

Sodni cenilec in izvedenec za gradbeništvo

CENITVENO POROČILO

O OCENJEVANJU VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINAH

Premoženje:

Posamezni del št. 26 v stavbi št. 1222 k.o. 1082 Tehrje
Stanovanje št. 26 na naslovu Cesta Kozjanskega odreda 6, Štore

Lastniki (stanje v ZK):

- 1/1



Celje, 1.7.2023

POVZETEK

Naslov izvajalca:

Naslov naročnika:

Okrajno sodišče v Celju,
Ljubljanska 1a, 3000 Celje

Na osnovi sklepa sodišča v zadevi 0000 VL 115346/2019 in pristop I 160/2023 sem ocenil tržno vrednost posameznega dela št. 26 v stavbi št. 1222 k.o.1082 Teharje.

Ocenjevana nepremičnina v naravi predstavlja dvosobno stanovanje št. 26 v petem nadstropju stanovanjske stolpnice na naslovu Cesta Kozjanskega odreda 6 v Štorah.

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

Ogled sem opravil dne 29.6.2023.

Naslov posesti:

Cesta Kozjanskega odreda 6, 3220 Štore

Znesek ocenjene vrednosti:

74.260,00 €

Datum veljavnosti ocene vrednosti:

29.6.2023

Datum izdelave poročila:

1.7.2023

Ocenjevalec:

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



KAZALO

1	SPLOŠNI IN POSEBNI PODATKI	4
1.1	IDENTIFIKACIJA IN STATUS OCENJEVALCA	4
1.2	IDENTIFIKACIJA NAROČNIKA	4
1.3	IDENTIFIKACIJA PREDVIDENIH UPORABNIKOV	4
1.4	IDENTIFIKACIJA SREDSTEV	4
1.4.1	<i>Lokacija nepremičnine</i>	<i>4</i>
1.4.2	<i>Pravne značilnosti premoženja</i>	<i>5</i>
1.4.3	<i>Zemljiškoknjižni podatki</i>	<i>5</i>
1.5	VALUTA OCENJEVANJA VREDNOSTI	5
1.6	NAMEN OCENJEVANJA VREDNOSTI	5
1.7	PODLAGA VREDNOSTI	5
1.8	DATUM OCENJEVANJA VREDNOSTI	6
1.9	OBSEG RAZISKAV	6
1.10	NARAVA IN VIR INFORMACIJ, NA KATERE SE OCENJEVALEC ZANAŠA	6
1.11	VRSTA POROČILA	6
1.12	PREDPOSTAVKE IN POSEBNE PREDPOSTAVKE	7
1.13	OMEJITEV UPORABE, RAZŠIRJANJA IN OBJAVE	7
1.14	IZJAVA O SKLADNOSTI OCENJEVANJA VREDNOSTI Z MSOV	7
1.15	DATUM POROČILA O OCENJEVANJU	7
2	ANALIZA LOKACIJE	8
2.1	MAKROLOKACIJA, GOSPODARSKO IN DRUŽBENO OKOLJE	8
2.2	TRG NEPREMIČNIN	9
2.3	MIKROLOKACIJA	12
2.4	MOREBITNA IN VERJETNA POVPRASEVANJA PO DRUGIH MOŽNIH NAČINIH UPORABE	12
2.5	ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE RABE	12
3	OPIS NEPREMIČNIN	12
3.1	SPLOŠEN OPIS OCENJEVANIH NEPREMIČNIN	12
3.2	IZMERE	13
4	OCENJEVANJE VREDNOSTI	14
4.1	NABAVNOVREDNOSTNI NAČIN	14
5	ZNESEK OCENJENE VREDNOSTI	16
5.1	IZSLEDKI NAČINOV OCENJEVANJA VREDNOSTI IN UTEMELJITEV OCENJENE VREDNOSTI	16
6	IZJAVE OCENJEVALCA	14
6.1	IZJAVA O SKLADNOSTI OCENJEVANJA VREDNOSTI Z MSOV	17
6.2	IZJAVA OCENJEVALCA PO SPS 2	17
7	PRILOGE	18

