

Občina Brežice  
Cesta prvih borcev 18  
8250 Brežice

## IZVID OCENJEVANJA VREDNOSTI STAVB

**OBJEKT 851, 852, 853 s parc. št. 2071, 2069/3 in 2069/1**  
**OBJEKT 297 s parc. št. 2068 in 2069/4**  
**OBJEKT 847 s parc. št. 2069/1 in parc. št. 2072**

**k.o. Nova vas**

Datum vrednosti: 25. 07. 2020

Čas ocenjevanja: julij 2020

Cenilec:  
ROSTOHAR VLADIMIR, dipl.gr.ing.



## 1.0 POVZETEK OCENE VREDNOSTI

### IZVID OCENJEVANJA VREDNOSTI – POROČILO

## 2.0 IZHODIŠČA

- 2,1 Lastnik nepremičnine;
- 2,2 Naročnik:
- 2,3 Predmet ocenjevanja
- 2,4 Identifikacija nepremičnine
- 2,5 Datum vrednosti
- 2,6 Podlaga vrednosti
- 2,7 Namen naloge
- 2,8 Podatki o področju, soseski in lokaciji
- 2,9 Podatki o urbanističnih predpisih, davkih, ocena davkov
- 2,10 Analiza območja in analiza trendov (GURS marec 2012 in 2014)
- 2,11 Opis sestavin
- 2,12 Analiza najboljše uporabe
- 2,13 Splošni omejitveni pogoji
- 2,14 Izvor podatkov

## 3,0 TEHNIČNI OPIS

- 3,1 Izmere površin

## 4.0 OCENJEVANJE VREDNOSTI IN SKLEPI O VREDNOSTI

- 4.1 Uporabljeni pristopi
- 4,2 Nabavno vrednostni pristop
  - 4,21 Ocena vrednosti stavbnega zemljišča
  - 4,22 Ocena vrednosti kmetijskega zemljišča
  - 4,23 Nadomestitveni strošek
  - 4,24 Gradbena vrednost
  - 4,25 Indikativna vrednost, določena s stroškovnim pristopom
- 4,3 Na donosih zasnovan pristop
- 4,4 Način primerjave prodaj

## 5,0 USKLADITEV OCEN V KONČNO VREDNOST

- 5,1 Predstavitev zaključkov
- 5,2 Končna uskladitev vrednostiz temeljitvijo

CENILEC - predstavitev

IZJAVA

BIRO PNS, Rostohar Rok, s.p.  
Golek 4, 8270 Krško  
Opravična številka podjetja : 19-0713/95  
Matična številka obrata : 5976572

Tel. : 07 490 1 340  
(041) 692-609

Občina Brežice  
Cesta prvih borcev 18  
8250 Brežice

## POVZETEK OCENE VREDNOSTI

V skladu z vašim naročilom sem izdelal cenitveno poročilo oceno tržne vrednosti za objekte:

- Št. objekta 851, 852 in 853 s komunalno urejenim zemljiščem – parc. št. parc. št. 2071 (ID 26173732), parc. št. 2069/3 (ID 5166339), in parc. 2069/1 (ID 26173890)

- Št. objekta 847, s komunalno urejenim zemljiščem – parc. št. 2072 (ID 26173731), 2069/1 (ID 26173890)

- Št. objekta 297, s komunalno urejenim zemljiščem – parc. št. 2068 (ID 26173727) in parc. št. 2069/4 (ID 5166340);

vse v enem kompleksu v k.o. 1310 Nova vas v občini Brežice, skladno z domnevami in vsebovanimi omejitvenimi pogoji. Namen ocenjevanja je ocena tržne vrednosti za objekte z zemljiščem za formiranje prodajne cene in poplačilo davčnih obveznosti pri prenosu lastništva.

V času pripravljanja tega poročila sem dne 01. 07. 2020 izvršil ogled navedenih objektov in zemljišča. Pri ogledu je sodelovala predstavnica Občine Brežice - ga. Suzana Ogorevc. Na ogledu je bilo vidno, da je objekt vzdrževan in pripravljen za oddajo ali za prodajo. Analiziral sem razpoložljive in ustrezne tržne podatke, ki so primerni za oceno tržne vrednosti za navedeni namen.

Predloženo cenitveno poročilo je sestavljeno v skladu z zahtevami MSOV 2017 - MSOV 101, MSOV 102, MSOV 103, MSOV 104, MSOV 105 MSOV 400. Posebej poudarjam, da poročilo ni namenjeno za računovodsko poročanje. Pri ocenjevanju je upoštevana Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti ter Slovenski poslovno finančni standard št. 2 - Ocenjevanje vrednosti nepremičnin, (Ur. l. RS 106/2013), ki jih je izdal Slovenski inštitut za revizijo.

Ob upoštevanju vseh navedenih podatkov in ob upoštevanju tržnih razmer ocenjujem da znaša tržna vrednost obravnavane nepremičnine na dan cenitve (25. 07. 2020:

**1.200.000,00 € (137.12 €/m<sup>2</sup>)**

Utemeljitev za moje zaključke o tržni vrednosti so podane na naslednjih straneh tega poročila.

Zahvaljujem se vam za zaupanje in upam, da me boste ob morebitnih prihodnjih potrebah po ocenjevanju ponovno upoštevali. V kolikor imate glede zaključkov in vsebine tega poročila kakršnakoli vprašanja, mi prosim sporočite ali pokličite.

Glede nadaljnjih informacij usmerjam vašo pozornost na poročilo o vrednotenju

Lep pozdrav

Krško, 25. 07. 2008

Rostohar Vladimir, univ. dipl. ing. gradb.



# IZVID OCENJEVANJA VREDNOSTI – POROČILO

## 2.0. IZHODIŠČA

- Oceno vrednosti nepremičnine in najemnine za objekte št.: 851, 852, 853, 847 in 297 skupaj z pripadajočem komunalno urejenim zemljiščem, vse v enem kompleksu v k.o. 1310 Nova vas v občini Brežice, je naročila Občina Brežice
- Zakon o zemljiški knjigi ZZK – 1C (Ur. l. 25/2011)
- Zakon o evidentiranju nepremičnin – ZEN (Ur. l. št. 47/2006)
- Podatki evidence prometa in pravnih poslov (spletni nepremičninski portal – Geodetska uprava Republike Slovenije)
- Spletni nepremičninski portal „SLONEP. net“
- Prostorsko informacijski sistem občine - PISO – Brežice
- Lastna baza podatkov prodanih nepremičnin.
- Standard za izračun površin SIST. ISO 9836.
- Trgoskop – nepremičnine
- Lastna baza podatkov prodanih nepremičnin.

**2,1 Lastnik nepremičnine;** Občina Brežice, Cesta prvih borcev 18, 8250 Brežice

**2,2 Naročnik:** Občina Brežice, Cesta prvih borcev 18, 8250 Brežice

**2,3 Predmet ocenjevanja so:**

- Št. objekta 851, 852 in 853 s komunalno urejenim zemljiščem – parc. št. parc. št. 2071 (ID 26173732), parc. št. 2069/3 (ID 5166339), in parc. 2069/1 (ID 26173890)

- Št. objekta 847, s komunalno urejenim zemljiščem – parc. št. 2072 (ID 26173731), 2069/1 (ID 26173890)

- Št. objekta 297, s komunalno urejenim zemljiščem – parc. št. 2068 (ID 26173727) in parc. št. 2069/4 (ID 5166340);

vse v enem kompleksu v k.o. 1310 Nova vas v občini Brežice, (skupaj 29.125 m<sup>2</sup>).

Na parc. 2069/3 stoji objekt, ki ni predmet ocenjevanja v tem poročilu.

Osnovna zgradba ima razčlenjeno obliko, leva in desna zgradba – nadstrešnici pa imata pravokotno obliko. Zgradbi št. 297 in 247 imata razčlenjeno obliko.

## 2,4 Identifikacija nepremičnine

Nepremičnino sestavljajo:

- zemljišče s komunalno opremo 28.867 m<sup>2</sup>
- prostori v skupni cenitveni površini 6.235,90 m<sup>2</sup>
- zunanja ureditev.

Katastrski podatki zemljišč in zemljišče ki pripada zgradbam

Parc. št:	Raba	Skupna površina (m <sup>2</sup> )	delež	Površina k stavbam (m <sup>2</sup> )
2071	stavba	5.241	1	5.241
2069/1	dvorišče	16.862	1	16.862
2069/3	dvorišče	1.010	1	1.010

2068	stavba	852	1	852
2069/4	dvorišče	2.936	1	2.936
2072	stavba	1.966	1	1.966
-----				
Skupaj				28.867

## 2,5 Datum vrednosti: 25. 07. 2020

## 2,6 Podlaga vrednosti: (standard tržne vrednosti, ali vrednost za naložbenika, ali posebna vrednost).

Pri ocenjevanju je uporabljen standard tržne vrednosti.

Tržna vrednost je definirana po MOSV 13 definirana kot ocenjeni znesek za katerega bi morala biti voljan kupec in voljan prodajalec zamenjati premoženje na datum ocenjevanja vrednosti v skladu z dogovorom na čisti poslovno podlagi, po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, previdno in brez prisile.

## 2,7 Namen naloge: Ocena tržne vrednosti. Naročnik jo bo uporabil pri formiranju prodajne cene ali pri določitvi najemnine.

## 2,8 Podatki o področju, soseski in lokaciji

Nepremičnina – zgradbe se nahajajo v naselju Slov. vas v industrijskem kompleksu bivšega vojaškega Remontnega zavoda „Bregana“, ob mejnem prehodu z Republiko Hrvaško na Begani, ob lokalni asfaltirani ulici industrijskega kompleksa, ki je priključena na državno cesto Bregena - Brežice, južno od avto ceste Ljubljana – Zagreb v bližini glavnega meddržavnega mejnega prehoda „Obrežje“. Ta del naselja redko pozidan z stavbami gabarita P in P + N. Vse zgradbe v kompleksu, ki je velikosti cca 10 ha, so zasnovane kot industrijske ali poslovne. Kompleks je večinoma pozidan, ni pa v celoti zaseden. V kompleksu ni stanovanjskih stavb. Stanovanjske ali poslovne stavbe so locirane izven ind. kompleksa.

Kompleks je oddaljen od Brežic cca 10 km, od Samobora cca 5 km, in od Zagreba cca 20 km.

Avtobusna postaja, pošta, banka in trgovine so oddaljene od kompleksa manj kot 2 km, šola, vrtec, železniška postaja, upravni center, ki je sedež občine, ter drugi objekti družbenega standarda, so oddaljeni od objektov več kot 2 km.

Stavbišče zgradbe je v smislu komunalne opremljenosti opremljeno z napravami individualne in kolektivne ureditve:

- z električnim distributivnim omrežjem
- z vodovodnim omrežjem
- s telefonskim naročniškim omrežjem
- z javno kanalizacijo mešanega sistema
  
- s cesto v asfaltni izvedbi in asfaltiranim ali z tlakovci urejenim hišnim uvozom
- z urejenim parkiranjem na dvorišču
- okolica danes ni urejena (opuščen park z lepimi drevesi)
- odvodnjavanje je urejeno v kanalizacijo kompleksa

## 2,9 Podatki o urbanističnih predpisih, davkih, ocena davkov

Zemljišče na katerem stoji nepremičnina ima status gradbene parcele. Namenska raba zemljišča je opredeljena gradnjo industrijskih stavb in obrtnih delavnic.

Prodajalec nepremičnine je zavezanec za plačilo davka na promet nepremičnin. Stopnja davka je odvisna od dolžine posedovanja nepremičnine in od prodajne cene.

Če je bilo zemljišče pridobljeno pred 1. 6. 2012 se kot vrednost zemljišča ob pridobitvi šteje posplošena tržna vrednost, kot bi bila zanj določena na dan 1. 6. 2012 s sistemom množičnega vrednotenja ob upoštevanju rabe zemljišča pred spremembo namembnosti za gradnjo stavb. Ne glede na prejšnji stavek lahko davčni zavezanec dokazuje vrednost ob pridobitvi z listino o pridobitvi zemljišča.

spremembo namembnosti za gradnjo stavb. Ne glede na prejšnji stavek lahko davčni zavezanec dokazuje vrednost ob pridobitvi z listino o pridobitvi zemljišča.

