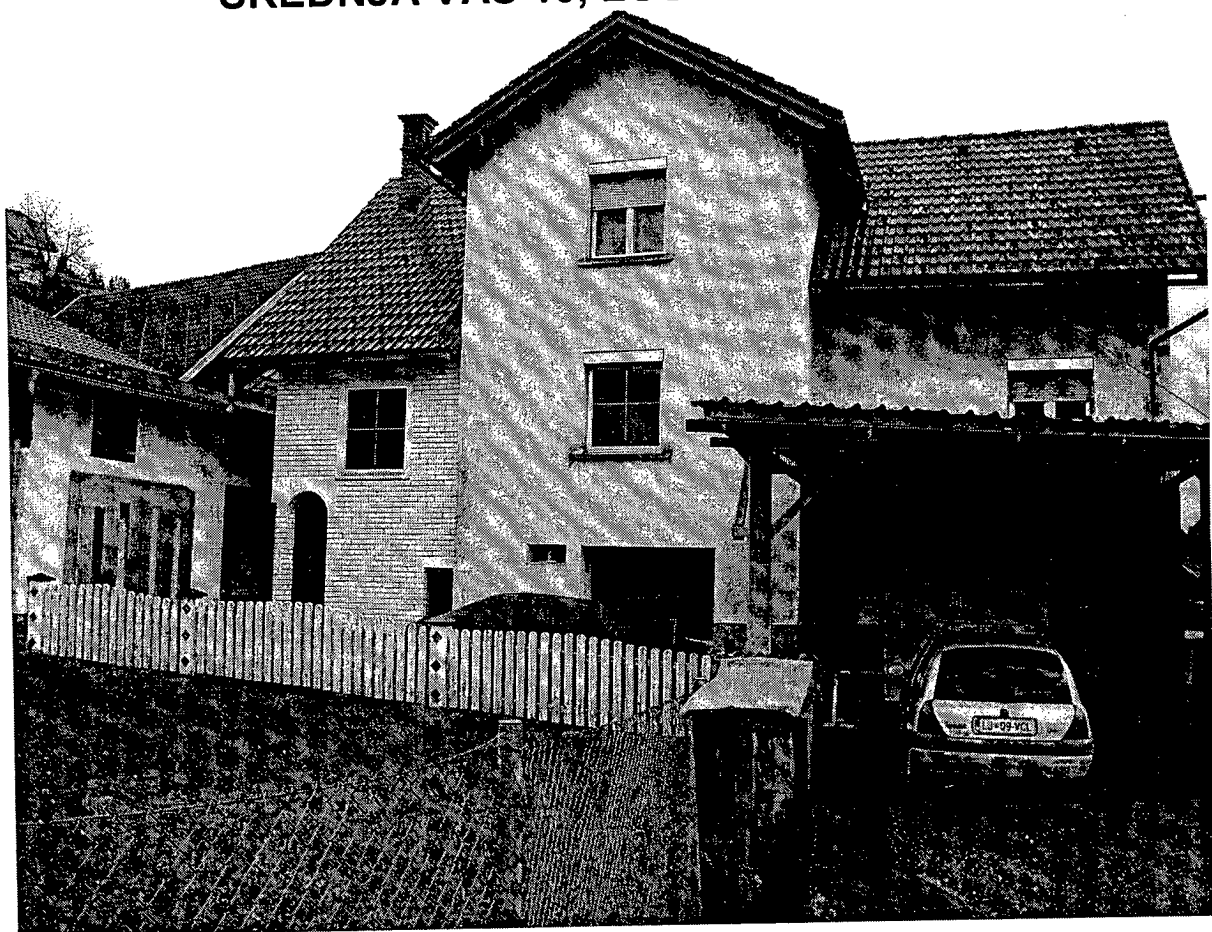


SONJA LALIČ, inž. grad.
Sodna cenilka za gradbeništvo
Aljaževa ulica 30
1000 Ljubljana



**POROČILO O OCENJEVANJU TRŽNE VREDNOSTI
LASTNINSKIH PRAVIC ZA STANOVANJSKO HIŠO S
PRIPADAJOČIM ZEMLJIŠČEM, V LASTI CAR STANKA,
SREDNJA VAS 13, LOŠKI POTOK, NA LOKACIJI
SREDNJA VAS 13, LOŠKI POTOK**



Ribnica, 1.12.2019

VSEBINA

A.	SPREMNO PISMO	3
B.	IZVLEČEK	5
C.	OSREDNJI DEL POROČILA	6
1	SPLOŠNI PODATKI	6
1.1	Podatki o nepremičnini	6
1.2	Naročnik	6
1.3	Cenilec	6
1.4	Namen ocenjevanja vrednosti	6
1.5	Podlaga vrednosti	6
1.6	Definicija vrednosti	6
1.7	Datum ogleda	6
1.8	Datum ocenitve vrednosti	6
1.9	Datum izdelave poročila	6
1.10	Opis opravljenega dela	6
1.11	Predpostavke in omejitveni pogoji	8
1.12	Uporabljena literatura in viri	8
1.13	Splošne zasnove in načela	9
2.	ANALIZA OKOLJA IN NEPREMIČNIN	10
2.1	Analiza okolja	10
2.2	Analiza nepremičninskega trga zemljišč, stanovanj, stanovanjskih hiš in poslovnih prostorov v občini Loški potok	11
2.3	Analiza soseske	11
3.	ZEMLJIŠKOKNJIZNI PODATKI	16
4.	URBANISTIČNI PODATKI	16
5.	OCENJEVANJE VREDNOSTI	16
5.1	Predstavitev načina tržnih primerjav	17
5.2	Ocenjevanje po načinu tržnih primerjav	17
6.	ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE	20
7.	SKLEP O KONČNI VREDNOSTI	20
8	IZJAVE	21
8.1	Izjava ocenjevalca	21
8.2	Kvalifikacija ocenjevalca	22
8.3	Izjava naročnika o točnosti posredovanih podatkov	22
9.	PRILOGE	22

A. SPREMNO PISMO

Okrajno sodišče v Kočevju
Ljubljanska cesta 26
1330 Kočevje

Ribnica, 1.12.2019

Zadeva: **Ocena tržne vrednosti lastninskih pravic na stanovanjski hiši in stavbnem zemljišču v lasti Car Stanka, Srednja vas 13, Loški potok na lokaciji Srednja vas 13, Loški potok**

V skladu z vašim naročilom ki glasi:

»Zaradi ugotovitve tržne vrednosti nepremičnine in sicer dolžniku solastne 1/3 parc. št. *122/0 k.o. 1641-Hrib Ribniški in dolžniku solastne 1/6 parc. št. 1318/2 k.o 1641 Hrib se odreja cenitev po sodni cenilki za gradbeništvo Sonji Lalić, ing. grad., Aljaževa ulica 30, Ljubljana.

Cenilki se naroča, da po pregledu spisa, zemljiško knjižnih in katastrskih podatkov ter po ogledu na kraju samem, o katerem naj pravočasno obvesti stranke v postopku, poda natančen opis nepremičnine, za katere je izdan sklep o izvršbi, ter oceni njeno tržno vrednost, vse po cenah in stanju na dan ceditve«.

sem ocenila tržno vrednost lastninskih pravic v zvezi z nepremičnino na lokaciji Srednja vas 13, 1318 Loški potok.

Ocena lastninskih pravic je izvedena z opisanimi domnevami in omejitvenimi pogoji.

Po Mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti (MSOV 2017) je **tržna vrednost** ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanimi in neodvisnimi strankama po ustreznem trženju in pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

Predmet ocene so različni lastniški deleži, ki v naravi predstavljajo:

- Enodružinsko stanovanjsko hišo iz leta 1968, neto tlorisne površine 187,50 m², na parceli št. *122, K.O. 1641 Hrib, št. stavbe 426 vključno s funkcionalnim zemljiščem v deležu 1/3
- Zidana samostojna garaža z drvarnico, neto tlorisne površine 21,14 m² na parc. *122, K.O. 1641 Hrib, št. stavbe neznana, vključno s funkcionalnim zemljiščem v deležu 1/3
- Lesena lopa iz leta 2002, neto tlorisne površine 14,80 m², na parceli št. 1318/2, št. stavbe 602 v deležu 1/6
- Velikost celotnega zemljišča znaša 439 m².

