

Sodni cenilec in izvedenec za gradbeništvo

CENITVENO POROČILO

O OCENJEVANJU VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINAH

Premoženje:

Stavbno zemljišče in objekti
na parcelah št. *52, *54, 237/2, 238/1, 246/2, 246/4, 246/8,
246/10, 246/11, 246/12 in 254/4 k.o. 1058 Rožni vrh

Stanovanjska hiša in gospodarska poslopja
na naslovu Rožni vrh 3, Šmartno v Rožni dolini

Lastnik:

- 1/1



Celje, 19.2.2023

POVZETEK

Naslov izvajalca: -

Naslov naročnika: Okrajno sodišče v Celju,
Ljubljanska 1a, 3000 Celje

Na osnovi sklepa sodišča v zadevi 0052 I 867/2019 in pristop I 528/2022 sem ocenil tržno vrednost stavbnih nepremičnin na parcelah št. *52, *54, 237/2, 238/1, 246/2, 246/4, 246/8, 246/10, 246/11, 246/12 in 254/4 k.o.1058 Rožni vrh.

Nepremičnine predstavljajo starejšo stanovanjsko hišo, gospodarska poslopja in tiste dele navedenih parcel, ki so po namenski rabi opredeljeni kot stavbno zemljišče.

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 18.1.2023.

Naslov posesti: Rožni Vrh 3, 3201 Šmartno v Rožni dolini

Znesek ocenjene vrednosti: **201.840,00 €**

Datum veljavnosti ocene vrednosti: 18.1.2023

Datum izdelave poročila: 19.2.2023

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 nepremičnin</i>	<i>4</i>
1.4.2	<i>Pravne značilnosti premoženja</i>	<i>5</i>
1.4.3	<i>Zemljiškoknjižni podatki</i>	<i>5</i>
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	9
2.3	MIKROLOKACIJA	12
2.4	MOREBITNA IN VERJETNA POVPRASEVANJA PO DRUGIH MOŽNIH NAČINIH UPORABE	12
2.5	ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE RABE	12
3	OPIS NEPREMIČNIN	12
3.1	SPLOŠEN OPIS OCENJEVANIH NEPREMIČNIN	12
3.2	IZMERE	19
4	OCENJEVANJE VREDNOSTI	20
4.1	NABAVNOVREDNOSTNI NAČIN	20
5	ZNESEK OCENJENE VREDNOSTI IN UTEMELJITEV	27
5.1	IZSLEDKI NAČINOV OCENJEVANJA VREDNOSTI	27
5.2	KONČNA OCENA VREDNOSTI	27
6	IZJAVE OCENJEVALCA	27
6.1	IZJAVA O SKLADNOSTI OCENJEVANJA VREDNOSTI Z MSOV	27
6.2	IZJAVA OCENJEVALCA PO SPS 2	27

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

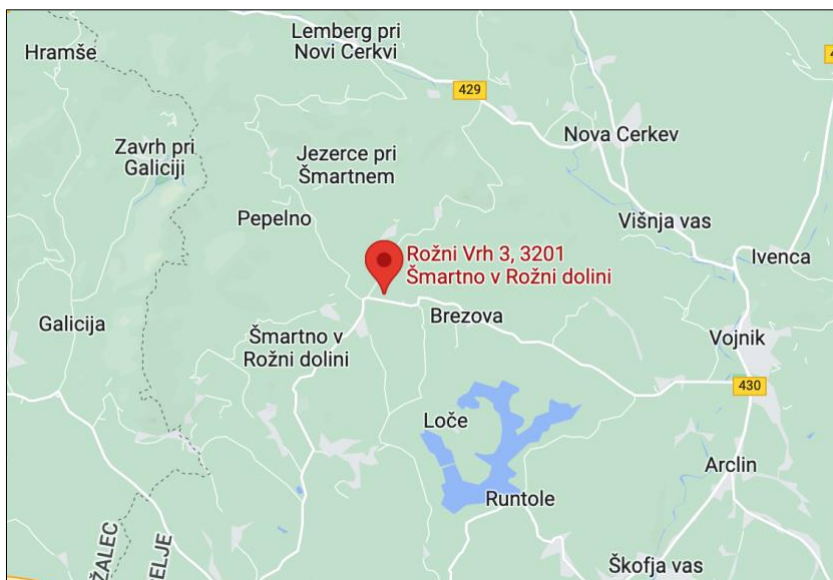
1.3 Identifikacija predvidenih uporabnikov

Nameravani uporabnik poročila je naročnik cenitve.

1.4 Identifikacija sredstev

Predmet ocenjevanja je stara stanovanjska hiša, gospodarski objekti in pripadajoče stavbno zemljišče v okviru zaščitene kmetije v naselju Rožni vrh, Šmartno v Rožni dolini.

1.4.1 Lokacija nepremičnin



1.4.2 Pravne značilnosti premoženja

Preveril sem Redni izpis iz elektronske zemljiške knjige za ocenjevane parcelne številke.
Za ocenjevane nepremičnine je kot imetnik lastninske pravice vpisan:

- v deležu 1/1.

V zemljiški knjigi je vpisana zaznamba zaščitene kmetije.

Vpisane so tudi plombe, stvarna služnost in več hipotek, podrobnosti so razvidne v zemljiški knjigi.

1.4.3 Zemljiškoknjižni podatki

Ocenjevane nepremičnine ležijo na parcelah št. *52, *54, 237/2, 238/1, 246/2, 246/4, 246/8, 246/10, 246/11, 246/12 in 254/4 k.o. 1058 Rožni vrh.



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 18.1.2023.

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 in 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 veččin 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 19.2.2023.

2 ANALIZA LOKACIJE

2.1 Makrolokacija, gospodarsko in družbeno okolje

Ocenjevano premoženje se nahaja v Mestni občini Celje, v Krajevni skupnosti Šmartno v Rožni dolini. Šmartno v Rožni dolini je naselje ob severnem delu Celja, po katerem je dobilo ime Šmartinsko jezero. Nahaja se na nadmorski višini okoli 315 m, obsega površino 2,39 km² in ima okoli 250 prebivalcev.

Mestna občina Celje je temeljna samoupravna lokalna skupnost, ki obsega območje, določeno z Zakonom o ustanovitvi občin ter določitvi njihovih območij. Mestna občina Celje obsega veliko območje in je razdeljena na 19 krajevnih skupnosti in mestnih četrti

Celje je sedež istoimenske mestne občine v Republiki Sloveniji in leži ob sotočju rek Savinje in Voglajne v Spodnji Savinjski dolini. Srednja nadmorska višina mesta je 238 m. Po površini se med slovenskimi občinami uvršča na 75. mesto.

Največja znamenitost je stari Celjski grad, ki se prvič omenja leta 1322 in je bil sedež Celjskih grofov, najvplivnejše plemiške rodbine na Slovenskem.

