



VS0168424852

Sodni cenilec in izvedenec za gradbeništvo

## **CENITVENO POROČILO**

### **O OCENJEVANJU VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINAH**

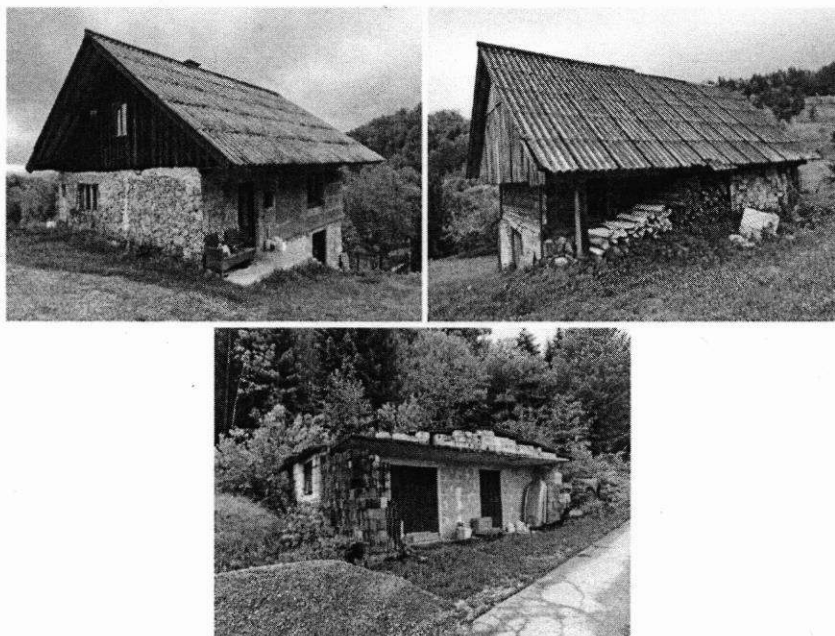
#### **Premoženje:**

Parcele št. 1237/3, 1237/6, 1237/13 in 1237/14 k.o. 1042 Paneče

Stanovanjski in gospodarski objekt na naslovu  
Polana 45, Jurklošter

#### **Lastnika:**

1. --	- 1/2
2. --	- 1/2



Celje, 5.6.2024

## POVZETEK

Naslov izvajalca:

--

Naslov naročnika:

Okrajno sodišče v Celju,  
Ljubljanska 1a, 3000 Celje

Na osnovi sklepa sodišča v zadevi 0052 I 521/2022 in pristop VL 41334/2012 sem ocenil stavbne nepremičnine na parcelah št. 1237/3, 1237/6, 1237/13 in 1237/14 k.o. 1042 Paneče, ki obsegajo staro stanovanjsko hišo, staro gospodarsko poslopje, nedokončan garažni objekt in stavbna zemljišča.

Ker se dolжник/solastnik vabilu na ogled ni odzval, sem opravil ogled brez njegove prisotnosti.

Gospodarski in garažni objekt sem si ogledal v celoti, tudi znotraj, stanovanjski objekt pa je bil zaklenjen, zato je ocena vrednosti izdelana na osnovi zunanjega ogleda objekta, ogleda notranjosti kleti in delnega vpogleda skozi okno v notranjost pritličja objekta, ter javno dostopnih podatkov.

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 8.5.2024.

Naslov posesti:

Polana 45, 3273 Jurklošter

Znesek ocenjene vrednosti:

za celoto: **47.160,00 €**

za delež 1/2: **23.580,00 €**

Datum veljavnosti ocene vrednosti:

8.5.2024

Datum izdelave poročila:

5.6.2024

Ocenjevalec:

*-Sodni cenilec in izvedenec za gradbeništvo,*

# KAZALO

<b>1</b>	<b>SPLOŠNI IN POSEBNI PODATKI .....</b>	<b>4</b>
1.1	IDENTIFIKACIJA IN STATUS OCENJEVALCA .....	4
1.2	IDENTIFIKACIJA NAROČNIKA .....	4
1.3	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 .....	6
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 .....	7
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
<b>2</b>	<b>ANALIZA LOKACIJE .....</b>	<b>8</b>
2.1	MAKROLOKACIJA, GOSPODARSKO IN DRUŽBENO OKOLJE .....	8
2.2	TRG NEPREMIČNIN .....	8
2.3	MIKROLOKACIJA .....	13
2.4	MOREBITNA IN VERJETNA POVPRAŠEVANJA PO DRUGIH MOŽNIH NAČINIH UPORABE .....	13
<b>3</b>	<b>OPIS NEPREMIČNIN .....</b>	<b>13</b>
3.1	SPLOŠEN OPIS OCENJEVANIH NEPREMIČNIN .....	13
3.2	IZMERE .....	19
<b>4</b>	<b>OCENJEVANJE VREDNOSTI .....</b>	<b>19</b>
4.1	NABAVNOVREDNOSTNI NAČIN .....	20
<b>5</b>	<b>ZNESEK OCENJENE VREDNOSTI .....</b>	<b>24</b>
5.1	IZSLEDKI NAČINOV OCENJEVANJA VREDNOSTI IN UTEMELJITEV OCENJENE VREDNOSTI .....	24
<b>6</b>	<b>IZJAVE OCENJEVALCA .....</b>	<b>25</b>
6.1	IZJAVA O SKLADNOSTI OCENJEVANJA VREDNOSTI Z MSOV .....	25
6.2	IZJAVA OCENJEVALCA PO SPS 2 .....	25

# 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

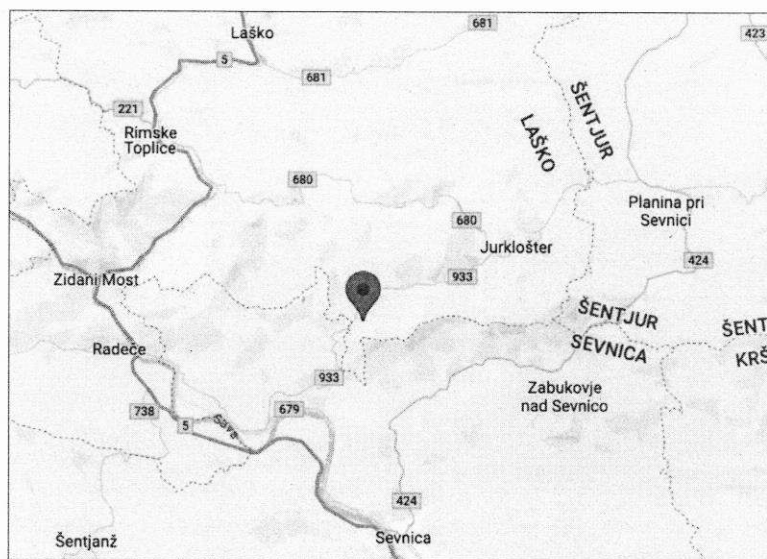
## 1.3 Identifikacija predvidenih uporabnikov

Nameravani uporabnik poročila je naročnik ceditve.

