

mag. Marija Toplak, univ. dipl. inž. grad.

Stalna sodna cenilka za strokovno področje gradbeništvo

– podpodročja gradbeni objekti, gradbeništvo splošno, stavbna zemljišča, visoke gradnje in nepremičnine

Stojnci 135 a, 2281 Markovci; tel.: 041 679 287, E pošta: marija@toplak-ptuj.si



Stojnci, 16.10.2019

OKRAJNO SODISCE NA PTUJU
PREJETO

dne 18-10-2019

CENILNO POROČILO

Predmet cenitve: nepremičnine
- parcelna številka *58 k.o. 464 – Belski Vrh, last dolžnika do $\frac{1}{4}$ in
- parcelna številka 102/2 k.o. 464 – Belski Vrh, last dolžnika do $\frac{1}{4}$

Naročnik: Okrajno sodišče na Ptuj, v izvršilni zadevi VL 17601/2019, upnik
ZAVAROVALNICA TRIGLAV, d.d., Miklošičeva cesta 19, Ljubljana, zoper
dolžnika: ALEKSANDER PFEIFER, Belski Vrh 7, Zavrč,

cenilka: mag. MARIJA Toplak
sodna cenilka za strokovno področje gradbeništvo – podpodročja
gradbeni objekti, gradbeništvo splošno,
stavbna zemljišča, visoke gradnje
in nepremičnine



Kazalo vsebine

<i>POVZETEK – IZVID OCENJEVANJA VREDNOSTI</i>	3
<i>Uvodne obrazložitve</i>	4
Postopek dela	4
Izbrana podlaga vrednosti	4
Nepremičnina, nepremičninske pravice.....	5
Načini in metode ocenjevanja vrednosti.....	5
Predpostavke in omejitve, ki so upoštevane v poročilu:.....	6
Neto tlorisna površina, uporabna površina, primerljiva površina	6
<i>Analiza okolja in dejavnikov, ki vplivajo ali utegnejo vplivati na vrednost</i>	7
Gospodarske razmere	7
Nepremičninski trg v širšem in ožjem okolju.....	7
Davčna analiza	10
<i>Podrobnejši opis obravnavanih nepremičnin</i>	10
Veljavni katastrski podatki.....	10
Zemljiškoknjižni podatki:.....	12
Lokacija.....	12
Prostorski plan, gradbeno dovoljenje in dostop.....	12
Opis stanja ob ogledu	12
<i>Analiza najgospodarnejše uporabe hipotetično nepozidanega zemljišča</i>	14
<i>Ocenjevanje vrednosti</i>	15
Način tržnih primerjav v kombinaciji z nabavno vrednostnim načinom	15
Na donosu zasnovan način	19
<i>ZAKLJUČEK</i>	22
<i>Izjava o skladnosti s standardi ocenjevanja</i>	23
<i>Literatura in viri:</i>	24

POVZETEK – IZVID OCENJEVANJA VREDNOSTI

V skladu s sklepom Okrajnega sodišča na Ptuj, sem v izvršili zadevi VL 17601/2019, upnik ZAVAROVALNICA TRIGLAV, d.d., Miklošičeva cesta 19, Ljubljana, zoper dolžnika: ALEKSANDER PFEIFER, Belski Vrh 7, Zavrč, zaradi izterjave 19.971,40 EUR s pripadki,

imenovana za izvedenko, da opravi cenitev nepremičnin

- parcelna številka *58 k.o. 464 – Belski Vrh, last dolžnika do $\frac{1}{4}$ in
- parcelna številka 102/2 k.o. 464 – Belski Vrh, last dolžnika do $\frac{1}{4}$.

V naravi parceli predstavljata zaključen povezan kompleks v Halozah, na hribovitem terenu, na parceli št. *58 pa stoji nedokončana stanovanjska stavba, v slabem stanju, z naslovom Belski vrh 7.

Podlaga vrednosti: **TRŽNA VREDNOST**

Definicija tržne vrednosti:

V skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV 2017) je tržna vrednost opredeljena kot ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

Tržna vrednost nepremičnin (neomejene lastninske pravice) za parc.št. *58 in 102/2, obe k.o. 464 – Belski vrh, znaša 14.360,00 EUR za celoto.

Posebne predpostavke oz. omejitve v primeru prodaje idealnega deleža nepremičnin:

Pri določitvi vrednosti idealnega deleža nepremičnin upoštevam Mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti (MSOV 2017), kjer se definicija tržne vrednosti glasi:

»Tržna vrednost je opredeljena kot ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.«

Predmet ocenjevanja je torej idealni delež nepremičnin. Vrednost idealnega deleža nepremičnin lahko interpretiramo tudi kot tržno vrednost pod posebno predpostavko. Posebne okoliščine, ki so povezane s to predpostavko pa se odražajo v tem, da so potencialni kupci s trga pripravljeni odšteti nižjo vrednost, ker bodo v bodočnosti morali urediti še solastniško razmerje. Kupci so sicer lahko tudi solastniki, vendar jih je omejeno število, torej so pripravljeni delež kupiti le po »posebni vrednosti«. Zato nadalje ocenjujem, kot da so kupci zunanji, iz trga. Takšni kupci računajo, da bo delitev solastnine potrebno reševati s sodnimi postopki, ki so dolgotrajni in lahko trajajo dve ali več let, zato so pripravljeni kupiti solastniški delež le pod ugodnejšimi pogoji. Ob 5% efektivni obrestni meri (za kredite) znaša strošek plačane kupnine za dobo dveh let 10%, temu prištejem pa še diskont v primeru prodaje kupljenega deleža (lahko tudi nakupa drugega deleža), kar ocenim v višini 5%, kar skupaj zniža vrednost idealnega deleža za ca 15%.

Tržna vrednost idealnega deleža $\frac{1}{4}$ nepremičnin za parc.št. *58 in 102/2, obe k.o. 464 – Belski vrh, znaša 3.050,00 EUR.

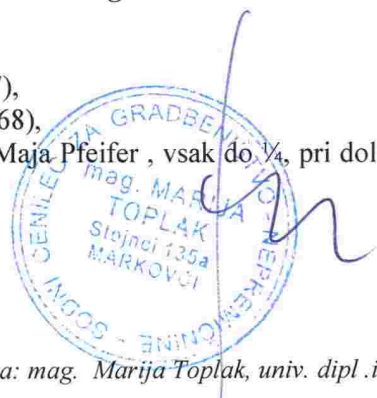
VREDNOST velja na dan izpisa dne 16.10.2019, po stanju na dan ogleda dne 11.10.2019.

PODATKI IZ ZEMLJIŠKE KNJIGE:

katastrska občina 464 BELSKI VRH parcela *58 (ID 3207267),

katastrska občina 464 BELSKI VRH parcela 102/2 (ID 3207268),

lastnik je dolžnik $\frac{1}{4}$, ostali solastniki so še Srečko, Vojko in Maja Pfeifer, vsak do $\frac{1}{4}$, pri dolžniku je vpisana obravnavana izvršba.



cenilka: mag. Marija Toplak, univ. dipl. inž. grad.

OSNOVE CENITVE: Upoštevala sem Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti (Ur. list RS 106/2010), Zakon o revidiranju (Ur. list RS 65/2008), Slovenske poslovno finančne standarde (Ur. list 106/2013), Mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti 2017 (MSOV 2017), druga pravila, ki jih določa SIR in druge zakone in izdane predpis njihovi podlagi, vse, ki so pomembni za obravnavano nalogo.

UPORABILA sem način tržnih primerja z nabavno vrednostnim načinom in na donosu zasnovan način.

Utemeljitev podajam v nadaljevanju tega poročila.

Uvodne obrazložitve

Postopek dela

Pri izvedbi ocenjevanja sem izvedla naslednje aktivnosti:

1. Pregledala sem dokumente in informacije v zvezi z obravnavano nepremičnino (večina jih je v sklopu tega poročila ali pa so javno dostopni).
2. Opravila sem ogled nepremičnine.
3. Proučila sem omejitve, ki se nanašajo na pravice na nepremičnini.
4. Proučila sem vplive, ki ga imajo na uporabo in vrednost nepremičnin veljavni predpisi o uporabi zemljišč, razmere na trgu nepremičnin, predvidene spremembe v soseski in najboljša uporaba nepremičnin.
5. Zbrala in preverila sem:
 - primerljive podatke o transakcijah, ki so primerni za ocenjevanje vrednosti predmetne nepremičnine,
 - pregledala sem stanje na trgu nepremičnin v Sloveniji, v regijah, s podobnimi značilnostmi, kot so na področju obravnavane nepremičnine,
 - primerljive podatke o stroških, ki so primerni za oceno stroškov zgraditve novega objekta oziroma izboljšave,
 - primerljive podatke, ki so primerni za ocenjevanje razlike med stroški novega objekta in izboljšave ter njihovo sedanjo vrednostjo,
 - primerljive podatke o prihodkih iz najemnin, ki so primerni za ocenjevanje tržne najemnine za predmetno nepremičnino,
 - primerljive podatke, ki so uporabni za izračun in oceno mere kapitalizacije.
 - primerljive podatke o poslovnih odhodkih, stopnji nezasedenosti in neizterljivosti najemnin, ki so uporabne pri ocenjevanju predmetne nepremičnine

Upoštevala sem Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti (Ur. list RS 106/2010), Zakon o revidiranju (Ur. list RS 65/2008), Slovenske poslovno finančne standarde (Ur. list 106/2013), Mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti 2017 (MSOV 2017), druga pravila, ki jih določa SIR in druge zakone in izdane predpis njihovi podlagi, vse, ki so pomembni za obravnavano nalogo.

