

OKRAJNO SODIŠČE
V ŠMARJU PRI JELŠAH

Prejeto:
neposredno - po pošti (navadno-priporočeno) - po e-pošti

PREJETO 01-09-2021 v izvodih s (z) nadpisi s(z) prilogami

01-09-2021

Pooblastilo: IF - Ni priloženo

Pooblastilo JE - NI priloženo.
Poslano po pošti priporočeno na recepciji dne
30. 8. 2011 št. R. 656651
Pisanje je taksirano s(z) EUR.
Podpis pristojne sodne osebe:



HELENA
COLARIČ
PRITEKELJ
Arclin 29 C
ŠKOFJA VAS

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 so nepremičnine: parcela 1201-210/1, parcela 1201-986 in parcela 1201-987, ki so v naravi enostanovanjska stavba z zemljiščem in kmetijska stavba z zemljiščem pod stavbo na naslovu Zadrže 16, 3240 Šmarje pri Jelšah.

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 ocene vrednosti: 26.8.2021

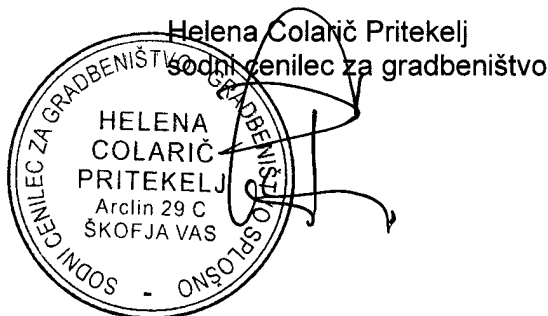
Datum ogleda: 22.7.2021

Datum izdelave poročila: 30.8.2021

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

Ocenjena vrednost celote 1/1 nepremičnin: **91.666,00 €**

Vojnik, 30.8.2021



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	RAZKRITJA	5
1.9	POSEBNE PREDPOSTAVKE	5
1.10	OMEJITVE UPORABE, RAZŠIRJANJA IN OBJAVE	5
1.11	OPIS OPRAVLJENEGA DELA ZA OCENO VREDNOSTI	5
1.12	UPORABLJENA LITERATURA IN VIRI	6
2	OPIS NEPREMIČNIN	6
2.1	LOKACIJA	6
2.2	ZEMLIŠČE	7
2.3	IZBOLJŠAVE ZEMLIŠČA	8
3	ANALIZA VPLIVOV NA VREDNOST NEPREMIČNIN	11
3.1	GOSPODARSKO STANJE	11
3.2	ANALIZA NEPREMIČNINSKEGA TRGA	13
4	ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE	16
5	OCENJEVANJE VREDNOSTI	17
5.1	NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV	17
5.2	NA DONOSU ZASNOVAN NAČIN	17
5.3	NABAVNOVREDNOSTNI NAČIN	17
5.3.1	<i>Ocena vrednosti stavbnega zemljišča</i>	<i>17</i>
5.3.2	<i>Ocena vrednosti stroškov komunalne opreme</i>	<i>18</i>
5.3.3	<i>Ocena vrednosti izboljšav zemljišča</i>	<i>19</i>
5.3.4	<i>Indikacija vrednosti po nabavnovrednostnem načinu</i>	<i>20</i>
5.4	USKLADITEV IN KONČNA OCENA VREDNOSTI NEPREMIČNIN	21
5.5	OCENJENA VREDNOST NEPREMIČNIN PO PARCELAH	21
6	IZJAVA OCENJEVALCA VREDNOSTI	21

1 UVODNI DEL

1.1 Podatki o naročniku

Naročnik ocene vrednosti je Okrajno sodišče v Šmarju pri Jelšah, sklep št. I 149/2020 z dne 27.5.2021.

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 1201-210/1, parcela 1201-986 in parcela 1201-987, in izdelati cenitev nepremičnin po tržni vrednosti na dan ceniťve. Iz ceniťve mora biti razvidno:

- metoda, uporabljena za cenitev in okoliščine, pomembne za cenitev (lokacija neprem., ..);
- ali bi se s prodajo nepremičnin po delih ali skupinah delov dosegla višja vrednost;
- ali in koliko so nepremičnine manjvredne zaradi vknjižene služnosti in stvarnega bremena;
- ali na zmanjšanje vrednosti vpliva okoliščina, da je predmet izvršbe le del nepremičnin;
- seznam družinskih članov ali drugih oseb, ki prebivajo oz. imajo sedež v objektu, ki je predmet ceniťve;
- ocena vrednosti tudi po posameznih 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 nepovezanima 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 1201-210/1, parcela 1201-986 in parcela 1201-987, ki so v naravi enostanovanjska stavba z zemljiščem in kmetijska stavba z zemljiščem pod stavbo na naslovu Zadrže 16, 3240 Šmarje pri Jelšah.

ID znak nepremičnine	Površina zemljišča parcele (m2) GURS	ID stavbe GURS	Površina zemljišča pod stavbo (m2) GURS	Imetnik lastninske pravice v ZK	Solast. delež	Omejitve lastninske pravice v ZK
parcela 1201-210/1	542	231-del	28	ANNI EDICO poslovna informatika, d.o.o., Aškerčev trg 026, 3240 Šmarje pri Jelšah	1	hipoteka
parcela 1201-986	180	230	180	ANNI EDICO poslovna informatika, d.o.o., Aškerčev trg 026, 3240 Šmarje pri Jelšah	1	hipoteka
parcela 1201-987	324	232	239	ANNI EDICO poslovna informatika, d.o.o., Aškerčev trg 026, 3240 Šmarje pri Jelšah	1	hipoteka
SKUPAJ	1.046				1	

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

1.6 Pomembni datumi

- ogled nepremičnin je opravljen dne 22.7.2021
na podlagi vabila vsem strankam, ogleda se je udeležil Ivan Žaberl, zaposlen pri ANNI EDICO d.o.o., ogled notranjosti stavb je bil omogočen.
- ocena vrednosti je izdelana na dan 26.8.2021

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 Razkritja

- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, so povzeti iz virov, za katere kot ocenjevalka menim, da so zanesljivi in predpostavljam, da so resnični.
- Ocenjena vrednost nepremičnin je vrednost lastninske pravice na nepremičninah brez omejitev.
- 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 ocenjevanih nepremičnin je na dan izdelave poročila enako kot na dan ogleda.

1.9 Posebne predpostavke

- Gradbenih dovoljenj za stavbe ni predloženih, gre za starejše stavbe, zgrajene pred 31.12.1967, v zemljiški knjigi ni vpisanih zaznamb nedovoljenih gradenj, zato pri oceni vrednosti v skladu s 118. členom Gradbenega zakona v povezavi s 197. členom Zakona o graditvi objektov upoštevam, da gre za legalne gradnje s skladno uporabo.
- Dostop in dovoz do nepremičnin je urejen neposredno s kategorizirane javne lokalne ceste, preko parcel v lasti istega lastnika ANNI EDICO d.o.o. oz. drugih lastnikov, ki pa niso predmet cenitve oz. prodaje v izvršilnem postopku. Pri oceni vrednosti zato upoštevam, da dostop ni zagotovljen in bo potrebno nujno pot še pravno urediti.

1.10 Omejitve uporabe, razširjanja in objave

- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, se nanašajo le na zadevno ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah in se lahko uporabljajo le za namen, ki je naveden v tem poročilu.

