

## POROČILO O OCENI VREDNOSTI



**PREDMET CENITVE:** nepremičnine – stavbna zemljišča z ID znakom zemljiške parcele 817 202/2, 203, 204/2, 205/2, 208/8, 208/9, \*64/1 in \*64/2, na naslovu Vuhred 123, 2365 Vuhred

**NAMEN CENITVE:** Ocena tržne vrednosti nepremičnin za potrebe sodnega postopka I 23/2021

**CENILEC:** Branko Malek, univ. dipl. inž. grad.  
Pot ob Homšnici 9, 2380 Slovenj Gradec  
Sodni cenilec za gradbeništvo – nepremičnine  
št. odločbe 165-04-668/00



Maj 2021

## VSEBINA

	str.
<b>1.0 Povzetek</b>	<b>3</b>
<b>2.0 Obseg dela</b>	<b>5</b>
2.1 Identifikacija ocenjevalca	
2.2 Naročnik cenitve	
2.3 Namen cenitve	
2.4 Identifikacija nepremičnin	
2.5 Lastniki nepremičnin	
2.6 Podlaga vrednosti	
2.7 Datum ocenjevanja	
2.8 Datum priprave poročila	
2.9 Viri informacij	
2.10 Standard ocenjevanja	
2.11 Aktivnosti	
<b>3.0 Uvod</b>	<b>6</b>
<b>4.0 Izjava cenilca</b>	<b>6</b>
<b>5.0 Splošni omejitveni pogoji</b>	<b>6</b>
<b>6.0 Upoštevani predpisi in literatura</b>	<b>6</b>
<b>7.0. Identifikacija nepremičnin</b>	<b>7</b>
7.1. Analiza trga	
7.2. Lokacija	
7.3. Zemljišča	
7.4. Objekti	
<b>8.0. Podlaga vrednosti</b>	<b>15</b>
8.1. Metode izračuna	
8.2. Uporabljene metode izračuna	
<b>9.0. Ocena vrednosti nepremičnin</b>	<b>16</b>
9.1. Vrednost posesti po nabavnovrednostnem načinu	
9.2. Vrednost posesti po pristopu primerljivih prodaj	
9.3. Ponderirana vrednost	
9.4. Vrednost posesti po ID znaku	
<b>10.0. Končna ocena vrednosti nepremičnin</b>	<b>23</b>
<b>11.0. Priloge</b>	<b>23</b>

**1.0. POVZETEK**

Predmet cenitve so nepremičnine:

- ID znak 817 \*64/1 – pozidano stavbno zemljišče parcelna št. \*64/1 v izmeri 75 m<sup>2</sup>,
- ID znak 817 \*64/2 – pozidano stavbno zemljišče parcelna št. \*64/2 v izmeri 72 m<sup>2</sup>,
- ID znak 817 202/2 – nepozidano stavbno zemljišče parcelna št. 202/2 v izmeri 268 m<sup>2</sup>,
- ID znak 817 203 – nepozidano stavbno zemljišče parcelna št. 203 v izmeri 203 m<sup>2</sup>,
- ID znak 817 204/2 – stavbno zemljišče parcelna št. 204/2 v izmeri 668 m<sup>2</sup>,
- ID znak 817 205/2 – nepozidano stavbno zemljišče parcelna št. 205/2 v izmeri 76 m<sup>2</sup>,
- ID znak 817 208/8 – pozidano stavbno zemljišče parcelna št. 208/8 v izmeri 63 m<sup>2</sup>,
- ID znak 817 208/9 – nepozidano stavbno zemljišče parcelna št. 208/9 v izmeri 1 m<sup>2</sup>,
- stanovanjska hiša ID znak 817-416, ki stoji na parcelah \*64/1 in \*64/2,
- hlev ID znak 817-417 – hlev stoji na parceli 208/8,
- nadstrešnica ob stanovanjski hiši, brez ID, ki stoji na parceli 203,
- drvarnica brez ID, ki stoji na parceli 204/2,
- druge izboljšave zemljišč.

Nepremičnine se nahajajo na naslovu Vuhred 123, Vuhred, občina Radlje ob Dravi.

Po ZKI je lastnik vseh nepremičnin Grega Novak do celote.

Namen cenitve je podati oceno tržne vrednosti nepremičnin za potrebe sodnega postopka I 23/2021, ki se vodi na Okrajnem sodišču v Sl. Gradcu.

Ogled posesti sem opravil 14.5.2021.

K ogledu so bili vabljeni: Grega Novak, Marija Novak in odvetnik Luka Inkret. Na ogledu je bil prisoten samo Grega Novak.

Datum priprave poročila: 17.05.2021.

**Datum veljavnosti cenitve: 14.05.2021.**

Ocena vrednosti je izdelana po Mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti (MSOV 2020).

V poročilu je podana ocenjena tržna vrednost nepremičnin, izračunana na osnovi tržnih metod: po nabavnovrednostni metodi in metodi primerljivih prodaj. Metoda donosa ni primerna za izračun vrednosti obravnavanih nepremičnin in je zato nisem uporabil.

Ob upoštevanju vseh predpostavk in omejitvenih pogojev ocenjujem, da znaša tržna vrednost lastninskih pravic:

ID	m <sup>2</sup>	vrednost
817 202/2	268	2.085 €
817 203	203	3.554 €
817 204/2	668	5.696 €
817 205/2	76	591 €
817 208/8	63	1.237 €
817 208/9	1	8 €
817 *64/1	75	21.851 €
817 *64/2	72	20.977 €
<b>Skupaj</b>	<b>1.426</b>	<b>56.000 €</b>

Izračunana vrednost posesti predstavlja neto vrednost, brez davka na dodano vrednost.

Obremenitve:

Plomb ni. Nepremičnine so obremenjene:

- vse parcele s po eno (1) hipoteko,
- parcele 202/2, 203 in 204/2 s služnostjo v korist Telekom d.d.,
- parcela \*64/1 s služnostjo souporabe stopnišča v korist vsakokratnih lastnikov parcel 208/5, 208/2, 207/2, 198/2, 197/3, 206/3, 207/1, 207/7 in 207/6.
- Stanje hipoteke mi ni znano in je v cenitvi nisem upošteval. Služnosti sem upošteval.

Dostop do posesti je po ozki asfaltni cesti iz Vuhreda. Iz centra Vuhreda je oddaljena 1,0 km.

Utemeljitve za podano oceno vrednosti so podane v poročilu in predstavljajo moje nepristransko mnenje.

Cenitveno poročilo se lahko uporablja za namen in potrebe, za katere je bilo izdelano, to je za sodni postopek I 23/2021.

