



**OCENA VREDNOSTI IN  
POROČILO  
O OCENJEVANJU VREDNOSTI  
nepremičninskih pravic na nepremičninah -  
zemljišču s parc. št. 223/2 do celote, parc. št.  
223/1, 317/14 in 317/24, do 156/1000, vse k. o.  
1862 Radeče - v naravi proizvodna hala v  
Radečah na naslovu Pot na jez 12 s  
pripadajočimi zemljiščem in souporabo  
gradbenih parcel**

**NAROČNIK:** OKRAJNO SODIŠČE V CELJU, Izvršilni oddelek,  
Ljubljanska cesta 1a, Celje

**OCENJEVALEC:** Janko Trobiš, univ.dipl.prav.; Ljubljanska cesta 18,  
3000 Celje – cenilec za področje gradbeništva

**VRSTA INTERESA/  
NAMEN  
OCENJEVANJA:** Ocena tržne vrednosti nepremičninskih pravic za  
zavarovano posojanje.

**LASTNIKI:** parc. št. 223/2, k. o. 1862 Radeče: Jožef Mlakar,  
Mačkovec 011, 3271 Šentrupert, do celote; na parc. št.  
223/1, 317/14 in 317/24, do 156/1000, vse k. o. 1862  
Radeče

**DATUM OGLEDA:** 14. oktober 2021

**VALUTA:** 14. oktober 2021

**IZDELANO:** Celje, 10. november 2021



**1.0. UVODNO PISMO - SKLEP OZ. IZVID O OCENJEVANJU VREDNOSTI:  
OKRAJNO SODIŠČE V CELJU**

**Izvršilni oddelek,  
Ljubljanska cesta 1a  
3000 Celje**

**UVODNO PISMO – SKLEP OZ. IZVID O OCENJEVANJU  
VREDNOSTI**

OCENJEVALEC: Janko Trobiš, univ.dipl.prav.; Ljubljanska cesta 18,  
3000 Celje – cenilec za področje gradbeništva

NAROČNIK: OKRAJNO SODIŠČE V CELJU, Izvršilni oddelek,  
Ljubljanska cesta 1a, Celje

PREDMET: Lastninska pravica na nepremičninah – zemljišču s parc. št. 223/2  
do celote, parc. št. 223/1, 317/14 in 317/24, do 156/1000, vse k.  
o. 1862 Radeče - v naravi proizvodna hala v Radečah na naslovu  
Pot na jez 12 s pripadajočimi zemljiščem in souporabo gradbenih  
parcel.

LASTNIK: parc. št. 223/2, k. o. 1862 Radeče: Jožef Mlakar, Mačkovec 011,  
3271 Šentrupert, do celote; na parc. št. 223/1, 317/14 in 317/24,  
do 156/1000, vse k. o. 1862 Radeče

UPORABNIK: OKRAJNO SODIŠČE V CELJU, Izvršilni oddelek,  
Ljubljanska cesta 1a, Celje in stranke postopka

VRSTA INTERESA/  
NAMEN  
OCENJEVANJA: Ocena tržne vrednosti nepremičninskih pravic za zavarovano  
posojanje.

DATUM 14. oktober 2021  
VELJAVNOSTI:

Spoštovani!

Po sklepu št. 0052 In 590/2014, z dne 17.9.2021, sem bil določen za cenilca gradbene stroke v izvršilni zadevi upnika: NOVA KBM d.d., Maribor; ki ga zastopa odvetnica Čeh Gerečnik Alenka iz Ptuja; zoper dolžnika: JOŽEF MLAKAR, Mačkovec 011, 3271 Šentrupert.

Na tej podlagi sem izdelal oceno tržne vrednosti nepremičninskih pravic na nepremičninah – zemljišču s parc. št. 223/2 do celote, parc. št. 223/1, 317/14 in 317/24, do 156/1000, vse k. o. 1862 Radeče - v naravi proizvodna hala v Radečah na naslovu Pot na jez 12 s pripadajočimi zemljiščem in souporabo gradbenih parcel.

Po navodilu sodišča mora biti iz cenitve razvidno:

1. metoda, uporabljena za cenitev in posebej okoliščine pomembne za cenitev (npr. lokacija nepremičnin);
2. mnenje ali bi se s prodajo nepremičnin po delih ali skupinah delov dosegla višja cena;
3. ali in koliko so nepremičnine manj vredne zaradi vknjižene služnosti in stvarnega bremena;

4. ali na zmanjšanje vrednosti vpliva okoliščina, da je predmet izvršbe le del nepremičnin,
5. seznam družinskih članov ali drugih oseb, ki prebivajo oziroma imajo sedež v objektu, ki je predmet cenoitve;
6. ocena vrednosti tudi po posameznih parcelnih številkah.

Na zastavljena vprašanja oz. navodila podajam sledeče odgovore oz. pojasnila:

1. Za ocenjevanje predmetne nepremičnine sem uporabil Mednarodne standarde ocenjevanja – standard 400 nepremičninske pravice. Po tem standardu mora ocenjevalec vrednosti uporabiti enega ali več načinov ocenjevanja vrednosti, da bo dobil ocenil ceno, ki jo nakazuje ustrezna podlaga vrednosti. Za končno oceno je bil uporabljen na donosu zasnovan način, ki za poslovne nepremičnine najbolj izkaže korist nepremičnine za sedanjega in bodočega uporabnika. Poleg tega sem uporabil še način tržnih primerjav za oceno vrednosti stavbnega zemljišča in nabavnovrednostni način.
2. Glavna nepremičnina predstavlja enovito nepremičnino in prodaja po delih ni smiselna. Solastniški deleži so pomembni za delovanje osnovne nepremičnine, zato ločena prodaja teh solastniški deležev brez glavne nepremičnine ni smiselna.
3. Kot je razvidno iz poročila, nepremičninske pravice niso manjvredne zaradi vknjiženih stvarnih bremen.
4. Predmet ocenjevanja je celota nepremičninskih pravic na glavni nepremičnini ter solastniški deleži na delu pripadajočih zemljišč. Menim da okoliščina, da je predmet izvršbe le del nepremičnin na pripadajočih zemljiščih, za vrednost ni bistvena, saj je smiselna prodaja celote z solastniškim deležem.
5. Uporabnik nepremičnin je družba SAM – LINE d. o. o., Pot na jez 12, 1433 Radeče.
6. Vrednost po posameznih parcelah je sledeča:

Ime KO	Parcela	Površina (m <sup>2</sup> )	delež	Površina za ocenjevanje (m <sup>2</sup> )	vrednost (EUR)
RADEČE	223/2	901	1	901,00	316.508,19
RADEČE	317/14	26	156/1000	4,06	1.424,81
RADEČE	223/1	702	156/1000	109,51	38.469,97
RADEČE	317/24	416	156/1000	64,90	22.797,02
<b>SKUPAJ</b>				<b>1.079,46</b>	<b>379.200,00</b>

Za ocenjevanje vrednosti nepremičninskih pravic za nepremičninah na nepremičninah – zemljišču s parc. št. 223/2 do celote, parc. št. 223/1, 317/14 in 317/24, do 156/1000, vse k. o. 1862 Radeče - v naravi proizvodna hala v Radečah na naslovu Pot na jez 12 s pripadajočimi zemljiščem in souporabo gradbenih parcel, je bil za ocenjevanje vrednosti nepremičninskih pravic uporabljen:

- **način tržnih primerjav**, po katerem znaša indikativna vrednost za nepremičninske pravice na nepremičninah – komunalno opremljenih stavbnih zemljiščih brez objekta **24.440,00 EUR**;
- **na donosu zasnovan način**, po katerem znaša indikativna vrednost za nepremičninske pravice na celotnem svežnju nepremičninskih pravic **379.233,00 EUR**;
- **nabavnovrednostni način**, po katerem znaša indikativna vrednost za nepremičninske pravice na celotnem svežnju nepremičninskih pravic **395.034,00 EUR**.

Vrednost dobljena po nabavno vrednostnem načinu nujno ne odraža prave tržne vrednosti, saj nabavne vrednosti gradbenih materialov ne pokažejo pravih vrednosti nepremičnin glede na lokacijo nepremičnin, vendar je to lahko dober indikator vrednosti, ko na trgu ni dovolj razpoložljivih podatkov. Ker je bilo na razpolago dovolj ostalih tržnih podatkov sem uporabil drug način za ocenjevanje.

Vrednost po načinu kapitalizacije donosa se prvenstveno uporablja za nepremičnine, ki so sposobne pridobivati donos. To so glede na namen predvsem poslovne nepremičnine, nekoliko manj so to stanovanjske nepremičnine. Za zanesljivo ugotovitev tržne vrednosti po tem načinu, je pomembno razpolaganje z dovolj tržnimi podatki. Ocenjujem, da je bilo po tem načinu dovolj zanesljivih tržnih podatkov, zato sem uporabil ta način.

Najbolj pogost in najbolj neposreden način ugotavljanja vrednosti nepremičninskih pravic je način tržnih primerjav. Ker po moji oceni ni bilo na razpolago dovolj tržnih podatkov o primerljivih prodajah, sem uporabil ta način le za ocenjevanje vrednosti stavbnega zemljišča, ne pa tudi za sam objekt.

Glede na navedeno uporabim za dokončno oceno le na donosu zasnovan način, po katerem znaša vrednost nepremičninskih pravic na nepremičninah — zemljišču s parc. št. 223/2 do celote, parc. št. 223/1, 317/14 in 317/24, do 156/1000, vse k. o. 1862 Radeče - v naravi proizvodna hala v Radečah na naslovu Pot na jez 12 s pripadajočimi zemljiščem in souporabo gradbenih parcel **379.233,00 EUR** ali zaokroženo:

**379.200,00 EUR**

(z besedo: tristo devetinsedemdeset tisoč dvesto 00/100 evrov).

Ocena vrednosti velja na dan 14. oktober 2021. V navedeni vrednosti je zajeta gradbena vrednost objekta s komunalno opremljenim stavbnim zemljiščem ter solastništvom na skupnih stavbnih zemljiščih.

Omejitve in obremenitve pri oceni vrednosti niso upoštevane.

V vrednosti ni zajeta oprema in niso zajeti davki ob morebitni prodaji.

Ocena vrednosti velja na dan 14. oktober 2021. V navedeni vrednosti je zajeta gradbena posameznih delov stavbe skupaj s skupnimi in posebnimi deli stavbe v etažni lastnini. Navedena vrednost predstavlja absolutno lastninsko pravico. Omejitve in obremenitve pri oceni vrednosti niso upoštevane.

Ocena vrednosti in poročilo o ocenjevanju vrednosti nepremičninskih pravic sta izdelana za namen prodaje nepremičninskih pravic na javni dražbi na podlagi zakona o izvršbi in zavarovanju. Sta zaupna za cenilca in za uporabnike. Ni dovoljena objava poročila ali dela poročila, sklicevanje na poročilo ali a številke v poročilu, niti na ime in strokovni status oziroma članstvo avtorja sklepa in poročila brez pisnega soglasja avtorja, razen za namen za katerega sta izdelana.

V kolikor imate glede zaključkov ali vsebine sklepa in poročila kakšno vprašanje, me prosim obvestite.

Celje, 10. november 2021

S spoštovanjem !



Janko Trobiš, gr.teh., univ.dipl.prav.  
cenilec za področje gradbeništva;  
Ljubljanska cesta 18, 3000 Celje  
mobilni: 031/632-471  
e-pošta: [janko.trobis@gmail.com](mailto:janko.trobis@gmail.com)



## **2.0. KAZALO VSEBINE:**

1.0.	UVODNO PISMO - SKLEP OZ. IZVID O OCENJEVANJU VREDNOSTI:	2
2.0.	KAZALO VSEBINE:	5
3.0.	UVODNI DEL	7
3.1.	Osnovni opis naloge	7
3.2.	Identifikacija in status ocenjevalca	7
3.3.	Identifikacija stranke in vseh drugih nameranih uporabnikov	7
3.4.	Namen ocenjevanja vrednosti	7
3.5.	Identifikacija ocenjevanih nepremičnin	7
3.6.	Identifikacija premoženjskih pravic	9
3.7.	Podlaga vrednosti	10
3.8.	Datum ocenjevanja vrednosti (veljavnost ocene):	10
3.9.	Kraj in datum izdelave ocene vrednosti in poročila o ocenjevanju vrednosti:	10
4.0.	UVODNE OBRAZLOŽITVE OCENJEVANJA	11
4.1.	Obseg raziskave:	11
4.2.	Viri ocenjevanja vrednosti	12
4.3.	Uporabljeni pravni viri pri ocenjevanju vrednosti	12
4.4.	Predpostavke in posebne predpostavke ocenjevanja	12
4.5.	Omejitve uporabe, razširjanja ali objave	13
4.6.	Izjava o skladnosti z MSOV (IVS)	13
4.7.	Izjava ocenjevalca po SPS-2	13
5.0.	PRELIMINARNE ANALIZE, OPIS GOSPODARSKEGA IN DRUŽBENEGA OKOLJA, OPIS OCENJEVANIH NEPREMIČNIN	14
5.1.	Analiza ekonomskega okolja	14
5.2.	Analiza ožjega družbenega okolja	16
5.3.	Analiza trga nepremičnin	16
5.4.	Analiza makrolokacije in mikrolokacije	20
5.5.	Opis nepremičnin	21
5.6.	Analiza najgospodarnejše rabe zemljišča	26
6.0.	OCENJEVANJE VREDNOSTI	26
6.1.	Splošno	26
6.2.	Način tržnih primerjav	26

6.2.1. Izbor in predstavitev primerljivih nepremičnin - zemljišča	26
6.2.2. Prilagoditev cen zaradi razlik v sestavinah (značilnostih)	27
6.3. Na donosu zasnovan način	31
6.3.1. Ocena prihodkov	31
6.3.1.1. Način primerjave najemnin	31
6.3.2. Ocena mere kapitalizacije	33
6.3.3. Indikacija vrednosti po metodi neposredne kapitalizacije donosa	35
6.3.4. Ocena vrednosti po načinu kapitalizacije donosa	36
6.4. Nabavno vrednostni način	36
6.5. Uskladitev in končna ocena vrednosti	39
7.0. PRILOGE	41
7.1. Potrdilo o imenovanju za sodnega cenilca	41

## **KAZALO SLIK**

<i>Slika 1 Prikaz ocenjevanih nepremičnin v širšem okolju; Vir: Geopedia.....</i>	<i>20</i>
<i>Slika 2 Prikaz ocenjevanih nepremičnin v ožjem okolju; Vir: Geopedia.....</i>	<i>21</i>
<i>Slika 3 Prikaz parcele 223/2, v k. o. 1862 Radeče; Vir: GURS – portal prostor, oktober 2021.....</i>	<i>21</i>
<i>Slika 4 Prikaz parcel 223/1, 317/14 in 317/24, v k. o. 1862 Radeče; Vir: iObcina, oktober 2021.....</i>	<i>21</i>
<i>Slika 5 Fotografiji parkirišča; Vir: lasten, oktober 2021 .....</i>	<i>22</i>
<i>Slika 6 Izsek iz namenske rabe prostora; Vir: iObcina, oktober 2021 .....</i>	<i>22</i>
<i>Slika 7 Prikaz stavbe 301, k. o. 1862 Radeče na digitalnem ortofotu; Vir: GURS-Prostor, oktober 2021 in fotografija objekta; vir: lasten, oktober 2021.....</i>	<i>23</i>
<i>Slika 8 Fotografiji stavbe; Vir: lasten, oktober 2021 .....</i>	<i>23</i>
<i>Slika 9 Fotografiji objekta; Vir: lasten, oktober 2021 .....</i>	<i>24</i>
<i>Slika 10 Fotografiji objekta in dela pripadajočega zemljišča; Vir: lasten, oktober 2021 .....</i>	<i>24</i>
<i>Slika 11 Fotografija – poslovni del; Vir: lasten, oktober 2021.....</i>	<i>24</i>
<i>Slika 12 Fotografija – poslovni del; Vir: lasten, oktober 2021.....</i>	<i>24</i>
<i>Slika 13 Fotografija – poslovni del; Vir: lasten, oktober 2021.....</i>	<i>25</i>
<i>Slika 14 Fotografija proizvodni del, Vir: lasten, oktober 2021.....</i>	<i>25</i>
<i>Slika 15 Fotografija proizvodni del, Vir: lasten, oktober 2021.....</i>	<i>25</i>
<i>Slika 16 Fotografija proizvodni del, Vir: lasten, oktober 2021.....</i>	<i>25</i>
<i>Tabela 17: Izračun netvegane donosnosti na podlagi obrestnih mer dolgoročnih obveznic RS- vir: lasten in MTS Slovenia Daily Fiksing,.....</i>	<i>33</i>
<i>Tabela 18: Izračun mere kapitalizacije po metodi dograjevanja - vir: lasten, november 2021 .....</i>	<i>35</i>

### 3.0. UVODNI DEL

#### 3.1. Osnovni opis naloge

Naročnik OKRAJNO SODIŠČE V CELJU, Izvršilni oddelek, Ljubljanska cesta 1a, Celje mi je naročil ocenitev vrednosti nepremičninskih pravic na nepremičninah - zemljišču s parc. št. 223/2 do celote, parc. št. 223/1, 317/14 in 317/24, do 156/1000, vse k. o. 1862 Radeče - v naravi proizvodna hala v Radečah na naslovu Pot na jez 12 s pripadajočimi zemljiščem in souporabo gradbenih parcel.