1.11 Opis opravljenega dela za oceno vrednosti

V zvezi z izvajanjem ocenjevanja vrednosti nepremičnin so bila izvedena naslednja dejanja:

- Identifikacija naročnika in opredelitev naloge
- Identifikacija ocenjevanih nepremičnin in pravic
- Zbiranje podatkov o ocenjevanih nepremičninah:
 - Podatki iz zemljiškega katastra in katastra stavb pri GURS
 - ZK podatki
 - Podatki o gospodarskem in družbenem okolju ter trgu nepremičnin
 - Podatki o izvršenih transakcijah, najemninah, ponudbenih cenah, predračunskih cenah primerljivih nepremičnin
- Ogled nepremičnin
- Izdelava analiz

- Izvajanje ocenjevanja vrednosti po različnih načinih
- Presoja rezultatov
- Izdelava sklepa o oceni vrednosti
- Izdelava pisnega poročila
- Predaja poročila naročniku
- Arhiviranje dokumentacije

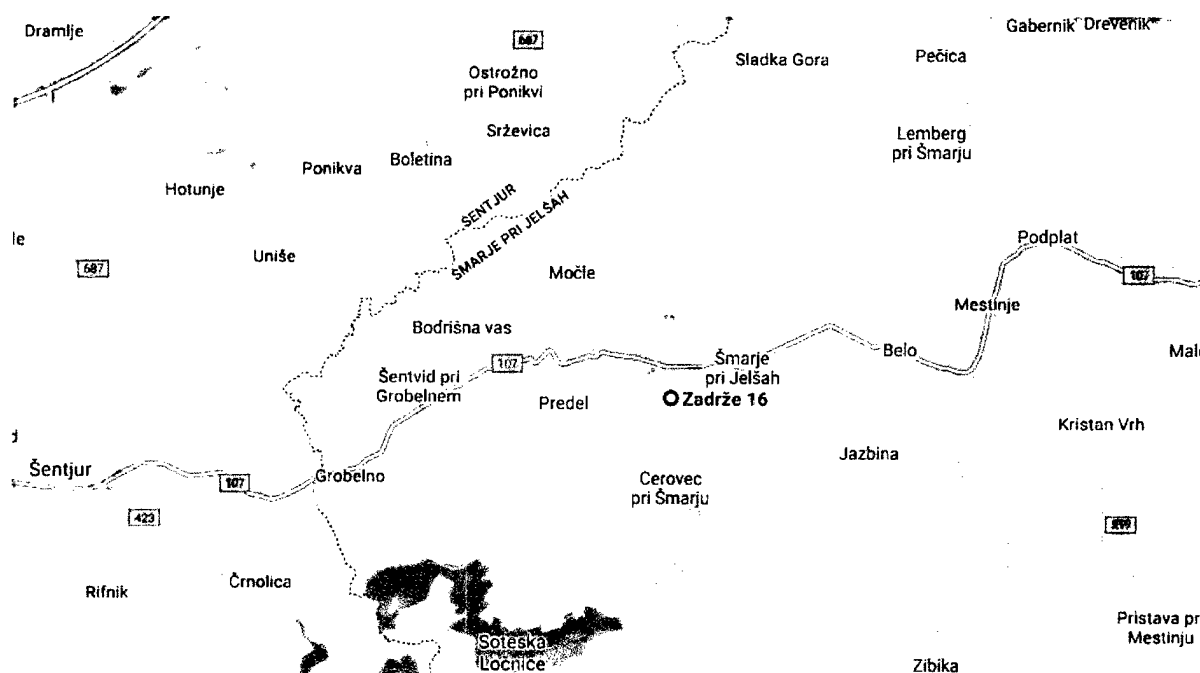
1.12 Uporabljena literatura in viri

- Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti (UL št. 106/10, 91/12, 2/15)
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV)
- Zakon o sodiščih Zakon o sodiščih (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 45/08, 96/09, 86/10 – ZJNepS, 33/11, 75/12 – ZSPDSLS-A, 63/13, 17/15, 23/17 – ZSSve, 22/18 – ZSICT, 16/19 – ZNP-1, 104/20 in 203/20 – ZIUPOPĐVE)
- Zakon o izvršbi in zavarovanju (Uradni list RS, št. 3/07 – uradno prečiščeno besedilo, 93/07, 37/08 – ZST-1, 45/08 – ZArbit, 28/09, 51/10, 26/11, 17/13 – odl. US, 45/14 – odl. US, 53/14, 58/14 – odl. US, 54/15, 76/15 – odl. US, 11/18, 53/19 – odl. US, 66/19 – ZDavP-2M in 23/20 – SPZ-B)
- 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

Nepremičnine ležijo v podeželskem naselju Zadrže v Občini Šmarje pri Jelšah. Od občinskega središča v Šmarju pri Jelšah so oddaljene 1 kilometer. Gre za sosesko starejših kmetijskih gospodarstev s posameznimi novejšimi stanovanjskimi stavbami, ki je komunalno opremljena.



Slika 1: Lokacija, vir: Google maps



Slika 2: Soseska, vir: Google maps

Občina Šmarje pri Jelšah je del savinjske statistične regije. Meri 108 km². Po površini se med 212 slovenskimi občinami uvršča na 62. mesto. Ima približno 10.280 prebivalcev in se po številu prebivalcev med slovenskimi občinami uvršča na 54. mesto. Šmarje pri Jelšah je pretežno kmetijska občina, dobro sta razvita predvsem vinogradništvo in živinoreja, vse bolj pa se razvijajo tudi dopolnilne dejavnosti in turizem na kmetijah. Za razvoj podjetništva je občina uredila poslovno-obrtne cone v Šmarju pri Jelšah in Mestinju.

2.2 Zemljišče

Parcela 1201-210/1, parcela 1201-986 in parcela 1201-987 predstavljajo stavbno zemljišče – površine razpršene poselitve za kmetijstvo in bivanje. Ležijo v blagi brežini in predstavljajo pozidano stavbno zemljišče: zemljišče pod stanovanjsko stavbo z delom funkcionalnega zemljišča stanovanjske stavbe in zemljišče pod kmetijsko stavbo in bivšo gnojno jamo. Dostop in dovoz je urejen neposredno s kategorizirane javne lokalne ceste preko parcel, ki so v lasti istega oz. drugih lastnikov, niso pa predmet cenitve oz. prodaje v izvršilnem postopku. Pri oceni vrednosti zato upoštevam, da dostop ni zagotovljen in bo potrebno nujno pot še pravno urediti.



Slika 3: Parcele z označeno namensko rabo, stavbami in javno prometno infrastrukturo, vir: GISIO



Slika 4: Parcele z označeno javno komunalno infrastrukturo, vir: GISIO

2.3 Izboljšave zemljišča

Stanovanjska stavba

Na parceli 1201-986 stoji stanovanjska stavba, ki je v katastru stavb pri GURS evidentirana kot enostanovanjska stavba z ID št. 1201-230. V naravi gre za starejšo enostanovanjsko stavbo, zgrajeno leta 1850, ki je že dalj časa v fazi obnove. Stavba je masivne gradnje z debelejšimi obodnimi zidovi (do 70 cm) in armiranobetonsko medetažno konstrukcijo izvedeno okrog leta 1980. Strešna kritina – opečni zareznik in fasada (omet oz. obrizg brez toplotne izolacije) je bila nazadnje obnovljena leta 2002. Večja obnovitvena dela so bila začeta v letu 2013. Izvedene so bile: instalacije centralnega ogrevanja z radiatorji in pečjo na trdo gorivo, obnova zunanjega stavbnega pohištva v pritličju s PVC okni in vrati brez zunanjih senčil, obdelava notranjih sten (sanacija vlažnih sten: zračni most + knauf obloga), obnova tlakov keramika in laminat), kopalnic, delno notranjega stavbnega pohištva. Podstrešna etaža ni izdelana, v njej je bila leta 1980 izdelana le ena soba.

