



Okrajno sodišče v Šmarju pri Jelšah
I 307/2019, VL 79661/2020

OKRAJNO SODIŠČE V ŠMARJU PRI JELŠAH

Prejeto:
neposredno - po pošti (navadno-priporočeno) - po e-pošti
v 1 izvodi s (z) nadpisi s(z) prilogami

dne: 25 -01- 2021

Pooblastilo JE - NI priloženo.

Poslano po pošti priporočeno na recept dne:

22.1.21, št. R 597757

Pisanje je taksirano s(z) EUR.

Podpis pristojne sodne osebe:

OCENA VREDNOSTI NEPREMIČNIN

del parcele 1198-433,
ki je v naravi enostanovanjska stavba s pripadajočim zemljiščem na
naslovu Gabrce 10, 3250 Rogaška Slatina



Vojnik, 22.1.2021



Helena Colarič Pritekelj
sodni cenilec za gradbeništvo

POVZETEK OCENE VREDNOSTI

Naročnik ocene vrednosti: Okrajno sodišče v Šmarju pri Jelšah

Uporabniki poročila o oceni vrednosti: Okrajno sodišče v Šmarju pri Jelšah

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

Namen ocenjevanja vrednosti: Prodaja nepremičnin v izvršilnem postopku

Identifikacija ocenjevane nepremičnine: Predmet ocene vrednosti je del nepremičnine: parcela 1198-433, ki je v naravi enostanovajska stavba s pripadajočim zemljiščem na naslovu Gabrce 10, 3250 Rogaška Slatina.

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: 23.12.2020

Datum ocene vrednosti: 20.1.2021

Datum izdelave poročila: 22.1.2021

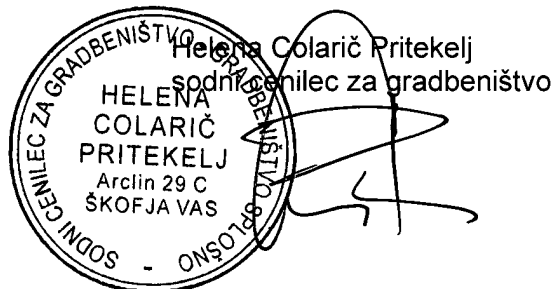
Povzetek izsledkov ocenjevanja vrednosti: Ocena vrednosti je izdelana na podlagi analize trga nepremičnin po načinu tržnih primerjav in nabavno vrednostnem načinu. Indikativne vrednosti znašajo:

- Način tržnih primerjav 48.446 €
- Nabavnovrednostni način 52.314 €

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

Ocenjena vrednost nepremičnin: **50.380,00 €**

Vojnik, 22.1.2021



KAZALO VSEBINE

1	UVODNI DEL	4
1.1	PODATKI O NAROČNIKU	4
1.2	NAMEN OCENJEVANJA VREDNOSTI IN NALOGE	4
1.3	PODLAGA VREDNOSTI	4
1.4	UPORABNIKI POROČILA O OCENI VREDNOSTI	4
1.5	IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNINE IN PRAVIC NA NEPREMIČNINI	4
1.6	POMEMBNI DATUMI	4
1.7	PODATKI O IZVAJALCU OCENJEVANJA VREDNOSTI	5
1.8	PREDPOSTAVKE	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	ZEMLIŠČE	7
2.3	IZBOLJŠAVE ZEMLIŠČA	7
3	ANALIZA VPLIVOV NA VREDNOST NEPREMIČNIN	9
3.1	GOSPODARSKO STANJE	9
3.2	ANALIZA NEPREMIČNINSKEGA TRGA	10
4	ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE	13
5	OCENJEVANJE VREDNOSTI	13
5.1	NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV	13
5.1.1	<i>Izbor in predstavitev primerljivih nepremičnin</i>	<i>14</i>
5.1.2	<i>Indikacija vrednosti po načinu tržnih primerjav</i>	<i>15</i>
5.2	NA DONOSU ZASNOVAN NAČIN	15
5.3	NABAVNO VREDNOSTNI NAČIN	15
5.3.1	<i>Ocena vrednosti stavbnega zemljišča</i>	<i>15</i>
5.3.2	<i>Ocena vrednosti sestavin zemljišča</i>	<i>16</i>
	<i>Indikacija vrednosti po nabavno vrednostnem načinu</i>	<i>17</i>
5.4	USKLADITEV IN KONČNA OCENA VREDNOSTI NEPREMIČNIN	18
6	IZJAVA OCENJEVALCA VREDNOSTI	18

1 UVODNI DEL

1.1 Podatki o naročniku

Naročnik ocene vrednosti je Okrajno sodišče v Šmarju pri Jelšah, sklep št. I 307/2019, VL 79661/2020 z dne 2.12.2021.

1.2 Namen ocenjevanja vrednosti in naloge

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

Po sklepu sodišča je potrebno izvesti ogled nepremičnin: parcela 1198-433 in izdelati cenitev nepremičnin (idealnega deleža dolžnika) po tržni vrednosti na dan ceniitve. Iz ceniitve mora biti razvidno:

- metoda, uporabljena za cenitev in posebej okoliščine, pomembne za cenitev (lokacija nepremičnin,...),
- ali bi se s prodajo nepremičnin po delih ali skupinah delov dosegala višja cena,
- ali in koliko so nepremičnine manjvredne zaradi vknjižene služnosti in stvarnega bremena,
- seznam družinskih članov ali drugih oseb, ki prebivajo oziroma imajo sedež v objektu, ki je predmet ceniitve,
- ocena vrednosti po parcelnih številkah.

1.3 Podlaga vrednosti

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

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

1.4 Uporabniki poročila o oceni vrednosti

Uporabnik tega poročila je naročnik Okrajno sodišče v Šmarju pri Jelšah skladno z namenom ocene vrednosti.

1.5 Identifikacija nepremičnine in pravic na nepremičnini

Predmet te ocene vrednosti so nepremičnine: parcela 1198-433, ki je v naravi enostanovanjska stavba s pripadajočim zemljiščem na naslovu Gabrce 10, 3250 Rogaška Slatina in kmetijsko zemljišče. Kmetijsko zemljišče ni predmet te ocene vrednosti, ocenjuje ga cenilec kmetijske stroke.

