

Borut Barlič, sodni cenilec  
Razlagova ulica 15  
SI-2000 Maribor

e: borut@caris.si

m: 031/304-804

oznaka: 672/2024

## POROČILO O OCENI VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINI

### Predmet ocenjevanja vrednosti:



**Stanovanje na naslovu Čečovje 4, 2390 Ravne na Koroškem**  
(ID znak: del stavbe 882-651-30)

**OCENJENA TRŽNA VREDNOST: 108.400 EUR**

**OCENJENA TRŽNA VREDNOST - delež dolžnice (Frančiška Vuković) do 1/1 do celote:  
108.400 EUR**

|                           |  |
|---------------------------|--|
| <i>Naročnik poročila</i>  | Okrajno sodišče v Slovenj Gradcu, 0088 I 596/2023 (pristopljene I 86/2024, I 87/2024, VL 53917/2024) |
| <i>Uporabnik poročila</i> | Okrajno sodišče v Slovenj Gradcu, 0088 I 596/2023 (pristopljene I 86/2024, I 87/2024, VL 53917/2024) |
| <i>Datum vrednotenja</i>  | 14. 09. 2024   |
| <i>Datum poročila</i>     | 24. 09. 2024   |
| <i>Datum ogleda</i>       | 14. 09. 2024   |
| <i>Namen vrednotenja</i>  | Ocena vrednosti za namen sodnega postopka  |
| <i>Izvajalec</i>          | mag. Borut Barlič, sodni cenilec in izvedenec, Razlagova 15, 2000 Maribor                            |

|  |  |
|--|--|
| <i>Lastnik ocenjevane<br/>nepremičnine</i> | Do 1/1 od Frančiška Vuković, Čečovje 004, 2390 Ravne na Koroškem (vir: eZK,<br>28. 08. 2024) |
|--|--|



## POVZETEK POROČILA O OCENI VREDNOSTI

Izdelali smo poročilo o oceni vrednosti pravic na nepremičnini, v katerem smo ocenili tržno vrednost naslednje nepremičnine:

**Stanovanje na naslovu Čečovje 4, 2390 Ravne na Koroškem**  
(ID znak: del stavbe 882-651-30)

Predmet ocene vrednosti je stanovanje v večstanovanjski stavbi na naslovu Čečovje 4, 2390 Ravne na Koroškem (ID znak: del stavbe 882-651-30), v k.o. 882 RAVNE, v Občini Ravne na Koroškem. Večstanovanjska stavba št. 651 je bila zgrajena leta 1960, zasnovana je v 13-ih etažah, v katerih se nahaja 42 stanovanj (vir: GURS). Objekt je klasične masivne gradnje in je izveden v skladu s standardi v času izgradnje in kasnejših obnov (leta 2021 obnova fasade, leta 2002 obnova oken, leta 1996 obnova inštalacij). Dostop med etažami poteka po notranjem stopnišču ali z dvigalom.

Predmetno stanovanje se nahaja v 7. nadstropju in zajema bivalne prostore, balkon in klet. Stanovanje je na dan ogleda vseljeno in vzdrževano, finalne obdelave so izvedene v srednjem cenovnem razredu.

Okolica objekta je urejena, predstavljajo jo delno ozelenjene in delno asfaltirane površine. Parkiranje je omogočeno ob objektu, na javnih površinah (ID znak: parcela 882 629/1 in parcela 882 640/5 – obe do 1/1 od celote v lasti OBČINA RAVNE NA KOROŠKEM). Teren je raven.

### Presojanje skladnosti gradnje<sup>1</sup>:

Sodni cenilec mora v postopku ocene vrednosti nepremičnine pridobiti podatke o izdanem gradbenem in uporabnem dovoljenju. Pri tem bi moral opaziti, ali gre za očitno nelegalen (npr. brez gradbenega dovoljenja) ali očitno neskladen (npr. razlike v številu etaž ali v zunanjih gabaritih, ki so večje od dopustnih odstopanj, kot jih določa 79. člen Gradbenega zakona (GZ-1)) ali očitno nevaren objekt. Takšne očitne zaznave in opažanja je sodni cenilec dolžan razkriti v poročilu o oceni vrednosti. Kljub navedenemu sodni cenilec ne more zaznati vseh morebitnih odstopanj od gradbenega dovoljenja, ki presegajo dovoljena odstopanja po 79. členu Gradbenega zakona (GZ-1). Sodni cenilec tudi ne more dati izjave o skladnosti objekta z gradbenim dovoljenjem, saj se ta presoja s tehničnim pregledom, kot je določeno z 83. členom Gradbenega zakona (GZ-1). Prav tako se sodni cenilec ne more izreči o uporabnem dovoljenju, saj je postopek izdaje uporabnega dovoljenja predpisan v šestem delu Gradbenega zakona (GZ-1), od 80. člena naprej.

Na dan ocene vrednosti nismo razpolagali z upravnimi dovoljenji. Predmet ocene vrednosti je stanovanje v etažni lastnini.

Izjava v skladu s 108. čl. GZ-1: v zemljiški knjigi ni vpisana zaznamba prepovedi v skladu s 108. čl. GZ-1.

Fizično in pravno je dostop urejen. Dostop do ocenjevanje nepremičnine poteka z javne asfaltirane ceste, ID znak: parcela 882 629/1, ki je do 1/1 od celote v lasti OBČINA RAVNE NA KOROŠKEM, Gačnikova pot 005, 2390 Ravne na Koroškem, preko parcele, ID znak: parcela 882 1213, ki do 1/1 od celote predstavlja JAVNO DOBRO.

Pri pregledu zemljiškoknjižnega stanja smo ugotovili, da so na ocenjevani nepremičnini vknjižena bremena, kot je razvidno iz poglavja 3.1. Pregled zemljiškoknjižnega izpiska.

Nepremičnina je ovrednotena kot prosta oseb, stvari in bremen.

V poročilu smo ocenili vrednost lastninske pravice na nepremičnini. Datum ocenjevanja vrednosti je 14. 09. 2024. Ogled nepremičnine smo opravili 14. 09. 2024.

Pri izdelavi cenitvenega poročila smo uporabili kot podlago vrednosti **tržno vrednost**. Tržna vrednost je po Mednarodnem standardu ocenjevanja vrednosti (MSOV (veljavni od 31. 01. 2022), Splošni standardi MSOV 104 – Podlage vrednosti, točka 30.1 in 30.2) definirana kot »ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile«.

<sup>1</sup> Strokovna razlaga, SIR\*IUS, november 2018 - Presojanje skladnosti objekta s pogoji iz gradbenega dovoljenja.

Premisa vrednosti ali predpostavljena uporaba opisuje okoliščine načina uporabe sredstva ali obveznosti. Za različne podlage vrednosti bo morda potrebna določena premisa vrednosti ali pa bo dovoljeno upoštevati več premis vrednosti. V cenitvenem poročilu upoštevamo premiso vrednosti najgospodarnejša raba: ocenjevana nepremičnina je namenjena bivanju.

Cenitveno poročilo je izvedeno za namen sodnega postopka. Ocena vrednosti ni namenjena računovodskemu poročanju ali zavarovanemu posojanju.

Glede na vrsto nepremičnine in z njo povezanih pravic na nepremičnini ter glede na namen ocenjevanja vrednosti, smo preverili možnost uporabe vseh treh načinov ocenjevanja vrednosti (način tržnih primerjav, na donosu zasnovan način in nabavnovrednostni način). V cenitvenem poročilu je uporabljen in prikazan način tržnih primerjav, saj smo imeli na razpolago podatke o prodajno – nakupnih poslih s stanovanji.

Nabavnovrednostnega načina nismo izvedli. Ocenjevana nepremičnina predstavlja etažni del.

Prav tako nismo izvajali na donosu zasnovanega načina, saj na podlagi analize trga ugotovimo, da je nepremičninski trg aktiven in razpolagamo s kvalitetnimi podatki o primerljivih kupoprodajnih transakcijah v lokalnem okolju.

Iz analize trga sledi:

- Opravili smo analizo cen stanovanj na območju občine Ravne na Koroškem na portalih VALUER in Nepremicnine.net.
- Na obravnavanem območju so prisotne izvedene transakcije s stanovanji, prav tako se oglašujejo za prodajo. Ugotavljamo, da je nepremičninski trg aktiven, pri podrobni analizi posameznih izvedenih transakcij najdemo primerljive nepremičnine ocenjevani nepremičnini.
- cene stanovanj so v manjših krajih in na slabših lokacijah nižje za 10 do 40 %;
- cene podobnih stanovanj se gibljejo od 1.450 EUR/m<sup>2</sup> do 1.800 EUR/m<sup>2</sup> v lokalnem okolju.

