



Bogomir Amon, dipl.inž.gradb.  
Sodni cenilec in izvedenec gradbene stroke  
Babno 25, 3000 Celje

## CENITVENO POROČILO

### O OCENJEVANJU VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINAH

Ocenjevano premoženje	
Objekti na parceli št. 12/5 k.o. 1155 Loka pri Žusmu	
Lastnik	
Dušan Belec, <sup>1</sup>	- 1/1



Celje, 28.7.2021



## POVZETEK

---

Naslov izvajalca:

Bogomir Amon,  
Babno 25, 3000 Celje

Naslov naročnika:

Okrajno sodišče v Šentjurju,  
Ulica Dušana Kvedra 45, 3230 Šentjur

Spoštovani!

Na osnovi vašega sklepa v zadevi 0044 I 11/2019 sem ocenil objekte na parceli št. 12/5 k.o. Loka pri Žusmu na naslovu Loka pri Žusmu 103a.

Parcela je po namenski rabi v celoti opredeljena kot gozdno zemljišče.

Na parceli stoji starejši leseni objekt (stavba št. 179), ki je zajet v tej cenitvi.

Poleg tega objekta sta na parceli še nedokončan objekt v gradnji in pa skoraj dokončana manjša lesena stanovanjska hiša. Za oba objekta je bila s strani gradbene inšpekcije izdana odločba o nedovoljeni gradnji in sklep z zahtevo po rušenju obeh objektov.

Poskusi spremembe namembnosti zemljišča, s čimer bi se omogočila legalizacija navedenih objektov, do sedaj niso bili uspešni.

Glede na stanje ob ogledu sem zato ocenil samo star lesen objekt, ki je stal na parceli že več desetletij in gre za objekt daljšega obstoja ter zanj ni bila izdana inšpekcijska odločba.

Ostalih objektov v cenitvi ne upoštevam, saj bi jih moral lastnik do sedaj že porušiti.

Pridobil in analiziral sem razpoložljive in ustrezne podatke ter ocenil vrednost predmetne nepremičnine v skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV).

Ogled nepremičnine sem opravil dne 25.5.2021, pri ogledu je bil prisoten Dušan Belec.

Naslov posesti:

Loka pri Žusmu 103a, 3223 Loka pri Žusmu

Znesek ocenjene vrednosti:

**2.000,00 €**

Datum ocene vrednosti:

25.5.2021

Datum izdelave poročila:

28.7.2021

Ocenjevalec:

Bogomir Amon, dipl inž. grad. (IZS G-0908),  
Sodni cenilec in izvedenec za gradbeništvo



# KAZALO

<b>1</b>	<b>SPLOŠNI IN POSEBNI PODATKI .....</b>	<b>4</b>
1.1	IDENTIFIKACIJA IN STATUS OCENJEVALCA .....	4
1.2	IDENTIFIKACIJA NAROČNIKA .....	4
1.3	IDENTIFIKACIJA PREDVIDENIH UPORABNIKOV .....	4
1.4	IDENTIFIKACIJA SREDSTEV .....	4
1.4.1	<i>Lokacija nepremičnine .....</i>	<i>4</i>
1.4.2	<i>Zemljiškoknjižni podatki.....</i>	<i>5</i>
1.4.3	<i>Pravne značilnosti premoženja.....</i>	<i>5</i>
1.5	VALUTA OCENJEVANJA VREDNOSTI.....	5
1.6	NAMEN OCENJEVANJA VREDNOSTI .....	5
1.7	PODLAGA VREDNOSTI.....	5
1.8	DATUM OCENJEVANJA VREDNOSTI .....	6
1.9	OBSEG RAZISKAV .....	6
1.10	NARAVA IN VIR INFORMACIJ, NA KATERE SE OCENJEVALEC ZANAŠA .....	6
1.11	VRSTA POROČILA .....	7
1.12	PREDPOSTAVKE IN POSEBNE PREDPOSTAVKE .....	7
1.13	OMEJITEV UPORABE, RAZŠIRJANJA IN OBJAVE.....	7
1.14	IZJAVA O SKLADNOSTI OCENJEVANJA VREDNOSTI Z MSOV .....	7
1.15	DATUM POROČILA O OCENJEVANJU .....	7
<b>2</b>	<b>ANALIZA LOKACIJE.....</b>	<b>8</b>
2.1	MAKROLOKACIJA, GOSPODARSKO IN DRUŽBENO OKOLJE .....	8
2.2	TRG NEPREMIČNIN.....	8
2.3	MOREBITNA IN VERJETNA POVPRASEVANJA PO DRUGIH MOŽNIH NAČINIH UPORABE .....	9
2.4	MIKROLOKACIJA .....	10
2.5	ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE RABE .....	10
<b>3</b>	<b>OPIS NEPREMIČNINE .....</b>	<b>10</b>
3.1	SPLOŠEN OPIS OCENJEVANE NEPREMIČNINE – STAVBA ŠT. 179.....	10
3.2	IZMERE .....	13
<b>4</b>	<b>OCENJEVANJE VREDNOSTI .....</b>	<b>14</b>
4.1	NABAVNOVREDNOSTNI NAČIN .....	14
<b>5</b>	<b>ZNESEK OCENJENE VREDNOSTI IN UTEMELJITEV .....</b>	<b>16</b>
5.1	IZSLEDKI NAČINOV OCENJEVANJA VREDNOSTI .....	16
5.2	UTEMELJITEV OCENJENE VREDNOSTI.....	16
<b>6</b>	<b>IZJAVE OCENJEVALCA .....</b>	<b>17</b>
6.1	IZJAVA O SKLADNOSTI OCENJEVANJA VREDNOSTI Z MSOV .....	17
6.2	IZJAVA OCENJEVALCA PO SPS 2 .....	17