To oceno potrebuje, kot informacijo o vrednosti nepremičninskih pravic ob nameravanem zavarovanem posojanju.

#### 3.2. Identifikacija in status ocenjevalca

Janko Trobiš, Ljubljanska cesta 18, 3000 Celje; cenilec za področje gradbeništva, podpodročje nepremičnine in stavbna zemljišča, imenovan z odločbo Ministra za pravosodje Republike Slovenije, št. 705-278/2009 z dne 20.9.2010.

#### 3.3. Identifikacija stranke in vseh drugih nameravanih uporabnikov

Naročnik ocenjevanja vrednosti nepremičninskih pravic je OKRAJNO SODIŠČE V CELJU, Izvršilni oddelek, Ljubljanska cesta 1a, Celje, Uporabnik je naveden naročnik in druge stranke udeležene v izvršilnem postopku.

#### 3.4. Namen ocenjevanja vrednosti

Ocenjevanje vrednosti je ocena lastninske pravice dolžnika in solastnega idealnega deleža nepremičnin po tržni ceni na dan ceno za potrebe izvršilnega postopka.

#### 3.5. Identifikacija ocenjevanih nepremičnin

Ocenjevane nepremičninske pravice predstavljajo celoto lastninske pravice na nepremičninah (vir: GURS – REN):

##### 1. stavba 301, k. o. 1862 Radeče

Katastrska občina	1862 RADEČE
Številka stavbe	301
Katastrski vpis	NE
Naslov stavbe	-
Centroid N	102807.89
Centroid E	513648.47
Parcela, na katerih stoji stavba	
Katastrska občina 1862 RADEČE	Številka parcele 223/2 Površina zemljišča pod stavbo [m²] 659
Število etaž	2
Številka pritlične etaže	1
Število stanovanj	0
Število poslovnih prostorov	0
Tip stavbe	1 - samostoječa
Leto izgradnje stavbe	2001
Leto obnove strehe	-
Leto obnove fasade	-
Material nosilne konstrukcije	1 - opeka
Priključek na vodovodno omrežje	Da
Priključek na električno omrežje	Da
Priključek na kanalizacijsko omrežje	Da
Priključek na omrežje plinovoda	Da

##### Podatki o delu stavbe 1:

Katastrska občina	1862 RADEČE
Številka stavbe	301
Številka dela stavbe	1

Naslov dela stavbe	-
Številka stanovanja ali poslovnega prostora	-
Katastrski vpis	NE
Dejanska raba dela stavbe	17 - Del stavbe za industrijsko rabo
Uporabna površina dela stavbe [m <sup>2</sup> ]	755,0
Površina dela stavbe [m <sup>2</sup> ]	755,0
Številka etaže	1
Upravnik stavbe	-
Lega dela stavbe v stavbi	2 - pritličje
Številka nadstropja	-
Dvigalo	-
Leto obnove oken	-
Leto obnove inštalacij	-
Višina etaže	3,0
Prostori s površino	proizvodni in skladišni prostor 755.0m <sup>2</sup>

**Podatki o zemljišču s parc. št. 223/2, k. 1862 Radeče**

Podatki o zemljišču s parc. št. 223/2, k. 1862 Rače			
Katastrska občina	1862 RADEČE		
Številka parcele	223/2		
Površina parcele [m <sup>2</sup> ]	901		
Stavbe, ki stojijo na parceli in površina zemljišča pod stavbo na tej parceli:			
Katastrska občina	Številka stavbe	Površina zemljišča pod stavbo [m <sup>2</sup> ]	
1862 RADEČE	301	659	
Centroid N	102807.80		
Centroid E	513647.82		
Dejanska raba	Šifra dejanske rabe	Naziv dejanske rabe	Delež površine dejanske rabe [%]
	30	poseljena zemljišča	16,0
	30	poseljena zemljišča	84,0
	31	tloris stavbe	
Namenska raba	10200 - območja centralnih dejavnosti		
	Delež površine namenske rabe [%]: 100.0		

**Podatki o zemljišču s parc. št. 223/1, 317/14 in 317/24, do 156/1000, vse k. o. 1862 Radeče**

**223/1**

POVRŠINA PARCELE (m <sup>2</sup> )	702
DEJANSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE DEJANSKE RABE (%)
poseljena zemljišča	100,0
NAMENSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE NAMENSKE RABE (%)
območja centralnih dejavnosti	68,0
površine cest	32,0

**317/14**

POVRŠINA PARCELE (m <sup>2</sup> )	26
DEJANSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE DEJANSKE RABE (%)
poseljena zemljišča	100,0
NAMENSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE NAMENSKE RABE (%)
stanovanjske površine	100,0

**317/24**

POVRŠINA PARCELE (m <sup>2</sup> )	416
DEJANSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE DEJANSKE RABE (%)
poseljena zemljišča	77,9

nedoločena raba	22,1
NAMENSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE NAMENSKE RABE (%)
stanovanjske površine	87,0
površine cest	13,0

V naravi predstavljajo navedene nepremičnine proizvodne prostore – proizvodno halo s spremljajočimi prostori - skladiščem ter tehnične prostore s sanitarijami v skupni neto tlorisni površini **755,00 m<sup>2</sup>**.

Za ocenjevanje upoštevam še površine zemljišč, ki so v solastnini in tako znašajo:

Ime KO	Parcela	Površina (m <sup>2</sup> )	delež	Površina za ocenjevanje (m <sup>2</sup> )
RADEČE	223/2	901	1	901,00
RADEČE	317/14	26	156/1000	4,06
RADEČE	223/1	702	156/1000	109,51
RADEČE	317/24	416	156/1000	64,90
				<b>1.079,46</b>

Za pravilnost podatkov v nepremičninskih evidencah ne prevzemam odgovornosti !

### 3.6. Identifikacija premoženjskih pravic

Iz podatkov o osnovnem položaju pravic v zemljiški knjigi, ugotavljam da je predmet ocenjevanja absolutna lastninska pravica na ocenjevani nepremičnini s parc. št. 223/2, k. o. 1862 Radeče zato upoštevam v ocenjevanju to, kot nadrejeno pravico, kot to določajo Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti: IVS 400 Real Property Interests (v prostem prevodu: standard 400 Nepremičninske pravice - razdelek 20.2.), na ostalih zemljiščih pa gre za podrejeno pravico, saj gre za omejeno pravico na zemljiščih, katerih solastnik.

Po podatkih zemljiške knjige je na ocenjevanjih nepremičninah, vknjižena lastninska pravica na parc. št. 223/2, k. o. 1862 Radeče za osebo:

**Jožef Mlakar, Mačkovec 011, 3271 Šentrupert do celote.**

Na parc. št. 223/1, 317/14 in 317/24, do 156/1000, vse k. o. 1862 Radeče je vknjižena solastninska pravica za osebe:

Priimek in ime / Naziv	Naslov / Sedež	Delež
MLAKAR JOŽEF	Mačkovec 11, 3271 Šentrupert	156/1000
BRILEJ LADISLAV	Radeče, Krakovo 3, 1433 Radeče	22/1000
POTISEK JOŽEF	Radeče, Cesta za gradom 5A, 1433 Radeče	53/1000
ŽIBERNA INES	Radeče, Pot na jez 8, 1433 Radeče	157/2000
ZIMŠEK JANEZ	Vrhovo 11, 1433 Radeče	402/1000
ŽIBERNA JOŽEF	Radeče, Titova ulica 19, 1433 Radeče	157/2000
DORN ROBERT	Radeče, Ulica 11. maja 21, 1433 Radeče	58/1000
POTISEK GORAN	Radeče, Cesta za gradom 5A, 1433 Radeče	63/1000
M & M INTERNATIONAL, D.O.O. RADEČE	Radeče, Pot na jez 12, 1433 Radeče	70/1000
DORN URŠKA	Radeče, Ulica 11. maja 21, 1433 Radeče	19/1000

V zemljiški knjigi so vpisane pravice ali pravna dejstva, ki omejujejo lastninsko pravico na nepremičnin na parc. št. 223/2, k. o. 1862 Radeče:

- hipoteke z zaznambami neposredne izvršljivosti.



Hipoteke so namenjene zavarovanju terjatev upnikov z zastavno pravico na nepremičnini in zato na samo vrednost nepremičninskih pravic nimajo vpliva.

Na parc. št. 223/1, 317/14 in 317/24, do 156/1000, vse k. o. 1862 Radeče so pri lastništvu Jožef Mlakar, Mačkovec 011, 3271 Šentrupert do 156/1000 prav tako vknjižene hipoteke z zaznambami Jožef Mlakar, Mačkovec 011, 3271 Šentrupert z zaznambo neposredne izvršljivosti, pri parc. št. 317/24 pa tudi neprava stvarna služnost pravica izgradnje, vzdrževanja, popravila in rekonstrukcije infrastrukturnega objekta, vključno z ustreznimi dovozi ter dohodi, trajno in neovirano uporabo ter nadzor na tej nepremičnini, vse za potrebe izgradnje, upravljanja in vzdrževanja v korist Občine Radeče.

Podrobnosti so razvidne iz vpogleda v zemljiško knjigo z dne 10. november 2021.

Za pravilnost podatkov zemljiške knjige ne prevzemam odgovornosti.

Dostop in dovoz je zagotovljen iz javnih površin na parc. št. 567/29, ki je v lasti Občine Radeče in nato do parc. št. 561/1, obe k. o. 1862 Radeče, ki je v lasti Republike Slovenije. Dovoz poteka po parceli 317/24, iste k. o., ki je v solasti dolžnika.

Glede na starost objekta, dosedanje uporabo objekta in nevpisanih zaznamb pristojnih organov predpostavljam, da ima objekt veljavno gradbeno in uporabno dovoljenje, Za podatke vpisane v zemljiški knjigi ne prevzemam odgovornosti !

### **3.7. Podlaga vrednosti**

Podlaga vrednosti je odvisna od namena ocenjevanja. Namen ocenjevanja je zavarovanje posojila z nepremičninsko pravico. V skladu s standardom IVS 104 mora ocenjevalec vrednosti pri ocenjevanju vrednosti pravic na nepremičninah izbrati ustrezno podlago ali podlage vrednosti. Ocenjevanje nepremičninskih pravic določa IVS 400.

Na podlagi namena ocenjevanja, ki je zavarovano posojanje, je potrebno ugotoviti najverjetnejšo ceno, ki bi jo dosegli v hipotetični menjavi na prostem in odprtem trgu. V to kategorijo spada tržna vrednost, kot je opredeljena v IVS 104 Bases of Value /IVS 2017/, ki jo opredeljuje "Market Value" (IVS 2017 str. 18). Za boljše razumevanje, pojasnujem še nekatere pojme:

#### **Cena, strošek in vrednost**

**Cena** je znesek, po katerem povprašujemo in ki je ponujen ali plačan za neko sredstvo. Zaradi finančnih zmožnosti, motivacij ali posebnih interesov določenega kupca ali prodajalca je plačana cena lahko drugačna od vrednosti, ki bi jo drugi lahko pripisali temu sredstvu.

**Strošek** je znesek, ki je potreben, da se sredstvo pridobi ali ustvari. Ko je to sredstvo že pridobljeno ali ustvarjeno, je njegov strošek dejstvo. Cena je povezana s stroškom, ker postane cena, plačana za neko sredstvo, njegov strošek za kupca.

**Vrednost** pa ni dejstvo, pač pa mnenje o:

- (a) najverjetnejši ceni, ki jo je treba plačati za neko sredstvo v menjavi, ali
- (b) gospodarski koristi lastništva tega sredstva.

Vrednost v menjavi je hipotetična cena, hipotezo, po kateri se ocenjuje vrednost, pa določa namen ocenjevanja vrednosti. Za lastnika je vrednost ocena koristi, ki jih bo določena stranka imela od lastništva.

### **3.8. Datum ocenjevanja vrednosti (veljavnost ocene):**

Ocena vrednosti velja na dan 14. oktober 2021, ko je bil opravljen tudi ogled nepremičnin.

### **3.9. Kraj in datum izdelave ocene vrednosti in poročila o ocenjevanju vrednosti:**

Ocena vrednosti in poročilo o ocenjevanju vrednosti sta bila izdelana v Celju na dan 10. november 2021.

#### **4.0. UVODNE OBRAZLOŽITVE OCENJEVANJA**

##### **4.1. Obseg raziskave:**

###### **Pregled predmetne posesti in okolja**

Vizualni pregled predmetne nepremičninske posesti sem opravil dne 14. oktober 2021 v prisotnosti predstavnikov dolžnika in njegovega sina Simona Mlakarja.

Osnovne podatke o predmetni posesti sem dobil od naročnika, iz ogleda nepremičnin, podatkov uradnih evidenc ter drugih meni dosegljivih podatkov.

Ogledal sem si okolje predmetne posesti. Zbral sem osnovne podatke o demografskih in ekonomskih procesih ter splošne podatke o cenah nepremičnin, kot je opisano v poglavju »Preliminarne analize, opis gospodarskega in družbenega okolja, opis nepremičnin«.

###### **Zbiranje in analiziranje tržnih podatkov**

Za oceno vrednosti predmetne posesti sem:

- pregledal dosegljive podatke o ponudbi in povpraševanju za primerljive posesti
- poiskal in analiziral podatke o primerljivih prodanih posestih

... ter zbral in analiziral tudi druge podatke, kot je razvidno iz nadaljevanja poročila.

Podatke o prodajnih cenah primerljivih posesti sem pridobil z vpogledom v transakcij, iz dosegljivih informacij Geodetske uprave RS, ali jih preveril pri kupcih, prodajalcih ali pri nepremičninskih posrednikih. Pri posameznih uporabljenih podatkih so v nadaljevanju poročila navedeni viri pridobitve in preverjanja.

###### **Izdelava poročila o ocenjevanju**

Dosegljivih in zbranih je razmeroma mnogo tržnih podatkov. V tej analizi so uporabljeni tržni podatki, ki se mi zdijo najbolj primerni za ocenjevanje lastninske pravice do predmetne posesti, izmed vseh, ki so mi bili dosegljivi. Podatki, ki bi kazali na višjo ali nižjo vrednost, so izločeni "na obeh straneh" približno enako.

Posamezni koraki so večinoma podrobneje opisani pri uporabljenih analizah ter je postopek opravljenega dela razviden iz teh opisov.

###### **Razkritja v zvezi COVID-19**

Pri oceni vrednosti so upoštevane smernice Odbora sekcije pooblaščenih ocenjevalcev vrednosti pri Slovenskem inštitutu za revizijo (SIR) in posledično tudi priporočila The International Valuation Standards Council (IVSC) vezana na ocenjevanje vrednosti v obdobjih povečanega tveganja na kapitalskih trgih, kot posledica ukrepov Vlade Republike Slovenije zaradi zajezitve in obvladovanja epidemije COVID-19.

