



CENITVENO POROČILO

O

VREDNOSTI

parcele 105/45 in na njej zgrajene stavbe št.: 123 k.o. Radizel (703)

na naslovu

Na ledini 8, RADIZEL

2312 OREHOVA VAS



PRAVDNA ZADEVA: Opr. Št.: I 263/2022 pri Okrajnem sodišču v Mariboru

V zadevi upnika: Posojilnica Bank eGen, Paulitschgaße 5-7, Celovec

Dolžnik: Grega LUZAR, Na ledini 8, Orehova vas

Datum ogleda: 27. 07. 2022

Ocenjena tržna vrednost nepremičnin na parceli 105/45 k.o. Radizel je 91.300,00 EUR

KAZALO

I.	LASTNIK:	3
II.	NAROČNIK CENITVE:	3
III.	IZHODIŠČA.....	3
	Izjava cenilca:	5
A.	OPIS NEPREMIČNINE	6
1.	Identifikacija nepremičnin:	6
2.	Podatki o površini in vrsti rabe iz uradnih evidenc Geodetske uprave RS:.....	6
B.	SPLOŠNI OPIS HIŠE IN STANOVANJA	9
2.	Koristne površine objekta:	16
IV.	TRŽNA VREDNOST NEPREMIČNINE	17
A.	IZHODIŠČA	17
1.	Primerljive prodane parcele:	17
1.	Izračun vrednosti zemljišča.....	21
2.	Primerljive prodane stanovanjske hiše.....	22
1.	Izračun vrednosti hiše.....	25
	TREND GIBANJA CEN NEPREMIČNIN V SLOVENIJI V LETU 2021:	26
B.	STROŠKOVNI PRISTOP za določitev vrednosti STAVBE 123	29
V.	GARAŽA in NADSTREŠNICA	33
1.	Identifikacija nepremičnin:	33
2.	Ocena vrednosti pomožnih objektov po stroškovni metodi:.....	34
VI.	KONČNA VREDNOST NEPREMIČNINE:	34

I. LASTNIK:

- **Grega LUZAR** Na ledini 8 Orehova vas - v lasti 1/1

II. NAROČNIK CENITVE:

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

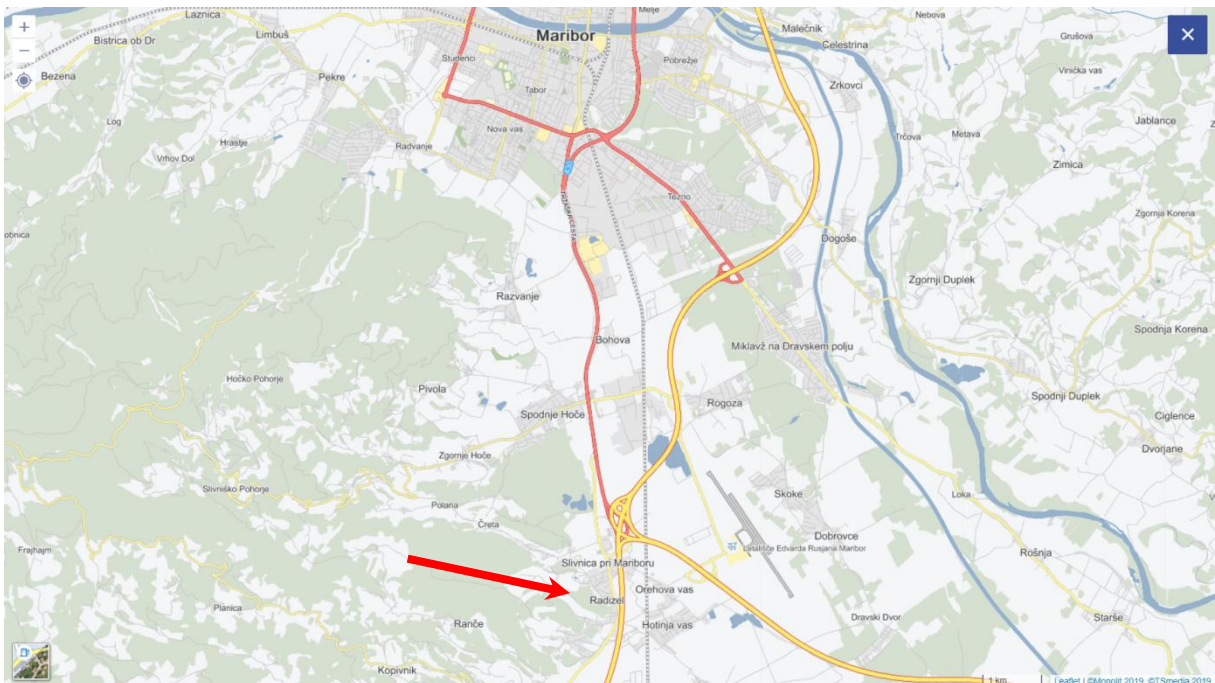
III. IZHODIŠČA

Namen ocenitve: Določiti primerno tržno vrednost nepremičnine, ki bo služila kot osnova za nadaljnja odločanja Okrajnega sodišča Maribor v upravni zadevi – Sklep, Opr. Št.: I 1183/2021 pri Okrajnem sodišču v Mariboru v zadevi upnika: Posojilnica Bank eGen, Paulitschgaße 5-7, Celovec, zoper dolžnika Grego LUZAR, Na ledini 8, Orehova vas 2312.

Vrsta vrednosti: Na podlagi sklepa naročnika ocenitve se opravi ocenitev tržne vrednosti:

1. 703 105/45 v lasti dolžnika v celoti

Identifikacija posesti: Na osnovi terenskega ogleda ugotavljam, da je stanovanjska hiša zgrajena v stanovanjskem okolišu na parceli 105/45 stoji stanovanjska stavba št. 123. v kraju Radizel. Stavba se sestoji iz treh stanovanjskih etaž: klet, pritličje in nadstropje. Parcela je zelo mala tako da hiša praktično nima ohišnice temveč samo dostop po ozki slepi asfaltirani ulici. Pred stavbo je zgrajena nadstrešnica in zidana garaža. Nadstrešnica ni vpisana v registru stavb. ker je zgrajena veliko pozneje kakor hiša. Lokacija je prikazana v grafični prilogi na sliki 1 in 2.



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

Datum ocenjevanja: Podane vrednosti v poročilu se nanašajo na dan 01. 08. 2022.

Standard vrednosti: Pri ocenjevanju je uporabljen standard primerne tržne vrednosti. Tržna vrednost je definirana kot cena, ki je z vidika denarja najverjetnejša in bi jo posest morala doseči na konkurenčnem tržišču pod vsemi pogoji, potrebnimi za pošteno prodajo, pri kateri

tako kupec kot prodajalec delujeta razumno in z domnevo, da na ceno niso vplivali neprimerni dejavniki.

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

Viri podatkov:

Pri izdelavi poročila sem imel na razpolago naslednjo dokumentacijo:

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

Uporabljene metode vrednotenja:

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

Analiza najboljše uporabe:

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

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

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

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

Omejitveni pogoji:

To poročilo temelji na naslednjih predpostavkah in omejitvenih pogojih:

- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, so povzeti iz virov, za katere ocenjevalec meni, da so zanesljivi; ocenjevalec ni odgovoren za pravilnost podatkov navedenih virov.
- Naročnik in njegovi predstavniki so zagotovili, da so informacije in podatki, ki so mi jih je posredovali, popolni in točni; z moje strani so preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri.
- Posedovanje tega poročila ali njegove kopije ne nosi s seboj pravice javne objave dela ali celote tega poročila, niti ne sme biti uporabljeno za noben namen s strani koga drugega ali brez pisne privolitve naročnika ali ocenjevalca.

- Nisem dolžan spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačni pogoji ali okoliščine od tistih, ki so veljali na dan ocenjevanja, razen če se o tem posebej ne dogovorimo.
- Ocena vrednosti velja za čas, ki je naveden v poročilu, in to samo za predmet ter namen, ki sta navedena v poročilu.

Izjava cenilca:

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

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

Predstavitev zaključkov doseženih po tržni in dohodkovni metodi in oceni stroškov gradnje

A: vrednost stanovanjske hiše:

REKAPITULACIJA	POVPREČNA VREDNOST
reprodukcijski stroški 96.384,77 €	87.261,02 €
primerjava 78.137,27 €	

KONČNA SKUPNA OCENA HIŠE na dan 01.08.2022

87.300,00 €

modificirana koristna površina objekta:	m ² :	177,46
povprečna vrednost po enoti:	m ² :	491,93 €

B: garaže in nadstrešnice:

4.000,00 €

koristna površina vrtne ute:	m ² :	17,50
povprečna vrednost po enoti:	m ² :	228,57 €

KONČNA ZAOKROŽENA VREDNOST (A+B) 91.300,00 €

Tržna vrednost nepremičnin na parceli 105/45 k.o. Radizel (703) znaša skupaj zaokroženo

znaša

91.300,00 EUR



Cenilec:

Vladimir Krajčer dipl. inž. gradb

A. OPIS NEPREMIČNINE

1. Identifikacija nepremičnin:

Na osnovi terenskega ogleda ugotavljam, da je stanovanjska hiša v kraju Radizel Stavba zgrajena v stanovanjskem okolju na parceli 105/45 v registru GURS št. 123. Hiša ima tri etaže: klet, pritličje in nadstropje. Parcela je zelo mala tako da hiša praktično nima ohišnice temveč samo dostop po ozki slepi asfaltirani ulici.