## 1.4 Identifikacija sredstev

Predmet ocenjevanja so stavbne nepremičnine na parcelah št. 1237/3, 1237/6, 1237/13 in 1237/14 k.o. 1042 Paneče, ki obsegajo staro stanovanjsko hišo, staro gospodarsko poslopje, nedokončan garažni objekt in stavbna zemljišča na naslovu Polana 45, Jurklošter.

### 1.4.1 Lokacija nepremičnine



#### **1.4.2 Pravne značilnosti premoženja**

Preveril sem Redni izpis iz elektronske zemljiške knjige za ocenjevane parcelne številke. Za ocenjevane nepremičnine sta kot imetnika lastninske pravice vpisana:

1. -- v deležu 1/2
2. -- v deležu 1/2.

Pri lastniku 1. je vpisanih več hipotek, pri lastniku 2. pa ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini.

#### **1.4.3 Zemljiškoknjižni podatki**

Nepremičnine, ki so predmet ocenjevanja v tem poročilu, obsegajo stavbne nepremičnine na parcelah št. 1237/3, 1237/6, 1237/13 in 1237/14 k.o.1042 Paneče.

Ostala zemljišča ocenita cenilca kmetijske in gozdarske stroke.



#### **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 nepovezanimi 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 8.5.2024.

## 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 veščin 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 posodabljati tega poročila, če nastopijo drugačne okoliščine od teh, ki so veljale na dan ocenjevanja vrednosti, v kolikor to ni posebej dogovorjeno.
- Ocena vrednosti velja za čas, ki je naveden v poročilu in to samo za predmet ter namen, ki sta navedena v poročilu.
- Poročilo o ocenjevanju vrednosti nepremičninskih pravic ni dokument, ki bi ga moral naročnik oziroma lastnik nepremičnine obvezno upoštevati. Prav tako ga ne obvezuje k sklenitvi kupoprodajne pogodbe za ceno, ki bi bila identična z ocenjeno vrednostjo. Dejanska cena, ki bo dosežena v prodaji, lahko odstopa od ocenjene tržne vrednosti zaradi različnih vzrokov ali okoliščin.
- Ocenjena vrednost nepremičninskih pravic je v poročilu prikazana brez DDV (kot davčno neto).
- Ocenjevalec vrednosti ni dolžan pričati pred sodiščem, sodelovati na sestankih ali pri pogajanjih v zvezi z vsebino tega poročila, v kolikor to ni posebej dogovorjeno.
- 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 5.6.2024.

## 2 ANALIZA LOKACIJE

### 2.1 Makrolokacija, gospodarsko in družbeno okolje

Ocenjevana nepremičnina se nahaja v občini Laško, v redko naseljenem hribovitem območju v naselju Polana.

Laško je mesto in središče občine Laško. Leži ob spodnjem toku reke Savinje, ki deli Posavsko hribovje na zahodni in vzhodni del, kamor uvrščamo tudi Kozjansko. Na hribu nad naseljem stoji grad Laško. Posavsko hribovje spada v predalpski svet. Laško in njegova okolica spada v zahodni srednji del Slovenije, za katerega je značilen subpanonski zmerno celinski temperaturni režim.

Savinja ima pri Laškem snežno-dežni rečni režim. Glavni spomladanski višek vode je posledica kopnenja snega in padavin, jesenski višek pa je posledica dolgotrajnejšega in obilnejšega deževja. Izredno visoke vode so v občini Laško že večkrat povzročile ogromno materialno škodo.

Občina Laško je del savinjske statistične regije. Meri 198 km<sup>2</sup>. Po površini se med slovenskimi občinami uvršča na 26. mesto. V Občini Laško je 85 naselij in 9 krajevnih skupnosti.

Pomembno prispevata k prepoznavnosti Laškega predvsem Pivovarna Laško in z njo povezana prireditel Pivo in cvetje in pa Thermana Laško, ki se ukvarja predvsem z zdraviliškim turizmom.

Sredi leta 2022 je imela občina približno 13.050 prebivalcev (približno 6.530 moških in 6.530 žensk). Po številu prebivalcev se je med slovenskimi občinami uvrstila na 42. mesto. Na kvadratnem kilometru površine občine je živelo povprečno 66 prebivalcev; torej je bila gostota naseljenosti tu manjša kot v celotni državi (104 prebivalci na km<sup>2</sup>).

Seštevek naravnega in selitvenega prirasta na 1.000 prebivalcev v občini je bil pozitiven, znašal je 2,7 (v Sloveniji 4,6).

Povprečna starost občanov je bila 45,3 leta in tako višja od povprečne starosti prebivalcev Slovenije (43,9 let).

V občini je delovalo 9 vrtcev, obiskovalo pa jih je 479 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 (82 %). V tamkajšnjih osnovnih šolah se je v šolskem letu 2022/2023 izobraževalo približno 1120 učencev. Različne srednje šole je obiskovalo okoli 450 dijakov. Med 1.000 prebivalci v občini je bilo 34 študentov in 9 diplomantov; v celotni Sloveniji je bilo na 1.000 prebivalcev povprečno 38 študentov in 8 diplomantov.

Med osebami v starosti 15 let–64 let (tj. med delovno sposobnim prebivalstvom) je bilo približno 69 % 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 za približno 15 % nižja od letnega povprečja mesečnih plač v Sloveniji, v neto znesku pa za približno 13 % nižja.

(Vir: internetna stran občine, SURS)

### 2.2 Trg 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.

Predvsem na zmanjšanje števila kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin je v veliki meri vplival dvig obrestnih mer in posledično zmanjšanje povpraševanja po stanovanjskih posojilih. Število tržnih prodaj stanovanj v večstanovanjskih stavbah se je v letu 2023 na ravni države zmanjšalo za 15 do 20 odstotkov, število prodaj stanovanjskih hiš pa za 20 do 25 odstotkov. V primerjavi z letom 2021 se je število prodaj stanovanj in hiš tako zmanjšalo za 25 do 30 odstotkov.

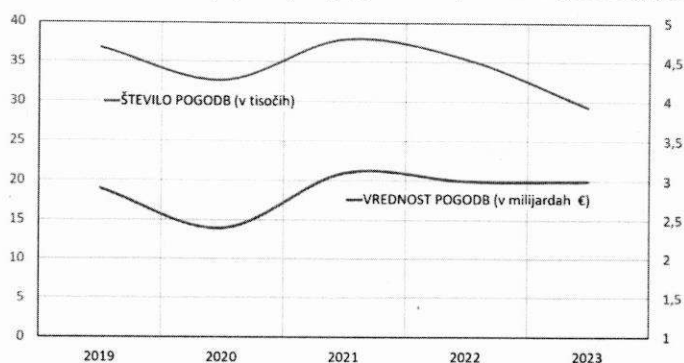
Zmanjšanje števila kupoprodaj poslovnih nepremičnin (pisarniški prostori, trgovski, storitveni in gostinski lokali) je bilo še nekoliko večje kot s stanovanjskimi nepremičninami, saj se je število transakcij v lanskem letu zmanjšalo za 20 do 25 odstotkov, v primerjavi z letom 2021 pa za 30 do 35 odstotkov.

