

# **OCENA VREDNOSTI IN POROČILO O OCENJEVANJU VREDNOSTI nepremičninskih pravic na nepremičninah: posameznega dela stavbe št. 6 v stavbi 17, 820 Podvelka, ki predstavlja stanovanje na naslovu Janževski vrh 23 v Podvelki do celote**

**NAROČNIK:**

**OKRAJNO SODIŠČE V SLOVENJ GRADCU, Izvršilni  
oddelek, Kidričeva 1, 2380 Slovenj Gradec**

**OCENJEVALEC:**

**Janko Trobiš, univ. dipl. prav.; Ljubljanska cesta 18,  
3000 Celje– cenilec za področje gradbeništva**



**VRSTA INTERESA/  
NAMEN OCENJEVANJA:**

**Ocena vrednosti nepremičninskih pravic v izvršilnem  
postopku**

**PREDMET:**

**Nepremičninske pravice na nepremičninah: posameznega  
dela stavbe št. 6 v stavbi 17, 820 Podvelka, ki predstavlja  
stanovanje na naslovu Janževski vrh 23 v Podvelki do celote**

**LASTNIK:**

**GRADMONT, proizvodnja, kovinarstvo in gradbeništvo,  
d.o.o., Janževski vrh 23, 2360 Radlje ob Dravi.**

**DATUM OGLEDA:**

**19. november 2024**

**DATUM OCENJEVANJA  
VREDNOSTI:**

**19. november 2024**

**IZDELANO:**

**Celje, 28. november 2024**

## **1.0. UVODNO PISMO - SKLEP OZ. IZVID O OCENJEVANJU VREDNOSTI:**

### **OKRAJNO SODIŠČE V SLOVENJ GRADCU**

**Izvršilni oddelek,**

**Kidričeva 1**

**2380 Slovenj Gradec**

## **UVODNO PISMO – SKLEP OZ. IZVID O OCENJEVANJU VREDNOSTI**

OCENJEVALEC:	Janko Trobiš, univ. dipl. prav.; Ljubljanska cesta 18, 3000 Celje– sodni cenilec za področje gradbeništva
NAROČNIK:	OKRAJNO SODIŠČE V SLOVENJ GRADCU, Izvršilni oddelek, Kidričeva 1, 2380 Slovenj Gradec
PREDMET:	Nepremičninske pravice na nepremičninah: posameznega dela stavbe št. 6 v stavbi 17, 820 Podvelka, ki predstavlja stanovanje na naslovu Janževski vrh 23 v Podvelki do celote.
LASTNIK:	GRADMONT, proizvodnja, kovinarstvo in gradbeništvo, d.o.o., Janževski vrh 23, 2360 Radlje ob Dravi .
VRSTA INTERESA/ NAMEN OCENJEVANJA:	Ocena vrednosti nepremičninskih pravic v izvršilnem postopku
DATUM OCENJEVANJA VREDNOSTI:	19. november 2024

Spoštovani!

Po vašem sklepu št. 0072 I 292/2024 z dne 17 .10. 2024 v izvršilni zadevi upnika: REPUBLIKA SLOVENIJA, Gregorčičeva ulica 020, Ljubljana, ki ga zastopa zak. zast. DRŽAVNO ODVETNIŠTVO REPUBLIKE SLOVENIJE, Šubičeva ulica 002, Ljubljana, proti dolžniku: LINDA MULAKU, ULICA MILANA MAJCNA 16, Radeče sem bil postavljen za cenilca gradbene stroke da ocenim nepremičninske pravice na nepremičnini z ID znakom 820-17-6, ki v naravi predstavlja stanovanje v večstanovanjski stavbi na naslovu Janževski Vrh 23, Podvelka.

Na tej podlagi sem izdelal oceno tržne vrednosti nepremičninskih pravic na nepremičninah – posameznega dela stavbe št. 6 v stavbi 17, 820 Podvelka, ki predstavlja stanovanje na naslovu Janževski vrh 23 v Podvelki do celote, na dan cenoitve.

Pri ocenjevanju so bili uporabljeni standardi MSOV, podrobneje standard 400 (nepremičninske pravice). Ta predvideva, da je za ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah mogoče uporabiti tri glavne načine ocenjevanja vrednosti, opisane v Okviru MSOV:

1. način tržnih primerjav;
2. na donosu zasnovan način in
3. nabavno vrednostni način.

Za ocenjevanje vrednosti nepremiĸninskih pravic na nepremiĸninah – nepremiĸnine: posameznega dela stavbe ŝt. 6 v stavbi 17, 820 Podvelka, ki predstavlja stanovanje na naslovu Janĸevski vrh 23 v Podvelki do celote, je bil uporabljen:

- **naĸin trĸnih primerjav** po katerem znaŝa ocenjena vrednost **15.454,52 EUR**.

Vrednost dobljena po nabavno vrednostnem naĸinu nujno ne odraĸa prave trĸne vrednosti, saj nabavne vrednosti gradbenih materialov ne pokaĸejo pravih vrednosti nepremiĸnin glede na lokacijo nepremiĸnin, vendar je to lahko dober indikator vrednosti, ko na trgu ni dovolj razpoloĸljivih podatkov.

Na donosu zasnovan naĸin se uporablja predvsem za nepremiĸnine, ki so tipiĸne za pridobivanje donosa (komercialne nepremiĸnine).

Glede na navedeno ocenjujem, da je konĸna trĸna cena nepremiĸninskih pravic posameznega dela stavbe ŝt. 6 v stavbi 17, 820 Podvelka, ki predstavlja stanovanje na naslovu Janĸevski vrh 23 v Podvelki do celote **15.454,52 EUR** ali zaokroĸeno:

**15.500,00 EUR**

(z besedo: petnajst tisoĸ petsto 00/100 evrov).

Ocena vrednosti velja na dan 19. november 2024. V navedeni vrednosti je zajeta gradbena posameznega dela stavbe v etaĸni lastnini s pripadajoĸimi skupnimi deli in napravami.

Navedena vrednost predstavlja absolutno lastninsko pravico. Omejitve in obremenitve pri oceni vrednosti niso upoŝtevane, razen izrecno navedenih v tem poroĸilu ter ob upoŝtevanju posebnih predpostavk.

Skladno z zakonom podajam ŝe odgovore na sledeĸa vpraŝanja:

1. katere uporabljene metode za cenitev in posebej okoliŝĸine, pomembne za cenitev (lokacija nepremiĸnin...) so bile uporabljene;
2. ali bi se s prodajo nepremiĸnin po delih ali skupinah delov dosegla viŝja cena;
3. ali in koliko so nepremiĸnine manjvredne zaradi vknjiĸzene sluĸnosti in stvarnega bremena;
4. ali na zmanjŝanje vrednosti vpliva na okoliŝĸina, da je predmet izvrŝbe le del nepremiĸnin;
5. seznam druĸinskih ĸlanov ali drugih oseb, ki prebivajo oziroma imajo sedeĸ v objektu, ki je predmet cenitve;
6. ocena vrednosti po posameznih parcelnih ŝtevilkah.

Na zastavljena vpraŝanja oz. navodila podajam sledeĸe odgovore oz. pojasnila:

1. Za ocenjevanje vrednosti nepremiĸninskih pravic so bili uporabljeni MSOV – konĸretno naĸin trĸnih primerjav.
2. Prodaja po delih ni smiselna, saj nepremiĸnine predstavljajo zakljuĸeno celoto.
3. Vknjiĸzene zastavne pravice upnikov na samo vrednost nepremiĸnine ne vplivajo.
4. Predmet ocenjevanja je skladno s sklepom celota premoĸenjskih pravic.
5. Iz ogleda je bilo razvidno, da nepremiĸnina ni v uporabi.
6. Ocenjeване nepremiĸninske pravice so sestavljene iz enega posameznega dela stavbe.

Ocena vrednosti je podana za namen ocene vrednosti v izvrŝilnem postopku. Ocena vrednosti in poroĸilo o ocenjevanju vrednosti nepremiĸninskih pravic sta izdelana samo za podan namen. Sta zaupna za cenilca in za uporabnike. Ni dovoljena objava poroĸila ali dela poroĸila, sklicevanje na poroĸilo ali na ŝtevilke v poroĸilu, niti na ime in strokovni status oziroma ĸlanstvo avtorja sklepa in poroĸila brez pisnega soglasja avtorja, razen za namen za katerega sta izdelana.

*Janko Trobiš, gr. teh., univ. dipl. prav. –cenilec za področje gradbeništva;  
Ljubljanska cesta 18, 3000 Celje; mobitel: 031/632-471; e-pošta: janko.trobis@gmail.com*

V kolikor imate glede zaključkov ali vsebine sklepa in poročila kakšno vprašanje, me prosim obvestite.

Celje, 28. november 2024

S spoštovanjem !



Janko Trobiš, gr. teh., univ. dipl. prav.  
sodni cenilec za področje gradbeništva;  
Ljubljanska cesta 18, 3000 Celje  
mobitel: 031/632-471  
e-pošta: janko.trobis@gmail.com

## **2.0. KAZALO VSEBINE:**

1.0.	UVODNO PISMO - SKLEP OZ. IZVID O OCENJEVANJU VREDNOSTI:	2
2.0.	KAZALO VSEBINE:	5
3.0.	UVODNI DEL	7
3.1.	Osnovni opis naloge	7
3.2.	Identifikacija in status ocenjevalca	7
3.3.	Identifikacija stranke in vseh drugih nameravanih uporabnikov	7
3.4.	Namen ocenjevanja vrednosti	7
3.5.	Identifikacija ocenjevanih nepremiĉnin	7
3.6.	Identifikacija premoŝenjskih pravic	8
3.7.	Podlaga vrednosti	9
3.8.	Datum ocenjevanja vrednosti:	10
3.9.	Kraj in datum izdelave ocene vrednosti in poroĉila o ocenjevanju vrednosti:	10
4.0.	UVODNE OBRAZLOŹITVE OCENJEVANJA	10
4.1.	Obseg raziskave:	10
4.2.	Viri ocenjevanja vrednosti	11
4.3.	Uporabljeni pravni viri pri ocenjevanju vrednosti	11
4.4.	Predpostavke in posebne predpostavke ocenjevanja	11
4.5.	Omejitve uporabe, razŝirjanja ali objave	12
4.6.	Izjava o skladnosti z MSOV (IVS)	12
4.7.	Izjava ocenjevalca po SPS-2	13
5.0.	OPIS OKOLJA, KI VPLIVA NA VREDNOST NEPREMIĈNIN	14
5.1.	Opis in namen analiz	14
5.2.	Analiza ŝirŝega druŝbenega okolja	14
5.3.	Analiza ekonomskega okolja	15
5.4.	Analiza trga nepremiĉnin	16
5.5.	Analiza makrolokacije in mikrolokacije	20
5.6.	Opis nepremiĉnin	21
5.7.	Analiza najgospodarnejŝe rabe zemljiŝĉa	26
6.0.	OCENJEVANJE VREDNOSTI	26
6.1.	Sploŝno	26
6.2.	Naĉin trŝnih primerjav	26
6.2.1.	Izbor in predstavitev primerljivih nepremiĉnin	27

6.2.2.	Prilagoditev cen zaradi razlik v sestavinah (značilnostih)	29
6.3.	Uskladitev in končna ocena vrednosti	31
7.0.	PRILOGE	33
7.1.	Potrdilo o imenovanju za sodnega cenilca	33

## **KAZALO SLIK**

<i>Slika 1 Prikaz ocenjevanega objekta na zgodovinskih katastrskih načrtih; Vir: GURS, Portal Prostor EZKN, avgust 2024.....</i>	<i>9</i>
<i>Slika 2 Prikaz ocenjevanih nepremičnin v širšem okolju; Vir: GURS. Portal prostor, november 2024.....</i>	<i>21</i>
<i>Slika 3 Prikaz ocenjevanih nepremičnin v ožjem okolju; Vir: GURS – Portal Prostor, november 2024.....</i>	<i>21</i>
<i>Slika 4 Prikaz stavbe na digitalnem ortofotu; Vir: GURS, portal Prostor, november 2024 in fotografija objekta; vir: lasten, november 2024.....</i>	<i>22</i>
<i>Slika 5 fotografiji objekta; vir: lasten, november 2024.....</i>	<i>22</i>
<i>Slika 6 fotografiji objekta; vir: lasten, november 2024.....</i>	<i>22</i>
<i>Slika 7 fotografiji objekta in zemljišča ob stavbi; vir: lasten, november 2024.....</i>	<i>23</i>
<i>Slika 8 fotografiji prostorov kletni del; vir: lasten, november 2024.....</i>	<i>23</i>
<i>Slika 9 fotografiji prostorov klet in vhodna avla v pritličju; vir: lasten, november 2024.....</i>	<i>23</i>
<i>Slika 10 fotografiji prostorov v nadstropju in vhodna vrata v mansardo, kjer se nahaja ocenjevano stanovanje; vir: lasten, november 2024.....</i>	<i>24</i>
<i>Slika 11 stopnišče do mansardnega stanovanjja in predprostor ocenjevanega stanovanja; vir: lasten, november 2024.....</i>	<i>24</i>
<i>Slika 12 fotografiji prostorov – predprostor ocenjevanega stanovanja; vir: lasten, november 2024.....</i>	<i>24</i>
<i>Slika 13 fotografiji skupnega podstrešja in stranišča v nadstropju, ki je del ocenjevanega stanovanja; vir: lasten, november 2024.....</i>	<i>25</i>
<i>Slika 14 izsek iz elaborata za vpis v kataster stavb; vir: elaborat april 2012.....</i>	<i>25</i>
<i>Slika 15 izsek iz OPN Podvelka; vir: PISO, november 2024.....</i>	<i>26</i>