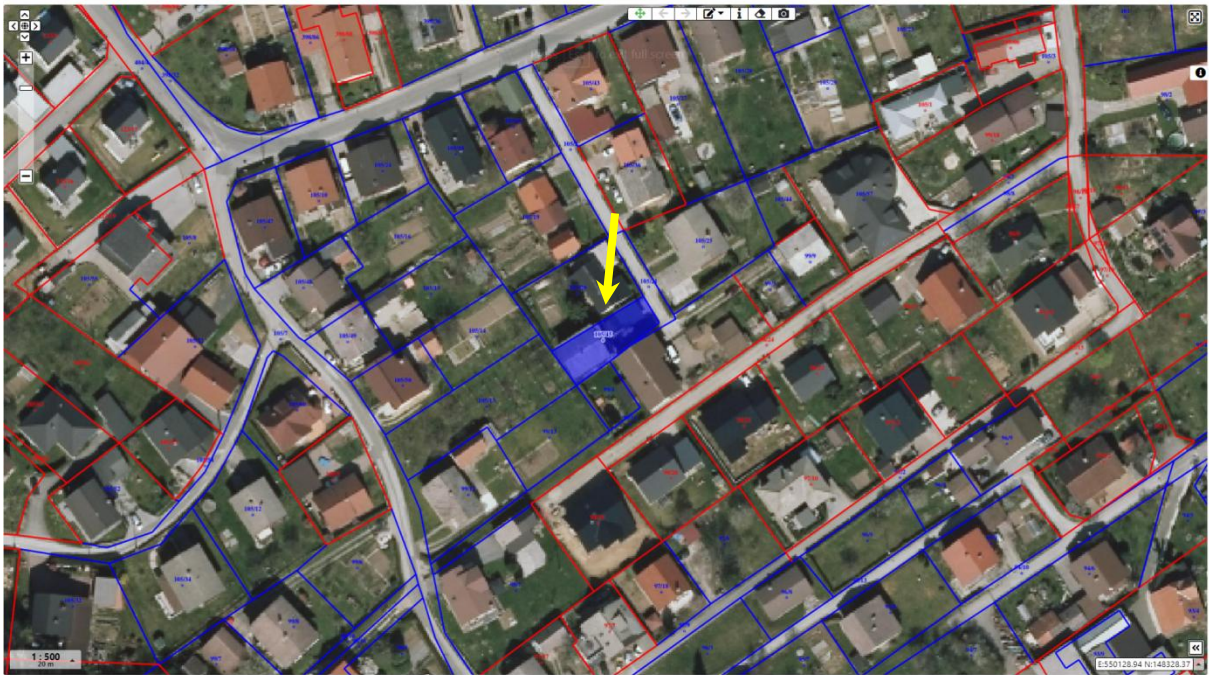
Pred stavbo je zgrajena nadstrešnica in zidana garaža. Nadstrešnica ni vpisana v registru stavb, ker je zgrajena veliko pozneje kakor hiša. Lokacija je prikazana v grafični prilogi na sliki 1 in 2.

Objekt je zgrajen v letu 1968. Fasada iz materialov da dodatno toplotno izolacijo hiše je dograjena v letu 1998. Zaradi nestrokovne izvedbe prihaja do razpok, ki opozarjajo na odstopanje od zidov hiše. Fasada nima zaključnega sloja.


Konstrukcijski elementi stanovanjske hiše so:

- pasovni temelji so iz litega betona,
- kletni zidovi so iz litega betona,
- zidovi pritličja in nadstropja so iz žgane opeke,
- stropna konstrukcija kleti in pritličja je iz armiranega betona
- strešna konstrukcija je klasična dvokapnica-nižjega naklona.

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



Slika 2: Katastrska karta in letalski posnetek s prikazom parcel št. 105/45, - vir: Geodetska uprava RS



Republika Slovenija

Stran 1 od 1

Datum izdelave izpisa: 30.07.2022

IZPIS PODATKOV O PARCELI

Katastrska občina:	703 RADIZEL
Parcelna številka:	105/45
Površina parcele:	286 m ²
Urejena parcela:	ni urejena
Katastrski dohodek:	/
Število bonitetnih točk:	/
Omejitve spreminjanja mej parcele:	Ne
Parcela sestavni del gradbene parcele:	Ne

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli	Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
pozidana zemljišča	44,8 %
tloriš stavbe	
pozidana zemljišča	55,2 %

Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli	Delež namenske rabe zemljišč na parceli
stanovanjske površine	100,0 %

Posebni režimi parcele: /

Gozdno gospodarsko območje	rastiščni koeficient
odprtost zemljišča	
100	8

Upravitelj parcele: /

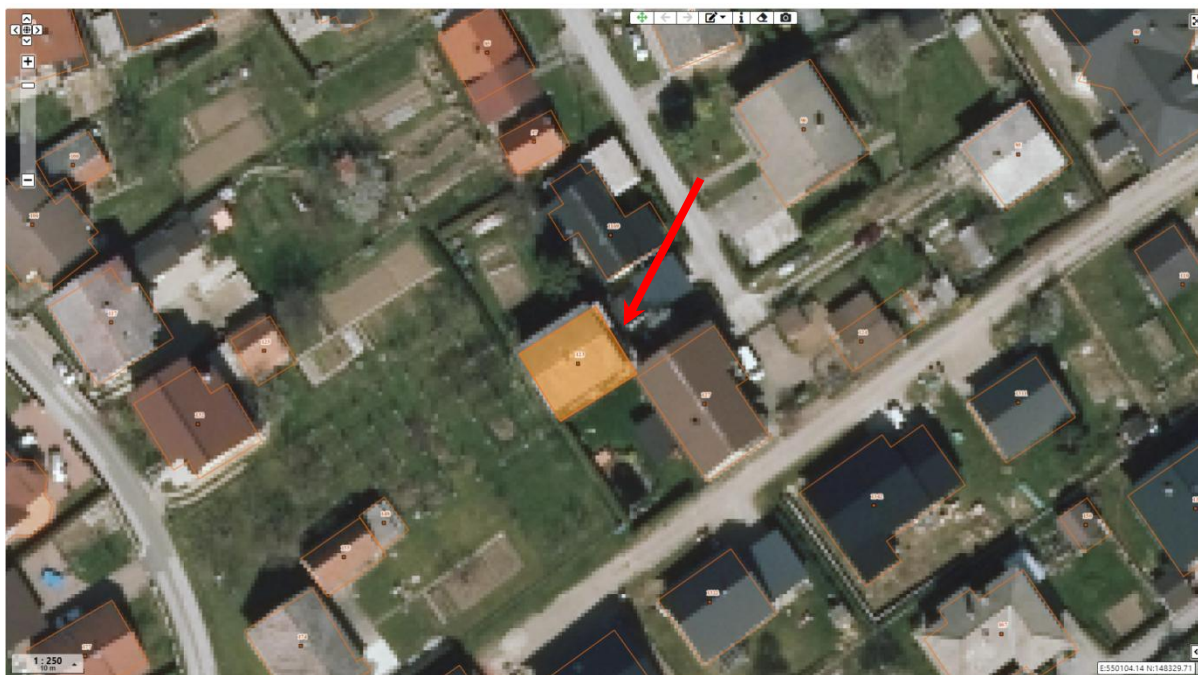
Lastništvo parcele

tip lastnika	naziv	sedež	matična številka /nepremičnina	delež
P - pravi lastnik	Fizična oseba	***	***	1/1


Stavbe na parceli

katastrska občina	številka stavbe
703 RADIZEL	123
703 RADIZEL	123

Tabela 1: Podatki o parceli 105/45 na kateri je stavba 123, podatki so iz registra Geodetske uprave RS



Slika 3: Katastrska karta s prikazom stavbe 123 (stanovanjska hiša) - vir: Geodetska uprava RS



