

OCENA VREDNOSTI IN POROČILO O OCENJEVANJU VREDNOSTI

**nepremičninskih pravic na nepremičninah: zemljiške
parcele z ID 908 885/2, ki v naravi predstavlja stanovanjsko
hišo z naslovom Spodnje Javorje 14a v Črni na Koroškem s
pripadajočim zemljiščem in gospodarskim poslopjem do 1/6**

NAROČNIK:

**OKRAJNO SODIŠČE V SLOVENJ GRADCU, Izvršilni
oddelek, Kidričeva 1, 2380 Slovenj Gradec**

OCENJEVALEC:

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



**VRSTA INTERESA/
NAMEN OCENJEVANJA:**

**Ocena vrednosti nepremičninskih pravic v izvršilnem
postopku**

PREDMET:

**Nepremičninske pravice na nepremičninah: zemljiške
parcele z ID 908 885/2, ki v naravi predstavlja stanovanjsko
hišo z naslovom Spodnje Javorje 14a v Črni na Koroškem s
pripadajočim zemljiščem in gospodarskim poslopjem do 1/6**

LASTNIK:

**Petra Komprej, Spodnje Javorje 014A, 2393 Črna na
Koroškem do 1/6, Duša Komprej, Spodnje Javorje 014A,
2393 Črna na Koroškem in Marjana Komprej, Spodnje
Javorje 014A, 2393 Črna na Koroškem do 2/3.**

DATUM OGLEDA:

29. junij 2023

**DATUM OCENJEVANJA
VREDNOSTI:**

29. junij 2023

IZDELANO:

Celje, 31. oktober 2023

1.0. UVODNO PISMO - SKLEP OZ. IZVID O OCENJEVANJU VREDNOSTI:

OKRAJNO SODIŠČE V SLOVENJ GRADCU

Izvršilni oddelek,

Kidričeva 1

2380 Slovenj Gradec

UVODNO PISMO – SKLEP OZ. IZVID O OCENJEVANJU VREDNOSTI

OCENJEVALEC:	Janko Trobiš, univ. dipl. prav.; Ljubljanska cesta 18, 3000 Celje– sodni cenilec za področje gradbeništva
NAROČNIK:	OKRAJNO SODIŠČE V SLOVENJ GRADCU, Izvršilni oddelek, Kidričeva 1, 2380 Slovenj Gradec
PREDMET:	Nepremičninske pravice na nepremičninah: zemljiške parcele z ID 908 885/2, ki v naravi predstavlja stanovanjsko hišo z naslovom Spodnje Javorje 14a v Črni na Koroškem s pripadajočim zemljiščem in gospodarskim poslopjem do 1/6.
LASTNIK:	Petra Komprej, Spodnje Javorje 014A, 2393 Črna na Koroškem do 1/6, Duša Komprej, Spodnje Javorje 014A, 2393 Črna na Koroškem in Marjana Komprej, Spodnje Javorje 014A, 2393 Črna na Koroškem do 2/3.
VRSTA INTERESA/ NAMEN OCENJEVANJA:	Ocena vrednosti nepremičninskih pravic v izvršilnem postopku
DATUM OCENJEVANJA VREDNOSTI:	29. junij 2023

Spoštovani!

Na podlagi vašega sklepa opr. št. 0093 I 165/2020 z dne 12 .6. 2023, izvršilni zadevi upnika: ZAVOD REPUBLIKE SLOVENIJE ZA ZAPOSLOVANJE, Rožna dolina, cesta IX 006, Ljubljana, REPUBLIKA SLOVENIJA, Gregorčičeva ulica 20, Ljubljana, ki ga zastopa DRŽAVNO ODVETNIŠTVO REPUBLIKE SLOVENIJE, Šubičeva ulica 2, Ljubljana zoper dolžnika: DUŠA KOMPREJ, Spodnje Javorje 14a, Črna na Koroškem ste me določili za cenilca gradbene stroke z nalogo, da podam oceno vrednosti nepremičninskih pravic na nepremičninah: zemljiške parcele z ID 908 885/2.

Na tej podlagi sem izdelal oceno tržne vrednosti nepremičninskih pravic na nepremičninah – zemljiške parcele z ID 908 885/2, ki v naravi predstavlja stanovanjsko hišo z naslovom Spodnje Javorje 14a v Črni na Koroškem s pripadajočim zemljiščem in gospodarskim poslopjem do 1/6, na dan ceno.

Pri ocenjevanju so bili uporabljeni standardi MSOV, podrobneje standard 400 (nepremičninske pravice). Ta predvideva, da je za ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah mogoče uporabiti tri glavne načine ocenjevanja vrednosti, opisane v Okviru MSOV:

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

Za ocenjevanje vrednosti nepremičninskih pravic na nepremičninah – nepremičnine: zemljiške parcele z ID 908 885/2, ki v naravi predstavlja stanovanjsko hišo z naslovom Spodnje Javorje 14a v Črni na Koroškem s pripadajočim zemljiščem in gospodarskim poslopjem do 1/6, je bil uporabljen:

- **način tržnih primerjav** po katerem znaša ocenjena vrednost **48.286,75 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.

Na donosu zasnovan način se uporablja predvsem za nepremičnine, ki so tipične za pridobivanje donosa (komercialne nepremičnine).

Glede na navedeno ocenjujem, da je končna tržna cena nepremičninskih pravic zemljiške parcele z ID 908 885/2, ki v naravi predstavlja stanovanjsko hišo z naslovom Spodnje Javorje 14a v Črni na Koroškem s pripadajočim zemljiščem in gospodarskim poslopjem do 1/6 **48.286,75 EUR**.

Ker je predmet ocenjevanja idealni delež na ocenjevanih nepremičninskih pravicah do 1/6 znaša ta delež: $48.286,75 \text{ EUR} \times 1/6 = 8.047,79 \text{ EUR}$ ali zaokroženo:

8.050,00 EUR

(z besedo: osem tisoč petdeset 00/100 evrov).

Ocena vrednosti velja na dan 29. junij 2023. V navedeni vrednosti je zajeta gradbena vrednosti objekta skupaj s komunalno opremljenim zemljiščem in zunanjo ureditvijo.

Navedena vrednost predstavlja absolutno lastninsko pravico. Omejitve in obremenitve pri oceni vrednosti niso upoštevane, razen izrecno navedenih v tem poročilu ter ob upoštevanju posebnih predpostavk.

Skladno z zakonom podajam še odgovore na sledeča vprašanja:

1. katere uporabljene metode za cenitev in posebej okoliščine, pomembne za cenitev (lokacija nepremičnin...) so bile uporabljene;
2. ali bi se s prodajo nepremičnin po delih ali skupinah delov dosegla višja cena;
3. ali in koliko so nepremičnine manjvredne zaradi vknjižene služnosti in stvarnega bremena;
4. ali na zmanjšanje vrednosti vpliva na 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 cenitve;
6. ocena vrednosti po posameznih parcelnih številkah.

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

1. Za ocenjevanje vrednosti nepremičninskih pravic so bili uporabljeni MSOV – konkretno način tržnih primerjav.
2. Prodaja po delih ni smiselna, saj nepremičnine predstavljajo zaključeno celoto.
3. Vknjižene zastavne pravice upnikov na samo vrednost nepremičnine ne vplivajo.

*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*

4. Predmet ocenjevanja je skladno s sklepom 1/6 premoženjskih pravic. Ker ni znan interes po nakupu idealnega solastniškega deleža, po mojem mnenju ta okoliščina ne vpliva na vrednost nepremičninskih pravic.
5. Iz ogleda je bilo razvidno, da nepremičnino uporabljata dolžnica in druga solastnica.
6. Ocenjevanje nepremičninske pravice so sestavljene iz ene parcele.

Ocena vrednosti je podana za namen ocene vrednosti v izvršilnem postopku. Ocena vrednosti in poročilo o ocenjevanju vrednosti nepremičninskih pravic sta izdelana samo za podan namen. Sta zaupna za cenilca in za uporabnike. Ni dovoljena objava poročila ali dela poročila, sklicevanje na poročilo ali na 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, 31. oktober 2023

S spoštovanjem !



Janko Trobiš, gr. teh., univ. dipl. prav.
sodni cenilec za področje gradbeništva;
Ljubljanska cesta 18, 3000 Celje
mobilni: 031/632-471
e-pošta: 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 nameravanih uporabnikov	7
3.4.	Namen ocenjevanja vrednosti	7
3.5.	Identifikacija ocenjevanih nepremičnin	7
3.6.	Identifikacija premoženjskih pravic	9
3.7.	Podlaga vrednosti	11
3.8.	Datum ocenjevanja vrednosti:	11
3.9.	Kraj in datum izdelave ocene vrednosti in poročila o ocenjevanju vrednosti:	11
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	13
4.5.	Omejitve uporabe, razširjanja ali objave	13
4.6.	Izjava o skladnosti z MSOV (IVS)	14
4.7.	Izjava ocenjevalca po SPS-2	14
5.0.	OPIS OKOLJA, KI VPLIVA NA VREDNOST NEPREMIČNIN	15
5.1.	Analiza širšega družbenega okolja	15
5.2.	Analiza ekonomskega okolja	15
5.3.	Analiza trga nepremičnin	16
5.4.	Analiza makrolokacije in mikrolokacije	23
5.5.	Opis nepremičnin	23
5.6.	Analiza najgospodarnejše rabe zemljišča	29
6.0.	OCENJEVANJE VREDNOSTI	30
6.1.	Splošno	30
6.2.	Način tržnih primerjav	30
6.2.1.	Izbor in predstavitev primerljivih nepremičnin	31
6.2.2.	Prilagoditev cen zaradi razlik v sestavinah (značilnostih)	33

Vrednost posnetka stanja ocenjujem na podlagi ponudbi primerljivih ponudnikov in glede na zahtevnost posnetka, kar znaša 5 eur/m ² . Za obravnavan primer tako znaša vrednost 399,20 EUR ali zaokroženo 400,00 EUR.	38
Izračun uzurpacije in degradacije izvedem na podlagi Uredbe o kriterijih za izračunavanje višine nadomestila za degradacijo in uzurpacijo prostora in o načinu njegovega plačila (Uradni list RS, št. 33/03, 79/09, 6/14, 61/17 – GZ in 199/21 – GZ-1) in znaša:	38
Za legalizacijo spremembe namembnosti je skladno z GZ-1 potrebna še :	38
- izdelava projekta (posnetka obstoječega stanja), ki ga ocenjujem na 400,00 EUR;	38
Vrednost nepremičninskih pravic ob upoštevanju stroškov za legalizacijo tako znašajo:	38
6.3. Uskladitev in končna ocena vrednosti	39
7.0. PRILOGE	40
7.1. Potrdilo o imenovanju za sodnega cenilca	40

KAZALO SLIK

<i>Slika 1 Prikaz ocenjevanih nepremičnin v širšem okolju; Vir: Geopedia</i>	23
<i>Slika 2 Prikaz ocenjevanih nepremičnin v ožjem okolju; Vir: Geopedia.....</i>	23
<i>Slika 3 Prikaz ocenjevanje parcele, 875, 847 Vrhe; Vir: GURS-portal Prostor, marec 2022.....</i>	24
<i>Slika 4 Izsek iz Občinskega prostorskega načrta Občine Slovenj Gradec; Vir: PISO, januar 2023</i>	24
<i>Slika 5 fotografiji opornih zidov in sadovnjaka, vir: lasten, januar 2023</i>	23
<i>Slika 6 fotografiji dvoriša in pomožnih objektov, vir: lasten, januar 2023</i>	23
<i>Slika 7 fotografiji opornega zidu na severu in stopnišča in garaž v izgradnji (ni predmet ocenjevanja), vir: lasten, januar 2023</i>	23
<i>Slika 8 Prikaz stavbe na digitalnem ortofotu; Vir: GURS, portal Prostor, januar 2023 in fotografija objekta; vir: lasten, januar 2023</i>	25
<i>Slika 9 fotografiji objekta; vir: lasten, januar 2023</i>	25
<i>Slika 10 fotografiji objekta; vir: lasten, januar 2023</i>	26
<i>Slika 11 fotografiji objekta – zahodna in vzhodna fasada; vir: lasten, januar 2023.....</i>	25
<i>Slika 12 fotografiji prostorov kletni del; vir: lasten, januar 203</i>	26
<i>Slika 13 fotografiji prostorov kletni del; vir: lasten, januar 2023</i>	26
<i>Slika 14 fotografiji prostorov kletni del; vir: lasten, januar 2023</i>	27
<i>Slika 15 fotografiji prostorov kletni del; vir: lasten, januar 202</i>	27
<i>Slika 16 fotografiji prostorov – prostori v pritličju; vir: lasten, januar 2023</i>	27
<i>Slika 17 fotografiji prostorov pritličje; vir: lasten, januar 2023</i>	28
<i>Slika 18 fotografiji prostorov pritličja; vir: lasten, januar 2023</i>	28
<i>Slika 19 fotografiji prostorov - mansarda; vir: lasten, januar 2023.....</i>	28

3.0. UVODNI DEL

3.1. Osnovni opis naloge

OKRAJNO SODIŠČE V SLOVENJ GRADCU, Izvršilni oddelek, Kidričeva 1, 2380 Slovenj Gradec me je s sklepom opr. št. 0093 I 165/2020 z dne 12. 6. 2023 določilo za cenilca gradbene stroke z nalogo, da podam oceno vrednosti nepremičninskih pravic na nepremičninah: zemljiške parcele z ID 908 885/2, ki v naravi predstavlja stanovanjsko hišo na naslovu Spodnje Javorje 14a v občini Črna na Koroškem s pripadajočim zemljiščem na dan cenoitve.

3.2. Identifikacija in status ocenjevalca

Janko Trobiš, Ljubljanska cesta 18, 3000 Celje; cenilec za področje gradbeništvo, 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 nameranih uporabnikov

Naročnik ocenjevanja vrednosti nepremičninskih pravic je OKRAJNO SODIŠČE V SLOVENJ GRADCU, Izvršilni oddelek, Kidričeva 1, 2380 Slovenj Gradec.
Uporabniki so stranke izvršilnega postopka in drugi udeleženci v zvezi z izvršilnim postopkom.

3.4. Namen ocenjevanja vrednosti

Ocenjevanje vrednosti je ocena dolžnika lastnega idealnega deleža nepremičnin po tržni ceni na dan cenoitve za potrebe izvršilnega postopka.

3.5. Identifikacija ocenjevanih nepremičnin

Predmet ocenjevanja je zemljiška parcela z ID 908 885/2, ki po katastru nepremičnin predstavlja zemljišče s parc. št. 885/2, k. o. 908 Javorje ter stavbi z ID 980 52 in 980 49, ki v naravi predstavljata stanovanjsko hišo na naslovu Spodnje Javorje 14a v Črni na Koroškem s pripadajočim zemljiščem in gospodarskim poslopjem do .