Izbrana podlaga vrednosti

Izbrana podlaga vrednosti je TRŽNA VREDNOST.

Tržna vrednost je po MSOV opredeljena kot ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo na *datum ocenjevanja vrednosti* v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

Nepremičnina, nepremičninske pravice

Nepremičnina – so zemljišče in vse stvari, ki so naravni del zemljišča, npr. drevesa, minerali, in stvari, ki so bile dodane zemljišču, npr. objekti in izboljšave na zemljišču ter vsi trajni priključki objektov, npr. nadzemni in podzemni infrastrukturni objekti (komunalna infrastruktura).

Pravica na nepremičnini je pravica lastništva, nadzora, uporabe ali zasedbe zemljišča in objektov.

Definicije pojmov povzemam po Mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti (MSOV), in jih navajam:

- **Nepremičnina** je fizično sredstvo in predstavlja zemljišče in objekte, ki so na, nad, ali pod njim.
- **Pravica na nepremičnini** je pravica lastništva, nadzora, uporabe ali zasedbe zemljišča in objektov. Nepremičnost zemljišč in objektov pomeni, da se pri izmenjavi prenaša pravica, ki jo nekdo ima, ne pa fizično zemljišče in objekt. Zato se vrednost nanaša na pravice na nepremičnini, ne pa na fizično zemljišče in objekte. Različne vrste *pravic na nepremičninah* se med seboj ne izključujejo. Predmet ocenjevanja so vse pravice na nepremičninah kot izhajajo iz zemljiškoknjižnega izpiska, hipoteke oziroma izvršilni postopki ne vplivajo na ocenjeno vrednost.

Načini in metode ocenjevanja vrednosti

V skladu z MSOV uporabljamo naslednje načine ocenjevanja vrednosti (v nadaljevanju citiram iz MSOV):

»**Način tržnih primerjav** – nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katera so informacije o cenah na razpolago. Pri tem načinu je v prvem koraku treba proučiti cene za posle enakih ali podobnih sredstev, ki so se v zadnjem času pojavili na trgu. Če je bilo v zadnjem času le malo takih poslov, bo morda treba ustrezno proučiti tudi cene enakih ali podobnih sredstev, ki so na borzi ali ponujeni v prodajo, vendar je treba jasno ugotoviti in kritično analizirati ustreznost teh informacij. Informacije o cenah iz drugih poslov bo morda treba prilagoditi glede na vse razlike med pogoji dejanskega posla in *podlago vrednosti* ter vse predpostavke, ki jih je treba sprejeti pri ocenjevanju vrednosti. Obstajajo lahko tudi razlike v pravnih, ekonomskih ali fizičnih značilnostih sredstev iz drugih poslov in sredstva, katerega vrednost se ocenjuje.

Nabavno vrednostni 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, razen če gre za neprimeren čas, težave ali nevšečnosti, tveganje ali druge dejavnike. Pogosto je sredstvo, katerega vrednost se ocenjuje, zaradi starosti ali zastarelosti manj privlačno od drugega, ki bi ga bilo mogoče kupiti ali izdelati. V takem primeru utegnejo biti potrebne tudi prilagoditve na ceno drugega možnega sredstva glede na zahtevano *podlago vrednosti*.

Na donosu zasnovan način – nakazuje vrednost s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v sedanjo vrednost kapitala. Ta način upošteva donos, ki ga bo sredstvo ustvarilo v okviru svoje dobe koristnosti, in nakazuje njegovo vrednost v procesu kapitalizacije. Kapitalizacija pomeni pretvorbo donosa v sedanjo vrednost z uporabo ustrezne diskontne mere. Tok donosa lahko izhaja iz pogodbe ali pogodb, lahko pa tudi nima pogodbene podlage, npr. pričakovani dobiček, ustvarjen z uporabo ali posedovanjem sredstva. Metode, ki spadajo v *na donosu zasnovan način*, so: metoda kapitalizacije donosa, pri čemer se za normalizirani donos tipičnega obdobja uporablja ena mera za vsa tveganja ali splošna mera kapitalizacije; metoda diskontiranega denarnega toka, pri čemer se diskontna mera uporablja za vrsto denarnih tokov za prihodnja obdobja, ki se diskontirajo na sedanjo vrednost.«

V tem poročilu sem uporabila način tržnih primerjav v kombinaciji nabavno vrednostnim načinom in na donosu zasnovan način

Predpostavke in omejitve, ki so upoštevane v poročilu:**Poročilo je sestavljeno ob upoštevanju naslednjih splošnih predpostavk:**

- Za podatke iz javnih evidenc se predpostavlja da so zanesljivi. Ocenjevalka ne jamči za njihovo točnost oz. pravilnost ter s tem v zvezi ne prevzema nobene odgovornosti.
- Predpostavlja se, da gre za odgovorno lastništvo in odgovorno upravljanje nepremičnine, ki je predmet ocenjevanja.
- Nepremičnina je ovrednotena kot prosta oseb in stvari in bremen, razen, če ni drugače navedeno.
- Ocena vrednosti temelji na ocenjevalki znanih informacijah v času sestave poročila.
- Načrti, skice in slikovni material so priloženi le zato, da si bralec lažje predstavlja predmet vrednotenja.
- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, se nanašajo le na zadevno vrednotenje in ne smejo biti uporabljeni izven tega konteksta.
- Ocena vrednosti velja le za v poročilu navedeni namen uporabe in datum vrednotenja. Ocena vrednosti ne predstavlja nasveta v zvezi z investiranjem in se zato tudi ne sme smatrati kot taka.
- Predpostavlja se, da zemljišče ali zgradbe ne vsebujejo nikakršnih škodljivih materialov. Ocenjevalka ni kvalificirana, da takšne materiale, ki so skriti v zgradbi ali pod zemljo, odkrije.
- Predpostavlja se, da ni nobenih skritih okoliščin oz. nevidnega stanja na objektu ali zemljišču, zaradi katerega bi bila nepremičnina več/manj vredna in ocenjevalka ne prevzema odgovornosti, da bi raziskala takšne okoliščine. Ocenjevalka ne prevzema odgovornosti za morebitne skrite napake oz. druge pomanjkljivosti na nepremičnini, na katere je naročnik ni posebej opozoril.
- Predpostavlja se, da je nepremičnina zgrajena v skladu z veljavnimi prostorskimi akti ter celotno prostorsko zakonodajo razen če iz poročila izhaja drugače.

Poročilo je sestavljeno ob upoštevanju naslednjih splošnih omejitev

- Ocenjevalka ni dolžna spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačne okoliščine od tistih, ki so veljale na dan ocenjevanja, če to ni posebej dogovorjeno.
- Poročilo se sme uporabljati samo za namene obravnavanega izvršilnega postopka, za druge potrebe poročila ali njegovega dela ni dovoljeno ponatisniti, reproducirati ali posredovati s kakršnimi koli sredstvi, elektronskimi, mehanskimi, s fotokopiranjem ali kako drugače, brez pisnega dovoljenja avtorja - cenilke. Cenilka na naročnika prenaša materialne avtorske pravice v obsegu, da lahko naročnik poročilo uporabi za namen, za katerega je pripravo poročila naročil.
- V primeru da bo potrebno pričati pred sodiščem ali sodelovati na sestankih v zvezi z vsebino tega poročila, je stranka, ki to zahteva, dolžna poravnati stroške, ker ti niso zajeti v izdelavi poročila.
- Dovoljeno je posredovanje poročila pristojnemu nadzornemu organu.

Neto tlorisna površina, uporabna površina, primerljiva površina

Površine stavb v m² imajo bistven vpliv na ugotovljeno tržno vrednost, ker uporabljam kvadratni meter kot enoto primerjave.

Neto tlorisna površina je seštevek površin vseh prostorov v stavbi oziroma vseh prostorov dela stavbe. Vanjo je vključena površina bivalnih in nebivalnih prostorov, recimo balkoni, kleti, lože, garaže, in podobno. Površino se določi v skladu SIST ISO 9836.

