

OCENA VREDNOSTI NEPREMIČNIN

parcela 953-306/24, parcela 953-299/10,

ki sta v naravi poslovno-stanovanjska hiša s pomožnimi objekti in
zemljiščem na naslovu Paka pri Velenju 40B, 3320 Velenje



Vojnik, 13.3.2023

Helena Colarič Pritekelj
sodni cenilec za gradbeništvo



POVZETEK OCENE VREDNOSTI

Naročnik ocene vrednosti:	Okrajno sodišče v Velenju
Uporabniki poročila o oceni vrednosti:	Okrajno sodišče v Velenju
Izdelovallec ocene vrednosti nepremičnine:	Helena Colarič Pritekelj sodni cenilec za gradbeništvo
Namen ocenjevanja vrednosti:	Prodaja nepremičnine v izvršilnem postopku
Identifikacija ocenjevané nepremičnine:	Predmet ocene vrednosti so nepremičnine: parcela 953-306/24, parcela 953-299/10, ki sta v naravi poslovno-stanovanjska hiša s pomožnimi objekti in zemljiščem na naslovu Paka pri Velenju 40B, 3320 Velenje. Imetnik lastninske pravice je: <ul style="list-style-type: none">• Jožef Štangler, Paka pri Velenju 40B, 3320 Velenje, do celote 1/1
Podlaga vrednosti:	Ocenjena je tržna vrednost nepremičnine, to je ocenjeni znesek za prenos pravic na nepremičninah med voljnim kupcem in voljnim prodajalcem na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanimi in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.
Uporabljeni standardi ocenjevanja vrednosti:	Ocena vrednosti je izdelana v skladu s Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti in Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti.
Datum ogleda:	9.2.2023
Datum ocene vrednosti:	7.3.2023
Datum izdelave poročila:	13.3.2023
Povzetek izsledkov ocenjevanja vrednosti:	Ocena vrednosti je izdelana na podlagi analize trga nepremičnin po načinu tržnih primerjav in nabavnovrednostnem načinu. Indikativne vrednosti znašajo: <ul style="list-style-type: none">• Način tržnih primerjav 464.863,00 €• Nabavnovrednostni način 464.602,00 € Za končen sklep o oceni vrednosti je uporabljena ponderirana vrednost obeh načinov ocenjevanja vrednosti.
Ocenjena vrednost nepremičnin:	465.000,00 €

Helena Colarič Pritekelj
sodni cenilec za gradbeništvo

Vojnik, 13.3.2023



KAZALO VSEBINE

1	UVODNI DEL	4
1.1	PODATKI O NAROČNIKU	4
1.2	NAMEN OCENJEVANJA VREDNOSTI IN NALOGE	4
1.3	PODLAGA VREDNOSTI	4
1.4	UPORABNIKI POROČILA O OCENI VREDNOSTI	4
1.5	IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNINE IN PRAVIC NA NEPREMIČNINI	4
1.6	POMEMBNI DATUMI	4
1.7	PODATKI O IZVAJALCU OCENJEVANJA VREDNOSTI	4
1.8	RAZKRITJA	5
1.9	POSEBNE PREDPOSTAVKE	5
1.10	OMEJITVE UPORABE	5
1.11	OPIS OPRAVLJENEGA DELA ZA OCENO VREDNOSTI	5
1.12	UPORABLJENA LITERATURA IN VIRI	6
2	OPIS NEPREMIČNIN	6
2.1	LOKACIJA	6
2.2	ZEMLJIŠČE	8
2.3	IZBOLJŠAVE ZEMLJIŠČA	8
3	ANALIZA VPLIVOV NA VREDNOST NEPREMIČNIN	13
3.1	GOSPODARSKO STANJE	13
3.2	ANALIZA NEPREMIČNINSKEGA TRGA	14
4	ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE	17
5	OCENJEVANJE VREDNOSTI	17
5.1	OCENA VREDNOSTI PO NAČINU TRŽNIH PRIMERJAV	17
5.1.1	<i>Izbor in predstavitev primerljivih nepremičnin</i>	<i>17</i>
5.1.2	<i>Mreža prilagoditev in indikacija vrednosti po načinu tržnih primerjav</i>	<i>21</i>
5.2	OCENA VREDNOSTI PO NABAVNOVREDNOSTNEM NAČINU	21
5.2.1	<i>Ocena vrednosti stavbnih zemljišč</i>	<i>21</i>
5.2.2	<i>Ocena vrednosti stroškov komunalne opreme</i>	<i>23</i>
5.2.3	<i>Ocena vrednosti izboljšav zemljišča</i>	<i>23</i>
5.2.4	<i>Indikacija vrednosti po nabavnovrednostnem načinu</i>	<i>25</i>
5.3	USKLADITEV IN KONČNA OCENA VREDNOSTI NEPREMIČNIN	25
6	IZJAVA OCENJEVALCA VREDNOSTI	25

1 UVODNI DEL

1.1 Podatki o naročniku

Naročnik ocene vrednosti je Okrajno sodišče v Velenju, sklep št. I 531/2019 z dne 10.1.2023.

1.2 Namen ocenjevanja vrednosti in naloge

Ocena vrednosti je izdelana za namen prodaje nepremičnin v izvršilnem postopku.

Po sklepu sodišča je potrebno izvesti ogled nepremičnin: parcela 953-306/24, parcela 953-299/10, in izdelati cenitev nepremičnin po tržni vrednosti na dan cenitve.

1.3 Podlaga vrednosti

Podlaga vrednosti je izbrana glede na namen, t.j. tržna vrednost (MSOV, 104-Podlage vrednosti).

Tržna vrednost nepremičnin je ocenjeni znesek za prenos pravic na nepremičninah med voljnim kupcem in voljnim prodajalcem na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

1.4 Uporabniki poročila o oceni vrednosti

Uporabnik tega poročila je naročnik Okrajno sodišče v Velenju skladno z namenom ocene vrednosti.

1.5 Identifikacija nepremičnine in pravic na nepremičnini

Predmet te ocene vrednosti so nepremičnine: parcela 953-306/24, parcela 953-299/10, ki sta v naravi poslovno-stanovanjska hiša s pomožnimi objekti in zemljiščem na naslovu Paka pri Velenju 40B, 3320 Velenje.

K.O.	Številka parcele	Površina zemljišča parcele (m2) GURS	Št. stavbe GURS	Imetniki lastninske pravice v ZK	Solast. delež	Omejitve lastninske pravice v ZK
953 Paka	306/24	92	-	Jožef Štangler, Paka pri Velenju 40B, 3320 Velenje	1	10x hipoteka
953 Paka	299/10	872	165-pomožna kmetijska stavba, 166-skladišče, 167-enostanovanjska stavba			11x hipoteka
SKUPAJ		964				

Tabela 1: Podatki iz katastra nepremičnin, zemljiške knjige, vir: GURS, e-zemljiška knjiga

1.6 Pomembni datumi

- ogled nepremičnin je opravljen dne 9.2.2023
na podlagi vabila vsem strankam, ogleda se je udeležil Jožef Štangler, ogled notranjosti stavb je bil omogočen.
- ocena vrednosti je izdelana na dan 7.3.2023
- poročilo je izdelano dne 13.3.2023

1.7 Podatki o izvajalcu ocenjevanja vrednosti

Helena Colarič Pritekelj, Arclin 29C, 3211 Škofja vas, univ. dipl. inž. gradb., sodni cenilec in izvedenec za gradbeništvo, z:

- licenco Ministrstva za infrastrukturo in prostor št. 02243 za opravljanje poslov posredovanja v prometu z nepremičninami,
- licenco SICGRAS št. GR 079 za opravljanje nalog izvedenke gradbene stroke in cenilke stvarnega premoženja-nepremičnine,

- dovoljenjem Slovenskega inštituta za revizijo za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin št. DON-P-2/22-589.

1.8 Razkritja

- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, so povzeti iz virov, za katere kot ocenjevalka menim, da so zanesljivi in predpostavljam, da so resnični.
- Podatki o pravicah na nepremičninah so povzeti iz zemljiške knjige.
- Površine zemljišč so povzete po podatkih iz katastra nepremičnin pri GURS.
- Nepremičnina ni kontaminirana ali obremenjena z drugimi okoljskimi tveganji.
- Morebitne skrite napake, ki jih pri običajnem pregledu ni mogoče opaziti in nanje nisem bila posebej opozorjena, niso upoštevane pri izdelavi ocene vrednosti.
- Podatki, uporabljeni pri ocenjevanju vrednosti po načinu tržnih primerjav, so povzeti brez vpogleda v pogodbene dokumente.
- Stanje ocenjenih nepremičnin je na dan izdelave poročila enako kot na dan ogleda.
- Ocenjena vrednost nepremičnin je vrednost lastninske pravice na nepremičninah brez omejitev, če le-te v poročilu niso posebej opredeljene.