1 SPLOŠNI IN POSEBNI PODATKI

1.1 Identifikacija in status ocenjevalca

- sodni cenilec za gradbeništvo

1.2 Identifikacija naročnika

Okrajno sodišče v Celju, Ljubljanska 1a, 3000 Celje

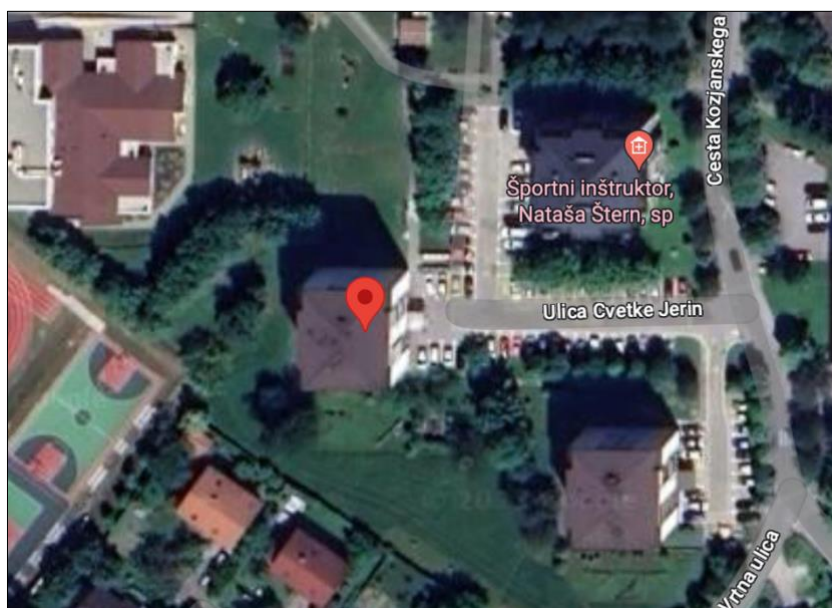
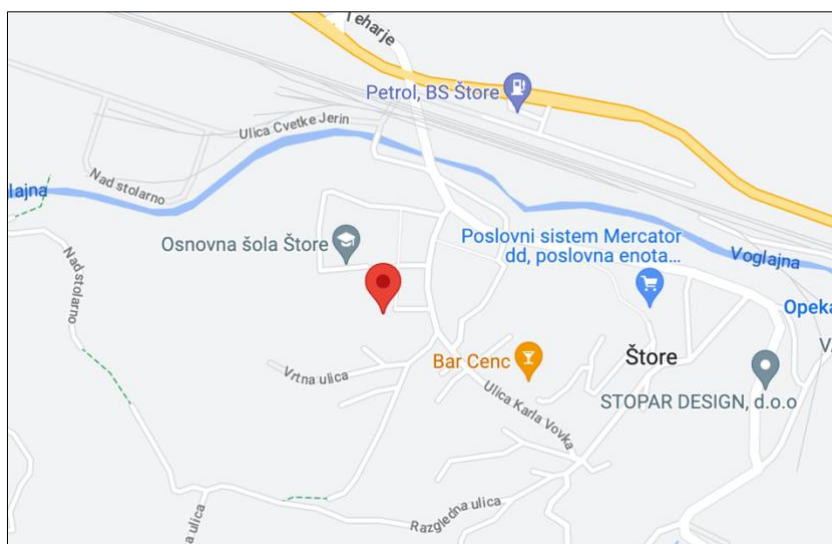
1.3 Identifikacija predvidenih uporabnikov

Nameravani uporabnik poročila je naročnik cenitve.

1.4 Identifikacija sredstev

Predmet ocenjevanja je stanovanje št. 26 v petem nadstropju stolpnice na naslovu Cesta Kozjanskega odreda 6 v Štorah.

1.4.1 Lokacija nepremičnine



1.4.2 Pravne značilnosti premoženja

Preveril sem Redni izpis iz elektronske zemljiške knjige za ocenjevano nepremičnino.

Za ocenjevano stanovanje je kot imetnica lastninske pravice vpisana:

- - v deležu 1/1

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno. Vpisani sta dve hipoteki, podrobnosti so razvidne v zemljiški knjigi.