Podatki o predmetu ocenjevanja glede fizičnih lastnosti so povzeti iz uradnih nepremičninskih evidenc (vir: GURS – podatki KN):

Podatki o nepremičninah:

Podatki o zemljišču

Katastrska občina:	908 JAVORJE
Parcelna številka:	885/2
Površina parcele:	681 m ²
Urejena parcela:	ni urejena

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli	Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
pozidana zemljišča	41,9 %
nedoločena raba	31,7 %
pozidana zemljišča tloris stavbe	26,4 %

Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli	Delež namenske rabe zemljišč na parceli
najboljša kmetijska zemljišča	100,0 %

Podatki o stavbi 908 49 in delu stavbe 1:

Katastrska občina:	908 JAVORJE
Številka stavbe:	49
Status stavbe:	Registrski vpis
Bruto tlorisna površina stavbe:	/
Število etaž:	3
Etaža, ki je pritličje:	2
Število stanovanj:	1
Število poslovnih prostorov:	0
Tip položaja stavbe:	samostoječa stavba
Najnižja višinska kota stavbe:	/
Najvišja višinska kota stavbe:	623,0 m
Karakteristična višina stavbe:	613,0 m
Leto izgradnje stavbe:	1990
Material nosilne konstrukcije:	opeka
Leto obnove fasade:	/
Leto obnove strehe:	/
Priključek na električno omrežje:	Ne
Priključek na vodovodno omrežje:	Ne
Priključek na kanalizacijsko omrežje:	Ne
Priključek na omrežje plinovoda:	Ni podatka

Naslovi stavbe

Črna na Koroškem, Črna na Koroškem, Spodnje Javorje 14 A

Številka dela stavbe:	1
Naslov:	Črna na Koroškem, Črna na Koroškem, Spodnje Javorje 14 A
Št.stanovanja ali posl.prostora:	/
Status:	Registrski
Dejanska raba:	stanovanje v enostanovanjski stavbi
Uporabna površina:	162,5 m ²
Neto tlorisna površina:	162,5 m ²
Številka etaže:	2
Številka etaže glavnega vhoda:	2
Upravnik:	/
Status upravnika:	/
Dvigalo:	Ne
Leto obnove instalacij:	/
Leto obnove oken:	/
Prostornina rezervoarjev in silosov:	/
Del stavbe v etažni lastnini:	Ne
Del stavbe skupni del stavbe v etažni lastnini:	Ne
Prostori dela stavbe	
bivalni prostor	162,5 m ²

Podatki o stavbi 908 52 in delu stavbe 1:

Katastrska občina:	908 JAVORJE
Številka stavbe:	52
Status stavbe:	Registrski vpis
Bruto tlorisna površina stavbe:	/
Število etaž:	1
Etaža, ki je pritličje:	1
Število stanovanj:	0
Število poslovnih prostorov:	0
Tip položaja stavbe:	samostoječa stavba
Najnižja višinska kota stavbe:	/
Najvišja višinska kota stavbe:	616,0 m
Karakteristična višina stavbe:	612,0 m
Leto izgradnje stavbe:	2007
Material nosilne konstrukcije:	les
Leto obnove fasade:	/
Leto obnove strehe:	/
Priključek na električno omrežje:	Ne
Priključek na vodovodno omrežje:	Ne
Priključek na kanalizacijsko omrežje:	Ne
Priključek na omrežje plinovoda:	Ni podatka

Parcele pod stavbo

katastrska občina	številka parcele	površina tlorisa zemljišča pod stavbo na parceli	površina tlorisa stavbe na parceli
908 JAVORJE	885/2	18 m ²	18 m ²
Številka dela stavbe:	1		
Naslov:	/		
Št.stanovanja ali posl.prostora:	/		
Status:	Registrski		
Dejanska raba:	čebelnjak		
Uporabna površina:	5,8 m ²		
Neto tlorisna površina:	5,8 m ²		
Številka etaže:	1		
Številka etaže glavnega vhoda:	1		
Upravnik:	/		
Status upravnika:	/		
Dvigalo:	Ni podatka		
Leto obnove instalacij:	/		
Leto obnove oken:	/		
Prostornina rezervoarjev in silosov:	/		
Del stavbe v etažni lastnini:	Ne		
Del stavbe skupni del stavbe v etažni lastnini:	Ne		
Prostori dela stavbe			
Vrsta prostora	Površina		
kmetijski prostor	5,8 m ²		

Za podatke v uradnih evidencah, ki so vpisane v nepremičninskih evidencah ne prevzemam odgovornosti!

Po izjavi solastnice stavb podatke podatki iz uradnih evidenc ujemajo z dejanskim stanjem, zato dodatne preveritve z meritvami prostorov nisem opravil.

3.6. Identifikacija premoženjskih pravic

Iz podatkov o osnovnem položaju pravic v zemljiški knjigi in sklepa sodišča, ugotavljam da je predmet ocenjevanja absolutna lastnina na ocenjevani nepremičnini, zato upoštevam v ocenjevanju to, kot **nadrejeno pravico**.

Po podatkih zemljiške knjige je na ocenjevanjih nepremičninah zemljišča parcela št. 885/2, k. o. 908 Javorje vknjižena lastninska pravica za:

Petra Komprej, Spodnje Javorje 014A, 2393 Črna na Koroškem do 1/6, Duša Komprej, Spodnje Javorje 014A, 2393 Črna na Koroškem in Marjana Komprej, Spodnje Javorje 014A, 2393 Črna na Koroškem do 2/3.

Iz podatkov zemljiške knjige izhaja, da so na nepremičninskih pravicah vknjižene omejitve ali omejitve lastninske pravice:

- vknjižene so hipoteke z zaznambo neposredne izvršljivosti in izvršljivosti terjatve.

Pri ocenjevanju gornjih omejitev ne upoštevam:

- zastavna pravica na nepremičnini (hipoteka) je namenjena zavarovanju terjatve in na samo vrednost ne vpliva.

Dovoz in dostop je fizično zagotovljen preko zemljišča s parc. št. 953/1, 899/7, 898/1, 899/11, 899/13, k. o. 908 Javorje, zanj pa ni zagotovljen pravni dostop, saj je parcela 898/1, k. o. 908 Javorje je namreč v zasebni lasti.

Za gradnjo in uporabo objekta sem ob ogledu dobil na vpogled:

- lokacijsko dovoljenje takratne Občine Ravne na Koroškem št. 351-503/89-4/3 z dne 12. 4. 1990 (izdano na investitorja Stanovanjsko zadrugo BRDINJE);
- Pogodbo o oddaji stavbnega zemljišča sklenjenega med Skladom stavbnih zemljišč občine Ravne na Koroškem in Stanovanjsko zadrugo BRDINJE.

Po moji poizvedbi z dne 29. 7. 2023 in Okrajnega sodišča v Slovenj Gradcu z dne 30. 6. 2023 je Upravna enota Ravne na Koroškem ugotovila, da glede gradnjo stanovanjske hiše na zemljišču s parc. št. 885/2, k. o. 908 Javorje ne obstaja gradbeno dovoljenje.

Glede na izdano lokacijsko dovoljenje je mogoče upoštevati, da bo za objekt mogoča izdaja za objekt daljšega obstoja brez gradbenega dovoljenja (146. člen GZ-1).

To določilo velja za objekte, zgrajene pred 1. 1. 2005. Po tem določilu velja, da če je bilo izdano lokacijsko dovoljenje po prejšnjih predpisih, velja presumpcija skladnosti (veljajo tudi manjša odstopanja po GZ-1): »šteje se, da je objekt skladen s PIA in predpisi, ki so podlaga za izdajo mnenj tudi, če je bilo zanj pridobljeno lokacijsko dovoljenje, pri čemer objekt od lokacijskega dovoljenja (vključno z dopustnimi odstopanji določenimi v lokacijskem dovoljenju) odstopa le v obsegu dopustnih manjših odstopanj, določenih v 79. členu GZ-1 (drugi odstavek 145. člena GZ-1). V tem primeru se v dokumentaciji za legalizacijo izdela opis skladnosti izvedene gradnje s predloženim lokacijskim dovoljenjem. V tem primeru lokacijska dokumentacija nadomesti mnenja.«

Smatram, da je glede na določila Gradbenega zakona (GZ-1), glede na leto gradnje in dosedanje uporabo objekta ter glede na izdano lokacijsko dovoljenje, mogoče tudi ob izostanku gradbenega dovoljenja mogoče pridobiti dovoljenje za objekt daljšega obstoja po 146. členu GZ-1 ob predložitvi sledeče dokumentacije:

- podatke o vlagatelju zahteve (osebno ime ali firmo in stalno prebivališče ali poslovni naslov vlagatelja);
- podatke o objektu oziroma gradnji, ki je predmet zahteve (parcelne številke, na katerih objekt stoji, in številka stavbe, če je določena);
- podatek o uporabi komunalne infrastrukture in podatek o klasifikaciji objekta v skladu s predpisom, ki ureja klasifikacijo vrst objektov CC-SI;
- zemljiškokatastrski načrt, če je objekt vpisan v kataster nepremičnin, oziroma elaborat v skladu z zakonom, ki ureja kataster nepremičnin, če ta še ni vpisan, kadar je takšen vpis predpisan,
- dokazilo o lastništvu zemljišča na katerem objekt stoji;
- posnetek obstoječega stanja (tlorisi, prerezi in pogledi oziroma drugi posnetki in dimenzije objekta, površina gradbene parcele, če se parcela določa, pri stavbah tudi tlorisi vseh etaž z osnovnimi merami prostorov, seznamom prostorov s površinami in podatek o bruto tlorisni površini ter pri stavbah kulturne dediščine tudi vse fasade),
- dokazilo o plačnem komunalnem prispevku oziroma o tem, da so na drug zakonit način izpolnjene investitorjeve obveznosti v zvezi s plačilom komunalnega prispevka in
- dokazilo o daljšem obstoju objekta,
- po odmeri nadomestila za degradacijo in uzurpacijo – dokazilo o njegovem plačilu.

Menim, da so pogoji za legalizacijo izpolnjeni,, potrebno pa bo izvesti postopek legalizacije sedanjega stanja. Te stroške upoštevam pri končni oceni vrednosti, kot bo to opisano v nadaljevanju.

Stroški so upoštevani glede na predpostavke, saj ob ocenjevanju nisem razpolagal z ustreznimi dokumenti na podlagi katerih bi lahko natančno ocenil te stroške.

Za pravilnost podatkov vpisanih v zemljiško knjigo ne prevzemam odgovornosti!

3.7. Podlaga vrednosti

Podlaga vrednosti je odvisna od namena ocenjevanja. Namen ocenjevanja je ocenjevanje vrednosti dolžnika lastnega idealnega deleža nepremičnin po tržni ceni na dan cinitve za potrebe izvršilnega postopka.

Na podlagi namena ocenjevanja, je potrebno ugotoviti najverjetnejšo ceno, ki bi jo dosegli v hipotetični menjavi na prostem in odprtem trgu. V to kategorijo spada **tržna vrednost**.

Podlago tržne vrednosti določajo MSOV, kot: »Tržna vrednost je 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.«

Za boljše razumevanje, pojasnjujem 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:

Ocena vrednosti velja na dan 29. junij 2023, ko je bil opravljen tudi zadnji 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 na Celju na dan 31. oktober 2023.

4.0. UVODNE OBRAZLOŽITVE OCENJEVANJA

4.1. Obseg raziskave:

Pregled predmetne nepremičnine in okolja

Stranke postopka sem obvestil o ogledu. Predhodno sem imel telefonski razgovor s cenilcem kmetijske stroke Miro Lešnikom glede razdelitev področij ocenjevanja.

Moje mnenje je bilo, da je potrebno ocenjevati celotno premoženje, kot stavbno, cenilec kmetijske stroke, pa je bil glede na svoje izkušnje prepričan, da je potrebno zemljišče oceniti, kot kmetijsko, moja naloga pa naj bi bila samo ocena gradbene vrednosti objekta.

Po mojem opravljenem ogledu dne 29. junija 2023 sem mu posredoval pridobljeno dokumentacijo glede gradnje stanovanjske hiše. Po prejetje tega me je obvestil, da bo, kljub temu, da je opravil ogled, predlagal sodišču, da oceno opravi samo jaz.

Od sodišča sem dobil sklep št. 0093 I 165/2020 z dne 4. 7. 2023 s katerim je razrešilo cenilca kmetijska stroke.

Poleg dokumentov glede gradnje, ki si mi bili predloženi na vpogled, sem poskušal pridobiti še dodatno dokumentacijo, ki pa jo žal pristojne inštitucije niso našle, kar je razvidno iz dopisa Upravne

enote Ravne na Koroškem št. 351-1/2023-6240-9 z dne 6. 7. 2023 s katerim me je seznanilo sodišče.

Na dan razpisanega ogleda je bila na ogledu prisotna mama dolžnice, ki mi je tudi omogočila notranji ogled in vpogled v dokumentacijo glede gradnje hiše in ostale informacije v zvezi s tem.

Ob ogledu sem fotografiral lokacijsko dovoljenje in ostalo relevantno dokumentacijo v zvezi z gradnjo hiše.

Zbiranje in analiziranje tržnih podatkov

Za oceno vrednosti predmetne nepremičnine sem:

- pregledal dosegljive podatke o ponudbi in povpraševanju;
- preveril prodaje stanovanjskih hiš v okolju in preučil razmerje med cenami in stroški ... ter zbral in analiziral tudi druge podatke kot je razvidno iz nadaljevanja poročila;
- zbral razpoložljivo dokumentacijo v zvezi z gradnjo stanovanjske hiše;
- opravil poizvedovanje na pristojnem organu glede obstoja dokumentov v zvezi z gradnjo stanovanjske hiše.

Podatke prodajnih cenah primerljivih nepremičnin sem pridobil iz dosegljivih informacij Geodetske uprave RS preko aplikacije cenilec SICGRAS-a in Trgoskop.

Izdelava poročila o ocenjevanju

Dosegljivih in zbrani so razmeroma mnogoštevilni tržni podatki. V tej analizi so uporabljeni tržni podatki, ki se mi zdijo najbolj primerni za ocenjevanje lastninske pravice do predmetne nepremičnine, izmed vseh, ki so mi bili dosegljivi.

Eden pomembnejših korakov pri načinu primerljivih prodaj je prilagajanje prodajnih cen primerljivih nepremičnin zaradi razlik med primerljivimi in ocenjevano nepremičnino. To prilagajanje cen primerljivih nepremičnin temelji na povezavah med lastnostmi in cenami nepremičnin, kot se jih opaža na trgu.

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

4.2. Viri ocenjevanja vrednosti

1. Zborniki strokovnega seminarja za sodne cenilce in sodne izvedence, Ministrstvo za pravosodje in Združenje SICGRAS, 2010);
2. mag. Milan Torkar: podrobna predstavitev Mednarodnih standardov ocenjevanja 2017, SICGRAS, 8. november 2017, Celje;
3. Dr. Domen Nahtigal, Dr. Bojan Grum, Vrednotenje nepremičnin – Raziskovalna izhodišča pri uporabi načina tržnih primerjav, Evropska pravna fakulteta, 2015
4. mag. Milan Torkar: Vpliv COVID 19 na tržno vrednost nepremičnin, SICGRAS, 8. September 2021, Celje in Portorož 12. november 2021 (32. posvet ravnanje z nepremičninami)
5. Javno dostopni podatki nepremičninskih evidenc in zemljiške knjige in Statističnega urada RS
6. Arhiv kandidata;
7. Dr. Igor Pšunder, mag. Milan Torkar: Vrednosti nepremičninskih pravic, Strokovna zbirka Slovenskega inštituta za revizijo, 2007;
8. Tanja Mencin et al.; Pojasnilo »Ureditev pravnega stanja oziroma legalizacija nedovoljenega objekta po novem gradbenem zakonu«, Ministrstvo za okolje in prostor, avgust 2022 (https://www.gov.si/assets/ministrstva/MNVP/Dokumenti/Graditev/pojasnila_legalizacija.pdf)
9. drugi viri navedeni v poročilu z navedbo vira.