Slovenj Gradec, 17.05.2021

Branko Malek, univ.dipl.inž.grad.  
Sodni cenilec za gradbeništvo - nepremičnine



## 2.0. OBSEG DELA

- 2.1. Identifikacija ocenjevalca: Branko Malek, univ. dipl. inž. grad., sodni cenilec za gradbeništvo - nepremičnine, številka odločbe 165-04-668/00.
- 2.2. Naročnik cenitve: Okrajno sodišče v Slovenj Gradcu, opr. št. 0182 I 23/2021.
- 2.3. Namen ocenjevanja: podati je potrebno tržno oceno vrednosti nepremičnin – stavbnih zemljišč z izboljšavami, z namenom prodaje v izvršilnem postopku.
- 2.4. Identifikacija nepremičnin:
- ID znak 817 \*64/1 – pozidano stavbno zemljišče parcelna št. \*64/1 v izmeri 75 m<sup>2</sup>,
  - ID znak 817 \*64/2 – pozidano stavbno zemljišče parcelna št. \*64/2 v izmeri 72 m<sup>2</sup>,
  - ID znak 817 202/2 – nepozidano stavbno zemljišče parcelna št. 202/2 v izmeri 268 m<sup>2</sup>,
  - ID znak 817 203 – nepozidano stavbno zemljišče parcelna št. 203 v izmeri 203 m<sup>2</sup>,
  - ID znak 817 204/2 – stavbno zemljišče parcelna št. 204/2 v izmeri 668 m<sup>2</sup>,
  - ID znak 817 205/2 – nepozidano stavbno zemljišče parcelna št. 205/2 v izmeri 76 m<sup>2</sup>,
  - ID znak 817 208/8 – pozidano stavbno zemljišče parcelna št. 208/8 v izmeri 63 m<sup>2</sup>,
  - ID znak 817 208/9 – nepozidano stavbno zemljišče parcelna št. 208/9 v izmeri 1 m<sup>2</sup>,
  - stanovanjska hiša ID znak 817-416, ki stoji na parcelah \*64/1 in \*64/2,
  - hlev ID znak 817-417 – hlev stoji na parceli 208/8,
  - nadstrešnica ob stanovanjski hiši, brez ID, ki stoji na parceli 203,
  - drvarnica brez ID, ki stoji na parceli 204/2,
  - druge izboljšave zemljišč.
- Nepremičnine se nahajajo na naslovu Vuhred 123, Vuhred, občina Radlje ob Dravi.
- 2.5. Lastniki nepremičnin:
- Po ZKI je lastnik vseh nepremičnin Grega Novak do celote.
- 2.6. Podlaga vrednosti: Za izračun vrednosti sem uporabil metode v skladu s standardi, to je pristop tržnih primerjav za zemljišča in objekte in po nabavnovrednostni metodi za objekte. Za način tržnih primerjav sem uporabil podatke iz aplikacije Cenilec in spleta. Za izračun po nabavnovrednostnem načinu sem uporabil nadomestitvene stroške. Druge metode niso primerne za izračun tovrstnih nepremičnin in jih zato nisem uporabil.
- 2.7. Datum ocenjevanja vrednosti: **14.05.2021** – datum ogleda.
- Na ogledu je bil prisoten Grega Novak. Omogočen mi je bil ogled vseh nepremičnin.
- 2.8. Datum priprave poročila: 17.05.2021.
- 2.9. Viri informacij: podatke o obravnavani nepremičnini sem pridobil iz katastra stavb, zemljiške knjige, izjav prisotnega in ogleda.
- 2.10. Standard ocenjevanja: Ocena vrednosti je izdelana po Mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti (MSOV 2020; MSOV 101 – obseg dela, MSOV 103 – poročanje, MSOV 105 – načini in metode ocenjevanja vrednosti, MSOV 400 – pravice na nepremičninah, MSOV 410 – nepremičnine za gradnjo).
- 2.11. Aktivnosti: pri ocenjevanju vrednosti nepremičninskih pravic sem izvedel naslednje aktivnosti:
- opravil sem ogled obravnavanih nepremičnin,
  - analiziral sem razmere na nepremičninskem trgu pomembne za vrednost obravnavanih nepremičnin,
  - pri ocenjevanju vrednosti preveril uporabnost vseh treh načinov ocenjevanja vrednosti nepremičninskih pravic (način primerljivih prodaj, način kapitalizacije donosa in nabavnovrednostni način),

- na osnovi zapisanega na koncu naredil končno uskladitev in sklep o oceni tržne vrednosti nepremičninskih pravic,
- za namen izvajanja zgoraj navedenih analiz sem zbral, preveril, analiziral in uskladil:
  - podatke o prihodkih in poslovnih odhodkih, ki so primerni za ocenjevanje obravnavane nepremičnine.
  - podatke o primerljivih prodajah, ki so primerni za ocenjevanje vrednosti,
  - podatke potrebne za določitev prilagoditev, zaradi razlik v sestavinah primerjave.

### **3.0. UVOD**

---

Predmet cenitve so stavbna zemljišča – parcele \*64/1, \*64/2, 202/2, 203, 204/2, 205/2, 208/8 in 208/9, vse k.o. 817 – Vuhred, stanovanjska hiša ID znak 817-416, hlev ID znak 817-417, nadstrešnica pri stanovanjski hiši, drvarnica, komunalna in zunanja ureditev.

Obravnavane nepremičnine se nahajajo na naslovu Vuhred 123, Vuhred, občina Radlje ob Dravi.

Namen cenitve je podati oceno tržne vrednosti nepremičnine v sodnem postopku I 23/2021.

### **4.0. IZJAVA CENILCA**

---

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost,
- so prikazane analize, mnenja in sklepi omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi pogoji, navedenimi v tem poročilu in predstavljajo moje osebne, nepristranske in strokovne analize, mnenja in sklepe,
- nimam sedanjih ali prihodnjih interesov v posesti, ki je predmet tega poročila ter nimam osebnih interesov in nisem pristranski glede oseb, katerih se tiče cenjena nepremičnina,
- plačilo za mojo storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na v naprej določeno vrednost predmeta vrednotenja, ki bi bila ugodna za naročnika ali na velikost ocenjene vrednosti, doseganje dogovorjenega rezultata ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli dogodka, povezanega s tako obliko dogovora,
- sem opravil osebni ogled nepremičnine, ki je predmet tega poročila,
- mi pri izdelavi poročila nihče ni nudil pomembne strokovne pomoči

### **5.0. SPLOŠNI OMEJITVENI POGOJI**

---

- informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, so povzeti iz virov, za katere menim, da so zanesljivi in nisem odgovoren za pravilnost podatkov navedenih virov,
- v poročilu so uporabljeni javno znani podatki in podatki, ki sem jih ugotovil na ogledu,
- posredovanje tega poročila ne nosi s seboj pravice javne objave dela ali celote tega poročila, niti ne sme biti uporabljeno za noben namen s strani koga drugega brez pisne privolitve ocenjevalca,
- kot ocenjevalec nisem dolžan pričati pred sodiščem ali na sestankih v zvezi z vsebino tega poročila, razen če je to posebej predhodno dogovorjeno,
- če nastopijo drugačni pogoji ali okoliščine od tistih, ki so veljali na dan ocenjevanja, nisem dolžan spreminjati ali aktualizirati tega poročila, razen če to ni posebej dogovorjeno,
- ocena vrednosti velja za čas, ki je naveden v poročilu in to samo za predmet ter namen, ki sta navedena v poročilu.

### **6.0. UPOŠTEVANI PREDPISI IN LITERATURA**

---

- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV 2020):
  - MSOV 101 – obseg dela,
  - MSOV 103 – poročanje,
  - MSOV 104 – podlage vrednosti,
  - MSOV 105 – načini in metode ocenjevanja vrednosti,

- MSOV 400 – pravice na nepremičninah
- MSOV 410 - nepremičnine za gradnjo.
- Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti
- Standard SIST ISO 9836
- Standard SPS 2 - Slovenski poslovno finančni standard 2 – ocenjevanje vrednosti nepremičnin (Ur.l. 56/01).
- Zakon o urejanju prostora
- Gradbeni zakon
- Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu

## 7.0. IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNIN

### 7.1. Analiza trga

Vir: GURS.

Poročila za leto 2020 še ni, zato uporabim polletno poročilo za leto 2020.