Uporabna tlorisna površina: V skladu z 79. členom Zakona o evidentiranju nepremičnin (ZEN; Uradni list RS, št. 47/2006) in 3. členom Pravilnika o vpisih v kataster stavb (Uradni list RS, št. 22/2007) je v primeru stanovanjske rabe vsota površin vseh bivalnih prostorov. To so vsi tisti prostori, ki ustrezajo namenu in uporabi dela stavbe, na primer sobe, kopalnica, stranišče, kuhinja, hodnik (in ostali prostori za bivanje, prehranjevanje, osebno higieno). V uporabno površino ne vključujemo teras, balkonov, lož, garaž, kurilnic, shramb, sušilnic ipd. Uporabno površino se določi tako, da se sešteje površine vseh zaprtih prostorov za bivanje v eni ali več etažah, brez tehničnih prostorov in nedokončanih prostorov. Prostori za bivanje so kuhinja, kopalnica, stranišče, dnevna soba, predsoba,

spalnica, kabinet, hodnik in podobni prostori. Za prostore, ki se nahajajo v mansardi, v uporabno površino štejemo samo del površine, kjer je višina stropov enaka oz. višja od 1,6 m.

Analiza okolja in dejavnikov, ki vplivajo ali utegnejo vplivati na vrednost

Gospodarske razmere

Vrednost nepremičnin in aktivnost trga nepremičnin je odvisna od demografskih in ekonomskih procesov v okolju. Slovenija je ena izmed manjših držav sveta. Njeno površina znaša 20,273 km². 1. januarja 2019 je imela Slovenija 2.080.908 prebivalcev ali 14.000 več kot eno leto prej.

Bruto domači proizvod (BDP) je najpomembnejši agregat nacionalnih računov in najboljše merilo celotne ekonomske aktivnosti. Iz leta 2008, ko je BDP na prebivalca v Sloveniji znašal 18.437 EUR, se je do konca leta 2012 znižal na 17.244 EUR na prebivalca, kar je za 6,47%.

BDP je bil v 2015 nominalno za 3,3 % višji kot v 2014; BDP na prebivalca je bil najvišji v osrednjeslovenski regiji (26.418 EUR) kar je za 41,3 % nad slovenskim povprečjem in za 87,5-odstotnih točk več od najnižjega v zasavski regiji (10.060 EUR). Večina regij je dosegla 80-96 % povprečnega BDP na prebivalca, podravska regija npr. 82,7 % slovenskega povprečja, ki je znašalo 18.693 EUR/prebivalca.

BDP v letih 2016 in 2017 raste (<http://www.stat.si/>), tako je znašal v letu 2018 na prebivalca 22.182 EUR.

Statistični podatki kažejo, da je Slovenija po BDP pod povprečjem Evropskih držav, obravnavana regija pod povprečjem Slovenije. Obravnavane nepremičnine so v OBČINI Zavrč, za katero ocenjujem, da je BDP nižji od povprečja regije.

Nepremičninski trg v širšem in ožjem okolju

Slovenija je sicer majhna dežela, na trgu nepremičnin pa ima veliko posebnosti.

Koncem prejšnjega stoletja, ocenjujem da neke od uvedbe »nepremičninskih posrednikov«, se je pričelo tudi zbiranje podatkov o doseženih transakcijskih cenah. Geodetska uprava republike Slovenije (GURS) pa izvaja četrtletne, polletne in letne analize. S podobnimi analizami se ukvarjajo tudi spletne agencije, kot je npr. SLONEP. Vendar je potrebno poudariti, da je te podatke potrebno ustrezno tudi preveriti.

Kar se tiče kvalitete podatkov o izvedenih transakcijah, je teh največ in so tudi najbolj natančne, na področju tržnega segmenta stanovanj, stanovanjskih hiš in kmetijskih zemljišč.

V nadaljevanju najprej proučim analizo po GURS - analiza trga nepremičnin v Sloveniji: **Vir:**

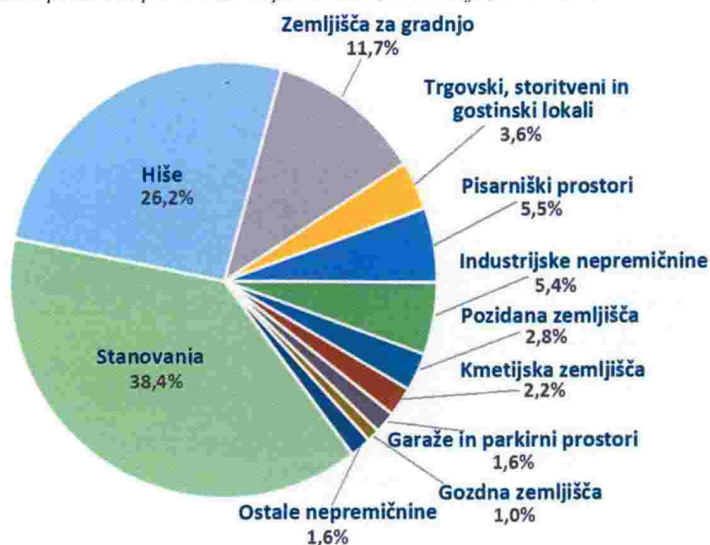
Poročilo o povprečnih cenah nepremičnin na slovenskem trgu - letno poročilo 2018 :

»Po rekordni skupni vrednosti in številu kupoprodajnih poslov leta 2017 se je slovenski nepremičninski trg leta 2018 pričakovano umiril. Število nepremičninskih poslov se je v primerjavi z letom 2017 zmanjšalo za okoli 10 odstotkov. Obseg kupoprodaj se je zmanjšal za vse vrste stanovanjskih in poslovnih nepremičnin, kot tudi za vse vrste zemljišč.

Vrednost in deleži prometa po vrstah nepremičnin, Slovenija, leto 2018:

	VREDNOST PROMETA (v milijonih €)	DELEŽ PROMETA
STANOVANJA	869	38,4 %
HIŠE	590	26,2 %
ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO	264	11,7 %
TRGOVSKI, STORITVENI IN GOSTINSKI LOKALI	81	3,6 %
PISARNIŠKI PROSTORI	124	5,5 %
INDUSTRIJSKE NEPREMIČNINE	121	5,4 %
POZIDANA ZEMLJIŠČA	64	2,8 %
KMETIJSKA ZEMLJIŠČA	50	2,2 %
GARAŽE IN PARKIRNI PROSTORI	37	1,6 %
GOZDNA ZEMLJIŠČA	22	1,0 %
OSTALE NEPREMIČNINE	36	1,6 %

Deleži prometa po vrstah nepremičnin, Slovenija, leto 2018:



V Sloveniji je bil v obdobju od leta 2015 do 2018 prisoten močan trend rasti obsega trgovanja z zemljišči na splošno, kar je bila posledica gospodarske prosperitete in rasti nepremičninskega trga v tem obdobju.

PREGLEDNICA 5:

Evidentirane prodane površine za zemljišča (v hektarih), Slovenija, letno 2015–2018

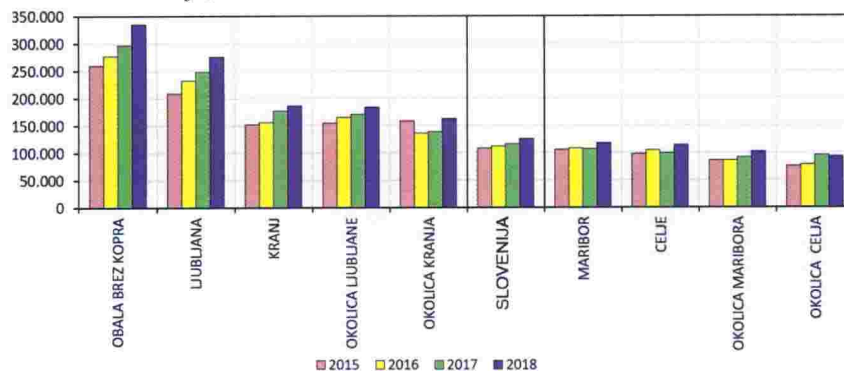
SLOVENIJA

	2015	2016	2017	2018
ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO STAVB [HA]	442	629	614	579
KMETIJSKA ZEMLJIŠČA [HA]	5.795	5.054	6.542	7.411
GOZD [HA]	3.180	4.255	5.825	4.207

Opombi:

- kot zemljišča za gradnjo stavb so upoštevana prazna zazidljiva zemljišča ne glede na upravno-pravni status;
- kmetijska zemljišča vključujejo tudi zemljišča s trajnimi nasadi.