Če je vrednost zemljišča ob odsvojitvi, kot jo izkazuje listina o odsvojitvi nižja, kot bi bila posplošena tržna vrednost takega zemljišča ob upoštevanju spremembe namembnosti, se kot vrednost zemljišča ob odsvojitvi šteje splošna tržna vrednost, kot bi bila na dan odsvojitve določena zemljišču ob upoštevanju spremembe namembnosti v zemljišče za gradnjo stavb.

Zavezanci za davek na dobiček zaradi spremembe namembnosti zemljišč so vsi prodajalci zemljišč, ki so opredeljena kot zemljišča za gradnjo stavb in velja od 01. 6. 2012

Davčna osnova za odmero davka je razlika med vrednostjo zemljišča ob odsvojitvi, zmanjšano za stroške odsvojitve in vrednostjo zemljišča ob pridobitvi, povečano za stroške pridobitve. Kot stroški pridobitve oziroma odsvojitve se štejejo stroški, ki se po zakonu, ki ureja dohodnino, priznajo kot stroški odsvojitve, oziroma stroški pridobitve kapitala.

Davčne stopnje za davek na dobiček zaradi spremembe namembnosti zemljišča znašajo:

- 25 %, če je od spremembe namembnosti v zemljišče za gradnjo stavb od prodaje minilo manj kot 1 leto
- 15 %, če je od spremembe namembnosti v zemljišče za gradnjo stavb od prodaje minilo 1 leto in manj kot 3 leta
- 5 %, če je od spremembe namembnosti v zemljišče za gradnjo stavb od prodaje minilo od 3 let do vključno 10 let
- davek odmeri davčni organ v rokih in na način, kot je določen za odmero dohodnine od dobička iz kapitala v primeru odsvojitve nepremičnine

napoved za odmero davka na dobiček zaradi spremembe namembnosti zemljišč mora zavezanec predložiti na obrazcu za napoved za odmero dohodnine od dobička iz kapitala v 15 dneh po nastanku davčne obveznosti. Davčna obveznost nastane z dnem sklenitve pogodbe o prodaji. Obrazcu mora priloženo dokazilo občine o spremembi namembnosti zemljišča v zemljišče za gradnjo stavb, iz katerega mora biti razviden datum spremembe namembnosti. (133 čl. UL 2012 40& st 1700.

Vsakratni lastnik obravnavane nepremične je zavezanec za plačilo nadomestila o stavbnih zemljiščih. V skladu z zakonom o stavbnih zemljiščih in občinskim odlokom o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča, se za zemljišče plačuje nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča. Plačuje se od površine nezazidanega stavbnega zemljišča, ali od stanovanjske oz. poslovne površine na zazidanem zemljišču.

## **2,10 Analiza območja in analiza trendov (GURS 2019)**

([http://www.trgnepremicnin.si/podatki/dokumenti/porocila/polletno\\_porocilo\\_2019.pdf](http://www.trgnepremicnin.si/podatki/dokumenti/porocila/polletno_porocilo_2019.pdf))

### **Nepremičninski trg v 1. polleju 2019**

Kljub zmernemu trendu upadanja števila sklenjenih kupoprodajnih poslov, ki smo mu priča od prve polovice leta 2017, je ostal slovenski nepremičninski trg razmeroma dejaven tudi v prvi polovici letošnjega leta in zaenkrat ne kaže kakršnihkoli znakov krize. V primerjavi z letom 2015, ko je prišlo do obrata cen stanovanjskih nepremičnin, je bilo število realiziranih transakcij s stanovanjskimi nepremičninami v prvi polovici letošnjega leta še vedno večje za slabih 30 odstotkov, z zazidljivim zemljišči celo za slabih 50 odstotkov, s poslovnimi nepremičninami za 35 odstotkov ter s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči za okoli 15 odstotkov.

Rast cen stanovanjskih nepremičnin se je po pospešeni rasti v prvi polovici leta 2018 umirila. Tako so v prvi polovici letošnjega leta cene stanovanj in hiš na ravni države kazale trend stagnacije.

Trendi prometa in cen na stanovanjskih trgih največjih mest, ki narekujejo utrip slovenskega nepremičninskega trga, so različni. V Ljubljani stagnira tako število realiziranih transakcij kot cene stanovanj. Število transakcij stagnira tudi v okolici Ljubljane, medtem ko cene še vedno zmerno rastejo. V Mariboru in Celju število transakcij upada, cene pa prav tako še rastejo. Podobno velja tudi za Kranj, le da je rast cen višja. V Kopru je trend rasti števila transakcij najmočnejši, višajo pa se tudi cene stanovanj.

Cene stanovanj v državi so se v povprečju že skoraj povsem približale rekordnim iz leta 2008, medtem ko cene hiš za rekordnimi še precej zaostajajo. Rekordne cene stanovanj so bile že presežene le v Ljubljani in okolici ter v Kranju, rekordne cene hiš pa niso bile presežene še nikjer.

Slovenski nepremičninski trg še naprej čaka na večje število novih stanovanjskih enot, saj se ponudba novih stanovanj do prve polovice letošnjega leta še ni uspela prilagoditi obstoječemu povpraševanju. Zato se predvsem v Ljubljani in Mariboru že nekaj časa pospešeno gradi in načrtuje novogradnje, postopoma pa se nov gradbeni zagon kaže tudi na ostalih urbanih območjih države. Večjo ponudbo novih stanovanj je tako deloma pričakovati že letos, predvsem pa v naslednjih dveh do treh letih, ko bo dograjena večina že načrtovanih stanovanj. Kdaj bo prišlo do presežne ponudbe stanovanj in zdrsa v novo krizo nepremičninskega trga, pa bo odvisno predvsem od realnosti zastavljenih cen novogradenj na eni strani in plačilno sposobnega povpraševanja po stanovanjih na drugi strani.

## Obseg in vrednost poslov

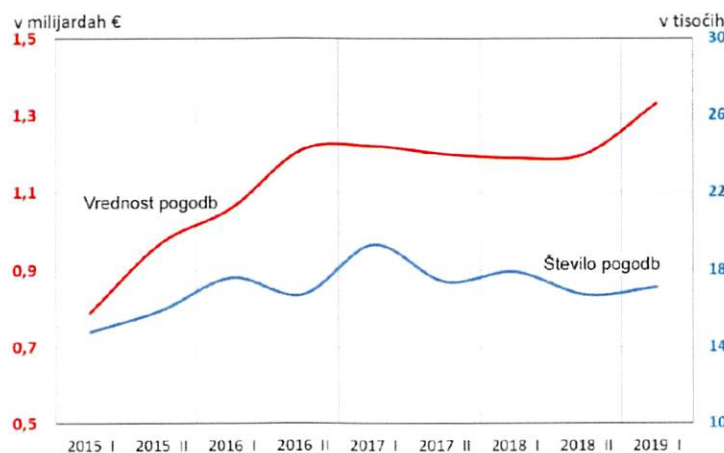
V Sloveniji smo v prvem polletju 2019 evidentirali dobrih 17 tisoč kupoprodajnih pogodb za nepremičnine. Njihova skupna vrednost je znašala več kot 1,3 milijarde evrov, kar predstavlja največjo polletno vrednost kupoprodajnih poslov z nepremičninami od začetka spremljanja leta 2007. Po še preliminarnih podatkih za letošnje prvo polletje se je v primerjavi z drugim polletjem 2018 število sklenjenih kupoprodajnih poslov z nepremičninami povečalo za 2 odstotka, njihova skupna vrednost pa za 11 odstotkov. V primerjavi s prvim polletjem 2015, ko so cene nepremičnin dosegle dno, je bilo število evidentiranih poslov večje za 16 odstotkov, njihova skupna vrednost pa za 68 odstotkov.

	ŠTEVILO POGODB (v tisočih)	VREDNOST POGODB (v milijardah €)
2015_I	14,8	0,79
2015_II	15,9	0,97
2016_I	17,6	1,06
2016_II	16,7	1,21
2017_I	19,3	1,22
2017_II	17,4	1,20
2018_I	17,9	1,19
2018_II	16,7	1,20
2019_I	17,1	1,33

Opomba: Podatki za leto 2019 so še začasni.

PREGLEDNICA 1: Število in vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, 1. polletje 2015 – 1. polletje 2019

Po pospešeni rasti stanovanjskega nepremičninskega trga in obratu cen leta 2015 je bilo rekordno število kupoprodajnih poslov za nepremičnine sklenjeno že v prvem polletju 2017, ko smo evidentirali več kot 19 tisoč kupoprodajnih pogodb. Nato se je dejavnost nepremičninskega trga umirila, kar gre pripisati predvsem rasti cen in pomanjkanju ponudbe stanovanjskih novogradenj. Število sklenjenih kupoprodajnih poslov z nepremičninami je začelo kazati zmeren trend upadanja, njihova skupna realizirana vrednost pa je začela stagnirati. Nenaden skok in rekordna vrednost sklenjenih poslov v prvem polletju 2019 je posledica zamenjave lastništva večjega števila velikih trgovsko poslovnih centrov, do katere je prišlo v začetku letošnjega leta.



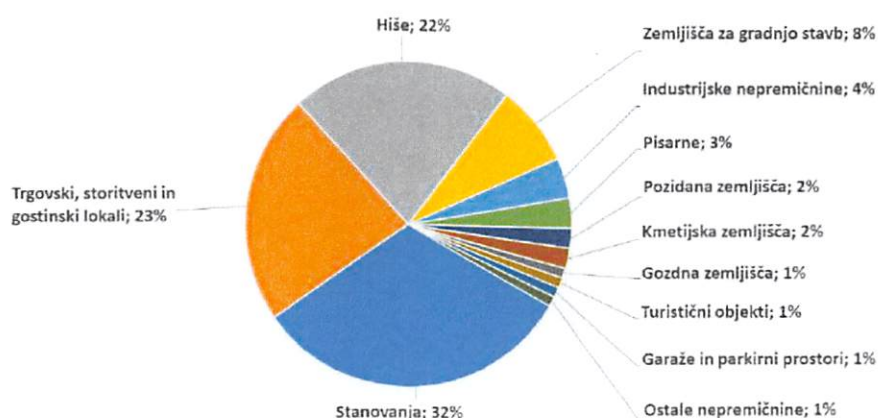
SLIKA 1: Število in vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, 1. polletje 2015 – 1. polletje 2019

Delež prometa s stanovanjskimi nepremičninami (stanovanja v večstanovanjskih stavbah in hiše s pripadajočim zemljiščem), ki praviloma predstavlja skoraj dve tretjini prometa z nepremičninami, je v prvem polletju letošnjega leta znašal 54 odstotkov skupnega prometa z nepremičninami, delež prometa s poslovnimi nepremičninami (pisarne, trgovski, storitveni in gostinski lokali ter turistični objekti) 27 odstotkov in z zemljišči za gradnjo stavb 8 odstotkov. S kmetijskimi in gozdnimi zemljišči skupaj je bilo opravljenega 3 odstotke prometa, z vsemi ostalimi nepremičninami skupaj pa 8 odstotkov.

Delež prometa s poslovnimi nepremičninami je bil v prvi polovici letošnjega leta, zaradi večjega števila že omenjenih kupoprodaj velikih trgovskih centrov, neobičajno velik. Deleži prometa drugih skupin nepremičnin pa so se temu ustrezno zmanjšali.