1.4.3 Zemljiškoknjižni podatki

Ocenjevana nepremičnina (stavba št. 1222) leži na parceli št. 1423/2 k.o. 1082 Teharje.



1.5 Valuta ocenjevanja vrednosti

Valuta ocenjevanja vrednosti je v evrih (€).

1.6 Namen ocenjevanja vrednosti

Naročnik potrebuje oceno tržne vrednosti kot podporo v izvršilnem postopku.

Pomembno je, da se ocene vrednosti ne uporabijo zunaj konteksta ali za namene, za katere niso namenjene.

Pravica na nepremičnini je pravica lastništva, nadzora, uporabe ali zasedbe zemljišča in objektov.

Obstajajo tri osnovne vrste pravic :

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

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

1.7 Podlaga vrednosti

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

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

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

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

1.8 Datum ocenjevanja vrednosti

Ocena vrednosti se nanaša na dan 29.6.2023.

1.9 Obseg raziskav

Pri izvedbi ocenjevanja vrednosti sem opravil naslednje delo in raziskave:

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

1.10 Narava in vir informacij, na katere se ocenjevalec zanaša

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

1.11 Vrsta poročila

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

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

1.12 Predpostavke in posebne predpostavke

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

1.13 Omejitev uporabe, razširjanja in objave

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

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

1.14 Izjava o skladnosti ocenjevanja vrednosti z MSOV

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

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

1.15 Datum poročila o ocenjevanju

Datum izdelave poročila je 1.7.2023.

2 ANALIZA LOKACIJE

2.1 Makrolokacija, gospodarsko in družbeno okolje

Ocenjevano premoženje se nahaja v naselju Lipa v Štorah.

Štore so naselje vzhodno od Celja, ki so tudi središče občine Štore. Občina Štore je nastala leta 1995 na podlagi Zakona o ustanovitvi občin in določitvi njihovih območij (Ur. l. RS, št. 6/94 in 52/02). Do tega leta je delovala kot ena od krajevnih skupnost bivše Občine Celje.

Občina Štore se razprostira na 28,1 km², na pretežno gričevnatem območju ob reki Voglajni, na vzhodnem robu Celjske kotline. Po površini se med slovenskimi občinami uvršča na 187. mesto.

Obsega 12 naselij: Draga, Javornik, Kanjuce, Kompole, Laška vas pri Štorah, Ogorevc, Pečovje, Prožinska vas, Svetina, Svetli dol, Šentjanž nad Štorami in Štore. Na vzhodu občina meji na Občino Šentjur, na severu in zahodu na Občino Celje, na jugu pa na Občino Laško.

Prvi dokazi o poseljenosti območja današnje občine Štore so iz 6. stoletja. Prebivalstvo je bilo vse do konca druge svetovne vojne odvisno od kmetijstva: poljedelstva, živinoreje, sadjarstva, čebelarstva, gozdarstva.

Nekateri zaselki pa so bili poznani tudi po domači obrti (lončarstvo, oglarstvo, steklarstvo ...)

Z razvojem industrije se je v drugi polovici 19. stoletja veliko ljudi zaposlilo v Štorah in njeni bližnji okolici.

Upravno središče občine je v naselju Štore, ki je razdeljeno na dva dela: industrijski del, kjer je v preteklosti delovala Železarna Štore, danes pa v teh poslopih še vedno deluje veliko število manjših podjetij in tudi večja podjetja, ki nadaljujejo dejavnost železarne (Štore steel d.o.o, Valji d.o.o,...), in na stanovanjski del – Lipa, kjer so osnovna šola, vrtec, Srednja šola Štore, zdravstveni dom, dom starejših občanov, pošta in objekti namenjeni športnim dejavnostim.

Industrijsko središče Štor se je v zadnjih letih močno razširilo, saj sta nastali dve novi obrtni coni: Obrtna cona Štore in Obrtno trgovska cona Štore – vzhod, kjer so svoje nove poslovne prostore pridobila številna podjetja.

Glede na velikost občine ima le ta samo eno krajevno skupnost, in sicer KS Svetina, ki ima sedež na Svetini.