ID znak nepremičnine	Površina zemljišča parcele	Površina funkcionalnega zemljišča stavbe	ID stavbe GURS	Imetnik lastninske pravice v ZK	Solast. delež	Omejitve lastninske pravice v ZK
parcela 1198-433	1.813	228	205	Damjana Šket, Gabrce 10, 3250 Rogaška Slatina	1	5x hipoteka

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

1.6 Pomembni datumi

- ogled nepremičnin je opravljen dne 23.12.2020
na podlagi vabila vsem strankam in njihovim pooblaščenem, ogleda se ni udeležil nobeden od vabljenih, ogled notranjosti stavbe je bil omogočen.
- ocena vrednosti je izdelana na dan 20.1.2021
- poročilo je izdelano dne 22.1.2021

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-1/19-470.

1.8 Predpostavke

- 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 javno dostopnih podatkih 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 ocenjenih nepremičnin je na dan izdelave poročila enako kot na dan ogleda.

1.9 Posebne predpostavke

- Ocenjena vrednost nepremičnin je vrednost lastninske pravice na nepremičninah brez omejitev.
- Predloženo je gradbeno dovoljenje št. 351-398/87-4 z dne 4.9.1989 za gradnjo nadomestne vinske kleti na parceli 433 in *65, k.o. Plat. Stavba ima tudi hišno številko, v njej imajo prijavljeno stalno prebivališče 4 osebe, zato pri oceni vrednosti zato upoštevam, da gre za legalno gradnjo z neskladno uporabo.
- Dostop in dovoz do nepremičnin je mogoč neposredno s kategorizirane javne lokalne poti, zato upoštevam, da je 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.
- Predmetno poročilo o ocenjevanju vrednosti se ne sme javno objaviti brez predhodne pisne privolitve naročnika in ocenjevalca.

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 ocenjenih nepremičnin in pravic
- Zbiranje podatkov o ocenjenih 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 in 16/19 – ZNP-1)
- 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 in 66/19 – ZDavP-2M)
- 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

Nepremičnina leži v naselju Gabrce v Občini Rogaška Slatina, od občinskega središča v Rogaški Slatini je oddaljena približno 5 km. Dostop in dovoz do nepremičnine je urejen neposredno s kategorizirane javne lokalne poti. Gre za redkeje poseljeno kmetijsko območje. Soseska je komunalno delno opremljena.

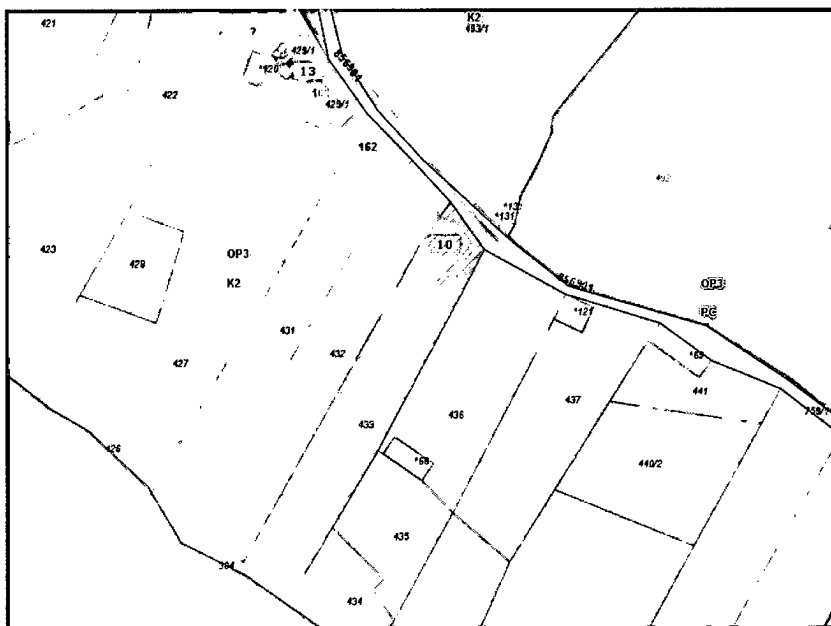


Slika 1: Lokacija nepremičnin, vir: Google maps

Občina Rogaška Slatina je obmejna, turistična, srednje velika slovenska občina. Je del savinjske statistične regije, meri 72 km². Po površini se med 212. slovenskimi občinami uvršča na 100. mesto. Ima okrog 11.070 prebivalcev in se med slovenskimi občinami uvršča na 52. mesto po številu prebivalcev. Najpomembnejši gospodarski panogi sta turizem in steklarstvo. Zdravilišče v Rogaški Slatini ima večstoletno tradicijo. Edinstvena sestava naravne mineralne vode Donat Mg je glavni razlog, da je Rogaška Slatina že stoletja priljubljeno evropsko zdravilišče, specializirano za zdravljenje in lajšanje kroničnih gastroenteroloških, metabolnih (sladkorna bolezen, povišana vrednost maščob v krvi, prekomerna telesna teža), menedžerskih in psihosomatskih bolezni. Zdravilišče nudi tudi bogato paleto zdravstvenih in medicinskih wellness programov, wellness programov za sprostitvene namene in beauty centre s programi za nego obraza in telesa. Začetki steklarstva v Rogaški Slatini sodijo že v 19. stoletje, Steklarna Rogaška je bila ustanovljena leta 1927. Zahteva po visoki strokovni usposobljenosti steklopihalcev in brusilcev je pred več kot 50. leti narekovala ustanovitev Steklarske šole, ki je bila edina te vrste v takratni Jugoslaviji in je izobraževala za steklarske poklice, danes pa se ta program izobraževanja odvija pod okriljem Šolskega centra Rogaška Slatina, pod okriljem katerega se izvajata tudi program splošna gimnazija in program optik. V občini deluje 1 vrtec, 3 javne osnovne šole in glasbena šola. V zadnjih desetletjih sta pomembnejši gospodarski panogi tudi gradbeništvo in proizvodnja kozmetike, v zadnjem času pa tudi trgovina. Nove možnosti zaposlovanja se kažejo z razvojem obrti in podjetništva, ki ga občina že od vsega začetka svojega delovanja vztrajno spodbuja.

2.2 Zemljišče

Parcela 1198-433 je po namenski rabi kmetijsko zemljišče s skupno površino 1.813 m². Ker je na parceli zgrajena legalna stavba na podlagi gradbenega dovoljenja, pri oceni vrednosti upoštevam, da zemljišče s površino 228 m² pripada stavbi in ni kmetijsko zemljišče. Zemljišče leži v zmerni brežini.



