

SONJA LALIČ, inž. grad.
Sodna cenilka za gradbeništvo
Aljaževa ulica 30
1000 Ljubljana



**POROČILO O OCENJEVANJU TRŽNE VREDNOSTI
LASTNINSKIH PRAVIC ZA GARAŽO ST 426-1 NA
PARCELI ŠT. 455/34 K.O. 1618 VINICE V LASTI KOTUR
DEJANA, GORENJI LAZI 14, 1310 RIBNICA NA
LOKACIJI V GORENJIH LAZIH**



Ribnica, 5.10.2023

VSEBINA

A.	SPREMNO PISMO	3
B.	IZVLEČEK	4
C.	OSREDNJI DEL POROČILA	5
1	SPLOŠNI PODATKI	5
1.1	Podatki o nepremičnini	5
1.2	Naročnik	5
1.3	Cenilec	5
1.4	Namen ocenjevanja vrednosti	5
1.5	Podlaga vrednosti	5
1.6	Datum ogleda	5
1.7	Datum ocenitve vrednosti	5
1.8	Datum izdelave poročila	5
1.9	Opis opravljenega dela	5
1.10	Predpostavke in omejitveni pogoji	6
1.11	Uporabljena literatura in viri	7
1.12	Splošne zasnove in načela	7
2.	ANALIZA OKOLJA IN NEPREMIČNIN	8
2.1	Analiza okolja	8
2.2	Analiza nepremičninskega trga stanovanj v Ribnici v letu 2022	12
2.3	Analiza soseske	12
3.	ZEMLJIŠKOKNJŽNI PODATKI	16
4.	URBANISTIČNI PODATKI	17
5.	OCENJEVANJE VREDNOSTI	17
5.1	Predstavitev načina tržnih primerjav	17
5.2	Ocenjevanje po načinu tržnih primerjav	17
6.	ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE	19
7.	SKLEP O KONČNI VREDNOSTI	19
8.	IZJAVE	20
8.1	Izjava ocenjevalca	20
8.2	Kvalifikacija ocenjevalca	20
8.3	Izjava naročnika o točnosti posredovanih podatkov	21
9.	PRILOGE	21

A. SPREMNO PISMO

Okrajno sodišče v Kočevju
Ljubljanska cesta 26
1330 Kočevje

Ribnica, 5.10.2023

Zadeva: **Ocena tržne vrednosti lastninskih pravic na garaži ST 426-1 na parceli št. 455/34 K.O. 1618 Vinice, v lasti Kotur Dejana, Gorenji Lazi 14, 1310 Ribnica, na lokaciji v Gorenjih Lazih**

V skladu z vašim naročilom sem preverila tržno vrednost lastninskih pravic v zvezi z garažo ST 426-1 na parceli št. 455/34, K.O. 1618 Vinice v Gorenjih Lazih.
Namen ocene vrednosti je ugotovitev vrednosti v postopku izvršbe I 147/2022.

Ocena lastninskih pravic je izvedena z opisanimi omejitvenimi pogoji.

Po Mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti (MSOV 2020) je **tržna vrednost** ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju in pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

Predmet ocene je celotni delež 1/1 na parceli št. 455/34, K.O. 1618 Vinice, ki v naravi predstavlja delno stavbno in delno kmetijsko zemljišče na katerem stoji nelegalno zgrajena garaža neto površine 36,60 m². Zgrajena je bila leta 2000.

Locirana je tik ob občinski cesti in ob robu dvorišča stanovanjske hiše v kateri biva lastnik Dejan Kotur. Uvoz v garažo je ugoden. Okolica je utrjena in obsega peščeno dvorišče in naravno zatravljene kmetijske površine. Teren pod garažo je hribovit.

Po videzu je garaža priključena na elektriko, najverjetneje na priključek sosednje stanovanjske hiše.

Z ozirom na leto gradnje stavbo ocenjujem kot nelegalno, ki jo je po trenutni zakonodaji možno legalizirati kot objekt daljšega obstoja, saj gre za objekt, ki je bil grajen pred letom 2005.

Pri ocenjevanju vrednosti lastninskih pravic je bil uporabljen način tržnih primerjav. Ocena vrednosti je izdelana skladno z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV 2020) in Slovenskim poslovno finančnim standardom 2 (SPS-2; Ur. List RS št. 52455/2018).

Na osnovi dejstev in analiz, ki jih vsebuje ta elaborat, je moje mnenje, da znaša tržna vrednost na dan 5.10.2023

14.900,00 €

Vrednost velja za prodajo celote, brez upoštevanja DPN in morebitnih stroškov pri prodaji. Poročilo je izdelano v enem izvodu.

Če imate glede poročila o ocenjevanju vrednosti in njegove vsebine kakršnokoli vprašanje, me prosim obvestite.

Lep pozdrav!

Sonja Lalić, inž. grad.

Sonja Lalić



B. IZVLEČEK

Ocenjevalec:	Sonja Lalić, sodna cenilka za gradbeništvo, inž. grad.
Naročnik:	Okrajno sodišče v Kočevju, Ljubljanska cesta 26, 1330 Kočevje
Predmet ocene:	Lastninska pravica na garaži ST 1618-426-1 na parc. št. 455/34 K.O. 1618 Vinice do celote 1/1.
Lastnik:	Dejan Kotur, Gorenji Lazi 14, 1310 Ribnica do 1/1
Uporabnik poročila:	Okrajno sodišče v Kočevju, Ljubljanska cesta 26, 1330 Kočevje
Vrsta nepremičnine:	Garaža neto tlorisne površine 36,60 m ² .
Lokacija:	Ob hiši Gorenji Lazi 14, 1310 Ribnica.
Območje urejanja:	La-08-druga kmetijska zemljišča-K2
Datuma ocene:	5.10.2023.
Datum ogleda stanja:	6.9.2023 brez prisotnosti lastnika.
Datum poročila:	5.10.2023.
Valuta:	€
Namen:	Ugotovitev tržne vrednosti lastninskih pravic v postopku izvršbe I 147/2022.
Omejitveni pogoji:	Navedeni v poglavju 1
Podlaga vrednosti:	Po Mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti (MSOV 2020) je tržna vrednost ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanimi in neodvisnimi strankama po ustreznem trženju in pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.
Uporabljeni dokumenti:	<ul style="list-style-type: none">- ZK izpis 1x- urbanistična in druga dokumentacija- javni statistični podatki- internet, podatki GURS, SURS in CENILEC- lokacijska informacija 351-0177/2023-2- odgovor UE Ribnica 020-2/2023-6241-255/19.9.2023- odgovor UE 090-54/2023-6241-2/13.9.2023- dopis lokalnega projektanta
Uporabljeni načini vrednotenja:	- način tržnih primerjav
Ocenjena vrednost :	<ul style="list-style-type: none">- Vrednost 1/1 – 14.900 € Ocena po načinu tržnih primerjav je utemeljena na treh tržnih podatkih.

Opis poročila: - Dogovorjena oblika poročila: pisna, določena v MSOV 2020

C. OSREDNJI DEL POROČILA

1 SPLOŠNI PODATKI

1.1 Podatki o nepremičnini

Predmet ocenjevanja je lastninska pravica na nepremičnini:

- Parc.št. 455/34 K.O. 1618 Vinice-del in ST 1618-426-1 neto 36,60 m2.

