

OCENA VREDNOSTI NEPREMIČNIN
parcela 1176/2, parcela 1176/4, obe k.o. 1076 Medlog,
ki sta v naravi lesena stavba za občasno bivanje z leseno lopo in
pomožno leseno stavbo za letno kuhinjo, z zemljiščem, v Medlogu v
Celju



Vojnik, 4.10.2023

Helena Colarič Pritekelj
sodni cenilec za gradbeništvo



POVZETEK OCENE VREDNOSTI

Naročnik ocene vrednosti: Okrajno sodišče v Celju

Uporabniki poročila o oceni vrednosti: Okrajno sodišče v Celju

Izdelovalec ocene vrednosti nepremičnin: Helena Colarič Pritekelj, univ.dipl.inž.gradb. sodni cenilec in izvedenec za gradbeništvo

Namen ocenjevanja vrednosti: Prodaja nepremičnin v izvršilnem postopku

Identifikacija ocenjevanih nepremičnin: Predmet ocene vrednosti sta nepremičnini: parcela 1176/2, parcela 1176/4, obe k.o. 1076 Medlog, ki sta v naravi lesena stavba za občasno bivanje z leseno lopo in pomožno leseno stavbo za letno kuhinjo, z zemljiščem, v Medlogu v Celju.

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: 15.9.2023

Datum ocene vrednosti: 26.9.2023

Datum izdelave poročila: 4.10.2023

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

Ocenjena vrednost 1/1 celote nepremičnin: **58.400,00 €**

Ocenjena vrednost 1/2 celote nepremičnin: **26.280,00 €**

Vojnik, 4.10.2023



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 IZVEDENIŠKEGA MNENJA	4
1.5	IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNIN IN PRAVIC NA NEPREMIČNINAH	4
1.6	POMEMBNI DATUMI	4
1.7	PODATKI O IZVAJALCU OCENJEVANJA VREDNOSTI	4
1.8	RAZKRITJA	5
1.9	POSEBNE PREDPOSTAVKE.....	5
1.10	OMEJITVE UPORABE, RAZŠIRJANJA IN OBJAVE.....	5
1.11	OPIS OPRAVLJENEGA DELA ZA OCENO VREDNOSTI	5
1.12	UPORABLJENA LITERATURA IN VIRI	6
2	OPIS NEPREMIČNIN	6
2.1	LOKACIJA.....	6
2.2	ZEMLJIŠČE	7
2.3	IZBOLJŠAVE ZEMLJIŠČA	10
3	ANALIZA VPLIVOV NA VREDNOST NEPREMIČNIN	13
3.1	GOSPODARSKO STANJE.....	13
3.2	ANALIZA NEPREMIČNINSKEGA TRGA	14
4	ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE	18
5	OCENJEVANJE VREDNOSTI	18
5.1.1	<i>Ocena vrednosti zemljišč</i>	<i>19</i>
5.1.2	<i>Ocena vrednosti stroškov komunalne opreme</i>	<i>20</i>
5.1.3	<i>Ocena vrednosti sestavin zemljišča</i>	<i>20</i>
5.1.4	<i>Indikacija vrednosti nepremičnin</i>	<i>22</i>
5.2	USKLADITEV IN KONČNA OCENA VREDNOSTI NEPREMIČNIN	22
6	IZJAVA OCENJEVALCA VREDNOSTI	22

1 UVODNI DEL

1.1 Podatki o naročniku

Naročnik ocene vrednosti je Okrajno sodišče v Celju, sklep št. 0052 I 566/2021 z dne 18.8.2023.

1.2 Namen ocenjevanja vrednosti in naloge

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

Po sklepu sodišča je potrebno po ogledu nepremičnin izdelati cenitveno poročilo o tržni vrednosti nepremičnin in tudi o tržni vrednosti solastnega dela $\frac{1}{2}$ nepremičnin dolžnika (stavb in zemljišč): parcela 1176/2, parcela 1176/4, obe k.o. 1076 Medlog.

1.3 Podlaga vrednosti

Podlaga vrednosti je izbrana glede na namen in naloge, 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 nepovezanimi in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

1.4 Uporabniki izvedeniškega mnenja

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

1.5 Identifikacija nepremičnin in pravic na nepremičninah

Predmet te ocene vrednosti sta nepremičnini: parcela 1176/2, parcela 1176/4, obe k.o. 1076 Medlog, ki sta v naravi lesena stavba za občasno bivanje z leseno lopo in pomožno leseno stavbo za letno kuhinjo, z zemljiščem, v Medlogu v Celju.

K.O.	Parcela št.	Površina zemljišča parcele (m2) GURS	Namenska raba zemljišč (lokacijska informacija)	Št. stavbe GURS	Imetniki lastninske pravice v ZK	Solast. delež	Omejitve lastninske pravice v ZK
1076 Medlog	1176/2	371	stavbno zemljišče, stanovanjsko območje s spremljajočimi dejavnostmi in objekti družbenega standarda - strategija razvoja	-	Alenka Skale, Tkalska ulica 005, 3000 Celje	1/2	-
					Miran Skale, Tkalska ulica 005, 3000 Celje	1/2	hipoteka
1076 Medlog	1176/4	240	stavbno zemljišče, stanovanjsko območje s spremljajočimi dejavnostmi in objekti družbenega standarda - strategija razvoja	-	Alenka Skale, Tkalska ulica 005, 3000 Celje	1/2	-
					Miran Skale, Tkalska ulica 005, 3000 Celje	1/2	hipoteka
SKUPAJ		611					

Tabela 1: Podatki iz katastra nepremičnin, zemljiške knjige, prostorskih aktov občine; vir: GURS, e-zemljiška knjiga, LI

1.6 Pomembni datumi

- ogled nepremičnin je opravljen dne 15.9.2023
na podlagi obvestila vsem strankam, ogleda se je udeležil Miran Skale. Ogled notranjosti stavb je bil omogočen.
- ocena vrednosti je izdelana na dan 26.9.2023
- poročilo je izdelano dne 4.10.2023

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 niso posebej opredeljene.

1.9 Posebne predpostavke

- Lastnika ne razpolagata z gradbenim in uporabnim dovoljenjem za zgrajene stavbe. Po podatkih lastnika je bila lesena lopa zgrajena že leta 1965 na mestu sedanje lesene stavbe za občasno bivanje. Leta 2007 je bila lopa prestavljena in na njenem mestu zgrajena lesena stavba za občasno bivanje, istega leta pa tudi pomožna stavba za letno kuhinjo. Nobena od stavb ni evidentirana v katastru nepremičnin pri GURS. Pri oceni vrednosti upoštevam, da so stavbe nedovoljene gradnje.
- Dostop in dovoz je mogoč neposredno s kategorizirane javne lokalne ceste, zato pri oceni vrednosti upoštevam, da je dostop in dovoz zagotovljen.

1.10 Omejitve uporabe, razširjanja in objave

- 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 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

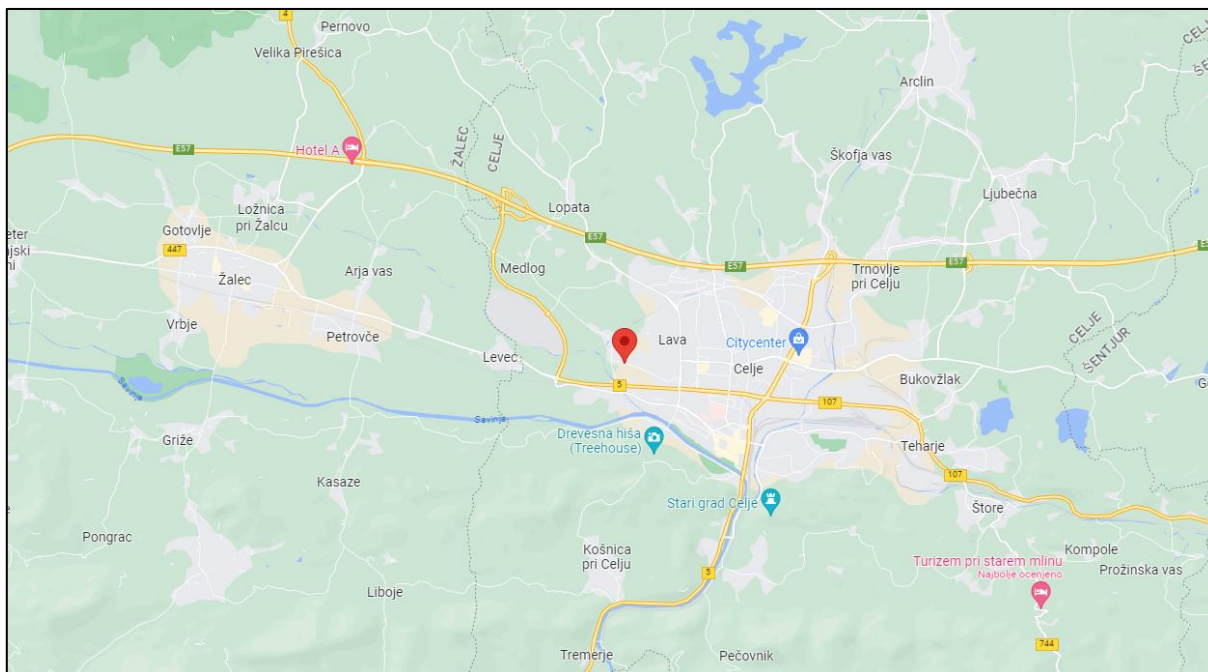
1.12 Uporabljena literatura in viri

- Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti (UL št. 106/10, 91/12, 2/15)
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV)
- Zakon o sodiščih (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 45/08, 96/09, 86/10 – ZJNepS, 33/11, 75/12 – ZSPDSLS-A, 63/13, 17/15, 23/17 – ZSSve, 22/18 – ZSICT, 16/19 – ZNP-1, 104/20, 203/20 – ZIUPOPĐVE in 18/23 – ZDU-10)
- 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

