mag. Silvo PLESNIK, univ.dipl.inž.grad
Ul. B. Vinterja 6a, Slov. Konjice 041 62-74-60
Sodni cenilec za gradbeništvo - nepremičnine

CENITVENO POROČILO - FIL MONTING v stečaju

o tržni in likvidacijski vrednosti lastninske pravice na objektu - stavbi št. 1811 (s posameznimi deli 1, 2 in 3) in zemljišču - parcelah št. 567/3, 567/5 in 567/7 k.o. Rogatec (1178)

Nepremičnina FIL MONTING d.o.o. - v stečaju v Rogatcu
(Celjska cesta 39, 3252 Rogatec)

naslov:	Celjska cesta 39, Rogatec
oznake enot:	1178-1811-1, 1178-1811-2 in 1178-1811-3
k.o.:	Rogatec (1178)
parcele št.:	567/3, 567/5 in 567/7
ID nepremičnine:	197195-osnovna parcela in ostali (2345299, 2681386)
Naročnik poročila:	**Lastnik (FIL MONTING d.o.o. - v stečaju)**

Lastnik po ZK podatkih :

FIL MONTING , storitve, d.o.o. - v stečaju, Celjska c. 39, 3252 Rogatec

Sl. Konjice, 15.09.2023

Zadeva: ocena tržne in likvidacijske vrednosti lastninske pravice na nepremičnini (MSOV)

V skladu z naročilom s strani naročnika sem izdelal oceno tržne/likvidacijske vrednosti lastninske pravice na predmetnih nepremičninah. Namen ocenitve je ugotoviti tržno/likvidacijsko vrednost lastninske pravice na predmetnih nepremičninah v informacijo naročniku v stečajnem postopku.

Nepremičnina je ocenjevana kot bremen prosta.

Predmetno posest, ki je predmet ocenitve, predstavljajo zgoraj navedene nepremičnine.

Tržna vrednost je cena izražena v denarnem ekvivalentu, ki bi jo nepremičnina dosegla na konkurenčnem odprtem tržišču pod pogoji, značilnimi za pošteno prodajo. Pri tem se kupec in prodajalec obnašata racionalno, nobeden od njiju ni prisiljen kupovati ali prodajati ter sta oba dobro obveščena o vse pomebnih dejstvih (o nepremičnini, o trgu).

Likvidacijska vrednost je znesek, ki bi ga dosegli s prodajo sredstva ali skupine sredstev po kosih. Likvidacijska vrednost naj bi upoštevala stroške za pripravo sredstev v stanje, primerno za prodajo, kakor tudi stroške same odprodaje (Vir: MSOV - podlaga vrednosti - razdelek 80). Predpostavim, da bo šlo za prisilni posel s skrajšanim obdobjem trženja (170).

Na podlagi analiz, ki so predstavljene v nadaljevanju poročila, menim, da znaša tržna vrednost lastninske pravice na predmetnih nepremičninah na dan **15.09.2023** :

667.470,00 EUR.

Likvidacijska vrednost (MSOV) na podlagi analiz (v nadaljevanju) znaša za celoto/nepremičnino, ki pripada (po podatkih iz zemljiške knjige) stečajnemu dolžniku:

560.675,00 EUR

SODNI CENILEC ZA GRADBENIŠTVO - NEPREMIČNINE
mag. SILVO PLESNIK
Ul. Borisa Vinterja 6 A
SLOVENSKE KONJICE

Silvo PLESNIK
Sodni cenilec za gradbeništvo

1.0 SPLOŠNI PODATKI

1.1 Namen : ocena tržne/likvidacijske vrednosti lastninske pravice na nepremičninah - stavbi št 1811 ter zemljišču na lokaciji Celjska c. 39, Rogatec., parc. št. 567/5, 567/7 in 567/3 - k.o. Rogatec (1178).

1.2 Ogled in razgovor: 25.07.2023

1.3 Naročnik poročila: Lastnik - stečajni dolžnik. Namen cenitve lastninske pravice na nepremičnini je določiti tržno in likvidacijsko vrednost polne lastninske pravice na nepremiči nepremičnini v stečajnem postopku.

1.4 Vrednost je izračunana na podatke v času: september 2023 na dan : 15.9.2023
Vrednost velja na dan: 15.9.2023

1.5 Upoštevani predpisi : predpisi s področja nepremičnin
Upoštevan je standard MSOV in SPS 2

1.6 Podatki so pridobljeni s strani naročnika in uradnih evidenc ter na osnovi ogleda nepremičnin.

1.7 Cenilec:
Cenitveno poročilo je izdelal sodni cenilec za gradbeništvo mag. Silvo PLESNIK, univ. dipl. ing. grad. (Št. odločbe 705-740/2013 z dne 19.06.2013 - RS MP).
Kvalifikacije in referenca cenilca:
Silvo Plesnik, Ul. B. Vinterja 6a, Sl. Konjice sem bil imenovan za sodnega cenilca z odločbo Ministrstva za pravosodje Republike Slovenije, št. 705-740/2013 z dne 19.06.2013 ter za sodnega izvedenca z odločbo Ministrstva za pravosodje Republike Slovenije, št. 165-04-420/00 z dne 24.03.2004.

1.8 Podlaga vrednosti:

Tržna vrednost je cena izražena v denarnem ekvivalentu, ki bi jo nepremičnina dosegla na konkurenčnem odprtem tržišču pod pogoji, značilnimi za pošteno prodajo. Pri tem se kupec in prodajalec obnašata racionalno, nobeden od njiju ni prisiljen kupovati ali prodajati ter sta oba dobro obveščena o vse pomebnih dejstvih (o nepremičnini, o trgu).

Likvidacijska vrednost je znesek, ki bi ga dosegli s prodajo sredstva ali skupine sredstev po kosih. Likvidacijska vrednost naj bi upoštevala stroške za pripravo sredstev v stanje, primerno za prodajo, kakor tudi stroške same odprodaje (Vir: MSOV - podlaga vrednosti - razdelek 80). Predpostavim, da bo šlo za prisilni posel s skrajšanim obdobjem trženja (170).

1.9 Identifikacija obravnavane nepremičnine:

naslov:	Celjska cesta 39, Rogatec
oznaka enote:	1178-1811-1, 1178-1811-2 in 1178-1811-3
k.o.:	Rogatec (1178)

2.0 Prostorski podatki: OPN Občine Rogatec, grafični podatki

2.0 OSNOVE - IZHODIŠČA VREDNOTENJA

Tržna vrednost je cena izražena v denarnem ekvivalentu, ki bi jo nepremičnina dosegla na konkurenčnem odprtem tržišču pod pogoji, značilnimi za pošteno prodajo. Pri tem se kupec in prodajalec obnašata racionalno, nobeden od njiju ni prisiljen kupovati ali prodajati ter sta oba dobro obveščena o vse pomebnih dejstvih (o nepremičnini, o trgu).

Pogoji, da bo vrednost tržna :
- kupec in prodajalec sta podobno motivirana za posel
- obe strani sta dobro informirani in delujeta vsaka v skladu s svojimi idealnimi interesi
- na razpolago je dano dovolj časa za delovanje trga in za iskanje podobnih nepremičnin
- plačilo je izvršeno v denarju ali v ekvivalentu

Cena predstavlja znesek, ki je plačilo za prodano nepremičnino in na katerega niso vplivali nobeni posebni pogoji, stroški ali obveznosti financiranja, ki so nastali v času transakcije.

Predmet vrednotenja je v nadaljevanju opisana pravica na nepremičninah.

Metodologija vrednotenja:

pri določanju vrednosti predmetne nepremičnine so uporabljene sledeči načini:
- nabavnovrednostni način
- na donosih zasnovan način (le informativno, saj za to ni dovolj podatkov na trgu)
- način tržnih primerjav

Nabavnovrednostni način
ta način temelji na principu, po katerem osveščen kupec za nepremičnino ni pripravljen plačati več, kot znaša vsota stroškov nakupa praznega zemljišča, stroškov graditve izboljšav (objekt in zunanja ureditev) in pričakovanega donosa investitorja. Ta način običajno vključuje sledeče korake:
- oceniti reprodukcijske ali nadomestitvene stroške izgradnje nove izboljšave
- oceniti vse elemente zmanjšanja vrednosti (fizična obrabljenost, funkcionalno zastaranje in ekonomsko (zunanje) zastaranje)
- odšteti popravek vrednosti od stroškov izgradnje (dobimo sedanjo vrednost) izboljšav
- prišteti donos investitorja (po oceni do 10 % vrednosti izboljšav)
- prišteti vrednost zemljišča
- v končni oceni vrednosti ta način upoštevam z ustrzno utežjo

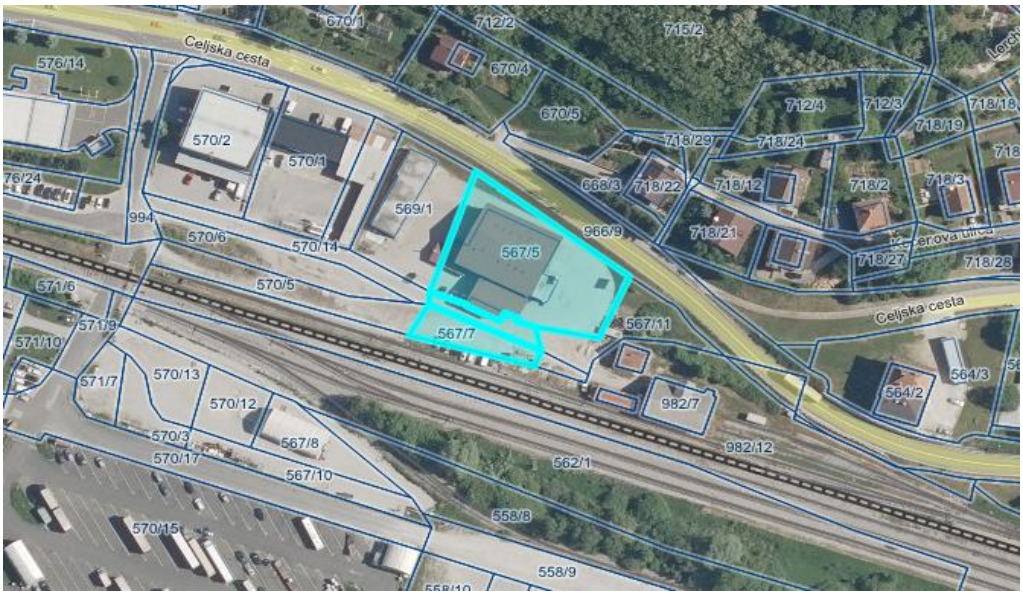
Na donosih zasnovan način:
z donosnostnim načinom ocenjujemo sedanjo vrednost bodočih pričakovanih donosov iz uporabe in morebitne odprodaje nepremičnine tako, da dobimo sedanjo vrednost nepremičnine z diskontiranjem projekcije bodočih donosov za načrtovano obdobje in pri tem upoštevamo še iztržek prodaje nepremičnine na koncu načrtovanega obdobja. Pri tem bo uporabljena ocena najemnine (iz podatkov o bruto najemninah podobnih stanovanj). Pri izračunu je potrebno upoštevati stopnjo kapitalizacije (določeno na osnovi metode dograjevanja ali tržnih primerjav). Koraki, ki jih izvedemo pri tem načinu so naslednji:
- ocenimo neto donos nepremičnine v načrtovanem obdobju (5, 10 ali 15 let)

- ocenimo iztržek na koncu načrtovanega obdobja
- ocenimo diskontno stopnjo
- diskontiramo neto donos in iztržek

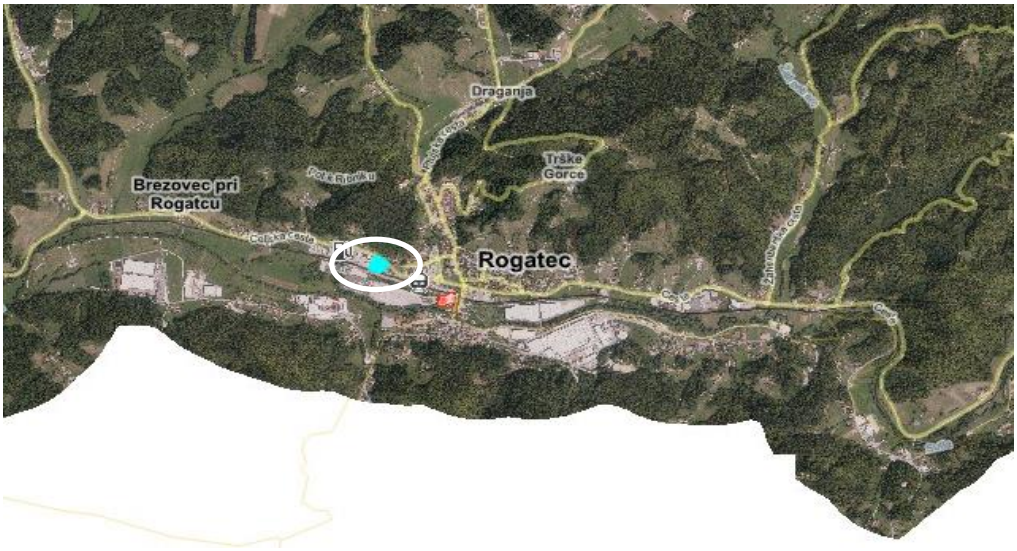
Način tržnih primerjav:
pri tem načinu določim vrednost nepremičnine na osnovi opravljenih tržnih transakcij za primerljive nepremičnine, ki so bile prodane po tržni vrednosti. Prilagoditve opravim zaradi različnih lastnosti, ki jih imajo posamezne nepremičnine. Kot osnovo za prilagoditev upoštevam svojo bazo podatkov, ki jo izgrajujem že daljše časovno obdobje. Prav tako pa koristim tudi podatke posameznih agencij, ki se ukvarjajo s posredovanjem pri transakcijah z nepremičninami. Zaradi varovanja poslovnih podatkov pri izvedbi prilagoditev ne navajam konkretnih identifikacijskih podatkov ampak samo podatke, na osnovi katerih je mogoče opraviti prilagoditve. Pri tem je slabost v tem, da je nepremičninski trg v Sloveniji dokaj majhen . Prilagoditve se nanašajo predvsem na čas transakcije ter na fizične različnosti nepremičnin (fizične lastnosti, kvaliteta gradnje in vzdrževanja, ugodnosti lokacije, funkcionalne ustreznosti, dostopnosti, starosti).

3.0 TEHNIČNI OPIS IN UPORABLJENA MERILA

Nepremičnina se nahaja na začetku naselja Rogatec - Celjska c. 39, Rogatec. V občini Rogatec. Izvedena je vsa potrebna komunalna infrastruktura za funkcioniranje tega območja.
Dostop do lokacije je s smeri državne ceste Rogaška Slatina - Rogatec, odcep na lokalno cesto. Objekti družbenega standarda se nahajajo v Rogatcu - oddaljenost cca 0,5 km.
Mikrolokacija nepremičnine je industrijsko poslovno območje, po namenski rabi gre za stavbno zemljišče, po podrobni namenski rabi pa za centralne dejavnosti (CU).
Dostop je med bencinsko črpalko in poslovno storitveno stavbo. Mikrolokacija je neposredno ob državni cesti, torej je vidnost same nepremičnine zelo dobra. Tranzitna situacija vozil skozi Rogatec se je po vstopu v Schengenski sistem spremenila. Samo naselje Rogatec se je po izgradnji infrastrukturnih objektov (cesta, krožišče,…) pododobilo. Razvija se območje centralnih dejavnosti, zgrajenih je bilo že tudi nekaj novih objketov. Za izvajanje dejavnosti pa se je potrebno ves čas angažirati.



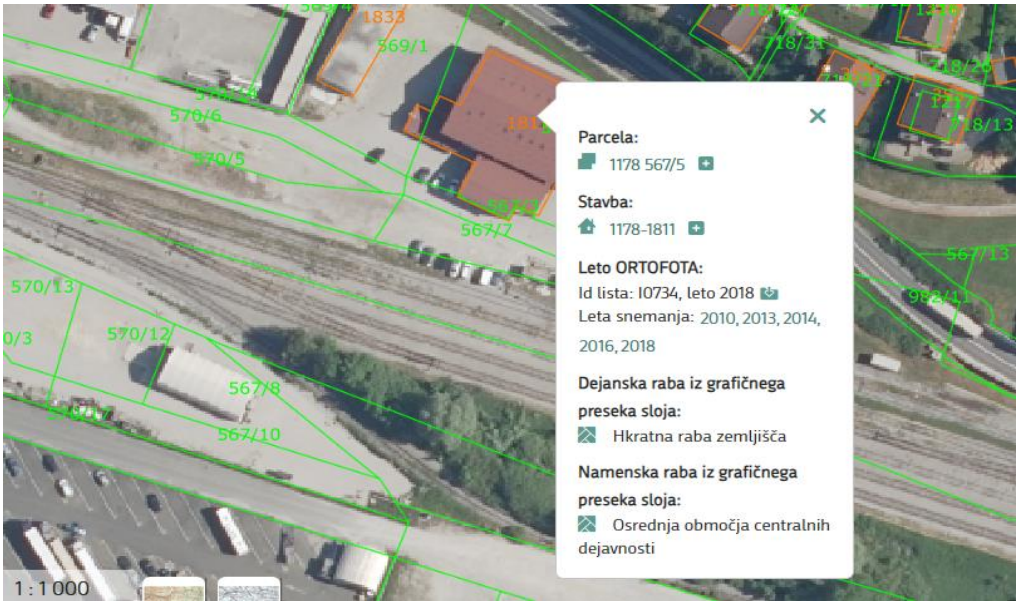
Makrolokacija nepremičnine (VIR: GURS, PISO)



Lokacija nepremičnine v k.o. Rogatec (vir: PISO)

Bližnji pogled na lokacijo (Vir: PISO)

Bližnji pogled na lokacijo (Vir: PISO)



Pogled na lokacijo (VIR: GURS, e-prostor)

Na sami lokaciji je postavljen objekt - (1811 k.o. 1178) in zunanja ureditev

Mikrolokacija stavbe št. 1811 v k.o. 1178

Osnovni podatki o stavbi

Objekt je po podatkih GURS neto tlorisne površine:

a) Stavba št. 1811 (bivalno-poslovna stavba)

- po podatkih GURS 713,90 m2 neto tlorisne površine oz. 502,70 m2 uporabne površine - stavba št. 1811 k.o. 1178- razpored po GURS : lokal, prodajalna 405,70 m2, poslovni prostor 97,0 m2, proizvodni in skladiščni prostor 75,5 m2, skupni komunikacijski prostor 90,6 m2, tehnični prostor 20,2 m2.

Stavba št. 1811 k.o 1178

Izmere po SIST ISO 9836

Poslovno-bivalna stavba (stavba 1811) - izmere objekta po standardu SIST ISO 9836 (izmere na licu mesta)

Pritlična etaža:

1. Vhod	1,17 x 2,00	2,34 m2
2. Pralnica za tovorna vozila	6,00 x 24,45	146,70 m2
3. Pralnica za osebna vozila	4,94 x 25,45	125,72 m2
4. Vulkanizerstvo - tovorna vozila	6,53 x 6,47 + 4,72 x 3,82	60,28 m2
5. Vulkanizerstvo - osebna vozila	5,31 x 8,52	45,24 m2
6. Prostor za ročno čiščenje vozil	6,50 x 6,04	39,26 m2
7. Kotlovnica	1,89 x 3,49	6,60 m2
8. Čistilna naprava	3,84 x 3,48	13,36 m2
9. Prostor za peko (slaščičarna)	6,49 x 4,14	26,87 m2
10. Bife - gostinski lokal	7,75 x 6,52 + 5,05 x 5,53 + 1,13 x 2,50	81,28 m2
11. Terasa	3,90 x 3,84 + 12,52 x 2,68	48,53 m2
12. WC za stranke	4,78 x 2,08	9,94 m2
13. WC za osebje + Garderoba (prehod) + Skladišče za pijačo	7,17 x 3,48	24,95 m2
16. Nadstrešek	7,93 x 16,90	134,02 m2
17. Skladišče za gume	(2,94 x 11,92) x 2	70,09 m2

I. nadstropje:

1. Stopnišče	6,20 x 1,18	7,32 m2
2. Hodnik	5,09x1,24+2,41x1,24+3,43x3,57+7,70x1,75+1,42x1,73	37,48 m2
3. Pisarna I	6,99 x 3,80	26,56 m2
4. Pisarna II	7,00 x 3,80	26,60 m2
5. Pisarna III	6,49 x 5,67	36,80 m2
6. Soba za delavce I	6,51 x 3,34 + 1,89 x 4,10	29,49 m2

7. Soba za delavce II	6,65 x 1,67 + 4,41 x 1,22	16,49 m2
8. Soba - nedokončana I	6,62 x 2,93	19,40 m2
9. Hodnik/skladišče	2,03 x 4,83	9,80 m2
10. WC za del I	1,73 x 2,40	4,15 m2
11. WC za sobo II	0,93 x 1,92	1,79 m2
12. WC I	1,95 x 1,02	1,99 m2
13. WC II	1,95 x 1,02	1,99 m2
14. Soba - nedokončana II	3,45 x 6,02	20,77 m2

Mansarda (v = > 1,60 m**)**

1. Stopnišče	1,16 x 5,25	6,09 m2
2. Hodnik	1,75 x 22,0 + 2,72 x 1,16 + 1,78 x 2,42	45,96 m2
3. Skupna kuhinja	5,42 x 2,23	12,09 m2
4. Skladišče	1,22 x 2,23	2,72 m2
5. WC - skupni	5,67 x 3,00 + 1,49 x 2,38	20,56 m2
6. Tuširnica - skupna	4,27 x 4,06	17,34 m2
7. Soba 1	5,46 x 2,89	15,78 m2
8. Soba 2	5,42 x 2,90	15,72 m2
9. Soba 3	5,14 x 2,91	14,96 m2
10. Soba 4	5,43 x 3,07	16,67 m2
11. Soba 5	5,19 x 2,91	15,10 m2
12. Soba 6	5,17 x 2,90	14,99 m2
13. Soba 7	5,18 x 2,90	15,02 m2
14. Soba 8	5,14 x 2,90	14,91 m2
15. Soba 9	5,13 x 2,91	14,93 m2
16. Soba 10	5,13 x 2,91	14,93 m2
17. Soba 11	5,13 x 1,70 + 1,29 x 2,42	11,84 m2
18. Soba 12	3,24 x 3,51	11,37 m2
19. Soba 13	2,94 x 3,26	9,58 m2
20. Postrešje	1,00 x 8,63	8,63 m2
	Pritličje skupaj:	835,18 m2
	Nadstropje I skupaj:	240,62 m2
	Mansarda skupaj:	299,19 m2
	Neto tlorisna površina etaž skupaj:	1.374,99 m2

Do bistveno različnih površin med etažami prihaja zaradi tega, ker del pritličja sega v dve etaži (višina pralnice za vozila znaša 6,0 m (delno pa so v pritličju še gostinski prostori)), mansarda pa je tlorisno upoštevana pri višini prostora višji od 1,6 m.