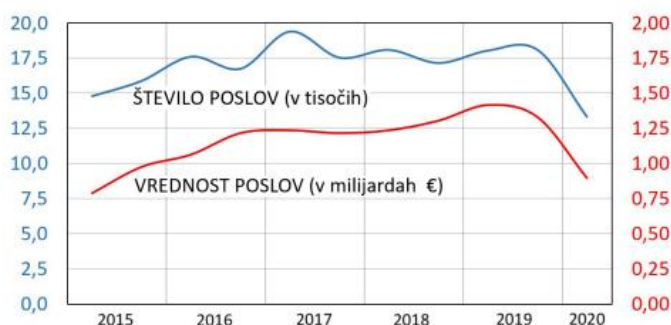
#### Nepremičninski trg v 1. polletju 2020

V prvem polletju 2020 je slovenski nepremičninski trg povsem zaznamovala epidemija Covid-19. Spomladanska razglasitev epidemije in ukrepov za njeno zaježitev je za dva meseca praktično zaustavila normalno trgovanje z nepremičninami. Temu primerno se je občutno zmanjšalo število nepremičninskih transakcij, predvsem pa se je postavljalo vprašanje ali in koliko je oziroma bo to vplivalo na cene, predvsem stanovanjskih nepremičnin. Izkazalo se je, da zaustavitev trgovanja ni vplivala na cene nepremičnin oziroma na trend njihove rasti. Po majskem preklicu ukrepov je namreč stanovanjski nepremičninski trg hitro ponovno oživel, tako da je obseg trgovanja kmalu dosegel raven pred razglasitvijo epidemije. V Sloveniji so se tako cene stanovanjskih nepremičnin in zazidljivih zemljišč v prvi polovici leta 2020, kljub precej manjšemu številu realiziranih kupoprodaj, večinoma nekoliko zvišale. Trg poslovnih nepremičnin si ni opomogel tako hitro kot trg stanovanjskih nepremičnin, saj je število realiziranih kupoprodaj po prvem valu epidemije ostalo pod tistim pred epidemijo. Cene pisarniških prostorov ter trgovskih, storitvenih in gostinskih lokalov so sicer, tako kot že nekaj časa prej, tudi v prvi polovici leta 2020 več ali manj stagnirale.

V prvem polletju 2020 leta smo v Sloveniji evidentirali okoli 13300 sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, katerih skupna vrednost je okoli 900 milijonov evrov. V primerjavi z drugim polletjem 2019 se je število kupoprodajnih poslov zmanjšalo za več kot četrtno, njihova skupna vrednost pa za tretjino. V primerjavi s prvim polletjem 2019 je bilo število poslov prav tako manjše za nekaj več kot četrtno, njihova skupna vrednost pa za okoli 37 odstotkov.

Glede na epidemijo Covid-19 in rekordno vrednost evidentiranih poslov leta 2019 je bil upad števila in predvsem skupne vrednosti sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine v prvi polovici leta 2020 manjši od pričakovanega. Skupna vrednost sklenjenih poslov je bila celo večja kot v prvi polovici leta 2015, ko je prišlo do zadnjega obrata cen na slovenskem nepremičninskem trgu, nakar je začel obseg trgovanja z nepremičninami hitro naraščati.

Število in vrednost sklenjenih pogodb za nepremičnine, Slovenija, 1. polletje 2015 – 1. polletje 2020



Vpliv epidemije Covid-19 na nepremičninski trg je dobro razviden iz mesečnega gibanja števila in skupne vrednosti evidentiranih kupoprodajnih pogodb. Marca, ko je bila pri nas sredi meseca prvič razglašena epidemija, je število sklenjenih pogodb (okoli 2100) v primerjavi z mesecem prej upadlo za nekaj več kot 20 odstotkov, njihova skupna vrednost (okoli 160 milijonov evrov) pa za nekaj več kot 15 odstotkov. Aprila, ko je bilo gospodarstvo, vključno z nepremičninsko dejavnostjo oziroma ogledi nepremičnin, ves mesec praktično ustavljeno, se je število sklenjenih poslov z nepremičninami (manj kot 1200 evidentiranih kupoprodajnih pogodb) znižalo za nadaljnjih 45 odstotkov, njihova skupna vrednost (okoli 85 milijonov evrov) pa za 47 odstotkov. V primerjavi s »predkoronskim« februarjem je bilo število sklenjenih kupoprodaj manjše že za 57 odstotkov, njihova skupna vrednost pa za 56 odstotkov. V primerjavi z aprilom 2019 je bilo število evidentiranih poslov manjše za skoraj 65 odstotkov, njihova skupna vrednost pa za skoraj 60 odstotkov. Maja, ko so bili proti koncu meseca nepremičninski ogledi spet dovoljeni, se je začelo število sklenjenih poslov, bolj ali manj sorazmerno pa tudi njihova skupna vrednost, takoj povečevati. Število sklenjenih kupoprodajnih pogodb je bilo v primerjavi z aprilom večje za 55 odstotkov. Še nepopolni podatki za tretje četrtletje 2020 kažejo, da se je rast števila nepremičninskih poslov nadaljevala tudi v tem četrtletju, tako da je bil nepremičninski trg razmeroma dejaven, oziroma je bilo trgovanje vsaj na podobni ravni kot v lanskem tretjem četrtletju. V prvem polletju leta 2020 se je zvišal delež prometa s stanovanjskimi nepremičninami, kar je značilno za obdobja zmanjšane tržne dejavnosti, kakršna je bila zaradi epidemije letos. V prvem polletju je delež stanovanjskih nepremičnin (stanovanja v večstanovanjskih stavbah in stanovanjske hiše) v skupni vrednosti sklenjenih nepremičninskih poslov znašal prek 68 odstotkov oziroma 614 od skupno 897 milijonov evrov evidentiranega prometa z nepremičninami. Na račun velikega povpraševanja po zemljiščih za stanovanjsko gradnjo so sledila zemljišča za gradnjo stavb z 12-odstotnim deležem oziroma 108 milijoni evidentiranega prometa. Delež prometa s poslovnimi nepremičninami (pisarne, trgovski, storitveni in gostinski lokali ter turistični objekti), ki je bil v lanskem prvem polletju zaradi prodaj večjega števila nakupovalnih centrov neobičajno velik, se je po pričakovanju bistveno zmanjšal, in sicer na dobrih 10 odstotkov oziroma 93 milijonov evrov.

#### **Število transakcij s stanovanjskimi in poslovnimi nepremičninami**

Za prvo polovico leta 2020 je bilo evidentiranih približno 6300 kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin, kar pomeni 28 odstotkov manj kot v drugem polletju 2019 in 26 odstotkov manj kot v prvem polletju 2019. Število evidentiranih transakcij s stanovanji v večstanovanjskih stavbah je bilo v primerjavi z drugim polletjem 2019 manjše za 30 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2019 pa za 29 odstotkov. Število transakcij s stanovanjskimi hišami je bilo v primerjavi z drugim polletjem 2019 manjše za 24 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2019 pa za 23 odstotkov.

Ko je bila marca 2020 razglašena epidemija, se je število transakcij s stanovanjskimi nepremičninami zmanjšalo za 24 odstotkov. Aprila, ko so bili ogledi nepremičnin praktično onemogočeni in so se sklepali le še posli, dogovorjeni pred razglasitvijo epidemije, se je število transakcij zmanjšalo še za 47 odstotkov. Aprila je bilo tako v primerjavi s »predkoronskim« februarjem število kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin manjše kar za 60 odstotkov, v primerjavi z aprilom 2019 pa celo za 66 odstotkov. Po preklicu epidemije v drugi polovici maja je število transakcij s stanovanjskimi nepremičninami takoj poskočilo, tako da je maja v primerjavi z aprilom zraslo za skoraj 70 odstotkov, a bilo še vedno za dobrih 40 odstotkov manjše kot maja 2019. Junija in julija je število evidentiranih transakcij s stanovanjskimi nepremičninami zraslo še za več kot 40 oziroma 10 odstotkov. Tako je bilo julija število evidentiranih transakcij že za skoraj 10 odstotkov večje kot februarja pred epidemijo.

#### **Število transakcij z zemljišči**

Število evidentiranih kupoprodaj zemljišč za gradnjo stavb oziroma zazidljivih stavbnih zemljišč je bilo v prvem polletju 2020 v primerjavi s prvim ali drugim polletjem 2019 manjše za nekaj manj kot 20 odstotkov. Padec števila transakcij zaradi epidemije je bil torej nekoliko manjši kot za stanovanjske nepremičnine, s katerimi je sicer trg zazidljivih stavbnih zemljišč zaradi praviloma več kot 90-odstotnega deleža kupoprodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb tesno povezan.



