

Bogomir Amon, dipl.inž.gradb.
Sodni cenilec in izvedenec za gradbeništvo
Babno 25, 3000 Celje

CENITVENO POROČILO

O OCENJEVANJU VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINAH

Premoženje
Nepremičnine na parceli št. 614/29 k.o. 853 Šmartno pri Slovenj Gradcu ----- Poslovno-stanovanjski objekt na naslovu Šmartno pri Slovenj Gradcu 205

Lastnik:
Zinklogtrans, poslovne in logistične storitve, d.o.o. - 1/1 Šmartno pri Slovenj Gradcu 205, 2383 Šmartno pri Slovenj Gradcu



Celje, 5.12.2023

POVZETEK

Naslov izvajalca: Bogomir Amon,
Babno 25, 3000 Celje

Naslov naročnika: Okrajno sodišče v Slovenj Gradcu
Kidričeva 1, 2380 Slovenj Gradec

Spoštovani!

Na osnovi vašega sklepa v zadevi 0081 VL 32287/2022 sem ocenil vrednost poslovno-stanovanjskega objekta s prizidano garažo in stavbnega zemljišča na parceli št. 614/29 k.o. 853 Šmartno pri Slovenj Gradcu.

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

Ogled nepremičnin sem opravil dne 4.12.2023, prisotnen je bil Igor Kavšak.

Naslov posesti: Šmartno pri Slovenj Gradcu 205,
2383 Šmartno pri Slovenj Gradcu

Znesek ocenjene vrednosti: **215.030,00 €**

Datum veljavnosti ocene vrednosti: 4.12.2023

Datum izdelave poročila: 5.12.2023

Ocenjevalec: Bogomir Amon, dipl inž. grad.
- *Sodni cenilec in izvedenec za gradbeništvo,*
- *Cenilec stvarnega premoženja – nepremičnine*
(SICGRAS licenca št. GR 017)

KAZALO

1	SPLOŠNI IN POSEBNI PODATKI.....	4
1.1	IDENTIFIKACIJA IN STATUS OCENJEVALCA	4
1.2	IDENTIFIKACIJA NAROČNIKA.....	4
1.3	IDENTIFIKACIJA PREDVIDENIH UPORABNIKOV.....	4
1.4	IDENTIFIKACIJA SREDSTEV	4
1.4.1	<i>Lokacija nepremičnine.....</i>	<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.....	14
2.4	MOREBITNA IN VERJETNA POVPRASEVANJA PO DRUGIH MOŽNIH NAČINIH UPORABE.....	14
2.5	ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE RABE.....	14
3	OPIS NEPREMIČNIN	15
3.1	SPLOŠEN OPIS OCENJEVANIH NEPREMIČNIN	15
3.2	IZMERE	17
4	OCENJEVANJE VREDNOSTI	18
4.1	NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV	18
4.1.1	<i>Izbor primerljivih nepremičnin.....</i>	<i>18</i>
4.1.2	<i>Ocena vrednosti</i>	<i>19</i>
4.2	NABAVNOVREDNOSTNI NAČIN	19
5	ZNESEK OCENJENE VREDNOSTI IN UTEMELJITEV	21
5.1	IZSLEDKI NAČINOV OCENJEVANJA VREDNOSTI.....	21
5.2	UTEMELJITEV OCENJENE KONČNE VREDNOSTI	21
6	IZJAVE OCENJEVALCA	22
6.1	IZJAVA O SKLADNOSTI OCENJEVANJA VREDNOSTI Z MSOV	22
6.2	IZJAVA OCENJEVALCA PO SPS 2.....	22
7	PRILOGE	23

1 SPLOŠNI IN POSEBNI PODATKI

1.1 Identifikacija in status ocenjevalca

Bogomir Amon, sodni cenilec za gradbeništvo

1.2 Identifikacija naročnika

Okrajno sodišče v Slovenj Gradcu, Kidričeva 1, 2380 Slovenj Gradec

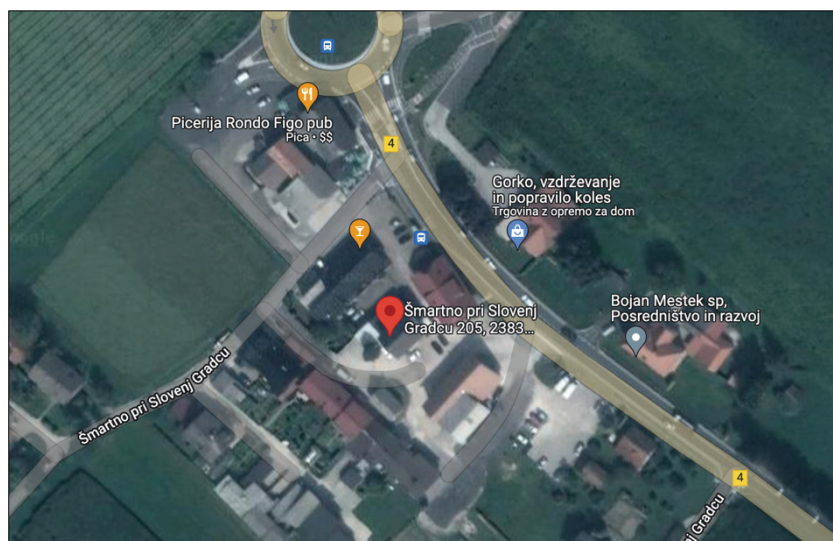
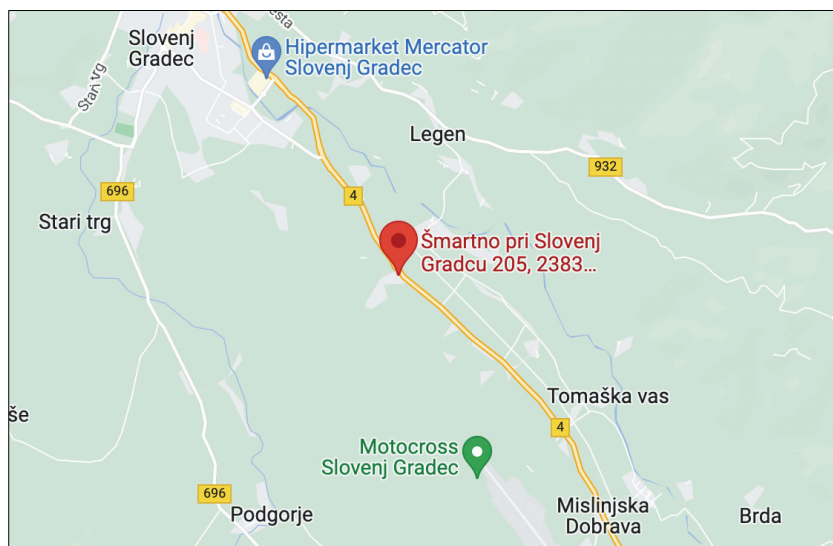
1.3 Identifikacija predvidenih uporabnikov

Nameravani uporabnik poročila je naročnik cenitve.

