



VS0168424804

Sodni cenilec in izvedenec za gradbeništvo

CENITVENO POROČILO

O OCENJEVANJU VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINAH

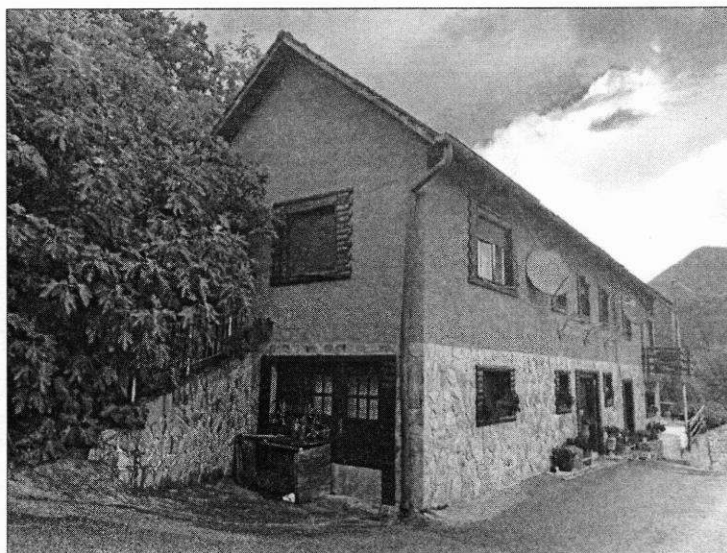
Premoženje:

Parceli št. 350/1 in 350/2 k.o.1862 Radeče

Stavbne nepremičnine na naslovu Prnovše 34, Radeče

Lastniki (stanje v ZK):

1. --	- 5/8
2. --	- 3/8



Celje, 26.6.2024

POVZETEK

Naslov izvajalca:

--

Naslov naročnika:

Okrajno sodišče v Celju,
Ljubljanska 1a, 3000 Celje

Na osnovi sklepa sodišča v zadevi 0052 I 580/2020 sem ocenil tržno vrednost stavbnih nepremičnin na parcelah št 350/1 in 350/2 k.o. 1862 Radeče.

Ocenjevane nepremičnine v naravi predstavljajo star stanovanjski objekt s prizidkom in garažni objekt ob cesti na naslovu Prnovše 34 v Radečah.

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

Ogled sem opravil dne 18.6.2024.

Naslov posesti:

Prnovše 34, 1433 Radeče

Znesek ocenjene vrednosti:

- za celoto: **39.096,00 €**

- za delež 3/8: **14.661,00 €**

Datum veljavnosti ocene vrednosti:

18.6.2024

Datum izdelave poročila:

26.6.2024

Ocenjevalec:

- Sodni cenilec in izvedenec za gradbeništvo

KAZALO

1	SPLOŠNI IN POSEBNI PODATKI	4
1.1	IDENTIFIKACIJA IN STATUS OCENJEVALCA	4
1.2	IDENTIFIKACIJA NAROČNIKA	4
1.3	IDENTIFIKACIJA PREDVIDENIH UPORABNIKOV	4
1.4	IDENTIFIKACIJA SREDSTEV	4
1.4.1	<i>Lokacija nepremičnine</i>	4
1.4.2	<i>Pravne značilnosti premoženja</i>	5
1.4.3	<i>Zemljiškoknjižni podatki</i>	5
1.5	VALUTA OCENJEVANJA VREDNOSTI	5
1.6	NAMEN OCENJEVANJA VREDNOSTI	5
1.7	PODLAGA VREDNOSTI	6
1.8	DATUM OCENJEVANJA VREDNOSTI	6
1.9	OBSEG RAZISKAV	6
1.10	NARAVA IN VIR INFORMACIJ, NA KATERE SE OCENJEVALEC ZANAŠA	6
1.11	VRSTA POROČILA	7
1.12	PREDPOSTAVKE IN POSEBNE PREDPOSTAVKE	7
1.13	OMEJITEV UPORABE, RAZŠIRJANJA IN OBJAVE	7
1.14	IZJAVA O SKLADNOSTI OCENJEVANJA VREDNOSTI Z MSOV	7
1.15	DATUM POROČILA O OCENJEVANJU	7
2	ANALIZA LOKACIJE	8
2.1	MAKROLOKACIJA, GOSPODARSKO IN DRUŽBENO OKOLJE	8
2.2	TRG NEPREMIČNIN	8
2.3	MIKROLOKACIJA	12
2.4	MOREBITNA IN VERJETNA POVPRASEVANJA PO DRUGIH MOŽNIH NAČINIH UPORABE	12
3	OPIS NEPREMIČNIN	13
3.1	SPLOŠEN OPIS OCENJEVANIH NEPREMIČNIN	13
3.2	IZMERE	16
4	OCENJEVANJE VREDNOSTI	17
4.1	NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV	17
4.1.1	<i>Izbor primerljivih nepremičnin</i>	17
4.1.2	<i>Ocena vrednosti</i>	18
4.2	NABAVNOVREDNOSTNI NAČIN	18
5	ZNESEK OCENJENE VREDNOSTI IN UTEMELJITEV	22
5.1	IZSLEDKI NAČINOV OCENJEVANJA VREDNOSTI	22
5.2	UTEMELJITEV OCENJENE KONČNE VREDNOSTI	22
6	IZJAVE OCENJEVALCA	23
6.1	IZJAVA O SKLADNOSTI OCENJEVANJA VREDNOSTI Z MSOV	23
6.2	IZJAVA OCENJEVALCA PO SPS 2	23
7	PRILOGE	24

1 SPLOŠNI IN POSEBNI PODATKI

1.1 Identifikacija in status ocenjevalca

-- sodni cenilec za gradbeništvo

1.2 Identifikacija naročnika

Okrajno sodišče v Celju, Ljubljanska 1a, 3000 Celje

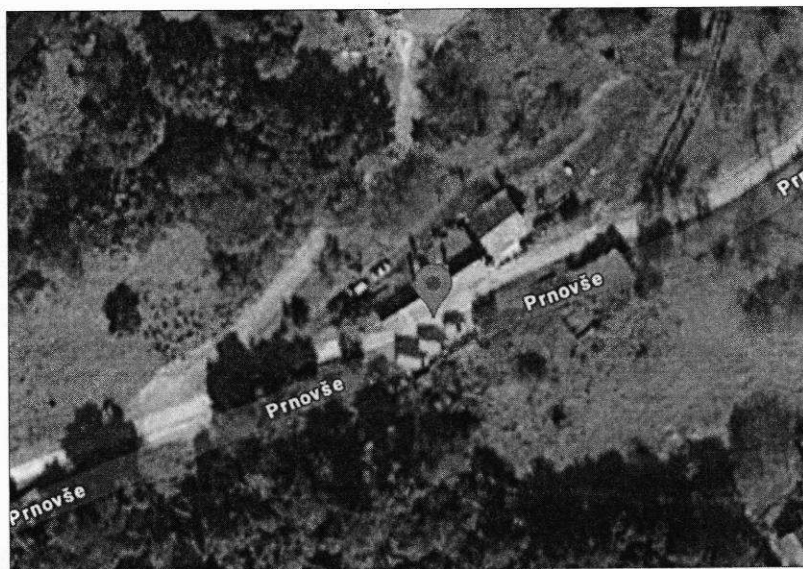
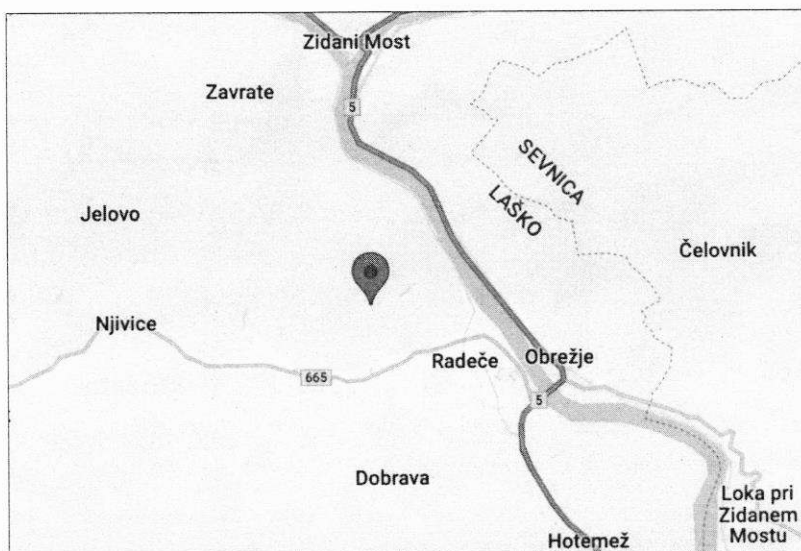
1.3 Identifikacija predvidenih uporabnikov

Nameravani uporabnik poročila je naročnik ceditve.

