

## CENITEV

### PREDMET CENITVE:

Stanovanjska hiša in kmetijski objekt v stanju rušenja, Leskovec v Podborštu 25,  
8297 Šentjanž

### ZEMLJIŠKOKNJŽNI PODATKI:

Posamezni del št. 1 v stavbi št. 230 k.o. 1385 – Podboršt



LASTNIK: METELKO MATJAŽ, Cesta 1. maja 14, Senovo

NAROČNIK CENITVE: OKRAJNO SODIŠČE V SEVNICI ( sklep opr. št. 0239 I 67/2019 )

TRŽNA VREDNOST NEPREMIČNIN: na dan 09.09.2019 : 7.019.00 EUR

*od tega v lasti Metelko Matjaža na parc št. 368 : 7.019.00 EUR*

Sevnica, 09.09.2019

Cenilec za gradbeništvo:  
Miran Tomšič, univ.gradb.inž.



**VSEBINA:**

<b><u>A.A. SPLOŠNO.....</u></b>	<b><u>3</u></b>
<b><u>C.B. ZEMLJIŠKOKNJŽNI PODATKI.....</u></b>	<b><u>4</u></b>
<b><u>D.C. LOKACIJA.....</u></b>	<b><u>4</u></b>
<b><u>F.D. TEHNIČNI OPIS NEPREMIČNINE.....</u></b>	<b><u>5</u></b>
<b><u>G.E. IZRAČUN TRŽNE VREDNOSTI.....</u></b>	<b><u>5</u></b>
<b><u>H.G. SPLOŠNI PODATKI O PRODAJI NEPREMIČNINE.....</u></b>	<b><u>8</u></b>

## A. SPLOŠNO

Namen ocenjevanja vrednosti nepremičnine in povod zanj je ugotovitev vrednosti na dan 09.09.2019.

*Ogled stanovanjskih prostorov sem opravil dne 04.09.2019 ob 14.00 uri na kraju samem.*

*Naročnik cenitve želi izvedeti tržno vrednost predmetne nepremičnine na dan cenitve.*

*Cenilno mnenje je izdelano v celoti v skladu z Mednarodnim standardom ocenjevanja vrednosti 2013, ki jih sprejema Odbor za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti (International Valuation Standards Council, 1 King Street, LONDON, EC2V 8AU, United Kingdom, E-naslov: [contact@ivsc.org](mailto:contact@ivsc.org)).*

Pri izdelavi cenilnega elaborata sem upošteval:

- SIST ISO 9836
- Stanje in izmero na licu mesta
- Zemljiškoknjižne podatke
- Kodeks članov združenja sodnih izvedencev in sodnih cenilcev za gradbeno stroko (INFORMATOR št. 21)
- Kodeks poklicne etike ocenjevalca vrednosti, SIR, LJ 1999
- Poklicna etika ocenjevalcev vrednosti (Franc Koletnik – seminarsko gradivo MB 2000)
- Profesionalna morala cenilca (Jožef Murko, Vestnik št.2, MB 1997)
- Slovenski poslovnofinančni standard 2 (Ur. list Republika Slovenija št.56/2001)

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da

- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost;
- so prikazane moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami, opisanih v tem poročilu;
- nimam navedenih sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede imetja, ki je predmet tega poročila in nimam spodaj navedenih osebnih interesov ter nisem pristranski glede oseb (fizičnih ali pravnih), ki jih ocena vrednosti zadeva;
- plačilo za mojo storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganje dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila;
- sem osebno pregledal imetje nepremičnine, ki je predmet tega ocenjevanja;
- nihče mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti ni dal pomembne strokovne pomoči;
- 

*IDENTIFIKACIJA IN STATUS CENILCA Miran Tomšič, univ.grad.inž., Florjanska c.44c, 8290 SEVNICA:*

*ODLOČBA MINISTRSTVA ZA PRAVOSODJE št. 165-04-333/00 z dne 06.04.2004 o imenovanju za sodnega cenilca za strokovno področje GRADBENIŠTVO – GRADBENIŠTVO SPLOŠNO*

*Opravljen izpit »Tržno vrednotenje 2003« na izpitnem roku 12. februar 2004 na MINISTRSTVU ZA PRAVOSODJE v Ljubljani.*



LICENCA SICGRAS ( Združenje sodnih izvedencev in sodnih cenilcev Slovenije za gradbeno stroko ) št. GR 064 za opravljanje nalog izvedenca gradbene stroke in cenilca stvarnega premoženja-nepremičnine z dne 19.09.2015.

