

KRAJCER Vladimir
cenilec gradbene stroke in član združenja nepremičninskih strokovnjakov
FIABCI SLOVENIJA in DICM Maribor
Plavčakova ul. 4, Maribor
telefon (02) 46-25-671 GSM 041/610-809
E- pošta: krajcervladimir@gmail.com



MARIBOR 11.02.25

CENITVENO POROČILO
O
VREDNOSTI
stanovanjske hiše
na naslovu
Kolodvorska cesta 4, 2277 Središče ob Dravi



Naročnik: Občina Središče ob Dravi
Datum ogleda: četrtek 06. februar 2025

Ocenjena tržna vrednost stanovanjske hiše znaša 30.000,00 €

KAZALO

I.	LASTNIK:.....	3
II.	NAROČNIK CENITVE:.....	3
III.	IZHODIŠČA	3
	Izjava cenilca:	4
	Povzetek ocenjene vrednosti:.....	5
IV.	OPIS NEPREMIČNIN	6
A.	SPLOŠNO:.....	6
1.	Identifikacija nepremičnin:.....	6
2.	Podatki o površini in vrsti rabe iz uradnih evidenc Geodetske uprave RS:	6
3.	Oprema v objektu:	9
4.	Fasada:	9
5.	Stavbno pohištvo:.....	9
6.	Finalna obdelava:	9
7.	Instalacije:	15
8.	Okolje:	15
9.	Dostop:	15
10.	Uporabne površine objekta:.....	15
V.	TRŽNA VREDNOST NEPREMIČNINE	16
A.	IZHODIŠČA	16
B.	METODA NEPOSREDNE PRIMERJAVE PRODAJNIH CEN PRIMERLJIVIH NEPREMIČNIN	16
VI.	OPIS STANJA NEPREMIČNINSKEGA TRGA v SLOVENIJI v LETU 2023	22
	NEPREMIČNINSKI TRG V PRVEM POLLETJU 2024	22
	OBSEG PRODAJE NEPREMIČNIN	23
	Število in vrednost kupoprodajnih poslov z nepremičninami	23
	Zemljišča za gradnjo stavb	25
1.	ZEMLJIŠČA	26
B.	STROŠKOVNI PRISTOP	32
VII.	POVPREČNA OCENA VREDNOSTI STAVBE IN ZEMLJIŠČA	36
VIII.	KONČNA OCENA VREDNOSTI STAVBE IN DELA ZEMLJIŠČA	36
?	Informacija o vrednosti po sistemu množičnega vrednotenja	37
?	Odločba Ministrstva za pravosodje o imenovanju za sodnega cenilca	38
?	Licenca za opravljanje nalog cenilca stvarnega premoženja	39

I. LASTNIK:

Občina Središče ob Dravi, Trg talcev 4, 2277 Središče ob Dravi ½
Martin LAH, Jenkova cesta 19, 3320 Velenje ½

II. NAROČNIK CENITVE:

Občina Središče ob Dravi, Trg talcev 4, 2277 Središče ob Dravi

III. IZHODIŠČA

Namen ocenitve: Določiti primerno tržno vrednost nepremičnine, ki bo služila lastnikoma za nadaljnja odločanja o nepremičnini.

Vrsta vrednosti: Na podlagi dogovora z naročnikom ocenitve se opravi ocenitev tržne vrednosti stanovanjske hiše in parcele, ki sta v skupni lasti.

Identifikacija posesti:

Stanovanjska hiša je zgrajena na parceli 2627 k.o. Središče (338), ki se nahaja v širšem okrožju naselja. Površine parcele sem povzel iz registra površin po namenski rabi Geodetske uprave RS in so prikazane v tabeli 3 na strani 8.

Zaradi določitve skupnega imenovalca za oceno vrednosti sem površine korigiral in so prikazane posebej v tabeli. Za oceno vrednosti uporabim korigirane površine objekta in znašajo **87,72 m²** in so prikazane v tabeli 4 na strani 15.

Po podatkih registra GU je na parceli stavba št. 322 zgrajena leta 1890. Lastnik je leta 1970 obnovil streho in leta 1980 fasado. Drugih vlaganj v objekt ni bilo, toda zaradi časovne oddaljenosti je danes objekt v slabem stanju. **V hiši ni vodovoda in ne kanalizacije.**

Konstrukcija objekta je stabilna in ni znakov konstrukcijskih napak. **V zidovih je veliko vlage.**

Opis objekta

- Temelji so iz kamna.
- Zidovi so iz žgane opeke.
- Stropna konstrukcija je delno iz opečnih obokov in delno iz lesenih tramov.
- Strešna konstrukcija je klasična dvokapnica.