### Gibanje cen nepremičnin

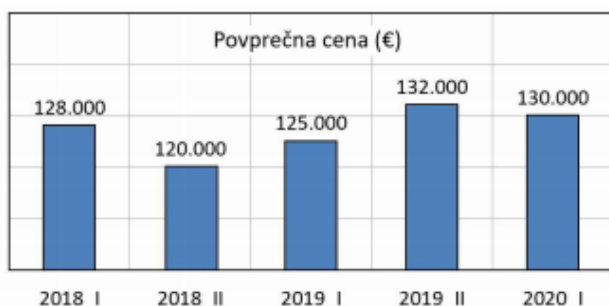
Ob pričakovanemu upadu števila transakcij na nepremičninskem trgu v prvem polletju leta 2020 je bilo glavno vprašanje kako bo epidemija vplivala na cene nepremičnin. Po zbranih podatkih kaže, da zaenkrat do obrata trenda rasti cen nepremičnin ni prišlo.

#### Hiše

Ocenjujemo, da je bil trend gibanja cen hiš na ravni države, ne glede na nekoliko večja statistična nihanja njihove povprečne cene, v zadnjih treh letih zelo podoben trendu gibanja cen stanovanj, le da je bila rast cen nekoliko šibkejša. Zanimivo pa je, da cene hiš v Sloveniji, za razliko od cen stanovanj v večstanovanjskih stavbah, še vedno niso dosegle rekordnih iz leta 2008.

Tudi za stanovanjske hiše je v prvem polletju 2020 število sklenjenih transakcij zaradi epidemije praktično povsod v Sloveniji upadlo, a malo manj kot za stanovanja v večstanovanjskih stavbah. Na izbranih analitičnih območjih je bil ta upad med 5 in 20-odstoten. Največji je bil padec števila kupoprodaj na območjih Ljubljane in Okolice Ljubljane, kjer je bilo povpraševanje po stanovanjskih hišah pred epidemijo sicer največje, najmanjši pa na primestnih območjih na Štajerskem in Savinjskem območju.

Cene rabljenih hiš, Slovenija, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020



#### Zemljišča za gradnjo stavb

Statistično povprečne cene zazidljivih zemljišč že na ravni države precej nihajo, kar gre pripisati spremembam v povprečni strukturi prodanih zemljišč, in sicer predvsem glede na namen gradnje. Zemljišča za gradnjo stavb po namenu delimo na zemljišča za gradnjo hiš, zemljišča za gradnjo večstanovanjskih stavb, zemljišča za gradnjo poslovnih stavb in zemljišča za gradnjo industrijskih objektov. Praviloma zemljišča za gradnjo hiš predstavljajo od 85 do 90 odstotkov vseh kupoprodaj zemljišč za gradnjo stavb v državi, zemljišča za gradnjo industrijskih objektov od 5 do 10 odstotkov, zemljišča za gradnjo poslovnih stavb manj kot 5 odstotkov in zemljišča za gradnjo večstanovanjskih stavb 1 do 2 odstotka. Relativno najdražja so zemljišča za gradnjo večstanovanjskih stavb. Sledijo zemljišča za gradnjo poslovnih zgradb, ki v grobem dosegajo od 50 do 60 odstotkov cene zemljišč za gradnjo večstanovanjskih stavb in cene zemljišč za gradnjo hiš, ki v grobem dosegajo od 30 do 40 odstotkov cene zemljišč za gradnjo večstanovanjskih stavb. Daleč najcenejša so zemljišča za gradnjo industrijskih objektov, ki dosegajo okoli dve tretjini cene zemljišč za gradnjo hiš.

Cene zemljišč za gradnjo stavb, Slovenija, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020



Število kupoprodaj zazidljivih zemljišč je še manjše kot za hiše. Poleg tega, zaradi velike cenovne raznolikosti zazidljivih zemljišč glede na namen in pravno-upravni status zemljišč in sprememb v strukturi prodanih zemljišč, povprečne polletne cene zazidljivih zemljišč po posameznih območjih precej nihajo. Zato so praktično za vsa analitična območja možne le zelo grobe ocene in primerjave ravni in trendov cen po posameznih območjih.

Na podlagi ocen trendov cen zazidljivih zemljišč ugotavljamo, da je ne glede na nihanja povprečnih cen od leta 2018 v največjih mestih in njihovi okolici ter na Obali prisoten razmeroma močan trend rasti cen, med tem ko cene zazidljivih zemljišč na manj urbanih območjih več ali manj stagnirajo. Rast cen v urbanih središčih je posledica velikega povpraševanja po zemljiščih za gradnjo, zaradi pomanjkanja ponudbe in visokih cen stanovanjskih novogradenj, in premajhne ponudbe ustreznih zazidljivih zemljišč. Po rasti in visokih cenah zemljišč daleč najbolj izstopa Ljubljana, kjer se redka primerna zazidljiva zemljišča v zadnjih dveh letih prodajo še po bistveno višjih cenah kot to kažejo statistični podatki. Poleg tega se povpraševanje zaradi pomanjkanja ustreznih zazidljivih zemljišč v zadnjih dveh letih vse bolj preusmerja v nakupe obstoječih bolj ali manj dotrajanih hiš, s čim večjim pripadajočim zemljiščem. V bistvu gre za nakupe zemljišč za gradnjo, saj na teh zemljiščih praviloma zrastejo nadomestne gradnje, običajno manjše večstanovanjske stavbe. Investitorji nato s prodajo stanovanjskih enot kompenzirajo razmeroma visoko ceno takega »zemljišča za gradnjo«. Po ocenah so bile v zadnjih treh letih cene zazidljivih zemljišč v Ljubljani v povprečju okoli trikrat višje kot v Okolici Ljubljane, okoli petkrat višje kot v Okolici Maribora in okoli desetkrat višje kot na Štajerskem in Savinjskem območju.

#### **Stavbna zemljišča Koroško območje:**

V primerjavi z letom 2019 se je lani, kljub velikemu povpraševanju, nekoliko zmanjšal tudi obseg trgovanja z zazidljivimi zemljišči, kar gre pripisati rasti cen in vse manjši ponudbi za takojšnjo gradnjo primernih zemljišč v urbanih središčih. Cene zazidljivih zemljišč so se v primerjavi z letom prej rahlo zvišale.

#### **Sklepni komentar**

Po spomladanskem prvem valu epidemije je na stanovanjskem nepremičninskem trgu prevladal optimizem in trg si je hitro opomogel. Število sklenjenih transakcij s stanovanjskimi nepremičninami, ki predstavljajo odločilni segment nepremičninskega trga, se je že julija vrnilo na raven pred epidemijo. Preliminarni podatki kažejo, da je bilo število transakcij razmeroma veliko tudi avgusta in septembra. Bistvenega vpliva na ponudbo in povpraševanje po stanovanjih ter na cene stanovanjskih nepremičnin prvi val epidemije torej ni imel. Glede na to, da smo sredi drugega vala epidemije, je sedaj ključno vprašanje kako bo na nepremičninski trg vplival ta. Ali bo lahko stanovanjski trg še enkrat brez večjih posledic prenesel ponovni upad trgovanja, do katerega bo v danih okoliščinah brez dvoma prišlo, in se bo tudi po koncu drugega vala epidemije število transakcij vrnilo na prejšnjo raven? Ali pa bo drugi val pahnil naš nepremičninski trg v globljo in dalj časa trajajočo krizo? Glede na izkušnje iz prvega vala bo to v veliki meri odvisno od trajanja drugega vala in nadaljnega razvoja pandemije Covid-19 nasploh ter od ukrepov za zagotavljanje kupne moči in kreditne sposobnosti prebivalstva in poslovnih subjektov. Čim dlje bo epidemija trajala, tem večja je verjetnost, da bo začela negativno in dolgoročneje vplivati na plačilno sposobno povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah. V tem primeru bi se začel čas prodaje, predvsem novih stanovanj, podaljševati, upad števila stanovanjskih kupoprodaj pa bi bil vse dolgoročnejši. To bi vplivalo tudi na ponudbo stanovanjskih nepremičnin. Zaradi novogradenj, ki glede na trenutno gradbeno ekspanzijo prihajajo na trg v vse večjem številu, in morebitne nezmožnosti njihove prodaje, bi začelo prihajati do presežne ponudbe novih stanovanj, do zaustavljanja stanovanjskih projektov v teku in stečajev investorjev. Vsekakor pa tudi v primeru globlje krize nepremičninskega trga hitrega padca cen stanovanj ni pričakovati, saj praviloma traja nekaj let, da se ponudba prilagodi in se začno cene spuščati, in še nekaj let, da dosežejo dno.