Prva naselbina se je pojavila v času halštatske kulture. Za časa Keltov in starogrških zgodovinarjev je bil kraj znan kot Keleia. V 1. stoletju pr. n. št. se je razvilo močno keltsko naselje, kjer so kovali noriški denar. Leta 15 pr. n. št. so naselbino osvojili Rimljani in jo poimenovali Celeia. Mestne pravice je pod imenom municipium Claudia Celeia dobilo leta 45, med vladavino rimskega cesarja Klavdija (10 pr. n. št.–54, vladal 41–54).

Ohranjeni napisi navajajo, da je bila antična Celeia bogato in gosto naseljeno mesto, zavarovano z obzidjem in stolpi, z večnadstropnimi palačami, širokimi trgi in ulicami. Klicali so jo »mala« ali »druga Troja« – Troia secunda. Rimska cesta skozi Celeio je vodila iz Ogleja (Aquileia) v Panonijo. Celeia je kmalu postala ena od najbolj cvetočih rimskih kolonij.

Mestne pravice je Celje dobilo 11. aprila 1451, z ukazom Celjskega grofa Friderika II. Po izumrtju Celjskih grofov so mesto prevzeli Habsburžani. Začelo se je hitro razvijati v obrtniško in trgovsko središče. Leta 1473 so zgradili mestno obzidje in trdnjavski jarek. Z obzidjem se je ubranilo pred Turki, ob velikem slovenskem kmečkem uporuh leta 1515 pred kmeti, ki so zavzeli Stari grad. V letu 1798 je mesto zajel velik požar. Zgorela je večina poslopij.

Prva gimnazija v Celju je bila ustanovljena leta 1808 in spada med najstarejše v Sloveniji.

Leta 1867 je po porazu Avstrije v avstrijsko-pruski vojni mesto postalo del Avstro-Ogrske.

Celje kot tretje največje mesto v Sloveniji in mesto na križišču prometnic vzhod-zahod ter sever-jug šele v zadnjem času ponovno pridobiva na pomenu, kakršen mu pripada po teh karakteristikah. Bazična, kovinsko predelovalna in tekstilna industrija, ki so dajale značaj mestu do leta 1990, so v letih po osamosvojitvi doživele razpad, ki ga je mesto čutilo v veliki stopnji nezaposlenosti in zmanjšani kupni moči prebivalcev.

Prvi znak oživitve dogajanj na nepremičninskem področju je bila živahna gradnja trgovskih centrov. Temu je sledila gradnja infrastrukturnih objektov kot so: izgradnja zahodnega in vzhodnega priključka na avtocesto, modernizacija in razširitev Mariborske ceste, ki je glavna prometnica skozi mesto v smeri sever – jug in izgradnja športnih objektov (nogometni stadion Arena Petrol in športna dvorana Zlatorog). Pomemben je tudi razvoj sejemskega središča Golovec, ki je prevzel primat najpomembnejšega sejmišča v Sloveniji.

V novejšem času v gospodarstvu prevladujejo storitve in trgovina. Trgovinska in poslovna dejavnost je skoncentrirana severno od središča ob Mariborski cesti ter na vzhodu, kjer so bili nekoč obrati Cinkarne.

Med najuspešnejše gospodarske subjekte v Celju sodijo: Cinkarna Celje, Kovintrade Celje, Engrotuš Celje, Zlatarna Celje, Cetis, EMO Orodjarna, Etol...

Celje se ponaša tudi z vzorno urejenim regijskim Centrom za ravnanje z odpadki.

Sredi leta 2020 je imela občina približno 49.070 prebivalcev. Po številu prebivalcev se je med slovenskimi občinami uvrstila na 5. mesto. Seštevek naravnega in selitvenega prirasta na 1.000 prebivalcev v občini je bil negativen, znašal je -10,1. Povprečna starost občanov je bila 44,4 let.

V občini je delovalo 20 vrtcev, obiskovalo pa jih je 1.846 otrok. Od vseh otrok v občini, ki so bili stari od 1-5 let, jih je bilo 82 % vključenih v vrtec.

V tukajšnjih osnovnih šolah se je v šolskem letu 2020/2021 izobraževalo približno 4.330 učencev.

Različne srednje šole je obiskovalo okoli 1.600 dijakov. Med 1.000 prebivalci v občini je bilo 35 študentov in 7 diplomantov.

Med osebami v starosti 15 let–64 let (tj. med delovno sposobnim prebivalstvom) je bilo približno 66 % 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 4 % nižja od letnega povprečja mesečnih plač v Sloveniji, v neto znesku pa za približno 3 % nižja.

(Vir: internetna stran občine, SURS)

2.2 Trg nepremičnin

Slovenski nepremičninski trg sta leta 2021 zaznamovala rekordna rast cen stanovanjskih nepremičnin in rekordno število transakcij z zemljišči za gradnjo stanovanjskih stavb, pa tudi oživitev trga poslovnih nepremičnin.

Potem, ko je bilo število realiziranih kupoprodaj nepremičnin, z izjemo zazidljivih zemljišč, v letu 2020 zaradi ukrepov za zaježitev epidemije pričakovano manjše, se je v drugem »kovidnem« letu 2021 ponovno povečalo praktično za vse vrste nepremičnin.

Število kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin (stanovanja v večstanovanjskih stavbah in vse vrste stanovanjskih hiš) se je lani v primerjavi z letom 2020 povečalo za okoli 20 odstotkov in je bilo večje kot leta 2019 oziroma pred epidemijo. Povečanje je šlo predvsem na račun rekordne prodaje stanovanjskih hiš, ki jo je povzročilo povečano povpraševanja po hišah izven urbanih središč, ki je posledica visokih cen stanovanj v mestih, deloma pa tudi spremenjenih bivalnih želja kupcev zaradi epidemije.

Lani smo v Sloveniji zabeležili največjo letno rast cen stanovanjskih nepremičnin od začetka sistematičnega spremljanja cen leta 2007. Cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah so se na ravni države leta 2021 v primerjavi z letom 2020 zvišale za 15 odstotkov, cene stanovanjskih hiš pa za dve odstotni točki manj. Cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb so se zvišale za 12 odstotkov.

Po preliminarnih podatkih za leto 2022 se rast cen stanovanjskih nepremičnin tudi letos nadaljuje praktično povsod po državi. Se pa v Ljubljani vendarle kažejo prvi znaki umirjanja rasti cen.

V Sloveniji se je lani razlika v cenah stanovanjskih nepremičnin med pretežno ruralnimi območji, kjer so cene nepremičnin najnižje, in območjem Ljubljane, kjer so najvišje, še nekoliko povečala, medtem ko se je razlika v cenah zemljišč za gradnjo stanovanjskih nepremičnin nekoliko zmanjšala. Cene stanovanj v večstanovanjskih stavb so bile na primer lani v Ljubljani v povprečju do štirikrat višje, cene stanovanjskih hiš pa do sedemkrat višje kot v Beli Krajini. Cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb pa so bile na primer v Ljubljani okoli petindvajsetkrat višje kot v Prekmurju in okoli petnajstkrat višje kot v Beli Krajini.