# 1 SPLOŠNI IN POSEBNI PODATKI

## 1.1 Identifikacija in status ocenjevalca

Bogomir Amon, dipl inž. grad., sodni cenilec za gradbeništvo

## 1.2 Identifikacija naročnika

Okrajno sodišče v Šentjurju, Ulica Dušana Kvedra 45, 3230 Šentjur

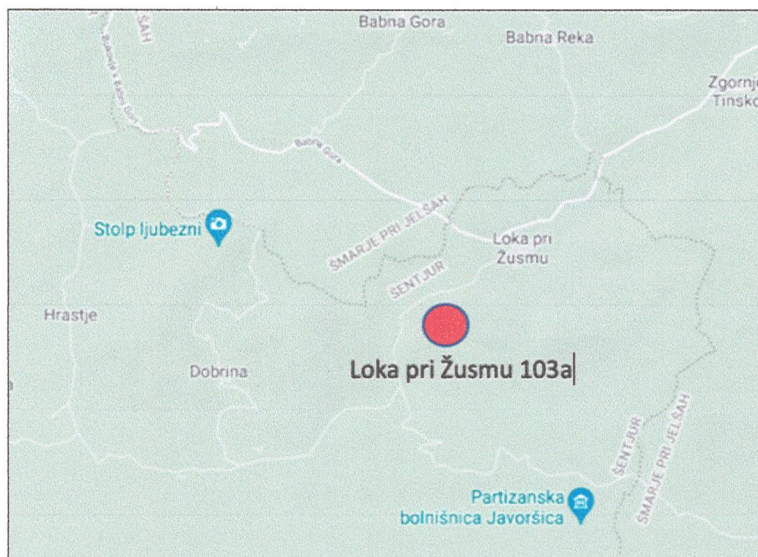
## 1.3 Identifikacija predvidenih uporabnikov

Nameravani uporabnik poročila je naročnik.

## 1.4 Identifikacija sredstev

Predmet ocenjevanja vrednosti je starejši montažen lesen objekt na naslovu Loka pri Žusmu 103a, Loka pri Žusmu.

### 1.4.1 Lokacija nepremičnine





#### 1.4.2 Zemljiškoknjižni podatki

Ocenjevana nepremičnina (objekt) se nahaja na parceli št. 12/5 k.o. 1155 Loka pri Žusmu.



#### 1.4.3 Pravne značilnosti premoženja

Preveril sem Redni izpis iz elektronske zemljiške knjige za ocenjevano nepremičnino.

Za ocenjevano nepremičnino je na dan izdelave poročila kot imetnik lastninske pravice vpisan:

- Dušan Belec, v deležu 1/1.

Ostale podrobnosti in vpisi so razvidni iz zemljiške knjige.

#### 1.5 Valuta ocenjevanja vrednosti

Valuta ocenjevanja vrednosti je v evrih (€).

#### 1.6 Namen ocenjevanja vrednosti

Ocenjevanje vrednosti je potrebno za podporo pri izvršilni zadevi.

Pomembno je, da se ocene vrednosti ne uporabijo zunaj konteksta ali za namene, za katere niso namenjene. Poročilo ni namenjeno za računovodsko poročanje.

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

Obstajajo tri osnovne vrste pravic :

- Nadrejena pravica* na kateri koli določeni površini zemljišča. Imetnik te pravice ima trajno absolutno pravico posedovanja in razpolaganja s tem zemljiščem in vsemi objekti na njem, vendar ob upoštevanju vseh podrejenih pravic in vseh zakonsko izvršljivih omejitev.
- Podrejena pravica*, ki daje imetniku pravico izključnega posedovanja in razpolaganja z določeno površino zemljišča ali objektov za določeno obdobje; npr. na podlagi določil najemne pogodbe.
- Pravica do uporabe zemljišča ali objektov, vendar brez pravice izključnega posedovanja ali razpolaganja*, npr. pravica prehajanja zemljišča ali njegova uporaba samo za določene dejavnosti.

