

BOŠTJAN GABRIJAN, dipl. inž. grad.  
Travniška ulica 15  
2310 SLOVENSKA BISTRICA

---

SODNI CENILEC ZA GRADBENIŠTVO – NEPREMIČNINE

## **CENITVENO POROČILO**

### **OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNINE**

STANOVANJSKA HIŠA TER DEL GOSPODARSKEGA POSLOPJA S PRIPADAJOČIM  
STAVBNIM ZEMLJIŠČEM K.O. 1093 SPODNJI DOLIČ PARCELA 1642

**OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNINE**

STANOVANJSKA HIŠA TER DEL GOSPODARSKEGA POSLOPJA S PRIPADAJOČIM  
STAVBNIM ZEMLJIŠČEM K.O. 1093 SPODNJI DOLIČ PARCELA 1642

NAROČNIK:	OKRAJNO SODIŠČE V SLOVENSKIH KONJICAH
ŠTEVILKA:	I 221/2019
DOLŽNIK:	ZLATKO ŠPEGELJ, [REDACTED]
NAMEN:	OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNINE
OCENJEVALEC:	BOŠTJAN GABRIJAN, sodni cenilec za gradbeništvo
DATUM OGLEDA:	6. 7. 2020
VREDNOST NA DAN:	6. 7. 2020
DATUM CENITVE:	9. 7. 2020

## POVZETEK

- 1/ Predmet cenitvenega poročila je ocena tržne vrednosti nepremičnine, ki v naravi predstavlja stanovanjsko hišo ter del gospodarskega poslopja s pripadajočim stavbnim zemljiščem k.o. 1093 Spodnji Dolič parcela 1642.
- 2/ Lastnik obravnavane nepremičnine in z njo povezanimi nepremičninskimi pravicami je Zlatko Špegelj, do celote nepremičnine.
- 3/ Naročnik pisnega poročila o oceni tržne vrednosti nepremičnine je Okrajno sodišče v Slovenskih Konjicah, Mestni trg 6, 3210 Slov. Konjice.
- 4/ Namen ocenjevanja je ocena tržne vrednosti nepremičnine za potrebe nadaljnjih sodnih postopkov, v skladu z veljavnimi mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti nepremičnin - MSOV.
- 5/ Tržna vrednost predstavlja ocenjen znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, previdno in brez prisile.
- 6/ Pri oceni tržne vrednosti je bila upoštevana tako lokacija, namembnost, velikost ter stanje obravnavanih objektov, kakor tudi raba in oblika zemljišča.
- 7/ Pri oceni tržne vrednosti sem preveril primernost uporabe vseh pristopov ocenjevanja vrednosti nepremičnin (način tržnih primerjav, na donosu zasnovan način ter nabavnovrednostni način). V obravnavanem primeru sem za oceno tržne vrednosti uporabil način tržnih primerjav, ter nabavnovrednostni način.
- 8/ Končno oceno tržne vrednosti obravnavane nepremičnine sem uskladih kot približno srednjo vrednost, ki sem jo dobil po obeh načinih ocenjevanja, saj sem pri izvedbi posamezne ocene vrednosti imel na razpolago podobno kvalitetne podatke.
- 9/ V skladu z opravljenimi analizami trga nepremičnin, izvedenimi načini ocenjevanja vrednosti, ter upoštevanjem predpostavk in omejitev ocenjujem, da znaša tržna vrednost obravnavane nepremičnine;

STANOVANJSKA HIŠA TER DEL GOSPODARSKEGA POSLOPJA S PRIPADAJOČIM  
STAVBNIM ZEMLJIŠČEM K.O. 1093 SPODNJI DOLIČ PARCELA 1642

**25.800,00 EUR**

Sodni cenilec za gradbeništvo – nepremičnine  
Boštjan Gabrijan



## KAZALO VSEBINE

<b>1.0 SPLOŠNI PODATKI .....</b>	<b>5</b>
1.1 PREDMET CENITVE .....	5
1.2 NAROČNIK CENITVE .....	5
1.3 NAMEN CENITVE.....	5
1.4 IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNINE .....	5
1.5 STANDARD TRŽNE VREDNOSTI .....	6
1.6 UPOŠTEVANI ZAKONI IN PREDPISI TER VIRI PODATKOV .....	6
1.7 UPOŠTEVANI POGOJI .....	6
<b>2.0 OMEJITVENI POGOJI IN POSTOPEK DELA .....</b>	<b>6</b>
2.1 SPLOŠNI OMEJITVENI POGOJI .....	6
2.2 SPECIFIČNI OMEJITVENI POGOJI .....	7
2.3 OCENA VREDNOSTI .....	7
2.4 POSTOPEK DELA.....	8
<b>3.0 ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN .....</b>	<b>9</b>
3.1 TRG NEPREMIČNIN .....	9
3.2 GIBANJE CEN NEPREMIČNIN .....	9
4.1 PODATKI O ZEMLJIŠČU IN LOKACIJI.....	13
4.2 PODATKI O OBJEKTIH .....	14
<b>5.0 OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNINE .....</b>	<b>17</b>
5.1 NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV .....	18
5.2 NABAVNOVREDNOSTNI NAČIN .....	19
<b>6.0 ZAKLJUČEK.....</b>	<b>22</b>
6.1 ANALIZA PRISTOPOV.....	22
6.2 KONČNA USKLADITEV VREDNOSTI .....	23
<b>7.0 IZJAVA CENILCA .....</b>	<b>23</b>
<b>8.0 PRILOGE .....</b>	<b>24</b>
8.1 PODATKI O NEPREMIČNINI – GURS.....	24
8.2 POTRDILO O NAMENSKI RABI ZEMLJIŠČA .....	28
8.3 ZEMLJIŠKO KNJIŽNI IZPIS – DELNI .....	31



## 1.0 SPLOŠNI PODATKI

### 1.1 PREDMET CENITVE

Predmet cenitvenega poročila je ocena tržne vrednosti nepremičnine, ki v naravi predstavlja stanovanjsko hišo ter del gospodarskega poslopja s pripadajočim stavbnim zemljiščem k.o. 1093 Spodnji Dolič parcela 1642.

### 1.2 NAROČNIK CENITVE

Naročnik pisnega poročila o oceni tržne vrednosti nepremičnine je Okrajno sodišče v Slovenskih Konjicah, Mestni trg 6, 3210 Slov. Konjice.

### 1.3 NAMEN CENITVE

Oceniti tržno vrednost nepremičnine v skladu z veljavnimi mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti, ki bo služila naročniku cenitve za potrebe nadaljnjih sodnih postopkov.

### 1.4 IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNINE

Obravnavan nepremičnina predstavlja starejši stanovanjski objekt, ter del gospodarskega poslopja s pripadajočim stavbnim zemljiščem v Vitanju. Stanovanjski objekt zgrajen leta 1850, etažnosti K+P ja kamnito-lesen, nižjega standarda ter potrebe generalne obnove. Ob objektu se nahaja hlev, ki po podatkih GURS-a ne leži na obravnavanem zemljišču, ter del gospodarskega poslopja. Gospodarsko poslopje zgrajeno leta 1982, etažnosti P+N je nižjega standarda ter nedokončano. Pri oceni tržne vrednosti se upošteva samo del gospodarskega poslopja ležečega na obravnavanem zemljišču v ocenjeni površini 40 % celote. Dostop je slabše urejen, ter poteka po makadamski gozdni cesti. Lokacija je slabša, saj se nepremičnina nahaja na ruralnem okolju v okolici Vitanja.

#### Neto tlorisna površina po podatkih GURS-as

Stanovanjska hiša, številka stavbe 203	Neto tlorisna površina (m <sup>2</sup> )
K – kletni prostori	27,00
P – bivalni ter spalni prostori	62,30
Skupaj (NTP):	89,30

Gospodarsko poslopje, številka stavbe 206	Neto tlorisna površina (m <sup>2</sup> )
P + N – pomožni prostori	330,40
Skupaj (NTP x 40 %):	132,20

#### Raba ter velikost zemljišča - GURS

K.o.	Parcela	Dejanska raba	Namenska raba	Površina (m <sup>2</sup> )	V naravi
Sp. Dolič	1642	poseljena zemljišča kmetijska zemljišča tloris stavbe	površine razpršene poselitve	910	pozidano ter funkcionalno zemljišče

#### Lastništvo nepremičnine

Priimek in ime	Naslov	EMŠO	Delež	Status
Špegelj Zlatko			1/1	lastnik

### 1.5 STANDARD TRŽNE VREDNOSTI

Tržna vrednost predstavlja ocenjen znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, previdno in brez prisile.

