

OCENA VREDNOSTI NEPREMIČNIN

parcela 991-329/374, parcela 991-329/375, parcela 991-329/378, parcela 991-329/379, parcela 991-329/380, parcela 991-329/387, parcela 991-329/401, parcela 991-329/382, parcela 991-329/383,

ki so v naravi stanovanjska hiša v gradnji s pripadajočim zemljiščem na naslovu Prečna ulica 11, 3313 Polzela



Vojnik, 30.1.2023

Helena Colarič Pritekelj
sodni cenilec za gradbeništvo



POVZETEK OCENE VREDNOSTI

Naročnik ocene vrednosti: Okrajno sodišče v Žalcu

Uporabniki poročila o oceni vrednosti: Okrajno sodišče v Žalcu

Izdellovalec ocene vrednosti nepremičnine: Helena Colarič Pritekelj
sodni cenilec za gradbeništvo

Namen ocenjevanja vrednosti: Prodaja nepremičnine v izvršilnem postopku

Identifikacija ocenjevane nepremičnine: Predmet ocene vrednosti so nepremičnine: parcela 991-329/374, parcela 991-329/375, parcela 991-329/378, parcela 991-329/379, parcela 991-329/380, parcela 991-329/387, parcela 991-329/401, parcela 991-329/382, parcela 991-329/383, ki so v naravi stanovanjska hiša v gradnji s pripadajočim zemljiščem na naslovu Prečna ulica 11, 3313 Polzela.
Imetnik lastninske pravice je:

- Matjaž Grobelšek, Celjska cesta 39, 3252 Rogatec, do celote 1/1

Podlaga vrednosti: Ocenjena je tržna vrednost nepremičnine, to je ocenjeni znesek za prenos pravic na nepremičninah med voljnim kupcem in voljnim prodajalcem na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanimi in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

Uporabljeni standardi ocenjevanja vrednosti: Ocena vrednosti je izdelana v skladu s Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti in Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti.

Datum ogleda: 15.12.2022 in 5.1.2023

Datum ocene vrednosti: 25.1.2023

Datum izdelave poročila: 30.1.2023

Povzetek izsledkov ocenjevanja vrednosti: Ocena vrednosti je izdelana na podlagi analize trga nepremičnin po načinu tržnih primerjav in nabavnovrednostnem načinu.
Indikativne vrednosti znašajo:

- Način tržnih primerjav 146.976,00 €
- Nabavnovrednostni način 169.683,00 €

Za končen sklep o oceni vrednosti je uporabljena ponderirana vrednost obeh načinov ocenjevanja vrednosti.

Ocenjena vrednost nepremičnin: **151.517,00 €**

Vojnik, 30.1.2023

Helena Colarič Pritekelj
sodni cenilec za gradbeništvo



KAZALO VSEBINE

1	UVODNI DEL.....	4
1.1	PODATKI O NAROČNIKU	4
1.2	NAMEN OCENJEVANJA VREDNOSTI IN NALOGE.....	4
1.3	PODLAGA VREDNOSTI.....	4
1.4	UPORABNIKI POROČILA O OCENI VREDNOSTI	4
1.5	IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNINE IN PRAVIC NA NEPREMIČNINI	4
1.6	POMEMBNI DATUMI	5
1.7	PODATKI O IZVAJALCU OCENJEVANJA VREDNOSTI	5
1.8	RAZKRITJA.....	5
1.9	POSEBNE PREDPOSTAVKE	5
1.10	OMEJITVE UPORABE.....	6
1.11	OPIS OPRAVLJENEGA DELA ZA OCENO VREDNOSTI.....	6
1.12	UPORABLJENA LITERATURA IN VIRI	6
2	OPIS NEPREMIČNIN	7
2.1	LOKACIJA	7
2.2	ZEMLIŠČE.....	8
2.3	IZBOLJŠAVE ZEMLIŠČA.....	8
3	ANALIZA VPLIVOV NA VREDNOST NEPREMIČNIN	11
3.1	GOSPODARSKO STANJE	11
3.2	ANALIZA NEPREMIČNINSKEGA TRGA	12
4	ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE	14
5	OCENJEVANJE VREDNOSTI	15
5.1	OCENA VREDNOSTI PO NAČINU TRŽNIH PRIMERJAV	15
5.1.1	<i>Izbor in predstavitev primerljivih nepremičnin.....</i>	<i>15</i>
5.1.2	<i>Mreža prilagoditev in indikacija vrednosti po načinu tržnih primerjav</i>	<i>18</i>
5.2	OCENA VREDNOSTI PO NABAVNOVREDNOSTNEM NAČINU	18
5.2.1	<i>Ocena vrednosti stavbnih zemljišč</i>	<i>18</i>
5.2.2	<i>Ocena vrednosti stroškov komunalne opreme.....</i>	<i>19</i>
5.2.3	<i>Ocena vrednosti sestavin zemljišča</i>	<i>20</i>
5.2.4	<i>Indikacija vrednosti po nabavnovrednostnem načinu</i>	<i>21</i>
5.3	USKLADITEV IN KONČNA OCENA VREDNOSTI NEPREMIČNIN	21
6	MNENJE O PRODAJI NEPREMIČNIN PO DELIH.....	21
7	IZJAVA OCENJEVALCA VREDNOSTI	22

1 UVODNI DEL

1.1 Podatki o naročniku

Naročnik ocene vrednosti je Okrajno sodišče v Žalcu, sklep št. 0027 I 202/2020 z dne 16.9.2022.

1.2 Namen ocenjevanja vrednosti in naloge

Ocena vrednosti je izdelana za namen prodaje nepremičnin v izvršilnem postopku.

Po sklepu sodišča je potrebno izvesti ogled nepremičnin: parcela 991-329/374, parcela 991-329/375, parcela 991-329/378, parcela 991-329/379, parcela 991-329/380, parcela 991-329/387, parcela 991-329/401, parcela 991-329/382, parcela 991-329/383 in izdelati cenitev nepremičnin po tržni vrednosti na dan ceniťve. Iz ceniťve mora biti razvidno:

- Metoda, uporabljena za ceitev in okoliščine, pomembne za cenitev (lokacija, dostop, naseljenost...),
- Ali bi se s prodajo po delih ali skupini delov dosegla višja cena,
- Ali in koliko so nepremičnine manjvredne zaradi vknjižene služnosti in stvarnega bremena,
- Ali na zmanjšanje vrednost vpliva okoliščina, da je predmet izvršbe le del nepremičnin,
- Ocena vrednosti po posameznih parcelah,
- Navedba, kdo prebiva v nepremičninah,
- Ali ima predmet prodaje vsa ustrezna dovoljenja (gradbeno in uporabno dovoljenje),
- Ali je predmet prodaje priključen na vodovodno omrežje, električno omrežje in javno kanalizacijo.

Posebej je potrebno podati mnenje, ali je možna prodaja po posameznih parcelah in katere so tiste, ki bi jih bilo glede na višini terjatve (2.688,99 € s pripadki) najbolj smotrno prodajati na javni dražbi, da bi prišlo do poplačila upnika.

1.3 Podlaga vrednosti

Podlaga vrednosti je izbrana glede na namen, t.j. tržna vrednost (MSOV, 104-Podlage vrednosti).

Tržna vrednost nepremičnin je ocenjeni znesek za prenos pravic na nepremičninah med voljnim kupcem in voljnim prodajalcem na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

1.4 Uporabniki poročila o oceni vrednosti

Uporabnik tega poročila je naročnik Okrajno sodišče v Žalcu skladno z namenom ocene vrednosti.

