



VS0120923994

Venčeslav Svoljšak, univ.dipl.inž.grad., sodni cenilec in izvedenec gradbene stroke,  
cenilec nepremičnin SICGRAS z licenco št. 188  
Efenkova cesta 50, Velenje, tel.03 587-15-47, GSM 041/643-674, E-pošta: [venceslav.svoljsak@t-2.net](mailto:venceslav.svoljsak@t-2.net)

Opr.št.: I 91/2020

POROČILO št. 02/2021

**O CENITVI NEPREMIČNIN STAVBNEGA ZEMLJIŠČA S STANOVANJSKO HIŠO,  
LESENO VRTNO UTO IN DEL CESTE NA DISLOCIRANI PARCELI, KI SO DEL  
POSESTI V DELCAH 9, 3341 ŠMARTNO OB DRETI.**

(Nepremičnine del parc.št. 363/1 in 811/17 k.o. 941 Bočna)



NAROČNIK: Okrajno sodišče v Velenju

DATUM: 22.01.2021



IZDELAL:

## **VSEBINA**

<b>A. OSNOVNI PODATKI</b>	<b>3</b>
<b>B. UVODNI DEL</b>	<b>5</b>
1. IZHODIŠČA ZA OCENJEVANJE – POVZETEK	
2. OPIS NAČINA OCENJEVANJA IN OMEJITVE	
3. UPORABLJENI PREDPISI IN PRIPOMOČKI	
4. IZJAVA OCENJEVALCA	
<b>C. PREDSTAVITEV PODATKOV</b>	<b>7</b>
1. OSNOVNI PODATKI O ZEMLJIŠČU IN LOKACIJI	
2. OSNOVNI PODATKI O STAVBAH	
3. ZUNANJA UREDITEV	
4. STANJE OBJEKTOV	
<b>Č. ANALIZA PODATKOV IN VREDNOTENJE</b>	<b>12</b>
<b>I. NAČIN PRIMERLJIVIH PRODAJ</b>	<b>12</b>
1. TRŽNA ANALIZA	
2. OPIS IN ANALIZA PRIMERLJIVIH PRODAJ ZA ZEMLJIŠČE	
3. OCENA POMEMBNIH ELEMENTOV PRIMERJAVE	
4. PRILAGODITVE MED PRIMERLJIVIMI PRODAJAMI	
5. OCENJENA VREDNOST HIŠE NA OSNOVI INDIKATIVNE CENE	15
<b>II. NABAVNO VREDNOSTNI NAČIN</b>	<b>16</b>
1. KOMUNALNO OPREMLJENO STAVBNO ZEMLJIŠČE	
2. NADOMESTITVENE VREDNOSTI STAVB	
3. VREDNOST ZASTARANJA STAVB	
4. INDIKATIVNA VREDNOST NEPREMIČNIN PO NABAVNO VREDNOSTNI METODI	17
<b>D. KONČNA USKLADITEV IN KONČNA OCENA VRED. NEPREMIČNIN</b>	<b>18</b>
<b>REKAPITULACIJA</b>	<b>18</b>

## **A. OSNOVNI PODATKI**

1. PREDMET CENITVE: - Ugotovitev tržne vrednosti nepremičnin zazidanega stavbnega zemljišča, ki je del posesti v Delcah 9, 3341 Šmartno ob Dreti in zajema stanovanjsko hišo, vrtno uto in cesto na dislocirani parceli.  
- Ker ocenjujeta del kmetije tudi izvedenca kmetijske in gozdarske stroke, je potrebno predhodno z dogovarjanjem uskladiti zajemanje delov zemljišč.
2. LASTNIŠTVO: Janez Fedran, Delce 9, 3341 Šmartno ob Dreti, lastnik 1/1.
3. ZEMLJ. KNJIŽNI PODATKI: Nepremičnine so vpisane v zemljiški knjigi z ID znakom:  
-941-363/1, zazid. stavb.zemlj.(hiša,klet), del 1409 m2  
-941-811/17, »« (cesta), del 130 m2  
Skupaj stavbno zemljišče 1539 m2  
  
Op.: Ostale parcele zajemata cenilca kmetijske in gozdarske stroke.
4. STAROST OBJEKTOV: - Stanovanjska hiša ID št. 619 je bila zgrajena leta 1954, leta 1974 je bila obnovljena streha.  
- Klet ID 618 je bila zgrajena leta 1972 in je še v prvotnem stanju.
5. OGLED IN IZMERE: Ogled in izmere zunanosti hiše na kraju samem dne 16.1.2021 v prisotnosti lastnika Janeza Fedrana ter njegove sodelavke Mojce Fiberšek, ki mi je dal tudi nekaj podatkov. Upnica se kljub pisnemu vabilu ni odzvala.  
Izmere prostorov po evidenci nepremičnin GURS, s preverjanjem podatkov na kraju samem. Podatki GURS - a se dovolj točno ujemajo s stanjem v naravi.
6. NAROČNIK CENITVE: Okrajno sodišče v Velenju (Sklep s 1.12.2020).
7. NAMEN CENITVE: Ocena tržne vrednosti nepremičnin v izvršilnem postopku prodaje nepremičnin.
8. DATUM CENIT. VREDNOSTI: Vrednost nepremičnin je ocenjena na januar 2021.

## 9. UPORABLJENI PREDPISI IN PRIPOMOČKI:

- MSOV – mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti 2017 (IVS).
- Slovenski poslovno finančni standard 2 (Ur.list RS št.56/2001)
- Stvarno pravni zakonik (Ur.l. RS št. 87/02)
- Zakon o nepremičninskem posredovanju (Ur.l. RS št. 42/03)
- Standard SIST ISO 9836 za izračun površin in prostornin (Ur list RS št.110/02)
- Ministrstvo za pravosodje in SICGRAS - »Tržno vrednotenje 2003«, zbornik seminarja, Ljubljana, 2003.
- Vrednotenje nepremičnin v RS - razne publikacije SICGRAS in FIABCI.