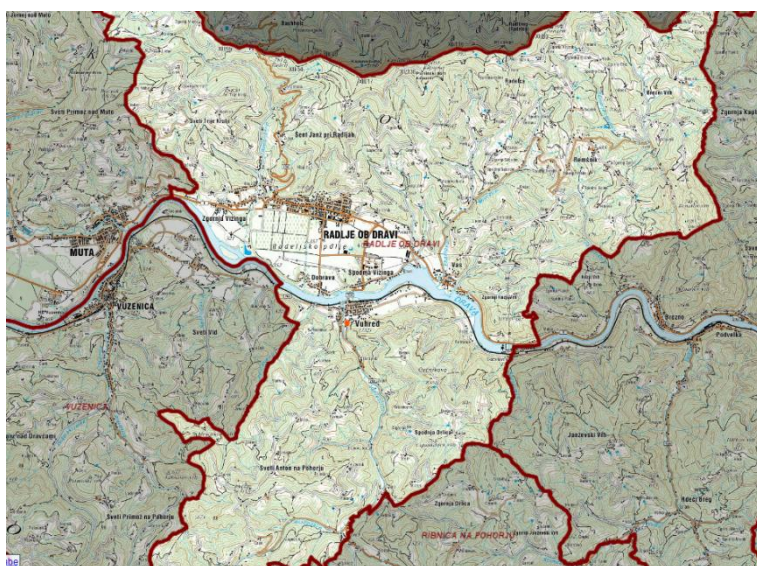
## 7.2. Lokacija

Občina Radlje leži v središču Dravske doline med Dravogradom in Mariborom, tik ob meji z Avstrijo leži ki ima zelo lepo geografsko lego na nadmorski višini 371 m. Na eni strani ga obdajajo hribi Kozjaka, na drugi strani hribi Pohorja, ki so poraščeni z najlepšimi gozdovi v Sloveniji. Radlje ob Dravi je v uradnih zapisih prvič omenjeno že pred več kot 850 leti. Dolina se tukaj razširi, tudi splošni pogoji za razvoj industrije so ugodnejši. Sam kraj pa je kljub mnogim spremembam obdržal svojo trško podobo, trenutno nekoliko prenovljeno, a posrečeno vpeto v prvotno okolje. Za mnoga bližnja naselja so Radlje ob Dravi tudi pomembno poslovno središče.

Površina občine je 94 km<sup>2</sup> in ima 6200 prebivalcev.

V občini so naselja Brezni Vrh, Dobrava, Radelca, Radlje ob Dravi, Remšnik, Sp. Orlica, Sp. Vižinga, Sveti Anton na Pohorju, Sveti Trije Kralji, Šentjanž pri Radljah, Vas, Vuhred, Zg. Vižinga, Zg. Kozji Vrh.

**Vuhred** je drugo največje naselje v Občini Radlje ob Dravi. Naselje leži ob vznožju Pohorja na desnem bregu reke Drave ob cesti v Ribnico na Pohorju.



Občina Radlje ob Dravi

Posest, ki je predmet cenitve, se nahaja na naslovu Vuhred 123, na območju razpršene gradnje stanovanjskih hiš. Od centra Vuhreda je oddaljena 1 km.



Lokacija posesti





Naslov posesti

### 7.3. Zemljišča



Zemljišča

Na osnovi potrčila o namenski rabi št. 35010-21/21/2/07 z dne 5.3.2021, ki ga je izdala Občina Radlje ob Dravi so vsa zemljišča stavbna zemljišča.

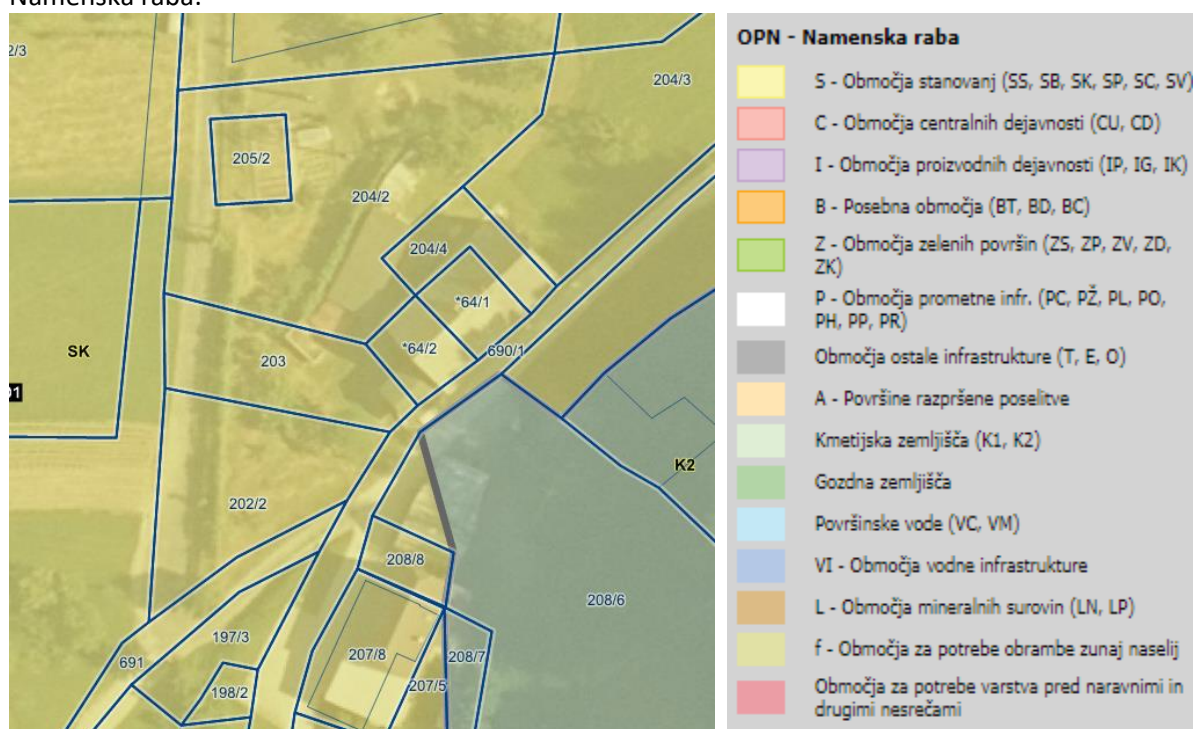
Občina na zemljiščih ne uveljavlja predkupne pravice.

Lega zemljišč je na severnem pobočju in so razmeroma slabo osončena.

Katastrski podatki:

ID	parcelna št.	m2	objekti
817 202/2	202/2	268	
817 203	203	203	
817 204/2	204/2	668	
817 205/2	205/2	76	
817 208/8	208/8	63	417 – hlev
817 208/9	208/9	1	
817 *64/1	*64/1	75	416 – hiša
817 *64/2	*64/2	72	416 - hiša
<b>Skupaj</b>		<b>1.426</b>	

Namenska raba:





Lastnik mi ni predložil gradbenih ali uporabnih dovoljenj za objekte. Glede na to, da je bila hiša zgrajena leta 1910, hlev pa leta 1850, imata oba objekta po samem gradbenem zakonu uporabno dovoljenje. Za nadstrešnico in drvarnico gradbeno dovoljenje ni potrebno.