(vir: Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, str. 79 – v nadaljevanju MSOV).

#### 1.7 Podlaga vrednosti

Podlaga vrednosti opisuje temeljne premise, na katerih bodo temeljile poročane vrednosti.

(vir: MSOV 104 – Podlage vrednosti, točka 10.1)

Podlago vrednosti v skladu z namenom ocenjevanja vrednosti in nameravano uporabo poročila razvrstim v kategorijo, ki nakazuje najverjetnejšo ceno, ki bi jo dosegli v hipotetični menjavi na prostem in odprtem trgu. V to kategorijo spada *tržna vrednost*, kot je opredeljena v MSOV.

*Tržna vrednost* je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznosti na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile (vir: MSOV 104 – Podlage vrednosti, točka 30).

## **1.8 Datum ocenjevanja vrednosti**

Ocena vrednosti se nanaša na dan 25.5.2021, ko je bil opravljen ogled.

## **1.9 Obseg raziskav**

Pri izvedbi ocenjevanja vrednosti sem opravil naslednje delo in raziskave:

- identifikacija naročnika in njegovih potreb ter opredelitev naloge,
- identifikacija premoženja/nepremičnine in premoženjskih pravic,
- zbiranje podatkov:
  - fizični in pravni podatki o premoženju/nepremičnini ,
  - katastrski in ZK podatki,
  - podatki o gospodarskem in družbenem okolju ter trgu nepremičnin,
  - podatki o izvršenih transakcijah, najemninah, ponudbenih cenah, predračunskih cenah in drugo v skladu s potrebami ocenjevanja vrednosti,
- pregled premoženja,
- izdelava analiz,
- izvajanje ocenjevanja,
- presoja rezultatov,
- izdelava sklepa o vrednosti,
- izdelava pisnega poročila,
- predaja poročila naročniku,
- arhiviranje dokumentacije.

## **1.10 Narava in vir informacij, na katere se ocenjevalec zanaša**

- Ocenjevanje vrednosti temelji na Hierarhiji pravil ocenjevanja vrednosti (Ur.l. RS št. 106/10, 91/12 in 02/15
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV);
- Drugi zakoni, ki urejajo ocenjevanje vrednosti posameznih oblik premoženja, in predpisi izdani na njihovi osnovi;
- Slovenski poslovnofinančni standardi za ocenjevanje vrednosti
- Standardi za lastnosti stavb – definicija za računanje indikatorjev površine in prostornine
- Slovenski poslovnofinančni standardi
- Zbornik strokovnega seminarja Tržno vrednotenje 2003
- Zbornik strokovnega seminarja za sodne cenilce in sodne izvedence, (MP in SICGRAS, 2010)
- Javno dostopni podatki na spletnih straneh GURS, DURS, PISO, BS...
- Podatki nepremičninskih organizacij
- Aplikacija CGSCenilec
- Podatki z ogleda
- Arhiv ocenjevalca



### **1.11 Vrsta poročila**

Poročilo o ocenjevanju vrednosti lastninske pravice na nepremičninah je pripravljeno v neskrajšani obliki in je bilo dogovorjeno kot del določitve obsega dela (glej MSOV 101-Obseg dela). (vir: MSOV 103 – Poročanje, točka 20.1).

Poročilo naj bi bilo zadostno, da ga lahko primerno izkušen strokovni ocenjevalec vrednosti, ki prej ni bil vključen v posel ocenjevanja vrednosti, pregleda in razume postavke iz odstavka 30.1 oziroma 40.1. (vir: MSOV 103 – Poročanje, točka 20.3).

### **1.12 Predpostavke in posebne predpostavke**

- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje poročilo, se nanašajo le na zadevno ocenjevanje vrednosti premoženja in se lahko uporabijo le za namene, ki so navedeni v tem poročilu.
- Vrednost premoženja je ocenjena, kot da je premoženje brez dolgov in bremen, če le ta niso posebej navedena.
- Opisi nepremičnin, ki so zajeti v tem poročilu, so informativne narave in pri zainteresiranem kupcu ne morejo nadomestiti ogleda nepremičnine.
- Pri običajni nalogi ocenjevanja vrednosti ocenjevalec vrednosti nima veščin za pravna, znanstvena ali strokovna odkritja v zvezi z nevarnimi in strupenimi snovmi ali drugimi dejavniki v okolju, ki lahko vplivajo na vrednost.
- Podatki o možnosti legalizacije so informativne narave in so služili le za čimbolj realno ocenitev tržne vrednosti. Zainteresirani kupci morajo te podatke sami preveriti pred nakupom!
- Ocenjevalec vrednosti je podatki in informacije preveril v skladu z možnostmi in jih je uporabil v dobri veri kot točne in popolne.
- Ocenjevalec vrednosti ni dolžan spreminjati in posodablja tega poročila, če nastopijo drugačne okoliščine od teh, ki so veljale na dan ocenjevanja vrednosti, v kolikor to ni posebej dogovorjeno.
- Ocena vrednosti velja za čas, ki je naveden v poročilu in to samo za predmet ter namen, ki sta navedena v poročilu.
- Poročilo o ocenjevanju vrednosti nepremičninskih pravic ni dokument, ki bi ga moral naročnik oziroma lastnik nepremičnine obvezno upoštevati. Prav tako ga ne obvezuje k sklenitvi kupoprodajne pogodbe za ceno, ki bi bila identična z ocenjeno vrednostjo. Dejanska cena, ki bo dosežena v prodaji, lahko odstopa od ocenjene tržne vrednosti zaradi različnih vzrokov ali okoliščin.
- Ocenjena vrednost nepremičninskih pravic je v poročilu prikazana brez DDV (kot davčno neto).
- Ocenjevalec vrednosti ni dolžan pričati pred sodiščem, sodelovati na sestankih ali pri pogajanjih v zvezi z vsebino tega poročila, v kolikor to ni posebej dogovorjeno.