Sredi leta 2021 je imela občina približno 4.450 prebivalcev (približno 2.330 moških in 2.120 žensk). Po številu prebivalcev se je med slovenskimi občinami uvrstila na 116. mesto. Na kvadratnem kilometru površine občine je živel povprečno 158 prebivalcev; torej je bila gostota naseljenosti tu večja kot v celotni državi (104 prebivalci na km²).

Seštevek naravnega in selitvenega prirasta na 1.000 prebivalcev v občini je bil negativen, znašal je -14,4 (v Sloveniji -0,9).

Povprečna starost občanov je bila 45,3 leta in tako višja od povprečne starosti prebivalcev Slovenije (43,8 let).

V občini je deloval 1 vrtec, obiskovalo pa ga je 192 otrok. Od vseh otrok v občini, ki so bili stari od 1-5 let, jih je bilo 84 % vključenih v vrtec, kar je več kot v vseh vrtcih v Sloveniji skupaj (81 %). V tamkajšnjih osnovnih šolah se je v šolskem letu 2021/2022 izobraževalo približno 420 učencev. Različne srednje šole je obiskovalo okoli 150 dijakov. Med 1.000 prebivalci v občini je bilo 32 študentov in 6 diplomantov.

Med osebami v starosti 15 let–64 let (tj. med delovno sposobnim prebivalstvom) je bilo približno 67 % zaposlenih ali samozaposlenih oseb (tj. delovno aktivnih), to je enako slovenskemu povprečju.

Povprečna mesečna plača na osebo, zaposleno pri pravnih osebah, je bila v tej občini v bruto znesku približno enaka letnemu povprečju mesečnih plač v Sloveniji, v neto znesku pa za približno 1 % višja.

(Vir: internetna stran občine, SURS)

2.2 Trg nepremičnin

Leto 2022 je zaznamoval začetek vojne v Ukrajini, ki pa na dogajanje na slovenskem nepremičninskem trgu ni imela neposrednega vpliva.

V letu 2022 je bila na slovenskem nepremičninskem trgu že drugo leto zapored dosežena nova rekordna raven cen, število sklenjenih kupoprodajnih poslov pa se je zmanjšalo za 5 do 10 odstotkov, kar kaže na postopno ohlajanje trga.

Število tržnih transakcij s stanovanjskimi nepremičninami se je v primerjavi z letom 2021 zmanjšalo za 10 odstotkov. Predvsem na račun manjšega števila transakcij s stanovanji v večstanovanjskih stavbah, medtem ko se število transakcij s stanovanjskimi hišami, ki je bilo leto prej rekordno, ni bistveno spremenilo.

Zmanjšanje trgovanja s poslovnimi nepremičninami (pisarniški prostori, trgovski, storitveni in gostinski lokali) je bilo še nekoliko večje kot s stanovanjskimi, saj se je število transakcij zmanjšalo za slabih 15 odstotkov.

Število transakcij z zemljišči za gradnjo, ki je bilo leta 2021 prav tako rekordno, se je zmanjšalo za dobrih 15 odstotkov. Kar gre pripisati manjšemu povpraševanju zaradi visokih cen zemljišč in visokih gradbenih stroškov ter manjšanja kupne moči prebivalstva, kaže pa tudi na postopno zmanjševanje gradbene aktivnosti v bodoče.

Število transakcij s stanovanjskimi nepremičninami se je v četrtletju 2022 zmanjšalo v vseh največjih mestih, največje pa je bilo zmanjšanje v Ljubljani, kjer se je občuten upad prodaje stanovanj v večstanovanjskih stavbah pričel že konec leta 2021.

Cene stanovanj so v letu 2022 v primerjavi z letom 2021 zrasle za 19 odstotkov, cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb 17 odstotkov, cene hiš pa za 12 odstotkov.

Na visoko rast cen stanovanjskih nepremičnin v letu 2022 je vplivala predvsem izredna rast cen v prvi polovici leta, medtem ko se je rast cen v drugi polovici leta umirila. V drugi polovici leta 2022 so cene stanovanj v največjih mestih praktično stagnirale.