### 1.6 UPOŠTEVANI ZAKONI IN PREDPISI TER VIRI PODATKOV

- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti nepremičnin MSOV (2017, dopolnjen 2019),
- Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti (Ur. l. RS, št. 106/2010, 2/2015),
- Slovenski poslovno-finančni standardi ocenjevanja (SPS 2, Ur. l. RS, št. 56/2001, 46/2009),
- Uredba o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Ur. l. RS, št. 84/2007, 94/2007, 55/2009),
- Zakon o revidiranju, Zrev-2 (Ur. l. RS, št. 65/2008),
- Stvarnopravni zakonik (Ur. l. RS, št. 87/2002, 18/2007),
- Nepremičninski informator, Vestnik za sodne izvedence in cenilce ter druga literatura,
- priporočila DICM in SICGRAS,
- podatki na spletu ter podatki o transakcijah pri različnih agencijah ([www.gu.gov.si](http://www.gu.gov.si), [www.slonep.net](http://www.slonep.net)),
- lastni podatki o podobnih transakcijah z primerljivimi nepremičninami,
- objektivna presoja na osnovi izkušenj pri vrednotenju nepremičnin,
- podatki gradbene operative, ter ogled na kraju samem.

### 1.7 UPOŠTEVANI POGOJI

- Lastništvo nepremičnine, površino zemljišča in rabo sem povzel iz portala Geodetske uprave RS, potrdila o namenski rabi, ter podatkov zemljiške knjige.
- Iz uradnih podatkov izhaja, da obravnavano zemljišče po namenski rabi predstavlja površine razpršene poselitve.
- Velikost, stanje ter namembnost obravnavanih objektov sem povzel na podlagi opravljenega ogleda, ter podatkov GURS-a.
- Ugotavlja se, da gospodarsko poslopje samo delno leži na zemljišču, ki je predmet cenitvenega poročila. Ocenjuje se, da se na obravnavnem zemljišču nahaja 40 % objekta.
- Na podlagi ZK izpisa se ugotavljajo ostala pravna dejstva v zvezi z obravnavano nepremičnino.

## 2.0 OMEJITVENI POGOJI IN POSTOPEK DELA

### 2.1 SPLOŠNI OMEJITVENI POGOJI

Poročilo je izdelano ob upoštevanju naslednjih splošnih omejitvenih pogojev:

- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, so povzeti iz virov, za katere ocenjevalec meni, da so zanesljivi; ocenjevalec ni odgovoren za pravilnost podatkov navedenih virov.
- Naročnik in njegovi predstavniki so zagotovili, da so informacije in podatki, ki so jih posredovali ocenjevalcu, popolni in točni; z moje strani so preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri.

- Posredovanje tega poročila ali njegove kopije ne nosi s seboj pravice javne objave dela ali celote tega poročila, niti ne sme biti uporabljeno za noben namen s strani koga drugega brez pisne privolitve naročnika ali ocenjevalca.
- Ocenjevalec ni dolžan pričati pred sodiščem ali sodelovati na sestankih v zvezi z vsebino tega poročila, razen če je to posebej predhodno dogovorjeno.
- Ocenjevalec ni dolžan spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačni pogoji ali okoliščine od tistih, ki so veljale na dan ocenjevanja, razen če se o tem ne dogovori.

## 2.2 SPECIFIČNI OMEJITVENI POGOJI

Poročilo je izdelano ob upoštevanju naslednjih specifičnih omejitvenih pogojev:

- Ocena vrednosti velja za čas, ki je naveden v poročilu, in to samo za predmet ter namen, ki sta navedena v poročilu.
- Ocena vrednosti ne predstavlja nasveta v zvezi z investiranjem in se zato tudi ne sme smatrati tako.
- Poročilo o oceni vrednosti v sedanjih razmerah ni akt, ki bi ga moral naročnik oz. lastnik nepremičnine obvezno upoštevati in ga ne obvezuje k sklenitvi prodajne pogodbe za ceno, ki bi bila identična z ocenjeno vrednostjo. Poročilo o oceni vrednosti je zgolj informacija o vrednosti stvari.
- Potrebno je razumeti, da dejanska cena, dosežena v transakciji, ki vključuje ocenjevano nepremičnino, lahko odstopa od ocenjene tržne vrednosti zaradi različnih vzrokov, kot so motivacija obeh strank, pogajalske sposobnosti strank, struktura (npr. finančna) transakcije in drugih vzrokov specifičnih za transakcijo.
- Vrednost nepremičnine je ocenjena na stanje v času ogleda ob predpostavki, da je nepremičnina bremen, stvari in oseb prosta. Višino eventualno vpisanih hipotek in njihovo časovno dimenzijo ne ugotavljam.
- Predpostavljam, da gre za odgovorno lastništvo in odgovorno upravljanje z nepremičnino, ki je predmet ocenjevanja.
- Veljajo samo originalno podpisani in žigosani izvodi cenitvenega poročila.

## 2.3 OCENA VREDNOSTI

Pri izvedbi ocene vrednosti sem upošteval Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti. V skladu z omenjeno Hierarhijo so osnovna podlaga za izvedbo ocene vrednosti Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, ki predpisujejo tri osnovne načine ocenjevanja vrednosti:

- Način tržnih primerjav je način za ocenjevanje vrednosti, s katerim primerjamo pretekle prodaje (ali ponudbe) primerljivih nepremičnin z obravnavano. V okviru tega načina uporabimo metodo neposredne primerjave prodaj (ali ponudb) podobnih nepremičnin, ter s temi postopki primerjanja ugotavljamo oceno vrednosti obravnavane nepremičnine.
- Na donosu zasnovan način (dohodkovni pristop) temelji na predpostavki, da je vrednost obravnavane nepremičnine enaka kapitalizirani sedanji vrednosti njenega bodočega donosa. Kapitalizacija povezuje donos in vrednost s pretvorbo zneska donosa v oceno vrednost s pomočjo mere kapitalizacije (pri metodi direktne kapitalizacije) ali diskontne stopnje (pri metodi diskontiranega denarnega toka).
- Nabavnovrednostni način (stroškovni pristop) temelji na načelu substitucije in sicer na dejstvu, da obveščen kupec za nepremičnino ne bo pripravljen plačati več, kot znaša strošek gradnje nadomestne nepremičnine z enako uporabnostjo. Za to metodo je potrebno oceniti

tekoče reprodukcijske stroške (oz. nadomestitvene stroške) novega objekta; od te vrednosti se odštejejo stroški za odpravo pomanjkljivosti (fizično, funkcionalno in ekonomsko zastaranje) in doda vrednost nezazidanega stavbnega zemljišča.

## 2.4 POSTOPEK DELA

Pri izvedbi ocenjevanja vrednosti sem izvedel naslednje aktivnosti:

- opravil sem pregled dokumentacije in informacij v zvezi z obravnavano nepremičnino,
- opravil sem ogled nepremičnine, ki je predmet ocene vrednosti,
- preučil sem vse omejitve, ki se nanašajo na nepremičninske pravice za obravnavano nepremičnino,
- preučil sem vpliv, ki ga ima na uporabo in vrednost nepremičnin veljavni predpisi o uporabi zemljišč, razumno verjetne spremembe veljavnih predpisov o uporabi zemljišč, razmere na trgu nepremičnin, fizično prilagodljivost nepremičnin, predvidene spremembe v soseski in najboljšo uporabo,
- vrednost zemljišča sem ocenjeval, kot če bi bilo prazno in na voljo za to, da z razvojem postane kar najbolj uporabno,
- vrednost izboljšav objektov sem ocenjeval na podlagi njihovega dejanskega prispevka k vrednosti zemljišča.

Pri izvedbi ocenjevanja vrednosti sem zbral, preveril, analiziral ter uskladi:

- ustrezno ugotovljene opisane podatke o primerljivih prodajah, ki so primerni za ocenjevanje vrednosti,
- primerljive podatke o prihodkih od najemnin, ki so primerni za ocenjevanje tržne najemnine za obravnavano nepremičnino,
- primerljive podatke o poslovnih odhodkih, ki so primerni za ocenjevanje poslovnih odhodkov za obravnavano nepremičnino,
- primerljive podatke, ki so primerni za ocenjevanje stopnje kapitalizacije,
- primerljive podatke o stroških, ki so primerni za ocenjevanje stroškov novega objekta oziroma izboljšav,
- primerljive podatke, ki so primerni za ocenjevanje razlike med stroški novega objekta in sedanjo vrednostjo objekta.