### **1.13 Omejitev uporabe, razširjanja in objave**

Ocenjevalec vrednosti izrecno 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.

Dovoljena je samo objava za namen e-dražbe (portal sodnedrazbe.si).

### **1.14 Izjava o skladnosti ocenjevanja vrednosti z MSOV**

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.

### **1.15 Datum poročila o ocenjevanju**

Datum izdelave poročila je 28.7.2021.

## 2 ANALIZA LOKACIJE

### 2.1 Makrolokacija, gospodarsko in družbeno okolje

Ocenjevana nepremičnina se nahaja v bližini kraja Loka pri Žusmu v krajevni skupnosti Loka pri Žusmu v občini Šentjur.

Šentjur je 11 km oddaljen iz Celja, 4 km do priključka na avtocesto v Dramljah, v bližini pa so tudi večji turistični termalni centri Rogaške Slatine in Podčetrtek.

Občina Šentjur sodi med večje slovenske občine, saj meri 222,3 km<sup>2</sup> in sega od drameljskih gorc na severu do razgibanega kozjanskega gričevja in vrhov Bohorja na jugu.

Sredi leta 2019 je imela občina približno 19.190 prebivalcev (približno 9.650 moških in 9.530 žensk). Po številu prebivalcev se je med slovenskimi občinami uvrstila na 20. mesto. Na kvadratnem kilometru površine občine je živel povprečno 86 prebivalcev.

Seštevek naravnega in selitvenega prirasta na 1.000 prebivalcev v občini je bil pozitiven, znašal je 7,4. Povprečna starost občanov je bila 43,0 leta in tako nižja od povprečne starosti prebivalcev Slovenije (43,4 leta).

V občini je delovalo 12 vrtcev, obiskovalo pa jih je 776 otrok. Od vseh otrok v občini, ki so bili stari od 1–5 let, jih je bilo 85 % vključenih v vrtec. V tamkajšnjih osnovnih šolah se je v šolskem letu 2019/2020 izobraževalo približno 1.820 učencev. Različne srednje šole je obiskovalo okoli 720 dijakov. Med 1.000 prebivalci v občini je bilo 36 študentov in 8 diplomantov.

Za mesto je bil Šentjur oklican v oktobru 1990. Njegov grb je posnet po grbu trga na pečatu iz leta 1539. Zgornji trg Šentjurja, ki dominira nad mestom s cerkvijo Svetega Jurija je bil dom znamenitih skladateljev Ipavcev in je preurejen v muzej.

Šentjur je z višje in visokošolskim študijem na Šolskem centru Šentjur postal tudi študijski center. V mestu sta dve osnovni šoli, Osnovna šola Franja Malgaja in Osnovna šola Hruševac Šentjur.

Upravno je razdeljena je na 13 krajevnih skupnosti. Občinsko središče je mesto Šentjur, ki je tudi poselitveno in zaposlitveno središče.

Občino sestavlja mestna skupnost Šentjur in dvanajst krajevnih skupnosti.

Gričevnata pokrajina ustvarja pogoje za razvoj sodobne kmetijske proizvodnje s poudarkom na sadjarstvu, vinogradništvu in živinoreji.

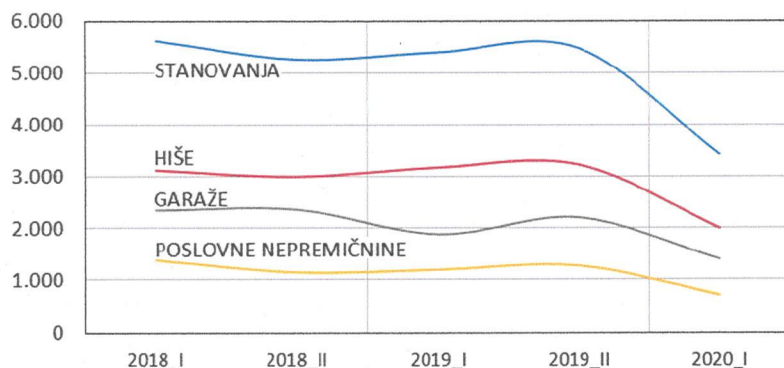
Danes se pospešeno razvija obrt in podjetništvo, predelovalne panoge, trgovina in razne poslovne dejavnosti, tako v obrtni in industrijski coni v Šentjurju, kot v drugih krajih na območju občine.