Na portalu VALUER smo izvedli analizo prodaj in najemov z ocenjevano nepremičnino, iz katere izhaja, da je ocenjevana nepremičnina, v obdobju 01. 01. 2007 do datuma vrednotenja, zavedena med kupoprodajnimi transakcijami, in sicer:

#### Kupoprodajne transakcije

| ID POSLA | DAT. SKLENITVE POSLA |
|----------|----------------------|
| 209121   | 07. 05. 2015         |

Končna uskladitev ocene vrednosti je izvedena z določitvijo uteži posameznemu načinu ocenjevanja vrednosti. Upoštevamo način tržnih primerjav v deležu 100 %, ki je najprimernejša metoda za izračun ocene vrednosti nepremičnin na aktivnem nepremičninskem trgu.

Na osnovi razpoložljivih podatkov, izvedenih načinov ocenjevanja vrednosti, nameravane uporabe poročila, opravljenih analiz trga nepremičnin in upoštevanih predpostavk in posebnih predpostavk smo ocenili, da tržna vrednost pravic na nepremičnini, ki je predmet ocene vrednosti, na dan ocenjevanja znaša:

**OCENJENA TRŽNA VREDNOST: 108.400 EUR**

**OCENJENA TRŽNA VREDNOST - delež dolžnice (Frančiška Vuković) do 1/1 do celote:  
108.400 EUR**

Maribor, 24. 09. 2024

Sodni cenilec:  
mag. Borut Barlič, univ. dipl. gosp. inž.



## KAZALO VSEBINE

|       |   |    |
|-------|---|----|
| 1     | OSNOVNI PODATKI .....   | 6  |
| 2     | IZHODIŠČA OCENE VREDNOSTI .....   | 6  |
| 2.1   | Narava in vir informacij .....  | 6  |
| 2.2   | Obseg opravljenega dela in raziskav pri izvedbi ocenjevanja vrednosti ..... | 7  |
| 2.3   | Splošne predpostavke .....  | 7  |
| 2.4   | Posebne predpostavke .....  | 7  |
| 2.5   | Omejitve uporabe, razširjanja in objave .....                               | 8  |
| 2.6   | Izjava o skladnosti s standardi ocenjevanja vrednosti .....                 | 8  |
| 3     | IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNINE .....   | 8  |
| 3.1   | Pregled zemljiškoknjižnega izpiska .....                                    | 8  |
| 3.2   | Površina zemljišča in vrsta rabe .....                                      | 8  |
| 3.2.1 | Analiza najgospodarnejše uporabe .....                                      | 9  |
| 3.3   | Opis lokacije predmetne posesti .....                                       | 10 |
| 3.4   | Opis izboljšav predmetne posesti .....                                      | 13 |
| 3.5   | Izmere površin (SIST ISO 9836) in podatki GURS-a .....                      | 14 |
| 4     | ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN – Izsek iz analize trga .....                      | 16 |
| 5     | OCENA VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINAH .....                               | 16 |
| 5.1   | Način tržnih primerjav .....  | 16 |
| 5.1.1 | Izbrane sestavine primerjave .....  | 17 |
| 5.1.2 | Izračun ocene vrednosti po načinu tržnih primerjav .....                    | 19 |
| 6     | KONČNA USKLADITEV OCENE VREDNOSTI .....                                     | 20 |
| 7     | IZJAVA OCENJEVALCA VREDNOSTI .....  | 20 |
| 8     | PRILOGE .....   | 23 |

## KAZALO TABEL

|   |           |
|---|-----------|
| <i>Tabela 1: Predstavitev projekta cenitve .....</i>  | <i>6</i>  |
| <i>Tabela 2: Bремена in plombe .....</i>  | <i>8</i>  |
| <i>Tabela 3: Povzetek značilnosti lokacije in soseske ocenjevane nepremičnine .....</i>     | <i>10</i> |
| <i>Tabela 4: Površine prostorov po GURS .....</i>   | <i>14</i> |
| <i>Tabela 5: Površina zemljišč po GURS-u in stavbe ter delov stavbe .....</i>               | <i>15</i> |
| <i>Tabela 6: Primerljive nepremičnine – stanovanja .....</i>                                | <i>18</i> |
| <i>Tabela 7: Izračun ocene vrednosti stanovanja s pomočjo načina tržnih primerjav .....</i> | <i>19</i> |

## KAZALO SLIK

|   |           |
|---|-----------|
| <i>Slika 1: Namenska raba .....</i>                                   | <i>9</i>  |
| <i>Slika 2: Makrolokacija ocenjevane nepremičnine .....</i>           | <i>11</i> |
| <i>Slika 3: Mikrolokacija ocenjevane nepremičnine .....</i>           | <i>11</i> |
| <i>Slika 4: Dostop .....</i>  | <i>12</i> |
| <i>Slika 5: Prikaz javne infrastrukture .....</i>                     | <i>12</i> |
| <i>Slika 6: Kataster stavb grafika .....</i>                          | <i>13</i> |
| <i>Slika 7: Ortofoto ocenjevane nepremičnine z mapno kopijo .....</i> | <i>15</i> |

## 1 OSNOVNI PODATKI

V spodnji tabeli je predstavljen povzetek poročila o oceni vrednosti.

Tabela 1: Predstavitev projekta cenitve

|  |   |
|--|---|
| Nepremičnina – predmet vrednotenja       | Stanovanje na naslovu Čečovje 4, 2390 Ravne na Koroškem (ID znak: del stavbe 882-651-30)  |
| Obseg ocenjevanih pravic na nepremičnini | Polne pravice   |
| Naročnik poročila                        | Okrajno sodišče v Slovenj Gradcu, 0088 I 596/2023 (pristopljene I 86/2024, I 87/2024, VL 53917/2024)  |
| Uporabnik poročila                       | Okrajno sodišče v Slovenj Gradcu, 0088 I 596/2023 (pristopljene I 86/2024, I 87/2024, VL 53917/2024)  |
| Lastnik ocenjewane nepremičnine          | Do 1/1 od Frančiška Vuković, Čečovje 004, 2390 Ravne na Koroškem (vir: eZK, 28. 08. 2024)   |
| Namen vrednotenja                        | Ocena vrednosti za namen sodnega postopka   |
| Podlaga vrednosti                        | Tržna vrednost je po Mednarodnem standardu ocenjevanja vrednosti (MSOV (veljavni od 31. 01. 2022), Splošni standardi MSOV 104 – Podlage vrednosti, točka 30.1 in 30.2) definirana kot »ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile«. |
| Standardi ocenjevanja vrednosti          | 1. Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti (HPOV, Ur.l. RS 106/2010),<br>2. Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV (veljavni od 31. 01. 2022); uporabo predpisuje HPOV),<br>3. Slovenski poslovnofinančni standard št. 2 – ocenjevanje vrednosti nepremičnin (SPS-2; Ur.l. RS št. 48/2018).   |
| Datum vrednotenja                        | 14. 09. 2024  |
| Datum poročila                           | 24. 09. 2024  |
| Datum ogleda                             | 14. 09. 2024  |

## 2 IZHODIŠČA OCENE VREDNOSTI

### 2.1 Narava in vir informacij

Podatki o površini dela stavbe so povzeti po evidenci GURS – vpis v katastru nepremičnin. Za stavbo številka 651 je izveden vpis v kataster nepremičnin. Lastništvo je bilo preverjeno na podlagi elektronskega vpogleda v zemljiško knjigo preko spletnega portala e-Sodstvo. Osnovne podatke o ocenjevani nepremičnini je podal tudi naročnik in so bili na dan ogleda preverjeni v skladu z možnostmi. Na dan ocene vrednosti smo razpolagali s podatki iz *javno dostopnih portalov* in *portala VALUER*.

Podatki o primerljivih nepremičninah so povzeti iz baz podatkov, ki so javno dostopni (Evidenca trga nepremičnin, Nepremicnine.net in drugi), portala VALUER ali iz internih podatkov podjetja Caris d.o.o.

Ocena vrednosti temelji na informacijah, ki so bile znane ocenjevalcu na dan priprave cenitvenega poročila. S strani ocenjevalca so bili pridobljeni podatki preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri. Vsi zneski v cenitvenem poročilu so podani v valuti EUR.