Trende razvoja nepremičninskega trga je v času ocenjevanja praktično nemogoče predvideti.

Povečana negotovost in/ali zaostrovanje ukrepov lahko pomembno vplivajo na spremembe na nepremičninskem trgu.

Ocenjevanje vrednosti izvajam pod predpostavko, da obstaja velika verjetnost, da se bo trend krčenja obsega transakcij, ki je bil zaznan že v letu 2018 in 2019 zaradi krčenja gospodarskih aktivnosti nadaljeval in morebiti okrepil, posledično pa bi lahko prišlo do še intenzivnejše umiritve povpraševanja po primerljivih nepremičninah in do negativnih trendov, tako v obsegu poslov, kot v doseženih prodajnih cenah in doseženih najemninah za primerljive poslovne nepremičnine.

Odbor pooblaščenih ocenjevalcev vrednosti je sprejel sklep, da za obdobje od 17.03.2020 do preklica v skladu z določbami MSOV 103 pri ocenjevanju nekaterih vrst premoženja velja stanje pomembno povečane negotovosti.

Zaradi pomembne negotovosti povezane z ocenjevanim premoženjem, lahko z visoko verjetnostjo pričakujemo, da bodo cene premoženja v času trajanja negotovosti neobičajno in nadpovprečno nihale. Visoka nihajnost trga lahko povzroči pomembno in neobičajno nihanje vrednosti premoženja celo v sorazmerno kratkih časovnih obdobjih po datumu ocenjevanja vrednosti. Potrebna je pazljivost pri uporabi predkriznih vhodnih podatkov brez ustrezne prilagoditve. V ocene vrednosti je nedopustno vnašati posledice dogodkov, ki so se zgodili po datumu na katerega se nanaša naša ocena vrednosti. Ocenjena vrednost odraža stanje, kot je veljalo na datum ocenjevanja

vrednosti in vključuje zgolj informacije, ki so bile razpoložljive na datum ocene vrednosti. Zaradi pomembno povečane negotovosti je datum ocenjevanja vrednosti izjemnega pomena za pravilno razumevanje rezultatov ocenjevanja. Eden izmed načinov zmanjšanja pomembno povečane negotovosti za uporabnika poročila o oceni vrednosti je, da se ocenjevanje vrednosti premoženja, podvrženega pomembni negotovosti, izvaja redno, v krajših časovnih razmikih oz. ob nastopu večjih motenj na referenčnem trgu na katerem se s premoženjem trguje.

#### **4.2. Viri ocenjevanja vrednosti**

1. Zborniki strokovnega seminarja za sodne cenilce in sodne izvedence, Ministrstvo za pravosodje in Združenje SICGRAS, 2010);
2. Javno dostopni podatki Geodetske uprave RS, Zemljiške knjige, Statističnega urada;
3. mag. Milan Torkar: podrobna predstavitev Mednarodnih standardov ocenjevanja 2017, SICGRAS, 8. november 2017, Celje;
4. Arhiv kandidata;
5. Dr. Igor Pšunder, mag. Milan Torkar: Vrednosti nepremičninskih pravic, Strokovna zbirka Slovenskega inštituta za revizijo, 2007;
6. Premija za tveganja pri naložbah v nepremičnine, Kebrič, Šturm, SIR\*IUS, junij 2018
7. mag. Milan Torkar: Vpliv COVID 19 na tržno vrednost nepremičnin, SICGRAS, 8. September 2021, Celje;
8. Premija za tveganja pri naložbah v nepremičnine, Kebrič, Šturm, SIR\*IUS, junij 2018
9. Aplikacija SICGRAS Cenilec

#### **4.3. Uporabljeni pravni viri pri ocenjevanju vrednosti**

Pri ocenjevanju vrednosti so uporabljeni in upoštevani sledeči predpis oz. standardi:

- Hierarhija standardov ocenjevanja vrednosti (Uradni list RS, št. 106/2010),
- Zakon o sodiščih (Uradni list RS, št. 19/94 in nasl.),
- Zakon o sodnih izvedencih, sodnih cenilcih in sodnih tolmačih (Uradni list RS, št. 22/18);
- International Valuation Standards - IVS, v slovenskem prevodu Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti;
- Slovenski poslovnofinančni standardi - ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah (Uradni list RS št. 48/18).

Drugi predpisi, ki so povezani z ocenjevanjem predmetne nepremičnine:

- Stvarnopravni zakonik (Uradni list RS št. 207/2002 in nasl.)

in drugih veljavnih predpisov s področja ocenjevanja nepremičnin na območju Republike Slovenije in Evropske unije, katere članica je tudi Republika Slovenija.

#### **4.4. Predpostavke in posebne predpostavke ocenjevanja**

Za ocenjevanje nepremičninskih pravic upoštevam pravno stanje iz uradnih evidenc, dejansko stanje pa na podlagi pridobljenih podatkov od naročnika, z ogledom nepremičnin ter drugih podatkov.

Eventualne lastnosti ocenjevane posesti, ki jih pri običajnem pregledu ni opaziti (na primer skrite napake), pa nanje cenilec ni bil posebej opozorjen, niso vključene v proces ocenjevanja in zanje ni prevzeta odgovornost.

Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, so črpani iz virov, za katere ocenjevalec meni, da so zanesljivi. Ocenjevalec ni odgovoren za pravilnost podatkov navedenih virov. Nanašajo se le na zadevno ocenjevanje vrednosti premoženja in se lahko uporabijo le za namene, ki so navedeni v tem poročilu.

Ocenitev vrednosti na dan ocenjevanja pomeni pregled in oceno tržne vrednosti v pogojih opazovanja, kakršni so fizično in pravno v takratnem trenutku in brez dodatnih domnev do datuma, ko je ocenjevanje pripravljeno.

Vrednost premoženja je ocenjena, kot da je premoženje brez dolgov in bremen, razen če le to ni posebej navedeno.

Ocena velja za čas, ki je naveden v poročilu in to samo za predmet ter namen, ki sta navedena v poročilu.

Ocenjevalec ni dolžan pričati pred sodiščem ali sodelovati na sestankih v zvezi z vsebino tega poročila, razen če je to posebej predhodno dogovorjeno ter če je to skladno z namenom tega poročila ali zakonskimi določili.

Ocenjevalec vrednosti ni dolžan spreminjati in posodabljati tega poročila, če nastopijo drugačne okoliščine od teh, ki so veljale na dan ocenjevanja vrednosti, v kolikor to ni posebej dogovorjeno.

Poročilo o ocenjevanju vrednosti nepremičninskih pravic ni dokument, ki bi ga moral naročnik oziroma kdo tretji obvezno upoštevati. Dejanska cena, ki bo dosežena v razpolaganju z nepremično, lahko odstopa od ocenjene tržne vrednosti zaradi različnih vzrokov ali okoliščin (nima zveze z ocenjeno vrednostjo).

Zbrani podatki in informacije o tržnih transakcijah so preverjeni (skladno s standardi) in uporabljeni v dobri veri, da so točni.

Posebna predpostavka je da navedena vrednost velja samo na datum ocenjevanja vrednosti in je morda ne bo mogoče doseči, če bo do neizpolnitve obveznosti prišlo pozneje, ko utegnejo biti tržne razmere in okoliščine prodaje drugačne.

#### **4.5. Omejitve uporabe, razširjanja ali objave**

Ocena je izdelana za naročnika in za podan namen. Posedovanje tega poročila ali njegove kopije ne nosi s seboj pravice javne objave dela ali celote tega poročila, niti ne sme biti uporabljeno za noben namen s strani koga drugega, brez pisne privolitve naročnika ali ocenjevalca. Ocenjevalec vrednosti izrečno prepovedujem objavo celotnega poročila ali njegovega dela, sklicevanje nanj ali na številke ocenjevanja vrednosti v njem ter na imena in strokovno članstvo ocenjevalca vrednosti brez pisne odobritve ocenjevalca vrednosti, razen za namen za katerega je bilo izdelano to poročilo.

#### **4.6. Izjava o skladnosti z MSOV (IVS)**

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- je bilo ocenjevanje vrednosti opravljeno v skladu z MSOV,
- sem izpolnil zahteve po strokovnem izobraževanju,
- imam izkušnje v zvezi z lokacijo in vrsto premoženja, katerega vrednost ocenjujem.



Celje, 10. november 2021

Janko Trobiš, gr.t.; univ.dipl.prav.  
cenilec gradbene stroke

#### **4.7. Izjava ocenjevalca po SPS-2**

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- imam kot ocenjevalec vrednosti pravic na nepremičninah potrebno znanje in izkušnje za izvedbo projekta ocene vrednosti nepremičninskih pravic na nepremičninah – zemljišču s parc. št. 223/2 do celote, parc. št. 223/1, 317/14 in 317/24, do 156/1000, vse k. o. 1862 Radeče - v naravi proizvodna hala v Radečah na naslovu Pot na jez 12 s pripadajočimi zemljiščem in souporabo gradbenih parcel;
- je ocenjevanje vrednosti izvedeno objektivno in nepristransko;

- sem o predmetu ocenjevanja pridobil 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 ter so točni;
- so prikazane moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in posebnimi predpostavkami, opisanimi v tem poročilu;
- nimam sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede predmeta ocenjevanja v tem poročilu in nimam(o) navedenih osebnih interesov ter nisem pristranski glede oseb (fizičnih ali pravnih), ki jih ocena vrednosti zadeva;
- nisem sam oziroma z mano povezane osebe v zadnjih treh letih opravljal storitve ali transakcije 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, mnenja in sklepov tega poročila;
- sem osebno pregledal predmet ocenjevanja;
- mi pri izdelovanju analiza in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči;
- so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu s pravili ocenjevanja vrednosti, razvrščenimi v Hierarhiji pravil ocenjevanja vrednosti.



Celje, 10. november 2021

Janko Trobiš, gr.t.; univ.dipl.prav.  
cenilec gradbene stroke

## 5.0. PRELIMINARNE ANALIZE, OPIS GOSPODARSKEGA IN DRUŽBENEGA OKOLJA, OPIS OCENJEVANIH NEPREMIČNIN

### 5.1. Analiza ekonomskega okolja

Stanje ekonomskega okolja v RS je sledeče:

Letna realna rast BDP	-4,5	%	2020
Medletna realna rast BDP	1,6	%	jan.- mar. 2021
Nominalni BDP	48.007	mio EUR	2019
BDP na prebivalca	23.165	EUR	2019
Letna rast industrijske proizvodnje	35,9	%	april, 2021
Letna rast zaposlenosti	0,9	%	april, 2021
Stopnja brezposelnosti	5,6	%	jan.- mar. 2021
Letna stopnja inflacije	2,1	%	maj, 2021

Vir: Bilten Banke Slovenije, junij 2021

Navedeno nakazuje postopno zviševanje BDP, brezposelnost je še vedno razmeroma nizka, okrepla pa se je inflacija in se giba na letni ravni na 2,1 %.



v mio EUR		Okvima in revolving posojila ter dolg po kreditnih karticah <sup>1</sup>				Stanovanjska posojila										Potrošniška posojila		
		Okvima in revolving posojila		Obrestovani dolg po kreditnih karticah		variabilna oz. fiksna OM do 1 leta		fiksna OM nad 1 do 5 let		fiksna OM nad 5 do 10 let		fiksna OM nad 10 let		Efektivna OM	variabilna oz. fiksna OM do 1 leta			
		OM	Obseg	OM	Obseg	OM	Obseg	OM	Obseg	OM	Obseg	OM	Obseg		OM	Obseg		
Stolpec	Koda	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15		
2010		8,60	...	...	...	3,21	...	3,97	...	5,53	...	5,02	...	3,48	4,72	...		
2011		8,72	...	8,13	...	3,70	...	5,01	...	5,46	...	5,98	...	4,03	5,09	...		
2012		8,75	...	8,65	...	3,27	...	5,61	...	5,48	...	5,47	...	3,63	5,02	...		
2013		8,53	...	8,06	...	3,14	...	5,54	...	5,40	...	5,17	...	3,48	5,04	...		
2014		8,20	...	8,02	...	3,18	...	5,65	...	5,06	...	4,87	...	3,55	5,01	...		
2015		8,04	...	7,89	...	2,45	...	4,02	...	3,54	...	3,28	...	2,97	4,37	...		
2016		7,92	...	7,83	...	2,02	...	3,34	...	2,66	...	2,80	...	2,63	4,21	...		
2017		7,84	...	7,74	...	2,02	...	3,24	...	2,63	...	2,77	...	2,74	4,28	...		
2018		7,81	...	7,66	...	1,92	...	2,95	...	2,65	...	2,94	...	2,77	4,52	...		
2019		7,76	...	7,57	...	1,89	...	2,90	...	2,66	...	2,86	...	2,67	4,57	...		
2020		7,72	...	7,68	...	1,81	...	2,53	...	2,21	...	2,48	...	2,48	4,59	...		
2021	jan.	7,72	386,02	7,76	30,25	1,67	41,22	2,38	0,79	1,86	6,38	2,15	56,19	2,27	4,69	14,12		
	feb.	7,75	387,69	7,75	30,53	1,67	43,08	1,97	0,90	1,89	6,91	2,12	60,00	2,29	4,70	20,65		
	mar.	7,73	392,20	7,74	30,91	1,61	53,46	1,85	1,19	1,79	13,05	1,98	93,40	2,23	4,83	21,01		
	apr.	7,73	386,73	7,74	30,69	1,56	45,15	1,95	1,66	1,74	11,66	1,91	107,04	2,21	4,54	15,52		

Vir: SURS, BS bilten junij 2021

Navedeno kaže, da obrestne mere za stanovanjska posojila še kar padajo. Nižje obrestne mere povzročajo večje povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah, zaradi česar se njihove cene povečujejo. Se pa zaradi zaostrenih pogojev znižuje povpraševanje po teh posojilih.

Domača gospodarska aktivnost se hitro povečuje, saj so se pogoji poslovanja v veliki meri normalizirali, gospodarstvu pa je med lansko krizo ob izdatni finančni pomoči uspelo ohraniti veliko večino proizvodnih zmogljivosti. Z odpiranjem gospodarskih dejavnosti se izboljšujejo tudi razmere na trgu dela, ki so v nekaterih kazalnikih že primerljive tistim pred krizo.

Ob krepitvi tujih in pojavljanju domačih cenovnih pritiskov je bila domača inflacija, merjena s HICP, junija 1,7-odstotna. Položaj v javnih financah še naprej odraža predvsem posledice boja z epidemijo. Poslovanje slovenskih podjetij je bilo v letu 2020 zaznamovano z epidemijo, vendar je bila kriza zaradi obsežnih podpornih ukrepov ekonomskih politik blažja kot pred dobrim desetletjem. (Gospodarska in finančna gibanja, Banka Slovenije, Številka: julij 2021).