Upošteval in analiziral sem vse vplive na vrednost, ki ga ima združevanje različnih sestavin na vrednost celotne nepremičnine in se izogibal ocenjevanju vrednosti celote le na podlagi seštevanja posameznih vrednosti različnih sestavin nepremičnine.

Opravil sem analizo najgospodarnejše uporabe zemljišča na obravnavani lokaciji. Najgospodarnejša uporaba je najverjetnejša uporaba premoženja, ki je fizično možna, ustrezno utemeljena, zakonsko dopustna, finančno izvedljiva in posledica tega je najgospodarnejša uporaba premoženja, katerega vrednost se ocenjuje.



### 3.0 ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN

Pri ocenjevanju obravnavanih nepremičnin in z njimi povezanih nepremičninskih pravic sem opravil analizo nepremičninskega trga, ki mi je dala osnovne podatke in kazalce o cenah nepremičnin v Sloveniji in regiji v kateri je locirana obravnavana nepremičnina, ter nakazala trende njihovega gibanja.

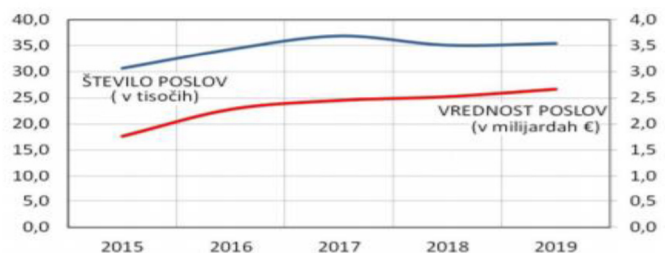
#### 3.1 TRG NEPREMIČNIN

Trg nepremičnin v Sloveniji je specifičen predvsem zaradi majhnega geografskega obsega ter velikih gospodarskih razlik med regijami. Spremembe v gospodarstvu ter spremembe zakonodaje v Sloveniji, pa zaradi majhnosti prostora precej vplivajo tudi na trg nepremičnin.

##### Obseg ter vrednost prometa z nepremičninami

V letu 2019 se je slovenski nepremičninski trg umiril, potem ko se je leta 2018 rast trga ustavila in je število nepremičninskih transakcij prvič po obratu cen leta 2015 upadlo. Število transakcij s stanovanjskimi nepremičninami se je lani v primerjavi z letom prej celo malenkostno povečalo. Ob koncu leta je kazalo zmeren trend nadaljnje rasti, kljub prvim znakom pešanja gospodarske rasti. Lani je bila na račun povečanega prometa s poslovnimi nepremičninami tudi dosežena zgodovinsko rekordna vrednost prometa na slovenskem nepremičninskem trgu. Cene stanovanjskih nepremičnin so lani še naprej rasle, vendar z manjšo močjo kot v predhodnem letu. Praktično povsod po Sloveniji so cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah presegle cenovni vrh iz leta 2008, medtem ko ga cene stanovanjskih hiš niso dosegle še nikjer.

Število in vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, 2015 – 2019



Število sklenjenih kupoprodajnih poslov z nepremičninami je hitro naraščalo do leta 2017, nato leta 2018 nekoliko upadlo, lani pa ponovno zraslo. Skupna vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb po skoku v letu 2016, ki je bil predvsem posledica občutnega povečanja števila sklenjenih poslov, postopoma narašča tudi zaradi stalne rasti cen nepremičnin.

#### 3.2 GIBANJE CEN NEPREMIČNIN

V letu 2019 je bilo v Sloveniji evidentiranih okoli 35,5 tisoč sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, katerih skupna vrednost je znašala blizu 2,7 milijarde evrov. Glede na pretekle izkušnje je pričakovati, da bo po končnih podatkih število sklenjenih pogodb v lanskem letu preseglo 36 tisoč, njihova vrednost pa 2,7 milijarde evrov. To bi glede na vrednost sklenjenih pogodb pomenilo rekordno številko od začetka sistematičnega spremljanja prometa na slovenskem nepremičninskem trgu leta 2007.

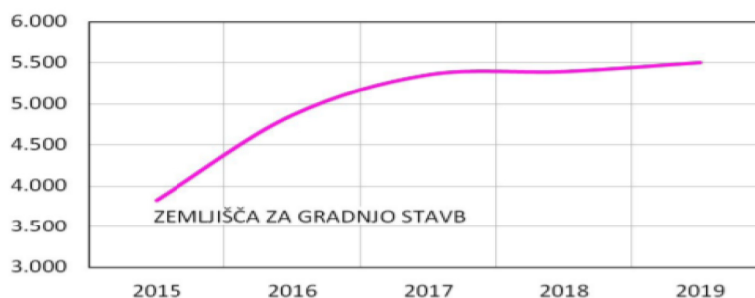
Vrednost prometa po vrstah nepremičnin (v milijonih evrov), Slovenija, 2019

VREDNOST PROMETA (v mio €)	
STANOVANJA	951
HIŠE	638
TRGOVSKI, STORITVENI IN GOSTINSKI LOKALI	417
ZEMLIŠČA ZA GRADNJO	261
PISARNIŠKI PROSTORI	100
INDUSTRIJSKE NEPREMIČNINE	92
KMETIJSKA ZEMLIŠČA	58
POZIDANA ZEMLIŠČA	46
GARAŽE IN PARKIRNI PROSTORI	30
TURISTIČNI OBJEKTI	27
GOZDNA ZEMLIŠČA	25
OSTALE NEPREMIČNINE	20

### Zemljišča za gradnjo

V letu 2016 smo bili priča skokoviti rasti števila in skupne površine prodanih zemljišč za gradnjo stavb. Povečanje prodane površine je šlo še v veliki meri na račun nakupov velikih zemljišč iz v času krize nasledih projektov, predvsem v Ljubljani. Hitra rast števila transakcij se je na krilih velikega povpraševanja nadaljevala tudi v letu 2017, nato pa se je zaradi pomanjkanja ponudbe ustreznih zemljišč za gradnjo stanovanj v urbanih središčih in rasti cen umirila. Kljub temu sta bila, po še začasnih podatkih, leta 2019 število transakcij in skupna prodana površina zazidljivih zemljišč za 44 oziroma 42 odstotkov večja kot leta 2015.

Število evidentiranih kupoprodaj zemljišč za gradnjo stavb, Slovenija, 2015 – 2019



Leta 2019 so kupoprodaje zemljišč za gradnjo stanovanjskih hiš glede na število predstavljale 86 odstotkov, glede na skupno prodano površino pa 55 odstotkov vseh transakcij z zazidljivimi zemljišči. Kupoprodaje zemljišč za gradnjo industrijskih objektov so po številu predstavljale 7 odstotkov, po površini pa 31 odstotkov vseh transakcij, zemljišč za gradnjo poslovnih zgradb 4 oziroma 10 odstotkov vseh transakcij in zemljišč za gradnjo večstanovanjskih stavb 2 oziroma 4 odstotke vseh transakcij.

Ob upoštevanju namena gradnje in velikosti prodanih zemljišč ocenjujemo, da so bile leta 2019 v primerjavi z letom 2015 cene zazidljivih zemljišč v Sloveniji v povprečju višje za 15 do 20 odstotkov.