#### 7.4.1. Stanovanjska hiša ID znak 817-416

Etažnost objekta je klet, pritličje in podstrešje. Nivo pritličja je v nivoju ceste. Klet je zidana s kamnom. Zidovi pritličja so zidani z opeko in so ometani. Streha je dvokapnica, kritina je valoviti salonit. Kleparski izdelki so iz pocinkane pločevine. Fasada je omet. Okna so delno lesena, delno so plastična. Po podatkih GURS je bila hiša zgrajena leta 1910.

V kleti so delavnica, stopnišče, shrambe, manjše stanovanje (kuhinja in soba brez sanitarij) z lastnim vhodom.

V pritličju je stanovanje, ki obsega: predprostor, kuhinjo, kopalnico in pet sob.

Podstrešje je neizkoriščeno. Dostop je po strmih lesenih stopnicah.

Del hiše, ki stoji na parceli \*64/1, je brez funkcionalnega zemljišča. Na severni in vzhodni strani je do hiše parcela 204/4, ki pa ni v lasti lastnika hiše. Služnost dostopa in vzdrževanja ni urejena.

Ogrevanje je lokalno, s pečmi na trda goriva, ki so nameščene v posameznih prostorih.

V kopalnici je nameščena straniščna školjka in tuš. Umivalnika ni.

#### Površine:

Površine so izmerjene na objektu.

K	Klet			
	prostor	tlak	NTP m2	UP m2
1	predprostor	keramika	5,00	
2	klet	keramika	6,60	
3	delavnica	beton	13,60	
4	klet	beton	9,50	
5	klet	beton	11,20	
6	klet	keramika	9,80	
7	sušilnica	keramika	5,30	
8	stopnišče	keramika	2,40	
9	kuhinja	keramika	11,40	11,40
10	soba	laminat	10,30	10,30
	skupaj klet		85,10	21,70



P	Pritličje			
	prostor	tlak	NTP m2	UP m2
1	predprostor	keramika	11,90	11,90
2	kuhinja	vinil	15,00	15,00
3	soba	vinil	11,50	11,50
4	soba	vinil	14,10	14,10
5	soba	itison	15,70	15,70
6	soba	vinil	17,00	17,00
7	soba	vinil	10,30	10,30
8	kopalnica	keramika	5,80	5,80
	skupaj pritličje		101,30	101,30
	skupaj objekt		186,40	123,00

**Stanje in vzdrževanje objekta:**

Objekt je slabše vzdrževan. Hidroizolacij ni, zato so kletni zidovi vlažni. Objekt je brez toplotnih izolacij.

**7.4.2. Hlev ID znak 817-417**

Je manjši pritlični objekt, zidan s kamnom. Streha je dvokapnica, kritina je valoviti salonit.

Površina objekta je 64,00 m<sup>2</sup>

Objekt je nevzdrževan in je v slabem stanju.

**7.4.3. Nadstrešnica**

Je lesen objekt. Streha je lesena dvokapnica, kritina je bitumenska škodla, tlak je beton.

Površina nadstrešnice: 18,80 m<sup>2</sup>.

**7.4.4. Drvarnica**

Je lesen objekt, namenjen skladiščenju drv in orodja. Je nevzdrževan in je v zelo slabem stanju.

Površina drvarnice: 40,00 m<sup>2</sup>.

**7.5. Zunanja ureditev**

Okolica je zatravljena. Menim, da ni osnove za cenitev zunanje ureditve.

**8.0. PODLAGA VREDNOSTI****8.1. Metode izračuna****1. Nabavnovrednostni način:**

Nabavnovrednostni način nakazuje vrednost z uporabo ekonomskega načela, da kupec za sredstvo ne bo plačal več, kot je cena za pridobitev sredstva enake koristnosti z nakupom ali z gradnjo oziroma izdelavo. Ta način temelji na načelu substitucije, da cena, ki bi jo kupec na trgu plačal za sredstvo, katerega vrednost se ocenjuje, ne bi bila višja od stroškov za nakup ali gradnjo oziroma izdelavo enakovrednega sredstva.

Za izračun po nabavnovrednostnem načinu sem uporabil nadomestitvene stroške, ki temeljijo na nabavnih stroških izgradnje objekta z enako uporabnostjo, zmanjšano za obrabljenost.

Nadomestitveni stroški vsebujejo tako direktne kot tudi indirektne stroške izgradnje objekta. Analize in kalkulacije so narejene za podoben objekt in podobne namembnosti z uporabo povprečnih cen.

**Zastaranje:**

Fizično zastaranje: upoštevano je zmanjšanje vrednosti tako zaradi ozdravljivega kot tudi neozdravljivega zastaranja.

Funkcionalno zastaranje: upoštevano je zmanjšanje vrednosti zaradi neprimerne razporeditve prostorov, neustrezne etažne višine in neupoštevanja standardov.

Ekonomsko zastaranje: je izguba vrednosti zaradi vplivov izven obravnavane posesti.

**2. Izračun po pristopu donosov:**

Na donosu zasnovan način nakazuje vrednost s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v sedanjo vrednost kapitala. Ta način upošteva donos, ki ga bo nepremičnina ustvarila v okviru svoje dobe koristnosti in nakazuje njegovo vrednost v procesu kapitalizacije. Kapitalizacija pomeni pretvorbo donosa v sedanjo vrednost z uporabo ustrezne diskontne mere.

**3. Način tržnih primerjav:**

Način tržnih primerjav nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevalne nepremičnine z enakimi ali podobnimi nepremičninami, za katere so na voljo informacije o cenah.

Pri tem načinu se v prvem koraku proučijo cene za posle enakih ali podobnih sredstev, ki so se v zadnjem času izvršili na trgu.

Informacije o cenah iz drugih poslov so prilagojene glede na vse razlike med pogoji dejanskega posla in podlago vrednosti ter vse predpostavke, ki sem jih uporabil pri ocenjevanju vrednosti.

Za primerljive prodaje sem uporabil referenčne prodaje iz aplikacije Cenilec, kjer se vodijo sklenjeni posli z nepremičninami.

**8.2. Uporabljene metode izračuna**

Oceno vrednosti za nepremičnine sem izdelal po metodah, ki jih zahteva standard ocenjevanja vrednosti, to je:

- Nabavno vrednostni način sem uporabil za izračun objektov in izboljšav zemljišč (zunanja ureditev, komunalna ureditev).
- Pristop primerljivih prodaj sem uporabil za oceno vrednosti celotne posesti.

Kot primerno tržno vrednost sem upošteval srednjo ponderirano vrednost, izračunano po nabavno-vrednostnem načinu in po metodi tržnih primerjav. Zaradi pomanjkanja verodostojnih podatkov o najemninah, metode donosa nisem uporabil.

**9.0. OCENA VREDNOSTI NEPREMIČNIN****9.1. Vrednost posesti po nabavnovrednostnem načinu****9.1.1. Vrednost zemljišča**

Za izračun vrednosti zemljišča sem uporabil metodo primerljivih prodaj z ustreznimi prilagoditvami. Primerljiva zemljišča imajo enako ali podobno namembnost in podobno lego.