1.4 Identifikacija sredstev

Predmet ocenjevanja vrednosti je poslovno-stanovanjski objekt s prizidano garažo na naslovu Šmartno pri Slovenj Gradcu 205, 2383 Šmartno pri Slovenj Gradcu.

1.4.1 Lokacija nepremičnine



1.4.2 Pravne značilnosti premoženja

Preveril sem Redne izpise iz elektronske zemljiške knjige za ocenjevano parcelno številko. Za ocenjevano nepremičnino je kot imetnik lastninske pravice vpisan:

- Zinklogtrans, poslovne in logistične storitve, d.o.o.,
Šmartno pri Slovenj Gradcu 205, 2383 Šmartno pri Slovenj Gradcu, v deležu 1/1.

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno. Vpisani sta dve hipoteki, podrobnosti so razvidne v zemljiški knjigi.

1.4.3 Zemljiškoknjižni podatki

Ocenjevana nepremičnina v naravi predstavlja poslovno-stanovanjski objekt (stavba št. 575) in prizidek (stavba št. 571) na parceli št. 614/29 k.o. 853 Šmartno pri Slovenj Gradcu.



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 :

- 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.
- 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.
- 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 razvrstimo 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 4.12.2023.

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,
- presoja rezultatov,
- izdelava sklepa o vrednosti,
- izdelava pisnega poročila,
- predaja poročila naročniku,
- arhiviranje dokumentacije.

1.10 Narava in vir informacij, na katere se ocenjevalec zanaša

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

1.11 Vrsta poročila

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

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

1.12 Predpostavke in posebne predpostavke

- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje poročilo, se nanašajo le na zadevno ocenjevanje vrednosti premoženja in se lahko uporabijo le za namene, ki so navedeni v tem poročilu.
- Vrednost premoženja je ocenjena, kot da je premoženje brez dolgov in bremen, če le ta niso posebej navedena.
- Pri običajni nalogi ocenjevanja vrednosti ocenjevalec vrednosti nima veščin za pravna, znanstvena ali strokovna odkritja v zvezi z nevarnimi in strupenimi snovmi ali drugimi dejavniki v okolju, ki lahko vplivajo na vrednost.
- Ocenjevalec vrednosti je podatki in informacije preveril v skladu z možnostmi in jih je uporabil v dobri veri kot točne in popolne.
- Opisi nepremičnin, ki so zajeti v tem poročilu, so informativne narave in pri zainteresiranem kupcu ne morejo nadomestiti ogleda nepremičnine.
- Ocenjevalec vrednosti ni dolžan spreminjati in posodablja 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 5.12.2023.

2 ANALIZA LOKACIJE

2.1 Makrolokacija, gospodarsko in družbeno okolje

Slovenj Gradec je sedež mestne občine v Sloveniji ter upravno, gospodarsko, kulturno, bančno, informacijsko, zdravstveno, oskrbovalno in prometno središče Mislinjske doline in deloma tudi koroške statistične regije.

Do razpada Avstro - Ogrske novembra 1918 je bilo mesto del Štajerske, od leta 2005 je del Koroške statistične regije.

Številna arheološka najdišča v okolici Slovenj Gradca pričajo, da je bila kotlina že od nekdaj pomembno območje naselitve ob strateški poti med v Celovško kotlino in osrednjo današnjo Slovenijo. Rimska poštna postaja Colatio je nastala na temeljih starejšega keltskega ali naselja Ilirov pod utrjenim gradiščem na Grajskem griču. Utrjen grad je tukaj stal že konec 11. stoletja. Grad nad današnjim Starim trgom je iz leta 1091.

Slovenj Gradec se je uspešno razvijal na ravnici med potoki: Mislinja, Suhodolnica in Homšnica. Že pred letom 1267 je pridobil mestne pravice. Pod Habsburžani od 14. stoletja dalje se je mesto obdalo z močnim obzidjem.

Industrijski razvoj, kakršen je bil v 19. in 20. stoletju, je mestu prizanesel, zato je ohranilo tipično srednjeveško podobo z glavno ulico (Glavni trg), trgom Svobode in stransko ozko ulico (Meškova ulica). Ime Gradec je bilo prvič omenjeno leta 1091, kot mesto leta 1267. Zdaj obsega še naselja Legen, Štibuh Polje in Lepa vas ter delno naselje Stari trg.

V Slovenj Gradcu sta Splošna bolnišnica z urgentnim centrom za Koroško regijo in Šaleško dolino, Fakulteta za zdravstvene in socialne vede, Fakulteta za tehnologijo polimerov in Višja strokovna šola. Poglavitni slovenjegraški kulturni ustanovi regionalnega pomena pa sta Koroški pokrajinski muzej in Koroška galerija likovnih umetnosti, pa tudi Knjižnica Ksaverja Meška in Glasbena šola Slovenj Gradec. Zaradi srečevanj umetnikov iz vsega sveta na pobudo slikarja in kulturnega organizatorja Karla Pečka je bil Slovenj Gradec leta 1989 s strani generalnega sekretarja OZN proglašen za mesto miru. V Slovenj Gradcu prav tako delujeta regionalni postaji Koroški radio in Koroška regionalna televizija.

Slovenj Gradec skupaj s sosednjima mestoma Ravne na Koroškem in Dravograd tvori tako imenovano somestje, ki predstavlja središče Koroške razvojne regije (imenovane tudi Regija treh dolin).

Državna cesta, ki obide mesto po vzhodnem obrobju je omogočila ureditev starega mestnega jedra brez tranzitnega prometa in razvoj storitvenih dejavnosti v zadnjih desetletjih.

Mestna občina Slovenj Gradec je del koroške statistične regije. Meri 174 km². Po površini se med slovenskimi občinami uvršča na 29. mesto.

Sredi leta 2021 je imela občina približno 16.670 prebivalcev (približno 8.360 moških in 8.310 žensk). Po številu prebivalcev se je med slovenskimi občinami uvrstila na 30. mesto. Na kvadratnem kilometru površine občine je živel povprečno 96 prebivalcev; torej je bila gostota naseljenosti tu manjša kot v celotni državi (104 prebivalci na km²). Seštevek naravnega in selitvenega prirasta na 1.000 prebivalcev v občini je bil pozitiven, znašal je 6,7 (v Sloveniji -0,9).

Povprečna starost občanov je bila 43,9 leta in tako višja od povprečne starosti prebivalcev Slovenije (43,8 let).