## **B. ZEMLJIŠKOKNJIŽNI PODATKI**



Stanovanjska hiša in kmetijski objekt v stanju rušenja, Leskovec v Podborštu 25,  
8297 Šentjanž:

Opis: Stanovanjska hiša v površini neto 65.46 m<sup>2</sup>

Lastniki ( imetniki ):

METELKO MATJAŽ, Cesta 1. maja 14, Senovo

## **C. LOKACIJA**

Lokacija nepremičnine je v raztresenem naselju Leskovec v Podborštu in predstavlja pozidano zemljišče.



Lokacija ima od komunalne opreme kolektivne rabe:

- cesto

Z individualno komunalno opremo je objekt opremljen z:

- elektriko v neposredni bližini

#### ***D. TEHNIČNI OPIS NEPREMIČNINE***

Stanovanjska hiša in kmetijski objekt v stanju rušenja, Leskovec v Podborštu 25,  
8297 Šentjanž:

*Zasnova objekta* je običajna s kletno etažo, pritličjem in podstrešjem. Stavba je bila zgrajena leta 1955 ( obnovljena 1990 ). Vhodna avla v običajni povprečni izvedbi z enim zunanjim dostopom. Povezava med kletjo, pritličjem in nadstropji je izvedena z zunanjim stopniščem. Objekt je bil masivne gradnje s streho simetrično dvokapnico

*Obdelava in opremljenost predmetnega stanovanjskega prostora – stanovanja* je klasična z lesenimi okni in zunanjimi vrati ter lesenimi notranjimi vrati. Tlaki so obdelani s ustrezno finalno oblogo in delno s betonom in s keramičnimi ploščicami v sanitarnih prostorih. Stene so fino ometane.

Velikost uporabne površine je: 25.50 m<sup>2</sup>





Ruševine stanovanjske hiše



Kmetijski objekt



## E. IZRAČUN TRŽNE VREDNOSTI

Izsledki izbrane metode oziroma tehnike ocenjevanja vrednosti s kratko obrazložitvijo, zakaj je bila metoda uporabljena in z navedbo najpomembnejših podlag za izračunavanje:

### 1. METODA PRIMERLJIVIH PRODAJ

Za ocenjevanje tržne vrednosti nepremičnine sem uporabil tehniko pristopa primerljivih prodaj, ki se naslanja na prodaje podobnih nepremičnin v preteklosti. Pristop primerljivih prodaj je pripomoček za ocenjevanje vrednosti, s katerim ocenimo tržno vrednost obravnavane nepremičnine tako, da primerjamo pretekle prodaje (ali ponudbe) primerljivih nepremičnin z obravnavano nepremičnino. Ker obstajajo med vsako izmed primerljivih nepremičnin in obravnavano nepremičnino razlike, je potrebno opraviti prilagoditve oziroma popravke. Na ta način ugotovimo, kakšna bi bila verjetna ocenjena prodajna cena primerljive nepremičnine, če bi imela enake lastnosti kot obravnavana nepremičnina.

Glede na dejstvo, da se zadnje čase na tem območju prodajajo stanovanja in stanovanjske hiše, sem imel zadosti podatkov, da sem lahko analiziral dejanske tržne transakcije s nepremičninami in jih primerjal z obravnavano.

Za izračun sem upošteval tržne cene za primerljive stanovanjske prostore na območju Boštanja in Sevnice in sicer sem upošteval:

- $(443 + 454 + 336) / 3 = 411,00 \text{ EUR /m}^2$  tržna cena stanovanja – stanovanjske hiše na dan cenitve

tržna cena je ustrezno ugotovljena glede na primerljivo prodajo, ki je primerna za ocenjevanje vrednosti in sicer:

- stanovanjska hiša (ID 263464) na območju Sevnica - Boštanj na dan cenitve velikost  $203,00 \text{ m}^2$  površine, vrednost  $90.000,00 \text{ EUR}$  oziroma  $443.00 \text{ EUR/m}^2$  (CENILEC – Spletna aplikacija združenja SICGRAS za pregledovanje in analiziranje trga nepremičnin)
- stanovanjska hiša (ID 535380) na območju Sevnica - Boštanj na dan cenitve velikost  $88,00 \text{ m}^2$  površine, vrednost  $40.000,00 \text{ EUR}$  oziroma  $454.00 \text{ EUR/m}^2$  (CENILEC – Spletna aplikacija združenja SICGRAS za pregledovanje in analiziranje trga nepremičnin)
- stanovanjska hiša (ID 513024) na območju Sevnica - Boštanj na dan cenitve velikost  $208,00 \text{ m}^2$  površine, vrednost  $40000,00 \text{ EUR}$  oziroma  $336.00 \text{ EUR/m}^2$  (CENILEC – Spletna aplikacija združenja SICGRAS za pregledovanje in analiziranje trga nepremičnin)

Tržna vrednost Stanovanjska hiša in kmetijski objekt v stanju rušenja, Leskovec v Podborštu 25,

8297 Šentjanž,  
na dan 09.09.2019

Določitev prilagoditve glede na primerjano nepremičnino na osnovi:

	pozitivnih in neg. predznakov	kumulativno
Starost	- 3 %	0,97
Lokacija	enako	1,00
Funkcionalnost tlorisa	enako	1,00
Kvaliteta objekta	enako	1,00
Vzdrževanje in stanje	-30%	0.70
<hr/>		
Prilagoditev	- 2.5 %	0,67

*Prilagoditve – kratka pojasnila:*

*Starost - osnova stavbe je bila zgrajena leta 1955 in obnovljena leta 1990 ( – 3 % )*

*Prilagoditev na vrsto transakcije ( primerljiva nepremičninska prodaja )..... faktor 1.00*

$$V = 25.50 * 411,00 \text{ EUR } /m^2 * 0,67 * 1.00 = 7.019.00 \text{ EUR}_-$$

---

*Skupaj:* 7.019.00 EUR

2. Stroškovni pristop ki temelji na načelu, da kupec za nepremičnino ne bo pripravljen plačati več, kot je strošek gradnje nadomestne nepremičnine z enako uporabnostjo. Ko ocenimo vrednost zemljišča in nadomestitvene ali reprodukcijske stroške, še ocenimo stroške zmanjšanja vrednosti zaradi fizične obrabljenosti, funkcionalnih pomanjkljivosti in ekonomskega zastaranja ter upoštevamo lokacijo.

Za izračun sem upošteval tržne cene za primerljiv poslovne prostore in sicer sem upošteval:

- 750,00 EUR/m<sup>2</sup> gradbena cena ( gradbeno- obrt. dela ) stanovanjskih prostorov - trgovine na dan cenitve
- 650,00 EUR/m<sup>2</sup> gradbena cena ( gradbeno- obrt. dela ) gospodarskih prostorov - skladišče na dan cenitve
- faktor 0,29 zmanjšanja vrednosti zaradi fizične obrabljenosti, funkcionalnih pomanjkljivosti in ekonomskega zastaranja z upoštevanjem lokacije

*Tržna vrednost stanovanjskega prostora Stanovanjska hiša in kmetijski objekt v stanju rušenja, Leskovec v Podborštu 25,*  
*8297 Šentjanž na dan cenitve:*

$$V = 25.50 * 750 \text{ EUR } /m^2 * 0,29 = 5546.00 \text{ EUR}_-$$

---

*Skupaj:* 5546.00 EUR



Glede na rezultat izračuna upoštevam vrednost, ki je prikazana po pristopu primerljivih prodaj.

### 3. Metoda donosov

Nisem uporabil, ker ni primerna predvsem zaradi nizkih najemnin za podobne stanovanjske prostore na območju Boštanja (od 4,00 – 6,50 EUR/m<sup>2</sup> na mesec). Nekje na meji rentabilnosti so najemnine za garsonjere. Dejstvo je da so večja stanovanja, ki se oddajajo v najem v Boštanju v glavnem prazna. Tako da je z upoštevanjem teh podatkov vrednost večjih stanovanj ali poslovnih prostorov limitira proti nuli, kar je seveda nerealno.