1.5 Identifikacija nepremičnine in pravic na nepremičnini

Predmet te ocene vrednosti so nepremičnine: parcela 991-329/374, parcela 991-329/375, parcela 991-329/378, parcela 991-329/379, parcela 991-329/380, parcela 991-329/387, parcela 991-329/401, parcela 991-329/382, parcela 991-329/383, ki so v naravi stanovanjska hiša v gradnji s pripadajočim zemljiščem na naslovu Prečna ulica 11, 3313 Polzela.

K.O.	Številka parcele	Površina zemljišča parcele (m2) GURS	Št. stavbe GURS	Imetniki lastninske pravice v ZK	Solast. delež	Omejitve lastninske pravice v ZK
991 Orla vas	329/374	108	-	Matjaž Grobelšek, Celjska cesta 39, 3252 Rogatec	1	14x hipoteka
991 Orla vas	329/375	137	-			11x hipoteka
991 Orla vas	329/378	72	-			14x hipoteka
991 Orla vas	329/379	62	-			14x hipoteka
991 Orla vas	329/380	3	-			14x hipoteka
991 Orla vas	329/387	239	901-enostanovanjska stavba			14x hipoteka
991 Orla vas	329/401	273	-			14x hipoteka
991 Orla vas	329/382	27	-			14x hipoteka
991 Orla vas	329/383	64	-			14x hipoteka
SKUPAJ		985				

Tabela 1: Podatki iz katastra nepremičnin, zemljiške knjige, vir: GURS, e-zemljiška knjiga

1.6 Pomembni datumi

- ogled nepremičnin je opravljen dne 15.12.2022 in 5.1.2023 na podlagi vabila vsem strankam, ogleda se je 5.1.2023 udeležil Matjaž Grobelšek, ogled notranjosti stavbe je bil omogočen.
- ocena vrednosti je izdelana na dan 25.1.2023
- poročilo je izdelano dne 30.1.2023

1.7 Podatki o izvajalcu ocenjevanja vrednosti

Helena Colarič Pritekelj, Arclin 29C, 3211 Škofja vas, univ. dipl. inž. gradb., sodni cenilec in izvedenec za gradbeništvo, z:

- licenco Ministrstva za infrastrukturo in prostor št. 02243 za opravljanje poslov posredovanja v prometu z nepremičninami,
- licenco SICGRAS št. GR 079 za opravljanje nalog izvedenke gradbene stroke in cenilke stvarnega premoženja-nepremičnine,
- dovoljenjem Slovenskega inštituta za revizijo za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin št. DON-P-2/22-589.

1.8 Razkritja

- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, so povzeti iz virov, za katere kot ocenjevalka menim, da so zanesljivi in predpostavljam, da so resnični.
- Podatki o pravicah na nepremičninah so povzeti iz zemljiške knjige.
- Površine zemljišč so povzete po podatkih iz katastra nepremičnin pri GURS.
- Nepremičnina ni kontaminirana ali obremenjena z drugimi okoljskimi tveganji.
- Morebitne skrite napake, ki jih pri običajnem pregledu ni mogoče opaziti in nanje nisem bila posebej opozorjena, niso upoštevane pri izdelavi ocene vrednosti.
- Podatki, uporabljeni pri ocenjevanju vrednosti po načinu tržnih primerjav, so povzeti brez vpogleda v pogodbene dokumente.
- Stanje ocenjevanih nepremičnin je na dan izdelave poročila enako kot na dan ogleda.
- Ocenjena vrednost nepremičnin je vrednost lastninske pravice na nepremičninah brez omejitev, če le-te v poročilu niso posebej opredeljene.

1.9 Posebne predpostavke

- Za stanovanjsko hišo je Upravna enota Žalec dne 27.9.2004 izdala gradbeno dovoljenje št. 35102-100/2004 za gradnjo stanovanjske hiše na parceli 329/387 in 329/374, k.o. Orla vas. Stavba je dejansko zgrajena tudi na parceli 991-329/378 in na parceli 991-329/377, lokacija stavbe se ne sklada s pogoji gradbenega dovoljenja. V smislu Gradbenega zakona gre za nelegalen objekt, ki ga gradbenotehnično ni mogoče uskladiti z gradbenim dovoljenjem. V

zemljiški knjigi sicer ni vpisnih zaznamb nedovoljene gradnje. Stavba dejansko stoji tudi na parceli 991-329/377, ki ni predmet izvršbe in te ocene vrednosti, lastnik te parcele ni dolжник (imetnik lastninske pravice v ZK je Agnes Flis). Legalizacija nelegalno zgrajene stanovanjske hiše je sicer mogoča, vendar ob pogoju predhodne pridobitve pravice graditi tudi na parceli 991-329/377. Zaradi navedene pomanjkljivosti nepremičnin pri oceni vrednosti upoštevam manjšo vrednost.

- Dovoz do stanovanjske hiše je urejen neposredno s kategorizirane javne lokalne ceste, zato pri oceni vrednosti je upoštevam, da je dostop in dovoz zagotovljen.

1.10 Omejitve uporabe

- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, se nanašajo le na zadevno ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah in se lahko uporabljajo le za namen, ki je naveden v tem poročilu.

1.11 Opis opravljenega dela za oceno vrednosti

V zvezi z izvajanjem ocenjevanja vrednosti nepremičnin so bila izvedena naslednja dejanja:

- Identifikacija naročnika in opredelitev naloge
- Identifikacija ocenjevanih nepremičnin in pravic
- Zbiranje podatkov o ocenjevanih nepremičninah:
 - Podatki iz zemljiškega katastra in katastra stavb pri GURS
 - ZK podatki
 - Podatki o izdanem gradbenem dovoljenju za stanovanjsko hišo
 - Podatki o gospodarskem in družbenem okolju ter trgu nepremičnin
 - Podatki o izvršenih transakcijah, najemninah, ponudbenih cenah, predračunskih cenah primerljivih nepremičnin
- Ogled nepremičnin
- Izdelava analiz
- Izvajanje ocenjevanja vrednosti po različnih načinih
- Presoja rezultatov
- Izdelava sklepa o oceni vrednosti
- Izdelava pisnega poročila
- Predaja poročila naročniku
- Arhiviranje dokumentacije