V občini je delovalo 8 vrtcev, obiskovalo pa jih je 713 otrok. Od vseh otrok v občini, ki so bili stari od 1-5 let, jih je bilo 85 % vključenih v vrtec, kar je več kot v vseh vrtcih v Sloveniji skupaj (81 %). V tamkajšnjih osnovnih šolah se je v šolskem letu 2021/2022 izobraževalo približno 1.600 učencev. Različne srednje šole je obiskovalo okoli 630 dijakov. Med 1.000 prebivalci v občini je bilo 40 študentov in 9 diplomantov; v celotni Sloveniji je bilo na 1.000 prebivalcev povprečno 39 študentov in 8 diplomantov.

Med osebami v starosti 15 let–64 let (med delovno sposobnim prebivalstvom) je bilo približno 68 % zaposlenih ali samozaposlenih oseb (tj. delovno aktivnih), to je več od slovenskega povprečja (67 %).

Povprečna mesečna plača na osebo, zaposleno pri pravnih osebah, je bila v tej občini v bruto znesku za približno 5 % nižja od letnega povprečja mesečnih plač v Sloveniji, v neto znesku pa za približno 4 % nižja.

Ocenjevana nepremičnina se nahaja južno od samega mesta Slovenj Gradec, v naselju Šmartno pri Slovenj Gradcu.

(Vir: wikipedija, SURS)

2.2 Trg nepremičnin

V prvem polletju 2023 se je na slovenskem nepremičninskem trgu nadaljeval trend upadanja kupoprodaj nepremičnin, skokovita rast cen nepremičnin, ki smo ji bili priča predvsem v prvi polovici leta 2022, pa se je povsem umirila.

Število oziroma skupna vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb z nepremičninami se je v prvem polletju 2023 zmanjšala tretje polletje zapored, in sicer v primerjavi z drugim polletjem 2022 za tri do pet odstotkov.

V prvi polovici leta 2023 v primerjavi z drugo polovico leta 2021, ko je po epidemiji število transakcij s stanovanjskimi nepremičninami doseglo vrh, je bilo število transakcij s stanovanji v večstanovanjskih stavbah in stanovanjskimi hišami manjše že za okoli 25 odstotkov, število kupoprodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih in poslovnih stavb pa za okoli 30 odstotkov.

Število transakcij s stanovanji v večstanovanjskih stavbah se je med največjimi mesti v primerjavi z drugo polovico leta 2021 najbolj zmanjšalo v Mariboru, in sicer za okoli 40 odstotkov, najmanj pa v Celju, za okoli 15 odstotkov. V Ljubljani, kjer je sicer število transakcij s stanovanji začelo upadati najprej in je občutno upadlo že v drugi polovici leta 2021, pa je bilo število transakcij manjše za okoli 20 odstotkov.

Kljub občutnemu zmanjšanju števila transakcij s stanovanjskimi nepremičninami in zemljišči za njihovo gradnjo upad števila transakcij na ravni države še ni tako drastičen, da bi že lahko govorili o novi krizi slovenskega nepremičninskega trga. Očitno pa je zmanjšanje plačilno sposobnega povpraševanja, ki so ga načele visoke cene in obresti, in posledično manjše število transakcij že vplivalo na rast cen nepremičnin.

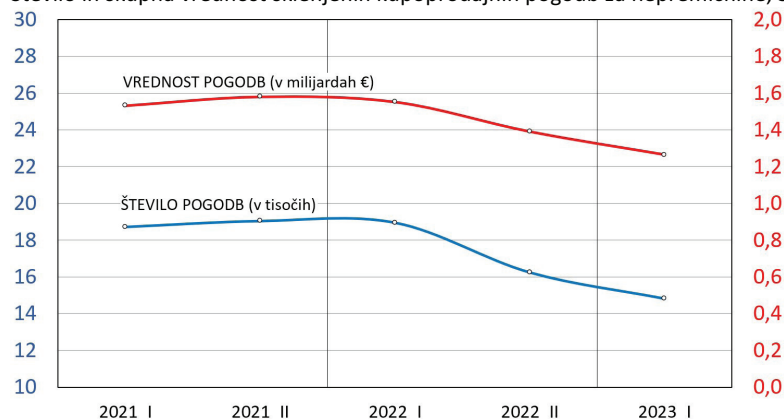
Potem, ko so v prvi polovici leta 2022 cene stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo na polletni ravni rekordno zrasle, saj so cene stanovanj na ravni države zrasle za 12 odstotkov, cene hiš za 8 odstotkov, cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb pa za 17 odstotkov, se je rast cen pričela umirjati.

V drugi polovici leta 2022 so cene stanovanj, hiš in zemljišč za njihovo gradnjo zrasle »le« še za okoli 5 odstotkov. V prvi polovici leta 2023 so nato cene stanovanj in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb praktično stagnirale, medtem ko so cene hiš še zmerno zrasle, in sicer za okoli 4 odstotke.

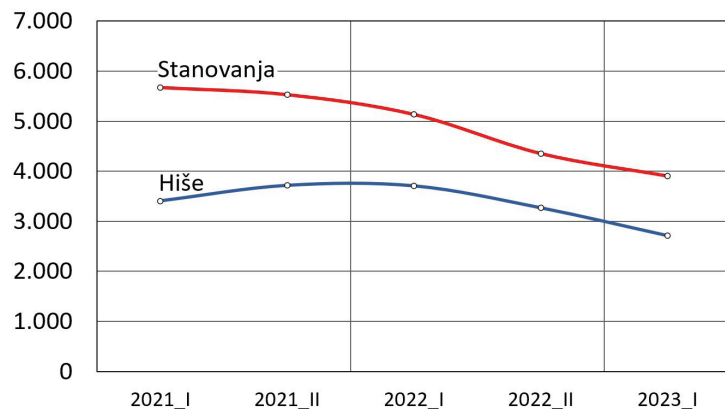
Cene stanovanj so v prvi polovici leta 2023 praktično stagnirale v vseh največjih mestih, z izjemo Kranja, kjer so zrasle za okoli 6 odstotkov.

O obratu cen na slovenskem nepremičninskem trgu sicer še ne moremo govoriti, bi pa morda do njega lahko prišlo že letos oziroma v naslednjem letu.