## **2.2 Obseg opravljenega dela in raziskav pri izvedbi ocenjevanja vrednosti**

Pri pripravi in izdelavi poročila o oceni vrednosti pravic na nepremičnini smo izvedli naslednje aktivnosti:

- identifikacija naročnika, uporabnikov, namena ocenjevanja in podlage vrednosti,
- identifikacija nepremičnine,
- priprava ponudbe in sprejem naročila
- pregled dokumentov in informacij v zvezi z ocenjevano nepremičnino (tako javne informacije kot tudi informacije naročnika),
- ogled ocenjevane nepremičnine,
- proučili smo omejitve, ki se nanašajo na nepremičninske pravice za obravnavane nepremičnine,
- proučili smo vpliv, ki ga imajo na uporabo in vrednost ocenjevane nepremičnine veljavni predpisi s področja urejanja prostora (namenska raba zemljišča in druga urbanistična merila in pogoji za graditev),
- analizirali smo razmere na trgu nepremičnin v Sloveniji, regiji in občini v kateri se nahaja ocenjevana nepremičnina in so pomembne za vrednost pravic na nepremičnini obravnavanih nepremičnin,
- analiza podatkov o primerljivih kupoprodajnih transakcijah, ki so primerne za ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičnini ocenjevane nepremičnine,
- analiza podatkov potrebnih za določitev prilagoditev, zaradi razlik v sestavinah primerjave,
- analiza podatkov o prihodkih iz najemnin, ki so primerni za ocenjevanje tržne najemnine za ocenjevano nepremičnino,
- analiza primerljivih podatkov o stroških, ki so primerni za oceno stroškov zgraditve novega objekta oziroma izboljšave,
- izvedli smo oceno vrednosti na podlagi zgoraj navedenih ugotovitev in izbranih načinov oz. metod ocenjevanja vrednosti,
- na osnovi zapisanega smo na koncu naredili končno usklajevanje in sklep o oceni tržne vrednosti pravic na nepremičnini,
- izdelava pisnega poročila o oceni vrednosti.

## **2.3 Splošne predpostavke**

Poročilo o oceni vrednosti pravic na nepremičnini bo izdelano na osnovi naslednjih splošnih predpostavk:

- Ocena vrednosti velja le za v poročilu navedeni namen uporabe in datum vrednotenja.
- Ocena vrednosti temelji na informacijah, ki so bile dostopne na dan ocenjevanja vrednosti.
- Morebitne kasnejše spremembe ne morejo biti in niso upoštevane pri oceni vrednosti.
- Ocenjena je vrednost celotnega svežnja nepremičninskih pravic oz. polne nepremičninske pravice. V kolikor v poročilu ni drugače navedeno, je nepremičnina, ki je predmet cenitve, ovrednotena kot prosta oseb, stvari in bremen.
- Predpostavlja se, da je nepremičnina zgrajena v skladu z veljavno zakonodajo. Če preveritev dokumentacije in skladnost z zakonodajo ni bila mogoča, je to izrecno navedeno, prav tako je izrecno navedeno v kolikor nepremičnina ni zgrajena v skladu z veljavno zakonodajo.
- Predpostavlja se, da gre za odgovorno lastništvo in odgovorno upravljanje z nepremičnino, ki je predmet ocenjevanja. Ocenjevalec ne prevzema odgovornosti za morebitne skrite napake na nepremičnini, na katere je lastnik ali naročnik nepremičnine ni posebej opozoril.
- Podatki o površini dela stavbe so povzeti po evidenci GURS – vpis v katastru nepremičnin. Za stavbo številka 651 je izveden vpis v kataster nepremičnin.

## **2.4 Posebne predpostavke**

Poročilo o oceni vrednosti pravic na nepremičnini bo narejeno ob upoštevanju naslednjih posebnih predpostavk:

- Na dan ocene vrednosti nismo razpolagali z upravnimi dovoljenji. Predmet ocene vrednosti je stanovanje v etažni lastnini. Izjava v skladu s 108. čl. GZ-1: v zemljiški knjigi ni vpisana zaznamba prepovedi v skladu s 108. čl. GZ-1.

## 2.5 Omejitve uporabe, razširjanja in objave

Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, se nanašajo le na predmetno vrednotenje in ne smejo biti uporabljene izven tega konteksta. Ocena vrednosti velja le za v poročilu navedeni namen uporabe in datum vrednotenja. Uporaba je omejena na naročnika in uporabnike navedene v tem poročilu. Uporabljanje in fotokopiranje poročila s strani tretjih oseb je prepovedano.

Poročilo je izdelano v pisani, tiskani ter elektronski obliki. Poročilo je napisano v skladu s standardom MSOV 103 – Poročanje, MSOV (veljavni od 31. 01. 2022).

Avtorske pravice so zavarovane. Poročila ali njegovega dela ni dovoljeno posredovati, ponatisniti ali reproducirati brez dovoljenja avtorja.

## 2.6 Izjava o skladnosti s standardi ocenjevanja vrednosti

Poročilo je izdelano v skladu z vsemi tremi ravnmi hierarhije pravil ocenjevanja vrednosti (Ur. l. RS, št. 106/2010, 9/2012, 2/2015) in sicer:

- Zakon o revidiranju (ZRev, Ur. l. RS, št. 65/2008),
- Slovenski poslovnofinančni standardi za ocenjevanje vrednosti: Standard SPS 2, Ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah (Ur. l. RS, št. 48/2018),
- Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti MSOV (veljavni od 31. 01. 2022),
- Kodeks etičnih načel za ocenjevalce vrednosti (november 2012).

## 3 IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNINE

### 3.1 Pregled zemljiškoknjižnega izpiska

Pri pregledu zemljiškoknjižnega stanja smo ugotovili, da so na ocenjevani nepremičnini vknjižena bremena, kot je razvidno iz spodnje tabele.

*Tabela 2: Bremena in plombe*

| Šifra ko: | Ime ko | Številka stavbe: | Številka dela stavbe: | ID znak                  | Bremena:                            | Plomba: |
|-----------|--------|------------------|-----------------------|--------------------------|-------------------------------------|---------|
| 882       | RAVNE  | 651              | 30                    | del stavbe<br>882-651-30 | <b>401 - vknjižena hipoteka (4)</b> | Ne      |

*Vir: eZK na dan 28. 08. 2024.*

Nepremičnina je ovrednotena kot prosta oseb, stvari in bremen.

### 3.2 Površina zemljišča in vrsta rabe

Pri oceni vrednosti smo imeli na razpolago podatke iz *javno dostopnih portalov in portala VALUER*, od koder izhaja, da gre pri zemljišču, na katerem se nahaja ocenjevana nepremičnina, za *stanovanjske površine*, kot je razvidno iz spodnje slike.



Slika 1: Namenska raba



Vir: VALUER, JGP, 2024.

### 3.2.1 Analiza najgospodarnejše uporabe

Analizo najgospodarnejše uporabe izvajamo v štirih korakih, s katerimi preverimo možnost uporabe, ki je pravno dovoljena, fizično možna, finančno upravičena in daje nepremičnini najvišjo donosnost. Tako MSOV kot najgospodarnejšo uporabo definira »najverjetnejšo uporabo premoženja, ki je fizično možna, primerno upravičena, zakonsko dopustna, finančno izvedljiva in katere rezultati izkazujejo najvišjo vrednost premoženja, katerega vrednost se ocenjuje.«

Pri analizi najgospodarnejše rabe preverimo:

#### 1. ZAKONSKO DOPUSTNOST

Zakonsko dopustna uporaba je tista, ki je v skladu z zakonskimi akti, ki urejajo območje zemljišča in soseske. Tako je potrebno proučiti skladnost predvidenih izboljšav z zakonodajo, prostorskimi predpisi, gradbenimi standardi in kulturno-zgodovinskimi omejitvami.

#### 2. ANALIZA FIZIČNE IZVEDLJIVOSTI

Proučimo teoretično optimalno zgradbo po kriteriju tehnične izvedljivosti in funkcionalnosti objekta. Preverimo možnost za izvedbo izboljšav ali izboljšav že obstoječih objektov z vidika velikosti parcele oziroma obstoječih objektov, oblike, strukture terena, dostopnost in podobno. Popolna izraba fizičnih danosti ne pomeni nujno tudi optimalno rešitve.