1.9 Posebne predpostavke

- Lastnik ne razpolaga z gradbenim in uporabnim dovoljenjem za poslovno-stanovanjsko hišo, niti z dovoljenji za gradnjo pomožnih objektov (skladišča in pomožne lesene stavbe). Poslovno-stanovanjska stavba je bila zgrajena leta 1989 in stoji v nizu več podobnih stavb. V zemljiški knjigi ni vpisanih zaznamb nedovoljene gradnje. Pri oceni vrednosti upoštevam, da gre za legalno poslovno-stanovanjsko stavbo s skladno uporabo. Stavba skladišča stoji cca 30% na parceli 953-587/17, katere lastnik ni dolжник (imetnik lastninske pravice je Mestna občina Velenje). Pri oceni vrednosti upoštevam, da gre za nelegalno gradnjo skladišča, ki ga je v skladu z Gradbenim zakonom mogoče legalizirati ob pogoju predhodne pridobitve pravice graditi tudi na parceli 953-587/17. Zaradi navedene pomanjkljivosti nepremičnin pri oceni vrednosti upoštevam manjšo vrednost.
- Dovoz do stanovanjske hiše je urejen neposredno s kategorizirane javne lokalne ceste, zato pri oceni vrednosti je upoštevam, da je dostop in dovoz zagotovljen.

1.10 Omejitve uporabe

- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, se nanašajo le na zadevno ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah in se lahko uporabljajo le za namen, ki je naveden v tem poročilu.

1.11 Opis opravljenega dela za oceno vrednosti

V zvezi z izvajanjem ocenjevanja vrednosti nepremičnin so bila izvedena naslednja dejanja:

- Identifikacija naročnika in opredelitev naloge
- Identifikacija ocenjenih nepremičnin in pravic
- Zbiranje podatkov o ocenjenih nepremičninah:
 - Podatki iz zemljiškega katastra in katastra stavb pri GURS
 - ZK podatki
 - Podatki o izdanih upravnih dovoljenjih za zgrajene stavbe
 - Podatki o gospodarskem in družbenem okolju ter trgu nepremičnin
 - Podatki o izvršenih transakcijah, najemninah, ponudbenih cenah, predračunskih cenah primerljivih nepremičnin
- Ogled nepremičnin
- Izdelava analiz
- Izvajanje ocenjevanja vrednosti po različnih načinih
- Presoja rezultatov
- Izdelava sklepa o oceni vrednosti
- Izdelava pisnega poročila
- Predaja poročila naročniku
- Arhiviranje dokumentacije

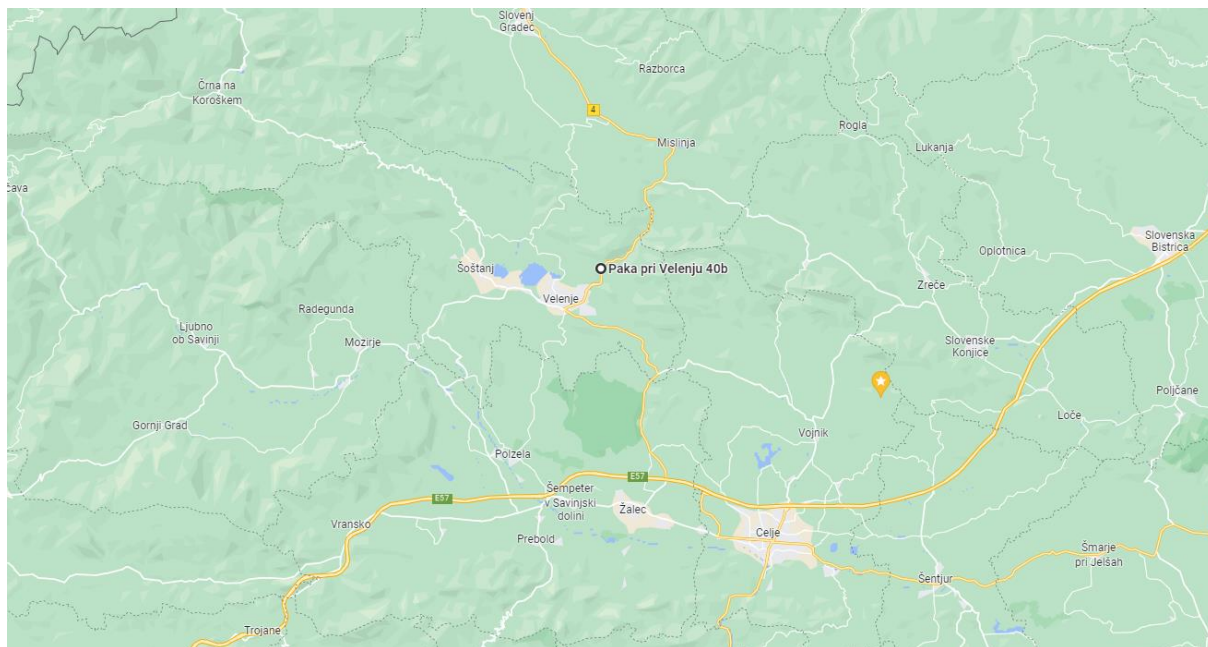
1.12 Uporabljena literatura in viri

- Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti (UL št. 106/10, 91/12, 2/15)
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV)
- Zakon o sodiščih Zakon o sodiščih (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 45/08, 96/09, 86/10 – ZJNepS, 33/11, 75/12 – ZSPDSLS-A, 63/13, 17/15, 23/17 – ZSSve, 22/18 – ZSICT, 16/19 – ZNP-1, 104/20 in 203/20 – ZIUPOPĐVE)
- Zakon o izvršbi in zavarovanju (Uradni list RS, št. 3/07 – uradno prečiščeno besedilo, 93/07, 37/08 – ZST-1, 45/08 – ZArbit, 28/09, 51/10, 26/11, 17/13 – odl. US, 45/14 – odl. US, 53/14, 58/14 – odl. US, 54/15, 76/15 – odl. US, 11/18, 53/19 – odl. US, 66/19 – ZDavP-2M, 23/20 – SPZ-B, 36/21, 81/22 – odl. US in 81/22 – odl. US)
- Kodeks poklicne etike ocenjevalca vrednosti
- Standardi za lastnosti stavb - Definicija za računanje indikatorjev površine in prostornine SIST ISO 9836
- Gradivo za izobraževanje za naziv ocenjevalec vrednosti nepremičnin na Slovenskem inštitutu za revizijo
- Dr. Igor Pšunder, dr. Renato Vrenčur: Nepremičninsko pravo in vrednost pravic na nepremičninah, strokovna zbirka Slovenskega inštituta za revizijo, 2012
- Javno dostopni podatki na raznih spletnih naslovih