Razporeditev tlorisnih površin po SIST ISO 9836 - 1279:

Uporabne površine	TP =	1.077,64 m2 (tlorisne površine)
Tehnične površine	TP =	101,40 m2 (tlorisne površine)
Komunikacijske p.	TP =	195,95 m2 (tlorisne površine)
	Skupaj:	1.374,99 m2 (tlorisne površine)

TEHNIČNI OPISI OBJEKTA

Poslovno-bivalna stavba - stavba št. 1811 na parceli 567/5 k.o. Rogatec 1178

Na parceli 567/5 k.o. Rogatec (1178) stoji poslovno-bivalna stavba št. 1811, ki je v katastru stavb GURS vpisana s statusom stavbe: katrstrski vpis po ZEN z bruto tlorisno površino 1.335,10 m2. Gre za stavbo s tremi posameznimi deli - del stavbe 1, 2 in 3, ki predstavljajo storitvene površine, gostinske površine teer bivalne površine (namestitvene sobe). V naravi gre v celoti za poslovno bivalni objekt na naslovu Celjska c. 39, Rogatec z naslednjimi vsebinami:

- gostinstvo
- vulkanizerstvo
- slaščičarstvo
- avtopralništvo
- pisarniško poslovanje
- oddajanje sob

Osnovna stavba je bila zgrajena leta 2007 na podlagi gradbenega dovoljenja UE Šmarje pri Jelšah št. 351-140/2007-7 z dne 14.05.2007 za gradnjo poslovnostanovanjske stavbe s finalizacijo pritličja iste stavbe v I. fazi: avtopralnica za tovorna in osebna vozila, vulkanizerska delavnica in gostinski lokal. Leta 2010 je bil k poslovni stavbi zgrajen pritlični prizidek za jedilnico gostinskega lokala s pokritim letnim vrtom. Prav tako je bil leta 2010 zgrajen pritlični prizidek za vulkanizerstvo in večji nadstrešek z zaprtim skladiščem za gume v dveh etažah in sicer na podlagi gradbenega dovoljenja UE Šmarje pri Jelšah št. 351-138/2010-11 z dne 07.04.2010 za gradnjo skladišča in nadstreška z zaprtim skladiščem gum kot prizidkov k obstoječi poslovnostanovanjski stavbi. Za ureditev dela nadstropja in mansarde stavbe v pisarne in prostore za nastanitev ter ureditev dela prostorov za vulkanizacijo v prostor za izdelavo in prodajo slaščic je bilo izdano gradbeno dovoljenje iste UE št. 351-414/2016-25 z dne 30.10.2017 za legalizacijo sprememb nadstropja in podstrešja (mansarde) poslovno stanovanjske stavbe. Zaradi odstopanj izvedene gradnje od določil gradbenega dovoljenja je bila pridobljena tudi odločbe iste UE št. 351-497/2021-16 z dne 10.11.2021 za legalizacijo nadstreška s skladiščem gum in prizidka poslovne stavbe.
Za zgrajeno I. fazo poslovnostanovanjske stavbe (avtopralnica za tovorna in osebna vozila, vulkanizerska delavnica in gostinski lokal) je bilo izdano uporabno dovoljenje UE št. 351-544/2007 - 7 z dne 21.11.2007. Uporabno dovoljenje je v skladu z določili Gradbenega zakona bilo izdano tudi za nadstrešek s skladiščem gum in prizidek za vulkanizersko delavnico (odločba o legalizaciji). Ni pa predloženo uporabno dovoljenje za ureditev dela nadstropja in mansarde stavbe v prostore za nastanitev in pisarne ter dela prostorov vulkanizerske delavnice v prostor za izdelavo in prodajo slaščic. Prav tako ni predloženo gradbeno in uporabno dovoljenje za zgrajene prizidke za potrebe gostinskega lokala (jedilnica). Predpostavim, da bi bil legalizacija teh prostorov mogoče z minimalnimi stroški.
Izdano je še bilo Gradbeno dovoljenje UE Šmarje/J št. 351-233/2016-10 z dne 13.7.2016 za nadstrešek ob gostinskem lokalu (gostinski vrt) - legalizacija.

Opis stavbe

Gre za masivno gradnjo v treh etažah (pritličje, nadstropje in mansarda). Streha je dvokapnica, kritina je jeklena, izvedena je izolacijska fasada (DEMIT sistem z 8 cm toplotne izolacije). Nosilna konstrukcija je AB skelet z izzidanimi stenami, AB ploščami. Nosilna konstrukcija

prizidaka za potrebe gostinskega lokala je lesena, zaprta s PVC okenskimi paneli, nosilna konstrukcija nadstreška s skladiščem gum pa je jeklena konstrukcija z masivnimi zidovi. Tlaki so pretežno keramika, v bivalnih prostorih so PVC talne obloge, v delavnici so epoksi premazi (industrijski tlaki). Streha nad prizidkom vulkanizerske delavnice je ravna. Zunanje stavbno pohištvo je PVC (izolacijska zasteklitev) brez zunanjih senčil. V delavnici in avtopralnicah so vgrajena ALU industrijska sekcijska vrata z avtomatskim pomikanjem. Ogrevanje stavbe je izvedeno kot CK s pečjo na zemeljski plin. Izvedene so elektro instalacije (3 faze), vodovodne instalacije s kanalizacijo in priključkom na javni kanalizacijski sistem. V stavbi je locirana tudi čistilna naprava za tehnološke vode (za avtopralnice). Stenske in stropne obloge so slikarija, notranja vrata v nadstropju in mansardi so lesena. Tudi strešna okna.
Stavba je solidne gradnje v osnovnem cenovnem razredu oz. standardu obdelave ter primerno vzdrževana.

Karakteristike objekta:
- poslovnostanovanjska stavba: P + I + M
- leto gradnje: 2007 in prizidana 2010 ter kasnejša izvedba terase
- temelji: armiranoobetonski - AB plošča
- stene: betonski in opečni kvader (delno AB skeletna konstrukcija)
- vmesna stropna konstrukacija: AB plošče
- streha: lesena dvokapnica je kovinska
- kleparska dela: luksirana pločevina
- toplotna izolacija fasade - da (cca 5 - 8 cm)
- stavbno pohištvo: PVC okna z izolacijsko zasteklitvijo in lesena notranja vrata
- elektroinštalacije: 3-fazae
- vodovod: javni
- ogrevanje: zemeljski plin - CK
- ogrevanje sanitarne vode: preko sistema plinskega kotla
- talne obloge: keramika, PVC obloge
- ometi in gips/mavčne plošče
- gips plošče po poševninah in stropovih v mansardi

Obnove
- objekt je starosti 16 let - prizidave 13 let

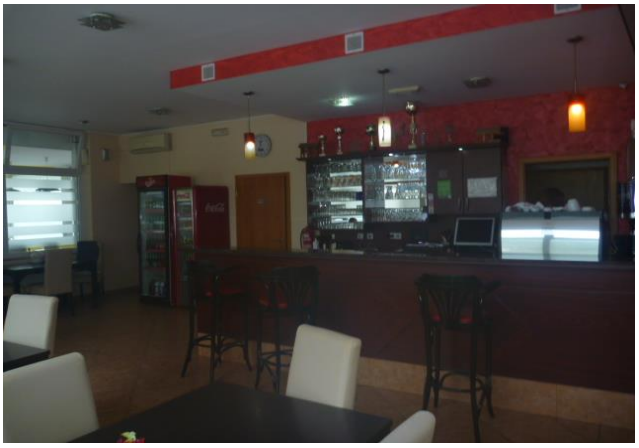
Gradbeno dovoljenje

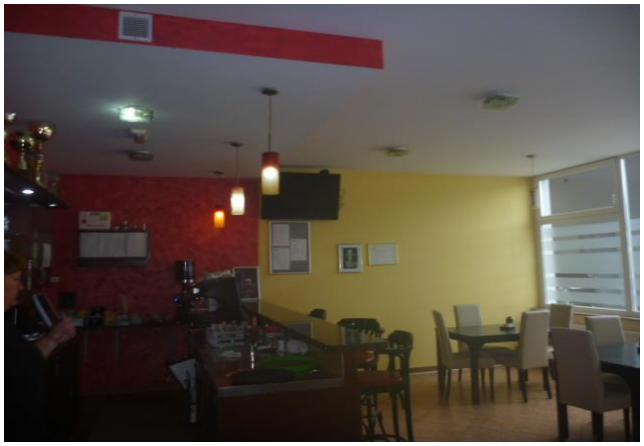
Gradbeno dovoljenje - naročnik je dostavil gradbena dovoljenja, različna. Navedeno zgoraj.

Del gostinskega vrta leži na sosednji parceli (v preteklosti v lasti sedanjega lastnika). Zaradi tega obravnavani del gostinskega vrta ne obravnavam izločilno in predpostavim, da lahko ta del legalizira z manjšimi stroški.

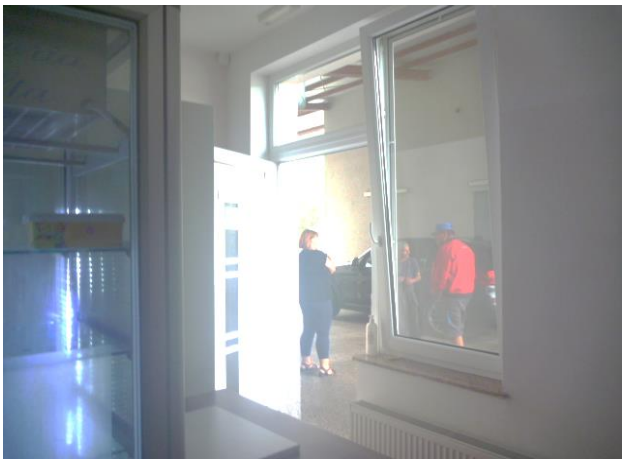
Fotografije - 25.07.2023

Zunanjost objekta

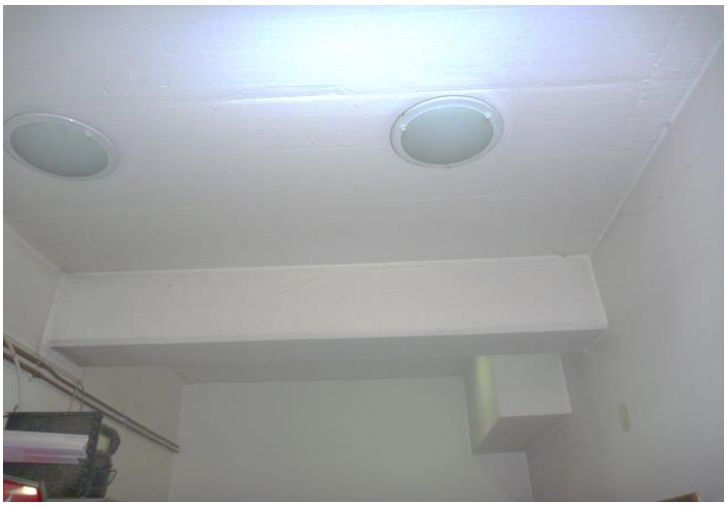


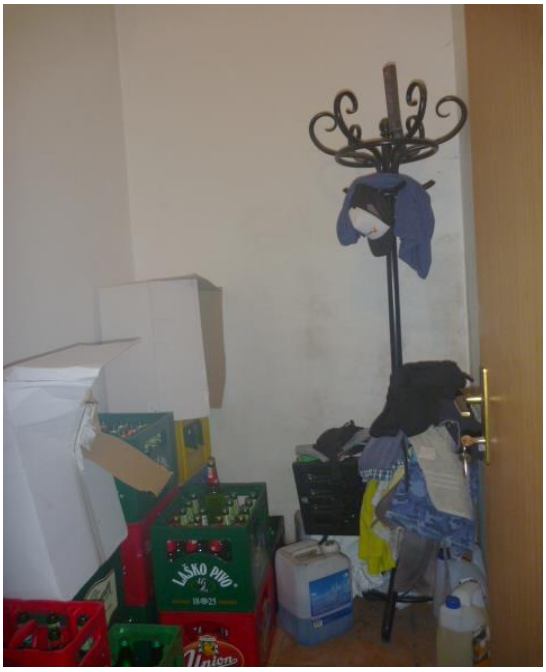


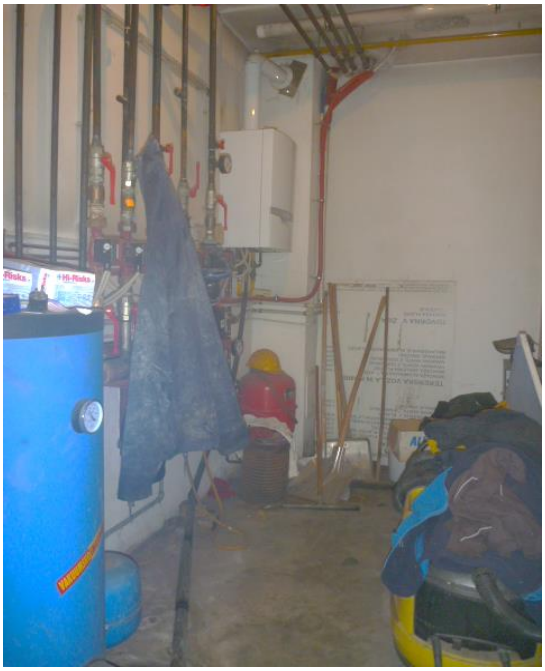
1825



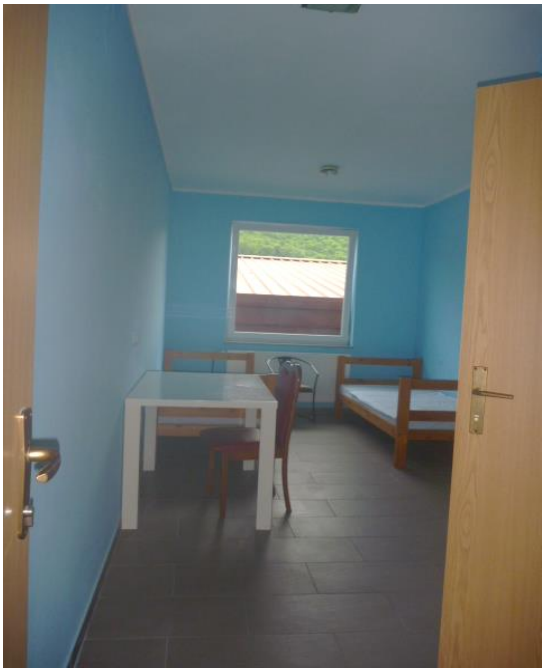
LAŠKO 1825

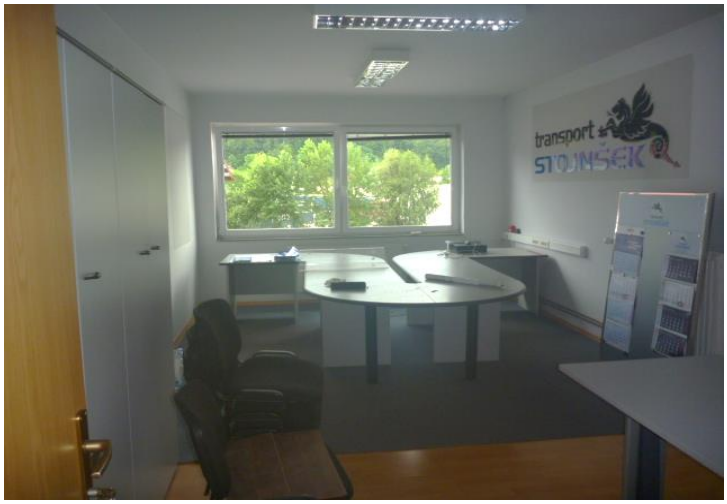


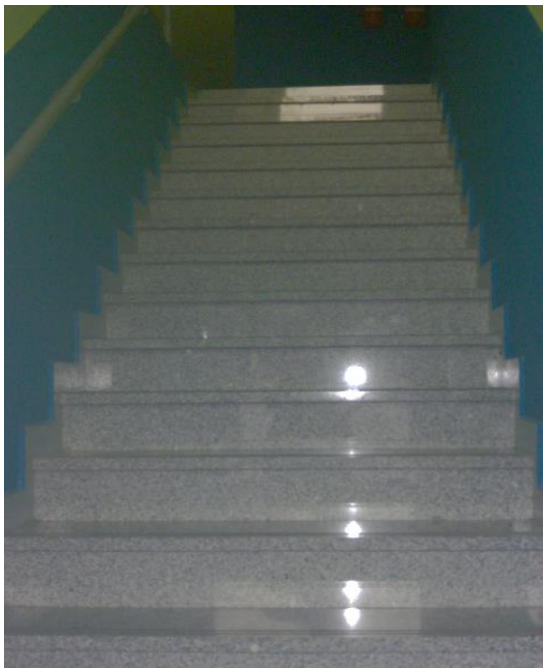

LAŠKO PIVO

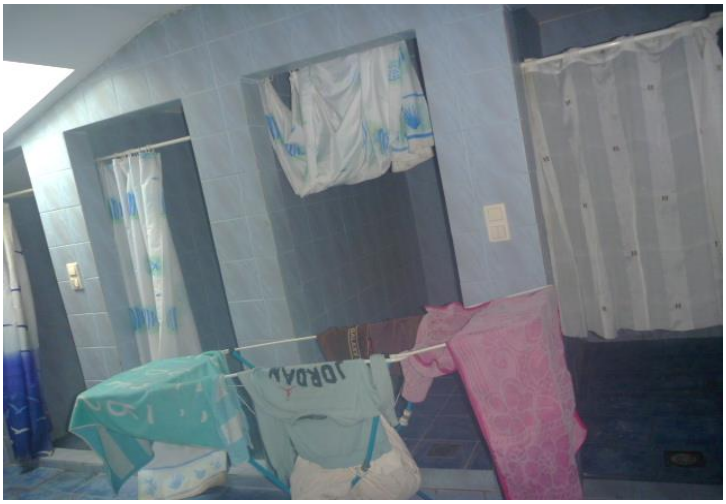


matjaž
NASLEDNJI VZDRŽEVALNI PREGLED
matjaž
A445



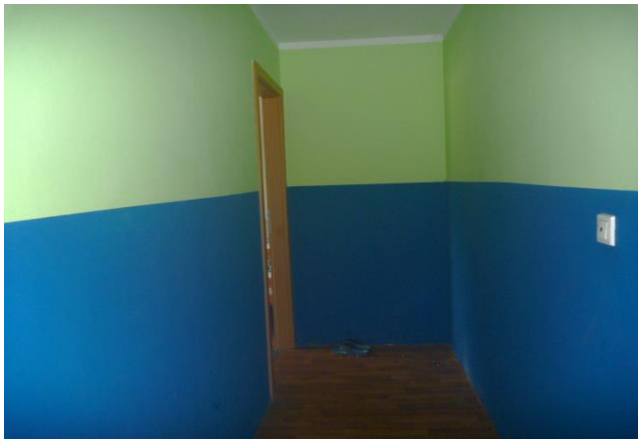

transport
STOJNŠEK

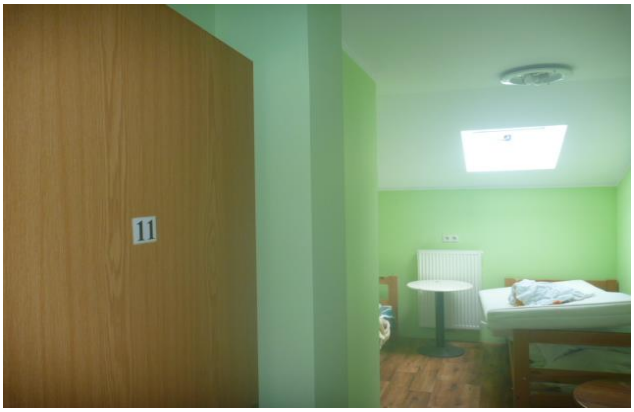


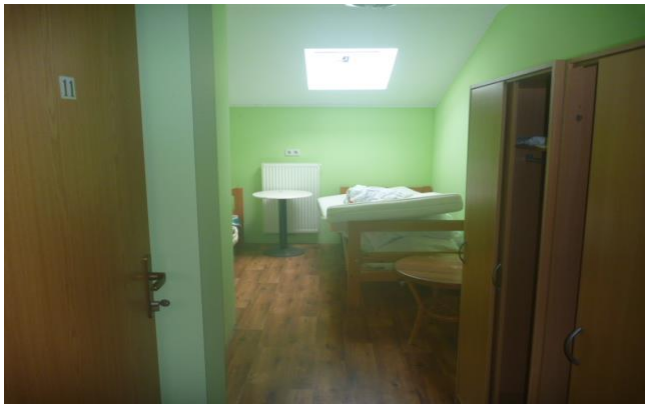


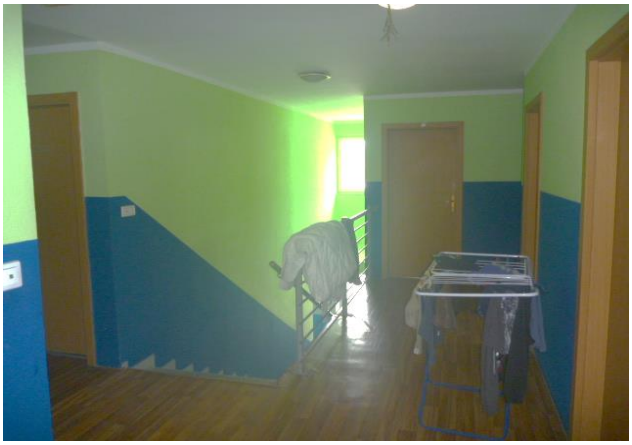
Slika: NAČRT EVAKUACIJE POSLOVNI OBJEKT IVAN FERČEC S.P. Celjska cesta 39, ROGAŠKA