Slika 2: Parcele z označeno namensko rabo, stavbami in javno prometno infrastrukturo, vir: GIS IObcina

2.3 Izboljšave zemljišča

Stanovanjska hiša

Na parceli 1198-433 stoji stavba, ki je v katastru stavb pri GURS evidentirana kot vinska klet-zidanica z ID št. 1198-205, z dvema deloma stavbe: kmetijski del za spravilo pridelkov in stanovanje. Stavba je bila zgrajena na podlagi gradbenega dovoljenja št. 351-398/87-4 z dne 4.9.1989 za gradnjo nadomestne vinske kleti. Od leta 2002 je bila preurejena v stanovanjsko

hišo, stavba ima hišno številko z naslovom Gabrce 10, 3250 Rogaška Slatina, v njej imajo prijavljeno stalno prebivališče 4 osebe. Je masivne gradnje z armiranobetonsko medetažno konstrukcijo nad kletjo in leseno medetažno konstrukcijo nad pritličjem, ki je hkrati tudi strešna konstrukcija stavbe. Obsega klet in pritličje. Vhod v obe etaži je mogoč le z zunanje strani hiše, notranjega stopnišča ni. V kletni etaži so urejeni bivalni prostori, v pritličju pa spalní prostori s kopalnico. Zunanje stavbno pohištvo je leseno z dvojno termopan zasteklitvijo brez zunanjih senčil. Ogrevanje je urejeno v kletni etaži s pečjo na trdo gorivo, v pritličju pa z električnimi radiatorji.

Tla so večinoma obložena s keramiko in laminatom. V letu 2020 je bila izvedena izolacija fasade z 10 cm toplotne izolacije, zaključni sloj še ni izveden. Stavba je stabilna brez vidnih konstrukcijskih razpok. Zunanjo ureditev stavbe predstavlja utrjeno makadamsko dvorišče.

V stanovanjski hiši imajo prijavljeno stalno prebivališče 4 osebe, dejansko pa v hiši živijo: lastnica Damjana Šket z možem Zvonkom in sinovoma Žigo in Tadejem, pa tudi snaha Ksenja in vnuk Anej.

Stanovanjska hiša	etaža	neto tlorisna površina (m ²)	uporabna površina (m ²)	faktor obdelave in svetlih višin	računska NTP (m ²)
nadstrešek pred stavbo	klet	21,6		0,25	5,4
kuhinja, bivalni prostor	klet, v=2,13 m	21,3	21,3	0,80	17,0
soba	klet, v=2,13 m	9,0	9,0	0,80	7,2
shramba	klet, v=2,13 m	4,0		0,50	2,0
shramba	klet, v=2,13 m	4,5		0,50	2,3
vetrolov	pritličje, v=2,35 m	7,8		1,00	7,8
soba	pritličje, v=2,35 m	13,4	13,4	1,00	13,4
soba	pritličje, v=2,35 m	9,8	9,8	1,00	9,8
soba	pritličje, v=2,35 m	8,9	8,9	1,00	8,9
kopalnica	pritličje, v=2,35 m	5,1	5,1	1,00	5,1
predsoba	pritličje, v=2,35 m	1,9	1,9	1,00	1,9
SKUPAJ		107,3	69,4		80,8

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

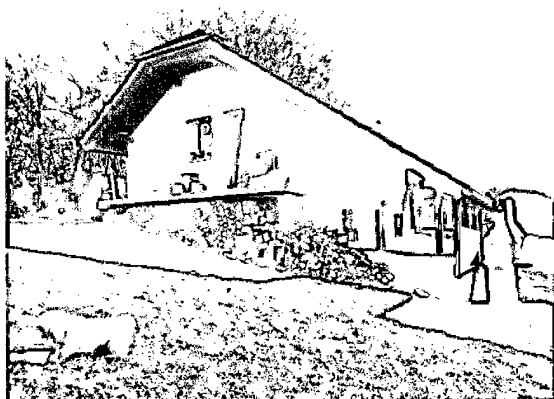
Stanje nepremičnin je razvidno tudi iz fotografij pri ogledu dne 23.12.2020:



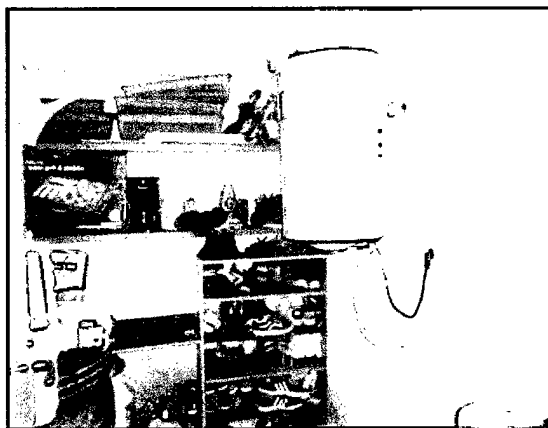
Slika 3: Stanovanjska hiša



Slika 4: Stanovanjska stavba



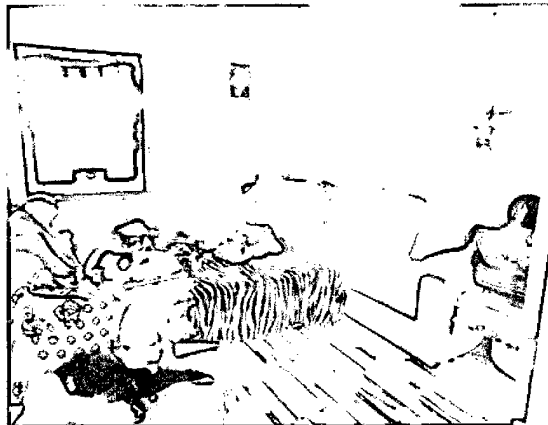
Slika 5: Stanovanjska stavba



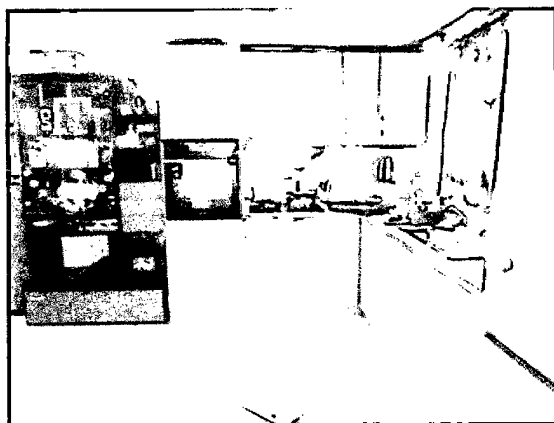
Slika 8: Shramba v kleti



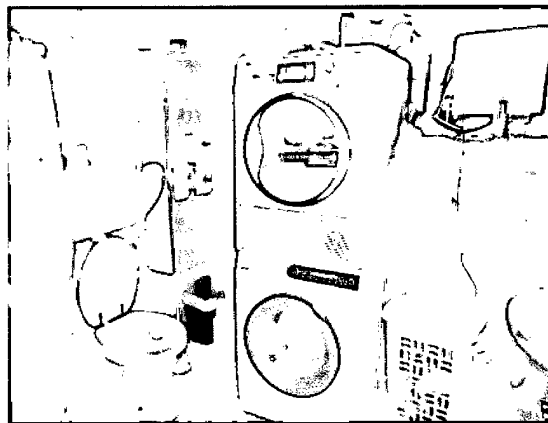
Slika 6: Bivalni prostor v kleti



Slika 9: Soba v pritličju



Slika 7: Kuhinja v kleti



Slika 10: Kopalnica v pritličju

3 ANALIZA VPLIVOV NA VREDNOST NEPREMIČNIN

3.1 Gospodarsko stanje

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

Vir: UMAR: Poročilo o razvoju, junij 2020:

Zaostanek Slovenije v gospodarski razvitosti za povprečjem EU se je v zadnjih letih hitro zmanjševal, rast produktivnosti pa je ostala skromna. Slovensko gospodarstvo je bilo v obdobju 2014–2019 v fazi vzpona, njegova rast pa se je v letih 2018 in 2019 umirjala pod vplivi iz mednarodnega okolja. Gospodarske razmere so se po ekonomski in finančni krizi izboljšale

v vseh statističnih regijah, ob stabilnih razlikah med njimi in rahlem povečevanju razlik med kohezijskima regijama, ki pa ostajajo pod najvišjo ravno v letu 2007. Z ugodnimi gospodarskimi razmerami so se izboljšali tudi javnofinančni kazalniki, ohranjajo pa se tveganja za njihovo dolgoročno vzdržnost zaradi neprilagojenosti sistemov socialne zaščite demografskim spremembam. Od leta 2016 se je hitro zmanjševal tudi zaostanek za povprečjem EU v BDP na prebivalca, vendar predvsem pod vplivom visoke rasti zaposlenosti. Rast produktivnosti pa je ob nizkih investicijah ostala skromna tudi v obdobju gospodarskega vzpona.

Vir: UMAR: Zimska napoved gospodarskih gibanj, december 2020:

Pandemija COVID-19 je v kombinaciji s strogimi zdravstvenimi in zaščitnimi ukrepi v letu 2020 močno prizadela gospodarsko aktivnost. Strogi ukrepi za zaježitev širjenja koronavirusa so na globalni ravni in v Sloveniji povzročili izrazit padec gospodarske aktivnosti zaradi zaustavitve poslovanja nenujnih storitvenih dejavnosti ter otežene aktivnosti ostalih storitvenih dejavnosti v drugem in zadnjem letošnjem četrtletju ter v drugem četrtletju tudi industrije. Predvideva se 6,6-odstotni upad BDP v letu 2020. Po globokem padcu v drugem četrtletju je gospodarstvo v tretjem okrevalo bolj, kot je bilo pričakovati. Ponoven upad se pričakuje za zadnje četrtletje, ki pa bo manjši od spomladanskega, k čemur prispevajo tudi prilagoditve podjetij in potrošnikov novim okoliščinam. Ocenjuje se, da bodo gospodarske posledice drugega epidemiološkega vala osredotočene predvsem na storitveni sektor in manj na dejavnosti, vpete v mednarodno menjavo. Kljub vnovičnemu poslabšanju v zadnjem četrtletju pa se zaradi močnega okrevanja v tretjem četrtletju pričakuje, da padec bruto domačega proizvoda v celem letu 2020 ne bo večji od napovedanega jeseni. Zaradi zaostrenih epidemioloških razmer se vidnejše gospodarsko okrevanje zamika proti drugemu četrtletju 2021. Pričakovana gospodarska rast v letu 2021 se ocenjuje v višini 4,3 %. Okrevanje bo ob ohranjanju nekaterih omejitvenih ukrepov v Sloveniji in trgovinskih partnericah postopno in diferencirano po posameznih dejavnostih. Največje tveganje za uresničitev napovedi je še naprej povezano s trajanjem in globino epidemije. Dolgotrajno vztrajanje zaostrenih epidemioloških razmer z morebitnimi novi valovi okužb in s tem povezani strožji omejitveni ukrepi ter ponovna večja zaprtja gospodarstev, bodo še naprej predstavljali največje tveganje za stabilno okrevanje. Ob izboljšanju epidemioloških razmer bo pomembno tudi postopno in premišljeno umikanje ukrepov za blaženje posledic epidemije. Obstaja pa tudi možnost hitrejšega okrevanja aktivnosti v primeru hitrejšega trajnega izboljšanja epidemioloških razmer oziroma hitre široke uporabe cepiva ali zdravila.

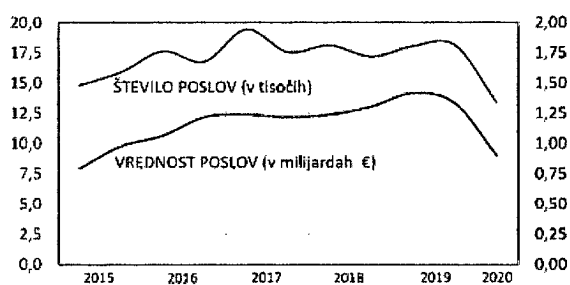
3.2 Analiza nepremičninskega trga

Vir: GURS, november 2020: Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za 1. polletje 2020: V 1. 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. 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.