### **3.0. UVODNI DEL**

#### **3.1. Osnovni opis naloge**

Po vašem sklepu št. 0072 I 292/2024 z dne 17.10.2024 v izvršilni zadevi upnika: REPUBLIKA SLOVENIJA, Gregorčičeva ulica 020, Ljubljana, ki ga zastopa zak. zast. DRŽAVNO ODVETNIŠTVO REPUBLIKE SLOVENIJE, Šubičeva ulica 002, Ljubljana, proti dolžniku: LINDA MULAKU, ULICA MILANA MAJCNA 16, Radeče sem bil postavljen za cenilca gradbene stroke da ocenim nepremičninske pravice na nepremičnini: posdamezni del stavbe z ID znakom 820-17-6, ki v naravi predstavlja stanovanje v večstanovanjski stavbi na naslovu Janževski Vrh 23, Podvelka.

#### **3.2. Identifikacija in status ocenjevalca**

Janko Trobiš, Ljubljanska cesta 18, 3000 Celje; cenilec za področje gradbeništvo, podpodročje nepremičnine in stavbna zemljišča, imenovan z odločbo Ministra za pravosodje Republike Slovenije, št. 705-278/2009 z dne 20.9.2010.

#### **3.3. Identifikacija stranke in vseh drugih nameravanih uporabnikov**

Naročnik ocenjevanja vrednosti nepremičninskih pravic je OKRAJNO SODIŠČE V SLOVENJ GRADCU, Izvršilni oddelek, Kidričeva 1, 2380 Slovenj Gradec.

Uporabniki so stranke izvršilnega postopka in drugi udeleženci v zvezi z izvršilnim postopkom.

#### **3.4. Namen ocenjevanja vrednosti**

Ocenjevanje vrednosti je ocena dolžnika lastnega idealnega deleža nepremičnin po tržni ceni na dan ceno za potrebe izvršilnega postopka.

#### **3.5. Identifikacija ocenjevanih nepremičnin**

Predmet ocenjevanja je posamezni del stavbe z ID znakom 820-17-6, ki v naravi predstavlja stanovanje v večstanovanjski stavbi na naslovu Janževski Vrh 23, Podvelka.

Podatki o predmetu ocenjevanja glede fizičnih lastnosti so povzeti iz uradnih nepremičninskih evidenc (vir: GURS – podatki KN):

**Podatki o nepremičninah:**

**Podatki o stavbi**

Katastrska obĉina:	820 PODVELKA
Številka stavbe:	17
Status stavbe:	Katastrski vpis po ZEN
Bruto tlorisna površina stavbe:	/
Število etaŝ:	4
Etaŝa, ki je pritliĉje:	1
Število stanovanj:	6
Število poslovnih prostorov:	0
Tip poloŝaja stavbe:	samostojeĉa stavba
Najniŝja viŝinska kota stavbe:	308,3 m
Najviŝja viŝinska kota stavbe:	321,6 m
Karakteristiĉna viŝina stavbe:	310,8 m
Leto izgradnje stavbe:	1850
Material nosilne konstrukcije:	kombinacija razliĉnih materialov
Leto obnove fasade:	/
Leto obnove strehe:	/
Prikljuĉek na elektriĉno omreŝje:	Da
Prikljuĉek na vodovodno omreŝje:	Da
Prikljuĉek na kanalizacijsko omreŝje:	Da
Prikljuĉek na omreŝje plinovoda:	Ni podatka

#### Parcele pod stavbo

katastrska obĉina	številka parcele	površina tlorisa zemljiŝĉa pod stavbo na parceli	površina tlorisa stavbe na parceli
820 PODVELKA	198/5	205 m <sup>2</sup>	205 m <sup>2</sup>

#### Naslovi stavbe

Podvelka, Janŝevski Vrh 23

#### Podatki o posameznem delu stavbe

Številka dela stavbe:	6
Naslov:	Podvelka, Janŝevski Vrh 23, 6
Št. stanovanja ali poslovnega prostora:	6
Status:	Katastrski vpis po ZEN
Dejanska raba:	stanovanje
Uporabna površina:	44,7 m <sup>2</sup>
Neto tlorisna površina:	51,7 m <sup>2</sup>
Številka etaŝe:	4
Številka etaŝe glavnega vhoda:	4
Upravnik:	/
Status upravnika:	/
Dvigalo:	Ne
Leto obnove instalacij:	/
Leto obnove oken:	/
Prostornina rezervoarjev in silosov:	/
Del stavbe v etaŝni lastnini:	Da
Del stavbe skupni del stavbe v etaŝni lastnini:	Ne

#### Prostori dela stavbe

Vrsta prostora	Površina
bivalni prostor	44,7 m <sup>2</sup>
klet	7,0 m <sup>2</sup>

Sestavine dela stavbe:	/
Upravljalci dela stavbe:	/

Za pravilnost podatkov v uradnih evidencah, ki so vpisane v nepremiĉninskih evidencah ne prevzemam odgovornosti!

### 3.6. Identifikacija premoŝenjskih pravic

Iz podatkov o osnovnem poloŝaju pravic v zemljiŝki knjigi in sklepa sodiŝĉa, ugotavljam da je predmet ocenjevanja absolutna lastnina na ocenjevani nepremiĉnini, zato upoŝtevam v ocenjevanju to, kot **nadrejeno pravico**.



Po podatkih zemljiške knjige je na ocenjevanjih nepremičninah posdamezni del stavbe z ID znakom 820-17-6, ki v naravi predstavlja stanovanje v večstanovanjski stavbi na naslovu Janževski Vrh 23, Podvelka vknjižena lastninska pravica za:

**Linda Mulaku, Ulica Milana Majcna 16, 1433 Radeče do celote.**

Vknjižene so omejitve ali obremenitve lastninske pravice:

- hipoteke z zaznambo izvršljivosti terjatve in zaznambo izvršbe.

Pri ocenjevanju gornjih omejitev ne upoštevam:

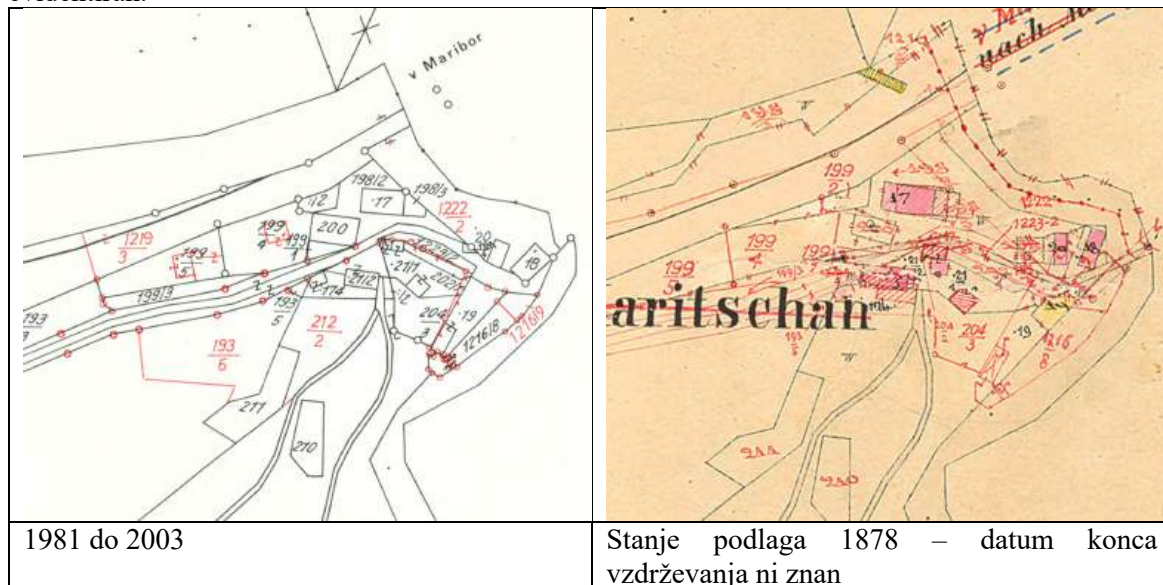
- zastavna pravica na nepremičnini (hipoteka) je namenjena zavarovanju terjatve in na samo vrednost ne vpliva.

Dovoz in dostop je fizično zagotovljen preko zemljišča s parc. št. 1223/1, k. o. 820 Podvelka, ki je v lasti Občine Podvelka in va naravi predstavlja cesto.

Za gradnjo in uporabo objekta ob ogledu nisem dobil informacij o morebitno pridobljenem gradbenem ali uporabnem dovoljenju.

Glede na samo leto gradnje (1850) predpostavim, da je za objekt mogoče pridobiti uporabno dovoljenje po samem zakonu po 149. členu GZ-1 v povezavi z 197. členom ZGO-1.

Menim, da so pogoji za legalizacijo izpolnjeni, saj je ob uveljavitvi ZGO-1 objekt bil verjetno v uporabi, prav tako pa je iz vpogleda v zgodovinski ortofoto in kataster razvidno, da je objekt bil evidentiran.



**Slika 1 Prikaz ocenjevanega objekta na zgodovinskih katastrskih načrtih; Vir: GURS, Portal Prostor EZKN, avgust 2024**

Glede na navedeno menim, da je mogoče izvesti postopek pridobitve uporabnega dovoljenja.

Menim, da so zaradi dokaj enostavnega postopka ti stroški glede na celotno vrednost zanemarljivi in jih ne ocenjujem posebej.

Za pravilnost podatkov vpisanih v zemljiško knjigo ne prevzemam odgovornosti!

### **3.7. Podlaga vrednosti**

Podlaga vrednosti je odvisna od namena ocenjevanja. Namen ocenjevanja je ocenjevanje vrednosti dolžnika lastnega idealnega deleža nepremičnin po tržni ceni na dan cenitve za potrebe izvršilnega postopka.

Na podlagi namena ocenjevanja, je potrebno ugotoviti najverjetnejšo ceno, ki bi jo dosegli v hipotetični menjavi na prostem in odprtem trgu. V to kategorijo spada **tržna vrednost**.

Podlago tržne vrednosti določajo MSOV, kot: »Tržna vrednost je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja

*vrednosti v poslu med nepovezanimi in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.»*

Za boljše razumevanje, pojasnjujem še nekatere pojme:

#### **Cena, strošek in vrednost**

**Cena** je znesek, po katerem povprašujemo in ki je ponujen ali plačan za neko sredstvo. Zaradi finančnih zmoĸnosti, motivacij ali posebnih interesov doloĸenega kupca ali prodajalca je plaĸana cena lahko drugaĸna od vrednosti, ki bi jo drugi lahko pripisali temu sredstvu.

**Strošek** je znesek, ki je potreben, da se sredstvo pridobi ali ustvari. Ko je to sredstvo že pridobljeno ali ustvarjeno, je njegov strošek dejstvo. Cena je povezana s stroškom, ker postane cena, plaĸana za neko sredstvo, njegov strošek za kupca.

**Vrednost** pa ni dejstvo, paĸ pa mnenje o:

- (a) najverjetnejši ceni, ki jo je treba plaĸati za neko sredstvo v menjavi, ali
- (b) gospodarski koristi lastništva tega sredstva.

Vrednost v menjavi je hipotetiĸna cena, hipotezo, po kateri se ocenjuje vrednost, pa doloĸa namen ocenjevanja vrednosti. Za lastnika je vrednost ocena koristi, ki jih bo doloĸena stranka imela od lastništva.