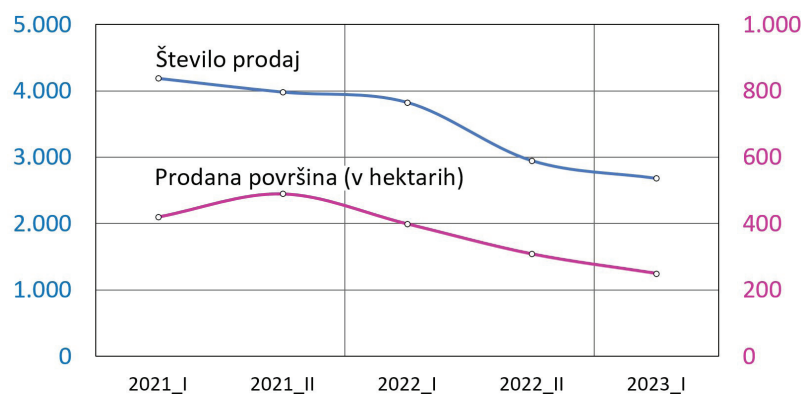
Število in skupna vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, 1. polletje 2021 – 1. polletje 2023



Število kupoprodaj stanovanj in hiš, Slovenija, 1. polletje 2021 – 1. polletje 2023



Število kupoprodaj in prodana površina zemljišč za gradnjo stavb, Slovenija, 1. polletje 2021 – 1. polletje 2023



Stanovanja v večstanovanjskih stavbah

Na podlagi še začasnih podatkov ocenjujemo, da je v Ljubljani v prvem polletju 2023 v primerjavi z drugim polletjem 2022 število transakcij s stanovanji več ali manj stagniralo, v primerjavi s prvim polletjem 2022 pa je bilo manjše za 15 do 20 odstotkov. V primerjavi s prvim polletjem 2021 je bilo manjše kar za 35 do 40 odstotkov, kar je med vsemi obravnavanimi območji predstavljalo tudi največji upad števila transakcij v tem obdobju.

V Celju se je v prvem polletju 2023 število transakcij s stanovanji v primerjavi z drugim polletjem 2022 povečalo za okoli 25 odstotkov, kar je bilo največje povečanje med vsemi obravnavanimi območji.

V Sloveniji, zaradi izrazitega povečanja novogradnje stanovanj v zadnjih letih, prihaja na trg vse več novih stanovanj, ki so bila večinoma prodana že v času gradnje. V letošnjem letu je tako prišlo na trg več kot 1.200 novih stanovanj, večina oziroma dobra polovica v Ljubljani. Izpostaviti velja še Celje z okoli 400 novimi stanovanjskimi enotami, medtem ko so bile številke v ostalih največjih mestih bistveno nižje.

Dokler ne pride do nove krize nepremičninskega trga je pričakovati, da se bo trend rasti prodaje novih stanovanj nadaljeval tudi v prihodnje, saj se v državi trenutno gradi med 6.500 in 7.000 stanovanj. Prednjači Ljubljana z okoli 3.000 enotami, sledijo Maribor z okoli 1.200 ter Koper in Celje s po 600 enotami.

Cene stanovanj v Mariboru in Celju ostajajo precej pod slovenskim povprečjem (2.550 €/m²). V prvem polletju 2023 so bile cene stanovanj nekoliko višje v Celju, kjer je srednja cena rabljenega stanovanja znašala 2.120 €/m² in se je v primerjavi z enim letom prej zvišala le za 10 €/m².

V Mariboru je srednja cena znašala 2.040 €/m², v primerjavi z enim letom prej pa se je opazno zvišala, in sicer za 110 €/m². Večina rabljenih stanovanj v Mariboru in Celju se je v prvi polovici leta 2023 prodala po ceni od 1.700 do 2.400 €/m².

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25. percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
SLOVENIJA	2.701	1.840	2.550	3.540	1974	51
LJUBLJANA	677	3.410	3.880	4.500	1972	52
OBALA	144	3.210	3.690	4.480	1975	50
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	139	2.750	3.210	3.610	1982	49
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	80	2.660	3.070	3.600	2000	52
KRANJ Z OKOLICO	116	2.690	3.010	3.600	1973	47
CELJE	123	1.880	2.120	2.400	1970	51
MARIBOR	359	1.690	2.040	2.310	1968	51

Stanovanjske hiše

V prvem polletju 2023 se tako deleži števila transakcij s hišami, kot tudi s stanovanji v večstanovanjskih stavbah, po obravnavanih analitičnih območjih niso bistveno spremenili.

Koncentracija transakcij s hišami v največjih mestih je, zaradi večje razpršenosti poselitve v hišah, precej manjša kot za stanovanja v večstanovanjskih stavbah. Medtem ko se pri stanovanjih v največjih petih mestih (Ljubljana, Maribor, Celje, Kranj in Koper) praviloma realizira približno polovica vseh transakcij s stanovanji, se jih pri hišah realizira le okoli 15 odstotkov.

V prvem polletju 2023 se sicer tako deleži števila transakcij s hišami, kot tudi s stanovanji v večstanovanjskih stavbah, po obravnavanih analitičnih območjih niso bistveno spremenili.

V Celju je bilo število transakcij s hišami v prvem poletju 2023 v primerjavi z drugim polletjem 2022 manjše za okoli 5 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2022 se je zmanjšalo za 35 do 38 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2021 pa je stagniralo.

V primerjavi s prvim polletjem 2022 je bil upad števila transakcij s hišami v Celju največji med vsemi obravnavanimi območji, medtem ko je bilo v primerjavi s prvim polletjem 2021 Celje edino, kjer se število transakcij ni opazneje zmanjšalo.

V zadnjih letih, v nasprotju z novogradnjo stanovanj v večstanovanjskih stavbah, pretirane gradnje stanovanjskih hiš za trg 3 ni bilo zaznati, saj tradicionalno prevladuje gradnja družinskih hiš v lastni režiji. Kljub temu je na trg letos prišlo okoli 100 novih stanovanjskih hiš, največ na območju Ljubljane, Murske Sobote in Novega mesta.

Pričakovati je, da bo v prihodnje na trg prišlo še več novih hiš, saj je trenutno po vsej državi v gradnji približno 400 novih stanovanjskih hiš, namenjenih prodaji na trgu. Od tega v Ljubljani okoli 200, sledijo Maribor z okoli 70 hišami ter Koper in Murska Sobota s po 40 hišami.

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena € (25. percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
SLOVENIJA	1310	80.000	142.000	250.000	1972	160	720
LJUBLJANA	92	294.000	372.000	465.000	1969	176	420
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	74	230.000	322.000	384.000	1978	201	530
OBALA	45	195.000	290.000	366.000	1970	130	240
KRANJ Z OKOLICO	31	202.000	282.000	338.000	1966	187	600
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	68	180.000	247.000	330.000	1980	172	620
MARIBOR	50	136.000	182.000	218.000	1971	150	490
CELJE	25	130.000	170.000	210.000	1964	180	440

V prvem polletju 2023 je srednja cena (mediana) stanovanjske hiše v Sloveniji znašala 142.000 evrov in se je v primerjavi z enakim obdobjem leta 2022 zvišala za 6.000 evrov.