## 10. IZJAVA OCENJEVALCA

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da :

- so podatki in informacije, ki so prikazani v poročilu, preverjeni v skladu z možnostmi ter uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost;
- so prikazane analize, mnenja in sklepi omejeni samo s predpostavkami in omejitvenimi pogoji, navedenimi v tem poročilu, in da so to nepristranske analize, mnenja in sklepi;
- nimam sedanjih ali prihodnjih interesov v posesti, ki je predmet tega poročila, niti osebnega interesa ter nisem pristranski glede oseb, katerih se ocena vrednosti tiče;
- plačilo za storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na vnaprej določeno oceno vrednosti predmeta vrednotenja, ki bi bila ugodna za naročnika, ali na velikost ocenjene vrednosti, doseganje dogovorjenega rezultata ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli dogodka, povezanega s tako obliko dogovora;
- cenilec je opravil osebno pregled posesti, ki je predmet tega poročila;
- pri izdelavi poročila ni cenilcu nihče nudil pomembne strokovne pomoči.

## **B. UVODNI DEL**

### **1. IZHODIŠČA ZA OCENJEVANJE - POVZETEK**

Po sklepu Okrajnega sodišča v Velenju (sklep s 1.12.2020), je potrebno v izvršilnem postopku prodaje nepremičnin, oceniti tržno vrednost dveh delov parcel k.o. 941 Bočna, ki so zazidana stavbna zemljišča s stanovanjsko hišo, leseno vrtno uto in javno cesto ter so del nekdanje kmetije v Delcah 9, 3341 Šmartno ob Dreti, v celoti v lasti dolžnika Janeza Fedrana.

Za cenitev obravnavanih nepremičnin smo bili imenovani trije izvedenci, vsak iz svojega področja. Zato v tej cenitvi zajemam samo stavbna zemljišča po predhodnem usklajevanju med vsemi tremi glede zajemanja zemljišč.

Ogled nepremičnin na kraju samem sem opravil 16.1.2021 v prisotnosti lastnika in njegove sodelavke, istočasno z izvedenko kmetijske stroke in gozdarskega cenilca. Upnica se kljub pisnemu vabilu ogleda ni udeležila. Izmere neto površin za hišo in gospodarske objekte povzemam po podatkih iz evidence nepremičnin GURS-a s predhodnim preverjanjem z zunanjimi izmerami objektov na kraju samem. Podatki se dovolj točno ujemajo s stanjem v naravi.

V hiši že več let nihče ne živi, lastnik skrbi samo za tekoče vzdrževanje.

Lokacija zemljišča je v naselju Delce, v občini Gornji Grad. Parcela s hišo je v strnjenem naselju, ob lokalni asfaltirani cesti med hišami, s katere je tudi dostop do hiše. Ta cesta se odcepi od državne ceste Nazarje - Gornji Grad po Zadrecki dolini, od katere je oddaljena kakih 200 m. Parcela z gozdom in cesto pa je dislocirana, na drugi strani Drete, na oddaljenosti ca 500 m od hiše. Oddaljenost od najbližjega večjega naselja Bočne je dober 1 km, oddaljenost od objektov javnega značaja (šola, vrtec, pošta, osnovna preskrba), ki so v Gornjem Gradu je ca 5 km in na drugi strani od Šmartnega ob Dreti ca 2 km..

Zemljišče je v ravnini in zajema dva dela parcel, v skupni izmeri 1539 m<sup>2</sup>. (slika št. 2 in 3). Po namenski rabi sta oba dela parcel v celoti stavbno zemljišče, območje pa je urejeno z OPN občine Gornji Grad (Ur.glasilo slovenskih občin št. 21/2018). Na zemljiščih občina uveljavlja predkupno pravico.

Gradbeni objekti:

a) Stanovanjska hiša, ID št. 619, je zidana dvoetažna stavba, P + M, ki je bila zgrajena leta 1954 na parc.št. 363/1, leta 1974 je bila obnovljena streha, ostalo je v prvotnem stanju. Zunanje mere stavbe z dvema pritličnima prizidkoma so 11,00 × 8,50 + 3,70 × 1,50 m + 2,50 × 4,10 m. Neto površina prostorov po preverjenih podatkih GURS-a znaša 155,30 m<sup>2</sup>, uporabna površina pa 131,00 m<sup>2</sup>.

b) Vrtna uta, ID št. 618, je lesena pritlična stavba, ki je bila zgrajena leta 1972 na isti parceli zraven hiše. Uta ima en prostor in pokrit vhodni del. V stavbi ni nobenih instalacij. Neto in uporabna površina ute znaša 14,60 m<sup>2</sup>.

c) Ceste. Na delu parc.št. 811/17, ki je gozd pa je zgrajena javna makadamska cesta, ki je stavbno zemljišče, samo zemljišče zanjo pa ni bilo še odkupljeno.

## 2. OPIS NAČINA OCENJEVANJA IN OMEJITVE

Pri ocenjevanju stavb in zemljišča uporabim standard tržne vrednosti v prosti prodaji po MSOV. Po definiciji je to vrednost, ki je definirana kot cena, ki je z vidika denarja najverjetnejša in bi jo nepremičnina morala doseči na konkurenčnem tržišču pod vsemi pogoji, potrebnimi za pošteno prodajo, pri kateri tako kupec, kot prodajalec, delujeta razumno in z domnevo, da na ceno niso vplivali neprimerni dejavniki.

Stavbno zemljišče in hišo ocenim po načinu primerljivih prodaj, ki je v tem primeru tudi najbolj zanesljiv, saj obstaja na področju Savinjske doline dovolj podatkov o izvršenih prodajah tovrstnih nepremičnin.