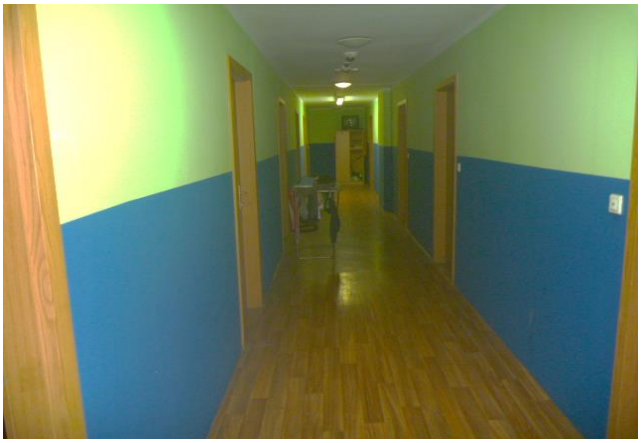
12

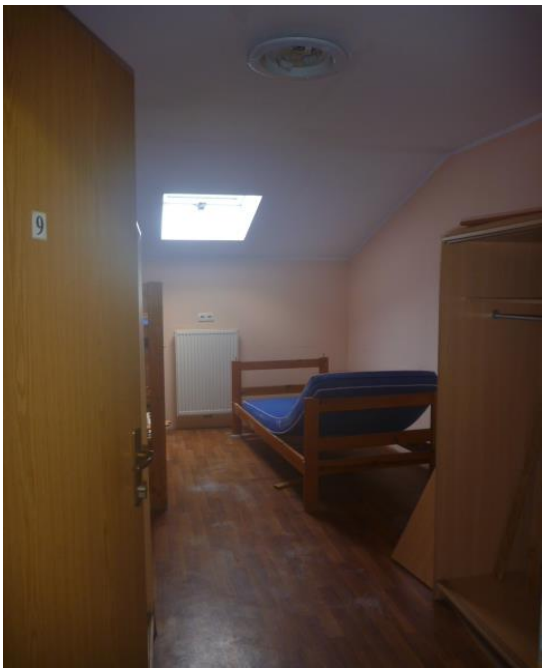


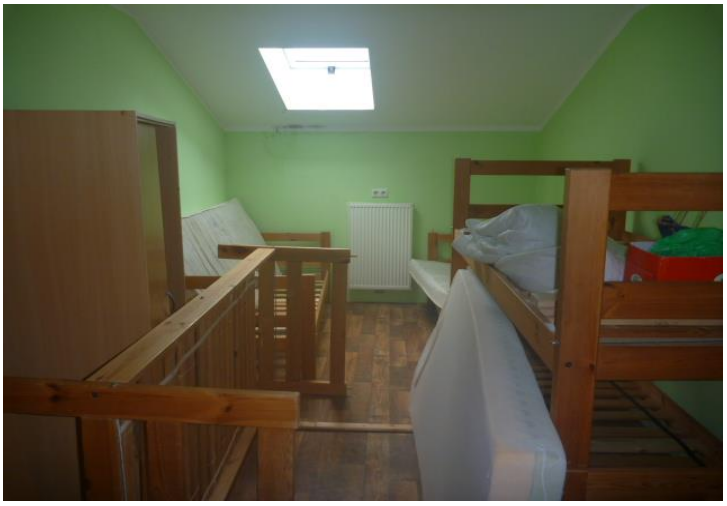

11

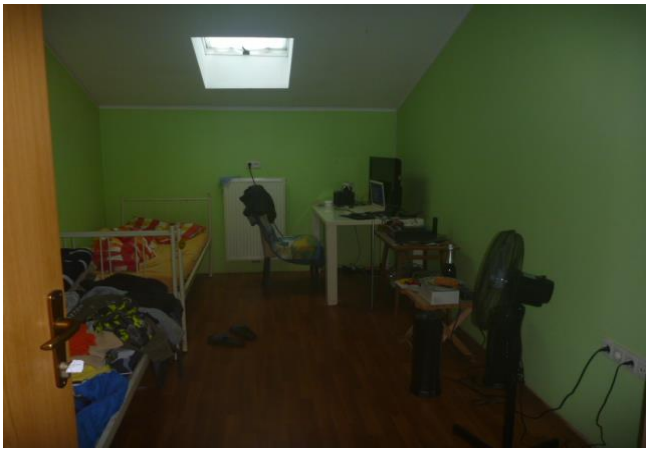
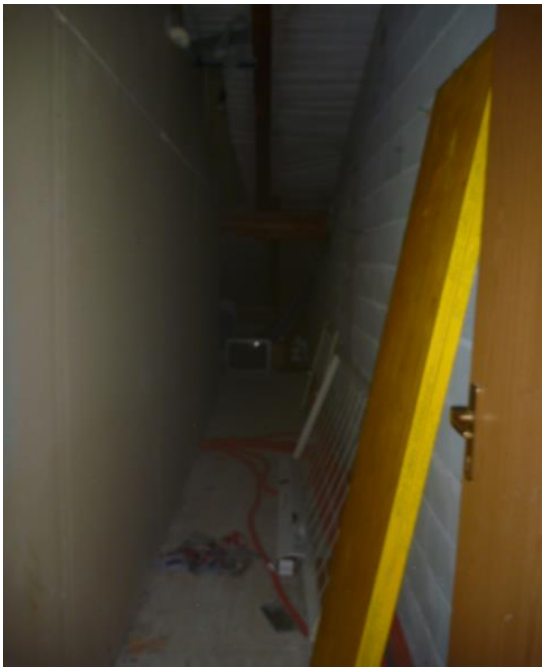

11

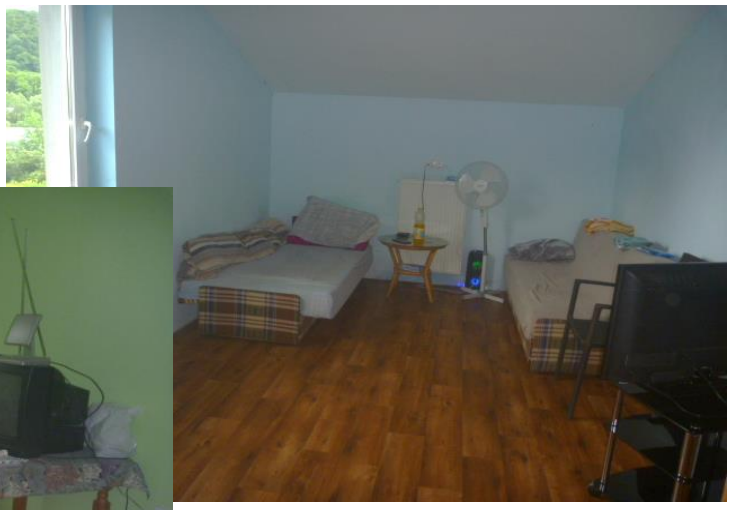
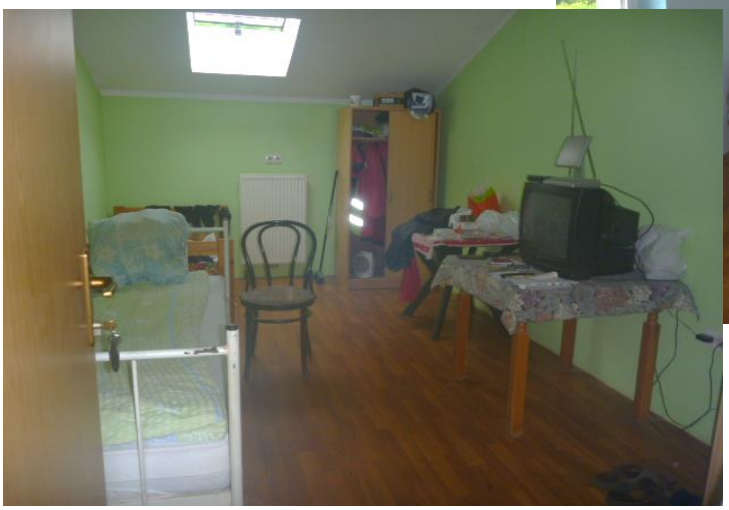





9



Notranjost objekta

GURS podatki o objektu:

Datum izdelave izpisa: 15.09.2023

IZPIS PODATKOV O STAVBI IN DELIH STAVBE

Katastrska občina:	1178 ROGATEC
Številka stavbe:	1811
Status stavbe:	Katastrski vpis po ZEN
Bruto tlorisna površina stavbe:	1.335,1m2
Število etaž:	3
Etaža, ki je pritličje:	1
Število stanovanj:	1
Število poslovnih prostorov:	2
Tip položaja stavbe:	samostoječa stavba
Najnižja višinska kota stavbe:	221,6 m
Najvišja višinska kota stavbe:	231,9 m
Karakteristična višina stavbe:	221,6 m
Leto izgradnje stavbe:	2007
Material nosilne konstrukcije:	kombinacija različnih materialov
Leto obnove fasade:	2016
Leto obnove strehe:	2016
Priključek na električno omrežje:	Da
Priključek na vodovodno omrežje:	Da
Priključek na kanalizacijsko omrežje:	Da
Priključek na omrežje plinovoda:	Da

Parcele pod stavbo

katastrska občina	številka parcele	površina tlorisa zemljišča pod stavbo na parceli	površina tlorisa stavbe na parceli
1178 ROGATEC	567/5	729 m2	729 m2

Naslovi stavbe

Rogatec, Rogatec, Celjska cesta 39

Številka dela stavbe: 1

Naslov:	Rogatec, Rogatec, Celjska cesta 39, 1
Št.stanovanja ali posl.prostora:	1
Status:	Katastrski vpis po ZEN
Dejanska raba:	del stavbe za opravljanje storitev
Uporabna površina:	502,7 m2
Neto tlorisna površina:	713,9 m2
Številka etaže:	1, 2
Številka etaže glavnega vhoda:	1
Upravnik:	/
Status upravnika:	/
Dvigalo:	Ne
Leto obnove instalacij:	2016
Leto obnove oken:	2016
Prostornina rezervoarjev in silosov:	/
Del stavbe v etažni lastnini:	Ne
Del stavbe skupni del stavbe v etažni lastnini:	Ne

Prostori dela stavbe

Vrsta prostora	Površina
lokal, prodajalna	405,7 m2
poslovni prostor	97,0 m2
proizvodni in skladiščni prostor	75,5 m2
skupni komunikacijski prostor	90,6 m2
tehnični prostor	20,2 m2

skupne sanitarije		24,9 m2

Sestavine dela stavbe: /
Upravljavci dela stavbe: /

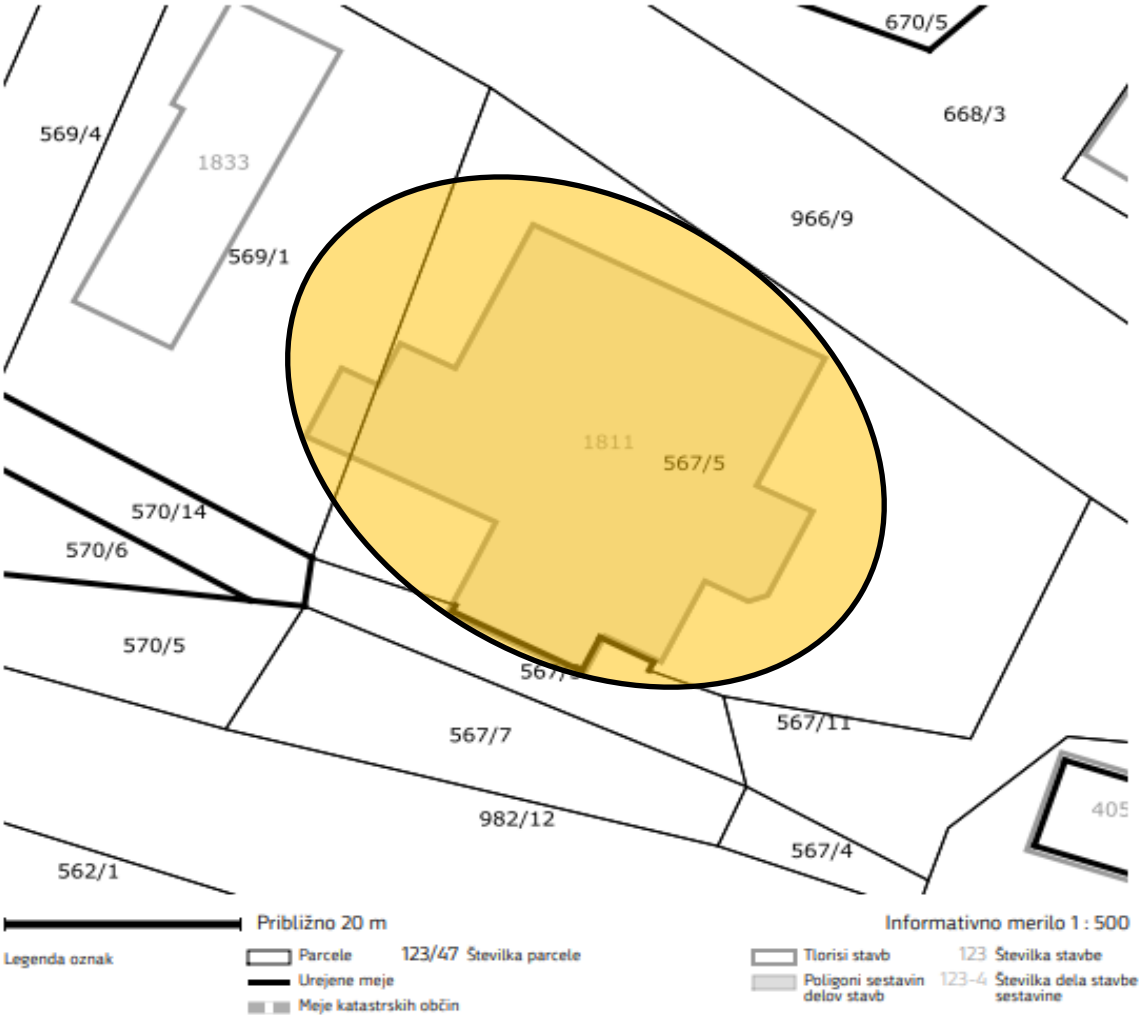
Lastništvo dela stavbe

tip lastnika	naziv	sedež	matična številka /nepremičnina	delež
P - pravi lastnik	FIL MONTING, storitve, d.o.o. - v stečaju	Rogatec, Celjska cesta 39, 3252 Rogatec	8048142000	1/1

Naslov in prostorske enote

Občina:	Rogatec
Naselje:	Rogatec
Poštni okoliš:	Rogatec
Upravna enota:	Šmarje pri Jelšah
Šolski okoliš:	OŠ Rogatec
Krajevna skupnost:	Rogatec
Vaška skupnost:	/
Četrtna skupnost:	/
Statistična regija:	Savinjska
Volilna enota DZ:	Volilna enota Maribor
Volilni okraj:	Volilni okraj Šmarje pri Jelšah
DZ volišče:	Dvorana KD Rogatec,Strmolska ul. 6, 3252 Rogatec
Lokalna volilna enota:	Volilna enota 1
Lokalno volišče:	Kulturni dom,Strmolska ulica 6

katastrska občina 1178 ROGATEC, stavba 1811



Zunanja ureditev

Na parcelah je izvedena zunanja ureditev, ki zajema ureditev dvorišča in ostalih površin, ki so sestavni del celotne nepremičnine.
Gre za ureditev asfaltiranih, delno makadamskih površin ter zelenic.

Fotografije zunanje ureditve

Komunalna oprema okolice:

- individualna kom. raba :
  - elektrika, vodovod, kanalizacija, telekomunikacije

- kolektivna kom. raba:
  - asfaltno cestišče z robniki in pločnikov, JR, hidranti, MK,…

Analiza najgospodarnješe rabe

Analizo najgospodarnejše rabe zemljišča ne izvedem, saj je evidentno, da gre za nepremičnino v urbani soseski, ki predstavlja novejši poslovni objekt z dobro dostopnostjo. Zasedenost zemljišča je ob obstoječi gradnji tolikšna, da ni mogoče pričakovati, da bi z drugačno pozidanostjo lahko bili doseženi boljši Fsi faktorji. Prav tako ni verjetno, da bi bilo na obravnavanem območju smiselno graditi večetažne objekte za namen bivanja oz. poslovnostanovanjsko dejavnost - gre za območje centralnih dejavnosti (CU)!
Soseska omejuje gabarite (višine) objektov na obstoječe.
Pomen najgospodarnejše rabe zemljišča je v tem, da je to tista varianta (pozidave), ki je zakonsko dovoljena, finančno izvedljiva in daje s kapitalizacijo dohodka najvišjo sedanjo vrednost.
Skladno z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti MSOV, točka 32: "Tržna vrednost sredstva odraža njegovo najgospodarnejšo uporabo. Najgospodarnejša uporaba sredstva je tista,

ki maksimira njegovo zmogljivost oz. potencial in ki je mogoča, zakonito dopustna in finančno izvedljiva. Najgospodarnejša uporaba se lahko nanaša na nadaljevanje sedanje uporabe sredstva ali na neko drugačno vrsto uporabe. To je določeno glede na uporabo, ki jo tržni udeleženec za sredstvo predvideva, ko oblikuje ceno, ki bi jo bil pripravljen ponuditi."
MSOV pa dalje pravi: "Najgospodarnejša uporaba sredstva, za katero se vrednost ocenjuje posamično, je lahko drugačna od najgospodarnejše uporabe sredstva kot dela skupine, kadar je treba upoštevati njegov prispevek k celotni vrednosti skupine." In še: " Določitev najgospodarnejše uporabe vključuje premislek:

- da se ugotovi ali je uporaba možna, je treba upoštevati, kaj bi se tržnim udeležencem zdelo primerno;
- da se pretehta, ali je uporaba zakonito dopustna, je treba upoštevati vse zakonske omejitve za uporabo sredstva, na primer dovoljeno rabo prostora v skladu s prostorsko zakonodajo;
- da je finančna izvedljivost uporabe upošteva premislek, ali je drugačna možna uporaba, ki je fizično mogoča in zakonsko dopustna, ob upoštevanjustroškov spremembe uporabe ustvarila značilnemu udeležencu trga zadosten donos, ki bo dodaten in večji od donosa sedanje uporabe."

ANU v obravnavanem primeru:
Menim, da komentar o najgospodarnejši uporabi v obravnavanem primeru ni smiselen zaradi naslednjega:

- predmetna nepremičnina je locirana v poslovni soseski, kot poslovni objekt ter že zaradi tega ni bila izkoriščena ter je v takšnem stanju, da bi stroški predelave (odstranitve in izpraznitve zemljišč predstavljali finančno nepotreben strošek
- Analiza najgospodarnejše uporabe (ANU) obstoječe pozidave bi vključevala scenarij, da bi lastnik (ali morebitni kupec) predelal stavbo v stavbo z drugačno namembnostjo, ki bi bila gospodarnejša od sedanje uporabe in tudi najgospodarnejša od vseh možnih ostalih uporab. Možnost bi bila še, da bi obstoječa stavba bila namenjena drugačni uporabi od sedanje. Poleg navedenega bi tudi za primerljive nepremičnine bilo možno spremeniti sedanjo uporabo v najgospodarnejšo uporabo, če bi bilo to gospodarnejše od nadaljevanja sedanje uporabe. Menim, da nobeden od navedenih scenarijev ni realno verjeten in je s tem opustitev ANU utemeljena oz. je trenutna raba hkrati najgospodarnejša..

Pojasnilo je podano v kontekstu ocenjevanja vrednosti lastninske pravice obravnavane nepremičnine in ne velja tudi na splošno.

4.0 NABAVNOVREDNOSTNI NAČIN

Nabavnovrednostni način na osnovi nadomestitvenih stroškov

Vrednost nepremičnine - stroški izboljšav (objektov in zunanje ureditve) brez zemljišča

A. Izboljšave

1. Objekt - poslovnostanovanjska stavba - št. 1811 k.o. 1178

Neto tlorisna površina - po SIST ISO 9836

Uprabne površine	TP =	1.077,64	m2 (neto tlorisne površine)
Tehnične površine	TP =	101,40	m2 (neto tlorisne površine)
Komunikacijske p.	TP =	195,95	m2 (neto tlorisne površine)
	Skupaj:	1.374,99	m2 (neto tlorisne površine)

Za oceno stroška izgradnje uporabim podatke o stroških izgradnje podobnega objekta s portala PEG.

Uporabim podatke o:
Stanovanjsko - poslovni objekt (35% - 65%) - (K+P+2N, 1500 m2); S.S. - 2022

Opis - iz portala PEG za tipično gradnjo:

Stanovanjsko - poslovni objekt, 65% poslovni del (trgovine, biroji, zdravniške ordinacije...), 35% stanovanjske površine; objekt kot samostoječa stavba s poševno streho, polno izkoriščena klet, K+P+2N, 1500m2 uporabne površine, srednji cenovni razred (203421231)

Zahtevnost objekta: V

Ocena površin in prostornin:

Koeficient:	0.9
Število osnovnih enot (osnovna enota je hiša):	1 enot
Površina osnovne enote:	1500 m2
Uporabna površina:	1500 m2
Neto tlorisna površina:	1943 m2
Bruto tlorisna površina:	2235 m2
Bruto prostornina:	7376 m3

GOI (300+400-470):	100%	2.304.756,59 €
Vrednost GOI za m2 uporabne površine:	1.536,50 € /m2	
Vrednost GOI za m2 neto površine:	1.185,89 € /m2	
Vrednost GOI za m2 bruto površine:	1.031,21 € /m2	

V vrednosti je delno zajeta tudi zunanja ureditev, načrti, vodenje investicije,… Ni pa zajete vrednost zemljišča in njegove priprave. Zemljišče je v okviru tega načina ocenjevanja obravnavano ločeno.

Po mojem mnenju je glede na primerljivo velikost vrednost stroška izgradnje zgoraj opisanega objekta primerljiva s stroški izgradnje obravnavnega objekta zmanjšano za 20% - zaradi same kvalitete uporabljenih materialov in nedokončanosti.
Zaradi tega upoštevam stroške izgradnje v vrednosti kot je prikazano zgoraj.