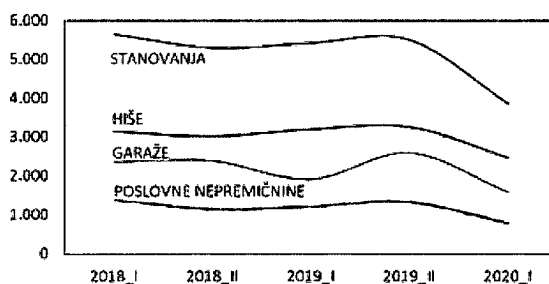
Po spomladanskem prvem valu epidemije je na stanovanjskem nepremičninskem trgu prevladal optimizem in trg si je hitro opomogel. Število sklenjenih transakcij s stanovanjskimi

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. Vprašanje je, kako bo na nepremičninski trg vplival drugi val epidemije. Glede na izkušnje iz prvega vala bo to v veliki meri odvisno od trajanja drugega vala in nadaljnjega 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.

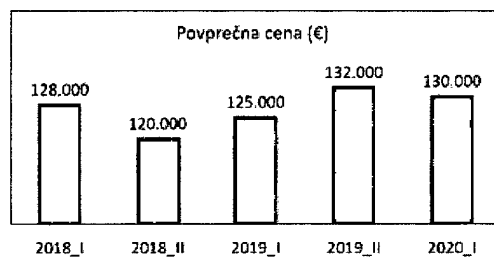
SLIKA 1:
Število in vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine,
Slovenija, 1. polletje 2015 – 1. polletje 2020



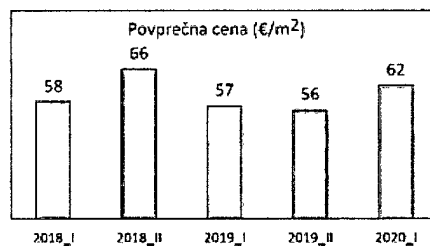
SLIKA 4:
Število evidentiranih transakcij za stanovanjske in poslovne
nepremičnine, Slovenija, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020



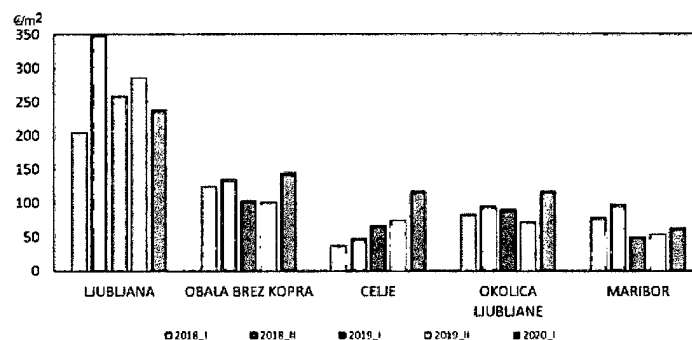
SLIKA 8:
Cene rabljenih hiš, Slovenija,
1. polletje 2018 – 1. polletje 2020



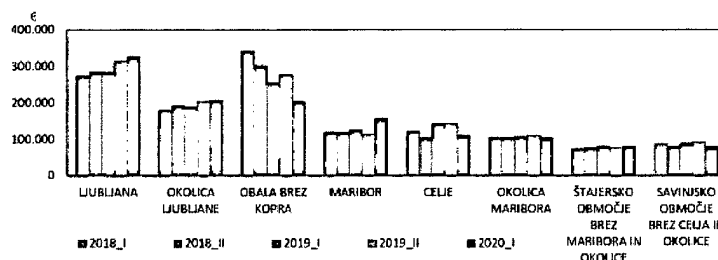
SLIKA 9:
Cene zemljišč za gradnjo stavb,
Slovenija, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020



SLIKA 15:
Gibanje povprečnih cen zemljišč za gradnjo stavb, izbrana
tržna analitična območja, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020



SLIKA 14:
Gibanje povprečnih cen rabljenih hiš, izbrana tržna
analitična območja, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020



PREGLEDNICA 37:

Povprečne cene in lastnosti prodanih hiš po izbranih občinah, Savinjsko območje, 2015 – 2019

OBČINA	KAZALNIK	2015	2016	2017	2018	2019
MO CELJE	Velikost vzorca	57	57	72	71	50
	Povprečna pogodbeni cena (€)	91.000	101.000	100.000	113.000	138.000
	Leto izgradnje (mediana)	1963	1968	1964	1965	1967
	Površina hiše (m ²)	144	159	153	159	200
	Površina zemljišča (m ²)	680	720	630	770	640
ŽALEC	Velikost vzorca	25	32	49	35	29
	Povprečna pogodbeni cena (€)	83.000	83.000	111.000	94.000	110.000
	Leto izgradnje (mediana)	1971	1973	1975	1983	1974
	Površina hiše (m ²)	156	162	159	158	192
	Površina zemljišča (m ²)	1000	970	850	970	880
MO VELENJE	Velikost vzorca	17	30	20	28	25
	Povprečna pogodbeni cena (€)	103.000	116.000	109.000	133.000	134.000
	Leto izgradnje (mediana)	1982	1976	1974	1978	1979
	Površina hiše (m ²)	182	185	175	200	204
	Površina zemljišča (m ²)	800	650	700	760	1060
SLOVENSKE KONJICE	Velikost vzorca	16	15	18	24	21
	Povprečna pogodbeni cena (€)	70.000	84.000	56.000	96.000	97.000
	Leto izgradnje (mediana)	1974	1971	1969	1980	1984
	Površina hiše (m ²)	146	184	142	180	180
	Površina zemljišča (m ²)	820	1520	890	1300	1300

Indeksi cen stanovanjskih nepremičnin po vrstah stanovanjskih nepremičnin, Slovenija, četrtno

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

	2019Q1	2019Q2	2019Q3	2019Q4	2020Q1	2020Q2	2020Q3
	Četrtno / isto četrtno prejšnjega leta	Četrtno / isto četrtno prejšnjega leta	Četrtno / isto četrtno prejšnjega leta	Četrtno / isto četrtno prejšnjega leta	Četrtno / isto četrtno prejšnjega leta	Četrtno / isto četrtno prejšnjega leta	Četrtno / isto četrtno prejšnjega leta
1.2.2 Rabljene družinske hiše	112,4	111,3	110,1	103,8	105,4	103,8	100,3

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 2017).