Podatki so povzeti iz javne evidence REN. Pri ocenjevanju tržne vrednosti obravnavane nepremičnine bom upoštevala površino iz REN, to je neto površino 36,60 m2 in del stavbnega zemljišča površine 68 m2 (ostalo je kmetijsko zemljišče).

1.2 Naročnik

Naročnik poročila je : Okrajno sodišče v Kočevju, Ljubljanska cesta 26, 1330 Kočevje

1.3 Cenilec

Cenilec nepremičnine je:

- Sonja Lalić, sodna cenilka za gradbeništvo, Aljaževa ulica 30, Ljubljana.

1.4 Namen ocenjevanja vrednosti

Namen ocenjevanja vrednosti je ocenitev tržne vrednosti lastninskih pravic v postopku izvršbe I 147/2022.

1.5 Podlaga vrednosti

Podlaga vrednosti je tržna vrednost, kot je opredeljena v Mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti (MSOV 2020).

1.6 Datum ogleda

Ogled na kraju samem je bil izveden 6.9.2023, brez prisotnosti lastnika.

1.7 Datum ocenitve vrednosti

Vrednost je ocenjena na datum 5.9.2023.

1.8 Datum izdelave poročila

Datum izdelave poročila je 5.9.2023.

1.9 Opis opravljenega dela

Pregled predmetne nepremičnine in okolja

Za potrebe vrednotenja tržne vrednosti lastninskih pravic parcele št. 455/34 1618- Vinice sem opravila ogled na lokaciji. Ugotovila sem, da na parceli stoji garaža ID 1618-426-1. Z poizvedovanjem na UE Ribnica sem z dopisom 090-54/2023-6241-2 z dne 13.9.2023 ugotovila, da priloženo gradbeno dovoljenje ne zajema tudi garaže. Z novim poizvedovanjem

na UE Ribnica sem zaprosila za izračun stroška degradacije in uzurpacije prostora za tovrstni objekt. Nadalje sem pri lokalnem projektantu pridobila podatek o strošku izdelave tehnične dokumentacije za legalizacijo tovrstnega objekta. Objekt je bil grajen leta 2000 in trenutna zakonodaja dopušča legalizacijo objekta, kot objekt daljšega obstoja, saj je bil grajen pred letom 2005 in je vpisan v kataster stavb. Prav tako je zemljišče na katerem stoji garaža v lasti dolžnika.

Lastnik pri ogledu ni bil prisoten, zato je bilo potrebno poizvedovanje pri ustreznih institucijah. Pri izračunu sem se oprla na podatke javne evidence REN, tako glede površine garaže kot tudi površine celotnega zemljišča. Iz aplikacije PISO Občine Ribnica sem pridobila okvirni podatek o površini stavbnega zemljišča na parceli 455/34, saj je pretežna površina po dejanski in namenski rabi kmetijsko zemljišče.

Ostali podatki zlasti leto gradnje so tudi povzeti iz REN.

Ocenjevanje gradim na dejanskih podatkih o prodanih nepremičninah s pomočjo aplikacije ARVIO.

Preostale podatke zlasti o komunalni opremi sem pridobila preko aplikacije PISO Občine Ribnica. Ogledala sem si okolje predmetne nepremičnine. Zbrala sem osnovne podatke o demografskih in ekonomskih procesih, ter splošne podatke o cenah nepremičnin. Pregledala sem podatke o urbanističnih predpisih preko aplikacije PISO.

Zbiranje in analiziranje tržnih podatkov

Za oceno vrednosti predmetne nepremičnine sem izvedla naslednje korake:

- poiskala in analizirala sem tržne transakcije za prodane nepremičnine
- poiskala in analizirala sem podatke o prodajah praznih zemljišč

Na osnovi dobljenih podatkov sem izvedla celoten izračun.

Odgovornost za podatke o predmetni nepremičnini in o okoljskih tveganjih:

Nadrejene ali podrejene nepremičninske pravice, ki vplivajo na pravico, ki je predmet ocene: niso preverjene, upoštevano je, da ne obstajajo.

Preveritev nepremičninske pravice: lastništvo je preverjeno z vpogledom v ZK.

Obseg pregleda predmeta ocenjevanja: vizualni pregled od zunaj.

Odgovornost za potrditev natančnega opisa in stanja objekta. Ocenjevalka sem osebno pregledala prostore od zunaj.

Prevezam odgovornost za stanje objekta, ki je vidno ob ogledu: Konstrukcijski elementi so predpostavljani.

Odgovornost za informacije o površini garaže: podatki so povzeti iz javne evidence REN

Odgovornost za pravilnost teh podatkov ocenjevalka ne prevzemam.

Obseg raziskave v naravi, natančen opis in ustreznost komunalnih priključkov: Podatke o komunalni opremljenosti lokacije sem pridobila iz aplikacije PISO občine Ribnica.

Informacije o stanju tal in temeljev: podatki o stanju tal in temeljev niso bili dosegljivi in niso pregledani.

Odgovornost za prepoznavanje dejanskih ali možnih okoljskih tveganj: podatki o dejanskih ali možnih okoljskih tveganjih niso preverjeni.

Izdelava poročila o ocenjevanju vrednosti

Podatki o prodanih nepremičninah so bili dosegljivi v zadostnem obsegu. Omogočili so mi, da sem izvedla prilagoditve zaradi razlik med ocenjevano in prodanimi nepremičninami.

Na koncu sem oblikovala sklep o tržni vrednosti lastninskih pravic ocenjevanega premoženja.

1.10 Predpostavke in omejitveni pogoji

1.10.1 Splošni omejitveni pogoji in predpostavke

- Zbrani podatki in informacije so uporabljeni s predpostavko, da so točni. Za morebitne razlike med pridobljenimi in dejanskimi podatki ne prevzemam odgovornosti.
- Za vse podatke o nepremičnini, ki so pridobljeni s strani naročnika, ta prevzema vso odgovornost. Naročnik jamči, da so informacije in podatki, ki so mi bili posredovani, popolni in točni, z moje strani so preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri.
- To poročilo z vsemi podatki, informacijami in mnenji je zaupne narave, zato ocenjevalec ne prevzema nobene odgovornosti za zanašanje tretje stranke na to poročilo.
- Ocena vrednosti velja le za v poročilu navedeni namen uporabe in datum vrednotenja.
- Naročnik tega poročila ali njegove kopije nima pravice uporabe posameznega dela ali celotnega poročila za noben drug namen, razen za namen, za katerega je poročilo izdelano, če predhodno ne pridobi pisne privolitve izdelovalca poročila.
- Izdelovalec tega poročila ni dolžan sodelovati v pogajanjih v zvezi z vsebino tega poročila oz. ni dolžan podajati nikakršnih obrazložitev celote ali dela poročila brez dogovora naročnika in izdelovalca poročila.
- Izdelava poročila o oceni vrednosti (vrednotenje) je podajanje strokovnega mnenja o vrednosti nepremičninskih pravic, pri čemer pomeni ocenjena vrednost nepremičninskih pravic, glede na namen cennitve in vrsto ocenjene vrednosti, informacijo naročniku o vrednosti tako ocenjenih nepremičninskih pravic.
- Podlaga za oblikovanje strokovnega mnenja o vrednosti nepremičninskih pravic so znanje in izkušnje ter poznavanje zakonitosti nepremičninskega trga ocenjevalca vrednosti nepremičninskih pravic.
- Posest je vrednotena, kot da ni obremenjena z dolgovi.
- Potrebno je razumeti, da dejanska cena, dosežena v transakciji, ki vključuje obravnavano nepremičnino, lahko odstopa od ocenjene tržne vrednosti zaradi različnih vzrokov, kot so motivacija obeh strank, pogajalske sposobnosti strank in drugih vzrokov.