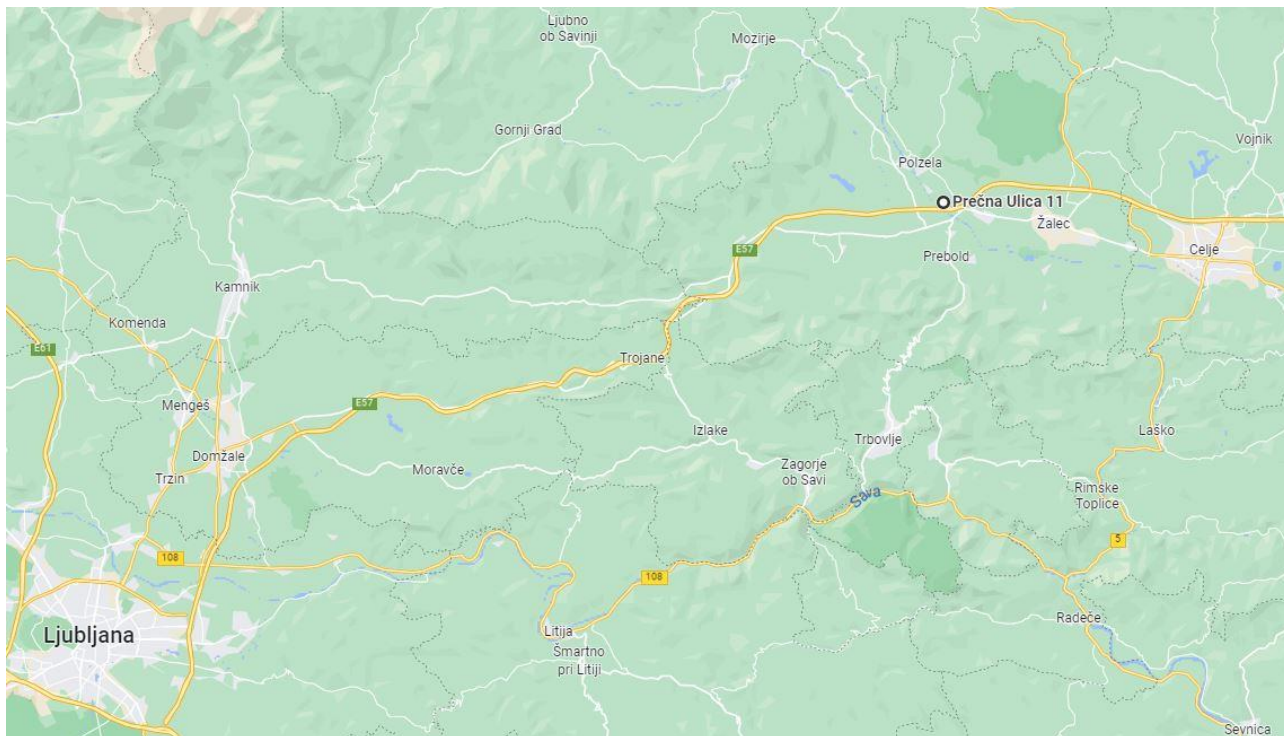
1.12 Uporabljena literatura in viri

- Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti (UL št. 106/10, 91/12, 2/15)
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV)
- Zakon o sodiščih Zakon o sodiščih (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 45/08, 96/09, 86/10 – ZJNepS, 33/11, 75/12 – ZSPDLS-A, 63/13, 17/15, 23/17 – ZSSve, 22/18 – ZSICT, 16/19 – ZNP-1, 104/20 in 203/20 – ZIUPOPĐVE)
- Zakon o izvršbi in zavarovanju (Uradni list RS, št. 3/07 – uradno prečiščeno besedilo, 93/07, 37/08 – ZST-1, 45/08 – ZArbit, 28/09, 51/10, 26/11, 17/13 – odl. US, 45/14 – odl. US, 53/14, 58/14 – odl. US, 54/15, 76/15 – odl. US, 11/18, 53/19 – odl. US, 66/19 – ZDavP-2M, 23/20 – SPZ-B, 36/21, 81/22 – odl. US in 81/22 – odl. US)
- Kodeks poklicne etike ocenjevalca vrednosti
- Standardi za lastnosti stavb - Definicija za računanje indikatorjev površine in prostornine SIST ISO 9836
- Gradivo za izobraževanje za naziv ocenjevalec vrednosti nepremičnin na Slovenskem inštitutu za revizijo
- Dr. Igor Pšunder, dr. Renato Vrenčur: Nepremičninsko pravo in vrednost pravic na nepremičninah, strokovna zbirka Slovenskega inštituta za revizijo, 2012
- Javno dostopni podatki na raznih spletnih naslovih

2 OPIS NEPREMIČNIN

2.1 Lokacija

Nepremičnine ležijo na ravnini v naselju Ločica ob Savinji v Občini Polzela. Gre za novejšo stanovanjsko sosesko individualnih stanovanjskih hiš, ki je od občinskega središča v Polzeli oddaljena 3 km. Soseska je komunalno opremljena. Do avtocestnega priključka je le dober kilometer.



Slika 1: Lokacija nepremičnin, vir: Google maps



Slika 2: Soseska, vir: Google maps

Občina Polzela je del savinjske statistične regije. Meri 34 km². Po površini se med 212 slovenskimi občinami uvršča na 163. mesto. Ima približno 6.350 prebivalcev in se po številu prebivalcev med

Zemljišče: parcela:



Na parcelah: 991-32

Notranje stavbno pohištvo (notranja vrata) še ni vgrajeno. Vgrajeni so materiali srednjega cenovnega razreda.

Za stanovanjsko hišo je Upravna enota Žalec dne 27.9.2004 izdala gradbeno dovoljenje št. 35102-100/2004 za gradnjo stanovanjske hiše na parceli 329/387 in 329/374, k.o. Orla vas. Stavba je dejansko zgrajena tudi na parceli 991-329/378 in na parceli 991-329/377, lokacija stavbe se ne sklada s pogoji gradbenega dovoljenja. V smislu Gradbenega zakona gre za nelegalen objekt, ki ga gradbenotehnično ni mogoče uskladiti z gradbenim dovoljenjem. V zemljiški knjigi sicer ni vpisnih zaznamb nedovoljene gradnje. Stavba stoji tudi na parceli 991-329/377 (približno 21% stavbe), ki ni predmet izvršbe in te ocene vrednosti, lastnik te parcele ni dolžnik (imetnik lastninske pravice v ZK je Agnes Flis). Legalizacija nelegalno zgrajene stanovanjske hiše je sicer mogoča, vendar ob pogoju predhodne pridobitve pravice graditi tudi na parceli 991-329/377. Zaradi navedene pomanjkljivosti nepremičnin pri oceni vrednosti upoštevam manjšo vrednost.

Stanovanjska stavba	etaža	neto tlorisna površina (m ²)	uporabna površina (m ²)	faktor obdelave in svetlih višin	računska NTP (m ²)
vetrolov	pritličje, v=2,60m	7,0	7,0	1,00	7,0
shramba	pritličje, v=2,60m	2,7	2,7	1,00	2,7
kurilnica	pritličje, v=2,60m	4,2		1,00	4,2
kuhinja	pritličje, v=2,60m	13,5	13,5	1,00	13,5
jedilnica	pritličje, v=2,60m	20,2	20,2	1,00	20,2
dnevna soba	pritličje, v=2,60m	20,5	20,5	1,00	20,5
soba	pritličje, v=2,60m	10,8	10,8	1,00	10,8
kopalnica	pritličje, v=2,60m	6,5	6,5	1,00	6,5
utility	pritličje, v=2,60m	4,0		1,00	4,0
hodnik	pritličje, v=2,60m	7,0	7,0	1,00	7,0
stopnišče	pritličje	6,0		1,00	6,0
zunanja pokrita terasa	pritličje	18,0		0,30	5,4
soba	mansarda, v=1,60-2,40m	8,8	8,8	0,90	7,9
garderoba	mansarda, v=1,60-2,40m	7,0	7,0	0,90	6,3
prostor za savno	mansarda, v=1,60-2,40m	6,0	6,0	0,90	5,4
soba	mansarda, v=1,60-2,40m	15,0	15,0	0,90	13,5
kopalnica	mansarda, v=1,60-2,40m	8,3	8,3	0,90	7,5
soba	mansarda, v=1,60-2,40m	28,0	28,0	0,90	25,2
hodnik	mansarda, v=2,40m	8,8	8,8	1,00	8,8
stopnišče	mansarda	6,0		1,00	6,0
loža	mansarda	6,0		0,40	2,4
balkon	mansarda	4,0		0,25	1,0
SKUPAJ stanovanjska stavba		218,3	170,1		191,8

Tabela 2: Izračun površin stavbe, vir: izmere pri ogledu

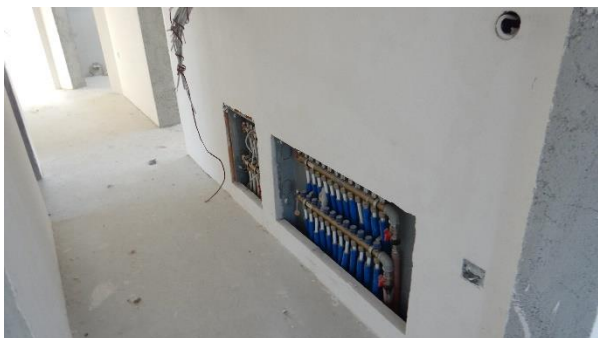
Zunanja ureditev

Zunanja ureditev stanovanjske hiše še ni urejena.