1.4 Identifikacija sredstev

Predmet ocenjevanja je stara stanovanjska hiša z gospodarskim poslopjem in garažo v naselju Prnovše v Radečah.

1.4.1 Lokacija nepremičnine



1.4.2 Pravne značilnosti premoženja

Preveril sem Redni izpis iz elektronske zemljiške knjige za ocenjeване parcelne številke. Za ocenjeване nepremičnine sta kot imetnika lastninske pravice v deležih vpisana:

1. -- - 5/8
2. -- - 3/8

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno. Vknjižena je pravica dosmrtnega stanovanja in užitka (iz leta 1902, verjetno že potekla) in več hipotek. Podrobnosti so razvidne v zemljiški knjigi.

1.4.3 Zemljiškoknjižni podatki

Ocenjeване nepremičnine ležijo na parcelah št. 350/1 in 350/2 k.o. 1862 Radeče.



1.5 Valuta ocenjevanja vrednosti

Valuta ocenjevanja vrednosti je v evrih (€).

1.6 Namen ocenjevanja vrednosti

Naročnik potrebuje oceno tržne vrednosti kot podporo v izvršilnem postopku.

Pomembno je, da se ocene vrednosti ne uporabijo zunaj konteksta ali za namene, za katere niso namenjene.

Pravica na nepremičnini je pravica lastništva, nadzora, uporabe ali zasedbe zemljišča in objektov. Obstajajo tri osnovne vrste pravic :

- a) *Nadrejena pravica* na kateri koli določeni površini zemljišča. Imetnik te pravice ima trajno absolutno pravico posedovanja in razpolaganja s tem zemljiščem in vsemi objekti na njem, vendar ob upoštevanju vseh podrejenih pravic in vseh zakonsko izvršljivih omejitev.
 - b) *Podrejena pravica*, ki daje imetniku pravico izključnega posedovanja in razpolaganja z določeno površino zemljišča ali objektov za določeno obdobje; npr. na podlagi določil najemne pogodbe.
 - c) *Pravica do uporabe zemljišča ali objektov, vendar brez pravice izključnega posedovanja ali razpolaganja*, npr. pravica prehajanja zemljišča ali njegova uporaba samo za določene dejavnosti.
- (vir: Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, str. 106 – v nadaljevanju MSOV).

1.7 Podlaga vrednosti

Podlaga vrednosti opisuje temeljne premise, na katerih bodo temeljile poročane vrednosti.
(vir: MSOV 104 – Podlage vrednosti, točka 10.1)

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

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

1.8 Datum ocenjevanja vrednosti

Ocena vrednosti se nanaša na dan 18.6.2024.

1.9 Obseg raziskav

Pri izvedbi ocenjevanja vrednosti sem opravil naslednje delo in raziskave:

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

1.10 Narava in vir informacij, na katere se ocenjevalec zanaša

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

1.11 Vrsta poročila

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

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

1.12 Predpostavke in posebne predpostavke

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

1.13 Omejitev uporabe, razširjanja in objave

Ocenjevalec vrednosti izrecno prepovedujem objavo celotnega poročila ali njegovega dela, sklicevanje nanj ali na številke ocenjevanja vrednosti v njem ter na imena in strokovno članstvo ocenjevalca vrednosti brez pisne odobritve ocenjevalca vrednosti.

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

1.14 Izjava o skladnosti ocenjevanja vrednosti z MSOV

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- je bilo ocenjevanje vrednosti opravljeno v skladu z MSOV
- sem izpolnil zahteve po strokovnem izobraževanju,
- imam izkušnje v zvezi z lokacijo in vrsto premoženja, katerega vrednost ocenjujem.

1.15 Datum poročila o ocenjevanju

Datum izdelave poročila je 26.6.2024.

2 ANALIZA LOKACIJE

2.1 Makrolokacija, gospodarsko in družbeno okolje

Ocenjevale nepremičnine se nahajajo ob cesti v hribovitem območju v naselju Prnoše, severno od Radeč.

Mesto Radeče označuje slikovita geografska lega v severovzhodnem delu Posavskega hribovja. Zamejujejo ga reka Sava ter Kum (1220 m) in Lisca (948 m).

Prvotno naselje, trg in kasneje mesto so nastali ob izlivu rečice Sopote v Savo. Ko se slednja izvije iz tesnega objema zasavskih sotesk, se pri Radečah umiri in zareže strugo v osrčje Posavja. Na reki Savi se je že v srednjem veku ustalila meja med Štajersko in Kranjsko, ki velja še danes.

Staro mestno jedro se nahaja pod Grajskim gričem, z žal zaraščenimi razvalinami graščine, tik nad ustjem Sopote. Novejši del mesta se širi proti Savi in navzgor ob Sopotu. Zgodovinsko izročilo pravi, da je bilo tu nekoč osrednje пристanišče na Savi. Mnogi splavarji so si tu služili kruh. Njihovo življenje je pustilo kraju neizbrisen pečat, njihove šege in običaje pa še danes obujajo splavarji s tradicionalnim splavarjenjem in splavarskim krstom.

Z ukazom kralja Aleksandra so Radeče 15. julija 1925 postale mesto. Do leta 1951 je bil sedež občine v Radečah, zatem se je selil v Hrastnik, kasneje v Laško. Občina Radeče je ponovno postala samostojna 1. januarja 1995.

Občina Radeče je del posavske statistične regije. Meri 52 km². Po površini se med slovenskimi občinami uvršča na 129. mesto.

Sredi leta 2022 je imela občina približno 4.130 prebivalcev (približno 2.030 moških in 2.100 žensk). Po številu prebivalcev se je med slovenskimi občinami uvrstila na 122. mesto. Na kvadratnem kilometru površine občine je živel povprečno 79 prebivalcev; torej je bila gostota naseljenosti tu manjša kot v celotni državi (104 prebivalci na km²).

Seštevek naravnega in selitvenega prirasta na 1.000 prebivalcev v občini je bil negativen, znašal je – 9,2 (v Sloveniji 4,6).

Povprečna starost občanov je bila 45,5 leta in tako višja od povprečne starosti prebivalcev Slovenije (43,9 let).

V občini je deloval 1 vrtec, obiskovalo pa ga je 150 otrok. Od vseh otrok v občini, ki so bili stari od 1–5 let, jih je bilo 85 % vključenih v vrtec, kar je več kot v vseh vrtcih v Sloveniji skupaj (82 %). V tamkajšnjih osnovnih šolah se je v šolskem letu 2022/2023 izobraževalo približno 340 učencev. Različne srednje šole je obiskovalo okoli 150 dijakov. Med 1.000 prebivalci v občini je bilo 39 študentov in 8 diplomantov; v celotni Sloveniji je bilo na 1.000 prebivalcev povprečno 38 študentov in 8 diplomantov.

Med osebami v starosti 15 let–64 let (tj. med delovno sposobnim prebivalstvom) je bilo približno 69 % zaposlenih ali samozaposlenih oseb (tj. delovno aktivnih), to je enako slovenskemu povprečju.

Povprečna mesečna plača na osebo, zaposleno pri pravnih osebah, je bila v tej občini v bruto znesku za približno 13 % nižja od letnega povprečja mesečnih plač v Sloveniji, v neto znesku pa za približno 11 % nižja.