V Celju, kjer je bila v prvem polletju 2023 srednja cena prodane hiše 170.000 €, se je večina hiš prodala po ceni med 130.000 € in 210.000 €. Srednja cena hiše se je v primerjavi z enim letom prej statistično zvišala za 10.000 €.

Zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb

Podobno kot pri hišah se tudi pri zemljiščih za gradnjo stanovanjskih stavb približno tri četrtine transakcij realizira na pretežno ruralnih območjih, saj je ponudba primernih zazidljivih zemljišč v največjih mestih razmeroma majhna.

Na praktično vseh obravnavanih območjih je od druge polovice leta 2021 prisoten močan trend upadanja števila transakcij z zemljišči za gradnjo stavb. Z izjemo Ljubljane, kjer je trend, na račun kar 45-odstotnega padca števila transakcij v drugem polletju 2021, ravno obraten.

Cene in velikost prodanih zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, Slovenija po izbranih analitičnih območjih, 1. polletje 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25. percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Površina zemljišča (mediana)
SLOVENIJA	538	32	56	119	830
LJUBLJANA	18	326	372	418	770
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	31	183	212	248	770
KRANJ Z OKOLICO	12	171	204	246	610
MARIBOR	17	124	133	156	620
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	36	109	131	205	750

Ocena je, da je v Ljubljani v prvem polletju 2023 v primerjavi z drugim polletjem 2022 število transakcij z zemljišči za gradnjo stanovanjskih stavb stagniralo, v primerjavi s prvim polletjem 2022 je bilo večje za 5 do 10 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2021 pa je bilo manjše za okoli 25 odstotkov.

Na vseh ostalih obravnavanih območjih se je število transakcij z zemljišči za gradnjo stanovanjskih stavb v prvem polletju 2023 v primerjavi s prejšnjimi štirimi polletji opazno zmanjšalo. Izjema je Celje, kjer pa so primerjave zaradi absolutno gledano majhnega števila transakcij več ali manj statistične narave.

Po cenah zazidljivih zemljišč tradicionalno močno prednjači Ljubljana, kjer se sklene tudi daleč največ prodaj zemljišč za gradnjo večstanovanjskih stavb, ki so relativno najdražja. Največ pa je tudi prodaj obstoječih stavb s pripadajočim zemljiščem, ki jih investitorji uporabijo za nadomestno gradnjo manjših večstanovanjskih stavb. Cene zazidljivih zemljišč v glavnem mestu dosegajo ali celo presegajo le cene v priobalnih krajih, kjer pa je ponudba majhna in so prodaje zelo redke.

V Ljubljani je bila v prvem polletju 2023 srednja cena zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb (372 €/m²) za slabih 70 €/m² višja kot eno leto prej. Večina zemljišč se je prodala po cenah med 320 in 420 €/m².

Statistično so bile v prvem polletju 2023 cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb v Severni okolici Ljubljane in v Kranju z okolico za okoli 45 odstotkov nižje kot v Ljubljani, v Južni okolici Ljubljane in v Mariboru pa za okoli 65 odstotkov.

Gibanje cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo

Po prvem »covidnem« letu 2020, ko so prenehali veljati vladni ukrepi za zaježitev epidemije, se je v prvi polovici leta 2021 vzpostavil močan trend rasti cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo. V prvi polovici leta 2022 pa so na ravni države rekordno zrasle tako cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah (za 12 odstotkov) kot cene družinskih hiš (za 8 odstotkov), predvsem pa zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb (kar za 17 odstotkov). V drugi polovici leta 2022 se je rast

cen umirila, v prvi polovici letošnjega leta pa so nato cene stanovanj in zazidljivih zemljišč praktično stagnirale, medtem ko so cene hiš zmerno zrasle (za 4 odstotke).

Gibanje cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo, Slovenija, v primerjavi s predhodnim polletjem, 2. polletje 2020 – 1. polletje 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	2020_II -2021_I	2021_I -2021_II	2021_II -2022_I	2022_I -2022_II	2022_II -2023_I
Stanovanja	8%	9%	12%	4%	1%
Hiše	7%	5%	8%	5%	4%
Zemljišča za gradnjo	5%	6%	17%	5%	0%

Gibanje cen stanovanj, Slovenija skupno in izbrana analitična območja, v primerjavi s predhodnim polletjem, 2. polletje 2020 – 1. polletje 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	2020_II -2021_I	2021_I -2021_II	2021_II -2022_I	2022_I -2022_II	2022_II -2023_I
SLOVENIJA	8%	9%	12%	4%	1%
LJUBLJANA	6%	10%	10%	1%	-1%
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	6%	11%	9%	6%	-3%
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	11%	5%	12%	4%	-2%
MARIBOR	10%	11%	16%	2%	1%
CELJE	10%	12%	15%	4%	-2%
KRANJ Z OKOLICO	12%	7%	11%	0%	6%
OBALA	12%	2%	15%	9%	-1%

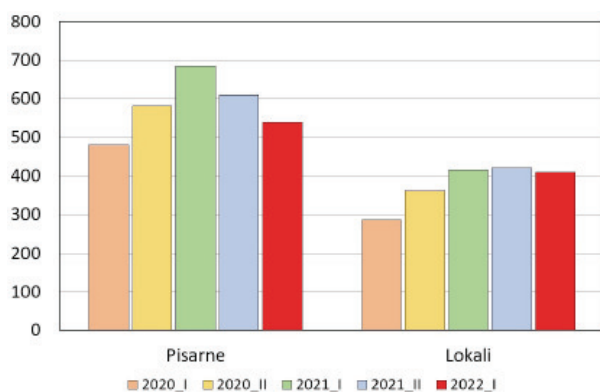
Poslovne nepremičnine

Promet s poslovnimi nepremičninami (pisarne, trgovski, storitveni in gostinski lokali) je v prvem polletju leta 2022 znašal 90 milijonov evrov oziroma dobrih 6 odstotkov celotnega prometa z nepremičninami. V primerjavi s prvim polletjem 2021 se je sicer opazno zmanjšal delež prometa s poslovnimi lokali (trgovski, storitveni in gostinski lokali), kar je predvsem posledica prodaje velikih trgovin Tuša (12 prodaj v skupni vrednosti slabih 35 milijonov evrov) in Mercatorja (14 prodaj v skupni vrednosti dobrih 27 milijonov evrov) v prvi polovici leta 2021.

V prvem polletju 2022 je bilo število evidentiranih kupoprodaj poslovnih nepremičnin v primerjavi z drugim polletjem 2021 manjše za 8 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2021 pa za 14 odstotkov.