Republika Slovenija

Stran 1 od 2

Datum izdelave izpisa: 30.07.2022

IZPIS PODATKOV O STAVBI

Katastrska občina:	703 RADIZEL
Številka stavbe:	123
Status stavbe:	Registrski vpis
Bruto tlorisna površina stavbe:	/
Število etaž:	3
Etaža, ki je pritličje:	2
Število stanovanj:	0
Število poslovnih prostorov:	0
Tip položaja stavbe:	samostoječa stavba
Najnižja višinska kota stavbe:	/
Najvišja višinska kota stavbe:	298,7 m
Karakteristična višina stavbe:	289,3 m
Leto izgradnje stavbe:	1968
Material nosilne konstrukcije:	opeka
Leto obnove fasade:	1998
Leto obnove strehe:	/
Priključek na električno omrežje:	Da
Priključek na vodovodno omrežje:	Da
Priključek na kanalizacijsko omrežje:	Da
Priključek na omrežje plinovoda:	Ni podatka


Parcele pod stavbo

katastrska občina	številka parcele
703 RADIZEL	105/45
703 RADIZEL	105/45

Naslovi stavbe

Hoče-Slivnica, Radizel, Na ledini 8

Tabela 2: Podatki o stavbi št. 123, letu gradnje in vrsti materiala in deli stavbe iz registra Geodetske uprave RS



Republika Slovenija

Stran 2 od 2

Številka dela stavbe:	1
Naslov:	/
Št.stanovanja ali posl.prostora:	/
Status:	Registrski
Dejanska raba:	stanovanje v enostanovanjski stavbi
Uporabna površina:	142,0 m ²
Neto tlorisna površina:	237,1 m ²
Številka etaže:	null
Številka etaže glavnega vhoda:	null
Upravitelj:	/
Status upravitelja:	/
Dvigalo:	Ne
Leto obnove instalacij:	/
Leto obnove oken:	/
Prostornina rezervoarjev in silosov:	/
Del stavbe v etažni lastnini:	/
Skupni del stavbe v etažni lastnini:	/

Prostori dela stavbe

Vrsta prostora	Površina
bivalni prostor	142,0 m ²
garaža	14,1 m ²
klet	57,0 m ²
odprta terasa, balkon, loža	24,0 m ²

Tabela 3: stanovanje v enostanovanjski stavbi št.: 123 iz registra Geodetske uprave RS

B. SPLOŠNI OPIS HIŠE IN STANOVANJA

Splošno: stanovanje se nahaja v pritličju in nadstropju hiše. V kletnem delu hiše so prostori :kurilnica s centralno pečjo na kurilno olje za ogrevanje stanovanja, priročna delavnica in ropotarnica. Zidovi kleti niso ometani in na tleh je beton. Dostop v stanovanjske prostore v pritličju so iz zunanjega stopnišča in ločeno je še drugo stopnišče za stanovanje v nadstropju. Zaključna dela notranje opreme, kakor tudi zunanja dela fasade in drugih elementov so nižjega kakovostnega razreda in slabo vzdrževana.

a) Fasada:

Fasada je iz toplotnega ovoja neznane debeline brez zaključnega sloja.

b) Stavbno pohištvo:

Vhodna vrata so masivna iz lesa. Notranja vrata v stanovanju so delno iz lesa in lepljenih elementov papirnatega satovja in zunanjo zaključno oblogo furnirja. Okna so stara lesena enokrilna z dvojno zasteklitvijo in okovjem za horizontalno in vertikalno odpiranje. Zaščitni sloj je iz oljnate barve. Za zaščito pred vremenskimi vplivi so okna na južni strani opremljena z PVC navojnicami (rolete).

c) Finalna obdelava:

Notranje stene in stropi so ometani in popleskani. Talne obloge so iz različnih materialov: keramika v hodniku in kopalnici, klasični parket v pritličju, ki je prekrit s toplim podom in laminati v sobah nadstropnega stanovanja.

d) Instalacije:

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



Slika 4: pogled iz smeri ulice na nadstrešek, zidano garažo in desno je stopnišče v stanovanje v prvem nadstropju.



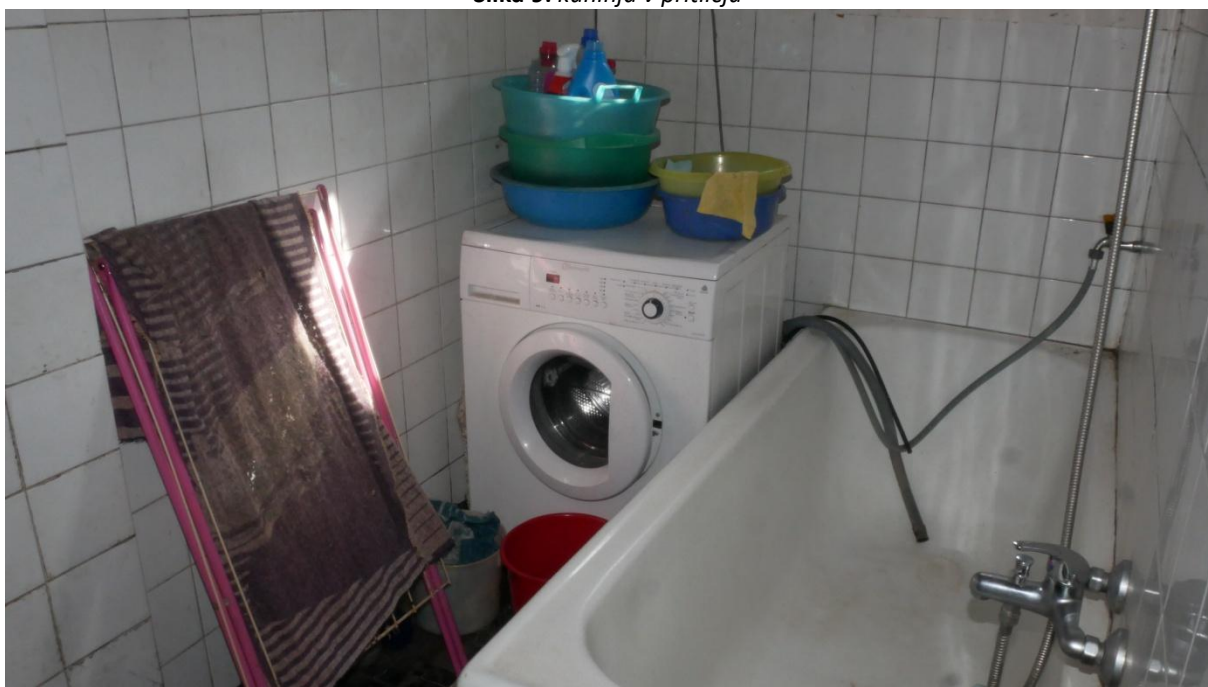
Sliki 5 in 6: stopnišče v pritlično stanovanje in razpoka fasade na vogalu hiše, ki opozarja na odstopanje ometa od zidu



Sliki 7 in 8: Veranda in hodnik v pritličju



Slika 9: kuhinja v pritličju



Slika 10: kopalnica v pritličju



Slika 11: *dnevna soba v pritličju*



Slika 12: *detajl okna*



Sliki 13 in 14: hodnik v nadstropju in detajl okna



Slika 15: jedilnica v nadstropju



Slika 16: kuhinja



Sliki 17 in 18: terasa in detajl okna in balkonskih vrat



Slika 19: peč centralnega ogrevanja v kleti



Slika 20: detajl strešnih žlebov in kritine

e) Okolje:

Okolje nima elementov, ki bi povečalo vrednost nepremičnini.

2. Koristne površine objekta:

izmere površin so opravljene v skladu s :

standardom za izračunavanje površin in prostornin objektov SIST ISO 9836

stavba 123

NETO TLORISNE POVRŠINE

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

KLET

del stavbe iz registra GURS, površina = 142,00 m² in klet 52 m²

1	kurilica in skladišče kurilnega						9,25	4,40	0,50	20,35
2	delavnica						3,94	4,05	0,50	7,98
3	ropotarnica						2,60	2,20	0,50	2,86
9	skladišče						2,60	2,65	0,50	3,45
skupaj del stavbe - klet						0,00	0,00			34,63
skupaj kletni prostori										34,63

PRITLIČJE

10	vhodno stopišče						2,40	1,90	0,25	1,14
11	veranda				2,15	1,60	3,44			
12	wc				1,60	0,99	1,58			
13	hodnik				3,20	1,30	4,16			
14	kuhinja	2,65	2,10	5,57						
		4,20	1,60	6,72						
15	soba	4,00	4,00	16,00						
16	kopalnica				3,05	1,35	4,12			
					1,20	1,05	1,26			
17	dnevna soba	3,80	2,85	10,83						
18	spalnica	4,00	3,20	12,80						
19	balkon						7,35	0,98	0,25	1,80
						51,92	14,56			2,94
skupaj pritličje										69,42

NADSTROPJE

20	stopnišče						5,50	1,20	0,25	1,65
21	hodnik				7,40	0,95	7,03			
					3,90	1,05	4,10			
					1,24	2,25	2,79			
22	spalnica	3,95	3,00	11,85						
		-0,70	0,80	-0,56						
23	kuhinja	4,30	3,00	12,90						
		-0,80	0,90	-0,72						
24	dnevna soba	4,25	3,90	16,58						
25	soba	3,00	3,55	10,65						
26	kopalnica			0,00	2,70	1,65	4,46			
27	balkon						4,30	0,90	0,25	0,97
							3,90	0,90	0,25	0,88
28	terasa						2,13	4,70	0,25	2,50
						50,70	18,37			4,35
skupaj nadstropje										73,41

SKUPAJ KORIGIRANE KORISTNE POVRŠINE STAVBE 123						177,46			
------------------------------------------------	--	--	--	--	--	--------	--	--	--

SKUPAJ KLET	34,63
SKUPAJ PRITLIČJE	69,42
SKUPAJ NADSTROPJE	73,41
	177,46

Tabela 4: površine prostorov in seštevek vseh bivalnih površin

IV. TRŽNA VREDNOST NEPREMIČNINE

A. IZHODIŠČA

METODA NEPOSREDNE PRIMERJAVE PRODAJNIH CEN PRIMERLJIVIH NEPREMIČNIN – Pristop neposredne primerjave transakcij oziroma prodaj je tehnika za ocenjevanje tržne vrednosti posesti, ki se naslanja na dejanske prodaje premoženja.