#### **3.8. Datum ocenjevanja vrednosti:**

Ocena vrednosti velja na dan 19. november 2024, ko je bil opravljen tudi zadnji ogled nepremiĸnin.

#### **3.9. Kraj in datum izdelave ocene vrednosti in poroĸila o ocenjevanju vrednosti:**

Ocena vrednosti in poroĸilo o ocenjevanju vrednosti sta bila izdelana na Celju na dan 28. november 2024.

### **4.0. UVODNE OBRAZLOĸITVE OCENJEVANJA**

#### **4.1. Obseg raziskave:**

##### **Pregled predmetne nepremiĸnine in okolja**

Dne 11. 11. 2024 sem skladno z navodili sodišĸa poslal obvestilo vsem strankam o nameravanem ogledu za dne 19. 11. 2024.

Dne 19. 11. 2024 sem opravil ogled, kot je bilo zapisano v obvestilu. Na ogledu ni bilo nikogar od vabljenih. Glede na navedeno tudi ni bilo mogoĸe opraviti notranjega ogleda stanovanja. Ogledal pa sem si skupne dele stavbe (zemljišĸe, stavbo, hodnik, kletni del ipd.). Iz ogleda sem ugotavljal ali je stavbna sploh v uporabi in ugotovil, da obstaja verjetnost, da sta zasedeni le dve oz. tri stanovanji. Da bi potrdil to informacijo sem pozvonil pri ge. Suzani Kurnik, ki pa se ni oglasila, nato pa še pri Silvester Zavratniku, ki se je oglasil. Na moje vprašanje kdo še stanuje v celoti stavbi mi je potrdil, da le on in ga. Kurnik. Na vprašanje katero stanovanje zaseda dolĸznica, mi ni uspel podati odgovora. Dne 19. 11. sem nato še prejel obvestilo Pošte Slovenije, da moje vabilo niso uspeli vroĸiti dolĸznici, ker naj bi bila preseljena.

Glede na to, da ob ogledu ni bilo mogoĸe identificirati katero je stanovanje dolĸznice, sem zaprosil Geodetsko upravo Slovenije, da mi posreduje elaborat za vpis stavbe v kataster stavb iz katerega bi lahko identificiral stanovanje, ki je predmet cenitve.

Dne 27. 11. 2024 so mi po elektronski pošti posredovali elaborat z dne 23. 4. 2012, ki ga je izdelala sodna izvedenka geodetske stroke mag. Mojca Glinšek, univ.dipl.inĸ.geod.

Ko sem prejel te podatke sem se moral opredeliti ali vsi zbrani podatki zadošĸajo za oceno vrednosti brez notranjega ogleda. Ocenil sem, da je glede na pridobljene podatke in na podlagi izkustvenih pravil mogoĸe opraviti oceno vrednosti tudi brez notranjega ogleda. Takšna ocena je sicer manj zanesljiva, vendar je še vedno dovolj zanesljiva za potrebe ocenjevanja.

##### **Zbiranje in analiziranje trĸnih podatkov**

Za oceno vrednosti predmetne nepremiĸnine sem:

- pregledal dosegljive podatke o ponudbi in povpraševanju;
- preveril prodaje stanovanjskih hiš v okolju in preuĸil razmerje med cenami in stroški ... ter zbral in analiziral tudi druge podatke kot je razvidno iz nadaljevanja poroĸila;

- proučil možnosti pridobitve uporabnega dovoljenja za stanovanjsko hišo;
- opravil druga dejanja, ki so bila potrebna za ocenjevanje in so veĉinoma opisana v samem poroĉilu.

Podatke prodajnih cenah primerljivih nepremiĉnin sem pridobil iz dosegljivih informacij Geodetske uprave RS preko aplikacije cenilec SICGRAS-a in Trgoskop.

#### **Izdelava poroĉila o ocenjevanju**

Dosegljivih in zbrani so razmeroma mnogoštevilni trĹni podatki. V tej analizi so uporabljeni trĹni podatki, ki se mi zdijo najbolj primerni za ocenjevanje lastninske pravice do predmetne nepremiĉnine, izmed vseh, ki so mi bili dosegljivi.

Eden pomembnejših korakov pri naĉinu primerljivih prodaj je prilagajanje prodajnih cen primerljivih nepremiĉnin zaradi razlik med primerljivimi in ocenjevano nepremiĉnino. To prilagajanje cen primerljivih nepremiĉnin temelji na povezavah med lastnostmi in cenami nepremiĉnin, kot se jih opaĹa na trgu.

Posamezni koraki so veĉinoma podrobneje opisani pri uporabljenih analizah ter je postopek opravljenega dela razviden iz teh opisov.

#### **4.2. Viri ocenjevanja vrednosti**

1. Zborniki strokovnega seminarja za sodne cenilce in sodne izvedence, Ministrstvo za pravosodje in ZdruŹenje SICGRAS, 2010);
2. mag. Milan Torkar: podrobna predstavitev Mednarodnih standardov ocenjevanja 2017, SICGRAS, 8. november 2017, Celje;
3. Dr. Domen Nahtigal, Dr. Bojan Grum, Vrednotenje nepremiĉnin – Raziskovalna izhodišĉa pri uporabi naĉina trĹnih primerjav, Evropska pravna fakulteta, 2015
4. mag. Milan Torkar: Vpliv COVID 19 na trĹno vrednost nepremiĉnin, SICGRAS, 8. September 2021, Celje in PortoroŹ 12. november 2021 (32. posvet ravnanje z nepremiĉninami)
5. Javno dostopni podatki nepremiĉninskih evidenc in zemljiške knjige in Statistiĉnega urada RS
6. Arhiv kandidata;
7. Dr. Igor Pšunder, mag. Milan Torkar: Vrednosti nepremiĉninskih pravic, Strokovna zbirka Slovenskega inštituta za revizijo, 2007;
8. Tanja Mencin et al.; Pojasnilo »Ureditev pravnega stanja oziroma legalizacija nedovoljenega objekta po novem gradbenem zakonu«, Ministrstvo za okolje in prostor, avgust 2022 ([https://www.gov.si/assets/ministrstva/MNVP/Dokumenti/Graditev/pojasnila\\_legalizacija.pdf](https://www.gov.si/assets/ministrstva/MNVP/Dokumenti/Graditev/pojasnila_legalizacija.pdf))
9. drugi viri navedeni v poroĉilu z navedbo vira.

#### **4.3. Uporabljeni pravni viri pri ocenjevanju vrednosti**

Pri ocenjevanju vrednosti so uporabljeni in upoštevani sledeĉi predpis oz. standardi:

- Hierarhija standardov ocenjevanja vrednosti (Uradni list RS, št. 106/2010),
- Zakon o sodnih izvedencih, sodnih cenilcih in sodnih tolmaĉih (Uradni list RS, št. 22/18);
- International Valuation Standards - IVS, v slovenskem prevodu Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti;
- Slovenski poslovnofinanĉni standardi - ocenjevanje vrednosti pravic na nepremiĉninah (Uradni list RS št. 48/18).

Drugi predpisi, ki so povezani z ocenjevanjem predmetne nepremiĉnine:

- Stvarnopravni zakonik (Uradni list RS št. 207/2002 in nasl.)

in drugih veljavnih predpisov s področja ocenjevanja nepremiĉnin na obmoĉju Republike Slovenije in Evropske unije, katere ĉlanica je tudi Republika Slovenija.

#### **4.4. Predpostavke in posebne predpostavke ocenjevanja**

Za ocenjevanje nepremiĉninskih pravic upoštevam pravno stanje iz uradnih evidenc, dejansko stanje pa na podlagi pridobljenih podatkov od naroĉnika, z ogledom nepremiĉnin ter drugih podatkov. Za vse posege na zemljišĉih za katere nisem obvešĉen ali za njih obstajajo vsa potrebna upravna

dovoljenja v uradnih evidencah, kjer niso bila zavedena ter če v zvezi njimi ni ni ničesar publicirano v zemljiški knjigi, ne prevzemam odgovornosti.

Eventualne lastnosti ocenjevane posesti, ki jih pri običajnem pregledu ni opaziti (na primer skrite napake), pa nanje cenilec ni bil posebej opozorjen, niso vključene v proces ocenjevanja in zanje ni prevzeta odgovornost.

Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, so črpani iz virov, za katere ocenjevalec meni, da so zanesljivi. Ocenjevalec ni odgovoren za pravilnost podatkov navedenih virov. Nanašajo se le na zadevno ocenjevanje vrednosti premoženja in se lahko uporabijo le za namene, ki so navedeni v tem poročilu.

Ocenitev vrednosti na dan ocenjevanja pomeni pregled in oceno tržne vrednosti v pogojih opazovanja, kakršni so fizično in pravno v takratnem trenutku in brez dodatnih domnev do datuma, ko je ocenjevanje pripravljeno.

Vrednost premoženja je ocenjena, kot da je premoženje brez dolgov in bremen, razen če le to ni posebej navedeno.

Ocena velja za čas, ki je naveden v poročilu in to samo za predmet ter namen, ki sta navedena v poročilu.

Ocenjevalec ni dolžan pričati pred sodiščem ali sodelovati na sestankih v zvezi z vsebino tega poročila, razen če je to posebej predhodno dogovorjeno ter če je to skladno z namenom tega poročila ali zakonskimi določili.

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.

Poročilo o ocenjevanju vrednosti nepremičninskih pravic ni dokument, ki bi ga moral naročnik oziroma kdo tretji obvezno upoštevati. Dejanska cena, ki bo dosežena v razpolaganju z nepremično, lahko odstopa od ocenjene tržne vrednosti zaradi različnih vzrokov ali okoliščin (nima zveze z ocenjeno vrednostjo).

Zbrani podatki in informacije o tržnih transakcijah so preverjeni (skladno s standardi) in uporabljeni v dobri veri, da so točni.

#### **Posebne predpostavke:**

Posebna predpostavka je, da je ocena vrednosti narejena na podlagi zunanega ogleda, saj notranjega ogleda ni bilo mogoče opraviti. Takšna ocena ni povsem zanesljiva, je pa glede na podane okoliščine še vedno dovolj zanesljiva za namen ocenjevanja.

Moje ugotovitve glede legalnosti so zgolj predvidevanja, ki sem jih ugotovil iz opazovanj v času ocenjevanja glede na pridobljene informacije, ki so mi bile dostopne. Dejansko legalnost oz. nelegalnost bo mogoče ugotoviti v predpisanem postopku ugotovitve legalnosti s strani pristojnih organov. Glede na navedeno, je pri tem ocenjevanju posebna predpostavka ta, da ocenjujem vrednost glede mojih individualnih ugotovitev legalnosti gradnje, ki sem jih lahko zaznal ob času ogleda in v času ogleda, za morebitna neskladja, ki bi bila ugotovljena v upravnih postopkih, ne morem prevzeti odgovornosti za ocenjevanje. Prav tako ne prevzemam odgovornost, če lastniki ne bodo sprožili postopka pridobitve uporabnega dovoljenja v roku, ki ga predpisuje zakonodaja.

#### **4.5. Omejitve uporabe, razširjanja ali objave**

Ocena je izdelana za naročnika in za podan namen. 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 drugih oseb, brez pisne privolitve naročnika ali ocenjevalca. 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, razen za namen za katerega je bilo izdelano to poročilo.

**To poročilo se lahko objavi le za namen prodaje v okviru sodnega sistema e-spletnih dražb skladno z zakonom.**

#### **4.6. Izjava o skladnosti z MSOV (IVS)**

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.

Celje, 28. november 2024



Janko Trobiš, gr.t.; univ. dipl. prav.  
sodni cenilec gradbene stroke

#### **4.7. Izjava ocenjevalca po SPS-2**

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- imam kot ocenjevalec vrednosti pravic na nepremičninah potrebno znanje in izkušnje za izvedbo projekta ocene vrednosti nepremičninskih pravic na nepremičninah: posameznega dela stavbe št. 6 v stavbi 17, 820 Podvelka, ki predstavlja stanovanje na naslovu Janževski vrh 23 v Podvelki do celote;
- je ocenjevanje vrednosti izvedeno objektivno in nepristransko;
- sem o predmetu ocenjevanja pridobil vse informacije, ki bistveno vplivajo na njegovo oceno vrednosti;
- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri ter so točni;
- so prikazane moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in posebnimi predpostavkami, opisanimi v tem poročilu;
- nimam sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede predmeta ocenjevanja v tem poročilu in nimam(o) navedenih osebnih interesov ter nisem pristranski glede oseb (fizičnih ali pravnih), ki jih ocena vrednosti zadeva;
- nisem sam oziroma z mano povezane osebe v zadnjih treh letih opravljali storitve ali transakcije s sredstvi oziroma premoženjem, ki so predmet te ocene vrednosti;
- plačilo za moje storitve v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganje dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenja in sklepov tega poročila;
- sem osebno pregledal predmet ocenjevanja;
- mi pri izdelovanju analiza 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;.