V primerjavi z letom 2015, ko je prišlo do zadnjega obrata cen nepremičnin, so bile v letu 2022 v Sloveniji cene stanovanj višje že za 90 odstotkov, cene hiš za okoli 55 odstotkov, cene zazidljivih zemljišč za stanovanjsko gradnjo pa za okoli 65 odstotkov.

Glede na upad števila transakcij, rekordne cene nepremičnin in manjše povpraševanje po zazidljivih zemljiščih se zdi, da je bil v Sloveniji že v prvi polovici leta 2022 dosežen vrh nepremičninskega cikla in smo prešli v fazo upočasnitve oziroma ohlajanja trga.

Po visoki rasti števila kupoprodaj v letu 2021, ki je sledila »kovidnemu letu 2020, se je po naši oceni število prodaj stanovanjskih nepremičnin na ravni države leta 2022 zmanjšalo za skoraj 10 odstotkov. Število prodaj poslovnih nepremičnin je upadlo za okoli 15 odstotkov, približno toliko pa tudi število prodaj parkirnih prostorov.

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.

Število evidentiranih prodaj stanovanjskih nepremičnin, poslovnih nepremičnin in parkirnih prostorov v stavbah, Slovenija, izbrana leta 2015 – 2022

VRSTA NEPREMIČNINE	2015	2017	2019	2020	2021	2022
Stanovanjske skupaj	14.340	17.949	17.781	15.339	17.971	15.852
Stanovanja	9.747	11.662	11.271	9.362	10.905	9.105
Hiše	4.593	6.287	6.510	5.977	7.066	6.747
Poslovne skupaj	2.156	2.455	2.438	1.710	2.163	1.806
Pisarne	1.425	1.628	1.490	1.061	1.303	1.043
Lokali	731	827	948	649	860	763
Parkirni prostori skupaj	4.509	5.698	4.837	4.069	4.502	3.360
Garaže	2.072	2.387	2.749	2.234	2.607	2.109
Parkirni prostori v garažah	2.437	3.311	2.088	1.835	1.895	1.251

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.

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.

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 IDRJSKO 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 ISTRA BREZ OBALE	--	--	24	195.000	25	50

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.

Tako kot za stanovanja v večstanovanjskih stavbah se je lani v Sloveniji nadaljevala tudi rast cen stanovanjskih hiš, cene pa so dosegle novo zgodovinsko rekordno vrednost. Srednja cena hiše s pripadajočim zemljiščem je leta 2022 znašala 132.000 evrov in je bila v primerjavi z letom prej višja

za 22.000 evrov, pri čemer so se v povprečju prodajale dve leti mlajše hiše, večje za 11 kvadratnih metrov in z enako velikim pripadajočim zemljiščem.

Na območju Maribora in Celja so bile cene stanovanjskih hiš podobne in še vedno ostajajo v povprečju za več kot polovico nižje kot v Ljubljani. Srednja cena prodane hiše v Mariboru je bila lani 174.000 evrov, v Celju pa 165.000 evrov, s tem da so se v Mariboru prodajale v povprečju 2 leti starejše in 15 kvadratnih metrov manjše hiše, s 70 kvadratnih metrov večjim zemljiščem.

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.

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.

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 v letu 2022 spet dosegle nove rekordne vrednosti.

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.

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%

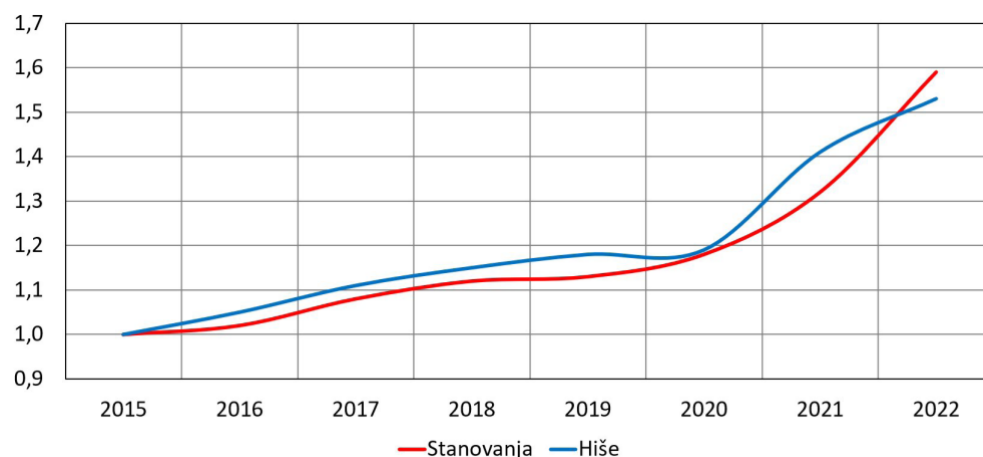
Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Savinjsko hribovje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2022