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. Za vse posege na zemljiščih za katere nisem obveščen ali za njih obstajajo vsa potrebna upravna dovoljenja v uradnih evidencah, kjer niso bila zavedena ter če v zvezi njimi ni ničesar publicirano v zemljiški knjigi, ne prevzemam odgovornosti.

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.

Posebne predpostavke:

Moje ugotovitve glede legalnosti so zgolj predvidevanja, ki sem jih ugotovil iz opazovanj v času ocenjevanja glede na pridobljene informacije in okumentacije, ki mi je bila predložena ali sem jo pridobil. Za morebitna odstopanja od lokacijskega dovoljenja ne prevzemam odgovornosti. Dejansko legalnost oz. nelegalnost bo mogoče ugotoviti v predpisanem postopku ugotovitve legalnosti s strani pristojnih organov. Glede na navedeno, je pri tem ocenjevanju posebna predpostavka ta, da ocenjujem vrednost glede mojih individualnih ugotovitev legalnosti gradnje, ki sem jih lahko zaznal ob času ogleda in v času ogleda, za morebitna neskladja, ki bi bila ugotovljena v upravnih postopkih, ne morem prevzeti odgovornosti za ocenjevanje. Prav tako ne prevzemam odgovornost, če lastniki ne bodo sprožili postopka legalizacije v roku, ki ga predpisuje zakonodaja.

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 drugih oseb, brez pisne privolitve naročnika ali ocenjevalca. 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, razen za namen za katerega je bilo izdelano to poročilo.

To poročilo se lahko objavi le za namen prodaje v okviru sodnega sistema e-spletnih dražb skladno z zakonom.

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, 31. oktober 2023



Janko Trobiš, gr.t.; univ. dipl. prav.
sodni 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: zemljiške parcele z ID 908 885/2, ki v naravi predstavlja stanovanjsko hišo z naslovom Spodnje Javorje 14a v Črni na Koroškem s pripadajočim zemljiščem in gospodarskim poslopjem do 1/6;
- 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, 31. oktober 2023



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

5.0. OPIS OKOLJA, KI VPLIVA NA VREDNOST NEPREMIČNIN

5.1. Analiza širšega družbenega okolja

Nepremičnine se nahajajo v občini Črna na Koroškem.

Črna leži na 575 m nadmorske višine, ob sotočju reke Meže in Javorskega potoka na začetku Mežiške doline. Na severu jo obdaja Šumahov vrh, na zahodu in severozahodu je Peca ter Obistove skale.

Ima približno 3600 prebivalcev, ki se večinoma zaposlujejo v CUDVju, TABu in trgovinah, nekaj pa je kmetov, ki živijo v okolici. V centru Črne je spomenik, ki ga je zasnoval Jože Plečnik in je posvečen padlim borcem. Okoli njega se nahajajo pošta, občina in poročna dvorana, nad njim pa se mogočno dviga cerkev svetega Ožbolta. V Mušeniku je majhna graščina in zapuščene fužine, ki so bile nekoč v lasti grofa Thurna. Legenda pravi da je pod Peco v jami zaspal Kralj Matjaž. Danes je ta jama še vedno tam in je na voljo za ogled. V Črni je v Ludranskem vrhu Najevska lipa. Legenda pravi, da so Turki na begu pred domačini zakopali zaklad in, da bi se pozneje spomnili kje je zakopan so nad tisto mesto posadili 12 lip.

Javorje je razloženo naselje, ki predstavljajo večinoma samotne kmetije na slemenu in prisojni strani gorskega hrbta v Mežiško-Solčavskih karavankah, ki poteka od Črne na Koroškem proti Uršlji gori. Na slemenu (1156 m.n.m.) stoji župnijska cerkev sv. Marije Madgalene, ki se v pisnih virih prvič omenja v 14. stoletju, sedanji baročni izgled pa je dobila v 18. stoletju, nižje proti zahodu se nahaja podružnična cerkev sv. Jošta. Samostojno naselje je od leta 1959, ko je prišlo do združitve Zgornjega in Spodnjega Javorja.

5.2. Analiza ekonomskega okolja

Stanje ekonomskega okolja v RS je sledeče

Letna realna rast BDP	5,4	%	2022
Medletna realna rast BDP	0,2	%	okt.- dec. 2022
Nominalni BDP	58.989	mio EUR	2022
BDP na prebivalca	27.975	EUR	2022
Letna rast industrijske proizvodnje	-5,5	%	marec, 2023
Letna rast zaposlenosti	1,8	%	marec, 2023
Stopnja brezposelnosti	3,5	%	okt.- dec. 2022
Letna stopnja inflacije	9,4	%	april, 2023

Vir: Bilten Banke Slovenije, marec 2023

Navedeno nakazuje zmerno rast BDP, brezposelnost je še vedno razmeroma nizka, okrepla pa se je inflacija in se giba na letni ravni okoli 9,4 %.

»Napovedi makroekonomskih gibanj v Sloveniji« Banke Slovenije iz decembra 2022: po močnem okrepanju in pospešeni rasti BDP v drugi polovici leta 2021 so ugodno gospodarsko aktivnost v prvi polovici leta 2022 ohranjali učinki popandemičnega odpiranja gospodarstva, akumulirano varčevanje in ugodni pogoji financiranja. S postopnim usihanjem teh učinkov ter ob vztrajanju inflacijskih pritiskov in negotovosti se gospodarska rast v drugi polovici leta 2022 umirja. Zadnje se že kaže v podatkih za tretje četrtletje, kjer je bila med komponentami BDP najopaznejša upočasnitev v medletni rasti zasebne potrošnje. Ob visokih stroških proizvodnje in slabših obetih povpraševanja se je upočasnila tudi medletna rast investicij v opremo in stroje.

Kljub pričakovanemu umirjanju gospodarske aktivnosti in ukrepom za zaježitev rasti cen energentov bo rast cen v letih 2022 in 2023 vztrajala krepko nad inflacijskim ciljem denarne politike, zlasti zaradi višjih prispevkov osnovne inflacije in rasti cen hrane. To je posledica vse bolj široke osnovanosti inflacije, ki izhaja iz okrepljenega prenosa visokih cen energentov v druge cenovne skupine, rasti plač, vztrajanja stroškovnih pritiskov v proizvodnih verigah in dejavnikov povpraševanja. Upoštevajoč te okoliščine, lahko občutnejše umirjanje inflacije pričakujemo od druge polovice leta 2023, skladno z umirjanjem uvoznih cen in učinkov ukrepov denarne politike. Glede na napovedi bo povprečna inflacija v letu 2022 znašala 9,3 %, 6,8 % v letu 2023 ter se v letih 2024 in 2025 znižala na 4,2 % oziroma 2,3 %.

5.3. Analiza trga nepremičnin

Leto 2022 je zaznamoval začetek vojne v Ukrajini, ki pa na dogajanje na slovenskem nepremičninskem trgu ni imela neposrednega vpliva.

Lani je bila na slovenskem nepremičninskem trgu že drugo leto zapored dosežena nova rekordna raven cen, število sklenjenih kupoprodajnih poslov pa se je zmanjšalo za 5 do 10 odstotkov, kar kaže na postopno ohlajanje trga.

Število tržnih transakcij s stanovanjskimi nepremičninami se je v primerjavi z letom 2021 zmanjšalo za 10 odstotkov. Predvsem na račun manjšega števila transakcij s stanovanji v večstanovanjskih stavbah, medtem ko se število transakcij s stanovanjskimi hišami, ki je bilo leto prej rekordno, ni bistveno spremenilo. Zmanjšanje trgovanja s poslovnimi nepremičninami (pisarniški prostori, trgovski, storitveni in gostinski lokali) je bilo še nekoliko večje kot s stanovanjskimi, saj se je število transakcij zmanjšalo za slabih 15 odstotkov.

Glede na upad števila transakcij, rekordne cene nepremičnin in manjše povpraševanje po zazidljivih zemljiščih se zdi, da je bil v Sloveniji že v prvi polovici leta 2022 dosežen vrh nepremičninskega cikla in smo prešli v fazo upočasnitve oziroma ohlajanja trga.

Visoke cene nepremičnin in višanje obrestnih mer še naprej zmanjšujejo plačilno sposobno povpraševanje prebivalstva in investicijsko povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah. Zato je pričakovati, da se bo ohlajanje nepremičninskega trga nadaljevalo tudi letos. Prav tako je pričakovati, da se bo visoka rast cen stanovanjskih nepremičnin ustavila. Ponekod bo zelo verjetno prišlo do stagnacije ali celo rahlega upada cen stanovanj, predvsem na sekundarnem trgu.

Trg stanovanjskih nepremičnin

O pravem trgu stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo v Sloveniji lahko govorimo le v največjih urbanih središčih, saj je na ostalih območjih države fond nepremičnin premajhen, da

bi lahko obstajalo zadostno povpraševanje in ponudba. Še posebej to velja za stanovanja v večstanovanjskih stavbah, ki so skoncentrirane le v največjih mestih, medtem ko so stanovanjske hiše bistveno bolj razpršene in so razmeroma gosto posejane tudi v širši okolici največjih mest.

Leta 2022 se je v primerjavi z letom 2021 dejavnost trga stanovanjskih nepremičnin opazno zmanjšala predvsem na račun zmanjšanja števila realiziranih transakcij v drugi polovici leta. V prvi polovici leta se število prodaj stanovanj sicer nekoliko zmanjšalo, medtem ko je število prodaj hiš ostalo na skoraj na isti ravni kot leto prej. Po naših ocenah je bilo samo v zadnjem četrtletju leta 2022 v primerjavi z enakim obdobjem leta 2021 število prodaj stanovanj manjše za okoli 20 odstotkov, hiš pa za dobrih 15 odstotkov.

Razmerje cen stanovanjskih nepremičnin med območji, kjer so cene najvišje (Ljubljana, Obala, gorenjski turistični kraji) in pretežno ruralnimi območji, kjer so najnižje, se je lani v primerjavi z letom 2021 nekoliko zmanjšalo, medtem ko so se razlike v cenah zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb še povečale. Cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah so bile tako lani v Ljubljani v povprečju 3,6-krat višje, cene stanovanjskih hiš pa 5,5-krat višje kot v Beli Krajini. Cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb pa so bile v Ljubljani več kot 30-krat višje kot v Prekmurju.

Preglednica 7: Velikost vzorca in mediana cen za stanovanja in hiše na sekundarnem trgu ter zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb, Slovenija in po tržnih analitičnih območjih, leto 2022

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja	Stanovanja	Hiše	Hiše	Zemljišča za gradnjo	Zemljišča za gradnjo
	Velikost vzorca	Cena v €/m ² (mediana)	Velikost vzorca	Cena v € (mediana)	Velikost vzorca	Cena v €/m ² (mediana)
SLOVENIJA	6.351	2.400	3.094	132.000	1.637	53
LJUBLJANA	1.501	3.950	165	360.000	48	457
MARIBOR	896	2.020	143	174.000	37	111
OBALA	412	3.770	108	298.000	52	226
GORENJSKO OBMOČJE	314	2.310	111	180.000	62	173
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	298	3.120	144	300.000	87	220
CELJE	274	2.130	62	165.000	9	114
KRANJ Z OKOLICO	256	2.890	69	236.000	36	201
KOROŠKA, POHORJE, KOZJAK	202	1.360	95	139.000	43	33
ZASAVJE	201	1.380	68	92.000	17	24
JUŽNA OKOLICA MARIBORA	177	1.540	203	130.000	138	48
ŠALEŠKA DOLINA	155	1.960	30	150.000	12	40
SLOVENSKE GORICE	155	1.400	190	98.000	120	24
NOVO MESTO IN OKOLICA	152	2.230	139	95.000	75	49
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	151	3.060	135	267.000	116	104
PTUJSKO POLJE	142	1.490	131	120.000	83	35
NOVA GORICA, VIPAVSKA DOLINA, BRDA	112	2.230	107	150.000	55	61
PREKMURJE	105	1.140	169	68.000	92	14
NOTRANJSKO OBMOČJE	103	1.680	71	110.000	77	41
ALPSKO TURISTIČNO OBMOČJE	92	3.580	44	270.000	23	277
SAVINJSKA DOLINA	85	1.970	99	138.000	46	71
KRAS	85	2.190	69	150.000	44	67
KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE	74	1.620	70	90.000	49	39
VZHODNA OKOLICA LJUBLJANE	73	2.140	51	130.000	38	85
POSOČJE IN IDRIJSKO OBMOČJE	70	1.230	63	82.000	30	43
KOČEVSKO OBMOČJE	67	1.240	80	85.000	62	35
SAVINJSKO HRIBOVJE	64	1.460	149	100.000	54	38
POSAVJE	51	1.250	161	72.000	48	29
HALOZE, BOČ	41	1.210	93	85.000	31	27
BELA KRAJINA	40	1.100	51	65.000	28	27
SLOVENSKA ISTRA BREZ OBALE	--	--	24	195.000	25	50

Opombe:

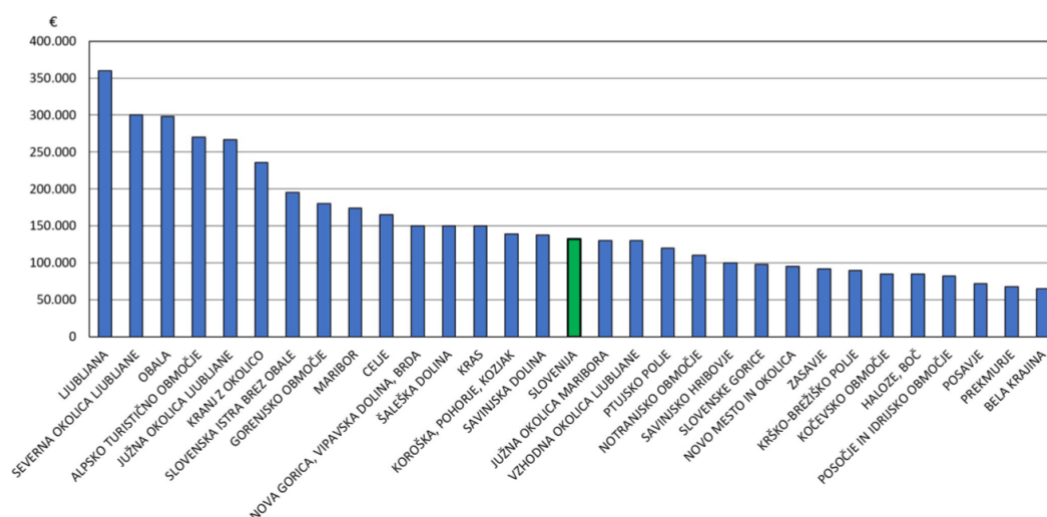
- Velikost vzorca je podatek o številu prodaj, ki so bile upoštevane za izračun kazalnikov cen;
- Analitična območja so razvrščena padajoče po velikosti vzorca za stanovanja;
- Podatki za stanovanja za območje »Slovenska Istra brez Obale« niso prikazani, ker je vzorec premajhen.

Stanovanjske hiše

Tako kot za stanovanja v večstanovanjskih stavbah se je lani v Sloveniji nadaljevala tudi rast cen stanovanjskih hiš, cene pa so dosegle novo zgodovinsko rekordno vrednost. Srednja cena hiše s pripadajočim zemljiščem je leta 2022 znašala 132.000 evrov in je bila v primerjavi z letom prej višja

za 22.000 evrov, pri čemer so se v povprečju prodajale dve leti mlajše hiše, večje za 11 kvadratnih metrov in z enako velikim pripadajočim zemljiščem.