Datum ocenjevanja: Podane vrednosti v poročilu se nanašajo na dan 01. 02. 2025.

Standard vrednosti: Pri ocenjevanju je uporabljen standard primerne tržne vrednosti. Tržna vrednost je definirana kot cena, ki je z vidika denarja najverjetnejša in bi jo posest morala doseči na konkurenčnem tržišču pod vsemi pogoji, potrebnimi za pošteno prodajo, pri kateri tako kupec kot prodajalec delujeta razumno in z domnevo, da na ceno niso vplivali neprimerni dejavniki.

Določitev tržne vrednosti je v skladu z mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV), ki jih je sprejel Svet za Mednarodne standarde dne 31.01.2025.

Viri podatkov:

Pri izdelavi poročila sem imel na razpolago naslednjo dokumentacijo:

- ogled objekta
- katastrski podatki o velikosti in lastništvu parcele
- določbe SIST ISO 9836 – standard za izračun površin, prostornin zgradb

Uporabljene metode vrednotenja:

- Metoda neposredne primerjave prodaj (tržna):
- Stroškovna metoda

Analiza najboljše uporabe:

Načelo najboljše uporabe pravi, da je to tista uporaba neizkoriščene zemlje ali izboljšane posesti, ki je zakonsko dovoljena, finančno možna, finančno izvedljiva in da je s kapitalizacijo niza dohodka največjo sedanjo vrednost.

Ocenjevalec mora pri določanju najboljše uporabe predmetne lokacije razmisliti o posledicah naslednjih dejavnikov na uporabo in vrednost:

- preveriti obstoječe predpise glede uporabe zemlje in oceniti logično verjetne spremembe le teh,
- oceniti in preveriti fizične možnosti uporabe zemljišča,
- oceniti stroške in preveriti finančne možnosti za razvoj izboljšav,
- na osnovi analize tržnih podatkov, povpraševanja in ponudbe ter vrednostnih trendov oceniti donosnost posesti,
- optimalna uporaba posesti.

Nepremičnina naročnika "takšna kakršna je" predstavlja izboljšave zemljišča, ki izpolnjujejo delno zgoraj navedene dejavnike ter daje zemljišču dodatno vrednost. Kakršnakoli drugačna uporaba zemljišča bi poleg izpolnjevanja zgornjih kriterijev zahtevala pred izgradnjo še dodatne stroške za rušitev obstoječega objekta.

Omejitveni pogoji:

To poročilo temelji na naslednjih predpostavkah in omejitvenih pogojih:

- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, so povzeti iz virov, za katere menim da so zanesljivi in za pravilnost podatkov navedenih virov ne odgovarjam.
- Naročnik in njegovi predstavniki so zagotovili, da so informacije in podatki, ki so mi jih je posredovali, popolni in točni; z moje strani so preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri.
- 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 koga drugega ali brez pisne moje privolitve.
- Nisem dolžan pričati pred sodiščem ali sodelovati na sestankih v zvezi s vsebino tega poročila, v kolikor se o tem dodatno ne dogovorimo.
- Nisem dolžan spreminjati ali aktualizirati vsebino tega poročila, če nastopijo drugačni pogoji ali okoliščine od tistih, ki so veljali na dan ocenjevanja, razen če se o tem posebej ne dogovorimo.
- Ocena vrednosti velja za čas, ki je naveden v poročilu, in to samo za predmet ter namen, ki sta navedena v poročilu.

Izjava cenilca:

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- so podatki in informacije, ki so prikazani v poročilu, preverjeni v skladu z možnostmi ter uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost;
- so prikazane analize, mnenja in sklepi omejeni samo s predpostavkami in omejitvenimi pogoji, navedenimi v tem poročilu, in da so to nepristranske analize, mnenja in sklepi;

- nimam sedanjih ali prihodnjih interesov glede premoženja, ki je predmet tega poročila in nimam osebnega interesa ali pristranosti glede oseb ki se jih ocena tiče;
- plačilo za storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na vnaprej določeno oceno vrednosti predmeta vrednotenja, ki bi bila ugodna za naročnika, ali na velikost ocenjene vrednosti, doseganje dogovorjenega rezultata ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnega koli dogodka, povezanega s tako obliko dogovora;
- cenilno poročilo je izdelano v PDF formatu.
- Avtorske pravice so zavarovane.