Pri ocenjevanju vrednosti lastninskih pravic je bil uporabljen način tržnih primerjav.

Ocena vrednosti je izdelana skladno z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV 2017) in Slovenskim poslovno finančnim standardom 2 (SPS-2;Ur. List RS št. 52455/2018).

Stanovanjska hiša Srednja vas 13, Loški potok I 30/2018

Na osnovi dejstev in analiz, ki jih vsebuje ta elaborat, je moje mnenje, da znaša tržna vrednost lastninskih pravic na 30.11.2019:

20.300,00 €

Vrednost velja za prodajo idealnih deležev 1/3 in 1/6, brez upoštevanja stroškov prodaje in brez DDV.

Poročilo je izdelano v enem izvodu.

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

Lep pozdrav!

Sonja Lalič, inž. grad.



Stanovanjska hiša Srednja vas 13, Loški potok I 30/2018

B. IZVLEČEK

Ocenjevalec:	Sonja Lalič, inž. grad.
Naročnik:	Rok Knavs, Hrib 82, Loški potok
Predmet ocene:	Lastniški delež na : Parc. št. *122, K.O. Hrib do 1/3 Parc. št. 1318/2. K.O. Hrib do 1/6
Lastniki:	Drago Car, Palmejeva ulica 8, Ljubljana do 1/3 na parc. *122 Rudolf Car, Srednja vas 13, Loški potok do 1/3 na parc. *122 Stanko Car, Srednja vas 13, Loški potok do 1/3 na parc. *122 Drago Car, Palmejeva ulica 8, Ljubljana do 1/6 na parc. 1318/2 Rudolf Car, Srednja vas 13, Loški potok do 4/6 na parc. 1318/2 Stanko Car, Srednja vas 13, Loški potok do 1/6 na parc. 1318/2
Uporabnik poročila:	Okrajno sodišče v Kočevju, Ljubljanska cesta 26, 1330 Kočevje
Vrsta nepremičnine:	Stanovanjska hiša neto tlorisne površine 187,50 m ² , zidana garaža z drvarnico neto površine 21,14 m ² in lesena lopa neto površine 14,80 m ² ter pripadajoče funkcionalno zemljišče površine 439 m ²
Lokacija:	Srednja vas 13, Loški potok
Območje urejanja:	Območje stanovanj; površine podeželskega naselja (Sr03)
Datum ocene:	30.11.2019
Datum ogleda:	13.11.2019 brez prisotnosti lastnika, ki je bil vabljen, od zunaj
Datum poročila:	1.12.2019
Valuta:	€
Namen:	Ugotovitev tržne vrednosti lastninskih pravic zaradi Izvršbe I 30/2018
Omejitveni pogoji:	Navedeni v poglavju 1
Podlaga vrednosti:	Tržna vrednost (MSOV 2017)
Uporabljeni dokumenti:	- ZK izpis, vpogled - Potrdilo o namenski rabi 3502-0156/2019 z dne 18.10.2019 - javni statistični podatki - internet, podatki GURS, SURS in CENILEC
Uporabljeni načini:	- način tržnih primerjav
Sklep o tržni vrednosti:	- Vrednost na dan 31.11.2019 - 20.300 € Ocena po načinu tržnih primerjav je utemeljena na treh tržnih podatkih. Variacijski koeficient znaša 19 %.
Opis poročila:	- Dogovorjena oblika poročila: pisna, določena v MSOV 2017

C. OSREDNJI DEL POROČILA

1 SPLOŠNI PODATKI

1.1 Podatki o nepremičnini

Predmet ocenjevanja je popolna lastninska pravica na nepremičnini:

Lastniški delež na parc. št. *122, K.O. Hrib do 1/3 , parc. št. 1318/2. K.O. Hrib do 1/6

1.2 Naročnik

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

1.3 Cenilec

Cenilec nepremičnine je:

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

1.4 Namen ocenjevanja vrednosti

Namen ocenjevanja vrednosti je ugotovitev tržne vrednosti lastninskih pravic za predmetno nepremičnino zaradi morebitne prodaje v izvršilnem postopku I 30/2018.

1.5 Podlaga vrednosti

Podlaga vrednosti je tržna vrednost, kot je opredeljena v Mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti (MSOV 2017).

1.6 Definicija vrednosti

Po Mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti (MSOV 2017) je **tržna vrednost** ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju in pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

1.7 Datum ogleda

Ogled na kraju samem je bil izveden 13.11.2019 od zunaj, brez prisotnosti lastnika, ki je bil vabljen

1.8 Datum ocenitve vrednosti

Vrednost je ocenjena na 30.11.2019

1.9 Datum izdelave poročila

Datum izdelave poročila je 1.12.2019

1.10 Opis opravljenega dela

Pregled predmetne nepremičnine in okolja

Za potrebe vrednotenja tržne vrednosti lastninskih pravic stanovanjske hiše, garaže in lesene lope ter pripadajočega zemljišča sem opravila ogled na lokaciji. Podrobnega pregleda posameznih elementov stavbe tokrat nisem opravila. Premoženje sem ocenjevala pred tremi leti, tedaj sem si ga ogledala tudi od znotraj. Neto tlorisno površino hiše sem povzela po podatkih GURS. Leseno lopo sem izmerila, prav tako odprti del zidanega objekta, kjer je drvarnica. Garažo sem izmerila od zunaj. Podatek o površini zemljišča sem pridobila v PISO Občine Loški potok. Ker je izris parcel netočen in nakazuje, da je garaža na sosednjem zemljišču, sem izvedla poizvedbo pri lokalni geodetki. Prav tako sem izvedla poizvedbo na Občini Loški potok ali imajo z lastniki kakšen spor glede pozicioniranja nadstreška na njihovem zemljišče. Odgovor je bil negativen. Skice namreč kažejo, da je tudi občinsko zemljišče zasedeno s kovinskim nadstreškom. Končen sklep je bil, da izris v PISO ni natančen in da so zamiki parcelnih mej izrazitejši kot običajno. Tako sem z delom nadaljevala ob predpostavki, da so vsi objekti v okviru lastnikovih parcelnih gabaritov. Stavbe ocenjujem kot legalno zgrajene, saj gre za celovito prenovljene stare objekte, ki so obstajali že pred letom 1966 in obstaja zakonska domneva, da se takim objektom prizna uporabno dovoljenje in posledično legalnost gradnje.

Ogledala sem si okolje predmetne nepremičnine. Zbrala sem osnovne podatke o demografskih in ekonomskih procesih, ter splošne podatke o cenah nepremičnin. Pregledala sem podatke o urbanističnih predpisih preko aplikacije PISO.

Zbiranje in analiziranje tržnih podatkov

Za oceno vrednosti predmetne nepremičnine sem izvedla naslednje korake:

- poiskala in analizirala sem tržne transakcije za prodane nepremičnine
- poiskala in analizirala sem podatke o prodajah praznih zemljišč
- preverila sem lastništvo ocenjevane posesti z vpogledom v ZK

Na osnovi dobljenih podatkov sem izvedla prilagoditve glede razlik med karakteristikami posamične posesti ter upoštevala vse javno objavljene statistične podatke glede gibanja cen nepremičnin v obdobju do datuma ocenjevanja. Vir prodajnih podatkov na katerih gradim ocenjevanje premoženja je portal Cenilec, ki ga zagotavlja SICGRASS za svoje člane. Temelji na podatkih, ki so posredovani s strani GURS-a in jih smatram za verodostojne. Vpogleda v posamične pogodbe nisem imela.