V konkretnem primeru gre za zidnico, ki je preurejena v stanovanjsko hišo, zgrajeno na zemljišču kmetijske namenske rabe, zato obstoječa uporaba ustreza kriterijem najgospodarnejše rabe zemljišča.

5 OCENJEVANJE VREDNOSTI

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

- Način tržnih primerjav
- Na donosu zasnovan način
- Nabavno vrednostni način

5.1 Način tržnih primerjav

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.

5.1.1 Izbor in predstavitev primerljivih nepremičnin

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

ID posta	Pogodbena cena	Datum sklenitve pogodbe	KO	Štev. stavbe	Občina	Ulica	Hišna št.	Vrsta nepremičnine	Leto izgradnje	Neto tlorisna površina stavbe	Uporabna površina	Parc. št.	Površina parcele	Dejanska raba	Namenska raba	Cena na m ² NTP stavb
409.571	41.000 €	21.11.2018	TOPOLE	156	ROGAŠKA SLATINA			KmetOb	1980	43,4	43,4			1271302 - Vinska klet, zidanica		700 €
409.571		21.11.2018	TOPOLE	154	ROGAŠKA SLATINA			KmetOb	1990	15,2	15,2			1271401 - Drug kmetijski del stavbe		
409.571		21.11.2018	TOPOLE		ROGAŠKA SLATINA			PodStavb				49/6	105	3000 - Pozidano zemljišče, delež: 100%	20200 - druga kmetijska zemljišča, delež: 100%	
409.571		21.11.2018	TOPOLE		ROGAŠKA SLATINA			KmetRab				49/5	138	1000 - Kmetijsko zemljišče, delež: 100%	20200 - druga kmetijska zemljišča, delež: 100%	
409.571		21.11.2018	TOPOLE		ROGAŠKA SLATINA			PodStavb				49/4	770	1211 - Vinograd, delež: 62,4%; 1000 - Kmetijsko zemljišče, delež: 37,6%	20200 - druga kmetijska zemljišča, delež: 100%	
425.585	28.000 €	2.04.2019	TOPOLE	77	ROGAŠKA SLATINA	TOPOLE	17B	StanH	1987	107,5	107,5			1271302 - Vinska klet, zidanica		260 €
425.585		2.04.2019	TOPOLE		ROGAŠKA SLATINA			PodStavb				113/2	1.234	1000 - Kmetijsko zemljišče, delež: 80,6%; 3000 - Pozidano zemljišče, delež: 19,4%		
440.717	40.000 €	3.07.2019	TINSKO	173	ŠMARJE PRI JELŠAH	SPODNJE TINSKO	18A	StanH	1996	77,9	77,9			1271302 - Vinska klet, zidanica		441 €
440.717		3.07.2019	TINSKO	172	ŠMARJE PRI JELŠAH			KmetOb	1900	12,8	12,8			1271401 - Drug kmetijski del stavbe		
440.717		3.07.2019	TINSKO		ŠMARJE PRI JELŠAH			GradStavGr adDov				382/1	917	1211 - Vinograd, delež: 76,3%; 1000 - Kmetijsko zemljišče, delež: 80,6%; 3000 - Pozidano zemljišče, delež: 5,5%	20100 - najboljša kmetijska zemljišča, delež: 77%; 10130 - površine podeželskega naselja, delež: 23%	
440.717		3.07.2019	TINSKO		ŠMARJE PRI JELŠAH			KmetRab				383/2	419	1000 - Kmetijsko zemljišče, delež: 100%	10130 - površine podeželskega naselja, delež: 56%; 20100 - najboljša kmetijska zemljišča, delež: 44%	
440.717		3.07.2019	TINSKO		ŠMARJE PRI JELŠAH			PodStavb				*57	29	1000 - Kmetijsko zemljišče, delež: 100%	10130 - površine podeželskega naselja, delež: 100%	
447.030	46.000 €	31.07.2019	DREVENIK	34	ROGAŠKA SLATINA	DREVENIK	36	StanH	1996	89,6	70,1			1110001 - Stanovanje v samostojni stavki z enim stanovanjem		513 €
447.030		31.07.2019	DREVENIK		ROGAŠKA SLATINA			KmetRab				385/1	631	1000 - Kmetijsko zemljišče, delež: 20,8%; 2000 - Gozdno zemljišče, delež: 25,2%; 3000 - Pozidano zemljišče, delež: 54%	30100 - gozdna zemljišča, delež: 50%; 20200 - druga kmetijska zemljišča, delež: 50%	
447.030		31.07.2019	DREVENIK		ROGAŠKA SLATINA			PodStavb				*353	50	3000 - Pozidano zemljišče, delež: 100%	20200 - druga kmetijska zemljišča, delež: 100%	
482.132	35.000 €	23.12.2019	SENOVICA	34	ŠMARJE PRI JELŠAH	SENOVICA	3C	StanH	1983	66	43,7			1110001 - Stanovanje v samostojni stavki z enim stanovanjem		530 €
482.132		23.12.2019	SENOVICA		ŠMARJE PRI JELŠAH			PodStavb				9/16	198	3000 - Pozidano zemljišče, delež: 100%	10130 - površine podeželskega naselja, delež: 100%	
482.132		23.12.2019	SENOVICA		ŠMARJE PRI JELŠAH			GradStavDe IKom				9/7	1.052	1000 - Kmetijsko zemljišče, delež: 100%	10130 - površine podeželskega naselja, delež: 100%	
482.132		23.12.2019	SENOVICA		ŠMARJE PRI JELŠAH			GradStavDe IKom				12/1	142	3000 - Pozidano zemljišče, delež: 100%	10130 - površine podeželskega naselja, delež: 100%	
490.012	24.000 €	20.01.2020	VRŠNA VAS	209	ŠMARJE PRI JELŠAH	ŠKOFIJA	18	StanH	2004	88,2	42,4					272 €
490.012		20.01.2020	VRŠNA VAS		ŠMARJE PRI JELŠAH			PodStavb				716/3	2.519			
490.012		20.01.2020	VRŠNA VAS		ŠMARJE PRI JELŠAH			KmetRab				716/2	542		20100 - najboljša kmetijska zemljišča, delež: 100%	
492.557	40.000 €	14.01.2020	BRECLJEVO	125	ŠMARJE PRI JELŠAH	BRECLJEVO	33A	StanH	2003	92,7	55,2					343 €
492.557		14.01.2020	BRECLJEVO	127	ŠMARJE PRI JELŠAH			KmetOb	2003	24	24					
492.557		14.01.2020	BRECLJEVO		ŠMARJE PRI JELŠAH			PodStavb				*87	58		10130 - površine podeželskega naselja, delež: 100%	
492.557		14.01.2020	BRECLJEVO		ŠMARJE PRI JELŠAH			GradStavGr adDov				377/2	1.312			
507.079	29.000 €	21.07.2020	DREVENIK	377	ROGAŠKA SLATINA	ZGORNJA KOSTRIVNICA	33	StanH	1984	108						269 €
507.079		21.07.2020	DREVENIK		ROGAŠKA SLATINA			PodStavb				775/5	791			
519.337	57.000 €	15.10.2020	CEROVEC	349	ROGAŠKA SLATINA	IRJE	37A	StanH	1993	125				Stanovanje v enostanovanjski stavbi		456 €
519.337		15.10.2020	CEROVEC		ROGAŠKA SLATINA			PodStavb				1415/3	2.308		20100 - najboljša kmetijska zemljišča, delež: 100%	
	37.778 €															420 €
	40.000 €															441 €