(Vir: internetna stran občine, SURS)

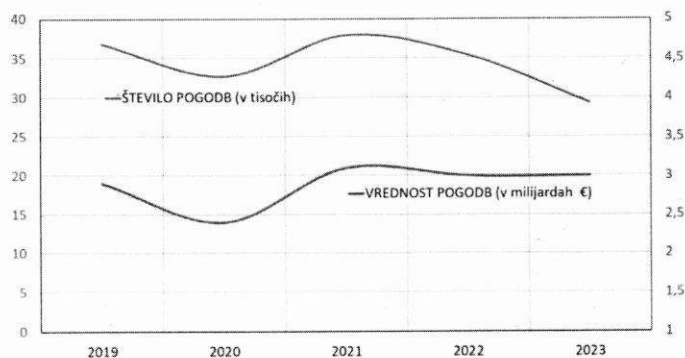
2.2 Trg nepremičnin

V letu 2023 se je na slovenskem nepremičninskem trgu že drugo leto nadaljeval trend upadanja števila kupoprodaj nepremičnin, medtem ko so cene še naprej rasle.

Predvsem na zmanjšanje števila kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin je v veliki meri vplival dvig obrestnih mer in posledično zmanjšanje povpraševanja po stanovanjskih posojilih. Število tržnih prodaj stanovanj v večstanovanjskih stavbah se je v letu 2023 na ravni države zmanjšalo za 15 do 20 odstotkov, število prodaj stanovanjskih hiš pa za 20 do 25 odstotkov. V primerjavi z letom 2021 se je število prodaj stanovanj in hiš tako zmanjšalo za 25 do 30 odstotkov.

Zmanjšanje števila kupoprodaj poslovnih nepremičnin (pisarniški prostori, trgovski, storitveni in gostinski lokali) je bilo še nekoliko večje kot s stanovanjskimi nepremičninami, saj se je število transakcij v lanskem letu zmanjšalo za 20 do 25 odstotkov, v primerjavi z letom 2021 pa za 30 do 35 odstotkov. Najbolj izrazit je v zadnjih dveh letih trend upadanja zemljišč za gradnjo stavb. V primerjavi z letom 2022 se je število prodaj zazidljivih zemljišč lani zmanjšalo za 20 do 25 odstotkov, medtem ko je bilo v primerjavi z letom 2021 manjše že za 40 odstotkov. Tak upad gre po eni strani pripisati visokim cenam zemljišč in visokim gradbenim stroškom, po drugi strani pa pomanjkanju ponudbe primernih zemljišč v večjih mestih, predvsem pa v Ljubljani in na Obali.

Število in vrednost kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, 2019 – 2023



TRŽNE CENE STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN IN ZEMLJIŠČ ZA NJIHOVO GRADNJO

V primerjavi z letom 2022 se je v letu 2023 razlika v cenah stanovanjskih nepremičnin med območji, kjer so cene najvišje (Ljubljana, gorenjski in obalni turistični kraji) in pretežno ruralnimi območji, kjer so najnižje (Bela Krajina, Haloze, Prekmurje) nekoliko zmanjšala.

Cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah so bile tako v letu 2023 v Ljubljani v povprečju 3,2-krat višje kot v Beli Krajini, cene stanovanjskih hiš pa 6,3-krat.

Cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih hiš pa so bile v Ljubljani v povprečju več kot 30-krat višje kot v Prekmurju, kjer so praviloma najnižje.

Stanovanja v večstanovanjskih stavbah

V letu 2023 smo bili še naprej priča rasti cen stanovanj, ki pa je bila vendarle precej manjša kot leto prej. Srednja cena stanovanja na ravni države (2.610 €/m²) se je v primerjavi z letom 2022 zvišala za 210 evrov na kvadratni meter. Primat najvišjih cen stanovanj je tudi v letu 2023 ohranila Ljubljana. Srednja cena prodanih stanovanj v Ljubljani se je v primerjavi z letom 2022 zvišala za 40 evrov na kvadratni meter in praktično dosegla 4.000 €/m².

Tik za Ljubljano so bile cene stanovanj na Alpskem turističnem območju (ki vključuje tudi Kranjsko Goro, Bled in območje Bohinjskega jezera), kjer je lani srednja cena stanovanja znašala 3.930 €/m² in se je v primerjavi z letom prej dvignila kar za 350 evrov na kvadratni meter.

Alpsko turistično območje je na drugem mestu po ravni cen stanovanj prehitelo Obalo (ki vključuje tudi Koper, Piran, Portorož, Izolo in Ankaran), kjer je bila srednja cena prodanih stanovanj 3.890 €/m² in se je v primerjavi z letom 2022 zvišala za 120 evrov na kvadratni meter.

Nad slovenskim povprečjem so bile lani tudi cene stanovanj v Severni okolici Ljubljane (ki vključuje tudi Medvode, Domžale in Kamnik), kjer se je srednja cena 3.270 €/m² v primerjavi z letom prej zvišala za 150 evrov na kvadratni meter, v Kranju z okolico, kjer se je srednja cena (3.100 €/m²) v primerjavi z letom prej zvišala za 210 evrov na kvadratni meter, in v Južni okolici Ljubljane (ki vključuje tudi Grosuplje, Vrhniko in Logatec), kjer se je srednja cena (3.090 €/m²) zvišala za 30 evrov na kvadratni meter.

Pod slovenskim povprečjem pa so bili med urbanih območji z večjim fondom stanovanj v večstanovanjskih stavbah tudi Nova Gorica z Vipavsko dolino in Goriškimi Brdi (ki vključuje tudi Ajdovščino), kjer je bila srednja cena stanovanja 2.590 €/m² in se je v primerjavi z letom 2022 zvišala

kar za 360 evrov na kvadratni meter, Novo mesto z okolico (ki vključuje tudi Trebnje), kjer se je srednja cena (2.530 €/m²) zvišala za 300 evrov na kvadratni meter, Gorenjsko območje (brez Kranja in alpskih turističnih krajev), ki vključuje tudi Škofjo Loko, Radovljico, Tržič in Jesenice, kjer se je srednja cena (2.490 €/m²) zvišala za 180 evrov na kvadratni meter, Šaleška dolina (ki vključuje tudi Velenje), kjer se je srednja cena (2.200 €/m²) zvišala za 240 evrov na kvadratni meter, Celje, kjer se je srednja cena (2.180 €/m²) zvišala za 50 evrov na kvadratni meter, Maribor, kjer se je srednja cena (2.130 €/m²) zvišala za 90 evrov na kvadratni meter, in Zasavje (ki vključuje tudi Trbovlje, Hrastnik in Zagorje ob Savi), kjer so cene stanovanj med najnižjimi v državi in je srednja cena prodanih stanovanj (1.380 €/m²) v primerjavi z letom prej ostala nespremenjena.

Kot običajno, so bila v letu 2023 stanovanja najcenejša v Prekmurju, kjer se je srednja cena (1.300 €/m²) sicer zvišala za 160 evrov na kvadratni meter in v Beli Krajini, kjer bila srednja cena stanovanj ponovno najnižja (1.260 €/m²) in se je v primerjavi z letom prej prav tako zvišala za 160 evrov na kvadratni meter.

Stanovanjske hiše

Kot za stanovanja se je v letu 2023 tudi za stanovanjske hiše nadaljevala rast cen, ki pa je bila manjša kot leto prej. Na ravni države je srednja cena hiše s pripadajočim zemljiščem lani znašala 141.000 evrov oziroma je bila v primerjavi z letom prej višja za 9.000 evrov. Srednje leto zgraditve prodanih hiš je bilo lani 1972, v povprečju pa so se prodajale 3 leta starejše hiše kot leto prej.

Srednja velikost lani prodanih hiš je znašala 168 kvadratnih metrov in se je v primerjavi z letom prej povečala za 10 kvadratnih metrov. Srednja velikost pripadajočega zemljišča je ostala v primerjavi z letom prej nespremenjena in je znašala 720 kvadratnih metrov.

Tudi v letu 2023 so bile cene hiš najvišje v Ljubljani, kjer je srednja pogodbena cena prodanih stanovanjskih hiš s pripadajočim zemljiščem znašala 380.000 evrov in se je v primerjavi z letom prej zvišala za 20.000 evrov.

Tako kot pri stanovanjih, sledita Alpsko turistično območje, kjer se je srednja cena (338.000 evrov) v primerjavi z letom prej zvišala kar za 68.000 evrov, in Obala, kjer pa se je srednja cena (300.000 evrov) v primerjavi z letom prej zvišala le za 2.000 evrov.