Ocenjevalec analizira dejanske tržne transakcije s posestmi in jih primerja z obravnavanim premoženjem.

STROŠKOVNI PRISTOP

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

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

Postopek dela– metoda vključuje naslednje korake:

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

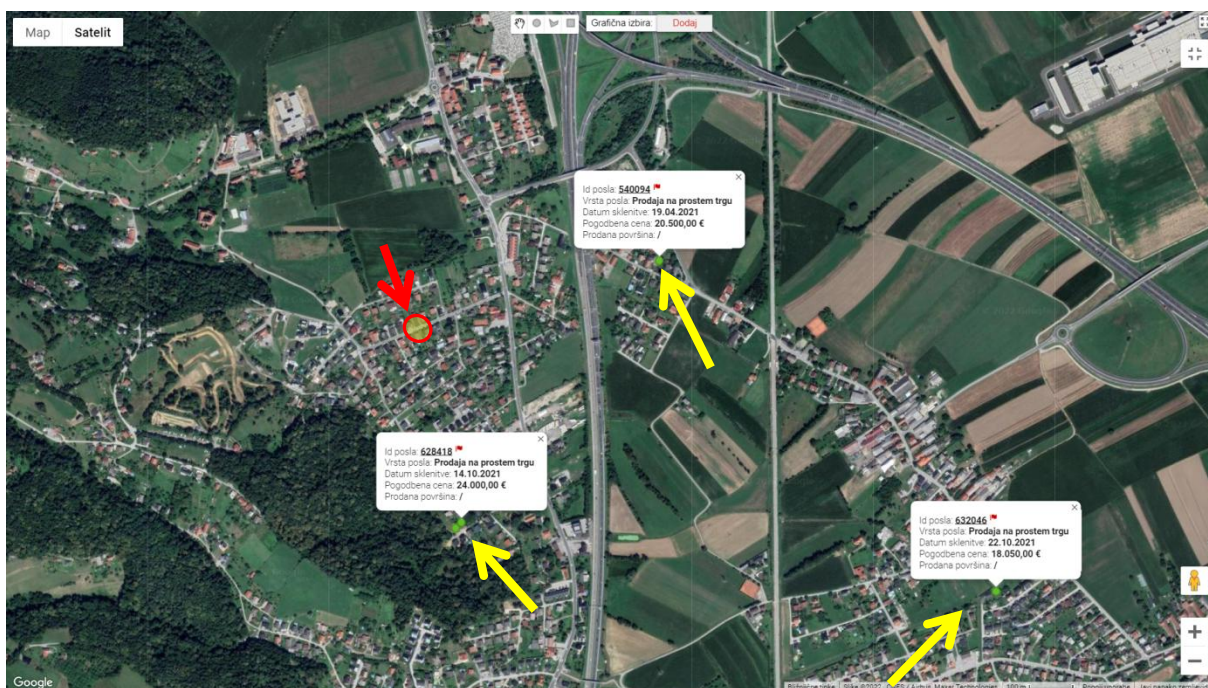
METODA NEPOSREDNE PRIMERJAVE PRODAJNIH CEN PRIMERLJIVIH NEPREMIČNIN

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

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

1. Primerljive prodane parcele:

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



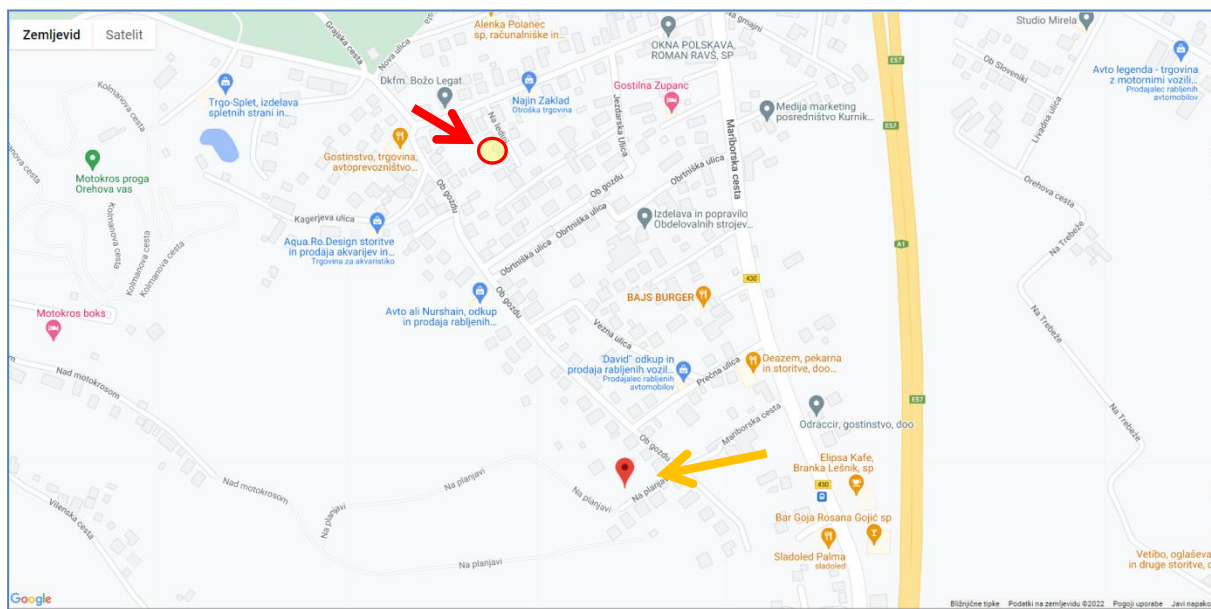
Slika 21 Primeri od 1do 3 iz evidence SICGRAS – CGS cenilci o prodanih parcelah v letih 2021 v bližnji okolici

Legenda:

Lokacije primerljivih prodanih nepremičnin



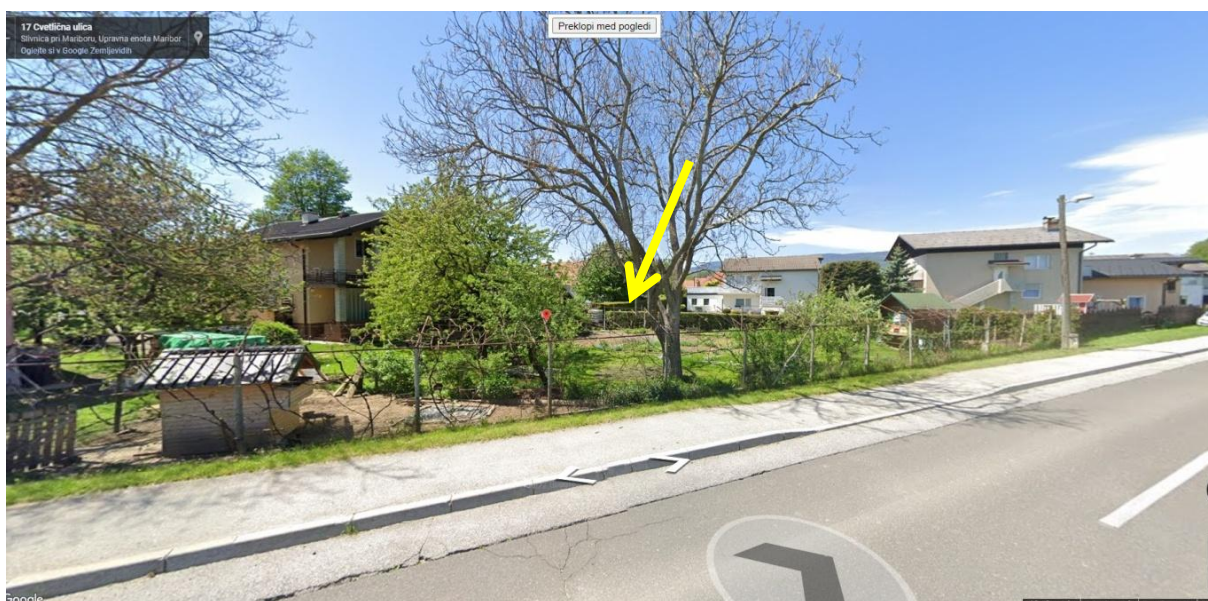
Lokacija ocenjevalne nepremičnine



Sliki 22: Primer 1: prodaje ID posla: 628.418 iz evidence SICGRAS

PODATKI O NEPREMIČNINI		Podatki:	ETN	REN	SICGRAS	Datum	28.07.2022	
Lokacija posesti	KRAJ :	HOČE-SLIVNICA			X =	147.499,19	Y =	550.584,03
Z.K. podatki	K.O.	703	RADIZEL		parc.št.	84/9		
Vrsta nepremičnine		Šifra transakcije		628.418	Datum transakcije			
Zemljišče za	gradnjo	gradnjo (KO)	gradnjo GD	kmetijsko zem.	trajni nasad	gozdno zemlj.	parkirišče	drugo
Izmere		m ²		VREDNOST		v €	v €/m2	
Površina zemljišča		401,00						
parcele:	K.P.	faktor	N.K.P.	Ponudbena vrednost			0,00	
parcela 84/9			401,00	Ocenjena GURS		12.823,98	18,29	
parcela 84/12			300,00	Transakcijska		24.000,00	34,24	
SKUPAJ	0,00	#DEL/0!	701,00					

Tabela 5: Primer 1: podatki iz registra ID posla: 628.418



Slika 23: Primer 2 prodaje ID posla: 540.094 iz evidence SICGRAS

PODATKI O NEPREMIČNINI		Podatki:	ETN	REN	SICGRAS	Datum	28.07.2022	
Lokacija posesti	KRAJ :	HOČE-SLIVNICA			X =	148.111,53	Y =	551.049,96
Z.K. podatki	K.O.	705	SLIVNICA		parc.št.	71/21		
Vrsta nepremičnine		Šifra transakcije		540.094	Datum transakcije			
Zemljišče za	gradnjo	gradnjo (KO)	gradnjo GD	kmetijsko zem.	trajni nasad	gozdno zemlj.	parkirišče	drugo
Izmere		m ²		VREDNOST		v €	v €/m2	
Površina zemljišča		400,00						
parcele:	K.P.	faktor	N.K.P.	Ponudbena vrednost			0,00	
parcela 71/21			55,00	Ocenjena GURS			#VREDN!	
parcela 71/23			345,00	Transakcijska		20.500,00	51,25	
SKUPAJ	0,00	#DEL/0!	400,00					

Tabela 6: Primer 2: podatki iz registra ID posla: 540.094



Slika 24: Primer 3 prodaje ID posla: 632.046 iz evidence SICGRAS

PODATKI O NEPREMIČNINI		Podatki:	ETN	REN	SICGRAS	Datum	28.07.2022	
Lokacija posesti	KRAJ :	HOČE-SLIVNICA			X =	147.363,54	Y =	551.840,74
Z.K. podatki	K.O.	707	HOTINJA VAS		parc.št.	452/1		
Vrsta nepremičnine		Šifra transakcije		632.046	Datum transakcije		22.10.2021	
Zemljišče za	gradnjo	gradnjo (KO)	gradnjo GD	kmetijsko zem.	trajni nasad	gozdno zemlj.	parkirišče	drugo
Izmere		m ²		VREDNOST		v €		v €/m ²
Površina zemljišča		361,00						
Etaža	K.P.	faktor	N.K.P.	Ponudbena vrednost				0,00
Klet		#DEL/O!		Ocenjena GURS				#VREDN!
Etaža		#DEL/O!		Transakcijska		18.050,00		50,00
SKUPAJ	0,00	#DEL/O!	361,00					

Tabela 7: Primer 3: podatki iz registra ID posla: 632.046

1. Izračun vrednosti zemljišča

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

Prilagoditev prodajnih cen primerljivih napremičnin:

Elementi		Referenčne prodaje zemljišč		
ocenjevano zemljišče		Radizel ID 628.418	Slivnica ID 540.094	Hotinja vas ID 632.046
vrednost nakupa		24.000,00 €	20.500,00 €	18.050,00 €
površina		701,00 m ²	345,00 m ²	361,00 m ²
Cena/m²		34,24 € /m²	59,42 € /m²	50,00 € /m²
datum cenitve	31.07.2022	14.10.2021	19.04.2021	22.10.2021
časovna prilagoditev		1,05	1,08	1,05
Cena/m ² s prilagoditvijo		35,95 € /m ²	64,17 € /m ²	52,50 € /m ²
POGOJI PRODAJE:				
prilagoditev pogojev		normalni 1,00	normalni 1,00	normalni 1,00
Cena/m ² s prilagoditvijo		35,95 € /m ²	64,17 € /m ²	52,50 € /m ²
LOKACIJA:				
prilagoditev lokacije	stanovanjsko na	isto 1,00	ista 1,00	ista 1,00
Cena/m ² s prilagoditvijo		35,95 € /m ²	64,17 € /m ²	52,50 € /m ²
FIZIČNE ZNAČILNOSTI:				
površina (m ²)	286,00	manjša 0,70	manjša 0,80	manjša 0,80
oblika:	pravokotna	enaka 1,00	enaka 1,00	enaka 1,00
dostop:	ozka ulica	slabša 0,90	slabša 0,80	slabša 0,80
komunalna opremljenost:	normalna	ista 1,00	ista 1,00	ista 1,00
prilagoditev za FIZIČNE ZNAČILNOSTI:		0,63	1,00	0,64
Cena/m ² s prilagoditvijo		22,65 € /m²	64,17 € /m²	33,60 € /m²
UTEŽI:		0,30	0,40	0,30
PRILAGOJENA CENA			1,00 SEŠTEVEK UTEŽI	
izračun:		42,54 € m ²		
zaokrožena vrednost zemljišča:		43,00 €		
delež površina parcele:		286,00 m²		
vrednost parcele:		12.298,00 €		

Vrednost stavbnega zemljišča površine 286,00 m² to je površina parcele, ocenjene z neposredno primerjavo prodajnih cen primerljivih nepremičnin, na dan 01. 08. 2022 znaša :

12.298,00 EUR

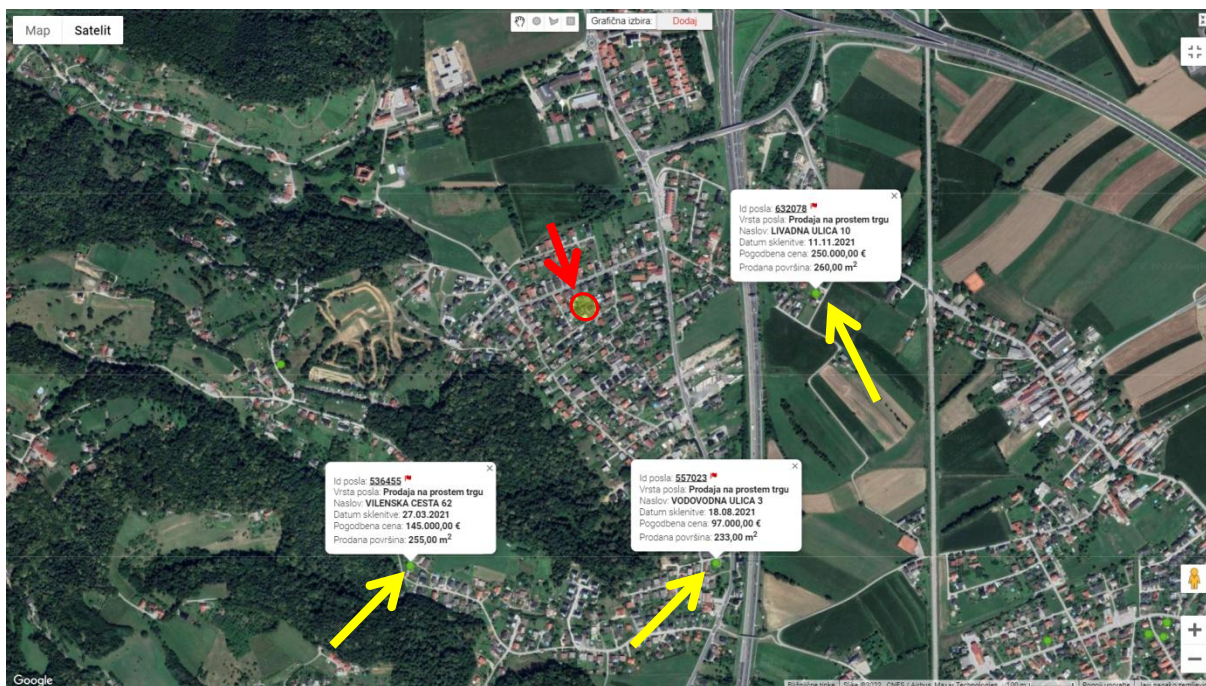
ali

43,00 €/m²

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



2. Primerljive prodane stanovanjske hiše

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



Slika 25 Primeri od 1 do 3 iz evidence SICGRAS – CGSCenilci o prodanih parcelah v letih 2018/2020 v bližnji okolici