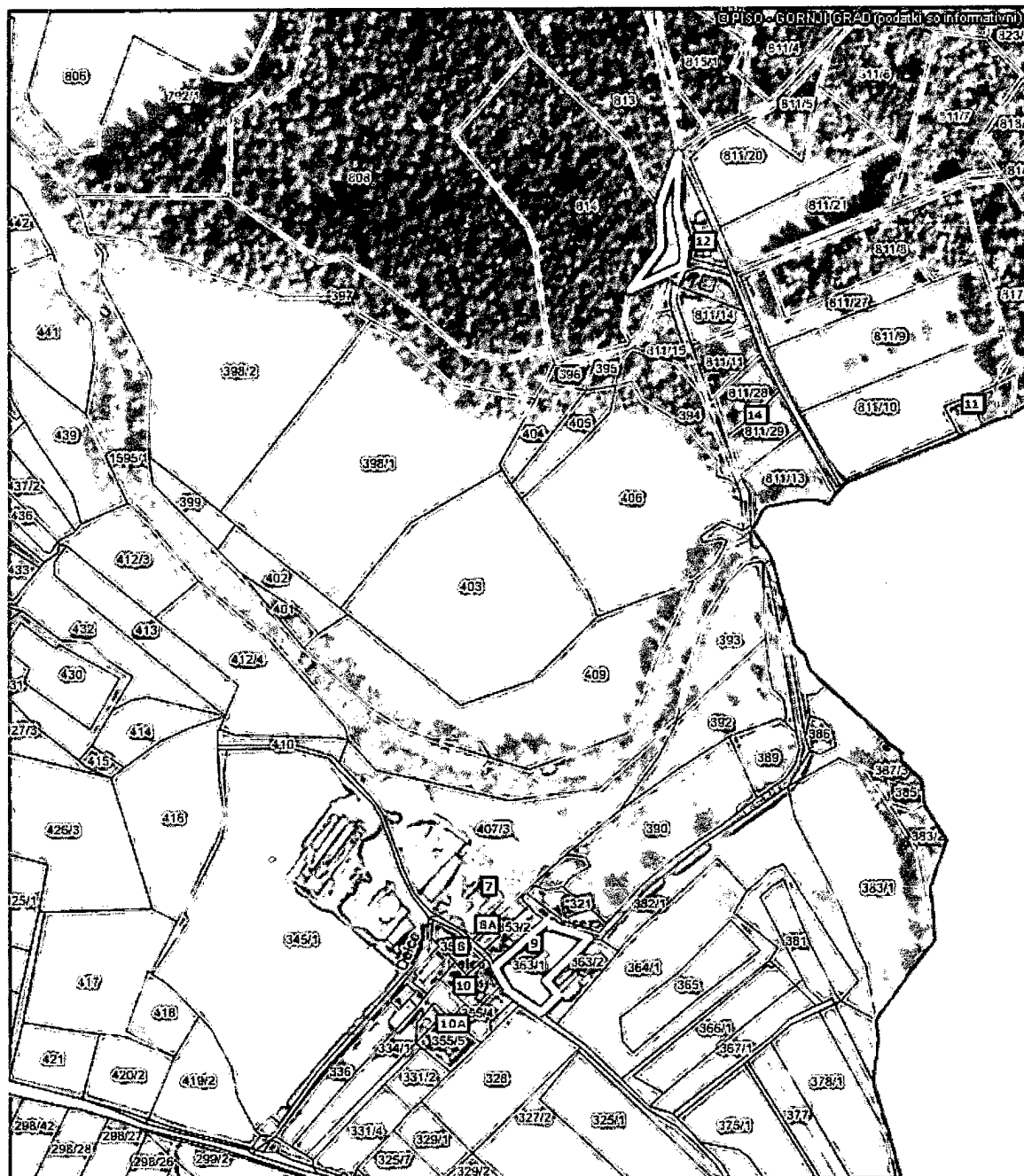
Poleg tega pa same stavbe, ocenim še po nabavno vrednostnem načinu, s katerim lahko zajamem različne starosti delov hiše, kot tudi ostale lastnosti.

Večino podatkov o sklenjenih kupoprodajah sem dobil po internetu (ETN, cenilec) nekaj pa na nepremičninskih agencijah in podjetjih za upravljanje stanovanjskih hiš, pa tudi direktno od kupcev ali prodajalcev.

## C) PREDSTAVITEV PODATKOV

### 1. OSNOVNI PODATKI O ZEMLJIŠČIH IN LOKACIJI

Slika 2: foto posnetek območja z dvema parcelama k.o. 941 Bočna, z ID št. objektov in hišnimi številkami.



Lokacija zemljišča obeh delov parcel je v naselju Delce, v občini Gornji Grad, ki se nahaja ca 1 km pred Bočno. Del parcele št. 363/1 s stanovanjsko hišo in vrtno uto je v strnjenem naselju, del parcele št. 811/17, ki je gozd s cesto pa je na drugi strani Drete, v oddaljenosti ca 500 m od hiše. Dostop do zemljišč je po lokalni asfaltirani cesti skozi naselje, ki se odcepi od glavne ceste skozi Zadrecko dolino Nazarje - Gornji Grad ca 1 km pred Bočno. Oddaljenost od najbližjih objektov javnega značaja (šola, vrtec, banka, pošta itd.) ki so v Gornjem Gradu

Zemljišče je v ravnini in zajema del parcele št. 363/1 k.o. 941 Bočna, v izmeri 1658 m<sup>2</sup>, od česar je stavbno zemljišče 1409 m<sup>2</sup>, ostalo pa je kmetijsko zemljišče. Dislocirana parcela št. 811/17 pa meri 865 m<sup>2</sup>, od česar je stavbno zemljišče s cesto 130 m<sup>2</sup>, ostalo pa je gozd. Skupna izmera teh stavbnih zemljišč znaša 1539 m<sup>2</sup>. Iz potrdila o namenski rabi zemljišča, ki ga je izdala občina Gornji Grad dne 17.8.2020 je razvidno, da ima obravnavano zemljišče status stavbnega zemljišča, ki ga ureja OPN občine Gornji Grad (Ur. glasilo slovenskih občin št. 21/2018). Tudi dejanska raba tega zemljišča je v celoti stavbna, saj je pozidana z 2 objektoma in kategorizirano lokalno cesto. Na zemljiščih občina uveljavlja predkupno pravico.



Pritličje je dvignjeno nad nivo terena za nekaj stopnic. Vhodni del s stopnicami in vetrolovom je nadkrit z betonsko ploščo, na kateri je pokrita terasa z vhodom iz podstrešja. Pod vetrolovom pa je manjša klet z zunanjim vhodom. V nadaljevanju je v pritličju hodnik po sredini, s katerega je vhod v kuhinjo, dnevno sobo ter na drugi strani spalnico in še eno sobo, na koncu hodnika pa je kopalnica in ločen WC.