#### 3. FINANČNA UPRAVIČENOST

Preverimo finančno upravičenost oziroma izvedljivost predpostavljene gradnje, bodisi skozi tržno kotacijo zgrajenih nepremičnin, bodisi skozi donosnostni kriterij. Pomembno je, da se na tem mestu opiramo na analize trga in zajamemo pričakovane tržne trende. Ocenimo stroške povezane z razvojem ter vzdrževanjem nepremičnine. Pri spremembi uporabe izboljšanih nepremičnin upoštevamo zgolj nadomestitvene stroške, ki so potrebni za spremembo uporabe.

#### 4. ANALIZA DONOSNOSTI

Z analizo finančne upravičenosti lahko ugotovimo, da je obstoječa uporaba zemljišča finančno upravičena, oziroma, da je finančno upravičenih več različnih izboljšav. V tem primeru moramo izvesti še »nadaljevanje« testa finančne upravičenosti, ki se nanaša na proučevanje najvišje donosnosti, pri čemer je temelj načelo, da je najgospodarnejša tista izboljšava zemljišča ter izraba oblike prostora, ki imata za posledico najvišjo vrednost zemljišča.

Tretji in četrti korak sta v praksi pogosto združena, saj izračun finančne upravičenosti in najvišjega donosa izvedemo z uporabo enakih metod.

Pri oceni vrednosti smo imeli na razpolago podatke iz *javno dostopnih portalov in portala VALUER*.

Ugotovili smo, da optimalno uporabo predmetnega zemljišča, če je neizkoriščeno, daje uporaba v skladu z urbanističnimi dokumenti. Kot smo ugotovili, je na zemljišču možna gradnja objekta *večstanovanjske stavbe*, kar predstavlja tudi obstoječi objekt. Obstoječi objekt daje zemljišču najvišji donos, saj stroški rušenja in priprave zemljišča na novogradnjo presegajo razliko v donosnosti med sedanjim in novozgrajenim objektom. Če pa upoštevamo izrabo zemljišča takšno kot je predvideno, pa je le-ta tudi najdonosnejša. Premisa vrednosti je najgospodarnejša raba.

*Večstanovanjski objekt* predstavlja funkcionalno zaključeno celoto, glede na trenutne gospodarske razmere lahko trdimo, da je trenutna raba najgospodarnejša (stanovanja v lokalnem okolju dosegajo najvišjo vrednost, kakšna druga raba ni verjetna).

Predmet cenitve je stanovanje v etažni lastnini. Ker je za uporabo stanovanja v druge namene v skladu z 29. členom Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US in 27/17) potrebno soglasje vseh etažnih lastnikov, ocenjujemo, da je sprememba namembnosti manj verjetna.

### 3.3 Opis lokacije predmetne posesti

Ocenjevani nepremičnini se nahajata na naslovu Čečovje 4, 2390 Ravne na Koroškem, v k.o. 882 RAVNE, v Občini Ravne na Koroškem. V bližini se nahajajo javne ustanove, trgovski, storitveni in gostinski lokali. Javni potniški promet in cestna povezava sta urejena.

*Tabela 3: Povzetek značilnosti lokacije in soseske ocenjevane nepremičnine*

|   |   |  |  |
|---|---|--|--|
| <i>Lokacija:</i><br><i>Pozidanost:</i><br><i>Tip soseske:</i><br><i>Oddaljenost javnih ustanov:</i><br><i>Oddaljenost trgovin:</i><br><i>Povpraševanje po primerljivih nepremičninah:</i><br><i>Rast cen:</i><br><i>Običajni čas trženja:</i> | podeželje<br>do 25 %<br><b>stanovanjska</b><br><b>do 1 km</b><br><b>do 1 km</b><br>manjše<br>padajoča<br>do 6 mes | predmestje, strnjeno naselje<br>med 25 % in 75 %<br>poslovna<br>od 1 do 5 km<br>od 1 do 5 km<br><b>uravnoteženo</b><br><b>stabilna</b><br><b>med 6 in 12 mes</b> | <b>mesto</b><br><b>nad 75 %</b><br>drugo<br>nad 5 km<br>nad 5 km<br>večje<br>hitra<br>nad 12 mes |
|---|---|--|--|

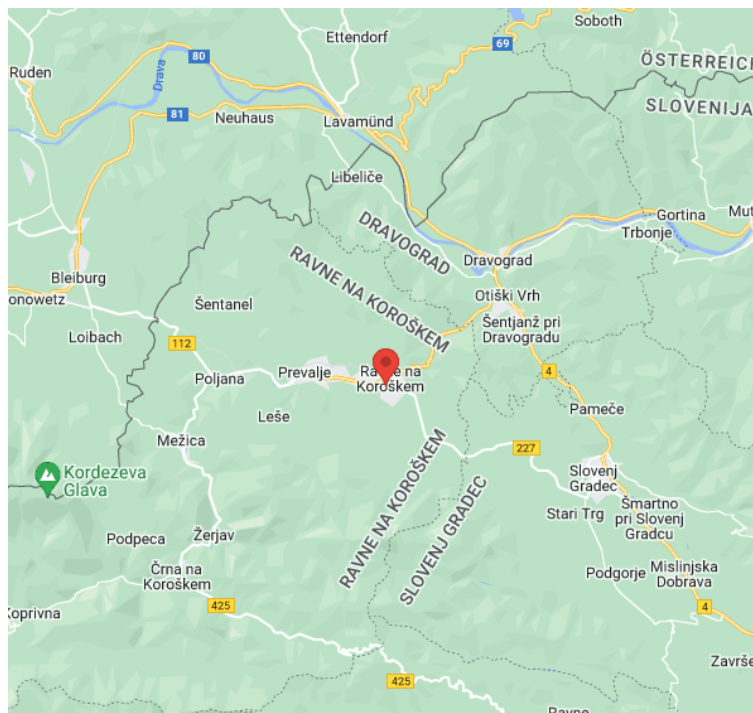
**Občina Ravne na Koroškem**<sup>2</sup> obsega slikovito pokrajino spodnjega dela Mežiške doline. Njen osrednji del odlikuje gostejša poseljenost doline z mestnim središčem Ravne na Koroškem, okoliške hribe pa zvečine pokriva gozd. Je del koroške statistične regije. Meri 64 km<sup>2</sup>. Po površini se med slovenskimi občinami uvršča na 107. mesto. Statistični podatki za leto 2022 (zadnji objavljeni podatki) kažejo o tej občini tako sliko:

- Sredi leta 2022 je imela občina približno 11.260 prebivalcev (približno 5.780 moških in 5.480 žensk). Po številu prebivalcev se je med slovenskimi občinami uvrstila na 50. mesto. Na kvadratnem kilometru površine občine je živel povprečno 177 prebivalcev; torej je bila gostota naseljenosti tu večja kot v celotni državi (104 prebivalci na km<sup>2</sup>).
- Število živorojenih je bilo višje od števila umrlih. Naravni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej v tem letu pozitiven, znašal je 2,2 (v Sloveniji –2,3). Število tistih, ki so se iz te občine odselili, je bilo višje od števila tistih, ki so se vanjo priselili. Selitveni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej negativen, znašal je –6,1. Seštevek naravnega in selitvenega prirasta na 1.000 prebivalcev v občini je bil negativen, znašal je –3,9 (v Sloveniji 4,6).
- Povprečna starost občanov je bila 45,2 leta in tako višja od povprečne starosti prebivalcev Slovenije (43,9 let).

<sup>2</sup> Vir: Statistični urad Republike Slovenije.