(vir: internetna stran občine, SURS)

### 2.2 Trg nepremičnin

V letu 2019 se je sicer slovenski nepremičninski trg umiril, potem ko se je leta 2018 rast trga ustavila in je število nepremičninskih transakcij prvič po obratu cen leta 2015 upadlo. Število transakcij s stanovanjskimi nepremičninami se je v primerjavi z letom prej celo malenkostno povečalo.

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





Cene stanovanjskih nepremičnin so še naprej rasle, vendar z manjšo močjo kot v predhodnem letu. Praktično povsod po Sloveniji so cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah presegle cenovni vrh iz leta 2008, medtem ko ga cene stanovanjskih hiš niso dosegle še nikjer. Daleč najbolj se je v obdobju od leta 2015 povečala prodaja stanovanjskih hiš.

Povprečne cene in lastnosti prodanih stanovanjskih hiš, Slovenija, 2015 – 2019

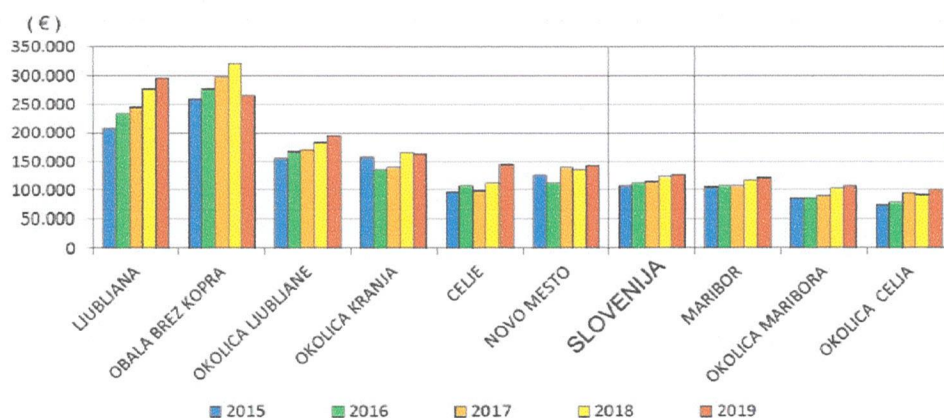
SLOVENIJA					
	2015	2016	2017	2018	2019
Velikost vzorca	2.130	2.699	2.995	2.979	2.888
Povprečna cena (€)	<b>108.000</b>	<b>113.000</b>	<b>116.000</b>	<b>124.000</b>	<b>128.000</b>
Leto izgradnje (mediana)	1972	1973	1973	1974	1974
Površina hiše (m <sup>2</sup> )	153	156	160	162	168
Površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	900	910	900	930	930

Povprečne cene in lastnosti prodanih stanovanjskih hiš, 2015-2019

TRŽNO ANALITIČNO OBMOČJE	2015	2016	2017	2018	2019
<b>OKOLICA CELJA</b>					
Velikost vzorca	80	95	121	123	96
Povprečna pogodbeni cena (€)	<b>75.000</b>	<b>78.000</b>	<b>95.000</b>	<b>93.000</b>	<b>101.000</b>
Leto izgradnje (mediana)	1973	1972	1975	1976	1974
Površina hiše (m <sup>2</sup> )	146	152	160	165	185
Površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	1080	990	980	1010	1010

Povprečna cena stanovanjske hiše s pripadajočim zemljiščem je leta 2019 v Sloveniji znašala 128.000 evrov in je bila v primerjavi z letom prej višja za 3 odstotke, v primerjavi z letom 2015 pa 19 odstotkov. Ob upoštevanju lastnosti prodanih hiš ocenjujemo, da so cene hiš na ravni države od leta 2015 realno zrasle za 15 do 20 odstotkov, v primerjavi z letom 2018 pa so ostale praktično nespremenjene.

Povprečne cene stanovanjskih hiš s pripadajočim zemljiščem (v evrih), Slovenija skupno in izbrana tržna analitična območja, 2015 – 2019



Od obrata cen leta 2015 so cene stanovanjskih hiš rasle počasneje, se zvišale manj kot cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah in so še daleč od rekordnih vrednosti iz leta 2008. (Vir: GURS)

### 2.3 Morebitna in verjetna povpraševanja po drugih možnih načinih uporabe

Zemljišče je opredeljeno kot gozdno zemljišče in do sedaj postopek spremembe namembnosti ni bil uspešen, gradnj aobjektov je prepovedana. Zato povpraševanje po drugačnih možnih načinih uporabe ni verjetno.