Slika 8: Srednja cena hiš (mediana) po tržnih analitičnih območjih (TAO), leto 2022



Po cenah hiš na prvem mestu tudi lani ostaja Ljubljana, kjer je srednja pogodbeni cena prodane hiše znašala 360.000 evrov in se je v primerjavi z letom 2021 zvišala za 35.000 evrov.

Na drugo mesto po ravni cen hiš se je lansko leto prebila Severna okolica Ljubljane, kjer je srednja cena znašala 300.000 evrov. Podobna pa je glede na starostno in velikostno strukturo prodanih hiš raven cen še na območju Obale (srednja cena 298.000 evrov) in Alpskem turističnem območju (270.000 evrov). Nad mejo 200.000 pa je bila, tako kot že leta 2021, še srednja pogodbeni cena v Južni okolici Ljubljane (267.000 evrov) in na območju Kranja z okolico (236.000 evrov).

Na območju Maribora in Celja so bile cene stanovanjskih hiš podobne in še vedno ostajajo v povprečju za več kot polovico nižje kot v Ljubljani. Srednja cena prodane hiše v Mariboru je bila lani 174.000 evrov, v Celju pa 165.000 evrov, s tem da so se v Mariboru prodajale v povprečju 2 leti starejše in 15 kvadratnih metrov manjše hiše, s 70 kvadratnih metrov večjim zemljiščem.

Najcenejše ostajajo hiše na ruralnih območjih, kjer so najcenejša tudi zemljišča za gradnjo stanovanjskih hiš. Kot običajno so bile cene hiš tudi v lanskem letu najnižje v Beli Krajini (srednja cena 65.000 evrov) in v Prekmurju (srednja cena 68.000 evrov).

Najmlajše hiše so se lani prodajale v okolici Ljubljane. V Južni okolici Ljubljane je bilo srednje leto zgraditve prodane hiše 1990, v Severni okolici Ljubljane 1983 in v Vzhodni okolici Ljubljane 1980. Najstarejše hiše so se tradicionalno prodajale na Krasu, kjer je bila srednja letnica zgraditve 1920. Največje hiše, v povprečju večje od 200 kvadratnih metrov, so se lani prodajale v Šaleški dolini in v Severni okolici Ljubljane. Blizu tej velikosti pa so bile še hiše na območju Koroške, Pohorja in Kozjaka ter na Gorenjskem območju. Najmanjše so bile na območju Posavja in Bele Krajine, kjer bila srednja površina prodane hiše okoli 125 kvadratnih metrov.

Največja so bila lani v povprečju k hišam pripadajoča zemljišča na območju Posavja (srednja površina 1640 m²), najmanjša pa tradicionalno pa na Obali (srednja površina 260 m²) in v Ljubljani (310 m²), ki imata tudi največji delež vrstnih hiš in dvojčkov, ki imajo praviloma manjša pripadajoča zemljišča.

Gibanje cen stanovanjskih nepremičnin

V letu 2022 se je v Sloveniji nadaljeval trend rasti cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo, ki je prisoten od obrata cen nepremičnin leta 2015. Cene stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo so tako lani spet dosegle nove rekordne vrednosti.

Preglednica 8: Gibanje cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo stanovanjskih nepremičnin, Slovenija, od leta 2015 do 2022 (verižno glede na predhodno leto)

	Stanovanja	Hiše	Zemljišča za gradnjo
2015-2016	6%	5%	3%
2016-2017	9%	4%	2%
2017-2018	10%	6%	9%
2018-2019	6%	4%	5%
2019-2020	5%	3%	4%
2020-2021	15%	13%	12%
2021-2022	19%	12%	17%

V primerjavi z letom 2021 so leta 2022 cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah zrasle za 19 odstotkov, cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb za 17 odstotkov, cene stanovanjskih hiš pa za 12 odstotkov. Po rekordni rasti cen v letu 2021 je bila rast cene stanovanj in zazidljivih zemljišč ponovno rekordna, cene hiš pa so ohranile skoraj enako rast kot leto prej.

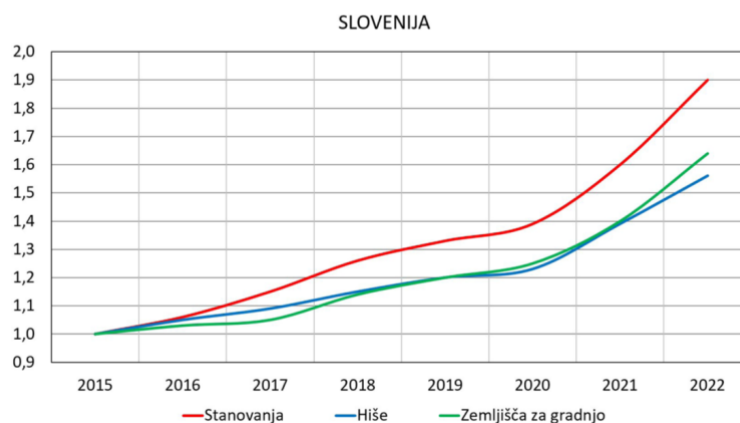
Preglednica 9: Gibanje cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, Slovenija, od leta 2015 do 2022 (kumulativno glede na cene v letu 2015)

	Stanovanja	Hiše	Zemljišča za gradnjo
2015-2016	6%	5%	3%
2015-2017	15%	9%	5%
2015-2018	26%	15%	14%
2015-2019	33%	20%	20%
2015-2020	39%	23%	25%
2015-2021	60%	39%	40%
2015-2022	90%	56%	64%

Leta 2022 so bile cene stanovanj na ravni države za 90 odstotkov višje kot leta 2015, cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb so bile višje za 64 odstotkov, cene hiš pa za 56 odstotkov.

Po obratu cen nepremičnin leta 2015 so cene stanovanj začele hitro naraščati, sledile so ji cene hiš in z nekaj zamikom še cene zazidljivih zemljišč. Leta 2019 so bile cene stanovanj že za tretjino višje kot leta 2015, cene hiš in zazidljivih zemljišč pa za petino. V letu 2020 se je zaradi epidemije rast cen malo umirila, kot rečeno pa so nato v zadnjih dveh letih cene rekordno poskočile.

Slika 9: Gibanje cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, Slovenija, od leta 2015 do 2022 (osnova so cene v letu 2015)



Koroška

Preglednica 134: Število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Koroška, Pohorje, Kozjak, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2022

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja – št. prodaj	Hiše – št. prodaj
TAO KOROŠKA, POHORJE, KOZJAK	288	217
LAO RAVNE, PREVALJE	87	32
LAO SLOVENJ GRADEC	79	30
LAO KOROŠKA BREZ VEČJIH KRAJEV, POHORJE, KOZJAK	48	117
LAO MUTA, VUZENICA, RADLJE	39	25
LAO DRAVOGRAD	28	7
LAO MEŽICA	7	6

Preglednica 135: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Koroška, Pohorje, Kozjak, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2022

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
TAO KOROŠKA, POHORJE, KOZJAK	202	1.050	1.360	1.690	1975	50
LAO RAVNE, PREVALJE	75	1.160	1.490	1.740	1975	51
LAO SLOVENJ GRADEC	49	1.310	1.630	1.970	1976	50
LAO KOROŠKA BREZ VEČJIH KRAJEV, POHORJE, KOZJAK	28	690	850	1.050	1962	44
LAO MUTA, VUZENICA, RADLJE	24	980	1.220	1.410	1975	49
LAO DRAVOGRAD	20	1.040	1.290	1.730	1964	54

Opomba:

- Podatki za ostala lokalna analitična območja niso prikazani, ker je velikost vzorca premajhna za izračun statističnih kazalnikov.

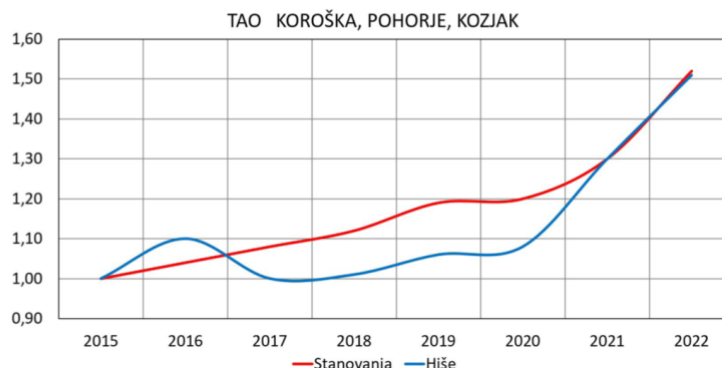
Preglednica 136: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Koroška, Pohorje, Kozjak, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2022

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO KOROŠKA, POHORJE, KOZJAK	95	90.000	139.000	184.000	1974	198	690
LAO KOROŠKA BREZ VEČJIH KRAJEV, POHORJE, KOZJAK	37	51.000	105.000	165.000	1980	195	980
LAO RAVNE, PREVALJE	20	130.000	164.000	198.000	1976	202	540
LAO SLOVENJ GRADEC	17	125.000	150.000	185.000	1969	210	660
LAO MUTA, VUZENICA, RADLJE	13	92.000	140.000	155.000	1974	200	730

Opomba:

- Podatki za ostala lokalna analitična območja niso prikazani, ker je velikost vzorca premajhna za izračun statističnih kazalnikov.

Slika 60: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Koroška, Pohorje, Kozjak, od leta 2015 do 2022
(osnova so cene v letu 2015)



Navedeno kaže na dvigovanje cen hiš po padcu v letu 2017. Vendar je potrebno vedeti, da gre za relativno majhne vzorce.

Pregled ponudbe

Podatki so prevzeti iz nepremičninskega portala nepremicnine.net:

Nepr.	ID	Lokacija	cena (EUR)	površ. m2	l. gr./adapt.	površ. zemlj. (m2)	EUR/m2	opomba
1	6420576	Črna center	150.000,00	292,00	1910/2010	100,00	513,7	
2	6508798	Koprivna	80.000,00	143,20	1975	3.190,00	558,66	
3	6563674	Mežica Stržovo	129.000,00	250,00	1991	510,00	516,0	
4	6580408	Tolsti vrh Ravne na K.	165.000,00	210,00	1980	736	785,71	

Ponudbene cene so koherentne, kljub temu pa so prodajne cene na enoto dokaj podobne. Cene so največ odvisne od lokacije in stanja objekta, pa tudi od velikosti zemljišč in stavb. Menim, da je primerljiva ponudbena cena za ocenjevano nepremičnino med 500 in 600 EUR/m², pri tem pa je potrebno upoštevati, da gre za ponudbene cene, ki se do realizacije transakcije lahko bistveno spremenijo.

Iz aplikacije SICGRAS Cenilec, ki bazira na podatkih ETN (GURS) je razvidno, da so ponudbene cene nekoliko višje od dejansko realiziranih cen. Na območju Mestne Občine Črna na Koroškem je bilo stanje transakcij v zadnjih dveh letih sledeče:

Vsi rezultati

Št. poslov: 7
Povp. pogodb. cena posla: 36.314,29
Povprečna površina: 119,43
Povprečna cena m²: 304,07

Na ožjem območju (Center, Pristava) je stanje sledeče:

Vsi rezultati

Št. poslov: 4
Povp. pogodb. cena posla: 41.350,00
Povprečna površina: 118,75
Povprečna cena m²: 348,21

Podatki se nanašajo na hiše, prodaja na prostem trgu in prodaje na prostovoljnih dražbah za vse hiše in celoto nepremičninskih pravic za hiše.

Navedeno kaže, da je na ocenjevanem območju mogoče pričakovati nižje transakcijske cene za ca 200 EUR/m² od ponudbenih.

Je pa potrebno vedeti, da gre za majhen vzorec in za opazovano obdobje dveh let.

5.4. Analiza makrolokacije in mikrolokacije

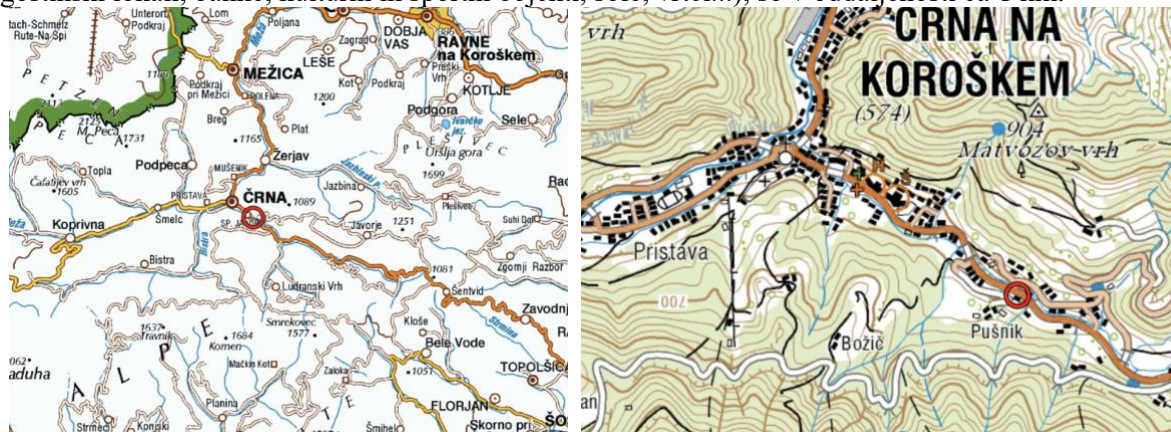
Ocenjevana nepremičnina se nahaja vzhodno od centra Črne na dvignjenem pobočju nad regionalno cesto Šoštanj – Črna in Javorskim potokom.

Širše se umešča v Koroško regijo, ki je ena izmed najbolj severnih regij Slovenije.

Osnovne družbene funkcije so v samem središču v Črni, ki je oddaljen ca 1 km.

Širše območje so večinoma gorske kmetije z nekaj stanovanjskimi objekti in travinjami ter gozdnimi površinami.

Trgovine, kakor tudi ostali širši družbeno - infrastrukturni objekti (zdravstveni dom, lekarne, gostinski lokali, banke, kulturni in športni objekti, šole, vrtci...), so v oddaljenosti ca 1 km.



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

Makrolokacijo ocenjujem, kot povprečno.

Ocenjevana nepremičnina je postavljena na delu kjer je se teren začne dvigovati, na tem mestu pa je še dokaj v ravnini, čeprav se nato severni del terena zelo strma spušča proti Javorskemu potoku. Lociran je blizu lokalne ceste in ima razmeroma ugoden dostop.

Lokacija je razmeroma dobro osončena, ne nudi pa nekega azgleda.

Bližnja okolica je pozidana večinoma z stanovanjskimi objekti, zaradi precejšnje površine pripadajočega zemljišča pa vseeno nudi nekaj zasebnosti. Mikrolokacija nepremičnin je prikazana na sledeči karti:



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

Ocenjevana nepremičnina predstavlja stanovanjsko hišo s pripadajočim zemljiščem.

5.5. Opis nepremičnin

Ocenjevana nepremičninska pravica na nepremičninah: zemljiške parcele z ID 908 885/2, ki v naravi predstavlja stanovanjsko hišo na naslovu Spodnje Javorje 14a v občini Črna na Koroškem s pomožnim obejtom. Skupna površina zemljišč je **681 m²**.