Povzetek ocenjene vrednosti:

Pridobljene vrednosti nepremičnine po dveh metodah so med 29.700 € in 35.000€. Razlika med vrednostmi je 18%. Stanovanjska hiša je v slabem stanju, predvsem zaradi vlage v zidovih in slabega vzdrževanja. Zaradi tega menim, da je končna tržna vrednost nekoliko nižja od srednje vrednosti.

Končna vrednost stanovanjske hiše koristne modificirane površine 87,72 m² in parcele 2627 k.o.

SREDIŠČE površine 343,00 m²

ocenjene na dan

01. 02. 2025

znaša:

30.000,00 €



Cenilec:

Vladimir Krajcer dipl.inž. gradb.

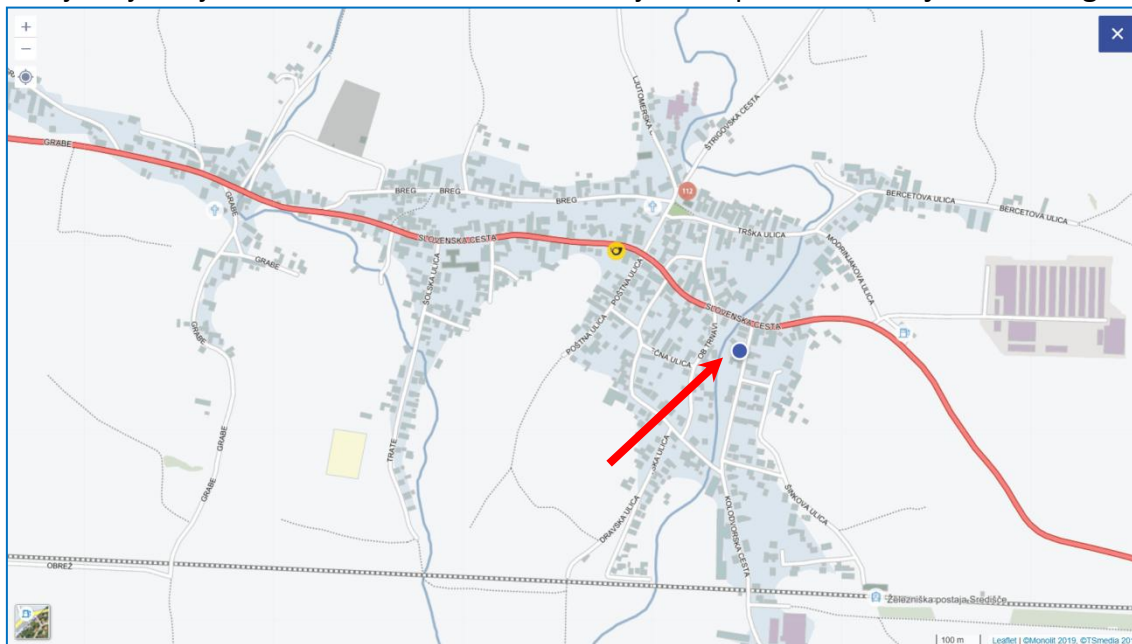
IV. OPIS NEPREMIČNIN

A. SPLOŠNO:

1. Identifikacija nepremičnin:

Stanovanjska hiša je zgrajena na parceli 2627 k.o. Središče (338), ki se nahaja v širšem okrožju naselja. Površine sem povzel iz registra površin po namenski rabi Geodetske uprave RS in so prikazane v tabeli 3 na strani 8. Po podatkih registra GU je na parceli stavba št. 322 zgrajena leta 1890. Lastnik je leta 1970 obnovil streho in leta 1980 fasado. Drugih vlaganj v objekt ni bilo. **V hiši ni vodovoda in ne kanalizacije.**

Konstrukcija objekta je stabilna in ni znakov konstrukcijskih napak. **V zidovih je veliko vlage.**