Celje, 28. november 2024



Janko Trobiš, gr.t.; univ. dipl. prav.  
sodni cenilec gradbene stroke

## **5.0. OPIS OKOLJA, KI VPLIVA NA VREDNOST NEPREMIČNIN**

### **5.1. Opis in namen analiz**

Na vrednost nepremičnine ima vpliv več dejavnikov. Kupci in prodajalci vzamejo v obzir te dejavnike pri določanju primerne cene. Med te dejavnike lahko vključimo dostopnost in obseg družbenih funkcij, splošno urejenost naselja, splošno komunalno opremo, strukturo prebivalcev glede na starost in prirast ali upad, njihove ekonomske moči, gospodarske dejavnosti v občini, prometna dostopnost ipd.

Makroekonomski kazalci pokažejo kupno moč, dostopnost do financiranja naložb med katere spada tudi nakup nepremičnin, zaposlenost, stanje BDP in inflacija pa so pokazatelji razpoložanja in zadovoljstva in pripravljenost za investiranje v nepremičnine.

Vse navedeno se kaže tudi v splošnih in konkretnih analizah trga nepremičnin. Te analize so v Sloveniji zelo zahtevne, saj gre za razmeroma majhen trg. Za nekatere tipe nepremičnin je tudi celotno območje Slovenije premajhen trg za zanesljive analize. Kljub temu pa te analize pokažejo stanje na makro trgu, ko pa je dovolj zanesljivih podatkov, pa se lahko oblikuje dovolj natančna analiza tudi mikrotrga. Sistematično podatke zbira in analizira GURS, vendar so ti podatki le za realizirane pravne posle, ni pa obravnavan ponudbeni trg. Kot je bilo zapisano, so podatki analize trga nepremičnin pokazatelji vrednosti nepremičnin na določenih območjih, vendar je za bolj natančno opredelitev potrebna podrobnejša analiza posameznih poslov.

### **5.2. Analiza širšega družbenega okolja**

Nepremičnine se nahajajo v občini Podvelka. Občino Podvelka sestavljajo vaške skupnosti Kapla, Ožbalt, Brezno, Podvelka in Lehen. V objemu Kozjaka in Pohorja ter ob toku reke Drave sta neokrnjena narava in kulturna dediščina (vir: Občina Podvelka).

Občina Podvelka je del koroške statistične regije. Meri 104 km<sup>2</sup>. Po površini se med slovenskimi občinami uvršča na 66. mesto.

Statistični podatki za leto 2022 kažejo o tej občini tako sliko:

Sredi leta 2022 je imela občina približno 2.310 prebivalcev (približno 1.190 moških in 1.120 žensk). Po številu prebivalcev se je med slovenskimi občinami uvrstila na 174. mesto. Na kvadratnem kilometru površine občine je živel povprečno 22 prebivalcev; torej je bila gostota naseljenosti tu manjša kot v celotni državi (104 prebivalci na km<sup>2</sup>).

V občini je delovalo 5 vrtcev, obiskovalo pa jih je 85 otrok.

Med osebami v starosti 15 let–64 let (tj. med delovno sposobnim prebivalstvom) je bilo približno 60 % zaposlenih ali samozaposlenih oseb (tj. delovno aktivnih), to je manj od slovenskega povprečja (69 %).



Povprečna mesečna plaĸa na osebo, zaposleno pri pravnih osebah, je bila v tej občini v bruto znesku za približno 11 % niŸja od letnega povpreĸja meseĸnih plaĸ v Sloveniji, v neto znesku pa za približno 7 % niŸja. (vir: SURS)

### 5.3. Analiza ekonomskega okolja

Stanje ekonomskega okolja v RS je sledeĸe

Letna realna rast BDP	1,6	%	2023
Medletna realna rast BDP	2,1	%	jan.- mar. 2024
Nominalni BDP	63.090	mio EUR	2023
BDP na prebivalca	29.753	EUR	2023
Letna rast industrijske proizvodnje	7,2	%	avgust, 2024
Letna rast zaposlenosti	1,1	%	avgust, 2024
Stopnja brezposelnosti	3,4	%	apr.- jun. 2024
Letna stopnja inflacije	0,6	%	sept., 2024

Vir: Bilten Banke Slovenije, X 2024

Navedeno nakazuje ohlajanje gospodarstva, in s tem tudi nekoliko niŸjo rast BDP, brezposelnost je še vedno razmeroma nizka, inflacija se umirja - na letni ravni okoli 0,6 %.

Jesenska napoved UMARJA je sledeĸa: »Gospodarska rast se bo letos umirila (1,5 %) in bo niŸja od naših pomladanskih priĸakovanj (2,4 %). Priĸakujemo, da bo skupna rast izvoza ob niŸji rasti tujega povpraševanja in upadu izvoza storitev niŸja kot v Pomladanski napovedi. Hkrati bo ob pritiskih zaradi rastoĸih stroškov dela na enoto proizvoda tudi letos niŸja od rasti tujega povpraševanja. V nasprotju s pomladanskimi priĸakovanji za letos napovedujemo stagnacijo in ne rasti investicij. Investicije drŸave, ki so v deleŸu BDP med najvišjimi v EU, bodo letos nekoliko višje kot lani in se bodo v drugi polovici leta okrepile, zasebne investicije v zgradbe in objekte pa naj bi stagnirale. Ob priĸakovani rasti aktivnosti v izvoznem sektorju letos priĸakujemo zmerno rast investicij v opremo in stroje. Zasebna potrošnja se bo po lanski stagnaciji letos okrepila, podprta pa bo z visoko zaposlenostjo, nadaljnjo realno rastjo plaĸ oziroma realnega razpoloŸljivega dohodka, niŸjo inflacijo in veĸjim optimizmom potrošnikov. Letos na rast zasebne in drŸavne potrošnje sicer metodološko vplivata ukinitvev dopolnilnega zdravstvenega zavarovanja in uvedba obveznega zdravstvenega prispevka. Ta sprememba vpliva na relativno niŸjo rast zasebne in višjo rast drŸavne potrošnje, na ravni BDP pa je uĸinek nevtralen. Rast drŸavne potrošnje pa bo letos še nekoliko višja od naših pomladanskih priĸakovanj, na kar bo vplivala tudi poplavalna obnova, ki je relativno bolj kot investicijske v prvem polletju okrepila izdatke drŸave za blago in storitve. Rast uvoza bo ob visoki rasti domaĸe potrošnje, vkljuĸno z zalogami, precej presegala rast izvoza. V letu 2025 priĸakujemo ponovno višjo rast BDP, 2,4 %. Ob nekoliko višji rasti tujega povpraševanja se bosta okrepili rast izvoza in dodane vrednosti v predelovalnih dejavnostih, rasla bo tudi storitvena menjava. Okrepile se bodo investicije v predelovalnih dejavnostih in gradbeništvu, na krepitev gradbene aktivnosti bo med drugim vplivala visoka investicijska aktivnost drŸave, vkljuĸno z ureditvijo protipoplavne zašĸite in obnove ter investicijami v okviru porabe sredstev iz Naĸrta za okrevanje in odpornost. Ob višji realni rasti dohodkov se bo okrepila tudi rast zasebne potrošnje. Zaposlenost je rekordno visoka, brezposelnost pa najniŸja doslej. Na trgu dela veliko pomanjkanje delovne sile v prihodnjih dveh letih ne bo omogoĸalo vidnejše rasti zaposlenosti, nominalna rast skupne povpreĸne bruto plaĸe pa se bo v prihodnjem letu zaradi predvidene uveljavitve reforme plaĸnega sistema v javnem sektorju še nekoliko okrepila. Inflacija se je letos občutno zniŸala in bo v povpreĸju leta (2,1 %) bistveno niŸja od pomladanskih priĸakovanj (2,7 %). Priĸakujemo, da se bo inflacija do novembra letos ohranjala na nizki ravni, konec leta in predvidoma v zaĸetku prihodnjega leta pa se bo ponovno povišala (zaradi uĸinka nizke osnove in izteka preteklih ukrepov za zajeŸitev visokih cen energentov) in se leta 2026 ponovno pribliŸala 2 %. Z uresniĸitvijo Jesenske napovedi so povezane nekatere negotovosti, ki izhajajo iz geopolitiĸnih in gospodarskih razmer v mednarodnem okolju. V domaĸem okolju pa so tveganja povezana z vplivi poslabšane

konkurenčnosti na izvozni sektor gospodarstva in zlasti z zmogljivostmi visoke investicijske aktivnosti države v prihodnjih letih ter nedorečenostjo nekaterih reformnih ukrepov.«

#### **5.4. Analiza trga nepremičnin**

V letu 2023 se je na slovenskem nepremičninskem trgu že drugo leto nadaljeval trend upadanja števila kupoprodaj nepremičnin, medtem ko so cene še naprej rasle.

Najbolj izrazit je v zadnjih dveh letih trend upadanja zemljišč za gradnjo stavb. V primerjavi z letom 2022 se je število prodaj zazidljivih zemljišč lani zmanjšalo za 20 do 25 odstotkov, medtem ko je bilo v primerjavi z letom 2021 manjše že za 40 odstotkov. Tak upad gre po eni strani pripisati visokim cenam zemljišč in visokim gradbenim stroškom, po drugi strani pa pomanjkanju ponudbe primernih zemljišč v večjih mestih, predvsem pa v Ljubljani in na Obali.

##### **Tržne cene stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo**

V primerjavi z letom prej se je lani razlika v cenah stanovanjskih nepremičnin med območji, kjer so cene najvišje (Ljubljana, gorenjski in obalni turistični kraji) in pretežno ruralnimi območji, kjer so najnižje (Bela Krajina, Haloze, Prekmurje) nekoliko zmanjšala. Cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah so bile tako v letu 2023 v Ljubljani v povprečju 3,2-krat višje kot v Beli Krajini, cene stanovanjskih hiš pa 6,3-krat. Cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih hiš pa so bile v Ljubljani v povprečju več kot 30-krat višje kot v Prekmurju, kjer so praviloma najnižje.

##### **Zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb**

Vse od začetka sistematičnega spremljanja cen nepremičnin leta 2007 na geodetski upravi ugotavljamo, da je, glede na razpoložljiv fond zazidljivih zemljišč za gradnjo stanovanjskih (in drugih) stavb, ponudba zemljišč izrazito majhna. Razlogi so povezani z neurejenimi področji prostorskega načrtovanja, urejanja komunalne infrastrukture, gradnje in davkov, povezanih z nepremičninami.

Posledica majhne ponudbe zazidljivih zemljišč je tudi razmeroma majhno število realiziranih prodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb. Zaradi majhnih in nerepresentativnih vzorcev<sup>3</sup> pa so statistični kazalniki cen zazidljivih zemljišč praviloma neverodostojni in ne odražajo dejanskih tržnih cen. Še posebno to velja za območja, kjer so cene stanovanjskih nepremičnin najvišje (Ljubljana in turistični kraji). Zaradi tega statističnih podatkov o cenah zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb po analitičnih območjih ne objavljamo.

Na splošno se ravni cen zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb po naših analitičnih območjih povsem ujemajo z ravnimi cen stanovanjskih nepremičnin. S tem, da zaradi zelo majhne ponudbe, predvsem v Ljubljani, na Obali in v turističnih krajih, v obdobjih prosperitete nepremičninskega trga zrastejo v nebo, razlike v cenah med urbanimi, sub urbanimi in ruralnimi območji pa so še bistveno večje kot za stanovanjske nepremičnine.

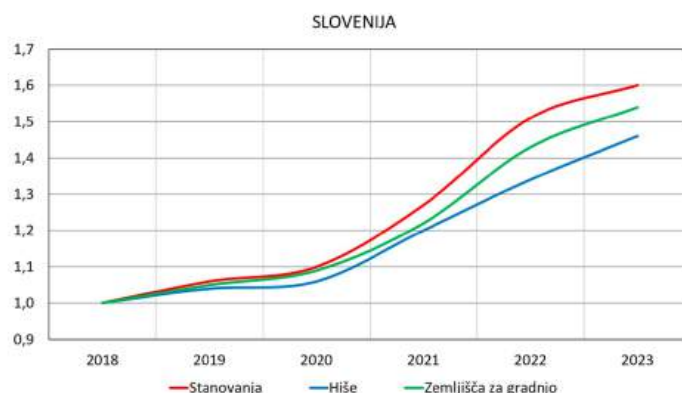
##### **Gibanje cen stanovanjskih nepremičnin**

Po rekordni rasti cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo v letih 2021 in 2022 se je rast njihovih cen nadaljevala tudi lani, a se je vendarle nekoliko umirila.