VRSTA NEPREMIČNINE	VREDNOST (v milijonih €)	DELEŽ OD SKUPNE VREDNOSTI
Stanovanja	432	32%
Trgovski, storitveni in gostinski lokali	303	23%
Hiše	290	22%
Zemljišča za gradnjo stavb	112	8%
Industrijske nepremičnine	58	4%
Pisarne	35	3%
Pozidana zemljišča	31	2%
Kmetijska zemljišča	27	2%
Gozdna zemljišča	12	1%
Turistični objekti	11	1%
Garaže in parkirni prostori	9	1%
Ostale nepremičnine	9	1%

SLIKA 2: Deleži prometa po vrstah nepremičnin, Slovenija, 1. polletje 2019



PREGLEDNICA 2: Vrednost in deleži prometa po vrstah nepremičnin, Slovenija, 1. polletje 2019

## Število transakcij s stanovanjskimi in poslovnimi nepremičninami

V Sloveniji je začelo po oživitvi trga leta 2014 hitro naraščati število kupoprodaj stanovanjskih in poslovnih nepremičnin. Leta 2017 smo tako evidentirali rekordno število transakcij s stanovanji in hišami, kot tudi s poslovnimi nepremičninami.

	2015_I	2016_I	2017_I	2018_I	2018_II	2019_I
Stanovanja	4.648	5.519	6.091	5.512	4.975	5.186
Hiše	2.228	2.613	3.163	3.118	2.989	3.085
Garaže	1.841	2.506	2.906	2.230	1.910	1.706
Poslovne nepremičnine	856	1.034	1.346	1.359	1.121	1.155

Opombe:

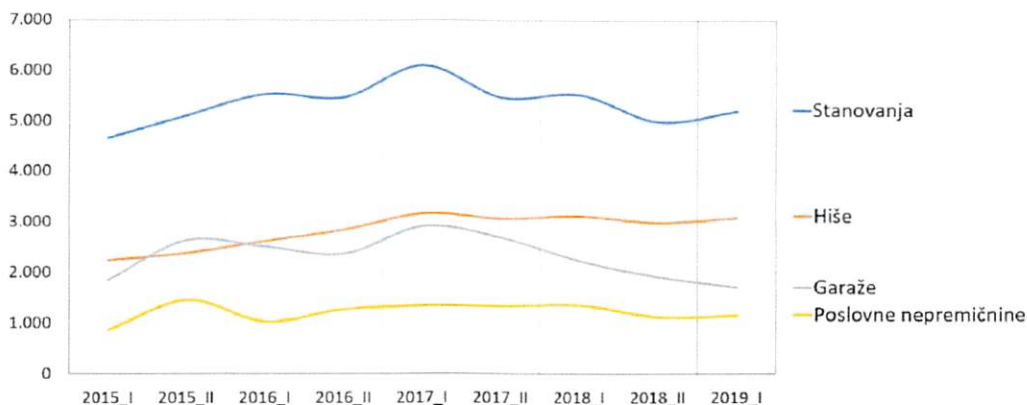
- kot stanovanja so šteta stanovanja v večstanovanjskih stavbah,
- kot hiše so štete samostojne in vrstne hiše ter dvojčki, s pripadajočim zemljiščem,
- kot garaže so štete samostojne in vrstne garaže in parkirna mesta v skupnih garažah ali garažnih hišah,
- kot poslovne nepremičnine so šteti pisarniški prostori, trgovski, storitveni in gostinski lokali ter turistične nepremičnine (hoteli, zdravilišča in podobno).

PREGLEDNICA 3: Število evidentiranih transakcij za stanovanjske in poslovne nepremičnine, Slovenija, za izbrana polletja od prvega 2015 do prvega 2019

Samo v obdobju od prve polovice leta 2015 do prve polovice 2017 se je število evidentiranih kupoprodaj stanovanj povečalo za več kot 30 odstotkov, hiš za več kot 40 odstotkov, garaž in poslovnih nepremičnin pa za skoraj 60 odstotkov.



Po skoku cen v prvi polovici leta 2018 je nato v drugi polovici leta število transakcij z vsemi vrstami stanovanjskih in poslovnih nepremičnin opazno upadlo. Število evidentiranih kupoprodaj stanovanj se je v drugem polletju 2018 v primerjavi s prvim polletjem 2018 zmanjšalo za 10 odstotkov, hiš za 4 odstotke, garaž za 14 odstotkov in poslovnih nepremičnin za 18 odstotkov.



SLIKA 3: Število evidentiranih transakcij za stanovanjske in poslovne nepremičnine, Slovenija, 1. polletje 2015– 1. polletje 2019

V prvi polovici letošnjega leta je bilo, tako za stanovanjske kot za poslovne nepremičnine, ponovno zaznati šibak trend rasti števila transakcij. Predvsem za stanovanjske nepremičnine lahko rečemo, da kljub rasti cen in pomanjkanju novogradenj, ostaja število sklenjenih kupoprodaj razmeroma veliko.

	2015_I	2016_I	2017_I	2018_I	2018_II	2019_I
<b>Stanovanja</b>	<b>4.648</b>	<b>5.519</b>	<b>6.091</b>	<b>5.512</b>	<b>4.975</b>	<b>5.186</b>
Primarni trg	508	540	520	224	255	151
Sekundarni trg	4.140	4.979	5.571	5.288	4.720	5.035
<b>Hiše</b>	<b>2.228</b>	<b>2.613</b>	<b>3.163</b>	<b>3.118</b>	<b>2.989</b>	<b>3.085</b>
Primarni trg	35	21	16	25	30	22
Sekundarni trg	2.193	2.592	3.147	3.093	2.959	3.063

Opombe:

- kot transakcije na primarnem trgu štejejo kupoprodaje prvič vseh nepremičnin,

- kot transakcije na sekundarnem trgu štejejo prodaje rabljenih nepremičnin.

PREGLEDNICA 4: Število evidentiranih transakcij stanovanjskih nepremičnin na primarnem in sekundarnem trgu, Slovenija, za izbrana polletja od prvega 2015 do prvega 2019

V prvi polovici letošnjega leta so, po sicer še preliminarnih podatkih, kupoprodaje stanovanj na primarnem trgu predstavljale le slabe 3 odstotke vseh evidentiranih transakcij s stanovanji, kupoprodaje hiš pa manj kot 1 odstotek vseh transakcij s hišami. Povečanje števila kupoprodaj novih stanovanj je sicer pričakovati že za letošnje leto, ko bodo evidentirane vse kupoprodaje stanovanj v Ljubljani, Mariboru in Kopru, ki so bila dograjena in so prišla na trg letos. Glede na že načrtovano gradnjo naj bi nato v Ljubljani in Mariboru do konca leta 2021 prišlo na trg najmanj dva tisoč novih stanovanjskih enot, nato pa do leta 2024 samo v Ljubljani še vsaj dva tisoč.

## Število transakcij z zemljišči

Za trge zemljišč za gradnjo stavb, kmetijskih in gozdnih zemljišč so značilna sezonska nihanja. V prvi polovici leta se praviloma sklene več kupoprodajnih poslov kot v drugi. Ob upoštevanju sezonskih nihanj je bil za vse obravnavane vrste zemljišč v obdobju od leta 2014 do 2019 na splošno značilen trend rasti trga.

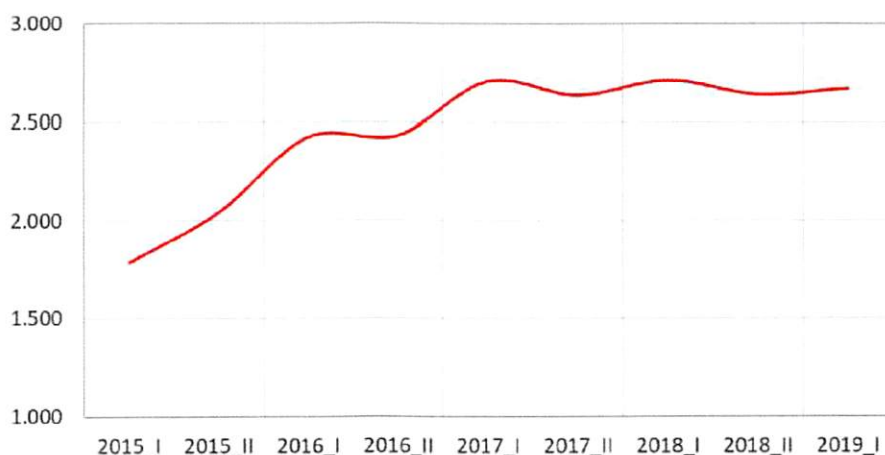
	2015_I	2016_I	2017_I	2018_I	2018_II	2019_I
Zemljišča za gradnjo stavb	1.786	2.426	2.707	2.712	2.640	2.669
Kmetijska zemljišča	3.859	4.318	4.352	4.336	4.053	4.240
Gozdna zemljišča	1.154	1.325	1.415	1.474	1.492	1.578

*Opombe:*

- za eno transakcijo z določeno vrsto zemljišča šteje kupoprodaja vseh istovrstnih parcel ali njihovih delov, ki so predmet istega posla,
- kot zemljišča za gradnjo stavb so upoštevana nepozidana zazidljiva zemljišča, ne glede na upravno-pravni status,
- kot kmetijska zemljišča so upoštevana kmetijska zemljišča, vključno s trajnimi nasadi.

**PREGLEDNICA 5:**Število evidentiranih transakcij za zemljišča, Slovenija, za izbrana polletja od prvega 2015 do prvega 2019

Po obratu cen stanovanjskih nepremičnin je v drugi polovici leta 2015 povpraševanje po zemljiščih za gradnjo družinskih hiš in večstanovanjskih stavb začelo hitro naraščati. Od prve polovice leta 2015 do prve polovice leta 2017, z vmesno stagnacijo v drugi polovici leta 2016, je bila značilna visoka rast števila transakcij z zemljišči za gradnjo stavb. Nato je število transakcij, z običajnimi sezonskimi nihanji, stagniralo. To gre pripisati predvsem rasti cen in pomanjkanju ponudbe za takojšnjo gradnjo primernih zemljišč. V prvem polletju 2019 je bilo kljub temu število evidentiranih transakcij z zazidljivimi zemljišči v primerjavi s sezonsko primerljivim prvim polletjem 2015 večje za skoraj polovico. To pa pomeni, da je v zadnjih štirih letih na ravni države med vsemi nepremičninskimi trgi najbolj zrasel prav trg zemljišč za gradnjo stavb.



SLIKA 4: Število evidentiranih transakcij za zemljišča za gradnjo stavb, Slovenija, 1. polletje 2015 – 1. polletje 2019

## Gibanje cen nepremičnin

Za prikaz gibanja cen stanovanj v večstanovanjskih stavbah in stanovanjskih hiš, zaradi majhnega števila realiziranih transakcij in posledično premajhnih vzorcev za nova stanovanja in hiše (primarni trg), v poročilu podajamo le kazalnike za rabljena stanovanja in hiše (sekundarni trg.)

Po obratu cen stanovanjskih nepremičnin v drugi polovici leta 2015 je v Sloveniji na splošno prisotna visoka rast cen stanovanjskih nepremičnin in zazidljivih zemljišč.

### Hiše

(Za prikaz gibanja cen hiš podajamo povprečne pogodbene cene hiš s pripadajočim zemljiščem. Cen na kvadratni meter površine hiše ne podajamo, ker so lahko zaradi velikih razlik v velikosti prodanih hiš in pripadajočih zemljišč, zavajajoče.)

Po obratu cen stanovanjskih nepremičnin v prvi polovici leta 2015 so se cene stanovanjskih hiš v Sloveniji gibale podobno kot cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah, le da so rasle nekoliko počasneje. Najbolj so cene hiš zrasle v prvi polovici leta 2018. V prvi polovici letošnjega leta so tudi cene hiš, tako kot cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah, kazale trend umirjanja rasti.