NSNO (ocena nabavnega stroška novega (končanega) objekta z zunanjo ureditvijo)

	m2		€/m2		nabavni strošek
NSN U	1.077,64	x	1.229,20	=	1.324.629,93 €
NSN T	101,40	x	614,60	=	62.320,13 €
NSN K	195,95	x	614,60	=	120.432,47 €
Investitorjevi stroški (načrti, organizacija,…) - 10% (PEG)					150.738,25 €
				Skupaj:	1.658.120,78 €

- ocena zastaranja objekta (ZO):

- fizična obrabljenost:

- dejanska starost: 15,25 let - dograditve

Dejanska starost je vezana na dograditve oz starost in sicer:
- ocena: 75% objekta (temelji, stene, ostrešje, medetažne konstrukcije, stopnišča) je starosti 16 let
- ocena: 25% objekta (prizidki, nadstreški) je starosti 13 let

Izračun: 0,75 x 16 + 0,25 x 13 = 15,25 let

- ekonomska življenj. doba: 70 let
- kronološka starost 16 let
- absolutna življenjska doba 120 let
- poprečna cena 1096,29 €/m2

A. Gradbena dela 51 %

	NV (€)	Kratkotrajni elementi (€)	Dolgotrajni elementi (€)	Dejanska starost-let	Doba koristnosti	Odpis (%) (max 70%)	OV (KE)	OV (DE)
Zemeljska 3%	49.743,62 €		49.743,62 €	16	70	22,86%	0,00 €	11.369,97 €
Betonska 2%	33.162,42 €		33.162,42 €	16	70	22,86%	0,00 €	7.579,98 €

Zidarska 3%	49.743,62 €		49.743,62 €	16	70	22,86%	0,00 €	11.369,97 €
Tesarska 25%	414.530,19 €		414.530,19 €	16	70	22,86%	0,00 €	94.749,76 €
Krovska 11%	182.393,29 €	182.393,29 €		16	50	32,00%	58.365,85 €	0,00 €
Kanalizacija 2%	33.162,42 €		33.162,42 €	16	50	32,00%	0,00 €	10.611,97 €
Fasada 5%	82.906,04 €		82.906,04 €	16	30	53,33%	0,00 €	44.216,55 €
	845.641,60 €				Skupaj odpis gr. dela:		58.365,85 €	179.898,21

B. Obrtniška 31 %

	NV (€)	Kratkotrajni elementi (€)	Dolgotrajni elementi (€)	Dejanska starost-let	Doba koristnosti	Odpis (%)	OV (KE)	OV (DE)
Kleparska 5%	82.906,04 €	82.906,04 €		16	40	40,00%	33.162,42 €	0,00 €
Ključavničar. 2%	33.162,42 €	33.162,42 €		16	40	40,00%	13.264,97 €	0,00 €
Mizarska 8%	132.649,66 €	132.649,66 €		16	40	40,00%	53.059,86 €	0,00 €
Keramičarska 8%	132.649,66 €	132.649,66 €		16	40	40,00%	53.059,86 €	0,00 €
Tlakarska 3%	49.743,62 €	49.743,62 €		16	40	40,00%	19.897,45 €	0,00 €
Slikopleskar. 5%	82.906,04 €	82.906,04 €		16	10	160,00%	132.649,66 €	0,00 €
	514.017,44 €				Skupaj odpis obrt. dela:		305.094,22 €	0,00 €

C. Instalacije 18 %

	NV (€)	Kratkotrajni elementi (€)	Dolgotrajni elementi (€)	Dejanska starost-let	Doba koristnosti	Odpis (%)	OV (KE)	OV (DE)
Vodovod, kanalizacija 3%	49.743,62 €	49.743,62 €		16	40	40,00%	19.897,45 €	0,00 €
Ogrevanje, hl. 9%	149.230,87 €	149.230,87 €		16	30	53,33%	79.589,80 €	0,00 €
Elektro instlacije 6%	99.487,25 €	99.487,25 €		16	30	53,33%	53.059,86 €	0,00 €
	298.461,74 €				Skupaj odpis instalac.:		152.547,11 €	0,00 €

D. Investitorski stroški, načrti - 15,9%

	NV (€)	Kratkotrajni elementi (€)	Dolgotrajni elementi (€)	Dejanska starost-let	Doba koristnosti	Odpis (%)	OV (KE) €	OV (DE) €
Invest. stroški 15,9 % od GOI	263.641,20 €		263.641,20 €	15,25	70	21,79%	0,00	57.436,12
	263.641,20 €				Skupaj odpis inv.str..:		0,00	57.436,12

Fizično zastaranje skupaj:

	NV (€)	Kratkotrajni elementi (€)	Dolgotrajni elementi (€)	Dejanska starost-let	Doba koristnosti	Odpis (%)	OV (KE) €	OV (DE) €
GOI + inv. str.	1.921.761,98	994.921,47	926.889,52				516.007,19	237.334,33

Fizično zastaranje kratkotrajnih (KE) in dolgotrajnih elementov (DE) skupaj znaša:

- fizična obrabljenost 753.341,51 €

- funkcionalno zastaranje :- nedokončanost, slaba povezanost med etažami in prostori, več manjših prostorov, dvonamenskost prostorov (prehodi, del prostorov ni v funkciji

1.374,99	x	80,00 €/m2	=	109.999,03 €

- ekonomsko zastaranje :

- bližina železnic, neatraktivnost lokacije

1.374,99	x	75,00 €/m2	=	103.124,09 €

Rekapitulacija zastaranja :

- fizična obrabljenost :	-753.341,51 €
- funkcionalno zastaranje :	-109.999,03 €
- ekonomsko zastaranje:	-103.124,09 €
Skupaj:	-966.464,64 €

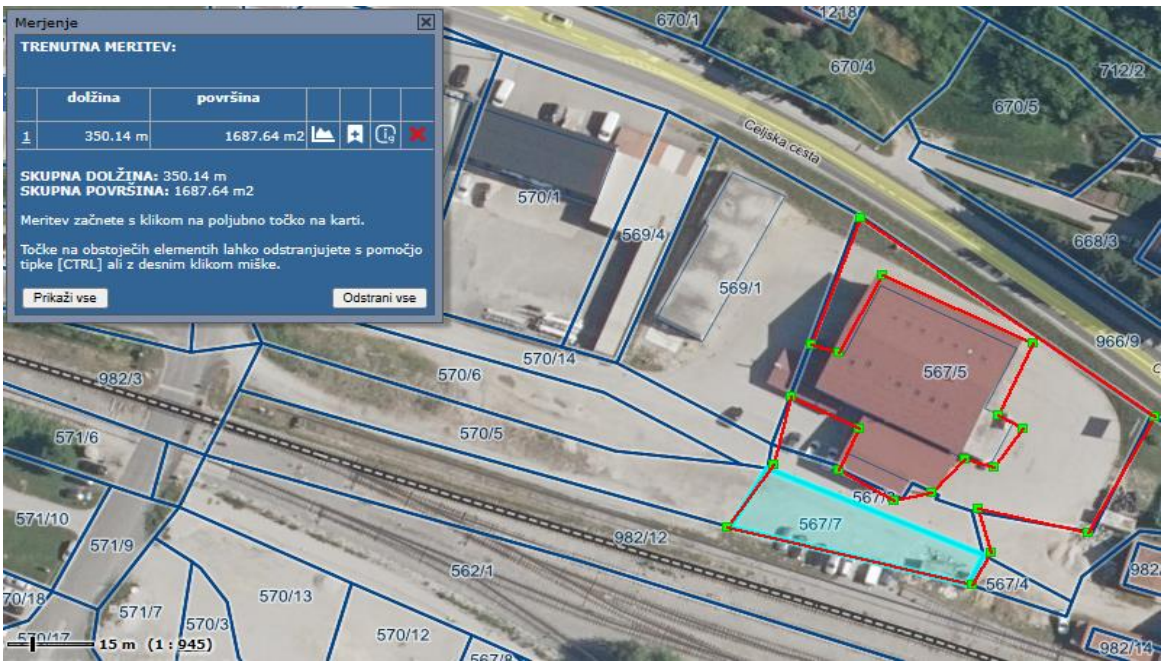
- strošek objekta (SO = NSNO - ZO) - stavba št. 1811 k.o. 1178

1.658.120,78 €	-966.464,64 €	=	**691.656,14 €**

2. Zunanja ureditev (pripadajoča površina na obravnavanih parcelah) - delno upoštevano v okviru vrednosti izgradnje stanovanjskoposlovnega objekta (PEG portal) - 8,5%

NSNO (ocena nabavnega stroška nove (končane) zunanje ureditve skupaj z bazenom)

	m2		€/m2		nabavni strošek
NSN U	1.700,00	x	50,00	=	85.000,00 €
				Skupaj:	85.000,00 €



- ocena zastaranja zunanje ureditve (ZO):

- fizična obrabljenost:

- dejanska starost: 20 leti (poprečno)

- ekonomska življenj. doba: 30 let (depreciacija)
- kronološka starost 20 let
- absolutna življenjska doba 40 let
- poprečna cena 50,00 €/m2

A. Gradbena dela 55 %

	NV (€)	Kratkotrajni elementi (€)	Dolgotrajni elementi (€)	Dejanska starost-let	Doba koristnosti	Odpis (%) (max 70%)	OV (KE)	OV (DE)
Zemeljska 25%	21.250,00 €		21.250,00 €	20	40	50,00%	0,00 €	10.625,00 €
Betonska 15%	12.750,00 €		12.750,00 €	20	40	50,00%	0,00 €	6.375,00 €
Zidarska 7%	5.950,00 €		5.950,00 €	20	40	50,00%	0,00 €	2.975,00 €
Tesarska 3%	2.550,00 €		2.550,00 €	20	40	50,00%	0,00 €	1.275,00 €
Krovska 2%	1.700,00 €	1.700,00 €		20	40	50,00%	850,00 €	0,00 €
Kanalizacija 2%	1.700,00 €		1.700,00 €	20	40	50,00%	0,00 €	850,00 €
Fasada 1%	850,00 €		850,00 €	20	40	50,00%	0,00 €	425,00 €
	46.750,00 €				Skupaj odpis gr. dela:		850,00 €	22.525,00

B. Obrtniška 28 %

	NV (€)	Kratkotrajni elementi (€)	Dolgotrajni elementi (€)	Dejanska starost-let	Doba koristnosti	Odpis (%)	OV (KE)	OV (DE)
Kleparska 1%	850,00 €	850,00 €		20	40	50,00%	425,00 €	0,00 €
Ključavničar. 1%	850,00 €	850,00 €		20	40	50,00%	425,00 €	0,00 €
Mizarska 3%	2.550,00 €	2.550,00 €		20	40	50,00%	1.275,00 €	0,00 €
Keramičarska 8%	6.800,00 €	6.800,00 €		20	40	50,00%	3.400,00 €	0,00 €
Tlakarska 3%	2.550,00 €	2.550,00 €		20	40	50,00%	1.275,00 €	0,00 €
Slikopleskar. 2%	1.700,00 €	1.700,00 €		20	10	200,00%	3.400,00 €	0,00 €
Hortikultura 10%	8.500,00 €	8.500,00 €		20	30	66,67%	5.666,67 €	0,00 €
	15.300,00 €				Skupaj odpis obrt. dela:		10.200,00 €	0,00 €

C. Instalacije 17 %

	NV (€)	Kratkotrajni elementi (€)	Dolgotrajni elementi (€)	Dejanska starost-let	Doba koristnosti	Odpis (%)	OV (KE)	OV (DE)
Vodovod, kanalizacija 3%	2.550,00 €	2.550,00 €		20	30	66,67%	1.700,00 €	0,00 €
Ogrevanje, hl. 8%	6.800,00 €	6.800,00 €		20	30	66,67%	4.533,33 €	0,00 €
Elektro instlacije 6%	5.100,00 €	5.100,00 €		20	30	66,67%	3.400,00 €	0,00 €
	14.450,00 €				Skupaj odpis instalac.:		9.633,33 €	0,00 €

D. Investitorski stroški, načrti - 15,9%

	NV (€)	Kratkotrajni elementi (€)	Dolgotrajni elementi (€)	Dejanska starost-let	Doba koristnosti	Odpis (%)	OV (KE) €	OV (DE) €
Invest. stroški 15,9 % od GOI	13.515,00 €		13.515,00 €	20	30	66,67%	0,00	9.010,00
	13.515,00 €				Skupaj odpis inv.str..:		0,00	9.010,00

Fizično zastaranje skupaj:

	NV (€)	Kratkotrajni elementi (€)	Dolgotrajni elementi (€)	Dejanska starost-let	Doba koristnosti	Odpis (%)	OV (KE) €	OV (DE) €
GOI + inv. str.	90.015,00	39.995,00	58.565,00				20.683,33	31.535,00

Fizično zastaranje kratkotrajnih (KE) in dolgotrajnih elementov (DE) skupaj znaša:

- fizična obrabljenost 52.218,33 €

- funkcionalno zastaranje :

- /

1.700,00 x 0,00 €/m2 = 0,00 €

- ekonomsko zastaranje :

- bližina železnice in neatraktivnost lokacije

1.700,00 x 5,00 €/m2 = 8.500,00 €

Rekapitulacija zastaranja :

- fizična obrabljenost :	-52.218,33 €
- funkcionalno zastaranje :	0,00 €
- ekonomsko zastaranje:	-8.500,00 €
Skupaj:	-60.718,33 €

- strošek zunanje ureditve (SZU = NSNZU - ZZU) - parcela 567/5, 567/7, 567/3 k.o. 1178

85.000,00 € -60.718,33 € = **24.281,67 €**

Del vrednosti zunanje ureditve je že zajet v strošku izgradnje objekta. Zaradi tega je tukaj upoštevana razlika:

24.281,67 € - 58.790,77 € = **-34.509,11 €**

3. Donos investitorja

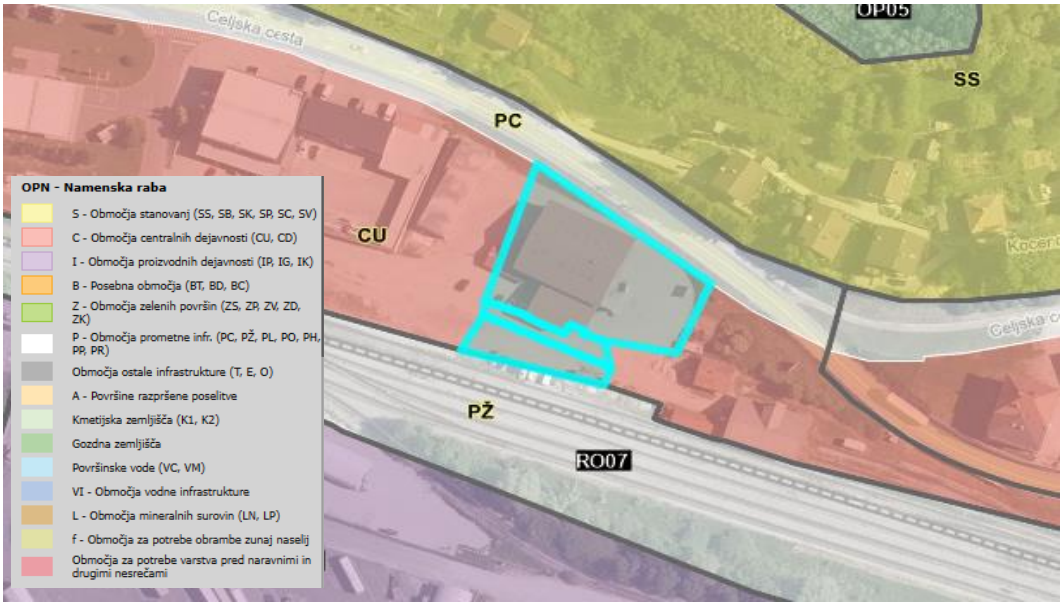
- donos investitorja (DI) je denarno nadomestilo subjekta za vodenje priprave zemljišča in postopka graditve - je že zajet v vrednosti stroška izgradnje objektov (po PEG portalu).

Rekapitulacija ocene vrednosti nepremičnine brez zemljišča :

Strošek objekta	691.656,14 €
Strošek zunanje ureditve	-34.509,11 €
Skupaj :	**657.147,03 €**

B. Zemljišče

Za izračun vrednosti uporabim način tržnih primerjav (oz. preteklih ponudb) in sicer za parcelo, ki ima po OPN status stavbnega zemljišča - fundusa z okolico.



Po podrobni namenski rabi gre za zemljišče, ki leži v območju centralnih dejavnosti.

Podatke za podobne nepremičnine najdem delno v svojih bazah podatkov in delno na nepremičninskih agencijah in nepremičninskih oglasih.

Zemljišče je po namenski rabi v celoti stavbno zemljišče.

k.o.	Parcela	Površina skupaj	Površina (stavbna)	Površina (ostalo)	ID
1178	567/3	209,0	209,0	0,0	2681386
1178	567/5	2.128,0	2.128,0	0,0	2345299
1178	567/7	388,0	388,0	0,0	197195
Skupaj :		2.725,0	**2.725,0**	0,0	

Pripadajočega stavbnega zemljišča je skupaj torej v velikosti : **2.725,00 m2**

⇕ št.	⇕ šifra k.o.	⇕ ime k.o.	⇕ številka	⇕ površina	⇕ boniteta	⇕ dat.spremembe	⇕ urejena	⇕ primarna nam.raba
1	1178	ROGATEC	567/3	209	-1		-	stavbna zemljišča (100%)
2	1178	ROGATEC	567/5	2128	-1		-	stavbna zemljišča (100%)
3	1178	ROGATEC	567/7	388	-1		-	stavbna zemljišča (100%)
				VSOTA: **2725.00**				

Po načinu tržnih primerjav upoštevaje prilagoditve zaradi odstopanj od predmetnega zemljišča ocenim vrednost prostega komunalno opremljenega poseljenega zemljišča na navedeni lokaciji na:

Podatki/ID posla	Datum posla	Katastrska občina	Vir podatkov	Zemljišče	Površina m2	Znesek	Cena €/m2
1 - 735009	9.3.2023	Rogatec	Trgoskop	900/11	1195,0	30.600,00	25,61
2 - 652690	8.4.2022	Rogatec	Trgoskop	902/31-več	3363,0	78.014,00	23,20
3 - 646649	4.3.2022	Rogatec	Trgoskop	902/40	754,0	15.850,00	21,02
4 - 650606	7.4.2022	Rogatec	Trgoskop	528/1	1580,0	30.000,00	18,99
5 - 740654	6.5.2023	R. Slatina	Trgoskop	1066	251,0	3.325,0	13,25

Mreža prilagoditev in ocena vrednosti po načinu tržnih primerjav

Elementi	Referenčne prodaje					
	ocenjevana	parcela 1	parcela 2	parcela 3	parcela 4	parcela 5
Indikativna pr. cena		25,61	23,20	21,02	18,99	13,25
Datum prodaje/cenitve	15.9.23	9.3.23	8.4.22	4.3.22	7.4.22	6.5.23
- čas - trend sprememb-%	17,00	1,088	1,245	1,261	1,245	1,061
cena/enoto prilagojena		27,87	28,87	26,50	23,64	14,06
Pogoji prodaje		trg	trg	trg	trg	trg
		1	1	1	1	1
-prilag. za pogoje		1	1	1	1	1
cena/enoto prilagojena		27,87	28,87	26,50	23,64	14,06
Lokacija		slabša	slabša	slabša	slabša	slabša
- prilag. za lokacijo		1,05	1,05	1,05	1,05	1,1
cena/enoto prilagojena		29,27	30,31	27,83	24,82	15,47
Fizične značilnosti						
- površina (m2)	2.725,0	manjša	večja	manjša	manjša	manjša
(osnovna parcela)	običajna	0,9	1,05	0,9	0,95	0,9
- oblika	uporabna	uporabna	uporabna	uporabna	uporabna	uporabna
(osnovna parcela)	običajna	1	1	1	1	1
- dostop, omejitve	LC	podoben	podoben	podoben	podoben	podoben
		1	1	1	1	1
- status zemljišča	SZ	SZ	SZ	SZ	SZ	SZ
		1	1	1	1	1
- kom. oprema	potrebna	slabša	slabša	slabša	podobna	slabša
		1,05	1,05	1,05	1	1,1
-prilag. za fiz. znač.		0,95	1,10	0,95	0,95	0,99
cena/enoto prilagojena		27,66	33,42	26,30	23,58	15,31
Uteži	1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
Prilagojen cena						
- izračun (€/m2)	25,2537593					
- zaokrožitev (€/m2)	**25,25**					

Ponderirano povprečje prilagojenih vrednosti primerljivih posesti: **25,25 EUR/m2** in je upoštevano kot indikacijska vrednost lastninske pravice na zemljišču po načinu tržnih primerjav.

Površina navedenih parcel je razvidna iz citiranih ZK izpiskov:

- poseljeno zemljišče	2.725,0 m2
Za cenitev skupaj:	**2.725,0 m2**

- ocena vrednosti zemljišča :

25,25 €/m2 x 2.725,0 m2 = **68.806,25 €**

Rekapitulacija ocene vrednosti stavbnega zemljišča : **68.806,25 €**

Vrednost komunalnega prispevka ocenim na podlaga pripisa delno objektu in delno zemljišču na 35% zgoraj dobljene vrednosti , kar znaša:

24.082,19 €

Rekapitulacija ocene vrednosti po NVN:

1. Objekt	691.656,14	EUR
2. Zunanja ureditev	-34.509,11	EUR
3. Stavbno zemljišče	68.806,25	EUR
4. Komunalni prisp.	24.082,19	EUR
Skupaj:	750.035,47	EUR

Skupna tržna vrednost predmetnih nepremičnin na obravnavani lokaciji v k.o. Rogatec (1178) znaša po nabavnovrednostnem načinu tako:

750.035,47 €

Ocenjene vrednosti po nabavnovrednostnem načinu za odločitev o tržni vrednosti predmetne nepremičnine zaradi slabše uporabnosti načina vrednotenja za tovrstno nepremičnino upoštevam z ustrezno uteženostjo.

5.0 NA DONOSIH ZASNOVAN NAČIN

Z donosnostnim načinom ocenjujemo sedanjo vrednost bodočih pričakovanih donosov iz uporabe in morebitne odprodaje nepremičnine tako, da dobimo sedanjo vrednost nepremičnine z diskontiranjem projekcije bodočih donosov za načrtovano obdobje in pri tem upoštevamo še iztržek prodaje nepremičnine na koncu načrtovanega obdobja. Pri tem bo uporabljena ocena najemnine (iz podatkov o bruto najemninah podobnih stanovanj). Pri izračunu je potrebno upoštevati stopnjo kapitalizacije (določeno na osnovi metode dograjevanja ali tržnih primerjav).