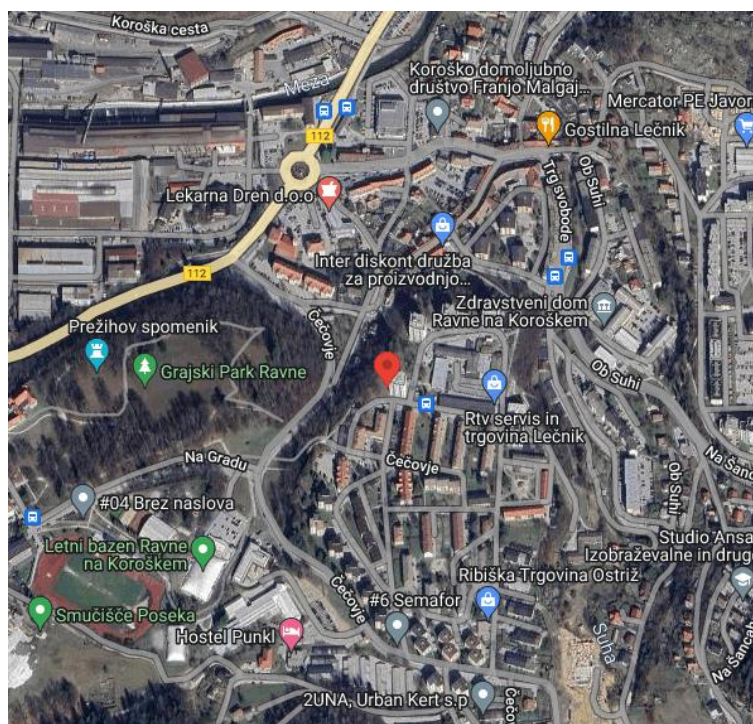
- Med osebami v starosti 15 let–64 let (tj. med delovno sposobnim prebivalstvom) je bilo približno 66 % zaposlenih ali samozaposlenih oseb (tj. delovno aktivnih), to je manj od slovenskega povprečja (69 %).
- Povprečna mesečna plača na osebo, zaposleno pri pravnih osebah, je bila v tej občini v bruto in netu znesku približno enaka letnemu povprečju mesečnih plač v Sloveniji.

*Slika 2: Makrolokacija ocenjevane nepremičnine*



*Vir: Google maps, 2024.*

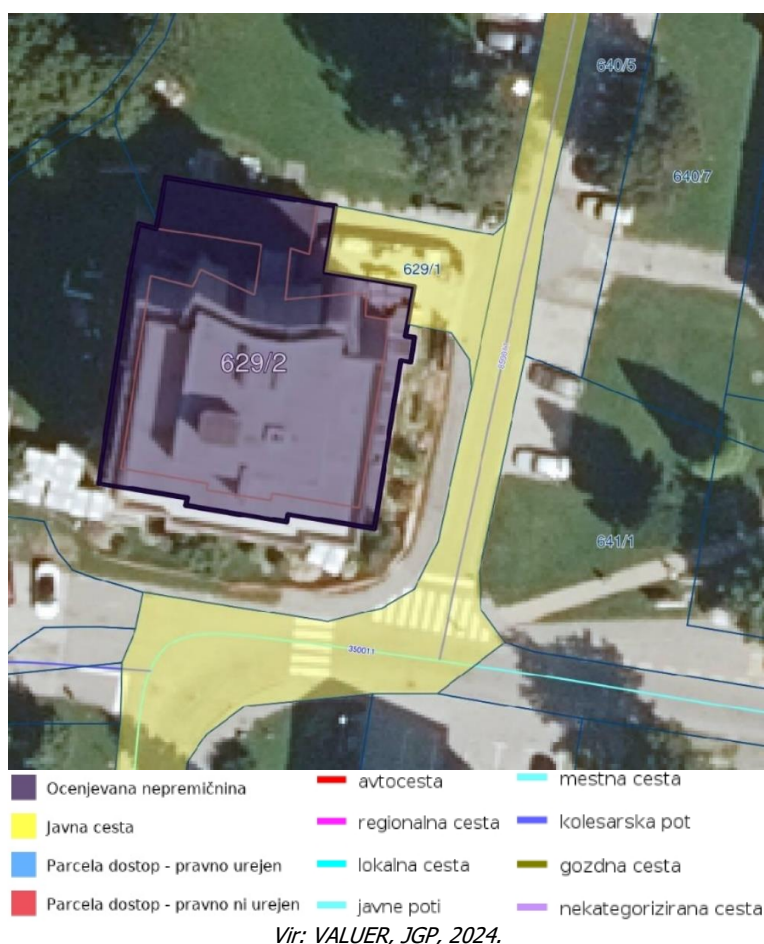
*Slika 3: Mikrolokacija ocenjevane nepremičnine*



*Vir: Google maps, 2024.*



Slika 4: Dostop



Fizično in pravno je dostop urejen. Dostop do ocenjevana nepremičnine poteka z javne asfaltirane ceste, ID znak: parcela 882 629/1, ki je do 1/1 od celote v lasti OBČINA RAVNE NA KOROŠKEM, Gačnikova pot 005, 2390 Ravne na Koroškem, preko parcele, ID znak: parcela 882 1213, ki do 1/1 od celote predstavlja JAVNO DOBRO.

Slika 5: Prikaz javne infrastrukture



Stavba je priključena na javno elektroenergetsko, javno vodovodno in javno kanalizacijsko omrežje.

### 3.4 Opis izboljšav predmetne posesti

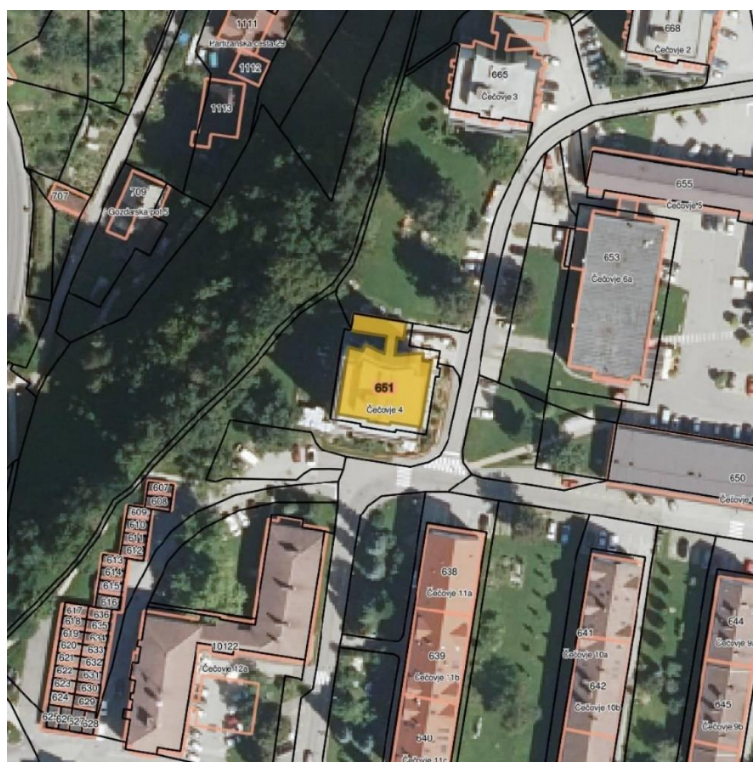
**Stanje ob ogledu:** Predmet ocene vrednosti je stanovanje v večstanovanjski stavbi na naslovu Čečovje 4, 2390 Ravne na Koroškem (ID znak: del stavbe 882-651-30), v k.o. 882 RAVNE, v Občini Ravne na Koroškem. Večstanovanjska stavba št. 651 je bila zgrajena leta 1960, zasnovana je v 13-ih etažah, v katerih se nahaja 42 stanovanj (vir: GURS). Objekt je klasične masivne gradnje in je izveden v skladu s standardi v času izgradnje in kasnejših obnov (leta 2021 obnova fasade, leta 2002 obnova oken, leta 1996 obnova inštalacij). Dostop med etažami poteka po notranjem stopnišču ali z dvigalom.

Predmetno stanovanje se nahaja v 7. nadstropju in zajema bivalne prostore, balkon in klet. Stanovanje je na dan ogleda vseljeno in vzdrževano, finalne obdelave so izvedene v srednjem cenovnem razredu.

Okolica objekta je urejena, predstavljajo jo delno ozelenjene in delno asfaltirane površine. Parkiranje je omogočeno ob objektu, na javnih površinah (ID znak: parcela 882 629/1 in parcela 882 640/5 – obe do 1/1 od celote v lasti OBČINA RAVNE NA KOROŠKEM). Teren je raven.

*Slika 6: Kataster stavb grafika*

---



Vir: VALUER, JGP, 2024.

**UPRAVNA DOVOLJENJA:** /

**ENERGETSKA IZKAZNICA:** Za stavbo ali del stavbe ni bila izdelana nobena energetska izkaznica.

#### ***Stanovanje, ID znak: del stavbe 882-651-30***

---

**IZKORIŠČENOST, ZASNOVA:** Večstanovanjska stavba št. 651 je bila zgrajena leta 1960, zasnovana je v 13-ih etažah, v katerih se nahaja 42 stanovanj (vir: GURS). Objekt je klasične masivne gradnje in je izveden v skladu s standardi v času izgradnje in kasnejših obnov (leta 2021 obnova fasade, leta 2002 obnova oken, leta 1996 obnova inštalacij). Dostop med etažami poteka po notranjem stopnišču ali z dvigalom.