Na podstrešju oz. mansardi pa sta dve sobi ter manjši prostor, kjer so sušili nekoč savinjske želodce. Soba na južni strani, v frčadi pa ima teraso.

*Slika 4: Pogled na hišo z južne strani, kjer je vhod. Na le vi strani je vrtna uta.*



*Slika 5: Pogled na hišo z zadnje, severne strani, s ceste.*



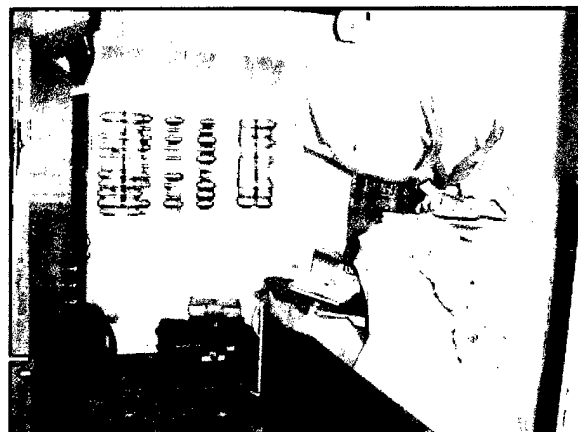
#### Konstrukcija:

Temelji betonski, nosilni zidovi so zidani z opečnimi polnimi zidaki NF, debelina zunanjih zidov je 30 cm. Stropi nad pritličjem so leseni, spodaj ometani na trstiko, prav tako so leseni stropi v podstrešnih prostorih. Strešna konstrukcija je lesena, dvokapna, s frčado na južni strani iz katere je izhod na teraso nad vhodom. Streha je pokrita z opečnimi bobrovci, žlebovi so iz pocinkane pločevine. Terasa je nadkrita z prosojnimi eval ploščami.

*Slika 6: Pogled v kuhinjo v pritličju.*



*Slika 7: Pogled v sobo v pritličju.*



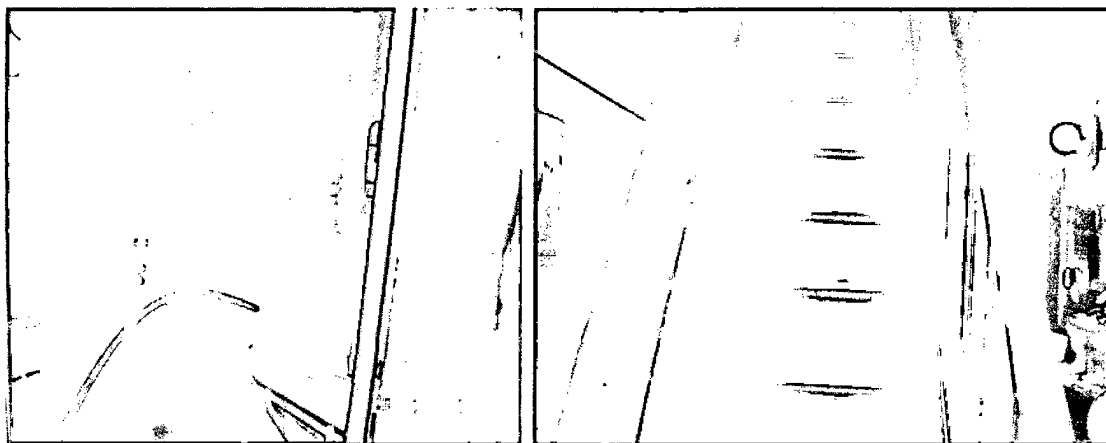
#### Obdelava in opremljenost:

Vsi zidovi in stropovi so ometani in beljeni, mokri deli so obloženi s stensko keramiko, v kuhinji pas med elementi, v kopalnici pa do višine 160 cm. Okna in vrata so lesena, klasična,

okna so dvojna v plohastrm okvirju z zunanjsimi lesenimi polkni. Finalni podi: V vetrolovu je brušen teraco, v hodniku in kuhinji je topel pod, v sobah je parket domače izdelave, v sanitarijah in na balkonu pa je talna keramika, v shrambi na podstrešju je lesen pod. V kopalnici je vzdana kad in stenski umivalnik, WC je ločen.

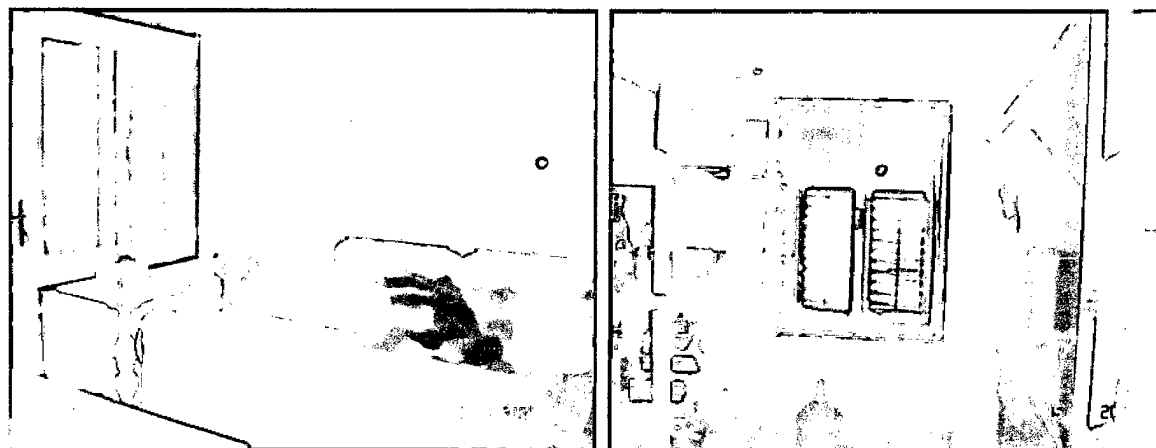
*Slika 8: Pogled v kopalnico v pritličju.*

*Slika 9: Pogled na lesene stopnice v mansardo.*



*Slika 10: Spalnica v mansardi z izhodom na balkon*

*Slika 11: Shramba na podstrešju za savinjske želodce.*



Hiša ima napeljavo vodovoda in notranje kanalizacije, ki je speljana v greznico. Napeljavo elektrike v podometni izvedbi. Ogrevanje prostorov je s štedilnikom na drva in električnimi prenosnimi grelci.