Stanje nepremičnine je razvidno tudi iz fotografij pri ogledu dne 15.12.2022 in 5.1.2023:







3 ANALIZA VPLIVOV NA VREDNOST NEPREMIČNIN

3.1 Gospodarsko stanje

Na vrednost nepremičnin vplivajo družbeni in gospodarski procesi. Ti lahko vplivajo na nivoju soseščine, mesta, regije, države ali pa imajo mednarodni vpliv.

Vir: UMAR: Poročilo o razvoju, april 2022:

Slovensko gospodarstvo je v letu 2021, ob podpori obsežnih vladnih ukrepov, hitro okrevalo, kar je ohranilo razmeroma stabilen materialni in finančni položaj prebivalstva. Breme epidemije, ki ga je prevzela država, pa se je odrazilo v visokem javnofinančnem primanjkljaju in povečanju dolga sektorja država, zlasti v letu 2020. Glavni izziv ostaja zmanjšanje razvojne vrzeli za povprečjem EU. Da bi dosegli dolgoročno vzdržen razvoj in večjo kakovost življenja, je treba ukrepe razvojne politike prednostno usmeriti v pospešitev vključujočega prehoda v inovacijsko podprto rast z visoko produktivnim, nizkoogljičnim in krožnim gospodarstvom. Na ta način bi pripomogli tudi k povečanju odpornosti gospodarstva in družbe proti krizam, kot so trenutne zaostrene geopolitične razmere zaradi vojne v Ukrajini. Epidemija covid-19 je močno posegla v zdravstveno stanje prebivalstva in zaostрила problematiko dostopnosti zdravstva in dolgotrajne oskrbe. Dolgoletni trend izboljševanja zdravstvenega stanja prebivalstva se je zaradi epidemije prekinil. Pričakovano trajanje življenja se je zaradi visoke smrtnosti leta 2020 zmanjšalo za eno leto. Epidemija je vplivala na nadaljnje povečanje težav v duševnem zdravju, pričakuje se ponovno povečanje neenakosti v zdravju. Poglobile so se tudi težave v dostopnosti zdravstva. Ta je z vidika finančne pokritosti s pravicami dobra, zdravstveni sistem pa se sooča z velikim pomanjkanjem zdravstvenega osebja ter posledično z dolgimi čakalnimi dobami. Dolgoročno bo za povečanje odpornosti v zdravstvu in dostopnosti dolgotrajne oskrbe poleg javno-finančno vzdržne strukture virov financiranja ključno tudi ustrezno načrtovanje zaposlovanja in izboljšanje pogojev za delo.

Vir: UMAR, september 2022: Jesenska napoved gospodarskih gibanj 2022:

Napoved je pripravljena v razmerah velike negotovosti, povezane predvsem z razmerami na energetskih trgih, ki se z nadaljevanjem vojne v Ukrajini zaostrejujejo in vplivajo na poslabšanje gospodarskih obetov. Za leto 2022 se predvideva 5-odstotno rast BDP, kar je za 0,8 o. t. več kot je bila spomladanska napoved, predvsem zaradi višje rasti zasebne potrošnje in visokega prispevka

spremembe zalog v prvi polovici leta. V drugi polovici leta se pričakuje umirjanje v izvoznem delu gospodarstva, na kar nakazuje poslabševanje kazalnikov zaupanja v poletnih mesecih, prav tako se od pomladi slabšajo napovedi mednarodnih institucij. Predvsem zaradi zmanjševanja kupne moči prebivalstva v razmerah visoke inflacije se pričakuje tudi upad zasebne potrošnje. V razmerah velike negotovosti, visokih cen in rastočih obrestnih mer se tudi ne predvideva močnejša krepitev investicij, kljub nadaljnji rasti državnih in stanovanjskih investicij. Za leto 2023 se pričakuje 1,4-odstotno rast BDP, ki bo v veliki meri izhajala iz gibanj v drugi polovici leta. Rast zasebne potrošnje bo v letu 2023 bistveno nižja kot letos, zaradi vpliva inflacije na kupno moč in previdnosti pri potrošnji nenujnih dobrin in storitev. Tudi investicijska aktivnost zasebnega sektorja bo ostala zadržana, pozitivno pa bodo na raven investicijske aktivnosti vplivale državne investicije. Inflacija naj bi se, kljub predvideni upočasnitvi, do konca letošnjega leta ohranila na visoki ravni in se prihodnje leto v povprečju leta gibala okrog 6 %, s postopnim zniževanjem proti koncu leta. Naraščanje zaposlenosti in upadanje brezposelnosti se bosta do konca letošnjega leta nadaljevala, v prihodnjem letu pa pričakujemo precej manjšo intenzivnost zaposlovanja, ki se bo predvidoma okrepila v drugi polovici leta. Negotovost v mednarodnem okolju je velika, tveganja za uresničitev napovedi pa pretežno negativna ter še naprej močno odvisna od poteka vojne v Ukrajini in razmer na energetskih trgih, pa tudi globalnih epidemičnih razmer. Zaostrovanje energetskih razmer in močnejša recesija v Nemčiji ter drugih pomembnih trgovinskih partnericah bi vplivali na nižjo rast gospodarske aktivnosti v Sloveniji, ki bi v primeru nižje rasti BDP v evrskem območju (za od 2 do 2,5 odstotne točke glede na osnovni scenarij) stagnirala oziroma se nekoliko skrčila.

3.2 Analiza nepremičninskega trga

Vir: GURS, oktober 2022: Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za prvo polletje 2022:

V prvi polovici leta 2022 se je na slovenskem nepremičninskem trgu število realiziranih tržnih prodaj stanovanjskih nepremičnin nekoliko zmanjšalo, cene pa so rekordno zrasle. Število tržnih transakcij s stanovanjskimi nepremičninami se je v primerjavi z drugim polletjem 2021 zmanjšalo za 3 do 4 odstotke. Predvsem na račun manjšega števila transakcij s stanovanji v večstanovanjskih stavbah, medtem ko je ostalo število transakcij s stanovanjskimi hišami več ali manj na enaki ravni. Število transakcij s stanovanji je bilo manjše na vseh območjih države, razen na Obali.

Število kupoprodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb je na ravni države upadlo že drugo polletje zapored, kar kaže, da se zaradi visokih cen zemljišč in rasti cen gradbenih materialov povpraševanje po zazidljivih zemljiščih počasi ohlaja.

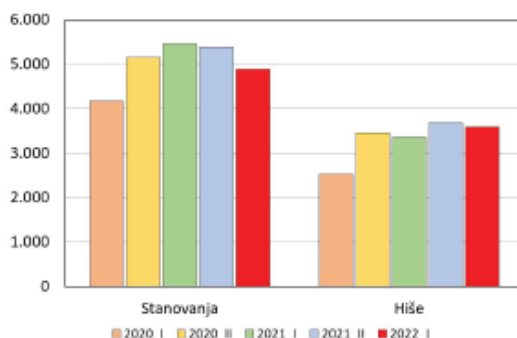
Cene rabljenih stanovanj so se na ravni države v prvem polletju 2022 v primerjavi z drugim polletjem 2021 zvišale za 12 odstotkov, stanovanjskih hiš pa za 8 odstotkov. Rekordna rast cen stanovanjskih nepremičnin je bila predvsem posledica visoke rasti cen stanovanj v največjih mestih. V Mariboru, Celju in Kopru so cene stanovanj poskočile za okoli 15 odstotkov, v Kranju in Ljubljani pa za okoli 10 odstotkov. Na visoko rast cen stanovanjskih nepremičnin v prvi polovici leta 2022 so poleg razmeroma velikega povpraševanja vplivali predvsem še vedno premajhna ponudba novogradenj, občutna rast gradbenih stroškov in visoke cene zemljišč za gradnjo.