Koraki, ki jih izvedemo pri tem načinu so naslednji:
- ocenimo neto donos nepremičnine v načrtovanem obdobju (5, 10 ali 15 let)

- ocenimo iztržek na koncu načrtovanega obdobja
- ocenimo diskontno stopnjo
- diskontiramo neto donos in iztržek

Pri tem upoštevam funkcioniranje dejavnosti na tej lokaciji: posebna območja.
Za izračun vrednosti vzamem povprečno vrednost najema glede na podobnost namembnosti.

Podatkov o najemih je za obravnavno lokacijo relativno malo, zaradi tega v nadaljevanju temu načinu pripišem srednjo (oz. 30 %) utež.

Na donosu zasnovan način nakazuje vrednost s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v sedanjo vrednost. Na podlagi na donosu zasnovanega načina se vrednost sredstva določi s sklicevanjem na vrednost dohodka, denarnega toka ali prihrankov pri stroških, ki jih to sredstvo ustvari (MSOV). Na donosu zasnovan način, naj bi se uporabljal in imel pomembno težo v naslednjih okoliščinah:

Čeprav obstaja več načinov za izvajanje na donosu zasnovanega načina, temeljijo metode na donosu zasnovanega načina dejansko na diskontiranju prihodnjih zneskov denarnega toka na sedanjo vrednost. To so variacije metode diskontiranega denarnega toka (DCF).

Metoda kapitalizacije donosa

Za izračun vrednosti uporabim metodo kapitalizacije donosa. Gre za metodo, ki se uporablja pri vrednotenju ob predpostavki stanovitnega donosa (bolje: dobička), pri čemer predpostavimo »neomejeno« življenjsko dobo oz. neskončen niz enakih letnih donosov ter konstantno mero kapitalizacije. Mera kapitalizacije poleg diskontne stopnje vsebuje še pribitek, ki ga imenujemo premija za ohranitev kapitala. Govorimo lahko o tem, da je nepremičnina vredna toliko, kolikor daje kapitaliziranega dobička. Metoda torej temelji na stanovitnem dobičku, ki ga kapitaliziramo z mero kapitalizacije. Vrednost nepremičnine določimo kot razmerje med ocenjenim stanovitnim dobičkom in ocenjeno vrednostjo (npr. z metodo dograjevanja) mere kapitalizacije po spodnji enačbi:

$$V = D/r$$

kjer je V – vrednost nepremičnine, D – stanovitni dobiček in r – mera kapitalizacije
Stanovitni dobiček (D)

Stanovitni (tudi stabilizirani) dobiček je predvideni realizirani letni prihodek od nepremičnine, povečan za druge potencialne letne prihodke in zmanjšan za pripadajoče odhodke. Praviloma temelji na najemninskih prihodkih.

- ocenimo potencialni letni prihodek od predmetne nepremičnine;
- ocenimo in odštejemo višino odbitka za nezasedenost nepremičnine in neizterljivost najemnine;
- ocenimo in prištejemo druge povprečne letne prihodke za predmetno nepremičnino,
- ocenimo in odštejemo odhodke, ki jih lahko razdelimo na dve kategoriji:
  a) na stalne stroške, ki niso odvisni od oddanosti nepremičnine v najem (zavarovanje,..)
  b) spremenljive stroške, ki so odvisni od oddanosti nepremičnine v najem (komunala...)
- ocenimo in odštejemo nadomestitveno rezervo (rezervacije za popravila).

Izračun potencialnega dohodka

Določitev potencialnega dohodka za počitniške hiše v tipični turistični soseski manjšega mesta kot so Brežice je zelo problematično, ker je zelo malo tovrstnih poslov. Zaradi tega je na donosih zasnovan način manj primeren za ocenjevanje vrednosti nepremičninskih pravic na tovrstnih nepremičninah. Kljub temu za določitev potencialnega dohodka poiščem podatke o morebiti oddanih primerljivih nepremičninah na trgu kot sledi v nadaljevanju. Uporabim ga kot kontrolni postopek.
Na osnovi pregleda lokacije in same ocenjevane nepremičnine je bilo mogoče ugotoviti, da je lahko njen edini potencialni prihodek od oddajanja v najem. Drugih prihodkov, ki bi jih lahko ocenjevana nepremičnina prinašala (npr. oddajanje oglaševalskega prostora,…) ni pričakovati.

Realizirane nejemnine (apartmajev oz. delov hiš) v bližnji okolici in v zadnjem času

Pri pregledu podatkov s portala Trgoskop (https://apps.arvio.si/) je mogoče ugotoviti, da so bile oddane podobne nepremičnine v celoti ali delno (oddaja posameznega dela stavbe).
Zaradi majhnega števila uporabnih podatkov o oddaji celotnega objekta koristim tudi podatke o najemih le dela (seveda po enoti mere - m2).
Povprečje: 5 €/m2/mes

Na podlagi krajše analize in opazovanja trga najemnin zaključim, da je primerna tržna najemnina za ocenjevano nepremičnino 5,0 €/m2/mes: 5.388,18 €/mes.

Letni (potencialni) prihodek z oddajanjem ocenjevane nepremičnine tako ocenjeno znaša:

5.388,18 €/m2/mes x 12 = **64.658,15 €**.

Izračun stanovitnega dobička (D)

- Potencialni povprečni letni prihodek je določen v prejšnjem izvajanju in znaša za ocenjevano nepremičnino kot je izračunano zgoraj.

- Odbitek za nezasedenost in neizterljivost je vezan na čas oddaje nepremičnine ter na čas nezasedenosti nepremičnine med starimi in novimi najemniki. Po razgovoru s predstavniki lastnika po njihovih podatkih zasedenost traja cca 10 mes/leto. Čas nezasedenosti je običajno približno 4 mes/leto. Odstotek nezasedenosti se izrazi kot razmerje med neoddanostjo nepremičnine in trajanjem do novega najemnega razmerja kot sledi:
Odbitek za nezasedenost = trajanje neoddanosti / trajanje najema = 2 mes(leto = 0,167 oz. 16,7%.
Iz tega izhaja, da v obravnavanem primeru znaša odbitek za nezasedenost:

0,167 x 64.658,15 € = 10.797,91 €

Odbitek za neizterljivost je po empiričnih podatkih med 1/5 in 1/4 nezasedenosti (Pšunder, 2007).

Iz tega izhaja, da v obravnavanem primeru znaša odbitek za neizterljivost:

0,035 x 64.658,15 € = 2.263,04 €

- Ocena drugih povprečnih letnih prihodkov za predmetno nepremičnino je vezana na njeno

lokacijo in namen oz. vrsto nepremičnine. Tako realno ni pričakovati drugih (nenajemninskih) prihodkov.
- Ocena stalnih stroškov v povezavi z ocenjevano nepremičnino. Gre za stroške zavarovanja, ki po podatkih zastopnika Zavarovalnice Sava znašajo 0,75 ‰ nadomestitvene vrednosti izboljšave.

- Ocena spremenljivih stroškov – Za razliko od stalnih stroškov, so spremenljivi stroški odvisni od oddanosti nepremičnine v najem. Gre za stroške povezane z obratovanjem nepremičnine (povezani s komunalnimi dobrinami), ki jih običajno prevzame najemnik. Ti stroški nastajajo seveda tudi ko nepremičnina ni oddana, se pravi povprečno 2 mesece/leto. V času nezasedenosti mora te stroške kriti najemodajalec/lastnik. Ocena teh stroškov je za hišo povprečno 50 EUR na mesec. Običajno nastajajo tudi stroški posredniških agencij za pripravo najemne pogodbe, oglaševanje itd. Predpostavim, da bi lastnik oddajal nepremičnino sam in tudi sestavil pogodbo, tako, da teh stroškov v tem primeru ni. Izračun spremenljivih stroškov, ki jih krije najemodajalec je naslednji:

2 mes/leto x 50 €/mes = 100,00 €/leto

- Rezervacija za popravila (nadomestitvena rezerva) predstavlja tista sredstva, ki so potrebna za popravila in zamenjavo posameznih elementov (kratkotrajni elementi izboljšave oz. elementi, ki se periodično obnavljajo). Uporablja se več načinov za določitev nadomestitvene rezerve. Ocena lahko sloni na deležu kratkoročnih komponent stavbe v skupni ceni novogradnje in na življenjskih dobah teh kratkoročnih elementov izboljšav stavbe ali pa se vzame določen % od nadomestitvene vrednosti objekta. Odločim se 1 % nadomestitvene vrednosti stavbe, ki je izračunan iz modela za poslovnostanovanjsko hišo K+P+2N, m2 na PEGonline – upoštevaje strošek 1 m2 zgradbe v višini 1.096,29 €).

Letni strošek nadomestitvene rezerve = 1.658.120,78 € x 0,01 = 16.581,21 €

Izračun

Potencialni prihodek	64.658,15 €
- odbitek za nezasedenost	10.797,91 €
- odbitek za neizterljivost	2.263,04 €
+ drugi prihodki	0,00 €
= Efektivni prihodek	51.597,20 €
- poslovni odhodki:	
- stalni stroški (zavarovanje,..)	1.243,59 €
- spremenljivi stroški	100,00 €
- nadomestitvena rezerva	16.581,21 €
= Stanovitni dobiček (D)	**33.672,40 €**

Stanovitni dobiček (D) po zgornjem izračunu znaša na letnem nivoj **33.672,40 €**.

Mera kapitalizacije (r)

Mero kapitalizacije je mogoče določiti na naslednja načina:
1. določitev mere kapitalizacije s pomočjo tržne analize mer kapitalizacije primerljivih nepremičnin
2. določitev mere kapitalizacije s pomočjo metode dograjevanja (tričlenski model - Pšunder, Kern in Kavšek; SIRIUS 3/2018), ki se izvede po naslednjem postopku:

- določitev donosnosti netveganih naložb
- določitev premije za tveganje (vključuje premijo za slabšo likvidnost in premijo za gospodarjenje z naložbo
- določitev premije za obnovo oz. ohranitev kapitala (glavnice) po eni izmed metod
  * Ringova metoda (časovno enakomerna metoda)
  * Hoskoldova metoda (metoda amortizacijskega sklada)
  * Inwoodova metoda (anuitetna metoda)

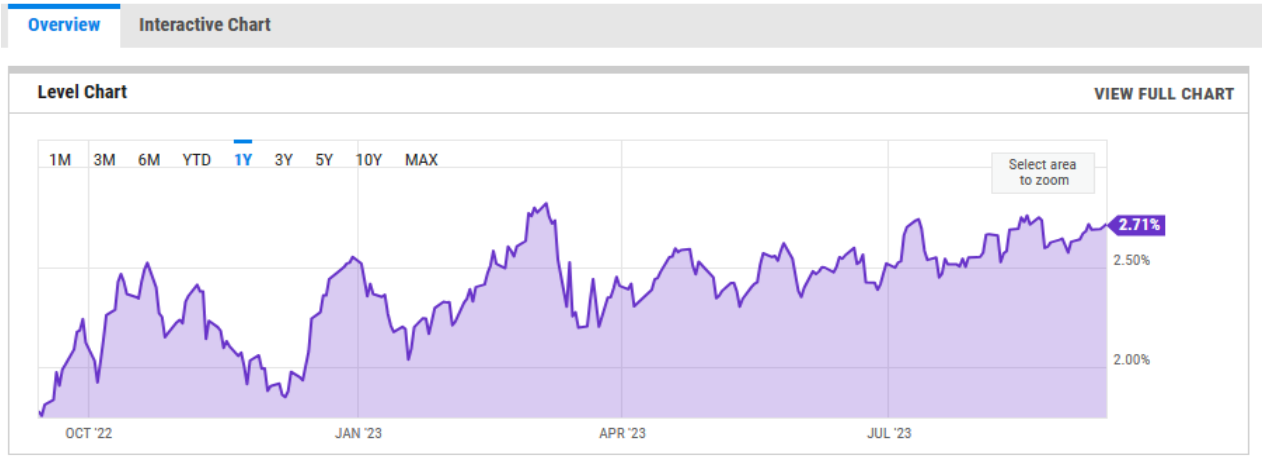
V obravnavanem primeru je mera kapitalizacije določena po metodi dograjevanja.

Mero kapitalizacije po metodi dograjevanja določim s pomočjo tričlenskega modela po naslednjem postopku:

1. določim donosnost netveganih naložb tako, da poiščem donosnost evro 10-letnih obveznic SPOT rate - brez povprečenja:

AAA Rated 10-Year Eurozone Central Government Bond Par Yield Curve (I:AAAR10YE)

2.71% for Sep 13 2023



Vir: Https://ycharts.com/indicators/aaa_rated_10year_eurozone_central_government_bond_par_yield_curve

Sledi:

Netvegana donosnost znaša:	2,71 %
Ciljna letna inflacija znaša	2,00 %

S pomočjo Fisherjeve enačbe določim realno netvegano donosnost in pri tem upoštevamo ciljno letno infalcijo 2%.
Po metodi neposredne kapitalizacije moramo pri dinamiki najemnin predpostaviti neinflacijske razmere in zaradi tega tudi pri meri kapitalizacije.

Zaradi tega uporabimo Fisherjevo enačbo: $1 + i = (1 + \pi) \times (1 + r)$,

$r = (i - \pi) / (1 + \pi) =$ 0,6961 % **- realna netvegana donosnost**

- Določim **premijo za tveganje** (vključuje premijo za slabšo likvidnost in premijo za gospodarjenje z naložbo), ki je odvisna od tipa nepremičnine, lokacije in v manjši meri ostalih dejavnikov. Glede na vrsto oz. namembnost ocenjevane nepremičnine se odločim za premijo za nizko tveganje v višini **6 %** (*SIRIUS 3/2018),* saj gre upoštevaje tržne razmere za dokaj netvegano nepremičnino, ki jo je relativno lahko prodati oz. oddati.

- Premijo za ohranitev kapitala (glavnice) oblikujem na osnovi amortizacijske dobe izboljšave (v primeru ocenjevane nepremičnine 70 let (*SIRIUS 3/2018)).* Za izračun premije za ohranitev kapitala uporabim Hoskoldovo metodo nabranih amortizacijskih popravkov.

Predpostavim, da lahko sredstva oplemenitimo po realni donosnosti, ki je enaka netvegani donosnosti. Izračun:

$p_{ok} = r / ((1 + r)^n - 1$ | 0,011136 %

r - realna netvegana donosnost
n - amortizacijska doba (leta)

Premija za ohranitev kapitala (glavnice) v primeru ocenjevane nepremičnine znaša 1,11%

Mero kapitalizacije na osnovi zgornjih izračunov za ocenjevano nepremičnino izračunam s pomočjo spodnje tabele:

Realna donosnost netveganih naložb (%)	0,6961
Premija za tveganje (%)	6,0000
Premija za ohranitev kapitala (%)	1,1136
Skupaj zahtevana donosnost (%)	7,8096
Mera kapitalizacije	**0,078096**

Mera kapitalizacije(r) po metodi dograjevanja znaša 7,80963 %.

Izračun in sklep o ocenjeni vrednosti po na donosih zasnovanem načinu

Za izračun indikativne vrednosti ocenjevane nepremičnine po na donosih zasnovanem načinu uporabim spodaj zapisano enačbo. Uporabim mero kapitalizacije, ki je bila izračunana po metodi dograjevanja.

V = D/r

D =	**33.672,40 €**
r =	**0,07810**
V =	**431.165,00 €**

Glede na to, da gre za večjo površino zemljišča od potrebne za funkcioniranje poslovne stavbe, dodam vrednost "viška" zemljišča h gornji vrednosti. Višek zemljišča ocenim na 600 m2, kar iz NVN načina predstavlja vrednost:

600 m2 x 25,25 €/m2 = **15.150,00 €**

Indikacijska vrednost nepremičnine po na donosih zasnovanem načinu tako znaša:

446.315,00 €.

Sklep:
na podlagi izvedenega na donosih zasnovanega načina znaša ocenjena vrednost polne lastninske pravice na predmetni nepremičnini – poslovnostanovanjski stavbi na lokaciji Celjske ceste 39, Rogatec (parc. št. 567/3, 567/5, 567/7 k.o. 1178) kot je ugotovljeno zgoraj.

Za odločitev o tržni vrednosti obravnavane nepremičnine je na donosih zasnovan način manj primere primeren, saj se poslovnostanovanjske hiše v Rogatcu v realnosti ne oddajajo. Zaradi tega ta način ocenjevanja vrednosti upoštevam v manjši uteženosti.

6.0 NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV

Trg nepremičnin (GURS - Letno poročilo za 2022)

Leta 2022 se je v primerjavi z letom 2021 dejavnost trga stanovanjskih nepremičnin opazno zmanjšala predvsem na račun zmanjšanja števila realiziranih transakcij v drugi polovici leta. V prvi polovici leta se število prodaj stanovanj sicer nekoliko zmanjšalo, medtem ko je število prodaj hiš ostalo na skoraj na isti ravni kot leto prej. Po naših ocenah je bilo samo v zadnjem četrtletju leta 2022 v primerjavi z enakim obdobjem leta 2021 število prodaj stanovanj manjše za okoli 20 odstotkov, hiš pa za dobrih 15 odstotkov.

Preglednica 6: Stevilo evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše ter zemljišča za gradnjo stanovanjskih nepre Slovenija in po tržnih analitičnih območjih (TAO), leto 2022

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja	Hiše	Zemljišča za gradnjo
SLOVENIJA	**9.105**	**6.747**	**5.820**
LJUBLJANA	2.203	343	340
MARIBOR	1.153	235	163
OBALA	604	168	154
GORENJSKO OBMOČJE	426	256	209
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	441	294	406
KRANJ Z OKOLICO	336	181	146
KOROŠKA, POHORJE, KOZJAK	288	217	132
ZASAVJE	235	131	94
CELJE	371	104	44

NOVA GORICA, VIPAVSKA DOLINA, BRDA	211	202	149
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	276	321	424
ŠALEŠKA DOLINA	174	56	51
NOVO MESTO IN OKOLICA	173	234	222
JUŽNA OKOLICA MARIBORA	261	417	352
PTUJSKO POLJE	183	229	184
POSOČJE IN IDRIJSKO OBMOČJE	142	169	107
SLOVENSKE GORICE	229	539	416
ALPSKO TURISTIČNO OBMOČJE	122	101	68
SAVINJSKA DOLINA	191	158	170
PREKMURJE	141	440	386
SAVINJSKO HRIBOVJE	96	313	237
KOČEVSKO OBMOČJE	115	193	246
KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE	121	127	85
KRAS	123	126	128
POSAVJE	73	424	153
HALOZE, BOČ	67	280	136
VZHODNA OKOLICA LJUBLJANE	88	120	151
BELA KRAJINA	62	107	132
SLOVENSKA ISTRA BREZ OBALE	15	52	89

Glede na število realiziranih transakcij v primerjavi s fondom je bil med območji z največjim fondom stanovanj v večstanovanjskih stavbah lani najbolj dejaven stanovanjski trg v Celju. Sledil je trg v Severni okolici Ljubljane, nadpovprečno aktiven pa je bil tudi trg v Mariboru in Kranju. Malo pod slovenskim povprečjem je bila dejavnost stanovanjskega trga na Obali in na Gorenjskem območju. Najmanj dejaven je bil trg stanovanj v Ljubljani, kar kaže na občutno ohladitev stanovanjskega trga v glavnem mestu, ki je sicer prisotna že od druge polovice leta 2021. Pri hišah, kjer je razpršenost fonda bistveno večja kot za stanovanja, je bila dejavnost trga lani največja v Zasavju, sledila sta Celje in Maribor. V Kranju in Ljubljani ter širši okolici je bila dejavnost trga hiš precej pod slovenskim povprečjem, v Kopru oziroma na Obali pa je bila sploh najmanjša med vsemi obravnavanimi območji. S podatki o fondu razpoložljivih zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb ne razpolagamo, ker uradna evidenca stavbnih zemljišč, v kateri se bodo vodili podatki o pozidanih in nepozidanih stavbnih zemljiščih in njihovih razvojnih stopnjah, še ni v celoti vzpostavljena. Dejavnost trga zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb na določenem območju tako lahko ocenimo le na podlagi podatkov o številu evidentiranih prodaj zemljišč v določenem obdobju. Tudi dejavnost trga zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb se je na ravni države leta 2022 v primerjavi z letom prej opazno zmanjšala. Praktično na vseh območjih se je dejavnost trga občutno zmanjšala, razen v Zasavju, kjer se je število realiziranih transakcij v primerjavi z letom prej povečalo za več kot 20 odstotkov in na Notranjskem območju, kjer se je povečalo za slabih 10 odstotkov. V Ljubljani se je po naši oceni število prodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb lani zmanjšalo za okoli 20 odstotkov, v širši okolici Ljubljane pa od 25 do 30 odstotkov. V

Mariboru se je je število prodaj zemljišč zmanjšalo za okoli 15 odstotkov, v Južni okolici Maribora za okoli 25 odstotkov, v Celju in na Obali za okoli 20 odstotkov, v Kranju in okolici pa za slabih 30 odstotkov.