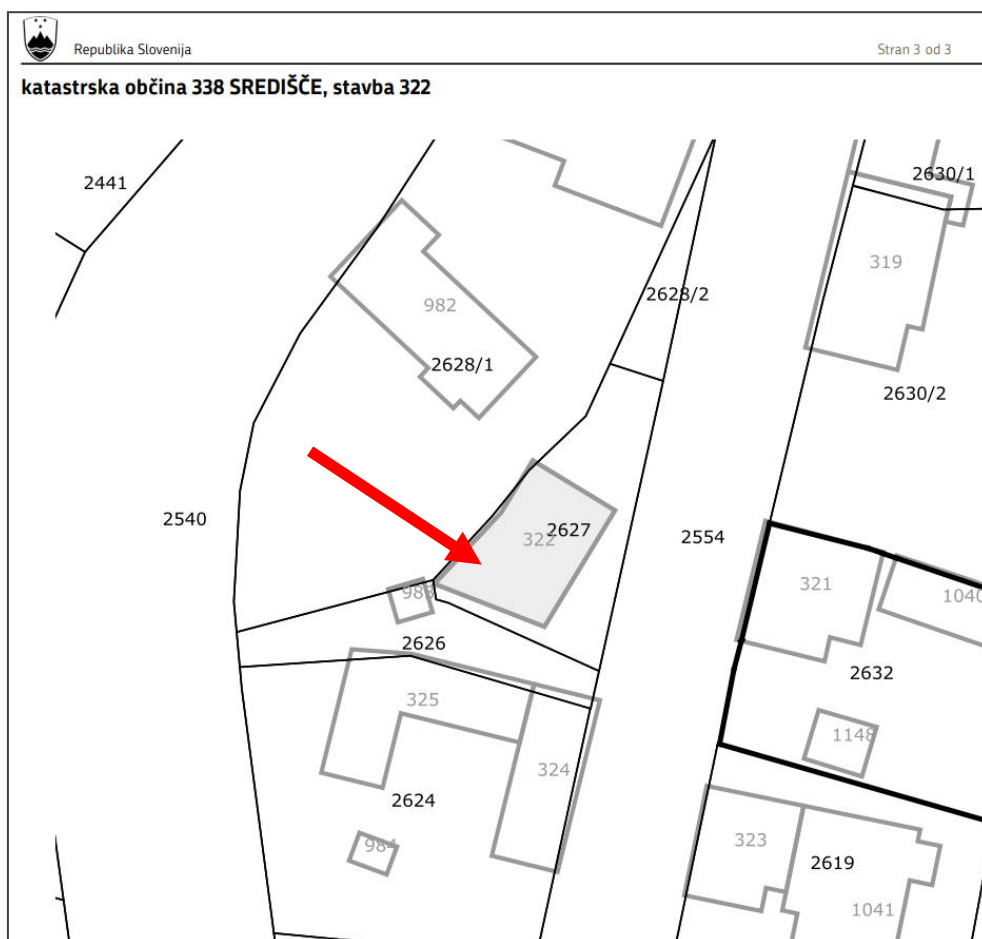


Slika 1: Lokacija nepremičnine na karti naselja - vir: Najdi.si

2. Podatki o površini in vrsti rabe iz uradnih evidenc Geodetske uprave RS:



Slika 2: Katastrski načrt in orto – foto parcele 2627 in stavbe št.:322 k.o. Središče (338) - vir: Geodetska uprava R.S.



Slika 3: Katastrski načrt parcel 2627 in stavbe 322 - vir: Geodetska uprava R.S.

Republika Slovenija

Stran 1 od 2

Datum izdelave izpisa:

06.02.2025

IZPIS PODATKOV O PARCELI

Katastrska občina: 338 SREDIŠČE
Parcelna številka: 2627
Površina parcele: 343 m²
Urejena parcela: ni urejena
Katastrski dohodek: /
Število bonitetnih točk: /
Omejitve spreminjanja mej parcele: Ne
Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli	Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
poseljena zemljišča	56,6 %
poseljena zemljišča	43,4 %
tloris stavbe	

Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli	Delež namenske rabe zemljišč na parceli
površine podeželskega naselja	100,0 %


Posebni režimi parcele: /
Gozdno gospodarsko območje: /
Upravljalci parcele: /

Lastništvo parcele

tip lastnika

naziv	sedež	matična številka /nepremičnina	delež
P - pravi lastnik			1/2
Podatek ni javen	***	***	
P - pravi lastnik			1/2
OBČINA SREDIŠČE OB DRAVI	Središče ob Dravi, Trg talcev 4, 2277 Središče ob Dravi	2242788000	

Tabela 1: Izpis iz podatkov Geodetske uprave RS o parceli 2627 k.o. Središče (338)