Povprečne cene in površine prodanih zemljišč za gradnjo stavb, izbrana tržna analitična območja, 2015 – 2019

TRŽNO ANALITIČNO OBMOČJE	2015	2016	2017	2018	2019
<b>OKOLICA LJUBLJANE</b>					
Velikost vzorca	146	225	279	242	276
Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )	<b>82</b>	<b>79</b>	<b>70</b>	<b>89</b>	<b>93</b>
Povprečna površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	870	1.140	1.500	1.050	1.180
<b>LJUBLJANA</b>					
Velikost vzorca	57	90	96	139	106
Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )	<b>200</b>	<b>241</b>	<b>263</b>	<b>266</b>	<b>262</b>
Povprečna površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	900	2.550	1.120	1.710	1.200
<b>OKOLICA MARIBORA</b>					
Velikost vzorca	73	99	127	165	97
Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )	<b>33</b>	<b>35</b>	<b>40</b>	<b>36</b>	<b>42</b>
Povprečna površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	1.030	1.070	1.130	990	1.020
<b>OKOLICA KRANJA</b>					
Velikost vzorca	44	47	61	58	78
Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )	<b>106</b>	<b>90</b>	<b>96</b>	<b>76</b>	<b>113</b>
Povprečna površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	810	2.040	1.500	3.000	1.170
<b>OKOLICA CELJA</b>					
Velikost vzorca	45	49	73	79	67
Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )	<b>36</b>	<b>33</b>	<b>34</b>	<b>28</b>	<b>16</b>
Povprečna površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	940	2.340	2.960	2.220	3.010
<b>OBALA BREZ KOPRA</b>					
Velikost vzorca	18	33	51	28	32
Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )	<b>142</b>	<b>78</b>	<b>109</b>	<b>129</b>	<b>101</b>
Povprečna površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	840	1.490	980	1.050	1.100
<b>MARIBOR</b>					
Velikost vzorca	20	41	29	42	28
Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )	<b>73</b>	<b>76</b>	<b>68</b>	<b>88</b>	<b>51</b>
Povprečna površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	1.500	590	2.150	780	1.320

### Stanovanjske hiše

Povprečna cena stanovanjske hiše s pripadajočim zemljiščem je leta 2019 v Sloveniji znašala 128.000 evrov in je bila v primerjavi z letom prej višja za 3 odstotke, v primerjavi z letom 2015 pa 19 odstotkov. Od leta 2015 je bil prisoten trend večanja velikosti prodanih hiš, tako da se je povprečna površina prodane hiše občutno povečala, medtem ko se njihova povprečna starost in površina pripadajočega zemljišča nista bistveno spremenili. Ob upoštevanju lastnosti prodanih hiš ocenjujemo, da so cene hiš na ravni države od leta 2015 realno zrasle za 15 do 20 odstotkov, v primerjavi z letom 2018 pa so ostale praktično nespremenjene.

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

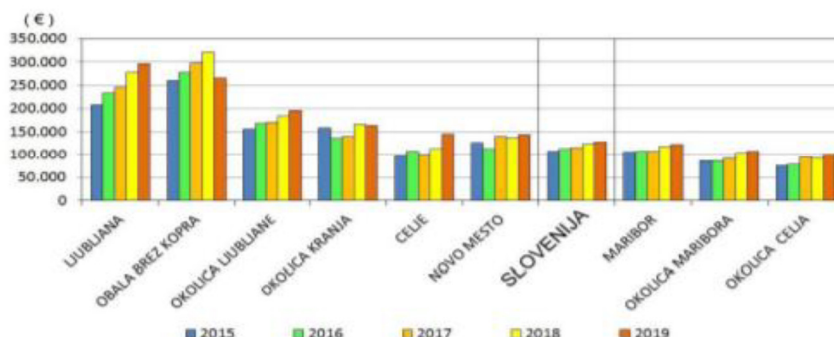
SLOVENIJA	2015	2016	2017	2018	2019
Velikost vzorca	2.130	2.699	2.995	2.979	2.888
Povprečna cena (€)	<b>108.000</b>	<b>113.000</b>	<b>116.000</b>	<b>124.000</b>	<b>128.000</b>
Leto izgradnje (mediana)	1972	1973	1973	1974	1974
Površina hiše (m <sup>2</sup> )	153	156	160	162	168
Površina zemljišča (m <sup>2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

Podobno kot cene stanovanj so od leta 2015 dalje cene hiš na ravni države stalno rasle, vendar precej počasneje. Tudi za hiše smo največjo rast cen, kljub rahlemu upadu števila realiziranih transakcij, zabeležili leta 2018, ko so se po naši oceni realno zvišale za okoli 6 odstotkov.

Cene stanovanjskih hiš, za razliko od cen stanovanj v večstanovanjskih stavbah, so bile leta 2019 v primerjavi z letom 2008, ko so dosegle cenovni vrh, še vedno v povprečju nižje za okoli 10 odstotkov. Cene hiš novega cenovnega vrha niso dosegle še na nobenem območju države,

njihovo zaostajanje za cenami stanovanj pa gre pripisati temu, da so v času krize cene hiš povsod padle še bistveno bolj kot cene stanovanj.

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



Cene hiš so prav zaradi prodaj bolj ali manj prestižnih vikendov tradicionalno najvišje v obmorskih letoviških krajih. Povprečna cena hiše na obalnem območju je že leta 2018 krepko presegla 300.000 evrov, lani pa se je izključno zaradi sprememb v mikrolokaciji in lastnosti prodanih hiš močno znižala, tako da so se cene hiš ob upoštevanju povprečne velikosti prodanih hiš praktično izenačile z ljubljanskimi. Cene hiš na Obali so v povprečju sicer od 25 do 30 odstotkov višje kot v glavnem mestu, kjer je bilo za stanovanjsko hišo treba lani v povprečju odšteti skoraj 300.000 evrov.

Cene hiš so v zadnjih štirih letih najbolj zrasle prav v Ljubljani in na Obali, kjer so v času krize tudi najbolj padle. Po naših ocenah so cene hiš na območjih Ljubljane in Obale od leta 2015 zrasle za okoli 30 odstotkov, a so še vedno vsaj za četrtno nižje kot ob cenovnem vrhu leta 2008. Kar samo kaže kako drastičen je bil padec cen hiš na teh območjih v letih od 2009 do 2015.

Na območjih Okolice Ljubljane in Okolice Maribora, ki sta v zadnjih letih med najbolj dejavnimi trgi stanovanjskih hiš v državi, so po naši oceni cene hiš od leta 2015 zrasle za 20 do 25 odstotkov. Cene hiš v Okolici Ljubljane so bile lani za 30 do 35 odstotkov nižje kot v Ljubljani. Za hišo je bilo treba v povprečju odšteti skoraj 200.000 evrov. V Okolici Maribora so bile cene hiš v povprečju za okoli 15 odstotna nižje kot v Mariboru, za hišo pa je bilo v povprečju treba odšteti okoli 110.000 evrov.

V Mariboru je bila po naši oceni v obdobju od leta 2015 dalje rast cen hiš okoli 15 odstotna oziroma pod slovenskim povprečjem. Cene hiš so bile lansko leto za več kot polovico nižje kot v Ljubljani, s tem da so bile prodane hiše v povprečju za okoli 25 kvadratnih metrov manjše. Za hišo v Mariboru je bilo treba v povprečju odšteti okoli 120.000 evrov. Na ostalih obravnavanih območjih je bila rast cen hiš v obdobju od leta 2015 podpovprečna. Na ruralnih območjih države cene hiš stagnirajo.



#### 4.0 PREDMET OCENJEVANJA

Predmet cenitvenega poročila je ocena tržne vrednosti nepremičnine, ki v naravi predstavlja stanovanjsko hišo ter del gospodarskega poslopja s pripadajočim stavbnim zemljiščem k.o. 1093 Spodnji Dolič parcela 1642.

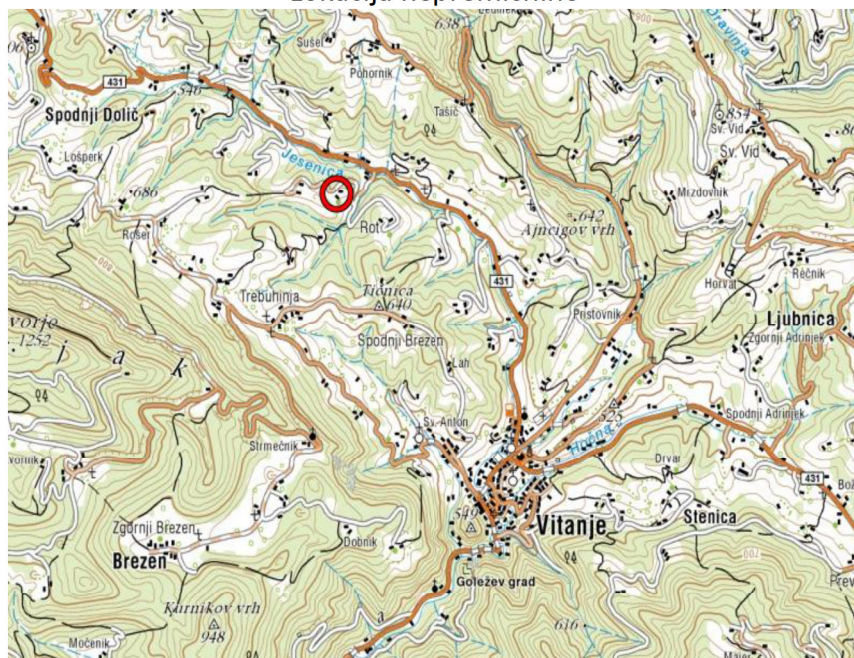
#### 4.1 PODATKI O ZEMLJIŠČU IN LOKACIJI

Zemljišče je dokaj pravilne, pravokotne oblik ter popolnoma ravninsko.