1.10.2 Posebne predpostavke

- Podatki o lastništvu nepremičnine so povzeti na osnovi ZK izpisa.
- Podatki o višini stroška degradacije in uzurpacije so povzeti po UE 090-54/2023-6241-2/13.9.2023.
- podatki o nelegalnosti objekta so povzeti po 020-2/2023-6241-255/19.9.2023.
- podatki o stroških izdelave tehnične dokumentacije so povzeti po informaciji lokalnega projektanta.

1.11 Uporabljena literatura in viri

Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV), (slovenski prevod), 2020.

Slovenskim poslovno finančni standard 2 (SPS-2; Ur. List RS št. 52455/2018).

Pšunder, Igor, Torkar, Milan: Ocenjevanje vrednosti nepremičnin. Slovenski inštitut za revizijo, Ljubljana 2003.

Vestnik združenja SICGRAS.

Nepremičninske revije, nepremičninske agencije, internet.

Podatki Geodetske uprave RS (GURS), <http://prostor.gov.si>

Zemljiška knjiga, <http://portal.sodisce.si>

Arvio, podatki Statističnega urada RS (SURS).

Odgovor UE Ribnica 020-2/2023-6241-255/19.9.2023.

Odgovor UE 090-54/2023-6241-2/13.9.2023.

Dopis lokalnega projektanta.

Lokacijska informacija 351-0177/2023-2

1.12 Splošne zasnove in načela

Nepremičnine (real estate) so opredeljene kot zemljišče in vse stvari, ki so naravni del zemljišča, npr. drevesa, minerali in stvari ki so bile dodane zemljišču, npr. objekti in izboljšave ter vsi trajni priključki objektov, npr. nadzemni in podzemni infrastrukturni objekti (komunalna infrastruktura).

Nepremičninske pravice (real property) vključujejo vse pravice, upravičenja in koristi, povezane z lastništvom nepremičnine. Upravičenje ali upravičenja na nepremičninah se običajno izkazujejo z nekim dokazom lastništva (npr. dokumentom o lastništvu) ločeno od fizične nepremičnine. Nepremičninske pravice so nefizična zasnova.

Zemljišče (land) je del zemeljske površine, prostor pod njim, ki se razteza do središča zemlje in prostor nad njim, ki se razteza do neba. Ocenjevanje vrednosti zemljišča, kot če bi bilo nezasedeno, ali zemljišča in njegovih izboljšav, je ekonomska zasnova. Ne glede na to, ali je prazno ali izboljšano, se na zemljišče sklicujemo tudi kot na nepremičnino. Vrednost ustvarja koristnost nepremičnine ali sposobnost zadovoljevanja potreb ali želja človeške družbe. K vrednosti pa prispevajo enkratnost nepremičnine, trajnost, stalnost lokacije, razmeroma omejena ponudba in posebna koristnost njene lege.

Sestavine (improvements) – Zgradbe, konstrukcije ali spremembe zemljišča trajne narave, ki vključujejo porabo dela in kapitala, in so namenjene povečanju vrednosti ali koristnosti premoženja. Izboljšave imajo različne načine uporabe in dobe gospodarne uporabe.

Tržna vrednost (market value) 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 in pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

Neto tlorisna površina stanovanja je seštevek površin vseh prostorov, ki sestavljajo stanovanje (npr. dnevna soba, kuhinja, spalnica, otroška soba, kabinet, balkon, terasa, klet) oziroma pripadajo istemu delu stavbe in se v geodetskih evidencah ne vodijo kot samostojen del stavbe z lastno številko dela stavbe. Vanjo je vključena površina vseh bivalnih in ne bivalnih prostorov stanovanja. SIST ISO 9836.

Uporabna površina stanovanja je seštevek vseh zaprtih prostorov za bivanje, brez tehničnih prostorov in skupnih prostorov, ki pripadajo istemu delu stavbe. Prostori za bivanje so dnevna soba, kuhinja, kopalnica, stranišče, predsoba, spalnica, kabinet, notranji hodnik ipd. Tehnični prostori so klet, shramba za živila, sušilnica, pralnica, garaža, drvarnica, kurilnica, stopnišča znotraj stanovanja, delavnica, garderoba ipd. Med tehnične prostore se štejejo tudi odprte in zaprte terase, balkoni, in lože. Za prostore, ki se nahajajo v mansardi, v uporabno površino štejemo samo del površine, kjer je višina stropov enaka oz. višja od 1,6 m.

Primerljiva nepremičnina je nepremičnina, ki je bila prodana v preteklosti in za katero so znani podatki o višini dosežene cene ob prodaji. Nepremičnina ni nujno v celoti identična, je pa enake uporabnosti in se nahaja, če je le mogoče na podobni, primerljivi lokaciji.

2. ANALIZA OKOLJA IN NEPREMIČNIN

2.1 Analiza okolja

Po Poročilu o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2022 (GURS, 2022) je bila že drugič zapored dosežena rekordna raven cen, število sklenjenih poslov pa se je zmanjšalo.

Tako se je število sklenjenih poslov s stanovanjskimi nepremičninami v primerjavi z letom 2021 zmanjšalo za 5 do 10 odstotkov. Sklenjeni posli so se zmanjšali različno. Tako je bilo poslov s stanovanji manj za 10 %, posli s hišami se niso bistveni zmanjšali, poslov s poslovnimi nepremičninami (pisarniški prostori, trgovski, storitveni in gostinski lokali) pa je bilo manj za cca 15 %. Število poslov s stavbnimi zemljišči je bilo manj za dobrih 15 odstotkov. Kar gre pripisati manjšemu povpraševanju zaradi visokih cen zemljišč in visokih gradbenih stroškov ter manjšanja kupne moči prebivalstva, kaže pa tudi na postopno zmanjševanje gradbene aktivnosti v bodoče.

V Ljubljani se sicer na veliko gradi in načrtuje nove stanovanjske projekte, v ostalih največjih mestih pa se lahko zgodi, da se bo zaradi ohladi trga in visokih stroškov gradnje večja gradbena ekspanzija ustavila še predno se je dobro začela. Število transakcij s stanovanjskimi nepremičninami se je lani zmanjšalo v vseh največjih mestih, največje pa je bilo zmanjšanje v Ljubljani, kjer se je občuten upad prodaje stanovanj v večstanovanjskih stavbah pričel že konec leta 2021.