Predmetno stanovanje se nahaja v 7. nadstropju in zajema bivalne prostore, balkon in klet. Stanovanje je na dan ogleda vseljeno in vzdrževano, finalne obdelave so izvedene v srednjem cenovnem razredu.

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| <b>GRADBENA KONSTRUKCIJA:</b>      | Objekt je klasične masivne gradnje, opeka.  |
| <b>FASADA:</b>                     | Fasada objekta je bila obnovljena leta 2021.  |
| <b>STREHA:</b>                     | Streha objekta je ravna, nepohodna.   |
| <b>STENE IN STROPOVI:</b>          | Stene in stropi so ometani, glajeni in beljeni, v kopalnici so stene obložene s keramiko.   |
| <b>OKNA IN VRATA:</b>              | Zunanje stavbno pohištvo je v PVC izvedbi, z dvoslojno zasteklitvijo. Kot senčila so izvedene rolete. Notranje stavbno pohištvo je tipsko. Zunanje stavbno pohištvo je bilo menjano leta 2002 (vir: GURS). Senčila so bila menjana leta 2022 (podatek naročnika).               |
| <b>TLAKI:</b>                      | Kot finalna obdelava tlakov je izveden laminat in keramika.   |
| <b>VERTIKALNE KOMUNIKACIJE:</b>    | Dostop do stanovanja in med etažami poteka po notranjem stopnišču ali z dvigalom.   |
| <b>ELEKTRIČNA INŠTALACIJA:</b>     | Objekt je priključen na električno omrežje. Električna instalacija je podometna in zajema zunanjo in notranjo razsvetljavo, telekomunikacije ter razvod moči. Izveden je priključek na optično omrežje.   |
| <b>VODOVODNA INŠTALACIJA:</b>      | Objekt je priključen na javno vodovodno omrežje.  |
| <b>OGREVANJE IN PREZRAČEVANJE:</b> | Ogrevanje v stanovanju je izvedeno, centralno, radiatorsko, preko skupne kotlovnice, na plin. Prezračevanje je naravno, preko oken in vrat.   |
| <b>KANALIZACIJA:</b>               | Objekt je priključen na javno kanalizacijsko omrežje.   |
| <b>ZUNANJA UREDITEV:</b>           | Okolica objekta je urejena, predstavljajo jo delno ozelenjene in delno asfaltirane površine. Parkiranje je omogočeno ob objektu, na javnih površinah (ID znak: parcela 882 629/1 in parcela 882 640/5 – obe do 1/1 od celote v lasti OBČINA RAVNE NA KOROŠKEM). Teren je raven. |

### 3.5 Izmere površin (SIST ISO 9836) in podatki GURS-a

Podatki o površini dela stavbe so povzeti po evidenci GURS – vpis v katastru nepremičnin. Za stavbo številka 651 je izveden vpis v kataster nepremičnin.

Tabela 4: Površine prostorov po GURS

#### Stanovanje, ID znak: del stavbe 882-651-30

|          |                             |           |                      |
|----------|-----------------------------|-----------|----------------------|
| Prostor: | klet                        | Površina: | 5,10 m <sup>2</sup>  |
|          | odprta terasa, balkon, loža |           | 2,40 m <sup>2</sup>  |
|          | bivalni prostor             |           | 58,00 m <sup>2</sup> |

Vir: VALUER, GURS, 2024.



Tabela 5: Površina zemljišč po GURS-u in stavbe ter delov stavbe

| Šifra ko:      | Ime ko: | Številka stavbe: | Številka dela stavbe: | ID znak:              | Naslov stavbe:                    | Leto izgradnje stavbe: | Leto obnove strehe: | Leto obnove fasade: | Katastrski vpis: | Neto tlorisna površina: | Uporabna površina: | Leto obnove oken: | Leto obnove inštalacij: | Dejanska raba dela stavbe: | Parcelna številka: |
|----------------|---------|------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------------------|------------------------|---------------------|---------------------|------------------|-------------------------|--------------------|-------------------|-------------------------|----------------------------|--------------------|
| 882            | RAVNE   | 651              | 30                    | del stavbe 882-651-30 | Čečovje 4, 2390 Ravne na Koroškem | 1960                   | 1981                | /                   | Da               | 65,50                   | 58,00              | 2002              | 1996                    | stanovanje                 | 629/2              |
| <b>Skupaj:</b> |         |                  |                       |                       |                                   |                        |                     |                     |                  | <b>65,50</b>            | <b>58,00</b>       |                   |                         |                            |                    |

Vir: GURS, 2024.

Slika 7: Ortofoto ocenjevane nepremičnine z mapno kopijo



Vir: VALUER, JGP, 2024.

## 4 ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN – Izsek iz analize trga

- Opravili smo analizo cen *stanovanj* na območju *občine Ravne na Koroškem* na portalih VALUER in Nepremicnine.net.
- Na obravnavanem območju so prisotne izvedene transakcije *s stanovanji*, prav tako se oglašujejo za prodajo. Ugotavljamo, da je nepremičninski trg aktiven, pri podrobni analizi posameznih izvedenih transakcij najdemo primerljive nepremičnine ocenjevani nepremičnini.
- cene *stanovanj* so v manjših krajih in na slabših lokacijah nižje za 10 do 40 %;
- cene *podobnih stanovanj* se gibljejo od 1.450 EUR/m<sup>2</sup> do 1.800 EUR/m<sup>2</sup> v lokalnem okolju.

***Obširnejšo analizo trga hrani izvajalec v svojem arhivu.***

## 5 OCENA VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINAH

Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti opredeljujejo tri načine ocenjevanja vrednosti pravic na nepremičninah:

- Način tržnih primerjav nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katera so na voljo informacije o cenah.
- Na donosu zasnovan način nakazuje vrednost s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v eno samo sedanjo vrednost. Na podlagi na donosu zasnovanega načina se vrednost sredstva določi s sklicevanjem na vrednost dohodka, denarnega toka ali prihrankov pri stroških, ki jih to sredstvo ustvari.
- Nabavnovrednostni način nakazuje vrednost z uporabo ekonomskega načela, da kupec za sredstvo ne bo plačal več, kot je cena za pridobitev sredstva enake koristnosti z nakupom ali z gradnjo oz. izdelavo, razen če gre za neprimeren čas, težave ali nevšečnosti, tveganje ali druge dejavnike. Ta način nakazuje vrednost z izračunavanjem sedanje nadomestitvene ali reprodukcijske nabavne vrednosti sredstva in z odbitki za fizično poslabšanje in vse druge pomembne oblike zastarelosti.

### 5.1 Način tržnih primerjav

Način tržnih primerjav je način za ocenjevanje vrednosti, s katerimi primerjamo pretekle prodaje ali ponudbe primerljivih nepremičnin z obravnavano nepremičnino, potem ko smo opravili potrebne prilagoditve zaradi razlik v sestavinah primerjave. Ta način je učinkovit na aktivnih trgih, kjer je moč najti dovolj primerljivih prodaj in ustrezne podatke zanje.

Pri uporabi tega načina so običajni koraki:

- poišče se realizirane prodaje primerljivih nepremičnin na ustreznem trgu,
- preveri se podatke o prodajnih transakcijah,
- prilagodi se razlike, običajno na osnovi izbranih enot primerjave,
- analizira se prilagojene vrednosti in presodi indikacijsko tržno vrednost.

Ocenjevano nepremičnino primerjamo z nepremičninami, ki so že prodane oz. so v prodaji z upoštevanjem odstopanj v sestavinah primerjave. Kot sestavine primerjave Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti opredeljujejo razlike med:

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

V nadaljevanju prikažemo kupoprodajne transakcije s primerljivimi nepremičninami in opis izvedbe posamezne prilagoditve za izbrane sestavine primerjave.