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.

Število in vrednost kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, 2019 – 2023



## TRŽNE CENE STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN IN ZEMLJIŠČ ZA NJIHOVO GRADNJO

V primerjavi z letom 2022 se je v letu 2023 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.

### Stanovanja v večstanovanjskih stavbah

V letu 2023 smo bili še naprej priča rasti cen stanovanj, ki pa je bila vendarle precej manjša kot leto prej. Srednja cena stanovanja na ravni države (2.610 €/m<sup>2</sup>) se je v primerjavi z letom 2022 zvišala za 210 evrov na kvadratni meter.

Primat najvišjih cen stanovanj je tudi v letu 2023 ohranila Ljubljana. Srednja cena prodanih stanovanj v Ljubljani se je v primerjavi z letom 2022 zvišala za 40 evrov na kvadratni meter in praktično dosegla 4.000 €/m<sup>2</sup>.

Tik za Ljubljano so bile cene stanovanj na Alpskem turističnem območju (ki vključuje tudi Kranjsko Goro, Bled in območje Bohinjskega jezera), kjer je lani srednja cena stanovanja znašala 3.930 €/m<sup>2</sup> in se je v primerjavi z letom prej dvignila kar za 350 evrov na kvadratni meter.

Alpsko turistično območje je na drugem mestu po ravni cen stanovanj prehitelo Obalo (ki vključuje tudi Koper, Piran, Portorož, Izolo in Ankaran), kjer je bila srednja cena prodanih stanovanj 3.890 €/m<sup>2</sup> in se je v primerjavi z letom 2022 zvišala za 120 evrov na kvadratni meter.

Nad slovenskim povprečjem so bile lani tudi cene stanovanj v Severni okolici Ljubljane (ki vključuje tudi Medvode, Domžale in Kamnik), kjer se je srednja cena 3.270 €/m<sup>2</sup> v primerjavi z letom prej zvišala za 150 evrov na kvadratni meter, v Kranju z okolico, kjer se je srednja cena (3.100 €/m<sup>2</sup>) v primerjavi z letom prej zvišala za 210 evrov na kvadratni meter, in v Južni okolici Ljubljane (ki vključuje tudi Grosuplje, Vrhniko in Logatec), kjer se je srednja cena (3.090 €/m<sup>2</sup>) zvišala za 30 evrov na kvadratni meter.

Pod slovenskim povprečjem pa so bili med urbanimi območji z večjim fondom stanovanj v večstanovanjskih stavbah tudi Nova Gorica z Vipavsko dolino in Goriškimi Brdi (ki vključuje tudi Ajdovščino), kjer je bila srednja cena stanovanja 2.590 €/m<sup>2</sup> in se je v primerjavi z letom 2022 zvišala kar za 360 evrov na kvadratni meter, Novo mesto z okolico (ki vključuje tudi Trebnje), kjer se je srednja cena (2.530 €/m<sup>2</sup>) zvišala za 300 evrov na kvadratni meter, Gorenjsko območje (brez Kranja in alpskih turističnih krajev), ki vključuje tudi Škofjo Loko, Radovljico, Tržič in Jesenice, kjer se je srednja cena (2.490 €/m<sup>2</sup>) zvišala za 180 evrov na kvadratni meter, Šaleška dolina (ki vključuje tudi

Velenje), kjer se je srednja cena (2.200 €/m<sup>2</sup>) zvišala za 240 evrov na kvadratni meter, Celje, kjer se je srednja cena (2.180 €/m<sup>2</sup>) zvišala za 50 evrov na kvadratni meter, Maribor, kjer se je srednja cena (2.130 €/m<sup>2</sup>) zvišala za 90 evrov na kvadratni meter, in Zasavje (ki vključuje tudi Trbovlje, Hrastnik in Zagorje ob Savi), kjer so cene stanovanj med najnižjimi v državi in je srednja cena prodanih stanovanj (1.380 €/m<sup>2</sup>) v primerjavi z letom prej ostala nespremenjena.

Kot običajno, so bila v letu 2023 stanovanja najcenejša v Prekmurju, kjer se je srednja cena (1.300 €/m<sup>2</sup>) sicer zvišala za 160 evrov na kvadratni meter in v Beli Krajini, kjer bila srednja cena stanovanj ponovno najnižja (1.260 €/m<sup>2</sup>) in se je v primerjavi z letom prej prav tako zvišala za 160 evrov na kvadratni meter.

### Stanovanjske hiše

Kot za stanovanja se je v letu 2023 tudi za stanovanjske hiše nadaljevala rast cen, ki pa je bila manjša kot leto prej. Na ravni države je srednja cena hiše s pripadajočim zemljiščem lani znašala 141.000 evrov oziroma je bila v primerjavi z letom prej višja za 9.000 evrov. Srednje leto zgraditve prodanih hiš je bilo lani 1972, v povprečju pa so se prodajale 3 leta starejše hiše kot leto prej.

Srednja velikost lani prodanih hiš je znašala 168 kvadratnih metrov in se je v primerjavi z letom prej povečala za 10 kvadratnih metrov. Srednja velikost pripadajočega zemljišča je ostala v primerjavi z letom prej nespremenjena in je znašala 720 kvadratnih metrov.

Tudi v letu 2023 so bile cene hiš najvišje v Ljubljani, kjer je srednja pogodbeni cena prodanih stanovanjskih hiš s pripadajočim zemljiščem znašala 380.000 evrov in se je v primerjavi z letom prej zvišala za 20.000 evrov.

Tako kot pri stanovanjih, sledita Alpsko turistično območje, kjer se je srednja cena (338.000 evrov) v primerjavi z letom prej zvišala kar za 68.000 evrov, in Obala, kjer pa se je srednja cena (300.000 evrov) v primerjavi z letom prej zvišala le za 2.000 evrov.

Med večjimi mesti oziroma območji z večjim fondom stanovanjskih hiš so bile v letu 2023 nad slovenskim povprečjem še cene hiš v Severni okolici Ljubljane, kjer se je srednja cena (293.000 evrov) v primerjavi z letom prej sicer znižala za 7.000 evrov, v Južni okolici Ljubljane, kjer se je srednja cena (261.000 evrov) v primerjavi z letom prej znižala za 6.000 evrov, v Kranju z okolico, kjer se je srednja cena (280.000 evrov) v primerjavi z letom prej zvišala za 44.000 evrov, na Gorenjskem območju, kjer se je srednja cena (219.000 evrov) zvišala za 39.000 evrov, v Mariboru, kjer je ostala srednja cena (175.000 evrov) v primerjavi z letom prej praktično enaka, in v Celju, kjer se je srednja cena (162.000 evrov) znižala za 3.000 evrov.