Zunaj ima hiša navaden fasadni omet brez toplotne izolacije, podnožje fasade je obdelano s pranim teracom. Del pri vhodnih stopnicah pa je obložen z lesom.

Neto površino hiše povzemam po podatkih GURS-a, ki sem jih preverjal z zunanjimi izmerami in znaša 155,30 m<sup>2</sup>, uporabna površina pa znaša 131,00 m<sup>2</sup>

b) Vrtna uta, ID št. 618, (slika št. 12) je v celoti lesena pritlična stavba, ki je bila zgrajena leta 1972 na isti parceli poleg hiše in kasneje ni bila obnavljana. Lesena konstrukcija je postavljena na betonsko temeljno ploščo. Uta ima en zaprt prostor z oknom ter nadkrit vhod z

ograjo. Streha je dvokapna, pokrita z opečnim bobrovcem. Sedaj je uta izven uporabe, saj je natrpana z različnimi predmeti. V uti ni instalacij. Neto in uporabna površina ute znaša po podatkih GURS-a 14,60 m<sup>2</sup>.

*Slika 12: Pogled na leseno vrtno uto z južne strani.*



*Slika 13: Pogled na del ceste na parc.št. 811/17, ki poteka mimo hiše s št. 12.*



c) Stavbno zemljišče s cesto (slika št. 13) predstavlja del parc.št. 811/17, ki je gozd in je preko tega speljana javna makadamska cesta. Površina tega dela zemljišča znaša po podatkih GURS-a 130 m<sup>2</sup>.

### 3. ZUNANJA UREDITEV

Zunanje ureditve praktično ni oz. je minimalna in vrednostno ne presega 1,5 % vrednosti objektov, ki je že zajeta v njihovi ceni. Okrog hiše je travnata površina, edino dvorišče med hišo in nekdanjim gospodarskim poslopjem je nasuto s peskom. Na travni površini je nekaj mlajših dreves in grmičevja.

### 4. STANJE OBJEKTOV

Hiša je sicer tekoče vzdrževana, vendar se ji pozna, da nihče stalno ne stanuje v njej. Zaradi starosti so nekateri deli dotrajani in jih bi bilo potrebno zamenjati. Hiša ne odgovarja več sedanjim standardom za bivalne prostore, saj nima zadostne toplotne izolacije, povrh pa še pravega ogrevanja prostorov. Tudi hidroizolacija ni ustrezna, kar se vidi najbolj na severni strani hiše, proti cesti, kjer se kapilarna zemeljska vlaga neovirano dviga in uničuje zidove. Tudi v notranjosti je opaziti plesen po zidovih. Zamenjati bi bilo treba nekatere pode, instalacije, okna itd.

## Č. ANALIZA PODATKOV IN VREDNOTENJE

### I. NAČIN PRIMERLJIVIH PRODAJ

#### 1. TRŽNA ANALIZA

Analiza temelji na osnovi podatkov o slovenskem trgu nepremičnin za prvo polletje 2020, ki ga je izdelal GURS v novembru 2020, delno na preliminarnem poročilu iz avgusta 2020 in delno na letnem poročilu za leto 2019 iz maja 2020.

Osnovna ugotovitev je, da je v prvem polletju 2020 prodaja vseh nepremičnin drastično padla, kar se z drugim valom koronavirusa nadaljuje tudi v drugem polletju.

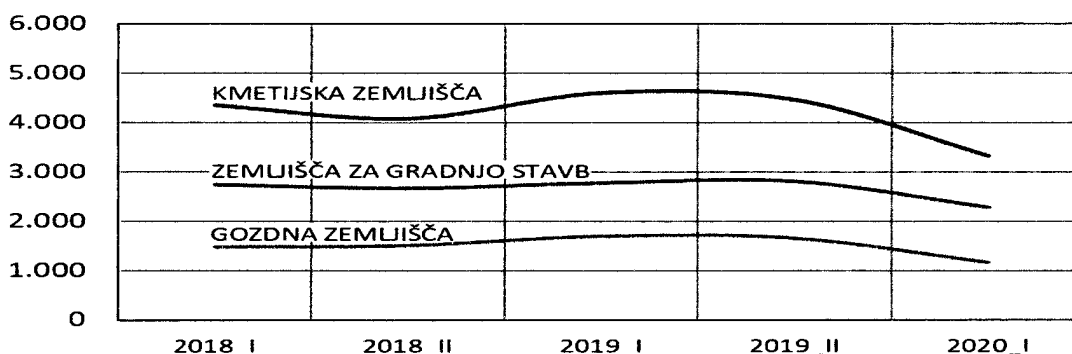
*Število evidentiranih transakcij za stanovanjske in poslovne nepremičnine od II. polletja 2018 do II. polletja 2020 v RS.*

LETO	II. 2018	I. 2019	II. 2019	I. 2020
stanovanja	5261	5396	5474	3430
Hiše	3007	3185	3240	2002
Garaže	2346	1875	2192	1389
Poslovne nepremičnine	1137	1186	1262	679

Z upadom prodaje pa so se začele zniževati tudi prodajne cene nepremičnin, razen za stanovanja, kjer ostajajo na nivoju leta 2019 ali pa se celo rahlo višajo.

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.

*Število evidentiranih transakcij za zemljišča, Slovenija, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020*



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.

Kljub visoki rasti cen zemljišč za gradnjo, ki je predvsem posledica velikega povpraševanja in premajhne ponudbe v urbanih središčih, pa cene na ravni države, tako kot cene stanovanjskih hiš, še niso dosegle rekordnih iz leta 2008.

*Povprečne cene in površine prodanih zemljišč za gradnjo stavb za tržno analitično Savinjsko območje brez Celja, 1. polletje 2018 - 1. polletje 2020.*

LETO	2018_I	2018_II	2019_I	2019_II	2020_I
Velikost vzorca	45	61	51	57	49
Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )	32	23	39	35	35
Povpr. pov. zemlj. (m <sup>2</sup> )	1260	2320	1410	1170	1100

Za stanovanjske hiše za polletje 2020 ni podatkov, zato za primerjavo uporabim podatke za leto 2019.