KAZALNIK	2015_I	2016_I	2017_I	2018_I	2018_II	2019_I
Velikost vzorca	997	1.308	1.509	1.523	1.455	1.318
<b>Povprečna cena (€)</b>	<b>106.000</b>	<b>114.000</b>	<b>118.000</b>	<b>128.000</b>	<b>120.000</b>	<b>127.000</b>
Leto zgraditve (mediana)	1972	1972	1972	1974	1974	1973
Površina hiše (m <sup>2</sup> )	151	156	162	163	162	169
Površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	880	910	890	890	980	910

Opombe:

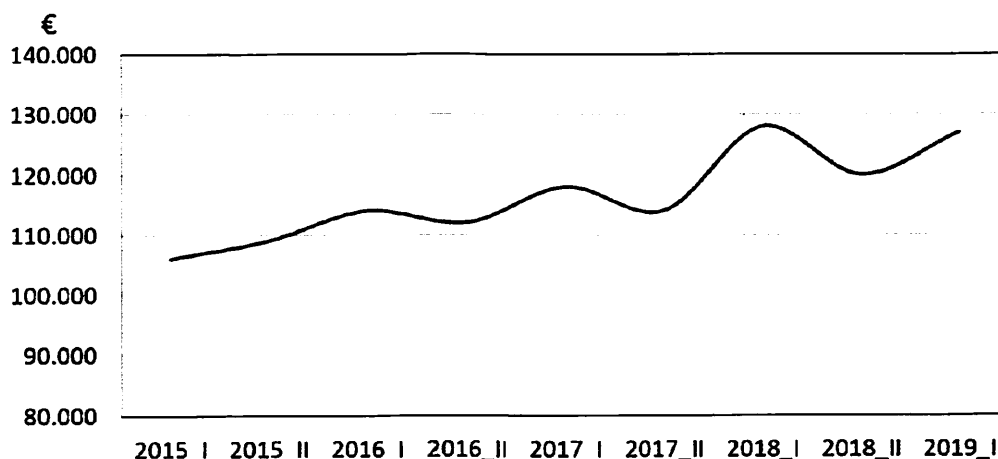
- Upoštewane so rabljene stanovanjske hiše (samostojne in vrstne hiše ter dvojčki) s pripadajočim zemljiščem, prodane na prostem trgu in prostovoljnih javnih družbah;

- Povprečne cene hiš so zaokrožene na 1000 evrov.

#### PREGLEDNICA 7: Cene hiš s pripadajočim zemljiščem, Slovenija, za izbrana polletja od prvega 2015 do prvega 2019

Povprečna cena rabljene hiše s pripadajočim zemljiščem, na ravni države, je bila v primerjavi s prvo polovico leta 2015 v prvi polovici letošnjega leta višja za slabih 20 odstotkov. Ob upoštevanju sprememb v povprečni strukturi prodanih hiš sicer ocenjujemo, da je dejanska rast cen hiš še nekoliko manjša. V primerjavi s prvim polletjem 2015 so se namreč v letošnjem prvem polletju prodajale v povprečju za skoraj 20 kvadratnih metrov večje hiše, s 30 kvadratnih metrov večjim zemljiščem.

Povprečna cena hiše s pripadajočim zemljiščem je bila v prvi polovici letošnjega leta še vedno za slabih 12 odstotkov nižja kot leta 2008, ko so bile cene nepremičnin rekordne. V prvi polovici leta 2019 so se v primerjavi z letom 2008, glede na srednje leto zgraditve, prodajale za 7 let starejše hiše. V povprečju so bile hiše za skoraj 30 kvadratnih metrov večje, medtem ko je bilo pripadajoče zemljišče v povprečju manjše za 140 kvadratnih metrov.



SLIKA 7: Cene hiš s pripadajočim zemljiščem, Slovenija, 1. polletje 2015 – 1. polletje 2019

### Zemljišča za gradnjo stavb

Zemljišča za gradnjo stavb po namenu delimo na zemljišča za gradnjo hiš, zemljišča za gradnjo večstanovanjskih stavb, zemljišča za gradnjo poslovnih stavb in zemljišča za gradnjo industrijskih objektov. V povprečju so v zadnjih štirih letih zemljišča za gradnjo hiš predstavljala 86 odstotkov vseh kupoprodaj zemljišč za gradnjo stavb v državi, zemljišča za gradnjo industrijskih objektov 9 odstotkov, zemljišča za gradnjo poslovnih stavb 4 odstotke in zemljišča za gradnjo večstanovanjskih stavb 1 odstotek. Relativno najdražja so zemljišča za gradnjo večstanovanjskih stavb. Njihova povprečna cena v zadnjih štirih letih je na ravni države znašala okoli 165 €/m<sup>2</sup>, sledila so zemljišča za gradnjo poslovnih nepremičnin s povprečno ceno okoli 115 €/m<sup>2</sup>, nato zemljišča za gradnjo stanovanjskih hiš z okoli 50 €/m<sup>2</sup> in na koncu zemljišča za gradnjo industrijskih objektov z okoli 35 €/m<sup>2</sup>.

KAZALNIK / POLLETJE	2015_I	2016_I	2017_I	2018_I	2018_II	2019_I
Velikost vzorca	601	784	975	995	941	873
Cena (€/m <sup>2</sup> )	46	59	52	58	62	56
Povprečna površina m <sup>2</sup>	1.160	1.380	1.330	1.340	1.610	1.420

Opomba:

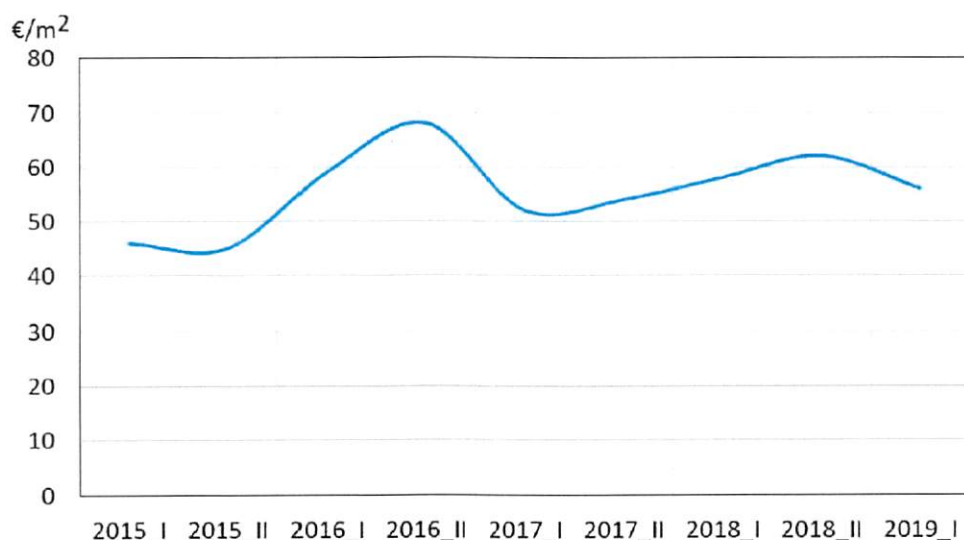
Upoštewane so prodana zemljišča za gradnjo stavb, ne glede na upravno pravni status zemljišča.

#### PREGLEDNICA 8: Cene zemljišč za gradnjo stavb, Slovenija, za izbrana polletja od prvega 2015 do prvega 2019

V Sloveniji je na začetku leta 2016 po dolgoletnem mrtvilu začelo hitro naraščati tudi povpraševanje po zemljiščih za gradnjo stavb. Predvsem na račun oživitve trgovanja z zemljišči za gradnjo večstanovanjskih stavb je povprečna cena zazidljivega zemljišča leta 2016 močno poskočila. V prvi polovici leta 2017 se je opazno znižala, nato pa ponovno rasla do prve polovice letošnjega leta, ko je ponovno zanihala navzdol.

Povprečna cena zemljišča za gradnjo stavb na ravni države je bila v prvem polletju 2019 za slabih 22 odstotkov višja kot v prvem polletju 2015. Delež kupoprodaj zemljišč za gradnjo hiš se je na račun zemljišč za gradnjo industrijskih objektov ter zemljišč za gradnjo poslovnih nepremičnin in večstanovanjskih stavb zmanjšal iz 91 odstotkov na 87 odstotkov. Pri tem se je povprečna površina prodanega zemljišča povečala za več kot petino.

V primerjavi z letom 2008, ko so bile cene rekordne, je bila povprečna cena zemljišč za gradnjo stavb v prvi polovici letošnjega leta še vedno za dobrih 22 odstotkov nižja, povprečna prodana površina zemljišč pa se je v povečala skoraj za petino.



SLIKA 8: Cene zemljišč za gradnjo stavb, Slovenija, 1. polletje 2015 – 1. polletje 2019

#### Hiše

Glede na raztresenost fonda hiš in obseg razpoložljivih podatkov o prodajah hiš, ki je objektivno pogojen z majhnim številom transakcij na slovenskem nepremičninskem trgu, je za informativni prikaz tržnih kazalnikov o prodaji hiš s pripadajočim zemljiščem (samostojne in vrstne hiše ter dvojčki) izbranih pet urbanih območij z največjim obsegom trgovanja: Ljubljana, Okolica Ljubljane, Obala brez Kopra, Maribor in Celje.

Na območju Ljubljane in Okolice Ljubljane skupno se v povprečju evidentira od 15 do 20 odstotkov vseh prodaj hiš v Sloveniji, medtem ko se na območjih Maribora, Celja in Obale brez Kopra skupno evidentira od 5 do 10 odstotkov prodaj.

Razen za Ljubljano in Okolico Ljubljane, so zaradi relativno majhnega števila evidentiranih kupoprodaj in posledično ne dovolj reprezentativnih polletnih podatkov, podani kazalniki o cenah in lastnostnih prodanih hiš predvsem statistično-informativne narave.

Pri ocenjevanju smeri in moči trendov cen na podlagi primerjav absolutnih cen v evrih smo upoštevali tudi spremembe v povprečni sestavi prodanih hiš zemljiščem (velikost in starost hiš ter velikost pripadajočega zemljišča), zato so ocene za izbrana območja vendarle razmeroma realne.

V prvi polovici letošnjega leta so bile cene hiš s pripadajočim zemljiščem najvišje v Ljubljani, kjer so se v povprečju gibale blizu 290.000 tisoč evrov. Kljub temu, da so cene hiš v glavnem mestu od druge polovice leta 2015, ko so dosegle dno, rastle najhitreje v državi, so v prvem polletju letošnjega leta še vedno precej zaostajale za rekordnimi cenami iz leta 2008, saj so v času krize cene hiš tu tudi najbolj padle. Tako kot cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah, tudi cene hiš v Ljubljani kažejo trend stagnacije.

Zaradi bližine glavnega mesta in bistveno nižjih cen nepremičnin predstavljajo naselja na območju **Okolice Ljubljane** najbolj dejaven trg hiš v državi. Za razliko od Ljubljane so cene hiš tu dosegle dno že v prvi polovici leta 2015. Sledilo je hitro oživljanje trga in pospešena rast cen, ki je bila sicer nekoliko nižja kot v Ljubljani. V prvem polletju letošnjega leta se je tako na območju Okolice Ljubljane povprečna cena hiše približala 200 tisočem evrov, a rekordne cene hiš iz leta 2008 tudi tu še niso bile dosežene. Tako kot v Ljubljani, so cene hiš tudi na območju Okolice Ljubljane v prvi polovici leta kazale trend stagnacije.