V zadnjih petih letih so na ravni države po naši oceni cene stanovanj zrasle za 60 odstotkov, cene hiš za 46 odstotkov in cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb za 54 odstotkov. V primerjavi z letom 2015, ko je v Sloveniji prišlo do zadnjega obrata cen nepremičnin, so se cene stanovanj leta 2023 več kot podvojile, cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb so zrasle za okoli 80 odstotkov, cene hiš pa za okoli 70 odstotkov.



Slika 8: Gibanje cen stanovanjskih nepremiĉnin, Slovenija, od leta 2018 do 2023 (osnova so cene v letu 2018)



Gibanje cen stanovanj, Slovenija in po nekaterih trĝnih analitiĉnih obmoĉjih, od leta 2018 do 2023 (osnova so cene v letu 2018)

### **Zemljiŝĉa za gradnjo stavb – gibanje cen**

Gibanje cen zemljiŝĉ za gradnjo stanovanjskih stavb praviloma sledi gibanju cen stanovanjskih nepremiĉnin. Za zemljiŝĉa za gradnjo stanovanjskih stavb so zaradi razmeroma nereprezentativnih vzorcev sicer mogoĉe le zelo grobe ocene trendov njihovih cen, primerjave med razliĉnimi obmoĉji pa so praktiĉno nemogoĉe.

Statistiĉno so se v zadnjih petih letih cene zemljiŝĉ za gradnjo stanovanjskih stavb na ravni drĝave zviŝale za 54 odstotkov. Tako kot to velja za stanovanjske nepremiĉnine, so tudi cene zazidljivih zemljiŝĉ poskoĉile po epidemiji in rekordno zrasle v letu 2022, v primerjavi z letom 2021 za 17 odstotkov. V letu 2023, ko so cene zemljiŝĉ zrasle za 8 odstotkov, se je njihova rast sicer umirila, a ostala razmeroma visoka.

### **Stanovanjske hiŝe**

Kot za stanovanja se je v letu 2023 tudi za stanovanjske hiŝe nadaljevala rast cen, ki pa je bila manjŝa kot leto prej. Na ravni drĝave je srednja cena hiŝe s pripadajoĉim zemljiŝĉem lani znaŝala 141.000 evrov oziroma je bila v primerjavi z letom prej viŝja za 9.000 evrov. Srednje leto zgraditve prodanih hiŝ je bilo lani 1972, v povpreĉju pa so se prodajale 3 leta starejŝe hiŝe kot leto prej. Srednja velikost lani prodanih hiŝ je znaŝala 168 kvadratnih metrov in se je v primerjavi z letom prej poveĉala za 10 kvadratnih metrov. Srednja velikost pripadajoĉega zemljiŝĉa je ostala v primerjavi z letom prej nespremenjena in je znaŝala 720 kvadratnih metrov.

Tudi lani so bile cene hiŝ najviŝje v Ljubljani, kjer je srednja pogodbeni cena prodanih stanovanjskih hiŝ s pripadajoĉim zemljiŝĉem znaŝala 380.000 evrov in se je v primerjavi z letom prej zviŝala za 20.000 evrov. Tako kot pri stanovanjih, sledita Alpsko turistiĉno obmoĉje, kjer se je srednja cena (338.000 evrov) v primerjavi z letom prej zviŝala kar za 68.000 evrov, in Obala, kjer pa se je srednja cena (300.000 evrov) v primerjavi z letom prej zviŝala le za 2.000 evrov.

Med veĉjimi mesti oziroma obmoĉji z veĉjim fondom stanovanjskih hiŝ so bile lani nad slovenskim povpreĉjem ŝe cene hiŝ v Severni okolici Ljubljane, kjer se je srednja cena (293.000 evrov) v primerjavi z letom prej sicer zniĝala za 7.000 evrov, v Juĝni okolici Ljubljane, kjer se je srednja cena (261.000 evrov) v primerjavi z letom prej zniĝala za 6.000 evrov, v Kranju z okolico, kjer se je srednja cena (280.000 evrov) v primerjavi z letom prej zviŝala za 44.000 evrov, na Gorenjskem obmoĉju, kjer se je srednja cena (219.000 evrov) zviŝala za 39.000 evrov, v Mariboru, kjer je ostala srednja cena (175.000 evrov) v primerjavi z letom prej praktiĉno enaka, in v Celju, kjer se je srednja cena (162.000 evrov) zniĝala za 3.000 evrov.

V Slovenskih Goricah, ki imajo med vsemi obmoĉji najveĉji fond stanovanjskih hiŝ, njihove cene pa so med niĝjimi v drĝavi, se je srednja cena (89.000 evrov) v primerjavi z letom prej zniĝala ŝe za 9.000 evrov. V Juĝni okolici Maribora, ki vkljuĉuje Slovenske Konjice, in Slovensko Bistrico ter ima tudi razmeroma velik fond stanovanjskih hiŝ, so bile cene hiŝ lani blizu slovenskega povpreĉja, srednja pogodbeni cena (140.000 evrov) pa se je v primerjavi z letom prej zviŝala za 10.000 evrov.

Najcenejŝe so bile tudi lani hiŝe v Beli Krajini, kjer se je srednja cena (60.000 evrov) v primerjavi

z letom prej znižala še za 5.000 evrov.

Najmlajše hiše so se lani prodajale v okolici Ljubljane. V Južni okolici Ljubljane je bilo srednje leto zgraditve prodane hiše 1986, v Severni okolici Ljubljane pa 1978. Najstarejše hiše, s srednjo letnice zgraditve pod 1930 pa so se prodajale na območjih: Kras, Nova Gorica, Vipavska dolina in Goriška Brda, Posočje in Idrijsko območje in Slovenska Istra brez Obale.

Največje hiše, katerih srednja velikost je bila blizu 200 kvadratnih metrov, so se lani prodajale na Gorenjskem območju, najmanjše, katerih srednja velikost je bila 115 kvadratnih metrov, pa v Posavju, kjer pa so bila tudi največja pripadajoča zemljišča prodanih hiš, saj je srednja velikost pripadajočega zemljišča znašala dobrih 1.600 kvadratnih metrov. Najmanjša so bila, kot vedno, pripadajoča zemljišča prodanih hiš na Obali (srednja velikost 140 m<sup>2</sup>) in v Ljubljani (170 m<sup>2</sup>), kjer je tudi največ vrstnih hiš in dvojčkov, ki imajo praviloma manjša pripadajoča zemljišča.

Tako kot za stanovanja v večstanovanjskih stavbah je bilo v letu 2023 tudi za stanovanjske hiše značilno nadaljevanje visoke rasti cen predvsem na sub urbanih območjih, medtem ko se je rast cen v največjih urbanih središčih oziroma na gosteje poseljenih območjih v primerjavi z letom 2022 praviloma nekoliko umirila.

Na območju Slovenskih Goric, ki ima sicer največji fond stanovanjskih hiš, je bila rast cen lani enaka slovenskemu povprečju, 9-odstotna oziroma za 5 odstotnih točk večja kot leta 2022.

Med največjimi mesti je bila rast cen lani nadpovprečna le v Celju, kjer so po naši oceni cene hiš zrasle za 13 odstotkov in v Mariboru, kjer so zrasle za 11 odstotkov. V Južni okolici Maribora, ki ima sicer tretji največji fond hiš, so njihove cene zrasle za 3 odstotke oziroma za 11 odstotnih točk manj kot leta 2022.

Med največjimi mesti smo lani za hiše zabeležili najmanjšo rast cen v Ljubljani, tako kot za stanovanja v večstanovanjskih stavbah. Cene hiš so se povišale za 4 odstotke oziroma za 4-odstotne točke manj kot leta 2022. V Južni okolici Ljubljane je bila rast cen 6-odstotna oziroma za 12 odstotnih točk manjša kot leta 2022. V Vzhodni okolici Ljubljane so cene hiš zrasle nadpovprečno, za 11 odstotkov oziroma za 4 odstotne točke več kot leta 2022. V Severni okolici Ljubljane so cene hiš lani praktično stagnirale, medtem ko so leto prej zrasle za 9 odstotkov.

V Kopru oziroma na Obali je bila rast cen hiš lani 8-odstotna oziroma za 7 odstotnih točk manjša kot leta 2022, v Kranju z okolico pa 7 odstotna, potem ko je bila leto prej rekordna, saj so se cene hiš takrat povišale za okoli 30 odstotkov.

Po naših ocenah so cene stanovanjskih hiš na ravni države v zadnjih petih letih zrasle za okoli 45 odstotkov. Tako kot za stanovanja v večstanovanjskih stavbah, predvsem na račun visoke rasti cen po epidemiji, v letih 2021 in 2022. Sicer so cene hiš v tem obdobju zrasle manj kot cene stanovanj, ki so zrasle za 60 odstotkov.

Od leta 2018 so cene stanovanjskih hiš najbolj zrasle na območju Slovenske Istre brez Obale, kjer so se cene v povprečju praktično podvojile, in na območju Alpsko turistično območje, kjer so po naši oceni zrasle za okoli 80 odstotkov. Najmanjšo rast cen hiš v tem obdobju smo zabeležili na območju Slovenskih Goric, kjer so se cene zvišale »le« za okoli 25 odstotkov, in na območju Prekmurja, kjer so se zvišale za okoli 30 odstotkov.

Med največjimi mesti je bila v zadnjih petih letih rast cen hiš najvišja v Kranju z okolico in v Celju, kjer so cene zrasle za okoli 60 odstotkov. V Mariboru so cene zrasle za 55 odstotkov, medtem ko so v Južni okolici Maribora zrasle za okoli 45 odstotkov, kolikor so zrasle tudi na Obali oziroma v Kopru.

V Ljubljani so v obdobju od leta 2018 cene hiš zrasle še najmanj, in sicer za okoli 40 odstotkov. V Južni in Vzhodni okolici Ljubljane so zrasle za okoli 60 odstotkov, v Severni okolici Ljubljane pa za okoli 50 odstotkov.

## **TAO koroška, Pohorje, Kozjak**

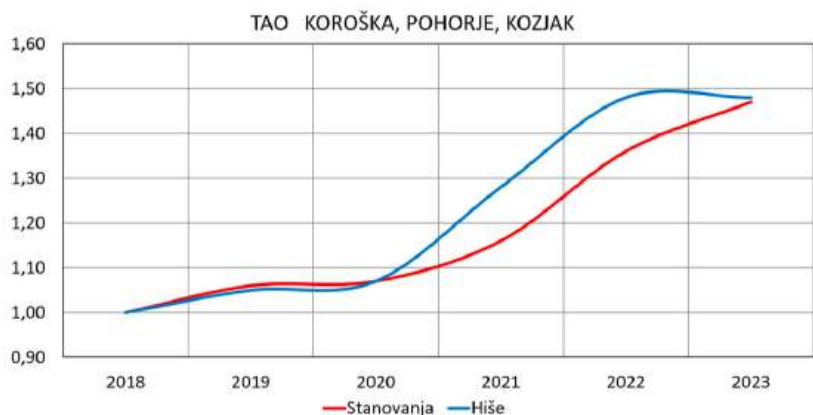
**Preglednica 138:** Cene in lastnosti prodanih hiŝ na sekundarnem trgu, TAO Koroŝka, Pohorje, Kozjak, po lokalnih analitiĉnih obmoĉjih, leto 2023

ANALITIĈNO OBMOĈJE	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiŝe (mediana)	Površina zemljiŝa (mediana)
<b>TAO KOROŝKA, POHORJE, KOZJAK</b>	<b>78</b>	<b>79.000</b>	<b>133.000</b>	<b>176.000</b>	<b>1974</b>	<b>186</b>	<b>710</b>
LAO KOROŝKA BREZ VEĈIIH KRAJEV, POHORJE, KOZJAK	33	55.000	90.000	148.000	1984	138	990
LAO RAVNE, PREVALJE	17	120.000	150.000	175.000	1968	229	570
LAO SLOVENJ GRADEC	12	134.000	150.000	178.000	1971	220	570

*Opomba:*

- Podatki za ostala lokalna analitiĉna obmoĉja niso prikazani, ker je velikost vzorca premajhna za izraĉun statistiĉnih kazalnikov.