Nepremičnini ležita v Medlogu v Mestni občini Celje. Od občinskega središča v Celju sta oddaljeni 2 kilometra, do avtocestnega priključka je 3 kilometre. Gre za starejšo stanovanjsko sosesko s spremljajočimi dejavnostmi, ki je komunalno opremljena, v neposredni bližini je v gradnji nova soseska večstanovanjskih stavb in tudi novih individualnih hiš.



Slika 1: Lokacija nepremičnin, vir: [google.si/maps](https://www.google.si/maps)



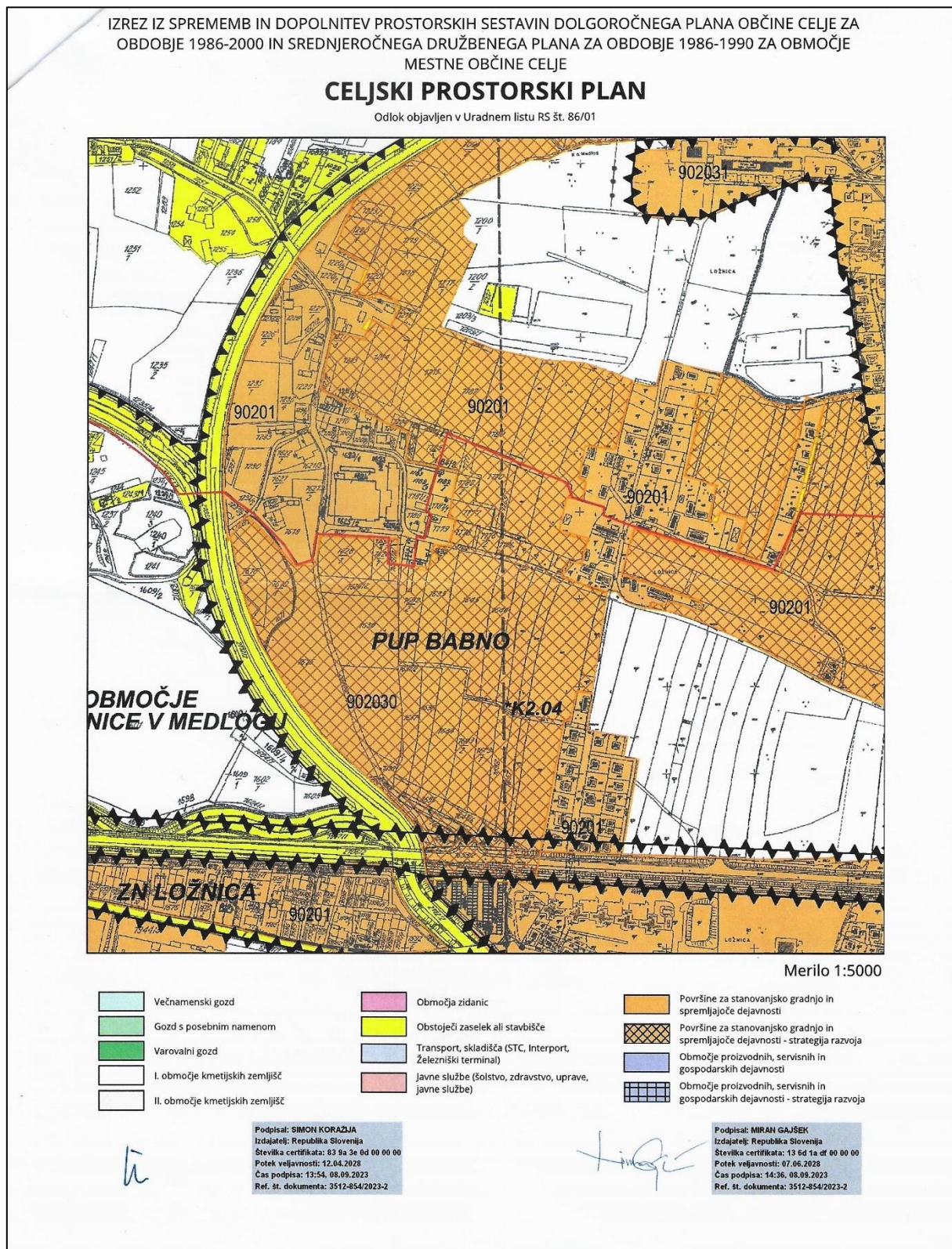
Slika 2: Soteska, vir: [google.si/maps](https://www.google.si/maps)

Občina Celje je del savinjske statistične regije. Meri 95 km². Po površini se med 212 slovenskimi občinami uvršča na 75. mesto. Ima približno 48.850 prebivalcev in se po številu prebivalcev med slovenskimi občinami uvršča na 5. mesto. Mestna občina Celje je ena od enajstih mestnih občin v Republiki Sloveniji. Na severu meji na občino Vojnik, na vzhodu na občino Šentjur, na jugovzhodu na občino Štore, na jugu na občino Laško in na zahodu na občino Žalec. Mesto Celje je središče občine in leži ob sotočju rek Savinja in Voglajna v Spodnji Savinjski dolini. Celje je upravno, administrativno, kulturno, izobraževalno, gospodarsko, sejensko in turistično središče regije. Med večje evropske projekte, ki jih je Mestna občina Celje implementirala v zadnjih desetih letih sodijo Centralna čistilna naprava, Regionalni center za ravnanje z odpadki, prenova Starega gradu Celje, obnova Knežjega dvorca, revitalizacija in izgradnja infrastrukture na Šmartinskem jezeru, obnova Starega mestnega jedra. Velik del občinskih in evropskih sredstev Mestna občina Celje je in še namenja izgradnji protipoplavnih ukrepov (zadrževalniki, nasipi, regulacije, jezovi, višanje cest, oporni zidovi, zaplavne pregrade) na porečju Savinje, na njenih pritokih in manjših vodotokih na širšem območju. Mestna občina Celje je ustanoviteljica 9 osnovnih šol, glasbene šole in treh vrtcev ter več javnih podjetij, družb in zavodov.