Legenda:

-  Lokacije primerljivih prodanih nepremičnin
-  Lokacija ocenjevalne nepremičnine



Slika 26: Primer 1: prodaje ID posla: 536.455 iz evidence SICGRAS

PODATKI O NEPREMIČNINI		Podatki:	ETN	REN	SICGRAS	Datum	28.07.2022	
Lokacija posesti	KRAJ :	RADIZEL			X =		Y =	
Z.K. podatki	K.O.	703			parc.št.	glej spodaj		
Vrsta nepremičnine		Šifra transakcije		536.455	Datum transakcije		27.03.2021	
Zemljišče za	gradnjo	gradnjo (KO)	gradnjo GD	kmetijsko zem.	trajni nasad	gozdno zemlj.	parkirišče	drugo
Tip stavbe			Raba stavbe			Število etaž		
Uporabna površina		NTP		Prodana površ.	stavbe	255,00		
Izmere		m ²		VREDNOST		v €		v €/m ²
Površina zemljišča		2.277,00						
Etaža	K.P.	faktor	N.K.P.	Ponudbena vrednost				0,00
hiša	255,00	1,00	255,00	Ocenjena GURS				#VREDN!
pomožni objekt	109,00	0,00	0,00	Transakcijska		145.000,00		568,63
parcele:				Izlicitirana				0,00
parc. 286/11	90,00							0,00
parc. 286/12	85,00							
parc. 286/13	2,00							
parc. 286/4	809,00							
parc. 286/5	465,00							
parc. 286/7	462,00			Stroški - mesečni				
SKUPAJ		2.277,00	0,11	255,00				

Tabela 8: Primer 1: podatki iz registra ID posla: 536.455



Slika 27: Primer 2 prodaje ID posla: 557.023 iz evidence SICGRAS

PODATKI O NEPREMIČNINI		Podatki:	ETN	REN	SICGRAS	Datum	28.07.2022	
Lokacija posesti	KRAJ :	HOČE-SLIVNICA			X =	147.316,82	Y =	550.825,26
Z.K. podatki	K.O.	703	RADIZEL		parc.št.	79/35		
Vrsta nepremičnine		Šifra transakcije		557.023	Datum transakcije		18.08.2021	
Zemljišče za	gradnjo	gradnjo (KO)	gradnjo GD	kmetijsko zem.	trajni nasad	gozdno zemlj.	parkirišče	drugo
Tip stavbe	1 - samostojna		Raba stavbe		Število etaž		3	
Raba dela stavbe	1 - Stanovanje v enostanovanjski stavbi							
Lega v stavbi	nadstropje	Št. etaž	2	Št.nadstropja	1			
Opis lokacije		Naslov:	VODOVODNA ULICA				št:	3
Opis objekta					št. stavbe / del st.		504	1
Leto gradnje objekta	1970	fasada		streha				
Konstrukcija - mat..	1 - opeka							
Število etaž	3	Št.priř.et	1					
Dvigalo		ne	Kvalitete objekta					
Uporabna površina	127,00	NTP	233,00	Prodana povr.stavbe	233,00			
Izmere		m²		VREDNOST		v €		v €/m2
Površina zemljišča		596,00						
Etaža	K.P.	faktor	N.K.P.	Ponudbena vrednost				0,00
Klet		#DEL/0!		Ocenjena GURS		76.666,28		329,04
Etaža		#DEL/0!		Transakcijska		97.000,00		416,31
SKUPAJ	0,00	#DEL/0!	233,00					

Tabela 9: Primer 2: podatki iz registra ID posla: 557.023



Slika 28: Primer 3 prodaje ID posla: 632.078 iz evidence SICGRAS

PODATKI O NEPREMIČNINI		Podatki:	ETN	REN	SICGRAS	Datum	28.07.2022	
Lokacija posesti	KRAJ : HOČE-SLIVNICA				X =	147.944,30	Y =	551.051,84
Z.K. podatki	K.O.	705	SLIVNICA		parc.št.	75/30		
Vrsta nepremičnine		Šifra transakcije		632.078	Datum transakcije		11.11.2021	
Zemljišče za	gradnjo	gradnjo (KO)	gradnjo GD	kmetijsko zem.	trajni nasad	gozdno zemlj.	parkirišče	drugo
Tip stavbe	1 - samostojna		Raba stavbe			Število etaž	2	
Raba dela stavbe	1 - Stanovanje v enostanovanjski stavbi							
Lega v stavbi	pritličje	Št. etaž	2	Št.nadstropja				
Opis lokacije		Naslov:	LIVADNA ULICA				št:	10
Opis objekta					št. stavbe / del st.		309	1
Leto gradnje objekta	1983	fasada		streha	1988			
Konstrukcija - mat..	5 - kombinacija različnih materialov							
Število etaž	2	Št.pritl.et	2					
Opis stavbe / dela stavbe								
Finalna obdelava	lux	nadstandard	standard	skromno	nezadostno	zelo slaba		
Uporabna površina	129,30	NTP	259,70	Prodana povr.stavbe		260,00		
Izmere		m ²		VREDNOST		v €		v €/m2
Površina zemljišča		990,00						
Etaža	K.P.	faktor	N.K.P.	Ponudbena vrednost				0,00
Klet		#DEL/0!		Ocenjena GURS		113.064,32	434,86	
Etaža		#DEL/0!		Transakcijska		250.000,00	961,54	
SKUPAJ	0,00	#DEL/0!	260,00					

Tabela 10: Primer 3: podatki iz registra ID posla: 632.078

1. Izračun vrednosti hiše

letno ocenjevanje: 2022

Značilnosti	Ocenjevalni objekt	primerjava št. 1 Vilenska cesta 62 ID 536,455	primerjava št. 2 Vodovodna ul. 6, Radizel vir: ID 557,023	primerjava št. 3 Livadna ul. 10, Orehova vas vir: ID 632,078
Prodajna cena	prodajna vrednost	145.000,00 €	97.000,00 €	250.000,00 €
Prodajna cena na m ²	iskana vrednost	568,63 €/m ²	416,31 €/m ²	961,54 €/m ²
Leto izgradnje - obnova	1968	1981	1970	1983
Neto površina hiše	177,46 m ²	255,00 m ²	233,00 m ²	260,00 m ²
Površina parcele	286,00 m ²	2277,00 m ²	596,00 m ²	990,00 m ²
Material	AB beton, opeka,	AB beton, opeka	AB beton, opeka	AB beton, opeka
Starost hiše	54 let	41 let	52 let	39 let
Lokacija	Na ledini 8, Radizel	Vilenska cesta 62	Vodovodna ul. 6, Radizel	Livadna ul. 10, Orehova va
Lega	stanovanjsko naselje	stanovanjsko območje	stanovanjsko območje	zaselek hiš po Pohorjem

	primerjava št. 1 Vilenska cesta 62	primerjava št. 2 Vodovodna ul. 6, Radizel	primerjava št. 3 Livadna ul. 10, Orehova vas
Cena/m ²	568,63 €/m ²	416,31 €/m ²	961,54 €/m ²
Lokacija:			
od -10% do +10%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
lega:			
ozka parcela, brez ohišnice	-10,00%	-10,00%	-10,00%
starost stavbe	-10,00%	-10,00%	-10,00%
kvaliteta prostorov	0,00%	-10,00%	0,00%
SKUPAJ PRILAGODITEV	-30,00%	-40,00%	-30,00%
razlika vrednosti	-170,59 €/m ²	-166,52 €/m ²	-288,46 €/m ²
PRIMERLJIVA CENA / m ²	398,04 €	249,79 €	673,08 €

SREDNJA ARITMETIČNA VREDNOST = 440,30 €/m²

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

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

$$177,46 \text{ m}^2 \quad 440,30 \text{ €/m}^2 = \mathbf{78.137,27 \text{ €}}$$

Skupna vrednost stanovanjske hiše ocenjeno z neposredno primerjavo prodajnih cen primerljivih nepremičnin, na dan 01. 08. 2022 znaša :

78.137,27 EUR

TREND GIBANJA CEN NEPREMIČNIN V SLOVENIJI V LETU 2021:

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

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



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

UVODNA POJASNILA

VIR PODATKOV

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

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

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

1. NEPREMIČNINSKI TRG V LETU 2021

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

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

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

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

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

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

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

Vrednost nepremičnin še vedno raste, izhaja iz letnega poročila za leto 2021 Geodetske uprave