Kaže, da je slovenski nepremičninski trg že dosegel vrh nepremičninskega cikla in da prehaja v fazo upočasnitve oziroma ohlajanja trga. Glede na to, da se je v Ljubljani že v drugi polovici leta 2021 število realiziranih transakcij s stanovanji zmanjšalo za skoraj 20 odstotkov, in da je v prvi polovici letošnjega leta prišlo do upada števila transakcij s stanovanji na ravni države, je tudi v bodoče pričakovati postopno podaljševanje časa prodaje in nadaljnji upad prodaje stanovanj in hiš, na vseh območjih države. Še posebno, ker se bo zaradi visokih cen nepremičnin, nadaljnega zviševanja obrestnih mer in dražitve stanovanjskih kreditov gotovo zmanjšalo tudi plačilno sposobno povpraševanje.

V zadnjem času se že kažejo prvi znaki umirjanja cen stanovanj v največjih mestih. Ko pa bo ponudba novih stanovanj, ki so trenutno v gradnji, presegla plačilno sposobno povpraševanje in se

bodo začele kopičiti zaloge neprodanih novih stanovanj, bodo začele padati tudi cene stanovanjskih nepremičnin.

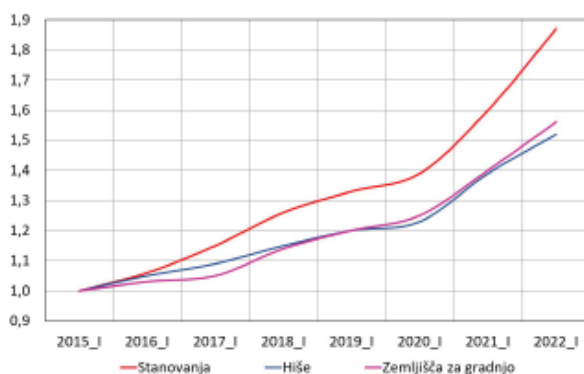
Slika 2: Polletno število kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin, Slovenija, 1. polletje 2020 – 1. polletje 2022



Gibanje cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo

Od obrata cen leta 2015 je v Sloveniji prisoten stalen in močan trend rasti cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo. Daleč največ so sicer zrasle cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah. Samo v prvem polletju leta 2022 so cene stanovanj poskočile v primerjavi z drugim polletjem 2021 za rekordnih 12 odstotkov. V obdobju do leta 2018 je bila skokovita rast cen stanovanj predvsem posledica izredne rasti cen v Ljubljani, nato pa predvsem nadpovprečne rasti cen v ostalih največjih mestih, v širši okolici Ljubljane in v letoviških krajih. Cene stanovanjskih hiš so rasle nekoliko počasneje kot cene stanovanj. Tudi cene stanovanjskih hiš so rekordno zrasle v prvem polletju leta 2022 in sicer za okoli 8 odstotkov. Rast cen zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb je bila pričakovano zelo podobna rasti cen stanovanjskih hiš, saj povpraševanje po zemljiščih za gradnjo družinskih hiš predstavlja ogromno večino povpraševanja po zazidljivih zemljiščih. Najbolj so zrasle cene zazidljivih zemljišč po prvem valu epidemije v drugem polletju 2020, ko se je, zaradi visokih cen stanovanjskih nepremičnin, povpraševanje po zazidljivih zemljiščih v največjih mestih ob zelo omejeni ponudbi še povečalo.

Slika 10: Gibanje cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo, Slovenija, 1. polletje 2015 – 1. polletje 2022



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
NOVA GORICA, VIPAVSKA DOLINA, BRDA	144	2.030	130	107.000	60	72
PREKMURJE	117	1.020	205	50.000	113	12
SAVINJSKA DOLINA	112	1.580	133	113.000	71	55
ALPSKO TURISTIČNO OBMOČJE	108	3.260	42	243.000	35	196
NOTRANJSKO OBMOČJE	102	1.290	84	85.000	87	33
PTUJSKO POLJE	101	1.200	113	86.000	100	26
KRAS	81	1.880	60	140.000	39	70
POSOČJE IN IDRIJSKO OBMOČJE	76	1.090	103	65.000	17	39
KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE	76	1.240	74	66.000	45	29
SAVINJSKO HRIBOVJE	71	1.260	159	81.000	72	32
KOČEVSKO OBMOČJE	69	1.070	112	70.000	64	35
VZHODNA OKOLICA LJUBLJANE	56	1.790	56	140.000	54	78
POSAVJE	46	1.040	179	55.000	33	22
HALOZE, BOČ	45	1.100	86	60.000	29	24
BELA KRAJINA	41	960	87	50.000	15	19
SLOVENSKA ISTR A BREZ OBALE	-	-	19	165.000	26	75

Tabela 3: Vir: GURS, maj 2022: Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2021

Indeksi cen stanovanjskih nepremičnin po: STANOVANJSKE NEPREMIČNINE, ČETRLETJE, INDEKS

	2021Q4	2022Q1	2022Q2	2022Q3
	Četrletje / isto četrletje prejšnjega leta	Četrletje / isto četrletje prejšnjega leta	Četrletje / isto četrletje prejšnjega leta	Četrletje / isto četrletje prejšnjega leta
1.1.2 Nove družinske hiše	106,3	98,5	97,5	123,9

Tabela 4: Vir: SURS

4 ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE

Tržna vrednost sredstva odraža njegovo najgospodarnejšo uporabo. Najgospodarnejša uporaba sredstva je tista, ki maksimira njegovo zmogljivost oz. potencial in ki je mogoča, zakonito dopustna in finančno izvedljiva. Najgospodarnejša uporaba se lahko nanaša na nadaljevanje sedanje uporabe

sredstva ali na neko drugačno vrsto uporabe. To je določeno glede na uporabo, ki jo tržni udeleženec za sredstvo predvideva, ko oblikuje ceno, ki bi jo bil pripravljen ponuditi (vir: MSOV).

V konkretnem primeru gre za individualno stanovanjsko hišo v gradnji na območju stavbnih zemljišč za stanovanjsko gradnjo, v soseski novejših stanovanjskih hiš. Stavba ima še precejšnjo preostalo ekonomsko dobo uporabe, zato menim, da obstoječa uporaba ustreza kriterijem najgospodarnejše rabe zemljišča.