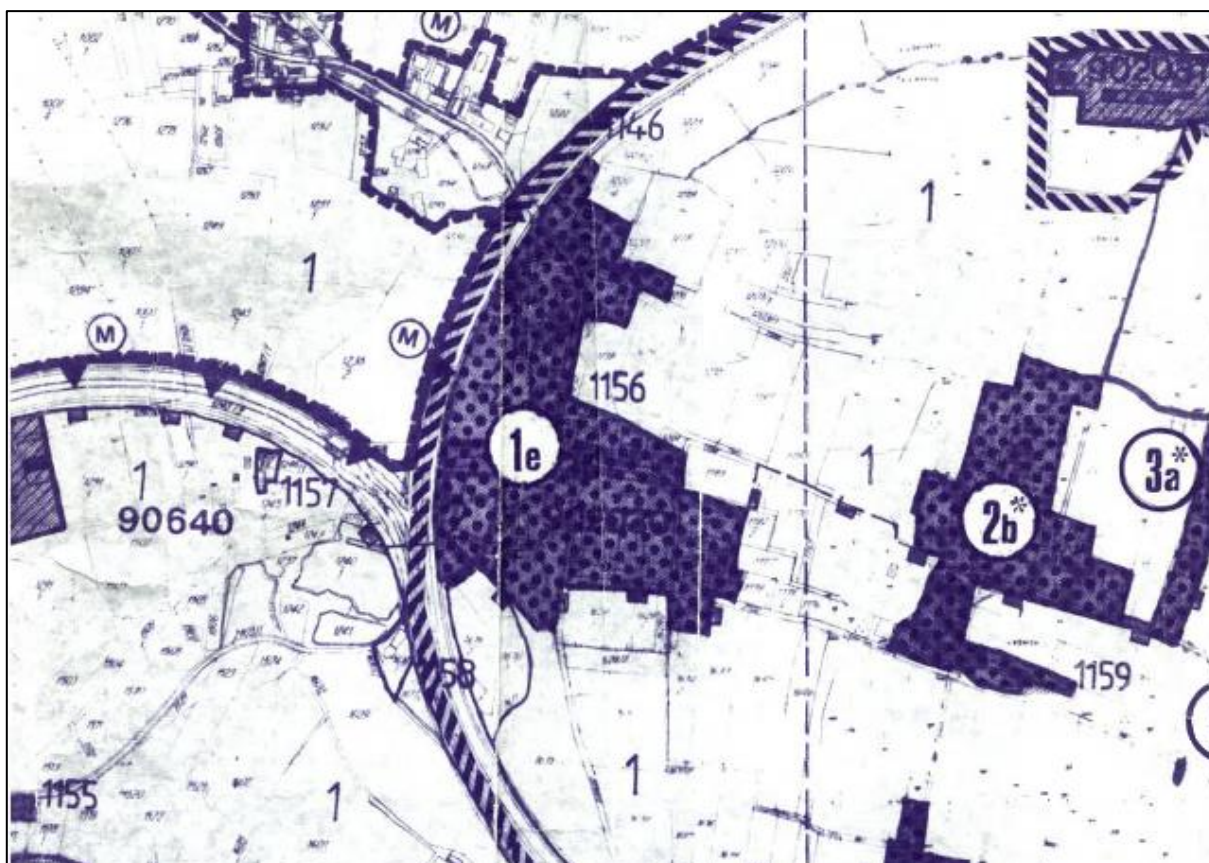
2.2 Zemljišče

Obe parceli predstavljata po namenski rabi stavbno zemljišče (Celjski prostorski plan, UL RS št. 86/01). Na konkretnem območju velja prostorsko izvedbeni akt: Odlok o prostorsko ureditvenih pogojih za območje Babno (UL SRS št. 36/88...), kjer sta predmetni parceli po namenski rabi opredeljeni kot kmetijsko zemljišče K1. To hkrati pomeni, da na podlagi trenutno veljavnih prostorskih aktov na predmetnih parcelah ni mogoče pridobiti gradbenega dovoljenja za gradnjo objektov. V pripravi je Občinski prostorski načrt občine Celje, kjer sta navedeni parceli delno v območju stavbnih zemljišč za stanovanjsko gradnjo, kjer je predvideno urejanje z Občinskim podrobnim prostorskim načrtom, delno pa je preko parcele 1076-1176/4 predvidena izvedba krožišča za novo povezovalno cesto od HOFER mimo novih večstanovanjskih stavb v gradnji do severne vezne ceste. Ker v skladu z določili ZUreP-3 Odlokov o prostorsko ureditvenih pogojih ni več mogoče spreminjati, bo za pridobitev gradbenega dovoljenja na predmetnih parcelah potreben sprejem OPPN. V skladu z Gradbenim zakonom ni mogoča legalizacija obstoječih stavb kot objektov daljšega obstoja brez gradbenega dovoljenja (146. člen GZ-1), saj so bile stavbe zgrajene po 1.1.2005.

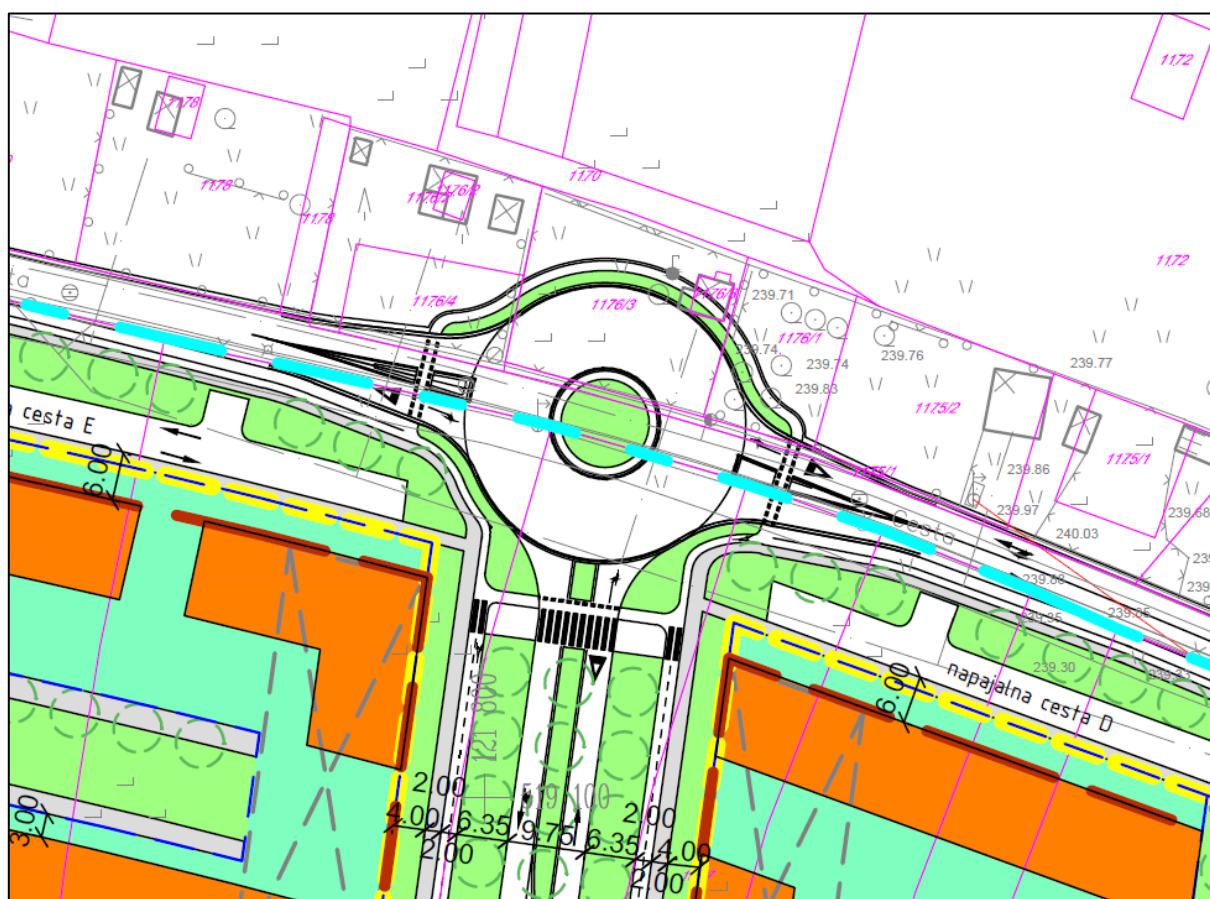
Obe parceli skupaj sta pravilne oblike, ležita v ravnini. Dostop in dovoz je mogoč neposredno s kategorizirane javne lokalne ceste.



Slika 3: Namenska raba zemljišč v soseski, vir: Lokacijska informacija



Slika 4: Izsek iz PUP, vir: PUP Babno



Slika 5: Predvidena izvedba krožišča, vir: Odlok o OPPN za območje Babno LKS



Slika 6: Parcele z označeno javno prometno infrastrukturo in stavbami, vir: GISIO

2.3 Izboljšave zemljišča

Lesena stavba za občasno bivanje

Na parceli 1076-1176/2 stoji lesena pritlična stavba za občasno bivanje, ki v katastru nepremičnin pri GURS ni evidentirana. Stavba je bila zgrajena leta 2007. Lastnika ne razpolagata z gradbenim in uporabnim dovoljenjem za zgrajene stavbe. Po podatkih lastnika je bila stavba zgrajena na mestu starejše lesene lope, ki je bila prestavljena. Pri oceni vrednosti upoštevam, da gre za nelegalno gradnjo. Stavba je zgrajena z lesenimi nosilci, med katerimi je 15 cm topotne izolacije. Streha je pokrita s tegolo. Vgrajeno je PVC zunanje stavbno pohištvo z dvojno termopan zasteklitvijo brez zunanjih senčil, okna so opremljena s kovanimi rešetkami. Tlaki so večinoma keramika, v spalnici je ladijski pod. Izvedene so enostavnejše elektro instalacije z elektro priključkom, vodovodne instalacije s priključkom na javni vodovod in na javno kanalizacijo.

Lesena stavba za občasno bivanje	etaža	neto tlorisna površina (m ²)	uporabna površina (m ²)
zaprta terasa pred vhodom	pritličje, v=2,60-3,30m	8,3	8,3
kuhinja z jedilnico	pritličje, v=2,39m	11,3	11,3
spalnica	pritličje, v=2,39m	9,1	9,1
kopalnica	pritličje, v=2,39m	2,7	2,7
SKUPAJ stavba za občasno bivanje		31,4	31,4

Tabela 2: Izračun površin stavbe za občasno bivanje, vir: izmere pri ogledu

Letna kuhinja

Na parceli 1076-1176/2 stoji tudi manjša lesena pritlična pomožna stavba, ki v katastru nepremičnin pri GURS ni evidentirana. Stavba je bila zgrajena hkrati z leseno stavbo za občasno bivanje leta okrog 2007. Streha je bila v letu 2022 obnovljena z bitumenskimi trakovi. Izvedene so enostavne elektro instalacije, vezane na skupni priključek vseh stavb.