### 5.1.1 Izbrane sestavine primerjave




Izbrane sestavine primerjave – *stanovanje*:

- Čas prodaje – Cene na trgu se neprestano spreminjajo, zato upoštevamo časovni odmik prodaje nepremičnin. Upoštevamo gibanje cen po podatkih lastnih analiz.
- Lokacija nepremičnin – Na primerljivih transakcijah se oceni višina prilagoditve glede lokacije. Ocenjevana (vrednostna raven 8) in primerljive (vrednostna raven 8) nepremičnine so v isti občini, na podobni lokaciji, prilagoditve ne opravimo.
- Leto izgradnje – Za odpravo razlik v letu izgradnje izvedemo prilagoditev. Prilagoditev temelji na statistični analizi izvedenih transakcij ETN na lokalnem območju. Izkazalo se je, da vpliv leta izgradnje na ceno stanovanj najbolje opisuje eksponentna regresijska krivulja z enačbo  $y=2,845*EXP(0,003*x)$ .
- Fizične značilnosti – Analiziramo razlike v fizičnih značilnostih med ocenjevano nepremičnino in primerljivimi nepremičninami. V sklopu te prilagoditve zajamemo morebitne obnove tako ocenjevane kot primerljivih nepremičnin. Ocenjevana in primerljive nepremičnine so v podobnem fizičnem stanju - prilagoditev na podlagi ocene dejanskega stanja ne opravimo.
- Površina zemljišča – Nepremičnine se nahajajo v etažni lastnini.
- Parkiranje – Ocenjevana in primerljive nepremičnine imajo podobno urejeno parkiranje, prilagoditve ne opravimo.
- Balkon, terasa, loža, klet – Prikažemo površine balkona in kleti, katerih površina je zajeta v NTP površini stanovanja.
- Etaža – Ocenjevana in primerljive nepremičnine se nahajajo v nadstropju, prilagoditve ne opravimo.
- Uporabna površina – Prilagoditev za razliko v uporabni površini upoštevamo v postavki UP/NTP.
- Neto tlorisna površina – Za odpravo razlik v neto tlorisni površini izvedemo prilagoditev. Prilagoditev temelji na statistični analizi izvedenih transakcij ETN na lokalnem območju. Izkazalo se je, da vpliv neto tlorisne površine na ceno stanovanj najbolje opisuje eksponentna regresijska krivulja z enačbo  $y=1188,903*EXP(-0,004*x)$ .
- UP/NTP – Za odpravo razlik v razmerju uporabna/neto tlorisna površina izvedemo prilagoditev. Prilagoditev temelji na statistični analizi izvedenih transakcij ETN na lokalnem območju. Izkazalo se je, da vpliv razmerja uporabna/neto tlorisna površina na ceno stanovanj najbolje opisuje eksponentna regresijska krivulja z enačbo  $y=1188,903*EXP(0,618*x)$ .
- Dostop, zunanja ureditev – Analiziramo razlike v dostopu med ocenjevano nepremičnino in primerljivimi nepremičninami. Ocenjevana in primerljive nepremičnine imajo urejen dostop, prilagoditev ne opravimo.

Rezultat predstavlja ocena vsake posamezne prodajne cene primerljive prodaje, kot da bi imela enake lastnosti kot ocenjevana nepremičnina. Upoštevali smo tiste prilagoditve, ki se odražajo na trgu.



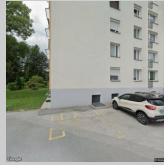
---

Tabela 6: Primerljive nepremičnine – stanovanja

| Primerljiva nepremičnina 1  |           |
|---|-----------|
|    |           |
| ID posla  | 826606    |
| Primerljiva nepremičnina 2  |           |
|    |           |
| ID posla  | 820165    |
| Primerljiva nepremičnina 3  |           |
|  |           |
| ID posla  | PR-792445 |

## 5.1.2 Izračun ocene vrednosti po načinu tržnih primerjav

*Tabela 7: Izračun ocene vrednosti stanovanja s pomočjo načina tržnih primerjav*

| Primerjalni kriteriji                   | Ocenjevana nepremičnina           | Primerljive posesti   |          |  |          |   |          |
|---|-----------------------------------|---|----------|--|----------|---|----------|
|   |                                   | Nepremičnina 1  |          | Nepremičnina 2   |          | Nepremičnina 3  |          |
|   |                                   |  |          |  |          |  |          |
|   | del stavbe 882-651-30             | del stavbe 882-1075-24  |          | del stavbe 882-1128-25   |          | del stavbe 882-665-38   |          |
| ID posla                                |                                   | 826606  |          | 820165   |          | PR-792445   |          |
| Cena                                    |                                   | 122.500,00  | 1.833,83 | 112.600,00   | 1.624,82 | 95.000,00   | 1.477,45 |
| Čas prodaje                             |                                   | 26. 06. 2024  | 0,00     | 02. 04. 2024   | 0,00     | 22. 11. 2023  | 51,11    |
|   |                                   | 0,00%   |          | 0,00%  |          | 3,46%   |          |
| Korigirana cena                         |                                   |   | 1.833,83 |  | 1.624,82 |   | 1.528,56 |
| Lokacija                                |                                   | podobno   |          | podobno  |          | podobno   |          |
| Naslov stavbe                           | Čečovje 4, 2390 Ravne na Koroškem | TRG SVOBODE 17  |          | ČEČOVJE 13   |          | ČEČOVJE 3   |          |
| Katastrska občina                       | 882 - RAVNE                       | 882 - RAVNE   | 0,00     | 882 - RAVNE  | 0,00     | 882 - RAVNE   | 0,00     |
| Vrednostna raven                        | STA-8                             | STA-8   |          | STA-8  |          | STA-8   |          |
| Mesto                                   | Ravne na Koroškem                 | RAVNE NA KOROŠKEM   |          | RAVNE NA KOROŠKEM  |          | RAVNE NA KOROŠKEM   |          |
|   |                                   | 0,00%   |          | 0,00%  |          | 0,00%   |          |
| Leto izgradnje                          | 1960                              | 1966  | -33,31   | 1950   | 48,02    | 1960  | 0,00     |
|   |                                   | -1,82%  |          | 2,96%  |          | 0,00%   |          |
| Fizične značilnosti, stopnja dokončanja |                                   | podobno   |          | podobno  |          | podobno   |          |
| Leto obnove strehe                      | 1981                              | /   |          | 1990   |          | /   |          |
| Leto obnove fasade                      | /                                 | 2012  | 0,00     | 1990   | 0,00     | /   | 0,00     |
| Leto obnove oken                        | 2002                              | 2006  |          | 1990   |          | 2004  |          |
| Leto obnove inštalacij                  | 1996                              | /   |          | 1990   |          | 2005  |          |
| Površina zemljišča                      | etažna lastnina                   | etažna lastnina   | 0,00     | etažna lastnina  | 0,00     | etažna lastnina   | 0,00     |
|   |                                   | 0,00%   |          | 0,00%  |          | 0,00%   |          |
| PM                                      | Da                                | Da  | 0,00     | Da   | 0,00     | Da  | 0,00     |
|   |                                   | 0,00%   |          | 0,00%  |          | 0,00%   |          |
| Odperta terasa, balkon, loža            | 2,40                              | 0,00  | 0,00     | 0,00   | 0,00     | 0,00  | 0,00     |
|   |                                   | 0,00%   |          | 0,00%  |          | 0,00%   |          |
| Zaprta terasa, balkon, loža             | 0,00                              | 0,00  | 0,00     | 0,00   | 0,00     | 0,00  | 0,00     |
|   |                                   | 0,00%   |          | 0,00%  |          | 0,00%   |          |
| Klet                                    | 5,10                              | 0,00  | 0,00     | 0,00   | 0,00     | 0,00  | 0,00     |
|   |                                   | 0,00%   |          | 0,00%  |          | 0,00%   |          |
| Etaža                                   | nadstropje                        | nadstropje  | 0,00     | nadstropje   | 0,00     | nadstropje  | 0,00     |
|   |                                   | 0,00%   |          | 0,00%  |          | 0,00%   |          |
| UP                                      | 58,00                             | 60,60   | 0,00     | 69,30  | 0,00     | 58,40   | 0,00     |
|   |                                   | 0,00%   |          | 0,00%  |          | 0,00%   |          |
| Neto tlorisna površina                  | 65,50                             | 66,80   | 9,51     | 69,30  | 24,51    | 64,30   | -7,35    |
|   |                                   | 0,52%   |          | 1,51%  |          | -0,48%  |          |
| UP/NTP                                  | 88,55%                            | 90,72%  | -24,75   | 100,00%  | -119,14  | 90,82%  | -21,64   |
|   |                                   | -1,35%  |          | -7,33%   |          | -1,42%  |          |
| Dostop, zunanja ureditev                | urejen                            | podobno   | 0,00     | podobno  | 0,00     | podobno   | 0,00     |
| Indikacija TV                           |                                   |   | 1.785,29 |  | 1.578,21 |   | 1.499,57 |
| Uteži                                   |                                   |   | 50,00%   |  | 16,67%   |   | 33,33%   |
| Ocena TV                                | EUR/m <sup>2</sup>                | 1.655,53  |          |  |          |   |          |
| Ocena TV                                | EUR                               | 108.437,52  |          |  |          |   |          |

## 6 KONČNA USKLADITEV OCENE VREDNOSTI

Za potrebe ocene tržne vrednosti pravic na nepremičnini smo izvedli *način tržnih primerjav* v skladu z določili MSOV (veljavni od 31. 01. 2022).