## 2.4 Mikrolokacija

Nepremičnina se nahaja na pobčju hriba sredi gozdov, od lokalne ceste oddaljena neja dest metrov. Od centra Loke pri žusmu je oddaljena 1,3 km.

Mikrolokacijo za stanovanjsko gradnjo ocenjujem kot neustrezno, saj je zemljišče opredeljeno kot gozd in na njem ni dovoljena gradnja objektov.

## 2.5 Analiza najgospodarnejše rabe

Najgospodarnejša uporaba premoženja je opredeljena kot tista uporaba, ki je fizično možna, primerno upravičena, zakonsko dopustna in finančno izvedljiva in katere rezultati izkazujejo najvišjo vrednost ocenjevanega premoženja.

Obravnavano zemljišče je opredeljeno kot gozdno zemljišče in na njem ni dovoljena gradnja.

Ocenjevanje vrednosti zemljišča ni predmet tega poročila, zato analize najgospodarnejše rabe zemljišča ne izvajam.

# 3 OPIS NEPREMIČNINE

## 3.1 Splošen opis ocenjevane nepremičnine – stavba št. 179

Na parceli št. 12/5 stoji več objektov.

Objekt, ki je predmet ocenjevanja, je starejši lesen montažni objekt, po podatkih GURS iz leta 1965, številka stavbe 179.



Stavba št. 179



Ocenjevani leseni objekt – stavba št. 179





Stoji na betonski podlagi, stene so izdelane iz montažnih lesenih elementov. Ostrešje je dvokapno, leseno, izdelano iz žebeljanih nosilcev. Kritina je valoviti salonit, iz leta 2000 žlebovi so iz pocinkane pločevine. Fasada je iz lesene ladijske obloge. Okna in vrata so lesena, enostavne izvedbe, zamenjana leta 1990.

V notranjosti so stene obdelane z ivernimi ploščami. Strop je prav tako iz ivernih plošč, obešen na strešne nosilce. Tlak je lesen, iz opaznih bled plošč.

V objektu je enostavna električna instalacija z razdelilno omarico, vezana na ostale objekte.

Vendar pa je na parceli za elektriko uradno odjemno mesto s števcem.

Sanitarij in vodovodne instalacije ni. Okolica objekta ni urejena.

Katastrska občina 1155 LOKA PRI ŽUSMU, številka stavbe 179

Katastrski vpis Da Število delov stavbe 1  
Grafični prikaz

**Podrobni podatki o stavbi**

Legenda podatkov: ☒ Register nepremičnin ☐ Kataster stavb ☒ Zbirni kataster GJI ☐ Drugi upravljalci

NASLOV STAVBE	Loka pri Žusmu 103 A	
POVRŠINA STAVBE (m <sup>2</sup> )	23,6	
PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA		
Katastrska občina	številka parcele	Površina zemljišča pod stavbo (m <sup>2</sup> )
1155 LOKA PRI ŽUSMU	12/5	26,0
ŠTEVILO ETAŽ	1	
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	1	
VIŠINA STAVBE (m)	3,7	
LETO IZGRADNJE STAVBE	1965	
ŠTEVILO STANOVANJ	1	
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	0	
TIP STAVBE	1 - samostoječa	
LETO OBNOVE STREHE	2000	
LETO OBNOVE FASADE	-	
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	4 - les	
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE	Ne	
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE	Ne	
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE	Ne	
PRIKLJUČEK NA OMREŽJE PLINOVODA	-	

ŠTEVILKA DELA STAVBE	ŠTEVILKA STANOVANJA ALI POSLOVNEGA PROSTORA	DEJANSKA RABA DELA STAVBE	KATASTRSKI VPIS	
1	-	Stanovanje v enostanovanjski stavbi	Da	↑

Legenda podatkov: ☒ Register nepremičnin ☐ Kataster stavb ☐ Drugi upravljalci

Katastrska občina 1155 številka stavbe 179 številka dela stavbe 1

**Podatki o delu stavbe**

NASLOV DELA STAVBE	Loka pri Žusmu 103 A
KATASTRSKI VPIS	Da
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Stanovanje v enostanovanjski stavbi
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (m <sup>2</sup> )	23,6
POVRŠINA DELA STAVBE (m <sup>2</sup> )	23,6
ŠTEVILKA ETAŽE	1
UPRAVNIK STAVBE	-
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	2 - pritličje
ŠTEVILKA NADSTROPJA	-
LETO OBNOVE OKEN	1990
LETO OBNOVE INSTALACIJ	-
DVIGALO	Ne
VIŠINA ETAŽE	-

**Seznam dodatnih prostorov**

PROSTORI	POVRŠINA PROSTORA (m <sup>2</sup> )
bivalni prostor	23,6

Vir: GURS



Iz podatkov, ki jih je ob ogledu in ocenjevanju zemljišča pridobil cenilec gozdarske stroke, jasno izhaja, da na parceli v letu 2006 sploh ni bilo nobenega objekta razen stavbe št. 179, pa tudi v letih 2012/2013 še ni bilo objektov.