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
TAO SAVINJSKO HRIBOVJE	64	1.090	1.460	1.830	1970	49
LAO ŠTORE, ŠENTJUR	31	1.330	1.550	2.000	1971	49
LAO SAVINJSKE ALPE IN HRIBOVJE	21	1.100	1.390	1.610	1969	48
LAO LAŠKO	12	1.020	1.210	1.830	1970	50

Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Savinjsko hribovje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2022

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO SAVINJSKO HRIBOVJE	149	62.000	100.000	145.000	1976	170	930
LAO SAVINJSKE ALPE IN HRIBOVJE	117	60.000	85.000	130.000	1980	154	960
LAO ŠTORE, ŠENTJUR	24	100.000	133.000	184.000	1971	208	920

Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Savinjsko hribovje, od leta 2015 do 2022 (osnova so cene v letu 2015)



Vir: GURS

2.3 Mikrolokacija

Ocenjevana nepremičnina se nahaja v stanovanjski soseski Lipa, v bližini šole, vrtca, zdravstvenega doma, pošte in trgovinskih objektov.

Od centra Štor, kjer je sedež občine in železniška postaja, je oddaljena okoli 1,5 km, od Celja pa dobrih 5 km.

Mikrolokacijo za gospodarski objekt ocenjujem kot ugodno.

2.4 Morebitna in verjetna povpraševanja po drugih možnih načinih uporabe

Za ocenjevano nepremičnino, ki stoji na zemljišču, katero je po namenski rabi stavbno zemljišče, in je zgrajena v skladu z urbanističnimi akti, glede na lokacijo ne obstaja verjetnost povpraševanja po drugih namenih uporabe.

2.5 Analiza najgospodarnejše rabe

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

Obravnavano zemljišče je v skladu z veljavnimi prostorskimi akti predvideno za gradnjo stanovanjskih objektov, zato podrobnejše analize ne izvajam.

3 OPIS NEPREMIČNIN

3.1 Splošen opis ocenjevane nepremičnine

Objekt je solidno grajena stolpnica, zgrajen leta 1972. Leta 1989 je bila nad dotrajano ravno streho izdelana štirikapna streha in v mansardi so bila izdelana nova stanovanja.

Konstrukcija je armiranobetonska, streha je štirikapna, fasade so iz armiranobetonskih montažnih elementov. Izolacijska fasada je bila po izjavi lastnice izdelana leta 2020

Kritina je iz pocinkane pločevine s posipom v rjavi barvi (Dekra, Hosekra) in je bila zamenjana v letu 2020.

Kvaliteta izdelave je dobra, vzdrževanje objekta ustrezno.

Dostop v pritličje objekta je s terena po diferenčnih stopnicah. Objekt ima možen dostop z dvigalom ali po stopnišču. V kleti so urejeni kletni boksi.

Zunanja ureditev je dokončana, površine so tlakovane in asfaltirane, s parkirnimi prostori pred objektom, zelenice so urejene.