Po podatkih GISIO imata v stavbi prijavljeno stalno prebivališče 2 osebi, od katerih Ivan Žaberl v njej tudi občasno živi.

Zunanja ureditev stavbe ni posebej urejena, na parceli 1201-210/1 stoji približno 1/2 pomožne stavbe z vhodom s parcele 1201-209/5, ki ni predmet cenitve, zato je pri oceni vrednosti ne upoštevam. Stavba še ni priključena na javno kanalizacijo.

Stanovanjska hiša	etaža	neto tlorisna površina (m ²)	uporabna površina (m ²)	faktor obdelave in svetlih višin	računska NTP stavbe (m ²)
predprostor	pritličje, v=2,60 m	8,9	8,9	1,00	8,9
soba	pritličje, v=2,60 m	17,6	17,6	1,00	17,6
kuhinja	pritličje, v=2,60 m	7,6	7,6	1,00	7,6
hodnik	pritličje, v=2,60 m	9,7	9,7	1,00	9,7
predprostor s kurilnico	pritličje, v=2,60 m	7,5	7,5	1,00	7,5
kopalnica	pritličje, v=2,60 m	9,0	9,0	1,00	9,0
dnevni prostor	pritličje, v=2,60 m	28,8	28,8	1,00	28,8
soba	pritličje, v=2,60 m	7,2	7,2	1,00	7,2
stopnišče	pritličje-podstrešje	4,0		0,40	1,6
soba	podstrešje, v=2,50 m	15,1		0,40	6,0
neizdelano podstrešje, v>1,60m	podstrešje, v=1,60-2,60 m	65,0		0,20	13,0
SKUPAJ		180,4	96,3		116,9

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

Kmetijska stavba

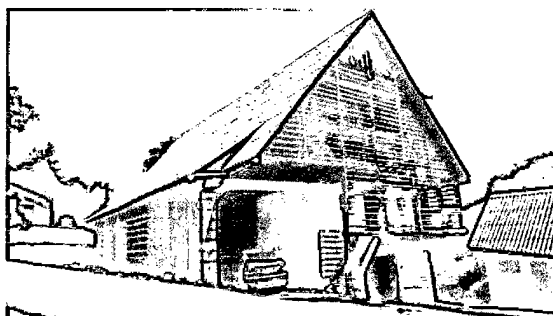
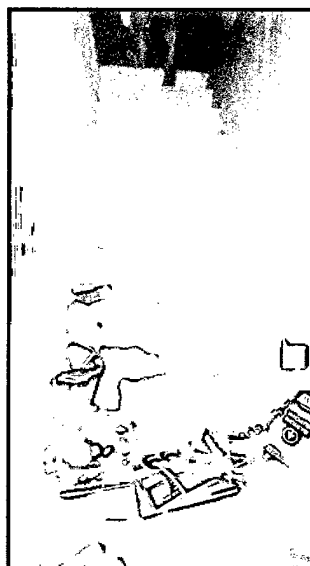
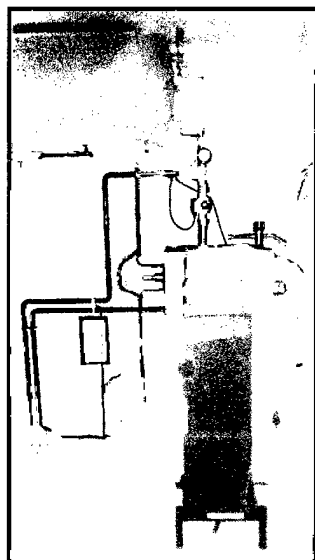
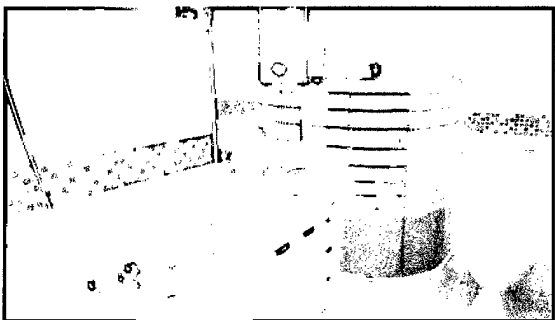
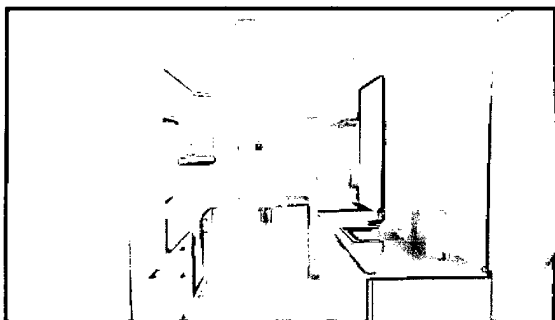
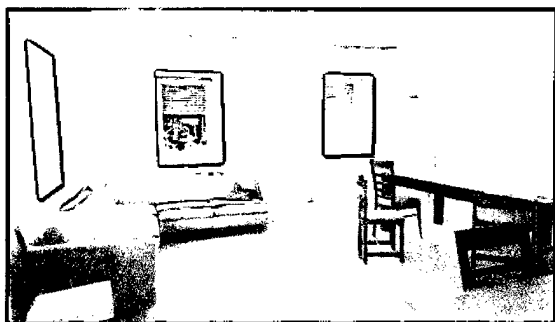
Na parceli 1201-987 stoji kmetijska stavba, ki je v katastru stavb pri GURS evidentirana kot hlev z ID št. 1201-232. V naravi gre za starejšo kmetijsko stavbo, zgrajeno leta 1870. Stavba je pretežno masivne gradnje, delno tudi lesena, z masivnimi obokanimi medetažnimi konstrukcijami nad kletjo in lesenimi medetažnimi konstrukcijami nad pritličjem. Streha je pokrita s starejšim valovitim salonitom. Tlaki so večinoma glina in les. V stavbi je bil včasih hlev, kašča, strojna lopa in senik. Stavba že nekaj časa ne služi več svojemu namenu, je slabo vzdrževana in v slabem fizičnem stanju.

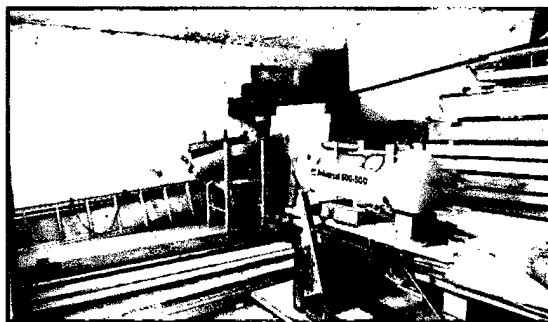
Kmetijska stavba	etaža	neto tlorisna površina (m ²)	uporabna površina (m ²)	faktor obdelave in svetlih višin	računska NTP stavbe (m ²)
shramba	klet, v=2,50 m	18,1		1,00	18,1
bivši hlev	klet, v=2,50 m	29,3		1,00	29,3
delno zaprt nadstrešek	pritličje	100,0		0,40	40,0
kašča	etaža, v= 1,93 m	15,9		0,40	6,4
senik	etaža	75,0		0,25	18,8
SKUPAJ		238,3			112,5

Tabela 3: Izračun površin stavbe, vir: izmere pri ogledu

Stanje nepremičnin je razvidno tudi iz fotografij pri ogledu:







3 ANALIZA VPLIVOV NA VREDNOST NEPREMIČNIN

3.1 Gospodarsko stanje

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

Vir: UMAR: Poročilo o razvoju, april 2021:

Slovenija se je po finančni in gospodarski krizi vrnila na pot razvojnega dohitevanja, ob tem dosegla ugodne vrednosti kazalnikov vključenosti, postopno se je zviševala učinkovitost rabe virov in energije. V obdobju gospodarskega vzpona 2014–2019 se je vrzel v gospodarski razvitosti za povprečjem EU postopno zmanjševala, zaposlenost pa je dosegala zgodovinsko visoke stopnje. To je pripomoglo k povečanju dohodkov prebivalstva in precejšnjemu izboljšanju stanja v javnih financah po poslabšanju v pretekli gospodarski in finančni krizi. Ob okrepljeni gospodarski rasti in ugodnih gibanjih na trgu dela se je postopoma krepil tudi bolj vključujoč socialni in družbeni razvoj. Ohranjala se je visoka vključenost mladih v izobraževanje, petnajstletniki so dosegli nadpovprečne rezultate pri matematični in naravoslovni pismenosti. Naravno okolje Slovenije je ostalo v povprečju dobro ohranjeno, razmeroma nizka učinkovitost uporabljenih virov in energije pa se je počasi izboljševala. Epidemija covid-19 je v letu 2020 močno zaznamovala gospodarstvo Slovenije in izrazito posegla v kakovost življenja ljudi, prinesla pa je tudi nekatere nove priložnosti. Kriza, ki je nastopila zaradi posledic epidemije covid-19, je prekinila nekajletno gospodarsko konjunkturo in ugodna gibanja na trgu dela, pri čemer so vladni ukrepi znatno ublažili posledice epidemije za gospodarstvo in prebivalstvo. Preprečili so upad razpoložljivega dohodka gospodinjstev ter ublažili stroškovne pritiske v podjetjih in s tem pripomogli k ohranjanju gospodarskega potenciala. Zaradi velikega gospodarskega upada in državnega financiranja ukrepov za blaženje posledic epidemije pa se je izrazito poslabšal javnofinančni položaj države. Kriza je predvsem zaradi narave zaježitvenih ukrepov do sedaj bistveno bolj prizadela nemenjalni del gospodarstva. Pričakovati je poslabšanje nekaterih kazalnikov (npr. zdravja, neenakosti med spoloma, regijami, generacijami ipd.), ki so bili doslej večinoma ugodni. Negotove so tudi posledice med epidemijo začasno poslabšane dostopnosti in kakovosti vzgoje in izobraževanja. Zaradi epidemije so se pojavile tudi določene priložnosti, ki npr. izhajajo iz krajšanja globalnih verig vrednosti ali uvajanja dela na daljavo. Poleg tega bi se ob podpori ustreznih ekonomskih politik v spremenjenih razmerah lahko bistveno pospešilo tudi uvajanje

digitalnih rešitev, inovacij in novih poslovnih modelov, pa tudi nujnih sprememb v zdravstvu in dolgotrajni oskrbi. Nerešeni razvojni izzivi so še povečali ranljivost Slovenije v epidemiji, nekateri pa so se z epidemijo še zaostri. Razvojno dohitevanje v preteklih letih je le v manjši meri temeljilo na povečanju produktivnosti. To je tesno povezano s prenizkimi investicijami, zlasti izstopajo nizka vlaganja v različne oblike neoprijemljivega kapitala (RRD, IKT, usposabljanje zaposlenih), ki je pomemben dejavnik produktivnosti sodobnih gospodarstev. Kriza covid-19 pa bi lahko v primeru dolgotrajnejšega negativnega vpliva na investicije podjetij precej poslabšala tudi obete za srednjeročno rast produktivnosti. Zato je treba v obdobju okrevanja okrepiti investicijsko aktivnost, še zlasti v smeri digitalne in zelene preobrazbe gospodarstva. V preteklih letih je zaradi demografskih sprememb in neskladij na trgu dela prihajalo do pomanjkanja ustreznih znanj in spretnosti. Z epidemijo se je zaradi gospodarskega upada povpraševanje po nekaterih kadrih začasno zmanjšalo, močno pa se je zaostri že pred tem izraženo pomanjkanje kadrov v zdravstvu in socialnem varstvu. Hkrati vse večji izziv postaja zagotavljanje t. i. znanj in spretnosti prihodnosti (npr. v povezavi z digitalno in zeleno preobrazbo ter staranjem prebivalstva). Za trg dela je poleg tega značilna visoka izpostavljenost mladih začasnim zaposlitvam, zaradi česar se je v letu 2020 nadpovprečno povečala njihova brezposelnost. Predvsem pa so se med epidemijo močno zaostriale nakopičene težave sistemov socialne zaščite, še zlasti neprilagojenost sistema dolgotrajne oskrbe demografskim spremembam, zmogljivosti zdravstvenega sistema in problematika čakalnih dob. Zaradi demografskih sprememb in tehnoloških sprememb, ki vplivajo na trg dela, se bo v prihodnje izrazito povečal tudi problem financiranja sistemov socialne zaščite. Nove projekcije kažejo, da bi bilo povečanje javnih izdatkov povezanih s staranjem prebivalstva ob nespremenjenih politikah v obdobju 2019–2070 še večje kot v predhodnih projekcijah, zlasti iz naslova izdatkov za pokojnine. Z vidika okoljske dimenzije trajnosti razvoja izstopa prepočasno uvajanje sprememb v smeri krožnega gospodarstva, visoki izpusti toplogrednih plinov iz prometa, večletna stagnacija obnovljivih virov energije in premalo trajnostna raba prostora.

Vir: UMAR: Pomladna napoved gospodarskih gibanj, marec 2021:

Pandemija COVID-19 v kombinaciji s strogimi zdravstvenimi in zaščitnimi ukrepi je močno prizadela gospodarsko aktivnost v letu 2020, vpliv pa je občuten tudi v prvem letošnjem četrtletju. Strogi ukrepi za zaježitev širjenja koronavirusa so lani na globalni ravni in v Sloveniji povzročili močan padec gospodarske aktivnosti, ki je bil najizrazitejši v drugem četrtletju zaradi zaustavitve poslovanja nenujnih storitvenih dejavnosti ter otežene aktivnosti industrije in ostalih storitvenih dejavnosti. Omejitve gibanja, omejene možnosti trošenja in visoka negotovost so močno skrčili obseg trošenja gospodinjstev. Močno je upadla mednarodna menjava, prav tako tudi investicije. Po znatnem okrevanju večine dejavnosti v poletnih mesecih je poslabšanje epidemioloških razmer od septembra dalje in ponovna uvedba strogih zaježitvenih ukrepov vplivala najbolj na storitvene dejavnosti, ki je bil primerljiv s spomladanskim valom in je podobno kot v prvem valu tudi vplival na znatno zmanjšanje potrošnje gospodinjstev. Nekatere druge dejavnosti, vezane na mednarodno menjava, pa tudi gradbeništvo so bile v zadnjem četrtletju znatno manj prizadete in so v celotni drugi polovici leta okrevale. Tudi investicije so od sredine leta ponovno rasle, tako investicije v opremo in stroje kot gradbene investicije (infrastrukturne in stanovanjske). To je, poleg postopne prilagoditve podjetij in potrošnikov novim razmeram prineslo 5,5% upad BDP v letu 2020. Po izbruhu epidemije je bila sprejeta vrsta ukrepov za omejitev njenih negativnih posledic za prebivalstvo in gospodarstvo ter za njegovo hitrejše okrevanje, tako na nacionalni ravni kot v okviru ECB in Evropske komisije. Obsežni paketi ukrepov so občutno ublažili izpad prihodkov gospodarstva in prebivalstva zaradi pandemije ter podjetjem nudili likvidnost in podporo pri soočanju z negativnimi posledicami. S tem so znatno ublažili lansko krčenje gospodarske aktivnosti in tudi preprečili propad nekaterih najbolj izpostavljenih dejavnosti. Vpliv protikoronskih ukrepov bo ključen tudi letos, sprva za ohranjanje, v nadaljevanju leta pa vedno bolj tudi za ponovni zagon zlasti storitvenih dejavnosti oziroma okrevanje celotne gospodarske aktivnosti. V letošnjem letu se v Sloveniji predvideva 4,6-odstotno rast BDP. Okrevanje naj bi se ob predpostavkah izboljšanja epidemiološke situacije in postopoma večje precepljenosti prebivalstva začelo v drugem četrtletju in v drugi polovici leta pospešilo. Gospodarsko okrevanje bo še naprej diferencirano po posameznih dejavnostih. Predvideva se, da se bo rast