Tako kot za stanovanja v večstanovanjskih stavbah, se je leta 2021 pri nas nadaljevala tudi rast cen stanovanjskih hiš. Cene hiš na ravni države so lani presegle cenovni vrh iz leta 2008. Srednja cena prodane hiše s pripadajočim zemljiščem je leta 2021 v Sloveniji znašala 110.000 evrov in je bila v primerjavi z letom prej višja za 3.000 evrov.

Tako kot stanovanja v večstanovanjskih stavbah so bile lani tudi stanovanjske hiše v Mariboru in Celju za več kot polovico cenejše kot v Ljubljani. Srednja pogodbeni cena hiše v Celju je v letu 2021 znašala 165.000 evrov, v Mariboru pa malo manj kot 150.000 evrov.

V prvem polletju letošnjega leta so bile cene stanovanjskih nepremičnin v Sloveniji na zgodovinsko najvišji ravni, medtem ko so cene zazidljivih zemljišč najvišjo raven dosegle že v prvem polletju 2019, od takrat pa bolj ali manj stagnirajo.

Cene stanovanj so v prvem polletju 2022 dosegle novo rekordno raven, tako da se je srednja cena (mediana) rabljenega stanovanja v Sloveniji povzpela na 2.350 €/m².

Primat najvišjih cen stanovanj še vedno ohranja Ljubljana. Srednja cena rabljenega stanovanja se je v prvem polletju 2022 že povsem približala meji 4.000 €/m². Večina stanovanj se je sicer prodala po ceni med 3.500 in 4.500 €/m².

Srednja cena stanovanjske hiše v Celju in ožji okolici je v letu 2021 znašala 165 tisoč evrov. Srednja letnica zgraditve prodanih hiš je bila 1966, srednja velikost hiš skoraj 190 kvadratnih metrov, srednja površina pripadajočega zemljišča pa 560 kvadratnih metrov. Večina hiš na območju »Celje Center« se je prodala po ceni od 170.000 do 240.000 evrov, na območju »Okolica Celja« pa po ceni od 100.000 do 140.000 evrov.

Tako kot v ostalih mestih je po letu 2015 tudi v Celju prisoten močan trend rasti cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo. V obdobju od leta 2015 do 2021 je bilo Celje po rasti cen stanovanj za Ljubljano, Kranjem in le malo za Mariborom, po rasti cen hiš je zaostalo samo za Ljubljano, po rasti cen zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb pa je bilo Celje celo prvo med največjimi mesti.

V letu 2021 so v Celju rekordno zrasle tako cene stanovanj, kot cene hiš in zazidljivih zemljišč. Cene stanovanj so leta 2021 zrasle za dobro petino, cene hiš za slabih 30 odstotkov, cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb pa za več kot dve tretjini.

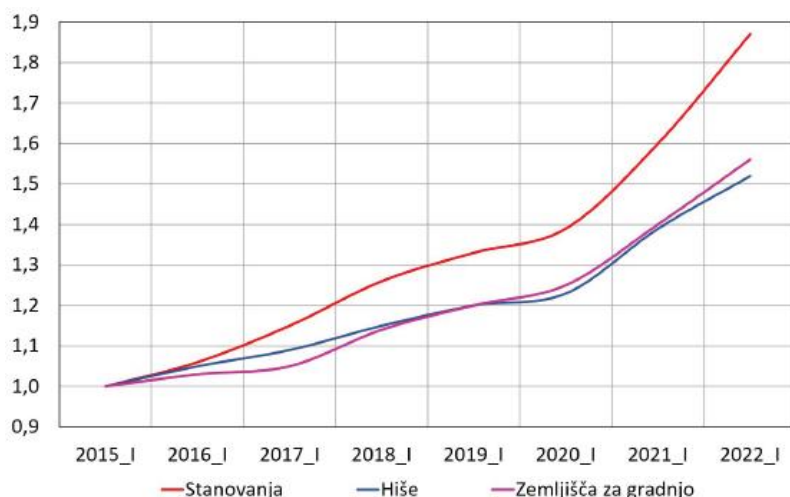
Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Celje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2021

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Uporabna površina (mediana)
TAO CELJE	57	120.000	165.000	199.000	1966	189	560
LAO CELJE CENTER	29	170.000	188.000	235.000	1970	200	510
LAO OKOLICA CELJA	28	99.000	120.000	138.000	1963	170	570

V Mariboru in Celju so bile cene stanovanj v prvem polletju 2022 za 10 do 15 odstotkov podslovenskim povprečjem oziroma polovico nižje kot v Ljubljani. Srednja cena rabljenega stanovanja v Celju je znašala 2.110 €/m², v Mariboru pa 1.930 €/m². V obeh mestih se je večina stanovanj prodala po ceni med 1.650 in 2.300 €/m².

V prvem polletju 2022 je srednja cena (mediana) stanovanjske hiše v Sloveniji znašala 136.000 evrov. V povprečju je bila prodana hiša velika 171 kvadratnih metrov in zgrajena pred skoraj petdesetimi leti, imela pa je nekaj več kot 700 kvadratnih metrov pripadajočega zemljišča.

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



Tudi v prvem polletju 2022 so hiše dosegale najvišje cene v Ljubljani. Srednja cena hiše v glavnem mestu je bila že blizu meje 400.000 evrov, večina hiš pa se je prodala po ceni od 300.000 do 460.000 evrov. Najdražja hiša je bila prodana na Mirju za 1,25 milijona evrov

Cene in lastnosti prodanih stanovanjskih hiš na sekundarnem trgu, Slovenija skupno in izbrana analitična območja, 1. polletje 2022

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena € (25. percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
SLOVENIJA	1477	80.000	136.000	230.000	1975	171	710
LJUBLJANA	86	304.000	375.000	458.000	1968	179	300
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	83	225.000	285.000	381.000	1981	203	500
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	65	217.000	305.000	350.000	2001	162	520
MARIBOR	63	130.000	165.000	210.000	1970	179	550
OBALA	53	200.000	271.000	365.000	1973	138	260
CELJE	39	104.000	160.000	200.000	1966	189	480
KRANJ Z OKOLICO	32	214.000	258.000	313.000	1972	195	550

Cene hiš v Mariboru in Celju so bile, podobno kot cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah, v prvem polletju leta 2022 v povprečju za več kot 50 odstotkov nižje kot v Ljubljani. V Mariboru je bila večina hiš prodanih po ceni od 130.000 do 220.000 evrov, najdražja hiša pa je bila prodana na severnem obrobju mesta za 930.000 evrov.