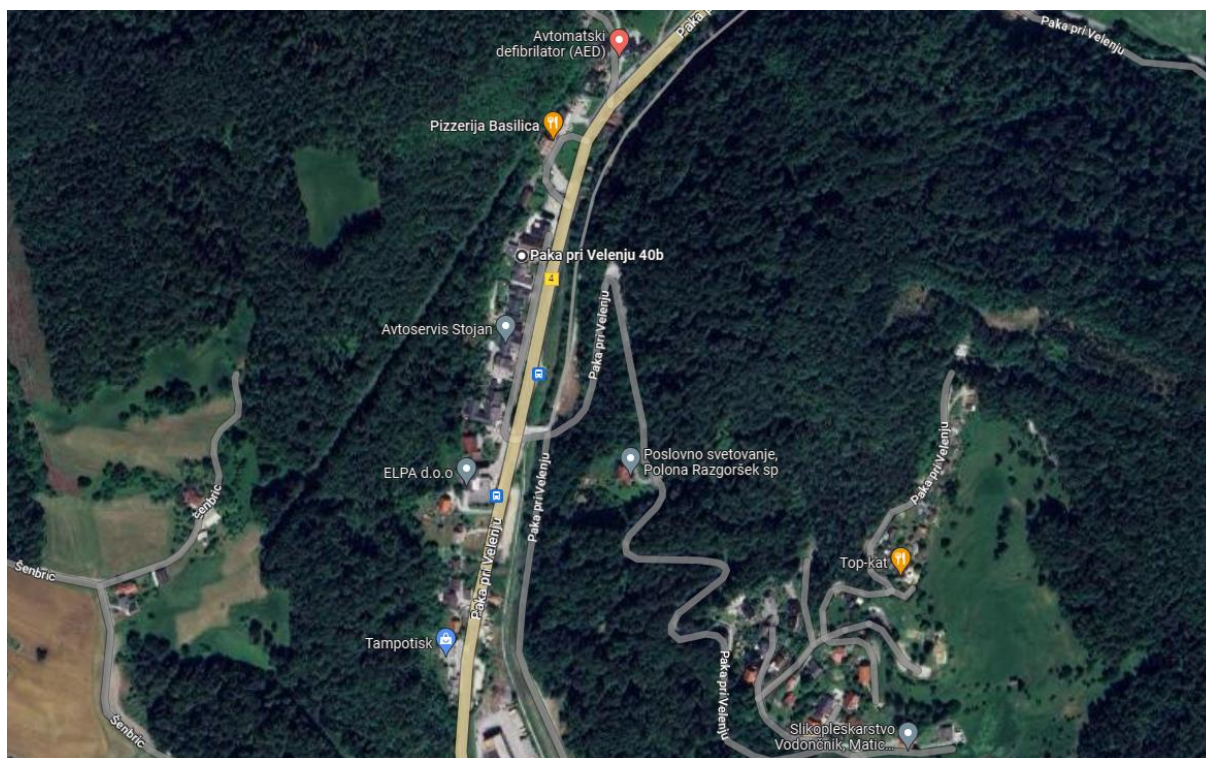
2 OPIS NEPREMIČNIN

2.1 Lokacija

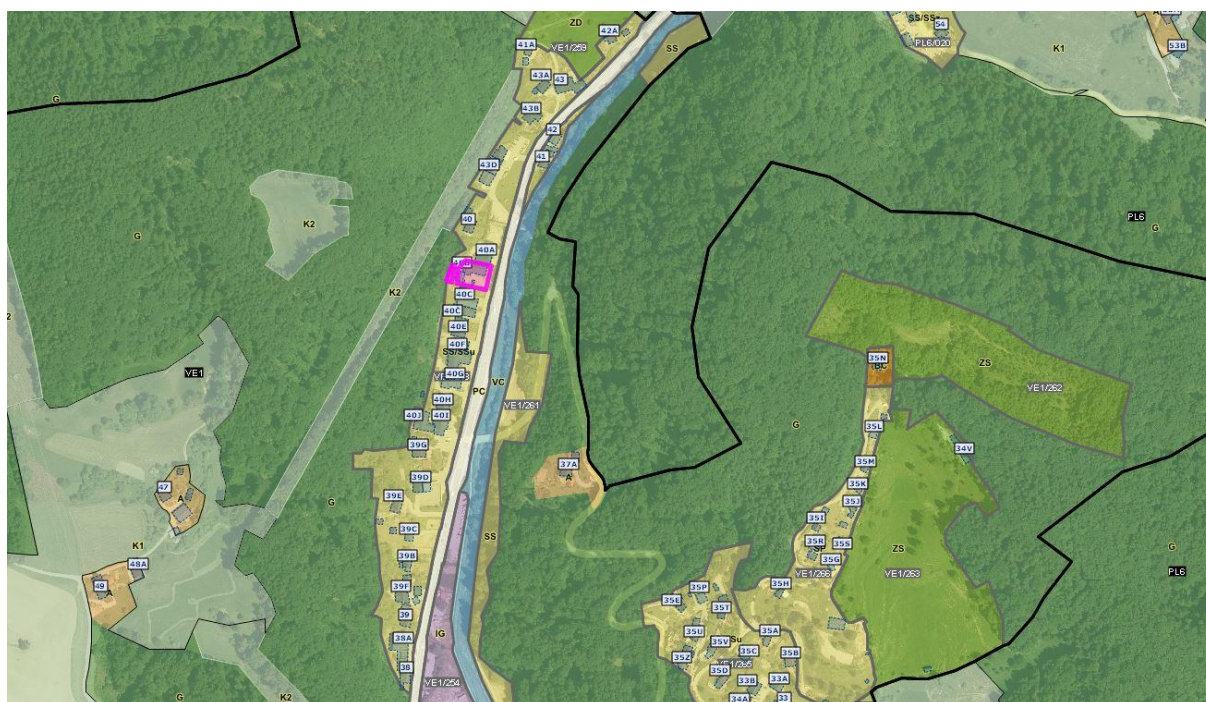
Nepremičnine ležijo v naselju Paka pri Velenju v Mestni občini Velenje. Od občinskega središča v Velenju so oddaljene 4 kilometre. Gre razpotegnjeno soseseo poslovno-stanovanjskih hiš na ravnini pod gozdno brežino ob državni cesti Gornji Dolič – Velenje. Soseska je komunalno opremljena.



Slika 1: Lokacija nepremičnin, vir: Google maps



Slika 2: Soseska, vir: Google maps



Slika 3: Namenska raba zemljišč v soseski, vir: PISO

Občina Velenje je del savinjske statistične regije. Meri 84 km². Po površini se med 212 slovenskimi občinami uvršča na 83. mesto. Ima približno 33.560 prebivalcev in se po številu prebivalcev med slovenskimi občinami uvršča na 8. mesto. Mestna občina Velenje leži na vzhodnem delu Šaleške doline ob reki Paki. Sestavlja jo 25 naselij. Središče občine je mesto Velenje, ki je izrazito industrijsko središče in prerašča v regionalni savinjsko-šaleški center z razvito trgovino in ostalimi upravnimi, izobraževalnimi ter drugimi dejavnostmi. Gospodarstvo temelji na dveh večjih gospodarskih sistemih: Premogovnik Velenje in Gorenje, ki zaposlujeta kar polovico prebivalcev mestne občine. Poleg teh dveh so pomembna tudi manjša podjetja. Osnovne dejavnosti so predelovalna industrija, rudarstvo in energetika, trgovina, gradbeništvo ter storitvene dejavnosti. Pri kmetijstvu prevladuje

živinoreja oziroma pridelava mleka in mesa. Nekatere kmetije pa se ukvarjajo še z rejo drobnice, prašičerejo in sadjarstvom.

2.2 Zemljišče

Zemljišče: parcela 953-306/24, parcela 953-299/10, je stavbno zemljišče stanovanjskih površin skupne površine 964 m². Večja parcela je pravilne oblike, manjša pa podolgovate. Med obema parcelama je manjša parcela (bivši hudournik), ki je v lasti Mestne občine Velenje. Dovoz do zemljišč je urejen neposredno s kategorizirane javne občinske ceste.



Slika 4: Parcele z označenimi stavbami, vir: PISO

2.3 Izboljšave zemljišča

Poslovno-stanovanjska hiša

Na parceli 953-299/10 stoji poslovno-stanovanjska hiša, ki je v katastru nepremičnin pri GURS evidentirana kot enostanovanjska stavba z ID št. 953-167. Stavba je masivne gradnje in obsega pritličje in dve mansardi. Zgrajena je bila leta 1989. V delu pritličja je večja delavnica s pisarnama in pomožnimi prostori. Vhod v poslovni del je z zunanje strani stavbe, ločen vhod v pisarne in v delavnico. Vhod v stanovanjski del stavbe je ločen, stanovanjske etaže so med seboj povezane z notranjim stopniščem. V mansardi nad poslovnim delom sta urejena dva stanovanja, ki jih lastnik oddaja v najem. Vhod v eno stanovanje je po skupnem notranjem stopnišču stanovanjskega dela stavbe, v drugega pa po zunanjih stopnicah. Streha je pokrita z eternit salonitno strešno kritino iz časa gradnje. Vgrajeno je leseno stavbno pohištvo s PVC roletami in lesenimi polkni iz časa gradnje stavbe. Izvedene so instalacije centralnega ogrevanja z radiatorji s pečjo na drva. Fasada je iz 6 cm termo izolacijskega ometa. Stavba je solidne gradnje, dobro vzdrževana, vendar brez večjih obnovitvenih del po njeni izgradnji.

V stavbi živi lastnik Jožef Štangler, v obeh stanovanjih pa najemniki. Po podatkih AJ PES je na naslovu Paka pri Velenju 40B, 3320 Velenje sedež družbe JJ7 d.o.o.

V poslovnem delu stavbe je do leta 2010 izvajal registrirano dejavnost kleparstva in krovstva lastnik Jožef Štangler kot samostojni podjetnik.

prostor	etaža	neto tlorisna površina (m ²)	uporabna površina (m ²)	faktor obdelave in svetlih višin	računska NTP (m ²)
pisarna	pritličje, v=1,80-2,93m	18,2	18,2	0,95	17,3
pisarna	pritličje, v=2,70m	14,6	14,6	1,00	14,6
skladišče	pritličje, v=3,34m	7,0	7,0	0,90	6,3
umivalnica	pritličje, v=3,34m	6,4	6,4	0,90	5,8
delavnica	pritličje, v=3,34m	123,0	123,0	1,00	123,0
SKUPAJ		169,2	169,2		167,0
Stanovanjski del poslovno-stanovanjske stavbe					
prostor	etaža	neto tlorisna površina (m ²)	uporabna površina (m ²)	faktor obdelave in svetlih višin	računska NTP (m ²)
vetrolov	pritličje, v=2,43m	7,0	7,0	1,00	7,0
predsoba	pritličje, v=2,43m	11,5	11,5	1,00	11,5
soba	pritličje, v=2,43m	16,6	16,6	1,00	16,6
WC	pritličje, v=2,43m	2,1	2,1	1,00	2,1
priročna kuhinja	pritličje, v=2,43m	3,0	3,0	1,00	3,0
WC	pritličje, v=1,60-2,40m	1,8	1,8	1,00	1,8
umivalnica	pritličje, v=2,43m	5,9	5,9	1,00	5,9
kurilnica	pritličje, v=2,43m	15,6		1,00	15,6
stopnišče	pritličje-mansarda1	8,9		1,00	8,9
predsoba	mansarda1, v=2,53m	4,0	4,0	1,00	4,0
soba	mansarda1, v=2,53m	7,4	7,4	1,00	7,4
kopalnica	mansarda1, v=2,53m	3,0	3,0	1,00	3,0
kuhinja z jedilnico	mansarda1, v=2,53m	19,7	19,7	1,00	19,7
soba	mansarda1, v=2,53m	17,0	17,0	1,00	17,0
balkon	mansarda1	12,0		1,00	12,0
stopnišče	mansarda1-mansarda2	12,1		1,00	12,1
predsoba	mansarda2, v=2,20m	2,3	2,3	0,85	2,0
soba	mansarda2, v=1,60-2,20m	20,0	20,0	0,85	17,0
balkon	mansarda2	9,0		0,85	7,7
stanovanje1	mansarda2, v=1,60-2,45m	57,0	57,0	0,90	51,3
stanovanje 2	mansarda2, v=1,60-2,45m	57,0	57,0	0,90	51,3
terasa stanovanja 2	mansarda2	20,0		0,25	5,0
SKUPAJ		312,9	235,3		281,8
SKUPAJ poslovno-stanovanjska stavba		482,1	404,5		448,8