Upad trgovanja s poslovnimi nepremičninami v prvi polovici leta 2022 je predvsem posledica občutnega zmanjšanja števila transakcij s pisarnami, medtem ko se število transakcij z lokali ni bistveno zmanjšalo.

Polletno število kupoprodaj poslovnih nepremičnin, Slovenija, 1. polletje 2020 – 1. polletje 2022



Polletno število kupoprodaj poslovnih nepremičnin, Slovenija, 1. polletje 2020 – 1. polletje 2022

	2020_I	2020_II	2021_I	2021_II	2022_I
Poslovne nepremičnine skupaj	766	942	1.101	1.031	948
Pisarne	480	581	685	610	539
Lokali	286	361	416	421	409

Letna rast prodajnih cen trgovskih in storitvenih prostorov po izbranih analitičnih območjih za leti 2021 in 2022

LETNA RAST PRODAJNIH CEN	2021	2022
Slovenija	3,3%	13,8%
Ljubljana	-4,3%	25,6%
Maribor	1,1%	13,8%
Obala	11,5%	21,6%

Mediana prodajne cene trgovskih in storitvenih prostorov v letu 2022 v Sloveniji je 1.181 EUR/m², v Ljubljani 1.756 EUR/m², v Mariboru 994 EUR/m² in na Obali 2.191 EUR/m². Pri tem je raztros prodajnih cen zelo velik. V Sloveniji je razpon prodajnih cen (1. in 3. kvartil) med 842 in 1.796 EUR/m². Kot že omenjeno, gre pretežno za transakcije z manjšimi prostori (mediana 68 m² in letnika izgradnje 1989). Najvišje cene trgovskih in storitvenih prostorov so pričakovano v centru mesta Ljubljana, kjer mediana znaša 2.757 EUR/m². Prodajne cene gostinskih lokalov so zelo primerljive z drugimi trgovskimi in storitvenimi prostori. Mediana prodajne cene gostinskih lokalov v Sloveniji je leta 2022 znašala 1.171 EUR/m² (velikost vzorca 66).

Vir: GURS

2.3 Mikrolokacija

Nepremičnina se nahaja v dobro komunalno opremljenem območju v naselju Šmartno pri Slovenj Gradcu, ki leži ob magistralni cesti Velenje - Dravograd.

Od centra Slovenj Gradca je oddaljena okoli 3 km.

Mikrolokacijo za poslovno-stanovanjski objekt ocenjujem kot dobro.

2.4 Morebitna in verjetna povpraševanja po drugih možnih načinih uporabe

Za ocenjevano nepremičnino glede na tip nepremičnine in glede na lokacijo obstaja verjetnost uporabe tako za stanovanjski kot za poslovni objekt, po drugih namenih uporabe pa ne obstaja verjetnost povpraševanja.

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 je pozidano s poslovno-stanovanjsko stavbo. Obstoječa vsebina oziroma izraba prostora na dan ocenjevanja ustreza kriterijem najgospodarnejše uporabe in zagotavlja najvišjo vrednost obravnavanega zemljišča.

3 OPIS NEPREMIČNIN

3.1 Splošen opis ocenjevanih nepremičnin

Poslovno-stanovanjski objekt (stavba št. 575)

Objekt je masivne gradnje, grajen pretežno z opeko. Po podatkih GURS je bil zgrajen leta 1970, vendar na osnovi ogleda prostorov v pritličju ugotavljam, da je pritlični del zagotovo bistveno starejši, medtem ko sta zgornji nadstropji iz leta 1970. Zanesljivih podatkov o tem mi prisotni na ogledu ni mogel potrditi.

Povedal pa je, da za objekt gradbeno dovoljenje ni bilo izdano, da pa je bil že začet postopek za pridobitev uporabnega dovoljenja v skladu z zakonodajo po načinu za objekte daljšega obstoja.

Ker pa napušč na severni strani objekta sega nad sosednjo parcelo, ki je v tuji lasti, bo potrebna uvedba pravnega postopka za pridobitev stavbne pravice, saj je objekt stal v enakih gabaritih že preden je sosed (od lastnika ocenjevanega objekta, prej je bila ta sosednja parcela del skupne nepremičnine) odkupil to sosednjo parcelo.

IZPIS PODATKOV O STAVBI IN DELIH STAVBE

Katastrska občina:	853 ŠMARTNO PRI SLOVENJ GRADCU
Številka stavbe:	575
Status stavbe:	Katastrski vpis po ZEN
Bruto tlorisna površina stavbe:	/
Število etaž:	4
Etaža, ki je pritličje:	1
Število stanovanj:	1
Število poslovnih prostorov:	0
Tip položaja stavbe:	samostoječa stavba
Najnižja višinska kota stavbe:	438,4 m
Najvišja višinska kota stavbe:	450,5 m
Karakteristična višina stavbe:	440,1 m
Leto izgradnje stavbe:	1970
Material nosilne konstrukcije:	opeka
Leto obnove fasade:	2017
Leto obnove strehe:	2005
Priključek na električno omrežje:	Da
Priključek na vodovodno omrežje:	Da
Priključek na kanalizacijsko omrežje:	Da
Priključek na omrežje plinovoda:	Ni podatka

Parcele pod stavbo

katastrska občina	številka parcele	površina tlorisa zemljišča pod stavbo na parceli	površina tlorisa stavbe na parceli
853 ŠMARTNO PRI SLOVENJ GRADCU	614/29	104 m ²	104 m ²

Naslovi stavbe

Slovenj Gradec, Šmartno pri Slovenj Gradcu 205

Vir: GURS

Obsega pritličje in dve nadstropji. V letu 2016 je bil objekt temeljito prenovljen

V pritličju so skladiščni prostori, v nadstropju so bivalni prostori - nastanitvene sobe za voznike tovornjakov, v drugem nadstropju pa so poslovni prostori lastnika.

Nad pritličjem so pretežno obokani stropi, nad nadstropjem pa je najverjetneje armiranobetopnska plošča. Zanesljivega podatka o tem ni.

Ostrešje je leseno, dvokapno. Kritina je iz profilirane barvane pločevine, s snegobrani. Žlebovi so iz pocinkane pločevine.

Fasada je izolacijska, izdelana v času prenove leta 2016.

Okna so PVC, z izolacijskim steklom, prav tako iz leta 2016. Vhodna vrata so PVC.

V pritličju so prostori enostavnih obdelav, stene in stropi so ometani in slikopleskarko obdelani.

Stropi so v večini prostorov obokani, kar kaže na večjo starost te etaže. Tlaki so keramika.

V prvem nadstropju so štiri sobe, skupna kuhinja in sanitarni prostori.

V vseh prostorih so stene in stropi ometani in slikopleskarsko obdelani. V sanitarnih prostorih so stene do stropa obložene s keramiko. Tlaki so keramika in laminat.