Odgovornost za podatke o predmetni nepremičnini in o okoljskih tveganjih:

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

Preveritev nepremičninske pravice: lastništvo je preverjeno z vpogledom v ZK

Obseg pregleda predmeta ocenjevanja: vizualni pregled od zunaj

Odgovornost za potrditev natančnega opisa in stanja objekta. Ocenjevalka sem osebno pregledala prostore od zunaj in delno od znotraj (lesena lopa in odprti del drvarnice).

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

Odgovornost za informacije o površini zemljišča in površini objekta: podatke o površini stanovanjske hiše sem pridobila z vpogledom v PISO Občine Loški potok. Odgovornost za pravilnost teh podatkov ocenjevalka ne prevzemam

Obseg raziskave v naravi, natančen opis in ustreznost komunalnih priključkov: Podatke o komunalni opremljenosti lokacije sem pridobila na portalu PISO Občine Loški potok.

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

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

Izdelava poročila o ocenjevanju vrednosti

Podatki o prodanih nepremičninah so bili dosegljivi v zadostnem obsegu. Omogočili so mi, da sem izvedla prilagoditve zaradi razlik med ocenjevano in prodanimi nepremičninami. Na koncu sem oblikovala sklep o tržni vrednosti lastninskih pravic ocenjevanega premoženja.

1.11 Predpostavke in omejitveni pogoji

1.11.1 Splošni omejitveni pogoji in predpostavke

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

1.11.2 Posebne predpostavke

- Podatki o lastništvu nepremičnine so povzeti na osnovi ZK izpisov.

1.12 Uporabljena literatura in viri

Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV), (slovenski prevod), 2017.
Slovenskim poslovno finančni standard 2 (SPS-2; Ur. List RS št. 52455/2018).

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

Grum, Bojan: Vrednotenje nepremičnin, E-učbenik za študente. Evropska pravna fakulteta v Novi Gorici, Nova Gorica 2012

Vestnik združenja SICGRAS.

Nepremičninske revije, nepremičninske agencije, internet.

Podatki Geodetske uprave RS (GURS), <http://prostor.gov.si> (Poročilo za 1. polletje 2019)

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

Cenilec, <http://nt-gis.cgsplus.si> in podatki Statističnega urada RS (SURS).

Urbanistična in druga dokumentacija

Potrdilo o namenski rabi št. 3502-0156/2019 z dne 18.10.2019

1.13 Splošne zasnove in načela

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

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

Podrejena pravica je pravica, ki daje imetniku pravico izključnega posedovanja in razpolaganja z določeno površino zemljišča ali objektov za določeno obdobje.

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

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

Tržna vrednost (market value) je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanimi in neodvisnima strankama po ustreznem trženju in pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

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

Uporabna površina stanovanja je seštevek vseh zaprtih prostorov za bivanje, brez tehničnih prostorov in skupnih prostorov, ki pripadajo istemu delu stavbe. Prostori za bivanje so dnevna soba, kuhinja, kopalnica, stranišče, predsoba, spalnica, kabinet, notranji hodnik ipd. Tehnični prostori so klet, shramba za živila, sušilnica, pralnica, garaža, drvarnica, kurilnica, stopnišča znotraj stanovanja, delavnica, garderoba ipd. Med tehnične prostore se

štejejo tudi odprte in zaprte terase, balkoni, in lože. Za prostore, ki se nahajajo v mansardi, v uporabno površino štejemo samo del površine, kjer je višina stropov enaka oz. višja od 1,6 m.

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

2. ANALIZA OKOLJA IN NEPREMIČNIN

2.1 Analiza okolja

Po rekordni skupni vrednosti in številu kupoprodajnih poslov leta 2017 se je slovenski nepremičninski trg leta 2018 pričakovano umiril. Število poslov se je v primerjavi z letom 2017 zmanjšalo za 10 %.

Najbolj je bilo lani opazno znižanje kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin, predvsem stanovanj v večstanovanjskih stavbah, nekoliko manj za stanovanjske hiše. Največji upad je bil v Ljubljani in okolici, rahel upad oz. stagnacija števila kupoprodaj pa sta bila prisotna povsod po državi.

Naraščajoče povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah, ki so ga v lanskem letu še naprej vzpodbujale ugodne splošne socialnoekonomske okoliščine, predvsem nizke obrestne mere, dostopnost kreditov, gospodarska rast ter rast zaposlovanja in plače vzpodbudilo nov stanovanjski investicijski cikel građenj po vsej Sloveniji.

Cene stanovanjskih nepremičnin so kljub upadu prometa leta 2018 še naprej rastle. Na ravni države so cene rabljenih stanovanj zrastle za 10 %, od cenovnega dna leta 2015 pa so bile višje za 22 %.

Cene stanovanjskih hiš so cenovno dno dosegle nekoliko prej kot stanovanja v večstanovanjskih stavbah. V letu 2018 so zrastle za 8%, v primerjavi z letom 2015 pa za okoli 16 %. Proti koncu leta 2018 so začele rahlo upadati, ta trend se kaže še vedno.

Kljub visoki rasti cen v zadnjih 3 letih so bile cene še vedno pod rekordnim nivojem iz leta 2008.

Na trgu poslovnih nepremičnin leta 2018 ni bilo posebnosti. Cene pisarniških prostorov se v primerjavi z letom 2017 niso spremenile, cene trgovskih, storitvenih in gostinskih lokalov pa so celo rahlo padle.

V primerjavi z letom 2017 se je v letu 2018 kljub velikemu povpraševanju zmanjšal obseg trgovanja s zazidljivimi zemljišči. Cene zazidljivih zemljišč so se v primerjavi z letom 2017 opazno zvišale in povsod po državi kažejo nadaljnjo tendenco rasti.

Upad števila kupoprodaj stanovanjskih in poslovnih nepremičnin v letu 2018 je bil glede na doseženi rekordni obseg trgovanja v letu 2017 pričakovan. Leto 2019 bo pokazalo ali je pomenil le umirjanje ali tudi konec trenutnega cikla rasti slovenskega nepremičninskega trga.

(Vir portal GURS., celoletno poročilo 2018)

Če si v okviru splošne analize Slovenije nekoliko pogledamo še območje Loškega Potoka, lahko glede splošnih značilnosti tega območja ugotovimo: Občina spada med demografsko ogrožena območja, saj je med najredkeje naseljenimi območji v Sloveniji. Gostota naseljenosti je 16 prebivalcev na km². Loški potok obsega 6 vasi: Hrib kot center in občinsko središče, Retje, Mali log, Travnik, Srednja vas in Šegova vas. Ravno zaradi višinskega in

ostrega podnebja in malo obdelovalne zemlje se je kmetijstvo usmerilo v živinorejo, a ta sedaj predstavlja le še dopolnilno dejavnost. Gospodarstvo Loškega Potoka sta zaznamovala gozdarstvo in lesarstvo, danes pa je nosilec podjetništva v občini moderna kovinsko predelovalna industrija. Občina Loški potok je z Zakonom o skladnem regionalnem razvoju umeščena v regijo JV Slovenija. JV Slovenijo sestavljajo Mestna občina Novo mesto in Občine: Ribnica, Črnomelj, Dolenjske Toplice, Kočevje, Kostel, Metlika, Mirna Peč, Mokronog Trebelno, Osilnica, Ribnica, Sodražica, Semič, Straža, Šentjernej, Šentrupert, Škocjan, Šmarješke Toplice, Trebnje in Žužemberk. Meji na občine: Kočevje, Bloke, Sodražica in Ribnica. Ima cca 2100 prebivalcev. Vpliv gospodarskih trendov se je odrazil tudi na področju občine Loški potok. Veliko število ljudi se vsakodnevno vozi v službo v Sodražico, Ribnico in celo v Ljubljano. Analiza za leto 2019 ni izdelana, ker poročilo GURS ni objavljeno za to obdobje.