*Povprečne cene in lastnosti prodanih stanovanjskih hiš v RS za leta 2016 - 2019*

LETO	2016	2017	2018	2019
Velikost vzorca	2130	2699	2995	2888
Povprečna pogodbeni cena (€)	<b>108.000</b>	<b>113.000</b>	<b>116.000</b>	<b>128.000</b>
Leto izgradnje (mediana)	1972	1973	1973	1974
Površina hiše (m <sup>2</sup> )	153	156	160	168
Površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	900	910	900	930

*Povprečne cene in lastnosti prodanih stanovanjskih hiš za tržno analitično območje okolice Celja za leta 2016 - 2019*

LETO	2016	2017	2018	2019
Velikost vzorca	95	121	128	96
Povprečna pogodbeni cena (€)	<b>78.000</b>	<b>95.000</b>	<b>93.000</b>	<b>101.000</b>
Leto izgradnje (mediana)	1972	1975	1976	1974
Površina hiše (m <sup>2</sup> )	152	160	165	185
Površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	990	980	1010	1010

Cene stanovanjskih hiš, za razliko od cen stanovanj v večstanovanjskih stavbah, so bile leta 2019 v primerjavi z letom 2008, ko so dosegle cenovni vrh, še vedno v povprečju nižje za okoli 10 odstotkov. Cene hiš novega cenovnega vrha niso dosegle še na nobenem območju države, njihovo zaostajanje za cenami stanovanj pa gre pripisati temu, da so v času krize cene hiš povsod padle še bistveno bolj kot cene stanovanj.

Obravnavano stavbno zemljišče sodi glede na lokacijo in lego, dostopnost in glede na komunalno opremljenost, nekoliko pod povprečje Savinjske regije, dislociran del s cesto pa sodi v kategorijo infrastrukture in ima zato nižjo ceno.

Tudi sama gradbena vrednost hiše sodi zaradi starosti in dotrajanosti pod povprečje Savinjske regije.

## 2. OPIS IN ANALIZA PRIMERLJIVIH PRODAJ ZA STANOVANJSKO HIŠO

Iz zbranih podatkov o prodanih hišah v letu 2020 v okolici Delc, izberem štiri primerljive hiše, ki po starosti in velikosti najbolj ustrezajo obravnavani. Ena hiša je iz Spodnjih Kraš, ena iz Bočne, ena iz Šmartna ob Dreti in ena iz Lačje vasi. Izbrane hiše prilagajam na obravnavano hišo s stavbnim zemljiščem parc.št. 363/1 v površini 1409 m<sup>2</sup>.

### 1. Hiša

V septembru 2020 je bila prodana v Spodnjih Krašah, ob cesti, stanovanjska hiša, zgrajena leta 1983, ne obnovljena, neto površine 192 m<sup>2</sup>, s stavbnim zemljiščem 788 m<sup>2</sup> za 85.000 €, kar pomeni po 443 €/m<sup>2</sup>.

### 2. Hiša

V juliju 2020 je bila tudi prodana stanovanjska hiša v Bočni (jug, izven strnjenega naselja), zgrajena leta 1970, malo obnovljena, neto površina 71 m<sup>2</sup>, velikost stavbnega zemljišča 219 m<sup>2</sup>, za 30.000 €, kar je 423 €/m<sup>2</sup>

### 3. Hiša

V juliju 2020 je bila prodana v Šmartnem ob Dreti (proti Brdu), stanovanjska hiša, zgrajena leta 1885, večkrat obnovljena, neto površine 92 m<sup>2</sup> s pomožnim kmetijskim objektom 72 m<sup>2</sup>, in z stavbnim zemljiščem 780 m<sup>2</sup>, za 60.000 €, kar je 366 €/m<sup>2</sup>.

### 4. Hiša

V juniju 2020 je bila prodana v Lačji vasi, ob cesti Lačja vas - Trnovec, stanovanjska hiša, zgrajena leta 1964, malo obnovljena, neto površina prostorov 124 m<sup>2</sup>, velikost stavbnega zemljišča 335 m<sup>2</sup>, za 40.000 €, kar je 323 €/m<sup>2</sup>.

## 3. OCENA POMEMBNIH ELEMENTOV PRIMERJAVE

- Časovna prilagoditev, upoštevam pribl. +, - 0,3 % kvartalno, do drugega kvartala 2020 rastoče, nato padajoče.
- Lokacija, dostopnost: Razliko med najboljšo in najslabšo ocenjujem do 20 %.
- Velikost pripadajočega zemljišča: ocenjujem razliko do 15 %.
- Velikost uporabne površine: sicer primerjam ceno za 1 m<sup>2</sup>, vendar je vpliv velikosti do 10 %
- Komunalna opremljenost: tu ocenjujem razlike v stopnji opremljenosti do 10 %
- Finalna obdelava: ocenjujem razlike, predvsem v pogledu uporabe trajnih materialov in obnovitvenih del, ca 25 %.
- Starost: vpliv fizične zastaranosti, ki vključuje tudi vpliv obnavljanja in vzdrževanja. EŽD za hišo računam 80 let, pri povprečni starosti stavbe upoštevam tudi kasnejša vlaganja v obnovo.

Obravnavana hiša je bila zgrajena leta 1954, kronološka starost KS = 67 let. Zaradi nekaterih kasnejših izboljšav, pa je njena dejanska starost nekoliko manjša. Leta 1974 je bila obnovljena streha ter tudi nekatera manjša dela (oče lastnika je bil mizar in je neprestano

delal na hiši). Streha in ostale zamenjave pomenijo skupaj ca 8 % novih elementov stavbe s povprečno starostjo 47 let. Dejanska starost,  $DS = 67 \text{ let} * 92 \% + 47 \text{ let} * 8 \% = \sim 65 \text{ let}$ .