Za ocenjevanje vzamem celotno površino parcele, kot stavbno zemljišče, kot to izhaja iz odločbe o spremembi namembnosti zemljišča, ki jo je izdala takratna Občina Ravne na Koroškem, Občinski komite za varstvo kolja in urejanje prostora pod št. 351-503/89-4/3 z dne 24. 5. 1990.

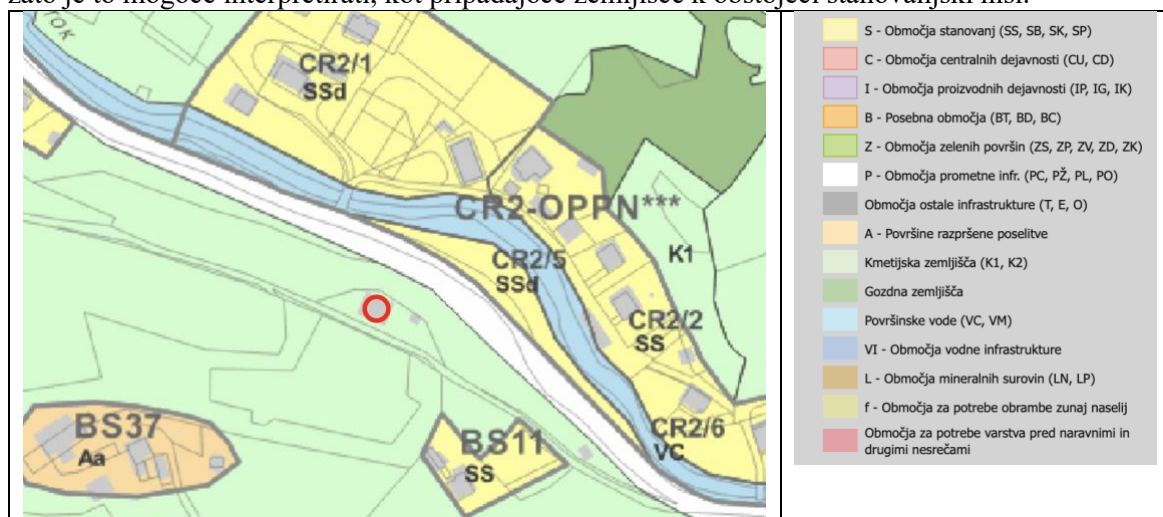
Prikaz zemljišča na digitalnem katastrskem načrtu in digitalnem ortofotu:



Slika 3 Prikaz ocenjevalne parcele, 885/2, k. o. 908 Javorje; Vir: GURS-portal Prostor, september 2023

Po Lokacijski informaciji z osnovnimi podatki Občine Črna št. 3510-0035/2023 in z dne 17. 5. 2023 se nahaja ocenjevano zemljišče v območju kmetijskih zemljišč s pripisom, da se na tem zemljišču nahajata stavbi 49 in 52. Zemljišče je v območju varovanja in omejitve: erozija, plazljivo območje (zelo velika verjetnost pojavljanja plazov), plazovito območje (majhna verjetnost), območje pričakovane naravne vrednote (Peca – Mežica), varovalni pas komunikacij.

Trenutno je večina parcele po dejanski rabi opredeljena po podatkih MOP, kot pozidano zemljišče, zato je to mogoče interpretirati, kot pripadajoče zemljišče k obstoječi stanovanjski hiši.



Slika 4 Izsek iz Občinskega prostorskega načrta Občine Črna; Vir: PISO, september 2023

Zemljišče je delno komunalno opremljeno: cestno omrežje v asfaltni izvedbi, odvodnjavanjem meteoritnih vod preko obcestnih jaskrov. Individualna komunalna oprema obsega, elektrodistribucijsko omrežje, telefonsko omrežje in vodovodno omrežje. Odpadne vode se odvajajo v greznico. Zagotovljen je odvoz smeti. Zunanje ureditev obsega delno tlakovano dvorišče, oporne zidove, zelenice, sadno drevje, manjši pomožni lesen objekt (bivši čebeljnjak), kar je zajeto v preostalem ocenjevanju.

Skupna površina pripadajočega zemljišča znaša **681,00 m²**.

Osrednji del zemljišča predstavlja sestavino – stanovanjsko hišo.

Stanovanjska hiša – stavba št. 49, k. o. 908 Javorje

Stanovanjska hiša je zasnovana v pravokotni tlorisni obliki dimenzij ca. 12,0 m x 8,00 m.

Objekt je zasnovan s kletjo, pritličjem in mansardo. V kletnem delu se nahajajo tehnični prostori (kotlovnica, garaža, shrambe) ter sobi, sanitarije, v pritličju so stanovanjski prostori – delno nedokončani, v mansardi pa neizdelani stanovanjski prostori.

Objekt je umeščen v teren tako, da je klet na južnem delu v celoti vkopana v zemljo, na južnem delu pa je kota kleti izravnana s terenom tako da je omogočen vstop v kletni del iz kote terena.

Vhod v pritličje stanovanjski hiše je iz kote okoliškega terena vzhodni strani v mansardni del pa je dostopen iz notranjega stopnišča po katerem je mogoč tudi dostop do kletnega dela.



Slika 5 Prikaz stavbe na digitalnem ortofotu; Vir: GURS, portal Prostor, september 2023 in fotografija objekta; vir: lasten, junij 2023

Po letnici gradnje in iz ogleda predvidevam, da je osnovna konstrukcija stanovanjskega objekta zasnovana z betonskimi votlaki v klet, v nadstropju in mansardi so obodni zidovi iz modularne opeke. Temelji so verjetno armiranobetonski, kakor tudi zidne vezi, vertikalne vezi, preklade, nosilci in medetažne plošče.

Objekt je bil po podatkih registra nepremičnin zgrajen leta 1990. Objekt se je postopoma dokončeval.

Strešna konstrukcija hiše je lesena tramovna, izvedba simetrična dvokapnica s čopi. Kritina je iz valovitnih plošč, brez dodatne termo izolacije ali s paronpropustnimi folijami.



Slika 6 fotografiji objekta; vir: lasten, junij 2023

Fasada je iz mineralnega ometa brez dodatne izolacije.

Strešni kleparski izdelki so iz pocinkane pločevine.

Okna in vrata so enodelna, lesena serijska z dvojno zasteklitvijo.



Slika 7 fotografiji objekta; vir: lasten, junij 2023



Slika 8 fotografiji prostorov kletni del; vir: lasten, junij 203

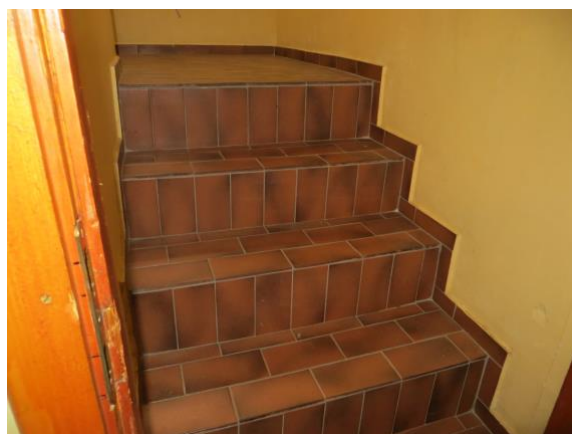


Slika 9 fotografiji prostorov kletni del; vir: lasten, junij 2023





Slika 10 fotografiji prostorov kletni del; vir: lasten, junij 2023



Slika 11 fotografiji prostorov kletni del; vir: lasten, junij 2023

Tlaki so različni glede na namen uporabe. V tehničnih prostorih so estrihi ali keramika, v mokrih prostorih keramika, v bivalnih prostorih so laminati.

Stavbno pohištvo so serijska furnirana vratna krila s prav takšnimi podboji.

Stanovanjski prostori obsegajo dve stanovanjski enoti – ena v kletnem delu in ena v nadstropju, mansarda je neizdelana.

Okna so iz lesenih serijskih okvirjev z dvojno zasteklitvijo, vrata so serijska furnirana lesena, stene in stropi so zaglajeni obdelani z barvani.



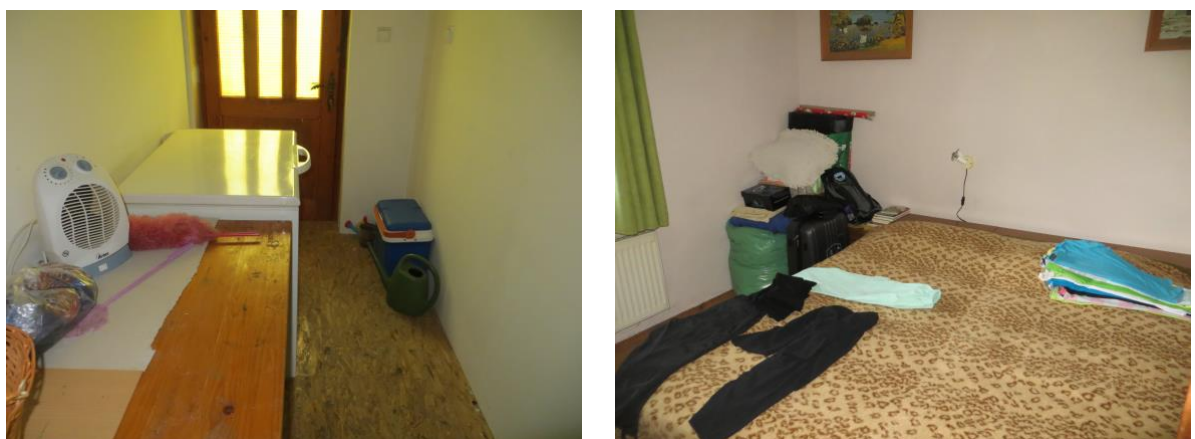
Slika 12 fotografiji prostorov – prostori v pritličju; vir: lasten, junij 2023



Slika 13 fotografiji prostorov pritličja; vir: lasten, junij 2023



Slika 14 fotografiji prostorov pritličja; vir: lasten, junij 2023



Slika 15 fotografiji prostorov - mansarda; vir: lasten, junij 2023

Prezračevanje je naravno – preko oken in vrat.

Inštalacije so podometne. Ogrevanje je preko etažnega sistema centralnega ogrevanja preko kotla na trdo gorivo.

Kvalitete izvedbe je povprečna.

Stanje vzdrževanosti prostorov je povprečno do podpovprečno.

Po izjavi prisotne ob ogledu se površine ne razlikujejo od tiste, ki je evidentirana v uradnih evidencah in znašajo:

Neto tlorisna površina dela stavbe (m²)	162,5
Uporabna površina dela stavbe (m²)	162,5

Površin na licu mesta glede na izjavo prisotne nisem preverjal.

Uporabno površino glede na nedokončanost prostorov reduciram za 10 %, tako da znašajo površine za ocenjevanje:

Neto tlorisna površina dela stavbe (m²)	162,5
Uporabna površina dela stavbe (m²)	146,25

Dodam še površino nadstreška. Nadstrešek je iz lesenih tramov, podeskan in krit z bitumensko hidro izolacijo. Površina znaša ca 30 m². Površino korigiram z običajnim faktorjem za določevanje površin (Pravilnik o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 127/04 in 69/05) tako, da znaša površina nadstreška $30 \times 0,25 = 7,5 \text{ m}^2$

Skupna površina tako znaša:

Neto tlorisna površina dela stavbe (m²)	170,0
Uporabna površina dela stavbe (m²)	153,75

Gospodarski objekt – stavba št. 52, k. o. 908 Javorje

Gospodarski objekt je zasnovan v pravokotni tlorisni obliki dimenzij ca. 2.0 m x 4,50 m.

Objekt v ravnem delu terena.



Slika 16 Prikaz stavbe na digitalnem ortofotu; Vir: GURS, portal Prostor, september 2023 in fotografija objekta; vir: lasten, junij 2023



Slika 17 fotografiji objekta; vir: lasten, junij 2023

Osnovna konstrukcija objekta je lesena. Zahodni del je zaprt, vzhodni pa le pokrit. Temelji so verjetno točkovni armiranobetonski, ostala konstrukcija so lesene letve oz. tramovi, obiti z ladijskim opažem.

Streha je na zaprtem delu enokapnica, na odprtem delu dvokapnica, vse z majhnim naklonom, kritina pločevinasta.

Objekt je bil po podatkih registra nepremičnin zgrajen leta 2007. Objekt je bil v osnovi čebelnjak, ki se je spremenil v pomožno gospodarsko poslopje – shrambo.

Kvalitete izvedbe je povprečna.

Stanje vzdrževanosti prostorov je dobro.

Po izjavi prisotne ob ogledu se površine ne razlikujejo od tiste, ki je evidentirana v uradnih evidencah in znašajo:

Neto tlorisna površina dela stavbe (m²)	5,8
Uporabna površina dela stavbe (m²)	5,8

Površino korigiram z običajnim faktorjem za določevanje površin (Pravilnik o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 127/04 in 69/05) tako, da znaša površina nadstreška $5,8 \times 0,25 = 1,45 \text{ m}^2$

Skupna površina tako znaša:

Neto tlorisna površina dela stavbe (m²)	171,45
Uporabna površina dela stavbe (m²)	155,20

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 izhaja, da nepremičnine predstavljajo stavbno zemljišče. Glede na starost objektov, njihovo dosedanje rabo in evidentiranost in glede na veljavno zakonodajo predpostavljam, da dejansko gre za obstoječa stavbna zemljišča namenjena stanovanjski gradnji, kar pomeni da je to skladno z obstoječo zazidavo.

Glede na navedeno, ne opravi analize najgospodarnejše rabe zemljišča, saj je dosežena najgospodarnejša raba.

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:

- način tržnih primerjav;
- na donosu zasnovan način in
- nabavno vrednostni način.

Za ocenjevanje uporabim način tržnih primerjav, ki je najbolj običajen način za ocenjevanje podobnih nepremičnin.

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 običajno uporablja način tržnih primerjav. Ta način upošteva podatke s trga nepremičnin za podobne ali nadomestne nepremičnine in se na tej podlagi ugotavlja vrednost ocenjevane 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
- ocenjevanja vrednosti.

Za ocenjevanje uporabim način tržnih primerjav, ki je najbolj neposreden način ugotavljanja tržne vrednosti.

6.2.1. Izbor in predstavitev primerljivih nepremičnin

Nabor primerljivih nepremičnin opravim iz Evidence trga nepremičnin (SICGRAS- Cenilec - podatki GURS ETN in podatki Trgoskop).

Nabor je narejen iz prodaj stanovanjskih hiš za obdobje zadnjih treh let, za celoto, prodaja na prostem trgu ali prostovoljna dražba.

Nabor je narejen za območje Občine Črna na Koroškem izmed primerljivih prodaj ne glede na velikost ali starost.