2.2 Analiza nepremičninskega trga zemljišč, stanovanj, stanovanjskih hiš in poslovnih prostorov v Loškem potoku

Gospodarska situacija v Sloveniji se je prenesla na trg nepremičnin tudi v Loškem potoku. Transakcij s stavbnimi zemljišči v letu 2019 je bilo kar nekaj, prav tako transakcij stanovanjskih hiš. Medtem ko transakcij s poslovnimi nepremičninami in stanovanji v letu 2019 ni bilo. Promet je bil v občini izredno skromen.

Stavbna zemljišča so se v letu 2019 prodajala po zelo različnih cenah. Do novembra 2019 je povprečna cena za stavbno zemljišče na območju Loškega potoka znašala 15 €/m².

Pri prodaji stanovanj je iz statističnih podatkov Cenilec za leto 2019 ni zaznati nobene prodaje stanovanja. Leta 2018 je zaznati zgolj eno prodajo v višini 35.000 €. Starost stavbe 1977, povprečna velikost 50,50 m² in dosežena cena 690 €/m². Zadnja prodaja pred tem je bila leta 2015 po ceni 430 €/m² za enosobno stanovanje v stavbi iz leta 1977 na Hribu.

Pri prodaji hiš je iz statističnih podatkov Cenilec za leto 2018 zaznati transakcije od 27.000 €/enoto (Novi Kot, letnik 1950) do 92.000 €/ enoto (Retje, letnik 1988). Povprečna površina v letu 2018 je znašala 112 m², povprečna cena pa 281 €/m². Do novembra 2019 so se transakcije gibale od 2.800 €/enoto (letnik 1900, 36 m²) do 91.685 €.

Pri prodaji poslovnih prostorov-lokalov je iz statističnih podatkov Cenilec za leto 2018 zaznati zgolj eno transakcijo v višini 15.200 €/enoto (Draga, letnik 1984). Povprečna cena je znašala 253 €/m², povprečna površina 54 m². V letu 2019 ni bila prodana nobena poslovna nepremičnina.

Vse cene so brez DDV oz. davščin.

Pričakovati je, da bodo cene nepremičnin sledile trendu Dolenjske, pri čemer so ruralna področja še manj zanimiva za nakupe, kljub veliki ponudbi kreditov po nizki obrestni meri. Drastičnega dviga cen ni pričakovati, možna je zgolj prodaja v krajšem časovnem obdobju. Iz številnih poslov v letu 2018 ni opaziti bistvenega zviševanja cen nepremičnin, očitno pa je, da so se prodale nepremičnine, ki so se dolga leta oglaševale. Število posameznih poslov je namreč tako majhno, da ne morem z gotovostjo trditi v kakšni smeri so se gibale cene nepremičnin v Loškem potoku v letu 2018 prav tako v letu 2019. V ceni sem upoštevala podatek o rasti cen v letu 2018 v Sloveniji (8%) in za območje občine Loški potok vkalkulirala nižjo, to je 5 % rast. V prvi polovici leta 2019 je bila rast 2 % , za Loški potok upoštevam rast 1%/ 6 mesecev.

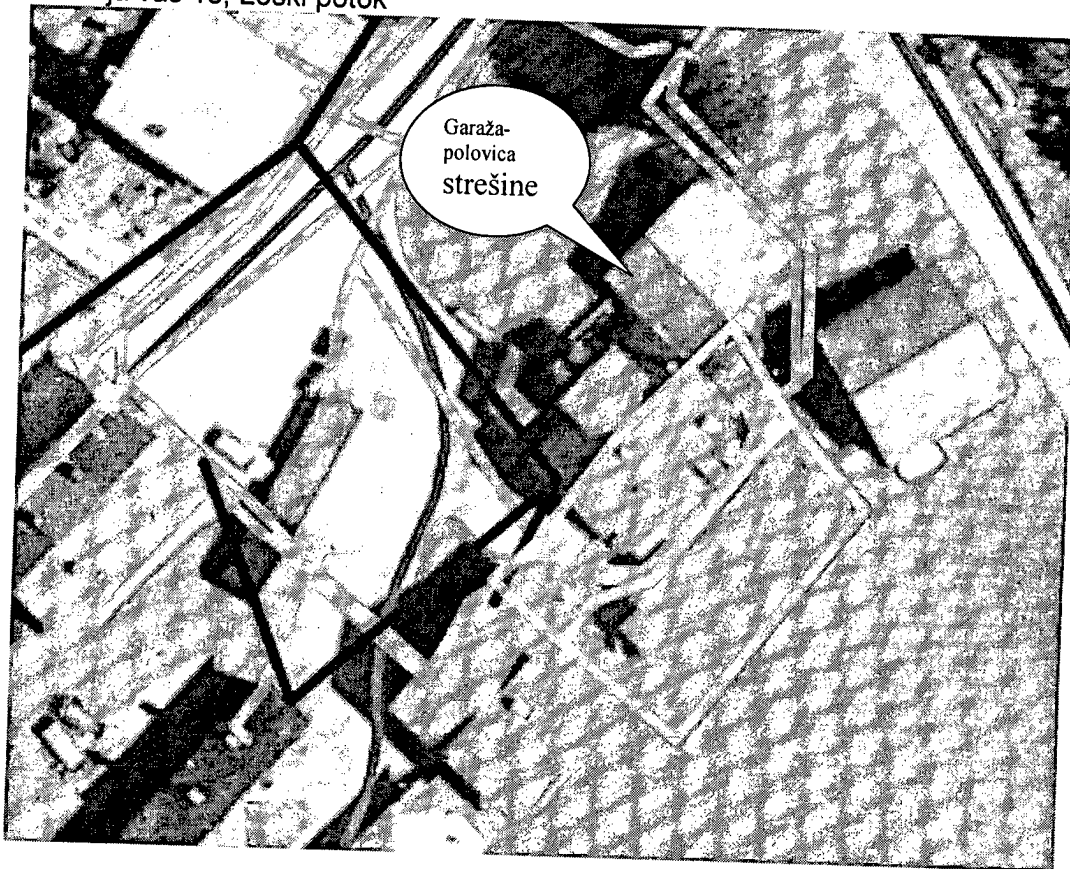
2.3 Analiza soseske

Zemljišče se nahaja v vasi Srednja vas, ki je ena od šestih vasi v Loškem potoku. Pretežno je pozidana z individualnimi stanovanjskimi hišami, mešano s kmetijskimi objekti. Do centra na Hribu, kjer je občinsko središče je cca 1 km. Tu se nahaja osnovna šola, Občina, zdravstveni dom, trgovina, gostinski lokal in dom starostnikov. Hrib kot občinsko središče ima 1x dnevno avtobusno povezavo z Ribnico oz. ostalimi kraji na tej relaciji. Sama vas se nahaja v dolini, je pa dobro dostopna in zelo dobro osončena. Naselje ima osnovno komunalno ureditev: elektriko, vodovod, telefonijo, asfaltirano cesto z javno razsvetljavo. V zadnjem času se izvajajo dela na položitvi optičnih kablov. (Vir PISO Občine Loški potok).

2.4 Predstavitev ocenjevane nepremičnine

2.4.1 Lokacija

Srednja vas 13, Loški potok



Stanovanjska hiša se nahaja tik ob občinski asfaltirani cesti s katere ima direkten dostop in uvoz za osebna vozila.

Obris parcelne meje ni natančen, saj se garaža po preverbi pri lokalni geodetki tudi nahaja znotraj gabarita parcelne meje. Na situaciji je izrazit zamik.

Teren je raven in na vzhodu meji na kmetijske površine.

Okolica objekta, zlasti dvorišče je tlakovano, za hišo je teren utrjen in zatravljen. Drugih elementov hortikulture ureditve stanovanjska hiša nima.