Republika Slovenija

Stran 1 od 3

Datum izdelave izpisa: 06.02.2025

IZPIS PODATKOV O STAVBI IN DELIH STAVBE

Katastrska občina: 338 SREDIŠČE
Številka stavbe: 322
Status stavbe: Registrski vpis
Bruto tlorisna površina stavbe: /
Število etaž: 1
Etaža, ki je pritličje: 1
Število stanovanj: 1
Število poslovnih prostorov: 0
Tip položaja stavbe: samostoječa stavba
Najnižja višinska kota stavbe: /
Najvišja višinska kota stavbe: 188,7 m
Karakteristična višina stavbe: 183,3 m
Leto izgradnje stavbe: 1890
Material nosilne konstrukcije: opeka
Leto obnove fasade: 1980
Leto obnove strehe: 1987
Priključek na električno omrežje: Da
Priključek na vodovodno omrežje: Ne
Priključek na kanalizacijsko omrežje: Ne
Priključek na omrežje plinovoda: Ni podatka

Parcele pod stavbo

katastrska občina	številka parcele	površina tlorisa zemljišča pod stavbo na parceli	površina tlorisa stavbe na parceli
338 SREDIŠČE	2627	150 m ²	150 m ²

Naslovi stavbe
Središče ob Dravi, Središče ob Dravi, Kolodvorska cesta 4

Številka dela stavbe: 1
Naslov: Središče ob Dravi, Središče ob Dravi, Kolodvorska cesta 4
Št. stanovanja ali poslovnega prostora: /
Status: Registrski stanovanje v enostanovanjski stavbi
Dejanska raba: /
Uporabna površina: 77,1 m²
Neto tlorisna površina: 108,6 m²
Številka etaže: 1
Številka etaže glavnega vhoda: 1
Upravnik: /
Status upravnika: /
Dvigalo: Ne
Leto obnove instalacij: /
Leto obnove oken: /
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
bivalni prostor	77,1 m ²
klet	31,4 m ²
nerazporejen prostor	0,1 m ²

Sestavine dela stavbe: /
Upravljalci dela stavbe: /

Ljubljana, Zemljiemska ulica 12, 1000 LJUBLJANA T: (01) 478-48-00, E: pisarna.gu@gov.si

Tabela 2: Podatki o objektu iz javno dostopnih podatkov Geodetske uprave RS iz katerih je razvidno, da je objekt zgrajen leta 1890 in uporabna površina je 77,10 m²

vir: Geodetska uprava R.S.

Katastrska občina: Središče

parcelna številka	vrsta rabe	površina (m ²)	DEL POD STAVBO	upoštevane površine
2627	stavbno zemljišče	343,00 m ²	343,00 m ²	343,00 m ²
skupaj površina parcele		343,00 m ²		343,00 m ²

Tabela 3 : Podatki o površini zemljišča povzeto iz javno dostopnih podatkov G. uprave RS

3. Oprema v objektu:

Objekt je klasično zgrajena stavba iz gradbenih materialov, žgane opeke in lesa leta 1890. V letu 1970 je lastnik zamenjal kritino in leta 1980 obnovila fasado. Poznejših vlaganj ni opaziti. Streha je pokrita z valovitim salonitom



Slika 4: Pogled na objekt iz severne strani - iz ceste



Slika 5: Pogled na objekt iz južne strani. – fasadni omet se lušči

4. Fasada:

Fasado hiše so obnovili leta 1980, toda danes je v zelo slabem stanju.

5. Stavbno pohištvo:

Stavbno pohištvo je bilo v času obnove fasade zamenjano toda okna so v slabem stanju.

6. Finalna obdelava:

Notranje stene in strop so bili ometani in popleskani, toda **zaradi prisotnosti vlage v zidovih se omet lušči.**



Slika 5: sever-vzhodna stran hiše z vhodom v drugo stanovanje



Slika 6: vhodna vrata v prvo stanovanje na vzhodni strani hiše



Slika 7: kuhinja v prvem stanovanju – to je edini prostor, ki je obnovljen



Slika 8: pogled na zid v sobi prvega stanovanja – omet se lušči zaradi vpliva vlage



Slika 9: pogled okna sobe prvega stanovanja



Slika 10: talna obloga – laminat v kuhinji, zaradi vpliva vlage odstopa



Sliki 11 in 12: sobi 1 in 2 v prvem stanovanju



Slika 13: soba 1 v prvem stanovanju



Slika 14: soba v drugem stanovanju



Sliki 15 in 16: kuhinja v drugem stanovanju in pogled na talno oblogo – topli pod



Slika 17: vlaga v zidovih je močno prisotna

7. Instalacije:

V objektu je samo električna napeljava. Vodovodne napeljave ni. Ogrevanje je na trda goriva v kuhinji.

8. Okolje:

Ob objektu je trtna brajda in ograja iz žičnega pletiva.