IZPIS PODATKOV O STAVBI IN DELIH STAVBE

Katastrska občina:	1082 TEHARJE
Številka stavbe:	1222
Status stavbe:	Katastrski vpis po ZEN
Bruto tlorisna površina stavbe:	3.730,9m ²
Število etaž:	11
Etaža, ki je pritličje:	1
Število stanovanj:	49
Število poslovnih prostorov:	0
Tip položaja stavbe:	samostoječa stavba
Najnižja višinska kota stavbe:	267,2 m
Najvišja višinska kota stavbe:	298,3 m
Karakteristična višina stavbe:	268,3 m
Leto izgradnje stavbe:	1972
Material nosilne konstrukcije:	beton, železobetonski
Leto obnove fasade:	/
Leto obnove strehe:	1989
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 občina	številka parcele	površina tlorisa zemljišča pod stavbo na parceli	površina tlorisa stavbe na parceli
1082 TEHARJE	1423/2	334 m ²	334 m ²

Naslovi stavbe

Štore, Štore, Cesta Kozjanskega odreda 6

Vir: GURS

Ocenjevano stanovanje je v osnovi dvosobno. Lastnica je izvedla predelavo tako, da je večjo sobo predelala na manjši hodnik in dve sobi. Tako stanovanje danes obsega predprostor, ki se razširi v kuhinjo, kopalnico, manjšo dnevno sobo in dve sobi. Balkona ni.

Stene so ometane in slikopleskarsko obdelane, v kopalnici do stropa obložene s keramiko. Kopalnica je bila že obnovljena. Stropi so obdelani reliefno.

Na tleh je v sobah parket, v predprostoru in kuhinji in dnevnem prostoru topli pod, v kopalnici pa keramika. Vrata so lesena, lakirana, z nadsvetlobami, še originalna.

Okna so nvejša, PVC, z izolacijskim steklom, zamenjana pred desetimi leti.

V stanovanju je voda, elektrika, KATV in telefon. Ogrevanje je centralno, radiatorsko, daljinsko.

Stanovanje je ustrezno vzdrževano. K stanovanju spada tudi kletni boks.

Številka dela stavbe:	26
Naslov:	Štore, Štore, Cesta Kozjanskega odreda 6, 26
Št. stanovanja ali posl. prostora:	26
Status:	Katastrski vpis po ZEN
Dejanska raba:	stanovanje
Uporabna površina:	43,5 m ²
Neto tlorisna površina:	45,5 m ²
Številka etaže:	1, 7
Številka etaže glavnega vhoda:	7
Upravnik:	STORKOM ŠTORE trgovina in poslovne storitve, d.o.o.
Status upravnika:	R – registrski
Dvigalo:	Da
Leto obnove instalacij:	/
Leto obnove oken:	/
Prostornina rezervoarjev in silosov:	/
Del stavbe v etažni lastnini:	Da
Del stavbe skupni del stavbe v etažni lastnini:	Ne
Prostori dela stavbe	
Vrsta prostora	Površina
bivalni prostor	43,5 m ²
klet	2,0 m ²

Vir: GURS

3.2 Izmere

Po podatkih GURS meri ocenjevano stanovanje neto **45,50 m²**.

4 OCENJEVANJE VREDNOSTI

Za ocenjevanje vrednosti na nepremičninah je mogoče uporabiti tri načine ocenjevanja vrednosti, opisane v MSOV 105 – Načini in metode ocenjevanja vrednosti (točka 40.1).

Za večino podlag vrednosti velja, da mora ocenjevalec vrednosti upoštevati najgospodarnejšo rabo nepremičnine, ki se lahko razlikuje od njene sedanje rabe (odstavek 30.3, MSOV 104 – Podlaga vrednosti).

Ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah v skladu z namenom ocenjevanja vrednosti lahko izvajamo z uporabo naslednjih načinov ocenjevanja:

- način tržnih primerjav,
- na donosu zasnovan način in
- nabavnovrednostni način.

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

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

Na donosu zasnovan način - ta način upošteva podatke o prihodkih in odhodkih, povezanih s premoženjem, ki se ocenjuje in oceni vrednost s postopkom kapitalizacije.

Kapitalizacija povezuje donos (običajno čisti donos) in določeno vrsto vrednosti s pretvorbo zneska donosa v oceno vrednosti.

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

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

Oceniti je potrebno tudi dodatne objekte in zunanjo ureditev.

Zemljišče se oceni kot daje prazno in pripravljeno za najboljši način uporabe.