2.1 ŠTEVILO IN VREDNOST KUPOPRODAJNIH POGODB

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

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

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

TRŽNE CENE STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN IN ZEMLJIŠČ ZA NJIHOVO GRADNJO

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

Preglednica 8: Velikost vzorca in mediana cen za stanovanja in hiše na sekundarnem trgu ter zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb, Slovenija in po tržnih analitičnih območjih, leto 2021

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja	Stanovanja	Hiše	Hiše	Zemljišča za gradnjo	Zemljišča za gradnjo
	Velikost vzorca	Cena v €/m ² (mediana)	Velikost vzorca	Cena v € (mediana)	Velikost vzorca	Cena v €/m ² (mediana)
SLOVENIJA	7.132	2.060	3.619	110.000	2.072	53
LJUBLJANA	1.900	3.410	211	325.000	57	314
MARIBOR	997	1.620	152	146.000	36	119
OBALA	451	3.050	130	275.000	61	149
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	359	2.690	181	240.000	157	165
CELJE	305	1.690	57	165.000	9	117
GORENJSKO OBMOČJE	303	1.840	103	177.000	87	133
KRANJ Z OKOLICO	239	2.580	76	238.000	74	170
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	226	2.470	224	214.000	191	85
KOROŠKA, POHORJE, KOZJAK	213	1.120	108	111.000	66	34
JUŽNA OKOLICA MARIBORA	210	1.300	240	111.000	202	47
NOVO MESTO IN OKOLICA	183	1.880	196	72.000	105	40
ŠALEŠKA DOLINA	179	1.530	39	130.000	17	35
SLOVENSKE GORICE	170	1.150	208	76.000	139	23
ZASAVJE	152	1.030	52	80.000	11	28

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

B. STROŠKOVNI PRISTOP za določitev vrednosti STAVBE 123

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

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

Postopek dela - metoda vključuje naslednje korake:

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

Vrednost zemljišča:

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

V danem primeru je najugodnejša metoda določitve vrednosti – primerjava drugih prodanih parcel. Ugotavljam da v okolici znaša vrednost praznega zemljišča od 35 - 60,00 €/m².

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

OCENA VREDNOSTI OBJEKTA: stanovanjska hiša

uporaba vrste stroškov: **REPRODUKCIJSKI STROŠKI**

(reprodukcijski ali nadomestitveni)

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

ocena nabavnega stroška novega objekta: 04-10-1 **895,00 EUR/m²**

nabavni stroški nove stanovanjske hiše (NSNO)=	177,46 m ² x	895,00 EUR/m ²	=	158.829,83 €
zastarelost objekta (ZO):	1981			
vrednost stroškov vođenja investicije	8,00%			12.706,39 €
fizična izrabljenost objekta -glej tabelo ...			=	-104.599,06 €
stroški objekta (SO) :				66.937,16 €
trenutna vrednost objekta po enoti				377,19 € /m ²

VREDNOST ZEMLJIŠČA:

vrednost praznega zemljišča		286,00	m ²	43,00 € /m ²	12.298,00 €
komunalna oprema zemljišča:		lastna analiza cenilca:		45,00 € /m ²	
	vodovod:	13,00%	13%		
	elektrika:	8,00%	8%		
	kanalizacija:	18,00%	18%		
	telefon:	2,00%	2%		
	kabelska priključek TV:	2,00%	2%		
	plinovod:	32,00%	32%		
	asfaltirana dostopna cesta:	15,00%	15%		
	javna razsvetljava:	10,00%	10%	obračunska vrednost zemljišča:	
		100,00%	100,00%	35,00 € /m ²	10.010,00 €
		površina parcele:		286,00	m ²
vrednost zemljišča:					22.308,00 €

SKUPNA VREDNOST OBJEKTA IN OKOLJA :

89.245,16 €

DONOS INVESTITORJA:

donos investitorja	ocena v deležu od skupne vrednosti	8,00%	=	7.139,61 €
--------------------	------------------------------------	-------	---	------------

KONČNA VREDNOST NEPREMIČNINE

96.384,77 €

96.385 €

Vrednost poslovnega objekta ocenjene po
stroškovni metodi
na dan **01. 08. 2022**
znaša:

96.384,77 €**Osnovni podatki za izračun vrednosti:****VZORČNI PRIMER STRUKTURNIH DELEŽEV VREDNOSTI OBJEKTA**

tabela 27/VO

Značilnosti vzorčnega objekta:

DOGRADITEV - OBDOBJE

1998

koristna površina:

73,41 m²

etažnost:

K+P+1+M

OCENJENA VREDNOST OBJEKA:

158.829,83 €

VRSTA DEL	DELEŽ	
0.0 SKUPNA GRADBENA VREDNOST	1,00000	
1.0 GRADBENA KONSTRUKCIJSKA DELA	0,26762	42.506,04 €
2.0 OBDELAVA - FINALNA DELA	0,50699	80.525,14 €
3.0 INSTALACIJSKA DELA	0,22539	35.798,66 €
		158.829,83 €
4.0 RAZČLENITEV:		
1.0 GRADBENA KONSTRUKCIJSKA DELA		42.506,04 €

2.0 Razčlenitev FINALNIH DEL			
2.1 Obdelava notranjih sten	0,04127		
2.1.1. Keramičarska dela		0,01758	2.792,23 €
2.1.2. Slikarska dela		0,00434	689,32 €
2.1.3. Lesene obloge		0,00096	152,48 €
2.1.4 Ometi		0,01839	2.920,88 €
2.2 Obdelava zunanjih sten	0,04465		
2.2.1. Opeka		0,00133	211,24 €
2.2.2. Ometi		0,00193	306,54 €
2.2.3. Toplotna izolacija		0,03570	5.670,23 €
2.2.4. Alu - Trim		0,00514	816,39 €
2.2.5. Fasadni odri		0,00055	87,36 €
2.3. Obdelava stropov	0,02912		
2.3.1. Slikarska dela		0,00316	501,90 €
2.3.2. Viseči stropovi		0,02481	3.940,57 €
2.3.3 Toplotna izolacija		0,00115	182,65 €
2.4. Obloge tal	0,11954		
2.4.1. Izolacije, estrihi		0,02097	3.330,66 €
2.4.2. Finalne obdelave		0,00871	1.383,41 €
- parket		0,00626	994,27 €
- keramika		0,00787	1.249,99 €
- leseni pod		0,06309	10.020,57 €
- kamen		0,01264	2.007,61 €
- druge obloge			
2.5. Okna in vrata	0,08435		13.397,30 €
2.6. Streha in kritina	0,17630		
2.6.1. Konstrukcija in opaži napuščev		0,07757	12.320,43 €
2.6.2. Kleparska dela - baker		0,03317	5.268,39 €
2.6.3. Kritina - bitumenska škodla		0,06556	10.412,88 €
2.7. Ključavničarska dela	0,00392		622,61 €
2.8. Mizarski izdelki	0,00347		551,14 €
2.9. Pleskarska dela	0,00437		694,09 €
	0,50699		
3.0 Razčlenitev INSTALACIJSKIH DEL			
3.1. Vodovodna instalacija	0,02769		
3.1.1. Cevne instalacije		0,01780	2.827,17 €
3.1.2. Sanitarna oprema		0,00989	1.570,83 €
3.2. Centralno ogrevanje	0,06002		
3.2.1. Kotlarna			
3.2.2. Razvodi in ogrevalna telesa		0,06002	9.532,97 €
3.3. Prezračevanje	0,04980		7.909,73 €
3.4. Elektroinstalacije	0,08788		
3.4.1. Jaki tok		0,07491	11.897,94 €
3.4.2. Strelovod		0,00612	972,04 €
3.4.3. Telefon		0,00425	675,03 €
3.4.4. Antenska instalacija		0,00260	412,96 €
	158.829,83 €		158.829,83 €