Lani se je na slovenskem nepremičninskem trgu nadaljevala visoka rast cen nepremičnin. Rast cen stanovanj v večstanovanjskih stavbah in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb je bila ponovno rekordna, medtem ko so cene stanovanjskih hiš zrasle nekoliko manj kot leto prej. Cene stanovanj so v primerjavi z letom 2021 zrasle za 19 odstotkov, cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb 17 odstotkov, cene hiš pa za 12 odstotkov.

Na visoko rast cen stanovanjskih nepremičnin v letu 2022 je vplivala predvsem izredna rast cen v prvi polovici leta, medtem ko se je rast cen v drugi polovici leta umirila. **V drugi polovici lanskega leta so cene stanovanj v največjih mestih praktično stagnirale.**

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.

Stanovanja

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

ST 426-1 na parceli št. 455/34 K.O. 1618 Vinice

	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%

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)

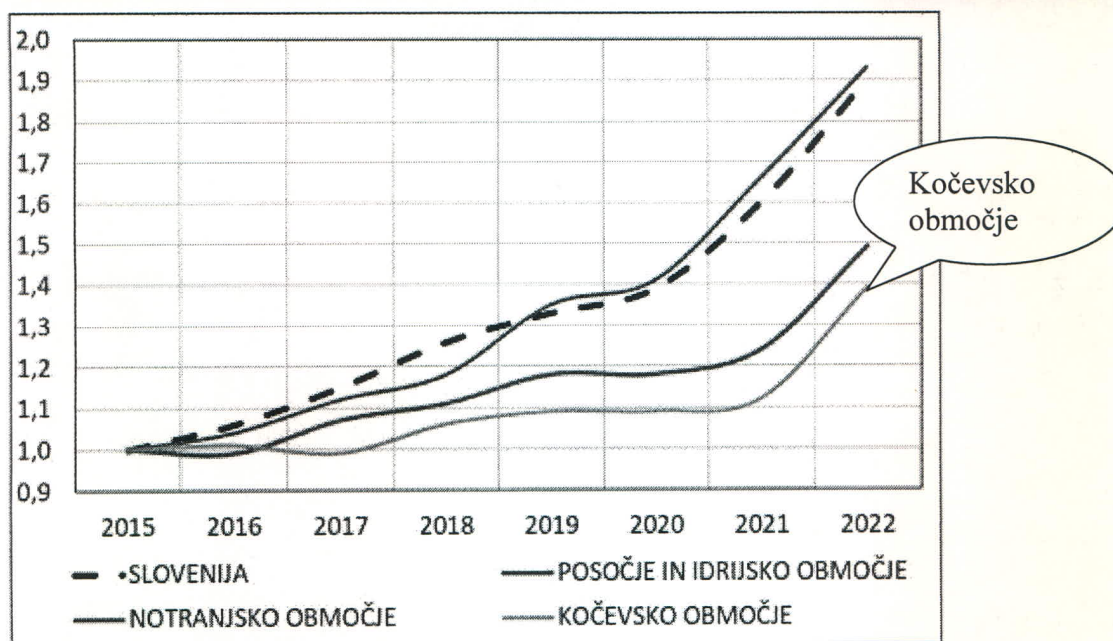
	Stanovanja	Hiše	Zemljišča za gradnjo
2015-2016	6%	5%	3%
2015-2017	15%	9%	5%
2015-2018	26%	15%	14%
2015-2019	33%	20%	20%
2015-2020	39%	23%	25%
2015-2021	60%	39%	40%
2015-2022	90%	56%	64%

V primerjavi z letom 2021 so se cene stanovanj v Sloveniji v večstanovanjskih stavbah zvišale za okoli **19 odstotkov**.

Analitično območje v katero spada tudi Ribnica je Kočevsko območje.

Slika 10: Gibanje cen stanovanj, Slovenija in **po tržnih analitičnih območjih**, od leta 2015 do 2022 (osnova so cene leta 2015) Kočevsko območje

Analitično območje v katero spada tudi Ribnica je Kočevsko območje.



Iz grafa je zaznati stagnacijo cen od sredine leta 2019 do konca drugega kvartala leta 2021 in nato rast cen do konca leta 2022.

Stanovanjske hiše

Podobno kot za stanovanja v večstanovanjskih stavbah se je tudi za hiše rast cen iz leta 2021 na ravni države nadaljevala tudi v letu 2022, le da je bila manjša kot za stanovanja. Pri hišah pa so bile tudi večje razlike v rasti cen po posameznih območjih. V drugi polovici leta 2022 je bilo na istih območjih kot za stanovanja, v Ljubljani, Južni okolici Ljubljane in Kranju, zaznati tudi večji upad cen hiš.

V primerjavi z letom 2021 so se cene stanovanjskih hiš v letu 2022 zvišale za **12 %**.

Zemljišča za gradnjo stavb

Cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb praviloma sledijo cenam stanovanjskih nepremičnin. Za zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb so sicer, zaradi razmeroma nereprezentativnih vzorcev², mogoče le grobe ocene trendov cen in primerjav po območjih. Po letu 2021 smo leta 2022 ponovno zabeležili rekordno rast cen zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, **ki so na ravni države lani zrasle za 17 odstotkov**. Rast cen je bila nadpovprečno visoka predvsem na pretežno ruralnih območjih, med pretežno urbanimi območji pa je bila nadpovprečno visoka le v Ljubljani in Južni okolici Ljubljane, kjer so se po naši oceni cene zazidljivih zemljišč v letu 2022 zvišale za okoli 25 odstotkov. V Severni okolici Ljubljane so cene zrasle za okoli 15 odstotkov, v Kopru oziroma na Obali za okoli 10 odstotkov, v Mariboru pa za okoli 5 odstotkov. V Celju je bilo število realiziranih prodaj zemljišč za gradnjo stavb premajhno za verodostojno oceno spremembe cen.

² Vzrok za nereprezentativnost vzorcev, ki služijo za izračun indeksov cen, je razmeroma majhno letno število prodaj na posameznih območjih, predvsem pa velika heterogenost zazidljivih zemljišč. Ta se namreč zelo razlikujejo glede na namen gradnje oziroma na to kaj je dopuščeno graditi ter glede na pravno-upravni status oziroma razvojno stopnjo zemljišča (stopnja komunalne opremljenosti zemljišča, pridobitev gradbenega dovoljenja).

V primerjavi z letom 2021 so se cene zemljišč za gradnjo stavb v letu 2022 zvišale za **17 %**.
(Vir: poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2022).

Če si v okviru splošne analize Slovenije nekoliko pogledamo še območje Ribnice, lahko glede splošnih značilnosti tega območja ugotovimo: Občina Ribnica je z Zakonom o

skladnem regionalnem razvoju umeščena v regijo JV Slovenija. JV Slovenijo sestavljajo Mestna občina Novo mesto in Občine: Črnomelj, Dolenjske Toplice, Kočevje, Kostel, Loški Potok, Metlika, Mirna Peč, Mokronog Trebelno, Osilnica, Ribnica, Sodražica, Semič, Straža, Šentjernej, Šentrupert, Škocjan, Šmarješke Toplice, Trebnje in Žužemberk. Razteza se na 153,6 km².