TRŽNE CENE STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN IN ZEMLJIŠČ ZA NJIHOVO GRADNJO

Razmerje cen stanovanjskih nepremičnin med območji, kjer so cene najvišje (Ljubljana, Obala, gorenjski turistični kraji) in pretežno ruralnimi območji, kjer so najnižje, se je lani v primerjavi z letom 2021 nekoliko zmanjšalo, medtem ko so se razlike v cenah zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb še povečale. Cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah so bile tako lani v Ljubljani v povprečju 3,6-krat višje, cene stanovanjskih hiš pa 5,5-krat višje kot v Beli Krajini. Cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb pa so bile v Ljubljani več kot 30-krat višje kot v Prekmurju

Preglednica 7: Velikost vzorca in mediana cen za stanovanja in hiše na sekundarnem trgu ter zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb, Slovenija in po tržnih analitičnih območjih, leto 2022

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja	Stanovanja	Hiše	Hiše	Zemljišča za gradnjo	Zemljišča za gradnjo
	Velikost vzorca	Cena v €/m² (mediana)	Velikost vzorca	Cena v € (mediana)	Velikost vzorca	Cena v €/m² (mediana)
SLOVENIJA	**6.351**	**2.400**	**3.094**	**132.000**	**1.637**	**53**
LJUBLJANA	1.501	3.950	165	360.000	48	457
MARIBOR	896	2.020	143	174.000	37	111
OBALA	412	3.770	108	298.000	52	226
GORENJSKO OBMOČJE	314	2.310	111	180.000	62	173
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	298	3.120	144	300.000	87	220
CELJE	274	2.130	62	165.000	9	114
KRANJ Z OKOLICO	256	2.890	69	236.000	36	201
KOROŠKA, POHORJE, KOZJAK	202	1.360	95	139.000	43	33
ZASAVJE	201	1.380	68	92.000	17	24
JUŽNA OKOLICA MARIBORA	177	1.540	203	130.000	138	48
ŠALEŠKA DOLINA	155	1.960	30	150.000	12	40
SLOVENSKE GORICE	155	1.400	190	98.000	120	24
NOVO MESTO IN OKOLICA	152	2.230	139	95.000	75	49
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	151	3.060	135	267.000	116	104
PTUJSKO POLJE	142	1.490	131	120.000	83	35
NOVA GORICA, VIPAVSKA DOLINA, BRDA	112	2.230	107	150.000	55	61
PREKMURJE	105	1.140	169	68.000	92	14
NOTRANJSKO OBMOČJE	103	1.680	71	110.000	77	41
ALPSKO TURISTIČNO OBMOČJE	92	3.580	44	270.000	23	277
SAVINJSKA DOLINA	85	1.970	99	138.000	46	71
KRAS	85	2.190	69	150.000	44	67
KRSKO-BREZISKO POLJE	74	1.620	70	90.000	49	39
VZHODNA OKOLICA LJUBLJANE	73	2.140	51	130.000	38	85
POSOČJE IN IDRIJSKO OBMOČJE	70	1.230	63	82.000	30	43
KOČEVSKO OBMOČJE	67	1.240	80	85.000	62	35
SAVINJSKO HRIBOVJE	64	1.460	149	100.000	54	38

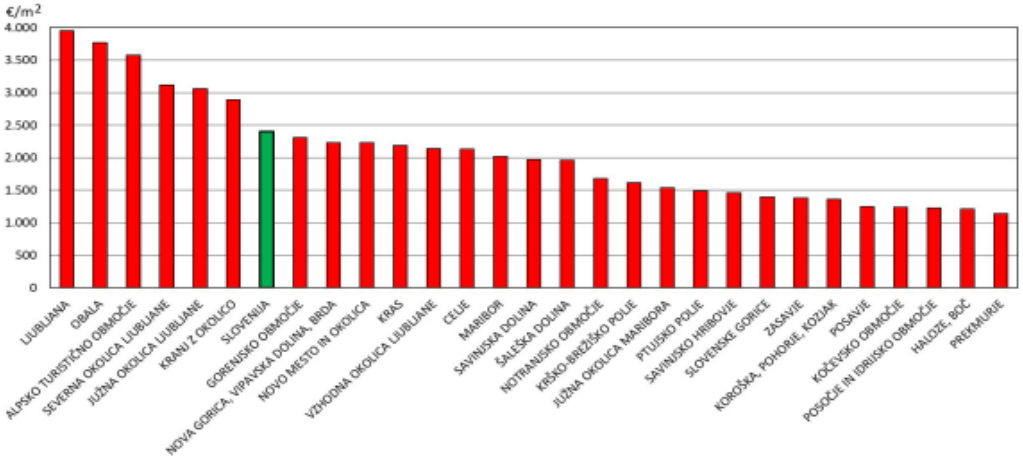
POSAVJE	51	1.250	161	72.000	48	29
HALOZE, BOČ	41	1.210	93	85.000	31	27
BELA KRAJINA	40	1.100	51	65.000	28	27
SLOVENSKA ISTRA BREZ OBALE	--	--	24	195.000	25	50

Opombe:
- Velikost vzorca je podatek o številu prodaj, ki so bile upoštevane za izračun kazalnikov cen;
- Analitična območja so razvrščena padajoče po velikosti vzorca za stanovanja;
- Podatki za stanovanja za območje »Slovenska Istra brez Obale« niso prikazani, ker je vzorec premajhen.

STANOVANJA V VEČSTANOVANJSKIH STAVBAH

V letu 2022 so cene stanovanj na ravni države še naprej rasle. Srednja cena stanovanja (2.400 €/m²) se je v primerjavi s prej rekordnim letom 2021 zvišala kar za 340 evrov na kvadratni meter.

Slika 7: Srednja cena na kvadratni meter stanovanja (mediana) po tržnih analitičnih območjih (TAO), leto 2022



Zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb

Kot zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb so upoštevana nezazidana stavbna zemljišča za gradnjo družinskih hiš in večstanovanjskih stavb, kot tudi že pozidana stavbna zemljišča, ki se kupujejo z namenom nadomestne gradnje stanovanjskih stavb, ne glede na različno komunalno opremljenost in upravno-pravni status zemljišča oziroma gradbeno dovoljenje. Srednja cena zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb je leta 2022 v Sloveniji znašala 53 €/m2 . V primerjavi z letom prej se ni spremenila, kljub temu, da so cene zazidljivih zemljišč na ravni države v zadnjem letu rekordno zrasle in so, tako kot cene stanovanjskih nepremičnin, na zgodovinsko visoki ravni. Tudi v letu 2022 so cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb ostale daleč najvišje v Ljubljani, kjer jih je bila večina prodanih po ceni od 350 do 790 €/m2 . Sledita Alpsko turistično območje, kjer se je večina zemljišč prodala po ceni od 220 do 510 €/m2 in Obala, kjer se jih je večina prodala po ceni od 170 do 330 €/m2 . Precej nad slovenskim povprečjem oziroma nad mejo 100 €/m2 so bile še srednje cene v Severni okolici Ljubljane, v Kranju z okolico in na Gorenjskem območju (brez Kranja in okolice in alpskih turističnih krajev), kjer se je sicer večina zazidljivih zemljišč lani prodala po cenah od 130 do 650 €/m2 .

V Celju in Mariboru so bile tudi lani cene zazidljivih zemljišč, tako kot cene stanovanjskih nepremičnin, zelo podobne, zemljišča pa so se večinoma prodala po cenah od 90 do 160 €/m2 . Kot

običajno so bila lani zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb najcenejša v Prekmurju, kjer so se večinoma prodala po cenah od 10 do 25 €/m2 . Med najcenejšimi so bili še Bela Krajina, Slovenske Gorice in Zasavje, kjer so se zemljišča večinoma prodala po cenah od 25 do 40 €/m2 .

GIBANJE CEN STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN V letu 2022 se je v Sloveniji nadaljeval trend rasti cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo, ki je prisoten od obrata cen nepremičnin leta 2015. Cene stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo so tako lani spet dosegle nove rekordne vrednosti.

Preglednica 8: Gibanje cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo stanovanjskih nepremičnin, Slovenija, od leta 2015 do 2022 (verižno glede na predhodno leto)

	Stanovanja	Hiše	Zemljišča za gradnjo
2015-2016	6%	5%	3%
2016-2017	9%	4%	2%
2017-2018	10%	6%	9%
2018-2019	6%	4%	5%
2019-2020	5%	3%	4%
2020-2021	15%	13%	12%
2021-2022	19%	12%	17%

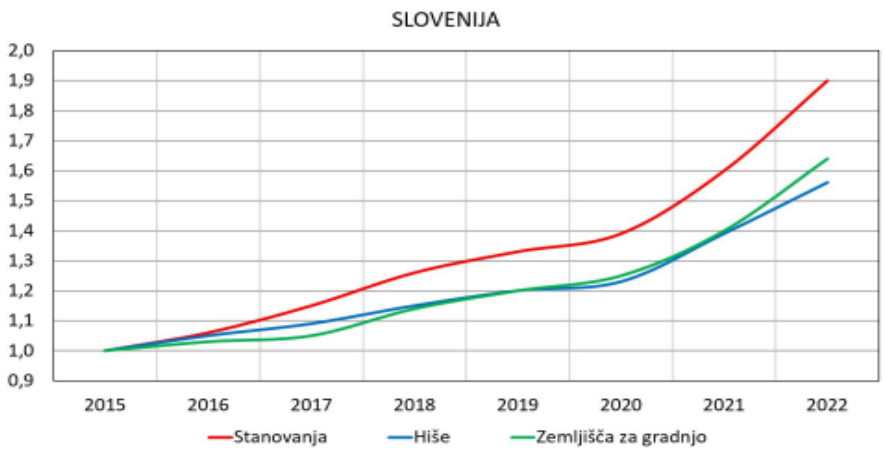
V primerjavi z letom 2021 so leta 2022 cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah zrasle za 19 odstotkov, cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb za 17 odstotkov, cene stanovanjskih hiš pa za 12 odstotkov. Po rekordni rasti cen v letu 2021 je bila rast cene stanovanj in zazidljivih zemljišč ponovno rekordna, cene hiš pa so ohranile skoraj enako rast kot leto prej.

Preglednica 9: Gibanje cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, Slovenija, od leta 2015 do 2022 (kumulativno glede na cene v letu 2015)

	Stanovanja	Hiše	Zemljišča za gradnjo
2015-2016	6%	5%	3%
2015-2017	15%	9%	5%
2015-2018	26%	15%	14%
2015-2019	33%	20%	20%
2015-2020	39%	23%	25%
2015-2021	60%	39%	40%
2015-2022	90%	56%	64%

Leta 2022 so bile cene stanovanj na ravni države za 90 odstotkov višje kot leta 2015, cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb so bile višje za 64 odstotkov, cene hiš pa za 56 odstotkov. Po obratu cen nepremičnin leta 2015 so cene stanovanj začele hitro naraščati, sledile so ji cene hiš in z nekoliko zamika še cene zazidljivih zemljišč. Leta 2019 so bile cene stanovanj že za tretjino višje kot leta 2015, cene hiš in zazidljivih zemljišč pa za petino. V letu 2020 se je zaradi epidemije rast cen malo umirila, kot rečeno pa so nato v zadnjih dveh letih cene rekordno poskočile.

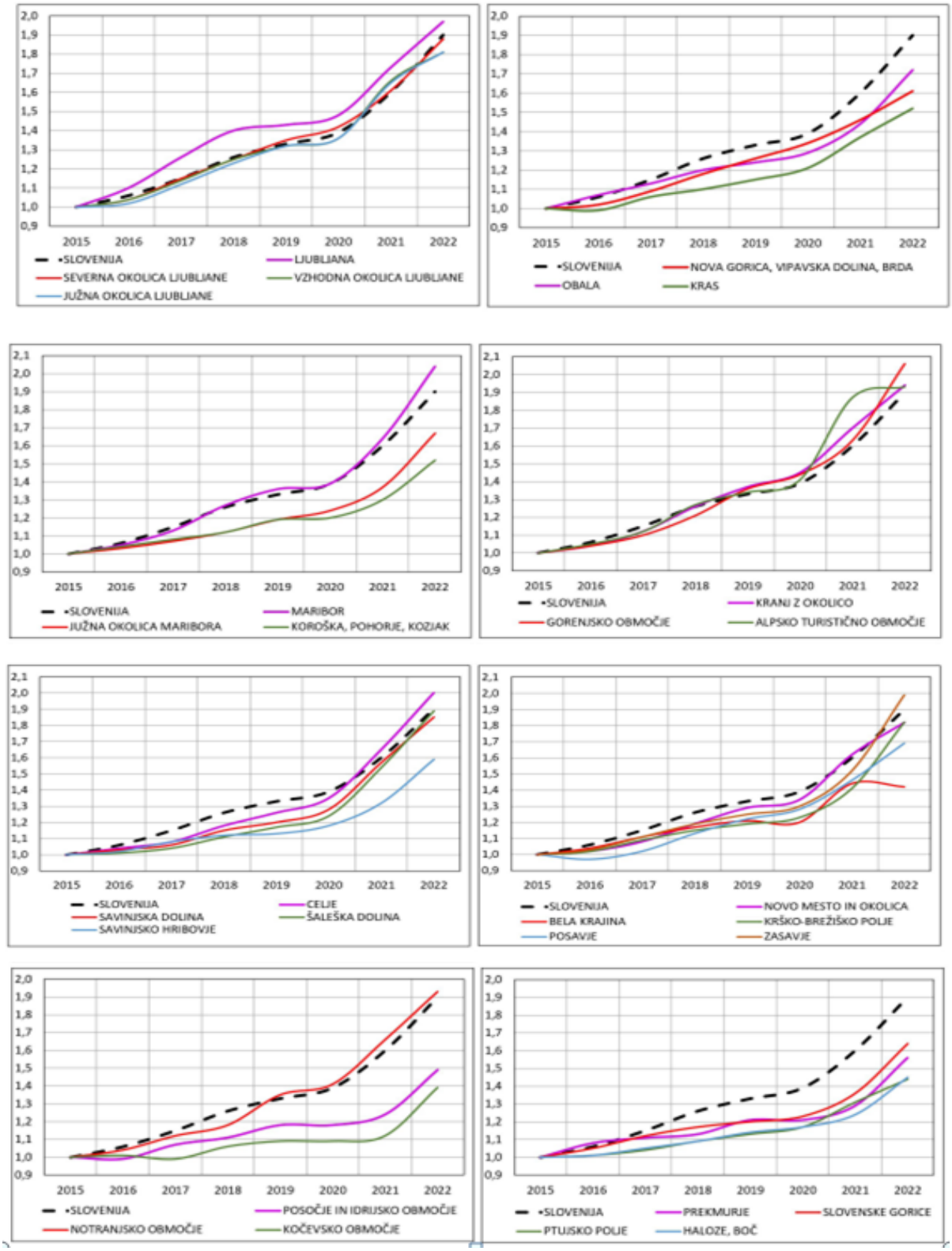
Gibanje cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, Slovenija, od leta 2015 do 2022 (osnova so cene v letu 2015)



Stanovanja v večstanovanjskih stavbah

Po skokoviti rasti cen stanovanj v največjih mestih in turističnih krajih v letu 2021 se je ta na letni ravni na večini urbanih območij nadaljevala tudi v letu 2022. Predvsem na račun izredne rasti cen v prvi polovici leta. V drugi polovici leta se je rast cen stanovanj praktično povsod po državi umirila, ponekod so cene praktično stagnirale, v Ljubljani, v Južni okolici Ljubljane in v Kranju pa je bilo celo zaznati rahel upad cen. Najvišja je bila lani letna rast cen stanovanj v Zasavju, kjer so cene zrasle za več kot 30 odstotkov. Več kot 25-odstotna je bila rast cen tudi na območjih Krško-Brežiškega polja in Gorenjske (brez Kranja in alpskih turističnih krajev). Skoraj 25-odstotna je bila rast cen v Mariboru, kjer je bila sicer najvišja med največjimi mesti. V Celju in Kopru oziroma na Obali je bila lani rast cen stanovanj povprečna oziroma okoli 20-odstotna. V Severni okolici Ljubljane je bila rast 17-odstotna, v Kranju in Ljubljani pa 14-odstotna, medtem ko je bila v Južni okolici Ljubljane in v Vzhodni okolici Ljubljane 10-odstotna. Na Alpskem turističnem območju (predvsem v Kranjski Gori), kjer so cene stanovanj leta 2021 zrasle največ (za tretjino), so leta 2022 zrasle le še za 3 odstotke. V primerjavi z letom 2015 so cene stanovanj najbolj zrasle na Gorenjskem območju (106 odstotkov), v Mariboru (104 odstotke) in v Celju (100 odstotkov). Nadpovprečna je bila še rast v Zasavju (99 odstotkov), Ljubljani (97 odstotkov), Kranju z okolico (94 odstotkov) ter na Alpskem turističnem območju in Notranjskem območju, kjer je bila rast cen 93-odstotna. Med večjimi urbanimi središči je bila edino v Kopru oziroma na Obali v obdobju od leta 2015 rast cen pod slovenskim povprečjem, saj so cene stanovanj zrasle »le« za 72 odstotkov. Pri tem pa je treba upoštevati, da so bila leta 2015 stanovanja najdražja prav na Obali.

Gibanje cen stanovanj, Slovenija in po tržnih analitičnih območjih, od leta 2015 do 2022 (osnova so cene leta 2015)



Primerjave gibanja cen stanovanj v obdobju od leta 2015 do 2022 po regionalno povezanih tržnih analitičnih območjih in glede na državo skupno so razvidne iz slike 10. Gibanja cen stanovanj za območje Slovenske Istre ne prikazujemo, ker je število evidentiranih transakcij s stanovanji v večstanovanjskih stavbah premajhno, da bi omogočalo verodostojen izračun trenda cen.

Regionalni trgi

Na območju Ljubljane se je po obratu cen nepremičnin leta 2015 število transakcij s stanovanjskimi nepremičninami občutno povečevalo vse do leta 2017, nato pa se je do leta 2020 zmanjševalo. Zaradi ukrepov za zajezitev epidemije je leta 2020 v primerjavi s »predkovidnim« letom 2019 število transakcij s stanovanji upadlo še za slabo šestino, število transakcij s hišami pa za dobrih 10 odstotkov. Po ukinitvi epidemioloških omejitev pri trgovanju z nepremičninami je v letu 2021 sledilo ponovno povečanje števila transakcij s stanovanji v večstanovanjskih zgradbah za dobrih 15 odstotkov, medtem ko je število transakcij s hišami ostalo na isti ravni.

V letu 2022 smo bili nato priča zmanjševanju števila prodaj, tako za stanovanja v večstanovanjskih stavbah kot za vse vrste stanovanjskih hiš. Pri stanovanjih je bil padec prodaj kar 22-odstoten, medtem ko se je prodaja hiš zmanjšala le za dobra 2 odstotka.

Tudi pri številu transakcij z zemljišči za gradnjo stanovanjskih stavb je bilo lani v Ljubljani moč zaslediti velik padec števila prodaj, saj je ta v primerjavi z letom prej znašal dobrih 20 odstotkov. Kljub velikemu padcu pa je bilo letno število evidentiranih prodaj zazidljivih zemljišč še vedno drugo največje od obrata cen leta 2015, kar kaže na veliko povpraševanje po zemljiščih za gradnjo, predvsem večstanovanjskih stavb, in je napoved še večje gradbene širitve v glavnem mestu.

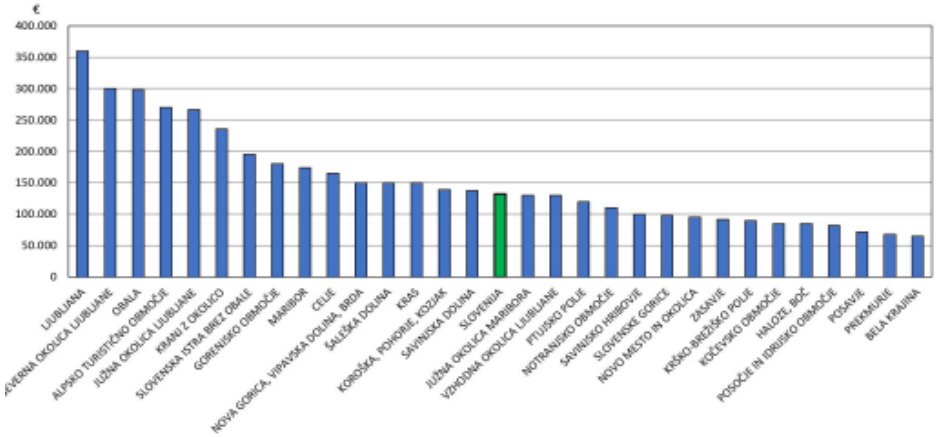
LAO »Brod, Šentvid, Podutik, Bokalci, Dolgi most« obsega severno in zahodno obrobje naselja Ljubljana. Večja naselja večstanovanjskih stavb so na Brodu, v Šentvidu, Dravljah, Kamni gorici, manjši večstanovanjski naselji sta še na Kosovem polju, ter pod Dolgim mostom. Delež stanovanjskih enot, ki ga predstavljajo samostojne in vrstne hiše, je na tem območju več kot 40-odstoten. Kljub večji oddaljenosti od središča mesta je območje za prebivanje zelo zaželeno in v zadnjih letih so se vrednosti nepremičnin tukaj že skoraj izenačile s tistimi na ožjem območju mesta.
Leta 2022 je srednja cena hiše v Ljubljani znašala 360.000 evrov. Srednja letnica zgraditve prodanih hiš je bila 1968, srednja velikost hiš okoli 180 kvadratnih metrov ter srednja velikost pripadajočega zemljišča 310 kvadratnih metrov. V primerjavi z letom 2021 se je srednja cena prodane hiše zvišala za dobrih 30 tisoč evrov, velikost hiše in srednja letnica zgraditve pa sta ostali nespremenjeni. V povprečju so se prodajale hiše z nekoliko manjšim pripadajočim zemljiščem.

V povprečju ostajajo cene zemljišč za gradnjo v vzhodni Sloveniji, kljub rahlemu zvišanju v preteklem letu, še vedno najnižje v državi. Evidentirani promet je bil v primerjavi z letom prej skoraj enak in ostaja na rekordno nizki ravni. Povprečna cena zazidljivega zemljišča se je gibala med 9,00 €/m2 na Goričkem (upoštevanih 6 prodaj) in 49,00 €/m2 na območju Ptuja (upoštevanih

Stanovanjske hiše

Tako kot za stanovanja v večstanovanjskih stavbah se je lani v Sloveniji nadaljevala tudi rast cen stanovanjskih hiš, cene pa so dosegle novo zgodovinsko rekordno vrednost. Srednja cena hiše s pripadajočim zemljiščem je leta 2022 znašala 132.000 evrov in je bila v primerjavi z letom prej višja za 22.000 evrov, pri čemer so se v povprečju prodajale dve leti mlajše hiše, večje za 11 kvadratnih metrov in z enako velikim pripadajočim zemljiščem.

Srednja cena hiš (mediana) po tržnih analitičnih območjih (TAO), leto 2022



Po cenah hiš na prvem mestu tudi lani ostaja Ljubljana, kjer je srednja pogodbena cena prodane hiše znašala 360.000 evrov in se je v primerjavi z letom 2021 zvišala za 35.000 evrov. Na drugo mesto po ravni cen hiš se je lansko leto prebila Severna okolica Ljubljane, kjer je srednja cena znašala 300.000 evrov. Podobna pa je glede na starostno in velikostno strukturo prodanih hiš raven cen še na območju Obale (srednja cena 298.000 evrov) in Alpskem turističnem območju (270.000 evrov). Nad mejo 200.000 pa je bila, tako kot že leta 2021, še srednja pogodbena cena v Južni okolici Ljubljane (267.000 evrov) in na območju Kranja z okolico (236.000 evrov). Na območju Maribora in Celja so bile cene stanovanjskih hiš podobne in še vedno ostajajo v povprečju za več kot polovico nižje kot v Ljubljani. Srednja cena prodane hiše v Mariboru je bila lani 174.000 evrov, v Celju pa 165.000 evrov, s tem da so se v Mariboru prodajale v povprečju 2 leti starejše in 15 kvadratnih metrov manjše hiše, s 70 kvadratnih metrov večjim zemljiščem. Najcenejše ostajajo hiše na ruralnih območjih, kjer so najcenejša tudi zemljišča za gradnjo stano vanjskih hiš. Kot običajno so bile cene hiš tudi v lanskem letu najnižje v Beli Krajini (srednja cena 65.000 evrov) in v Prekmurju (srednja cena 68.000 evrov). Najmlajše hiše so se lani prodajale v okolici Ljubljane. V Južni okolici Ljubljane je bilo srednje leto zgraditve prodane hiše 1990, v Severni okolici Ljubljane 1983 in v Vzhodni okolici Ljubljane 1980. Najstarejše hiše so se tradicionalno prodajale na Krasu, kjer je bila srednja letnica zgraditve 1920.