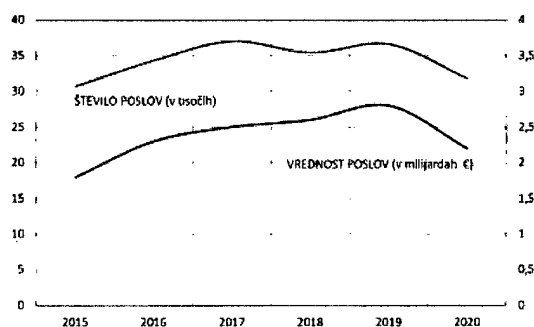
v predelovalnih dejavnostih in gradbeništvu ter z njimi povezanimi storitvi nadaljevala. Pričakuje se tudi razmeroma visoka rast investicij, zlasti infrastrukturnih in stanovanjskih. S postopnim odpiranjem storitvenih dejavnosti se bo od pomladi krepila tudi zasebna potrošnja; poleg rasti razpoložljivega dohodka bo k temu prispevalo tudi sproščanje prihrankov in s tem postopno zmanjševanje stopnje varčevanja gospodinjstev. Nadaljevala se bo tudi rast mednarodne menjave, zlasti blaga in postopoma tudi večine segmentov storitev, najpočasnejše in tudi dolgotrajnejše pa bo okrevanje storitev, povezanih s turizmom. Zaposlenost bo letos ob umirjanju epidemioloških razmer nadalje postopoma okrevala, brezposelnost pa bo v povprečju leta ostala na podobni ravni kot lani. Vladni ukrepi bodo, zlasti v prvi polovici leta 2021, še naprej blažili negativne posledice koronakrize na trgu dela in bodo le postopoma umaknjeni. Gospodarsko okrevanje se bo v naslednjih dveh letih nadaljevalo, v letu 2022 naj bi bila rast BDP podobna letošnji (4,4 %), leta 2023 pa bo znašala 3,3 %. Rast zaposlenosti se bo ob predvidenem nadaljevanju okrevanja gospodarstva nekoliko okrepila. Epidemiološke razmere ostajajo negotove, s tem pa so povezana tudi največja tveganja za uresničitev napovedi, ki bo močno odvisna od nadaljnjega poteka epidemije in izvajanja strategije cepljenja v Sloveniji in drugih državah.

3.2 Analiza nepremičninskega trga

Vir: GURS, avgust 2021: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2020:

V letu 2020, ki ga je zaznamovala pandemija COVID-19, je bil obseg trgovanja na slovenskem nepremičninskem trgu manjši kot pred epidemijo, cene nepremičnin pa so rasle. Na cene stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo epidemija ni imela večjega vpliva. Povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah in zemljiščih za njihovo gradnjo je ostalo veliko, ponudba pa z novogradnjami še vedno zaostaja za povpraševanjem. Tako v urbanih središčih in na turistično zanimivih območjih povpraševanje precej presega ponudbo in cene nepremičnin rastejo. Veliko povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah kljub visokim cenam vzdržujejo predvsem zgodovinsko nizke obrestne mere in veliki prihranki prebivalstva. Nizke obrestne mere spodbujajo tako nakupe nepremičnin za lastno uporabo kot naložbene nakupe in investicije v gradnjo novih stanovanj za tržno prodajo. Na ravni države so bile cene stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo leta 2020 v primerjavi z letom 2019 višje za 3 do 4 odstotke. Cene nepremičnin so bile lani višje praktično povsod po državi. Rast cen stanovanjskih nepremičnin se je nadaljevala tudi v prvi polovici leta 2021. Poleg omejene ponudbe novih stanovanj vse bolj ustvarja pritisk na rast cen stanovanjskih nepremičnin pri nas tudi občutna rast cen gradbenega materiala, ki je predvsem posledica globalnega zviševanja cen transporta in surovin zaradi pandemije. Razlike v cenah nepremičnin po Sloveniji so velike in se zaradi razlik v rasti cen po obratu cen leta 2015 še povečujejo. Najvišje so cene nepremičnin v Ljubljani, v gorenjskih in obalnih turističnih krajih (Kranjska Gora, Bled, Portorož, Piran), v okolici Ljubljane (Lavrica, Škofljica, Brezovica, Grosuplje, Domžale, Trzin, Mengeš, Medvode) in v Kranju. Na teh območjih so praviloma cene nepremičnin v zadnjih petih letih tudi najbolj zrasle. Z izjemo obalnega območja, kjer sicer še vedno visoka rast cen ni bila med najvišjimi, tako da so cene stanovanjskih nepremičnin v Kranjski Gori in na Bledu v zadnjem času presegle cene v obalnih krajih. Po cenah stanovanjskih nepremičnin, še bolj pa zemljišč za njihovo gradnjo, sicer močno izstopa glavno mesto, kjer je bila rast cen od leta 2015 rekordna, saj so se na primer cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah zvišale praktično za polovico. V Ljubljani se je, zaradi hitre rasti povpraševanja po novih stanovanjih po obratu cen nepremičnin leta 2015, stanovanjska gradbena ekspanzija začela najprej in je tudi najmočnejša. Glede na stanovanja v gradnji se priliv večjega števila novih stanovanj na trg pričakuje v naslednjih dveh letih. Tudi v ostalih večjih mestih pa so kupci v pričakovanju novih stanovanj, ki počasi prihajajo na trg, saj povpraševanje po stanovanjskih novogradnjah zaenkrat povsod bolj ali manj presega ponudbo.

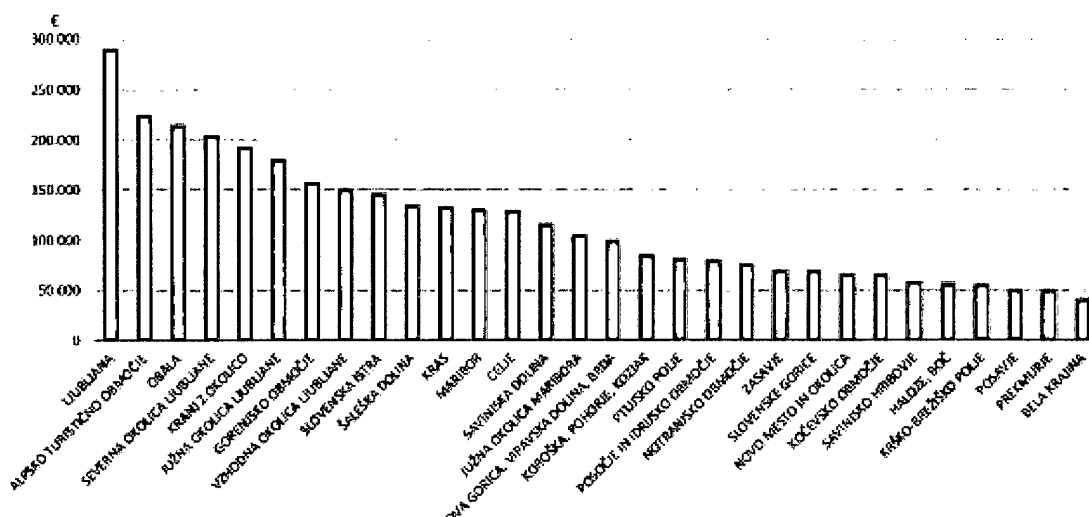
Slika 1: Število in vrednost kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, letno 2015 - 2020