Tabela 3: Opis primerljivih nepremičnin

5.1.2 Indikacija vrednosti po načinu tržnih primerjav

Za oceno vrednosti po načinu tržnih primerjav upoštevam vrednost primerljivih nepremičnin v višini 430 €/m² na m² neto tlorisne površine stavbe, ki jo povečam za 5% zaradi nedavnih obnov stavbe, in znaša:

$$430 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} * 1,05 * 107,3 \text{ m}^2 = 48.446 \text{ €}$$

5.2 Na donosu zasnovan način

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).

Na donosu zasnovanega načina pri ocenjevanju vrednosti predmetnih nepremičnin ne uporabim, ker gre za stanovanjsko hišo, ki ni tipična nepremičnina, ki bi ustvarjala donos.

5.3 Nabavno vrednostni način

Nabavno vrednostni 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.

5.3.1 Ocena vrednosti stavbnega zemljišča

Vrednost zemljišča, ki pripada stavbi, ocenim po načinu tržnih primerjav. Realizirane prodaje primerljivih stavbnih zemljišč poiščem v GURS: Evidenca trga nepremičnin z aplikacijo CENILEC, <https://cenilci.cgsplus.si/>, in preverim aktualno ponudbo za prodajo nezazidanih stavbnih zemljišč na spletnih portalih: <http://www.bolha.com/nepremicnine/>, <http://www.slonep.net/>, <http://www.nepremicnine.net/>, <http://www.gohome.si/>. Izmed vseh izvršenih prodaj in ponudb na prostem trgu izberem primerljive realizirane prodaje zemljišč za gradnjo stavb na prostem trgu v zadnjem času.

ID posla	Pogodbena cena	Datum sklenitve pogodbe	KO	Parc. št.	Občina	Površina parcele	Vrsta zemljišča	Dejanska raba	Namenska raba	Cena na m ²
349.942	85.000 €	6.10.2017	TEKAČEVO	174/26	ROGAŠKA SLATINA	153	GradStavDelKom	1000 - Kmetijsko zemljišče, delež: 100%	10320 - gospodarske cone, delež: 100%	21,46 €
349.942	85.000 €	6.10.2017	TEKAČEVO	174/24	ROGAŠKA SLATINA	3.602	GradStavDelKom	1000 - Kmetijsko zemljišče, delež: 95,3%; 3000 - Pozidano zemljišče, delež: 4,7%	10320 - gospodarske cone, delež: 100%	
349.942	85.000 €	6.10.2017	TEKAČEVO	174/25	ROGAŠKA SLATINA	205	GradStavDelKom	1000 - Kmetijsko zemljišče, delež: 100%	10320 - gospodarske cone, delež: 100%	
410.612	17.500 €	12.11.2018	SPODNJE SEČOVO	568/1	ROGAŠKA SLATINA	839	GradStavKomOpr	1000 - Kmetijsko zemljišče, delež: 100%	10000 - območja stavbnih zemljišč, delež: 100%	18,58 €
410.612	17.500 €	12.11.2018	SPODNJE SEČOVO	569/2	ROGAŠKA SLATINA	103	GradStavKomOpr	1000 - Kmetijsko zemljišče, delež: 100%	10000 - območja stavbnih zemljišč, delež: 100%	
427.648	6.000 €	11.02.2019	ROGAŠKA SLATINA	1520/2	ROGAŠKA SLATINA	279	GradStavDelKom	1000 - Kmetijsko zemljišče, delež: 100%	10000 - območja stavbnih zemljišč, delež: 100%	21,51 €
481.628	56.440 €	16.12.2019	TEKAČEVO	190	ROGAŠKA SLATINA	1.244	GradStavDelKom	1000 - Kmetijsko zemljišče, delež: 100%	10320 - gospodarske cone, delež: 100%	17,78 €
481.628	56.440 €	16.12.2019	TEKAČEVO	191	ROGAŠKA SLATINA	1.930	GradStavDelKom	1000 - Kmetijsko zemljišče, delež: 100%	10320 - gospodarske cone, delež: 100%	
501.181	30.000 €	15.06.2020	ROGAŠKA SLATINA	1469/8	ROGAŠKA SLATINA	357	GradStavKomOpr	1000 - Kmetijsko zemljišče, delež: 100%	10110 - stanovanjske površine, delež: 100%	34,29 €
501.181	30.000 €	15.06.2020	ROGAŠKA SLATINA	1469/9	ROGAŠKA SLATINA	518	GradStavKomOpr	1000 - Kmetijsko zemljišče, delež: 100%	10110 - stanovanjske površine, delež: 100%	