V Slovenskih Goricah, ki imajo med vsemi območji največji fond stanovanjskih hiš, njihove cene pa so med nižjimi v državi, se je srednja cena (89.000 evrov) v primerjavi z letom prej znižala še za 9.000 evrov. V Južni okolici Maribora, ki vključuje Slovenske Konjice, in Slovensko Bistrico ter ima tudi razmeroma velik fond stanovanjskih hiš, so bile cene hiš blizu slovenskega povprečja, srednja pogodbeni cena (140.000 evrov) pa se je v primerjavi z letom prej zvišala za 10.000 evrov.

Najcenejše so bile tudi lani hiše v Beli Krajini, kjer se je srednja cena (60.000 evrov) v primerjavi z letom prej znižala še za 5.000 evrov.

### Zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb

Vse od začetka sistematičnega spremljanja cen nepremičnin leta 2007 na geodetski upravi ugotavljajo, 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.

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 v letu 2023, a se je vendarle nekoliko umirila.

V primerjavi z letom 2022 so leta 2023 cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah zrasle za 6 % oziroma za 13 odstotnih točk manj kot zgodovinsko rekordnega leta 2022.

Cene stanovanjskih hiš so zrasle za 9 % oziroma za 3 odstotne točke manj kot leta 2022, cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb pa za 8 % oziroma 9 odstotnih točk manj kot leta 2022.

Velikost vzorca in mediana cen za stanovanja in hiše na sekundarnem trgu, po tržnih analitičnih območjih (TAO), Slovenija, leto 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja Velikost vzorca	Stanovanja - Cena v €/m <sup>2</sup> (mediana)	Hiše Velikost vzorca	Hiše - Cena v € (mediana)
<b>SLOVENIJA</b>	<b>5.243</b>	<b>2.610</b>	<b>2.710</b>	<b>141.000</b>
LJUBLJANA	1.323	3.990	171	380.000
MARIBOR	684	2.130	116	175.000
OBALA	302	3.890	90	300.000
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	263	3.270	131	293.000
GORENJSKO OBMOČJE	253	2.490	95	219.000
CELJE	238	2.180	62	162.000
KRANJ Z OKOLICO	224	3.100	62	280.000
KOROŠKA, POHORJE, KOZJAK	156	1.460	78	133.000
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	149	3.090	126	261.000
JUŽNA OKOLICA MARIBORA	140	1.850	198	140.000
NOVO MESTO IN OKOLICA	137	2.530	128	99.000
ZASAVJE	136	1.380	54	80.000
NOVA GORICA, VIPAVSKA DOLINA, BRDA	128	2.590	87	152.000
ŠALEŠKA DOLINA	128	2.200	29	180.000
SLOVENSKE GORICE	106	1.560	201	89.000
NOTRANJSKO OBMOČJE	94	1.890	49	90.000
PTUJSKO POLJE	90	1.740	86	115.000
PREKMURJE	83	1.300	120	71.000
SAVINJSKA DOLINA	79	2.080	76	148.000
KOČEVSKO OBMOČJE	72	1.440	89	95.000
SAVINJSKO HRIBOVJE	68	1.740	138	95.000
POSOČJE IN IDRJSKO OBMOČJE	64	1.360	68	78.000
ALPSKO TURISTIČNO OBMOČJE	59	3.930	36	338.000
KRAS	57	2.380	42	165.000
HALOZE, BOČ	54	1.580	86	70.000
KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE	47	1.680	52	89.000
POSAVJE	46	1.320	120	75.000
VZHODNA OKOLICA LJUBLJANE	36	2.360	44	193.000
BELA KRAJINA	25	1.260	60	60.000
SLOVENSKA ISTRA BREZ OBALE	2	--	16	185.000

Gibanje cen stanovanj in hiš, Slovenija, od leta 2018 do 2023 (verižno glede na predhodno leto)

	Stanovanja	Hiše	Zemljišča za gradnjo
2018–2019	6%	4%	5%
2019–2020	4%	2%	4%
2020–2021	15%	13%	12%
2021–2022	19%	12%	17%
2022–2023	6%	9%	8%

## NEPREMIČNINSKI TRG V CELJU IN OKOLICI

Na območju Celja je bilo konec leta 2023 evidentiranih več kot 18 tisoč stanovanjskih enot oziroma okoli 13 tisoč stanovanj v večstanovanjskih stavbah in okoli 5 tisoč stanovanjskih hiš. V Celju okoli tri četrtine fonda hiš predstavljajo samostojne hiše, četrtino pa vrstne hiše oziroma dvojčki.

### Stanovanja v večstanovanjskih stavbah

Tako kot povsod po Sloveniji so bile tudi cene stanovanj v Celju leta 2023 na rekordni ravni. Srednja cena rabljenega stanovanja je bila 2.180 €/m<sup>2</sup>, kar je kar za 50 evrov več kot leta 2022 in na primer za dobrih 50 evrov več kot v Mariboru.

Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Posavje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m <sup>2</sup> (25.percentil)	Cena €/m <sup>2</sup> (mediana)	Cena €/m <sup>2</sup> (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
TAO POSAVJE	46	1.010	1.320	1.720	1977	51
LAO POSAVJE BREZ SEVNICE	28	940	1.170	1.390	1978	52
LAO SEVNICA	18	1.390	1.800	2.150	1976	49

### Stanovanjske hiše

Srednja cena stanovanjske hiše v Celju in ožji okolici je v letu 2023 znašala 163.000 evrov in je ostala na približno isti ravni kot leta 2022. Srednja letnica zgraditve prodanih hiš je bila 1966, srednja velikost hiše 180 kvadratnih metrov, srednja površina pripadajočega zemljišča pa 510 kvadratnih metrov.

Večina hiš na območju »Celje Center« se je prodala po cenah od 135.000 do 240.000 evrov, na območju »Okolica Celja« pa od 125.000 do 200.000 evrov. Najdražja hiša je bila lani sicer prodana na območju Okolice Celja.

Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Posavje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO POSAVJE	120	45.000	75.000	111.000	1979	115	1640
LAO POSAVJE BREZ SEVNICE	114	45.000	75.000	110.000	1980	108	1770

### Zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb

Tako kot v Ljubljani in Mariboru tudi v Celju praznih zazidljivih zemljišč za gradnjo stanovanj praktično ni in je možna le nadomestna gradnja obstoječih stavb.

Na splošno se ravni cen zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb po naših analitičnih območjih povsem ujemajo z ravnmi cen stanovanjskih nepremičnin.

Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Posavje, od leta 2018 do 2023 (verižno glede na predhodno leto)

	Stanovanja	Hiše
2018–2019	8%	0%
2019–2020	5%	-4%
2020–2021	14%	13%
2021–2022	16%	18%
2022–2023	9%	12%

(Vir: GURS)



### 2.3 Mikrolokacija

Stanovanjski objekt se nahaja v hribovitem kmetijskem območju. Nahaja se v ruralnem, redko poseljenem območju z osnovno komunalno opremljenostjo. Od centra Laškega, kjer je sedež občine, je oddaljen 22 km, od Jurkloštra pa 7 km.