Med večjimi mesti oziroma območji z večjim fondom stanovanjskih hiš so bile v letu 2023 nad slovenskim povprečjem še cene hiš v Severni okolici Ljubljane, kjer se je srednja cena (293.000 evrov) v primerjavi z letom prej sicer znižala za 7.000 evrov, v Južni okolici Ljubljane, kjer se je srednja cena (261.000 evrov) v primerjavi z letom prej znižala za 6.000 evrov, v Kranju z okolico, kjer se je srednja cena (280.000 evrov) v primerjavi z letom prej zvišala za 44.000 evrov, na Gorenjskem območju, kjer se je srednja cena (219.000 evrov) zvišala za 39.000 evrov, v Mariboru, kjer je ostala srednja cena (175.000 evrov) v primerjavi z letom prej praktično enaka, in v Celju, kjer se je srednja cena (162.000 evrov) znižala za 3.000 evrov.

V Slovenskih Goricah, ki imajo med vsemi območji največji fond stanovanjskih hiš, njihove cene pa so med nižjimi v državi, se je srednja cena (89.000 evrov) v primerjavi z letom prej znižala še za 9.000 evrov. V Južni okolici Maribora, ki vključuje Slovenske Konjice, in Slovensko Bistrico ter ima tudi razmeroma velik fond stanovanjskih hiš, so bile cene hiš blizu slovenskega povprečja, srednja pogodbena cena (140.000 evrov) pa se je v primerjavi z letom prej zvišala za 10.000 evrov.

Najcenejše so bile tudi lani hiše v Beli Krajini, kjer se je srednja cena (60.000 evrov) v primerjavi z letom prej znižala še za 5.000 evrov.

Zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb

Vse od začetka sistematičnega spremljanja cen nepremičnin leta 2007 na geodetski upravi ugotavljajo, da je, glede na razpoložljiv fond zazidljivih zemljišč za gradnjo stanovanjskih (in drugih) stavb, ponudba zemljišč izrazito majhna. Razlogi so povezani z neurejenimi področji prostorskega načrtovanja, urejanja komunalne infrastrukture, gradnje in davkov, povezanih z nepremičninami.

Posledica majhne ponudbe zazidljivih zemljišč je tudi razmeroma majhno število realiziranih prodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb.

Na splošno se ravni cen zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb po naših analitičnih območjih povsem ujemajo z ravnmi cen stanovanjskih nepremičnin. S tem, da zaradi zelo majhne ponudbe,

predvsem v Ljubljani, na Obali in v turističnih krajih, v obdobjih prosperitete nepremičninskega trga zrastejo v nebo, razlike v cenah med urbanimi, sub urbanimi in ruralnimi območji pa so še bistveno večje kot za stanovanjske nepremičnine.

Gibanje cen stanovanjskih nepremičnin

Po rekordni rasti cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo v letih 2021 in 2022 se je rast njihovih cen nadaljevala tudi v letu 2023, a se je vendarle nekoliko umirila.

V primerjavi z letom 2022 so leta 2023 cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah zrasle za 6 % oziroma za 13 odstotnih točk manj kot zgodovinsko rekordnega leta 2022.

Cene stanovanjskih hiš so zrasle za 9 % oziroma za 3 odstotne točke manj kot leta 2022, cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb pa za 8 % oziroma 9 odstotnih točk manj kot leta 2022.

Gibanje cen stanovanj in hiš, Slovenija, od leta 2018 do 2023 (verižno glede na predhodno leto)

	Stanovanja	Hiše	Zemljišča za gradnjo
2018–2019	6%	4%	5%
2019–2020	4%	2%	4%
2020–2021	15%	13%	12%
2021–2022	19%	12%	17%
2022–2023	6%	9%	8%

NEPREMIČNINSKI TRG V CELJU

Na območju Celja je bilo konec leta 2023 evidentiranih več kot 18 tisoč stanovanjskih enot oziroma okoli 13 tisoč stanovanj v večstanovanjskih stavbah in okoli 5 tisoč stanovanjskih hiš. V Celju okoli tri četrtine fonda hiš predstavljajo samostojne hiše, četrtino pa vrstne hiše oziroma dvojčki.

Stanovanja v večstanovanjskih stavbah

Tako kot povsod po Sloveniji so bile tudi cene stanovanj v Celju leta 2023 na rekordni ravni. Srednja cena rabljenega stanovanja je bila 2.180 €/m², kar je kar za 50 evrov več kot leta 2022 in na primer za dobrih 50 evrov več kot v Mariboru.

Stanovanjske hiše

Srednja cena stanovanjske hiše v Celju in ožji okolici je v letu 2023 znašala 163.000 evrov in je ostala na približno isti ravni kot leta 2022. Srednja letnica zgraditve prodanih hiš je bila 1966, srednja velikost hiše 180 kvadratnih metrov, srednja površina pripadajočega zemljišča pa 510 kvadratnih metrov.

Večina hiš na območju »Celje Center« se je prodala po cenah od 135.000 do 240.000 evrov, na območju »Okolica Celja« pa od 125.000 do 200.000 evrov. Najdražja hiša je bila lani sicer prodana na območju Okolice Celja.

Zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb

Tako kot v Ljubljani in Mariboru tudi v Celju praznih zazidljivih zemljišč za gradnjo stanovanj praktično ni in je možna le nadomestna gradnja obstoječih stavb.

Najdražje zemljišče, veliko 1.500 kvadratnih metrov, je bilo lani prodano v okolici mesta za 480 €/m² oziroma za 720.000 evrov

V Celju smo bili leta 2021 priča tako rekordni rasti cen stanovanj kot hiš. Takrat so cene stanovanj zrasle za 22 odstotkov in cene hiš za 29 odstotkov, kar je med vsemi analitičnimi območji predstavljalo največjo rast cen stanovanjskih nepremičnin. Visoka rast cen stanovanj se je nadaljevala

tudi v letu 2022, ko so njihove cene zrasle za 21 odstotkov, medtem ko so cene hiš stagnirale. V letu 2023 so nato cene stanovanj zrasle le za 3 odstotke, cen hiš pa spet opazneje, za 13 odstotkov. Tako kot v vseh večjih mestih so cene stanovanj v Celju v zadnjih petih letih zrasle več kot cene hiš. Od leta 2018 so cene stanovanj zrasle za 73 odstotkov, cene hiš pa za 59 odstotkov.

Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Posavje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2023

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 POSAVJE	46	1.010	1.320	1.720	1977	51
LAO POSAVJE BREZ SEVNICE	28	940	1.170	1.390	1978	52
LAO SEVNICA	18	1.390	1.800	2.150	1976	49

Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Posavje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO POSAVJE	120	45.000	75.000	111.000	1979	115	1640
LAO POSAVJE BREZ SEVNICE	114	45.000	75.000	110.000	1980	108	1770

Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Posavje, od leta 2018 do 2023 (verižno glede na predhodno leto)

	Stanovanja	Hiše
2018–2019	8%	0%
2019–2020	5%	-4%
2020–2021	14%	13%
2021–2022	16%	18%
2022–2023	9%	12%

(Vir: GURS)

2.3 Mikrolokacija

Ocenjevana nepremičnina se nahaja na strmem, redkeje poseljenem pobočju hribov severno od Radeč. Dostop je neugoden, po ozki, strmi asfaltni cesti.

Okolje je osnovno komunalno opremljeno. Od centra Radeč je oddaljena dober kilometer.

Mikrolokacijo za stanovanjski objekt ocenjujem kot manj ugodno.

2.4 Morebitna in verjetna povpraševanja po drugih možnih načinih uporabe

Za ocenjevano nepremičnino, ki stoji na zemljišču, katero je po namenski rabi stavbno zemljišče, in je zgrajena v skladu z urbanističnimi akti, glede na lokacijo ne obstaja verjetnost povpraševanja po drugih namenih uporabe.

3 OPIS NEPREMIČNIN

3.1 Splošen opis ocenjevanih nepremičnin

Stanovanjski objekt

Stavba s številko 45 je star stanovanjski objekt, zgrajen na pobočju hriba neposredno ob lokalni cesti. Zgrajena je bila leta 1885, v današnje stanje je bila urejena leta 1964. Obsega klet in visoko pritličje. Dolžnik, ki je lastnik v deležu 3/8, uporablja en prostor v kleti in tri prostore v pritličju, vse na zahodni strani objekta.