**Slika 59:** Gibanje cen stanovanj in hiŝ, TAO Koroŝka, Pohorje, Kozjak, od leta 2018 do 2023 (osnova so cene v letu 2018)





## Pregled ponudbe

Podatki so prevzeti iz nepremiĉninskega portala nepremicnine.net – izbrane so nepremiĉnine: hiŝa – obmoĉje Radelj ob Dravi:

Najprej preverim ponudbo:

 <p>Prodaja: Stanovanje, 5 in veĉsobno <b>BREZNO</b> 80 m<sup>2</sup>, 5 in veĉsobno, v stavbi zgrajeni l. 1903, M/M. Prodajam veĉsobno stanovanje, primerno za 5 - ĉlansko druŝino, pro... 📏 80,00 m<sup>2</sup>   📅 1903   🏠 M/M <b>79.000,00 €</b> Zasebna ponudba</p>	<p>80 m<sup>2</sup>, 5 in veĉsobno, v stavbi zgrajeni l. 1903, M/M. Mansardno stanovanje v podobni stavbi po tipologiji in starosti.</p>
 <p>Prodaja: Stanovanje, 1-sobno <b>LEHEN NA POHORJU</b> 34 m<sup>2</sup>, 1-sobno, zgrajeno l. 1928, adaptirano l. 2007, 2/2 nad... Lehen na Pohorju, 34 m<sup>2</sup>, 1-sobno, prodajmo. Cena: 40.000,00... 📏 34,00 m<sup>2</sup>   📅 1928   🏠 2/2 <b>35.000,00 €</b> Zasebna ponudba</p>	<p>Mansardno stanovanje v podobni stavbi po tipologiji in starosti. 34 m<sup>2</sup>, 1-sobno, zgrajeno l. 1928, adaptirano l. 2007, 2/2 nad. Popolnoma prenovljeno.</p>

	<p>Prodaja: Stanovanje, 3-sobno <b>RIBNICA NA POHORJU</b> 70,2 m<sup>2</sup>, 3-sobno, zgrajeno l. 1968, adaptirano l. 2020, 1/3 nad., 70 m<sup>2</sup> (54,7 m<sup>2</sup> neto stanovanjske površine in 15,5 m<sup>2</sup> p... 1/3 70,20 m<sup>2</sup> 1968 1/3 <b>72.000,00 €</b> Zasebna ponudba</p>	<p>3-sobno, zgrajeno l. 1968, adaptirano l. 2020, 1/3 nad., 70 m<sup>2</sup> (54,7 m<sup>2</sup> neto stanovanjske površine in 15,5 m<sup>2</sup> polkleti) ter grajena garaža 17 m<sup>2</sup> in vrt.</p>
	<p>Prodaja: Stanovanje, Drugo <b>VUZENICA</b> 156,7 m<sup>2</sup>, stanovanje, zgrajeno l. 1850, 287 m<sup>2</sup> zemljišča, mansarda, Prodano neizdelano mansardo, primerno za investicijo... 1/3 156,70 m<sup>2</sup> 1850 M 287 m<sup>2</sup> <b>39.000,00 €</b> Agencija HIŠKE, Erik Krautberger s.p.</p>	<p>156,7 m<sup>2</sup>, stanovanje, zgrajeno l. 1850, 287 m<sup>2</sup> zemljišča, mansarda, Gre za neizdelano podstrešje v podobni stavbi po tipologiji in starosti.</p>

Iz pregleda ponudb izhaja, da bi lahko bila referenčna indikativna ponudbena cena ocenjevane nepremičnine med ca 1.000 EUR/m<sup>2</sup> v primeru popolnoma prenovljenega stanovanja. Neizdelano podstrešje se prodaja po ca 250 EUR/m<sup>2</sup>.

Potrebno je upoštevati, da ponudbena cena še ne pomeni končne prodajne, saj je običajno, da se v pogajanjih doseže nekakšen diskont.

Iz aplikacije SICGRAS Cenilec, ki bazira na podatkih ETN (GURS) je razvidno, da so realizirane cene stanovanj v občini Podvelka za zadnji dve leti:

#### Vsi rezultati

Št. poslov:	6
Povp. pogodb. cena posla:	38.691,67
Povprečna površina:	61,48
Povprečna cena m <sup>2</sup> :	629,30

Iz navedenega je razvidno, da je število transakcij majhno zmanjšalo, cene pa so v primerjavi z drugimi e so v zadnjem letu dvignile kar za 37 %. Vendar je potrebno razumeti, da je za zadnje leto bilo malo transakcij in je ta razlika lahko posledica malo transakcij z višjimi cenami.

Iz analize realiziranih cen izhaja, da ne obstaja prevelik razkorak med ponudbenimi cenami in realiziranimi. Je pa potrebno vzeti v obzir, da gre za povprečje in je za bolj natančno oceno potrebno vzeti v obzir vse značilnosti posameznih primerljivih transakcij, kar je razvidno v nadaljevanju tega poročila.

#### 5.5. Analiza makrolokacije in mikrolokacije

Ocenjevana nepremičnina se nahaja blizu centra Podvelke nad železniško povezavi Dravograd-Maribor, ki poteka ob reki Dravi, v bližini je most, ki povezuje kraj z glavno cestno ovezavo Maribor-Dravograd.

Širše se umešča v Koroško regijo, ki je ena izmed najbolj severnih regij Slovenije in sicer med Mariborom in Dravogradom na desnem bregu Drave, kjer se nahaja tudi središče občine Podvelka. Osnovne družbene funkcije so v samem središču v Podvelki, ki je ca 100 oddaljena po asfaltni cesti. Širše območje so večinoma stanovanjske hiše in poslovni objekti v središču kraja, nato pa se zaidava zredči na pozidavo večinoma nad reko in železnico ob reki Dravi.

Trgovine, kakor tudi ostali širši družbeno - infrastrukturni objekti (zdravstveni dom, lekarne, gostinski lokali, banke, kulturni in športni objekti, šole, vrtci...), so v oddaljenosti ca 10 km v Radljah ob Dravi.





Slika 2 Prikaz ocenjevanih nepremičnin v širšem okolju; Vir: GURS. Portal prostor, november 2024

Makrolokacijo ocenjujem, kot povprečno.

Ocenjevana nepremičnina je postavljena na dvignjenem delu od reke Drave in železniške proge ob lokalni cesti. V bližini so še druge stanovanjske hiše.

Mikrolokacija nepremičnin je prikazana na sledeči karti:



Slika 3 Prikaz ocenjevanih nepremičnin v ožjem okolju; Vir: GURS – Portal Prostor, november 2024

Ocenjevana nepremičnina predstavlja stanovanje v večstanovanjski hiši.

## 5.6. Opis nepremičnin

Ocenjevana nepremičninska pravica je na nepremičninah: mansardno stanovanje v večstanovanjski stavbi na naslovu Janževski vrh 23 v občini Podvelka. Pripadajoče zemljišče k stavbi lastniško ni urejeno. Zemljišče pod stavbo je v lasti prejšnjega lastnika, ostala zemljišča v bližnji okolici so v lasti občine, so pa verjetno v uporabi etažnih lastnikov.

### **Stanovanjska hiša – stavba št. 17, k. o. 820 Podvelka na naslovu Janževski vrh 23**

Stanovanjska hiša je zasnovana v pravokotni tlorisni obliki dimenzij ca. 19,0 m x 12,00 m.

Objekt je priključen na elektriko, javni vodovod in kanalizacijo.

Objekt je zasnovan s kletjo, pritličjem, nadstropjem in mansardo. V kletnem delu so kleti, v ostalih nadstropjih so stanovanja in skupni prostori.

Objekt je umeščen v strm teren iz severne strani, kjer se dviguje teren od železnice. Na tem delu je objekt delno vkopan, na južni strani pa je vkopan v celoti, tako da je vhod v pritlični del iz kote terena.



**Slika 4** Prikaz stavbe na digitalnem ortofotu; Vir: GURS, portal Prostor, november 2024 in fotografija objekta; vir: lasten, november 2024

Objekt je po konstrukciji masivne gradnje. Temelji so verjetno kamniti. Strop nad kletjo je obokan, ostale ploŝe so verjetno iz lesenih tramov z nasutjem in lesenimi podnicami nad nadstropjem in armiranobetonska ploŝa nad pritliĉjem.

Objekt je bil po podatkih registra nepremiĉnin zgrajen leta 1850.

Streŝna konstrukcija hiŝe je lesena tramovna, izvedba simetriĉna dvokapnica. Kritina je iz valovitnih ploŝ naklona ca 40°. Streŝni kleparski izdelki so iz pocinkane ploĉevine. Fasada je klasiĉni apnenocementni omet. Stavbno pohiŝtvo so PVC okna, kjer so bila zamenjana, na preostalem delu so lesena.



**Slika 5** fotografiji objekta; vir: lasten, november 2024



**Slika 6** fotografiji objekta; vir: lasten, november 2024



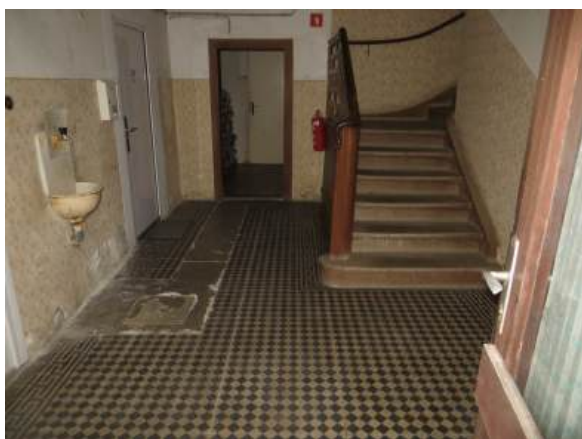


**Slika 7 fotografiji objekta in zemljišča ob stavbi; vir: lasten, november 2024**

Tlak v kleti je zbita zemlja. Stopnice do kleti so kamnite. Stene so ometane. V pritliĸju so tlaki kamniti, v nadstropju PVC pd poloŹene na estrih, na podstrešju PVC pod. Stene in stropi so ometani. Stopnišĸe do nadstropja je iz kamnitih pohodnih plošĸ, v mansardo so lesene stopnice. Elektroinštalacije in vodovod so poloŹeni podometno.



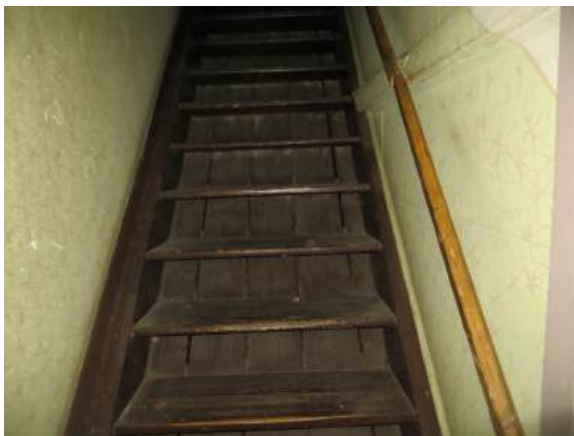
**Slika 8 fotografiji prostorov kletni del; vir: lasten, november 2024**



**Slika 9 fotografiji prostorov klet in vhodna avla v pritliĸju; vir: lasten, november 2024**



**Slika 10 fotografiji prostorov v nadstropju in vhodna vrata v mansardo, kjer se nahaja ocenjevano stanovanje; vir: lasten, november 2024**



**Slika 11 stopnišče do mansardnega stanovanj in predprostor ocenjevanega stanovanja; vir: lasten, november 2024**



**Slika 12 fotografiji prostorov – predprostor ocenjevanega stanovanja; vir: lasten, november 2024**





Slika 13 fotografiji skupnega podstrešja in stranišča v nadstropju, ki je del ocenjevanega stanovanja; vir: lasten, november 2024

Za stavbo je bila izveden postopek vzpostavitve etažne lastnine za ta namen je bil izdelan elaborat za vpis stavbe v kataster stavb z dne 23. 4. 2012, ki ga je izdelala sodna izvedenka geodetske stroke mag. Mojca Glinšek, univ.dipl.inž.geod., iz katerega je razviden tudi ploščaj ocenjevanih nepremičnin:

#### Tlorisi delov stavbe po etažah

**M=500**



Slika 14 izsek iz elaborata za vpis v kataster stavb; vir: elaborat april 2012

Iz navedenega je razvidno, da se ocenjevano stanovanje sestoji iz kletnega boksa, straniŝa v nadstropju in dveh sob v mansardi objekta.