9. Dostop:

Dostopna cesta je asfaltirana. V novo asfaltirani ulici je položena vsa komunalna infrastruktura, vodovod, kanalizacija in internetna optika.

10. Uporabne površine objekta:

STAVBA št. 322 (338)

NETO TLORISNE POVRŠINE

UPORABNA POVRŠINA						TEL. POVRŠINA		SKUPAJ
PRIMARNE POVRŠINE			SEKUND. POVRŠINE					
dol. (m)	šir. (m)	površina (m ²)	dol. (m)	šir. (m)	površina (m ²)	površina	koef.	(m ²)

PRITLIČJE

STANOVANJE 1									
veža				2,15	2,10	4,52			
skladišče kuriv in ropotarnica				2,20	3,10	6,82			
				1,95	3,50	6,83			
kuhinja	5,10	2,80	14,28						
kuhinjica	3,95	3,10	12,25						
soba 1	2,90	3,68	10,67						
soba 2	3,40	2,65	9,01						
STANOVANJE 2									
kuhinja	4,55	1,55	7,05						
	0,50	2,35	1,18						
soba	5,50	2,75	15,13						
Skupaj pritličje			69,56	m²		18,16	m²		0,00
bivalne površine						87,72	skupaj		87,72
SKUPAJ NETO KORIGIRANA POVRŠINA									87,72

Tabela 4: Korigirane stanovanjske površine stavbe

V. TRŽNA VREDNOST NEPREMIČNINE

A. IZHODIŠČA

METODA NEPOSREDNE PRIMERJAVE PRODAJNIH CEN PRIMERLJIVIH NEPREMIČNIN – Pristop neposredne primerjave transakcij oziroma prodaj je tehnika za ocenjevanje tržne vrednosti posesti, ki se naslanja na dejanske prodaje premoženja.

Ocenjevalec analizira dejanske tržne transakcije s posestmi in jih primerja z obravnavanim premoženjem.

STROŠKOVNI PRISTOP

Stroškovni pristop temelji na principu, po katerem osveščen kupec za nepremičnino ni pripravljen plačati več, kot znaša vsota vseh stroškov:

- nakupa praznega zemljišča
- stroškov gradnje nepremičnine in
- pričakovanega donosa investitorja

Postopek dela - metoda vključuje naslednje korake:

- ocena vrednosti zemljišča, kot da bi bilo prazno in bilo pripravljeno za najboljši način uporabe na dan vrednotenja;
- ocena reprodukcijskih ali nadomestitvenih stroškov izgradnje novega objekta (*uporabim metodo nadomestitvenih stroškov*);
- ocena popravka vrednosti zastaranja zaradi različnih razlogov;
- oceniti amortizirano vrednost vseh izboljšav zemljišča;
- v rekapitulaciji od nadomestitvenih stroškov izgradnje novega objekta odštejemo popravek vrednosti zaradi vseh treh vrst zastaranja (*fizična obrabljenost, funkcionalno zastaranje in ekonomska zastaranje*)