Lesena pomožna stavba za letno kuhinjo	etaža	neto tlorisna površina (m ²)	uporabna površina (m ²)	faktor obdelave in svetlih višin	računska NTP (m ²)
zaprt prostor	pritličje, v=2,14m	4,9	4,9	1,00	4,9
odprt nadstrešek	pritličje	7,0	7,0	0,50	3,5
SKUPAJ letna kuhinja		11,9	11,9		8,4

Tabela 3: : Izračun površin letne kuhinje, vir: izmere pri ogledu

Lesena lopa

Na parceli 1076-1176/2 stoji tudi starejša lesena pritlična lopa, ki v katastru nepremičnin pri GURS ni evidentirana. Stavba je bila zgrajena okrog leta 1965 na mestu lesene stavbe za občasno bivanje in leta 2007 prestavljena nekaj metrov stran. Streha je bila v letu 2007 obnovljena s tegolo. Vgrajeno je PVC zunanje stavbno pohoštvo. Izvedene so enostavne elektro instalacije, vezane na skupni priključek vseh stavb. V lopi je priročna delavnica in shramba.

Lesena lopa	etaža	neto tlorisna površina (m ²)	uporabna površina (m ²)	faktor obdelave in svetlih višin	računska NTP (m ²)
shramba	pritličje, v=2,40m	11,4	11,4	1,00	11,4
drvarnica	pritličje, v=1,80m	2,0	2,0	0,50	1,0
SKUPAJ kmečka hiša		13,4	13,4		12,4

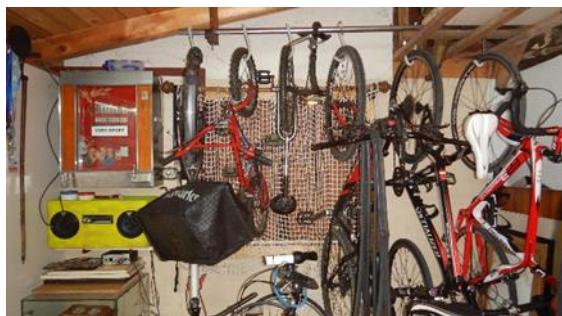
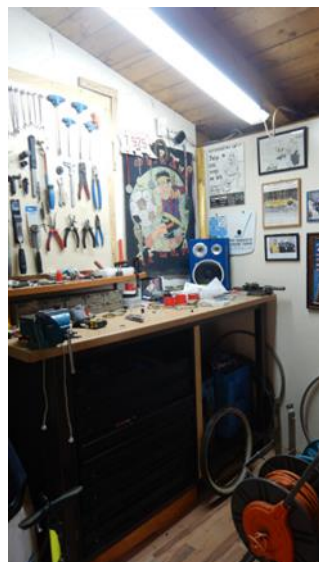
Tabela 4: Izračun površin lesene lope, vir: izmere pri ogledu

Zunanja ureditev

Zunanjo ureditev predstavlja večji vrt s hortikulturno ureditvijo, ograja okrog obeh parcel in tlakovane površine med stavbo za bivanje in letno kuhinjo.

Stanje nepremičnin je razvidno tudi iz fotografij pri ogledu:





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: april 2023, Poročilo o razvoju 2023:

Slovensko gospodarstvo je ob podpori ekspanzivno naravnane fiskalne politike po epidemiji hitro okrevalo. BDP na prebivalca po kupni moči je lani dosegel 92 % povprečja EU, kar je največ doslej. Ukrepi za podporo prebivalstvu med epidemijo in energetske draginje so močno ublažili vpliv obeh kriz na socialni in materialni položaj prebivalstva. Javnofinančni položaj se je po umiku ukrepov za blažitev posledic epidemije in močnem gospodarskem okrevanju v letih 2021–2022 postopno izboljševal, vendar je primanjkljaj lani še vedno znašal 3 % BDP. V letu 2022 se je visoka pokovidna gospodarska rast z energetske krizo in povečano negotovostjo v mednarodnem okolju umirila, s ponudbenim energijskim in surovinskim šokom pa se je v razmerah okrepljene pokovidne zasebne potrošnje in pomanjkanja delovne sile zvišala inflacija. Velik razvojni zaostanek na področju produktivnosti se ob prepočasni preobrazbi v pametno in zeleno gospodarstvo le postopno zmanjšuje. Počasen napredek v produktivnosti je posledica nizkega obsega investicij. Vlaganja v RRD, IKT, druge stroje in opremo, ki so tesno povezana s pametno preobrazbo, so kljub postopni rasti v zadnjih letih nizka tako v primerjavi z vodilnimi inovatorkami kot tudi višegrajskimi državami. Na področju inovacij je po letu 2016 prišlo do premikov, a se podjetja procesov modernizacije, digitalne in zelene preobrazbe pogosto lotevajo preveč površinsko in brez celostnih organizacijskih sprememb, premalo pa se zavedajo tudi koristi in nujnosti ekosistemskega povezovanja. Pospešitev avtomatizacije in reorganizacije delovnih procesov je vse bolj nujna tudi z vidika pomanjkanja delovne sile. Premajhna so tudi vlaganja za zeleni prehod. Slovenija je v tem kontekstu v preteklih letih naredila določen napredek le pri rabi energije, zaostanek za povprečjem EU v energetske produktivnosti gospodarstva se je tako LETA 2021 zmanjšal na 8 %. Zaostanka glede emisijske in snovne produktivnosti pa se že daljše obdobje ohranjata na okoli 10 %. Še bistveno manj uspešna je pri obnovljivih virih energije, saj se je njihov delež v skupni rabi energije po letu 2005 povečal najmanj med vsemi članicami EU, cilj za leto 2020 pa ni bil dosežen. Epidemija je prekinila dolgoletni trend izboljševanja zdravstvenega stanja prebivalstva, vzpostavitev finančno vzdržnega in odpornega zdravstvenega sistema in sistema dolgotrajne oskrbe ostaja pomembna razvojna naloga Slovenije. Ključni kazalniki zdravstvenega stanja prebivalstva (pričakovano trajanje življenja, prezgodnja umrljivost, leta zdravega življenja) so se v desetletju pred nastopom epidemije izboljševali, leta zdravega življenja pa so po zadnjih podatkih višja od povprečja EU. Z epidemijo pa se je močno povečala presežna umrljivost in poslabšala dostopnost do zdravstvenih storitev, ki je bila že pred tem resna težava zaradi pomanjkanja družinskih zdravnikov in dolgih čakalnih dob. Ob tem se je povečal tudi delež neposrednih izdatkov iz žepa v potrošnji gospodinjstev. Slabša dostopnost zdravstvenih storitev je najbolj prizadela bolnike s kroničnimi nenalezljivimi boleznimi in znova povečala neenakosti v zdravju. Med epidemijo so se izrazito povečale tudi že pred tem rastoče težave v duševnem zdravju, zlasti otrok in mladostnikov. Dodatno so se poslabšale razmere v dolgotrajni oskrbi, predvsem zaradi pomanjkanja kadrov v domovih za starejše in slabo razvite oskrbe na domu. Javni izdatki za dolgotrajno oskrbo kljub pospešeni rasti v zadnjih letih še zaostajajo za povprečnimi v EU, javni izdatki za zdravstvo pa so po rasti v zadnjih letih blizu povprečja držav EU (oboje v deležu BDP). Za blažitev težav v zdravstvenem sistemu in dolgotrajni oskrbi so bili v letih 2020–2022 sprejeti začasni in srednjeročni ukrepi, podprti z večjimi izdatki iz državnega proračuna, znatna sredstva so bila namenjena za investicije v zdravstvu. Ključen izziv v obeh sistemih pa ostaja povečanje dostopnosti z zagotovitvijo zadostnega obsega kadrov, skrajšanjem čakalnih dob, digitalizacijo in vzpostavitev vzdržnega financiranja obeh sistemov.