#### Jesenska napoved gospodarskih gibanj 2021

Gospodarski obeti se izboljšujejo, za letos pričakujemo 6,1-odstotno rast BDP. Predvsem zaradi višjih napovedi v mednarodnem okolju, hitrejše rasti aktivnosti od pričakovane, zlasti v drugem četrtletju in tudi v poletnih mesecih, ter ob nadaljnjem prilagajanju podjetij in potrošnikov spremenjenim razmeram, je napoved višja, kot smo predvideli v Pomladanski napovedi (4,6 %). Po globokem lanskem padcu aktivnosti (4,2 %) se letos nadaljuje okrevanje dejavnosti, vpetih v mednarodno menjavo (predelovalnih dejavnosti in prometa), ki se je začelo že v drugi polovici lanskega leta. Ugodna so gibanja v izvozu in uvozu, med investicijami se krepijo zlasti naložbe v opremo in stroje. S postopnim sproščanjem omejitvenih ukrepov medletno raste trgovina, postopno okrevajo tudi gostinske in nastanitvene storitve, igralništvo ter športne, kulturne, razvedrilne in osebne dejavnosti. Skladno s tem se krepi zasebna potrošnja. Poleg rasti razpoložljivega dohodka jo spodbuja tudi delno sproščanje prihrankov, ki so se lani močno povečali. Hkrati bo stopnja varčevanja gospodinjev predvidoma tudi v prihodnjih letih presegala raven iz leta 2019. V predelovalnih dejavnostih in gradbeništvu ter povezanih storitvah bo raven aktivnosti iz leta 2019 večinoma dosežena že letos, podobno velja tudi za investicije in mednarodno menjavo. Ostale storitve in zasebna potrošnja, ki jih je epidemija bolj prizadela, pa bodo svojo predkrizno raven večinoma dosegle naslednje leto, z izjemo storitev povezanih s turizmom, kjer bo ta raven dosežena pozneje. Z gospodarskim okrevanjem se izboljšujejo razmere na trgu dela, negativne posledice koronakrize pa tudi letos blažijo vladni ukrepi. Letos pričakujemo 0,8-odstotno rast zaposlenosti in 11-odstotno znižanje povprečnega števila brezposelnih, ki bo tako le še 2 % večje kot leta 2019. Gospodarsko okrevanje se bo v naslednjih dveh letih nadaljevalo, v letu 2022 naj bi se rast BDP umirila na 4,7 %, leta 2023 pa bo znašala 3,3 %. Tudi razmere na trgu dela se bodo še naprej izboljševale, okrepile pa se bodo omejitve, povezane z razpoložljivostjo delovne sile. Epidemične razmere ostajajo

negotove, s tem pa so povezana tudi največja tveganja za uresničitev napovedi. Zato bo pomembno prilagajanje ukrepov za blaženje posledic epidemije epidemičnim in gospodarskim razmeram, vedno bolj pa tudi krepitev razvojnih vsebin ob podpori sredstev Načrta za okrevanje in odpornost ter večletnega finančnega okvira. To so ključne ugotovitve Jesenske napovedi gospodarskih gibanj Urada RS za makroekonomske analize in razvoj (UMAR).

## **5.2. Analiza ožjega družbenega okolja**

Nepremičnine se nahajajo v mestu Radeče.

Mesto Radeče označuje slikovita geografska lega v severovzhodnem delu Posavskega hribovja. Zamejujejo ga reka Sava ter apniško-dolomitski "dolenjski Triglav" – Kum (1220 m) in Lisca (948 m).

Prvotno naselje, trg in kasneje mesto so nastali ob izlivu rečice Sopote v Savo. Ko se slednja izvije iz tesnega objema zasavskih sotesk, se pri Radečah umiri in zareže strugo v osrčje Posavja. Na reki Savi se je že v srednjem veku ustalila meja med Štajersko in Kranjsko, ki velja še danes.

Današnja Občina Radeče spada med manjše občine (meri 52 km<sup>2</sup>). Sredi leta 2019 je imela občina približno 4.170 prebivalcev.

## **5.3. Analiza trga nepremičnin**

V letu 2020, ki ga je v vseh pogledih zaznamovala pandemija COVID-19, je bil obseg trgovanja na slovenskem nepremičninskem trgu manjši kot pred epidemijo, cene nepremičnin pa so še naprej rasle.

Zaenkrat se je v letu 2021 promet z nepremičninami zmanjševal do februarja, ko je prenehala prepoved opravljanja terenskih ogledov nepremičnin. Po normalizaciji poslovanja z nepremičninami je število transakcij z nepremičninami poskočilo in bilo aprila že na približno enaki ravni kot v letu pred epidemijo.

Po Sloveniji so cene stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo zelo različne. Cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah so na primer na območju z najvišjimi cenami več kot trikrat višje kot na območju z najnižjimi cenami, cene stanovanjskih hiš so več kot šestkrat višje, cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb pa več kot tridesetkrat višje.

---

<sup>1</sup> Zaradi raznolikosti hiš so njihove cene med različnimi območji države sicer slabše primerljive kot cene stanovanj.

**Preglednica 8:** Velikost vzorca in mediana cene za stanovanja in hiše na sekundarnem trgu ter zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb, Slovenija in po tržnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja	Stanovanja	Hiše	Hiše	Zemljišča za gradnjo	Zemljišča za gradnjo
	Velikost vzorca	Cena v €/m <sup>2</sup> (mediana)	Velikost vzorca	Cena v € (mediana)	Velikost vzorca	Cena v €/m <sup>2</sup> (mediana)
SLOVENIJA	5.455	1.750	2.786	107.000	2.036	46
LJUBLJANA	1.405	2.960	195	290.000	103	311
MARIBOR	770	1.400	125	130.000	42	79
OBALA	281	2.500	86	215.000	57	118
GORENJSKO OBMOČJE	258	1.770	85	157.000	74	79
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	252	2.350	175	205.000	202	135
CELJE	229	1.450	57	129.000	17	95
KRANJ Z OKOLICO	171	2.270	52	192.000	44	130
KOROŠKA, POHORJE, KOZJAK	152	1.110	79	85.000	68	25
ZASAVJE	133	910	44	70.000	20	22
NOVA GORICA, VIPAVSKA DOLINA, BRDA	119	1.880	82	98.000	54	49
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	164	2.220	184	180.000	216	77
ŠALEŠKA DOLINA	168	1.270	29	135.000	16	34
JUŽNA OKOLICA MARIBORA	156	1.160	192	105.000	175	36
NOVO MESTO IN OKOLICA	158	1.680	161	66.000	111	30
NOTRANJSKO OBMOČJE	100	1.370	59	75.000	60	25
PTUJSKO POLJE	100	1.170	96	81.000	77	24
POSOČJE IN IDRIJSKO OBMOČJE	67	1.030	61	80.000	23	31
SLOVENSKE GORICE	119	1.010	182	69.000	144	21
PREKMURJE	90	960	134	50.000	105	10
ALPSKO TURISTIČNO OBMOČJE	70	2.740	25	225.000	24	163
SAVINJSKA DOLINA	88	1.400	88	116.000	68	49
SAVINJSKO HRIBOVJE	65	1.180	133	58.000	55	27
KOČEVSKO OBMOČJE	78	1.070	65	65.000	39	25
KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE	49	1.150	74	55.000	40	27
KRAS	64	1.510	24	133.000	57	57
POSAVJE	40	1.010	126	50.000	31	14
HALOZE, BOČ	37	1.000	70	56.000	30	20
VZHODNA OKOLICA LJUBLJANE	33	1.550	43	150.000	51	53
BELA KRAJINA	38	910	43	40.000	20	15
SLOVENSKA ISTRA	1	-	17	146.000	13	60

Opombe:

- Velikost vzorca je podatek o številu prodaj, ki so bile upoštevane za izračun cen;
- Cena stanovanj za območje »Slovenska Istra« ni prikazana, ker je vzorec podatkov premajhen.

Iz navedenega je razvidno, da je območje Zasavja in Posavja bistveno pod povprečjem, kar kaže tudi na trend poslovnih nepremičnin.

**Posavje**

**Preglednica 143:** Število evidentiranih delov stavb (fond) in število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Posavje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja - fond	Stanovanja – št. prodaj	Hiše - fond	Hiše – št. prodaj
TAO POSAVJE	2.958	71	27.661	312
LAO POSAVJE BREZ SEVNICE	1.929	48	26.436	296
LAO SEVNICA	1.029	23	1.225	16

**Preglednica 144:** Število in prodana površina zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Posavje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Število	Površina [ha]
TAO POSAVJE	113	11,55
LAO POSAVJE BREZ SEVNICE	107	10,80
LAO SEVNICA	6	0,75

**Preglednica 146:** Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Posavje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m <sup>2</sup> (25.percentil)	Cena €/m <sup>2</sup> (mediana)	Cena €/m <sup>2</sup> (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO POSAVJE	126	36.000	50.000	72.000	1980	121	1.380
LAO POSAVJE BREZ SEVNICE	121	35.000	50.000	68.000	1980	116	1.400

Opombe:

- Podatki za lokalno analitično območje »Sevnica« niso prikazani, ker je velikost vzorca za izračun statističnih kazalnikov premajhna.

**Preglednica 147:** Cene in lastnosti prodanih zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Posavje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m <sup>2</sup> (25.percentil)	Cena €/m <sup>2</sup> (mediana)	Cena €/m <sup>2</sup> (75. percentil)	Površina zemljišča (mediana)
TAO POSAVJE	31	10	14	23	1.320
LAO POSAVJE BREZ SEVNICE	26	10	12	20	1.240

Opombe:

- Podatki za lokalno analitično območje »Sevnica« niso prikazani, ker je velikost vzorca za izračun statističnih kazalnikov premajhna.

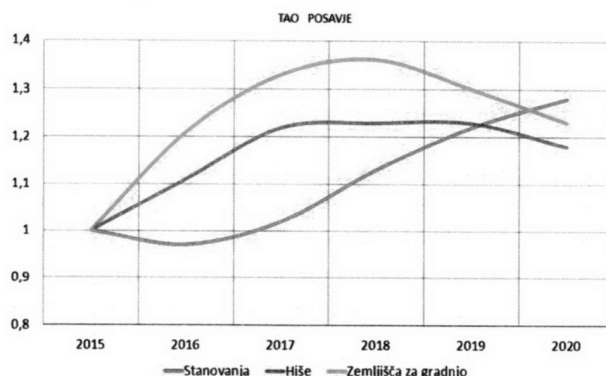
**Preglednica 149:** Gibanje cen stanovanj in hiš ter zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Posavje, kumulativno po letih od 2015 do 2020

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2015-2017	2015-2018	2015-2019	2015-2020
Stanovanja	-3%	2%	13%	22%	28%
Hiše	11%	22%	23%	23%	18%
Zemljišča za gradnjo	21%	33%	36%	30%	23%

**Preglednica 149:** Gibanje cen stanovanj in hiš ter zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Posavje, kumulativno po letih od 2015 do 2020

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2015-2017	2015-2018	2015-2019	2015-2020
Stanovanja	-3%	2%	13%	22%	28%
Hiše	11%	22%	23%	23%	18%
Zemljišča za gradnjo	21%	33%	36%	30%	23%

**Slika 54:** Gibanje cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Posavje, od leta 2015 do 2020 (osnova so cene v letu 2015)



### Poslovne nepremičnine

Za poslovne nepremičnine je bilo leta 2020 realiziranih okoli 1.050 transakcij s pisarnami in okoli 650 transakcij z lokali. 65 odstotkov prodaj pisarn so predstavljali klasični pisarniški prostori, 30 odstotkov prostori za poslovanje s strankami in 5 odstotkov zdravniške ordinacije. 72 odstotkov prodaj lokalov so predstavljali trgovski in storitveni lokali, 28 odstotkov pa gostinski lokali. V primerjavi z letom 2019 se je skupno število prodaj pisarn zmanjšalo za 29 odstotkov, število prodaj lokalov pa za 32 odstotkov. Za razliko od zmanjšanja števila transakcij s stanovanjskimi nepremičninami, manjše število transakcij s poslovnimi nepremičninami v času epidemije ni bilo le posledica omejevalnih ukrepov za zaježitev epidemije, temveč tudi posledica zmanjšane povpraševanja, ki ga je na trgu poslovnih nepremičnin povzročila negotovost gospodarskih subjektov glede ekonomskih posledic epidemije.

### Pregled ponudbe:

Iz nepremičninskih portalov opravi poizvedbe o primerljivi ponudbi za podobne nepremičnine:

Šif. oglasa	cena	površ.	opis-lokacija	l.gr./obnove	EUR/m <sup>2</sup>	Površ. zemlj.
6375633	350.000,00	1.800	Brezno	1989	194,44	500
6437797	290.000,00	417	Leskovec pri Krškem	2003	695,44	-
6400866	120.000,00	184	Slovenske Konjice	1981	652,17	230

Iz ponudbe izhaja, da primerljiva nepremičnina dosega ponudbeno ceno od ca 200 do 700 EUR/m<sup>2</sup>. Potrebno pa je vedeti, da ponudbena cena še nujno ne pomeni realizirane cene. Seveda pa je končna cena odvisna od stanja nepremičnine in drugih značilnosti.

Prav tako iz ponudbe izhaja, da je na trgu izredno malo tovrstnih nepremičnin.

Realizirane prodaje kažejo dokaj nizke vrednosti, vendar je potrebno upoštevati, da vsebujejo tudi slabše lokacije in slabše proizvodne obrate ter slabše lokacije.

Iz vpogleda v iskalnik primerljivih prodaj (prodaja na prostem trgu, prodaja na dražbi (prostovoljna) za celoto nepremičninskih pravic – industrijski prostori, ne glede na leto gradnje in velikost za zadnji dve leti kažejo za območje občin Radeče, Laško, Sevnica, Zagorje, Trbovlje, Hrastnik kažejo sledeče:



Vsi rezultati

Št. poslov: 28  
Povp. pogodb. cena posla: 77.047,71

Povprečna površina: 328,18

Povprečna cena m<sup>2</sup>: 234,77

Za zadnji dve leti kažejo rezultati sledeče:

Vsi rezultati

Št. poslov: 15  
Povp. pogodb. cena posla: 83.508,06

Povprečna površina: 312,33

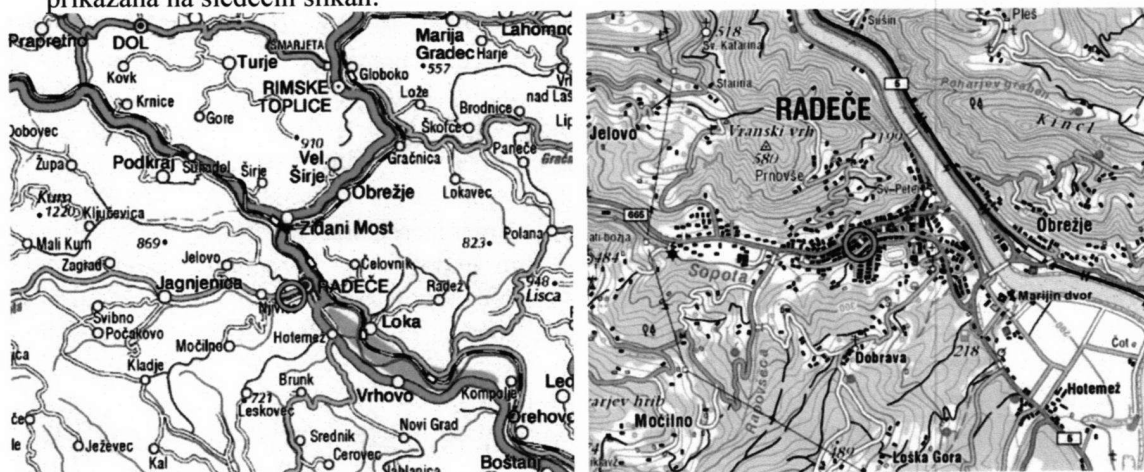
Povprečna cena m<sup>2</sup>: 267,37

Navedeno kaže na nekoliko povečan trend rasti cen.

#### 5.4. Analiza makrolokacije in mikrolokacije

Ocenjevana nepremičnina se nahaja na Posavskem območju, ki se razteza od sotočja Savinje in Save pri Zidanem mostu pa vse do državne meje. Širše območje predstavlja raznolike namembnosti objektov – od trgovin, stanovanjskih hiš ter industrijskih objektov, ki so locirani blizu potoka Sopota ob katerem poteka tudi glavna cesta, ki vodi iz Radeč proti Jagnjenjici in nato proti Litiji.

Makrolokacijo ocenjujem, kot povprečno. Lokacija nepremičnine v širšem okolju je prikazana na sledečih slikah:



Slika 1 Prikaz ocenjevanih nepremičnin v širšem okolju; Vir: Geopedia

Industrijska hala se nahaja neposredno ob potoku Sopota, med ostalimi industrijskimi stavbami. V bližini je skupno parkirišče in most čez potok.

Okolica dokaj dobro urbanizirana. Mikrolokacijo ocenjujem za razmeroma dobro, moteče je ker je zelo malo manipulacijskih površin oz. so v skupni rabi z drugimi objekti.