V Celju je bila večina hiš prodanih po ceni od 100.000 do 200.000 evrov, najdražja hiša pa je bila prodana na severnem robu mesta za skoraj 550.000 evrov.

Rast cen zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb od leta 2015 je bila pričakovano zelo podobna rasti cen stanovanjskih hiš, saj povpraševanje po zemljiščih za gradnjo družinskih hiš predstavlja ogromno večino povpraševanja po zazidljivih zemljiščih.

V primerjavi s prvim polletjem 2015 so bile tudi cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb na ravni države v prvem polletju 2022 višje za nekaj več kot polovico. 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.

Cene in velikost prodanih zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, Slovenija skupno in izbrana analitična območja, 1. polletje 2022

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25. percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Površina zemljišča (mediana)
SLOVENIJA	1.466	21	41	91	820
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	97	52	79	110	920
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	95	114	170	224	710
LJUBLJANA	45	226	305	486	680
OBALA	52	57	123	220	640
KRANJ Z OKOLICO	37	130	180	212	580
MARIBOR	30	67	86	108	880

Opomba: Podatki za območje Celja niso prikazani, ker je velikost vzorca premajhna za izračun statističnih kazalnikov.

Statistično so bile v prvem polletju 2022 cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb v Ljubljani skoraj 40 odstotkov višje kot v Kranju, za 60 odstotkov višje kot na Obali ter kar 3,5-krat višje kot v Mariboru in Južni okolici Ljubljane. (Vir: GURS)

2.3 Mikrolokacija

Nepremičnine se nahajajo v naselju Rožni vrh, v pretežno gričevnatem kmetijskem območju. Dostop je po asfaltni cesti. Od Vojnika so oddaljene 5 km, od Celja pa okoli 9 km.

Lokacijo za stanovanjske in kmetijske objekte v okviru kmetije ocenjujem kot ustrezno.

2.4 Morebitna in verjetna povpraševanja po drugih možnih načinih uporabe

Ocenjevane parcele so glede na lokacijo in namensko rabo zemljišča kot stavbno zemljišče primerne za gradnjo stanovanjskih in spremljajočih objektov, vendar se nahajajo v sklopu zaščitene kmetije, zato povpraševanje po drugih možnih načinih uporabe ni verjetno.

2.5 Analiza najgospodarnejše rabe

Najgospodarnejša uporaba premoženja je opredeljena kot tista uporaba, ki je fizično možna, primerno upravičena, zakonsko dopustna in finančno izvedljiva in katere rezultati izkazujejo najvišjo vrednost ocenjevanega premoženja.

Obravnavano zemljišče se nahaja v okviru zaščitene kmetije in je v skladu z veljavnimi prostorskimi akti predvideno za gradnjo stanovanjskih in spremljajočih objektov, zato podrobnejše analize ne izvajam.

3 OPIS NEPREMIČNIN

3.1 Splošen opis ocenjevanih nepremičnin

Objekti, ki so predmet ocenjevanja, predstavljajo središče kmetijskega gospodarstva.

Stanovanjska hiša - stavba št. 258

To je starejša stanovanjska hiša, zgrajena leta 1907, ki pa je bila kasneje vzdrževana in prenavljana. To je delno podkletena stanovanjska hiša z eno sobo na podstrešju, ki predstavlja sedež kmetije.

IZPIS PODATKOV O STAVBI

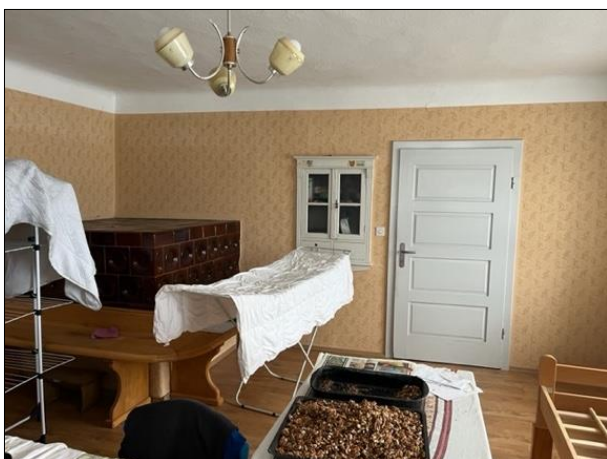
Katastrska občina:	1058 ROŽNI VRH
Številka stavbe:	258
Status stavbe:	Registrski vpis
Bruto tlorisna površina stavbe:	/
Število etaž:	2
Etaža, ki je pritličje:	2
Število stanovanj:	0
Število poslovnih prostorov:	0
Tip položaja stavbe:	samostoječa stavba
Najnižja višinska kota stavbe:	/
Najvišja višinska kota stavbe:	318,0 m
Karakteristična višina stavbe:	309,3 m
Leto izgradnje stavbe:	1907
Material nosilne konstrukcije:	kamen
Leto obnove fasade:	1970
Leto obnove strehe:	1998
Priključek na električno omrežje:	Da
Priključek na vodovodno omrežje:	Da
Priključek na kanalizacijsko omrežje:	Ne
Priključek na omrežje plinovoda:	Ni podatka

Parcele pod stavbo		površina tlorisa
katastrska občina	številka parcele	stavbe na parceli
1058 ROŽNI VRH	*52	171 m ²

Naslovi stavbe

Celje, Rožni Vrh 3

Vir: GURS



Hiša je msivne gradnje. Klet je grajena iz kamna, pritličje in podstešje pa iz opeke. Nad kletjo je obokan opečni strop, nad pritličjem pa je strop lesen. Ostrešje je leseno, dvokapno. Kritina je na severni strani novejši betonski valoviti strešnik bramac, na južni strani pa stara opečna kritina. Žlebovi so iz pocinkane pločevine. Fasada je ometana, s struganim zaključnim ometom (edelputz). Okna so PVC z izolacijskim steklom, stara dve leti. V notranjosti so prostori ometani in slikopleskarsko obdelani. V kopalnici so stene do stropa obložene s keramiko. Kopalnica je bila prenovljena pred štirimi leti. Tudi stropi so ometani, delno pa obloženi z leseno ladijsko oblogo. Notranja vrata so iz masivnega lesa, izdelana na polnila, lakirana. Tlaki so v kuhinji topli pod, v sobah so deske, v eni sobi je pvc tlak, v kopalnici pa keramika. V objektu je voda, elektrika in telefonska instalacija. Plina ni.

Ogrevanje je etažno centralno, radiatorsko. Kanalizacija je speljana v lastno greznico. Okolica objekta je urejena v minimalnem obsegu.