2.4.2 Opis nepremičnin

2.4.2.1 Zasnova

Stanovanjska hiša je pravokotne tlorisne zasnove, po vertikali K+P+m. Grajena je bila leta 1968. Tedaj so ohranili prvotne kletne zidove, obokan strop nad kletjo in vse zunanje zidove

pritličja ter medetažno konstrukcijo med pritličjem in mansardo. Delno so tloris spremenili z dozidavo pred in za stavbo. Izvedeno je tudi novejšje ostrešje ter delno podzidani zunanji nosilni zidovi z betonskimi bloketa. Stavbno pohištvo, inštalacije in finalna obdelava vključno s fasado je bilo tedaj izvedeno na novo, tako da stanje celotne nepremičnine izkazuje kot da je bila grajena leta 1968. Pozneje leta 2000 je bila zamenjana kritina z betonskim zareznikom. Zamenjana so tudi štiri okna v leseni izvedbi, vendar nobeno okno ni enako. Novejšja so tudi vhodna vrata v hišo v leseni izvedbi z IZO steklom. Ostali elementi so še prvotni.

V hiši naj bi bilo eno stanovanje, vendar sem ob ogledu ugotovila, da obstaja tudi dodatna manjša kuhinja, ki je povezana s spalnico. Iz glavnega hodnika je dostop v dodatno spalnico in kuhinjo. Iz kuhinje pa je dostop v dodatni manjši hodnik iz katerega se dostopa v priročno shrambo, ločen Wc in kopalnico ter izhod na pokriti balkon. Tlorisna zasnova ni funkcionalna. Videti je, da je tloris pritličja zasnovan za potrebe dveh ločenih gospodinjstev s skupnimi sanitarijami.

Iz hodnika se po lesenem stopnišču dostopa v mansardo, ki je v surovem stanju. Ker je streha dokaj strma ni pričakovati dobre izrabe prostora.

Kletna etaža je v celoti namenjena za potrebe shramb, kotlovnice, prostorov za prašičke in za garažo. Kletna etaža ni povezana s pritličjem, temveč imajo prostori samostojne vhode iz hiše. Tudi prostori niso med seboj povezani. Vhod oz. uvoz v garažo je na severni strani. Pred vhodom je dodatno izveden nadstrešek na jekleni konstrukciji.

Tik ob hiši se nahaja zidan objekt v katerem je garaža in drvarnica.

Grajena je na način, da je locirana na mejo in ima s sosednjim objektom skupno dvokapno streho in navzven deluje kot celovit objekt.

OPREMLJENOST IN FINALNE OBDELAVE:

Stanovanjski prostori so v celoti finalizirani in v uporabi. Stene so grobo in fino ometane in slikane. Strop je zaradi ometa na trstiko na določenih mestih razpokan. Tlaki so leseni in obloženi z PVC oblogami v različnih izvedbah. Sanitarni prostori imajo stene in tlak obložene s keramiko. V kopalnici je vzdana kad, nameščen je umivalnik. V ločenem WC-ju se nahaja WC školjka z izplakovalnikom in umivalnik. Sanitarije so v starosti primernem stanju.

V kuhinji je zidan štedilnik s keramično oblogo sten nad štedilnikom.

Notranja vrata so serijska, lesena in premazana s temnim lazurnim premazom. Okna so nekatera še prvotna, dvokrilna, dvojna z enojnimi stekli, nekatera so zamenjana z novimi z IZO steklom. Nekatera imajo nameščene rolete s zunanjo škaflo, nekatera okna so brez rolet. Vhodna vrata so lesena, novejšja, ostala vhodna vrata v posamične kletne prostore so lesena, stare obrtniške izdelave. Garažna vrata so prav tako lesena, dvokrilna in še prvotna. Vhod v stanovanjski del hiše je izveden po zunanjih stopnicah, ki so bile naknadno zaščitene z izvedbo zidu iz silikatne opeke.

V kletnih prostorih so stene pretežno samo grobo ometane in beljene. Tlaki so surovi, betonski.

Drvarnica ima znotraj surove zidove, za garažo ne razpolagam s podatkom o obdelavi notranjosti. Tlak v drvarnici je surovi beton.

Lesena lopa je enostavne izvedbe z betonskim tlakom in samo s treh strani zaprta z lesenim opažem. Streha je istočasno strop.

STREHA

Streha je simetrična dvokapnica z izvedeno večjo frčado na zahodni strani hiše. Kritina je iz leta 2000, pocinkani kleparski izdelki so še prvotni in na nekaterih mestih korodirajo. Kritina garaže je iz valovite pločevine in ima pocinkane kleparske izdelke.

FASADA

Fasada je enostavna, nerazčlenjena in zaključena z teranova ometom. Zunanje okenske police so iz terazza oz. betonske. Cokel je grobo ometan in zaključen s »fangel špricem« v sivi barvi.

Garaža ima izvedeno enostavno fasado, z vgrajenimi dvokrilnimi lesenimi garažnimi vrati in okni.

KONSTRUKCIJA

Stavba je grajena na starih, najverjetneje kamnito betonskih temeljih in z mešano opečno-kamnitimi zidovi vsaj v kletnem delu. Pritličje in mansarda sta izvedeni delno z opečnim zidom delno z betonskimi bloketi.

Medetažne konstrukcije so opečni obok nad kletjo in lesen strop nad pritličjem. Vertikalna komunikacija med pritličjem in mansardo poteka po lesenem stopnišču.

ELEKTRO INSTALACIJE

Elektrika je izvedena po v času gradnje veljavnih predpisih in je izvedena podometno. Dimenzionirana je za gospodinjski odjem. Omarica se nahaja v notranjosti stavbe.

STROJNE INSTALACIJE

Vodovod

V objektu so izvedene instalacije za hladno in toplo vodo. Sanitarna voda se ogreva centralno s kotlom na trda goriva.

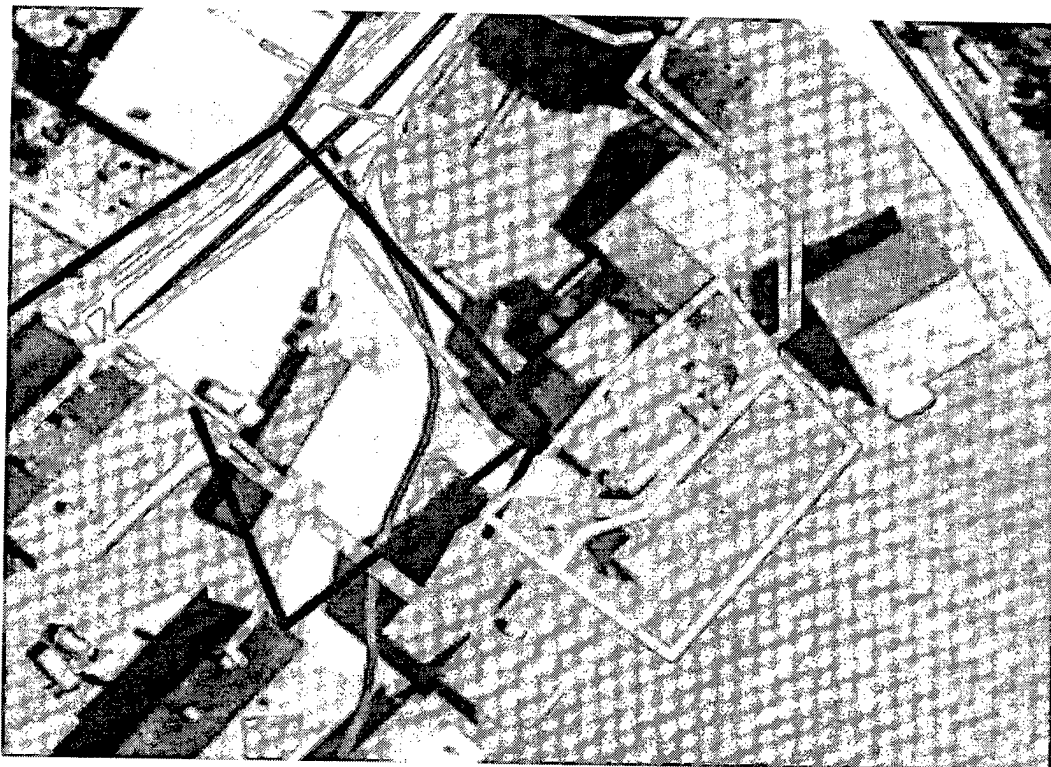
Ogrevanje

V stavbi so izvedene instalacije centralnega ogrevanja na trda goriva. Kotlovnica se nahaja v kletni etaži. Ima direkten dostop z dvorišča. Kotel je videti zelo star, tip ITPP. Radiatorji so jekleni. V kuhinji je zidan štedilnik na trda goriva.