Primerjalna zemljišča:

Lokacija	k.o.	parcela	datum	cena €	m2	€/m2	DDV	podatek
Vuhred	Vuhred	276/6	10.3.20	3.000 €	411	7,30	ne	487.204
Vuhred	Vuhred	276/5	10.3.20	7.000 €	865	8,09	ne	487.207
Vuhred	Vuhred	342/1	11.8.20	5.000 €	815	6,13	ne	503.979
Vuhred	Vuhred	548/1	10.5.21	18.333 €	1025	17,89	ne	536.819

VUHRED 817 276/6

VUHRED 817 276/5





VUHRED

817 342/1



VUHRED

817 548/1



Prilagoditev vrednosti zemljišča:

opis	obravnavana	Referenčne prodaje			
		primer 1	primer 2	primer 3	primer 4
indikativna cena €/m2		7,30	8,09	6,13	17,89
DDV		ne	ne	ne	ne
cena brez DDV €/m2		7,30	8,09	6,13	17,89
Obseg pravic	popoln	popoln	popoln	popoln	popoln
prilagoditev		0%	0%	0%	0%
Datum prodaje		mar.20	mar.20	avg.20	maj.21
prilagoditev		2%	2%	1%	0%
Vrsta transakcije	prosti trg	prosti trg	prosti trg	posebni	prosti trg
prilagoditev		0%	0%	-5%	-5%
Pogoji prodaje	izvršba	tržni	tržni	tržni	tržni
prilagoditev		-5%	-5%	-5%	-5%
<b>Vmesna prilagoditev</b>		<b>7,08</b>	<b>7,85</b>	<b>5,58</b>	<b>16,10</b>
Lokacija v regiji	Vuhred	Vuhred	Vuhred	Vuhred	Vuhred
prilagoditev		0%	0%	0%	0%
Lokacija v naselju	Vuhred	Vuhred	Vuhred	Vuhred	Vuhred
prilagoditev		0%	0%	0%	-5%
Velikost zemljišča	1.426	411	865	815	1.025
prilagoditev		-2%	-1%	-1%	0%
Komunalna oprema	slaba	podobna	boljša	boljša	boljša
prilagoditev		0%	0%	0%	0%
Dostop	slab	podoben	podoben	podoben	podoben
prilagoditev		0%	0%	0%	0%
Lega parcele	brežina	ravnina	ravnina	ravnina	ravnina
prilagoditev		-5%	-5%	-5%	-5%
Osončenost	slaba	boljša	boljša	boljša	boljša
prilagoditev		-5%	-5%	-5%	-5%
<b>Končna prilagoditev</b>		<b>-12%</b>	<b>-11%</b>	<b>-11%</b>	<b>-15%</b>
Cena s prilagoditvijo		6,23	6,99	4,97	13,68
ponder		25%	25%	25%	25%
<b>Prilagojena cena</b>		<b>7,97</b>	<b>€/m2</b>		
<b>Zaokrožena vrednost</b>		<b>8,00</b>	<b>€/m2</b>		

**Vrednost zemljišč:**

ID parcele	m2	€/m2	vrednost
817 202/2	268	8,00	2.144 €
817 203	203	8,00	1.624 €
817 204/2	668	8,00	5.344 €
817 205/2	76	8,00	608 €
817 208/8	63	8,00	504 €
817 208/9	1	8,00	8 €
817 *64/1	75	8,00	600 €
817 *64/2	72	8,00	576 €
<b>skupaj</b>	<b>1.426</b>		<b>11.408 €</b>

**9.1.2. Vrednost komunalne in zunanje ureditve**

Vrednost komunalnega prispevka je določena z občinskim odlokom (MUV 8/2011). V izračunu upoštevam samo stanovanjsko hišo in zemljišče pod hišo (parceli \*64/1, \*64/2).

$$KP(ij) = A(\text{parcela}) * Cp(ij1) + A(\text{tlorisna}) * Ct(ij1)$$

Cp 7,73 €/m2

Ct 21,18 €/m2

**Vrednost komunalnega prispevka:**

kom. oprema	€/m2	m2	vrednost
Cp	7,73	147	1.136 €
Ct	21,18	123,00	2.605 €
<b>skupaj komunalni prispevek</b>			<b>3.741 €</b>

**Vrednost zunanje ureditve:**

Ni osnove za cenitev zunanje ureditve.

**0 €**

**9.1.3. Vrednost hiše**

V oceni vrednosti hiše so upoštevani nadomestitveni stroški novega objekta v enakih dimenzijah, zmanjšano za zastaranje.

Nabavni nadomestitveni stroški za podoben objekt znašajo 840,00 €/m2 za stanovanjske površine in 50% za kletne prostore.

etaža	€/m2	f	€/m2
klet	840,00	0,50	420,00
pritličje	840,00	1,00	840,00

**Nadomestitvena vrednost hiše:**

etaža	m2	€/m2	vrednost
klet	63,40	420,00	26.628 €
stanovanjske površine	123,00	840,00	103.320 €
<b>skupaj</b>	<b>186,40</b>		<b>129.948 €</b>

**Vrednost po vrsti del:**

vrsta del	delež	vrednost
gradbena dela	38,0%	49.380 €
obrtiška dela	54,0%	70.172 €
instalacije	8,0%	10.396 €
<b>Skupaj</b>	<b>100,0%</b>	<b>129.948 €</b>

**Fizična obrabljenost:**

- ozdravljiva obrabljenost:

Ocenjujem, da v obravnavanem primeru ni elementov ozdravljive obrabe.

- neozdravljiva obrabljenost:

komponenta	kr.star.	DŽD	EŽD	DŽD/EŽD	odpis %	vrednost	odpis
dolge komponente	111	70	80	0,88	74,38%	49.380	-36.727 €
kratke k. - obrtniška	38	38	50	0,76	64,60%	70.172	-45.331 €
dolge k. - instalacije	38	38	50	0,76	64,60%	10.396	-6.716 €
<b>Skupaj neozdravljiva obraba</b>						129.948	<b>-88.773 €</b>

**Skupaj fizična obraba****-88.773 €****Funkcionalno zastaranje:**

Ocenjujem, da v obravnavanem primeru ni elementov funkcionalnega zastaranja.

**0 €****Ekonomsko zastaranje:**

Ocenjujem, da v obravnavanem primeru zaradi lege ob cesti in neurejenega dostopa preko parcele 204/4 ekonomsko zastaranje v višini 5% amortizirane vrednosti.

( 129.948 - 88.773 ) x 5% =

**-2.059 €****Zbir vrednosti hiše:**

Gradbena vrednost	129.948 €
Fizična obraba	-88.773 €
Funkcionalna obraba	0 €
Ekonomska obraba	-2.059 €
<b>Vrednost objekta</b>	<b>39.116 €</b>

**9.1.4. Drugi objekti**

V oceni upoštevam nadstrešnico, drvarnico in hlev.

opis	€/m2	m2	vrednost	n/N	odpis %	sed.vred.
nadstrešnica	180	18,80	3.384 €	10/25	40%	<b>2.030 €</b>
drvarnica	160	40,00	6.400 €	23/25	92%	<b>512 €</b>
hlev	240	64,00	15.360 €	80/80	95%	<b>768 €</b>
<b>skupaj</b>						<b>2.030 €</b>

**9.1.5. Zbir ocene vrednosti posesti po nabavnovrednostnem načinu**

nepremičnina		vrednost
zemljišče		11.408 €
komunalna ureditev		3.741 €
zunanja ureditev		0 €
stanovanjska hiša	817-416	39.116 €
nadstrešnica		2.030 €
drvarnica		512 €
hlev	817-417	768 €
<b>Skupaj</b>		<b>57.576 €</b>

**Vrednost posesti po nabavnovrednostnem načinu****57.576 €**

## 9.2. Vrednost posesti po pristopu primerljivih prodaj

Za oceno vrednosti po načinu tržnih primerjav prodaj sem upošteval cene podobnih nepremičnin, ki so bile prodane v zadnjih dveh letih in naredil ustrezne prilagoditve. Podatki so povzeti po aplikaciji Cenilec. Za vrednost zemljišč sem uporabil vrednost iz t. 9.1.1.