Izmed širšega nabora izberem po mojem mnenju najbolj primerljive glede na stanje nepremičnine, velikost in glede na makro in mikrolokacijo:

Nepr.	ID posla	Pog. cena	Datum sklenitve pogodbe	Šifra KO	KO	Štev. st.	Ulica	Hišna št.	Vrsta nepremičnine (dela stavbe, zemljišča)	Leto izgradnje	Neto tl. površ. st.	Upor. Povrđ.
1	502.374	65.000	10/07/2020	906	ČRNA	284	CENTER	150	KmetOb	1970	23	23
	502.374	65.000	10/07/2020	906	ČRNA	284	CENTER	150	StanH	1970	58,9	51,9
	502.374	65.000	10/07/2020	906	ČRNA	287			Gar	1970	20	20
	502.374	65.000	10/07/2020	906	ČRNA				PodStavb			
	502.374	65.000	10/07/2020	906	ČRNA				PodStavb			
		65.000									74,65	
2	510.024	14.400	24/08/2020	906	ČRNA	429	CENTER	56	StanH	1913	168	83
	510.024	14.400	24/08/2020	906	ČRNA				PodStavb			
3	683.440	48.000	22/12/2022	906	ČRNA	783	CENTER	41	StanH	1865	122,5	101,5
	683.440	48.000	22/12/2022	906	ČRNA	896			KmetOb	1865	100	100
									GradStavDelKom			
	683.440	48.000	22/12/2022	906	ČRNA				PodStavb			
	683.440	48.000	22/12/2022	906	ČRNA				PodStavb			
		48.000									147,5	
4	628.304	22.000	18/10/2021	902	PODPECA	242			KmetOb	1965	80,3	80,3
	628.304	22.000	18/10/2021	902	PODPECA	241	PODPECA	36	StanH	1965	61,6	58,6
	628.304	22.000	18/10/2021	902	PODPECA	243			KmetOb	1965	9,5	9,5
	628.304	22.000	18/10/2021	902	PODPECA				PodStavb			
	628.304	22.000	18/10/2021	902	PODPECA				PodStavb			
5	636.951	30.000	05/11/2021	902	PODPECA	289	PODPECA	20	StanH	1900	205,1	59,7
6	664.304	38.000	12/07/2022	906	ČRNA	603	PRISTAVA	8	StanH	1928	125	70
	664.304	38.000	12/07/2022	906	ČRNA	909			TehPomP	1928	50	50
	664.304	38.000	12/07/2022	906	ČRNA				PodStavb			
		38.000									137,5	

Podrobnosti transakcij:

Nepr.	ID posla	Ulica	Hišna št.	Vrsta nepremičnine (dela stavbe, zemljišča)	Leto izgradnje	Neto tlorisna površina stavbe	Uporabna površina	Prodani delež	Parc. št.	Površina parcele	EUR/m2
1	502.374	CENTER	150	KmetOb	1970	23	23	1/1			

	502.374	CENTER	150	StanH	1970	58,9	51,9	1/1			
	502.374			Gar	1970	20	20	1/1			
	502.374			PodStavb				1/1	120/1	275	
	502.374			PodStavb				1/1	120/2	510	
						74,65	67,65			785	870,73
2	510.024	CENTER	56	StanH	1913	168	83	1/1			85,71
	510.024			PodStavb				1/1	407/5	566	
3	683.440	CENTER	41	StanH	1865	122,5	101,5	1/1			
	683.440			KmetOb	1865	100	100	1/1			
	683.440			GradStavDelKom				1/1	372/1	212	
	683.440			PodStavb				1/1	372/2	500	
	683.440			PodStavb				1/1	372/5	32	
						147,5	126,5			744	325,42
4	628.304			KmetOb	1965	80,3	80,3	1/1			
	628.304	PODPECA	36	StanH	1965	61,6	58,6	1/1			357,14
	628.304			KmetOb	1965	9,5	9,5	1/1			
	628.304			PodStavb				1/1	492/7	615	
	628.304			PodStavb		84,05	81,05	1/1	*167	329	
										944	
5	636.951	PODPECA	20	StanH	1900	205,1	59,7	1/1		100	146,27
6	664.304	PRISTAVA	8	StanH	1928	125	70	1/1			
	664.304			TehPomP	1928	50	50	1/2			
	664.304			PodStavb				1/2	421/3	344	
						137,5	82,5			344	276,36

Opis primerljivih nepremičnin:

Vse nepremičnine se nahajajo v isti občini. Zaradi izredno malo transakcij je izbor narejen izmed vseh transakcij, ki se najbolj mogoče ujemajo z ocenjevano in imajo kar najbolj podobne lastnosti glede vrste gradnje, materialov ipd. Razlikovanje je glede na stopnjo vzdrževanja, leto gradnje, datuma transakcije in drugih lastnosti.



Nepremičnina 1: Center 150

Gre za nadomestno stanovanjsko hišo locirano blizu občinskega središča. Glede na obnove, gre dejansko za za novo stanovanjsko hišo, ki pa še ni povsem dokončana. Nahaja se na zelo strmem pobočju s prav takšnim dovozom. Ima dobro osončenje.

Podobna površina pripadajočega zemljišča, ki pa je zaradi strmine slabo izkoriščeno.

Podobna po tlorisni površini.

Boljša komunalna oprema, dostop slabši (bolj strm).

Zelo dobro vzdrževana (po podatkih REN fasada 1989, streha 1987, okna in inštalacije 1982 – vendar menim, da je bila celovita prenova pred nekaj leti).

Neto površino korigiram glede na dejansko stanje na 244,8 m².



Nepremičnina 2: Center 56

Starejša stanovanjska hiša blizu centra. Objekt je lociran nedaleč od potoka Meža, na ravnem terenu, ima dobro osončenje.

Starejše gradnje, slabše zasnove.

Podobna tlorisna površina, manjše pripadajoče zemljišče

Boljša komunalna oprema.

Manjše investicijske obnove (fasada 1963, inštalacije 1963, okna 2003).



Nepremičnina 3: Center 41

Starejša stanovanjska hiša blizu centra. Objekt je lociran nedaleč od potoka Meža, na ravnem terenu, ima dobro osončenje.

Starejše gradnje, slabše zasnove.

Podobna tlorisna površina, nekoliko večje pripadajoče zemljišče Boljša komunalna oprema

Večjih novejših investicijskih obnov ni bilo zaznati (fasada obnovljena 1960, streha 1950, okna 2001).



Nepremičnina 4: Podpeca 36

Samost. stan. hiša na območju Podpece. Je nekoliko odmaknjena od glavne ceste, na lepi sončni legi.

Starejše zasnove, že z elementi armiranega betona.

Teren je blago nagnjen, dostop je soliden v kolovozni izvedbi.

Večja površina pripadajočega zemljišča, manjša tlorisna površina.

Dostop je soliden. Podobna komunalna opremljenost.

Slabša vzdrževanost (fasada 1998, streha 1969, inštalacije 1970, okna 1965).



Nepremičnina 5: Podpeca 20

Samostojna stanovanjska hiša. Hiša je novejše gradnje (leto 2000). Sestavni del je tudi garaža oz. gospodarsko poslopje.

Večja po tlorisni površini, večje pripadajoče zemljišče, ki je v manjšem delu stavbno. Teren je nagnjen.

Podobna komunalna oprema, podoben dostop.

Srednja vzdrževanost (fasada 2000, streha 1987,



Nepremičnina 6: Pristava 8

Samostojna stanovanjska hiša. Hiša je novejše gradnje (leto 2000). Sestavni del je tudi garaža oz. gospodarsko poslopje.

Večja po tlorisni površini, večje pripadajoče zemljišče, ki je v manjšem delu stavbno. Teren je nagnjen.

Podobna komunalna oprema, podoben dostop.

Ker gre pri nepremičnini 6 za posel med družniskimi člani, to transakcijo izločim iz nadaljnje analize.

6.2.2. Prilagoditev cen zaradi razlik v sestavinah (značilnostih)

Način tržnih primerjav je osnovan na primerjavi predmetne nepremičnine s primerljivimi prodanimi nepremičninami (ali z nepremičninami, ki so naprodaj). Običajno se primerljive nepremičnine po svojih značilnostih razlikujejo od predmetne nepremičnine, pa tudi transakcija (prodaja) se lahko razlikuje od predpostavljene pri oceni tržne vrednosti. Te razlike v značilnostih predmetne in

primerljivih nepremičnin postanejo sestavine primerjave. Cene primerljivih nepremičnin se prilagodi značilnostim predmetne nepremičnin in (predvidenega) transakcije. Prilagojene cene primerljivih nepremičnin indicirajo vrednost lastninske pravice do predmetne nepremičnine.

Za postopek prilagajanja cen se običajno izbere enota primerjave. V tej analizi je izbrana enota primerjave cena/m² izražena v EUR/m², ki se pogosto uporablja med udeleženci na nepremičninskem trgu.

Na tržne cene vplivajo sestavine (značilnosti) nepremičnin in poslovnih dogodkov, pa tudi subjektivni in slučajni (nepojasneni) vplivi.

Prilagoditve cen se opravi, kot se razlike odražajo v cenah na trgu. Prilagoditve so lahko odstotne ali v denarnih zneskih, kadar pa so razlike med primerljivimi in predmetno nepremičnino minimalne pa se lahko opravi tudi vsesplošne prilagoditve.

Odstopanja so podana v odstotkih 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	Primerj. nep. 1	pril. ag. (%)	Primerj. nep. 2	pril. ag. (%)	Primerj. nep. 3	pril. ag. (%)	Primerj. nep. 4	pril. ag. (%)	Primerj. nep. 5	pril. ag. (%)
Makrolokacija - širše okolje	ruralno	boljše	-2	boljše	-2	boljše	-2	podobno	0	podobno	0
Javni promet	do 1,5	boljše	-1	boljše	-1	boljše	-1	slabše	1	slabše	1
Dostop do centra	do 1,5	boljše	-1	boljše	-1	boljše	-1	slabše	1	slabše	1
Družbeni standard	do 1,5	boljše	-1	boljše	-1	boljše	-1	slabše	1	slabše	1
Soseska - urejenost	ruralna	boljša	-1	boljša	-1	boljša	-1	podobna	0	podobna	0
Soseska - sociala	povprečna	boljša	-1	boljša	-1	boljša	-1	podobna	0	podobna	0
Okolje - osončenje	povprečno	podobno	0	podobna	0	podobna	0	boljše	-2	podobno	0
Okolje - hrup	povprečno	slabše	2	slabše	2	slabše	2	podobno	0	slabše	2
Površina st. zemljišč	681	785	0	566	4	744	0	944	-2	100	8
Komunalna oprema	zadovoljiva	boljša	-2	boljša	-2	boljša	-2	podobna	0	podobna	0
Lokacija	povpr.	slabša	5	slabša	3	slabša	2	podobna	0	slabša	2
Dostop - fizično	povpr.	slabši	2	boljši	-2	boljši	-2	slabši	2	slabši	2
Relief	nagnjen	nagnjen	0	raven	-1	raven	-1	podoben	0	podoben	0
Stanje objekta	povprečno	podobno	0	slabše	20	slabše	20	slabše	5	slabše	5
Starost	1990	1970/?	0	1913	10	1895	10	1965	5	1900	10
Obnove stavba - streha	-	?	0	-	2	1950	2	1969	2	1987	0
Obnove stavba - fasada	-	?	0	1963	1	1960	2	1998	-1	2000	0
Obnove prostori - okna	-	?	0	2003	-1	2001	-1	1965	1	-	0
Obnove prostori - inšt.	-	?	0	1963	1	-	2	1970	1	-	0
Neto površina	171,45	245	4	168	0	148	-1	84	-1	205	3
Uporabna površina	155,2	?	0	83	0	127	0	82	0	60	0
faktor neto/upor	0,91	-	0	0,49	5	0,86	0	0,97	0	0,29	5
Solidnost gradnje	povprečna	podobna	0	slabša	3	slabša	3	slabša	2	slabša	3
Dokončanost	delno nedokonč.	delno nedokonč.	10	dokončan	0	dokončan	-10	dokončan	-5	dokončan	-
Datum prodaje	?	7/2020	0	8/2020	0	12/2022	0	10/2021	0	7/2022	0
Prodajna cena	?	65.000		14.400		48.000		22.000		38.000	
Prodajna cena EUR/up. m2		266		173		379		270		637	
Obseg pravic	solastnina	podobno	0	podobno	0	podobno	0	podobno	0	podobno	0
Ponudba / prodaja	prodaja	prodaja	0	prodaja	0	prodaja	0	prodaja	0	prodaja	0
Prilag. skupaj			14		38		16		10		30

Ind. cena EUR/m ²		303		239		440		297		827	
------------------------------	--	-----	--	-----	--	-----	--	-----	--	-----	--

Prilagoditve cen se opravi, kot se razlike odražajo v cenah na trgu. V tej analizi so opravljene prilagoditve, kot jih opaža avtor in so deloma subjektivne.

Proces prilagajanja cen je številčno podrobneje razviden v zgornji mreži prilagoditev.

Lokacija in komunalna oprema – Lokacija je eden izmed najbolj pomembnih dejavnikov pri vrednotenju nepremičninskih pravic. Tako vrednost zavisi od oddaljenosti od prometnih tokov, družbenih funkcij, oskrbnih objektov, atraktivnosti lokacije zaradi naravnih ali ustvarjenih danosti, emisij in območij ogroženosti ipd.

Pri tem se razlikuje tudi sama umeščenost nepremičnine v širšem in ožjem smislu (makro in mikrolokacija).

Seveda pa je pri končnem vrednotenju pomembne vidik prodajalca, predvsem pa kupca, ki lahko iz povsem subjektivnih razlogov dojema lastnost lokacije drugače od drugih.

Nepremičnine imajo različne prednosti in slabosti iz vidika lokacije. Tako npr. je bližina družbenih funkcij prednost, z druge strani pa je umeščenost v okolje in socialno okolje lahko slabost zaradi okoliščin makrolokacije. Navedeni faktorji, po moji oceni imajo vpliv na vrednost od + 2% do + 5 % za posamezen element vpliva lokacije, kar je po mnenju avtorja primerno. Nekatere lokacije imajo lahko namreč določeno določeno slabost bodisi zaradi mikrolokacije (nepr. 1 – v strmem terenu, 2 in 3 sta ob Meži, nepremičnina 5 je tik ob cesti) ali zaradi oddaljenosti od nekaterih bistvenih funkcij makrolokacije o. njenih funkcij, kar se kaže od – 2% do + 1%, odvisno od tega ali so v samem trškem središču ali so na ruralnem področju.

Komunalna ureditev je v trškem središču boljša , kar se kaže kot – 2%, preostale lokacije imajo podobno komunalno opremo.

Časovne razlike/tržni pogoji V analizi je upoštevano, da cene primerljivih nepremičnin v zadnjih letih naraščajo. Zaradi razlik v času prodaj primerljivih nepremičnin in datumom veljavnosti ocene se vrednosti glede na stanje na mikro trgu zaradi časovne oddaljenosti transakcij lahko razlikujejo, zato jih je potrebno za pridobitev realne vrednosti prilagoditi.

Glede na stanje nepremičninskega trga (kar je tudi razvidno iz Analize trga nepremičnin), ocenjujem, da se navedeno razmerje glede na makrolokacijo ne odraža bistveno, zato ne uporabim prilagoditev po tem kriteriju. Predvsem na mikro trgu se te razlike ne pojavljajo.

Vpliv velikosti na vrednost na enoto primerjave

Običajno je vrednost na enoto odvisna od velikosti: cene na enoto so obratno sorazmerne velikosti. To je splošno poznano pri stanovanjih. Cene za kvadratni meter manjših stanovanj so opazno višje kot za večja stanovanja. Podobna povezava med velikostjo in vrednostjo na enoto običajno velja tudi pri drugih vrstah nepremičnin. Pri stanovanjskih hišah je včasih ta povezava bolj, včasih pa manj izrazita.

V tej analizi sem upošteval te okoliščine oz. lastnosti od – 1% do + 4 % pri nepremičninah z največ tlorisnih površin, kar je po mnenju avtorja, glede na vpliv tlorisnih površin na vrednost, primerno.