Tabela 2: Izračun površin poslovno-stanovanjske hiše, vir: izmere pri ogledu

Skladišče

Na parceli 953-299/10 stoji delno tudi jekleno skladišče, ki je v katastru nepremičnin pri GURS evidentirano kot skladišče z ID št. 953-166. Stavba približno v 30% tlorisne površine stoji na sosednji parceli 953-587/17, ki je v lasti Mestne občine Velenje in ni predmet te ocene vrednosti. Stavba je pritlična, zaprta z jeklenimi TRIMO paneli z 8 cm toplotne izolacije. Zgrajena je bila leta 2002. Streha je dodatno izolirana še z 8 cm trde toplotne izolacije in izvedena kot ravna streha s 3 sloji hidroizolacije. V strehi so izvedene svetlobne kupole. Vgrajena so dvojna večja avtomatska rolo dvižna vrata, po tleh je asfalt. Skladišče ni ogrevano, izvedene so elektroinstalacije, vezane na elektro priključek poslovno-stanovanjske stavbe. Skladišče je svetle višini 3,77 m, neto tlorisna površina skladišča znaša 135,0 m².

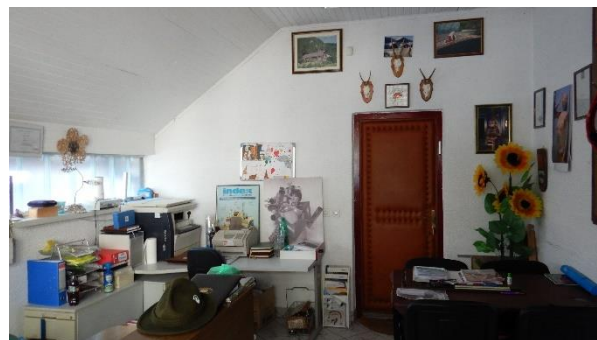
Lesen pomožen objekt

Na parceli 953-299/10 stoji tudi pomožna lesena stavba, ki je v katastru nepremičnin pri GURS evidentirana kot pomožna kmetijska stavba z ID št. 953-165. Stavba je bila zgrajena leta 1995 in je pritlična, lesena, pokrita z opečnim bobrovcem, neto tlorisna površina znaša 18,0 m².

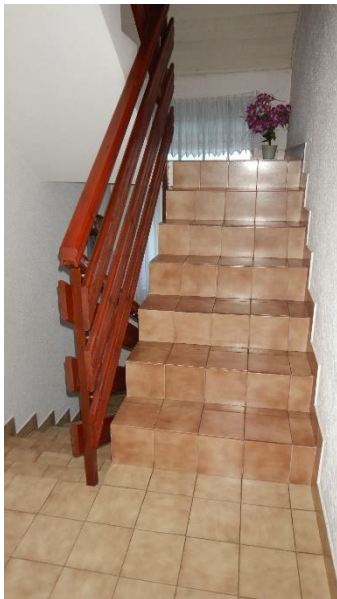
Zunanja ureditev

Zunanjo ureditev stavb predstavljajo tlakovane površine dvorišča, višji montažni oporni zid in montažna jeklena baraka na zahodni strani parcele 956-306/24, jeklena mrežna ograja na meji s sosednjimi parcelami.

Stanje nepremičnin je razvidno tudi iz fotografij pri ogledu dne 9.2.2023:









3 ANALIZA VPLIVOV NA VREDNOST NEPREMIČNIN

3.1 Gospodarsko stanje

Na vrednost nepremičnin vplivajo družbeni in gospodarski procesi. Ti lahko vplivajo na nivoju soseščine, mesta, regije, države ali pa imajo mednarodni vpliv.

Vir: UMAR: julij 2022, Poročilo o razvoju 2022:

Slovensko gospodarstvo je v letu 2021, ob podpori obsežnih vladnih ukrepov, hitro okrevalo, kar je ohranilo razmeroma stabilen materialni in finančni položaj prebivalstva. Breme epidemije, ki ga je prevzela država, pa se je odrazilo v visokem javnofinančnem primanjkljaju in povečanju dolga sektorja država, zlasti v letu 2020. Glavni izziv ostaja zmanjšanje razvojne vrzeli za povprečjem EU. Da bi dosegli dolgoročno vzdržen razvoj in večjo kakovost življenja, je treba ukrepe razvojne politike prednostno usmeriti v pospešitev vključujočega prehoda v inovacijsko podprto rast z visoko produktivnim, nizkoogljičnim in krožnim gospodarstvom. Na ta način bi pripomogli tudi k povečanju odpornosti gospodarstva in družbe proti krizam, kot so trenutne zaostrene geopolitične razmere zaradi vojne v Ukrajini. Epidemija covida-19 je močno posegla v zdravstveno stanje prebivalstva in zaostila problematiko dostopnosti zdravstva in dolgotrajne oskrbe. Dolgoletni trend izboljševanja zdravstvenega stanja prebivalstva se je zaradi epidemije prekinil. Pričakovano trajanje življenja se je zaradi visoke smrtnosti leta 2020 zmanjšalo za eno leto. Epidemija je vplivala na nadaljnje povečanje težav v duševnem zdravju, pričakuje se ponovno povečanje neenakosti v zdravju. Poglabile so se tudi težave v dostopnosti zdravstva. Ta je z vidika finančne pokritosti s pravicami dobra, zdravstveni sistem pa se sooča z velikim pomanjkanjem zdravstvenega osebja ter posledično z dolgimi čakalnimi dobami. Dolgoročno bo za povečanje odpornosti v zdravstvu in dostopnosti dolgotrajne oskrbe poleg javno-finančno vzdržne strukture virov financiranja ključno tudi ustrezno načrtovanje zaposlovanja in izboljšanje pogojev za delo.

Vir: UMAR, marec 2023: Pomladanska napoved gospodarskih gibanj 2023:

Od jeseni 2022 se je negotovost glede oskrbe z energenti in cenovnih gibanj zmanjšala, skladno s tem so se izboljšali tudi obeti za gospodarsko rast, ki pa bo v letu 2023 in tudi v prihodnjih dveh letih znatno nižja kot v letu 2022. V Sloveniji se bo gospodarska rast v letu 2023 občutno umirila (z lanskimi 5,4 % na 1,8 %), vendar bo višja od naših jesenskih pričakovanj (1,4 %). Pričakuje se nadaljna zmerna rast investicij, podprto z javnimi sredstvi in sredstvi EU, in šibko rast izvoza ter zasebne

potrošnje, ki bosta ponovno hitreje naraščala v drugi polovici leta 2023. V letu 2023 se pričakuje postopno umirjanje inflacije, ki pa bo v prvih mesecih 2023 ostala razmeroma visoka; ob odsotnosti zunanjih šokov se bo prihodnje leto nadalje postopno umirjala, proti 2 % bi se lahko znižala šele po letu 2024. Rast zaposlenosti in upadanje brezposelnosti se bosta letos umirila, veliko pomanjkanje delovne sile pa tudi v prihodnjih dveh letih ne bo dopuščalo vidnejše rasti zaposlenosti. Tveganja za uresničitev napovedi so zaradi manjše negotovosti v mednarodnem okolju manj izrazita in bolj uravnotežena kot pred nekaj meseci. Kljub temu negotovost še vedno ostaja velika, povezana pa je predvsem s potekom vojne v Ukrajini in razmerami na energetskih trgih. Med tveganji za nižjo gospodarsko rast so tudi morebitno daljše vztrajanje inflacije na visoki ravni, vplivi podnebnih sprememb ter geopolitične in tudi pandemične razmere. Nekaj je tudi možnosti, da bi bila gospodarska rast na globalni ravni, v EU in v Sloveniji višja od osrednje napovedi, v primeru hitrejšega zniževanja inflacije ali višje zasebne potrošnje, pozitiven vpliv na gospodarsko rast bi imelo tudi še učinkovitejše črpanje celotnega paketa sredstev EU in javnofinančni učinki reformnih ukrepov.

3.2 Analiza nepremičninskega trga

Vir: GURS, oktober 2022: Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za prvo polletje 2022:

V prvi polovici leta 2022 se je na slovenskem nepremičninskem trgu število realiziranih tržnih prodaj stanovanjskih nepremičnin nekoliko zmanjšalo, cene pa so rekordno zrasle. Število tržnih transakcij s stanovanjskimi nepremičninami se je v primerjavi z drugim polletjem 2021 zmanjšalo za 3 do 4 odstotke. Predvsem na račun manjšega števila transakcij s stanovanji v večstanovanjskih stavbah, medtem ko je ostalo število transakcij s stanovanjskimi hišami več ali manj na enaki ravni. Število transakcij s stanovanji je bilo manjše na vseh območjih države, razen na Obali.