Vir: UMAR, Jesenska napoved gospodarskih gibanj, september 2023:

Gospodarska rast se v letu 2023 umirja, zlasti v izvoznem delu gospodarstva, nižja kot lani je tudi rast zasebne potrošnje, nadaljuje pa se rast investicij v zgradbe in objekte. V letu 2023 se predvideva 1,6-odstotno realno rast bruto domačega proizvoda (BDP). Spremenili so se kazalniki stopnje varčevanja gospodinjstev, ki je precej višja, in produktivnosti, predvsem v predelovalnih

dejavnostih, ki je upadla. Rast izvoza blaga in storitev bo letos tako nekoliko zaostajala za rastjo tujega povpraševanja. Pričakuje pa se nadaljevanje visoke aktivnosti pri investicijah v zgradbe in objekte, ki se bo umirjala. Odpravljanje posledic avgustovskih poplav bo na aktivnost v gradbeništvu vplivalo spodbudno. Predvideva se prehodni negativen vpliv poplav na aktivnost predelovalnih dejavnosti in transporta ter izvoza, zato vpliv kljub veliki prizadetosti na lokalnih ravneh, na makroekonomski ravni ne bo velik. Rast zasebne potrošnje bo nižja kot lani. Pričakuje se, da se bo v drugi polovici leta zmerno povečevala, na kar bodo vplivali visoka zaposlenost, nadaljnja zmerna realna rast plač ter vladni ukrepi za blažitev rasti cen energentov in odpravo posledic naravnih nesreč, v manjši meri pa tudi nadomestitve poškodovanih proizvodov v avgustovskih poplavah. V letu 2024 se pričakuje ponovno nekoliko višja rast BDP, 2,8 %. S postopno višjo rastjo tujega povpraševanja se pričakuje ponovna rast izvoza in krepitev rasti dodane vrednosti v predelovalnih dejavnostih, nadaljevala se bo rast storitvene menjave. Za leto 2024 se napoveduje nadaljnja rast investicij, spodbujeno s sanacijo in obnovo po letošnjih poplavah in ponovno rastjo podjetniških investicij v opremo in stroje. Rast zaposlenosti in upadanje brezposelnosti se bosta do konca letošnjega leta še umirjala, veliko pomanjkanje delovne sile pa tudi v prihodnjih letih ne bo dopuščalo vidnejše rasti zaposlenosti. V nadaljevanju leta 2023 se bo inflacija še naprej umirjala, a manj izrazito kot v preteklih mesecih. Proti 2 % bi se lahko postopoma znižala šele konec leta 2025. Negotovosti, povezane z uresničitvijo tokratne napovedi, izhajajo zlasti iz gospodarskih razmer v mednarodnem okolju, kjer se aktivnost umirja, širših gospodarskih posledic nedavnih poplav v Sloveniji, hitrosti umirjanja inflacije in vplivov poslabševanja stroškovne konkurenčnosti na izvozni sektor gospodarstva.

3.2 Analiza nepremičninskega trga

Vir: GURS, marec 2023: Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2022:

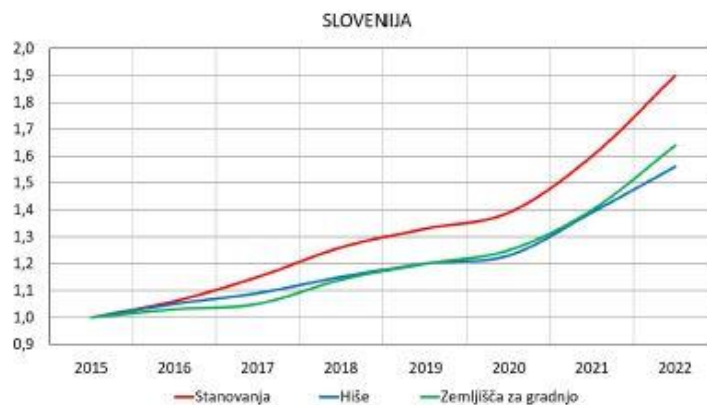
V letu 2022 je bila na slovenskem nepremičninskem trgu že drugo leto zapored dosežena nova rekordna raven cen, število sklenjenih kupoprodajnih poslov pa se je zmanjšalo za 5 do 10 odstotkov, kar kaže na postopno ohlajanje trga. Število tržnih transakcij s stanovanjskimi nepremičninami se je v primerjavi z letom 2021 zmanjšalo za 10 odstotkov predvsem na račun manjšega števila transakcij s stanovanji v večstanovanjskih stavbah, medtem ko se število transakcij s stanovanjskimi hišami, ki je bilo leto prej rekordno, ni bistveno spremenilo. Zmanjšanje trgovanja s poslovnimi nepremičninami (pisarniški prostori, trgovski, storitveni in gostinski lokali) je bilo še nekoliko večje kot s stanovanjskimi, saj se je zmanjšalo za slabih 15 odstotkov. Tudi število transakcij z zemljišči za gradnjo, ki je bilo leta 2021 prav tako rekordno, se je zmanjšalo za dobrih 15 odstotkov. To gre pripisati manjšemu povpraševanju zaradi visokih cen zemljišč in visokih gradbenih stroškov ter manjšanja kupne moči prebivalstva, kaže pa tudi na postopno zmanjševanje gradbene aktivnosti v bodoče. V Ljubljani se sicer na veliko gradi in načrtuje nove stanovanjske projekte, v ostalih največjih mestih pa se lahko zgodi, da se bo zaradi ohladike trga in visokih stroškov gradnje večja gradbena ekspanzija ustavila še predno se je dobro začela. V letu 2022 se je na slovenskem nepremičninskem trgu nadaljevala visoka rast cen nepremičnin. Rast cen stanovanj v večstanovanjskih stavbah in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb je bila ponovno rekordna, medtem ko so cene stanovanjskih hiš zrasle nekoliko manj kot leto prej. Cene stanovanj so v primerjavi z letom 2021 zrasle za 19 odstotkov, cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb 17 odstotkov, cene hiš pa za 12 odstotkov. Na visoko rast cen stanovanjskih nepremičnin v letu 2022 je vplivala predvsem izredna rast cen v prvi polovici leta, medtem ko se je rast cen v drugi polovici leta umirila in v največjih mestih praktično stagnirala. Glede na upad števila transakcij, rekordne cene nepremičnin in manjše povpraševanje po zazidljivih zemljiščih se zdi, da je bil v Sloveniji že v prvi polovici leta 2022 dosežen vrh nepremičninskega cikla in smo prešli v fazo upočasnitve oziroma ohlajanja trga. Visoke cene nepremičnin in višanje obrestnih mer še naprej zmanjšujejo plačilno sposobno povpraševanje prebivalstva in investicijsko povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah. Zato je pričakovati, da se bo ohlajanje nepremičninskega trga nadaljevalo tudi v letu 2023. Prav tako je pričakovati, da se bo visoka rast cen stanovanjskih nepremičnin ustavila. Ponekod bo zelo verjetno prišlo do stagnacije ali celo rahlega upada cen stanovanj, predvsem na sekundarnem trgu. Kdaj bo prišlo do takega upada

trgovanja z nepremičninami, da bomo lahko govorili o krizi nepremičninskega trga, bo v veliki meri odvisno od dogajanja na primarnem stanovanjskem trgu v Ljubljani. V glavnem mestu, ki narekuje trende na slovenskem nepremičninskem trgu, zaenkrat povpraševanje po novih stanovanjih še vedno presega ponudbo in se je večina novih stanovanj prodala že v predprodaji oziroma v času gradnje. V zadnjem času pa je že zaznati manjše zanimanje za rezervacije stanovanj, ki so trenutno v gradnji. Ko bo prišla na trg večja količina novih stanovanj, ki so se že začela graditi oziroma katerih začetek gradnje se načrtuje v kratkem, bo ponudba slej kot prej presegla plačilno sposobno povpraševanje. Takrat lahko pričakujemo skokovit padec števila transakcij na stanovanjskem trgu, podobno kot se je to zgodilo ob krizi leta 2008. Poka nepremičninskega balona v smislu nenadnega velikega padca cen nepremičnin pa ni pričakovati.

Slika 1: Število in vrednost kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, 2015 – 2022



Slika 9: Gibanje cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, Slovenija, od leta 2015 do 2022 (osnova so cene v letu 2015)



TRŽNE CENE STANOVANJSKIH HIŠ

V letu 2022 se je v Sloveniji nadaljevala rast cen stanovanjskih hiš, cene pa so dosegle novo zgodovinsko rekordno vrednost. Srednja cena hiše s pripadajočim zemljiščem je leta 2022 znašala 132.000 evrov in je bila v primerjavi z letom prej višja za 22.000 evrov.

Po cenah hiš na prvem mestu ostaja Ljubljana, kjer je srednja pogodbeni cena prodane hiše znašala 360.000 evrov in se je v primerjavi z letom 2021 zvišala za 35.000 evrov. Na drugo mesto po ravni cen hiš se je prebila Severna okolica Ljubljane, kjer je srednja cena znašala 300.000 evrov. Podobna pa je glede na starostno in velikostno strukturo prodanih hiš raven cen še na območju Obale (srednja cena 298.000 evrov) in Alpskem turističnem območju (270.000 evrov). Nad mejo 200.000 pa je bila, tako kot že leta 2021, še srednja pogodbeni cena v Južni okolici Ljubljane (267.000 evrov) in na območju Kranja z okolico (236.000 evrov). Na območju Maribora in Celja so bile cene stanovanjskih hiš podobne in še vedno ostajajo v povprečju za več kot polovico nižje kot v Ljubljani. Srednja cena prodane hiše v Mariboru je bila lani 174.000 evrov, v

Celju pa 165.000 evrov. Najcenejše ostajajo hiše na ruralnih območjih, kjer so najcenejša tudi zemljišča za gradnjo stanovanjskih hiš. Kot običajno so bile cene hiš v letu 2022 najnižje v Beli Krajini (srednja cena 65.000 evrov) in v Prekmurju (srednja cena 68.000 evrov).

ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO STAVB

Srednja cena zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb je leta 2022 v Sloveniji znašala 53 €/m². V primerjavi z letom prej se ni spremenila, kljub temu, da so cene zazidljivih zemljišč na ravni države v zadnjem letu rekordno zrasle in so, tako kot cene stanovanjskih nepremičnin, na zgodovinsko visoki ravni.

Tudi v letu 2022 so cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb ostale daleč najvišje v Ljubljani, kjer jih je bila večina prodanih po ceni od 350 do 790 €/m². Sledita Alpsko turistično območje, kjer se je večina zemljišč prodala po ceni od 220 do 510 €/m² in Obala, kjer se jih je večina prodala po ceni od 170 do 330 €/m². Precej nad slovenskim povprečjem oziroma nad mejo srednje cene 100 €/m² so bile še cene v Severni okolici Ljubljane, Kranju z okolico in na Gorenjskem območju (brez Kranja in okolice in alpskih turističnih krajev), kjer se je sicer večina zazidljivih zemljišč prodala po cenah od 130 do 650 €/m². V Celju in Mariboru so bile tudi lani cene zazidljivih zemljišč, tako kot cene stanovanjskih nepremičnin, zelo podobne, zemljišča pa so se večinoma prodala po cenah od 90 do 160 €/m². Kot običajno so bila lani zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb najcenejša v Prekmurju, kjer so se večinoma prodala po cenah od 10 do 25 €/m². Med najcenejšimi so bili še Bela Krajina, Slovenske Gorice in Zasavje, kjer so se zemljišča večinoma prodala po cenah od 25 do 40 €/m².

Preglednica 7: 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 2022

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	6.351	2.400	3.094	132.000	1.637	53
LJUBLJANA	1.501	3.950	165	360.000	48	457
MARIBOR	896	2.020	143	174.000	37	111
OBALA	412	3.770	108	298.000	52	226
GORENJSKO OBMOČJE	314	2.310	111	180.000	62	173
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	298	3.120	144	300.000	87	220
CELJE	274	2.130	62	165.000	9	114
KRANJ Z OKOLICO	256	2.890	69	236.000	36	201
KOROŠKA, POHORJE, KOZJAK	202	1.360	95	139.000	43	33
ZASAVJE	201	1.380	68	92.000	17	24
JUŽNA OKOLICA MARIBORA	177	1.540	203	130.000	138	48
ŠALEŠKA DOLINA	155	1.960	30	150.000	12	40
SLOVENSKE GORICE	155	1.400	190	98.000	120	24
NOVO MESTO IN OKOLICA	152	2.230	139	95.000	75	49
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	151	3.060	135	267.000	116	104
PTUJSKO POLJE	142	1.490	131	120.000	83	35
NOVA GORICA, VİPAVSKA DOLINA, BRDA	112	2.230	107	150.000	55	61
PREKMURJE	105	1.140	169	68.000	92	14
NOTRANJSKO OBMOČJE	103	1.680	71	110.000	77	41
ALPSKO TURISTIČNO OBMOČJE	92	3.580	44	270.000	23	277
SAVINJSKA DOLINA	85	1.970	99	138.000	46	71
KRAS	85	2.190	69	150.000	44	67
KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE	74	1.620	70	90.000	49	39
VZHODNA OKOLICA LJUBLJANE	73	2.140	51	130.000	38	85
POSOČJE IN IDRIJSKO OBMOČJE	70	1.230	63	82.000	30	43
KOČEVSKO OBMOČJE	67	1.240	80	85.000	62	35
SAVINJSKO HRIBOVJE	64	1.460	149	100.000	54	38
POSAVJE	51	1.250	161	72.000	48	29
HALOZE, BOČ	41	1.210	93	85.000	31	27
BELA KRAJINA	40	1.100	51	65.000	28	27
SLOVENSKA ISTRA BREZ OBALE	--	--	24	195.000	25	50

Opombe:

- Velikost vzorca je podatek o številu prodaj, ki so bile upoštevane za izračun kazalnikov cen;
- Analitična območja so razvrščena padajoče po velikosti vzorca za stanovanja;
- Podatki za stanovanja za območje »Slovenska Istra brez Obale« niso prikazani, ker je vzorec premajhen.

Preglednica 25: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Celje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2022

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena € (25. percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO CELJE	62	119.000	165.000	200.000	1966	188	490
LAO CELJE CENTER	28	143.000	190.000	216.000	1971	191	480
LAO OKOLICA CELJA	34	103.000	146.000	178.000	1966	188	490

Slika 16: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Celje, od leta 2015 do 2022 (osnova so cene v letu 2015)



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 pozidano stavbno zemljišče z nedovoljenimi lesenimi stavbami na zemljišču, ki je sicer stavbno zemljišče, vendar veljavni prostorski akti ne omogočajo izdajo gradbenih dovoljenj. Gre torej za prostorsko neurejeno stavbno zemljišče, kjer se na delu zemljišča načrtuje izvedba javne povezovalne ceste. Najgospodarnejša uporaba bo lahko določena po sprejemu OPPN za konkretno območje.

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 stavbnih zemljišč izvedem po načinu tržnih primerjav, vrednost izboljšav zemljišč pa po nabavnovrednostnem načinu.

5.1.1 Ocena vrednosti zemljišč

Realizirane prodaje primerljivih stavbnih zemljišč poiščem v GURS: Evidenca trga nepremičnin z aplikacijo TRGOSKOP in preverim aktualno ponudbo za prodajo nezazidanih stavbnih zemljišč na spletnih portalih: <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.



Slika 7: Lokacija izbranih primerljivih stavbnih zemljišč

Id posla	Datum sklenitve pogodbe	Skupna pogodbeni cena	Skupna površina zemljišč [m ²]	Vrsta predmeta pravnega posla	Občina	Ime KO	Dejanska/namenska raba dela stavbe	Št. parcele	Površina zemljišča [m ²]	Cena na kvadratni meter [€/m ²]
654622	13.05.2022	115.000 €	632	Zemljišče, na katerem je mogoče graditi stavbo in je komunalno opremljeno (priključki na vodo, elektriko in neposredni dostop do dovozne poti)	CELJE	MEDLOG	stavbno zemljišče	1017/2	632	181,96 €
684815	24.01.2023	73.300 €	1.000	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno	CELJE	MEDLOG	stavbno zemljišče	627/3	1.000	73,30 €
689706	02.02.2023	105.000 €	1.030	Zemljišče, na katerem je mogoče graditi stavbo in ima gradbeno dovoljenje	CELJE	MEDLOG	stavbno zemljišče	1149/15	1.030	101,94 €
741803	04.04.2023	2.100 €	22	Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	CELJE	MEDLOG	stavbno zemljišče	1713/2	22	95,45 €
745995	06.07.2023	375.114 €	4.277	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno	CELJE	MEDLOG	stavbno zemljišče	2543	101	87,70 €
				Zemljišče, na katerem je cesta ali parkirišče	CELJE	MEDLOG	stavbno zemljišče	2545	1.165	
				Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno	CELJE	MEDLOG	stavbno zemljišče	2548	696	
				Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno	CELJE	MEDLOG	stavbno zemljišče	2549	582	
				Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno	CELJE	MEDLOG	stavbno zemljišče	2550	634	
				Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno	CELJE	MEDLOG	stavbno zemljišče	2551	590	
				Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno	CELJE	MEDLOG	stavbno zemljišče	2552	509	

Tabela 5: Izvršene prodaje primerljivih zemljišč, vir: GURS: evidenca trga nepremičnin