5 OCENJEVANJE VREDNOSTI

Po MSOV se ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah izvaja z uporabo treh načinov ocenjevanja vrednosti:

- Način tržnih primerjav je najbolj neposreden odraz nepremičninskega trga in se običajno uporablja pri ocenjevanju tržne vrednosti nepremičnin. Izpolnjen pa mora biti pogoj, da je na voljo dovolj uporabnih podatkov z nepremičninskega trga. Način tržnih primerjav temelji na primerjavi ocenjevane nepremičnine s primerljivimi prodanimi, lahko tudi ponujenimi nepremičninami na trgu, ki se od ocenjevane nepremičnine razlikujejo v fizičnih, pravnih in ekonomskih značilnostih. Cene primerljivih nepremičnin na izbrano enoto primerjave zato prilagodimo ocenjevani nepremičnini s postopkom prilagoditev. Prilagojene cene primerljivih nepremičnin so indikacije vrednosti ocenjevane nepremičnine.
- Na donosu zasnovan način nakazuje vrednost nepremičnin s pretvorbo prihodnjih dejanskih ali ocenjenih donosov od nepremičnin (najemnine, zmanjšane za stroške in tveganja) v sedanjo vrednost. Gre za določitev sedanje vrednosti prihodnjih donosov nepremičnine v dobi njene koristnosti. Ta način se prednostno uporablja za ocenjevanje vrednosti nepremičnin, ki so sposobne ustvarjati donos (npr. trgovski lokali).
- Nabavnovrednostni način nakazuje vrednost nepremičnin z uporabo ekonomskega načela, da kupec za nepremičnino ne bo plačal več, kot je cena za pridobitev nepremičnine enake koristnosti z nakupom ali z gradnjo oziroma izdelavo. Ta način nakazuje vrednost z izračunavanjem sedanje nadomestitvene ali reprodukcijske nabavne vrednosti nepremičnine z odbitki za fizično, funkcionalno in gospodarsko poslabšanje. Običajno se uporablja, kadar ni dokazov o cenah iz poslov za podobno premoženje ali kadar ni mogoče opredeliti dejanskega ali fiktivnega toka donosa, ki bi pritekal lastniku nepremičnine.

Oceno vrednosti konkretnih nepremičnin izvedem po načinu tržnih primerjav in nabavnovrednostnem načinu.

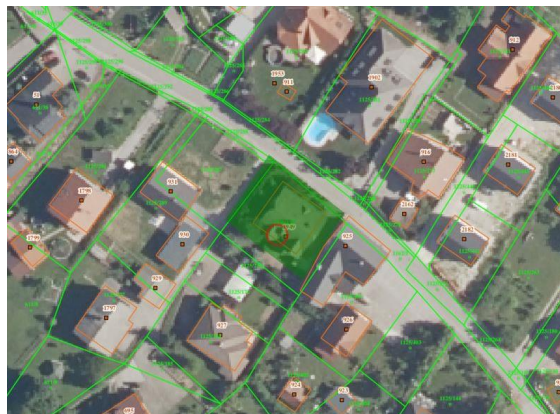
5.1 Ocena vrednosti po načinu tržnih primerjav

5.1.1 Izbor in predstavitev primerljivih nepremičnin

Realizirane prodaje primerljivih nepremičnin na prostem trgu poiščem v GURS: Evidenca trga nepremičnin z aplikacijo TRGOSKOP in preverim aktualno ponudbo za prodajo primerljivih nepremičnin: <http://www.slonep.net/>, <http://www.nepremicnine.net/>, <http://www.gohome.si/>. Izmed vseh izvršenih prodaj in ponudb izberem za analizo tržne vrednosti po načinu tržnih primerjav naslednje primerljive prodaje:



Savinjska cesta 259, Polzela



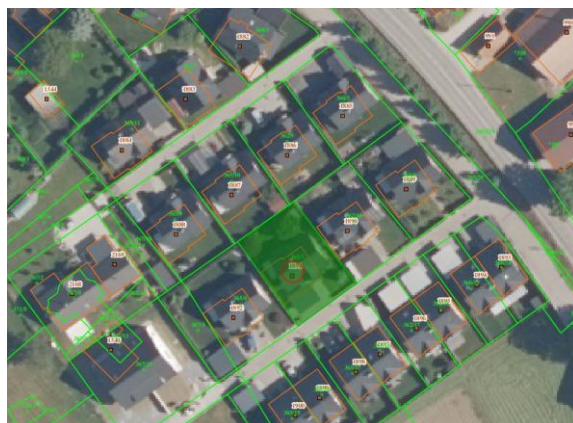
Cvetlična ulica 20, Polzela



Savinjska cesta 256, Polzela



Savinjski log 19, Breg pri Polzeli





Savinjski log 23, Breg pri Polzeli

Id posla	Datum sklenitve pogodbe	Skupna pogodbeni cena	Vrsta predmeta pravnega posla	Naslov	Občina	Ime KO	Dejanska/namenska raba	Št. parcele	Št. stavbe	Leto izgradnje stavbe	Neto tlorisna površina dela stavbe [m ²]	Uporabna površina dela stavbe [m ²]	Površina zemljišča [m ²]	Ocenjena cena na kvadratni meter NTP SH
558198	03.09.2021	225.000,00 €	Stanovanjska hiša	Savinjska cesta 259, Polzela	POLZELA	POLZELA	1 - Stanovanje v enostanovanjski stavbi		1949	2003	173,1	136,3		1.300 €
			Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)		POLZELA	POLZELA	stavbno zemljišče, stanovanjske površine	1125/139					543	
584124	19.10.2021	215.000,00 €	Stanovanjska hiša	Cvetlična ulica 20, Polzela	POLZELA	POLZELA	1 - Stanovanje v enostanovanjski stavbi		1982	2008	198,7	161,1		1.082 €
			Zemljišče, na katerem je cesta ali parkirišče		POLZELA	POLZELA	stavbno zemljišče, stanovanjske površine	928/184					101	
			Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)		POLZELA	POLZELA	stavbno zemljišče, stanovanjske površine	928/85					904	
632504	26.11.2021	200.000,00 €	Stanovanjska hiša	Savinjska cesta 256, Polzela	POLZELA	POLZELA	1 - Stanovanje v enostanovanjski stavbi		916	2003	204,7	114,3		977 €
			Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)		POLZELA	POLZELA	stavbno zemljišče, stanovanjske površine	1125/277					621	
			Tehnični ali pomožni prostori			POLZELA	57 - Drvarnica		2162	2003	16,4	16,4		
635321	15.12.2021	307.000,00 €	Stanovanjska hiša	Savinjski log 19, Breg pri polzeli	POLZELA	POLZELA	1 - Stanovanje v enostanovanjski stavbi		1891	2007	140,8	121,6		2.180 €
			Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)		POLZELA	POLZELA	stavbno zemljišče, stanovanjske površine	365/7					498	
681465	27.12.2022	300.000,00 €	Stanovanjska hiša	Savinjski log 23, Breg pri polzeli	POLZELA	POLZELA	1 - Stanovanje v enostanovanjski stavbi		1889	2007	140,8	121,6		2.131 €
			Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)		POLZELA	POLZELA	stavbno zemljišče, stanovanjske površine	360/6					496	