Lokacija nepremičnine v ožjem okolju je prikazana na sledečih slikah:



Slika 2 Prikaz ocenjevanih nepremičnin v ožjem okolju; Vir: Geopedia

### 5.5. Opis nepremičnin

Nepremičnina predstavlja v naravi industrijsko halo s spremljajočimi prostori in pripadajočim zemljiščem.

Stavba stoji na zemljišču s parc. št. **223/2**, k. o. 1862 Radeče, ki predstavlja zemljišče pod stavbo in ožje pripadajoče zemljišče, predmet ocenjevanja pa so tudi solastniški deleži na parkirišču in ostalih manipulacijskih površinah.

Prikaz zemljišča:



Slika 3 Prikaz parcele 223/2, v k. o. 1862 Radeče; Vir: GURS – portal prostor, oktober 2021

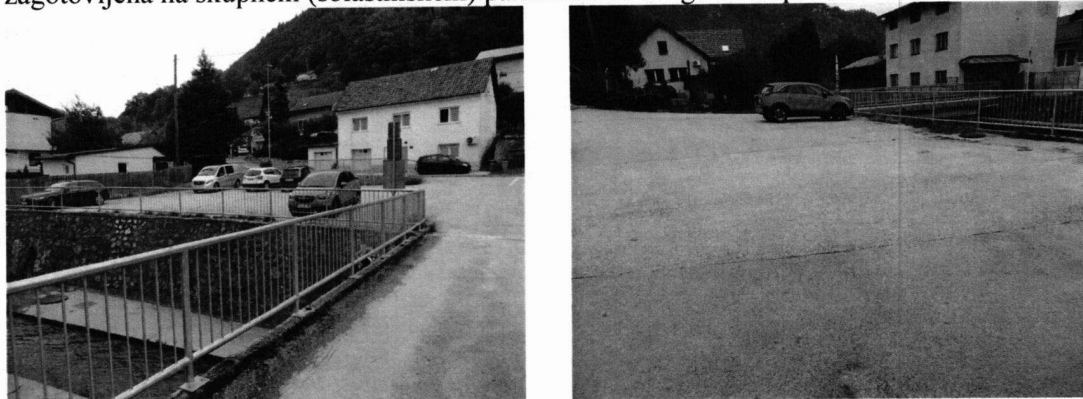


Slika 4 Prikaz parcel 223/1, 317/14 in 317/24, v k. o. 1862 Radeče; Vir: iObcina, oktober 2021

Zemljišče je komunalno opremljeno. Kolektivna komunalna obsega: asfaltna oz. tlakovana cesta z odvodnjavanjem in robniki, javna razsvetljava, zagotovljen je odvoz smeti. Individualna komunalna oprema zajema vodovodno, kanalizacijsko, telefonsko, plinovodno

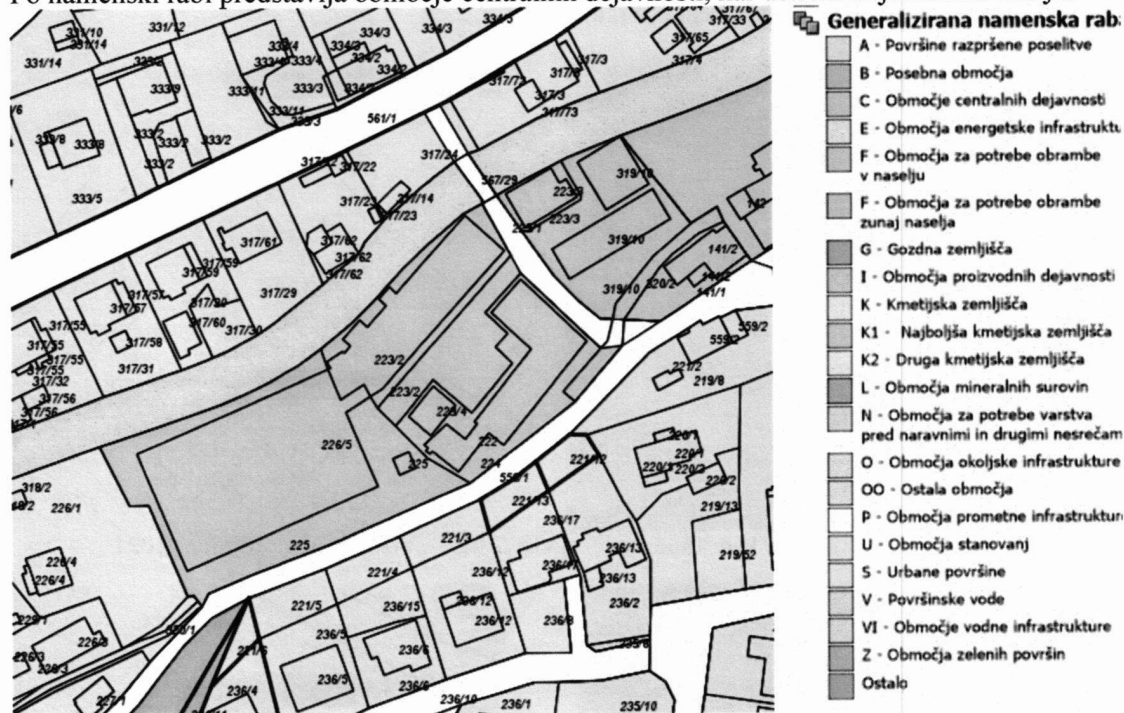
in kabelsko omrežje. Energetska oskrba je zagotovljena z električnim omrežjem in plinovodom. Vodovod in kanalizacija sta javna. Objekt je priključen na elektriko, plinovod, vodovod, kanalizacijo, kabelsko omrežje in telekomunikacijsko omrežje. Priključki so izvedeni v kabelski oz. podzemni izvedbi.

Zunanja ureditev je izdelana v okviru ostale ureditve – asfaltirano dvorišče. Parkirna mesta so zagotovljena na skupnem (solastniškem) parkirišču na drugi strani poroka.



Slika 5 Fotografiji parkirišča; Vir: lasten, oktober 2021

Po namenski rabi predstavlja območje centralnih dejavnosti, kar ustreza dejanskemu stanju:



Slika 6 Izsek iz namenske rabe prostora; Vir: iObcina, oktober 2021

### Stavba (št. 301)

Poslovni objekt - hala ki je predmet ocenjevanja vrednosti ima ID številko 301, k.o. 1862 Radeče in stoji na naslovu Pot na jez 12, 1433 Radeče. Leto gradnje je v Registru nepremičnin navedeno, kot leto 2001, vendar po izjavi lastnika ne ustreza dejanskemu stanju. Tega leta so bile namreč opravljene obsežne obnove, leto gradnje pa je leto 1960, kot za vse ostale objekte v kompleksu. Glede na navedeno pri ocenjevanju upoštevam, da ima objekt veljavno gradbeno in uporabno dovoljenje po samem zakonu.

Vhod v poslovni del je iz severovzhodne strani iz kote okoliškega terena v proizvodni del pa iz jugovzhodne strani.

Objekt je zasnovan kot poslovni objekt – proizvodna hala s pisarniškimi prostori na jugo vzhodnem delu, etažnosti P (industrijski del) in P+N (pisarniški del) z ločenim vhodom v pisarniški in proizvodni del objekta. Objekt stoji na parceli št. 223/2, k.o. 1862 Radeče.

Konstrukcija objekta je zidana na pasovnih temeljih, obodni zidovi so opečni. Stropi so masivni armiranobetonski. Streha je razgibana dvokapnica, pokrita s plastificirano pločevino, krovsko kleparski izdelki so iz plastificirane pločevine. Fasada je klasična, zaribani omet s finalnim zaključnim opleskom. Sekundarni stropi v pisarnah so tipa armstrong. Okna so OVC s termopan zasteklitvijo v pisarniškem delu in industrijska s copilit / termopan zasteklitvijo v proizvodnem delu. Stene so ometane in finalno opleskane, v sanitarijah obložene s keramiko. Tlaki v pisarniškem delu so keramika in laminati, v proizvodnem pa industrijski tlak. Stopnice v pisarniškem delu so masivne armiranobetonske, obložene s kamnom. Vrata so sekcijaska industrijske izvedbe, v pisarniškem dalu pa so vhodna vrata PVC, notranja pa lesena furnirana / barvana.

Instalacije:

Poslovni prostor ima potrebno elektro in vodovodno instalacijo. Ogrevanje je izvedeno z radiatorji preko peči na plin. Ogrevanje proizvodnega dela objekta poteka preko seval. Prezračevanje je naravno preko okenskih in vratnih odprtih, v pisarniškem delu pa so izvedene split klimatske naprave.

Vzdrževanost:

Vzdrževanje je solidno, objekt je stabilen in primeren za uporabo.

Površine prevzamem iz uradnih evidenc in znašajo:

<b>Neto tlorisna površina dela stavbe (m<sup>2</sup>)</b>	<b>755,00</b>
<b>Uporabna površina dela stavbe (m<sup>2</sup>)</b>	<b>755,00</b>

Za ocenjevanje ločim proizvodno halo od poslovnega dela. Ocenjujem, da je poslovnega dela  $\frac{1}{4}$  površine, kar znaša **189,00 m<sup>2</sup>**.

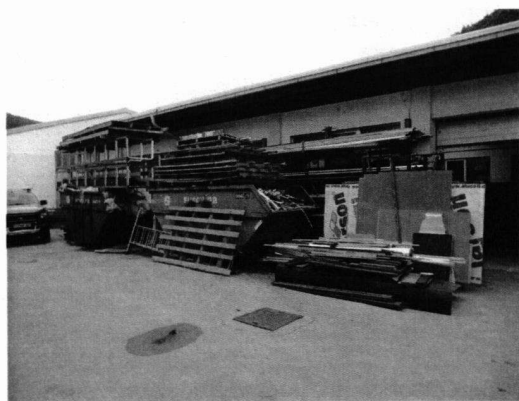


Slika 7 Prikaz stavbe 301, k. o. 1862 Radeče na digitalnem ortofotu; Vir: GURS-Prostor, oktober 2021 in fotografija objekta; vir: lasten, oktober 2021

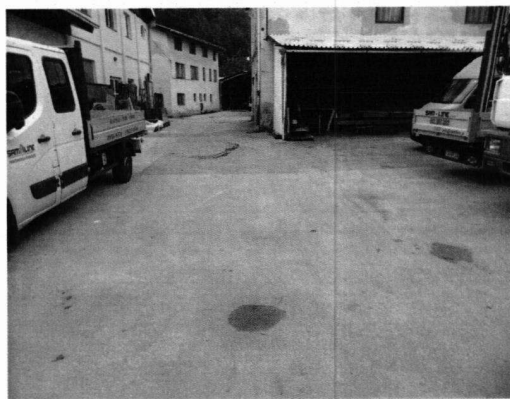


Slika 8 Fotografiji stavbe; Vir: lasten, oktober 2021

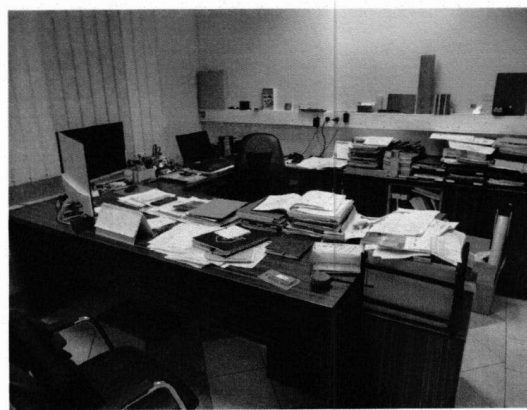




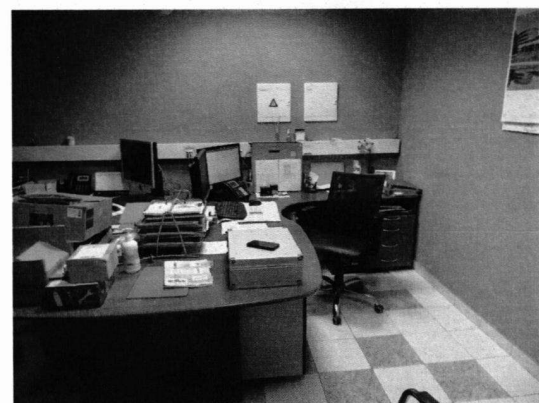
Slika 9 Fotografiji objekta; Vir: lasten, oktober 2021



Slika 10 Fotografiji objekta in dela pripadajočega zemljišča; Vir: lasten, oktober 2021



Slika 11 Fotografija – poslovni del; Vir: lasten, oktober 2021



Slika 12 Fotografija – poslovni del; Vir: lasten, oktober 2021





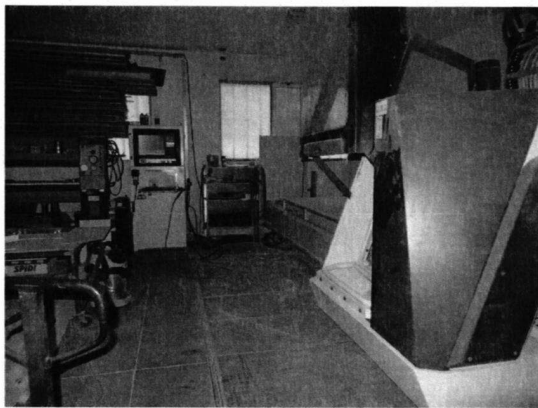
**Slika 13 Fotografija – poslovni del; Vir: lasten, oktober 2021**



**Slika 14 Fotografija proizvodni del, Vir: lasten, oktober 2021**



**Slika 15 Fotografija proizvodni del, Vir: lasten, oktober 2021**



**Slika 16 Fotografija proizvodni del, Vir: lasten, oktober 2021**

### **5.6. Analiza najgospodarnejše rabe zemljišča**

Najboljša raba zemljišča je opredeljena kot tista, ki se ob razumni in zakonski dopustni izrabi praznega ali pozidanega zemljišča izrabi v njegovi najvišji vrednosti (Pšunder, Torkar, 2003, str. 129).

Iz vpogleda v veljavno urbanistično dokumentacijo Občine Radeče izhaja, da je ocenjevana nepremičnina v območju, ki predvideva ohranitev obstoječih grajenih fizičnih struktur.

Iz navedenega razvidno, da je z gradnjo takšnih objektov bila dosežena najgospodarnejša raba zemljišča, zato ne opravim analize najgospodarnejše rabe zemljišča.

## **6.0. OCENJEVANJE VREDNOSTI**

### **6.1. Splošno**

Na podlagi podlage za ocenjevanje vrednosti v tem poročilu, pristopim k ocenjevanju **tržne vrednosti** nepremičninskih pravic.

Po standardu MSOV 400 (nepremičninske pravice) je za ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah mogoče uporabiti vse tri glavne **načine ocenjevanja vrednosti**, opisane v Okviru MSOV:

1. način tržnih primerjav;
2. na donosu zasnovan način in
3. nabavnovrednostni način.

Ocenjevana nepremičnina spada v vrsto nepremičnin za katere ni na razpolago podatkov o primerljivih prodajah, zato za ocenjevanje uporabim na donosu zasnovan način, za preveritev rezultatov pa še nabavnovrednostni način, za zemljišča pa način tržnih primerjav.

### **6.2. Način tržnih primerjav**

Ta način nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katera so informacije o cenah na razpolago. Za ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah se (ne glede na razlike) običajno uporablja način tržnih primerjav. Ta način upošteva podatke s trga nepremičnin za podobne ali nadomestne nepremičnine in se na tej podlagi ugotavlja vrednost ocenjewane nepremičnine.

V procesu ocenjevanja vrednosti si lahko pomagamo s primerjavo različnih značilnosti premoženja in posla, iz katerega so podatki, s premoženjem, katerega vrednost se ocenjuje.

Po načinu tržnih primerjav se opravi ocenjevanje s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katera so informacije o cenah na razpolago. Za ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah se običajno uporablja način tržnih primerjav. Ta način upošteva podatke s trga nepremičnin za podobne ali nadomestne nepremičnine in se na tej podlagi ugotavlja vrednost ocenjewane nepremičnine, če je na trgu dovolj razpoložljivih podatkov.