Iz odločb gradbene inšpekcije izhaja, da je bila v letu 2014 prepovedana začeta gradnja zidanega objekta, v letu 2018 pa tudi začeta gradnja lesenega objekta etažnosti K+P+M.

Začetek gradnje obeh objektov torej sega v obdobje daleč po letu 1998.

Ker do danes glede možnosti legalizacije lastnik ni bil uspešen, v okviru tega poročila ocenjujem samo vrednost stavbe št. 179, ki je po dostopnih podatkih stala že leta 1965 in ima kot taka status objekta daljšega obstoja.

Zgodovinski pogled na proučevani predmet ocene vrednosti iz zraka (vir: poročilo sodnega cenilca za področje gozdarstva):



posnetek 2006

Iz posnetka 2012/13 je razvidna odstranitev zemljine in vse vegetacije.



posnetek 2012/13



Na parceli se ob opisanem lesenem objektu nahaja tudi navedeni zidani objekt v gradnji, ki ima izdelane temelje in z opečnimi modularnimi bloki pozidane zidove do prve plošče. Za ta objekt je bil s strani Inšpektorata za okolje in prostor že leta 2015 izdan sklep, da mora lastnik objekt odstraniti.



Zidan objekt v gradnji – nelegalen objekt

Na vzhodnem delu parcele, bližje cesti, pa stoji še en objekt. To je lesen bivalni objekt na kleti iz betonskih blokov, je etažnosti klet, pritličje in mansarda. Ta objekt je skoraj povsem dokončan, notranjost je finalizirana, in v njem biva lastnik.

Tudi za ta objekt je bil s strani Inšpektorata za okolje in prostor v letu 2018 izdan sklep, da ga mora lastnik odstraniti.



Objekt K+P+M, pretežno lesen – nelegalen objekt

Obe inšpekcijski odločbi sta v obliki zaznambe vneseni tudi v zemljiško knjigo. V skladu s stanjem ob ogledu in v času izdelave te cenvitve zato teh objektov ne zajamem v oceni vrednosti, ker bi jih moral lastnik že odstraniti.

### 3.2 Izmere

Neto izmera ocenjevanega lesenega objekta znaša **23,60 m<sup>2</sup>**.

## 4 OCENJEVANJE VREDNOSTI

Ocenjevanje vrednosti pravice na nepremičninah v skladu z namenom ocenjevanja vrednosti, z nameravano uporabo poročila, glede na vrsto nepremičnine in glede na iskano vrsto vrednosti (samo tržna vrednost objekta) izvajam z uporabo nabavnovrednostnega načina.

### 4.1 NABAVNOVREDNOSTNI NAČIN

Nabavnovrednostni način temelji na predpostavki, da osveščeni investitor za obstoječo nepremičnino ni pripravljen plačati več, kot stane pridobitev enakovredne nepremičnine z enako uporabnostjo v bližini.

Izvaja se po naslednjih korakih:

Določimo vrednost reprodukcijskih ali nadomestitvenih stroškov. Običajno uporabimo nadomestitvene stroške, to so stroški izgradnje (po trenutnih cenah) objekta z enako uporabnostjo, kot jo ima ocenjevana stavba, toda zgrajena s sodobnimi materiali in po sodobnih standardih, in pa vrednost nezazidanega stavbnega zemljišča, ki obsega stroške pridobitve in vlaganj v pripravo ter lokacijo. Ocenimo zmanjšanje vrednosti (amortizacija) zaradi:

Fizičnega poslabšanja - to je izguba vrednosti zaradi obrabe, poškodb, atmosferskih vplivov, obremenitev in pomanjkljivega vzdrževanja. Ocenimo vrednost vseh del, ki so potrebna zaradi odloženega vzdrževanja in ocenimo zmanjšanje vrednosti zaradi zamenjave ozdravljivih kratkotrajnih komponent ter ocenimo zmanjšanje vrednosti zaradi neozdravljivih kratkotrajnih in dolgotrajnih komponent.

V primeru, ko je kronološka starost (KS) večja od dobe koristnosti, najprej določimo preostalo dobo koristnosti (PDK), to je dobo do popolne dobe koristnosti.

Dejansko starost pa izračunamo na osnovi naslednje formule:

$$DS = DK - PDK$$

Kjer pomeni: DS – dejanska starost

DK – doba koristnosti

PDK – preostala doba koristnosti

Funkcionalnega zastaranja - pomeni, da nekaj ni več primerno za uporabo, da ne ustreza sodobnim standardom. Lahko je ozdravljivo ali neozdravljivo, kar je odvisno od stroškov popravila v primerjavi s povečanjem vrednosti nepremičnine.