Primerjalne nepremičnine:

Lokacija		datum	hiša m2	drugo	zem. m2	cena	€/m2	letnica	podatek
Muta	Gortinska 67	10.12.20	92,00	17 m2	431	64.000 €	695,65	1946	518.792
Radlje	Zg. Kozji vrh	10.12.20	130,00	24 m2	1007	60.000 €	461,54	1959	518.203
Muta	Ob Bistrici 19	20.7.20	170,00	34 m2	842	100.000 €	588,24	2003	499.142
Vuzenica	Sv. Vid 29	10.6.20	80,00	ni	996	35.000 €	437,50	1900	496.673
Muta	Šolska 13	10.6.20	147,00	36+14	549	79.000 €	537,41	1966	495.705

Muta Gortinska 67



Radlje Zg. Kozji vrh 22



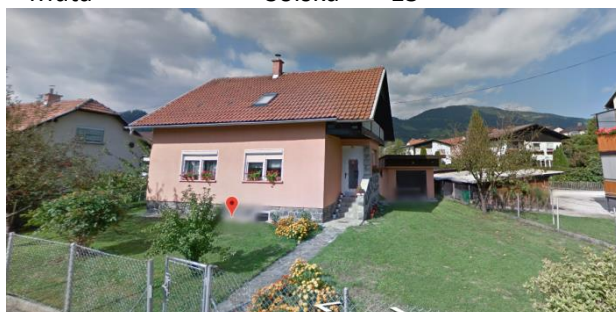
Muta Ob Bistrici 19



Vuzenica Sv. Vid 29



Muta Šolska 13



Prilagoditve:

opis	obravnavana	referenčne prodaje €/m2				
		prim. 1	prim. 2	prim. 3	prim. 4	prim. 5
indikativna cena €/m2		695,65	461,54	588,24	437,50	537,41
DDV		ne	ne	ne	ne	ne
<b>cena brez DDV</b>		<b>695,65</b>	<b>461,54</b>	<b>588,24</b>	<b>437,50</b>	<b>537,41</b>
Obseg pravic	popoln	popoln	popoln	popoln	popoln	popoln
prilagoditev		0%	0%	0%	0%	0%
Datum prodaje		dec.20	dec.20	jul.20	jun.20	jun.20
časovna prilagoditev		2%	2%	5%	5%	5%
Vrsta transakcije	prosta	prosta p.	prosta p.	prosta p.	prosta p.	prosta p.
prilagoditev		0%	0%	0%	0%	0%
Prodajni pogoji	izvršba	tržni	tržni	tržni	tržni	tržni
prilagoditev		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Lokacija v regiji	Vuhred	Muta	Radlje	Muta	Vuzenica	Muta
prilagoditev		0%	0%	0%	0%	0%
Lokacija v naselju	Vuhred	Gortinska	Zg. Kozji v.	Ob Bistrici	Sv. Vid	Šolska
prilagoditev		0%	0%	0%	0%	0%
Velikost hiše	123,00	92,00	130,00	170,00	80,00	147,00
prilagoditev		-2%	0%	1%	-2%	0%
Starost hiše	1910/1983	1946	1959	2003	1900	1966
prilagoditev		0%	-5%	-12%	8%	-8%
Komunalna oprema	zelo slaba	boljša	boljša	boljša	boljša	boljša
prilagoditev		-3%	-3%	-3%	-3%	-3%
Lega	brežina	ravnina	ravnina	ravnina	ravnina	ravnina
prilagoditev		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Vzdrževanje	slabo	boljše	podobno	boljše	podobno	boljše
prilagoditev		-5%	0%	-5%	0%	-3%
Velikost zemljišča	1.426	431	1.007	842	996	549
prilagoditev		3%	1%	2%	2%	3%
Drugi objekti	18,8+40+64	17,00	24,00	34,00	ni	36 + 14
prilagoditev		5%	4%	3%	6%	1%
Dostop	slab	boljši	boljši	boljši	boljši	boljši
prilagoditev		-3%	-3%	-3%	-3%	-3%
Drugo	služnost	ni	ni	ni	ni	ni
prilagoditev		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
<b>Končna prilagoditev</b>		<b>-18%</b>	<b>-19%</b>	<b>-27%</b>	<b>-2%</b>	<b>-23%</b>
Cena s prilagoditvijo		570,43	373,85	429,41	428,75	413,81
Uteži		20%	20%	20%	20%	20%
<b>Prilagojena cena</b>		<b>443,25</b>	<b>€/m2</b>			

Vrednost posesti:

$$123,00 \quad \times \quad 443,25 \quad = \quad 54.520 \text{ €}$$

Vrednost posesti po načinu tržnih primerjav

54.520 €

**9.3. Ponderirana vrednost**

Ocenjujem, da je najprimernejša tržna vrednost posesti srednja ponderirana vrednost, izračunana po nabavnovrednostnem načinu in po metodi primerljivih prodaj.

Metoda izračuna	€	ponder	vrednost
Nabavnovrednostni način	57.576	50,0%	28.788 €
Način tržnih primerjav	54.520	50,0%	27.260 €
<b>Vrednost nepremičnine</b>			<b>56.048 €</b>

<b>Zaokrožena vrednost nepremičnine</b>	<b>56.000 €</b>
---	-----------------

**9.4. Vrednost posesti po ID znaku**

Za izračun vrednosti po ID znaku uporabim korekcijski faktor:

$K_f = \text{ponderirana vrednost} / \text{vrednost po NVN}$

$$K_f = 56.000 / 57.576 = 0,97263$$

ID parcele	m2	kor.faktor	zemljišče	izboljšave	hiša	drugi obj.	vrednost
817 202/2	268	0,9726	2.085 €				2.085 €
817 203	203		1.580 €			1.975 €	3.554 €
817 204/2	668		5.198 €			498 €	5.696 €
817 205/2	76		591 €				591 €
817 208/8	63		490 €			747 €	1.237 €
817 208/9	1		8 €				8 €
817 *64/1	75		584 €	1.857 €	19.411 €		21.851 €
817 *64/2	72		560 €	1.782 €	18.634 €		20.977 €
<b>skupaj</b>	<b>1.426</b>		<b>11.096 €</b>	<b>3.639 €</b>	<b>38.045 €</b>	<b>3.220 €</b>	<b>56.000 €</b>

**Tabela vrednosti nepremičnin po ID znaku:**

ID	m2	vrednost
817 202/2	268	2.085 €
817 203	203	3.554 €
817 204/2	668	5.696 €
817 205/2	76	591 €
817 208/8	63	1.237 €
817 208/9	1	8 €
817 *64/1	75	21.851 €
817 *64/2	72	20.977 €
<b>Skupaj</b>	<b>1.426</b>	<b>56.000 €</b>

**10.0. KONČNA OCENA VREDNOSTI NEPREMIČNIN**

Ob upoštevanju vseh predpostavk in omejitvenih pogojev ocenjujem, da znaša tržna vrednost lastninskih pravic:

ID	m2	vrednost
817 202/2	268	2.085 €
817 203	203	3.554 €
817 204/2	668	5.696 €
817 205/2	76	591 €
817 208/8	63	1.237 €
817 208/9	1	8 €
817 *64/1	75	21.851 €
817 *64/2	72	20.977 €
<b>Skupaj</b>	<b>1.426</b>	<b>56.000 €</b>

Izračunana vrednost posesti predstavlja neto vrednost, brez davka na dodano vrednost.

Obremenitve:

Plomb ni. Nepremičnine so obremenjene:

- vse parcele s po eno (1) hipoteko,
- parcele 202/2, 203 in 204/2 s služnostjo v korist Telekom d.d.,
- parcela \*64/1 s služnostjo souporabe stopnišča v korist vsakokratnih lastnikov parcel 208/5, 208/2, 207/2, 198/2, 197/3, 206/3, 207/1, 207/7 in 207/6.

Stanje hipoteke mi ni znano in je v cenitvi nisem upošteval. Služnosti sem upošteval.

Dostop do posesti je po ozki asfaltni cesti iz Vuhreda. Iz centra Vuhreda je oddaljena 1,0 km.

Utemeljitev za podano oceno vrednosti so podane v poročilu in predstavljajo moje nepristransko mnenje.

Cenitveno poročilo se lahko uporablja za namen in potrebe, za katere je bilo izdelano, to je za sodni postopek I 23/2021.

Ocena vrednosti je podana za stanje nepremičnine v času ogleda, to je 14.05.2021.

**11.0. PRILOGE**

Priloge:

- fotografije
- potrdilo o namenski rabi
- zemljiškoknjižni izpiski 8x

Slovenj Gradec, 17.05.2021

Cenilec:  
Branko Malek, univ.dipl.inž.grad.