V procesu ocenjevanja vrednosti si lahko pomagamo s primerjavo različnih značilnosti premoženja in posla, iz katerega so podatki, s premoženjem, katerega vrednost se ocenjuje. Upoštevati pa je treba 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.

#### **6.2.1. Izbor in predstavitev primerljivih nepremičnin - zemljišča**

Nabor primerljivih nepremičnin opravim iz Evidence trga nepremičnin (vse vrste pravnega posla so »Prodaja na prostem trgu«), izbrana so zemljišča, ki naj bi bila najbolj primerljiva glede velikosti in namembnosti:

ID posla	Pogodbena cena	Datum sklenitve pogodbe	Šifra KO	KO	Parc. št.	Občina	Površina parcele	Povprečna cena m <sup>2</sup>	Prodani delež parcele	EUR/m <sup>2</sup>
425.638	17.000,00	05/04/2019	1867	VRHOVO	614/19	RADEČE	629	27,03	1/1	27,03
431.995	12.000,00	14/03/2019	1862	RADEČE	192/1	RADEČE	795	15,09	1/1	15,09
449.591	12.900,00	13/09/2019	1862	RADEČE	192/13	RADEČE	649	13,07	1/1	19,88
477.425	16.250,00	20/11/2019	1867	VRHOVO	614/18	RADEČE	589	27,59	1/1	27,59
518.945	20.000,00	29/09/2020	1866	HOTEMEŽ	365/6	RADEČE	1000	20,00	1/1	20,00
526.356	1.080,00	15/12/2020	1862	RADEČE	215/23	RADEČE	60	18,00	1/1	18,00
557.401	17.650,00	26/08/2021	1867	VRHOVO	614/24	RADEČE	800	19,00	1/1	
557.401	17.650,00	26/08/2021	1867	VRHOVO	614/27	RADEČE	129	19,00	1/4	
	17.650,00						929			19,00

### 6.2.2. Prilagoditev cen zaradi razlik v sestavinah (značilnostih)

Eden pomembnejših korakov pri načinu tržnih primerjav je prilagajanje prodajnih cen primerljivih posesti zaradi razlik med primerljivimi in ocenjevano posestjo. To prilagajanje cen primerljivih posesti temelji na povezavah med lastnostmi in cenami nepremičnin, kot se jih opaža na trgu. Prilagoditev opravim zaradi razlik, ki obstajajo med ocenjevanim premoženjem in primerljivimi nepremičninami. S prilagoditvijo želim doseči rezultat, da bi vsaka primerjana nepremičnina imela enake lastnosti, kot ocenjevana nepremičnina.

Prilagoditve zaradi razlik med nepremičninami so opravljene na primerljivi povprečni nepremičnini glede na ocenjevano. Odstopanja so podana v faktorjih od prodajne cene primerljivih nepremičnin. Na osnovi doseženih prodajnih cen in odstopanj (prilagoditve) je ocenjena indikativna cena, ki bi jo primerljiva nepremičnina dosegla na trgu, če bi imela enake lastnosti, kot ocenjevana nepremičnina.

Element izračuna	Ocenjevana nepremičnina	Primerjaln a nep. 431.995	prilag (%)	Primerjaln a nep. 518.945	prilag (%)	Primerjaln a nep. 557.401	prilag (%)
<b>Splošni faktorji</b>							
čas cenoitve in čas prodaje	?	3/2019	5	9/2020	0	8/2021	0
površina	1.079	795	0	1000	0	929	0
oblika	delno nepravilna	slabša	5	podobna	0	podobna	0
merila izrabe zemljišča	dobra	slabša	5	podobna	0	podobna	0
razvojna stopnja zemljišča	razvito	podobna	0	podobna	0	podobna	0
pravice, bremena in obveznosti	absolutna, delno solastništvo	absolutn e	-5	absolutn e	-5	absolutn e	-5
pogoji prodaje	normalni	podobni	0	podobni	0	podobni	0
<b>Naravni faktorji</b>							
geološke in geomehanske značilnosti tal	normalno	podobne	0	podobni	0	podobne	0
nagib in konfiguracija terena,	raven	raven	0	raven	0	raven	0
naravni pogoji dostopa	normalen	podobni	0	podobni	0	podobni	0
klimatske razmere	normalne	podobne	0	podobne	0	podobne	0
kakovost zraka in podobno.	normalno	podobno	0	podobno	0	podobno	0
<b>Faktorji ustvarjenih danosti</b>							
opremljanje s kom. napr. in obj. - splošno	opremljeno	podobno	0	podobno	0	podobno	0
vodovod	da	da	0	da	0	da	0
kanalizacija	da	da	0	da	0	da	0
elektrika	da	da	0	da	0	da	0

plin, toplovod	da	da	0	da	0	da	0
odvoz odpadkov	da	da	0	da	0	da	0
javna razsvetljava, zelenice	da	ne	-2	ne	-2	ne	-2
priključevanje na prometni sistem - ceste	do 1 km	podobno	0	podobno	0	podobno	0
priklj. na prom. sistem - javni promet	do 1 km	slabše	2	slabše	2	slabše	2
onesnaženost zemljišča in podobno	ne	podobno	0	podobno	0	podobno	0
atraktivnost lokacije	povprečna	boljša	-2	boljša	-2	podobna	0
relativna lega zemljišča - širše	povprečna	slabša	2	slabša	2	slabša	2
relativna lega zemljišča - ožje	povprečna	boljša	-2	boljša	-2	podobna	0
hrup, kakovosti zraka - imisije	povprečna	boljše	-2	podobna	0	podobna	0
<b>Normativni oziroma regulativni faktorji</b>							
namenska raba	stavbno	podobno	0	podobno	0	podobno	0
urbanistični dokumenti	da	podobno	0	podobno	0	podobno	0
drugi zakoni (omejitve)	ne	ne	0	ne	0	ne	0
<b>Drugi pogoji</b>							
Ponudba/prodaja	prodaja	prodaja	0	prodaja	0	prodaja	0
Cena (EUR) /m2	?	15,09		20,00		19,00	
Prilag. skupaj			6		-7		-3
<b>Ind. cena</b>		<b>16,00</b>		<b>18,60</b>		<b>18,43</b>	

Prilagoditve sem izvedel na naslednjih lastnostih z opisom parametrov in meril:

Opis postavke	Opis parametra in metoda	Razpon vrednosti
<b>Splošni faktorji</b>		
čas cenoitve in čas prodaje	datum prodaje - časovna opredeljenost transakcije od dejanske ali predvidene prodaje do dneva ocene vrednosti - po podatkih nepr. trga in izkustvena metoda	odvisno od stanja trga nepremičnin na čas prodaje do časa cenoitve - po splošnih podatkih trga nepremični in poznavanja lokalnega trga
površina	površina izražena v m2 - upoštevaje meril iz urb. predpisa (če je predpisano); izkustvena metoda	odvisno od pričakovanega diskonta-pribitka zaradi površine po predvidenem namenu rabe: od 0 do +/- 30
oblika	pravilna, delno nepravilna, nepravilna: izkustvena metoda	odvisno od vpliva nepravilnosti parcele glede na predvideno rabo: od 0 do +/- 30
merila izrabe zemljišča	faktor izrabe, faktor zazidanosti in število etaž - če je predpisano; izkustvena metoda	odvisno od faktorja izrabe glede na urbanistične predpise: od 0 do +/- 30
razvojna stopnja zemljišča	stopnja razvitosti zemljišča: strateški akt, izvedbeni akt - kom. neopremljeno, izvedbeni akt - kom. opremljeno, plačani prispevki, pridobljeno gradb. dovolj.; izkustvena metoda	odvisno od razvitosti zemljišča: od 0 do +/- 50
pravice, bremena in obveznosti	obseg pravic: absolutna, solastnina, služnosti, stavbna pravica ipd. - izkustvena metoda	odvisno od obsega pravic, od 0 do +/- 50
pogoji prodaje	vpliv časa trženja (ni omejen čas, prisilna prodaja ipd.); izkustvena metoda	odvisno od vpliva, od 0 do +/- 50
vrsta primerjave načina prodaje	prodaja, ponudba; po podatkih nepr. trga in izkustvena metoda	odvisno od vrste - pri ponudbi: 0 do +/- 20
<b>Naravni faktorji</b>		
geološke in geomehanske značilnosti tal,	vizualno stabilen teren, vizualno nestabilen teren (plazovito), plazovito na podlagi uradnih evidenc ali urb. Predpisov; izkustvena metoda	odvisno od stabilnosti terena in zanesljivosti podatkov: od 0 do +/- 30
nagib in konfiguracija terena,	ravno, delno nagnjeno, hribovito, strmo; izkustvena metoda	odvisno od nagnjenosti in konfiguracije: od 0 do +/- 30



naravni pogoji dostopa	fizična dostopnost - pogoji izvedbe dostopa- možnost izvedbe dostopa; izkustvena metoda	odvisno od fizičnih lastnosti terena: od 0 do +/- 30
klimatske razmere	poplavnost, pomanjkanje osončenja ipd.; izkustvena metoda	odvisno od vpliva klimatske razmere: od 0 do +/- 30
kakovost zraka in podobno.	vpliv okolice (gozd, industrija, promet ipd); izkustvena metoda	odvisno od vpliva razmer: od 0 do +/- 30
<b>Faktorji ustvarjenih danosti</b>		
opremljanje s kom. napr. in obj.	opremljenost s splošno in individualno komunalno rabo (brez prometa)- kvantitativno	odvisno od stopnje opremljenosti: od 0 do +/- 30 - individ. +/- 2 ; splošna +/- 10
priključevanje na prometni sistem -ceste	bližina prometne infrastrukture - ceste. Kvantitativno	oddaljenost od 0 do 0,1 km: 0; od 0,1-1 km: 5; od 2-5 km: 10; nad 5 km: 15 ;
priključevanje na prometni sistem -javni promet	bližina prometne infrastrukture - javni promet; kvantitativno	oddaljenost od 0 do 1 km: 0; od 1-2 km: 5; od 2-5 km: 10; nad 5 km: 15 ;
onesnaženost zemljišča in podobno	stopnja onesnaženosti zemljine ali drugih negativnih vplivov vnosa substanc; izkustvena metoda	odvisno od stopnje onesnaženosti: od 0 do +/- 30
atraktivnost lokacije	dodana vrednost lokacije zaradi ugodnosti okolice- prometnost, turistično območje ipd.; izkustvena metoda	odvisno od stopnje urejenosti in atraktivnosti lokacije ter oddaljenosti od nje: od 0 do +/- 30
relativna lega zemljišča - širše	bližina družbenih centrov, socialno okolje ipd.; kvantitativno + izkustvena metoda	oddaljenost od 0 do 1 km: 0; od 1-2 km: 5; od 2-5 km: 10; nad 5 km: 15 ;
relativna lega zemljišča - ožje	vplivi neposredne okolice (pozidanost okolice, namembnost okolice ipd.); izkustvena metoda	odvisno od vpliva neposredne okolice: od 0 do +/- 30
hrup, kakovosti zraka - imisije	vpliv imisij neposrednega okolja; izkustvena metoda	odvisno od vpliva imisij iz neposredne okolice: od 0 do +/- 50
<b>Normativni oz. regulativni faktorji</b>		
namenska raba	vrsta namembnosti po urbanističnih predpisih; izkustvena metoda	odvisno od vpliva namembnosti na vrednost v posameznem primeru: od 0 do +/- 30
urbanistični dokumenti	vpliv omejitev iz urbanističnih predpisov; izkustvena metoda	odvisno od vpliva omejitev: od 0 do +/- 30
drugi zakoni	vpliv omejitev po drugih predpisih; izkustvena metoda	odvisno od vpliva omejitev: od 0 do +/- 30

Po opravljeni analizi ugotavljam, da nastajajo razlike v prilagojenih vrednostih na vrednost na enoto m<sup>2</sup>. Navedeno je lahko vpliv več faktorjev, ki jih ni mogoče zaznati z običajnim zaznavanjem (motivi udeležencev, poslovne odločitve ipd.)

Po vseh lastnostih je po mojem mnenju najbolj primerljiva nepremičnina 557.401, ki ima tudi najmanj skupne prilagoditve.

Glede na navedeno menim, da najbolj primerna prilagojena vrednost nepremičnine 557.401, ki znaša 18,43 EUR/m<sup>2</sup>, tako da znaša indikativna vrednost:

Indikativna vrednost 1 m <sup>2</sup> (€)	18,43
Površina (m <sup>2</sup> )	1.079
<b>Indikativna vrednost premoženja (€)</b>	<b>19.894</b>

### **Komunalni prispevek**

Komunalni prispevek izračunam na osnovi občinskega Odloka o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Radeče (Uradni list Republike Slovenije št. 50/2012). Ta se izračuna po formuli:

$$K_{pij} = (A_{parc} \times C_{pij} \times D_p) + (K_{dej} \times A_{tlorisna} \times C_{tij} \times D_t)$$

**K<sub>pij</sub>** znesek dela komunalnega prispevka, ki pripada posamezni vrsti komunalne opreme na posameznem področju

**A<sub>parcele</sub>** površina parcele

**C<sub>pij</sub>** Obračunski stroški, preračunani na m<sup>2</sup> parcele na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme

**D<sub>p</sub>** Delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka (razmerje 0,7 proti 0,3 - D<sub>t</sub>)

**C<sub>tij</sub>** Obračunski stroški, preračunani na m<sup>2</sup> NTP na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme



**A tlorisna** NTP površina

**Dt** Delež NTP objekta pri izračunu komunalnega prispevka (razmerje 0,3 proti 0,7 - Dp)

**Kdej** faktor dejavnosti (industrijski objekt faktor 1)

Stavno zemljišče je opremljeno s cestnim, kanalizacijskim in vodovodnim omrežjem ter ravnanji z odpadki.

Relevantna komunalna oprema:

komunalna oprema	Cpij €/m2	Ctij €/m2
cestno omrežje	3,211	11,815
vodovodno omrežje	1,031	3,284
kanalizacijsko omrežje	2,639	6,627
objekti za ravnanje z odpadki	0,077	0,282
	6,958	22,008

komunalna oprema	Cpij €/m2	Ctij €/m2
ceste s pripadajočimi objekti	8,052	32,893
vodovodno omrežje	3,602	10,142
kanalizacijsko omrežje	5,930	14,271
objekti za ravnanje z odpadki	0,262	1,072
	11,916	44,107

Komunalni prispevek za objekt tako znaša:

št	Objekt	m2	faktor	Ctij €/m2	Objekti €
1	Industrijska hala	755,00	1	22,008	16.616,04

<b>SKUPAJ</b>	<b>755,00</b>	<b>16.616,04</b>
---------------	---------------	------------------

Skupaj z zemljiščem komunalni prispevek znaša:

		f	EM	kol.(m²), Kdej	€/m²,€	€
1	komunalni prispevek - zemljišče	0,3	m2	411,00	7,308	901,07
2	komunalni prispevek - objekti	0,7	kom	1,00	16.616,04	11.631,23
	<b>komunalni prispevek - skupaj</b>					<b>12.532,30</b>

Vrednost komunalno opremljenega stavbnega zemljišča tako znaša:

	Nepremičnina:	EM	kol.(m2)	€/m2	EUR
1	stavbno zemljišče	m2	901,00	18,43	10.928,49
2	komunalni prispevek				13.511,98
3	<b>SKUPAJ</b>		<b>901,00</b>		<b>24.440,47</b>

Glede na navedeno ocenjujem, da znaša vrednost komunalno opremljenega stavbnega zemljišča skupaj **24.440,47 EUR**.

### 6.3. Na donosu zasnovan način

Za ocenjevanje vrednosti poslovnega prostora uporabim še na donosu zasnovan način, ki je najbolj pogost način ocenjevanja tovrstnih nepremičnin.