Vpliv razmerja neto tlorisne površine na uporabno površino

Vpliv na vrednost ima razmerje neto/uporabna površina. Dejstvo je, da so bivalne površine tudi iz stroškovnega vidika dražje od ostalih površin (večinoma tehničnih ali drugih površin objekta). V tej analizi so upoštevana razmerja in sicer do + 5 % pri najslabših faktorjih, kar je po mnenju avtorja glede razmerij primerno.

Vpliv starosti, obnov in stanja objekta

Bistveni vpliv na vrednost je od starosti objekta, stanja obnov in splošnega stanja objekta. V tej analizi so upoštewane razlike zaradi starosti do + 10 % pri najstarejših nepremičninah,.

Splošno stanje objekta je odvisno od stopnje vzdrževanja drugih elementov, kot so upoštevni pri drugih obnovah in stopnje skrbnosti splošnega vzdrževanja, kar vsekakor vpliva na vrednost. V tej analizi so upoštewane razlike, ki jih je bilo mogoče zaznati iz vizualnih ogledov primerljivih nepremičnin in so v razponu od – 2 % do + 1% za posamezni element obnove glede na starost obnove in amortizacijsko dobo posamezne obnove. Pri splošnem stanju so upoštewane razlike, ki so prav tako zaznane iz vizualnih ogledov primerljivih nepremičnin. Nepremičnine ki so v bistveno slabšem stanju, se pri njih odraža do + 20 % pri najmanj vzdrževanih do + 5 % pri manj slabo vzdrževanih.

Pri dokončnosti upoštevam, da je ocenjevan objekt delno nedokončan, v primerjavi z drugimi primerljivimi pa se to kaže od – 10 % za povsem dokončane in do + 10 % za manj dokončan od ocenjevanega, kar je po mnenju avtorja glede na vpliva dokončnosti na vrednost primerno.

Vpliv velikosti pripadajočega zemljišča

Velikost pripadajočega zemljišča vpliva na vrednost, saj lahko zagotavlja dovolj zasebnosti in optimalno izkoriščenost zemljišča (pri prevelikem zemljišču je to lahko tudi negativno). V tej analizi je upoštevan razpon do + 5 % pri najmanjšem pripadajočem zemljišču in od + 8 % pri najmanjšem do -2 % pri največjem pripadajočem zemljišču, kar je glede te lastnosti primerno razmerje.

Vpliv reliefa zemljišča – terena

Teren lahko ima več vplivov na vrednost – zaradi bolj zahtevne gradnje (in kasnejšega vzdrževanja, dostopnost v slabših vremenskih razmerah ipd.) V tej analizi so upoštevane razlike do - 1 % za nepremičnine v ravnem terenu, kar je glede na vpliv tega elementa primerno.

Vpliv dostopa

V večini primerov je v odvisnosti od terena tudi kvaliteta dostopa oz. dovoza, ki dodatno vpliva na vrednost, kar pa ni nujno. Dostop je pri nepremičninah 4 in 5 slabši, kar se odraža do + 2%, pri ostalih v trpkem središču a boljši kar se odraža do – 2 %. Nepremičnina 1 ima slabši dostop, ki je zelo strm.

Vpliv vrste gradnje in solidnosti gradnje

Vrednost je odvisna od vrste gradnje (samostojna, vrstna, krajna...). Solidnost gradnje pa vpliva na vrednost, predvsem zaradi vzdrževanja in življenjske dobe objekta (masivna, montažna, pasivna, ekološka gradnja ipd.).

Predvsem starejše nepremičnine imajo slabšo solidnost gradnje, kar se odraža do + 3%, kar je glede na to lastnost primerno.

Po opravljeni analizi se kljub različnim cenam na enoto, po prilagoditvi kažejo dokaj enotne vrednosti pri nepremičninah 1, 2 in 4. Nepremičnina 5 bistveno odstopa iz nepoznanih razlogov, zato jo iz nadaljnje analize izločim. Nepremičnina 4 nekoliko odstopa, vendar ne tako bistveno, da bi jo bilo potrebno izločiti.

Po vseh lastnostih je po mojem mnenju zato najbolj primerno povprečje prilagojenih cen nepremičnin od 1-4, ki znaša 322,65 EUR/m², zato to izberem za končno oceno.

Končna indikativna ocena tako znaša:

Indikativna vrednost 1 m ² (€)	322,65
Površina (m ²)	171,45
Indikativna vrednost premoženja (€)	55.317,99

V navedeni vrednosti je zajeta gradbena vrednost objekta, komunalno opremljenega stavbnega zemljišča ter zunanje ureditve.

Ker še ni urejeno uporabno dovoljenje, je potrebno pri realni oceni tržne vrednosti upoštevati še strošek pridobitve tega dovoljenja - za objekt daljšega obstoja po 146. členu GZ-1, kot je to opisano v poglavju identifikacija premoženjskih pravic..

Najprej izračunam strošek na podlagi Odlok o programu opremljanja in podlagah ter merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Črna na Koroškem - neuradno prečiščeno besedilo, Uradno glasilo slovenskih občin, št. 54/2013, 57/2019.

Ta se izračuna po formuli:

$$K_{pij} = (A_{parcele} \cdot C_{pij1} \cdot D_p) + (K_{dejavnost} \cdot A_{tlorisna} \cdot C_{tij1} \cdot D_t)$$

K_{pij} znesek dela komunalnega prispevka, ki pripada posamezni vrsti komunalne opreme na posameznem področju

A_{parcele} površina parcele

C_{pij} obračunski stroški, preračunani na m² parcele na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme

Dp	Delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka (razmerje 0,4 proti min 0,6 - Dt)
Ctij	Obračunski stroški, preračunani na m ² NTP na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme
A tlorisna	NTP površina
Dt	Delež NTP objekta pri izračunu komunalnega prispevka (razmerje min. 0,6 proti 0,4 - Dp)
Kdej	faktor dejavnosti (kmetijski objekt faktor 0,5, Industrijske in skladiščne stavbe 0,9)

Relevantna komunalna oprema:

komunalna oprema	Cpij €/m ²	Ctij €/m ²
prim. cestno omrežje	1,060	4,370
sekundarno cestno omr.	4,370	4,590
prim. vodovod. omr.	1,520	5,260
sek. vodov. omr.	1,470	4,700
prim. kan. omr.	1,800	3,700
sek. kan. omr.	1,720	3,510
objekti z rav. z odp.	0,050	0,220
	8,470	19,140

Upoštevana je oprema s cestnim omrežjem in vodovodnim omrežjem in odstranjevanje odpadkov.

Indeksi IGM ostala nizka gradnja

31.12.2020 1,0327

31.12.2021 1,1320

31.12.2022 1,1363

Indeksirana zneska po 10. členu Odloka znašata:

2022	11,251	25,425
------	--------	--------

Za stanovanjske površine tako znaša komunalni prispevek:

3	Objekt	m ²	faktor	Ctij €/m ²	Objekti €
1	Stanovan. hiša	162,50	1	25,425	4.131,51

SKUPAJ	162,50	4.131,51
---------------	---------------	-----------------

Skupaj z zemljiščem znaša komunalni prispevek:

		f	EM	kol.(m ²)	€/m ² , €	€
1	komunalni prispevek - zemljišče	0,3	m ²	681,00	11,251	2.298,61
2	komunalni prispevek - objekt	0,7	kom	1,00	4.131,51	2.892,06
	komunalni prispevek - skupaj					5.190,67

Vrednost posnetka stanja ocenjujem na podlagi ponudbi primerljivih ponudnikov in glede na zahtevnost posnetka, kar znaša 3 eur/m². Za obravnavan primer tako znaša vrednost 487,50 EUR **ali** zaokroženo **500,00 EUR**.

Izračun uzurpacije in degradacije izvedem na podlagi Uredbe o kriterijih za izračunavanje višine nadomestila za degradacijo in uzurpacijo prostora in o načinu njegovega plačila (Uradni list RS, št. 33/03, 79/09, 6/14, 61/17 – GZ in 199/21 – GZ-1) in znaša:

formula	SDU = ((T1 + T2 + T3) x F1 x F2 x F3 x F4 x F5 x F6 x F7) x dFx	
	Opis	točke
5. člen	vrsta namenske rabe prostora	80,00
6. člen	izraba kapacitete prostora	0,00
7. člen	vrsta in stopnja varovanja	0,00
	T1+T2+T3	80,00
	Opis	faktor
9. člen	načini izvajanja nedovoljene gradnje ' (F1)	1,00
10. člen	namen nedovoljene gradnje (F2)	1,00
11. člen	obseg nedovoljene gradnje (F3)	1,40
12. člen	izgrajenost oziroma dokončanost nedovoljene gradnje (F4)	1,00
13. člen	zahtevnost izvajanja del (F5)	1,00
14. člen	skladnost nedovoljene gradnje z namensko rabo prostora (F6)	1,00
15. člen	skladnost nedovoljene gradnje z oblikovalskimi pogoji (F7)	1,00
	((T1 + T2 + T3) x F1 x F2 x F3 x F4 x F5 x F6 x F7)	111,71
17. člen	nelegalna gradnja - dodatni faktor Dfx	1,50
	((T1 + T2 + T3) x F1 x F2 x F3 x F4 x F5 x F6 x F7) x dFx	167,57
	Vrednost točke (EUR)	8,00
	Vrednost uzurpacije in degradacije	1.340,57

Za legalizacijo spremembe namembnosti je skladno z GZ-1 potrebna še :

- izdelava projekta (posnetka obstoječega stanja), ki ga ocenjujem na 500,00 EUR;
- plačilo uzurpacije in degradacije in upravne takse, ki jih ocenjujem na 1.340,57 EUR;
- geodetsko evidentiranje objekta ocenjujem na 500,00 EUR (glede na cenik IZS);
- ureditev služnosti dostopa in dovoza ocenjujem na 150,00 EUR (menim, da sodni postopek ne bo potreben, saj bo šlo za priposestevovanje in bo vstopila v ureditev tudi občina)
- uporabno dovoljenje, katerega stroške ocenjujem na 150,00 EUR (takse in administrativne stroške).

Vrednost nepremičninskih pravic ob upoštevanju stroškov za legalizacijo tako znašajo:

Opis manjvrednosti	vred. €
projektna dokumentacija	-500,00
pravni stroški (ureditev služnosti) – dokazilo o pravici graditi	-150,00
komunalni prispevek	-5.190,67
plačilo za uzurpacijo in degradacijo	-1.340,57

upravne takse	150,00
SKUPAJ manjvrednost	-7.031,24
Indikativna vrednost premoženja (€)	55.317,99
Indikativna vrednost premoženja korig. (€)	48.286,75

6.3. Uskladitev in končna ocena vrednosti

Za ocenjevanje vrednosti nepremičninskih pravic na nepremičninah – nepremičnine: zemljiške parcele z ID 908 885/2, ki v naravi predstavlja stanovanjsko hišo z naslovom Spodnje Javorje 14a v Črni na Koroškem s pripadajočim zemljiščem in gospodarskim poslopjem do 1/6, je bil uporabljen:

- **način tržnih primerjav** po katerem znaša ocenjena vrednost **48.286,75 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.

Na donosu zasnovan način se uporablja predvsem za nepremičnine, ki so tipične za pridobivanje donosa (komercialne nepremičnine).

Glede na navedeno ocenjujem, da je končna tržna cena nepremičninskih pravic zemljiške parcele z ID 908 885/2, ki v naravi predstavlja stanovanjsko hišo z naslovom Spodnje Javorje 14a v Črni na Koroškem s pripadajočim zemljiščem in gospodarskim poslopjem do 1/6 **48.286,75 EUR**.

Ker je predmet ocenjevanja idealni delež na ocenjevanih nepremičninskih pravicah do 1/6 znaša ta delež: $48.286,75 \text{ EUR} \times 1/6 = 8.047,79 \text{ EUR}$ ali zaokroženo:

8.050,00 EUR

(z besedo: osem tisoč petdeset 00/100 evrov).

Ocena vrednosti velja na dan 29. junij 2023. V navedeni vrednosti je zajeta gradbena vrednosti objekta skupaj s komunalno opremljenim zemljiščem in zunanjo ureditvijo.

Navedena vrednost predstavlja absolutno lastninsko pravico. Omejitve in obremenitve pri oceni vrednosti niso upoštevane, razen izrecno navedenih v tem poročilu ter ob upoštevanju posebnih predpostavk.

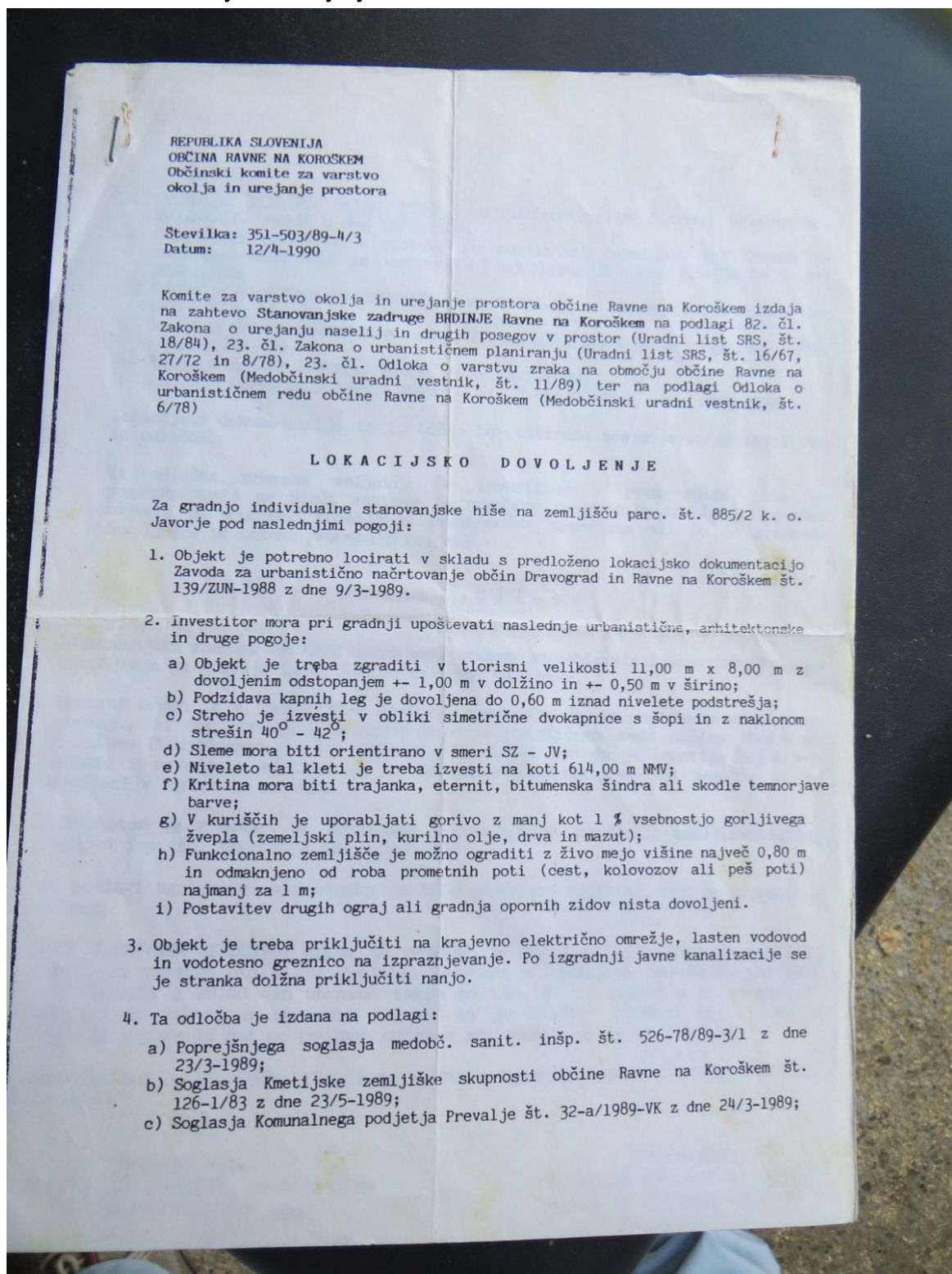


Celje, 31. oktober 2023

Janko Trobiš, gr.t.; univ. dipl. prav.
sodni cenilec za področje gradbeništva

7.0. PRILOGE

7.1. Lokacijsko dovoljenje



- 2 -

- d) Soglasja ELEKTRO Celje TOZD Elektrodistribucija Slovenj Gradec št. D/1-NI/GI- 900/89 z dne 19/6-1989;
- e) Geološkega poročila o sestavi in nosilnosti temeljnih tal Zavoda za raziskavo materiala in konstrukcij Ljubljana št. DN: 106-366/89 z dne 10/1-1990;
- f) Soglasja GG TOZD Gozdarstvo Črna na Koroškem za uporabo pitne vode z dne 12/2-1990;
- g) Soglasja GG TOK Gozdarstvo Ravne, Prevalje za gradnjo cestnega priključka z dne 16/2-1990;
- h) Soglasja sosede DRVODEL Marije z dne 16/2-1990;
- i) Soglasja Cestnega podjetja Maribor št. 2-416/90/CB/K z dne 29/3-1990.