Mikrolokacijo za stanovanjski objekt ocenjujem kot neugodno.

### 2.4 Morebitna in verjetna povpraševanja po drugih možnih načinih uporabe

Za ocenjevano nepremičnino glede na lokacijo ne obstaja verjetnost povpraševanja po drugih namenih uporabe.

## 3 OPIS NEPREMIČNIN

### 3.1 Splošen opis ocenjevanih nepremičnin

#### Stanovanjski objekt

Objekt ima številko stavbe 413 v k.o. 1042 Paneče in je bil zgrajen leta 1910, vendar je bil kasneje obnovljen in vzdrževan.

#### IZPIS PODATKOV O STAVBI IN DELIH STAVBE

Katastrska občina:	1042 PANEČE
Številka stavbe:	413
Status stavbe:	Registrski vpis
Bruto tlorisna površina stavbe:	/
Število etaž:	2
Etaža, ki je pritličje:	2
Število stanovanj:	1
Število poslovnih prostorov:	0
Tip položaja stavbe:	samostojna stavba
Najnižja višinska kota stavbe:	/
Najvišja višinska kota stavbe:	693,2 m
Karakteristična višina stavbe:	687,4 m
Leto izgradnje stavbe:	1910
Material nosilne konstrukcije:	kombinacija različnih materialov
Leto obnove fasade:	/
Leto obnove strehe:	1964
Priključek na električno omrežje:	Da
Priključek na vodovodno omrežje:	Ne
Priključek na kanalizacijsko omrežje:	Ne
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
1042 PANEČE	1237/3	64 m <sup>2</sup>	64 m <sup>2</sup>

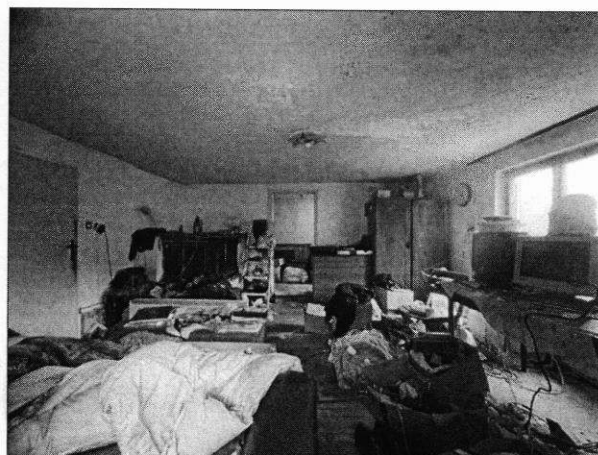
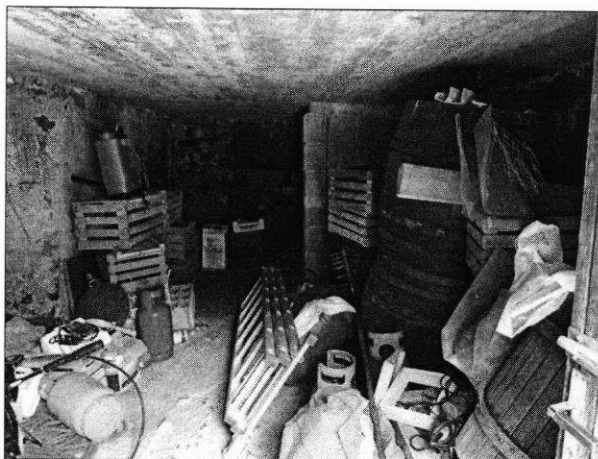
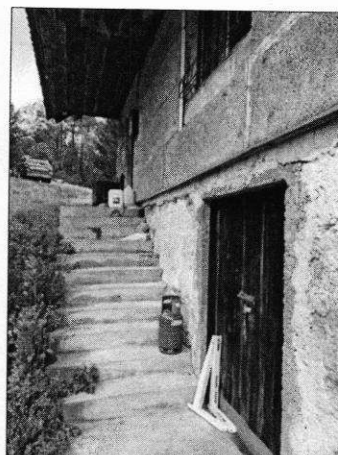
#### Naslovi stavbe

Laško, Polana 45

Vir: GURS







Številka dela stavbe:	1
Naslov:	Laško, Polana 45
Št. stanovanja ali posl. prostora:	/
Status:	Registrski
Dejanska raba:	stanovanje v enostanovanjski stavbi
Uporabna površina:	56,0 m <sup>2</sup>
Neto tlorisna površina:	150,0 m <sup>2</sup>
Številka etaže:	2
Številka etaže glavnega vhoda:	2
Upravnik:	/
Status upravnika:	/
Dvigalo:	Ne
Leto obnove instalacij:	/
Leto obnove oken:	1964
Prostornina rezervoarjev in silosov:	/
Del stavbe v etažni lastnini:	Ne
Del stavbe skupni del stavbe v etažni lastnini:	Ne
Prostori dela stavbe	
Vrsta prostora	Površina
bivalni prostor	56,0 m <sup>2</sup>
klet	24,0 m <sup>2</sup>
nerazporejen prostor	70,0 m <sup>2</sup>

Vir: GURS

Temelji in zidovi so zidani s kamnom. Nad kletjo je izvedena armiranobetonska plošča, ki zagotovo ni originalna, ampak je bila izdelana pred desetletji.

Ostrešje je leseno, dvokapno. Kritina je star valoviti salonit. Žlebov ni. Napušči so zaprti z deskami. Fasada ni izdelana, viden je kamnit zid. Fasada na kletnem delu je grobo ometana, vendar omet že odpada. Na delu pritličja so na fasadi pritrjene izolacijske kombi plošče 5cm.

Stavbno pohištvo je leseno, staro. Okna so vezane izvedbe.

V notranjosti so v kleti stene ometane, strop je vidni beton. Tlak je betonski.

V pritličju so urejeni bivalni prostori, stene in stropi so ometani in slikopleskarsko obdelani.

Belež s stropa se lušči. Tlak je topli pod.

Notranja vrata so stara, enostavne serijske izvedbe, s plohovnimi podboji in gladkimi krili, lakirana. Od instalacij je v objektu elektrika, glede ostalih instalacij ni podatka.

### Gospodarski objekt

Gospodarski objekt blizu ob stanovanjskega objekta, stavba ima številko 411 k.o. Paneče.