V drugem nadstropju so poslovni prostori.

Prostori so odprti do ostrešja, nad osrednjim delom je izvedena galerija, na kateri je prostor za dve delovni mesti. Stene so obložene z mavčnokartonskimi ploščami in slikopleskarsko obdelane. Stropi so obdelani enako. Tlak je ladijski pod iz iglavcev, brušen in lakiran.

V sanitarnem prostoru so stene do stropa obložene s keramiko in tudi tlak je keramika.

V objektu je voda, elektrika 230/380V in telefonska instalacija.

Kanalizacija je speljana v javno omrežje.

Ogrevanje je centralno, radiatorsko. Vir toplote zagotavlja toplotna črpalka, ki pa je trenutno v okvari.

Okolica objekta je urejena kot makadamsko dvorišče.

Prizidana garaža (stavba št. 571)

IZPIS PODATKOV O STAVBI IN DELIH STAVBE

Katastrska občina:	853 ŠMARTNO PRI SLOVENJ GRADCU
Številka stavbe:	571
Status stavbe:	Katastrski vpis po ZEN
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:	438,4 m
Najvišja višinska kota stavbe:	442,6 m
Karakteristična višina stavbe:	438,2 m
Leto izgradnje stavbe:	1990
Material nosilne konstrukcije:	beton, železobeton
Leto obnove fasade:	2016
Leto obnove strehe:	2016
Priključek na električno omrežje:	Da
Priključek na vodovodno omrežje:	Da
Priključek na kanalizacijsko omrežje:	Ne
Priključek na omrežje plinovoda:	Ni podatka

Parcele pod stavbo

katastrska občina	številka parcele	površina tlorisa zemljišča pod stavbo na parceli	površina tlorisa stavbe na parceli
853 ŠMARTNO PRI SLOVENJ GRADCU	614/29	79 m ²	79 m ²

Vir: GURS

Objekt je bil zgrajen leta 2016 na mestu starega prizidka, na severozahodni strani poslovno-stanovanjskega objekta.. Je masivne gradnje, iz betona in armiranega betona.

Objekt je pritličen in osega le en velik garažni prostor. Streha je ravna, fasada je izolacijska.

Vgrajena so velika dvizna sekcijaska garažna vrata. Vgrajena so tudi PVC okna.

Stene v notranjosti so ometane in slikopleskarsko obdelane.

Tlak je industrijski betonski tlak.

Pred objektom je izveden jeklen nadstrešek z ravno streho iz strešnih izolacijskih panelov.

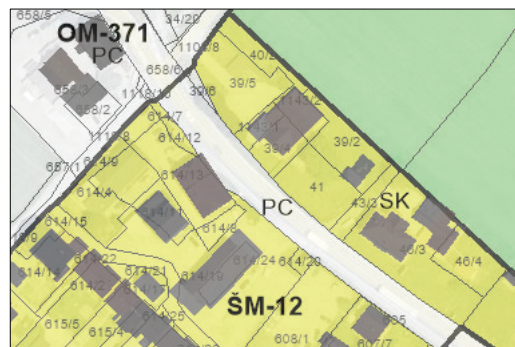
Pod nadstreškom in nekoliko širše je teren tlakovčan z betonskimi tlakovci.

Zemljišče

Zemljišče, ki je predmet ocenjevanja, je opredeljeno kot stavbno zemljišče (površine podeželskega naselja) in se nahaja v stanovanjski soseski z obrtnimi delavnicami.

Okolje je dobro komunalno opremljeno.

Dostop je z magistralne ceste



Prikaz območja stavbnih zemljišč

IZPIS PODATKOV O PARCELI

Katastrska občina:	853 ŠMARTNO PRI SLOVENJ GRADCU
Parcelna številka:	614/29
Površina parcele:	537 m ²
Urejena parcela:	urejena
Katastrski dohodek:	/
Število bonitetnih točk:	/
Omejitve spreminjanja mej parcele:	Ne
Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini:	Ne
Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli	Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
poseljena zemljišča	53,8 %
poseljena zemljišča tloris stavbe	46,2 %
Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli	Delež namenske rabe zemljišč na parceli
površine podeželskega naselja	100,0 %

Vir: GURS

3.2 Izmere

Stavba št. 575

	2. NADSTROPJE	m ²
1.	Poslovni prostor	59,42
2.	Sanitarije	4,38
3.	Stopnišče	5,40
	Skupaj:	69,20

Pritličje in 1. nadstropje merita enako kot 2. nadstropje.

V 2. nadstropju je izdelana galerija, glede na višino prostora upoštevam neto površino 16,50 m².

Skupna neto površina objekta znaša **224,10 m²**.

Stavba št. 571

Zaprta garažni prostor meri **69,00 m²**.

Nadstrešek pred vhodom v garažo meri **50,00 m²**.

Zemljišče

Ocenjevano zemljišče je opredeljeno kot stavbno zemljišče in meri skupaj **537 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.

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

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

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

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

Za ocenjevanje tržne vrednosti predmetne nepremičnine v skladu z namenom ocenjevanja vrednosti, z nameravano uporabo poročila in glede na iskano vrsto vrednosti (tržna vrednost) sem v skladu z MSOV za poslovno-stanovanjski objekt z zemljiščem uporabil način tržnih primerjav, ker je na voljo zadostno število ustreznih podatkov.

Za ocenjevanje prizidane stavbe (garaže), za katerega pa ni na razpolago uporabnih podatkov o primerljivih prodajah, pa uporabim nabavnovrednotni način.

4.1 NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV

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

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

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

4.1.1 Izbor primerljivih nepremičnin

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

ID posla	Pogodb. cena €	Datum pogodbe	Občina	Naslov	Leto gradnje	Neto površina m ²	Zemljišče m ²
668.253	331.200	10.8.2022	Sl.Gradec	Šmartno pri Sl.Gradcu 65	1971	469,8	758
737.855	185.000	5.4.2023	Sl.Gradec	Prešernova 50	1968	244	539
750.992	270.000	27.7.2023	Sl.Gradec	Tomšičeva 32	1984	251,3	602

4.1.2 Ocena vrednosti

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

Tabela prilagoditev:

NEPREMIČNINA	Obravnavana	Primerljiva 1	prilag	Primerljiva 2	prilag	Primerljiva 3	prilag
Površina m ²	224,1	469,8	0%	244	0%	251,3	0%
Prodajna cena		331.200		185.000		270.000	
indikativna cena/m ²		704,98		758,20		1.074,41	
Leto gradnje	1970	1971	0%	1968	0%	1984	-3%
Lokacija		boljša	-5%	boljša	-5%	boljša	-5%
Dostop		enak	0%	enak	0%	enak	0%
Kvaliteta, standard gradnje		enaka	0%	enaka	0%	enaka	0%
Funkcionalnost		boljša	-10%	boljša	-10%	boljša	-10%
Vzdrževanje		boljše	-5%	slabše	15%	slabše	15%
Zemljišče m ²	537	758	0%	539	0%	602	0%
			-20%		0%		-3%
Prilagojena cena:		563,98		758,20		1.042,18	
Čas prodaje		10.8.2022	3%	5.4.2023	1%	27.7.2023	0%
Prodajna cena s prilagoditvami €/m ²		580,90		765,78		1.042,18	
Povprečna prodajna cena:	796,29 €/m ²						

Na osnovi doseženih prodajnih cen in odstopanj (prilagoditve) je ocenjena indikativna cena, ki bi jo primerljiva nepremičnina dosegla na trgu, če bi imela enake lastnosti, kot ocenjevana nepremičnina.