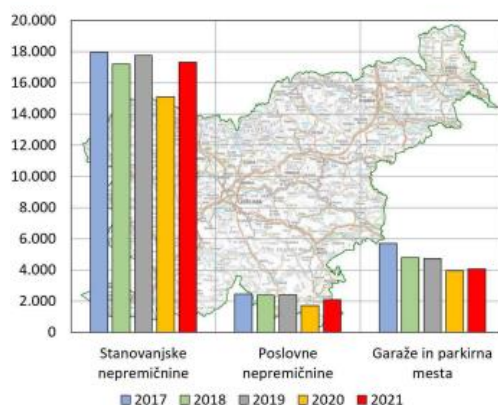
Število kupoprodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb je na ravni države upadlo že drugo polletje zapored, kar kaže, da se zaradi visokih cen zemljišč in rasti cen gradbenih materialov povpraševanje po zazidljivih zemljiščih počasi ohlaja.

Cene rabljenih stanovanj so se na ravni države v prvem polletju 2022 v primerjavi z drugim polletjem 2021 zvišale za 12 odstotkov, stanovanjskih hiš pa za 8 odstotkov. Rekordna rast cen stanovanjskih nepremičnin je bila predvsem posledica visoke rasti cen stanovanj v največjih mestih. V Mariboru, Celju in Kopru so cene stanovanj poskočile za okoli 15 odstotkov, v Kranju in Ljubljani pa za okoli 10 odstotkov. Na visoko rast cen stanovanjskih nepremičnin v prvi polovici leta 2022 so poleg razmeroma velikega povpraševanja vplivali predvsem še vedno premajhna ponudba novogradenj, občutna rast gradbenih stroškov in visoke cene zemljišč za gradnjo.

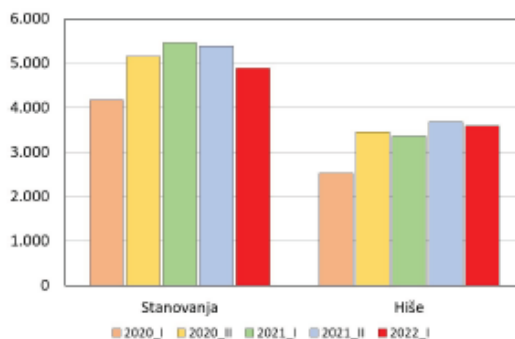
Kaže, da je slovenski nepremičninski trg že dosegel vrh nepremičninskega cikla in da prehaja v fazo upočasnitve oziroma ohlajanja trga. Glede na to, da se je v Ljubljani že v drugi polovici leta 2021 število realiziranih transakcij s stanovanji zmanjšalo za skoraj 20 odstotkov, in da je v prvi polovici letošnjega leta prišlo do upada števila transakcij s stanovanji na ravni države, je tudi v bodoče pričakovati postopno podaljševanje časa prodaje in nadaljnji upad prodaje stanovanj in hiš, na vseh območjih države. Še posebno, ker se bo zaradi visokih cen nepremičnin, nadaljnjega zviševanja obrestnih mer in dražitve stanovanjskih kreditov gotovo zmanjšalo tudi plačilno sposobno povpraševanje.

V zadnjem času se že kažejo prvi znaki umirjanja cen stanovanj v največjih mestih. Ko pa bo ponudba novih stanovanj, ki so trenutno v gradnji, presegla plačilno sposobno povpraševanje in se bodo začele kopičiti zaloge neprodanih novih stanovanj, bodo začele padati tudi cene stanovanjskih nepremičnin.

Slika 4: Število evidentiranih prodaj stanovanjskih nepremičnin, poslovnih nepremičnin in parkirnih prostorov, Slovenija, letno 2017 – 2021



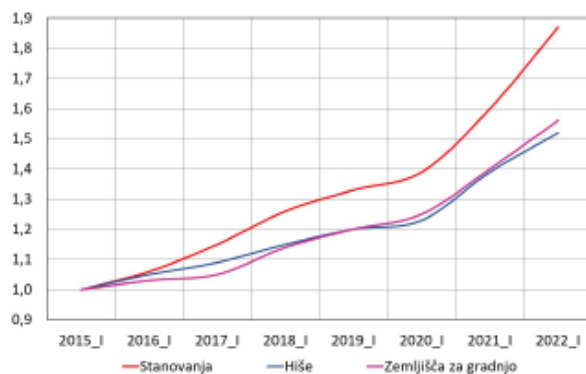
Slika 2: Polletno število kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin, Slovenija, 1. polletje 2020 – 1. polletje 2022



Gibanje cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo

Od obrata cen leta 2015 je v Sloveniji prisoten stalen in močan trend rasti cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo. Daleč največ so sicer zrasle cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah. Samo v prvem polletju leta 2022 so cene stanovanj poskočile v primerjavi z drugim polletjem 2021 za rekordnih 12 odstotkov. V obdobju do leta 2018 je bila skokovita rast cen stanovanj predvsem posledica izredne rasti cen v Ljubljani, nato pa predvsem nadpovprečne rasti cen v ostalih največjih mestih, v širši okolici Ljubljane in v letoviških krajih. Cene stanovanjskih hiš so rasle nekoliko počasneje kot cene stanovanj. Tudi cene stanovanjskih hiš so rekordno zrasle v prvem polletju leta 2022 in sicer za okoli 8 odstotkov. Rast cen zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb je bila pričakovano zelo podobna rasti cen stanovanjskih hiš, saj povpraševanje po zemljiščih za gradnjo družinskih hiš predstavlja ogromno večino povpraševanja po zazidljivih zemljiščih. Najbolj so zrasle cene zazidljivih zemljišč po prvem valu epidemije v drugem polletju 2020, ko se je, zaradi visokih cen stanovanjskih nepremičnin, povpraševanje po zazidljivih zemljiščih v največjih mestih ob zelo omejeni ponudbi še povečalo.

Slika 10: Gibanje cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo, Slovenija, 1. polletje 2015 – 1. polletje 2022



Preglednica 8: Velikost vzorca in mediana cen za stanovanja in hiše na sekundarnem trgu ter zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb, Slovenija in po tržnih analitičnih območjih, leto 2021

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja	Stanovanja	Hiše	Hiše	Zemljišča za gradnjo	Zemljišča za gradnjo
	Velikost vzorca	Cena v €/m ² (mediana)	Velikost vzorca	Cena v € (mediana)	Velikost vzorca	Cena v €/m ² (mediana)
SLOVENIJA	7.132	2.060	3.619	110.000	2.072	53
LJUBLJANA	1.900	3.410	211	325.000	57	314
MARIBOR	997	1.620	152	146.000	36	119
OBALA	451	3.050	130	275.000	61	149
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	359	2.690	181	240.000	157	165
CELJE	305	1.690	57	165.000	9	117
GORENJSKO OBMOČJE	303	1.840	103	177.000	87	133
KRANJ Z OKOLICO	239	2.580	76	238.000	74	170
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	226	2.470	224	214.000	191	85
KOROŠKA, POHORJE, KOZJAK	213	1.120	108	111.000	66	34
JUŽNA OKOLICA MARIBORA	210	1.300	240	111.000	202	47
NOVO MESTO IN OKOLICA	183	1.880	196	72.000	105	40
ŠALEŠKA DOLINA	179	1.530	39	130.000	17	35
SLOVENSKE GORICE	170	1.150	208	76.000	139	23
ZASAVJE	152	1.030	52	80.000	11	28
NOVA GORICA, VIPAVSKA DOLINA, BRDA	144	2.030	130	107.000	60	72
PREKMURJE	117	1.020	205	50.000	113	12
SAVINJSKA DOLINA	112	1.580	133	113.000	71	55
ALPSKO TURISTIČNO OBMOČJE	108	3.260	42	243.000	35	196
NOTRANJSKO OBMOČJE	102	1.290	84	85.000	87	33
PTUJSKO POLJE	101	1.200	113	86.000	100	26
KRAS	81	1.880	60	140.000	39	70
POSOČJE IN IDRJSKO OBMOČJE	76	1.090	103	65.000	17	39
KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE	76	1.240	74	66.000	45	29
SAVINJSKO HRIBOVJE	71	1.260	159	81.000	72	32
KOČEVSKO OBMOČJE	69	1.070	112	70.000	64	35
VZHODNA OKOLICA LJUBLJANE	56	1.790	56	140.000	54	78
POSAVJE	46	1.040	179	55.000	33	22
HALOZE, BOČ	45	1.100	86	60.000	29	24
BELA KRAJINA	41	960	87	50.000	15	19
SLOVENSKA ISTRA BREZ OBALE	-	-	19	165.000	26	75

Tabela 3: Vir: GURS, maj 2022: Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2021

Indeksi cen stanovanjskih nepremičnin po: STANOVANJSKE NEPREMIČNINE, ČETRLETJE, INDEKS

	2021Q4	2022Q1	2022Q2	2022Q3
	Četrtletje / isto četrtletje prejšnjega leta	Četrtletje / isto četrtletje prejšnjega leta	Četrtletje / isto četrtletje prejšnjega leta	Četrtletje / isto četrtletje prejšnjega leta
1.2.2 Rabljene družinske hiše	111,9	115,6	114,7	115,3

Tabela 4: Vir: SURS

4 ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE

Tržna vrednost sredstva odraža njegovo najgospodarnejšo uporabo. Najgospodarnejša uporaba sredstva je tista, ki maksimira njegovo zmogljivost oz. potencial in ki je mogoča, zakonito dopustna in finančno izvedljiva. Najgospodarnejša uporaba se lahko nanaša na nadaljevanje sedanje uporabe sredstva ali na neko drugačno vrsto uporabe. To je določeno glede na uporabo, ki jo tržni udeleženec za sredstvo predvideva, ko oblikuje ceno, ki bi jo bil pripravljen ponuditi (vir: MSOV).