ANALITIČNO OBMOČJE	2015_I	2016_I	2017_I	2018_I	2018_II	2019_I
<b>LJUBLJANA</b>						
Velikost vzorca	105	131	140	139	87	112
<b>Povprečna cena (€)</b>	<b>206.000</b>	<b>233.000</b>	<b>246.000</b>	<b>274.000</b>	<b>283.000</b>	<b>286.000</b>
Leto zgraditve (mediana)	1969	1967	1969	1967	1969	1966
Površina hiše (m <sup>2</sup> )	172	176	185	188	187	191
Površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	400	450	440	410	410	440
<b>OBALA BREZ KOPRA</b>						
Velikost vzorca	19	35	30	32	28	21
<b>Povprečna cena (€)</b>	<b>254.000</b>	<b>294.000</b>	<b>309.000</b>	<b>340.000</b>	<b>301.000</b>	<b>264.000</b>
Leto zgraditve (mediana)	1972	1971	1976	1979	1974	1950
Površina hiše (m <sup>2</sup> )	187	170	179	159	161	154
Površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	580	520	500	440	610	530
<b>OKOLICA LJUBLJANE</b>						
Velikost vzorca	94	134	160	146	141	121
<b>Povprečna cena (€)</b>	<b>153.000</b>	<b>166.000</b>	<b>162.000</b>	<b>179.000</b>	<b>190.000</b>	<b>193.000</b>
Leto zgraditve (mediana)	1983	1987	1980	1986	1982	1981
Površina hiše (m <sup>2</sup> )	173	172	180	184	189	191
Površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	640	610	650	700	670	730
<b>CELJE</b>						
Velikost vzorca	13	20	27	24	26	24
<b>Povprečna cena (€)</b>	<b>99.000</b>	<b>96.000</b>	<b>95.000</b>	<b>122.000</b>	<b>104.000</b>	<b>146.000</b>
Leto zgraditve (mediana)	1963	1965	1957	1964	1965	1968
Površina hiše (m <sup>2</sup> )	153	158	144	161	160	209
Površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	490	390	460	670	610	550
<b>MARIBOR</b>						
Velikost vzorca	31	50	45	64	70	66
<b>Povprečna cena (€)</b>	<b>112.000</b>	<b>114.000</b>	<b>111.000</b>	<b>119.000</b>	<b>118.000</b>	<b>124.000</b>
Leto zgraditve (mediana)	1963	1966	1967	1968	1961	1964
Površina hiše (m <sup>2</sup> )	158	161	153	176	158	160
Površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	520	490	480	500	530	500

*Opomba:*

- Analitična območja so razvrščena padajoče po povprečnih cenah v prvem polletju 2019.
- Povprečne cene so zaokrožene na tisoč evrov.

**PREGLEDNICA 12:** Cene in lastnosti prodanih rabljenih hiš, izbrana tržna analitična območja, za izbrana polletja od prvega 2015 do prvega 2019

Na območjih Obale brez Kopra, Maribora in Celja je dejavnost trga hiš bistveno manjša kot v Ljubljani in Okolici Ljubljane. Vsem obravnavanim območjem pa je skupno, da je bil v obdobju od leta 2015 prisoten bolj ali manj močan trend

rasti cen hiš, in da rekordne cene iz leta 2008 še zdaleč niso dosežene. Kar jasno kaže, kako velik je bil padec cen hiš na urbanih območjih v obdobju od leta 2009 do 2015.

Za razliko od Ljubljane in okoliških krajev, cene hiš v Mariboru in Celju še vedno kažejo zmeren trend rasti.

## Zemljišča za gradnjo stavb

Kupoprodaje zemljišč za gradnjo družinskih hiš predstavljajo veliko večino vseh transakcij z zazidljivimi zemljišči, zato smo za informativni prikaz tržnih kazalnikov o prodaji zemljišč za gradnjo stavb izbrali istih pet analitičnih območij kot za hiše.

Število kupoprodaj zazidljivih zemljišč je še manjše kot za hiše. Poleg tega zaradi velike cenovne raznolikosti zazidljivih zemljišč, glede na namen in pravno-upravni status zemljišč, in sprememb v strukturi prodanih zemljišč, povprečne polletne cene zazidljivih zemljišč po posameznih območjih precej nihajo. Zato so možne le zelo grobe ocene in primerjave ravni in trendov cen po posameznih območjih.

<b>Analitično območje</b>	<b>2015_I</b>	<b>2016_I</b>	<b>2017_I</b>	<b>2018_I</b>	<b>2018_II</b>	<b>2019_I</b>
<b>LJUBLJANA</b>						
Velikost vzorca	31	43	54	87	51	56
<b>Cena €/m<sup>2</sup></b>	<b>238</b>	<b>161</b>	<b>211</b>	<b>205</b>	<b>353</b>	<b>259</b>
Povprečna površina m <sup>2</sup>	980	3.450	1.130	1.560	1.690	1.380
<b>OBALA BREZ KOPRA</b>						
Velikost vzorca	12	17	25	15	13	7
<b>Cena €/m<sup>2</sup></b>	<b>167</b>	<b>56</b>	<b>113</b>	<b>125</b>	<b>136</b>	<b>94</b>
Povprečna površina m <sup>2</sup>	740	2.270	1.140	1.250	810	1.090
<b>OKOLICA LJUBLJANE</b>						
Velikost vzorca	67	118	149	124	117	133
<b>Cena €/m<sup>2</sup></b>	<b>74</b>	<b>85</b>	<b>77</b>	<b>84</b>	<b>94</b>	<b>86</b>
Povprečna površina m <sup>2</sup>	940	1.010	1.290	1.030	1.080	1.070
<b>MARIBOR</b>						
Velikost vzorca	6	20	17	20	22	14
<b>Cena €/m<sup>2</sup></b>	<b>83</b>	<b>77</b>	<b>102</b>	<b>76</b>	<b>98</b>	<b>51</b>
Povprečna površina m <sup>2</sup>	2.470	640	740	760	800	1.580
<b>CELJE</b>						
Velikost vzorca	2	2	4	7	6	6
<b>Cena €/m<sup>2</sup></b>	<b>57</b>	<b>69</b>	<b>37</b>	<b>38</b>	<b>47</b>	<b>63</b>
Povprečna površina m <sup>2</sup>	2.320	860	930	420	2.970	980

### *Opomba:*

*Upoštevana so zemljišča za gradnjo samostojnih in vrstnih stanovanjskih hiš ter dvojčkov, in večstanovanjskih, poslovnih, stanovanjsko poslovnih in industrijskih stavb, ne glede na upravno-pravni status oziroma opremljenost zemljišča.*

## PREGLEDNICA 13: Cene in lastnosti prodanih zemljišč za gradnjo stavb, izbrana tržna analitična območja, za izbrana polletja od prvega 2015 do prvega 2019

Na splošno lahko rečemo, da je bil po obratu cen stanovanjskih nepremičnin leta 2015 na vseh območjih države prej ali kasneje prisoten bolj ali manj močan trend rasti cen zemljišč za gradnjo stavb. V prvi polovici letošnjega leta so cene zazidljivih zemljišč praktično povsod bolj ali manj padle. Zaenkrat pa še ni mogoče reči ali to že pomeni umirjanje cen zazidljivih zemljišč na ravni države ali je to le kratkotrajen nihaj navzdol.

Tudi v prvi polovici letošnjega leta ostajajo cene zemljišč za gradnjo stavb daleč najvišje v Ljubljani, kjer je veliko povpraševanje po zazidljivih zemljiščih. V glavnem mestu smo namreč v zadnjih dveh letih pričali pravi ekspanziji na področju stanovanjske gradnje. Sledijo cene zemljišč na območju Obale brez Kopra, kjer povpraševanje po zemljiščih za gradnjo stanovanjskih nepremičnin tradicionalno močno presega sicer skromno ponudbo.

V Okolici Ljubljane, kjer se praktično prodajajo le zemljišča za gradnjo družinskih hiš, je raven cen vsaj za polovico nižja kot v Ljubljani. Zelo podobna raven cen zemljišč za gradnjo stavb kot na območju Okolice Ljubljane je v zadnjih letih tudi v Mariboru, kjer se povpraševanje po zemljiščih za gradnjo stanovanjskih stavb povečuje, saj se planira gradnja vse večjega števila večstanovanjskih stavb. Najnižja raven cen med obravnavanimi območji je v Celju, kjer na področju gradnje

## Cena, strošek in vrednost

**Cena** je znesek povpraševanja ponudbe ali plačila. Plačana cena je lahko drugačna od vrednosti, ki se jo predpiše.

**Strošek:** potreben znesek, da se sredstvo pridobi ali ustvari. Ko je to sredstvo ustvarjeno, je njegov strošek dejstvo.

**Vrednost:** ni dejstvo, pač pa mnenje o:

- najverjetnejši ceni, ki jo je treba plačati za neko sredstvo v menjavi, ali
- gospodarske koristi lastništva tega sredstva

Vrednost v menjavi je hipotetična cena: hipotezo za podlago vrednosti določa namen ocene vrednosti. Ocenjevanje vrednosti se lahko nanaša na končno oceno vrednosti ali na postopek ocene vrednosti. Vrednost je ocenjeni znesek in ne v naprej določeni znesek ali dejanska prodajna cena.

**2,11 Izvor podatkov:** Podatke za oceno vrednosti in o primerljivih podobnih prodajah in ponudbah na predmetnem področju tržišča sem pridobil iz:

- Spletni nepremičninski portal „SLONEP. net“ rani
- Internet: [HTTPS://vlozisce.sodisce.si/evlozisce](https://vlozisce.sodisce.si/evlozisce) javni\_izpisi
- Internet: [WWW.GEOPROSTOR.NET/PISO](http://WWW.GEOPROSTOR.NET/PISO) - Prostorsko informacijski sistem občin - Brežice
- Podatki lastnika o nepremičnini
- Izmere objekta
- Lastne baze podatkov

**Pri ocenjevanju sem zbral, preveril, uskladir in analiziral:**

- primerljive podatke o prodajah, ki so primerne za obravnavano nepremičnino
- primerljive podatke o stroških, ki so primerni za ocenjevanje stroškov novega objekta (izboljšave)
- primerljive podatke, ki so primerni za ocenjevanje razlike med stroški novega objekta in sedanjo vrednostjo izboljšave

**2,12 Splošni omejitveni pogoji:**

V postopku ocenjevanja sem se opiral na trditve, informacije in podatke, ki sem jih pridobil s strani naročnika, osebne baze podatkov tržnih vrednosti nepremičnin in iz podatkov nepremičninskih agencij.

Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, se nanašajo le na zadevno vrednotenje in ne smejo biti uporabljene izven tega poročila.

Naročnik cenitve je jamčil, da so informacije in podatki ki mi jih je posredoval popolni in točni in so z moje strani preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri.

Za vse informacije in podatke o nepremični, ki sem jih pridobil s strani naročnika, le ta prevzema vso odgovornost. Skladno s tem soglašam, da je material iz tega poročila - izvida na razpolago za ustrezno trditev. S tem tudi ne prenašam odgovornosti na druge osebe izven sklopa lastnega strokovnega znanja.

**Parcele so vrednotene, brez upoštevanja obremenitve z morebitnimi služnostmi, dolgovi ali hipotekami. (V kolikor obremenitve nastopajo, predpostavljam, da bosta lastnik in uporabnik cenitve te reševala sama)**

Lastnik tega poročila ali njegove kopije nima pravice javne objave kot tudi ne sklicevanje na del ali celote tega poročila, niti na ime in poklicni status avtorja poročila, niti ga ne sme uporabljati za noben drug namen brez pisne privolitve cenilca.

Cenilec ni dolžan pričati pred sodiščem ali sodelovati pri pogajanjih v zvezi z vsebino tega elaborata, v kolikor to ni vzajemno dogovorjeno.

Podatki iz tega poročila se hranijo v cenilčevi bazi in služijo za obdelovanje statističnih podatkov cenitev in so zaupne narave.

Ocenjevalec ni dolžan spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačni pogoji od tistih, ki so veljali v času ocenjevanja, razen če to ni posebej dogovorjeno.

**V cenitvi ni zajeta oprema in ostale premičnine.**

Pri cenitvi so upoštewane geomehanske lastnosti zemljišča na katerem stoji zgradba.

Pri ogledu je bilo vidno, da zgradba nima razpok, ki bi kazale na posedanje temeljev ali napak v konstrukciji.

## 1,13 Analiza najboljše uporabe

Najboljša uporaba je definirana kot logično verjetna in legalna uporaba neizkoriščene zemlje ali izboljšane posesti, ki je fizično mogoča, primerno podprta, finančno izvedljiva in je njen rezultat najvišja vrednost.

Analiza najboljše je je merodajna takrat, kadar rezultat kaže, da je prazno zemljišče vredno več, kot je vrednost z obstoječo stavbo. To pomeni, da je najgospodarnejša – najboljša uporaba odstranitev sedanje stavbe. Kadar pa se ugotovi, da sedanja stavba ne predstavlja najboljše uporabe, da pa stavba vseeno prispeva k vrednosti zemljišča, obstajata dve možnosti:

- da se sedanjo stavbo spremeni – preuredi ali dogradi v boljšo uporabo
- da stavbe ni možno fizično ali ekonomsko preurediti, kar predstavlja funkcionalno zastaranje.