Stari hlev - stavba št. 257

IZPIS PODATKOV O STAVBI

Katastrska občina:	1058 ROŽNI VRH
Številka stavbe:	257
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:	317,6 m
Karakteristična višina stavbe:	310,5 m
Leto izgradnje stavbe:	1942
Material nosilne konstrukcije:	opeka
Leto obnove fasade:	/
Leto obnove strehe:	/
Priključek na električno omrežje:	Ne
Priključek na vodovodno omrežje:	Ne
Priključek na kanalizacijsko omrežje:	Ne
Priključek na omrežje plinovoda:	Ni podatka

Parcele pod stavbo

katastrska občina	številka parcele	površina tlorisa stavbe na parceli
1058 ROŽNI VRH	*52	106 m2

Vir: GURS



Po podatkih GURS je bil objekt zgrajen leta 1942, vendar je način gradnje in stanje pritličnega dela takšno, da je po mojem mnenju osnova objekta bistveno starejša. V uporabi je bil kot svinjski hlev. Zidan je z opeko, stropi so delno traverzni obokani, delno leseni. Strop je dotrajan in se podaja, leseni deli so prepereli in objekt je nevaren za uporabo.

Ostrešje je leseno, dvokapno, popolnoma dotrajano in se že podira. Kritina je opečni bobrovec, ki je prav tako dotrajan.

Objekt nima lastnih instalacij.

Vsakršno vlaganje v objekt je nesmiselno, objekt je primeren le za rušenje.

Novi hlev - stavba št. 260

Objekt je bil zgrajen leta 1979. Spodnji del je masivne gradnje, zidan iz betonskih blokov. Plošča nad pritličjem je armiranobetonska. V notranjosti se plošča naslanja na dve vrsti armiranobetonskih stebrov. Zgornji del objekta je lesen.

Tudi ostrešje je leseno, dvokapno. Na eni strani je ostrešje podaljšano tako, da tvori previsni nadstrešek.

Kritina je betonski strešnik. Napušči niso obdelani, žleb je nameščen le na vzhodni strani.

IZPIS PODATKOV O STAVBI

Katastrska občina:	1058 ROŽNI VRH
Številka stavbe:	260
Status stavbe:	Registrski vpis
Bruto tlorisna površina stavbe:	/
Število etaž:	2
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:	322,7 m
Karakteristična višina stavbe:	310,9 m
Leto izgradnje stavbe:	1979
Material nosilne konstrukcije:	opeka
Leto obnove fasade:	/
Leto obnove strehe:	/
Priključek na električno omrežje:	Ne
Priključek na vodovodno omrežje:	Ne
Priključek na kanalizacijsko omrežje:	Ne
Priključek na omrežje plinovoda:	Ni podatka

Parcele pod stavbo

katastrska občina	številka parcele	površina tlorisa stavbe na parceli
1058 ROŽNI VRH	*52	405 m ²

Vir: GURS





V notranjosti pritličja so hlevski prostori. Stene so grobo ometane, strop je vidni beton. Tlak je betonski. Na obeh čelnih straneh so vgrajena viseča drsna vrata iz jeklene konstrukcije z leseno oblogo. Okna so enostavna betonska, hlevski tip.

V zgornjem delu je prostor za hrambo sena. Fasadne stene so obbite z deskami.

Objekt nima svojih instalacij, ampak je vezan na stanovanjsko hišo.

Ob objektu stojita dva okrogla betonska silosa s streho in okrogla gnojna jama.

Nadstrešnica - stavba št. 256

Nadstrešnica je popolnoma novozgrajeni objekt, star okoli 15 let, ki stoji na mestu starega objekta. Namenjena je hrambi kmetijskih strojev.



IZPIS PODATKOV O STAVBI

Katastrska občina: 1058 ROŽNI VRH
Številka stavbe: 256
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: 317,0 m
Karakteristična višina stavbe: 308,6 m
Leto izgradnje stavbe: 1907
Material nosilne konstrukcije: les
Leto obnove fasade: /
Leto obnove strehe: 1957
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 stavbe na parceli
1058 ROŽNI VRH	*54	58 m ²

Vir: GURS - stari objekt

Konstrukcija je zasnovana tako, da na armiranobetonskih obodnih stebrih stoji leseno dvokapno ostrešje. Med stebri je deloma do višine dveh metrov pozidan obodni zid iz betonskih blokov.

Napušči so izdelani iz lesene ladijske obloge, ostali del ostrešja s spodnje strani ni obdelan. Kritina je betonski strešnik bramac. Talna plošča je betonska. V objektu ni instalacij.

Kozolec - stavba št. 261

Po podatkih GURS je bil kozolec zgrajen leta 1860 in je star več kot sto petdeset let.

Objekt je v celoti izdelan iz lesa. Grajen je kot klasični, odprt enostavni dvoredni kozolec z masivnimi lesenimi stebri, v katere so umeščene lesene rante za sušenje pridelkov.

IZPIS PODATKOV O STAVBI

Katastrska občina: 1058 ROŽNI VRH
Številka stavbe: 261
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: 314,5 m
Karakteristična višina stavbe: 307,7 m
Leto izgradnje stavbe: 1860
Material nosilne konstrukcije: les
Leto obnove fasade: /
Leto obnove strehe: 1967
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 stavbe na parceli
1058 ROŽNI VRH	246/11	62 m ²

Vir: GURS

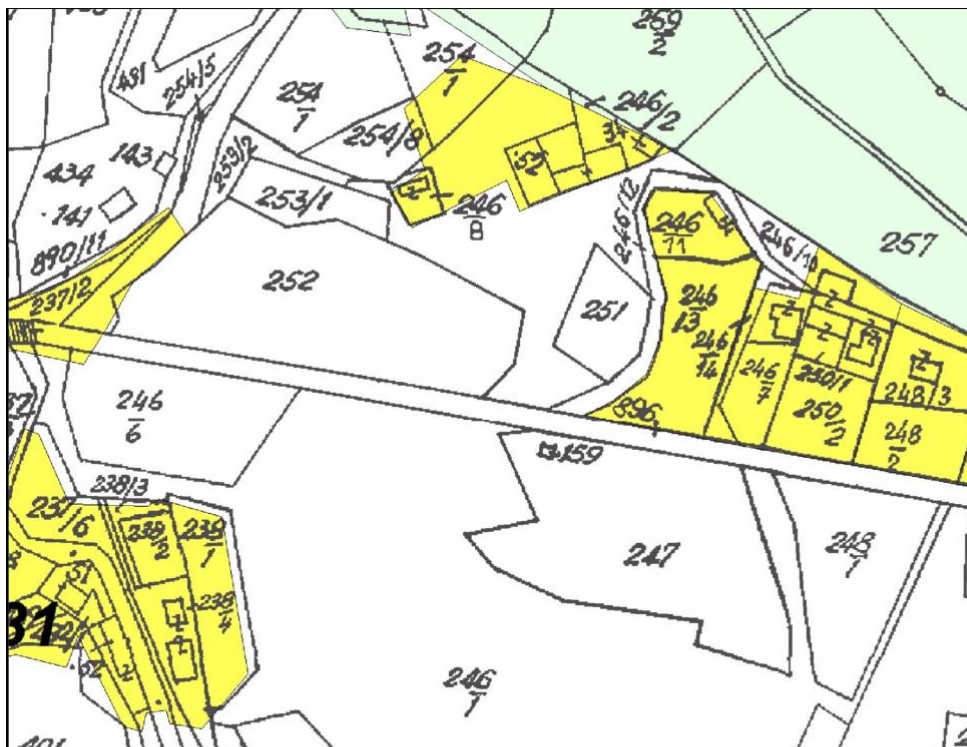
Kozolec stoji na masivnih kamnih. Tlak pod kozolcem je zemlja. Ostrešje je leseno, dvokapno. Kritina je starejši opečni zareznik. Zatrejni zidovi so obbiti z deskami. Objekt je srednje dobro vzdrževan in je še v uporabnem stanju.