Površine stanovanja so razvidne iz sledeĉe razporeditve prostorov:

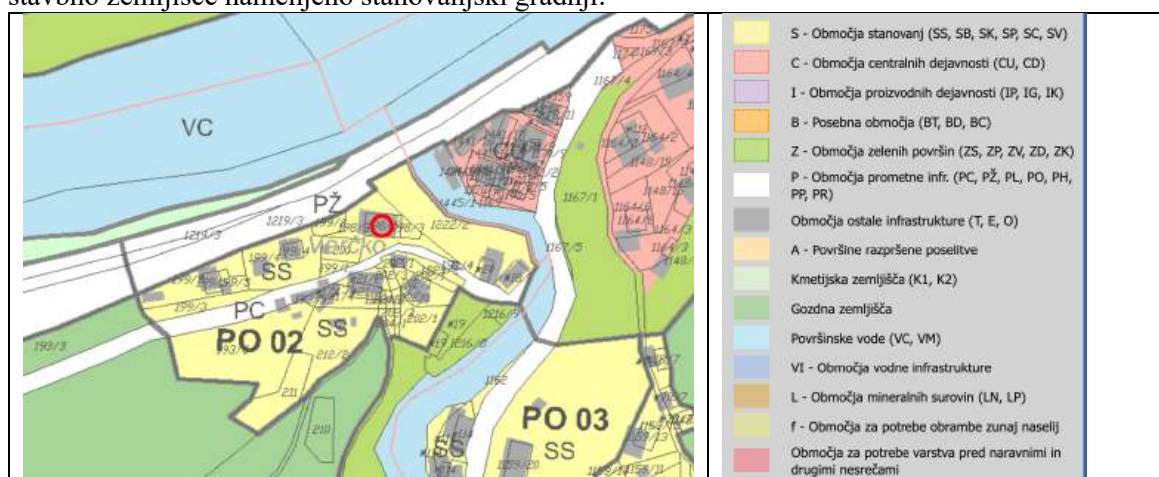
Vrsta prostora	Površina prostora
bivalni prostor	44,7 m <sup>2</sup>
klet	7 m <sup>2</sup>

Za ocenjevanje vzamem neto tlorisno povrŝino, ki znaŝa **51,7 m<sup>2</sup>**.

### 5.7. Analiza najgospodarnejŝe rabe zemljiŝĉa

Najboljŝa raba zemljiŝĉa je opredeljena kot tista, ki se ob razumni in zakonski dopustni izrabi praznega ali pozidanega zemljiŝĉa izrabi v njegovi najviŝji vrednosti (Pŝunder, Torkar, 2003, str. 129).

Iz vpogleda v veljavno urbanistiĉno dokumentacijo obĉine izhaja, da nepremiĉnine predstavljajo stavbno zemljiŝĉe namenjeno stanovanjski gradnji:



Slika 15 izsek iz OPN Podvelka; vir: PISO, november 2024

Glede na to, da prostorski akt doloĉa enako namensko rabo, kot je dejanska, ne opravi analize najgospodarnejŝe rabe zemljiŝĉa, saj je doseŝena najgospodarnejŝa raba.

## 6.0. OCENJEVANJE VREDNOSTI

### 6.1. Sploŝno

Na podlagi podlage za ocenjevanje vrednosti v tem poroĉilu, pristopim k ocenjevanju **trŝne vrednosti** nepremiĉninskih pravic.

Po standardu MSOV 400 (nepremiĉninske pravice) je za ocenjevanje vrednosti pravic na nepremiĉninah mogoĉe uporabiti vse tri glavne **naĉine ocenjevanja vrednosti**, opisane v Okviru MSOV:

- naĉin trŝnih primerjav;
- na donosu zasnovan naĉin in
- nabavno vrednostni naĉin.

Za ocenjevanje uporabim naĉin trŝnih primerjav, ki je najbolj obiĉajen naĉin za ocenjevanje podobnih nepremiĉnin.

### 6.2. Naĉin trŝnih primerjav

Ta naĉin nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katera so informacije o cenah na razpolago. Za ocenjevanje vrednosti pravic na nepremiĉninah se obiĉajno uporablja naĉin trŝnih primerjav. Ta naĉin upoŝteva podatke s trga nepremiĉnin za

podobne ali nadomestne nepremičnine in se na tej podlagi ugotavlja vrednost ocenjevanje nepremičnine, če je na trgu dovolj razpoložljivih podatkov.

V procesu ocenjevanja vrednosti si lahko pomagamo s primerjavo različnih značilnosti premoženja in posla, iz katerega so podatki, s premoženjem, katerega vrednost se ocenjuje. Upoštevati pa je treba razlike med:

- pravico, za katero smo dobili podatke o ceni, in pravico, katere vrednost se ocenjuje,
- različnimi lokacijami,
- kakovostjo zemljišč ali starostjo in značilnostmi objektov,
- dovoljeno rabo ali namembnostjo (v skladu s prostorsko zakonodajo) za vsako nepremičnino,
- okoliščinami, v katerih je bila cena določena, in zahtevano podlago vrednosti,
- datumom začetka veljavnosti dobljenega podatka o ceni in zahtevanim datumom
- ocenjevanja vrednosti.

Za ocenjevanje uporabim način tržnih primerjav, ki je najbolj neposreden način ugotavljanja tržne vrednosti.

### 6.2.1. Izbor in predstavitev primerljivih nepremičnin

Nabor primerljivih nepremičnin opravi iz Evidence trga nepremičnin (SICGRAS- Cenilec - podatki GURS ETN in podatki Trgoskop).

Nabor je narejen iz prodaj stanovanjskih hiš za obdobje zadnjih treh let, za celoto, prodaja na prostem trgu ali prostovoljna dražba.

Nabor je narejen za območje občine Podvelka izmed primerljivih prodaj ne glede na velikost ali starost.

Nepr.	ID posla	Pogodbena cena	Datum sklenitve pogodbe	Šifra KO	KO	Štev. stavbe	Štev. dela stavbe	Ulica	Hišna št.
1	637.316	11.000	23.12.21	820	PODVELKA	17	6	JANŽEVSKI VRH	23
2	638.264	22.400	6.1.22	801	BREZNO	254	7	BREZNO	71
3	640.445	42.500	11.1.22	821	RDEČI BREG II	46	4	PODVELKA	2
4	653.487	40.000	16.4.22	821	RDEČI BREG II	142	5	PODVELKA	12
5	662.111	17.000	11.7.22	801	BREZNO	251	56	BREZNO	71A
6	665.116	24.000	22.7.22	801	BREZNO	352	7	BREZNO	6
7	665.615	41.000	29.7.22	801	BREZNO	251	35	BREZNO	71A
9	669.881	55.000	7.9.22	821	RDEČI BREG II	162	10	PODVELKA	12A
9	677.621	25.000	14.11.22	821	RDEČI BREG II	46	11	PODVELKA	2
10	689.875	25.000	12.1.23	821	RDEČI BREG II	162	2	PODVELKA	12A
11	690.659	56.000	14.2.23	822	LEHEN	128	1	LEHEN NA POHORJU	49
12	757.051	35.900	29.6.23	801	BREZNO	254	5	BREZNO	71
	757.051	35.900	29.6.23	801	BREZNO	254	10	BREZNO	71
		35.900							
13	811.542	25.250	18.12.23	821	RDEČI BREG II	50	3	PODVELKA	1
14	818.127	62.000	14.3.24	798	ZGORNJI VURMAT	145	6		15

Izmed širšega nabora izberem po mojem mnenju najbolj primerljive glede na stanje nepremičnine, velikost in glede na makro in mikrolokacijo:

Nepr.	ID posla	Ulica	Hišna št.	Leto izgradnje	Lega v stavbi	Neto tlorisna površina stavbe	Uporabna površina	Številka etaže	Številka nadstropja	EUR/m2
1	637.316	JANŽEVSKI VRH	23	1850	mansarda	51,7	44,7	4	2	212,77
2	638.264	BREZNO	71	1961	nadstropje	46,2	45,2	3	1	484,85
5	662.111	BREZNO	71A	1979	mansarda	46,2	37,9	6		367,97
6	665.116	BREZNO	6	1903	nadstropje	58,2	48,9	4	3	412,37
12	757.051	BREZNO	71	1961	nadstropje	49,6	37,4	3	3	319,11
	757.051	BREZNO	71	1961	nadstropje	62,9	41,2	4	4	
						112,5	78,6			

**Opis primerljivih nepremičnin**

	<p><b>Nepremičnina 1: Podvelka 23</b> Ocenjevano stanovanje – transakcija iz koncem leta 2021.</p>
	<p><b>Nepremičnina 2: Brezno 71</b> Stanovanje v večstanovajski hiši podobne zasnove v Breznu, ki je nedaleč od središča Podvelke. Stanovanje je 1. nadstropju od treh. Nekoliko manjše površine. Podobno vzdrževanje stavbe.</p>
	<p><b>Nepremičnina 5: Brezno 71a</b> Stanovanje v večstanovajski hiši podobne zasnove v Breznu, ki je nedaleč od središča Podvelke. Stanovanje se nahaja v mansardi. Nekoliko manjše površine. Boljše vzdrževanje stavbe.</p>
	<p><b>Nepremičnina 6: Brezno 6</b> Stanovanje v večstanovajski hiši podobne zasnove v Breznu, ki je nedaleč od središča Podvelke v predelu izven zgoščene zazidave. Stanovanje se nahaja v mansardnem delu. Nekoliko večje površine. Boljše vzdrževanje stavbe.</p>



#### **Nepremiĉnina 12: Brezno 71**

Dve stanovanji v veĉstanovajski hiŝi podobne zasnovi v Breznu, ki je nedaleĉ od srediŝĉa Podvelke. Stanovanje je 2. nadstropju in eno v mansardnem delu. Stanovanjsi sta podobnih povrŝin. Podobno vzdrŝevanje stavbe.

#### **Podrobnosti transakcij:**

Nepr.	ID posla	Leto izgradnje	Lega v stavbi	Neto tlorisna povrŝina stavbe	Uporabna povrŝina	Ŗtevilka etaŝe	Ŗtevilka nadstropja	EUR/m2	Fasada	Streha	Inŝt.	Okna
1	637.316	1850	mansarda	51,7	44,7	4	2	<b>212,77</b>				
2	638.264	1961	nadstropje	46,2	45,2	3	1	<b>484,85</b>		1999		
5	662.111	1979	mansarda	46,2	37,9	6		<b>367,97</b>		2010		
6	665.116	1903	nadstropje	58,2	48,9	4	3	<b>412,37</b>	2000			
12	757.051	1961	nadstropje	49,6	37,4	3	3	<b>319,11</b>		1999	1992	2006
	757.051	1961	nadstropje	62,9	41,2	4	4			1999		
				112,5	78,6							

#### **6.2.2. Prilagoditev cen zaradi razlik v sestavinah (znaĉilnostih)**

Naĉin trŝnih primerjav je osnovan na primerjavi predmetne nepremiĉnine s primerljivimi prodanimi nepremiĉninami (ali z nepremiĉninami, ki so naprodaj). Obiĉajno se primerljive nepremiĉnine po svojih znaĉilnostih razlikujejo od predmetne nepremiĉnine, pa tudi transakcija (prodaja) se lahko razlikuje od predpostavljene pri oceni trŝne vrednosti. Te razlike v znaĉilnostih predmetne in primerljivih nepremiĉnin postanejo sestavine primerjave. Cene primerljivih nepremiĉnin se prilagodi znaĉilnostim predmetne nepremiĉnin in (predvidenega) transakcije. Prilagojene cene primerljivih nepremiĉnin indicirajo vrednost lastninske pravice do predmetne nepremiĉnine.

Za postopek prilagajanja cen se obiĉajno izbere enoto primerjave. V tej analizi je izbrana enota primerjave cena/m<sup>2</sup> izraŝena v EUR/m<sup>2</sup>, ki se pogosto uporablja med udeleŝenci na nepremiĉninskem trgu.

Na trŝne cene vplivajo sestavine (znaĉilnosti) nepremiĉnin in poslovnih dogodkov, pa tudi subjektivni in sluĉajni (nepojasneni) vplivi.

Prilagoditve cen se opravi, kot se razlike odraŝajo v cenah na trgu. Prilagoditve so lahko odstotne ali v denarnih zneskih, kadar pa so razlike med primerljivimi in predmetno nepremiĉnino minimalne pa se lahko opravi tudi vsesploŝne prilagoditve.

Odstopanja so podana v odstotkih od prodajne cene primerljivih nepremiĉnin. Na osnovi doseŝenih prodajnih cen in odstopanj (prilagoditve) je ocenjena indikativna cena, ki bi jo primerljiva nepremiĉnina dosegla na trgu, ĉe bi imela enake lastnosti, kot ocenjevana nepremiĉnina.