V prvem primeru kaže analiza najboljše uporabe, da ima nepremičnina potencial prispevka k vrednosti, kar je običajno merodajno pri oceni tržne vrednosti. V drugem primeru taka ugotovitev ne predstavlja merodajne ocene v postopku ocenjevanja tržne vrednosti

Pri določanju najboljše možne uporabe je potrebno proučiti vpliv, ki ga imajo na uporabo in vrednost nepremičnine naslednji dejavniki: Pri določanju najboljše možne uporabe je potrebno proučiti vpliv, ki ga imajo na uporabo in vrednost nepremičnine naslednji dejavniki:

**Obstoječi predpisi glede uporabe zemljišča.** Upošteva te pogoje, je lokacija primerna za gradnjo industrijskega ali obrtnega objekta.

**Spremembe veljavnih predpisov o uporabi zemljišč.** Ocenjujem, da ne obstaja verjetnost za spremembo obstoječih predpisov o uporabi zemljišča.

**Razmere na trgu nepremičnin.** V času ocenjevanja je bilo potrebno analizirati, ali obstaja efektivno gospodarsko povpraševanje po uporabi zemljišča in sicer kot bi bilo prazno in nato skupaj s sestavinami.

- Gospodarsko povpraševanje po zemljišču, kot bi bilo prazno, obstaja.
- Gospodarsko povpraševanje po zemljišču skupaj s sestavinami obstaja.

**Fizična prilagodljivost nepremičnine.** Obravnavana nepremičnina je primerna za proizvodno dejavnost.

**Predvidene spremembe v soseski.** V soseski večje spremembe niso predvidene.

**Najboljša uporaba nepremičnine.** Na podlagi zgornjih navedb menim, da bi bila najboljša uporaba zemljišča z vsemi sestavinami – z objektom.

## 3,0 TEHNIČNI OPIS

Leto izgradnje glavne zgradbe (objekta št. 851) je 1948, vseljena pa je bila leta 1951. Nadstrešnici ob glavni zgradbi pa sta mlajši. Zgradbe so bile v uporabi do pred nedavnega.

### 3,1 Glavna zgradba (št. stavbe 851)

Zgradba je armirano betonski 3 ladijski skelet z polnilnimi zidovi ki so zaščiteni proti dvigu kapilarne vlage.

Višina prostorov v stranskih ladjah je 14,20 m, v srednji ladji pa je 17,80 m. Stebri so grajeni z konzolami za žerjavno progo. Proge in mostovi dvigal z dviznim mehanizmom so odmontirane.

Temelji so armirano betonski.

V proizvodnem delu je strop streha, v pisarniškem delu (aneksom) pa je nad pritličjem in nadstropju je armirano betonska plošča

Stopnišče v aneksu je betonsko z oblogo, ograja je železna.

Ostrešje je armirano betonsko z velikimi svetlobniki trikotne oblike na stranskih ladjah in polkrožni obliki na srednji ladji. Ti so po celi dolžini hale.

Kritina je pločevinasta, popravljena.

Žlebovi in odtočne cevi so pocinkani, popravljani.

Fasada je klasično ometana in ni toplotno izolirana. Ta se mestoma lušči.

Tlaki v srednjem proizvodnem delu je asfalt, na novo položen, v obeh stranskih ladjah pa je delno beton, delno lesene kocke, v pomožnih prostorih aneksa je teraco, v pisarnah je parket. (v treh pisarnah je tlak obnovljen, kakor tudi v sanitarijah). Tri pisarne in sanitarije so obnovljene.

Stene znotraj so gladko ometane in pleskane ali obložene z lesnimi oblogami.



Okna v proizvodnih prostorih so betonska, v pisarniških prostorih so nova, zastekljena z običajnim ravnim termopan steklom in opremljena s standardnim okovjem.

Vrata na proizvodnem delu so železna, v aneksu in pisarnah so lesena z plohistimi podboji, furniranimi krili in standardnim okovjem.

Vodovodna instalacija je podometna.

Elektro instalacija je podometna. Izveden je nov priključek in obnovljena je instalacija.

Telefonska instalacija je podometna.

Ogrevanje je s sevali. Peč za ogrevanje v kotlovnici je nova (po izjavi najemnika 630 MW).

Strelovod je izveden

Objekt je protipotresno grajen.

Kvaliteta izdelave je dobra.

Objekt je v preteklosti lepo vzdrževan, danes pa ima precej odloženega vzdrževanja.

### **Nadstrešnici (št. stavbe 852 in 853)**

Zgradbi sta jekleni nadstrešnici. Kritina je valoviti salonit. v času ogleda ni bilo opaziti zamakanja.

Žlebovi in odtočne cevi so pocinkani. Stebri in strešni nosilci so jekleni. Temelj so betonski. tlak je betonski. Objekta nimata instalacij, sten, vrat in oken.

**Dvorišče** med in ob zgradbah je različne izvedbe. To je tlakovano z betonskimi tlakovci, betonirano in delno tudi asfaltirano. Pred zgradbo je park ki je že nekaj let opuščen.

### **3,2 Stavba št. 297**

Leto izgradnje zgradbe je 1979. Zgradba je bila v uporabi do pred nedavnega.

Zgradba je armirano betonski enoladijski skelet - montažna hala tip SCT z polnilnimi zidovi ki so zaščiteni proti dvigu kapilarne vlage.

V zgradbi je montirana žerjavna proga.

Temelji so armirano betonski.

Strop v proizvodnem delu je streha, v pomožnih in spremljajočih prostorih pa je strop armirano betonska plošča.

Stopnišče v pomožnih prostorih je jekleno.

Strešna konstrukcija je iz armirano betonskih nosilcev.

Kritina je valoviti salonit. Ta je dotrajan.

Žlebovi in odtočne cevi so pocinkani.

Fasada je klasično ometana in ni toplotno izolirana. Ta se mestoma lušči.

Tlaki v proizvodnem delu je beton.

Stene znotraj so gladko ometane in pleskane.

Okna v proizvodnih prostorih so betonska, zastekljena z običajnim ravnim steklom in opremljena s standardnim okovjem.

Vrata na proizvodnem delu so železna.

V sanitarijah so stene obložene s keramiko do polovice. Ta je poškodovana.

Vodovodna instalacija je podometna.

Elektro instalacija je podometna in nadometna.

Telefonska instalacija je podometna.

Strelovod je izveden.

Objekt je protipotresno grajen.

Kvaliteta izdelave je dobra .

Objekt je v preteklosti lepo vzdrževan, danes pa je že delno preurejen in usposobljen v razstavnici prostor.

### 3,3 Stavba št. 847

Leto izgradnje zgradbe ni znano. Po pripovedovanju je bil objekt zgrajen okoli leta 1953. Ta se je večkrat dogradil. Zgradba je bila v uporabi do pred nedavnega.

Zgradba je armirano betonski skelet z polnilnimi zidovi ki so zaščiteni proti dvigu kapilarne vlage.

V zgradbi je montirana linijska žerjavna proga.

Temelji so armirano betonski.

Strop je delno armirano betonska plošča, delno je strop streha.

Strešna konstrukcija je lesena, enostavne izvedbe v obliki dvokapnice.

Kritina je valovita pločevina. Ta je dotrajana.

Žlebovi in odtočne cevi so pocinkani - dotrajani.

Fasada je klasično ometana in ni toplotno izolirana. Ta se mestoma lušči.

Tlaki v objektu so betonski.

Stene znotraj so gladko ometane in pleskane.

Okna so betonska, enojno zastekljena z običajnim ravnim steklom in opremljena s standardnim okovjem.

Vrata so kovinska.

Vodovodna instalacija je podometna.

Elektro instalacija je podometna in nadometna.

Ogrevanje ne deluje

Strelovod je izveden.

Objekt je protipotresno grajen.

Kvaliteta izdelave je dobra.

Objekt je v preteklosti lepo vzdrževan, danes pa je že nekaj časa prepuščen sam sebi. V njem je obnovljena - usposobljena le elektrika.

### 3,4 Izmere površin

Objekt 851, 852 in 853	izmere	neto površina	f	cenitvena povr.
Proizvodna hala	91,00 x 51,20	4.659,20	1	4.659,20
Aneks - 1 etaža	2 x 5,10 x 11,00	112,20	1	112,20
Aneks z dvema etažama	2 x 41,0 x 11,00	902,00	1	902,00
Nadstrešnici	2 x 15,0 x 75,00	2.250,00	1/3	562,50
				6.235,90

Objekt št. 297 Površine so privzete iz tehnične knjižice za objekt

Prostor	neto površina	f	cenitvena povr.
Skladišče	698,00	1	698,00
Razrez materiala	89,30	1	89,30
Hodnik	6,67	1	6,67
Garderoba	2,80	1	2,80
Sanitarije	5,00	1	5,00
Pisarna	10,23	1	10,23
Platforma	28,48	1	28,48
			840,48

**Objekt št. 847** Površine so privzete iz tehnične knjižice objekta

Prostor	neto površina	f	cenitvena povr.
Proizvodni prostori	1.562,86	1	1.562,86
Pomožni prostori	450,04	¼	112,51
			-----
			1.675,37
			-----
<b>Vse površine skupaj</b>			<b>8.751,75</b>

#### **4.0 OCENJEVANJE VREDNOSTI IN SKLEPI O VREDNOSTI**

Pri oceni vrednosti je upoštevana Hierarhija standardov ocenjevanja vrednosti (Ur. l. RS 106/2010). V skladu z omenjeno Hierarhijo in ocenjevalni praksi so osnovna podlaga za izvedbo ocene vrednosti po MSOV trije osnovni načini ocene vrednosti in sicer:

- Način tržnih primerjav
- Na donosu zasnovan način
- Nabavno vrednostni način

Vsak od navedenih načinov vključuje različne in podrobne metode uporabe. Pri izbiri načinov in metod ocenjevanja za neko nepremičnino je potrebno izbrati najprimernejšo metodo v danih okoliščinah. V postopku izbire je potrebno upoštevati vsaj sledeče:

- primerno podlago vrednosti določeno s pogoji in namenom ocenjevanja vrednosti
- ustrezne prednosti in slabosti možnih načinov in metod ocenjevanja vrednosti
- primernost vsake navedene metode glede na vrsto nepremičnine ali metode, ki jih uporabljajo udeleženci na ustreznih trgih
- razpoložljivost zanesljivih informacij potrebnih za uporabo metode

Od ocenjevalca se ne zahteva več kot ene metode za ocenjevanje vrednosti ene nepremičnine, še zlasti kadar ocenjevalec zelo zaupa v natančnost in zanesljivost posamezne - uporabljene metode. V primerih kadar ni na razpolago dovolj stvarnih ali opazovalnih podatkov, ki bi omogočali, da bi že z eno samo metodo lahko prišli do zanesljive sklepne ugotovitve o oceni vrednosti, pa naj bi ocenjevalec uporabil več načinov in metod ocenjevanja vrednosti.

Čeprav nobeden od navedenih načinov in v okviru teh znanih metod ni primeren, pa za vse okoliščine velja, da so informacije o cenah z delujočega trga najmočnejši dokaz vrednosti.

**Način tržnih primerjav** (MSOV 105 -20,30) velja za način , ki v največji možni meri odraža ceno nepremičnine v odnosu na trenutne razmere na trgu. Uporabljen je z namenom ugotoviti vrednost nepremičnine z primerljivimi nepremičninami z enako koristnostjo. Tako je pri načinu izvedena primerjava ocenjevane nepremičnine s prodajami podobnih nepremičnin, ki so izbrane tako, da so čim bolj podobne ocenjevani in da so dovolj blizu ocenjevane nepremičnine. Kadar primerljiva nepremičnina ni povsem enaka ocenjevani, je potrebno opraviti proces prilagajanja. Rezultat prilagajanja morajo biti dovolj zanesljive indikacije vrednosti primerljivih nepremičnin.