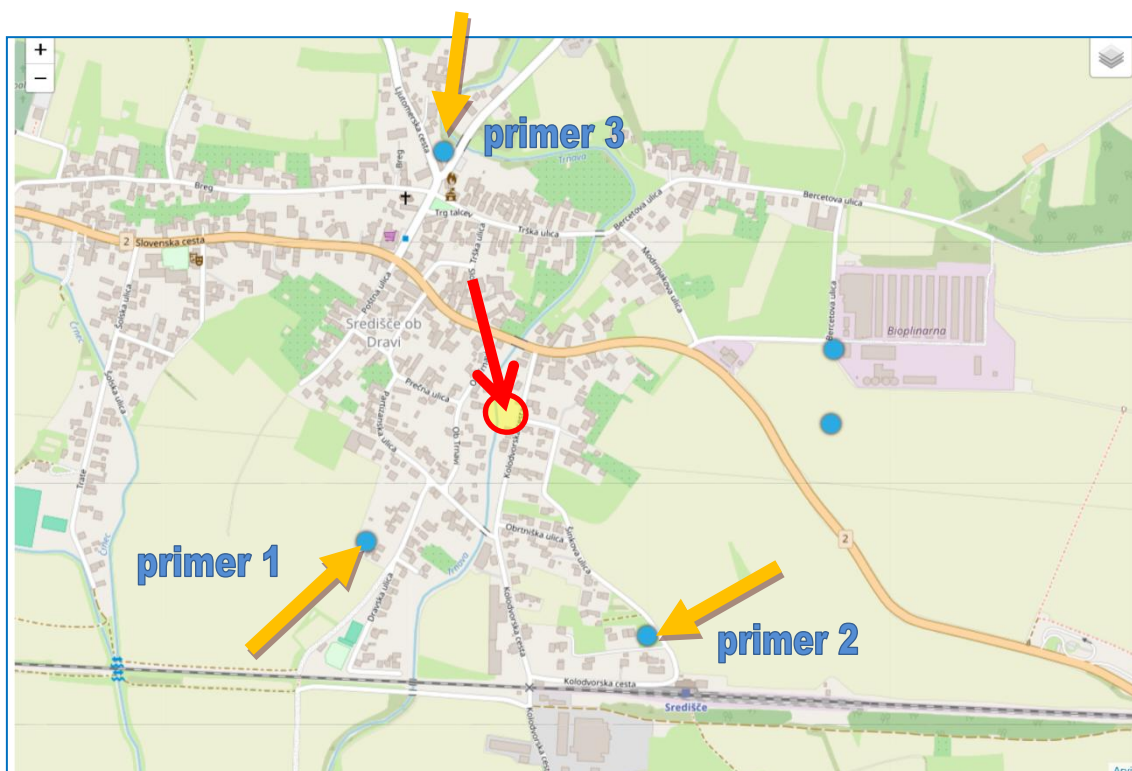
B. METODA NEPOSREDNE PRIMERJAVE PRODAJNIH CEN PRIMERLJIVIH NEPREMIČNIN

Metoda neposredne primerjave prodajnih cen primerljivih nepremičnin predstavlja temeljni in najbolj realističen način ocenjevanja tržne vrednosti nepremičnine. Po tej metodi cenilci ocenjujejo tržno vrednost obravnavane nepremičnine na podlagi tržnih cen dejansko opravljenih prodaj primerljivih nepremičnin. Analizirajo dejanske transakcije z nepremičninami, do katerih je prišlo na določenem trgu nepremičnin v bližnji preteklosti, še predvsem:

- prodajne cene nepremičnin,
- značilnosti nepremičnin,
- okoliščine, v katerih je bila nepremičnina prodana.

ID Posla	Datum sklenitve pogodbe	Skupna pogodbeni cena	Cena na kvadratni meter [€/m ²]	Stopnja DDV	Skupna površina delov stavb [m ²]	Skupna površina zemljišč [m ²]	Naslov
732471	13.03.2023	16.943,36		22,0%		992	
741284	24.04.2023	25.000,00	110,13	DDV ni bil	227	1.799	Trg talcev 2, Središče ob dravi
812535	22.01.2024	103.000,00	554,96	DDV ni bil	186	2.019	Dravska ulica 10, Središče ob dravi
822617	06.05.2024	140.000,00	693,07	DDV ni bil	202	2.517	Šinkova ulica 20, Središče ob dravi

Tabela 5 : Podatki o prodanih nepremičninah (poslovnih prostorih) v čim bližnji okolici iz registra TRGOSKOP



Slika 18: Lokacije primerljivih prodaj v najbližjem času to je leto 2023-24 v bližini iz registra TRGOSKOP

Legenda:

Lokacija ocenjevanega objekta

Lokacije primerljivih prodanih poslovnih prostorov

Pri pregledu registra prodanih nepremičnin v Središču ob Dravi so naslednji trije primeri:

PRIKAZ LOKACIJ PRODANIH OBJEKTOV:

ID Posla	Predmet posla	ID nepremičnine	Naslov	Datum pogodbe	Cena	Cena/m ²	Letnica izgradnje	Pogodbena površina	Površine	Širši nabor
#812535	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno	338-2500	Središče, Središče ob dravi	22.01.2024	103.000 €	620 €/m ²	/	554,00 m ² Z: 2.019,00 m ² DS: 185,60 m ²	NaN R: / N: 554,00 m ² U: /	<input type="checkbox"/>

