrednost celotne nepremičnine:

$$35.430,69 \text{ €} + 3.060,00 \text{ €} + 4.222,40 \text{ €} = 42.713,09 \text{ €}$$

Indikativna vrednost ocenjevanne nepremičnine po nabavnovrednostnem načinu znaša 42.713,00 €.

### 3 ZNESEK OCENJENE VREDNOSTI IN UTEMELJITEV

#### 3.1 Izsledki načinov ocenjevanja vrednosti za nepremičnino

Pri ocenjevanju vrednosti nepremičninskih pravic sem uporabil naslednje načine ocenjevanja:

Način tržnih primerjav izhaja iz podatkov s trga nepremičnin v okolici ocenjevane posesti. Cene, ki jih pri prodaji dosežejo podobne ali primerljive nepremičnine, nakazujejo tržno vrednost premoženja, ki ga ocenjujemo.

Indikativna tržna vrednost znaša: 45.766,00 €

Nabavnovrednostni način temelji na predpostavki, da osveščeni investitor ni pripravljen za neko nepremičnino plačati več, kot stane pridobitev enakovredne nepremičnine z enako uporabnostjo v bližini.

Indikativna tržna vrednost znaša: 42.713,00 €

#### 3.2 Utemeljitev ocenjene končne vrednosti

Za ugotovitev končne vrednosti se odločim za ponderirano vrednost rezultatov obeh načinov: rezultat po načinu tržnih primerjav bolj natančno ugotavlja primerjavo s tržno vrednostjo podobnih nepremičnin in ga upoštevam v višini 60%, rezultat po nabavnovrednostnem načinu pa bolj upošteva kvaliteto vgrajenih materialov in ga upoštevam v deležu 40%.

	metoda	€	ponder	vrednost
1	Način tržnih primerjav	45.766,00	60,00%	27.459,60
3	Nabavnovrednostni način	42.713,00	40,00%	17.085,20
				44.544,80

Ocenjena vrednost predstavlja stanovanjsko hišo - stavba št. 245, del stavbe št.122 in stavbno zemljišče na parcelah parceli \*95/1, 523/4 in 523/5 v celoti.

Skupna ocenjena vrednost znaša zaokroženo **44.545,00 €**.

Nepremičnine v lasti dolžnika Stojc Andreja je potrebno oceniti po parcelnih številkah v skladu z lastniškimi deleži:

Parcela	skupna vrednost	delež v lasti dolžnika	vrednost v lasti dolžnika
*95/1	37.268,13 €	1/1	37.268,13 €
523/4	3.219,71 €	1/2	1.609,86 €
523/5	4.057,16 €	3/4	3.042,87 €
	44.545,00 €		41.920,85 €

Tržna vrednost lastninskih pravic v skladu z lastniškim deležem na stanovanjskem objektu in stavbnem zemljišču (parcela \*95/1 v celoti, parcela 523/4 v deležu 1/2 in parcela 523/5 v deležu 3/4) na naslovu  
Dol pri Šmarju 18a, Šmarje pri Jelšah, znaša na dan 2.7.2020 :

**41.920,00 €**





### 3.3 Izjava ocenjevalca

Podpisani izdelovalec ceditve izjavljam, da:

- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter uporabljeni v dobri veri ter zaupanju v njihovo točnost
- so prikazane analize, mnenja in sklepi omejeni le s predpostavkami in omejitvenimi okoliščinami, opisanimi v poročilu
- nimam do predmeta tega poročila sedaj niti v prihodnje nobenih interesov in sem poročilo pripravil popolnoma nepristransko
- plačilo za opravljeno storitev ocenitve vrednosti ni vezano na višino ocenjene vrednosti predmeta ocenjevanja vrednosti ali na pojav poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila
- mi pri izdelavi analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči.

Bogomir Amon