Objekt je masivne gradnje, zidan s kamnom in opeko. Stropovi so leseni.

Ostrešje je leseno, dvokapno, kritina je delno cementni strešnik in delno valoviti salonit.

Kritina je dotrajana. Žlebovi so iz pocinkane pločevine, stari.

Fasada je v kletnem delu obložena s skriljem, v nadstropju pa ometana in barvana.

Okna so lesena, stara, različnih tipov.

Vstop v kletno etažo je v nivoju terena, s ceste. V visoko pritličje je dostop po stopnicah ob objektu. V notranjosti so v kletni etaži prostori nizki, ometi zaradi vlage razpadajo. Stropi so leseni, tlaki so betonski. Dva prostora sta urejena za bivalni namen, tlak je tam topli pod. Ostalo so kletni prostori.

V pritličju so prostori stari, dotrajani, stene so vegaste, tlaki so v več višinah, prav tako vegasti.

Stene so ometane in slikane, tlaki so topli pod in tapison ter keramika.

Objekt je na severni strani potisnjen v hrib in zato je tudi v zgornjih prostorih na severni strani prisotna močna vlaga.

Notranja vrata so lesena, enostavne serijske izvedbe.

IZPIS PODATKOV O STAVBI IN DELIH STAVBE

Katastrska občina:	1862 RADEČE
Številka stavbe:	45
Status stavbe:	Registrski vpis
Bruto tlorisna površina stavbe:	/
Število etaž:	2
Etaža, ki je pritličje:	1
Število stanovanj:	1
Število poslovnih prostorov:	0
Tip položaja stavbe:	samostoječa stavba
Najnižja višinska kota stavbe:	/
Najvišja višinska kota stavbe:	400,7 m
Karakteristična višina stavbe:	393,1 m
Leto izgradnje stavbe:	1885
Material nosilne konstrukcije:	kamen
Leto obnove fasade:	1964
Leto obnove strehe:	1964
Priključek na električno omrežje:	Da
Priključek na vodovodno omrežje:	Da
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
1862 RADEČE	350/2	40 m ²	40 m ²

Naslovi stavbe

Radeče, Radeče, Prnovše 34

Vir: GURS

V objektu je voda in elektrika. Ogrevanje je centralno, radiatorsko, z etažno centralno pečjo.

Kanalizacija je speljana v greznico.

Okolica objekta je delno urejena z minimalnimi tlakovanimi površinami okoli objekta in tlakovano enostavno teraso na drugi strani ceste. Na zadnji strani je objekt vkopan v hrib, brez kakšne zunanje ureditve.

Objekt je sicer vzdrževan, vendar dotrajan in zelo nizkega standarda. Vidno je, da se vzdrževanje izvaja z minimalnimi sredstvi.

Prizidan gospodarski objekt

Objekt je bil po dobljenih podatkih zgrajen na mestu prejšnjega objekta in ima številko stavbe 41.

IZPIS PODATKOV O STAVBI IN DELIH STAVBE			
Katastrska občina:	1862 RADEČE		
Številka stavbe:	41		
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:	399,4 m		
Karakteristična višina stavbe:	393,1 m		
Leto izgradnje stavbe:	1964		
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
1862 RADEČE	350/1	32 m ²	32 m ²

Vir: GURS

Kletna etaža je zidana z betonskimi bloki, plošča je armirnobetonska.

Pritličje je pretežno leseno, izvedeni so le nosilni stebri iz betonskih blokov.

V kleti sta dva prostora, stene so ometane in slikane. Strop je beton. Tlak je prav tako betonski.

Vhodna vrata so lesena dvokrilna, Okna so PVC, enostavne izvedbe za garaže.

Dostop v visoko pritličje je po zunajih stopnicah, ki se nahajajo v vmesnem območju med stanovanjskim objektom in tem gospodarskim objektom.

V pritličju je izdelan en sam prostor, odprt do ostrešaja, vidna je kritina.

Izvedba je enostavna, leseno dvokapno ostrešje sloni na zidanih stebrih. Stene so samo obbite z leseno oblogo. Tlak je betonski. Ogrevanja ni, elektrika je vezana na stanovnijski objekt.

Garaža

Objekt ima številko stavbe 47, zgrajen je bil leta 1964.

IZPIS PODATKOV O STAVBI IN DELIH STAVBE			
Katastrska občina:	1862 RADEČE		
Številka stavbe:	47		
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:	389,8 m		
Karakteristična višina stavbe:	386,8 m		
Leto izgradnje stavbe:	1964		
Material nosilne konstrukcije:	beton, železobeton		
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
1862 RADEČE	350/1	42 m ²	42 m ²

Vir: GURS

Gre za enostaven pritličen objekt iz betonskih blokov, z ravno armiranobetonsko ploščo, na katero je naslonjeno začasno enokapno leseno ostrešje s kritino iz valovitega salonita. V notranjosti je en garažni prostor. Stene so ometane in slikane, strop je beton. Tudi tlak je betonski. Vgrajena so dotrajana dvizna garažna vrata.

Zemljišče

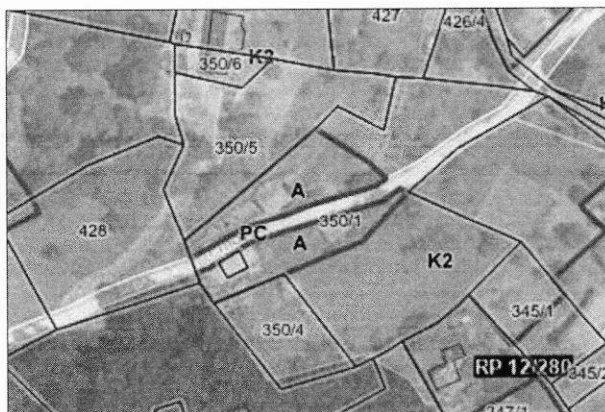
Ocenjevano zemljišče je v pasu pod in nad cesto po namenski rabi opredeljeno kot stavbno zemljišče - površine razpršene poselitve. Predmet te cenitve je le stavbno zemljišče, kmetijsko zemljišče oceni cenilec kmetijske stroke.

Leži na strmem južnem pobočju hriba, v slabše komunalno opremljenem okolju.

IZPIS PODATKOV O PARCELI	
Katastrska občina:	1862 RADEČE
Parcelna številka:	350/1
Površina parcele:	4.403 m ²
Urejena parcela:	ni urejena
Katastrski dohodek:	17,99 €
Število bonitetnih točk:	20
Omejitve spreminjanja mej parcele:	Ne
Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini:	Ne
Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli	Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	10,1 %
poseljena zemljišča	
gozdna zemljišča	3,2 %
poseljena zemljišča	5,6 %
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	59,8 %
nedoločena raba	2,7 %
poseljena zemljišča	5,4 %
tloris stavbe	
vinograd	3,4 %
javna občinska cestna infrastruktura	9,8 %
Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli	Delež namenske rabe zemljišč na parceli
površine cest	12,0 %
površine razpršene poselitve	29,0 %
druga kmetijska zemljišča	58,0 %
gozdna zemljišča	1,0 %

IZPIS PODATKOV O PARCELI	
Katastrska občina:	1862 RADEČE
Parcelna številka:	350/2
Površina parcele:	40 m ²
Urejena parcela:	ni urejena
Katastrski dohodek:	/
Število bonitetnih točk:	/
Omejitve spreminjanja mej parcele:	Ne
Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini:	Ne
Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli	Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
javna občinska cestna infrastruktura	100,0 %
Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli	Delež namenske rabe zemljišč na parceli
površine razpršene poselitve	100,0 %

Vir: GURS



Prikaz namenske rabe zemljišča

3.2 Izmere

Stanovanjski objekt

	KLET	m ²
1.	Soba	11,45
2.	Klet	19,94
3.	Shramba	9,86
4.	Klet	10,92
	Skupaj:	52,17

	PRITLIČJE	m ²
1.	Hodnik	6,68
2.	Soba	13,90
3.	Soba	7,64
4.	Kuhinja, kopalnica	8,24
5.	Hodnik	7,68
6.	Kopalnica	3,19
7.	Spalnica	14,48
8.	Kuhinja	11,10
9.	Dnevna soba	14,62
	Skupaj:	87,53

Skupna neto površina objekta znaša **139,70 m²**.