V konkretnem primeru gre za starejšo poslovno-stanovanjsko hišo s pomožnimi objekti na območju poslovno-stanovanjske soseske v Paki pri Velenju. Stavba še ima precej preostale ekonomske dobe uporabe, zato menim, da obstoječa uporaba ustreza kriterijem najgospodarnejše rabe zemljišča.

5 OCENJEVANJE VREDNOSTI

Po MSOV se ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah izvaja z uporabo treh načinov ocenjevanja vrednosti:

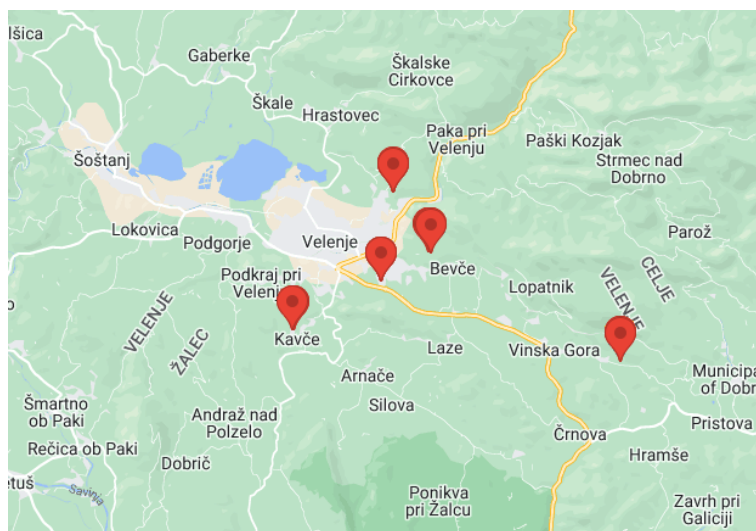
- Način tržnih primerjav je najbolj neposreden odraz nepremičninskega trga in se običajno uporablja pri ocenjevanju tržne vrednosti nepremičnin. Izpolnjen pa mora biti pogoj, da je na voljo dovolj uporabnih podatkov z nepremičninskega trga. Način tržnih primerjav temelji na primerjavi ocenjevane nepremičnine s primerljivimi prodanimi, lahko tudi ponujenimi nepremičninami na trgu, ki se od ocenjevane nepremičnine razlikujejo v fizičnih, pravnih in ekonomskih značilnostih. Cene primerljivih nepremičnin na izbrano enoto primerjave zato prilagodimo ocenjevani nepremičnini s postopkom prilagoditev. Prilagojene cene primerljivih nepremičnin so indikacije vrednosti ocenjevane nepremičnine.
- Na donosu zasnovan način nakazuje vrednost nepremičnin s pretvorbo prihodnjih dejanskih ali ocenjenih donosov od nepremičnin (najemnine, zmanjšane za stroške in tveganja) v sedanjo vrednost. Gre za določitev sedanje vrednosti prihodnjih donosov nepremičnine v dobi njene koristnosti. Ta način se prednostno uporablja za ocenjevanje vrednosti nepremičnin, ki so sposobne ustvarjati donos (npr. trgovski lokali).
- Nabavnovrednostni način nakazuje vrednost nepremičnin z uporabo ekonomskega načela, da kupec za nepremičnino ne bo plačal več, kot je cena za pridobitev nepremičnine enake koristnosti z nakupom ali z gradnjo oziroma izdelavo. Ta način nakazuje vrednost z izračunavanjem sedanje nadomestitvene ali reprodukcijske nabavne vrednosti nepremičnine z odbitki za fizično, funkcionalno in gospodarsko poslabšanje. Običajno se uporablja, kadar ni dokazov o cenah iz poslov za podobno premoženje ali kadar ni mogoče opredeliti dejanskega ali fiktivnega toka donosa, ki bi pritekal lastniku nepremičnine.

Oceno vrednosti konkretnih nepremičnin izvedem po načinu tržnih primerjav in nabavnovrednostnem načinu.

5.1 Ocena vrednosti po načinu tržnih primerjav

5.1.1 Izbor in predstavitev primerljivih nepremičnin

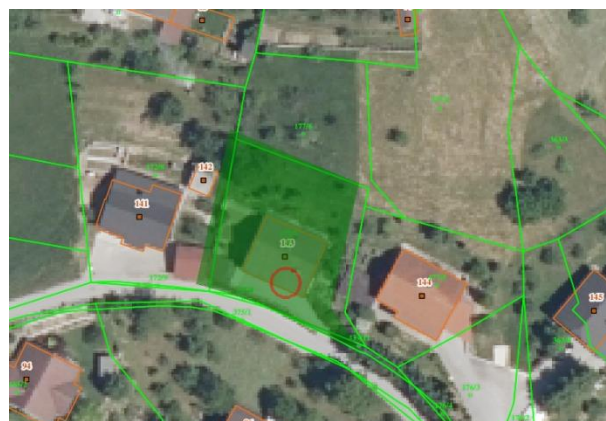
Realizirane prodaje primerljivih nepremičnin na prostem trgu poiščem v GURS: Evidenca trga nepremičnin z aplikacijo TRGOSKOP in preverim aktualno ponudbo za prodajo primerljivih nepremičnin: <http://www.slonep.net/>, <http://www.nepremicnine.net/>, <http://www.gohome.si/>. Izmed vseh izvršenih prodaj in ponudb izberem za analizo tržne vrednosti po načinu tržnih primerjav naslednje primerljive prodaje:



Slika 5: Lokacija izbranih primerljivih nepremičnin



Sončni grič 23



Kavče 78



Bevče 46



Prelska 45A



Madarjeva 14

Id posla	Datum sklenitve pogodbe	Skupna pogodbeni cena	Vrsta predmeta pravnega posla	Naslov	Občina	Ime KO	Dejanska/namenska raba dela stavbe	Št. parcele	Št. stavbe	Leto izgradnje stavbe	Neto tlorisna površina dela stavbe [m2]	Uporabna površina dela stavbe [m2]	Površina zemljišča [m2]	Cena na kvadratni meter NTP SH
583424	28.09.2021	280.000 €	Stanovanjska hiša	Sončni grič 23, Velenje	VELENJE	VELENJE	1 - Stanovanje v enostanovanjski stavbi		4024	1993	192,2	106,9		1.457 €
			Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)		VELENJE	VELENJE		3292/4					725	
645513	23.02.2022	185.000 €	Stanovanjska hiša	Kavče 78, Kavče	VELENJE	KAVČE	1 - Stanovanje v enostanovanjski stavbi		143	1992	223,0	152,0		830 €
			Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)		VELENJE	KAVČE		177/7					754	
			Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)		VELENJE	KAVČE		177/8					5	
659955	23.06.2022	268.000 €	Stanovanjska hiša	Bevče 46, Bevče	VELENJE	BEVČE	1 - Stanovanje v enostanovanjski stavbi		25	1985	340,0	185,4		788 €
			Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno		VELENJE	BEVČE		429/11					166	
			Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno		VELENJE	BEVČE		429/12					99	
			Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)		VELENJE	BEVČE		429/28					469	
			Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno		VELENJE	BEVČE		429/29					150	
			Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno		VELENJE	BEVČE		429/30					249	
			Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno		VELENJE	BEVČE		429/52					46	
			Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno		VELENJE	BEVČE		429/53					10	
673846	23.09.2022	280.000 €	Stanovanjska hiša	Prelska 45A, Preška	VELENJE	PRELSKA	1 - Stanovanje v enostanovanjski stavbi		249	1997	202,9	186,0		1.380 €
			Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)		VELENJE	PRELSKA		545/3					1.887	
			Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)		VELENJE	PRELSKA		545/5					90	
677651	11.11.2022	185.000 €	Stanovanjska hiša	Madarjeva ulica 14, Velenje	VELENJE	VELENJE	1 - Stanovanje v enostanovanjski stavbi		748	1990	307,0	169,6		603 €
			Zemljišče, na katerem je mogoče graditi stavbo in ima gradbeno dovoljenje		VELENJE	VELENJE		331/2					848	
			Zemljišče, na katerem je mogoče graditi stavbo in je komunalno opremljeno (priključki na vodo, elektriko in neposredni dostop do dovozne poti)		VELENJE	VELENJE		331/5					120	
			Zemljišče, na katerem je mogoče graditi stavbo in je komunalno opremljeno (priključki na vodo, elektriko in neposredni dostop do dovozne poti)		VELENJE	VELENJE		331/6					108	