S postopkom kapitalizacije uporabimo donos za oceno vrednosti. Donos, ki bo verjetno ostal stanovit, se lahko kapitalizira z uporabo enotnega množitelja (multiplikatorja), ki je pogosto znan kot mera kapitalizacije. To je donos oziroma donosnost, ki jo naložbenik pričakuje in ki odraža časovno razsežnost denarja ter tveganja in nadomestilo za lastništvo (oziroma fiktivni donos, če lastnik sam zaseda nepremičnino). Ta metoda, pogosto znana kot metoda neposredne kapitalizacije, je hitra in enostavna, ni pa je mogoče zanesljivo uporabiti, kadar se pričakuje, da se bo donos v prihodnjih obdobjih spreminjal bolj, kot se na splošno pričakuje na trgu, ali kadar je potrebna zahtevnejša in zapletenejša analiza tveganja.

Kapitalizacija dobička (uglavničenje) je proces, pri katerem načrtovani dobiček spremenimo v en sam znesek sedanje vrednosti. Ta vrednost predstavlja znesek, ki bi ga bil običajen in preudaren investitor pripravljen plačati danes za pravico do sprejema vseh prihodnjih dobičkov, ki jih bo ustvarila nepremičnina:

$$\text{vrednost} = \text{dobiček iz rednega poslovanja} / \text{stopnja kapitalizacije}$$

Metodo lahko uporabimo za ocenjevanje vrednosti tistih nepremičnin, ki prinašajo donos oziroma jih je moč oddajati v najem pod tržnimi pogoji. Daljše kot je obdobje oddaje, večja je zanesljivost prihodka od najemnin. Vrednost zemljišča je vključena v vrednost nepremičnine in je ne ocenjujem posebej.

Pri ocenjevanju vrednosti z metodo direktne kapitalizacije je potrebno opraviti naslednje korake:

- oceniti potencialni letni prihodek od najemnin na stabiliziranih osnovah,
- na podlagi razpoložljivih tržnih podatkov oceniti višino odbitka za neizkoriščenost in predvidene izgube sredstev (neizterljivost),
- oceniti predvidene stalne in spremenljive odhodke poslovanja, kot so: nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, zavarovanje, upravljanje, itd.,
- ugotovljeni dobiček spremeniti v oceno vrednosti tako, da se uporabi tržna mera kapitalizacije.

Metoda je najbolj pogosta. Upošteva donos brez amortizacije.

#### 6.3.1. Ocena prihodkov

##### 6.3.1.1. Način primerjave najemnin

Podlaga za ocenjevanje stanovitnega dobička so najemnine, ki jih lastnik zaračunava najemnikom. Podatke o tržnih najemninah za lokale in pisarne povzamem iz portala SICGAS Cenilec po katerem znaša za obdobje od november 2019 do november 2021 za industrijske prostore za območje občin Radeče, Laško, Zagorje ob Savi, Sevnica in Brežice:

Vsi rezultati

Št. poslov: 43

Povp. pogodb. cena posla: 512,63

Povprečna površina: 138,69

Povprečna cena m<sup>2</sup>: 3,70

Za območje Zagorja, Laškega, Radeč in Sevnice za pisarne:

Vsi rezultati

Št. poslov: 2

Povp. pogodb. cena posla: 225,00

Povprečna površina: 31,72

Povprečna cena m<sup>2</sup>: 7,09

Primerljive najemnine **industrijski prostori** (vir: portal Cenilec – SICGRAS):

ID posla	Pogodbena cena	Datum sklenitve pogodbe	Šifra KO	KO	Štev. stavbe	Občina	Ulica	Hišna št.
457.044	1.635	15/11/2019	1886	ZAGORJE MESTO	1307	ZAGORJE OB SAVI	CESTA 20. JULIJA	23
457.045	1.342	25/11/2019	1886	ZAGORJE MESTO	1307	ZAGORJE OB SAVI	CESTA 20. JULIJA	23
479.389	2.196	31/12/2019	1350	SENOVO	682	KRŠKO	TITOVA CESTA	73B
497.543	2.000	25/05/2020	1310	NOVA VAS	833	BREŽICE		
497.544	8.000	01/01/2020	1310	NOVA VAS	833	BREŽICE		
498.124	400	01/07/2020	1316	STARA VAS	839	KRŠKO		
500.744	350	01/03/2020	1379	SEVNICA	562	SEVNICA		
504.537	610	20/07/2020	1884	LOKE PRI ZAGORJU	511	ZAGORJE OB SAVI	LOKE PRI ZAGORJU	23A
504.537	610	20/07/2020	1884	LOKE PRI ZAGORJU	511	ZAGORJE OB SAVI	LOKE PRI ZAGORJU	23A
	610							
504.539	1.159	20/07/2020	1884	LOKE PRI ZAGORJU	511	ZAGORJE OB SAVI	LOKE PRI ZAGORJU	23A
504.539	1.159	20/07/2020	1884	LOKE PRI ZAGORJU	511	ZAGORJE OB SAVI	LOKE PRI ZAGORJU	23A
	1.159							
512.972	600	01/04/2020	1028	SEDRAŽ	35	LAŠKO	BREZNO	7A
524.783	2.196	31/12/2020	1350	SENOVO	682	KRŠKO	TITOVA CESTA	73B
543.393	400	01/07/2021	1316	STARA VAS	839	KRŠKO		
543.403	2.400	15/06/2021	1310	NOVA VAS	299	BREŽICE	SLOVENSKA VAS	2C
556.103	1.050	30/06/2021	1321	LESKOVEC	1190	KRŠKO		
581.095	2.400	30/07/2021	1310	NOVA VAS	299	BREŽICE	SLOVENSKA VAS	2C

Podrobnosti transakcije:

ID posla	Ulica	Hišna št.	Leto izgradnje	Neto tlorisna površina dela stavbe	Uporabna površina dela stavbe	Oddana površina	EUR/m2
457.044	CESTA 20. JULIJA	23	1972	1.071,00	1.071,00	440,00	3,72
457.045	CESTA 20. JULIJA	23	1972	1.071,00	1.071,00	370,00	3,63
479.389	TITOVA CESTA	73B	1993	1.268,30	1.268,30	800,00	2,75
497.543			1965	1.666,80	1.666,80	2.000,00	1,00
497.544			1965	1.666,80	1.666,80	1.000,00	8,00
498.124			1998	165,00	165,00	165,00	2,42
500.744			1960	560,00	0,00	140,00	2,50
504.537	LOKE PRI ZAGORJU	23A	2002	561,60	561,60	393,20	
504.537	LOKE PRI ZAGORJU	23A	2002	25,80	25,80	25,80	
				587,40	587,40	419,00	1,46
504.539	LOKE PRI ZAGORJU	23A	2002	97,60	97,60	97,60	
504.539	LOKE PRI ZAGORJU	23A	2002	100,10	100,10	100,10	
				197,70	197,70	197,70	5,86
512.972	BREZNO	7A				170,00	3,53
524.783	TITOVA CESTA	73B	1993	1.268,30	1.268,30	800,00	2,75
543.393			1998	165,00	165,00	165,00	2,42
543.403	SLOVENSKA VAS	2C	1980	1.818,90	1.818,90	840,00	2,86
556.103			1979	971,00	971,00	470,00	2,23
581.095	SLOVENSKA VAS	2C	1980	1.818,90	1.818,90	840,00	2,86

Menim, da je najbolj podobna transakcija za najem nepremičnine Loke pri Zagorju 23a (glede na starost in opremljenost). Ker je lokacija ocenjevane nepremičnine slabša, to prilagodim za ca 30 %.

Primerljive najemnine **pisarniški prostori** (vir: portal Cenilec – SICGRAS):

ID posla	Pogodbena cena	Datum sklenitve pogodbe	Šifra KO	KO	Štev. stavbe	Štev. dela stavbe	Občina	Ulica	Hišna št.
521.394	300	17/12/2020	1379	SEVNICA	953	16	SEVNICA	TRG SVOBODE	9



nas se premije za slabšo likvidnost običajno gibljejo v razponu med 1 % za manjša stanovanja do 2% za težje prodajljive poslovne prostore, (Pšunder in Torkar, 2007, stran 149). Ker gre v obravnavanem primeru za težje prodajljivo nepremičnino (čas prodaje nad 1 leto), upoštevam 2,00 % premijo za slabšo likvidnost.

**Nadomestilo za tveganje** je odvisna od od tipa nepremičnine in tipičnega najemnika nepremičnine. Pri nepremičninah, ki se oddajajo v najem v Sloveniji se ta giblje med 1 in 7 odstotki (po Friedman in Ordwayu 1989 med 4 in 7 – 4 večji institucionalni najemniki – 7 – manjša stanovanja).

Glede na namembnost poslovnih prostorov ocenjujem dokaj nizko stopnjo tveganja, saj obstaja interes najemnikov po dolgoročnem najemu. Premija za tveganja pri naložbah v nepremičnine po Kebrič, Šturm, SIR\*IUS, junij 2018 znašajo:

Tip nepremičnine	Nizko tveganje		Normalno tveganje		Visoko tveganje	
	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)
Zemljišča*	2,5	3,0	3,0	3,5	3,5	4,0
Stanovanja	2,2	2	2,7	3,2	3,2	3,7
Hiše	2,4	2,9	2,9	3,4	3,4	3,9
Trgovski prostori	5,0	5,5	5,5	6,0	6,0	6,5
Pisarniški prostori	5,3	5,8	5,8	6,3	6,3	6,8
Turistične nepremičnine**	5,4	5,9	5,9	6,4	6,4	6,9
Industrijske nepremičnine	6,0	6,5	6,5	7,0	7,0	7,5

\*Avto terminali, deponije, platoji, skladišče na prostem, kjer dolgoročno ni predvidene in/ali pričakovane

spremembe uporabe.

\*\*Apartmaji, večnamenski objekti, aparthoteli, manjši hoteli

Za potrebe obravnavane ocene vrednosti stopnjo tveganja ocenjujem v višini 6,5 %, saj ocenjujem da gre za normalno tveganje glede na trenutne razmere (upoštevano tudi razmerje do COVID – ocenjujem, da ta vrsta dejavnosti, ne bo utrpela večje škode glede na uvedene ukrepe glede preprečevanja okužbe COVID (kar je glede na sedanje izkušnje bilo tudi dokazano).

**Nadomestilo za gospodarjenje z naložbo** je strošek upravljanja z naložbo v nepremično (to ne pomeni upravljanja z poslovnimi in stanovanjskimi nepremičninami). Gre za spremljanje naložbe, kot so npr. tržne analize naložbe, stroškov, prispevkov, davkov, lahko tudi zavarovanja ipd. Ocenjujem, da je glede na tip nepremičnine višina nadomestila za gospodarjenje z naložbo (upravljanje) 0,20%.

**Nadomestilo za ohranitev (obnovo) kapitala** je potrebno upoštevati, ker se nepremičnine tekom časa slabšajo. Navedeno ne pomeni amortizacije, temveč se za ohranitev kapitala obračunava povečana pričakovana donosnost (Pšunder 2006). Mogoče je, da se vrednost nepremičnine zaradi različnih okoliščin povečuje – v tem primeru gre lahko za negativno premijo in je potrebno premijo celo odšteti (Friedman in Ordway 1989). Višina premije je torej potrebno za vsak primer posebej določiti na podlagi analize trga in nepremičnine.

Pričakovana življenjska doba objekta je na podlagi primerljive strokovne literature 100 let. Glede na stanje in starost nepremičnine predvidim preostalo dobo na 90 let. Premijo izračunam po Inwoodovi ali anuitetni metodi. Po tej metodi se premija izračunava takrat, ko pričakujemo, da bo dohodek v obdobju projekcije ostal nespremenjen. Tako znaša nadomestilo za obnovo kapitala 0,0232 %.

#### **Premija za obnovo kapitala znaša**

$netvegana\ donosnost / ((1 + netvegana\ donosnost)^n - 1)$	
netvegana donosnost	-0,0175
n let	80



1 + netvegana donosnost	0,9825
(1+netvegana donosnost) <sup>n</sup>	0,2426

Izračun 0,0232

Mera kapitalizacije ob upoštevanju vseh gornjih premij in drugih podatkov po metodi dograjevanja je sledeča:

Metoda dograjevanja		
Netvegana donosnost	-1,755	%
Premija za tveganje	6,500	%
Premija za manjšo likvidnost	2,000	%
Premija za upravljanje z naložbo	2,000	%
Premija za obnovo kapitala	2,317	%
Skupaj	11,062	%
<b>Mera kapitalizacije</b>	<b>0,111</b>	

Tabela 18: Izračun mere kapitalizacije po metodi dograjevanja - vir: lasten, november 2021

Zahtevana donosnost za naložbo v ocenjevano povprečno nepremičnino tako znaša **11,062 %**.

### 6.3.3. Indikacija vrednosti po metodi neposredne kapitalizacije donosa

Kot je bilo že ugotovljeno je pri ocenjevanju vrednosti z metodo direktne kapitalizacije je potrebno za potencialni letni prihodek od najemnin na stabiliziranih osnovah, določiti tudi

- višino odbitka za neizkoriščenost in predvidene izgube sredstev (neizterljivost),
- oceniti predvidene stalne in spremenljive odhodke poslovanja, kot so: nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, zavarovanje, upravljanje, itd. ter nato
- ugotovljeni dobiček spremeniti v oceno vrednosti tako, da se uporabi tržna mera kapitalizacije.

**Neizkoriščenost poslovnih prostorov:** se določi tako, da se pomnoži povprečni delež nepremičnin danih v najem z časom nezasedenosti in deli z številom obdobj v letu. V kompleksu kjer se nahajajo ocenjevana nepremičnina je nizka stopnja nezasedenosti.

Ker pa vsi prostori v zgradbi še ni izgotovljeni je omejena njihova možnost uporabe (sedaj se uporabljajo, kot skladišče). Glede na navedeno ocenjujem neizkoriščenost na **1 %** prihodkov glede na celotno površino stavbe.

**Neizterljivost:** nastane takrat, ko ni mogoče od najemnika izterjati neplačanih najemnin ali drugih stroškov iz različnih vzrokov. Ta je manjša pri najemu poslovnih nepremičnin, saj je odzivni čas najemodajalcev krajši in tudi v primeru sodne izterjave ima najemnik še večje stroške, zato se izogibajo izvršbam in rajši plačajo. Prav tako se večina najemodajalcev zaščiti z vnaprejšnjim plačilom več obrokov najemnine. Ocenjujem, da je stopnja neizterljivosti pri ocenjevanju nepremičnin **1,00 %** od neto najemnine.

**Stroški in odhodki iz poslovanja:** običajna praksa je, da lastnik prenese stroške iz lastništva na najemnika, vendar mora določene stroške nositi sam. Primerjal sem podatke posameznih podjetij, ki se ukvarjajo z upravljanjem poslovnih in stanovanjskih nepremičnin ter ocenil stroške in odhodke iz poslovanja, ki bremenijo lastnika nepremičnine. Med stroške, ki jih ima lastnik nepremičnine in jih ne more prenesti na najemnika so všteti stroški zavarovanja in tehničnega varovanja, nadomestitvena rezerva in tekoče vzdrževanje. Sem niso všteti davek na dodano vrednost, saj je upoštevana neto najemnina. V obravnavanem primeru ocenjujem stroške in odhodke iz poslovanja v višini **2 %** neto najemnine, kar je glede na stanje nepremičnine ustrezno.

**Nadomestitvena rezerva:** predstavlja nadomestilo za stroške za popravila, ki se občasno pojavljajo. Z upoštevanjem nadomestitvene rezerve, dosežemo, da je izračunan dobiček stanovit (s tem se izognemo neenakomernim upoštevanju dobička ob plačilih enkratnih

večjih stroškov za popravila). Nadomestitveno rezervo ne moremo enačiti z rezervnim skladom, ki je namenjen le za vzdrževanje skupnih delov in naprav, nadomestitvena rezerva pa je namenjena za vzdrževanje nepremičnine v izključni lasti lastnika. V obravnavanem primeru ocenjujem, da znaša nadomestitvena rezerva **2 %** neto najemnine, kar je glede na starost nepremičnine primerno.