STANOVANJSKE HIŠE

Srednja cena stanovanjske hiše s pripadajočim zemljiščem je leta 2020 v Sloveniji znašala 107.000 evrov. Cene stanovanjskih hiš so se na ravni države lani skoraj izenačile z rekordnimi iz leta 2008. Cene stanovanjskih hiš so nadpovprečne v največjih slovenskih mestih, v širši okolici Ljubljane ter v turističnih krajih na Obali in na Gorenjskem. Najvišje so srednje cene hiš v Ljubljani (290.000 €), kjer je največja tudi površina prodanih hiš. Po ravni cen sta sledila Alpsko turistično območje (225.000 €) in Obala (215.000 €). Nad mejo 200.000 evrov je bila lani le še srednja cena hiše v Severni okolici Ljubljane (205.000 €). V Kranju je srednja pogodbeni cena hiše lani znašala okoli 190.000 evrov, v Celju in Mariboru pa okoli 130.000 evrov. Tako kot stanovanja v večstanovanjskih stavbah so bile tudi stanovanjske hiše v Mariboru in Celju za več kot polovico cenejše kot v Ljubljani. Najcenejše so hiše na ruralnih območjih, kjer so najcenejša tudi zemljišča za gradnjo hiš in so pripadajoča zemljišča prodanih hiš v povprečju največja (nad 1.000 kvadratnih metrov), površine hiš pa med najmanjšimi (od 120 do 130 kvadratnih metrov). V letu 2020 je bila srednja pogodbeni cena hiše najnižja v Beli Krajini (40.000 €). Sledila sta Posavje in Prekmurje s srednjo pogodbeno ceno 50.000 evrov.

Slika 9: Srednja cena hiš (mediana) po tržnih analitičnih območjih (TAO), leto 2020

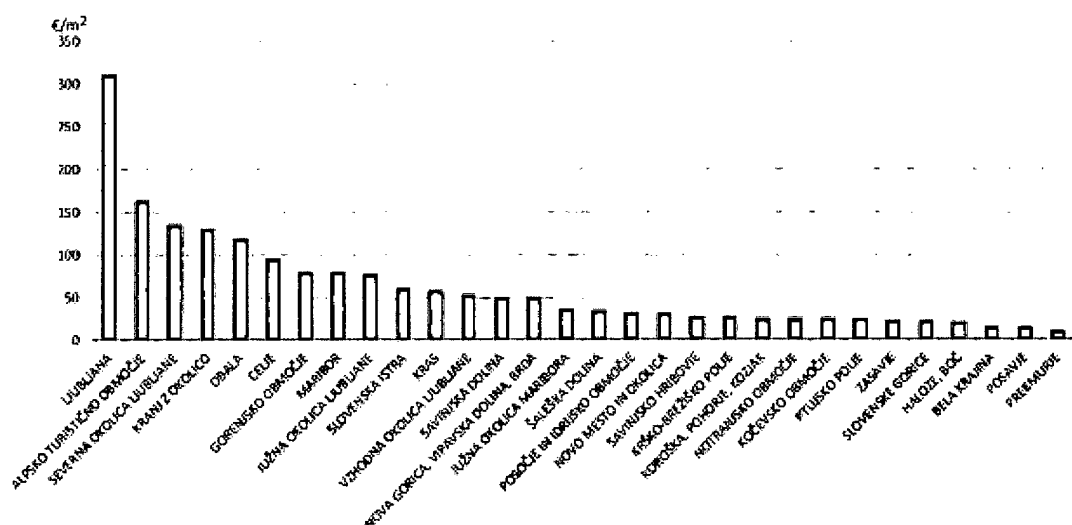


ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO STAVB

Srednja cena zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb je leta 2020 na ravni države znašala približno 50 €/m². V povprečju cene zazidljivih zemljišč v državi še niso dosegle rekordne ravni, čeprav so se, predvsem zemljišča za gradnjo večstanovanjskih stavb in zemljišča za nadomestno gradnjo, ponekod že prodajala po ekstremno visokih cenah. Za zemljišča za

gradnjo stanovanjskih stavb so sicer razlike v cenah po državi največje, prepad med urbanimi središči in ruralnimi območji pa se še povečuje. V glavnem mestu in njegovi okolici, v ostalih največjih mestih in na turistično zanimivih območjih, kjer je povpraševanje veliko, ponudba pa zelo omejena, cene zazidljivih zemljišč dosegajo rekordne vrednosti, medtem ko so na ruralnih območjih še razmeroma nizke. Srednja cena zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb v Ljubljani je znašala prek 300 €/m² oziroma je bila skoraj dvakrat višja kot na Alpskem turističnem območju (Kranjska Gora, Bled), ki je bilo po višini cen na drugem mestu. Nad mejo 100 €/m² je bila lani še Severna okolica Ljubljane, Kranj z okolico in Obala (Koper, Piran, Portorož, Izola). Najcenejša zazidljiva zemljišča so tradicionalno v Prekmurju. Tako je bilo tudi lani, ko je bila srednja cena 10 €/m². Tako kot pri hišah, sta bila med območji z najnižjimi cenami še Posavje (srednja cena 14 €/m²) in Bela Krajina (15 €/m²).

Slika 10: Srednja cena zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb (mediana) po tržnih analitičnih območjih (TAO), leto 2020



GIBANJE CEN STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN IN ZEMLJIŠČ ZA NJIHOVO GADNJO

Od obrata cen leta 2015 je v Sloveniji stalno prisoten močan trend rasti cen nepremičnin. Tako cene stanovanjskih nepremičnin kot cene zemljišč za njihovo gradnjo so na ravni države največ zrasle leta 2018, nato pa se je začela njihova rast umirjati. Cene stanovanj so bile že leta 2019 rekordno visoke, medtem ko so se cene stanovanjskih hiš v letu 2020 že zelo približale rekordnim vrednostim iz leta 2008, vendar jih do konca leta v povprečju še niso presegle. Podobno kot za cene stanovanjskih hiš velja tudi za cene zemljišč za njihovo gradnjo. Po letu 2015 v Sloveniji izstopa visoka rast cen stanovanj v večstanovanjskih stavbah, medtem ko je bila rast cen stanovanjskih hiš in zazidljivih zemljišč zelo podobna in bistveno manjša. Visoka rast cen stanovanj je sicer v največji meri posledica rekordne rasti cen v glavnem mestu.