Elementi prilagoditve	Ocenjevano zemljišče	Primerljive prodaje				
		Zemljišče 1	Zemljišče 2	Zemljišče 3	Zemljišče 4	Zemljišče 5
Prodajna cena na m2		181,96 €	73,30 €	101,94 €	95,45 €	87,70 €
Časovna prilagoditev	5%					
Datum prodaje	26.09.2023	13.05.2022	24.01.2023	02.02.2023	04.04.2023	06.07.2023
Faktor časovne prilagoditve		1,07	1,03	1,03	1,02	1,01
Cena zemljišča/m2 s časovno prilagoditvijo		194,45 €	75,76 €	105,24 €	97,74 €	88,69 €
Pogoji prodaje	prosti trg	prosti trg	prosti trg	prosti trg	prosti trg	prosti trg
Faktor prilagoditve za pogoje prodaje		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Cena zemljišča/m2 s prilagoditvijo za pogoje prodaje		194,45 €	75,76 €	105,24 €	97,74 €	88,69 €
Lokacija	Medlog, MOC	primerljiva	slabša	primerljiva	slabša	primerljiva
Faktor prilagoditve za lokacijo		1,00	1,10	1,00	1,05	1,00
Cena zemljišča/m2 s prilagoditvijo za lokacijo		194,45 €	83,34 €	105,24 €	102,63 €	88,69 €
Fizične značilnosti						
* Oblika	pravilna	primerljiva	primerljiva	primerljiva	primerljiva	primerljiva
Faktor prilagoditve za obliko		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
* Velikost	611	632	1030	22	4277	1006
Faktor prilagoditve za velikost		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
* Dostop	zagotovljen	primerljiv	primerljiv	primerljiv	primerljiv	primerljiv
Faktor prilagoditve za dostop		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
* Topografija, lega	ravnina, blaga brežina	primerljiva	primerljiva	primerljiva	primerljiva	primerljiva
Faktor prilagoditve za topografijo in lego		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
* Omejitve varovanih območij in nosilnosti temeljnih tal		primerljivo	primerljivo	primerljivo	primerljivo	primerljivo
Faktor prilagoditve za varovana območja in temeljna tla		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
* Namembnost in razvitost zemljišča za gradnjo objektov	stavbno zemljišče brez veljavnega PIA	boljša	boljša	boljša	boljša	boljša
Faktor prilagoditve za namembnost in razvitost		0,55	0,75	0,65	0,70	0,70
* Komunalna opremljenost	delno komunalno opremljeno	primerljiva	primerljiva	primerljiva	primerljiva	primerljiva
Faktor prilagoditve za komunalno opremljenost		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Kumulativni faktor prilagoditve za fizične značilnosti		0,5500	0,7500	0,6500	0,7000	0,7000
Cena zemljišča na m2 s prilagoditvijo za fizične značilnosti		106,95 €	62,50 €	68,40 €	71,84 €	62,08 €
Ponder		20%	20%	20%	20%	20%
Indikativna vrednost na m2 zemljišča		74,35 €				
Indikativna vrednost zemljišča		45.430 €				

Tabela 6: Izračun prilagojenih cen primerljivih stavbnih zemljišč in indikacija vrednosti ocenjevanih stavbnih zemljišč po načinu tržnih primerjav

5.1.2 Ocena vrednosti stroškov komunalne opreme

Komunalni prispevek je potrebno plačati občini pred izdajo gradbenega dovoljenja za obstoječo komunalno opremo. Ker gre za nedovoljene objekte vrednosti komunalne opreme pri oceni vrednosti nepremičnin ne upoštevam.

5.1.3 Ocena vrednosti sestavin zemljišča

- Nadomestitvena vrednost lesene stavbe za občasno bivanje**

Nadomestitveno vrednost lesene stavbe za občasno bivanje ocenjujem v višini 800 €/m2 neto tlorisne površine in znaša:

$$31,4 \text{ m}^2 * 800,00 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} = 21.980 \text{ €}$$

- Nadomestitvena vrednost pomožne stavbe za letno kuhinjo**

Nadomestitveno vrednost pomožne stavbe za letno kuhinjo ocenjujem v višini 60% nadomestitvene vrednosti lesene stavbe za občasno bivanje, kar znaša 480 €/m2 računske neto tlorisne površine in znaša:

$$9,8 \text{ m}^2 * 480,00 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} = 4.704 \text{ €}$$

- **Nadomestitvena vrednost lesene lope**

Nadomestitveno vrednost lesene lope v višini 75% nadomestitvene vrednosti lesene stavbe za občasno bivanje, kar znaša 600 €/m² računske neto tlorisne površine in znaša:

$$12,4 \text{ m}^2 * 600,00 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} = 7.440 \text{ €}$$

- **Nadomestitvena vrednost zunanje ureditve**

Nadomestitveno vrednost zunanje ureditve ocenjujem v višini 15% nadomestitvene vrednosti stavb in znaša:

$$(21.980 \text{ €} + 4.704 \text{ €} + 7.440 \text{ €}) * 15\% = 5.119 \text{ €}$$

- **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 vseh stavb v višini 50% zaradi nedovoljene gradnje, ki je glede na veljavne prostorske akte in veljavni Gradbeni zakon ni mogoče legalizirati, pa tudi zaradi neprimerne namembnosti stavb na konkretni lokaciji, kjer je v neposredni bližini v gradnji nova soseska večstanovanjskih stavb in tudi novih individualnih hiš. Slabši standard obdelave nekaterih prostorov stavb je že upoštevan s faktorjem računske neto tlorisne površine.

- **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					
Lesena stavba za občasno bivanje	100%	21.980 €	16	50	7.034 €
Letna kuhinja	100%	4.704 €	15	40	1.764 €
Lesena lopa	100%	7.440 €	30	50	4.464 €
Zunanja ureditev	100%	5.119 €	20	40	2.559 €
FIZIČNO ZASTARANJE SKUPAJ					15.821 €
FUNKCIONALNO ZASTARANJE					10.431 €
EKONOMSKO ZASTARANJE					0 €
SKUPAJ					26.252 €

Tabela 7: Izračun vseh vrst poslabšanj

5.1.4 Indikacija vrednosti nepremičnin

Postavka	Vrednost
Vrednost stavbnega zemljišča	45.430 €
Nadomestitvena vrednost lesene stavbe za občasno bivanje	21.980 €
Nadomestitvena vrednost pomožne stavbe za letno kuhinjo	4.704 €
Nadomestitvena vrednost lesene lope	7.440 €
Nadomestitvena vrednost zunanje ureditve	5.119 €
Zmanjšanje vrednosti zaradi vseh vrst poslabšanj	-26.252 €
Indikativna vrednost nepremičnine po nabavnovrednostnem načinu	58.421 €

Tabela 8: Izračun indikativne vrednosti nepremičnin

Postavka	Vrednost
Vrednost stavbnega zemljišča	45.430 €
Sedanja vrednost lesene stavbe za občasno bivanje	7.473 €
Sedanja vrednost pomožne stavbe za letno kuhinjo	1.470 €
Sedanja vrednost lesene lope	1.488 €
Nadomestitvena vrednost zunanje ureditve	2.559 €
Indikativna vrednost nepremičnine po nabavnovrednostnem načinu	58.421 €

Tabela 9: Sedanja vrednost nepremičnin

5.2 Uskladitev in končna ocena vrednosti nepremičnin

Končno tržno vrednost nepremičnin ocenjujem na 26.9.2023 v višini
58.400,00 €.

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

Ocenjujem, da je tržna vrednost idealnega deleža $\frac{1}{2}$ nepremičnin manjša za 10% od vrednosti celote nepremičnin in znaša:

$$58.400 \text{ €} * \frac{1}{2} * 90\% = 26.280,00 \text{ €}$$

6 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. 106/13) 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 ocenjewane 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, 4.10.2023

Priloga:

- Lokacijska informacija



MESTNA OBČINA CELJE

CENNEP
Helena Colarič Pritekelj, s.p.
Arclin 29a
3211 Škofja vas

ODDELEK ZA OKOLJE IN
PROSTOR TER KOMUNALO
Trg celjskih knezov 9
3000 Celje
T 03 42 65 600
F 03 42 65 632
prostor@celje.si
www.celje.si
DŠ 56012390

Številka: 3512-854/2023

Datum: 8.9.2023

LOKACIJSKA INFORMACIJA

1. ZEMLJIŠKA PARCELA, ZA KATERO SE IZDA LOKACIJSKA INFORMACIJA

Šifra in ime katastrske občine: 1076 Medlog

Številka/e zemljiške parcele/parcel: 1176/2

2. NAMENSKA RABA PROSTORA

Št. parcele	Oznaka EUP	Oznaka namenske rabe	Naziv namenske rabe	Opis namenske rabe
1176/2	/		stavbno zemljišče	90201-stanovanjsko območje s spremljajočimi dejavnostmi in objekti družbenega standarda - strategija razvoja

3. VELJAVNI PROSTORSKI AKTI IN PROSTORSKI AKTI V PRIPRAVI

Št. parcele	Veljavni prostorski akti	Prostorski akti v pripravi
1176/2	Odlok o sprejetju prostorskih ureditvenih pogojev za območje Babno (Uradni list SRS, št. 36/88, Uradni list RS, št. 70/08, 80/09-Tolerance PUP, 80/09-OPPN Babno I, 61/10-OPPN Babno LKS, 34/12-OPPN Babno II, 43/14-OPPN Babno IV, 54/14 OPPN Babno III in 96/15)	Občinski prostorski načrt (Sklep o pripravi Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Celje, Uradni list RS, št. 13/09)

- ☐ Za zemljiško parcelo velja državni prostorski izvedbeni akt in občina namenske rabe prostora še ni določila v skladu z njim.

Št. parcele: _____, pravna podlaga: Izberite element..

4. ZAČASNI UKREPI

Št. parcele	Vrsta začasnega ukrepa	Pravna podlaga	Vzpostavitev in čas trajanja začasnega ukrepa

5. PREDKUPNA PRAVICA

- ☒ Zemljiška parcela se nahaja v območju predkupne pravice občine.

Št. parcele: 1176/2, pravna podlaga: Odlok o predkupni pravici Mestne občine Celje (Ur. list RS, št. 45/03)

- ☐ Občina izjavlja, da v skladu z zakonom, ki ureja urejanje prostora, ne uveljavlja svoje predkupne pravice na naslednji zemljiški parceli št.: _____.