2.4.2.2. INŠTALACIJE

KOMUNALNI VODI

Slika 2: Komunalni vodi



Lokacija ima zagotovljen priključek na elektriko, vodovod, telekomunikacije in javno občinsko cesto.

3.4.2.3. OKOLICA

Okolica je minimalno urejena. Pred hišo je manjše delno asfaltirano in delno s kulir ploščami obloženo dvorišče. Preostale površine so zatravljene s samoniklo travo.

3.4.2.4. VZDRŽEVANJE

Objekt kot celota je v starosti primernem stanju. Tista okna, ki so bila vgrajena prvotno so zanesljivo neustrezna in potrebna zamenjave.

2.4.2.5. NETO TLORISNE POVRŠINE

Neto tlorisna površina predmeta ocenjevanja je delno povzeta po GURS-u in delno korigirana z izmerami kletnih prostorov in nadstreška ob ogledu (leta 2016). Skupaj zidani objekti znašajo 208,64 m².

prostor			Površina (m ²)
KLETNA ETAŽ			
kotlovnica	5,37	2,80	15,04
shramba	5,37	3,10	16,65
shramba pod teraso	1,85	2,80	5,18
	2,79	1,13	3,15
garaža-ocenjujem			39,78
stanovanje-GURS			79,80
nadstrešek	4,50	6,20	27,90
SKUPAJ			187,50

Stanovanjska hiša Srednja vas 13, Loški potok I 30/2018

Samostojna zidana garaža z drvarnico in samostojna lesena lopa:

prostor			Površina (m2)
prizemlje			
drvarnica	2,30	3,40	7,82
garaža	3,60	3,70	13,32
SKUPAJ			21,14
lesena lopa	3,90	3,80	14,82

3. ZEMLJIŠKOKNJIŽNI PODATKI

Zemljiškoknjižni podatki : vpogled v Zk v prilogi

Seznam parcel										
možnosti	st.	šifra k.o.	ime k.o.	število	površina	boniteta	dat.spremembe	urejena	primarna nam.raba	namenske rabe
	1	1641	HRIB	*122	187	7		-	stavbna zemljišča (100%)	10130:100.00
	2	1641	HRIB	1318/2	252	55	15.04.2002	-	stavbna zemljišča (100%)	10130:100.00
VSOTA: 439										

Velikost zemljišča je povzeta po podatkih PISO Občine Loški potok in znaša 439 m2.
Po podatkih ZK je idealni delež Car Stanka obremenjen. V zvezi z obremenitvijo analiza ni bila narejena.

4. URBANISTIČNI PODATKI

Urbanistično spadajo vsa zemljišča v območje stanovanj; površine podeželskega naselja (Sr03).

Prostorski akti, ki veljajo na območju zemljiške parcele so:

☐ * Prostorske sestavine planskih aktov občine: ODLOK o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Loški Potok (SD OPN Loški Potok 1) (Ur. list RS, št. 44/2016) in (SD OPN 2 Loški Potok) (Ur. list RS, št. 59/2019).

☐ ** Prostorske sestavine planskih aktov občine: ODLOK o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Loški Potok (SD OPN Loški Potok 1) (Ur. list RS, št. 44/2016) in (SD OPN 2 Loški Potok) (Ur. list RS, št. 59/2019).

1. PODATKI O NAMENSKI RABI PROSTORA

- osnovna namenska raba: Parceli št. *122, 1318/2 obe k.o. Hrib - Ribniški, ležita v območju za poselitev Sr03.
- osnovna namenska raba: Območja stanovanj
- podrobnejša namenska raba: Površine podeželskega naselja

Ti prostorski pogoji veljajo do spremembe prostorskih aktov.

5. OCENJEVANJE VREDNOSTI

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

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

5.1 Predstavitev načina tržnih primerjav

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

Načinu tržnih primerjav pripadata dve metodi:

- metoda primerljivih prodaj in
- metoda množiteljev.

Metoda primerljivih prodaj

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

Metoda primerljivih prodaj se izvaja v naslednjih korakih:

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

5.2 Ocenjevanje po načinu tržnih primerjav

5.2.1 Ocenjevanje po metodi primerljivih prodaj-vhodni podatki in viri

V zvezi z ocenjevano stanovanjsko hišo, zidano samostojno garažo z drvarnico in leseno lopo ter pripadajočim zemljiščem je bilo mogoče pridobiti zadostno število transakcij primerljivih prodaj. Podatek je povzet na portalu CENILEC. Za prodane posesti nisem imela predloženih kupoprodajnih pogodb.

Pri izračunu upoštevam neto tlorisno površino, iz tč. 2.4.2.5. Glede komunalne infrastrukture sem se oprla na podatke portala Piso občine Loški potok. Podatke zato smatram za verodostojne.

5.2.2. Izvedba ocenjevanja na 31.11.2019

Uporabila sem naslednje transakcije:

Posest 1:- Retje 49, Loški potok, parc. št. *263, K.O. Retje. Stanovanjska hiša iz leta 1972, K+P+1. Hiša ima neto tlorisno površino 143,30 m², uporabno površino 100 m². Hiša ima klasično ogrevanje. Dve etaži sta delno vkopani zaradi specifičnega terena, 1 etaža je v celoti s zunanjimi odprtimi stenami. Zemljišče meri 103 m². Lokacija je enakovredna. Prodaja na prostem trgu **maja 2019, vrednost transakcije 30.000 €**. Vir Cenilec, transakcija ID 434.132



Retje 49

Posest 2:- Hrib 58, Loški potok, parc. št. *253, *254, 363, 362, K.O. Hrib. Stanovanjska hiša iz leta 1890, prenovljena leta 1960. V sklopu posesti je še leseni senik in drvarnica. Hiša K+P+m. Leta 1980 je bila prenovljena kritina in fasada. Hiša ima neto tlorisno površino 263,8 m², uporabno površino 170,50 m². Hiša ima klasično ogrevanje. Zemljišče je skupne izmere 1658 m² in je v celoti stavbno. Lokacija je enakovredna. Prodaja na prostem trgu **maja 2017**, vrednost transakcije **58.000 €**. Vir Cenilec, transakcija ID 332.962. Fotografija ni na razpolago, ker so objekte v celoti porušili- lasten vir.