Orto foto posnetek zemljišča



Lokacija nepremičnine





Lokacija nepremičnine

Lokacija je slabša, saj se nepremičnina nahaja na ruralnem okolju v okolici Vitanja.

Možnost dostopa

Dostop je slabše urejen, ter poteka po neodmerjeni makadamski gozdni cesti.

Namenska raba

Po namenski rabi je zemljišče opredeljeno kot površine razpršene poselitve.

Razpoložljivost in opis komunalnih priključkov

Zemljišče je delno komunalno urejeno (voda, elektrika).

Osnovni pravni položaj nepremičnin

Na podlagi ZK izpisa se ugotavlja, da je na nepremičnini vknjiženih več hipotek, ter zaznamba izvršbe.

## 4.2 PODATKI O OBJEKTIH

**Stanovanjski objekt** zgrajen leta 1850, etažnosti K+P ja kamnito-lesen, nižjega standarda ter potreben generalne obnove.

## Slikovni material





### Splošno

- Leto izgradnje: 1850
- Obnova: delno obnovljeno, slabše vzdrževano, potrebno generalne obnove
- Etažnost: K+P
- Svetla višina prostorov: klet 2,0 m, pritličje 2,40 m

### Prostori v etažah

- Klet: kletni prostori
- Pritličje: kuhinja z jedilnico, dnevna soba, spalnica, soba, shramba, zunanje leseno stranišče

### Konstrukcija

- Temelji: kamniti
- Nosilna konstrukcija: kamen ter les, delno opečna gradnja
- Predelni zidovi: leseni ter delno zidani z opečnim zidakom
- Stropna konstrukcija: lesena
- Streha: strešna konstrukcija je lesena dvokapnica, klasične izvedbe
- Kritina: opečna kritina
- Kleparski izdelki: brez
- Fasada: kamen ter lesena bruna

### Obdelava

- Vrata: zunanja klasična lesena, notranja tipska furnirana
- Okna: lesena, klasična zasteklitev
- Tlaki: v kleti zbita ilovica, v bivalnih ter spalnih prostorih lesene deske ter tekstilna in PVC obloga
- Stene: ometane, fino obdelane ter slikane
- Stropi: ometani, fino obdelani ter slikani

### Instalacije

- Opremljenost: podometna električna ter vodovodna instalacija
- Ogrevanje: krušna peč



Zunanja ureditev

- Dostop: preko slabše urejene gozdne ceste ter slabše utrjenega dvorišča
- Okolje: zelene površine zatravljene ter zasajene

**Gospodarsko poslopje** zgrajeno leta 1982, etažnosti P+N je nižjega standarda ter nedokončano.

Slikovni materialSplošno

- Leto izgradnje: 1982
- Obnova: ni obnovljeno
- Etažnost: pritličje ter nadstropje

Prostori v etažah

- Pritličje: garaže
- Nadstropje: večnamenski prostori, skedenj

Konstrukcija

- Temelji: AB pasovni, talna plošča je AB na podložnem betonu ter tamponskem nasutju
- Nosilna konstrukcija: objekt zidan z betonskim zidakom, delno lesena obloga
- Predelni zidovi: zidani z betonskim ter opečnim zidakom
- Stropna konstrukcija: AB plošča, leseni trami
- Streha: strešna konstrukcija je lesena dvokapnica, klasične izvedbe
- Kritina: azbestno-cementna
- Kleparski izdelki: delno brez, delno pocinkana pločevina
- Fasada: objekt je brez fasade

Obdelava

- Vrata: klasična lesena
- Okna: lesena, klasična zasteklitev
- Tlaki: zglajen beton
- Stene: delno neobdelane, delno ometane
- Stropi: delno neobdelane, delno ometane, vidna strešna konstrukcija

Instalacije

- Opremljenost: električna instalacija
- Ogrevanje: ni ogrevano

Zunanja ureditev

- Dostop: v sklopu stanovanjskega objekta
- Okolje: v sklopu stanovanjskega objekta

**5.0 OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNINE**

To je ocena vrednosti, ki je z vidika denarja najverjetnejša, da jo bo posest dosegla na konkurenčnem trgu med neodvisnim prodajalcem in neodvisnim kupcem, če nanju ne vplivajo posebni zneski financiranja, drugi pogoji in obveznosti.

Za določanje tržne vrednosti se praviloma uporabljajo trije načini:

- način tržnih primerjav temelji na osnovi primerjav preteklih prodaj podobnih posesti v časovno kratkem obdobju, čim bližje obravnavani lokaciji oz. približno enakem okolju.
- na donosu zasnovan način temelji na osnovi predpostavke, da je vrednost posesti enaka sedanji vrednosti bodočih koristi od poslovanja posesti.
- nabavnovrednostni način temelji na načelu zamenjave (substitucije) in sicer na trditvi, da obveščen kupec ne bo pripravljen plačati več, kot je strošek gradnje nadomestne posesti z enako uporabnostjo in z upoštevanjem fizičnega, funkcionalnega in ekonomskega zastaranja, kateremu prištejemo tržno vrednost zemljišča.

Za oceno tržne vrednosti obravnavane nepremičnine sem uporabil način tržnih primerjav, ter nabavnovrednostni način.

## 5.1 NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV

Pristop tržnih primerjav je način za ocenjevanje vrednosti, s katerim ugotavljamo na osnovi vrednosti po neposrednih primerjavah cen, ter na osnovi znanih podatkov o prodajnih cenah ali ponudbah oceno vrednosti obravnavane nepremičnine.

Pri oceni tržnih primerjav sem izbral podobne nepremičnine, ki so bile prodane v bližnji okolici obravnavane, pri tem pa uporabil lastno bazo podatkov, podatke GURS-a, podatke dnevnega periodičnega tiska, nepremičninskih agencij ter FURS-a.

Za primerjavo so izbrane primerljive nepremičnine, za katere menim, da so po svojih lastnostih najboljši indikatorji vrednosti ocenjevane posesti.

### Aplikacija CGSCenilci

Seznam

Zemljevid

REN seznam

Uredi po

Id

naraščujoče

REN

Označi vse

Izbrši neizbr.

Shrani seznam.

Id	Vrsta posla	Datum skl.	Pog. / odd. cena (EUR)	DDV	Net. tlor. povr.	Upor. povr.	Prod. / odd. povr.	Povprečna cena m²	Prod. / odd. delež	Leto izgr.	Kat.	občina
✖ 367334	5.7 KPP - ProTrg	21.11.2017	60.000,00									
✖ 367334	DS				163,40	84,60	183,00		1/1	1980		LJUBNICA
✖ 367334	DS				24,00	24,00	24,00		1/1	1980		LJUBNICA
✖ 367334	DS				112,00	112,00	112,00		1/1	1980		LJUBNICA
✖ 435566	2.7 KPP - ProTrg	08.05.2019	30.000,00									
✖ 435566	DS				67,70	47,70	68,00		1/1	1904		HUDINJA
✖ 435566	DS				103,00	82,20	103,00		1/1	1904		HUDINJA
✖ 453185	5.7 KPP - ProTrg	30.09.2019	38.000,00		165,20	110,50	185,00		1/1	1948		HUDINJA

Odstotne prilagoditve so opravljene na kumulativni osnovi. Proces prilagajanja in ocene posameznih razlik so razvidne iz mreže prilagoditev.