Gospodarski objekt

Pritličje meri 21,80 m², nadstropje pa 24,50 m². Skupna neto površina znaša **46,30 m²**.

Garaža

Garaža meri neto **27,50 m²**.

Zemljišče

Ocenjevano stavbno zemljišče na parcelah 350/1 in 350/2 meri skupaj **1.845 m²**.

Ostalo zemljišče ocenita cenilca kmetijske in gozdarske stroke.

4 OCENJEVANJE VREDNOSTI

Za ocenjevanje vrednosti na nepremičninah je mogoče uporabiti tri načine ocenjevanja vrednosti, opisane v MSOV 105 – Načini in metode ocenjevanja vrednosti (točka 40.1). Za večino podlag vrednosti velja, da mora ocenjevalec vrednosti upoštevati najgospodarnejšo rabo nepremičnine, ki se lahko razlikuje od njene sedanje rabe (odstavek 30.3, MSOV 104 – Podlaga vrednosti).

Ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah v skladu z namenom ocenjevanja vrednosti lahko izvajamo z uporabo naslednjih načinov ocenjevanja: način tržnih primerjav, na donosu zasnovan način in nabavnovrednostni način.

Način tržnih primerjav - je pristop neposredne primerjave transakcij oziroma prodaj. To je tehnika za ocenjevanje tržne vrednosti posesti, ki se naslanja na dejanske prodaje premoženja. Ocenjevalec analizira dejanske tržne transakcije s posestmi in jih primerja z obravnavanim premoženjem.

Pristop temelji na načelu substitucije, saj naj racionalni kupec oz. investitor ne bi bil pripravljen plačati za neko posest več, kot znašajo stroški pridobitve podobnega premoženja z enako koristnostjo. Cene, ki jih pri prodaji dosežejo podobne ali primerljive posesti, naj bi označevale tržno vrednost premoženja, ki ga ocenjujemo.

Na donosu zasnovan način - ta način upošteva podatke o prihodkih in odhodkih, povezanih s premoženjem, ki se ocenjuje in oceni vrednost s postopkom kapitalizacije. Kapitalizacija povezuje donos (običajno čisti donos) in določeno vrsto vrednosti s pretvorbo zneska donosa v oceno vrednosti.

Nabavnovrednostni način - oz. stroškovni pristop pri ocenjevanju lahko uporabimo za ocenjevanje posesti, kjer je potrebno ločiti objekt od zemljišča in na neaktivnih trgih.

Ocenjevalec določi višino stroškov za reprodukcijo enake nove posesti ali višino stroškov za nadomestitev posesti, ki jo ocenjuje, nato pa odšteje predvideno zmanjšanje vrednosti, ki ga je utrpela izboljšava - amortizacijski popravki (fizična obraba, funkcionalna in ekonomska zastarelost).

Za ocenjevanje tržne vrednosti predmetne nepremičnine sem glede na tip nepremičnin v skladu z namenom ocenjevanja vrednosti, z nameravano uporabo poročila in glede na iskano vrsto vrednosti (tržna vrednost) v skladu z MSOV uporabil način tržnih primerjav in nabavnovrednostni način.

4.1 NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV

Temelji na načelu substitucije. Racionalni kupec ni pripravljen plačati za predmetno premoženje več, kot bi znašali stroški nabave premoženja z enakovredno uporabnostjo. cene, ki jih pri prodaji dosežejo podobne ali primerljive nepremičnine, nakazovale tržno vrednost premoženja, ki ga ocenjujemo.

V okviru načina tržnih primerjav uporabim metodo neposredne primerjave prodajnih cen.

Analizirati je potrebno trg nepremičnin v okolici, ugotoviti prodaje podobnih premoženj, preveriti podatke, če ustrezajo za primerjavo ocenjevanim premoženjem ter izvesti prilagoditve.

4.1.1 Izbor primerljivih nepremičnin

Iz baze podatkov (aplikacija Trgoskop, ki temelji na evidenci trga nepremičnin ETN) analiziram cene v zadnjem času prodanih podobnih nepremičnin (stanovanjskih hiš) v okolici :

ID posla	Pogodb. cena €	Datum pogodbe	Kraj	Naslov	Leto gradnje	Neto površina m ²	Zemljišče m ²		
							s	k	g
634.041	83.000	26.11.2021	Radeče	Titova 50	1964	260	739		
665.929	53.000	5.8.2022	Radeče	Prnovše 11	1967	201,2	1925	11547	7911
742.170	56.000	27.3.2023	Radeče	Prnovše 3	1976	112	1482		11085

s - stavbno zemljišče, k - kmetijsko zemljišče, g - gozd

4.1.2 Ocena vrednosti

Prilagoditve zaradi razlik med nepremičninami so opravljene na primerljivi povprečni nepremičnini glede na ocenjevano. Odstopanja so podana v odstotkih od prodajne cene primerljivih nepremičnin.

Tabela prilagoditev:

NEPREMIČNINA	Obravnavana	Primerljiva 1	prilag	Primerljiva 2	prilag	Primerljiva 3	prilag
Površina m ²	139,7	260,0	3%	201,2	2%	112,0	0%
Prodajna cena		83.000		53.000		56.000	
indikativna cena/m ²		319,23		263,42		500,00	
Leto gradnje	1885/1964	1964	-5%	1967	-5%	1976	-10%
Lokacija		boljša	-5%	boljša	-5%	boljša	-5%
Dostop		enak	0%	enak	0%	enak	0%
Kvaliteta, standard gradnje		boljša	-30%	boljša	-10%	boljša	-10%
Vzdrževanje		enako	0%	enako	0%	enako	0%
Dodatni objekti	73,8 m ²	ne	20%	118 m ²	0%	ne	20%
Zemljišče m ²	s - 1.845	s - 739	5%	s - 1925 k - 11547 g - 7911	-30%	s - 1482 k - 11085	-20%
			-12%		-48%		-25%
Prilagojena cena:		280,92		136,98		375,00	
Čas prodaje		26.11.2021	15%	5.8.2022	6%	27.3.2023	2%
Prodajna cena s prilagoditvami €/m ²		323,06		145,20		382,50	
Povprečna prodajna cena:	283,59 €/m ²						

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.

Indikativna vrednost:

$$139,70 \text{ m}^2 \times 283,59 \text{ €/m}^2 = 39.617,52 \text{ €} \sim 39.620,00 \text{ €}.$$

Indikativna tržna vrednost nepremičnin po pristopu primerljivih prodaj znaša **39.620,00 €**.

4.2 NABAVNOVREDNOSTNI NAČIN

Nabavnovrednostni način temelji na predpostavki, da osveščeni investitor ni pripravljen za neko nepremičnino plačati več, kot stane pridobitev enakovredne nepremičnine z enako uporabnostjo v bližini. Izvaja se po naslednjih korakih:

a. Določimo vrednost reprodukcijskih ali pa nadomestitvenih stroškov.

Običajno uporabimo nadomestitvene stroške, to so stroški izgradnje (po trenutnih cenah) objekta z enako uporabnostjo, kot jo ima ocenjevana stavba, toda zgrajena s sodobnimi materiali in po sodobnih standardih, in pa vrednost nezazidanega stavbnega zemljišča, ki obsega stroške pridobitve in vlaganj v pripravo ter lokacijo

b. Ocenimo zmanjšanje vrednosti zaradi:

- Fizičnega poslabšanja: to je izguba vrednosti zaradi obrabe, poškodb, atmosferskih vplivov, obremenitev in pomanjkljivega vzdrževanja.

Ocenimo vrednost vseh del, ki so potrebna zaradi odloženega vzdrževanja in ocenimo zmanjšanje vrednosti zaradi zamenjave ozdravljivih kratkotrajnih komponent ter ocenimo zmanjšanje vrednosti zaradi neozdravljivih kratkotrajnih in dolgotrajnih komponent.