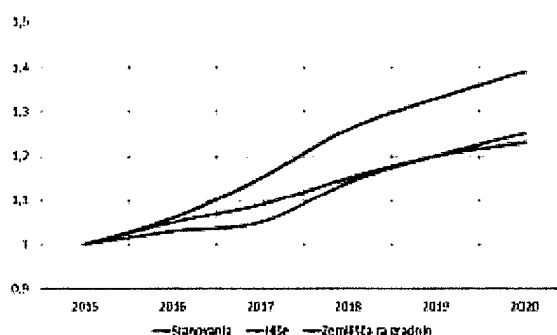
Preglednica 9: Gibanje cen stanovanj in hiš ter zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, Slovenija, po letih v primerjavi s predhodnim letom, od 2016 do 2020

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020
Stanovanja	6%	8%	10%	6%	4%
Hiše	5%	4%	6%	4%	3%
Zemljišča za gradnjo	3%	2%	9%	6%	4%

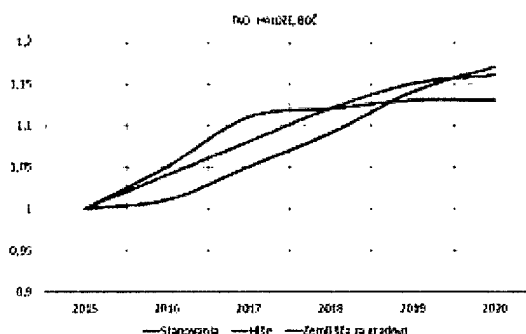
Preglednica 197: Gibanje cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO »Haloze, Boč«, po letih v primerjavi s predhodnim letom, od 2016 do 2020

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020
Stanovanja	1%	4%	4%	5%	2%
Hiše	5%	5%	1%	1%	0%
Zemljišča za gradnjo	4%	4%	4%	3%	1%

Slika 11: Gibanje cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, Slovenija, od leta 2015 do 2020 (osnova so cene v letu 2015)



Slika 68: Gibanje cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO »Haloze, Boč«, od leta 2015 do 2020 (osnova so cene v letu 2015)



4 ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE

Tržna vrednost sredstva odraža njegovo najgospodarnejšo uporabo. Najgospodarnejša uporaba sredstva je tista, ki maksimira njegovo zmogljivost oz. potencial in ki je mogoča, zakonito dopustna in finančno izvedljiva. Najgospodarnejša uporaba se lahko nanaša na nadaljevanje sedanje uporabe sredstva ali na neko drugačno vrsto uporabe. To je določeno glede na uporabo, ki jo tržni udeleženec za sredstvo predvideva, ko oblikuje ceno, ki bi jo bil pripravljen ponuditi (vir: MSOV).

V konkretnem primeru gre za starejšo, že delno obnovljeno stanovanjsko hišo na območju razpršene poselitve za kmetijstvo in bivanje. Stavba ima še precejšnjo preostalo ekonomsko dobo uporabe in je zgrajena skladno z veljavno zakonodajo, 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
- Nabavnovrednostni 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.

Načina tržnih primerjav načina pri ocenjevanju vrednosti predmetnih nepremičnin ne uporabim, ker gre za starejšo stanovanjsko hišo v fazi obnove, za katero ni na razpolago primerljivih prodanih nepremičnin.

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 starejšo stanovanjsko hišo v fazi obnove, ki ni tipična nepremičnina, ki bi ustvarjala donos.

5.3 Nabavnovrednostni način

Nabavnovrednostni način nakazuje vrednost nepremičnin z uporabo ekonomskega načela, da kupec za nepremičnino ne bo plačal več, kot je cena za pridobitev nepremičnine enake koristnosti z nakupom ali z gradnjo oziroma izdelavo. Ta način nakazuje vrednost z izračunavanjem sedanje nadomestitvene ali reprodukcijske nabavne vrednosti nepremičnine z odbitki za fizično, funkcionalno in gospodarsko poslabšanje. Običajno se uporablja, kadar ni dokazov o cenah iz poslov za podobno premoženje ali kadar ni mogoče opredeliti dejanskega ali fiktivnega toka donosa, ki bi pritekal lastniku nepremičnine.

5.3.1 Ocena vrednosti stavbnega zemljišča

Vrednost stavbnega zemljišča 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	Namenska raba	Cena na m2
438.149	33.000 €	14.06.2019	ZADRŽE	146/2	ŠMARJE PRI JELŠAH	616	GradStav KomOpr	10110 - stanovanjske površine, delež 100%	53,57 €
439.852	28.000 €	18.06.2019	ZADRŽE	190/4	ŠMARJE PRI JELŠAH	1212	GradStav DelKom	10111 - stanovanjske površine - zemljišče za gradnjo stavb, delež 93%; 40110 - celinske vode, delež 7%	23,10 €
522.444	15.840 €	9.11.2020	BOBOVO	18/12	ŠMARJE PRI JELŠAH	792	GradStav DelKom	10110 - stanovanjske površine, delež 100%	20,00 €
545.759	47.175 €	12.05.2021	ŠMARJE PRI JELŠAH	78/7	ŠMARJE PRI JELŠAH	1887	GradStav DelKom	10110 - stanovanjske površine, delež 99%; 10510 - površine za oddih, rekreacijo in šport, delež 1%	25,00 €
547.265	12.700 €	2.06.2021	GRLIČE	121/7	ŠMARJE PRI JELŠAH	696	GradStav GradDov	Površine razpršene poselitve, namenjene kmetijstvu in bivanju	17,89 €
547.265	12.700 €	2.06.2021	GRLIČE	121/8	ŠMARJE PRI JELŠAH	14	GradStav GradDov	Površine razpršene poselitve, namenjene kmetijstvu in bivanju	

Tabela 4: Izvršene prodaje primerljivih zemljišč

Elementi prilagoditve	Ocenjevano zemljišče	Primerjive prodaje				
		Zemljišče 1	Zemljišče 2	Zemljišče 3	Zemljišče 4	Zemljišče 5
Prodajna cena na m2		53,57 €	23,10 €	20,00 €	25,00 €	17,89 €
Časovna prilagoditev						
Datum prodaje	26.08.2021	14.06.2019	18.06.2019	09.11.2020	12.05.2021	02.06.2021
Faktor časovne prilagoditve		1,030	1,030	1,020	1,000	1,000
Cena zemljišča/m2 s časovno prilagoditvijo		55,18 €	23,79 €	20,40 €	25,00 €	17,89 €
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		55,18 €	23,79 €	20,40 €	25,00 €	17,89 €
Lokacija	Zadrže, Občina Šmarje pri Jelšah	boljše	boljše	boljše	boljše	primerljiva
Faktor prilagoditve za lokacijo		0,90	0,90	0,90	0,90	1,00
Cena zemljišča/m2 s prilagoditvijo za lokacijo		49,66 €	21,41 €	18,36 €	22,50 €	17,89 €
Fizične značilnosti						
* Oblika	zeml. pod stavbo, del funkc. zemlj. stavbe	boljše	boljše	boljše	boljše	boljše
Faktor prilagoditve za obliko		0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
* Velikost	1046	724	993	522	1521	1006
Faktor prilagoditve za velikost		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
* Dostop	ni zagotovljen	boljši	boljši	boljši	boljši	boljši
Faktor prilagoditve za dostop		0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
* Topografija, lega	blaga brežina	primerljiva	primerljiva	primerljiva	primerljiva	primerljiva
Faktor prilagoditve za topografijo in lego		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
* Omejitve varovanih območij in nosilnosti temeljnih tal		primerljivo	primerljivo	primerljivo	primerljivo	primerljivo
Faktor prilagoditve za varovana območja in temeljna tla		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
* Komunalna opremljenost	opremljeno	primerljiva	primerljiva	primerljiva	primerljiva	primerljiva
Faktor prilagoditve za komunalno opremljenost		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Kumulativni faktor prilagoditve za fizične značilnosti		0,8100	0,8100	0,8100	0,8100	0,8100
Cena zemljišča na m2 s prilagoditvijo za fizične značilnosti		40,22 €	17,35 €	14,87 €	18,23 €	14,49 €
Ponder		20%	20%	20%	20%	20%
Indikativna vrednost na m2 zemljišča		21,03 €				
Indikativna vrednost zemljišča		21.999 €				

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

5.3.2 Ocena vrednosti stroškov komunalne opreme

Komunalni prispevek je potrebno plačati občini pred izdajo gradbenega dovoljenja za obstoječo komunalno opremo. Vrednost izračunam na podlagi Odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za območje Občine Šmarje pri Jelšah. Upoštevam gradbeno parcelo stanovanjske stavbe v površini 722 m2 (zemljišče

parcele 1201-210/1 in parcele 1201-986) in bruto tlorisno površino stanovanjske stavbe v površini 225,5 m² (180,4 m² / 0,8).