### Stanovanjska hiša

Kategorije	Ocenjevano	Primerljiva nepremičnina 1	Primerljiva nepremičnina 2	Primerljiva nepremičnina 3
Neto tlorisna površina (m2)	89	299	171	165
Vrednost (eur/m2)		201	175	230
Vpliv lokacije (%)	100	0	5	5
Vpliv velikosti (%)	100	10	5	5
Vpliv starosti (%)	100	-20	-5	-10
Fizične lastnosti (%)	100	-20	-15	-20
Čas od prodaje (%)	100	5	0	0
Roki in pogoji prodaje (%)	100	0	0	0
<b>Prilagoditve zaradi razlik</b>				
Prilagoditve skupaj (%)	100	-25	-10	-20
Ocenjena vrednost (eur/m2)		151	158	184
Indikativna vrednost (eur/m2)	164			
Vrednost (eur)	<b>14.596,00 €</b>			



## Del gospodarskega posloplja

Kategorije	Ocenjevano	Primerljiva nepremičnina 1	Primerljiva nepremičnina 2	Primerljiva nepremičnina 3
Neto tlorisna površina (m2)	132	299	171	165
Vrednost (eur/m2)		201	175	230
Vpliv lokacije (%)	100	0	5	5
Vpliv velikosti (%)	100	5	0	0
Vpliv starosti (%)	100	0	10	5
Fizične lastnosti (%)	100	-55	-45	-55
Čas od prodaje (%)	100	5	0	0
Roki in pogoji prodaje (%)	100	-20	-20	-20
<b>Prilagoditve zaradi razlik</b>				
Prilagoditve skupaj (%)	100	-65	-50	-65
Ocenjena vrednost (eur/m2)		70	88	81
Indikativna vrednost (eur/m2)	79			
Vrednost (eur)	<b>10.428,00 €</b>			

**Ocenjena vrednost po načinu tržnih primerjav:**

**25.024,00 EUR**

## 5.2 NABAVNOVREDNOSTNI NAČIN

Nabavnovrednostni način nakazuje vrednost z uporabo ekonomskega načela, da kupec za sredstvo ne bo plačal več, kot je cena za pridobitev sredstva enake koristnosti z nakupom ali z gradnjo oziroma izdelavo.

Koraki za izračun vrednosti po nabavno vrednostnem načinu:

- ocena vrednosti zemljišča, kot da je prosto,
- ocena reprodukcijskih stroškov izgradnje novega objekta,
- ocena vseh stroškov za odpravo pomanjkljivosti na objektu (fizično, funkcionalno in ekonomsko zastaranje),
- ocena stroškov zunanje ureditve (izboljšave),
- ocena amortizacije vseh izboljšav zemljišča ter
- ocena donosa investitorja.

Pri amortizaciji upoštevam tehnično konstrukcijo, opremljenost in finalizacijo objekta.

### Ocena vrednosti zemljišča (VZ)

Iz analize izvršenih transakcij s podobnimi zemljišči na obravnavanem območju, v obdobju parih let ugotavljam, da je promet z zemljišči slab, cene pa ostajajo na nivoju zadnjih let.

Uporabimo metodo direktne primerjave prodajnih cen, ki je temeljna metoda za ocenjevanje tržne vrednosti zemljišča. Pri vrednotenju so v ceni zemljišča upoštevane značilnosti in lastnosti obravnavane lokacije ter primerjava s tržnimi cenami v ožjem okolju. Za ocenitev vrednosti nepremičnine po primerjalnem pristopu sem uporabil za enoto mere primerjave 1,0 m<sup>2</sup> cenitvene površine zemljišča.

Koraki uporabe metode tržnih primerjav:

- Izberemo prodaje prostih zemljišč, ki so podobna obravnavanemu zemljišču v pogojih in potencialni uporabi. Zberemo informacije kot so prodajni pogoji, pogoji vsake prodaje in plačane cene.

- Primerjamo vsako prodajo primerljivih zemljišč po datumu prodaje, lokacijskih faktorjih in fizičnih karakteristikah.
- Prilagodimo prodajne cene vsakega primerljivega zemljišča za pomembne razlike med njimi in obravnavanim zemljiščem. Prilagoditve lahko opravimo v denarni enoti ali odstotkih.
- Ocenimo indikativno vrednost za obravnavano zemljišče temelječo na primerljivih prodajah, ki smo jih analizirali.

Za primerjavo so izbrana podobna zemljišča, za katere menim, da so po svojih lastnostih najboljši indikatorji vrednosti ocenjevane posesti.

#### Aplikacija CGSCenilci

Seznam

Zemljevid

REN seznam

Uredi po

Id

naraščujoče

REN

Označi vse

Izbrši neizbr.

Shrani seznam...

Id	Vrsta posla	Datum skl.	Pog. / odd. cena (EUR)	DDV	Net. tlor. povr.	Povprečna cena m <sup>2</sup>	Prod. / odd. delež	Kat. občina	Naslov
✗ 194828	1.2 008 KPP - ProTrg	20.01.2015	786,60		115,00	6,84 €	1/1	VITANJE	
✗ 395340	1.2 008 KPP - ProTrg	18.07.2018	2.800,00		871,00	3,21 €	1/1	VITANJE	
✗ 492972	1.2 008 KPP - ProTrg	24.02.2020	2.483,00		191,00	13,00 €	1/1	VITANJE	

Odstotne prilagoditve so opravljene na kumulativni osnovi. Proces prilagajanja in ocene posameznih razlik so razvidne iz mreže prilagoditev.

Kategorije	Ocenjevano	Primerljiva nepremičnina 1	Primerljiva nepremičnina 2	Primerljiva nepremičnina 3
Površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	910	115	871	191
Vrednost (eur/m <sup>2</sup> )		6,80	3,20	13,00
Vpliv lokacije (%)	100	-10	0	-20
Vpliv velikosti (%)	100	-20	0	-20
Fizične lastnosti (%)	100	10	0	-20
Čas od prodaje (%)	100	5	0	0
Roki in pogoji prodaje (%)	100	0	0	0
<b>Prilagoditve zaradi razlik</b>				
Prilagoditve skupaj (%)	100	-15	0	-60
Ocenjena vrednost (eur/m <sup>2</sup> )		5,78	3,20	5,20
Indikativna vrednost (eur/m <sup>2</sup> )	4,70			
Vrednost (eur)	<b>4.277,00 €</b>			

#### Ocena nabavnega stroška novega objekta (NVNO)

Strošek gradnje predpostavim na osnovi analize dosegljivih podatkov o cenah v gradbeništvo za objekte podobne konstrukcije, namembnosti in standarda gradnje.

Zmanjšanje vrednosti (amortizacijo) izračunam neposredno za vsako vrsto zastaranja posebej fizična obrabljenost, funkcionalno zastaranje ter ekonomsko zastaranje.

Struktura obrabljenosti primerljivega objekta glede na dolgotrajne in kratkotrajne komponente; dolgotrajne komponente 40 %, kratkotrajne komponente 60 %.



### Ocene investicijskih stroškov za gradbeno-obrtniška dela in instalacije (GOI)

Vrsta objekta	GOI (EUR/m <sup>2</sup> neto tlor. površine)	GO (%)	SI (%)	EI (%)	OST (%)
Poslovni objekt	900 – 1.200	73	12	12	3
Bolnice	1.300 – 1.800	66	16	16	2
Osnovne šole	900 – 1.200	75	11	11	3
Srednje šole	900 – 1.300	76	11	11	2
Otroški vrtci	900 – 1.300	78	10	10	2
Športne dvorane	900 – 1.200	70	15	15	0
Enodružinske hiše	800 – 1.000	72	14	14	0
Vrstne hiše	700 – 900	74	13	13	0
Večstanovanjski objekti	700 – 1.000	74	13	13	0
Hoteli	1.300 – 1.800	68	14	14	4
Industrijski objekti	600 – 700	72	14	14	0

#### Ocenjen strošek izgradnje stanovanjskega objekta ter dela gospodarskega poslopja (NVNO)

Neto tlorisna površina objekta (m <sup>2</sup> )	Ocena vrednosti (EUR/m <sup>2</sup> )	Ocenjena tržna vrednost (EUR)
stanovanjski objekt 89	800	71.200,00 €
pomožni objekt 132	250	33.000,00 €
<b>1/ Skupaj strošek izgradnje:</b>		<b>104.200,00 €</b>

#### Ocena zastaranja (amortizacija) glede na dolgotrajne in kratkotrajne komponente

Dejanska starost (leta)	Ekonomska življenska doba (leta)	Zastaranje (%)
<i>Fizično zastaranje - dolgotrajne komponente (slabše vzdrževana objekta)</i>		
stanovanjski objekt 80	100	0,80
del gospodarskega poslopja 38	80	0,48
<i>Fizično zastaranje - kratkotrajne komponente (slabše vzdrževana objekta)</i>		
stanovanjski objekt 25	30	0,83
del gospodarskega poslopja 30	30	1,00
<i>Funkcionalno zastaranje (upošteva se straosti ter prodaje dela gospodarskega posl.)</i>		
5	100	0,05
<i>Ekonomsko zastaranje (glede na objekta in okolico ni prisotno)</i>		
0	100	0,00