Meji na občine: Kočevje, Velike Lašče, Dobropolje, Sodražico in Loški potok. Ima cca 9300 prebivalcev.

Vpliv gospodarskih trendov se je odrazil tudi na področju občine Ribnica. Gospodarstvo je predvsem vezano na lesno predelovalno industrijo, proizvodnjo izolacijskega stekla in stavbnega pohištva za gradbeništvo in delno na kovinsko ter strojno industrijo in tiskarstvo. Navkljub veliki gospodarski krizi v preteklosti v Ribnici ni šlo v stečaj nobeno večje ali manjše podjetje, tako, da so zaposlitve za enkrat stabilne.

Veliko število ljudi se kljub temu vsakodnevno vozi v službo v Ljubljano ali v manjši meri v Kočevje ali sosednje občine.

2.2 Analiza nepremičninskega trga stanovanj v Ribnici v letu 2022

Gospodarska situacija v Sloveniji se je prenesla na trg nepremičnin tudi v Ribnici.

Transakcij z vsemi vrstami nepremičnin je bilo v letu 2022 v zadostnem številu.

Stanovanja so se v letu 2022 prodajala po povprečni ceni 1.510 €/m² (skupaj 10 enot) in so bila grajena od leta 1972 do 2010. Zlasti na visoko ceno vpliva dejstvo, da so se na sekundarnem trgu že pojavila stanovanja iz naselja Zlata ribica grajena leta 2010 in sicer tri večje enote po ceni okrog 150.000 €/enoto, kar izrazito dviguje poprečno ceno.

Analiza prodaje garažnih objektov ne obstaja.

2.3 Analiza soseske

Območje, kjer se nahaja garaža, je območje razpršene poselitve v vasi Gorenji Lazi.

Strnjeno naselje stanovanjskih hiš in kmetij se nahaja nekoliko bolj oddaljeno od ocenjevana lokacije. Območje nima povezave z javnimi prevoznimi sredstvi, temveč so prebivalci vezani na osebni prevoz. V oddaljenosti 11 kilometrov je občinsko središče Ribnica, kjer so: šola, vrtec, zdravstveni dom, avtobusna postaja, trgovski center in drugi objekti uslužnostnih dejavnosti.

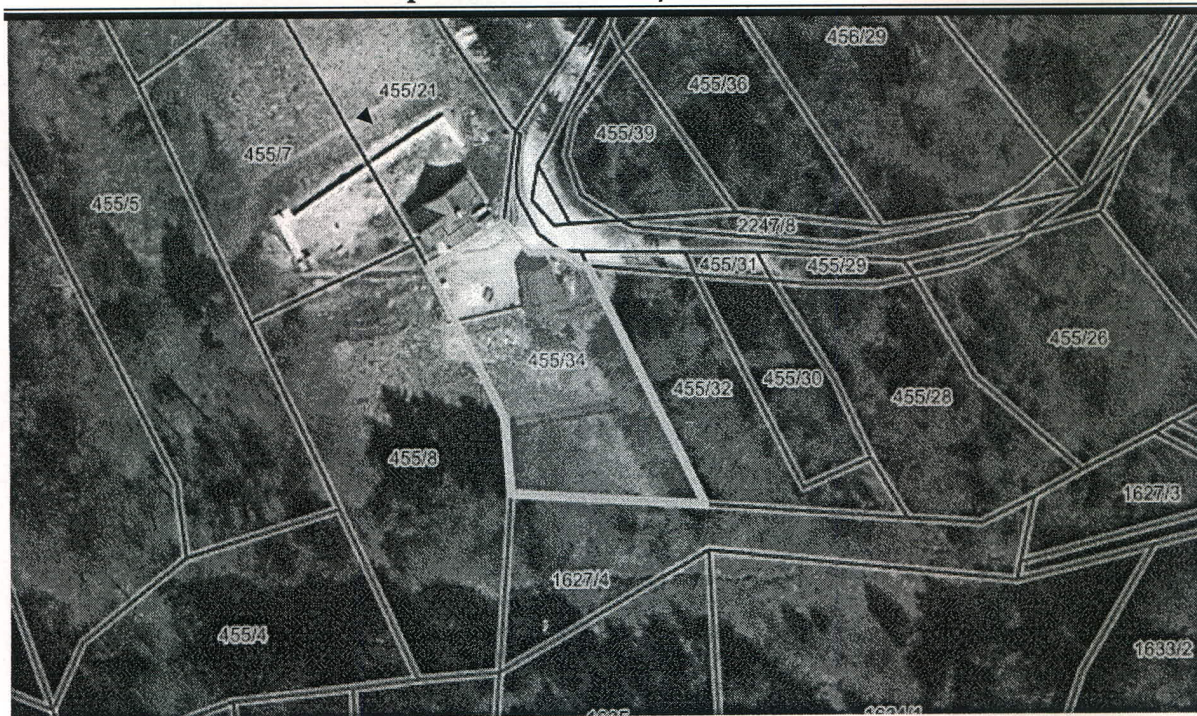
Lokacija je obdana z gozdom in je za bivanje primerna.

Področje ima osnovno komunalno infrastrukturo: elektriko, vodovod in občinsko asfaltirano cesto.

2.4 Predstavitev ocenjevana nepremičnine

2.4.1 Lokacija Gorenji Lazi 14

ST 426-1 na parceli št. 455/34 K.O. 1618 Vinice



Garaža se nahaja na parc. št. 455/34 in je locirana tik ob cesti. Dovoz v objekt je s ceste preko peščenega dvorišča. Teren je hribovit.

2.4.2 Opis nepremičnin

2.4.2.1 Zasnova – garaža

Tlorisna zasnova je pravokotna. Po vertikali K+P. Objekt ima v kletnem delu shrambo, v pritličju garažo. Dostopa sta ločena.

Po razpoložljivih podatkih je bila garaža grajena leta 2000.

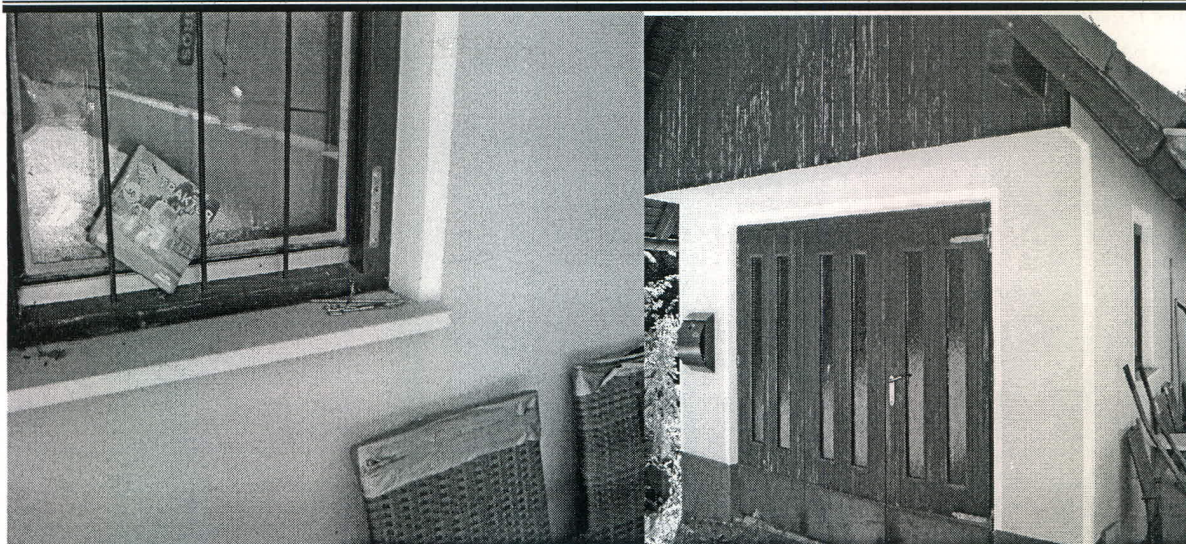
OPREMLJENOST IN FINALNE OBDELAVE:

Objekt sem si ogledala od zunaj. Predpostavljam, da so tlaki zalikan cementni estrih ali keramika nižjega cenovnega razreda.

Garažna vrata so lesena, dvokrilna, kletna vrata so drsna. V čelnem delu so lesena trikotna okna, proti dvorišču je okno prav tako leseno, vezano.

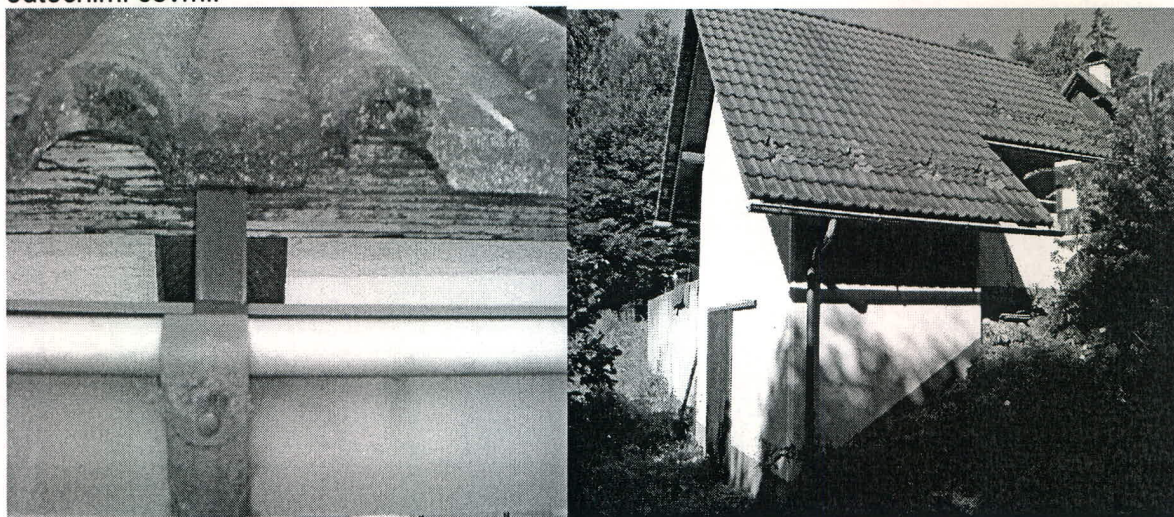
Notranje stene so videti ometane. Fasada je enostavna, grobo in fino ometana in slikana.

Police so iz naravnega kamna. Cokel je iz kulirplasta.



STREHA

Streha je simetrična dvokapnica krita z betonskim zareznikom in opremljena z žlebovi in odtočnimi cevmi.



KONSTRUKCIJA

Predpostavljam, da so temelji garaže armirano betonski, stene opečne. Nad pritličjem je armirano betonska plošča.

Objekt ima predpisane vertikalne in horizontalne vezi in je potresno varen.

ELEKTRO INSTALACIJE

Elektrika je verjetno izvedena podometno, po v času gradnje veljavnih predpisih, predvidena za gospodinjski odjem. Predpostavljam, da je priključena na stanovanjsko hišo v neposredni bližini.

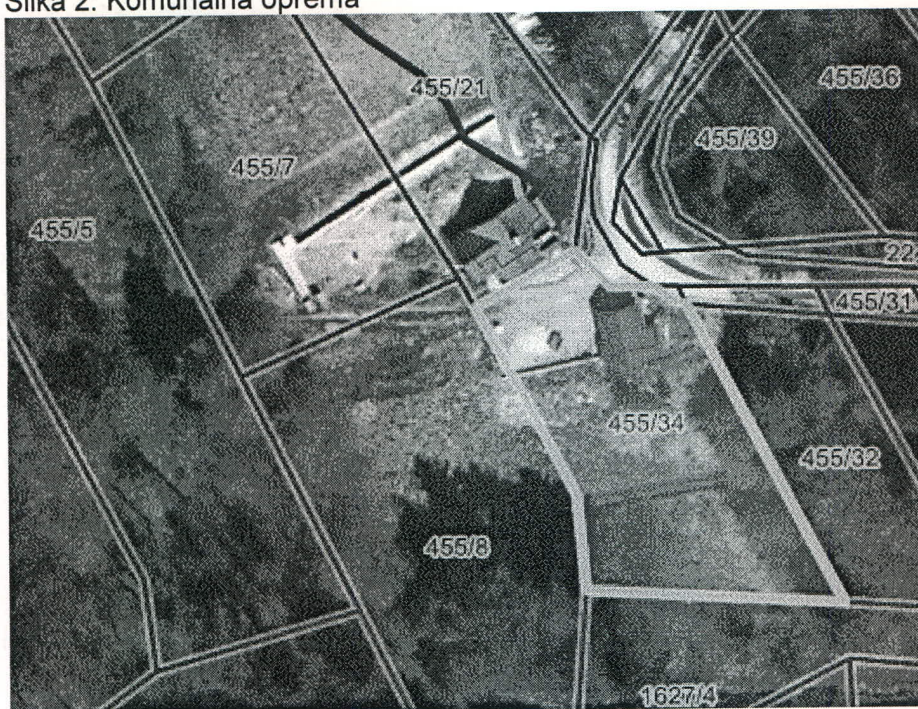
STROJNE INSTALACIJE

Vodovod in ogrevanje

Nista izvedena.

2.4.2.2. INŠTALACIJE

Slika 2: Komunalna oprema



Skica komunalnih vodov izkazuje da garaža nima direktnega priključka na komunalne vode. (Vir PISO Občine Ribnica).

2.4.2.3. OKOLICA

Okolica je obdana z gozdom. Dvorišče je peščeno. Proti klančini je izveden oporni AB zid. Drugih hortikulturnih in drugih elementov zunanje ureditve nima.

2.4.2.4. VZDRŽEVANJE

Objekt je v starosti primernem stanju in je vzdrževan.