- Funkcionalnega zastaranja (pri nadomestitveni vrednosti ni upoštevano, saj se predpostavi, da je nadomestitveni objekt zgrajen po sodobnih standardih in s sodobnimi materiali, torej je brez funkcionalnih pomanjkljivosti).
 - Ekonomskega zastaranja, ki nastane zaradi zunanjih vzrokov in ga običajno ni mogoče ozdraviti.
- c. Prištejemo stroške izgradnje zunanje ureditve in pomožnih objektov.

Stanovanjski objekt

*Ocena nabavnega stroška nove stanovanjske hiše (povprečen strošek gradnje, podatki Portal PEG):
Zaradi nižjega standarda gradnje upoštevam v centvi le 80% te vrednosti:*

$$1188,06 \text{ €/m}^2 \times 0,80 = 950,45 \text{ €/m}^2.$$

	m ²	€/m ²	Skupaj
NSNO	139,70	950,45	132.777,87

a. Kratkotrajne komponente 55%

Nadomestitveni stroški	€	73.027,83
Doba koristnosti	let	35,00
Dejanska starost	let	30,00
Preostala doba koristnosti	let	5,00
Zmanjšana vrednost	%	0,86
Znesek zmanjšanja vrednosti	€	62.595,28

b. Dolgotrajne komponente 45%

Nadomestitveni stroški	€	59.750,04
Doba koristnosti	let	100,00
Dejanska starost	let	90,00
Preostala doba koristnosti	let	10,00
Zmanjšana vrednost	%	0,90
Znesek zmanjšanja vrednosti	€	53.775,04

Nadomestitveni stroški	€	132.777,87
- kratkotrajne komponente	€	62.595,28
- dolgotrajne komponente	€	53.775,04
Skupaj fizično poslabšanje	€	116.370,31

16.407,55

Funkcionalno zastaranje pomeni, da nekaj ni več popolnoma primerno za uporabo. Zastareli del lahko še popolnoma dobro deluje, ne ustreza pa modernim standardom. Objekt je nefunkcionalen in nesodoben, nekateri prostori so nizki, na različnih nivojih, prostori so prehodni; upoštevam zastaranje v višini 20%.

Ekonomsko zastaranje je lahko zastarevanje zaradi okolja ali lokacije in ni ozdravljivo. Lokacija objekta je odmaknjena, lega je neugodna. Upoštevam zastaranje v višini 10%.

fizično poslabšanje		116.370,31 €
funkcionalno zastaranje	20%	3.281,51 €
ekonomsko zastaranje	10%	1.640,76 €
Skupaj:		121.292,58 €

132.777,87 € - 121.292,58 € = 11.485,29 €.

Ocenjena vrednost stanovanjskega objekta znaša 11.485,00 €.

Gospodarski objekt

Ocena nabavnega stroška novega gospodarskega objekta je 400,00 €/m².

	m ²	€/m ²	Skupaj
NSNO	46,30	400,00	18.520,00

a. Kratkotrajne komponente	45%	
Nadomestitveni stroški	€	8.334,00
Doba koristnosti	let	35,00
Dejanska starost	let	15,00
Preostala doba koristnosti	let	20,00
Zmanjšana vrednost	%	0,43
Znesek zmanjšanja vrednosti	€	3.571,71

b. Dolgotrajne komponente	55%	
Nadomestitveni stroški	€	10.186,00
Doba koristnosti	let	60,00
Dejanska starost	let	15,00
Preostala doba koristnosti	let	45,00
Zmanjšana vrednost	%	0,25
Znesek zmanjšanja vrednosti	€	2.546,50

Nadomestitveni stroški	€	18.520,00
- kratkotrajne komponente	€	3.571,71
- dolgotrajne komponente	€	2.546,50
Skupaj fizično poslabšanje	€	6.118,21

12.401,79

Funkcionalno zastaranje pomeni, da nekaj ni več popolnoma primerno za uporabo. Objekt je osnovnega standarda, nedokončan; upoštevam zastaranje v višini 20%.

Ekonomsko zastaranje je lahko zastarevanje zaradi okolja ali lokacije in ni ozdravljivo. Lokacija objekta je odmaknjena, lega je neugodna. Upoštevam zastaranje v višini 10%.

fizično poslabšanje		6.118,21 €
funkcionalno zastaranje	20%	2.480,36 €
ekonomsko zastaranje	10%	1.240,18 €
Skupaj:		9.838,75 €

18.520,00 € - 9.838,75 € = 8.681,25 €.

Ocenjena vrednost gospodarskega objekta znaša 8.680,00 €.

Garaža

Ocena nabavnega stroška nove garaže:

	m ²	€/m ²	Skupaj
NSNO	27,50	400,00	11.000,00

a. Kratkotrajne komponente 60%

Nadomestitveni stroški	€	4.400,00
Doba koristnosti	let	35,00
Dejanska starost	let	25,00
Preostala doba koristnosti	let	10,00
Zmanjšana vrednost	%	0,71
Znesek zmanjšanja vrednosti	€	3.142,86

b. Dolgotrajne komponente 40%

Nadomestitveni stroški	€	6.600,00
Doba koristnosti	let	60,00
Dejanska starost	let	50,00
Preostala doba koristnosti	let	10,00
Zmanjšana vrednost	%	0,83
Znesek zmanjšanja vrednosti	€	5.500,00

Nadomestitveni stroški	€	11.000,00
- kratkotrajne komponente	€	3.142,86
- dolgotrajne komponente	€	5.500,00
Skupaj fizično poslabšanje	€	8.642,86

2.357,14

Funkcionalno zastaranje pomeni, da nekaj ni več popolnoma primerno za uporabo. Zastareli del lahko še popolnoma dobro deluje, ne ustreza pa modernim standardom. Objekt je nedokončan; upoštevam zastaranje v višini 10%.

Ekonomsko zastaranje je lahko zastarevanje zaradi okolja ali lokacije in ni ozdravljivo. Lokacija objekta je, enako kot hiša, odmaknjena, lega je neugodna. Upoštevam zastaranje v višini 10%.

fizično poslabšanje		8.642,86 €
funkcionalno zastaranje	10%	235,71 €
ekonomsko zastaranje	10%	235,71 €
Skupaj:		9.114,29 €

11.000,00 € - 9.114,29 € = 1.885,71 €.

Ocenjena vrednost garaže znaša 1.885,00 €.

Zunajja ureditev

Zunajja ureditev je izvedena le pred objektom in na drugi strani ceste kot terasa ali parkirni prostor. Preostalo vrednost zunajje ureditve ocenjujem na 1.500,00 €.

Zemljišče

Ocena zemljišča se izvede kot da je prazno in pripravljeno za najboljši način uporabe.

Po podatkih GURS znaša površina ocenjevanega stavbnega zemljišča skupaj 1.845 m².

Iz baze podatkov o izvršenih prodajah (portal Trgoskop oz. Evidenca trga nepremičnin GURS) v zadnjem času izberem podatke o prodanih zemljiščih s podobno namensko rabo v bližini ocenjevanega nepremičnine ter jih analiziram.

Glede na konfiguracijo terena, obliko parcele, lokacijo in druge dejavnike, na osnovi podatkov o primerljivih prodajah zemljišč, ocenim stavbno zemljišče na 8,00 €/m².

Vrednost stavbnega zemljišča: $1.845 \text{ m}^2 \times 8,00 \text{ €/m}^2 = 14.760,00 \text{ €}$.

Skupaj: $11.485,00 \text{ €} + 8.680,00 \text{ €} + 1.885,00 \text{ €} + 1.500,00 \text{ €} + 14.760,00 \text{ €} = 38.310,00 \text{ €}$

Indikativna vrednost ocenjevanega nepremičnine po nabavnovrednostnem načinu znaša **38.310,00 €**.

5 ZNESEK OCENJENE VREDNOSTI IN UTEMELJITEV

5.1 Izsledki načinov ocenjevanja vrednosti

Pri ocenjevanju vrednosti nepremičninskih pravic sem uporabil naslednje načine ocenjevanja:

Način tržnih primerjav, ki izhaja iz podatkov s trga nepremičnin v okolici ocenjevanega posesti.

Indikativna tržna vrednost: 39.620,00 €

Nabavnovrednostni način, ki temelji na višini stroškov za reprodukcijo enake nove posesti, nato pa se odšteje predvideno zmanjšanje vrednosti, ki ga je utrpela nepremičnina.