Tabela 5: Opis primerljivih nepremičnin

5.1.2 Mreža prilagoditev in indikacija vrednosti po načinu tržnih primerjav

Primerjalni kriteriji	Ocenjevana nepremičnina	Prilagoditve									
		Primerljiva nepremičnina 1		Primerljiva nepremičnina 2		Primerljiva nepremičnina 3		Primerljiva nepremičnina 4		Primerljiva nepremičnina 5	
		%	€/m2	%	€/m2	%	€/m2	%	€/m2	%	€/m2
Cena		280.000 €	1.457 €	185.000 €	830 €	268.000 €	788 €	280.000 €	1.380 €	185.000 €	603 €
Prodaja/ponudba	prodaja	prodaja	0 €	prodaja	0 €	prodaja	0 €	prodaja	0 €	prodaja	0 €
		0,0%		0,0%		0,0%		0,0%		0,0%	
Čas prodaje	7.03.2023	28.9.2021	210 €	23.2.2022	86 €	23.6.2022	56 €	23.9.2022	62 €	11.11.2022	19 €
	10%	14,4%		10,3%		7,0%		4,5%		3,2%	
Prilagojena cena			1.666 €		915 €		844 €		1.442 €		622 €
Neto tlorisna površina	482,1	192,2	-193 €	223,0	-95 €	340,0	-48 €	202,9	-161 €	307,0	-44 €
		-11,6%		-10,4%		-5,7%		-11,2%		-7,0%	
UP/NTP	83,9%	55,6%	141 €	68,2%	43 €	54,5%	74 €	91,7%	-34 €	55,2%	53 €
		8,5%		4,7%		8,8%		-2,3%		8,6%	
Starost v letih	34	30	-21 €	31	-9 €	38	11 €	26	-37 €	33	-2 €
		-1,3%		-1,0%		1,3%		-2,6%		-0,3%	
Lokacija	Paka pri Velenju	boljša	-83 €	slabša	46 €	slabša	42 €	slabša	72 €	slabša	62 €
		-5,0%		5,0%		5,0%		5,0%		10,0%	
Fizično stanje	dobro brez večjih obnov o izgradnji	boljše	-167 €	primerljivo	0 €	primerljivo	0 €	boljša	-72 €	primerljivo	0 €
		-10,0%		0,0%		0,0%		-5,0%		0,0%	
Tip stavbe	poslovno-stanovanjska hiša	boljša	-167 €	boljša	-92 €	boljša	-84 €	boljša	-144 €	boljša	-62 €
		-10,0%		-10,0%		-10,0%		-10,0%		-10,0%	
Urejenost soseske	dobra	primerljiva	0 €	primerljiva	0 €	primerljiva	0 €	primerljiva	0 €	primerljiva	62 €
		0,0%		0,0%		0,0%		0,0%		10,0%	
Dostop	zagotovljen	primerljiv	0 €	primerljiv	0 €	primerljiv	0 €	primerljiv	0 €	primerljiv	0 €
		0,0%		0,0%		0,0%		0,0%		0,0%	
Komunalna oprema	dobra	primerljiva	0 €	primerljiva	0 €	primerljiva	0 €	primerljiva	0 €	primerljiva	0 €
		0,0%		0,0%		0,0%		0,0%		0,0%	
Velikost stavbnega zemljišča	m2	m2	33 €	m2	25 €	m2	18 €	m2	-133 €	m2	-10 €
	964	725		759		734		1977		1076	
Zunanja ureditev, pomožni objekti	urejena iz časa gradnje z dvema pomožnima objektoma	slabša	83 €	slabša	46 €	slabša	42 €	slabša	72 €	slabša	62 €
		5,0%		5,0%		5,0%		5,0%		10,0%	
Skupaj			1.293 €		879 €		899 €		1.006 €		744 €
Ponder			20,0%		20,0%		20,0%		20,0%		20,0%
Ocena vrednosti	na m2 NTP	964 €									
	nepremičnine	464.863 €									

Tabela 6: Izračun prilagoditev cen primerljivih nepremičnin in indikacija vrednosti ocenjevane nepremičnine po načinu tržnih primerjav

5.2 Ocena vrednosti po nabavnovrednostnem načinu

5.2.1 Ocena vrednosti stavbnih zemljišč

Vrednost stavbnih zemljišč ocenim po načinu tržnih primerjav. Realizirane prodaje primerljivih stavbnih zemljišč na prostem trgu poiščem v GURS: Evidenca trga nepremičnin z aplikacijo TRGOSKOP in preverim aktualno ponudbo za prodajo primerljivih nepremičnin: <http://www.slonep.net/>, <http://www.nepremicnine.net/>, <http://www.gohome.si/>. Izmed vseh izvršenih prodaj na prostem trgu izberem primerljive realizirane prodaje zemljišč za gradnjo stavb v bližnji okolici na prostem trgu v zadnjem času:

Id posla	Datum sklenitve pogodbe	Skupna pogodbeni cena	Stopnja DDV	Vrsta predmeta pravnega posla	Občina	Ime KO	Št. parcele	Površina zemljišča [m ²]	Cena na kvadratni meter
528811	26.01.2021	9.174 €	22,0%	Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	VELENJE	VELENJE	2397/211	376	20,00 €
533525	24.02.2021	4.040 €	-	Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	VELENJE	VELENJE	2397/213	202	20,00 €
545918	03.06.2021	47.751 €	-	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno	VELENJE	VELENJE	760/5	605	33,00 €
				Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno	VELENJE	VELENJE	760/4	842	
547621	02.06.2021	4.997 €	22,0%	Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	VELENJE	PAKA	587/26	49	16,00 €
				Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	VELENJE	PAKA	587/23	141	
				Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	VELENJE	PAKA	587/25	66	
547626	24.05.2021	4.484 €	22,0%	Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	VELENJE	VELENJE	2397/318	147	30,50 €
554883	04.08.2021	7.325 €	-	Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	VELENJE	VELENJE	3157/2	231	31,71 €
557863	02.09.2021	15.700 €	-	Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	VELENJE	VELENJE	3270/26	628	25,00 €
558431	07.09.2021	53.000 €	-	Zemljišče, na katerem je mogoče graditi stavbo in ima gradbeno dovoljenje	VELENJE	VELENJE	3648	894	59,28 €
583468	07.10.2021	32.500 €	-	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno	VELENJE	VELENJE	487/13	778	41,77 €
639216	19.01.2022	24.165 €	-	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno	VELENJE	VELENJE	2276/35	537	45,00 €
640823	25.01.2022	25.000 €	-	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno	VELENJE	VELENJE	2276/19	443	56,43 €
661410	22.06.2022	71.760 €	-	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno	VELENJE	VELENJE	401/5	1.794	40,00 €
661418	22.06.2022	102.480 €	-	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno	VELENJE	VELENJE	401/3	2.562	40,00 €
667773	25.02.2022	7.930 €	22,0%	Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	VELENJE	VELENJE	3511/44	186	34,95 €
671238	15.03.2022	8.083 €	22,0%	Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	VELENJE	VELENJE	2420/15	265	25,00 €
povprečje									34,58 €
mediana									33,00 €

Tabela 7: Izvršene prodaje primerljivih zemljišč, vir: GURS: evidenca trga nepremičnin

Vrednost stavbnega zemljišča ocenjujem v povprečni vrednosti izbranih primerljivih stavbnih zemljišč, povečani za 10% zaradi rasti cen nepremičnin in znaša:

$$34,58 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} * 110\% * 964 \text{ m}^2 = 36.669 \text{ €}$$

5.2.2 Ocena vrednosti stroškov komunalne opreme

Komunalni prispevek je potrebno plačati občini pred izdajo gradbenega dovoljenja za obstoječo komunalno opremo. Vrednost izračunam na podlagi Odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo v občini Velenje z aplikacijo PISO. Upoštevam gradbeno parcelo v površini 872 m² in bruto tlorisno površino stavbe v površini 567,2 m² (482,1 m² / 0,85).

komunalni prispevek - informativni izračun za stavbe								
Informativni izračun je pripravljen ob upoštevanju popolne opremljenosti (za vse razpoložljive vrste infrastrukture). Informativni izračun ni veljaven za območja, za katera se izračunava komunalni prispevek tudi za novo komunalno opremo.								
katastrska občina: 953-PAKA , parcela: 299/10								
Objekt (BTP) [m ²]	567,2	(npr. 200)						
Parcela (GP) [m ²]	872	(npr. 600)						
Vrsta stavbe	Enostanovanjske stavbe (CC-SI:1110) ▼							
<input type="button" value="izračunaj"/>								
Opis	Cp	Dp	Ct	Dt	Psz	Faktor	Indeks	Skupaj
Ceste	17,50	0,30	48,00	0,70	28 %	1,10	1,0000	7.151,68
Vodovod	6,50	0,30	17,00	0,70	60 %	1,10	1,0000	5.475,03
Kanalizacija	5,40	0,30	11,00	0,70	75 %	1,10	1,0000	4.662,62
Plinovod	3,80	0,30	7,00	0,70	10 %	1,10	1,0000	405,13
Javne površine	0,70	0,30	2,00	0,70	100 %	1,10	1,0000	1.056,61
Skupaj								18.751,07
KP(ko) = ((GP x Cp x Dp) + (BTP x Ct x Dt x Faktor)) x Psz BTP - bruto tlorisna površina objekta GP - površina gradbene parcele objekta Cp - stroški opremljanja kvadratnega metra parcele s posamezno komunalno opremo Ct - stroški opremljanja kvadratnega metra bruto tlorisne površine objekta s posamezno komunalno opremo Dp - delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka Dt - delež bruto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka Psz - prispevna stopnja zavezanca Faktor - faktor namembnosti objekta glede na namen uporabe Indeks - indeks cene od uveljavitve odloka © PISO - VELENJE; čas izpisa: sreda, 15. marec 2023 07:38:17 (podatki so informativni, za uradne informacije se obrnite na pristojne ustanove)								