2.4.2.5. NETO TLORISNE POVRŠINE STANOVANJA

Površine so pridobljene iz javne evidence REN in so sledeče:

ST 426-1 na parceli št. 455/34 K.O. 1618 Vinice

K2 Op193

7 m (1:445)

E=475356.3 N=69966.5 096

09.10.2024 10:22:43, emr30, realis.si

STAVBA IN VSI STAVBNI DELI

PODATKI O STAVBI

stavba	426	katastrska občina	1618-VINICE	SID (identifikator)	31983264
naslov		parcela	455/34	površina: obris (zemljišča pod stavbo) [m2] ?	41.98 (23)
najnižja višina [m]	531.20	najvišja višina [m]	537.90	karakteristična višina [m]	533.50
katastrski vpis	da	št. delov	1	št. stanovanj	0
skupna površina stavbe [m2]	36.60	letno izgradije	2000	datum zajema	-
letno izgradije	2000	tip stavbe	samostojna stavba	konstrukcija	beton, železobet
št. etaž (etaža pritličja)	2 (2)	vodovod	električna	kanalizacija	plin
električna	da	kanalizacija	-	plin	-

DEL STAVBE: 1 (katastrski vpis)

del stavbe	1	stanovanje	-	DST SID (identifikator)	31983265
lastnik (vir: GURS)		delež		tip ?	

Fizična oseba - podatek o lastniku ni javen

dejanska raba	28 pomožni kmetijski del stavbe	površina dela stavbe [m2]	36.60	oporabna površina [m2]	36.60
leta	1	višina etaže	-	nadstropje	-
ni podatka	-	dvigalo	ne	upravitnik	-
leta obnove oken	-	dodatni prostori	-	površina [m2]	36.60

kmetijski prostor

Op213

A

La08

PC

K2

Op193

Merjenje

TRENTNA MERITEV:

dalžina	površina
1 36.43 m	67.71 m2

SKUPNA DOLŽINA: 36.43 m
SKUPNA POVRŠINA: 67.71 m2

Meritev začnete s klikom na poljubno točko na karti.
Točke na obstoječih elementih lahko odstranite s pomočjo tipke [CTRL] ali z desnim klikom miške.

Prikaži vse Odstrani vse

oznamba

455/34

Površino stavbnega zemljišča sem izračunala z natančnostjo, ki jo omogoča aplikacija PISO. Izmera kaže 68 m2 zaokroženo. Oblika tega dela je omejena z rdečo črto. Preostalo zemljišče je kmetijsko. Natančnejši podatek o površini dela stavbnega zemljišča lahko poda zgolj geometer.

3. ZEMLJIŠKOKNJIŽNI PODATKI

Zemljiškoknjižni podatki : vpogled v ZK-1x.

4. URBANISTIČNI PODATKI

Urbanistično spada zemljišče-del v območje planske celote La-08 – druga kmetijska zemljišča.(K2).

5. OCENJEVANJE VREDNOSTI

Obstajajo trije načini ocenjevanja vrednosti nepremičninskih pravic: nabavno vrednostni način, način tržnih primerjav in na donosu zasnovan način.

Ocenjevanje tržne vrednosti garaže je izvedeno po **načinu tržnih primerjav**, ki je najprimernejši način za vrednotenje tovrstnih nepremičnin.

5.1 Predstavitev načina tržnih primerjav

Način tržnih primerjav nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katera so informacije o cenah na razpolago in temelji na načelu nadomestitve (substitucije), ki pravi, da preudarni naložbenik za nepremičnino ni pripravljen plačati več, kot je cena podobne nepremičnine z enakovredno uporabnostjo.

Načinu tržnih primerjav pripadata dve metodi:

- metoda primerljivih prodaj in
- metoda množiteljev.

Metoda primerljivih prodaj

Ocenjevalec določa vrednost lastninskih pravic na podlagi primerjave ocenjevane nepremičnine s podobnimi nepremičninami na trgu.

Metoda primerljivih prodaj se izvaja v naslednjih korakih:

- analiziramo tržišče,
- pridobimo podatke o primerljivih prodajah,
- preverimo verodostojnost podatkov,
- izvedemo prilagoditve,
- ocenimo vrednost (sklep o oceni vrednosti).

5.2 Ocenjevanje po načinu tržnih primerjav

V zvezi z ocenjevano garažo. Podatki so povzeti iz aplikacije ARVIO. Vpogleda v posamične pogodbe nisem imela.

Pri izračunu upoštevam neto tlorisno površino za garažo 36,60 m², stavbno zemljišče 68 m². Podatek pridobljen iz REN.

Glede komunalne opreme sem se oprla na podatke aplikacije Piso Občine Ribnica. Podatke zato smatram za verodostojne.

5.2.2. Izvedba ocenjevanja na datum 5.10.2023

Uporabila sem naslednje transakcije:

Id pr.	Vrsta posla	po	Datum	Sk.	Cena	Stopnja DDV	Skupi	Sku	Delež	Vrsta predmeta	pravne št.	Sifra KC	Ime KO	Dejanska/n št. parce	št. stav	št. del	Leto izgraj	Neto tlori	Površ
494137	Prodaja na prosti		09.04.2020	4.000 €		DDV ni bil obračunat	14,0	22,0	1/1	Garaža		1625	RIBNICA	15 - Garaža	1444	1	1965	13,9	
									1/1	Zemljišče pod stavbo ali		1625	RIBNICA		1905/3				22,0
510062	Prodaja na prosti		06.08.2020	7.100 €	546,15	DDV ni bil obračunat	13,0		1/1	Garaža		1626	GORIČA VAS	15 - Garaža	1161	14	2010	12,6	

ST 426-1 na parceli št. 455/34 K.O. 1618 Vinice

Garaža 1- Prijateljev trg, Ribnica, garaža v nizu, letnik 1965, neto 13,9 m², pripadajoče zemljišče 68 m². Komunalna oprema: lokacija ima vso komunalno opremo, vendar objekt ni priključen na elektriko.

Locirano tik ob pločniku in ob asfaltiranem parkirišču sosednjih blokov. Prodaja na prostem trgu **aprila 2020**, vrednost transakcije **4.000 €**. Vir ARVIO, transakcija ID 494.137.



Garaža 2- Hrovača 81, Ribnica, garažni boks v večstanovanjski stavbi iz leta 2010. Lociran v kletni etaži. Neto površina 13 m².

Prodaja na prostem trgu **avgusta 2020**, vrednost transakcije **7.100 €**. Vir ARVIO, transakcija ID 510.062

Prikaz vrednosti m² prilagojene površine na podlagi primerljivih prodaj :

Garaža 1				Garaža 2		
€/m ²		287,77			546,15	
		%	nominalno		%	nominalno
čas prodaje	apr.20	14,5	41,73	avg.20	14,5	79,19
fizično stanje in funkcionalnost stavbe	slabša	20,00	57,55	enako	0,00	0,00
starost	1965	17,50	50,36	2010	-5,00	-27,31
fizično stanje stanovanja, funkcionalnost znotraj	boljše		40,00	enako	0,00	-80,00
zemljišče	manjše	0	30,60	nima	0,00	48,30
lokacija	boljša	-10	-28,78	boljša	-10	-54,62
velikost	manjša	0	0,00	manjše	0	0,00
roki, pogoji prodaje	enako	0	0,00	enako	0	0,00
PRILAGOJENA CENA /m ²			479,23			511,72

povprečje	495,48	mediana	479,23
privzamem	487,36		

Kot indikacijsko vrednost privzamem 50 % povprečne vrednosti in 50 % mediane. Privzeta vrednost je 487,36 €/m²

Za izračun upoštevam povprečne rasti cen za Kočevsko območje in sicer povprečno vrednost rasti stanovanj in hiš.