#### Ocenjen strošek zunanje ureditve (SZU)

Ocenjena tržna vrednost (EUR)	Ocena stroška (%)	Ocenjen strošek ureditve (EUR)
104.200	0,05	5.210,00 €
<b>2/ Skupaj strošek zunanje ureditve:</b>		<b>5.210,00 €</b>

#### Ocena zastaranja (amortizacija)

Dejanska starost (leta)	Ekonomska življenska doba (leta)	Zastaranje (%)
<i>Fizično zastaranje (okolica je sprotno vzdrževana)</i>		
20	30	0,67

#### Ocena donosa investitorja (DI)

Ocenjena tržna vrednost (EUR)	Ocena stroška (%)	Ocenjen strošek ureditve (EUR)
104.200	0,06	6.252,00 €
<b>3/ Skupaj donos investitorja:</b>		<b>6.252,00 €</b>

REKAPITULACIJA		
Vrednost zemljišča		4.277,00 EUR
<b>1/ Vrednost zemljišča:</b>		<b>4.277,00 EUR</b>
Nabavni strošek novega objekta		71.200,00 EUR
Dolgotranje komponente	0,80	-22.784,00 EUR
Kratkotranje komponente	0,83	-35.457,60 EUR
Funkcionalno zastaranje	0,05	-3.560,00 EUR
Ekonomsko zastaranje	0,00	0,00 EUR
<b>2/ Strošek stanovanjskega objekta:</b>		<b>9.398,40 EUR</b>
Nabavni strošek novega objekta		33.000,00 EUR
Dolgotranje komponente	0,48	-6.336,00 EUR
Kratkotranje komponente	1,00	-19.800,00 EUR
Funkcionalno zastaranje	0,05	-1.650,00 EUR
Ekonomsko zastaranje	0,00	0,00 EUR
<b>3/ Strošek dela gospodarskega posloplja:</b>		<b>5.214,00 EUR</b>
Nabavni strošek nove zunanje ureditve		5.210,00 EUR
Fizično zastaranje	0,67	-3.490,70 EUR
<b>4/ Strošek zunanje ureditve:</b>		<b>1.719,30 EUR</b>
Donos investitorja	0,06	6.252,00 EUR
<b>5/ Donos investitorja:</b>		<b>6.252,00 EUR</b>
<b>SKUPAJ:</b>		<b>26.860,70 EUR</b>

Ocenjena vrednost po nabavnovrednostnem načinu:

**26.860,00 EUR**

## 6.0 ZAKLJUČEK

Predmet cenitvenega poročila je ocena tržne vrednosti nepremičnine, ki v naravi predstavlja stanovanjsko hišo ter del gospodarskega posloplja s pripadajočim stavbnim zemljiščem k.o. 1093 Spodnji Dolič parcela 1642.

### 6.1 ANALIZA PRISTOPOV

Pri ocenjevanju tržne vrednosti nepremičnine sem uporabil naslednja pristopa za izračun vrednosti, pri čemer sem dobil indikativni vrednosti za obravnavano posest:

- Vrednost po načinu tržnih primerjav indicira vrednost nepremičnine na osnovi primerljivih prodaj. Ključni elementi te metode so podprti z razpoložljivimi tržnimi podatki.

Ocenjena vrednost po načinu tržnih primerjav: **25.024,00 EUR**

- Vrednost po nabavnovrednostnem načinu sem dobil z izračunom nadomestitvenih stroškov, katerim sem prištel še vrednost zemljišča, ki sem jo ocenil po pristopu primerljivih prodaj.

Ocenjena vrednost po nabavnovrednostnem načinu: **26.860,00 EUR**

## 6.2 KONČNA USKLADITEV VREDNOSTI

Končno oceno tržne vrednosti obravnavane nepremičnine sem uskladih z ozirom na vrednosti, ki sem jih dobil po obeh načinih ocenjevanja.

Način ocenjevanja	Ocenjena indikacijska vrednosti	Ponder	Končna vrednost
Način tržnih primerjav	25.024,00 €	60%	15.014,40 EUR
Nabavnovrednostni način	26.860,00 €	40%	10.744,00 EUR
<b>Ocenjena tržna vrednost:</b>			<b>25.758,40 EUR</b>

Pri oceni tržne vrednosti je bila upoštevana tako lokacija kot velikost, starost, standard, namembnost in funkcionalnost obravnavane nepremičnine, kakor tudi dejstvo, da cene nepremičnin v urbanih okoljih rastejo, medtem ko na ruralnem območju še vedno stagnirajo.

V skladu z opravljenimi analizami trga nepremičnin, izvedenimi načini ocenjevanja vrednosti, ter upoštevanjem predpostavk in omejitev ocenjujem, da znaša;

**Ocenjena tržna vrednost nepremičnine:** **25.800,00 EUR**

## 7.0 IZJAVA CENILCA

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam da:

- so podatki in informacije, ki so prikazani v poročilu preverjeni v skladu z možnostmi, ter uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost,
- so prikazane analize, mnenja in sklepi omejeni samo s predpostavkami in omejitvenimi pogoji, navedenimi v tem poročilu, in da so to nepristranske analize, mnenja in sklepi,
- nimam sedanjih ali prihodnjih interesov v posesti, ki je predmet tega poročila, niti osebnega interesa ter nisem pristranski glede oseb (fizičnih in pravnih), katerih se ocena vrednosti tiče,
- plačilo za storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na vnaprej določeno ceno vrednosti predmeta vrednotenja, ki bi bila ugodna za naročnika, ali na velikost ocenjene vrednosti, doseganje dogovorjenega rezultata ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli dogodka, povezanega s tako obliko dogovora,
- sem pri ocenjevanju vrednosti spoštoval etične in strokovne zahteve Kodeksa vedenja v sklopu MSOV in Slovenske poslovno finančne standarde,
- pri izdelavi poročila mi ni nihče nudil pomembne strokovne pomoči in
- da sem osebno opravil pregled posesti, ki je predmet tega poročila.





#### Katastrska občina 1093 številka stavbe 203

##### Podrobni podatki o stavbi

NASLOV STAVBE		Spodnji Dolič 10
PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA		
KATASTRSKA OBČINA	ŠTEVILKA PARCELE	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)
1093 SPODNJI DOLIČ	1642	*179
ŠTEVILO ETAŽ	2	
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	2	
VIŠINA STAVBE (M)	9,0	
LETO IZGRADNJE STAVBE	1850	
ŠTEVILO STANOVANJ	1	
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	0	
TIP STAVBE	1 - samostoječa	
LETO OBNOVE STREHE	-	
LETO OBNOVE FASADE	-	
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	4 - les	
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE	Ne	
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE	Da	
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE	Ne	
PRIKLJUČEK NA OMREŽJE PLINOVODA	-	





## Katastrska občina 1093 številka stavbe 206

## Podrobni podatki o stavbi

NASLOV STAVBE		-
PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA		
KATASTRSKA OBČINA	ŠTEVILKA PARCELE	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)
1093 SPODNJI DOLIČ	1642	*421
ŠTEVILO ETAŽ	2	
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	1	
VIŠINA STAVBE (M)	11,5	
LETO IZGRADNJE STAVBE	1982	
ŠTEVILO STANOVANJ	0	
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	0	
TIP STAVBE	1 - samostoječa	
LETO OBNOVE STREHE	-	
LETO OBNOVE FASADE	-	
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	1 - opeka	
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE	Ne	
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE	Ne	
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE	Ne	
PRIKLJUČEK NA OMREŽJE PLINOVODA	-	

## Katastrska občina 1093 številka stavbe 206 številka dela stavbe 1

## Podatki o delu stavbe

NASLOV DELA STAVBE	-
KATASTRSKI VPIS	Ne
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Hlev
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	330,4
POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	330,4
ŠTEVILKA ETAŽE	1
UPRAVNIK STAVBE	-
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	2 - pritličje
ŠTEVILKA NADSTROPJA	-
LETO OBNOVE OKEN	-
LETO OBNOVE INSTALACIJ	-
DVIGALO	-
VIŠINA ETAŽE	-
Seznam dodatnih prostorov	
PROSTORI	POVRŠINA PROSTORA (M2)
kmetijski prostor	330,40

## 8.2 POTRDILO O NAMENSKI RABI ZEMLJIŠČA



Izm/2019

**Občina Vitanje**

Grajski trg 1, 3205 Vitanje, tel. (03)757-43-50, fax. (03)757-43-51  
info@vitanje.si, www.vitanje.si

Številka: 3504-0031/2020-2

Datum: 14. 5. 2020

**Okrajno sodišče Slovenske Konjice**

Mestni trg 6

3210 Slovenske Konjice

**POTRDILO O NAMENSKI RABI ZEMLJIŠČA****1. PODATKI O ZEMLJIŠKI PARCELI / PARCELAH OZIROMA OBJEKTIH, KI SO PREDMET PRAVNEGA PROMETA**

- katastrska občina: Spodnji Dolič
- številka zemljiške parcele : 1642
- vrste zgrajenih objektov na zemljišču: Stanovanjski in gospodarski objekt

**2. PROSTORSKI AKTI, KI VELJAJO NA OBMOČJU ZEMLJIŠKE PARCELE / PARCEL**

- × Občinski prostorski načrt: Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Vitanje (Uradno glasilo slovenskih občin, številka 25/2016)
- Prostorski izvedbeni načrt:
- ☐ Prostorski red občine:
- ☐ Občinski lokacijski načrt:
- ☐ Državni lokacijski načrt:

**3. PODATKI O NAMENSKI RABI PROSTORA**

- osnovna namenska raba: stavbno zemljišče
- podrobnejša namenska raba: stavbno zemljišče.