Posest 3:- Retje 65, Loški potok, parc. št. 123, 273, 3886, K.O. Retje. Stanovanjska hiša iz leta 1988 K+P s prizidkom iz leta 1995. Leta 2005 je izveden leseni objekt neto 14,50 m². Zidani objekti neto 234,90 m² od tega uporabne površine 117,71 m². Hiša ima centralno ogrevanje. Zemljišče je skupne izmere 3079 m² od tega je stavbno 1.428 m². Lokacija je enakovredna. Prodaja na prostem trgu **maja 2018**, vrednost transakcije **92.000 €**. (Po izločitvi kmetijskega zemljišča in lesenega objekta je vrednost 85.000 €.) Vir Cenilec, transakcija ID 392.486. Fotografija ni na razpolago

Prikaz vrednosti m² prilagojene površine na podlagi primerljivih prodaj :

Priloga št. 1: Izračun povprečne površine na podlagi primerljivih prodaj :									
€/m2		Posest 1		Posest 2			Posest 3		
		209,35			219,86			361,86	
čas prodaje	maj. 19	%	€/m2		%	€/m2		%	€/m2
fizično stanje stavbe	slabše	0,83	1,74	maj. 17	+9,1	20,01	maj. 18	4,80	17,37
starost objekta	1972	-1,20	-2,51	slabše		25,00		0,00	0,00
solidnost gradnje	enako	0,00	0,00	1960	2,4	5,28	1988	-6,00	-21,71
funkcionalnost	enako	0,00	0,00	enako	0	0,00	boljša	-2,00	-7,24
fizično stanje stanovanja	enako	0	0,00	enako	0	0,00	boljša	-2,00	-7,24
lokacija	enako	0	0,00	enako	0	0,00	enako	0,00	0,00
komunalna oprema	enako	0	0,00	enako	0	0,00	enako	0,00	0,00
nestanovanjski prost	manj	-15,7	-32,87	enako	0	0,00	enako	0,00	0,00
etažnost		+10,5	21,98	manj	-13,2	-29,02	manj	-5,80	-20,99
velikost zemljišča	manjše	0	8,00		-11	-24,18		-3,60	-13,03
				večje	0	-15,00	večje	0,00	-14,00

Stanovanjska hiša Srednja vas 13, Loški potok I 30/2018

PRILAGOJENA CENA €/m2	250,69		201,94		295,03
-----------------------	--------	--	--------	--	--------

povprečje	249,22
mediana	201,94
standardni odklon	46,56
variacijski koeficient	0,1868

Kot indikacijsko vrednost privzamem 295,03 €/m2, ki izhaja iz Posesti 3. Privzamem jo, ker je bila struktura prodanih objektov enaka kot pri ocenjevani posesti. Ker sem izločila iz transakcijske vrednosti leseni objekt, ga prištejem naknadno.

Vrednost lastninske pravice na nepremičnini tako znaša:

$$208,64 \text{ m}^2 \times 295,03 \text{ €/m}^2 = 61.555,05 \text{ €}$$

Tako izračunana vrednost vsebuje hišo, celotno zemljišče, brez lesene lope.

Vrednost hiše na parceli *122 in brez zemljišča parc. št. 1318/2 znaša:

Vrednost zemljišča predlagam 15 €/m2, kar je razvidno iz transakcij za stavbna zemljišča v Loškem potoku v letu 2019.

ID posla	Pogodba	Datum sklen	Šifra KO	Parc. št.	Občina	Površina	Povprečna cen	Prodani d	Namenska raba	
423.935	1500	9.01.2019	1641	HRIB	373/2	LOŠKI P	135	3,778337531	1/1	10130 - površine podeželskega naselja, delež: 41%; 20
423.935	1500	9.01.2019	1641	HRIB	372/2	LOŠKI P	190	3,778337531	1/1	10130 - površine podeželskega naselja, delež: 100%
423.935	1500	9.01.2019	1641	HRIB	*294	LOŠKI P	72	3,778337531	1/1	10130 - površine podeželskega naselja, delež: 100%
425.214	127,8	26.03.2019	1641	HRIB	216/7	LOŠKI P	3	42,6	1/1	10210 - osrednja območja centralnih dejavnosti, delež: 100%
429.129	350	9.05.2019	1641	HRIB	992/176	LOŠKI P	170	2,058823529	1/1	10130 - površine podeželskega naselja, delež: 100%
434.594	9040,32	12.05.2019	1640	RETJE	3906/1	LOŠKI P	219	41,28	1/1	10130 - površine podeželskega naselja, delež: 100%
434.645	4458,24	12.05.2019	1640	RETJE	3906/2	LOŠKI P	68	53,71373494	1/1	10130 - površine podeželskega naselja, delež: 100%
434.645	4458,24	12.05.2019	1640	RETJE	3907	LOŠKI P	15	53,71373494	1/1	10130 - površine podeželskega naselja, delež: 100%
435.186	900	5.05.2019	1640	RETJE	140/3	LOŠKI P	183	4,918032787	1/1	10130 - površine podeželskega naselja, delež: 100%
435.230	900	5.05.2019	1640	RETJE	140/7	LOŠKI P	180	5	1/1	10130 - površine podeželskega naselja, delež: 100%
440.817	44	10.04.2019	1640	RETJE	3932	LOŠKI P	51	0,862745098	1/1	10131 - površine podeželskega naselja - zemljišče za
povpr. Vrednost		15,05 €								10130 - površine podeželskega naselja, delež: 100%

Transakcije za stavbna zemljišča v Loškem potoku za leto 2019- Vir Cenilec

Izločena vrednost zemljišča na parceli 1318/2 je

$$252 \text{ m}^2 \times 15 \text{ €/m}^2 = 3.780 \text{ €}$$

Vrednost hiše na parceli *122 in brez zemljišča parc. št. 1318/2 znaša:

$$61.555,05 \text{ €} - 3.780 \text{ €} = 57.775,05 \text{ €}$$

Vrednost idealnega deleža 1/3 na parceli *122 tako znaša 19.258,35 €

Vrednost idealnega deleža na parceli 1318/2 znaša:

Vrednost lesene lope ocenjujem :

$$14,82 \text{ m}^2 \times 150 \text{ €/m}^2 = 2.223 \text{ €}$$

Vrednost zemljišča :

Stanovanjska hiša Srednja vas 13, Loški potok I 30/2018

252 m² x 15 €/m² = 3.780 €

Skupaj: 6.003 €

Vrednost idealnega deleža 1/6 na parceli 1318/2 tako znaša 1.000,5 €

SKUPAJ vrednost idealnih deležev: 19.258,35 € + 1.000,5 € = 20.258,85 €

Zaokroženo: 20.300,00 €

6. ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE

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

Ugotavljam, da se stanovanjska hiša nahaja v območju, ki je namenjeno stanovanjski namembnosti.

V vsem obdobju svojega dela od leta 1993 nisem zasledila, da bi se tovrstni objekti na primerljivih lokacijah v Občini Loški porušili in zgradili novi objekti za delno drugačen namen uporabe v okviru dopustnih namembnosti. Zato analiza najgospodarnejše rabe zemljišča v tej ocenitvi vrednosti ni smiselna. Pri analizi praznega zemljišča je tudi pogoj, da je gradnja stavbe na zemljišču finančno izvedljiva. Gradnja naj bo realno verjetna, odraža naj tržno dogajanje.

Oceno, da analiza najgospodarnejše rabe v tem procesu ocenjevanja ni smiselna, podpira opažanje trga. Če bi na praznem zemljišču namesto sedanje stavbe zgradili drugo stavbo, bi bila vrednost, ki bi bila pripisana praznemu zemljišču (63778/339 m²) znašala 145 €/m². Po takšni ceni se na primerljivi lokaciji v Občini Loški potok ni prodalo nobeno zemljišče za stanovanjsko namembnost, zato gradnja druge stavbe namesto obstoječe ni finančno izvedljiva.

Zato upravičeno menim, da je sedanja uporaba stanovanjske stavbe najgospodarnejša uporaba.

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

7. SKLEP O KONČNI VREDNOSTI

Za končen sklep o oceni vrednosti je uporabljen način tržnih primerjav, ki je najbolj neposreden in najnatančnejši kazalec tržne vrednosti nepremičnine. Privzamem indikacijsko vrednost je utemeljena pri izračunu.

Predlagam:

tržno vrednost obeh idealnih deležev

s zaokrožitvijo:

20.300,00 €

Vrednost velja za prodajo obeh idealnih deležev, brez upoštevanja stroškov in brez davščin.

8 IZJAVE

8.1 Izjava ocenjevalca skladna s standardi

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da

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

Ribnica, 1.12.2019



Sonja Lalič, inž. grad.