**Nabavno vrednostni način** (MSOV 105 - 60,70) nakazuje vrednost z uporabo ekonomskega načela, da kupec za sredstvo (nepremičnino) ne bo plačal več, kot je cena za pridobitev sredstva enake koristnosti z nakupom ali gradnjo oziroma izdelavo, raze če gre za neprimeren čas, težave ali nevšečnosti, tveganje ali druge nevšečnosti. Ta način nakazuje vrednost z izračunavanjem sedanje nadomestitvene ali reprodukcijske nabavne vrednosti in z odbitki za fizično poslabšanje in za vse druge pomembne oblike zastaranja.

Nabavno vrednostni način se uporablja in ima pomembno težo predvsem (MSOV 104 104 -60,2 in 60.3) v sledečih primerih:

- sredstvo neposredno ne ustvarja dohodka in zaradi enkratne vrste uporaba ostalih dveh načinov ni izvedljiva
- kadar se način uporablja za preverjanje utemeljenosti drugih načinov ocenjevanj vrednosti
- kadar je bilo sredstvo (nepremičnina) nedavno ustvarjena, tako da imajo predpostavke, uporabljene v nabavno vrednostnem načinu visoko stopnjo zanesljivosti.

Vrednost delno dokončanega sredstva (nepremičnine) kaže na stroške, ki so do takrat nastali z nastajanjem sredstva (nepremičnine) ter pričakovanja tržnih udeležencev glade vrednosti nepremičnine ko bo dokončana, vendar bodo v oceni vrednosti upoštevani tudi stroški in čas, potrebni za dokončanje nepremičnine, ter ustrezne prilagoditve za dobiček in tveganje. Poznamo 3 metode nabavno vrednostnega načina:

- metoda nadomestitvene vrednosti
- metoda reprodukcijske nabavne vrednosti
- metoda seštevanja izračuna vrednosti sredstva s seštevanjem posameznih vrednosti njenih sestavnih delov

**Na donosu zasnovan način** (MSOV 105 - 40.50) nakazuje vrednost s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v eno samo sedanjo vrednost. Na podlagi na donosu zasnovanega načina se vrednost sredstva (nepremičnine) določi s sklicevanjem na vrednost dohodka, denarnega toka ali prihrankov pri stroških, ki jih to sredstvo ustvari.

- Na donosu zasnovan način naj bi se uporabil in imel pomembno težo v sledečih okoliščinah\_
- ko je zmožnost sredstva, da ustvarja dohodek, njena bistvena sestavina ki vpliva na vrednost s stališča tržnega udeleženca
  - ko so na razpolago utemeljene napovedi zneska in časa prihodnji dohodkov za ocenjevano sredstvo (nepremičnino), na razpolago pa ni ustreznih tržnih primerljivih.

**Uporabljeni pristopi:** pri oceni vrednosti je bila preverjena možnost uporabe vseh treh načinov. Uporabljena sta nabavno vrednostni način in način primerljivih prodaj.

#### 4,1 Način primerjave prodaj

Način primerjave prodaj, ki mu pravijo tudi tržni pristop, vključuje primerjavo obravnavane nepremičnine s podobnimi nepremičninami, ki so že prodane ali so naprodaj. Z upoštevanjem odstopanj od obravnavane nepremičnine se izračuna vrednost nepremičnine.

**Ocenjevanje izvedemo po naslednjih korakih:**

- proučiti je treba trg in prodaje primerljivih nepremičnin.
- selekcionirati je potrebno podatke in se prepričati o njihovi verodostojnosti
- izvesti je treba prilagoditve
- izvesti in predstaviti je treba sklep o vrednosti nepremičnine

Pri ugotavljanju tržne vrednosti so uporabljeni podatki o dejansko izvršenih prodajah, javnosti dostopne na spletnem portalu Trgoskop Geodetskega inštituta R. Slovenije.

#### 4,2 Nabavno vrednostni način

Nabavno vrednostni pristop obsega naslednje korake:

Določitev nadomestitvenih ali reprodukcijskih stroškov za postavitev nove istovrstne ali enake nepremičnine. V nadomestitvenih stroških so zajeti tako direktni kot indirektni stroški.

Določitev odpisa vrednosti z upoštevanjem odbitkov zaradi vseh treh vrst zastaranosti: fizične, funkcionalno-tehnološke in ekonomske.

Vsaki nepremičnini (gradbenemu objektu-izboljšavi) se določi ekonomska življenjska doba, na osnovi lastnih izkušenj, terenskega ogleda, vsebinske analize vsake izboljšave ter izvedenih adaptacij in kvalitete tekočega vzdrževanja pa tudi preostala življenjska doba posameznega objekta, ki je služila kot osnova za določitev odpisa fizične amortizacije.

Pretehta in analizira se tudi vplive ostalih dveh faktorjev zastaranosti.

Vrednost zemljišča se ugotovi po tržni metodi glede na najboljšo uporabo, ki bi bila mogoča in legalna, če bi bilo zemljišče prazno.

V skladu z veljavno zakonodajo o gradnji in drugih posegih v prostor je potrebno vrednosti pozidanih stavbnih zemljišč prišteti še stroške individualne in kolektivne komunalne ureditve, ki jih mora vsak investitor poravnati po veljavnih predpisih pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja za izgradnjo posameznega objekta.

Indikativna vrednost nepremičnine po stroškovni metodi predstavlja seštevek vrednosti pripadajočega stavbnega zemljišča in sedanje vrednosti objekta ali stavbe in zunanjih ureditev. Tem stroškom je treba še dodati stroške projektiranja, nadzora, financiranja in ostale investitorske stroške

#### 4,21 Ocena vrednosti stavbnega zemljišča

Velikost stavbišča je 28.867 m<sup>2</sup>.

Primerljive prodaje: (parcele so bile prodane kot zemljišča na kateremje ali bo mogoče graditi stavbo in je komunalno opremljeno ali neopremljeno.

1. Pare. št. 2167 površine 487 m<sup>2</sup>, k.o. 1310 Nova vas v občini Brežice, v naselju Brezje pri Vel. Dolini je bila prodana na prostem trgu dne 15. O 1. 2019 kot zemljišče na kateremje ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno urejeno ali neurejeno za 4.616,46 €. (9,48 €/m<sup>2</sup> - 1D posla 417022

2. Pare. št. 1388/5 površine 913 m<sup>2</sup>, k.o. 1282 Brezina v občini Brežice, v naselju Brezina ob cesti Brežice - Globoko je bila prodana na prostem trgu dne 22. 08. 2019 kot zemljišče na kateremje ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno urejeno ali neurejeno za 16.000,00 €. (17,52 €/m<sup>2</sup>-1D posla 446910.

3. Pare. št. 3172/3 površine 569 m<sup>2</sup>, k.o. 1302 Cerklje ob Krki v občini Brežice, v naselju Cerklje (pri vojašnici) ob cesti Cerklje - Dmovo je bila prodana na prostem trgu dne 15.11.2019 kot zemljišče na kateremje ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno urejeno ali neurejeno za 7.500,00 €. (13,18 €/m<sup>2</sup> - 1D posla 482244

4. Pare. št. 227/6 površine 1001 m<sup>2</sup>, k.o. 1285 Sela pri Dobovi v občini Brežice, v naselju Sela pri Dobovi je bila prodana na prostem trgu dne 24. O 1. 2020 kot zemljišče na kateremje ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno urejeno ali neurejeno za 19.845,00 €. (19,93 €/m<sup>2</sup> - 1D posla 491807

5. Pare. št. 1095/6 površine 1144 m<sup>2</sup>, k.o. 1293 Vel. Obrež v občini Brežice, ob ulici Jožefa Šavriča v Dobovi je bila prodana na prostem trgu dne 25. 02. 2020 kot zemljišče na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno urejeno ali neurejeno za 13.728,00 €. (12,00 €/m<sup>2</sup> - 1D Posla 491516)

Primerjave:	# 1	# 2	# 3	# 4	# 5
Naselje Slov. vas	Brezje pri V. D.	Brezina	Cerklje	Sela pri D.	Dobova
Prod. cena (€)	4.616,46	16.000,00	7.500,00	19.845,00	13.728,00
Površina (m <sup>2</sup> ) 29.125	7 487,00	913,00	569,00	1001	1144,00
Vrednost €/m <sup>2</sup>	9,48	17,52	13,18	19,83	12,00
Čas prodaje	15.01.2019	22.08.2019	15.11.2019	24.01.2020	25.02.2020
Pogoji prodaje	prosti trg	prosti trg	prosti trg	prosti trg	prosti trg
Lokacija V naselju	rob naselja	naselje	naselje	naselje	naselje
Konfiguracija ravna	v nagibu + 5 %	ravna	ravna	ravna	ravna
Oblika je pravilna	nepravilna + 5 %	pravilna	pravilna	pravilna	pravilna
Poplavnost ni	ni	ni	ni	ni	ni
Dostop ima na JC	slabši + 10 %	enako	enako	enako	enako
Oddalj. od centra cca 10 km	večja + 5 %	manjša - 20 %	manjša - 5 %	manjša - 15 %	manjša - 5 %
	+ 25 %	- 20 %	- 5 %	- 15 %	- 5 %
	11,85	14,016	12,521	16,856	11,40

#### Indikativna ocena vrednosti stavbnega zemljišča:

[11,85 + 14,644 + 12,521 + 16,856 + 11,400] : 5 X 28.867 = 384.753,81 € (13,3285 €/m<sup>2</sup>)

**3,25 Nadomestitveni strošek stavbe** (strošek novogradnje je 800,00 €/m<sup>2</sup>) oziroma 800 x 8.751,75 = 7.001.400,00 €

Novozgrajene prostore, ki jih je zgradil in jih prodaja podjetje SL inženiring iz Krškega prodaja po 1000 €/m<sup>2</sup> skupaj s pripadajočim funkcionalnim zemljiščem. Pri predpostavki da komunalno urejeno zemljišče predstavlja 20 % od skupne cene, ostane za gradbeni del (1000 x 0,80) = 800 €/m<sup>2</sup>.

Na osnovi navedenega sem predpostavil strošek novogradnje ocenjevane stavbe na 800 €/m<sup>2</sup>.

Ekonomska življenjska doba trajanja je 80 let (EŽD)

Povprečna starost vseh objektov je [(6235,9 x 69) + (840,48 x 41) + (1675,37 x 67)]: 8.751,75 = 66 let

Kronološka starost objektov je ocenjena na 69 let (KS).

Preostala življenjska doba je 80 - 69 = 11 let za dolgotrajne elemente zgradbe. Kratkotrajni elementi zgradbe so preživeli ekonomsko dobo trajanja, a ker še vedno služijo namenu ocenjujem njihovo vrednost še vedno na 10 %

#### 4,22 Gradbena vrednost:

Gradbena dela	EŽD	KS	PŽD	%	PV (€)
Zemeljska dela	80	69	11	1,90	
Betonska in armirano b. dela	80	69	11	10,82	
Zidarska dela	80	69	11	26,82	
Tesarska dela	80	69	11	9,11	
Kanalizacija (hišna)	80	69	11	1,55	
Fasaderska dela	80	69	11	4,48	
					54,68
					526.400,26
<b>Obrtniška dela</b>					
Krovska dela	40	69	10 %	4,12	
Kleparska dela	40	69	10 %	1,35	
Ključavničarska dela	40	69	10 %	0,50	
Mizarska dela	40	69	10 %	6,91	
Keramika in tlakarska dela ni	40	69	10 %	6,94	
Sliko pleskarska dela	40	69	10 %	3,32	
					23,14
					162.012,40
<b>Instalacijska dela</b>					
Ogrevanje	40	69	10 %	8,14	
Vodovod	40	39	10 %	4,69	
Elektro instalacije	40	69	10 %	6,33	
Zunanja ureditev ni izvedena	40	69	10 %	3,01	
					22,17
					155.221,04
Vrednost zgradbe skupaj					843.633,69
Vrednost zemljišča					384.753,81
					1.228.387,50

**3,24 Indikativna vrednost, določena s stroškovnim pristopom je = 1.228.387,50 €** (140,359 €/m<sup>2</sup>)

**4,3. Pristop primerjave prodaj ocene vrednosti nepremičnine**, kakršna je, na dan vrednotenja pomeni oceno tržne vrednosti nepremičnine v danih pogojih v času pregleda nepremičnine, kakršni fizično in pravno obstajajo, in sicer brez hipotetičnih razmer, domnev in kvalifikacij, ki bi veljale za datum vrednotenja.