Indikativna vrednost:

$$224,10 \text{ m}^2 \times 796,29 \text{ €/m}^2 = 178.448,59 \text{ €}$$

Indikativna vrednost stavbe št. 575 z zemljiščem po pristopu primerljivih prodaj znaša **178.450,00 €**.

4.2 NABAVNOVREDNOSTNI NAČIN

Nabavnovrednostni način temelji na predpostavki, da osveščeni investitor za obstoječo nepremičnino ni pripravljen plačati več, kot stane pridobitev enakovredne nepremičnine z enako uporabnostjo v bližini.

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. Ocenimo zmanjšanje vrednosti (amortizacija) zaradi:

Fizičnega poslabšanja - to je izguba vrednosti zaradi obrabe, poškodb, atmosferskih vplivov, obremenitev in pomanjkljivega vzdrževanja. Ocenimo vrednost vseh del, ki so potrebna zaradi odloženega vzdrževanja in ocenimo zmanjšanje vrednosti zaradi zamenjave ozdravljivih kratkotrajnih komponent ter ocenimo zmanjšanje vrednosti zaradi neozdravljivih kratkotrajnih in dolgotrajnih komponent.

V primeru, ko je kronološka starost (KS) 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

Funkcionalnega zastaranja - 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.

Ekonomskega zastaranja, ki nastane zaradi zunanjih vzrokov in ga običajno ni mogoče ozdraviti.

Nato prištejemo še stroške izgradnje zunanje ureditve in pomožnih objektov.

Ocena nabavnega stroška novega garažnega prizidka (povprečen strošek gradnje, podatki Portal PEG):

	m ²	€/m ²	Skupaj
NSNO	69,00	712,28	49.147,32

Ocena zastaranja:

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 2016, starost dolgotrajnih komponent in kratkotrajnih komponent je 7 let.

a. Kratkotrajne komponente 45%

Nadomestitveni stroški	€	22.116,29
Ekonomska življenjska doba	let	30,00
Dejanska starost	let	7,00
Preostala življenjska doba	let	23,00
Zmanjšana vrednost	%	0,23
Znesek zmanjšanja vrednosti	€	5.160,47

b. Dolgotrajne komponente 55%

Nadomestitveni stroški	€	27.031,03
Ekonomska življenjska doba	let	60,00
Dejanska starost	let	7,00
Preostala življenjska doba	let	53,00
Zmanjšana vrednost	%	0,12
Znesek zmanjšanja vrednosti	€	3.153,62

Nadomestitveni stroški	€	49.147,32
- kratkotrajne komponente	€	5.160,47
- dolgotrajne komponente	€	3.153,62
Skupaj fizično poslabšanje	€	8.314,09

Funkcionalno zastaranja pomeni, da nekaj ni več popolnoma primerno za uporabo. Zastareli del lahko še popolnoma dobro deluje, ne ustreza pa modernim standardom.

Objekt je kvaliteten in funkcionalen, zastaranja ni.

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

Lokacija objekta je za namen objekta ustrezna, zastaranja ni.

Strošek garažnega objekta:

$$SO = NSNO - ZO = 49.147,32 \text{ €} - 8.314,09 \text{ €} = \underline{40.833,23 \text{ €}}.$$

Kovinski nadstrešek

$$50 \text{ m}^2 \times 250 \text{ €/m}^2 \times (50 - 7) / 50 = \underline{10.750,00 \text{ €}}$$

$$\text{Vrednost objekta z nadstreškom: } 40.833,23 \text{ €} + 10.750,00 \text{ €} = \underline{51.583,23 \text{ €}}.$$

Po izjavi lastnika je objekt najverjetneje nelegalen.

V oceni vrednosti okvirno ocenim stroške legalizacije na 15.000,00 € in ta znesek odštejem od tržne vrednosti kot bi jo imel legalno zgrajen objekt.

$$51.583,23 \text{ €} - 15.000,00 \text{ €} = 36.583,23 \text{ €}.$$

Indikativna vrednost stavbe št. 571 po nabavnovrednostnem načinu znaša **36.580,00 €**.

5 ZNESEK OCENJENE VREDNOSTI IN UTEMELJITEV

5.1 Izsledki načinov ocenjevanja vrednosti

Pri ocenjevanju vrednosti nepremičninskih pravic sem uporabil naslednje načine ocenjevanja:

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

Indikativna tržna vrednost: 178.450,00 €

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

Indikativna tržna vrednost: 36.580,00 €

5.2 Utemeljitev ocenjene končne vrednosti

Za ugotovitev končne vrednosti seštejem vrednosti po obeh načinih ocenjevanja:

nepremičnina	metoda ocenjevanja	vrednost
Stavba št. 575 z zemljiščem	Način tržnih primerjav	178.450,00 €
Stavba št. 571- samo objekt	Nabavnovrednostni način	36.580,00 €
Skupaj:		215.030,00 €

Končna ocena vrednosti:

Tržna vrednost lastninske pravice na stavbnih nepremičninah na parceli št. 614/29 k.o. 853
Šmartno pri Slovenj Gradcu na naslovu Šmartno pri Slovenj Gradcu 205,
znaša na dan 4.12.2023:

215.030,00 €

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 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 pristranski glede oseb (fizičnih ali pravnih), ki jih ocena vrednosti zadeva;
- nisem v zadnjih treh letih opravljal storitve ali transakcije s sredstvi oz. premoženjem, ki je predmet te ocene vrednosti
- plačilo za mojo storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganja dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila;
- sem osebno pregledal predmet ocenjevanja;
- mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči
- so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu s pravili ocenjevanja vrednosti, razvrščenimi v Hierarhiji pravil ocenjevanja vrednosti.

Bogomir Amon

7 PRILOGE

Fotografije z ogleda

Poslovno-stanovanjski objekt



Garažni objekt