Tabela 4: Izvršene prodaje primerljivih zemljišč

Elementi prilagoditve	Ocenjevano zemljišče	Primerljive prodaje				
		Zemljišče 1	Zemljišče 2	Zemljišče 3	Zemljišče 4	Zemljišče 5
Prodajna cena na m2		21,46 €	18,58 €	21,51 €	17,78 €	34,29 €
Časovna prilagoditev						
Datum prodaje	20.01.2021	06.10.2017	12.11.2018	11.02.2019	16.12.2019	15.06.2020
Faktor časovne prilagoditve		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Cena zemljišča/m2 s časovno prilagoditvijo		21,46 €	18,58 €	21,51 €	17,78 €	34,29 €
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		21,46 €	18,58 €	21,51 €	17,78 €	34,29 €
Lokacija	Gabrce, Rogaška Slatina	boljša	boljša	boljša	boljša	boljša
Faktor prilagoditve za lokacijo		0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
Cena zemljišča/m2 s prilagoditvijo za lokacijo		19,31 €	16,72 €	19,36 €	16,00 €	30,86 €
Fizične značilnosti						
* Oblika	pravilna	primerljiva	primerljiva	primerljiva	primerljiva	primerljiva
Faktor prilagoditve za obliko		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
* Velikost	228	3960	942	279	3174	875
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	zmerna 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	kmetijsko zemljišče	boljše	boljše	boljše	boljše	boljše
Faktor prilagoditve za varovana območja in temeljna tla		0,70	0,70	0,70	0,70	0,70
* Komunalna opremljenost	zadovoljiva	boljša	boljša	boljša	boljša	boljša
Faktor prilagoditve za komunalno opremljenost		0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
Kumulativni faktor prilagoditve za fizične značilnosti		0,5600	0,5600	0,5600	0,5600	0,5600
Cena zemljišča na m2 s prilagoditvijo za fizične značilnosti		10,82 €	9,36 €	10,84 €	8,96 €	17,28 €
Ponder		20%	20%	20%	20%	20%
Indikativna vrednost na m2 zemljišča		11,45 €				
Indikativna vrednost zemljišča		2.611 €				

Tabela 5: Izračun prilagoditev cen primerljivih zemljišč in indikacija vrednosti stavbnega zemljišča

Vrednost komunalnega prispevka za legalno zgrajeno stavbo izračunam na podlagi Odloka o komunalnem prispevku v Občini Rogaška Slatina (za ceste, javno vodovod, drugo komunalno opremo) in znaša:

$$KP_{ij} = (Aparcela * Cp_{ij} * Dp) + (Kdejavnost * Atlorisna * Ct_{ij} * Dt)$$

$$KP = \sum KP_{ij}$$

$$KP = \left(\left(228 \text{ m}^2 * 6,87 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} * 0,5 \right) + \left(1,0 * 107,3 \text{ m}^2 * 14,66 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} * 0,5 \right) \right) * 1,15 = 1.805 \text{ €}$$

5.3.2 Ocena vrednosti sestavin zemljišča

• Nadomestitvena vrednost hiše

Nadomestitveno vrednost hiše ocenim na podlagi podatkov za primerljive objekte (vir: PEG, enodružinska stanovanjska hiša, K+P+M, neto tlorisna površina 198 m2, uporabna površina 100 m2, srednji razred, l.2020) v višini 885 €/m2 računske neto tlorisne površine brez DDV, ki jo povečam za 9,5% DDV, za 10% za posredne gradbene stroške (načrti, vodenje izgradnje, financiranje...) in znaša:

$$885 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} * 1,095 * 1,10 * 80,8 \text{ m}^2 = 86.131 \text{ €}$$

- **Nadomestitvena vrednost zunanje ureditve stanovanjske hiše**

Nadomestitveno vrednost zunanje ureditve stanovanjske hiše ocenjujem v višini 5% nadomestitvene vrednosti hiše in znaša:

$$86.131 \text{ €} * 5\% = 4.307 \text{ €}$$

- **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 stanovanjske stavbe v višini 20% sedanje vrednosti stavbe zaradi slabše energetske učinkovitosti zunanjega ovoja stavbe glede na sodobne standarde, slabšo arhitektonsko zasnovo (v osnovi gre za vinsko klet z bivalno etažo za občasno bivanje) in neskladno uporabo stavbe. Vpliv svetlih višin in obdelava posameznih prostorov pa je že upoštevano 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					
Hiša - kratkotrajne sestavine	60%	51.679 €	15	40	19.379 €
Hiša - dogotrajne sestavine	40%	34.452 €	25	90	9.570 €
Zunanja ureditev	100%	4.307 €	20	40	2.153 €
FIZIČNO ZASTARANJE SKUPAJ					31.103 €
FUNKCIONALNO ZASTARANJE stan. hiše					11.436 €
EKONOMSKO ZASTARANJE					0 €
SKUPAJ					42.539 €

Tabela 6: Izračun vseh vrst poslabšanj

Indikacija vrednosti po nabavno vrednostnem načinu

Postavka	Vrednost
Vrednost zemljišča	2.611 €
Vrednost komunalnega prispevka	1.805 €
Nadomestitvena vrednost hiše	86.131 €
Nadomestitvena vrednost zunanje ureditve stanovanjske hiše	4.307 €
Zmanjšanje vrednosti zaradi vseh vrst poslabšanj	-42.539 €
Indikativna vrednost nepremičnin po nabavnovrednostnem načinu	52.314 €

Tabela 7: Izračun indikativne vrednosti nepremičnin po nabavno vrednostnem načinu

Postavka	Vrednost
Vrednost zemljišča	2.611 €
Vrednost komunalnega prispevka	1.805 €
Sedanja vrednost hiše	45.745 €
Sedanja vrednost zunanje ureditve stanovanjske hiše	2.153 €
Indikativna vrednost nepremičnin po nabavnovrednostnem načinu	52.314 €

Tabela 8: Sedanja vrednost nepremičnin po nabavnovrednostnem načinu

5.4 Uskladitev in končna ocena vrednosti nepremičnin

Za končen sklep o oceni vrednosti uporabim povprečno vrednost obeh uporabljenih načinov ocenjevanja vrednosti.

Način ocenjevanja	Indikativna vrednost	Ponder
Način tržnih primerjav	48.446 €	50%
Nabavnovrednostni način	52.314 €	50%
Indikativna vrednost nepremičnin	50.380 €	

Tabela 9: Indikativne vrednosti ocenjevanih nepremičnin po uporabljenih načinih in izračun končne vrednosti

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

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 ocenjevalne 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.

Vojnik, 22.1.2021

Helena Colarič Pritekelj
sood ocenilec za gradbeništvo

HELENA COLARIČ PRITEKELJ
Arclin 29 C
Gredn. št. 6016, Arclin 29 C, 3211 Škofja vas
Helena Colarič Pritekelj, univ. dipl. ing. gradb., Arclin 29C, 3211 Škofja vas
+386 9 266 7601, helenac@cennep.si