**Ocenjevanje izvedemo po naslednjih korakih:**

- proučiti je treba trg in prodaje primerljivih nepremičnin.
- selekcionirati je potrebno podatke in se prepričati o njihovi verodostojnosti
- izvesti je treba prilagoditve
- izvesti in predstaviti je treba sklep o vrednosti nepremičnine

Pri ugotavljanju tržne vrednosti so uporabljeni podatki o dejansko izvršenih prodajah, javnosti dostopne na spletnem portalu Trgoskop Geodetskega inštituta R. Slovenije.

**Primerljive prodaje so:**

1. Pisarniški prostori na Jesenicah 12 F, št. stavbe 77-2 neto površine 338 m<sup>2</sup>, industrijski prostori, št. stavbe 924-1 neto površine 39 m<sup>2</sup>, hiša št. stavbe 77/1, neto površine 38 m<sup>2</sup> (zgradbe skupaj 415 m<sup>2</sup>) zgrajeno 1970 s parc. št. 283/10 površine 1097 m<sup>2</sup>), vse v k.o. 1308 Velika Dolina je bila prodana na prostem trgu dne 17. 11. 2018 za 55.280,00, IDp 408422, k = 0,3783.

2. Pisarniški prostori v Zg. Pohanci 6, št. stavbe 162-1 neto površine 208 m<sup>2</sup>, zgrajeni 1965 s parc. št. 3/2 površine 389 m<sup>2</sup>), vse v k.o. 1282 Zg. Pohanca je bila prodana na prostem trgu dne 30. 11. 2019 za 81.140,00, IDp 481940, k = 0,5437.

3. Trgovski ali storitveni lokal v Slovenski vasi 2L, št. stavbe 301-16 neto površine 186 m<sup>2</sup>, št. stavbe 301-11 neto površine 116 m<sup>2</sup>, št. stavbe 301-13 neto površine 188 m<sup>2</sup>, št. stavbe 301-21 neto površine 34 m<sup>2</sup>, (lokali skupaj 524 m<sup>2</sup>) zgrajeno 1966), vse v k.o. 1310 Nova vas je bila prodana na prostem trgu dne 02. 09. 2019 za 28.170,00, IDp 449933, C = 53,76 €/m<sup>2</sup>.

4. Industrijski prostori v Slovenski vasi 2L, št. stavbe 301- 6 neto površine 65 m<sup>2</sup>, št. stavbe 301-10 neto površine 196 m<sup>2</sup>, št. stavbe 301-12 neto površine 51 m<sup>2</sup>, št. stavbe 301-19 neto površine 30 m<sup>2</sup>, (prostori skupaj 342 m<sup>2</sup>) zgrajeno 1966), vse v k.o. 1310 Nova vas je bila prodana na prostem trgu dne 12. 09. 2019 za 34.000,00, IDp 448458, C = 99,42 €/m<sup>2</sup>.

5. Industrijski prostori v Slovenski vasi 2L, št. stavbe 301- 15 neto površine 191 m<sup>2</sup>, zgrajeni 1966), vse v k.o. 1310 Nova vas je bila prodana na prostem trgu dne 11. 10. 2019 za 21.000,00, IDp 454670, C = 109,95 €/m<sup>2</sup>.

Zgradba	ocenjevana	#1	#2	#3	#4	#5
Kraj	Slovenska vas 2L	Jesenice 12 F	Zg. Pohanca 6	Slovenska vas 2L	Slovenska vas 2L	Slovenska vas 2L
Velikost (m <sup>2</sup> ) NP	8.751,75	415,00	208,00	524,00	342,00	191,00
Prodajna cena PC		55.280,00	81.140,00	28.170,00	34.500,00	21.000,00
Obseg nepr. pravic	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
Prodajni pogoji		PPT	PPT	PPT	PPT	PPT
Lokacija	naselje	naselje	naselje	naselje	naselje	naselje
Čas prodaje		17.11.2018 +1%	30.11.2019	02.09.2019	12.09.2019	11.10.2019
Namembnost	poslovni prost.	Pisarna	Pisarna	storitveni lokal.	Idustrij. prostori	Idustrij. prostori
Velikost zemljišča	ga ni	1097	389	ga ni	ga ni	ga ni
k	-	0,3783	0,5347	-	-	-
Vrednost zemljišča		55.280x0,3783=	33.000,00	28.170,00	34.500	21.000,00
Z (€/m <sup>2</sup> )		-20.912,42 €	-17.645,10 €	-		
Vrednost stavbe	PC - Z	34.367,58 *	15.354,90*			
Leto gradnje	1966	1970	1990	1966	1966	1966
		1966-1970= -4leta	1966-1990= -24let	1966-1966= 0 let	1966 - 1966 = 0let	1966 - 1966 = 0let
		4/80 = 0,05	24/80 = 0,30			
		p = 1,7 %	p = 14,9 %			
		34367,58x0,017	15.354,90x0,149			
		- 584,25 + *	- 2.287,88 + *			
		33.783,33 €	13.067,02			
Z		20.912,42	17.645,10	-	-	
		54.695,75	30.712,12	28.170,00	34.500,00	21.000,00

Vrednost €/m <sup>2</sup>		131,80	147,654	53,76	100,88	109,948
Dostopnost	urejena	enaka	urejena	enaka	enaka	enaka
Dodatni objekt		ga ni	ga ni	ga ni	ga ni	ga ni
Pogoji prodaje		prosti trg	prosti trg	prosti trg	prosti trg	prosti trg
Kvaliteta izdelave		slabša + 10 %	enaka	veliko slabša + 50 %	slabša + 30 %	slabša + 30 %
Vpliv velikosti		manjša - 20 %	manjša - 20 %	manjša - 10 %	manjša - 20 %	manjša - 20 %
Vpliv lokacije		slabša + 10 %	slabša + 10 %	enaka	slabša + 10 %	slabša + 10 %
Lastniški diskont	ga ni	ga ni	ga ni	ga ni	ga ni	ga ni
Komunalna opremljenost		enaka	slabša + 10 %	slabša + 20 %	slabša + 20 %	slabša + 20 %
Prilagoditev:		0 %	+ 0 %	+ 60 %	+ 40 %	+ 40 %
Skupna prilagoditev		131,8	147,654	86,016	141,232	153,927

### Indikativna ocena vrednosti stavbe po načinu primerjave prodaj:

$[131,80 + 147,654 + 86,016 + 142,232 + 153,927] : 5 \times 8.751,75 = 1.156.332,32 \text{ €}$  (132,126 €/m<sup>2</sup>)

#### Prilagoditve:

Starost objekta: Gre za fizično obrabo objekta, zato upoštevam linearno zastaranje ob predpostavki, da je življenjska doba podobnih objektov 80 let in da je po preživelih ekonomski dobi in rednem vzdrževanju objekt še vedno vreden 30 %.

Čas prodaje: Na ceno nepremičnin zelo vpliva čas prodaje. Do največjega padca cen je prišlo leta 2009, od takrat pa so za različna analitična območja značilna nihanja. Uporabljene so primerljive prodaje zadnjega obdobja.

Pogoji prodaje: Vsi objekti so bili prodane na prostem trgu

Lokacija in oddaljenost od mestnih središč: Na ceno vpliva lokacija (bližina mestnega središča) - prvi dve sta boljši zaradi bližine šole, trgovin in objektov družbenega standarda, drugi dve pa zaradi bližine avtoceste.

Dostop: Prilagoditve so izvedene glede na bližino prometnih povezav in kvaliteto dostopa na zemljišče

Namenska raba: Prilagoditev je izvedena na namensko rabo prostora.

Kvaliteta izdelave: upoštevana po ogledu

Namenska raba: od katere je odvisna možna vrsta gradnje na zemljišču in okolici.

Kvaliteta izdelave. Vse zgradbe so zidane, prilagoditev je le v kvaliteti izdelave.

Obseg nepremičninskih pravic: Vse nepremičnine so lastniško urejene, zato prilagoditve ni.

Vpliv velikosti. Prilagoditev glede na velikost površine. Stavbe z manjšo površino so dražje za m<sup>2</sup> od stavb z večjo površino za m<sup>2</sup>.

Ekološki vplivi: Upoštevano je ekonomsko postarjanje zaradi bližine motečih objektov ali stavb. Na vse pa vpliva bližina Nuklearne elektrarne.

Vpliv lokacije: Ocenjevana je v obrtni coni.

Lastniški diskont: ga ni.

Komunalna opremljenost: prostori so v industrijski coni, zato je komunalna opremljenost obstaja

## 4.0. USKLADITEV OCEN V KONČNO VREDNOST

### 4.1. Predstavitev zaključkov z utemeljitvijo

STROŠKOVNA METODA (€)	METODA DONOSOV (€)	METODA PRIMERLJIVIH PRODAJ (€)
1.228.387,49	ni ocenjeno	1.156.332,32



#### 4.2. Končna uskladitev vrednosti z utemeljitvijo

Po skrbnem preudarku, upoštevajoč povedano, domneve in omejitvene pogoje, ocenjujem, da je tržna vrednost nepremičnine - objektov št.: 851, 852, 853, 847 in 297 skupaj z pripadajočem komunalno urejenim zemljiščem, vse v enem kompleksu v k.o. 1310 Nova vas (skupaj 8.751,75 m<sup>2</sup>) in s komunalno urejenim zemljiščem (skupaj 28.867 m<sup>2</sup>) v k.o. Nova vas, v občini Brežice, brez opreme, ocenjena na dan 25. 07. 2020, zaokroženo na:

**1.200.000,00 € (137.12 €/m<sup>2</sup>)**

Krško, Golek; 25. 07. 2020

Cenilec: Rostohar Vladimir, univ. dipl. ing. gr.

#### CENILEC

Elaborat oziroma izvid ocenjevanja vrednosti sem izdelal sam: Rostohar Vladimir, univ. dipl. inž. gr. sodni cenilec in izvedenec za gradbeno stroko registriran pri temeljnem sodišču v Novem mestu od leta 1991, pod. št. Su. 14/91, in pri Ministrstvu za pravosodje, imetnik certifikata za vrednotenje nepremičnin pri Agenciji RS za prestrukturiranje in privatizacijo, član regijske komisije za ocenjevanje škode ob naravnih in drugih nesrečah ter za pripravo predlogov za odpravo njihovih posledic po nalogu Vlade RS.

#### IZJAVA

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da :

- imam kot ocenjevalec vrednosti pravic na nepremičninah potrebno znanje in izkušnje za izvedbo projekta ocene vrednosti obravnavane 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 uporabljeni v dobri veri ter so točni, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost;
- so prikazane moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in posebnimi predpostavkami, opisanimi v tem poročilu;
- nimam sedanjih ali prihodnjih interesov glede predmeta ocenjevanja v tem poročilu in nimam osebnih interesov ter nisem pristranski glede oseb (fizičnih ali pravnih), ki jih ocena vrednosti zadeva;
- nisem v zadnjih treh letih opravljal storitve ali transakcije s sredstvi oziroma premoženjem, ki so predmet te ocene vrednosti;
- plačilo za mojo storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganje dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila;
- sem osebno pregledal predmet ocenjevanja;
- mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči;
- so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu s pravili ocenjevanja vrednosti, razvrščeni v Hierarhiji pravil ocenjevanja vrednosti:

Krško, Golek; 25. 07. 2020

Cenilec: Rostohar Vladimir, univ. dipl. ing. gr.