$$KP_{ij} = ((Agrad.parcela * C_{pij} * D_p) + (Abtp stavbe * F_n * Ct_{ij} * D_t)) * pSZ$$

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

Postavka	Površina gradbene parcele		C _{pij}	D _p	pSZ	Vrednost
zemljišče, cestno omrežje	722		5,21	0,5	1,0	1.881 €
zemljišče, vodovodno omrežje	722		3,61	0,5	0,7	912 €
zemljišče, kanalizacija	722		3,18	0,5	0,0	0 €
zemljišče, objekti za ravnanje z odpadki	722		0,08	0,5	1,0	29 €
zemljišče SKUPAJ			12,08			2.822 €
Postavka	BTP stavbe	F _n	C _{pij}	D _p	pSZ	Vrednost
stavba, cestno omrežje	225,5	0,7	16,33	0,5	1,0	1.289 €
stavba, vodovodno omrežje	225,5	0,7	11,33	0,5	0,7	626 €
stavba, kanalizacija	225,5	0,7	10,12	0,5	0,0	0 €
stavba, objekti za ravnanje z odpadki	225,5	0,7	0,24	0,5	1,0	19 €
stavba SKUPAJ			38,02			1.934 €
Vrednost komunalne opreme zazidanega stavbnega zemljišča						4.756 €

Tabela 6: Izračun vrednosti obstoječe komunalne opreme

5.3.3 Ocena vrednosti izboljšav zemljišča

• Nadomestitvena vrednost hiše

Nadomestitveno vrednost stanovanjske hiše ocenim na podlagi podatkov za primerljive objekte (vir: PEG, enodružinska stanovanjska hiša, K+P+M, neto tlorisna površina 217 m², uporabna površina 120 m², srednji cenovni razred, I.2021) v višini 910 €/m² računske neto tlorisne površine brez DDV, ki jo zmanjšam zaradi nedokončanosti obnove za 15%, ter povečam za 9,5% DDV in za 15,9% za posredne gradbene stroške (načrti, vodenje izgradnje, financiranje...) in znaša:

$$910 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} * 85\% * 1,095 * 1,159 * 116,9 \text{ m}^2 = 114.755 \text{ €}$$

• Reprodukcijska vrednost kmetijske stavbe

Reprodukcijsko vrednost kmetijske stavbe ocenim na podlagi podatkov za primerljive objekte (vir: Franc Valant, 1993: Katalog vzorčnih objektov in povprečne gradbene cene 2008: kmečki objekt 06-10-2: gospodarski objekt, zgrajen pred letom 1930) v višini 332 €/m² računske neto tlorisne površine, ki povečam za rast cen v gradbeništvu 2008-2021 v višini 35% in znaša:

$$332 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} * 112,5 \text{ m}^2 * 1,35 = 50.422 \text{ €}$$

• Nadomestitvena vrednost zunanje ureditve stanovanjske hiše

Nadomestitveno vrednost zunanje ureditve stanovanjske hiše ocenjujem v višini 3% nadomestitvene vrednosti stavbe in znaša:

$$114.755 \text{ €} * 3\% = 3.443 \text{ €}$$

• 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 energetske neučinkovitosti zunanje ovojne stavbe in prisotnosti vlage v zidovih, pa tudi zaradi omejenega pripadajočega zemljišča, ki ne omogoča dostopa iz vseh stani stavbe. Vpliv svetlih višin in obdelave prostorov je upoštevan s faktorjem pri izračunu 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					
Stanovanjska stavba - kratkotrajne sestavine	60%	68.853 €	10	40	17.213 €
Stanovanjska stavba - dogotrajne sestavine	40%	45.902 €	60	100	27.541 €
Kmetijska stavba - kratkotrajne sestavine	50%	25.211 €	35	40	22.060 €
Kmetijska stavba - dogotrajne sestavine	50%	25.211 €	65	80	20.484 €
Zunanja ureditev	100%	3.443 €	35	50	2.410 €
FIZIČNO ZASTARANJE SKUPAJ					89.708 €
FUNKCIONALNO ZASTARANJE					14.000 €
EKONOMSKO ZASTARANJE					0 €
SKUPAJ					103.708 €

Tabela 7: Izračun vseh vrst poslabšanj

5.3.4 Indikacija vrednosti po nabavnovrednostnem načinu

Postavka	Vrednost
Vrednost zemljišča	21.999 €
Vrednost komunalnega prispevka	4.756 €
Nadomestitvena vrednost stanovanjske stavbe	114.755 €
Reprodukcijska vrednost kmetijske stavbe	50.422 €
Nadomestitvena vrednost zunanje ureditve stanovanjske hiše	3.443 €
Zmanjšanje vrednosti zaradi vseh vrst poslabšanj	-103.708 €
Indikativna vrednost nepremičnin po nabavnovrednostnem načinu	91.666 €

Tabela 8: Izračun indikativne vrednosti nepremičnin po nabavnovrednostnem načinu

Postavka	Vrednost
Vrednost zemljišča	21.999 €
Vrednost komunalnega prispevka	4.756 €
Sedanja vrednost stanovanjske stavbe	56.000 €
Sedanja vrednost kmetijske stavbe	7.878 €
Sedanja vrednost zunanje ureditve stanovanjske hiše	1.033 €
Indikativna vrednost nepremičnin po nabavnovrednostnem načinu	91.666 €

Tabela 9: Sedanja vrednost nepremičnin po nabavnovrednostnem načinu

5.4 Uskladitev in končna ocena vrednosti nepremičnin

Za končen sklep o oceni vrednosti nepremičnin uporabim indicirano vrednost nepremičnin po nabavnovrednostnem načinu.

Način ocenjevanja	Indikativna vrednost	Ponder
Nabavnovrednostni način	91.666 €	100%
Končna vrednost nepremičnin	91.666 €	

Tabela 10: Indikativne vrednosti ocenjevanih nepremičnin po uporabljenih načinih in izračun končne vrednosti

Ocenjena vrednost nepremičnine je brez stroškov prodaje in drugih davkov, ki jih mora ena ali druga stranka plačati zaradi sklenitve posla.

5.5 Ocenjena vrednost nepremičnin po parcelah

ID znak nepremičnine	Površina zemljišča parcele (m ²) GURS	Vrednost zemljišča	Vrednost komunalne opreme in zunanje ureditve	Št. stavbe GURS	Sedanja vrednost stavb	Vrednost nepremičnin SKUPAJ
parcela 1201-210/1	542	11.399 €				11.399 €
parcela 1201-986	180	3.786 €	5.788 €	230	56.000 €	65.575 €
parcela 1201-987	324	6.814 €		232	7.878 €	14.693 €
SKUPAJ	1.046	21.999 €	5.788 €		63.879 €	91.666 €

Tabela 11: Vrednost nepremičnin po parcelah

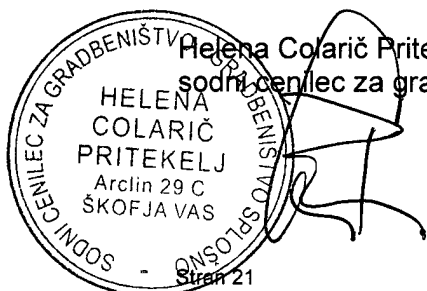
6 IZJAVA OCENJEVALCA VREDNOSTI

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, 30.8.2021

Helena Colarič Pritekelj
sodni cenilec za gradbeništvo



HELENA COLARIČ PRITEKELJ
Arclin 29 C
ŠKOFJA VAS

Stran 21