Sonja Lalič

8.2 Kvalifikacija ocenjevalca

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

8.3 Izjava naročnika o točnosti posredovanih podatkov

Kot naročnik naloge:



izjavljam

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

Naročnik ocenjevalcu ne daje navodil.

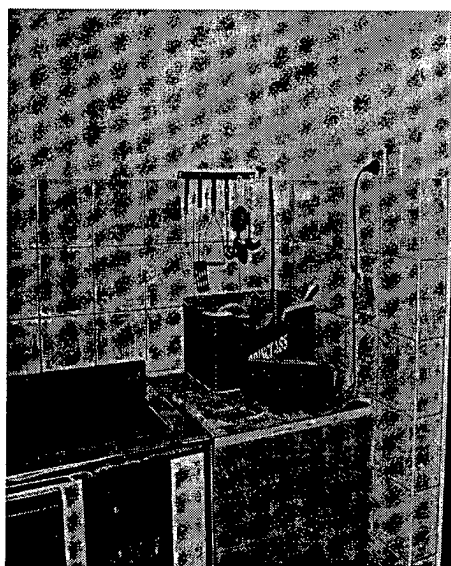
Ribnica, december 2019

Naročnik

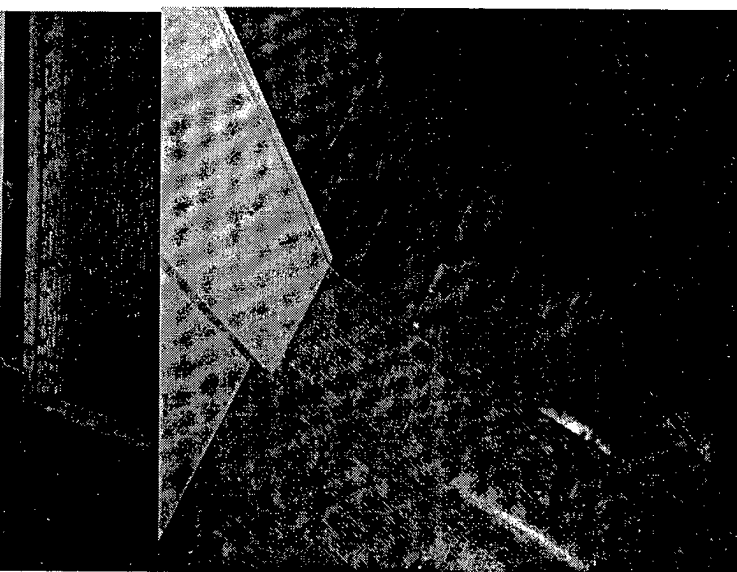
9. PRILOGE

Fotografije posnete ob ogledu - 8 x

Potrdilo o namenski rabi - naknadno izdano št. 3502-0156/2019 z dne 18.10.2019



Kuhinja s zidanim štedilnikom

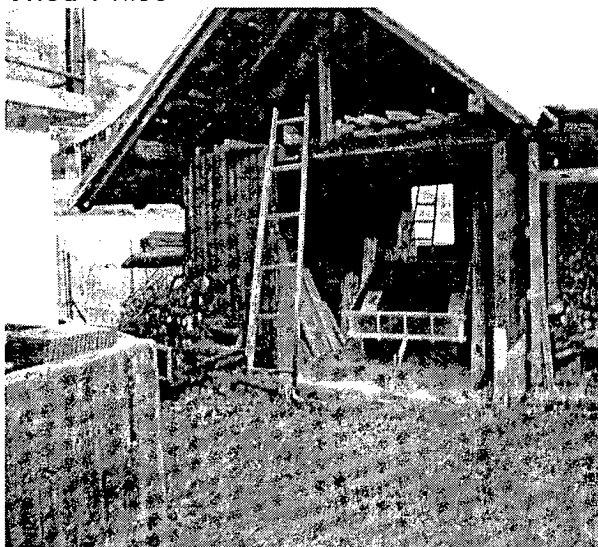


PVC obloge tlakov



Vhod v hišo

samostojna garaža



Lesena lopa



kotlovnica



Jekleni traverzi nad prvotno kletno etažo

nedokončana mansarda s starim oknom

**OBČINA
LOŠKI POTOK**
Hrib 17
1318 Loški Potok
Tel.: 8350-100
Fax.: 8350-102



- Številka: 3502-0156/2019_1
- Datum: 12. 11. 2019

Občina Loški Potok izdaja na osnovi 179. člena Zakona o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 24/06 – uradno prečiščeno besedilo, 105/06 – ZUS-1, 126/07, 65/08, 8/10 in 82/13), 105. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Ur. list RS št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B), ODLOK o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Loški Potok (SD OPN Loški Potok 1) (Ur. list RS, št. 44/2016) in (SD OPN 2 Loški Potok) (Ur. list RS, št. 59/2019) in Odloka o območju predkupne pravice na nepremičninah občine Loški Potok (Ur. list RS, št. 91/03, sprememba Ur. list RS, št. 91/03, sprememba Ur. list RS, št. 38/06), 7. člen Statuta Občine Loški Potok (Uradni list RS, št. 41/17) na vlogo, ki jo je podalo: **OKRAJNO SODIŠČE V KOČEVJU, LJUBLJANSKA CESTA 26, 1330 KOČEVJE (I 30/2018)** naslednje:

POTRDILO

o namenski rabi zemljišča

1. PODATKI O ZEMLJIŠKI PARCELI / PARCELAH OZIROMA OBJEKTIH, KI SO PREDMET PRAVNEGA PROMETA

- katastrska občina: 1641 K.O. HRIB - RIBNIŠKI
- številka zemljiške parcele / parcel: *122, 1318/2;

PROSTORSKI AKTI, KI VELJAJO NA OBMOČJU ZEMLJIŠKE PARCELE / PARCEL

- ☐ * Prostorske sestavine planskih aktov občine: ODLOK o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Loški Potok (SD OPN Loški Potok 1) (Ur. list RS, št. 44/2016) in (SD OPN 2 Loški Potok) (Ur. list RS, št. 59/2019).
- ☐ ** Prostorske sestavine planskih aktov občine: ODLOK o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Loški Potok (SD OPN Loški Potok 1) (Ur. list RS, št. 44/2016) in (SD OPN 2 Loški Potok) (Ur. list RS, št. 59/2019).

1. PODATKI O NAMENSKI RABI PROSTORA

- osnovna namenska raba: Parceli št. *122, 1318/2 obe k.o. Hrib - Ribniški, ležita v območju za poselitev Sr03.
- osnovna namenska raba: Območja stanovanj
- podrobnejša namenska raba: Površine podeželskega naselja

3. PROSTORSKI UKREPI

3.1. Vrste prostorskih ukrepov:

- ☐ zakonita predkupna pravica občine: NE
- ☐ začasni ukrepi za zavarovanje:

3.2. Vrsta prepovedi iz prostorskega ukrepa

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

4. PODATKI O VAROVANJU IN OMEJITVAH PO POSEBNIH PREDPISIH

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

- OPOZORILO GLEDE VELJAVNOSTI POTRDILA:

Potrdilo velja do uveljavitve sprememb prostorskega akta:

- PODATEK O SPREMEMBI NAMENBNOSTI ZEMLJIŠČ (v skladu z 139. členom ZUJF):

Zadnja sprememba namenske rabe zemljišč parcel navedenih v tem potrdilu je bila pred 26.02.1999.

5. PRILOGA :

- ☐ kopija kartografskega dela prostorskega akta:

6. PLAČILO UPRAVNE TAKSE:

Potrdilo je na podlagi 1. točke 23. Člena Zakona o upravnih taksah (ZUT-G) – Uradni list RS, št. 106/2010 in zakona o ukrepih za uravnoteženje javnih financ občin (ZUUJFO) - Uradni list RS, št. 14/2015, takse prosto.



Svetovalec:

Sašo Debeljak

Vročeno:

- naslovniku
- arhiv-tu