**4. PODATKI O OBMOČJIH VAROVANJ IN OMEJITEV**

- vrsta varovanja oziroma omejitve: ni varovanja



**5. PROSTORSKI UKREPI****5.1. Vrste prostorskih ukrepov:**

- ☐ zakonita predkupna pravica občine:

**6. PROSTORSKI UKREPI****6.1. Vrste prostorskih ukrepov:**

- ☐ zakonita predkupna pravica občine: ne uveljavlja
- ☐ začasni ukrepi za zavarovanje: ni ukrepa

**6.2. Vrsta prepovedi iz prostorskega ukrepa**

- ☐ prepoved parcelacije zemljišč: ni prepovedi
- ☐ prepoved prometa z zemljišči: ni prepovedi
- ☐ prepoved spreminjanja prostorskih aktov: ni prepovedi
- ☐ prepoved izvajanja gradenj: ni prepovedi

**7. PODATKI O VAROVANJU IN OMEJITVAH PO POSEBNIH PREDPISIH**

Območja, ki so s posebnim aktom oziroma predpisom o zavarovanju opredeljena kot varovana območja:

- vrsta varovanega območja:
- predpis oziroma akt o zavarovanju:

**8. PRILOGA LOKACIJSKE INFORMACIJE:**

- Kopija kartografskega dela prostorskega akta številka: ni priložena

**9. PLAČILO UPRAVNE TAKSE:**

- Takse ni na podlagi zakona o upravnih taksah (ZUT, Uradni list RS, št. 42/2007-UPB, 126/2007).

Pripravil:  
Gorazd FRIC



Žig:



Odgovorna oseba:  
Slavko VETRIH, župan





Republika Slovenija

Stran 1 od 1

Številka potrdila: 357-01/2020-27380  
Datum izdelave potrdila: 14.05.2020

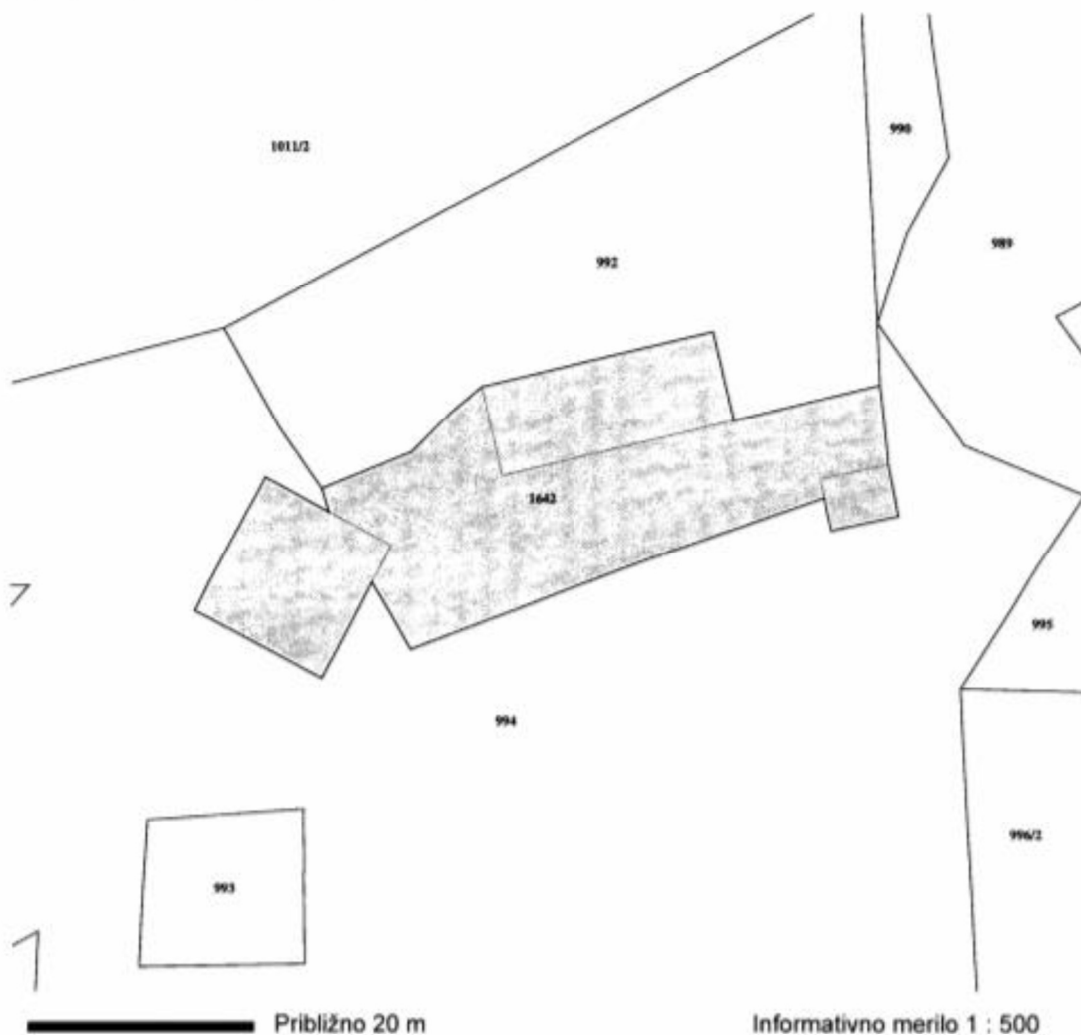
Transakcijska številka: 1101125285907



MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR, GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE izdaja na podlagi 4. odstavka 115. člena Zakona o evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS, št. 47/2006 in nastl.) in Pravilnika o vrstah in vsebini potrdil iz zbirke geodetskih podatkov ter o načinu izkazovanja podatkov (Uradni list RS, št. 69/2012) naslednje potrdilo

### PRIKAZ PARCELE

KATASTRSKA OBČINA 1093 SPODNJI DOLIČ, PARCELA/E: 1642



#### Legenda oznak:

- Parcelna meja
- Urejena parcelna meja
- Meja parcelnega dela
- Meja katastrske občine

Prikaz parcele je slika oblike in medsebojne lege parcel. Prikaz mej parcel je informativen. Podatkov o mejah parcel ter namenitve merilo iz tega prikaza se ne sme neposredno uporabljati za ugotavljanje poteka mej po podatkih zemljiškega katastra. Uporaba podatkov za druge namene je dovoljena le z opozorilom, da je prikaz mej informativen.

Upravno takse pristoje po NAROČNIKU JE OKRAJNO SODIŠČE SLOVENSKE KONJICE.  
Za pojasnila o podatkih na potrdilu za katastrski/e občini/e 1093 SPODNJI DOLIČ je pristojna OGU CELJE, GEODETSKA PISARNA SLOVENSKE KONJICE, STARI TRG 39A, 3210 SLOVENSKE KONJICE, tel. (03) 758 06 00.  
\* Zaok. zvezdica (\*) pred številko parcele pomeni, da gre za stavbno parcelno številko.  
Vse pravice kopiranja in razmnoževanja pridržane, © Geodetska uprava RS.  
Vse podatkov: Geodetska uprava Republike Slovenije.  
Evidenca: Zemeljski kataster.

Slovenski Konjec, Moste na B. 3210 SLOVENSKE KONJICE