### IZPIS PODATKOV O STAVBI IN DELIH STAVBE

Katastrska občina:	1042 PANEČE
Številka stavbe:	411
Status stavbe:	Registrski vpis
Bruto tlorisna površina stavbe:	/
Število etaž:	2
Etaža, ki je pritličje:	1
Število stanovanj:	0
Število poslovnih prostorov:	0
Tip položaja stavbe:	samostoječa stavba
Najnižja višinska kota stavbe:	/
Najvišja višinska kota stavbe:	696,0 m
Karakteristična višina stavbe:	688,5 m
Leto izgradnje stavbe:	1850
Material nosilne konstrukcije:	kombinacija različnih materialov
Leto obnove fasade:	/
Leto obnove strehe:	1910
Priključek na električno omrežje:	Ne
Priključek na vodovodno omrežje:	Ne
Priključek na kanalizacijsko omrežje:	Ne
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
1042 PANEČE	1237/3	55 m <sup>2</sup>	55 m <sup>2</sup>

Številka dela stavbe:	1
Naslov:	/
Št.stanovanja ali posl.prostora:	/
Status:	Registrski
Dejanska raba:	hlev
Uporabna površina:	82,0 m <sup>2</sup>
Neto tlorisna površina:	82,0 m <sup>2</sup>
Številka etaže:	1
Številka etaže glavnega vhoda:	1
Upravnik:	/
Status upravnika:	/
Dvigalo:	Ni podatka
Leto obnove instalacij:	/
Leto obnove oken:	/
Prostornina rezervoarjev in silosov:	/
Del stavbe v etažni lastnini:	Ne
Del stavbe skupni del stavbe v etažni lastnini:	Ne
Prostori dela stavbe	
Vrsta prostora	Površina
kmetijski prostor	82,0 m <sup>2</sup>

Vir: GURS

Spodnji del, kjer je hlev, je grajen s kamnom. Strop nad kletjo je lesen. Zgornji del stavbe je lesen, stene so iz debelih plohov. Ostrešje je leseno, dvokapno. Kritina je valoviti salonit. Žlebov ni. Stavbno pohištvo je leseno, dotrajano.

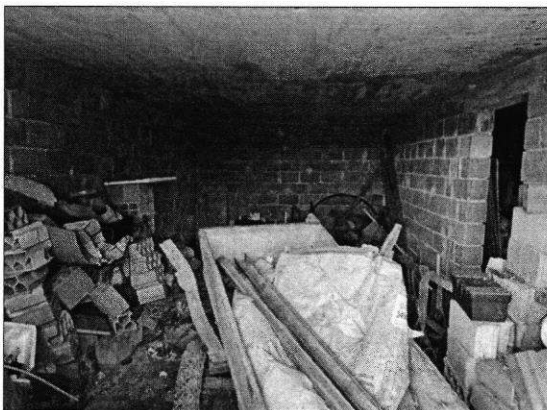
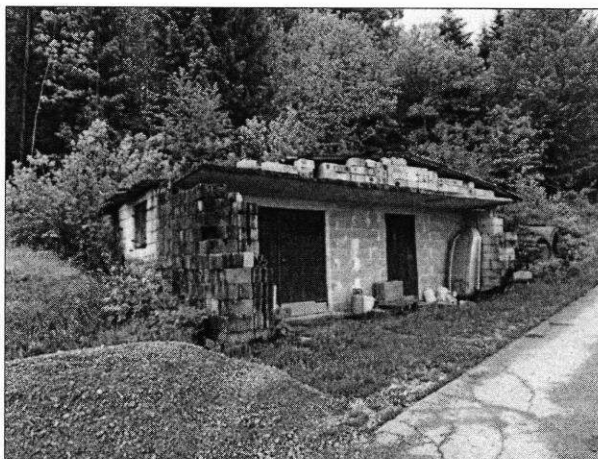
V kletnem, zidanem delu so hlevski prostori. Stene so neometane, tlak je betonski.

V zgornjem, lesenem delu so prostori za hrambo sena in pridelkov.

Objekt je še uporaben, vendar slabše vzdrževan.

#### Garažni objekt

To je samostojna, nedokončana stavba, ki ima številko 412 v k.o. Paneče.



## IZPIS PODATKOV O STAVBI IN DELIH STAVBE

Katastrska občina: 1042 PANEČE  
 Številka stavbe: 412  
 Status stavbe: Registrski vpis  
 Bruto tlorisna površina stavbe: /  
 Število etaž: 1  
 Etaža, ki je pritličje: 1  
 Število stanovanj: 0  
 Število poslovnih prostorov: 0  
 Tip položaja stavbe: samostoječa stavba  
 Najnižja višinska kota stavbe: /  
 Najvišja višinska kota stavbe: 694,6 m  
 Karakteristična višina stavbe: 691,0 m  
 Leto izgradnje stavbe: 1997  
 Material nosilne konstrukcije: beton, železobetonska  
 Leto obnove fasade: /  
 Leto obnove strehe: /  
 Priključek na električno omrežje: Ne  
 Priključek na vodovodno omrežje: Ne  
 Priključek na kanalizacijsko omrežje: Ne  
 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
1042 PANEČE	1237/13	33 m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup>

Številka dela stavbe: 1  
 Naslov: /  
 Št. stanovanja ali posl. prostora: /  
 Status: Registrski  
 Dejanska raba: zidanica  
 Uporabna površina: 32,0 m<sup>2</sup>  
 Neto tlorisna površina: 32,0 m<sup>2</sup>  
 Številka etaže: 1  
 Številka etaže glavnega vhoda: 1  
 Upravnik: /  
 Status upravnika: /  
 Dvigalo: Ni podatka  
 Leto obnove instalacij: /  
 Leto obnove oken: /  
 Prostornina rezervoarjev in silosov: /  
 Del stavbe v etažni lastnini: Ne  
 Del stavbe skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne  
 Prostori dela stavbe  
 Vrsta prostora: kmetijski prostor  
 Površina: 32,0 m<sup>2</sup>

Vir: GURS

Objekt obsega le pritlično etažo in je nedokončan.

Je masivne gradnje, temelji so betonski, zidovi so iz betonskih votlakov, plošča je armiranobetonska. Na sprednji strani plošča konzolno sega preko objekta, kot balkon. Na plošči je naložen gradbeni material in deloma izvedena zasilna kritina.

Fasada ni izdelana. Vgrajena so dvokrilna garažna in enokrilna vhodna lesena vrata.

V notranjosti sta dva neobdelana prostora.

Stene so neometane, strop je vidni beton. Tlak je betonski. Instalacij ni.

### Zemljišče

Predmet tega poročila je ocenjevanje le stavbnih zemljišč na parcelah št. 1237/3, 1237/6, 1237/13 in 1237/14 k.o 1042 Paneče, ki so po namenski rabi opredeljena kot površine razpršene poselitve.

Vsa ostala zemljišča ocenita cenilca kmetijske in gozdarske stroke.

Zemljišče se nahaja v hribovitem, kmetijskem območju, na dokaj strmem pobočju hriba. Dostop je z lokalne makadamske ceste. Komunalna opremljenost je osnovna.