Največje hiše, v povprečju večje od 200 kvadratnih metrov, so se lani prodajale v Šaleški dolini in v Severni okolici Ljubljane. Blizu tej velikosti pa so bile še hiše na območju Koroške, Pohorja in Kozjaka ter na Gorenjskem območju. Najmanjše so bile na območju Posavja in Bele Krajine, kjer bila srednja površina prodane hiše okoli 125 kvadratnih metrov. Največja so bila lani v povprečju k hišam pripadajoča zemljišča na območju Posavja (srednja površina 1640 m2), najmanjša pa tradicionalno pa na Obali (srednja površina 260 m2) in v Ljubljani (310 m2), ki imata tudi največji delež vrstnih hiš in dvojčkov, ki imajo praviloma manjša pripadajoča zemljišča.

V letu 2022 se je v Sloveniji nadaljeval trend rasti cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo, ki je prisoten od obrata cen nepremičnin leta 2015. Cene stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo so tako lani spet dosegle nove rekordne vrednosti.

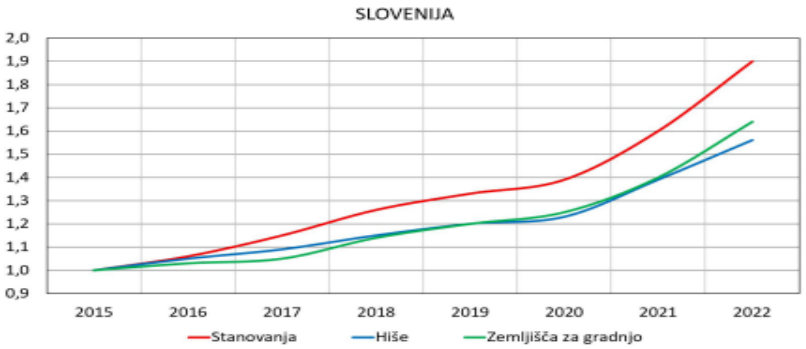
Gibanje cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo stanovanjskih nepremičnin, Slovenija, od leta 2015 do 2022 (verižno glede na predhodno leto)

	Stanovanja	Hiše	Zemljišča za gradnjo
2015-2016	6%	5%	3%
2016-2017	9%	4%	2%
2017-2018	10%	6%	9%
2018-2019	6%	4%	5%
2019-2020	5%	3%	4%
2020-2021	15%	13%	12%
2021-2022	19%	12%	17%

Gibanje cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, Slovenija, od leta 2015 do 2022 (kumulativno glede na cene v letu 2015)

	Stanovanja	Hiše	Zemljišča za gradnjo
2015-2016	6%	5%	3%
2015-2017	15%	9%	5%
2015-2018	26%	15%	14%
2015-2019	33%	20%	20%
2015-2020	39%	23%	25%
2015-2021	60%	39%	40%
2015-2022	90%	56%	64%

Gibanje cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, Slovenija, od leta 2015 do 2022 (osnova so cene v letu 2015)



Podobno kot za stanovanja v večstanovanjskih stavbah se je tudi za hiše rast cen iz leta 2021 na ravni države nadaljevala tudi v letu 2022, le da je bila manjša kot za stanovanja. Pri hišah pa so bile tudi večje razlike v rasti cen po posameznih območjih. V drugi polovici leta 2022 je bilo na istih območjih kot za stanovanja, v Ljubljani, Južni okolici Ljubljane in Kranju, zaznati tudi večji upad cen hiš. Najbolj so lani cene hiš zrasle na Alpskem turističnem območju, kjer so zrasle za skoraj 40 odstotkov. Med največjimi mesti so najbolj zrasle v Kranju (okoli 30 odstotkov). Nadpovprečno so se dvignile še v Mariboru (okoli 20 odstotkov) in v Kopru oziroma na Obali (15 odstotkov). V Ljubljani so cen hiš lani, na račun padca cen v drugi polovici leta, zrasle za manj kot 10 odstotkov. V Celju so po rekordnem skoku leta 2021 na letni ravni stagnirale, medtem ko so na območju Nove Gorice, Vipavske doline in Goriških Brd, prav tako po rekordni rasti leta 2021, cene hiš lani

statistično celo rahlo padle, praktično pa so prav tako stagnirale. V primerjavi z letom 2015 so na račun izredne rasti cen v zadnjih dveh letih najbolj zrasle cene hiš na Alpskem turističnem območju, kjer so bile leta 2022 višje za več kot 130 odstotkov. Med največjimi urbanimi območji je bila rast cen hiš od leta 2015 nadpovprečna v Severni in Južni okolici Ljubljane (okoli 80-odstotna). Sledi Kranj z okolico (okoli 75-odstotna rast), Ljubljana in Vzhodna okolica Ljubljane (okoli 70-odstotna), Obala (okoli 65-odstotna) in Maribor (okoli 55-odstotna). Podpovprečna pa je bila rast cen v Novem mestu in okolici (okoli 50-odstotna) in v Celju (okoli 45-odstotna).

Leta 2022 je srednja cena hiše v Ljubljani znašala 360.000 evrov. Srednja letnica zgraditve prodanih hiš je bila 1968, srednja velikost hiš okoli 180 kvadratnih metrov ter srednja velikost pripadajočega zemljišča 310 kvadratnih metrov. V primerjavi z letom 2021 se je srednja cena prodane hiše zvišala za dobrih 30 tisoč evrov, velikost hiše in srednja letnica zgraditve pa sta ostali nespremenjeni. V povprečju so se prodajale hiše z nekoliko manjšim pripadajočim zemljiščem.

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO LJUBLJANA	**165**	**275.000**	**360.000**	**440.000**	**1968**	**180**	**310**
LAO BEŽIGRAD, MOSTE, KODELJEVO, GOLOVEC	24	328.000	401.000	589.000	1955	204	350
LAO BROD, ŠENTVID, PODUTIK, BOKALCI, DOLGI MOST	24	300.000	338.000	382.000	1972	193	300
LAO ROŽNA DOLINA, TRNOVO, BEŽIGRAJSKI DVOR, SPODNJA ŠIŠKA	17	331.000	440.000	565.000	1965	175	280
LAO FUŽINE, KAŠELJ, POLJE	17	253.000	280.000	310.000	1973	177	250
LAO TOMAČEVO, ŠMARTNO, SNEBERJE, ZALOG	17	209.000	233.000	250.000	1974	94	170
LAO JEŽICA, BEŽIGRAD, NOVE JARŠE	15	363.000	402.000	428.000	1962	160	310
LAO VIŠKO POLJE, BRDO, VRHOVCI	12	383.000	430.000	446.000	1970	215	380
LAO KOSEZE, ŠIŠKA	11	348.000	415.000	686.000	1967	180	300

Opomba: Podatki za ostala lokalna analitična območja niso prikazani, ker je velikost vzorca premajhna za izračun statističnih kazalnikov.

Najdražja hiša je bila lani prodana v Zadobrovi na območju »Fužine, Kašelj, Polje«. Kupec je za 370 kvadratnih metrov veliko, okoli 15 let staro hišo z okoli 1 hektarom zemljišča plačal približno 2 milijona evrov. Hiše v Ljubljani so sicer praviloma najdražje na območju »Ljubljana center«, kjer pa prevladujejo stanovanja v starih meščanskih stavbah in je samostojnih in vrstnih hiš le za vzorec, tako da so prodaje izredno redke. Lani smo na tem območju evidentirali le dve prodaji hiš. Središču mesta po cenah hiš sledijo območja znotraj obroča ljubljanske obvoznice, najnižje pa so cene na območjih zunaj obroča obvoznice. Lani so bile hiše zunaj obroča obvoznice v povprečju okoli 25 odstotkov cenejše kot znotraj obroča. Večina hiš znotraj obroča je bila prodana po ceni od 330.000 do 600.000 evrov, zunaj obroča pa po ceni od 210.000 do 350.000 evrov.

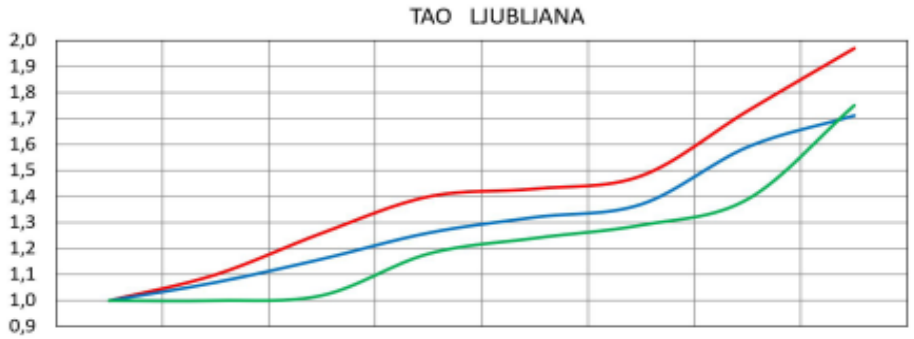
Od obrata cen stanovanjskih nepremičnin v letu 2015 je naraščajoče povpraševanje na eni strani in pomanjkanje ponudbe novogradenj na drugi strani hitro povzročilo presežno povpraševanje in izredno rast cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo. Kot posledica tega, so bile v letu 2022 cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah v primerjavi z letom 2015 že skoraj podvojile, cene stanovanjskih hiš ter cene zemljišč za njihovo gradnjo pa so bile za okoli tri četrtine višje.

: Gibanje cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo stanovanjskih nepremičnin, TAO Ljubljana, od leta 2015 do 2022 (verižno glede na predhodno leto)

	Stanovanja	Hiše	Zemljišča za gradnjo
2015-2016	10%	7%	0%
2016-2017	15%	8%	2%
2017-2018	11%	9%	16%
2018-2019	2%	5%	5%
2019-2020	4%	4%	4%
2020-2021	17%	16%	8%
2021-2022	14%	8%	26%

Od leta 2015 so v Ljubljani hitro rastle predvsem cene stanovanj. Že leta 2018 so bile cene stanovanj v primerjavi z letom 2015 višje za 40 odstotkov, medtem so bile cene hiš višje »le« za dobro četrtino. Po visoki rasti cen stanovanj in hiš v letih 2016 do 2018, ko je bila rast v Ljubljani daleč največja v državi, se je ta v letih 2019 in 2020 nekoliko umirila. Nato je bila leta 2021 rast cen rekordna, stanovanja so se podražila za 17 odstotkov, hiše pa za 16 odstotkov. Visoka rast cen se je nadaljevala tudi v letu 2022, ko s cene stanovanj zrasle za 14 odstotkov, cene hiš pa za 8 odstotkov.

Gibanje cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo stanovanjskih nepremičnin, TAO Ljubljana, od leta 2015 do 2022 (osnova so cene v letu 2015)



Gibanje cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo stanovanjskih nepremičnin, TAO Ljubljana, od leta 2015 do 2022 (kumulativno glede na cene v letu 2015)

	Stanovanja	Hiše	Zemljišča za gradnjo
2015-2016	10%	7%	0%
2015-2017	26%	16%	2%
2015-2018	40%	26%	18%
2015-2019	43%	32%	24%
2015-2020	48%	37%	29%
2015-2021	73%	59%	39%
2015-2022	97%	71%	75%

Cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb so močno poskočile šele leta 2018, ko se je v glavnem mestu začelo na veliko graditi in se je povpraševanje po zazidljivih zemljiščih močno povečalo. Cene so v obdobju med leti 2018 in 2021 sicer rasle nekoliko počasneje, v lanskem letu pa zrasle rekordno, in sicer kar za 26 odstotkov.

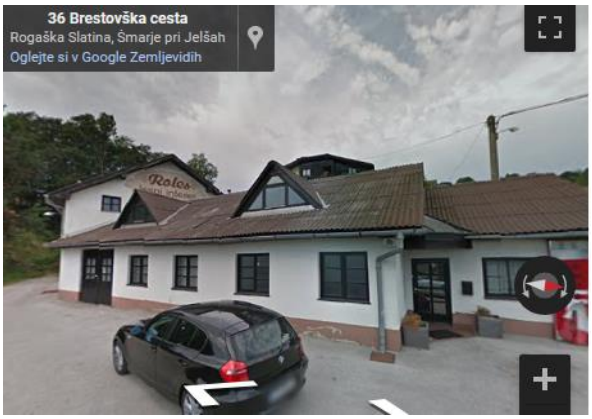
V svojih bazah in na osnovi podatkov nepremičninskih podjetij poiščem primerljive prodaje in opravim ustrezne prilagoditve - s pomočjo Trgoskop (GURS) podatkov.

Na osnovi zbranih podatkov in ogleda predmetne nepremičnine izvedem prilagoditev :

Poslovnostanovanjski objekt z zunanjo ureditvijo ter zemljiščem

Podatki/ID posla	Datum posla	Lokacija	Leto gradnje, obnove	NT površina m2	Bivalni del	Velikost zemljišča m2	Znesek	Cena €/m2
1 - 741076	17.4.2023	Brestovška 35A, RS	1990	1188,3	Ne	1461,0	152.000,00	127,91
2 - 740099	25.4.2023	Kidričeva 58, RS	1994	760,0	Ne	571,0	130.000,00	171,05
3 - 678077	18.11.2022	Trg 8, R	1950	72,0	Ne	212,0	42.000,00	583,33
4 - 649694	6.4.2022	Celjska c. 31A	2003	20,0	Ne	20,0	19.000,00	950,00

Vir podatkov: Trgoskop



Primerljiva nepremičnina #1

Primerljiva nepremičnina #2

Primerljiva nepremičnina #3

Primerljiva nepremičnina #4 (obnovljena)

Na osnovi zbranih podatkov in ogleda predmetne nepremičnine izvedem prilagoditev :

Podatki + mreža prilagoditev				1	2	3	4
Sestavine		Enota	Predmetna	Brestovška 35A, RS	Kidričeva 58, RS	Trg 8, R	Celjska c. 31A
1.	Faza gradnje		dokončana	dokončana	dokončana	dokončana	dokončana
2.	Neto površina izbolj.	m2	1.375,0	1.188,30	760,00	72,00	20,00
3.	Površina zemljišča	m2	2725,0	1461,0	571,0	212,0	20,0
4.	Starost izboljšav - D30	let - po obnovah	15,25	16	29	73	20
5.	Etažnost		P+M	P+M	P+M	P	N
6.	kakovost izboljšav		solidna	solidna	solidna	solidna	boljša
7.	Lokacija			slabša	boljša	boljša	boljša
8.	Čas prodaje	mes./leto	15.9.2023	17.4.23	25.4.23	18.11.22	6.4.22
9.	Bivalni del	kpl	da	ne	ne	ne	ne
10.	Fotovoltaika	kpl	ne	ne	ne	ne	ne
11.	Oprema		ne	ne	ne	ne	ne
12.	Prodajna cena	EURO		152.000	130.000	42.000	19.000
13.	Prodajna cena/enoto	EURO/m2		127,91	171,05	583,33	950,00
Prilagoditve:							
1.	Čas prodaje - trend %	12		1,050	1,047	1,099	1,173
2.	Etažnost	+/-%		1,000	1,000	0,929	1,025
3.	kakovost izboljšav	+/- %		1,000	1,000	1,000	0,900
4.	Lokacija	+/-%		1,100	0,900	0,900	0,900
5.	Velikost izboljšav	+/-%		1,000	0,963	0,945	0,900
	prilagoditve 1-5 skupaj	+/-%		1,155	0,907	0,867	0,877
	prilagojene cene/en./do -5			147,69	155,22	506,01	832,85
6.	Velikost prip. zemljišča	+/-EUR/m2	2725,00 m2	75,23	123,05	-96,26	98,18
7.	Starost izboljšav	+/-EUR/m2		10,97 €	201,06 €	844,44 €	17,51 €
	prilagojene cene/en./do -5			233,89	479,33	1254,19	948,55
8.	Faza gradnje	+/-EUR/m2	nedokončana	-50	-50	-50	-50
9.	Bivalni del		da	-50,00	-50,00	-50,00	-50,00
10.	Fotovoltaika		ne	0,00	0,00	0,00	0,00
11.	Oprema (neamortiz. del)		ne	0,00	0,00	0,00	0,00
	Indikativna vrednost	EURO/m2	**470,09**	83,89	329,33	1104,19	798,55

Etažnost: K+P+1+M = 0,9+1,05+1,0+0,9

Razlika v relativni velikosti zemljišč - večje zemljišče prispeva k večji vredno: 100,00 €/m2.

Razlika v (efektivni) starosti:

Predmetna	15,3 let
Primerljiva 1	16,0 let
Primerljiva 2	29,0 let
Primerljiva 3	73,0 let
Primerljiva 4	20,0 let

Stroški novogradnje nezo površine:	1.096,29	€/m2
Ekonomska življenjska doba:	70	let
Funkcionalno in ekonomsko zastaranje:	6,633958	%

Fizično zastaranje + vpliv funkcionalno-ekonomskega zastaranja

Predmetna:	15 let :	70 let =	0,22 oz.	0,78	…….	0,78	x	0,934 =	0,730
Primer. 1:	16 let :	70 let =	0,23 oz.	0,77	…….	0,77	x	0,934 =	0,720
Primer. 2:	29 let :	70 let =	0,41 oz.	0,59	…….	0,59	x	0,934 =	0,547
Primer. 3:	73 let :	70 let =	1,04 oz.	-0,04	…….	-0,04	x	0,934 =	-0,040
Primer. 3:	20 let :	70 let =	0,29 oz.	0,71	…….	0,71	x	1,000 =	0,714

Prilagoditev za primer. neprem. 1 - razlika:	0,010	=>	0,010	x	1.096,3 =	10,97
Prilagoditev za primer. neprem. 2 - razlika:	0,183	=>	0,183	x	1.096,3 =	201,06
Prilagoditev za primer. neprem. 3 - razlika:	0,770	=>	0,770	x	1.096,3 =	844,44
Prilagoditev za primer. neprem. 3 - razlika:	0,016	=>	0,016	x	1.096,3 =	17,51

Ostale prilagoditve

Med sestavinami primerljivih in obravnavane nepremičnine so običajno razlike. Zaradi razlik je potrebno primerljive nepremičnine prilagoditi na ocenjevano. Prilagoditev izvedemo tako, kot da bi vsaka od primerljivih nepremičnin imela lastnosti ocenjevane. Prilagoditve so v bistvu tiste lastnosti nepremičnine, ki povzročajo spremembo njene vrednosti. Pri tem pomembno vlogo igra čas prodaje primerljivih nepremičnin še posebej, ko vrednosti nepremičnin v nekem časovnem obdobju nihajo. V splošnem ima proces prilagajanja dve osnovni obliki:
- absolutne prilagoditve v denarju
- prilagoditve v odstotkih

Glavne sestavine, ki so običajno predmet prilagajanja, so: obseg nepremičninskih pravic, prodajni pogoji, tržni pogoji, lokacija, fizične značilnosti, funkcionalne značilnosti, ekonomske značilnosti in ne nazadnje čas same prodaje. V primeru obravnavane – ocenjevane nepremičnine sem poudarek dal bistvenim lastnostim nepremičnine in primerjane prilagodil v naslednjih sestavinah:

- čas prodaje,
- lokacija,
- velikost izboljšav,
- velikost zemljišča,
- starost izboljšav
- stanje objekta

Preostale sestavine v obravnavanem primeru niso bile prilagojene, ker ne povzročajo vplivov na vrednost ocenjevane nepremičnine:
- Obseg nepremičninskih pravic v podatkih o primerjanih prodajah ne izkazuje posebnosti in jih pri ocenjevani nepremičnini predpostavim podobno kot lahko predpostavim za primerjane prodaje: polna lastninska pravica na nepremičninah, brez vzpostavljenih služnostnih ali ostalih pravic (služnosti na obravnavani parceli so na robu parcele in ne vplivajo bistveno na vrednost in funkcionalnost parcele.

- Pogoji financiranja naložbe v podatkih o primerjanih prodajah ne izkazujejo posebnosti. Predpostavim, da se tudi ocenjevana nepremičnina lahko proda brez posebnosti glede financiranja naložbe s strani kupca (običajno se vse nepremičnine več ali manj financirajo s pomočjo kreditov, najetih pri bankah in so običajno zavarovani z zastavo nepremičnine v korist upnika – bank).

- Izdatki takoj po nakupu v primerih obravnavanih nepremičnin niso potrebni, saj gre v vseh primerih za dokončane in funkcionalne nepremičnine.
- Prodajni pogoji niso v nobenem primeru posebej izpostavljeni (npr. prodaja zaradi nuje, ločitve, neporavnanih obveznosti do bank,...). Predpostavim, da tudi za ocenjevano nepremičnino ni potrebno postavljati neobičajnih prodajnih pogojev s strani prodajalca kot tudi ne s strani kupca.

- Tržni pogoji so za primerjane kot tudi za ocenjevano nepremičnino izenačeni, saj gre za opazovanje podatkov o prodajah, ki so se zgodile v bližnji časovni odmaknjenosti.

- Premične sestavine (premičnine) – primerjane prodaje ne izkazujejo prodaje opremljenih prostorov. Tudi ocenjevana nepremičnina se ocenjuje brez premične opreme.

- Zunanji parkirni prostori so na voljo v zadovoljujočem obsegu tako pri ocenjevani kot pri primerjanih nepremičninah.

- Funkcionalne značilnosti ne prilagajam, saj podatki o primerjanih nepremičninah ne izkazujejo posebnosti.
- Ekonomske (gospodarske) značilnosti ni potrebno prilagajati, saj so vse obravnavane nepremičnine locirane na lokacijah s podobnimi gospodarskimi značilnostmi.