Povprečne cene stanovanjskih hiš s pripadajočim zemljiščem (v evrih), Slovenija skupno in izbrana tržna analitična območja, letno 2015–2018:



Cene hiš v Mariboru in Celju ostajajo podobne in so v povprečju skoraj 60 odstotkov nižje od cen v Ljubljani. Povprečna cena hiše s pripadajočim zemljiščem v Mariboru je leta 2018 znašala blizu 120.000 evrov, v Celju pa blizu 115.000 evrov. V Mariboru se je povprečna cena v primerjavi z letom 2015 zvišala za 11 odstotkov, v Celju pa za 16 odstotkov. Pri tem je treba opomniti, da se je v letu 2018 tako v Mariboru kot v Celju povprečna površina prodanih hiš občutno povečala, zato je rast cen realno še manjša. Za obe mesti je tako značilno, da cene hiš rastejo počasneje od povprečja.

V okolici Maribora oziroma Celja so cene hiš v povprečju okoli 15 do 20 odstotkov nižje kot v Mariboru oziroma Celju. Pri tem je treba upoštevati, da je starostna in velikostna struktura prodanih hiš različna. Hiše, ki se prodajajo v okolici obeh mest so od 10 do 15 let novejše in imajo od 300 do 500 kvadratnih metrov večje pripadajoče zemljišče kot v mestih.

PREGLEDNICA 18:

Povprečne cene in površine prodanih zemljišč za gradnjo stavb, izbrana tržna analitična območja, letno 2015–2018

TRŽNO ANALITIČNO OBMOČJE	2015	2016	2017	2018
OKOLICA LJUBLJANE				
Velikost vzorca	145	225	278	228
Povprečna cena (€/m ²)	82	79	69	90
Povprečna površina zemljišča (m ²)	870	1.140	1.510	1.070
OKOLICA MARIBORA				
Velikost vzorca	73	99	127	149
Povprečna cena (€/m ²)	33	35	40	35
Povprečna površina zemljišča (m ²)	1.030	1.070	1.130	990
LJUBLJANA				
Velikost vzorca	57	89	94	130
Povprečna cena (€/m ²)	200	240	255	221
Povprečna površina zemljišča (m ²)	900	2.580	1.130	1.480
OKOLICA CELJA				
Velikost vzorca	45	49	73	65
Povprečna cena (€/m ²)	36	33	34	27
Povprečna površina zemljišča (m ²)	940	2.340	2.960	2.290
OKOLICA KRANJA				
Velikost vzorca	44	46	61	55
Povprečna cena (€/m ²)	106	90	96	76
Povprečna površina zemljišča (m ²)	810	2.080	1.500	2.820
MARIBOR				
Velikost vzorca	20	41	30	34
Povprečna cena (€/m ²)	73	76	68	83
Povprečna površina zemljišča (m ²)	1.500	590	2.080	760
OBALA BREZ KOPRA				
Velikost vzorca	18	33	51	16
Povprečna cena (€/m ²)	142	78	109	160
Povprečna površina zemljišča (m ²)	840	1.490	980	1.160

V letih od 2015 do 2018 smo v izbranih sedmih analitičnih območjih evidentirali okoli 40 odstotkov vseh kupoprodaj zemljišč za gradnjo stavb v Sloveniji. V Okolici Ljubljane je bilo evidentiranih okoli 15 odstotkov vseh kupoprodaj, med 5 in 10 odstotki pa v okolici Maribora in v Ljubljani.

Najvišje cene zazidljivih zemljišč so v glavnem mestu, kjer po obratu cen stanovanjskih nepremičnin povpraševanje po zazidljivih zemljiščih močno presega ponudbo. Sledijo cene na Obali, kjer povprečno ceno dvigujejo nakupi zemljišč za gradnjo stavb za turistične in počitniške namene, povpraševanje pa prav tako močno presega ponudbo. Cene zazidljivih zemljišč v okolici največjih mest so vsaj za polovico nižje kot v mestih. Z oddaljenostjo od večjih mest cene zemljišč hitro padajo.

Največ kupoprodaj kmetijskih zemljišč se izvede na Pomurskem območju, kjer je gostota kmetijskih zemljišč največja in tudi sicer predstavlja najbolj agrarno območje v državi. V obdobju od leta 2015 do 2018 smo na Pomurskem območju evidentirali v povprečju 25 odstotkov vseh transakcij s kmetijskimi zemljišči. Sledila sta Štajersko in Dolenjsko območje s približno 15-odstotnim deležem vseh kupoprodaj. Blizu desetih odstotkov kupoprodaj smo evidentirali na Osrednjeslovenskem območju, na Savinjskem območju in Posavskem območju, na Goriškem območju pa okoli 5 odstotkov. Razmeroma velika gostota kupoprodaj kmetijskih zemljišč je glede na majhnost območja tudi na Obalnem območju, medtem ko je obseg kupoprodaj na ostalih regionalnih območjih razmeroma skromen.

Povprečna cena kmetijskega zemljišča leta 2018 je bila na ravni države blizu 1,5 evra na kvadratni meter in je v zadnjem letu kazala rahel trend znižanja. Na splošno je sicer od leta 2015 prisoten trend zmerne rasti cen kmetijskih zemljišč, ki ga gre pripisati predvsem ugodnim splošnim gospodarskim okoliščinam. Po rekordnem številu kupoprodaj kmetijskih zemljišč leta 2017 je to leta 2018 opazno upadlo.

PREGLEDNICA 20:

Povprečne cene in površine prodanih kmetijskih zemljišč brez trajnih nasadov, regionalna analitična območja, letno 2015–2018

REGIONALNO ANALITIČNO OBMOČJE	2015	2016	2017	2018
POMURSKO OBMOČJE				
Velikost vzorca	802	716	732	701
Povprečna cena (€/m ²)	1,03	1,03	1,06	1,19
Povprečna površina zemljišča (m ²)	5.200	5.700	5.200	5.200
ŠTAJERSKO OBMOČJE				
Velikost vzorca	491	482	506	444
Povprečna cena (€/m ²)	1,46	1,47	1,48	1,59
Povprečna površina zemljišča (m ²)	6.800	7.000	7.000	7.000
DOLENJSKO OBMOČJE				
Velikost vzorca	446	481	444	373
Povprečna cena (€/m ²)	1,18	1,17	1,20	1,15
Povprečna površina zemljišča (m ²)	4.000	4.200	4.200	4.400
OSREDNJE SLOVENSKO OBMOČJE				
Velikost vzorca	223	263	271	283
Povprečna cena (€/m ²)	2,06	2,06	1,97	1,93
Povprečna površina zemljišča (m ²)	5.700	6.100	6.600	6.100
SAVINJSKO OBMOČJE				
Velikost vzorca	249	223	263	267
Povprečna cena (€/m ²)	1,63	1,60	1,66	1,63
Povprečna površina zemljišča (m ²)	4.900	4.900	5.900	5.300
POSAVSKO OBMOČJE				
Velikost vzorca	258	225	244	203
Povprečna cena (€/m ²)	1,02	0,95	0,93	1,02
Povprečna površina zemljišča (m ²)	5.100	5.400	4.600	5.600
NOTRANJSKO OBMOČJE				
Velikost vzorca	166	142	169	176
Povprečna cena (€/m ²)	0,85	0,75	0,82	0,54
Povprečna površina zemljišča (m ²)	4.900	3.500	4.400	7.400

Cene zemljišč, ki so namenjena za kmetijsko proizvodnjo, so bile v zadnjih štirih letih nad slovenskim povprečjem na Osrednjeslovenskem območju (povprečna cena okoli 2,00 €/m²), Goriškem območju (1,80 €/m²) in Savinjskem območju (1,60 €/m²). Na Štajerskem so bile enake slovenskemu povprečju (1,50 €/m²). Tradicionalno so bile cene kmetijskih zemljišč najnižje na Notranjskem (povprečno okoli 0,70 €/m²), pod povprečjem pa še v Posavju (1,00 €/m²) in Pomurju (1,10 €/m²). Podatki o povprečnih cenah za Koroško in Kras so zaradi premajhnih vzorcev le statistično informativnega značaja.