Zemljišče

Predmet ocenjevanja je je stavbno zemljišče. Obseg stavbnih zemljišč je prikazan v izseku iz prostorskega plana spodaj in v preglednici.

Ostale dele navedenih ocenjevanih parcel, ki niso stavbno zemljišče, ocenita cenilca kmetijske in gozdarske stroke.



Prikaz namenske rabe - rumeno je stavbno zemljišče

Ocenjevana zazidalna zemljišča ležijo na položnem terenu.

Dostop je dober, po makadamskem cestnem priključku z lokalne asfaltirane ceste.

Območje je srednje komunalno opremljeno.

3.2 Izmere

Stanovanjska hiša - stavba št. 258

	<i>Prostor</i>	<i>m²</i>
1.	Veža	15,50
2.	Kuhinja z jedilnico	19,40
3.	Predprostor	4,67
4.	Dnevna soba	27,24
5.	Kabinet	7,28
6.	Kopalnica	4,26
7.	Spalnica	15,88
8.	Shramba	11,81
9.	Predprostor	4,54
10.	Zunanji WC	4,42
11.	Klet	35,40
12.	Podstrešna soba	12,00
-	<u>Skupaj:</u>	<u>162,40</u>

Skupna neto površina stanovanjske hiše znaša **162,40 m²**.

Stari hlev - stavba št. 257

Površina starega hleva je **80,30 m²**.

Novi hlev - stavba št. 260

Neto površina objekta (obe etaži) znaša **451,20 m²**.

Nadstrešnica - stavba št. 256

Neto površina nadstrešnice meri **120,00 m²**.

Kozolec - stavba št. 261

Neto površina kozolca meri **62,70 m²**.

Zemljišče

V preglednici je prikazan obseg stavbnih zemljišč na ocenjevanih parcelah.

Parcela št.	stavbno zemljišče	kmetijsko ali gozd
*52	518,00	
*54	58,00	
237/2	93,00	339,00
238/1	1.120,00	275,00
246/2	345,00	
246/4	862,00	4.303,00
246/8	276,00	
246/10	403,00	382,00
246/11	644,00	
246/12	731,00	375,00
254/4	182,00	1.208,00
	5.232,00	6.882,00

Ocenjevano stavbno zemljišče meri skupaj **5.232 m²**.

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.

Cene, ki jih pri prodaji dosežejo podobne ali primerljive posesti, naj bi označevale tržno vrednost premoženja, ki ga ocenjujemo.

Na donosu zasnovan 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 vrednosti predmetne nepremičnine zato v skladu z namenom ocenjevanja vrednosti, z nameravano uporabo poročila in glede na iskano vrsto vrednosti (tržna vrednost) izvajam z nabavnovrednostnim načinom.

4.1 NABAVNOVREDNOSTNI NAČIN

Nabavnovrednostni način temelji na predpostavki, da osveščeni investitor za obstoječo nepremičnino ni pripravljen plačati več, kot znašajo stroški postavitve enakovredne nepremičnine.

Pristop zahteva oceno stroškov postavitve enakovredne nepremičnine oziroma objekta, od katerih nato odštejemo fizično poslabšanje in funkcionalno in ekonomsko zastarelost ter ji dodamo vrednost zunanje ureditve in vrednost zemljišča, na katerem objekt stoji. Vrednost zemljišča se ocenjuje, kot da je prazno in pripravljeno za najboljšo porabo.

Ocenjevanje se izvaja se po naslednjih korakih:

Določimo vrednost reprodukcijskih ali 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.

Za pridobitev podatka o stroških gradnje uporabim podatke s portala PEG online.

Ocenimo zmanjšanje vrednosti zaradi:

1. 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 in zmanjšanje vrednosti zaradi neozdravljivih kratkotrajnih in dolgotrajnih komponent.

V primeru, ko je kronološka starost (DS) večja od dobe koristnosti, najprej določimo preostalo dobo koristnosti (PDK), to je dobo do popolne dobe koristnosti.

Dejansko starost pa izračunamo na osnovi naslednje formule: $DS = DK - PDK$

Kjer pomeni: DS – dejanska starost

DK – doba koristnosti

PDK – preostala doba koristnosti

2. Funkcionalnega zastaranja, ki pomeni, da nekaj ni več primerno za uporabo, da ne ustreza sodobnim standardom. Lahko je ozdravljivo ali neozdravljivo, kar je odvisno od stroškov popravila v primerjavi s povečanjem vrednosti nepremičnine.

3. Ekonomskega zastaranja, ki nastane zaradi zunanjih vzrokov, je posledica dejavnikov okolja in je praviloma neozdravljivo.

Nato prištejemo še stroške izgradnje zunanje ureditve, pomožnih objektov in zemljišča.

Ocenjevanje

Stanovanjska hiša - stavba št. 258

Ocena nabavnega stroška novega objekta (gradbena vrednost - podatki s portala *PEG-online.net*):

NSNO	m ²	€/m ²	Skupaj €
	162,40	1.058,84	171.955,62

Ocena zastaranja objekta:

Fizično poslabšanje je posledica izrabe in poškodb in je lahko ozdravljivo, če so stroški popravila manjši od dodatne vrednosti ali neozdravljivo, če stroški za popravilo presegajo koristi.

Hiša je stara 115 let in je s tem presegla pričakovano življenjsko dobo (doba koristnosti), ki znaša 80 let. Objekt je dovolj dobro vzdrževan, zato ocenim preostalo dobo koristnosti dolgotrajnih komponent na 20 let, kratkotrajnih pa na 10 let.

a. Kratkotrajne komponente	55%	€
Nadomestitveni stroški	€	94.575,59
Doba koristnosti	let	30,00
Dejanska starost	let	20,00
Preostala doba koristnosti	let	10,00
Zmanjšana vrednost	%	0,67
Znesek zmanjšanja vrednosti	€	63.050,39

b. Dolgotrajne komponente	45%	
Nadomestitveni stroški	€	77.380,03
Doba koristnosti	let	80,00
Dejanska starost	let	60,00
Preostala doba koristnosti	let	20,00
Zmanjšana vrednost	%	0,75
Znesek zmanjšanja vrednosti	€	58.035,02

Nadomestitveni stroški	€	171.955,62
- kratkotrajne komponente	€	63.050,39
- dolgotrajne komponente	€	58.035,02
Skupaj fizično poslabšanje	€	121.085,41

50.870,20

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 po zasnovi zastarel in nima izolacijske fasade, zastaranje ocenim na 10%.

$$50.870,20 \text{ €} \times 0,10 = 5.087,02 \text{ €}.$$

Ekonomsko zastaranje je lahko zastarevanje zaradi okolja ali lokacije in ni ozdravljivo.