Pri **načinu tržnih primerjav** smo izhajali iz dejanskih transakcij. Tako smo analizirali izvedene transakcije s *stanovanji* na portalu VALUER ter tudi oglase na portalu Nepremicnine.net. Na podlagi le-teh smo izbrali primerljive nepremičnine in opravili prilagoditve za izbrane sestavine primerjave. Izbrana enota primerjave je EUR/m<sup>2</sup>. Rezultat predstavlja ocena vsake posamezne prodajne cene primerljive prodaje, kot da bi imela enake lastnosti kot ocenjevana nepremičnina. Za posamezne primerljive nepremičnine smo razporedili uteži in kot rezultat dobili ocenjeno tržno vrednost *stanovanja*.

Prikaz ocene vrednosti po posameznih načinih ocenjevanja vrednosti:

|  |         |     | Utež |
|--|---------|-----|------|
| način tržnih primerjav:                              | 108.438 | EUR | 100% |
| na donosu zasnovan način:                            | 0       | EUR | 0%   |
| nabavnovrednostni način:                             | 0       | EUR | 0%   |
| indikacijska vrednost:                               | 108.438 | EUR |      |
| zaokroženo:  | 108.400 | EUR |      |
| Delež dolžnice (Frančiška Vuković) do 1/1 od celote: | 108.438 | EUR |      |
| zaokroženo:  | 108.400 | EUR |      |

Pri izdelavi cenitvenega poročila smo uporabili kot podlago vrednosti **tržno vrednost**. Tržna vrednost je po Mednarodnem standardu ocenjevanja vrednosti (MSOV (veljavni od 31. 01. 2022), Splošni standardi MSOV 104 – Podlage vrednosti, točka 30.1 in 30.2) definirana kot »ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanimi in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile«.

Premisa vrednosti ali predpostavljena uporaba opisuje okoliščine načina uporabe sredstva ali obveznosti. Za različne podlage vrednosti bo morda potrebna določena premisa vrednosti ali pa bo dovoljeno upoštevati več premis vrednosti. V cenitvenem poročilu upoštevamo premiso vrednosti najgospodarnejša raba: ocenjevana nepremičnina je namenjena bivanju.

Cenitveno poročilo je izvedeno za namen sodnega postopka. Ocena vrednosti ni namenjena računovodskemu poročanju ali zavarovanemu posojanju.

Glede na vrsto nepremičnine in z njo povezanih pravic na nepremičnini ter glede na namen ocenjevanja vrednosti, smo preverili možnost uporabe vseh treh načinov ocenjevanja vrednosti (način tržnih primerjav, na donosu zasnovan način in nabavnovrednostni način). V cenitvenem poročilu je uporabljen in prikazan *način tržnih primerjav*, saj smo imeli na razpolago podatke o prodajno – nakupnih poslih s *stanovanji*.

Nabavnovrednostnega načina nismo izvedli. Ocenjevana nepremičnina predstavlja etažni del.

Prav tako nismo izvajali na donosu zasnovanega načina, saj na podlagi analize trga ugotovimo, da je nepremičninski trg aktiven in razpolagamo s kvalitetnimi podatki o primerljivih kupoprodajnih transakcijah v lokalnem okolju.

Iz analize trga sledi:

- Opravili smo analizo cen *stanovanj* na območju *občine Ravne na Koroškem* na portalih VALUER in Nepremicnine.net.
- Na obravnavanem območju so prisotne izvedene transakcije s *stanovanji*, prav tako se oglašujejo za prodajo. Ugotavljamo, da je nepremičninski trg aktiven, pri podrobni analizi posameznih izvedenih transakcij najdemo primerljive nepremičnine ocenjevani nepremičnini.
- cene *stanovanj* so v manjših krajih in na slabših lokacijah nižje za 10 do 40 %;
- cene *podobnih stanovanj* se gibljejo od 1.450 EUR/m<sup>2</sup> do 1.800 EUR/m<sup>2</sup> v lokalnem okolju.

Končna uskladitev ocene vrednosti je izvedena z določitvijo uteži posameznemu načinu ocenjevanja vrednosti. Upoštevamo *način tržnih primerjav* v deležu 100 %, ki je najprimernejša metoda za izračun ocene vrednosti nepremičnin na aktivnem nepremičninskem trgu.

Na osnovi razpoložljivih podatkov, izvedenih načinov ocenjevanja vrednosti, nameravane uporabe poročila, opravljenih analiz trga nepremičnin in upoštevanih predpostavk in posebnih predpostavk smo ocenili, da tržna vrednost pravic na nepremičnini, ki je predmet ocene vrednosti, na dan ocenjevanja znaša:

**OCENJENA TRŽNA VREDNOST: 108.400 EUR**

**OCENJENA TRŽNA VREDNOST - delež dolžnice (Frančiška Vuković) do 1/1 do celote:  
108.400 EUR**

Maribor, 24. 09. 2024

Sodni cenilec:  
mag. Borut Barlič, univ. dipl. gosp. inž.



## 7 IZJAVA OCENJEVALCA VREDNOSTI

- Sodni cenilec imam potrebno znanje in izkušnje za izvedbo projekta ocene vrednosti: *Stanovanje na naslovu Čečovje 4, 2390 Ravne na Koroškem (ID znak: del stavbe 882-651-30)*.
- O predmetu ocenjevanja sem pridobil vse informacije, ki bistveno vplivajo na njegovo oceno vrednosti.
- Podatki in informacije, ki so prikazani v poročilu so preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri, ter so točni.
- Prikazane so 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 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 oz. 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.
- Sodni cenilec ☒ je / ☐ ni opravil osebni ogled predmeta ocenjevanja.
- Pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti mi nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči.
- Moje analize so izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu s pravili ocenjevanja vrednosti, razvrščenimi v Hierarhiji pravil ocenjevanja vrednosti.
- Ocena vrednosti je bila izvedena v skladu s Slovenskimi poslovno finančnimi standardi in Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti in Kodeksom poklicne etike ocenjevalca vrednosti ter omejitvami, navedenimi v uvodu.

Sodni cenilec

V Mariboru, dne 24. 09. 2024

Borut Barlič

Podpis

## **8 PRILOGE**

*PRILOGA 1: Izjava naročnika oz. lastnika o točnosti predanih podatkov in informacij, in obseg dela*

*PRILOGA 2: Fotografije*

**PRILOGA 1: Izjava naročnika oz. lastnika o točnosti predanih podatkov in informacij, in obseg dela**

Frančiška Vuković, Čečovje 004, 2390 Ravne na Koroškem

kot lastnica ocenjevana nepremičnine,

IZJAVLJAM,

- da so podatki in informacije, ki sem jih predložila sodnemu cenilcu v zvezi z obravnavano ocenitvijo, točni in verodostojni, ter da jih ocenjevalec vrednosti nepremičninskih pravic lahko uporabi kot osnovo za izdelavo poročila o oceni vrednosti.
- da je v skladu z MSOV 101 določen obseg dela, ki zajema:
  - ogled nepremičnine;
  - identifikacijo izvajalca;
  - identifikacijo naročnika;
  - identifikacijo uporabnika;
  - identifikacijo predmeta cenitve;
  - namen ocene vrednosti – ocenitev tržne vrednosti nepremičninskih pravic na dan cenitve za namen sodnega postopka;
  - podlago vrednosti – tržna vrednost;
  - način vrednotenja – način tržnih primerjav;
  - datum ocene vrednosti;
  - omejitvene pogoje;
  - skladnost izdelave poročila z MSOV (veljavni od 31. 01. 2022);
  - dva izvoda poročila.

Vse navedeno je v poročilu vključeno in predstavljeno v pisni ali grafični obliki.

Frančiška Vuković

---



## **PRILOGA 2: Fotografije**

### **Pogled na predmet cenitve in okolico:**



### **Stanovanje, ID znak: del stavbe 882-651-30**





*Vir: Lasten, 2024.*