#### 6.3.4. Ocena vrednosti po načinu kapitalizacije donosa

Oceno vrednosti na podlagi zgornjih podatkov je sledeča:

<b>prihodki</b> (neto najemnina):							
	<b>m2</b>	<b>najem</b>		<b>meseci</b>			
industrijska hala	566,00	4,20	x	12	=	28.526	EUR/leto
pisarne	189,00	7,10	x	12	=	16.103	EUR/leto
<b>Skupaj</b>	<b>755,00</b>					<b>44.629</b>	<b>EUR/leto</b>
<b>odhodki:</b>							
neizkoriščenost, neizterljivost					2,00% =	893	EUR/leto
odhodki rednega poslovanja					2,00% =	893	EUR/leto
nadomestitvena rezerva					2,00% =	893	EUR/leto
<b>dobiček</b>					=	<b>41.951</b>	<b>EUR/leto</b>
<b>mera kapitalizacije</b>						<b>0,111</b>	
<b>vrednost nepremičnine po metodi direktne kapitalizacije</b>						<b>= 379.233</b>	<b>EUR</b>

Glede na rezultate analize, je po moji oceni indikativna vrednost ocenjevanjih nepremičninskih pravic po načinu primerljivih prodaj **379.233,00 EUR**.

V navedeni vrednosti je zajeta gradbena vrednost industrijske hale s poslovnimi prostori ter pripadajočim zemljiščem vključujoč z zemljišči v solastnini.

#### 6.4. Nabavno vrednostni način

Ta način se na splošno uporablja za ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah s pomočjo metode zmanjšane nadomestitvene vrednosti. 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 zadevne pravice. V glavnem se uporablja za ocenjevanje vrednosti posebne nepremičnine, to je nepremičnine, ki se redko, če sploh kdaj, prodaja na trgu, razen skupaj s prodajo podjetja ali subjekta, katerega del je.

Temelji na predpostavki, da racionalni kupec ne bi plačal več za neko nepremičnino, kot je strošek nakupa enakovrednega zemljišča in stroški izgradnje enakovredne nove nepremičnine, pri čemer je potrebno upoštevati prilagoditev zmanjšanja vrednosti zaradi fizičnega, ekonomskega in funkcionalnega zastaranja. Zato se uporablja za ta način tudi izraz »stroškovni način«, ali načelo nadomestitve oz. substitucije. Prav tako je potrebno upoštevati morebitni neprimeren čas, neprijetnosti in tveganje nakupa ocenjevanje nepremičnine, katerih vrednosti bi zato presegle nabavno vrednost nove nepremičnine.

Nabavnovrednostni način ocenjevanja nepremičnin se izvaja po korakih:

1. najprej je potrebno oceniti vrednost zemljišča, kakor da bi bilo nepozidano,
2. nato ocenimo nadomestitvene ali reprodukcijske stroške objekta (stroške gradnje objekta z enako uporabnostjo, kot jo ima ocenjevana stavba, toda zgrajena s sodobnimi materiali in po sodobnih standardih) in pomožnih objektov ter ureditve zemljišča,
3. ocenimo obseg zmanjšanja vrednosti objekta:
  - a. zaradi fizičnega poslabšanja ter
  - b. funkcionalnega in
  - c. ekonomskega zastaranja.

4. od stroškov izgradnje objekta odštejemo zmanjšanje vrednosti objekta in prištejemo vrednost zemljišča in pomožnih objektov.

S formulo bi način lahko izrazili kot:

$$V = (V_o - I_v) + (V_{zu} - I_v) + V_z$$

pri čemer so:  $V$  = vrednost nepremičnine

$V_z$  = vrednost zemljišča

$V_{zu}$  = vrednost nove zunanje ureditve

$V_o$  = nadomestitvena (ali reprodukcijska) vrednost novega objekta

$I_v$  = izguba vrednosti zaradi vseh vrst zastaranja

### 1. Ocenitev vrednosti zemljišča:

Vrednost zemljišča s komunalnim prispevkom je bila ocenjena po načinu tržnih primerjav in znaša:

	Nepremičnina:	EM	kol.(m <sup>2</sup> )	€/m <sup>2</sup>	EUR
1	stavbno zemljišče	m <sup>2</sup>	901,00	18,43	10.928,49
2	komunalni prispevek	kom	1		13.511,98
3	<b>SKUPAJ</b>		<b>901,00</b>		<b>24.440,47</b>

### 2. Vrednost zunanje ureditve:

Vrednost zunanje ureditve ocenimo tako, da od nadomestne vrednosti za nove elemente zunanje ureditve odštejemo fizično zastaranost le-teh. Ker je zunanja ureditev praktično nova, ne izvedem amortizacije. Pri oceni vrednosti upoštevam nabavnovrednostne cene iz lastnega arhiva in ponudb proizvajalcev in izvajalcev storitev.

Najprej ugotovim površine zunanje ureditve:

Površina za ZU	%	m <sup>2</sup>
Stavbno zemljišče (parc. št. 283/17)		1.079
Objekti		-659
Funkcionalno zemljišče		420
Asfaltirane / tlakovane površine	100%	420
<b>Skupaj</b>		<b>420</b>

V vrednost zunanje ureditve je potrebno upoštevati ureditev asfaltiranega dvorišča, vključno z odvodnjavanjem in ostalimi ureditvami (utrditev zemljišča, nasutje, asfaltiranje, robniki, razsvetljavo ipd.).

Vrednost zunanje ureditve glede na podatke izvajalcev, lastnega arhiva in drugih meni dosegljivih podatkov znaša 60,00 EUR/m<sup>2</sup>.

Nadomestitvena vrednost zunanje ureditve znaša :

#### ZUNANJA UREDITEV

- 1 Asfaltirano, osvetljeno dvorišče, urejena

m <sup>2</sup>	420	x	60,00	=	25.228 EUR
<b>Zunanja ureditev skupaj</b>					<b>25.228 EUR</b>

Upoštevam še amortizacijo.

Za dobo življenjske dobe zunanje ureditve vzamem 30 let, efektivno starost pa ocenim na 20 let.

Za fizično odpisanost uporabim linearno metodo. Pri tej metodi je fizična odpisanost linearna v dobi koristnosti.

#### ZUNANJA UREDITEV

nadomestitveni stroški	ES	PDGU	DGU	SO %	zmanjšanje vrednosti
25.228	20	10	30	67	16.827
Vrednost zunanje ureditve					<b>8.401</b>

### 3. Vrednost nadomestitvenih ali reprodukcijskih stroškov:

Vrednost novega objekta lahko ocenimo s pomočjo ocene nadomestnih ali s pomočjo ocene reprodukcijskih stroškov. Nadomestni stroški so tekoči stroški gradnje stavbe, ki ima enako uporabnost kot obravnavana ocenjevana stavba, toda zgrajena z modernimi materiali in tehnikami ter načrtovana v skladu s trenutnimi okusi in standardi. Reprodukcijski stroški so stroški za izgradnjo identičnega objekta z enakimi materiali kot je obravnavani objekt.

Izbor načina je težaven, po mnenju stroke pa je predvsem odvisen vrste in starosti nepremičnine. Tako je za vrednost zgodovinskih objektov in novejših objektov primernejši način reprodukcijskih stroškov, za ostale stavbe (predvsem starejše), pri katerih utemeljeno menimo, da jih ne bi ponovno zgradili z enakimi materiali in tehnološkimi rešitvami, pa je primernejši način nadomestitvenih stroškov (Pšunder, Torkar 2007).

Obstajajo tri temeljne metode določitve stroškov pri postavitvi novega objekta:

1. na podlagi stroškovnih kalkulacij (popisi del in z izmere);
2. po enoti mere gradbenih sklopov, pri kateri ocenimo, koliko znaša strošek postavitve enote mere (na primer kvadratnega metra);
3. s primerjanjem enot, pri katerih stroške enote (na primer kvadratnega metra) ocenjevanega objekta ocenimo na podlagi primerjanja s stroški enote tipičnega objekta ali njegovega dela (npr. kopalnice, kuhinje ipd.), pri čemer ne smemo pozabiti na prilagoditve, ki izvirajo iz različnosti med ocenjevanim in tipičnim objektom zaradi različne velikosti, funkcionalnosti, zasnove in fizičnih razlik.

V obravnavanem primeru uporabim metodo primerjave enot.

Po podatkih PEG znaša vrednost za primerljiv objekt:

**Skladišče, ogrevano, 1000 m<sup>2</sup>, S.S. - 2021: Ogrevano skladišče 1000 m<sup>2</sup>; objekt kot samostojna pritlična stavba, nepodkletena, s poševno streho z majhnim naklonom, srednji cenovni razred (279012002), Zahtevnost objekta: IV: 928,80 €/m<sup>2</sup> neto tlorisne površine.**

Nadomestvena vrednost objekta tako znaša:

	Objekt:	leto izg.	EM	kol.(m2)	€/m2	EUR
1	Industrijska hala	1960/2001	m2	755,00	928,80	701.244
	<b>SKUPAJ</b>					<b>701.244</b>

### 4. Ocenitev obsega poslabšanja in zastaranj

Od izračunanih reprodukcijskih ali nadomestitvenih stroškov je potrebno za primerljivost in uporabnost rezultatov treba odšteti zmanjšanje vrednosti zaradi obrabe, pomanjkljivosti in zastarelosti.

Ker je bil objekt obnovljen, obrabo, kot pomanjkljivosti in zastarelosti upoštevam glede na dejansko starost objekta (20 let). Pri kratkotrajnih komponentah upoštevam njihovo amortizacijsko dobo na 20 let, pri dolgotrajnih komponentah pa na 30 let.

Razdelitev komponent je sledeča:

	OBJEKT	skupaj EUR	KK (EUR)	DK (EUR)
1	Industrijski objekt	701.244	350.622	350.622
	<b>SKUPAJ</b>	<b>701.244</b>	<b>350.622</b>	<b>350.622</b>

Ni zaznati funkcionalne in ekonomske zastaranosti.

Skupna vrednost z upoštevanjem vseh gornjih izračunov je torej sledeča:

#### 1. FIZIČNA DOTRAJANOST

Ozdravljivo zastaranje - kratkotrajne	zmanjšanje vrednosti
A. komponente KK	0
A. skupaj ozdravljivo zastaranje	0

Ločitev kratkotrajnih komponent na ozdravljive in neozdravljive:

vrsta del	KK (EUR)	KK ozdravljive	KK neozdravljive
-----------	----------	----------------	------------------

1	skladišče	350.622	0	350.622	
Neozdravljivo zastaranje - kratkotrajne					
B. komponente KK					
nadomestitveni stroški DS PŽD EŽD SO				zmanjšanje vrednosti	
1	350.622	20	10	30 67 %	233.865
B	skupaj neozdravljivo zastaranje KK				233.865

Neozdravljivo zastaranje - dolgotrajne						
C	komponente DK					
	nadomestit. stroški	EŽD	PŽD	DS (ES)	SO	zmanjšanje vrednosti
1	350.622,00	100	70	30	30 %	105.187
C	skupaj neozdravljivo zastaranje - dolgotrajne komponente					105.187

AMORTIZACIJA		
1.	fizično zastaranje (A+B+C)	339.051
2	funkcionalno zastaranje	0
3	ekonomsko zastaranje	0
SKUPAJ ZASTARANJE		EUR 339.051

<b>REKAPITULACIJA VREDNOSTI PO STROŠKOVNI METODI</b>		
nadomestitveni strošek objektov		701.244
amortizacija		-339.051
vrednost zunanje ureditve	0	8.401
vrednost zemljišča		24.440
<b>VREDNOST PO STROŠKOVNI METODI</b>	<b>EUR</b>	<b>395.034</b>

Indikativna vrednost po nabavnovrednostnem načinu znaša **395.034,00 EUR**. V navedeni vrednosti je zajeta gradbena vrednost objekta, vrednost komunalno opremljenega zemljišča skupaj z zunanjo ureditvijo, stavbnega zemljišča in komunalne ureditve.

#### 6.5. Uskladitev in končna ocena vrednosti

Za ocenjevanje vrednosti nepremičninskih pravic za nepremičninah na nepremičninah – zemljišču s parc. št. 223/2 do celote, parc. št. 223/1, 317/14 in 317/24, do 156/1000, vse k. o. 1862 Radeče - v naravi proizvodna hala v Radečah na naslovu Pot na jez 12 s pripadajočimi zemljiščem in souporabo gradbenih parcel, je bil za ocenjevanje vrednosti nepremičninskih pravic uporabljen:

- **način tržnih primerjav**, po katerem znaša indikativna vrednost za nepremičninske pravice na nepremičninah – komunalno opremljenih stavbnih zemljiščih brez objekta **24.440,00 EUR**;
- **na donosu zasnovan način**, po katerem znaša indikativna vrednost za nepremičninske pravice na celotnem svežnju nepremičninskih pravic **379.233,00 EUR**;
- **nabavnovrednostni način**, po katerem znaša indikativna vrednost za nepremičninske pravice na celotnem svežnju nepremičninskih pravic **395.034,00 EUR**.



Vrednost dobljena po nabavno vrednostnem načinu nujno ne odraža prave tržne vrednosti, saj nabavne vrednosti gradbenih materialov ne pokažejo pravih vrednosti nepremičnin glede na lokacijo nepremičnin, vendar je to lahko dober indikator vrednosti, ko na trgu ni dovolj razpoložljivih podatkov. Ker je bilo na razpolago dovolj ostalih tržnih podatkov sem uporabil drug način za ocenjevanje.

Vrednost po načinu kapitalizacije donosa se prvenstveni uporablja za nepremičnine, ki so sposobne pridobivati donos. To so glede na namen predvsem poslovne nepremičnine, nekoliko manj so to stanovanjske nepremičnine. Za zanesljivo ugotovitev tržne vrednosti po tem načinu, je pomembno razpolaganje z dovolj tržnimi podatki. Ocenjujem, da je bilo po tem načinu dovolj zanesljivih tržnih podatkov, zato sem uporabil ta način.

Najbolj pogost in najbolj neposreden način ugotavljanja vrednosti nepremičninskih pravic je način tržnih primerjav. Ker po moji oceni ni bilo na razpolago dovolj tržnih podatkov o primerljivih prodajah, sem uporabil ta način le za ocenjevanje vrednosti stavbnega zemljišča, ne pa tudi za sam objekt.

Glede na navedeno uporabim za dokončno oceno le na donosu zasnovan način, po katerem znaša vrednost nepremičninskih pravic na nepremičninah — zemljišču s parc. št. 223/2 do celote, parc. št. 223/1, 317/14 in 317/24, do 156/1000, vse k. o. 1862 Radeče - v naravi proizvodna hala v Radečah na naslovu Pot na jez 12 s pripadajočimi zemljiščem in souporabo gradbenih parcel **379.233,00 EUR** ali zaokroženo:

**379.200,00 EUR**

(z besedo: tristo devetinsedemdeset tisoč dvesto 00/100 evrov).

Vrednost po posameznih parcelah je razvidna iz sledeče tabele:

Ime KO	Parcela	Površina (m <sup>2</sup> )	delež	Površina za ocenjevanje (m <sup>2</sup> )	vrednost (EUR)
RADEČE	223/2	901	1	901,00	316.508,19
RADEČE	317/14	26	156/1000	4,06	1.424,81
RADEČE	223/1	702	156/1000	109,51	38.469,97
RADEČE	317/24	416	156/1000	64,90	22.797,02
<b>SKUPAJ</b>				<b>1.079,46</b>	<b>379.200,00</b>

Ocena vrednosti velja na dan 14. oktober 2021. V navedeni vrednosti je zajeta gradbena vrednost objekta s komunalno opremljenim stavbnim zemljiščem ter solastništvom na skupnih stavbnih zemljiščih.

Omejitve in obremenitve pri oceni vrednosti niso upoštevane.

V vrednosti ni zajeta oprema in niso zajeti davki ob morebitni prodaji.

Celje, 10. november 2021



Janko Trobiš, gr.t.; univ.dipl.prav.  
cenilec gradbene stroke