Lokacija je za namen objekta ustrezna, zastaranja ni.

Rekapitulacija zastaranja:	fizično poslabšanje	121.085,41 €
	funkcionalno zastaranje	5.087,02 €
	ekonomsko zastaranje	0,00 €
	Skupaj:	126.172,43 €

Strošek objekta:

$$SO = NSNO - ZO = 171.955,62 \text{ €} - 126.172,43 \text{ €} = 45.783,19 \text{ €}$$

Preostala vrednost objekta (stavba št. 258) po nabavnovrednostnem načinu znaša **45.780,00 €**.

Stari hlev - stavba št. 257

Stari hlev je bil po podatkih GURS zgrajen leta 1942, vendar je način gradnje in stanje pritličnega dela takšno, da je po mojem mnenju osnova objekta bistveno starejša. V uporabi je bil kot svinjski hlev. Objekt je zastarel, brez lastnih instalacij in dotrajan.

Stopnja dotrajanosti je takšna, da objekta ni več smiselno obnavljati, ampak je primeren le za rušenje.

Minimalna vrednost obstoječega objekta (materiali) niti ne dosega predvidenih stroškov rušenja in odvoza ruševin, zato v cenitvi upoštevam, da je vrednost objekta **0,00 €**.

Novi hlev - stavba št. 260

Ocena nabavnega stroška novega objekta:

NSNO	m ²	€/m ²	Skupaj €
	451,20	350,00	157.920,00

Ocena zastaranja objekta:

Fizično poslabšanje je posledica izrabe in poškodb in je lahko ozdravljivo, če so stroški popravila manjši od dodatne vrednosti ali neozdravljivo, če stroški za popravilo presegajo koristi.

Objekt je bil zgrajen leta 1979 v osnovnem standardu. Spodnji del je masivne gradnje, zgornji del objekta je lesen. Star je 44 let, za preostalo dobo koristnosti kratkotrajnih komponent pa upoštevam 10 let.

K objektu funkcionalno spadata tudi dva betonska okrogla nadzemna silosa in vkopana betonska okrogla gnojna jama, grajena istočasno kot objekt.

a. Kratkotrajne komponente		40%
Nadomestitveni stroški	€	63.168,00
Doba koristnosti	let	30,00
Dejanska starost	let	20,00
Preostala doba koristnosti	let	10,00
Zmanjšana vrednost	%	0,67
Znesek zmanjšanja vrednosti	€	42.112,00

b. Dolgotrajne komponente	60%	
Nadomestitveni stroški	€	94.752,00
Doba koristnosti	let	60,00
Dejanska starost	let	44,00
Preostala doba koristnosti	let	16,00
Zmanjšana vrednost	%	0,73
Znesek zmanjšanja vrednosti	€	69.484,80

Nadomestitveni stroški	€	157.920,00
- kratkotrajne komponente	€	42.112,00
- dolgotrajne komponente	€	69.484,80
Skupaj fizično poslabšanje	€	111.596,80

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 uporaben in za svoj namen dovolj funkcionalen, zastaranja ni.

Ekonomsko zastaranje je lahko zastarevanje zaradi okolja ali lokacije in ni ozdravljivo. Lokacija je za namen objekta ustrezna, zastaranja ni.

Rekapitulacija zastaranja:	fizično poslabšanje	111.596,80€
	funkcionalno zastaranje	0,00 €
	ekonomsko zastaranje	0,00 €
	Skupaj:	111.596,80€

Strošek objekta:

$$SO = NSNO - ZO = 157.920,00 \text{ €} - 111.596,80 \text{ €} = 46.323,20 \text{ €}$$

$$\text{Gnojna jama: } 200 \text{ m}^3 \times 110,00 \text{ €/m}^3 \times 0,25 = 5.500,00 \text{ €}$$

$$\text{Silosa: } 2 \times 70 \text{ m}^2 \times 250,00 \text{ €/m}^3 \times 0,25 = 8.750,00 \text{ €}$$

$$\text{Skupaj: } 46.323,20 \text{ €} + 5.500,00 \text{ €} + 8.750,00 \text{ €} = 60.573,20 \text{ €}$$

Preostala vrednost objekta (stavba št. 260), gnojne jame in silosov znaša **60.570,00 €**.

Kozolec - stavba št. 261

Ocena nabavnega stroška novega objekta:

NSNO	m ²	€/m ²	Skupaj €
	62,70	280,00	17.556,00

Ocena zastaranja objekta:

Fizično poslabšanje je posledica izrabe in poškodb in je lahko ozdravljivo, če so stroški popravila manjši od dodatne vrednosti ali neozdravljivo, če stroški za popravilo presegajo koristi.

Kozolec je star sto petdeset let in je s tem presegel pričakovano življenjsko dobo (doba koristnosti), ki znaša 70 let. Objekt je še uporaben, zato ocenim prostalo dobo koristnosti dolgotrajnih in kratkotrajnih komponent na 10 let.

a. Kratkotrajne komponente	30%	€
Nadomestitveni stroški	€	5.266,80
Doba koristnosti	let	30,00
Dejanska starost	let	20,00
Preostala doba koristnosti	let	10,00
Zmanjšana vrednost	%	0,67
Znesek zmanjšanja vrednosti	€	3.511,20

b. Dolgotrajne komponente	70%	
Nadomestitveni stroški	€	12.289,20
Doba koristnosti	let	70,00
Dejanska starost	let	60,00
Preostala doba koristnosti	let	10,00
Zmanjšana vrednost	%	0,86
Znesek zmanjšanja vrednosti	€	10.533,60

Nadomestitveni stroški	€	17.556,00
- kratkotrajne komponente	€	3.511,20
- dolgotrajne komponente	€	10.533,60
Skupaj fizično poslabšanje	€	14.044,80

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 za svoj namen funkcionalen, zastaranja ne upoštevam.

Ekonomsko zastaranje je lahko zastarevanje zaradi okolja ali lokacije in ni ozdravljivo.

Lokacija je za namen objekta ustrezna, zastaranja ni.