## F. ANALIZA TRGA

### Trendi cen

Po še začasnih podatkih za zadnje četrletje preteklega leta se na ravni države, glede na majhno povpraševanje, po pričakovanjih nadaljuje trend padanja povprečne cene zemljišč za gradnjo. Povprečne cene kmetijskih in gozdnih zemljišč se v primerjavi z letom prej niso bistveno spremenile, kažejo pa rahel trend rasti.

Povprečna cena prodanega rabljenega stanovanja se je na ravni države v preteklem letu znižala za slabe 4 % in še naprej kaže trend počasnega padanja. Bolj ali manj močan trend padanja cen stanovanj kažejo tudi vsa večja mesta. Povprečne cene rabljenih stanovanj so na najnižji ravni od začetka sistematičnega spremljanja realiziranih cen v letu 2007.

### Majhna verjetnost za padec pod "psiholoških" 1.000 evrov

Cena rabljenega stanovanja je - zaradi vedno prisotnega povpraševanja po stanovanjih za počitniške namene - sicer še vedno najvišja na Obali, kjer znaša 2.260 evrov za kvadratni meter.

Glede na rekordno nizke cene na geodetski upravi pričakujejo postopno zaustavitev padanja povprečnih cen, vendar pa se jim zdi malo verjetno, da bi lahko v urbanih središčih padle veliko pod psihološko mejo 1.000 evrov na kvadratni meter. Izjema so lahko le stanovanja iz posameznih "nasedlih projektov", še posebej v Ljubljani - ta stanovanja so se sicer na trgu postopoma vendarle začela prodajati in pogosteje se ponujajo tudi v najem.

Medtem pa se je povprečna cena hiše z zemljiščem na ravni države že pred letom in pol ustalila pri približno 800 evrih za kvadratni meter - to je skoraj za četrtno manj kot v rekordnem drugem polletju 2008.

### Ponovna kriza slovenskega nepremičninskega trga

*Tudi obseg prometa s stanovanji in hišami je bil prvem polletju 2017 skoraj za polovico manjši kot v drugem polletju 2007, ko je bila ta številka najvišja. Rabljenih stanovanj so v prvem polletju 2017 prodali dobro petino manj kot pred tremi leti, a še vedno skoraj polovico več kot v prvi polovici leta 2009, ko je kriza slovenskega nepremičninskega trga prvič dosegla dno.*

*Hiš pa so lani prodali deset odstotkov manj kot v prvem polletju 2010, a vseeno kar trikrat več kot v enakem obdobju leta 2009. Če pa se bo promet z nepremičninami v drugi polovici letošnjega leta še najprej zmanjševal, bomo že lahko govorili o ponovni krizi slovenskega nepremičninskega trga.*

### Gradimo manj večjih projektov in več enodružinskih hiš

*V prvem polletju 2017 se je sicer še naprej zmanjševalo tudi število izdanih gradbenih dovoljenj za večje nepremičninske projekte, zato je obseg načrtovanih gradenj stanovanjskih in poslovnih objektov rekordno nizek, kar pa je za geodetsko upravo tudi razumljivo, saj pravijo, da so tovrstne investicije v sedanjih tržnih razmerah izredno tvegane.*

*Po drugi strani se opazneje povečuje število izdanih gradbenih dovoljenj za enodružinske hiše. To kaže, da se ljudje v kriznih časih pri reševanju stanovanjskega problema vse bolj zatekajo k individualnemu investitorstvu ali samogradnji.*





*Gibanje povprečne cene hiš po polletjih v €/m2, Slovenija (vir: GURS)*

*Kljub občasnim nihanjem, kažejo povprečne cene hiš v Ljubljani in okoliških naseljih, vse od oživitve nepremičninskega trga v začetku leta 2010, razmeroma zanesljiv trend padanja. Podobno velja tudi za vsa ostala večja urbana središča v državi.*

## **G. SPLOŠNI PODATKI O PRODAJI NEPREMIČNINE**

*Ocena običajnega časa potrebnega za prodajo tovrstne nepremičnine:*

Min .....5 mesecev

Max.....10 mesecev

*Ocena stroškov povezanih s prodajo: 900 EUR*

*Funkcionalnost nepremičnine: Niska*

Sevnica, 09.09.2019

Cenilec za gradbeništvo:  
Tomšič Miran, univ.gradb.inž.