Indikativna tržna vrednost: 38.310,00 €

5.2 Utemeljitev ocenjene končne vrednosti

Za ugotovitev končne vrednosti se odločim za ponderirane vrednosti: rezultat načina tržnih primerjav v višini 60% in rezultat nabavnovrednostnega načina v višini 40%:

	metoda	€	ponder	vrednost v €
1	Način tržnih primerjav	39.620,00	60,00%	23.772,00
2	Nabavnovrednostni način	38.310,00	40,00%	15.324,00
				39.096,00

Končna ocena vrednosti:

Tržna vrednost lastninske pravice na stavbnih nepremičninah na naslovu
Prnovše 34, Radeče znaša na dan 18.6.2024:

39.096,00 €

Vrednost deleža 3/8 znaša **14.661,00 €**.

6 IZJAVE OCENJEVALCA

6.1 Izjava o skladnosti ocenjevanja vrednosti z MSOV

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- je bilo ocenjevanje vrednosti opravljeno v skladu z MSOV,
- sem izpolnil zahteve po strokovnem izobraževanju,
- imam izkušnje v zvezi z lokacijo in vrsto premoženja, katerega vrednost ocenjujem.

6.2 Izjava ocenjevalca po SPS 2

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

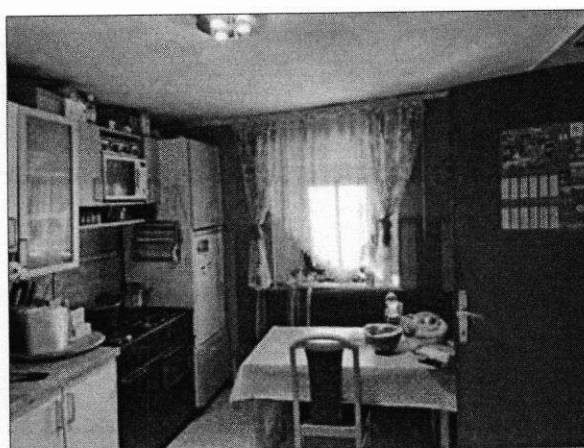
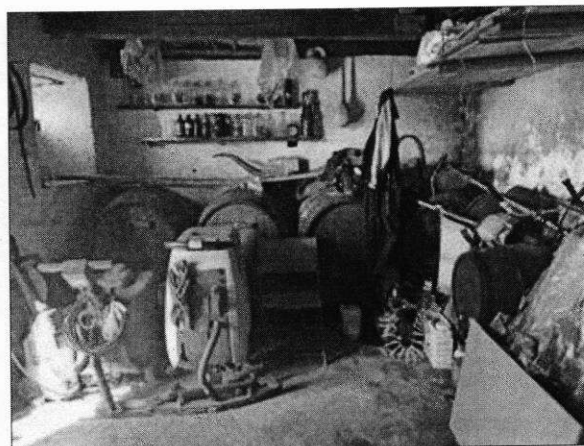
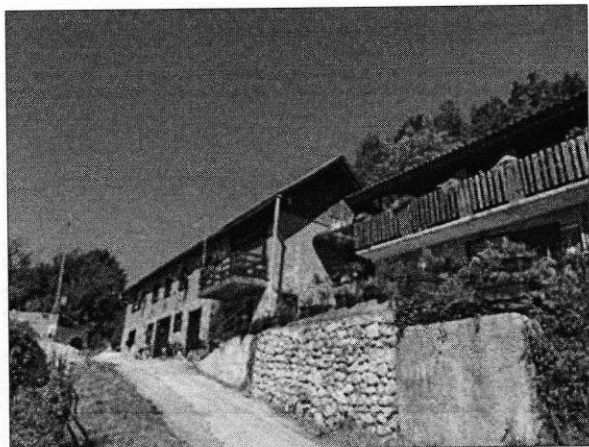
- imam kot ocenjevalec vrednosti pravic na nepremičninah potrebno znanje in izkušnje za izvedbo projekta ocene vrednosti tovrstnih objektov;
- je ocenjevanje vrednosti izvedeno objektivno in nepristransko;
- sem o predmetu ocenjevanja pridobil vse informacije, ki bistveno vplivajo na oceno vrednosti;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

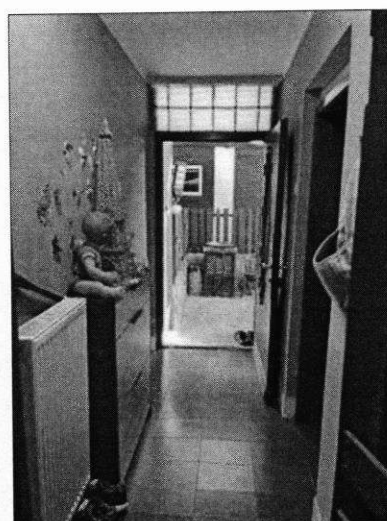
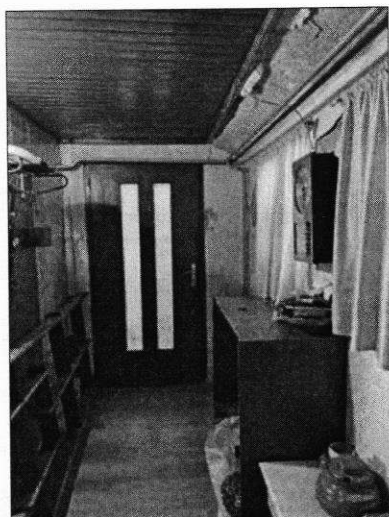
--

7 PRILOGE

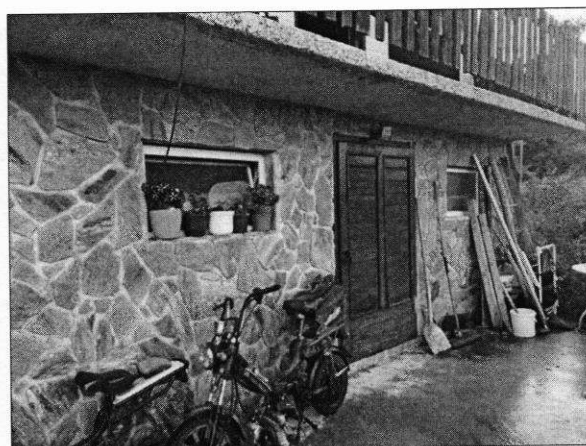
Fotografije z ogleda

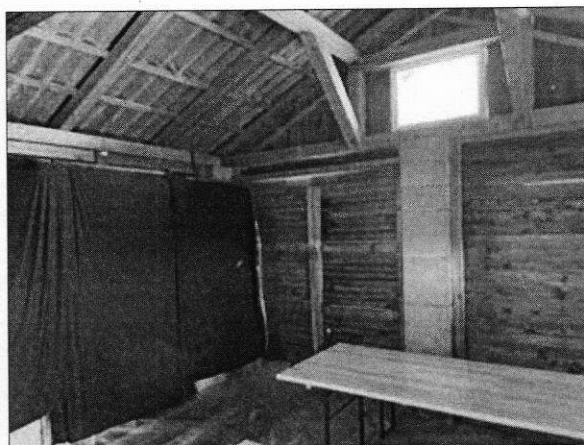
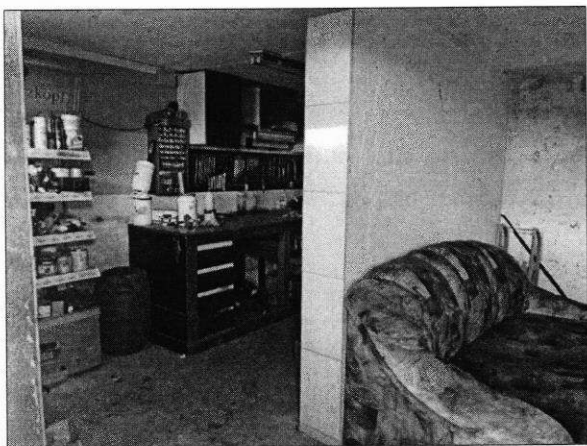
Stanovanjski objekt





Gospodarski objekt





Garaža