Ekonomskega zastaranja - nastane zaradi zunanjih vzrokov in ga običajno ni mogoče ozdraviti.

Nato prištejemo še stroške izgradnje zunanje ureditve in pomožnih objektov.

*Ocena nabavnega stroška novega objekta (povprečen strošek gradnje):*

	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	Skupaj
NSNO	23,6	350,00	8.260,00

*Ocena zastaranja:*

**Fizično poslabšanje** je posledica izrabe in poškodb in je lahko ozdravljivo, če so stroški popravila manjši od dodatne vrednosti ali neozdravljivo, če stroški za popravilo presegajo koristi.

Objekt je bil po dostopnih podatkih postavljen leta 1965 in je star 56 let, kar presega predvideno dobo koristnosti. Na osnovi ogleda in podatkov o vzdrževanju zato za starost dogotrajnih komponent upotevam 40 let, preostalo dobo trajanja kratkotrajnih komponent pa 5 let.



a. **Kratkotrajne komponente** 55%

Nadomestitveni stroški	€	4.543,00
Ekonomska življenjska doba	let	30,00
Dejanska starost	let	25,00
Preostala življenjska doba	let	5,00
Zmanjšana vrednost	%	0,83
Znesek zmanjšanja vrednosti	€	3.785,83

b. **Dolgotrajne komponente** 45%

Nadomestitveni stroški	€	3.717,00
Ekonomska življenjska doba	let	60,00
Dejanska starost	let	40,00
Preostala življenjska doba	let	20,00
Zmanjšana vrednost	%	0,67
Znesek zmanjšanja vrednosti	€	2.478,00

Nadomestitveni stroški	€	8.260,00
- kratkotrajne komponente	€	3.785,83
- dolgotrajne komponente	€	2.478,00
Skupaj fizično poslabšanje	€	6.263,83

**Funkcionalno zastaranje** pomeni, da nekaj ni več popolnoma primerno za uporabo. Zastareli del lahko še popolnoma dobro deluje, ne ustreza pa modernim standardom.

Objekt je dovolj popolnoma funkcionalen, zastaranja ni.

**Ekonomsko zastaranje** je lahko zastarevanje zaradi okolja ali lokacije in ni ozdravljivo.

Lokacija objekta je za tovrstni objekt dovolj ugodna, zastaranja ni.

Strošek objekta:

$$SO = NSNO - ZO = 8.260,00 \text{ €} - 6.263,83 \text{ €} = 1.996,17 \text{ €}.$$

Indikativna vrednost objekta po stroškovnem pristopu znaša zaokroženo **2.000,00 €**.



## 5 ZNESEK OCENJENE VREDNOSTI IN UTEMELJITEV

### 5.1 Izsledki načinov ocenjevanja vrednosti

Pri ocenjevanju vrednosti nepremičninskih pravic sem uporabil nabavnovrednostni način, ki temelji na predpostavki, da osveščeni investitor ni pripravljen za neko nepremičnino plačati več, kot stane pridobitev enakovredne nepremičnine z enako uporabnostjo v bližini.

Indikativna tržna vrednost: 2.000,00 €

### 5.2 Utemeljitev ocenjene vrednosti

Glede na dejstvo, da je predmet ocenjevanja vrednosti samo objekt (brez zemljišča, ki ga je ocenil cenilec gozdarske stroke), ki ga edinega lahko smatramo za legalen objekt na parceli št. 12/5, sem ocenjevanje izvajal samo po nabavnovrednostnem načinu in zato kot končno ocenjeno vrednost uporabim rezultat, dobljen po tem načinu.

Tržna vrednost lastninskih pravic na nepremičninah - samo stavba št. 179, ki se nahaja na parceli št. 12/5 k.o. 1155 Loka pri Žusmu (ni predmet te cenoitve) na naslovu Loka pri Žusmu 103a, znaša na dan 25.5.2021:

**2.000,00 €**





## 6 IZJAVE OCENJEVALCA

### 6.1 Izjava o skladnosti ocenjevanja vrednosti z MSOV

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.

### 6.2 Izjava ocenjevalca po SPS 2

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- imam kot ocenjevalec vrednosti pravic na nepremičninah potrebno znanje in izkušnje za izvedbo projekta ocene vrednosti tovrstnih objektov;
- je ocenjevanje vrednosti izvedeno objektivno in nepristransko;
- da 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 navedenih osebnih interesov, ter nisem pristranski glede oseb (fizičnih ali pravnih), ki jih ocena vrednosti zadeva;
- v zadnjih treh letih nisem opravljal storitve in transakcij s sredstvi oz. premoženjem, ki je predmet te ocene vrednosti
- plačilo za mojo storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganja dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila;
- sem osebno pregledal predmet ocenjevanja;
- mi pri izdelovanju analiz 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.

Bogomir Amon