Za ocenjevanje tržne vrednosti predmetne nepremičnine v skladu z namenom ocenjevanja vrednosti, z nameravano uporabo poročila in glede na iskano vrsto vrednosti (tržna vrednost) sem v skladu z MSOV uporabil le metodo primerljivih prodaj, ker je na voljo zadostno število ustreznih podatkov, saj na splošno velja, da so informacije o cenah z delujočega trga najmočnejši dokaz vrednosti.

4.1 NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV

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

Opravljenе so prilagoditve zaradi razlik, ki obstajajo med ocenjevanim premoženjem in primerljivimi nepremičninami.

Rezultat je ocena vsake posamezne prodajne cene primerljivega premoženja, kakor če bi vsako izmed teh premoženj imelo enake glavne lastnosti, kot obravnavano premoženje.

4.1.1 Izbor primerljivih nepremičnin

Iz baze podatkov (podatki o izvršenih prodajah - aplikacija CGSCenilci na osnovi ETN, ki jo vodi GURS) analiziram cene prodanih podobnih stanovanj v bližini v zadnjem letu:

Izbrane primerjave:

ID posla	Pogodbena cena €	Datum pogodbe	Mesto	Naslov	Leto gradnje	Neto površina	Uporabna površina	Nadstr.
653.395	100.000	21.4.2022	Štore	Kozjanskega odreda 5	1960	76,1	64,5	2
662.200	134.200	8.7.2022	Štore	Kozjanskega odreda 8	1967	81,8	74,9	8
663.279	144.000	20.7.2022	Štore	Kovinarska ulica 7a	2009	101,5	59,7	P

4.1.2 Ocena vrednosti

Prilagoditve zaradi razlik med nepremičninami so opravljene na primerljivi povprečni nepremičnini glede na ocenjevano.

Odstopanja so podana v odstotkih od prodajne cene primerljivih nepremičnin.

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.

Tabela prilagoditev:

NEPREMIČNINA	Obravnavana	Primerljiva 1	prilag	Primerljiva 2	prilag	Primerljiva 3	prilag
Površina m ²	45,5	76,1	-3%	81,8	-4%	101,5	-5%
Razmerje UP/NTP	0,96	0,85	3%	0,92	1%	0,59	10%
Prodajna cena		100.000		134.200		144.000	
indikativna cena/m ²		1.314,06		1.640,59		1.418,72	
Leto gradnje	1972	1960	2%	1967	1%	2009	-7%
Lokacija		enaka	0%	enaka	0%	slabša	5%
Kvaliteta		enaka	0%	enaka	0%	boljša	-5%
Funkcionalnost		enaka	0%	enaka	0%	enaka	0%
Vzdrževanje		enako	0%	enako	0%	enako	0%
Nadstropje	5	2	-1%	8	3%	P	-3%
Čas prodaje		21.4.2022	15%	8.7.2022	12%	20.7.2022	12%
			16%		13%		7%
Prodajna cena s prilagoditvijo €/m ²		1.524,31		1.853,86		1.518,03	
Povprečna prodajna cena: 1.632,07 €/m ²							

Za indikacijo vrednosti vzamem povprečno ceno med primerjalnimi nepremičninami, ker menim, da povprečna vrednost vseh treh najbolj izraža tržno vrednost ocenjevane nepremičnine.

Indikativna vrednost nepremičnine:

$$45,50 \text{ m}^2 \times 1.632,07 \text{ €/m}^2 = 74.259,19 \text{ €}$$

Indikativna vrednost nepremičnine znaša **74.260,00 €**.

5 ZNESEK OCENJENE VREDNOSTI

5.1 Izsledki načinov ocenjevanja vrednosti

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

Indikativna tržna vrednost : 74.260,00 €

5.2 Utemeljitev ocenjene vrednosti

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

Tržna vrednost lastninske pravice na posameznem delu št. 26 v stavbi št. 1222 k.o. Teharje - stanovanju št. 26 na naslovu Cesta Kozjanskega odreda 6 v Štorah (ID 5515107), znaša na dan 29.6.2023 :

74.260,00 €

6 IZJAVE OCENJEVALCA

6.1 Izjava o skladnosti ocenjevanja vrednosti z MSOV

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

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

6.2 Izjava ocenjevalca po SPS 2

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

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

7 PRILOGE

Fotografije z ogleda