Lokacijska dokumentacija iz 1. točke ter citirana soglasja so sestavni del te odločbe.

5. Ta odločba preneha veljati, če investitor v roku enega leta po pravnomočnosti ne vloži zahteve za gradbeno dovoljenje oz. če je njegova zahteva za gradbeno dovoljenje pravnomočno zavrnjena ali če je gradbeno dovoljenje po zakonu prenehalo veljati.

O b r a z l o ž i t e v :

Stanovanjska zadruga BRDINJE Ravne na Koroškem je zahtevala izdajo lokacijskega dovoljenja za gradnjo individualne stanovanjske hiše.

Upravni organ je v lokacijskem postopku ugotovil, da je predvidena gradnja na območju, ki se obravnava z odlokom o urbanističnem redu občine Ravne na Koroškem (Medobčinski uradni vestnik, št. 6/78) ter da je lokacija objekta v skladu z navedenim odlokom in da je parcela zazidljiva pod pogoji, ki so navedeni v izreku te odločbe.

Investitor je v dokaz, da razpolaga z zemljiščem, predložil zemljiškoknjižni izpis izp. št. 3891/89 z dne 19/12-1989.

Na podlagi ugotovitev v postopku je bilo o zadevi odločiti, kot je navedeno v izreku.

POUK O PRAVNEM SREDSTVU: Zoper to odločbo je dopustna pritožba na republiški komite za varstvo okolja in urejanje prostora v Ljubljani. Morebitno pritožbo je kolkovati z 20,00 din upravne takse po tar. št. 2 zakona o spremembah in dopolnitvah zakona o upravnih taksah in jo vložiti pismeno ali ustno na zapisnik v roku 15 dni po prejemu odločbe pri občini Ravne na Koroškem.

Takse prosto po 17. točki 19. člena zakona o upravnih taksah (Uradni list SRS, št. 7/72).

POSTOPEK VODIL:
REFERENT ZA GRADBENE, URBANISTIČNE
IN VODNOGOSPODARSKE ZADEVE

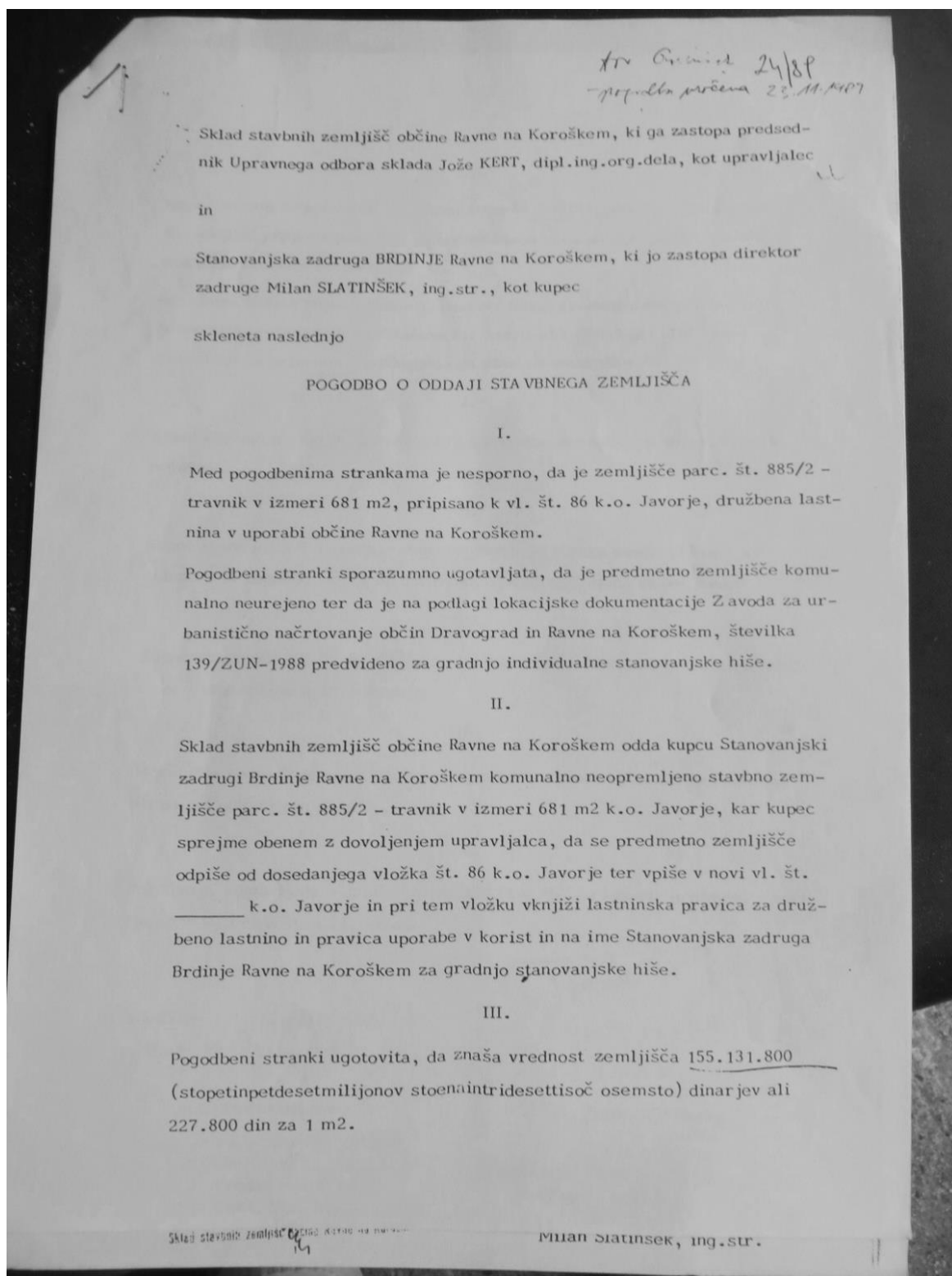
PREDSEDNIK
OBČINSKEGA KOMITEJA ZA VARSTVO
OKOLJA IN UREJANJE PROSTORA
Bojan Medved

- 3 -

OBVEŠČENI:

1. Stanovanjska zadruga BRDINJE
Ravne na Koroškem
2. Zavod za urbanistično načrtovanje
občine Ravne na Koroškem
3. Urb. inšp., UIS Dravograd
4. Krajevna skupnost Črna na Koroškem
5. ✓ DRVODEL Marija
Sp. Javorje 6, Črna na Koroškem

7.2. Pogodba o oddaji stavbnega zemljišča



- 2 -

IV.

Kupec se zaveže poravnati pogodbeni znesek 155.131.800 din najkasneje v 15. dneh od prejema pogodbe, po preteku tega roka pa upravljalec zaračuna zakonske zamudne obresti.

Pogodbeni znesek kupec nakaže na naslov: Sklad stavbnih zemljišč občine Ravne na Koroškem v korist računa št. 51830-654-29819 pri SDK Ravne na Koroškem, s pripisom - odškodnina za stavbno zemljišče.

V.

Kupec nastopi posest in pridobi pravico uporabe zemljišča z dnem sklenitve pogodbe.

VI.

Kupec mora pričeti z gradnjo stanovanjske hiše v roku enega (1) leta po sklenitvi te pogodbe, sicer bo upravljalec predlagal njeno razveljavitev.

VII.

Kupec se zaveže, da bo zemljišče na lastne stroške komunalno uredil v skladu s pogoji lokacijske dokumentacije.

VIII.

Morebitne spore iz te pogodbe bosta pogodbeni stranki reševali sporazumno ali pa pri pristojnem sodišču.

IX.

Pogodba je sestavljena v osmih (8) enakih izvodih, od katerih prejmeta upravljalec in kupec po štiri (4) izvode.

Številka: 151/ZUN-SSZ/1989

Datum: 2.11.1989

Upravljalec:

Sklad stavbnih zemljišč
občine Ravne na Koroškem
Predsednik UO SSZ
Jože Kert, dipl.ing.org.dela
Sklad stavbnih zemljišč občine Ravne na Koroškem

Kupec:

Stanovanjska zadruga
STANOVANJSKA BRDINJA
RAVNE NA KOROŠKEM
Direktor:
Milan Slatinšek, ing.str.

7.3. Odločba o plačilu spremembe namembnosti zemljišča

REPUBLIKA SLOVENIJA
OBČINA RAVNE NA KOROŠKEM
Občinski komite za varstvo
okolja in urejanje prostora

Stevilka: 351-503/89-4/3
Datum: 24/5-1990

Občinski komite za varstvo okolja in urejanje prostora izdaja na podlagi 7. odstavka 14. člena Zakona o kmetijskih zemljiščih (Uradni list SRS, št. 1/79, 11/81, 1/86 in RS, št. 9/90) in na podlagi 124. in 202. člena Zakona o splošnem upravnem postopku (Uradni list SFRJ, št. 47/86 - prečiščeno besedilo) v upravnem postopku zadevi stranke Stanovanjske zadruge "Brdinje", Ravne na Koroškem naslednjo

O D L O Č B O

Stranka Stanovanjska zadruga "Brdinje" Ravne na Koroškem

mora plačati odškodnino zaradi spremembe namembnosti kmetijskega ali gozdnega zemljišča v znesku 53.526,60 din.

Odškodnino je treba poravnati (plačati) v petnajstih dneh od prejema te odločbe na naslov: Proračun občine Ravne na Koroškem št. žiro računa 51830-842-044-84, ekspozitura Maribor.

O b r a z l o ž i t e v :

Občinski komite za varstvo okolja in urejanje prostora je stranki Stanovanjski zadrugi "Brdinje" Ravne na Koroškem

izdal lokacijsko dovoljenje (potrdilo o priglasenih delih) št. 351-503/89-4/3 z dne 12/4-1990 za gradnjo individualne stanovanjske hiše

Po 3. odstavku 14. člena Zakona o kmetijskih zemljiščih se plača odškodnina zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča od površine, ki je po lokacijskem dovoljenju določeno za gradnjo objekta in od površine zemljišča, ki je z lokacijskim dovoljenjem namenjeno za redno rabo objekta. Če gre za gradnjo objekta, predvidenega z zazidalnim načrtom, se šteje, da je za redno rabo objekta določeno vse zemljišče, ki po zazidalnem načrtu pripada objektu. Odškodnina se določi v znesku na kvadratni meter ob upoštevanju lege in kakovosti zemljišča po tabeli, ki je sestavni del Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o kmetijskih zemljiščih in Odloka o določitvi vrednosti točke za izračun odškodnine zaradi spremembe namembnosti kmetijskih zemljišč in gozda (Uradni list RS, št. 9/90).

Specifikacija odškodnine zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča ali gozda na podlagi navedenega je sledeča:

- 2 -

Katastrska občina: Javorje

Par. št.	Kat.kul.	Bonit. raz.	Kat. okraj.	Površina	Število toč/m2	Skupno št.točk	Vrednost toč. din	Odmerjena odškodnina
885/2	travnik	4	III	681	15	10.215	5,24	53.526,60

SKUPAJ: 681 10.215 5,24 53.526,60

OPOMBA: Vrednost točke znaša za mesec april 1990 5,24 din (Uradni list RS, št. 18/90)

Na podlagi 9. odstavka 14. člena Zakona o kmetijskih zemljiščih je treba plačati odškodnino v petnajstih dneh od prejema odločbe o njeni določitvi. Če odškodnina ni plačana v roku, mora zavezanec plačati tudi zamudne obresti. Brez potrdila o plačani odškodnini ni dovoljeno izdati gradbenega dovoljenja oziroma dovoljenja za izkoriščanje rudnin, prav tako pa ne začeti gradnje na podlagi priglasitve.

S tem je odločba utemeljena.

POUK O PRAVNEM SREDSTVU: Zoper to odločbo je dopustna pritožba na Republiški komite za varstvo okolja in urejanje prostora. Morebitno pritožbo je kolkovati z din 20,00 upravne takse po tar. št. 2 Zakona o upravnih taksah in jo vložiti pisмено ali ustno na zapisnik v roku 15 dni po prejemu odločbe pri pristojnem upravnem organu občine Ravne na Koroškem.

Odločba je izdana po uradni dolžnosti in je oproščena plačila takse.

POSTOPEK VODIL:
REFERENT ZA GRADBENE, URBANISTIČNE
IN VODNOGOSPODARSKE ZADEVE
Stanko Kumprej
Stanko Kumprej s.r.

PREDSEDNIK
OBČINSKEGA KOMITEJA ZA VARSTVO
OKOLJA IN UREJANJE PROSTORA
Bojan Medved
Bojan Medved s.r.

OBVEŠČENI:

1. Stanovanjska zadruga "Brdinje"
Ravne na Koroškem
2. Odbor za varstvo in urejanje
kmetijskih zemljišč, tu
3. Republ. komite za kmetijstvo, gozdarstvo
in prehrano, Parmova 33, Ljubljana
4. Rep. komite za varstvo okolja in urejanje
prostora, Zupančičeva 6, Ljubljana
5. Referent za proračun, tu

PREPIS JE TOČEN

Ravne na Koroškem, dne 28-05-1990

Vodja pisarne

Krdaj

7.4. Potrdilo o imenovanju za sodnega cenilca



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA
PRAVOSODJE
Ljubljana, Župančičeva 3

P o t r d i l o

o imenovanju za
sodnega cenilca

Janko TROBIŠ

Rojen: 18.6.1962
Stanujoč: Prekorje 66, 3211 Škofja Vas

je z odločbo Ministrstva za pravosodje, št. 705-278/2009

**imenovan
za sodnega cenilca za**

področje GRADBENIŠTVO
podpodročje NEPREMIČNINE, STAVBNA ZEMLJIŠČA

Številka: 705-278/2009
V Ljubljani, 20.9.2010



Jalen
Aleš ZALAR
Minister za pravosodje