### IZPIS PODATKOV O PARCELI

Katastrska občina:	1042 PANEČE
Parcelna številka:	1237/3
Površina parcele:	4.123 m <sup>2</sup>
Urejena parcela:	ni urejena
Katastrski dohodek:	25,31 €
Število bonitetnih točk:	27
Omejitve spreminjanja mej parcele:	Ne
Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini:	Ne
<b>Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli</b>	<b>Delež dejanske rabe zemljišč na parceli</b>
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	82,4 %
poseljena zemljišča	5,4 %
poseljena zemljišča	3,7 %
tloris stavbe	
gozdna zemljišča	8,5 %
<b>Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli</b>	<b>Delež namenske rabe zemljišč na parceli</b>
druga kmetijska zemljišča	68,0 %
površine razpršene poselitve	24,0 %
gozdna zemljišča	8,0 %

### IZPIS PODATKOV O PARCELI

Katastrska občina:	1042 PANEČE
Parcelna številka:	1237/6
Površina parcele:	6.330 m <sup>2</sup>
Urejena parcela:	ni urejena
Katastrski dohodek:	29,67 €
Število bonitetnih točk:	30
Omejitve spreminjanja mej parcele:	Ne
Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini:	Ne
<b>Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli</b>	<b>Delež dejanske rabe zemljišč na parceli</b>
gozdna zemljišča	74,5 %
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	25,5 %
<b>Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli</b>	<b>Delež namenske rabe zemljišč na parceli</b>
površine razpršene poselitve	5,0 %
druga kmetijska zemljišča	26,0 %
gozdna zemljišča	69,0 %

### IZPIS PODATKOV O PARCELI

Katastrska občina:	1042 PANEČE
Parcelna številka:	1237/13
Površina parcele:	639 m <sup>2</sup>
Urejena parcela:	ni urejena
Katastrski dohodek:	2,11 €
Število bonitetnih točk:	30
Omejitve spreminjanja mej parcele:	Ne
Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini:	Ne
<b>Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli</b>	<b>Delež dejanske rabe zemljišč na parceli</b>
gozdna zemljišča	39,1 %
nedoločena raba	16,4 %
poseljena zemljišča	13,0 %
poseljena zemljišča	12,2 %
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	19,3 %
<b>Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli</b>	<b>Delež namenske rabe zemljišč na parceli</b>
gozdna zemljišča	36,6 %
površine razpršene poselitve	20,6 %
druga kmetijska zemljišča	42,8 %



### IZPIS PODATKOV O PARCELI

Katastrska občina:	1042 PANEČE
Parcelna številka:	1237/14
Površina parcele:	79 m <sup>2</sup>
Urejena parcela:	ni urejena
Katastrski dohodek:	/
Število bonitetnih točk:	30
Omejitve spreminjanja mej parcele:	Ne
Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini:	Ne
Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli	Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
javna občinska cestna infrastruktura	100,0 %
Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli	Delež namenske rabe zemljišč na parceli
površine razpršene poselitve	17,5 %
druga kmetijska zemljišča	82,5 %

Vir: GURS

### 3.2 Izmere

- stanovanjski objekt:  
pritličje po podatkih GURS meri 56 m<sup>2</sup>, klet sem izmeril in meri 26 m<sup>2</sup>; skupaj **82,00 m<sup>2</sup>**
- gospodarski objekt: po podatkih GURS meri **82,00 m<sup>2</sup>**
- garažni objekt - oba prostora sem izmeril, skupna površina je **58,00 m<sup>2</sup>**.
- zemljišče - stavbno zemljišče meri skupaj **1.452 m<sup>2</sup>**.

parcels št.	stavbno m <sup>2</sup>
1237/3	990
1237/6	316
1237/13	132
1237/14	14
	<b>1.452</b>

## 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.

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).

Za ocenjevanje tržne vrednosti predmetne nepremičnine v skladu z namenom ocenjevanja vrednosti, z nameravano uporabo poročila in glede na iskano vrsto vrednosti (tržna vrednost) ter stanje in vrsto objektov sem v skladu z MSOV uporabil nabavnovrednostni način.

#### 4.1 NABAVNOVREDNOSTNI NAČIN

Nabavnovrednostni način temelji na predpostavki, da osveščeni investitor za obstoječo nepremičnino ni pripravljen plačati več, kot stane pridobitev enakovredne nepremičnine z enako uporabnostjo v bližini. Izvaja se po naslednjih korakih:

Določimo vrednost reprodukcijskih ali nadomestitvenih stroškov. Običajno uporabimo nadomestitvene stroške, to so stroški izgradnje (po trenutnih cenah) objekta z enako uporabnostjo, kot jo ima ocenjevana stavba, toda zgrajena s sodobnimi materiali in po sodobnih standardih, in pa vrednost nezazidanega stavbnega zemljišča, ki obsega stroške pridobitve in vlaganj v pripravo ter lokacijo. Ocenimo zmanjšanje vrednosti (amortizacija) zaradi:

Fizičnega poslabšanja - to je izguba vrednosti zaradi obrabe, poškodb, atmosferskih vplivov, obremenitev in pomanjkljivega vzdrževanja. Ocenimo vrednost vseh del, ki so potrebna zaradi odloženega vzdrževanja in ocenimo zmanjšanje vrednosti zaradi zamenjave ozdravljivih kratkotrajnih komponent ter ocenimo zmanjšanje vrednosti zaradi neozdravljivih kratkotrajnih in dolgotrajnih komponent.

V primeru, ko je kronološka starost (KS) večja od dobe koristnosti, najprej določimo preostalo dobo koristnosti (PDK), to je dobo do popolne dobe koristnosti.

Dejansko starost pa izračunamo na osnovi naslednje formule:  $DS = DK - PDK$

Kjer pomeni: DS – dejanska starost

DK – doba koristnosti

PDK – preostala doba koristnosti

Funkcionalnega zastaranja - pomeni, da nekaj ni več primerno za uporabo, da ne ustreza sodobnim standardom. Lahko je ozdravljivo ali neozdravljivo, kar je odvisno od stroškov popravila v primerjavi s povečanjem vrednosti nepremičnine.

Ekonomskega zastaranja, ki nastane zaradi zunanjih vzrokov in ga običajno ni mogoče ozdraviti.

Nato prištejemo še stroške izgradnje zunanje ureditve in pomožnih objektov.

##### Stanovanjski objekt

Ocena nabavnega stroška novega stanovanjskega objekta.

Kot nabavni strošek, glede na standard in stanje nepremičnine uporabim 80% vrednosti novogradnje po podatkih portala PEG, kar znaša:  $1.193,64 \text{ €/m}^2 \times 0,80 = 954,91 \text{ €/m}^2$

	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	Skupaj €
NNSO	82,00	954,91	78.302,62

##### *Ocena zastaranja:*

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

Objekt je bil zgrajen leta 1910 in je že presegel predvideno dobo trajanja. Ker je bil vmes prenavljan, ocenim preostalo dobo trajanja dolgotrajnih komponent na 20 let, kratkotrajnih pa na 5 let.

a. Kratkotrajne komponente		55%
Nadomestitveni stroški	€	43.066,44
Ekonomska življenjska doba	let	35,00
Dejanska starost	let	30,00
Preostala življenjska doba	let	5,00
Zmanjšana vrednost	%	0,86
Znesek zmanjšanja vrednosti	€	36.914,09

b. Dolgotrajne komponente		45%
Nadomestitveni stroški	€	35.236,18
Ekonomska življenjska doba	let	100,00
Dejanska starost	let	75,00
Preostala življenjska doba	let	25,00
Zmanjšana vrednost	%	0,75
Znesek zmanjšanja vrednosti	€	26.427,13