#### 4. PRILAGODITVE MED PRIMERLJIVIMI PRODAJAMI

Lastnosti	Referenčne prodaje							
	Ocenjevana hiša.	1. Hiša.		2. Hiša.		3. Hiša.		4. Hiša
Prodajna cena (€/m2)		443		423		366		323
Časovna prilagoditev	1. kvartal 2021	3/4-20	- 1	3/4-20	- 1	3/4-20	- 1	2/4-20 - 1
Lokacija, dostopnost	Delce 9, dobra	enaka	0	enaka	0	enaka	0	slabša + 5
Velikost zemljišča	1409 m2	manjša	+ 5	manjša	+ 7	manjša	+ 5	manjša + 7
Velikost objekta	155,30 m2	večja	+ 1	manjša	- 3	enaka	0	manjša - 1
Komunalna oprema	zadovoljiva	enaka	0	enaka	0	boljša	- 3	slabša + 7
Finalna obdelava	zadovoljiva	enaka	0	enaka	0	boljša	- 5	slabša + 15
Starost, zastaranost*	67/65 let	38 let	- 13	51 let	- 7	136/90let	+14	57 let - 4
Skupaj % prilagoditve		-	8	-	4	+ 10		+ 28
Prilagoditev (EUR)		-	35	-	17	+ 37		+ 90
Indikativne cene EUR/m2		408		406		403		413
Uteži :								
(vse štiri prilagoditve se le malo razlikujejo, zato vzamem aritmetično sredino vseh)								
Povprečna indikativna cena		= (408 + 406 + 403 + 413) / 4 =				= 407,50 €/m2		

\* Op.: Dejanska povprečna starost stavbe je zaradi kasnejših obnavljanj manjša.

#### 5. OCENJENA VREDNOST HIŠE NA OSNOVI INDIKATIVNE CENE

S prilagoditvami primerjalnih objektov smo dobili povprečno indikativno ceno za 1 m<sup>2</sup> neto površine hiše, ki vsebuje tudi stavbno zemljišče dela parcele št. 363/1 in komunalno opremo ter zunanjo ureditev. Ocenjena vrednost hiše s stavbnim zemljiščem 1409 m<sup>2</sup> znaša tako:

$$155,30 \text{ m}^2 * 407,50 \text{ €/m}^2 = 63.284,75 \text{ €}, \text{ ali zaokroženo na } 100 \text{ €} = 63.300 \text{ €}$$

## II. NABAVNO VREDNOSTNI NAČIN

### 1. KOMUNALNO OPREMLJENO STAVBNO ZEMLJIŠČE

Stavbno zemljišče ocenjujem prav tako po metodi primerljivih prodaj, kot nezazidano, vendar komunalno opremljeno. Iz objavljenih prodaj zazidljivih zemljišč v zadnjem času v Zgornje Savinjski in Zadrebški dolini, se gibljejo prodajne cene naslednje:

- V februarju 2020 je bilo prodano v Šmartnem ob Dreti stavb. zemljišče 217 m<sup>2</sup>, ki je cesta in park. za 8.680 €, kar je 40 €/m<sup>2</sup>.
- V juliju 2020 je bila prodana v Radmirju gradbena parcela, kom. opremljena 868 m<sup>2</sup> za 33.500 €, kar je 38 €/m<sup>2</sup>.
- V maju 2020 sta bili prodani v Radmirju - Prod, dve parceli v skupni izmeri 2559 m<sup>2</sup> za 67.470 €, kar je 26 €/m<sup>2</sup>.
- V januarju 2020 je bila prodana v Ljubnem ob Sav. gradbena parcela 765 m<sup>2</sup> za 22.950 €, kar je 30 €/m<sup>2</sup>.
- V marcu 2020 je bila prodana v Mozirju- Loke delno kom. opr. parcela 824 m<sup>2</sup> za 24.000 €, kar je 29 €/m<sup>2</sup>.
- V novembru 2019 je bila prodana v Ljubnem/Sav. zgoraj, grad. parcela 526 m<sup>2</sup> za 10.520 €, kar je 20 €/m<sup>2</sup>.
- V februarju 2019 je bila prodana v Ljubnem ob Savinji gradbena parcela 282 m<sup>2</sup> za 5.640 €, kar je 20 €/m<sup>2</sup>.
- V januarju 2019 je bilo prodano v Teru kom. opremljeno zemljišče 1825 m<sup>2</sup> za 75.000 €, kar je 41 €/m<sup>2</sup>.
- V januarju 2019 je bila prodana v Radmirju gradbena parcela 175 m<sup>2</sup> za 1.750 €, kar je 10 €/m<sup>2</sup>.
- V juliju 2018 je bilo prodano v Šmartnem ob Dreti stavbno zemljišče 2681 m<sup>2</sup> za 36.000 €, kar je 13 €/m<sup>2</sup>.
- V maju 2018 je bila prodana v Lenartu pri Gor. Gradu gradbena parcela 293 m<sup>2</sup> za 3.000 €, kar je 10 €/m<sup>2</sup>.
- V juniju 2018 je bila prodana v Novi Štiti gradbena parcela 474 m<sup>2</sup> za 9.480 €, kar je 20 €/m<sup>2</sup>.
- V juliju 2017 je bila prodana v Vologu gradbena parcela 550 m<sup>2</sup> za 12.500 €, kar je po 23 €/m<sup>2</sup>.
- V juniju 2018 je bila prodana v Nazarjah, ob Savinji, delno opr. parc. 517 m<sup>2</sup> za 10.000 €, kar je 19,3 €/m<sup>2</sup>.

S prilagajanjem navedenih prodaj ocenjujem, da je povprečna cena nezazidanega stavbnega zemljišča parc.št. 363/1 na obravnavani lokaciji ob upoštevanju njene velikosti in rabe ca 21 €/m<sup>2</sup>. Pri zazidanem stavbnem zemljišču pa moramo upoštevati še povprečne stroške komunalnega opremljanja, ki za takšno stopnjo opreme znašajo ca 20 €/m<sup>2</sup>. Tako bi znašala cena komunalne opreme, preračunana na 1 m<sup>2</sup> stavbnega zemljišča  $20 \text{ €} \cdot 155,30 \text{ m}^2 / 1409 \text{ m}^2 = \sim 2 \text{ €/m}^2$ . Cena stavbnega zemljišča s komunalno opremo znaša torej  $21 + 2 = 23 \text{ €/m}^2$ .