Tabela 5: Opis primerljivih nepremičnin

5.1.2 Mreža prilagoditev in indikacija vrednosti po načinu tržnih primerjav

Primerjalni kriteriji	Ocenjevana nepremičnina	Prilagoditve									
		Primerljiva nepremičnina 1		Primerljiva nepremičnina 2		Primerljiva nepremičnina 3		Primerljiva nepremičnina 4		Primerljiva nepremičnina 5	
		%	€/m2	%	€/m2	%	€/m2	%	€/m2	%	€/m2
Cena		225.000 €	1.300 €	215.000 €	1.082 €	200.000 €	977 €	307.000 €	2.180 €	300.000 €	2.131 €
Prodaja/ponudba	prodaja	prodaja 0,0%	0 €	prodaja 0,0%	0 €	prodaja 0,0%	0 €	prodaja 0,0%	0 €	prodaja 0,0%	0 €
Čas prodaje	25.01.2023	3.9.2021 13,9%	181 €	19.10.2021 12,7%	137 €	26.11.2021 11,6%	114 €	15.12.2021 11,1%	243 €	27.12.2022 0,8%	17 €
Prilagojena cena			1.481 €		1.219 €		1.091 €		2.423 €		2.148 €
Neto tlorisna površina	191,8	173,1 -0,7%	-11 €	198,7 0,3%	3 €	204,7 0,5%	6 €	140,8 -2,0%	-49 €	140,8 -2,0%	-44 €
UP/NTP	88,7%	78,7% 5,5%	81 €	81,1% 4,2%	51 €	55,8% 18,1%	197 €	86,4% 1,3%	31 €	86,4% 1,3%	27 €
Starost v letih	16	20 1,3%	19 €	15 -0,3%	-4 €	20 1,3%	14 €	16 0,0%	0 €	16 0,0%	0 €
Lokacija	Ločica ob Savinji, Polzela	primerljiva 0,0%	0 €	primerljiva 0,0%	0 €	primerljiva 0,0%	0 €	primerljiva 0,0%	0 €	primerljiva 0,0%	0 €
Fizično stanje	nedokončana gradnja	boljša -23,0%	-341 €	boljša -23,0%	-280 €	boljša -23,0%	-251 €	boljša -23,0%	-557 €	boljša -23,0%	-494 €
Legalnost gradnje	del stavbe na tujem zemljišču	boljša -30,0%	-444 €	boljša -30,0%	-366 €	boljša -30,0%	-327 €	boljša -30,0%	-727 €	boljša -30,0%	-644 €
Tip stavbe	samostojna individ.stan.hiša	primerljiv 0,0%	0 €	primerljiv 0,0%	0 €	primerljiv 0,0%	0 €	primerljiv 0,0%	0 €	primerljiv 0,0%	0 €
Urejenost soseske	dobra	primerljiva 0,0%	0 €	primerljiva 0,0%	0 €	primerljiva 0,0%	0 €	primerljiva 0,0%	0 €	primerljiva 0,0%	0 €
Dostop	zagotovljen	primerljiv 0,0%	0 €	primerljiv 0,0%	0 €	primerljiv 0,0%	0 €	primerljiv 0,0%	0 €	primerljiv 0,0%	0 €
Komunalna oprema	dobra	primerljiva 0,0%	0 €	primerljiva 0,0%	0 €	primerljiva 0,0%	0 €	primerljiva 0,0%	0 €	primerljiva 0,0%	0 €
Oblika, naklon, velikost zemljišča	ravnina, blaga brežina		68 €		-3 €		47 €		92 €		93 €
	m2	985	543	1005		621		498		496	
Zunanja ureditev, pomožni objekti	neurejena brez pomožnih objektov	boljša -8,0%	-118 €	boljša -8,0%	-98 €	boljša -8,0%	-87 €	boljša -10,0%	-242 €	boljša -8,0%	-172 €
Skupaj			735 €		523 €		689 €		970 €		914 €
Ponder			20,0%		20,0%		20,0%		20,0%		20,0%
Ocena vrednosti	na m2 NTP	766 €									
	nepremičnine	146.976 €									

Tabela 6: Izračun prilagoditev cen primerljivih nepremičnin in indikacija vrednosti ocenjevane nepremičnine po načinu tržnih primerjav

5.2 Ocena vrednosti po nabavnovrednostnem načinu

5.2.1 Ocena vrednosti stavbnih zemljišč

Vrednost stavbnih zemljišč ocenim po načinu tržnih primerjav. Realizirane prodaje primerljivih stavbnih zemljišč na prostem trgu poiščem v GURS: Evidenca trga nepremičnin z aplikacijo TRGOSKOP in preverim aktualno ponudbo za prodajo primerljivih nepremičnin: <http://www.slonep.net/>, <http://www.nepremicnine.net/>, <http://www.gohome.si/>. Izmed vseh izvršenih prodaj na prostem trgu izberem primerljive realizirane prodaje zemljišč za gradnjo stavb v bližnji okolici na prostem trgu v zadnjem času:

Id posla	Datum sklenitve pogodbe	Skupna pogodbeni cena	Skupna površina zemljišč [m2]	Vrsta predmeta pravnega posla	Občina	Ime KO	Namenska raba	Št. parcele	Površina zemljišča [m2]	Cena na kvadratni meter
536461	03.03.2021	96.000,00 €	1.188,0	Zemljišče, na katerem je mogoče graditi stavbo in je komunalno opremljeno (priključki na vodo, elektriko in neposredni dostop do dovozne poti)	POLZELA	ORLA VAS	stavbno zemljišče, površine stanovanj	646/1	1.188,0	80,81 €
537109	11.03.2021	39.650,00 €	595,0	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno	POLZELA	ORLA VAS	stavbno zemljišče, površine stanovanj	329/499	407,0	66,64 €
				Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno	POLZELA	ORLA VAS	stavbno zemljišče, površine stanovanj	329/567	188,0	
537409	05.03.2021	40.000,00 €	867,0	Zemljišče, na katerem je mogoče graditi stavbo in ima gradbeno dovoljenje	POLZELA	ORLA VAS	stavbno zemljišče, površine stanovanj	611/11	724,0	46,14 €
				Zemljišče, na katerem je mogoče graditi stavbo in ima gradbeno dovoljenje	POLZELA	ORLA VAS	stavbno zemljišče, površine stanovanj	611/16	100,0	
				Zemljišče, na katerem je mogoče graditi stavbo in ima gradbeno dovoljenje	POLZELA	POLZELA	stavbno zemljišče, površine stanovanj	1125/295	43,0	
630338	03.11.2021	51.200,00 €	747,0	Zemljišče, na katerem je mogoče graditi stavbo in je komunalno opremljeno (priključki na vodo, elektriko in neposredni dostop do dovozne poti)	POLZELA	ORLA VAS	stavbno zemljišče, površine stanovanj	329/504	747,0	68,54 €
633033	16.11.2021	39.720,00 €	596,0	Zemljišče, na katerem je mogoče graditi stavbo in ima gradbeno dovoljenje	POLZELA	ORLA VAS	stavbno zemljišče, površine stanovanj	329/500	413,0	66,64 €
				Zemljišče, na katerem je mogoče graditi stavbo in ima gradbeno dovoljenje	POLZELA	ORLA VAS	stavbno zemljišče, površine stanovanj	329/568	183,0	
645090	21.02.2022	61.700,00 €	617,0	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno	POLZELA	ORLA VAS	stavbno zemljišče, površine stanovanj	612/64	617,0	100,00 €
651056	11.04.2022	35.000,00 €	587,0	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno	POLZELA	ORLA VAS	stavbno zemljišče, površine stanovanj	329/618	587,0	59,63 €
povprečje										69,77 €
mediana										66,64 €

Tabela 7: Izvršene prodaje primerljivih zemljišč, vir: GURS: evidenca trga nepremičnin

Vrednost stavbnega zemljišča ocenjujem v povprečni vrednosti primerljivih stavbnih zemljišč, zmanjšanih za 20% zaradi nepravilne in neugodne oblike celote zemljišč, povečanih za 10% zaradi rasti cen nepremičnin in znaša:

$$69,77 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} * 80\% * 110\% * 985 \text{ m}^2 = 60.477 \text{ €}$$

5.2.2 Ocena vrednosti stroškov komunalne opreme

Komunalni prispevek je potrebno plačati občini pred izdajo gradbenega dovoljenja za obstoječo komunalno opremo. Vrednost izračunam na podlagi Odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za območje občine Polzela. Upoštevam gradbeno parcelo v površini 347 m² (površina parcel 991-329/387 in 991-329/374, za katere je izdano gradbeno dovoljenje) in bruto tlorisno površino stavbe v površini 241,3 m² (200,3 m² / 0,83).