Davčna analiza

Zaradi gospodarske krize in primanjkljaja v državnem proračunu, vlada v zadnjih letih vztrajno zvišuje davke. Pomemben dejavnik postaja ocenjena vrednost nepremičnin po podatkih GURS, ki je kot celota ali v 80% osnova za obdavčenje, tako za davek na promet nepremičnin, kot davek na dobiček iz kapitala. Promet novih je obdavčen z DDV, starejših in dalj časa vseljenih pa je obdavčen s prometnim davkom, v višini 2%. DDV je oproščen promet s objekti ali deli objektov in zemljišč, na katerih so postavljeni, če je dobava opravljena kasneje kot v dveh letih od začetka prve uporabe oziroma prve vselitve. **Prikazana tržna vrednost ne zajema DDV, zajema pa prometni davek.**

Podrobnejši opis obravnavanih nepremičnin**Veljavni katastrski podatki**

Katastrska občina 464 Številka parcele *58

Površina parcele (m2)	192
Namenska raba	Površina namenske rabe zemljišča (m2)
površine razpršene poselitve	192



Katastrska občina 464 številka stavbe 11

Podrobni podatki o stavbi

Naslov stavbe	Belski Vrh 7	
PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA		
KATASTRSKA OBČINA	ŠTEVILKA PARCELE	Površina zemljišča pod stavbo (m2)
464 BELSKI VRH	*58	*62
Število etaž	1	
številka pritlične etaže	1	
Višina stavbe (m)	5,2	
leto izgradnje stavbe	1990	
ŠTEVILO STANOVANJ	1	
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	0	
tip stavbe	1 - samostojēja	
leto obnove strehe	-	
leto obnove fasade	-	
material nosilne konstrukcije	8 - drug material	
vrsta ogrevanja	2 - centralno ogrevanje	
priključek na vodovodno omrežje	Da	
priključek na električno omrežje	Da	
priključek na kanalizacijsko omrežje	Ne	
priključek na omrežje za kabelsko TV	Ne	
Dejanska raba dela stavbe	Stanovanje v samostojęči stavbi z enim stanovanjem	
Nova dejanska raba dela stavbe	-	
Uporabna površina dela stavbe (m2)	39,8	
Površina dela stavbe (m2)	49,8	

Katastrska občina 464 Številka parcele 102/2

Površina parcele (m2)	202
Namenska raba	Površina namenske rabe zemljišča (m2)
druga kmetijska zemljišča	135
površine razpršene poselitve	67



Zemljiškoknjižni podatki:

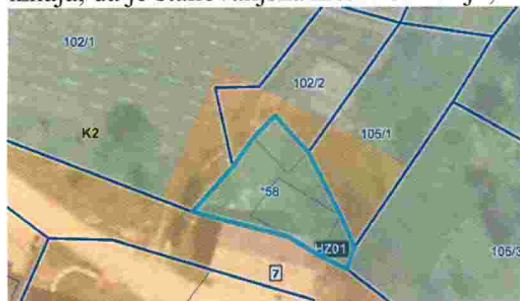
katastrska občina 464 BELSKI VRH parcela *58 (ID 3207267),
katastrska občina 464 BELSKI VRH parcela 102/2 (ID 3207268),
lastnik je dolžnik ¼, ostali solastniki so še Srečko, Vojko in Maja Pfeifer , vsak do ¼, pri dolžniku je vpisana obravnavana izvršba.

Lokacija

Nepremičnine so v Halozah, v hribovitem predelu, na naslovu Belski vrh 7, dostopnem po ozki asfaltni strmi vaški asfaltni cesti. Parceli sicer tvorita zaključeno celoto. Teren je precej strm, in pada od ceste proti severu.

Prostorski plan, gradbeno dovoljenje in dostop

V nadaljevanju prikazujem izsek iz občinskega prostorskega načrta občine Cirkulane, iz katerega izhaja, da je stanovanjska hiša v območju, ki je opredeljeno kot stavbno zemljišče.



Ni mi znano, ali je gradbeno dovoljenje pridobljeno. Glede na to, da ni nobene zaznambe neskladne gradnje v zemljiški knjigi, menim da le to obstaja.

Dostop je po lokalni, precej strmi asfaltni poti, stanovanjska stavba je celo zgrajen tik ob cesti (kar je značilno za poselitev v tem območju).

Opis stanja ob ogledu

Ogled je bil opravljen 11.10.2019. Prisotna je bila partnerica dolžnika.

Predmet ocenjevanja so:

	v m2	stavbno zemljišče v m2	kmetijsko v m2
parc. št. *58 k.o. 464 – Belski vrh	192	192	
parc. št. 102/2 k.o. 464 – Belski vrh	202	135	67
Skupaj:	394	327	67

Obe parceli skupaj tvorita zaokrožen kompleks.

Iz katastrskih podatkov je razvidno, da je stavba zgrajena let 1990. Podatek najverjetneje ni točen, ker gre za nedokončano hišo, v slabem stanju in je po mojem mnenju starejša.

Je pritlična, delno podkletena zidana stavba, z lesenim ostrešjem in salonitno kritino. Salonitna kritina je zelo dotrajana, prav tako ostrešje.

Pritličje hiše je zunaj ometano, brez opleska. Ostrešje v čelnih stenah ni v celoti pozidano in ni ne ometano. Podkleten del hiše je na vzhodni strani, delno obzidna, delno pa vkopan v skalo. Klet je ve celoti v grobem stanju in služi za drvarnico.

Notranjost pritličja je urejena za bivanje, ometi, opleski, keramični in laminatni tlaki. Stene izgledajo vlažne. Okna so PVC izolacijska. Stavba praktično nima nobenih termoizolacij.

V hiši je vodovod in elektrika.

Ogrevanje je s pečkami na trdo gorivo.

Notranjost je skromno urejena in slabo vzdrževana.

Zunanost je tudi minimalno urejena. Na skrajnem severnem delu kompleksa je manjši vrt. Hiša je tako blizu ceste, da je možno postaviti avto le bočno ob cesti, praktično ni dvorišča. Teren je strm.

Velikosti sem izmerila:

Stanovanjska hiša	v m2	Uporabna površina v m2
soba	11,02	11,02
soba	10,08	10,08
kuhinja	8,4	8,4
hodnik	4,64	4,64
koplanica	3,77	3,77
vhod	8	8
soba	11,02	11,02
klet	20	0
Skupaj	76,93	45,91

Fotografije stanja:





Analiza najgospodarnejše uporabe hipotetično nepozidanega zemljišča

Osnovne zahteve, ki definirajo oziroma sestavljajo najgospodarnejšo uporabo so (Zupančič 2012):

- fizično možna in urbanistično sprejemljiva uporaba,
- zakonsko dopustna uporaba,
- finančno izvedljiva uporaba,
- in uporaba, ki rezultira v najvišjo vrednost ocenjevanega zemljišča.

Menim, da je obravnavana raba najgospodarnejša, zato te analize ne izvajam.

Ocenjevanje vrednosti

Način tržnih primerjav v kombinaciji z nabavno vrednostnim načinom

Pri nabavno vrednostnem načinu zemljišče ocenim po načinu tržnih primerjav (kot bi bilo prazno. Izračun v prejšnjem poglavju).

Pri nadomestitvenih stroških objektov izhajam iz nadomestitvenega stroška (ocenjene morebitne novogradnje) in upoštevam vsa ugotovljena zastaranja.

Kot zastaranje je potrebno upoštevati fizično obrabo oziroma zastaranje in pri tem upoštevati različno dobo koristnosti elementov.

Funkcionalno zastaranje je zastaranje zaradi uporabnosti.

Zunanje zastaranje, ki je posledica sprememb zunaj posesti, lahko imenujemo tudi ekonomsko, okoljsko, ali lokacijska zastarelost. Kljub temu, da ponavadi obstaja, je težko izračunljivo, zato ob usklajevanju vrednosti večji pomen pripišem načinu tržnih primerjav.

Primerljive nepremičnine (kmetijska in stavbna zemljišča) iščem v bližnji okolici ali podobnih lokacijah.

Po MSOV je potrebno upoštevati razlike med:

- pravico, za katero smo dobili podatke o ceni, in pravico, katere vrednost se ocenjuje,
- različnimi lokacijami,
- kakovostjo zemljišč ali starostjo in značilnostmi objektov,
- dovoljeno rabo ali namembnostjo (v skladu s prostorsko zakonodajo) za vsako nepremičnino,
- okoliščinami, v katerih je bila cena določena, in zahtevano podlago vrednosti,
- datumom začetka veljavnosti dobljenega podatka o ceni in zahtevanim datumom ocenjevanja vrednosti.