Rekapitulacija zastaranja:

fizično poslabšanje	14.044,80 €
funkcionalno zastaranje	0,00 €
ekonomsko zastaranje	0,00 €
Skupaj:	14.044,80 €

Strošek objekta:

$$SO = NSNO - ZO = 17.556,00 \text{ €} - 14.044,80 \text{ €} = 3.511,20 \text{ €}$$

Preostala vrednost objekta (stavba št. 165) po nabavnovrednostnem načinu znaša **3.510,00 €**.

Nadstrešnica - stavba št. 256

Ocena nabavnega stroška novega objekta:

NSNO	m ²	€/m ²	Skupaj €
	120	220,00	26.400,00

Ocena zastaranja objekta:

Fizično poslabšanje je posledica izrabe in poškodb in je lahko ozdravljivo, če so stroški popravila manjši od dodatne vrednosti ali neozdravljivo, če stroški za popravilo presegajo koristi.

Objekt je star 15 let.

a. Kratkotrajne komponente	40%	€
Nadomestitveni stroški	€	10.560,00
Doba koristnosti	let	30,00
Dejanska starost	let	15,00
Preostala doba koristnosti	let	15,00
Zmanjšana vrednost	%	0,50
Znesek zmanjšanja vrednosti	€	5.280,00

b. Dolgotrajne komponente	60%	
Nadomestitveni stroški	€	15.840,00
Doba koristnosti	let	60,00
Dejanska starost	let	15,00
Preostala doba koristnosti	let	45,00
Zmanjšana vrednost	%	0,25
Znesek zmanjšanja vrednosti	€	3.960,00

Nadomestitveni stroški	€	26.400,00
- kratkotrajne komponente	€	5.280,00
- dolgotrajne komponente	€	3.960,00
Skupaj fizično poslabšanje	€	9.240,00

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 za svoj namen funkcionalen, zastaranja ne upoštevam.

Ekonomsko zastaranje je lahko zastarevanje zaradi okolja ali lokacije in ni ozdravljivo.

Lokacija je za namen uporabe ustrezna, zastaranja ni.

Rekapitulacija zastaranja:

fizično poslabšanje	9.240,00 €
funkcionalno zastaranje	0,00 €
ekonomsko zastaranje	0,00 €
Skupaj:	9.240,00€

Strošek objekta:

$$SO = NSNO - ZO = 26.400,00 \text{ €} - 9.240,00\text{€} = 17.160,00 \text{ €}$$

Preostala vrednost objekta (stavba št. 256) po nabavnovrednostnem načinu znaša **17.160,00 €**.

Zemljišče

Ocenjevano zemljišče je stavbno zemljišče in najboljši način uporabe glede na lokacijo je za gradnjo stanovanjskega objekta.

Po zemljiškoknjižnih podatkih znaša skupna površina zemljišča skupaj 5.232 m².

Za ocenjevanje vrednosti zemljišč je najustreznejši pristop z uporabo način primerjalnih prodaj, ki temelji na načelu, da investitor oziroma kupec ni pripravljen za določeno nepremičnino plačati več kot znašajo stroški pridobitve druge podobne nepremičnine z enako koristnostjo.

Zato naj bi cene, ki jih pri prodaji dosežejo podobne ali primerljive nepremičnine, nakazovale tržno vrednost premoženja, ki ga ocenjujemo.

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

Iz baze podatkov o izvršenih prodajah (portal CGSCenilci oz. Evidenca trga nepremičnin GURS) v zadnjem času izberem podatke o prodanih podobnih zemljiščih v bližini ocenjevane nepremičnine :

Izbrane primerjave:

ID posla	Pogodbena cena	Datum pogodbe	Lokacija - k.o.	Površina m ²
537.118	1.845	17.2.2020	Otemna - Rožni vrh	123
654.870	46.000	17.5.2022	Slatina v Rožni dolini - Šmartno	1.413
661.534	22.858	6.6.2022	Gorica pri Šmartnem - Šentjungert	1.039

Tabela prilagoditev:

NEPREMIČNINA	Obravnavana	Primerljiva 1	prilag	Primerljiva 2	prilag	Primerljiva 3	prilag
Površina m ²	5.232	123	-10%	1.413	-4%	1.039	-5%
Cena v €		1.845		46.000		22.858	
indikativna cena/m ²		15,00		32,55		22,00	
Lokacija		boljša	-10%	boljša	-5%	boljša	-10%
Komunalna opremljenost		enaka	0%	enaka	0%	enaka	0%
Konfiguracija		boljša	-5%	enaka	10%	enaka	0%
Oblika		slabša	5%	boljša	-10%	boljša	-10%
Dostop		enak	0%	enak	0%	enak	0%
Čas prodaje		17.2.2020	10%	17.5.2022	3%	6.6.2022	3%
			-10%		-6%		-22%
Prodajna cena s prilagoditvijo €/m ² :		13,50		30,60		17,16	
Povprečna prodajna cena €/m ² :				20,42			

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. Ocenjena vrednost znaša 20,42 €/m².

Pri vseh parcelah je v zemljiški knjigi vpisana zaznamba zaščitene kmetije, kar pomeni, da z zemljišči no mogoče prostor razpolagati in jih ni mogoče prodajati po delih.

Zaradi takšne omejitve ocenjujem, da je tržna vrednost ocenjenih zemljišč 30 % nižja in znaša: 20,42 €/m² x 0,70 = 14,30 €/m².

Vrednost stavbnega zemljišča: 5.232,00 m² x 14,30 €/m² = 74.817,60 €

Ocenjena vrednost stavbnega zemljišča znaša skupaj **74.820,00 €**.

Objekti in stavbno zemljišče skupaj:

	Nepremičnina	Vrednost €
1.	Stanovanjska hiša	45.780,00
2.	Stari hlev	0,00
3.	Novi hlev s silosi	60.570,00
4.	Nadstrešnica	17.160,00
5.	Kozolec	3.510,00
6.	Zemljišče	74.820,00
	Skupaj	201.840,00

Skupna vrednost ocenjevanih nepremičnin znaša **201.840,00 €**.

5 ZNESEK OCENJENE VREDNOSTI IN UTEMELJITEV

5.1 Izsledki načinov ocenjevanja vrednosti

Pri ocenjevanju vrednosti nepremičninskih pravic sem za ocenjevanje objektov v skladu z MSOV uporabil nabavnovrednostni način, za oceno zemljišča pa način tržnih primerjav.

Indikativna tržna vrednost: 201.840,00 €

5.2 Končna ocena vrednosti

Tržna vrednost lastninske pravice na stavbnem zemljišču na parcelah št. *52, *54, 237/2, 238/1, 246/2, 246/4, 246/8, 246/10, 246/11, 246/12 in 254/4 k.o.1058 Rožni vrh in na njih stoječih objektov na naslovu Rožni vrh 3, Šmartno v Rožni dolini, znaša na dan 18.1.2023: **201.840,00 €**

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, ki jih cenitev 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 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.