Postavka	Površina gradbene parcele stavbe	Fp	Cpij	Dp	pSZ	Vrednost
zemljišče, cestno omrežje	347		5,26	0,45	100%	821 €
zemljišče, vodovodno omrežje	347		3,10	0,45	100%	484 €
zemljišče, kanalizacija	347		3,84	0,45	100%	600 €
zemljišče, javna razsvetljava	347		0,16	0,45	100%	25 €
zemljišče, ravnanje z odpadki	347		0,09	0,45	100%	14 €
zemljišče SKUPAJ			12,45			1.944 €
Postavka	BTP stavbe	Fn	Ctij	Dt	pSZ	Vrednost
stavba, cestno omrežje	241,3	1,0	27,74	0,55	100%	3.681 €
stavba, vodovodno omrežje	241,3	1,0	15,45	0,55	100%	2.050 €
stavba, kanalizacija	241,3	1,0	17,97	0,55	100%	2.385 €
stavba, javna razsvetljava	241,3	1,0	0,71	0,55	100%	94 €
stavba, ravnanje z odpadki	241,3	1,0	0,45	0,55	100%	60 €
stavba SKUPAJ			62,32			8.270 €
Vrednost komunalne opreme zazidanega stavbnega zemljišča						10.214 €

Tabela 8: Izračun vrednosti obstoječe komunalne opreme

5.2.3 Ocena vrednosti sestavin zemljišča

- Nadomestitveno vrednost stanovanjske hiše**

Nadomestitveno vrednost stanovanjske hiše na podlagi podatkov za primerljive objekte (vir: PEG, enodružinska stanovanjska hiša, P+N, neto tlorisna površina 453 m², uporabna površina 287 m², srednji cenovni razred, I.2022) v višini 1.068,52 €/m² računske neto tlorisne površine brez DDV, ki jo povečam za 9,5% DDV, za 10,0% za posredne gradbene stroške (načrti, vodenje izgradnje, financiranje...), upoštevam pa tudi nedokončanost stavbe v višini 23% in znaša:

$$191,8 \text{ m}^2 * 1.068,52 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} * 1,095 * 1,10 * 77\% = 190.077 \text{ €}$$

- Ocenitev obsega poslabšanj in zastarelosti**

- Fizično poslabšanje stavbe**

Odstotek fizičnega poslabšanja izračunam po enačbi:

$$FP = \frac{\text{dejanska (efektivna) starost}}{PDU} * 100$$

FP = odstotek fizičnega poslabšanja elementov stavbe

PDU = pričakovana doba uporabnosti elementov stavbe

Dejanska starost = PDU – preostala doba koristnosti

- Funkcionalna zastarelost stavbe**

Funkcionalna ali notranja zastarelost pomeni, da je nekaj v stavbi ali na njej zastarelo, čeprav lahko še povsem dobro deluje, vendar pa ne ustreza sodobnim standardom. Razlog so lahko pomanjkljivosti ali pretiravanja (pretiran nadstandard). Upoštevam funkcionalno zastarelost v višini 30% sedanje vrednosti stavbe, ker del stavbe stoji nasprotju s pogoji gradbenega dovoljenja na tujem zemljišču.

- Ekonomska zastarelost stavbe**

Ekonomska, gospodarska ali zunanja zastarelost je posledica dejavnikov okolja. To so na primer prometne ulice, industrijski obrati, smetišča, naravne nesreče. Ekonomske zastarelosti v konkretnem primeru ni.

Postavka	Delež	Nadomestitvena vrednost	Dejanska starost	Pričakovana doba uporabnosti	Zastaranje
FIZIČNO ZASTARANJE					
Hiša - kratkotrajne sestavine	40%	76.031 €	16	40	30.412 €
Hiša - dogotrajne sestavine	60%	114.046 €	16	100	18.247 €
FIZIČNO ZASTARANJE SKUPAJ					48.660 €
FUNKCIONALNO ZASTARANJE					42.425 €
EKONOMSKO ZASTARANJE					0 €
SKUPAJ					91.085 €

Tabela 9: Izračun vseh vrst poslabšanj

5.2.4 Indikacija vrednosti po nabavnovrednostnem načinu

Postavka	Vrednost
Vrednost stavbnega zemljišča	60.477 €
Vrednost komunalnega prispevka	10.214 €
Nadomestitvena vrednost stavbe	190.077 €
Zmanjšanje vrednosti zaradi vseh vrst poslabšanj	-91.085 €
Indikativna vrednost nepremičnine po nabavnovrednostnem načinu	169.683 €

Tabela 10: Izračun indikativne vrednosti nepremičnine po nabavnovrednostnem načinu

Postavka	Vrednost
Vrednost stavbnega zemljišča	60.477 €
Vrednost komunalnega prispevka	10.214 €
Sedanja vrednost stanovanjske stavbe	98.992 €
Indikativna vrednost nepremičnine po nabavnovrednostnem načinu	169.683 €

Tabela 11: Sedanja vrednost nepremičnine po nabavnovrednostnem načinu

5.3 Uskladitev in končna ocena vrednosti nepremičnin

Za končen sklep o oceni vrednosti uporabim ponderirano vrednost obeh uporabljenih načinov ocenjevanja vrednosti z večjim poudarkom na načinu tržnih primerjav, ki je najbolj neposreden odraz stanja na nepremičninskem trgu.

Način ocenjevanja	Indikativna vrednost	Utež
Način tržnih primerjav	146.976 €	80%
Nabavnovrednostni način	169.683 €	20%
Končna vrednost nepremičnin	151.517 €	

Tabela 12: Prikaz indikativnih vrednosti ocenjevanje nepremičnine po uporabljenih načinih ocenjevanja vrednosti

Ocenjena vrednost nepremičnine je brez stroškov prodaje in brez prilagoditev za kakršne koli davke, ki jih mora ena ali druga stranka plačati zaradi prenosa lastninske pravice.

6 MNENJE O PRODAJI NEPREMIČNIN PO DELIH

Menim, da nepremičnin ni mogoče prodajati po posameznih parcelah ali po delih parcel. Gre namreč za parcele, ki skupaj predstavljajo funkcionalno zemljišče zgrajene stanovanjske hiše, ki delno stoji tudi na tujem zemljišču.

7 IZJAVA OCENJEVALCA VREDNOSTI

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam:

- Ocena vrednosti je izdelana v skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV) brez odstopanja od njihovih določil.
- Ocena vrednosti je izdelana v skladu s Slovenskim poslovno finančnim standardom 2 (SPS-2): Ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah (UL RS, št. 48/18) in v skladu s Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti (Ur. list RS 106/10, 91/12, 2/15).
- Imam potrebno znanje in izkušnje za izvedbo ocene vrednosti predmetnih nepremičnin.
- Ocenjevanje vrednosti je izvedeno objektivno in nepristransko.
- Pridobila sem vse informacije, ki bistveno vplivajo na oceno vrednosti ocenjevane nepremičnine.
- Informacije in podatki, uporabljeni pri ocenjevanju vrednosti nepremičnine, so preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri, da so točni.
- Analize in sklepi so omejeni samo s predpostavkami in pogoji, opisanimi v poročilu.
- Nepremičnino, ki je predmet ocenjevanja vrednosti, sem si osebno ogledala.
- Pri izdelavi naloge mi ni nihče dajal pomembne strokovne pomoči.
- Nimam sedanjih ali prihodnjih interesov glede predmeta ocenjevanja v tem poročilu in sem nepristranska do oseb, ki jih ocena vrednosti zadeva.
- Sama oziroma z mano povezane osebe v zadnjih treh letih nismo opravljali storitve ali transakcije s sredstvi oz. premoženjem, ki so predmet te ocene vrednosti.
- Plačilo za 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.

Helena Colarič Pritekelj
sodni cenilec za gradbeništvo



Vojnik, 30.1.2023