Tabela 8: Izračun vrednosti obstoječe komunalne opreme, vir: PISO

5.2.3 Ocena vrednosti izboljšav zemljišča

• Nadomestitvena vrednost poslovno-stanovanjske hiše

Nadomestitveno vrednost poslovno-stanovanjske hiše na podlagi podatkov za primerljive objekte (vir: PEG, enodružinska stanovanjska hiša s poklicnimi prostori (K+P+1N), uporabne stanovanjske površine 200 m², uporabne površine poslovnih prostorov 150 m², srednji cenovni razred, I.2023) v višini 1.113,12 €/m² računske neto tlorisne površine brez DDV, ki jo povečam za 9,5% DDV, za 15,9% za posredne gradbene stroške (načrti, vodenje izgradnje, financiranje...), in znaša:

$$448,8 \text{ m}^2 * 1.113,12 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} * 1,095 * 1,159 = 634.005 \text{ €}$$

• Nadomestitvena vrednost objekta skladišča

Nadomestitveno vrednost jeklenega skladišča ocenjujem v višini 50% nadomestitvene vrednosti stanovanjske hiše in znaša:

$$135,0 \text{ m}^2 * 1.113,12 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} * 50\% = 75.135 \text{ €}$$

- **Nadomestitvena vrednost lesenega pomožnega objekta**

Nadomestitveno vrednost lesenega pomožnega objekta ocenjujem v višini 30% nadomestitvene vrednosti stanovanjske hiše in znaša:

$$18,0 \text{ m}^2 * 1.113,12 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} * 30\% = 6.011 \text{ €}$$

- **Nadomestitvena vrednost zunanje ureditve**

Nadomestitveno vrednost zunanje ureditve ocenjujem v višini 8,0% nadomestitvene vrednosti stavb in znaša:

$$(634.005 \text{ €} + 75.135 \text{ €} + 6.011 \text{ €}) * 8\% = 57.212 \text{ €}$$

- **Ocenitev obsega poslabšanj in zastarelosti**

- **Fizično poslabšanje stavbe**

Odstotek fizičnega poslabšanja izračunam po enačbi:

$$FP = \frac{\text{dejanska (efektivna) starost}}{PDU} * 100$$

FP = odstotek fizičnega poslabšanja elementov stavbe

PDU = pričakovana doba uporabnosti elementov stavbe

Dejanska starost = PDU – preostala doba koristnosti

- **Funkcionalna zastarelost stavbe**

Funkcionalna ali notranja zastarelost pomeni, da je nekaj v stavbi ali na njej zastarelo, čeprav lahko še povsem dobro deluje, vendar pa ne ustreza sodobnim standardom. Razlog so lahko pomanjkljivosti ali pretiravanja (pretiran nadstandard). Upoštevam funkcionalno zastarelost poslovno-stanovanjske hiše v višini 5% sedanje vrednosti stavbe zaradi slabše energetske neučinkovitosti zunanjega ovoja stavbe in 35% funkcionalno zastarelost stavbe skladišča zaradi neurejenega premoženjskopравnega statusa in legalnosti nepremičnine.

- **Ekonomska zastarelost stavbe**

Ekonomska, gospodarska ali zunanja zastarelost je posledica dejavnikov okolja. To so na primer prometne ulice, industrijski obrati, smetišča, naravne nesreče. Ekonomske zastarelosti v konkretnem primeru ni.

Postavka	Delež	Nadomestitvena vrednost	Dejanska starost	Pričakovana doba uporabnosti	Zastaranje
FIZIČNO ZASTARANJE					
Poslovno-stanovanjska hiša - kratkotrajne sestavine	60%	380.403 €	20	40	190.202 €
Poslovno-stanovanjska hiša - dogotrajne sestavine	40%	253.602 €	30	100	76.081 €
Jekleno skladišče	100%	75.135 €	20	70	21.467 €
Lesen pomožen objekt	100%	6.011 €	25	60	2.505 €
Zunanja ureditev	100%	57.212 €	25	40	35.758 €
FIZIČNO ZASTARANJE SKUPAJ					326.011 €
FUNKCIONALNO ZASTARANJE poslovno-stanovanjske stavbe					18.386 €
FUNKCIONALNO ZASTARANJE skladišča					18.784 €
EKONOMSKO ZASTARANJE					0 €
SKUPAJ					363.181 €

Tabela 9: Izračun vseh vrst poslabšanj

5.2.4 Indikacija vrednosti po nabavnovrednostnem načinu

Postavka	Vrednost
Vrednost stavbnega zemljišča	36.669 €
Vrednost komunalnega prispevka	18.751 €
Nadomestitvena vrednost stanovanjske hiše	634.005 €
Nadomestitvena vrednost skladišča	75.135 €
Nadomestitvena vrednost lesenega pomožnega objekta	6.011 €
Nadomestitvena vrednost zunanje ureditve	57.212 €
Zmanjšanje vrednosti zaradi vseh vrst poslabšanj	-363.181 €
Indikativna vrednost nepremičnine po nabavnovrednostnem načinu	464.602 €

Tabela 10: Izračun indikativne vrednosti nepremičnine po nabavnovrednostnem načinu

Postavka	Vrednost
Vrednost stavbnega zemljišča	36.669 €
Vrednost komunalnega prispevka	18.751 €
Sedanja vrednost poslovno-stanovanjske hiše	349.337 €
Sedanja vrednost skladišča	34.884 €
Sedanja vrednost lesenega pomožnega objekta	3.506 €
Sedanja vrednost zunanje ureditve	21.455 €
Indikativna vrednost nepremičnine po nabavnovrednostnem načinu	464.602 €

Tabela 11: Sedanja vrednost nepremičnine po nabavnovrednostnem načinu

5.3 Uskladitev in končna ocena vrednosti nepremičnin

Za končen sklep o oceni vrednosti uporabim ponderirano vrednost obeh uporabljenih načinov ocenjevanja vrednosti z večjim poudarkom na načinu tržnih primerjav, ki je najbolj neposreden odraz stanja na nepremičninskem trgu.

Način ocenjevanja	Indikativna vrednost	Utež
Način tržnih primerjav	464.863 €	80%
Nabavnovrednostni način	464.602 €	20%
Končna vrednost nepremičnin	464.811 €	

Tabela 12: Indikativne vrednosti nepremičnin po uporabljenih načinih ocenjevanja vrednosti in izračun končne vrednosti

**Končno vrednost nepremičnin: parcela 953-306/24, parcela 953-299/10,
ocenjujem na dan 7.3.2023 zaokroženo v višini
465.000,00 €.**

Ocenjena vrednost nepremičnin je brez stroškov prodaje in brez prilagoditev za kakršne koli davke, ki jih mora ena ali druga stranka plačati zaradi prenosa lastninske pravice.

6 IZJAVA OCENJEVALCA VREDNOSTI

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam:

- Ocena vrednosti je izdelana v skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV) brez odstopanja od njihovih določil.
- Ocena vrednosti je izdelana v skladu s Slovenskim poslovno finančnim standardom 2 (SPS-2): Ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah (UL RS, št. 48/18) in v skladu s Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti (Ur. list RS 106/10, 91/12, 2/15).
- Imam potrebno znanje in izkušnje za izvedbo ocene vrednosti predmetnih nepremičnin.
- Ocenjevanje vrednosti je izvedeno objektivno in nepristransko.
- Pridobila sem vse informacije, ki bistveno vplivajo na oceno vrednosti ocenjevanne nepremičnine.

- Informacije in podatki, uporabljeni pri ocenjevanju vrednosti nepremičnine, so preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri, da so točni.
- Analize in sklepi so omejeni samo s predpostavkami in pogoji, opisanimi v poročilu.
- Nepremičnino, ki je predmet ocenjevanja vrednosti, sem si osebno ogledala.
- Pri izdelavi naloge mi ni nihče dajal pomembne strokovne pomoči.
- Nimam sedanjih ali prihodnjih interesov glede predmeta ocenjevanja v tem poročilu in sem nepristranska do oseb, ki jih ocena vrednosti zadeva.
- Sama oziroma z mano povezane osebe v zadnjih treh letih nismo opravljali storitve ali transakcije s sredstvi oz. premoženjem, ki so predmet te ocene vrednosti.
- Plačilo za storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganje dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila.

Vojnik, 13.3.2023

Helena Colarič Pritekelj
sodni cenilec za gradbeništvo