Nabavni nadomestitveni stroški novega objekta

datum: 2021

vrsta del	vrednost del		dolgotrajne komponente	kratkotrajne komponente	dejanska starost	ekonom. živ.doba (leta)	odpi- sanost %	odpisani strošek
GRADBENA KONSTRUKCIJSKA DELA								
GRADBENA KONSTRUKCIJA	42.506,04 €	24,78%	42.506,04 €					
KANALIZACIJA	2.827,17 €	1,65%		2.827,17 €	1981	40	80%	2.261,74 €
KROVSKA DELA	12.320,43 €	7,18%		12.320,43 €	1981	40	89%	10.951,49 €
HIDRO IN TOPLOTNA IZOLACIJA	10.087,28 €	5,88%		10.087,28 €	1981	40	80%	8.069,83 €
OMETI	3.438,67 €	2,00%		3.438,67 €	1981	40	70%	1.964,95 €
OBDELAVA - FINALNA DELA								
KROVSKO - KLEPARSKI IZDELKI z upoštevanimi deli obnove strehe	15.681,27 €	9,14%		15.681,27 €	1981	40	80%	12.545,02 €
OKNA IN VRATA	13.397,30 €	7,81%		13.397,30 €	1981	40	100%	13.397,30 €
STEKLARSKA DELA	689,32 €	0,40%		689,32 €	1981	40	100%	689,32 €
KLJUČAVNIČARSKA DELA	622,61 €	0,36%		622,61 €	1981	40	100%	622,61 €
KERAMIČARSKA DELA	2.792,23 €	1,63%		2.792,23 €	1981	40	80%	2.233,78 €
KERAMIKA, KAMEN in druge talne obloge	13.022,46 €	7,59%		13.022,46 €	1981	40	80%	10.417,97 €
PLESKARSKA DELA	694,09 €	0,40%		694,09 €	2016	5	100%	694,09 €
SLIKARSKA DELA	501,90 €	0,29%		501,90 €	2016	5	100%	501,90 €
PARKETARSKA DELA	2.633,40 €	1,54%		2.633,40 €	1981	40	100%	2.633,40 €
MIZARSKA DELA IN OBNOVA FITNES STUDIA	4.644,18 €	2,71%		4.644,18 €	1981	40	100%	4.644,18 €
INSTALACIJSKA DELA								
ELEKTROINŠTALACIJA	13.957,97 €	8,14%		13.957,97 €	1981	40	100%	13.957,97 €
VODOVODNA INŠTALACIJA	1.570,83 €	0,92%		1.570,83 €	1981	40	100%	1.570,83 €
CENTRALNA KURJAVA IN PREZRAČEVANJE	17.442,69 €	10,17%		17.442,69 €	1981	40	100%	17.442,69 €
skupaj A+B+C				116.323,79 €			fizična obrabljenost E=	104.599,06 €
D. INVESTITORSKI STROŠKI			12.706,39 €					
8,00%								
nabavni strošek NOVEGA OBJEKTA			171.536,22 €	100,00%	55.212,43 €			

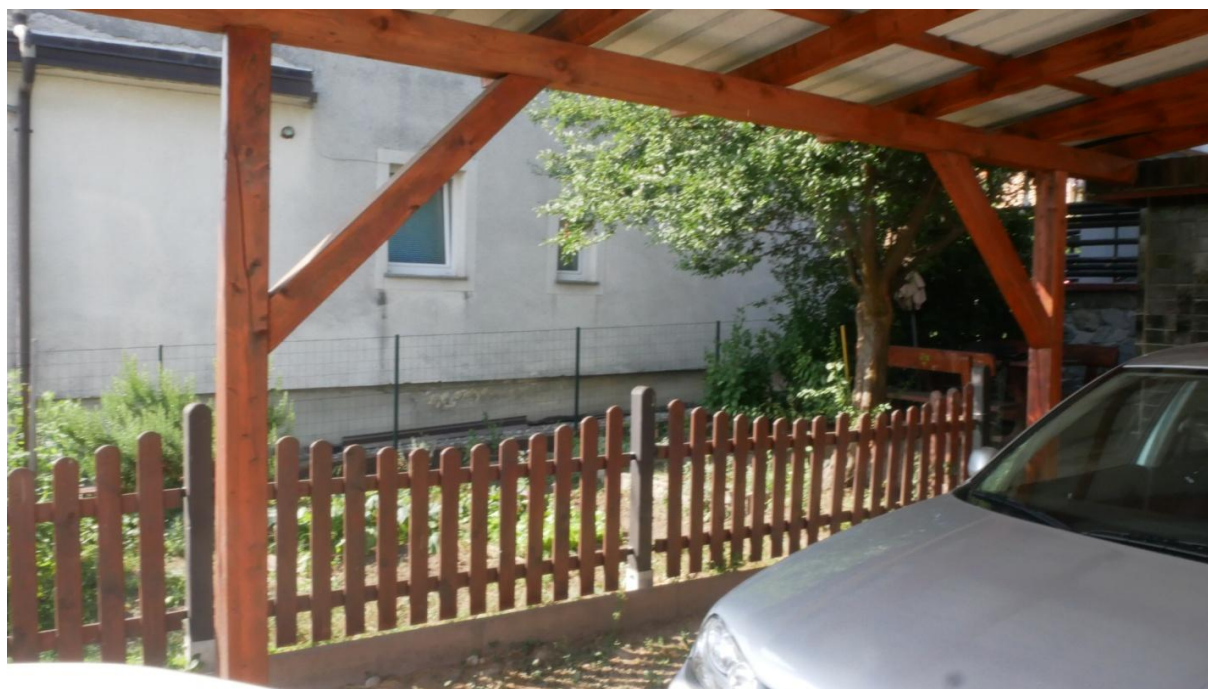
nabavni strošek NOVEGA OBJEKTA 171.536,22 €
 fizična obrabljenost E= -104.599,06 €
 vložena sredstva obnove v letu 2018 - €
 DEJANSKA VREDNOST OBJEKTA 66.937,16 €

V. GARAŽA in NADSTREŠNICA

1. Identifikacija nepremičnin:

Na dvorišču pred stanovanjsko hišo je zgrajena še zidana garaža in pred garažo nadstrešnica za osebni avtomobil. Garaža je zgrajena v času gradnje hiše, nadstrešnica je zgrajena pozneje okrog leta 2000. Objekta nista vpisana v registru GURS

Temelji so pasovni iz litega betona. Zidovi so iz žgane opeke in betonsko ploščo nad garažo.



Slika 29: Pogled v nadstrešnico

izmere površin so opravljene v skladu s :

standardom za izračunavanje površin in prostornin objektov SIST ISO 9836

stavba xx

NETO TLORISNE POVRŠINE

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

PRITLIČJE

1	garaža				4,80	3,25	15,60				
2	nadstrešnica							5,00	7,00	0,50	17,50
					0,00		15,60				17,50

SKUPAJ KORIGIRANE KORISTNE POVRŠINE GARAŽE IN NADSTREŠNICE										17,50 m ²
------------------------------------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------------------

2. Ocena vrednosti pomožnih objektov po stroškovni metodi:

Zaradi izredno redkih prodaj podobnih objektov sem uporabil metodo stroškov za izgradnjo objekta.

OCENA VREDNOSTI OBJEKTA:		garaža in nadstrešnica	
uporaba vrste stroškov:		REPRODUKCIJSKI STROŠKI (reprodukcijski ali nadomstitveni)	
Osnova za določitev izhodiščne vrednosti objekta je Uredba o metodologiji za ocenjevanje škode in priročnik za			
nabavni stroški nove stanovanjske hiše (NSNO)=	17,50 m ² x	250,00 EUR/m ²	= 4.375,00 €
zastarelost objekta (ZO):	2010		
vrednost stroškov vođenja investicije	8,00%		350,00 €
		obračunska vrednost objekta	4.725,00 €
A - staros objekta	12 let		
B - življenska doba	50 let		
amortizacija A/B	24,00%		-1.134,00 €
funkcionalno zastaranje:			
		0,00 EUR/m ²	
		17,50 m ² x	0,00 = 0,00 €
stroški objekta (SO):			3.591,00 €
trenutna vrednost objekta po enoti		205,20 € /m ²	
SKUPNA VREDNOST POMOŽNIH OBJEKTOV:			3.591,00 €
DONOS INVESTITORJA:			
donos investitorja	ocena v deležu od skupne vrednosti	8,00%	= 287,28 €
			3.878,28 €
KONČNA ZAOKROŽENA VREDNOST NEPREMIČNINE			4.000,00 €
			4.000 €

Vrednost garaže in nadstrešnice korigirane površine 17,50 m² brez parcel dvorišča ocenjene po **stroškovni metodi na dan 01. 08. 2022**
znaša: **4.000,00 €**

VI. KONČNA VREDNOST NEPREMIČNINE:

A: vrednost stanovanjske hiše:

REKAPITULACIJA	POVPREČNA VREDNOST
reprodukcijski stroški	87.261,02 €
96.384,77 €	
primerjava	
78.137,27 €	

KONČNA SKUPNA OCENA STANOVANJ na dan 31.12.2021

87.300,00 €

modificirana koristna površina objekta	m ² :	177,46
povprečna vrednost po enoti:	m ² :	491,93 €

B: garaže in nadstrešnice:

4.000,00 €

koristna površina vrtna ute:	m ² :	17,50
povprečna vrednost po enoti:	m ² :	228,57 €

KONČNA ZAOKROŽENA VREDNOST (A+B)

91.300,00 €

Tržna vrednost nepremičnin na parceli 105/45 k.o. Radizel (703) znaša skupaj zaokroženo
znaša

91.300,00 EUR

Maribor 01. 08. 2022

Cenilec:

Vladimir Krajcer dipl. inž. gradb.