- ☐ Zemljiška parcela se nahaja v območju predkupne pravice države, ki je bila ustanovljena v skladu z zakonom, ki ureja urejanje prostora.

Št. parcele: _____, pravna podlaga: Izberite element.

6. RAZVOJNA STOPNJA NEPOZIDANEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA IN OBMOČJE PLAČEVANJA TAKSE

- ☐ Zemljiška parcela je stavbno zemljišče.

Št. parcele: _____, oznaka:

_____ Naziv razvojne stopnje

zemljišča: _____

- ☐ Zemljiška parcela se nahaja v območju plačevanja takse za neizkoriščeno stavbno zemljišče.

Št. parcele: _____, pravna podlaga:

7. SOGLASJE ZA SPREMINJANJE MEJE PARCELE

- ☐ Zemljiška parcela se nahaja v območju, na katerem je treba pridobiti soglasje za spreminjanje meje parcele.

Št. parcele: _____, pravna podlaga:

☒ Vlagatelj tega podatka ni zahteval.

8. PRAVNI REŽIMI

Št. parcele	Pravni režim	Pravna podlaga
1176/2	varovalni pas zbirne mestne ceste, Arheološka dediščina K2.04 Celje - Arheološko najdišče Celje (56)	Celjski prostorski plan, Odlok o razglasitvi kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju občine Celje (Uradni list SRS, št. 28/86, Uradni list RS, št. 15/90 in Uradni list RS, št. 1/92 in 16/19)

☐ Vlagatelj tega podatka ni zahteval.

9. PRILOGA: IZSEK GRAFIČNEGA DELA PROSTORSKEGA AKTA

☒ Izsek grafičnega dela prostorskega akta: Izrez iz prostorskega plana, M 1:5000

☐ Vlagatelj tega podatka ni zahteval.

10. PRILOGA: PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI

☐ Prostorski izvedbeni pogoji iz prostorskega akta: /

☒ Vlagatelj tega podatka ni zahteval.

PLAČILO UPRAVNE TAKSE

☐ Plačana upravna taksa.

Opozorilo: Izdana lokacijska informacija velja, dokler ni glede predmetnih nepremičnin uveljavljen nov ali spremenjen prostorski izvedbeni akt oziroma dopolnjen veljavni prostorski izvedbeni akt ali dokler ni uveljavljena nova ali spremenjena pravna podlaga.

Pripravil:

Simon Koražija, u.d.i.a.
svetovalec



mag. Miran Gajšek
vodja oddelka

Vročiti:

- 2x naslovník
- arhiv

Handwritten signature of Simon Koražija

Podpisal: SIMON KORAŽIJA
Izdajatelj: Republika Slovenija
Številka certifikata: 83 9a 3e 0d 00 00 00
Potek veljavnosti: 12.04.2028
Čas podpisa: 13:54, 08.09.2023
Ref. št. dokumenta: 3512-854/2023-2

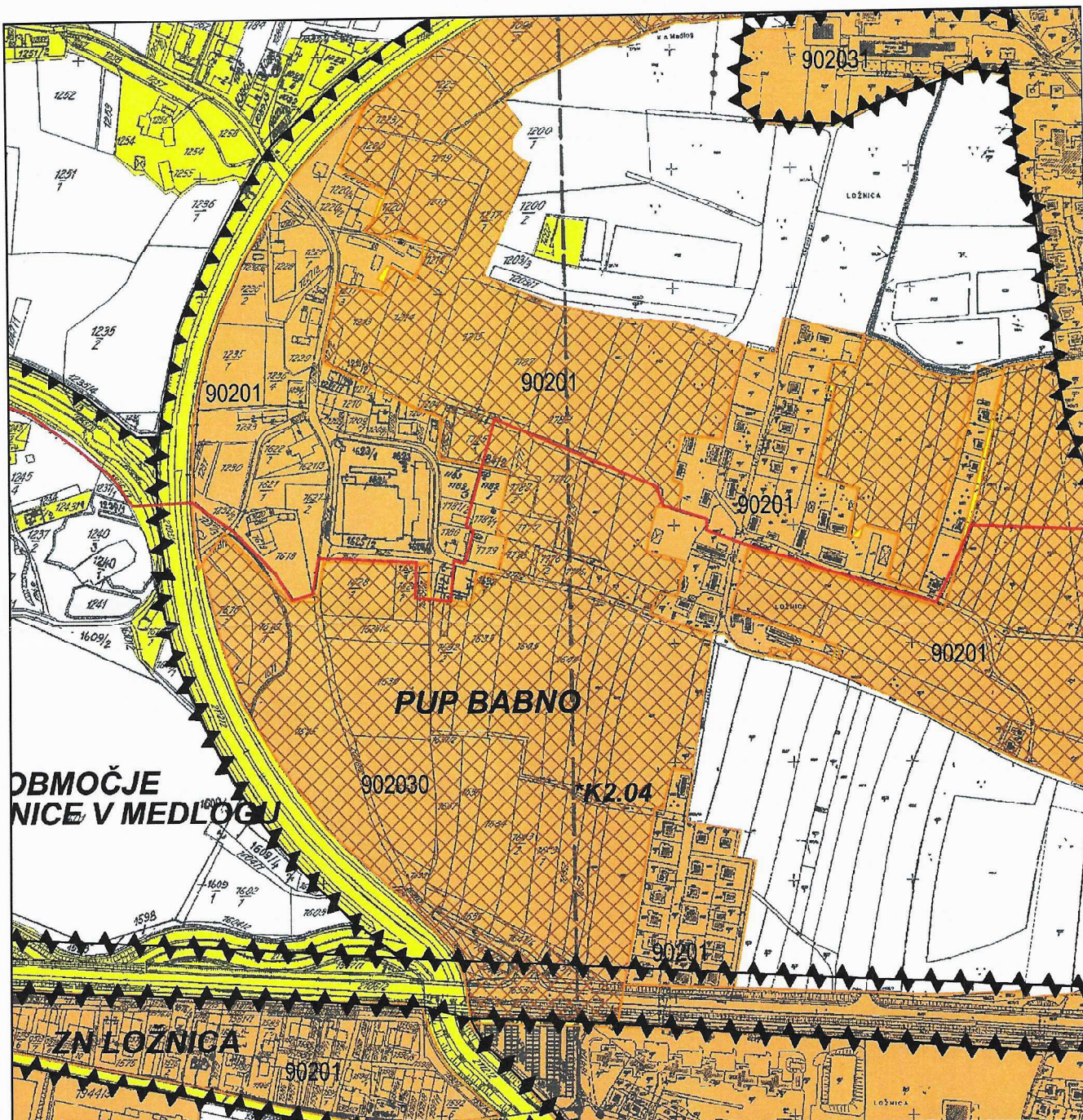
Handwritten signature of Miran Gajšek

Podpisal: MIRAN GAJŠEK
Izdajatelj: Republika Slovenija
Številka certifikata: 13 6d 1a df 00 00 00
Potek veljavnosti: 07.06.2028
Čas podpisa: 14:36, 08.09.2023
Ref. št. dokumenta: 3512-854/2023-2

IZREZ IZ SPREMEMB IN DOPOLNITEV PROSTORSKIH SESTAVIN DOLGOROČNEGA PLANA OBČINE CELJE ZA
OBDOBJE 1986-2000 IN SREDNJEROČNEGA DRUŽBENEGA PLANA ZA OBDOBJE 1986-1990 ZA OBMOČJE
MESTNE OBČINE CELJE

CELJSKI PROSTORSKI PLAN

Odlok objavljen v Uradnem listu RS št. 86/01



Merilo 1:5000

- Večnamenski gozd
- Gozd s posebnim namenom
- Varovalni gozd
- I. območje kmetijskih zemljišč
- II. območje kmetijskih zemljišč

- Območja zidanica
- Obstoječi zaseki ali stavbišče
- Transport, skladišča (STC, interport, železniški terminal)
- Javne službe (šolstvo, zdravstvo, uprave, javne službe)

- Površine za stanovanjsko gradnjo in spremljajoče dejavnosti
- Površine za stanovanjsko gradnjo in spremljajoče dejavnosti - strategija razvoja
- Območje proizvodnih, servisnih in gospodarskih dejavnosti
- Območje proizvodnih, servisnih in gospodarskih dejavnosti - strategija razvoja

Podpisal: SIMON KORAZIJA
Izdajatelj: Republika Slovenija
Številka certifikata: 83 9a 3e 0d 00 00 00
Potek veljavnosti: 12.04.2028
Čas podpisa: 13:54, 08.09.2023
Ref. št. dokumenta: 3512-854/2023-2

Podpisal: MIRAN GAJSEK
Izdajatelj: Republika Slovenija
Številka certifikata: 13 6d 1a 0d 00 00 00
Potek veljavnosti: 07.06.2028
Čas podpisa: 14:36, 08.09.2023
Ref. št. dokumenta: 3512-854/2023-2