Prilagoditev zaradi časa prodaje
Pri metodi neposrednih prodaj je vedno potrebno preučiti vpliv časa prodaje. Ocenjevanje vrednosti za obravnavano nepremičnino sem izvajal v začetku avgusta 2023.

Primerjane nepremičnine so bile prodane leta 2023. V letih 2021 in 2022 je bil opazen dvig cen hiš na tem področju za (12 in 11 %) zato naredim ustrezno prilagoditev glede časa prodaje in sicer upoštevam linearni trend rasti cen.

Prilagoditev zaradi lokacije
Izbrane primerjane nepremičnine se nahajajo Čatežkih toplicah oz. bližnji okolici obravnavane lokacije, kar je primerljivo z obravnavano nepremičnino. Vse štiri in tudi ocenjevana nepremičnina se nahajajo znotraj ali na obrobju naselja z manjšo oddaljenostjo do mestnega središča. Za določitev razlik zaradi lokacije nepremičnine sem uporabil podatke o razlikah v tržni vrednosti zemljišča za gradnjo. Zaradi ugotovljenega dejstva v tej sestavini (lokaciji) izvedem prilagoditev znotraj 10%, kar je pogojeno z oddaljenostjo lokacije od javnih storitev, kulturnih prireditev, komunalne infrastrukture, športne infrastrukture,.... Glede na velikost zemljišča posameznih parcel in namenske rabe, menim, da se vrednosti izravnajo, zato prilagoditev ne delam.

Prilagoditev zaradi velikosti izboljšav
Na vrednost nepremičnine delno vpliva tudi sama velikost izboljšave in sicer je cena na enoto obratno sorazmerna z velikostjo izboljšave. To je posebej znano za stanovanja, kjer so cene za m2

manjših stanovanj višje od cen za m2 večjih stanovanj. Razloge gre iskati v samih stroških gradnje manjših stanovanj (stroški kopalnic, vhodnih vrat, eventualno peči za ogrevanje,…. preračunani na m2 za manjše ali večje stanovanje) in v kupni moči oz. dosegljivosti nepremičnin nižjih vrednosti. Zaradi nestandardizirane metodologije in zaradi omejenosti podatkov je korelacija nezanesljiva, na kar kažejo tudi velika osciliranja cen za podobno velike stanovanjske hiše, kar je pri prilagajanju cene v odvisnosti od velikosti potrebno upoštevati s previdnostjo. Prilagoditev opravim znotraj +- 10%.
Iz podatkov o primerjanih prodajah je razvidno, da so posamezne neto tlorisne površine v razponu od 20 m2 do 1188,30 m2. Razlika med ocenjevano nepremičnino (1375 m2) in največjo primerjano je 1188,3 m2, torej 15,71 %, zato naredim prilagoditev. Po izkušnjah lokalnega nepremičninskega posrednika, ki obvladuje velik del poslov z nepremičninami na tem območju se cene razlikujejo cca 5 - 10 % pri nepremičninah enakih lastnosti, odločim se za razliko do 10 %.

Zaradi nestandardizirane metodologije prilagajanja velikosti izboljšav je v tej analizi upoštevano naslednje relativno razmerje vrednosti na enoto: pri najmanjši izboljšavi posesti (20 m2) znaša 90 %, pri največji (1188,3 m2) pa 100 % Iz navedenega sledi, da je potrebno ugotoviti zgolj še prilagoditev treh primerjanih izboljšav. Sicer so te manjše velikosti kot ocenjevana, odstopanje do ocenjevane nepremičnine je pomembno, pa naredim prilagoditev tudi za te tri. Pri tem uporabim metodo linearne interpolacije kot sledi.

Kljub temu, da graf na osnovi delovanja trga ni linearen, je za potrebe analize v v obravnavanem primeru natančnost prilagoditve sprejemljiva.

Prilagoditev zaradi velikosti zemljišča

Pri velikosti zemljišč izhajamo iz odnosa pozidanosti zemljišča nasproti velikosti zemljišča in hkrati opazuje ocenjevano nepremičnino s primerljivo.

Prilagoditev zaradi starosti izboljšav DK

Primerljive nepremičnine so vse rabljene nepremičnin precejšnje starosti, ki pa so že bile obnovljene, Zaradi tega je potrebno izvesti prilagoditve zaradi starosti izboljšav. Pri tem uporabim Ringovo metodo ob upoštevanju 70-letne dobe koristnosti in razmerja med dolgotrajnimi in kratkotrajnimi komponentami izboljšav 0,50 (DK) in 0,50 (KK) - podatek iz nabavnovrednostnega načina. Prilagoditev se izvede tako zgolj za dolgotrajne komponente (kratkotrajne obravnavam v stanju izboljšav).

Prilagojena cena iz nepremičnine 1 :	115.350,33
Prilagojena cena iz nepremičnine 2 :	452.824,33
Prilagojena cena iz nepremičnine 3 :	1.518.241,50
Prilagojena cena iz nepremičnine 4 :	1.097.991,56

Pri lokaciji, kvaliteti in funkcionalnosti so velika odstopanja. To je posledica razločnosti primerjanih nepremičnin glede na obravnavano. Najbolj podobna v lastnostih je nepremičnina #2, zaradi tega

ji pripišem utež 70%, naslednja pa je nepremičnina #4 (pisarniški prostori), ki ji glede na podobnost z pisarniško-bivalnim delom lahko pripišem ponder 30%. Ostali nepremičnini za določitev obravnavane nista primerni.

Vrednost poslovno-stanovanjske hiše z zunanjo ureditvijo v k.o. Rogatec (1178) - Občina Rogatec skupaj z zemljiščem znaša po načinu tržnih primerjav tako:

646.374,50 €

Sklep:
na podlagi izvedenega načina tržnih primerjav znaša ocenjena vrednost polne lastninske pravice na predmetni nepremičnini – poslovnostanovanjski stavbi na zgoraj navedenem naslovu kot je ugotovljeno zgoraj.

7.0 ZAKLJUČEK - SKLEP

Pri pregledu vseh načinov ugotovim, da vrednost medsebojno pomembneje ne odstopa.
Način tržnih primerjav je za določitev vrednosti obravnavni nepremičnini podobnih nepremičnin relativno dobro primeren, saj je na voljo nekaj solidnih podatkov o primerljivih prodajah v zadnjem času. Zaradi ugotovljenega ta način upoštevam v uteži 65%. Nabavnovrednostnemu načinu pripišem ponder 30%, na donosih zasnovanemu načinu pa zaradi zgoraj navedenega upoštevam 5%.

Način ocenjevanja	Indikativna vrednost	Ponder
Nabavnovrednostni način	750.035,47 €	30 %
Na donosu zasnovan način	446.315,00 €	5 %
Način tržnih primerjav	646.374,50 €	65 %
Končna vrednost nepremičnin	**667.469,82 €**	

Po skrbnem preudarku in pregledu vseh razpoložljivih informacij o nepremičnini in stanju oz. situaciji na nepremičninskem trgu ob upoštevanju vseh predpostavk in omejitev v tem poročilu ter zaupanju v javne podatke oz. podatke iz javno dostopnih evidenc zaključujem, da znaša tržna vrednosti lastninske pravice na nepremičnini - zgoraj navedenih stavbi in parceli v k.o. Rogatec (Občina Rogatec) tako:

667.470,00 €.

Tržna vrednost lastninske pravice na obravnavanih nepremičninah v k.o. Rogatec znaša ob upoštevanju utežnih mer tako:

667.470,00 €.

8.0 LIKVIDACIJSKA VREDNOST

Skladno z naročilom s strani naročnika je potrebno določiti likvidacijsko vrednost nepremičnine v situaciji prisilne prodaje - MSOV

Likvidacijska vrednost

Likvidacijska vrednost je znesek, ki bi ga dosegli s prodajo sredstva ali skupine sredstev po kosih. Likvidacijska vrednost naj bi upoštevala stroške za pripravo sredstev v stanje, primerno za prodajo, kakor tudi stroške same odprodaje (Vir: MSOV - podlaga vrednosti - razdelek 80).
Likvidacijska vrednost se lahko določi po dveh različnih premisah vrednosti, ki sta:
a) redni posel z običajnim obdobjem trženja (po razdelku 160 MSOV) ali
b) prisilni posel s skrajšanim obdobjem trženja (po razdelku 170 MSOV)
Redna likvidacija opisuje vrednost skupine sredstev, ki bi jo lahko iztržili pri likvidacijski prodaji, ob upoštevanju razumno dolgega časa, da se najde kupec (ali kupce), pri čemer pa mora prodajalec prodati sredstva tako, kot so, in tam, kjer so.
Razumno dolg čas, da se najde kupca (ali kupce), se lahko razlikuje glede na vrsto sredstva in razmere na trgu. (Razdelek 160, MSOV).

Po MSOV je prisilna prodaja opisana v razdelku 170.

Izraz prisilna prodaja se pogosto uporablja v okoliščinah, kjer je prodajalec prisiljen prodati in zato ustrezno obdobje trženja ni mogoče. Cena, ki bi jo v takih okoliščinah lahko dosegli, bo odvisna od narave pritiska na prodajalca in od razlogov, zakaj ustrezno trženje ni mogoče. Lahko odraža tudi posledice za prodajalca, ki ni uspel prodati v času, ki ga je imel na voljo. Če ne poznamo narave omejitev prodajalca in vzroka zanje, ne moremo realno oceniti cene, ki jo je mogoče doseči v prisilni prodaji. Cena, ki jo bo prodajalec sprejel v prisilni prodaji, bo odraz njegovih posebnih okoliščin, in ne okoliščin hipotetičnega voljnega prodajalca v opredelitvi tržne vrednosti. Cena, ki se lahko doseže v prisilni prodaji, je le naključno povezana s tržno vrednostjo ali katero koli drugo podlago, opredeljeno v standardu.
"Prisilna prodaja" je opis situacije, v kateri se izvede menjava, ne pa neka določena podlaga vrednosti.

Če je zahtevana opredelitev cene, ki se lahko doseže v okoliščinah prisilne prodaje, bo treba s postavitvijo ustreznih predpostavk jasno ugotoviti razloge za pritisk na prodajalca, vključno s posledicami zanj, če mu prodaja v določenem obdobju ne bo uspela. Če takih okoliščin na datum ocenjevanja vrednosti ni, je treba tako stanje jasno označiti kot posebne predpostavke.

Prisilna prodaja običajno odraža najverjetnejšo ceno, ki jo določeno premoženje verjetno lahko doseže po vseh v razdelku 170.3 navedenih pogojih:
a) izvedba prodaje v kratkem času,
b) za sredstvo veljajo tržni pogoji, ki prevladujejo na datum ocenjevanja vrednosti ali v predvidenem časovnem obdobju, v katerem je treba delo zaključiti,
c) kupec in prodajalec ravnata preudarno in dobro obveščeno,

d) prodajalec je prisiljen prodati,
e) kupec je običajno motiviran,
f) obe stranki delujeta tako, kot menita, da je v njunem največjem interesu,
g) običajna prizadevanja s trženjem niso mogoča zaradi kratkega časa izpostavljenosti,
h) plačilo bo izvedeno v gotovini.

Prodaje na nedejavnem ali padajočem trgu še niso samodejno prisilna prodaja zati, ker bi prodajalec morda lahko upal na boljšo ceno, če bi se pogoji izboljšali. Če prodajalec ni prisiljen prodati do določenega roka, se obravnava kot voljan prodajalec v okviru opredelitve pojma tržna vrednost (glej odstavke 30.1 - 30.7 MSOV).

Čeprav bi bili potrjeni posli prisilne prodaje na splošno izključeni iz obravnavanja ocenjevanja vrednosti, kadar je podlaga vrednosti zanje tržna vrednost, bo morda zelo težko preveriti in potrditi, da je šlo pri nekem poslu, sklenjenem po običajno tržnih pogojih, za prisilno prodajo.

Za določitev likvidacijske vrednosti v obravnavanem primeru predpostavim, da bo šlo za prisilni posel s skrajšanim obdobjem trženja.
Likvidacijsa vrednost - premisa je "prodaja s skrajšano dobo trženja!"

V obravnavanem primeru gre za stečajni postopek začet pred časom. Zaradi poplačila upnikov v obravnavani zadevi je potrebno s postopkom zaključiti v najkrajšem možnem času. Stroški financiranja (kredita) zaradi zamudnih obresti nesorazmerno naraščajo. Prodajanje doslej ni bilo izvajano.
Cene nepremičnin so v zadnjem času še v manjšem porastu in se tudi odražajo v tržni ceni. Upoštevaje navedena dejstva in predpostavke ter opisa situacije prisilne prodaje je moč zaključiti, da je prodajalec prisiljen prodati zgoraj obravnavano nepremičnino v zelo kratkem času. Torej v sedanjem času, času konjunkture. Glede na to, da je potrebno zagotoviti takšno ceno, ki bo za kupce privlačna tako, da bi jih privabila v čim večjem številu in jih vzpodbudila k čim večji medsebojni konkurenčnosti, ocenjujem, da je za obravnavano nepremičnino najprimernejša izhodiščna cena enaka zgoraj določeni tržni ceni zmanjšani za 16 % . Pri tem je potrebno predpostaviti, da se nepremičnino prodaja kot celoto.

Izhajajoč iz Slovenskih računovodskih standardov je vrednost v postopku prisilne prodaje odvisna od :
- tržne vrednosti sredstev in obveznosti do njihovih virov kot vrednost, po kateri je možno naložbo prodati na dan začetka postopka;
- verjetnosti uresničitve te vrednosti
- neposrednih in posrednih stroškov v postopku prisilne prodaje
- časa izvedbe postopka prisilne prodaje
- diskontne stopnje zaradi odloga udenarjenja sredstev v prisilni prodaji ali obveznosti do teh sredstev

Upoštevaje zgoraj navedene predpostavke, dejstva ter opisov situacije je primerna izhodiščna vrednost lastninske pravice na obravnavani nepremičnini v situaciji prisilne prodaje (izhajajoč iz tržne cene) tako:

Tržna vrednost dobljena zgoraj: **667.469,82 €**

Zmanjšanje tržne vrednosti:

- stroški prisilne prodaje (krajši čas od običajnega)	12 %	(lastnik je v stečajnem postopku, priprava gradiva za prodajo,…)
- diskontna stopnja za čas prisilne prodaje, ki ga ocenim na krajše obdobje - 2 leti	4 %	
Skupaj:	16 %	(Fr)

Likvidacijska vrednost obravnavane nepremičnine v situaciji prisilne prodaje tako znaša:

667.469,82 € x Fr = **560.674,65 €** oz. 407,77 € €/m2

9.0 ZAKLJUČEK - SKLEP

Po skrbnem preudarku in pregledu vseh razpoložljivih informacij o nepremičnini in stanju oz. situaciji na nepremičninskem trgu ob upoštevanju vseh predpostavk in omejitev v tem poročilu ter zaupanju v javne podatke oz. podatke iz javno dostopnih evidenc zaključujem, da znaša likvidacijska vrednost lastninske pravice v situaciji prisilne prodaje obravnavane nepremičnine na zgoraj navedeni lokaciji tako:

560.675,00 EUR.

10.0 Ločene vrednosti po parcelah

S strani stečajne upraviteljice je bilo zahtevano, da se dodatno prikaže še vrednost po posameznih obravnavanih parcelnih številkah oz. parcelah.

Nepremičnina deluje kot kompleks - vse tri parcele (567/3, 567/5 in 567/7 k.o. Rogatec) so ena drugi v podporo (dovozi, manipulativne površine,…). Zgoraj prikazane analize so izvedene na predpostavki, da bodo vse parcele prodane v kompletu kot kompleks (Going concern situacija). V kolikor bi se parcele prodajale ločeno, bi bila skupna vrednost vseh treh parcel nižja od zgoraj dobljene.

Za potrebe procesa samega stečaja pa je potrebno ločeno prikazati vrednosti posameznih parcel. To je sicer mogoče prikazati zgolj z matematično delitvijo vrednosti kot sledi v nadaljevanju.

Vrednosti posameznih parcel dobim z matematično delitvijo vrednosti, ki izhajajo iz nabavnovrednostnega načina (NVN), kjer so te vrednosti prikazane ločeno. Vendar je potrebno upoštevati končno tržno in likvidacijsko vrednost ter matematično razdeliti v odvisnosti od soramerja glede uteži posameznih načinov ocenjevanja vrednosti.

Končna tržna vrednost nepremičnin znaša skupaj: **667.469,82 €**

Končna likvidacijska vrednost nepremičnin znaša skupaj: **560.674,65 €**

Tržna vrednost po NVN načinu:

1. Objekt	691.656,14	EUR
2. Zunanja ureditev	-34.509,11	EUR
3. Stavbno zemljišče	68.806,25	EUR
4. Komunalni prisp.	24.082,19	EUR
Skupaj:	750.035,47	EUR

Faktor sorazmerja med NVN načinom in končno tržno vrednostjo znaša: 0,88992 - fr

To pomeni, da je vsako izluščeno vrednost, ki je sestavni del posamezne parcele (zemljišče, komunalni prispevek, izboljšave na zemljišču (stavba in zunanja ureditev)) pomnožiti z zgoraj dobljenim faktorjem.

k.o.	Parcela	Površina skupaj	Površina (stavbna)	Površina (ostalo)	ID
1178	567/3	209,0	209,0	0,0	2681386
1178	567/5	2.128,0	2.128,0	0,0	2345299
1178	567/7	388,0	388,0	0,0	197195
Skupaj :		2.725,0	**2.725,0**	0,0	

A) Parcela 567/3 - vrednosti po NVN (iz sorazmerja površin)

1. pripadajoča površina zemljišča - m2	209,0	x	25,25	5.277,25 €
2. pripadajoči komunalni prispevek (iz sorazmerja površin parcel)				1.847,04 €

3. pripadajoča zunanja ureditev (8,5% od vrednosti objekta + ločeno dobljena vrednost, ugotovljena površina zunanje ureditve in upoštevanje sorazmerja po parcelah)

Skupna površina zunanje ureditve:	1.700,0 m2		
Površina zunanje ureditve 567/3:	209,0 m2		
Skupna vrednost zunanje ureditve:	83.072,4 €	, pa sledi:	10.213,02 €

Vrednost parcele 567/3 tako po NVN znaša: 17.337,31 €

Tržna vrednost (matematično) upoštevajo fr : 15.428,78 €.

B) Parcela 567/7 - vrednosti po NVN (iz sorazmerja površin)

1. pripadajoča površina zemljišča - m2	388,0	x	25,25	9.797,00 €
2. pripadajoči komunalni prispevek (iz sorazmerja površin parcel)				3.428,95 €

3. pripadajoča zunanja ureditev (8,5% od vrednosti objekta + ločeno dobljena vrednost, ugotovljena površina zunanje ureditve in upoštevanje sorazmerja po parcelah)

Skupna površina zunanje ureditve:	1.700,0 m2		
Površina zunanje ureditve 567/7:	388,0 m2		
Skupna vrednost zunanje ureditve:	83.072,4 €	, pa sledi:	18.960,06 €

Vrednost parcele 567/7 tako po NVN znaša: 32.186,01 €

Tržna vrednost (matematično) upoštevajo fr : 28.642,90 €.

C) Stavba 1811 (s posameznimi deli 1, 2 in 3)- parcela 567/5 - vrednosti po NVN (iz razlike preostanka vrednosti)

Razlika med skupno vrednostjo po NVN in zgoraj dobljenima vrednostima parcel 567/3 in 567/7 po NVN znaša tako:

700.512,15 €

Tržna vrednost (matematično) upoštevajo fr : 623.398,14 €

Rekapitulacija tržne vrednosti posameznih parcel z izboljšavami (matematično)

Parcela 567/5	**623.398,14 €**
Parcela 567/3	**15.428,78 €**
Parcela 567/7	**28.642,90 €**
	667.469,82 €

Rekapitulacija likvidacijske vrednosti posameznih parcel z izboljšavami (matematično)

Parcela 567/5	**523.654,43 €**
Parcela 567/3	**12.960,17 €**
Parcela 567/7	**24.060,04 €**
	560.674,65 €

Izjava ocenjevalca :

Po svojem najboljšem prepričanju izjavljam, da :
- imam kot ocenjevalec vrednosti pravic na napremičninah potrebno znanje in izkušnje za izvedbo projekta ocene vrednosti zgoraj opisane nepremičnine;
- je ocenjevanje vrednosti izvedeno objektivno in nepristransko;
- da 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 oz. prihodnjih interesov glede predmeta ocenjevanja v tem poročilu in nimam navedenih osebnih interesov ter nisem pristranski glede oseb (fizičnih in pravnih), ki jih ocena vrednosti zadeva;
- nisem ne sam ne z mano povezane osebe v zadnjih treh letih opravljal storitev oz. transakcij s sredstvi oz. 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 pregledal predmet ocenjevanja
- mi pri izdelavi analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči
- so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter poročilo sestavljeno v skladu s pravili ocenjevanja vrednosti, razvrščenimi v Hierarhiji pravil ocenjevanja vrednosti.

Omejitveni pogoji:

Informacije, ocene in mnenja, ki vsebuje to poročilo, so povzeti iz virov, za katere cenilec pri cenitvi meni, da so zanesljivi; cenilec ni odgovoren za pravilnost podatkov navedenih virov. Naročnik je zagotovil, da so informacije in podatki, ki jih je posredoval izvedencu, popolni, točni; z moje strani so preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani v dobri veri, da so pravilni. Posedovanje tega poročila ali njegove kopije ne nosi s seboj pravice javne objave dela ali celote tega poročila, niti ne sme biti uporabljeno za noben namen s strani drugega brez pisne privolitve naročnika ali ocenjevalca.
Cenilec ni dolžan pričati pred sodiščem ali sodelovati na sestankih v zvezi z vsebino tega

poročila razen , če je to posebej predhodno dogovorjeno.
Cenilec ni dolžan spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačni pogoji ali okoliščine od tistih, ki so veljali na dan ocenjevanja razen, če se o tem posebej dogovori.
Cenitveno poročilo - mnenje velja samo za čas, ki je naveden v poročilu, in to samo za predmet ter namen, ki je predmet poročila - mnenja.

Sl. Konjice, 15. 9. 2023

SODNI CENILEC ZA GRADBENIŠTVO - NEPREMIČNINE
mag. SILVO PLESNIK
Ul. Borisa Vinterja 6 A
SLOVENSKE KONJICE

Silvo PLESNIK
Sodni cenilec za gradbeništvo