Iz tabele št.10 za Kočevsko območje, kamor lahko umestim Občino Ribnica izhaja rast cen za stanovanja za obdobje 2021- 2022 v višini 24 % za stanovanja in 5 % za hiše. Povprečna

ST 426-1 na parceli št. 455/34 K.O. 1618 Vinice

vrednost je 14,5 %. Vir podatkov je Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2022 (GURS, 2022).

Vrednost tako znaša:

$$36,60 \text{ m}^2 \times 487,36 \text{ €/m}^2 = 17.837,37 \text{ €}$$

Tako ugotovljena vrednost odraža vrednost legalno zgrajenega objekta. Zaradi nelegalnosti vrednost izračunam, da odštejem vse stroške, ki bi nastopili pri legalizaciji objekta, ki je možna.

Vrednost objekta znižam za strošek uzurpacije in degradacije prostora v višini 1.120 €¹ in strošek za izdelavo tehnične dokumentacije za legalizacijo objekta vključno z DDV-jem v višini 1.830 €².

$$17.837,37 \text{ €} - 1.120 \text{ €} - 1.830 \text{ €} = 14.887,37 \text{ €}$$

€¹ - vir UE Ribnica

€² - vir lokalni projektant

Zaokroženo:

14.900 €

6. ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE

Tržna vrednost nepremičnine mora odražati njeno najgospodarnejšo uporabo. Najgospodarnejša uporaba sredstva je tista, ki maksimira njegovo zmogljivost in ki je mogoča, zakonito dopustna in finančno izvedljiva. Najgospodarnejša uporaba je tista, ki odraža najvišji rezidual vrednosti zemljišča za različno fizično mogoče, zakonsko dopustne in finančno izvedljive rabe. Najgospodarnejša uporaba se lahko nanaša na nadaljevanje sedanje uporabe sredstva ali na neko drugačno vrsto uporabe.

Oceno, da analiza najgospodarnejše rabe v tem procesu ocenjevanja ni smiselna, podpira Ugotovitev, da je garaža nova in se tovrstne stavbe niso rušile, da bi se zgradile nadomestne z drugačno namembnostjo, ki bi bila dobičkonosnejša.

Zato upravičeno menim, da je nadaljevanje sedanje uporabe sredstva najgospodarnejša uporaba.

Opustitev analize najgospodarnejše rabe v tej cenitvi je tako ustrezno obrazložena skladno s Slovenskim poslovnofinančnim standardom št.2.

7. SKLEP O KONČNI VREDNOSTI

Garaža je bila vrednotena po metodi primerljivih prodaj, ki je najbolj neposreden in najnatančnejši kazalec tržne vrednosti nepremičnine. Privzeta indikacijska vrednosti je enaka polovičnemu deležu povprečne vrednosti in mediane obeh prodaj.

Za končen sklep o oceni tržne vrednosti predlagam tržno vrednost s zaokrožitvijo:

Na datum 5.10.2023

14.900 €

Vrednost velja za prodajo celote, brez upoštevanja stroškov prodaje in brez DPN.

8 IZJAVE

8.1 Izjava ocenjevalca

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da

- imam kot ocenjevalka vrednosti pravic na nepremičninah potrebno znanje in izkušnje za izvedbo projekta ocene vrednosti garaže
- je ocenjevanje vrednosti izvedeno objektivno in nepristransko;
- da sem o predmetu ocenjevanja pridobila vse informacije, ki bistveno vplivajo na njegovo oceno vrednosti;
- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri ter so točni;
- so prikazane moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in posebnimi predpostavkami, opisanimi v tem poročilu;
- nimam sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede predmeta ocenjevanja v tem poročilu in nimam navedenih osebnih interesov ter nisem pristranska glede oseb (fizičnih ali pravnih), ki jih ocena vrednosti zadeva;
- nisem sama oziroma z mano povezane osebe v zadnjih treh letih opravljala storitve ali transakcije s sredstvi oziroma premoženjem, ki so predmet te ocene vrednosti;
- plačilo za moje storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganje dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila;
- sem osebno pregledala predmet ocenjevanja
- mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči
- so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV 2017).

Ribnica, 5.10.2023



Sonja Lalič, inž. grad.

Lalič Sonja

8.2 Kvalifikacija ocenjevalca

- inženirka gradbeništva, Univerza v Mariboru, Tehniška fakulteta, diploma št. G/1154 z dne 5.6.1985;
- sodna cenilka za gradbeništvo pri Ministrstvu za pravosodje, potrdilo št. 165-04-28/04 z dne 18.7.2006
- cenilka stvarnega premoženja – nepremičnin, SICGRAS, licenca št. GR 95

8.3 Izjava naročnika o točnosti posredovanih podatkov

XXXX

izjavljam

da so vsi podatki in informacije, ki sem jih posredoval ocenjevalcu nepremičnine in se tičejo ocenjevane nepremičnine ter vplivajo na njeno vrednost, popolni, točni in ne zavajajoči.

Ribnica, oktober 2023

Naročnik

9 PRILOGE: Odgovor UE Ribnica 020-2/2023-6241-255/19.9.2023.
Odgovor UE 090-54/2023-6241-2/13.9.2023.

Sonja Lalić

Od: Upravna enota Ribnica - Glavna pisarna [x1] <ue.ribnica@gov.si>
Poslano: torek, 19. september 2023 13:46
Za: s.lalic@amis.net
Zadeva: RE: zaprosilo za odgovor 020-2/2023-6241-255
Priloge: RE Sonja Lalić - IJZ - 090-54-2023 090-542023-6241-2.eml (4,54 KB)

Spoštovani,

glede na podatke, ki jih navajate v zaprosilu, in sicer da gre za garažno stavbo na zemljišču s parc. št. 455/34 k. o. 1618 Vinice, neto površine 36,60 m², smo naredili informativni izračun glede na podatke, s katerimi razpolagamo.

Za izračun smo uporabili naslednje podatke:

- gre za garažno stavbo;
- gre za enotažni objekt, bruto tlorisne površine (neto površina x 1,2) 43,92 m²;
- gre za nezahtevni objekt (na osnovi etažnosti in BTP);
- gradnja je na K2;
- objekt je dokončan;
- gradnja se nahaja na nezazidljivem območju (gradnja garažne stavbe na kmetijskem zemljišču);
- gre za ekološko pomembno območje;
- inšpekcijski postopke ni uveden, ipd.

Znesek nadomestila za degradacijo in uzurpacijo prostora, po informativnem izračun glede na podatke, s katerimi razpolagamo znaša 1120 EUR.

Lep pozdrav

Andraž Medvešek

Upravna enota Ribnica

To sporočilo je bilo poslano iz dokumentnega sistema Krpan.