Element izraĉuna	Ocenjevana nepremiĉnina	Primerj. nep.1 - enako	prilag. (%)	Primerj. nep.2 - podobno	prilag. (%)	Primerj. nep. 5	prilag. (%)	Primerj. nep. 6	prilag. (%)	Primerj. nep.12	prilag. (%)
Makrolokacija - ŝirŝe okolje	stan. naselje	enako	0	podobno	0	podobno	0	podobno	0	podobno	0
Mikrolokacija - oŝje okolje	neposredna okolica - naselje	enako	0	podobna	0	podobna	0	podobna	0	podobna	0
	navezava na javni promet	enako	0	podobna	0	podobna	0	podobna	0	podobna	0
	urbaniziranost okolice	enako	0	podobno	0	podobno	0	podobna	0	podobna	0
Komunalna oprema	povpreĉna	enako	0	podobna	0	podobna	0	podobna	0	podobna	0
Lokacija	povpreĉna	enako	0	boljŝa	-2	boljŝa	-2	podobna	0	boljŝa	-2



Stanje objekta	povprečna	enako	0	boljše	-5	boljše	-10	boljše	-10	boljše	-5
Starost	1850	1850	0	1961	-5	1979	-7	1903	0	1961	-5
Neto površina	51,7	51,7	0	46,2	-2	46,20	-2	58,20	3	112,50	1
Uporabna površina	44,7	44,7	-	45,2	-	37,90	-	48,90	-	78,60	-
Faktor uporab./neto	0,86	0,86	0	0,98	-2	0,82	1	0,84	0	0,70	2
Solidnost gradnje	povprečna	podobna	0	boljša	-2	boljša	-2	boljša	-2	boljša	-2
Nadstropje	M	M	0	1	-2	M	0	M	0	3,M	0
Obnova strehe	?	-	0	1999	-1	2011	-2	?	-2	1999	-1
Obnova fasade	?	-	0	-	0	?	-2	2000	-2	-	0
Obnova oken	?	-	0	-	0	-	0	-	0	2006	-2
Obnova inštalacij	-	-	0	-	0	-	0	-	0	1992	-1
Datum prodaje	?	12/2021	15	1/2022	14	7/2022	10	7/2022	10	6/2023	8
Prodajna cena		11.000		22.400		17.000		24.000		35.900	
Prodajna cena EUR/m2		213		485		368		412		319	
Konkur.situacija	prodaja	prodaja	0	prodaja	0	prodaja	0	prodaja	0	prodaja	0
Prilag. skupaj			15		-7		-16		-3		-7
Ind. cena EUR/m2		245		451		309		400		297	

Prilagoditve cen se opravi, kot se razlike odražajo v cenah na trgu. V tej analizi so opravljene prilagoditve, kot jih opaža avtor in so deloma subjektivne.

Proces prilagajanja cen je številčno podrobneje razviden v zgornji mreži prilagoditev.

**Lokacija in komunalna oprema** – Lokacija je eden izmed najbolj pomembnih dejavnikov pri vrednotenju nepremičninskih pravic. Tako vrednost zavisi od oddaljenosti od prometnih tokov, družbenih funkcij, oskrbnih objektov, atraktivnosti lokacije zaradi naravnih ali ustvarjenih danosti, emisij in območij ogroženosti ipd.

Pri tem se razlikuje tudi sama umeščenost nepremičnine v širšem in ožjem smislu (makro in mikrolokacija).

Seveda pa je pri končnem vrednotenju pomembne vidik prodajalca, predvsem pa kupca, ki lahko iz povsem subjektivnih razlogov dojema lastnost lokacije drugače od drugih.

Nepremičnine imajo različne prednosti in slabosti iz vidika lokacije. Tako npr. je bližina družbenih funkcij prednost, z druge strani pa je umeščenost v okolje in socialno okolje lahko slabost zaradi okoliščin makrolokacije.

Vse nepremičnine, razen nepremičnine 6, ki ima podobno lokacijo, so na boljši lokaciji (bolj urbanem delu naselja), kar se odraža do - 2 %, kar je po mnenju avtorja primerno.

Vse nepremičnine imajo podobno komunalno opremljenost.

**Časovne razlike/tržni pogoji** V analizi je upoštevano, da cene primerljivih nepremičnin v zadnjih letih naraščajo. Zaradi razlik v času prodaj primerljivih nepremičnin in datumom veljavnosti ocene se vrednosti glede na stanje na mikro trgu zaradi časovne oddaljenosti transakcij lahko razlikujejo, zato jih je potrebno za pridobitev realne vrednosti prilagoditi.

Glede na stanje nepremičninskega trga (kar je tudi razvidno iz Analize trga nepremičnin), ocenjujem, da se to kaže v razmerju od + 15 % pri najstarejši transakciji, do 8 % pri najmlajši.

Sicer povprečne cene prodanih stanovanj so bile v Občini Podvelka kažejo sledeče:

2021-2022	614,82
2022-2023	544,74
2023-2024	847,91

vendar je transakcij tako malo, da ni mogoče govoriti o splošnem vzorcu.

#### **Vpliv velikosti na vrednost na enoto primerjave**

Običajno je vrednost na enoto odvisna od velikosti: cene na enoto so obratno sorazmerne velikosti. To je splošno poznano pri stanovanjih. Cene za kvadratni meter manjših stanovanj so opazno višje kot za večja stanovanja. Podobna povezava med velikostjo in vrednostjo na enoto običajno velja tudi pri drugih vrstah nepremičnin. Pri stanovanjskih hišah je včasih ta povezava bolj, včasih pa manj izrazita.

V tej analizi sem upošteval te okoliščine oz. lastnosti od + 3 % pri največji tlorisni površini, do - 2 % pri nepremičnini z največ tlorisnih površin, kar je po mnenju avtorja, glede na razmerja vpliva

tlorisnih površin na vrednost, primerno. Pri nepremičnini 12 je potrebno upoštevati, da gre za dve različni nepremičnini in so pri primerjavi upoštevani to kot dve samostojni enoti.

#### **Vpliv razmerja neto tlorisne površine na uporabno površino**

Vpliv na vrednost ima razmerje neto/uporabna površina. Dejstvo je, da so bivalne površine tudi iz stroškovnega vidika dražje od ostalih površin (večinoma tehničnih ali drugih površin objekta). V tej analizi so upoštevane razmerja in sicer do + 2 % pri najslabših faktorjih in do – 2% pri najboljšem faktorju, kar je po mnenju avtorja glede razmerij primerno.

#### **Vpliv starosti, obnov in stanja objekta**

Bistveni vpliv na vrednost je od starosti objekta, stanja obnov in splošnega stanja objekta. Ker so vse primerljive nepremičnine mlajše so v tej analizi upoštevane razlike zaradi starosti do - 7 % pri najmlajši nepremičnini.

Splošno stanje objekta je odvisno od stopnje vzdrževanja drugih elementov, kot so upoštevni pri drugih obnovah in stopnje skrbnosti splošnega vzdrževanja, kar vsekakor vpliva na vrednost. V tej analizi so upoštevane razlike saj so vse nepremičnine, razen nepremičnine 1 (ki je ista, kot ocenjevana) v boljšem stanju, kar je upoštevano od – 5 % do – 10 % pri nepremičninah v boljšem stanju.

#### **Vpliv vrste gradnje in solidnosti gradnje**

Vrednost je odvisna od vrste gradnje (samostojna, vrstna, krajna...). Solidnost gradnje pa vpliva na vrednost, predvsem zaradi vzdrževanja in življenjske dobe objekta (masivna, montažna, pasivna, ekološka gradnja ipd.).

Ocenjevane nepremičnine je starejše gradnje, pri ostalih pa je že upoštevana novejša zasnova gradnje, kar je upoštevano v razmerju do – 2 %, kar ustreza kriteriju vrednosti po tem elementu (vključno z nepremičnino 6, ki je bila obnovljena v celoti po novih standardih).

Po opravljeni analizi se kažejo različne prilagojene cene. Navedeno je lahko razlog več dejavnikov, ki so od različnih motivov udeležencev posla, do slabo razvitega nepremičninskega trga na tem območju, kar se nato odraža v koherentnem pristopu oblikovanja prodajnih cen.

Po vseh lastnostih je po mojem mnenju najbolj primerljiva nepremičnina 1, ki je dejansko ocenjevana in je prilagojena zgolj iz časovnega vidika transakcije. Za realno oceno pa so po mojem mnenju pomembne tudi ostale prilagojene cene, zato jih ustrezno ponderiram kot sledi:

Element izračuna	Ocenjevana nepremičnina	Primer j. nep.1 -	prila g. (%)	Primer j. nep.2 -	prila g. (%)	Primer j. nep. 5	prila g. (%)	Primer j. nep. 6	prila g. (%)	Primer j. nep.12	prila g. (%)
Ind. cena EUR/m <sup>2</sup>		245		451		309		400		297	
ponder	1,00	0,50		0,10		0,20		0,10		0,10	
<b>pond. vredn.</b>	<b>298,93</b>	<b>122</b>		<b>45</b>		<b>62</b>		<b>40</b>		<b>30</b>	

Končna indikativna ocena tako znaša:

Indikativna vrednost 1 m <sup>2</sup> (€)	298,93
Površina (m <sup>2</sup> )	51,70
<b>Indikativna vrednost premoženja (€)</b>	<b>15.454,52</b>

V navedeni vrednosti je zajeta gradbena vrednost posameznega dela stavbe v etažni lastnini – stanovanja s pripadajočimi skupnimi deli in napravami.

### **6.3. Uskladitev in končna ocena vrednosti**

Za ocenjevanje vrednosti nepremičninskih pravic na nepremičninah – nepremičnine: posameznega dela stavbe št. 6 v stavbi 17, 820 Podvelka, ki predstavlja stanovanje na naslovu Janževski vrh 23 v Podvelki do celote, je bil uporabljen:

- **način tržnih primerjav po katerem znaša ocenjena vrednost 15.454,52 EUR.**

Vrednost dobljena po nabavno vrednostnem načinu nujno ne odraža prave tržne vrednosti, saj nabavne vrednosti gradbenih materialov ne pokažejo pravih vrednosti nepremičnin glede na lokacijo

*Janko Trobiš, gr.teh., univ.dipl.prav. –cenilec za področje gradbeništva;  
Ljubljanska cesta 18, 3000 Celje; mobilni: 031/632-471; e-pošta: janko.trobis@gmail.com*

nepremičnin, vendar je to lahko dober indikator vrednosti, ko na trgu ni dovolj razpoložljivih podatkov.

Na donosu zasnovan način se uporablja predvsem za nepremičnine, ki so tipične za pridobivanje donosa (komercialne nepremičnine).

Glede na navedeno ocenjujem, da je končna tržna cena nepremičninskih pravic posameznega dela stavbe št. 6 v stavbi 17, 820 Podvelka, ki predstavlja stanovanje na naslovu Janževski vrh 23 v Podvelki do celote **15.454,52 EUR** ali zaokroženo:

**15.500,00 EUR**

(z besedo: petnajst tisoč petsto 00/100 evrov).

Ocena vrednosti velja na dan 19. november 2024. V navedeni vrednosti je zajeta gradbena posameznega dela stavbe v etažni lastnini s pripadajočimi skupnimi deli in napravami.

Navedena vrednost predstavlja absolutno lastninsko pravico. Omejitve in obremenitve pri oceni vrednosti niso upoštevane, razen izrecno navedenih v tem poročilu ter ob upoštevanju posebnih predpostavk.



Celje, 28. november 2024

Janko Trobiš, gr.t.; univ. dipl. prav.  
sodni cenilec za področje gradbeništva



## **7.0. PRILOGE**

### **7.1. Potrdilo o imenovanju za sodnega cenilca**



REPUBLIKA SLOVENIJA  
MINISTRSTVO ZA  
PRAVOSODJE  
Ljubljana, Župančičeva 3

# **P o t r d i l o**

o imenovanju za  
sodnega cenilca

**Janko TROBIŠ**

Rojen: 18.6.1962  
Stanujoč: Prekorje 66, 3211 Škofja Vas

je z odločbo Ministrstva za pravosodje, št. 705-278/2009

**imenovan  
za sodnega cenilca za**

področje GRADBENIŠTVO  
podpodročje NEPREMIČNINE, STAVBNA ZEMLJIŠČA

Številka: 705-278/2009  
V Ljubljani, 20.9.2010



  
**Aleš ZALAR**  
Minister za pravosodje