Del dislocirane parcele št. 811/17, ki je cesta pa ne moremo ocenjevati po tržni metodi, ker je neuporabna za zidavo oz. je namenjena infrastrukturi, zato jo ocenjujem po polovični ceni oz. po 11,50 €/m<sup>2</sup>.

Vrednost stavbnega zemljišča s komunalno opremo znaša za oba dela parcel torej:

- del zazid. stavb. zemlj. parc.št. 363/1:	1409 m <sup>2</sup> * 23,0 €/m <sup>2</sup> =	32.407 € ~ 32.400 €
- del stavb. zemljišča s cesto parc.št. 811/17:	130 m <sup>2</sup> * 11,5 €/m <sup>2</sup> =	1.495 € ~ 1.500 €
Skupaj stavbno zemljišče		= 33.900 €

### 2. NADOMESTITVENE VREDNOSTI STAVB

Nabavno vrednost nadomestitvenih objektov izračunam s pomočjo podatkov o povprečni gradbeni ceni (GOI) v zadnjih letih zgrajenih stanovanjskih in drugih hiš na področju Savinjske regije, ki jih dobim z analizo več gradbenih predračunov za gradnjo hiš in stanovanj, predvsem pa s pomočjo gradbenega portala PEG in Cenilec na spletu.

Tako znaša povprečna cena GOI del za objekte podobnega standarda:



- a) Stanovanjska hiša = 810 €/m<sup>2</sup>  
 b) Lesena vrtna uta = 475 €/m<sup>2</sup>

Nabavna vrednost nadomestitvenih objektov pa znaša z zaokrožitvijo na 100 €:

- a) Stanovanjska hiša 155,30 m<sup>2</sup> \* 810 = 125.793,00 €, zaokroženo = 125.800 €  
 b) Vrtna uta 14,60 m<sup>2</sup> \* 475 = 6.935,00 €, »« = 6.900 €

### 3. VREDNOST ZASTARANJA

#### a) Hiša – fizično zastaranje:

Hiša je bila zgrajena leta 1954, kronološka starost povprečno, KS = 67 let. Zaradi nekaterih kasnejših izboljšav pa je dejanska starost, ki je izračunana na str. 14, nekoliko manjša in znaša DS = 65 let, same kratkotrajne komponente pa 41 let.

Ekonomska življenjska doba:

- dolgotrajne komponente – gradbeno konstrukcijska dela 55 %, DS = 67 let, EŽD = 90 let
- kratkotrajne komponente – finalna dela in instalacije 45 %, DS = 41 let, EŽD = 35 let

#### b) Lesena vrtna uta

Leto izgradnje 1972, KS = DS = 49 let, EŽD = 65 let

Vrednost zastaranja:

Deli stavbe Sestavine	Delež %	Nadomest. vrednost €	DS let	EŽD let	Zast. %	Zastaranje zaokr.100 €
a) Hiša						
Gradbeno konstrukcijska dela	55	69.200	67	90	74	51.200
Finalna dela, instalacije	45	56.600	41	55	74	41.900
Skupaj fizično zastaranje	100	125.800				93.100
b) Lesena lopa						
Povpreček	100	6.900	49	65	75	5.200
Skupaj	100	132.700				98.300

### 4. INDIKATIVNA VREDNOST NEPREMIČNIN PO NABAVNO VRED. NAČINU

OBJEKT – DEL	NADOMEST. VREDNOST	ZASTARANJE	SEDANJA VREDNOST
Stavb. zemljišče s kom.opr. del parc. 363/1	32.400	-	32.400 €
Stavbno zemljišče del parc.št. 811/17	1.500	-	1.500 €
a) Gradbena vrednost stanovanjske hiše	125.800	93.100	32.700 €
b) Gradbena vrednost vrtna ute	6.900	5.200	1.700 €
SKUPAJ	166.600	98.300	68.300 €

#### **D. KONČNA USKLADITEV IN KONČNA OCENA VREDNOSTI NEPREMIČNIN**

Nepremičnine stavbnega zemljišča del parc.št. 363/1 in del 811/17 sem ocenil po dveh različnih načinih: Hišo s pripadajočim zemljiščem in komunalno opremo ter posebej samo zemljišče sem najprej ocenil po načinu tržnih primerjav, oba gradbena objekta pa sem nato ocenil še po nabavno vrednostnem načinu. Tako imamo za celotne nepremičnine dve različni indikativni vrednosti:

##### **Indikativna vrednost 1**

a) Stan. hiša s pripad. zemlj. in kom. opremo po načinu tržnih primerjav	= 63.300 €
b) Gradbena vrednost vrtno uto po nab. vred. načinu	= 1.700 €
Del parc.št. 811/17 s cesto	= 1.500 €
Skupaj po načinu tržnih primerjav	= 66.500 €

##### **Indikativna vrednost 2**

a) Vse nepremičnine po nabavno vred. načinu:	= 68.300 €
--	------------

Razlika med obema ocenama znaša 1.800 €, kar je 2,7 % in je v mejah normale pri tovrstnih cenitvah. Menim, da sta oba načina ocenjevanja pri tovrstnih objektih enakovredna, zato vzamem kot končno ocenjeno vrednost nepremičnin, aritmetično sredino obeh. Končna ocenjena vrednost nepremičnin tako znaša:

$$(66.500 \text{ €} + 68.300 \text{ €}) / 2 = 67.400 \text{ €}, \quad = 67.400 \text{ €}$$

**Zaključek:**

Ocenjena tržna vrednost nepremičnin stavbnega zemljišča delov parc.št. 363/1 in 811/17 k.o. 941 Bočna, s stanovanjsko hišo in leseno vrtno uto ter dislociran del parc. 811/17 v Delcah 9, 3341 Šmartno ob Dreti, v lasti Janeza Fedrana 1/1, znaša v januarju 2021:

**67.400 €**

Od tega znaša:

- Vrednost dela parc.št. 363/1 s stanovanjsko hišo in vrtno uto	= 65.900 €
- »« 811/17, ki je cesta	= 1.500 €

Velenje, 22.01.2021



Izdela l :