Upoštevam naslednje primerljive prodaje za stavbno zemljišče:

Splošni podatki o poslu	
Dodaj v košarico Izvozi v PDF Prikaži na zemljevidu	
1. Pravni posel	
Vrsta pravnega posla:	Kupoprodajni posel
Vrsta pravnega posla podrobno:	Prodaja na prostem tigu
Datum sklenitve pogodbe:	12.4.2018
ID pravnega posla:	383349
2. Podatki o pogodbi	
Skupna pogodbeni cena:	18.315,00 €
Stopnja DDV:	/
DDV vključen:	Ne
3. Pogodbene stranke - prodajalci	
Pravno organizacijska oblika:	Ni prodajalcev
4. Pogodbene stranke - kupci	
Pravno organizacijska oblika:	/
Opisni podatki o poslu	
Dodaj v košarico Izvozi v PDF Prikaži na zemljevidu	
1. Pravni posel	
Vrsta pravnega posla:	Kupoprodajni posel
Vrsta pravnega posla podrobno:	Prodaja na prostem tigu
Datum sklenitve pogodbe:	24.7.2018
ID pravnega posla:	384311
2. Podatki o pogodbi	
Skupna pogodbeni cena:	16.000,00 €
Stopnja DDV:	/
DDV vključen:	Ne
3. Pogodbene stranke - prodajalci	
Pravno organizacijska oblika:	Ni prodajalcev
4. Pogodbene stranke - kupci	
Pravno organizacijska oblika:	/

Podatki o parcelah	
PARCELA 69/3, 474 - CIRKULANE, CIRKULANE	
A.1 Identifikacijski podatki o parceli	
Parcelna številka:	69/3
Katastrska občina:	474 - CIRKULANE
Občina:	CIRKULANE
A.2 Podatki o parceli	
Vrsta zemljišča:	Zemljišče, na katerem je mogoče graditi stavbo in je komunalno opremljeno (priključki na vodo, elektriko in neposredni dostop do dovodne poti)
Namenska raba parcele:	/
Koordinate:	X:134057.12 Y:577242.57
Površina parcele:	1110 m2
Vrsta trajnega nasada:	/
Starost trajnega nasada:	/
A.3 Podatki o prodaji parcele	
Prodani solastniški delež parcele:	1/1
Podatki o parcelah	
PARCELA 97/4, 474 - CIRKULANE, CIRKULANE	
A.1 Identifikacijski podatki o parceli	
Parcelna številka:	97/4
Katastrska občina:	474 - CIRKULANE
Občina:	CIRKULANE
A.2 Podatki o parceli	
Vrsta zemljišča:	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno
Namenska raba parcele:	/
Koordinate:	X:133616.48 Y:576807.88
Površina parcele:	1000 m2
Vrsta trajnega nasada:	/
Starost trajnega nasada:	/
A.3 Podatki o prodaji parcele	
Prodani solastniški delež parcele:	1/1



Udobje v kosarico Izvozi v PUP Hritaci na zemljišču

1. Pravni posel	
Vrsta pravnega posla:	Kupoprodajni posel
Vrsta pravnega posla podrobno:	Prodaja na prostem tgu
Datum sklenitve pogodbe:	13.4.2018
ID pravnega posla:	384088
2. Podatki o pogodbi	
Skupna pogodbeni cena:	4.000,00 €
Stopnja DDV:	/
DDV višjučen:	Na
3. Pogodbene stranke - prodajalci	
Pravno organizacijska oblika:	Ni prodajalcev
4. Pogodbene stranke - kupci	
Pravno organizacijska oblika:	/

PARCELA 67/7, 463 - VELIKI VRH, CIRKULANE

A.1 Identifikacijski podatki o parceli	
Parcelna številka:	67/7
Katastrska občina:	463 - VELIKI VRH
Občina:	CIRKULANE
A.2 Podatki o parceli	
Vrsta zemljišča:	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno
Namenika raba parceli:	/
Koordinate:	X:136743.33 Y:573244.05
Površina parcele:	294 m ²
Vrsta trajnega nasada:	/
Starost trajnega nasada:	/
A.3 Podatki o prodaji parcele	
Prodani solastniški delež parcele:	1/1



Prilagoditve za stavbno zemljišče

posel	1	2	3
tržna vrednost v EUR	18315,00	16000	4000
površina	1110,00	1000	294
vrednost v EUR/m ²	16,50	16,00	13,61
datum prodaje	12.4.2018	24.7.2018	13.4.2018
površina kmetijsko			
Prilagoditve			
pogoji prodaje	0,00	0,00	0,00
prilagojena nab. Vrednost	18315,00	16000,00	4000,00
vrednost v EUR/m ²	16,50	16,00	13,61
zazidljivost zemljišč	0,00	0,00	0,00
prilagojena vrednost	16,50	16,00	13,61
čas prodaje	0,00	0,00	0,00
prilagojena vrednost	16,50	16,00	13,61
lokacija	-0,20	-0,20	0,00
prilagojena vrednost	13,20	12,80	13,61
dostop zelo strm	-0,10	-0,10	-0,20
prilagojena vrednost	11,88	11,52	10,88
mikrolokacija tik ob cesti	-0,20	-0,20	-0,20
prilagojena vrednost	9,50	9,22	8,71
velikost parcele	0,00	0,00	0,05
prilagojena vrednost	9,50	9,22	9,14
Primerljiva površina v m ²	1	1	1
Prilagojena vrednost:	9,5 EUR	9,2 EUR	9,1 EUR
ponder	0,30	0,35	0,35
VREDNOST (kot prostega stavbnega zemljišča)			9,28 EUR
oziroma:		9,30 EUR/m²	

Za kmetijsko zemljišče upoštevam:



Podlehnik, k.o. Rodni vrh gozd, 22.5.2016, 1639 EUR, 3279 m², 0,5 EUR/m²



Podlehnik, k.o. Sedlašek, njiva, 14.12.2016, 800 EUR, 1546 m², 0,52 EUR/m²



Videm k.o. veliki okič,, gozd, 15657 m². 7000 EUR, 31.3.2017, 0,45 EUR/m²

Videm, k.o. Sp. Leskovec, parc.št. 94, 4399 m², 2000 EUR, gozd, 28.4.2017, 0,45 EUR/m²



Videm, k.o. Sp. Leskovec, parc.št. 49/2, 11671 m², 6000 EUR, gozd, 9.6.2017, 0,51 EUR/m²

[Dodaj v košarico](#) [Izvozi v PDF](#) [Prikaži na zemljevidu](#)

1.Pravni posel

Vrsta pravnega posla: Kupoprodajni posel
Vrsta pravnega posla podrobno: Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe: 22.2.2019
ID pravnega posla: 427224

2.Podatki o pogodbi

Skupna pogodbeni cena: 20.000,00 €
Stopnja DDV: /
DDV vključen: Ne

3.Pogodbene stranke - prodajalci

Pravno organizacijska oblika: Ni prodajalcev

4.Pogodbene stranke - kupci

Pravno organizacijska oblika: /

▼ PARCELA 237/2, 482 - MALI OKIČ, CIRKULANE

▼ PARCELA 238, 482 - MALI OKIČ, CIRKULANE

▼ PARCELA 237/1, 482 - MALI OKIČ, CIRKULANE

▼ PARCELA 236/3, 482 - MALI OKIČ, CIRKULANE

▼ PARCELA 236, 482 - MALI OKIČ, CIRKULANE



Skupaj 39519 m² zemljišč, 0, 51 EUR/m²

[Dodaj v košarico](#) [Izvozi v PDF](#) [Prikaži na zemljevidu](#)

1.Pravni posel

Vrsta pravnega posla: Kupoprodajni posel
Vrsta pravnega posla podrobno: Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe: 11.1.2019
ID pravnega posla: 419090

2.Podatki o pogodbi

Skupna pogodbeni cena: 7.500,00 €
Stopnja DDV: /
DDV vključen: Ne

3.Pogodbene stranke - prodajalci

Pravno organizacijska oblika: Ni prodajalcev

▼ PARCELA 213/8, 479 - PRISTAVA, CIRKULANE

▼ PARCELA 213/7, 479 - PRISTAVA, CIRKULANE

▼ PARCELA 198/1, 479 - PRISTAVA, CIRKULANE

▼ PARCELA 297/2, 481 - SLATINA, CIRKULANE



In 12203 m2 gozdnih in kmetijskih zemljišč, 0,61 EUR/m2

Iz zgornjih podatkov izhaja, da so cene kmetijskih zemljišč in gozdov zelo različne, najnižje cene dosegajo zapuščena, neobdelana zemljišča. Obravnavana zemljišča se nahajajo v bližini stavbe, na strmem terenu, zato **ocenim, da tržna vrednost znaša 1 EUR/m2**

Izračun:

Stanovanjska hiša		strošek v EUR/m2
Površina NTP v m2	76,93	
pritličje	45,91	800,00
ostalo, gosp. Del	20,00	300,00
klet	0,00	0,00
nadomestitvena vrednost objekta	42.728 EUR	
Potrebna vlaganja v EUR/m2	0 EUR	upoštevano v ceni
ostalo	0	
Nadomestitvena vrednost objekta :	42.728 EUR	
Vrednost kratkotrajnih elementov	25.637 EUR	
Vrednost dolgotrajnih elementov	17.091 EUR	
Fizična zastarelost kratkotrajnih elem.		
Ekonomska življenjska doba	40 let	
LETO IZGRADNJE	1990	po kat.pod
kronološka starost	29	
dejanska starost	30	
preostala življenjska doba	10 let	
stopnja fizične zastarelosti	75,00 %	
Fizična zastarelost dolgotrajnih elem.		
Ekonomska življenjska doba	80 let	
LETO IZGRADNJE	1990	
kronološka starost	29	
dejanska starost	50	ocena glede na stanje
preostala življenjska doba	20 let	
stopnja fizične zastarelosti	75,00 %	
Povprečna stopnja fizične zastarelosti:	75,00 %	
funkcionalna zastarelost:	0,00	
Ekonomska zastarelost v %	0	tržne razmere
stopnja zastarelosti skupaj:	75,00 %	
$=(1-((100-\text{stopnja fizične zastarelosti})/100 \times (100-\text{funkcionalna zastarelost})/100 \times (100-\text{ekon.zast})/100)) \times 100.$		
ZASTARELOSt SKUPAJ:	32.046,00 EUR	
ostalo	0,00 EUR	
VREDNOST OBJEKTA		
Stanovanjska hiša	12.818,40 EUR	

zemljišče parc.št. *58 in 102/2

Stavbni del, velikost	327,00 m2;
vrednost primerljivega st.zemljišča EUR /m2	9,30
Komunalna opremljenost	2 ocena

primerljiva vrednost stavbnega EUR/m2	11,30
stavbni del	3.695,10 EUR
kmetijski del	
velikost	67,00 m2;
vrednost primerljivega kmet.zem.	1,00 EUR/m2
kmetijski del	67 EUR
zemljišče parc.št. *58 in 102/2	3.762,10 EUR

Rekapitulacija

Stanovanjska hiša	12.818,40 EUR
zemljišče parc.št. *58 in 102/2	3.762,10 EUR
Skupaj	16.580,50 EUR

Na donosu zasnovan način

temelji na ocenjevanju nepremičnin na podlagi donosa (iz dejavnosti, najema...) - v celoti upošteva ekonomske kriterije, upošteva prihodke in odhodke, povezane z nepremičnino, ki se oceni s postopkom kapitalizacije donosov. Postopek lahko upošteva mere kapitalizacije, mere donosa ali diskontne mere ali oboje. Na splošno načelo nadomestitve zahteva, da tok prihodkov, ki daje najvišje donose ob dani ravni tveganja, vodi do najverjetnejše vrednosti.

Tržna vrednost se izračuna z metoda diskontiranja denarnih tokov in predstavlja sedanjo vrednost denarnih tokov in sicer:

Ob konstantnih in časovno neomejenih donosih (kot so npr. najemnine), se tržna vrednost lahko tudi izračuna po metodi **direktne kapitalizacije** z naslednjo formulo:

$$V = I/R$$

Izračun mere kapitalizacije:

Stopnjo kapitalizacije dogradim:

Podatkov o izvedenih prodajah, ki so bili pred tem v najemu, nisem zasledila. Zato se odločim, da mero kapitalizacije dogradim.

Mera kapitalizacije je vsota donosnosti netveganih naložb (realna donosnost (rr)), premije za tveganje, premije za manjšo likvidnost in premije za ohranitev kapitala.

Po podatkih SURS je napovedna letna inflacija (π) - poročilo 2017: »Medletna rast cen, merjena s HICP, naj bi bila letos zaradi enkratnih vplivov zunanjih dejavnikov nekoliko višja kot v naslednjem letu, v letu 2020 pa naj bi preseгла 2%. V letu 2017 je znašala 1,7%«

Donosnost dolgoročnih obveznic (i) - podatek za SLOREP 1, 2, dospelost 33.3.1932, 1935, 1940 in vir: <https://www.mtsdata.com/content/data/public/rsl/fixing/> znaša 1,61%

$$1 + r_r = (1 + i) / (1 + \pi) \quad 0,09991$$

$$r_r = -0,0009 \text{ !negat. } -0,09\%$$

Zaradi negativnega rezultata vzamem max, donosnost na vezane vloge, ADIKO bank, 1,1%

Premija za tveganje bi naj znašala do 4%, odvisno od tveganja nepremičninske naložbe. Ocenim, da se uvršča med manj tvegane naložbe, zato le to ocenim na 1 %.

Premijo za manjšo likvidnost, ki se v Sloveniji giblje do 1,5 % (navedeno v študijskih primerih), ocenim 1,5%.

Stroške gospodarjenja z naložbo ocenim 0,2%.

Premijo za ohranitev kapitala določim na podlagi pričakovanega realnega padanja vrednosti nepremičnine. Zaradi načina gradnje (betonska konstrukcija) ocenim pričakovano življenjsko dobo na 70 let, torej zmanjševanje vrednosti 1,43% na leto, kolikor bi znašala premija za ohranitev kapitala po Ringovi metodi. Vendar nadalje upoštevam oziroma predpostavim, da bomo lahko zbrana sredstva

plemenitili po netvegani realni donosnosti 70 let (n) in v tem primeru premija za ohranitev kapitala (Pok) znaša:

$$\text{Pok} = \frac{r}{1+r} \cdot (1+r)^n - 1 = 0,006085 \quad (0,61\%)$$

Nadalje ocenim še najemnino (na podlagi primerljivih tržnih podatkov o najemninah, vir Trgospok):

Splošni podatki o poslu	
Dodaj v košarico Izvozi v PDF Prikaži na zemljevidu	
1. Pravni posel	
Vrsta pravnega posla:	Najemni posel
Vrsta pravnega posla podrobno:	Oddajanje na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe:	31.1.2017
ID pravnega posla:	310067
2. Podatki o pogodbi	
Skupna pogodbena cena:	40,00 €/mesec
Čas najema:	Določen čas
Datum začetka najema:	1.2.2017
Datum zaključka najema:	1.2.2018
Trajanje najema:	12 mesecev
Dejanski datum zaključka najema:	/
Obratovni stroški:	Da
Stopnja DDV:	/
DDV vključen:	Ne
3. Pogodbene stranke - prodajalci	
Pravno organizacijska oblika:	NI posrednik

Podatki o delih stavb	
STANOVANJSKA HIŠA 51/1, TURŠKI VRH 39, TURŠKI VRH	
C.1 Identifikacijski podatki dela stavbe	
Številka stavbe:	51
Številka dela stavbe:	1
Št. stanovanja ali poslovnega prostora:	/
Naslov:	TURŠKI VRH 39
Naselje:	TURŠKI VRH
Občina:	ZAVRČ
Ime KO:	489 - TURŠKI VRH
C.2 Podatki o delu stavbe	
Vrsta dela stavbe:	Stanovanjska hiša
Dejanska/namenska raba dela stavbe:	1110001 - Stanovanje v samostojni s enim stanovanjem
Koordinate:	X:136316.18 Y:581464.19
Leto izgradnje stavbe:	1930
Leto izgradnje dela stavbe:	1930
Neto tlorisna površina dela stavbe:	58,20 m ²
Uporabna površina dela stavbe:	40,30 m ²
Legra dela stavbe v stavbi:	prilike
Število sob:	2

Dodaj v košarico Izvozi v PDF Prikaži na zemljevidu	
1. Pravni posel	
Vrsta pravnega posla:	Najemni posel
Vrsta pravnega posla podrobno:	Oddajanje na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe:	12.3.2017
ID pravnega posla:	320517
2. Podatki o pogodbi	
Skupna pogodbena cena:	50,00 €/mesec
Čas najema:	Določen čas
Datum začetka najema:	1.4.2017
Datum zaključka najema:	1.4.2018
Trajanje najema:	12 mesecev
Dejanski datum zaključka najema:	/
Obratovni stroški:	Ne
Stopnja DDV:	/
DDV vključen:	Ne
3. Pogodbene stranke - prodajalci	
Pravno organizacijska oblika:	NI prodajalcev

STANOVANJSKA HIŠA 25/1-1, ZGORNJI LESKOVEC 6, ZGORNJI LESKOVEC	
C.1 Identifikacijski podatki dela stavbe	
Številka stavbe:	25
Številka dela stavbe:	1
Št. stanovanja ali poslovnega prostora:	1
Naslov:	ZGORNJI LESKOVEC 6
Naselje:	ZGORNJI LESKOVEC
Občina:	VIDEM
Ime KO:	487 - ZGORNJI LESKOVEC
C.2 Podatki o delu stavbe	
Vrsta dela stavbe:	Stanovanjska hiša
Dejanska/namenska raba dela stavbe:	1121001 - Stanovanje v samostojni stavbi dvema stanovanjema
Koordinate:	X:132149.18 Y:572376.82
Leto izgradnje stavbe:	1880
Leto izgradnje dela stavbe:	1880
Neto tlorisna površina dela stavbe:	222,90 m ²
Uporabna površina dela stavbe:	108,10 m ²
Legra dela stavbe v stavbi:	prilike
Število sob:	4