Nadomestitveni stroški	€	78.302,62
- kratkotrajne komponente	€	36.914,09
- dolgotrajne komponente	€	26.427,13
Skupaj fizično poslabšanje	€	63.341,23
		14.961,39

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

Zasnova je manj funkcionalna, zastaranje ocenim na 5 %:

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

Lokacija objekta je manj ugodna, zastaranje ocenim na 5%:

fizično poslabšanje		63.341,23 €
funkcionalno zastaranje	5%	748,07 €
ekonomsko zastaranje	5%	748,07 €
Skupaj:		64.837,37 €

Strošek stanovanjskega objekta:

$$SO = NSNO - ZO = 78.302,62 \text{ €} - 64.837,37 \text{ €} = 13.465,25 \text{ €} \sim 13.470,00 \text{ €}.$$

### Gospodarski objekt

Ocena nabavnega stroška novega gospodarskega objekta:

	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	Skupaj €
NNSO	82,00	650,00	53.300,00

### *Ocena zastaranja:*

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

Objekt je bil zgrajen leta 1850 in je že presegel predvideno dobo trajanja. Na osnovi ogleda ocenim preostalo dobo trajanja dolgotrajnih komponent na 10 let, kratkotrajnih pa na 5 let.

a. Kratkotrajne komponente		45%
Nadomestitveni stroški	€	23.985,00
Ekonomska življenjska doba	let	35,00
Dejanska starost	let	30,00
Preostala življenjska doba	let	5,00
Zmanjšana vrednost	%	0,86
Znesek zmanjšanja vrednosti	€	20.558,57

b. Dolgotrajne komponente		55%
Nadomestitveni stroški	€	29.315,00
Ekonomska življenjska doba	let	70,00
Dejanska starost	let	60,00
Preostala življenjska doba	let	10,00
Zmanjšana vrednost	%	0,86
Znesek zmanjšanja vrednosti	€	25.127,14

Nadomestitveni stroški	€	53.300,00
- kratkotrajne komponente	€	20.558,57
- dolgotrajne komponente	€	25.127,14
Skupaj fizično poslabšanje	€	45.685,71

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

Zasnova je za namen objekta dovolj funkcionalna, zastaranja ni.

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

Lokacija objekta je za namen objekta ustrezna, zastaranja ni.

Strošek gospodarskega objekta:

$$SO = NSNO - ZO = 53.300,00 \text{ €} - 45.685,71 \text{ €} = 7.614,29 \text{ €} \sim 7.610,00 \text{ €}.$$

### Garažni objekt

Ocena nabavnega stroška novega garažnega objekta:

	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	Skupaj €
NNSO	82,00	650,00	53.300,00

### Ocena zastaranja:

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

Objekt je bil zgrajen leta 1997, vendar še ni dokončan. Starost dolgotrajnih in kratkotrajnih komponent je 27 let.

a. Kratkotrajne komponente	45%	
Nadomestitveni stroški	€	18.270,00
Ekonomska življenjska doba	let	35,00
Dejanska starost	let	27,00
Preostala življenjska doba	let	8,00
Zmanjšana vrednost	%	0,77
Znesek zmanjšanja vrednosti	€	14.094,00

b. Dolgotrajne komponente	55%	
Nadomestitveni stroški	€	22.330,00
Ekonomska življenjska doba	let	50,00
Dejanska starost	let	27,00
Preostala življenjska doba	let	23,00
Zmanjšana vrednost	%	0,54
Znesek zmanjšanja vrednosti	€	12.058,20

Nadomestitveni stroški	€	40.600,00
- kratkotrajne komponente	€	14.094,00
- dolgotrajne komponente	€	12.058,20
Skupaj fizično poslabšanje	€	26.152,20

14.447,80

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

Objekt ni dokončan, manjka fasada in kritina. Zastaranje ocenim na 15%.

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

Lokacija objekta je za garažni objekt odmaknjena, manj ugodna. Zastaranje ocenim na 5%.

fizično poslabšanje		26.152,20 €
funkcionalno zastaranje	15%	2.167,17 €
ekonomsko zastaranje	5%	722,39 €
Skupaj:		29.041,76 €

Strošek gospodarskega objekta:

$$SO = NSNO - ZO = 40.600,00 \text{ €} - 29.041,76 \text{ €} = 11.558,24 \text{ €} \sim 11.560,00 \text{ €}.$$



### Zemljišče

Po zemljiškoknjižnih podatkih znaša skupna površina stavbnega zemljišča skupaj 1.452,00 m<sup>2</sup>.

Za ocenjevanje vrednosti zemljišč je najustreznejši pristop z uporabo primerjalnih prodaj, ki temelji na načelu, da investitor oziroma kupec ni pripravljen za določeno nepremičnino plačati več kot znašajo stroški pridobitve druge podobne nepremičnine z enako koristnostjo.

Zato cene, ki jih pri prodaji dosežejo primerljive nepremičnine, predstavljajo tržno vrednost nepremičnine, ki se vrednoti.

Na ustreznem trgu poiščemo cene primerljivih posesti, preverimo zbrane podatke in opravimo prilagoditev zaradi razlik med obravnavno posestjo in primerljivimi posestmi.

(Vir: evidenca trga nepremičnin ETN, aplikacija Trgoskop).

Glede na konfiguracijo terena, obliko parcele, lokacijo in druge dejavnike, na osnovi podatkov o primerljivih prodajah zemljišč, ocenim stavbno zemljišče na 10,00 €/m<sup>2</sup>.

Vrednost ocenjevanega zemljišča znaša:  $1.452,00 \text{ m}^2 \times 10 \text{ €/m}^2 = 14.520,00 \text{ €}$ .

Vrednost celotne nepremičnine:

13.470,00 € + 7.610,00 € + 11.560,00 € + 14.520,00 € = 47.160,00 €.

Indikativna vrednost nepremičnine po nabavnovrednostnem načinu znaša **47.160,00 €**.

## **5 ZNESEK OCENJENE VREDNOSTI**

### **5.1 Izsledki načinov ocenjevanja vrednosti in utemeljitev ocenjene vrednosti**

Za ugotovitev končne vrednosti, gleda na namen ocenjevanja vrednosti in glede na dejstvo, da gre za starejše objekte na odmaknjeni lokaciji, sem za ocenjevanje vrednosti uporabil samo nabavno-vrednostni način, ki je za ocenjevanje tovrstnih nepremičnin najprimernejši.

Tržna vrednost lastninske pravice na stavbnih nepremičninah na parcelah št. 1237/3, 1237/6, 1237/13 in 1237/14 k.o 1042 Paneče na naslovu Polana 45, Jurklošter, znaša na dan 8.5.2024 :

**47.160,00 €**

Vrednost deleža 1/2 v lasti dolžnika znaša **23.580,00 €**.

## **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.

--