Dodaj v košarico Izvozi v PDF Prikaži na zemljevidu	
1. Pravni posel	
Vrsta pravnega posla:	Najemni posel
Vrsta pravnega posla podrobno:	Oddajanje na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe:	16.8.2017
ID pravnega posla:	338176
2. Podatki o pogodbi	
Skupna pogodbena cena:	60,00 €/mesec
Čas najema:	Nedoločen čas
Datum začetka najema:	16.8.2017
Datum zaključka najema:	/
Trajanje najema:	/
Dejanski datum zaključka najema:	/
Obratovni stroški:	Ne
Stopnja DDV:	/
DDV vključen:	Ne
3. Pogodbene stranke - prodajalci	
Pravno organizacijska oblika:	NI prodajalcev

STANOVANJSKA HIŠA 6/1, PLETERJE 6, PLETERJE	
C.1 Identifikacijski podatki dela stavbe	
Številka stavbe:	6
Številka dela stavbe:	1
Št. stanovanja ali poslovnega prostora:	/
Naslov:	PLETERJE 6
Naselje:	PLETERJE
Občina:	KIDRIČEVO
Ime KO:	427 - PLETERJE
C.2 Podatki o delu stavbe	
Vrsta dela stavbe:	Stanovanjska hiša
Dejanska/namenska raba dela stavbe:	1110001 - Stanovanje v samostojni stavbi z enim stanovanjem
Koordinate:	X:137439.38 Y:558739.33
Leto izgradnje stavbe:	1973
Leto izgradnje dela stavbe:	1973
Neto tlorisna površina dela stavbe:	120,00 m ²
Uporabna površina dela stavbe:	53,90 m ²
Legra dela stavbe v stavbi:	prilike
Število sob:	2

Iz zgornjih podatkov izhaja, da ne bi bilo možno doseči višje najemnina, kot 50 EUR/mesec.

Predpostavim, da bo oddaja za določen čas (dotrajan objekt), max. 20 let in da bi potem ostala le še prazna zemljišča.

Izračunam:

	50	
mesečna najemnina	EUR	
Letna najemnina	600,00 EUR	
odbitki		
neizkoriščenost	-60,00 EUR	ocena 10%
neizterljivost	-30,00 EUR	ocena 5%
vzdrževanje, upravljanje	-30,00 EUR	ocena 5%
Neto najemnina	480,00 EUR	
stopnja kapitalizacije - jo dogradim:		
netvegana donosnost	0,011	
tveganje	0,01	
nelikvidnot	0,015	
upravljanje	0,02	
obnova kapitala	0,006	
R- stopnja kapitalizacije	0,062	
Sedanja vrednost najema = (izračun s finančnim kalkulatorjem)	5.417,28 EUR	

prištejem vrednost zemljišč - po nabavno vrednostnem načinu 3.762,10 EUR

SKUPAJ TRŽNA VREDNOST PO TEM NAČINU 9.179,38 EUR

ZAKLJUČEK

V cenilnem poročilu sem uporabila dva načina ocenjevanja vrednosti

nepremičnine:	tržna vrednost:
Po načinu tržnih primerjav z nabavno vrednostnim načinom	16.580,50 EUR
Po na donosu zasnovanem načinu:	9.179,38 EUR

Uporabljena načina dajeta zelo različne vrednosti. Glede na to, da je stanovanjska hiša v slabem stanju in da tudi njena lokaciji ni najugodnejša, in ker menim, da je vseeno nabavno vrednostni način bolj zanesljiv, mu pripišem pomen s ponderjem 0,7, drugemu pa s ponderjem 0,3 in vrednost zaokrožim na 10 EUR.

Tržna vrednost nepremičnin (neomejene lastninske pravice) za parc.št. *58 in 102/2, obe k.o. 464 – Belski vrh, znaša 14.360,00 EUR za celoto.

Posebne predpostavke oz. omejitve v primeru prodaje idealnega deleža nepremičnin:

Pri določitvi vrednosti idealnega deleža nepremičnin upoštevam Mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti (MSOV 2017), kjer se definicija tržne vrednosti glasi:

»Tržna vrednost je opredeljena kot ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.«

Predmet ocenjevanja je torej idealni delež nepremičnin. Vrednost idealnega deleža nepremičnin lahko interpretiramo tudi kot tržno vrednost pod posebno predpostavko. Posebne okoliščine, ki so povezane s to predpostavko pa se odražajo v tem, da so potencialni kupci s trga pripravljeni odšteti nižjo vrednost, ker bodo v bodočnosti morali urediti še solastniško razmerje. Kupci so sicer lahko tudi solastniki, vendar jih je omejeno število, torej so pripravljeni delež kupiti le po »posebni vrednosti«. Zato nadalje ocenjujem, kot da so kupci zunanji, iz trga. Takšni kupci računajo, da bo delitev solastnine potrebno reševati s sodnimi postopki, ki so dolgotrajni in lahko trajajo dve ali več let, zato so pripravljeni kupiti solastniški delež le pod ugodnejšimi pogoji. Ob 5% efektivni obrestni meri (za kredite) znaša strošek plačane kupnine za dobo dveh let 10%, temu prištejem pa še diskont v primeru prodaje kupljenega deleža (lahko tudi nakupa drugega deleža), kar ocenim v višini 5%, kar skupaj zniža vrednost idealnega deleža za ca 15%.

Tržna vrednost idealnega deleža ¼ nepremičnin za parc.št. *58 in 102/2, obe k.o. 464 – Belski vrh znaša 3.050,00 EUR.

cenilka:
mag. Marija Toplak



Izjava o skladnosti s standardi ocenjevanja

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- imam kot ocenjevalec vrednosti pravic na nepremičninah potrebno znanje in izkušnje za izvedbo ocene vrednosti nepremičnin, ocenjenih v tem poročilu;
- je ocenjevanje vrednosti izvedeno objektivno in nepristransko;
- sem o predmetu ocenjevanja pridobila vse informacije, ki bistveno vplivajo na njegovo oceno vrednosti;
- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost;
- so prikazane moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami, opisanimi v tem poročilu;
- nimam navedenih sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede imetja, ki je predmet tega poročila in nimam osebnih interesov ter nisem pristranska glede oseb (fizičnih ali pravnih), ki jih ocena vrednosti zadeva;
- nisem sama oziroma z mano povezane osebe v zadnjih treh letih opravljala nobene storitve ali transakcije, povezane s sredstvi oziroma premoženjem, ki so predmet te ocene vrednosti;
- plačilo za mojo 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;
- sem osebno pregledala imetje nepremičnine, ki je predmet tega ocenjevanja vrednosti;
- mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči;
- da so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu z določiloma 2.1 in 2.2 SPS 2 (Ur. List RS 106/2013) in Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti (Ur. list RS 106/2010);
- poročilo ni izdelano za namene računovodskega poročanja;
- pri izdelavi tega poročila sem upoštevala MSOV 2017.

Stojnci, 16.10.2019

cenilka:
mag. Marija Toplak



Literatura in viri:

1. Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti, 2010, Uradni list RS, 23/2010
2. Zakon o revidiranju (ZRev-2), 2008, Uradni list RS št. 65/2008
3. Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti 2011, 2013 in 2017, International Valuation Standards Committee 2011, 2013 in 2017, prevod Slovenski inštitut za revizijo 2012, 2013 in 2017.
4. Slovenski poslovno finančni standardi, Ur. list 106/2013
5. Pšunder I., Torkar M., 2007: Priročnik za ocenjevanje vrednosti nepremičnin, Slovenski inštitut za revizijo
6. Pšunder I., Vrenčur R., 2012: Nepremičninsko pravo in vrednost pravica na nepremičninah, Slovenski inštitut za revizijo
7. Bolčina B., Bratina B., Čibej J. A., Duhovnik M., Gračanić S., Hojnik G., Jerman S., Kosi M., Kratnar J., Lušnic K., Murko J., Nagode Zupančič P., Odar M., Povše Ž., Skitek M., Srednik R., Škerget D., Torkar M., Valentinčič A., Vrenčur R., Zadnik Stirn L., Zupančič D., Zupančič V. , 2012: Gradivo za izobraževanje za pridobitev strokovnih znanj za opravljanje nalog pooblaščenih ocenjevalcev vrednosti nepremičnin, Ljubljana, Slovenski inštitut za revizijo
8. Slovenski standard SIST ISO 9836; 2000, urad RS za standardizacijo in meroslovje
9. Zemljiška knjiga. <http://portal.sodisce.si/vpogledi/zk.portal>
10. Kataster: <http://prostor3.gov.si/javni/login.jsp?jezik=sl>
11. GERK: <http://rkg.gov.si/GERK/viewer.jsp>
12. Evidenca trga nepremičnin: https://prostor.gov.si/preg/etn/etn_posli.jsp;
<http://aplikacije.trgnepremicnin.si/TRGOSKOP/TRGOSKOP/TRGOSKOP.html?s...>
13. Portal vrednotenja nepremičnin pri GURS: <http://prostor3.gov.si/zvn/zvn/ZVN.html>