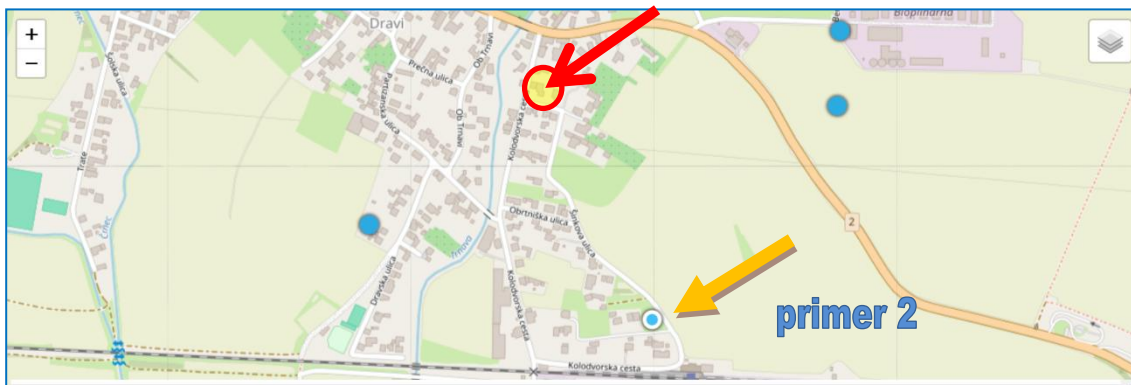
Slika 19 : Primer 1, prodaje hiše, gospodarskega objekta in zemljišča, v letu 2024 iz registra TRGOSKOP



Slika 20 : Primeri 1, lokacija nepremičnine Dravska ulica 10– Geodetska uprava RS – kataster



Slika 21 : Primeri 1, stavba na naslovu Dravska ulica 10 – Google Street View



Garaža	338-370-1	/	06.05.2024	140.000 €	814 €/m²	1980	30,00 m²	1,00
Z: 2.517,00 m² DS: 202,00 m² R: 202,00 m² N: 30,00 m² U: 30,00 m²								
Stanovajska hiša	338-368-1	Šinkova ulica 20, Središče ob dravi	06.05.2024	140.000 €	814 €/m²	1975	172,00 m²	0,50
Z: 2.517,00 m² DS: 202,00 m² R: 202,00 m² N: 172,00 m² U: 85,50 m²								
Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe	338-2569	Središče, Središče ob dravi	06.05.2024	140.000 €	814 €/m²	/	1.242,00 m²	NaN
Z: 2.517,00 m² DS: 202,00 m² R: / N: 1.242,00 m² U: /								

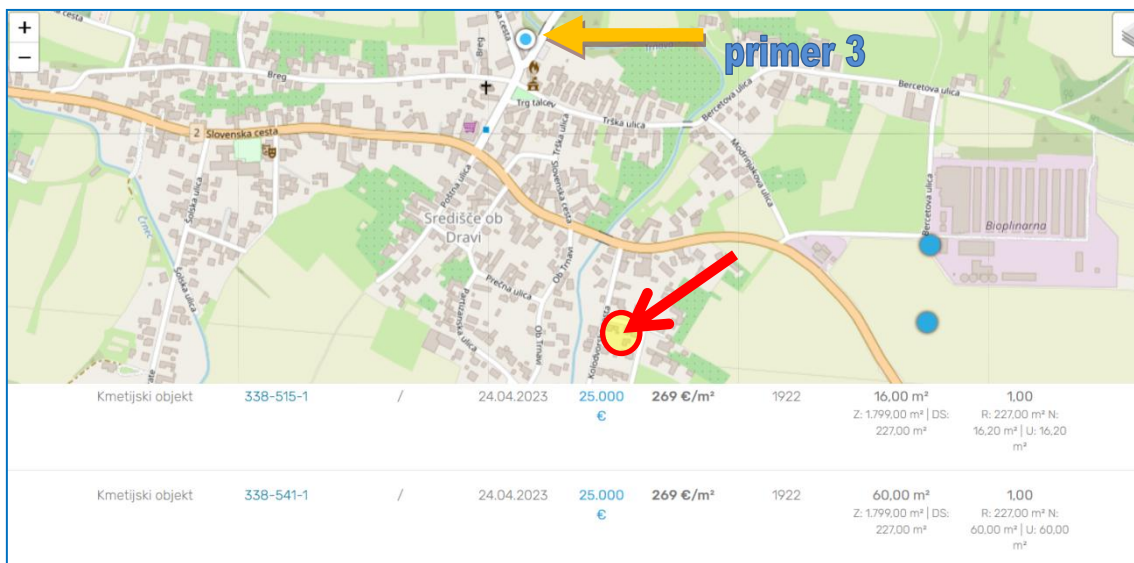
Slika 22 : Primeri 2, prodaje hiše, gospodarskega objekta in zemljišča, v letu 2024 iz registra TRGOSKOP



Slika 23 : Primeri 2, lokacija nepremičnine Šinkova ulica 10– Geodetska uprava RS - kataster



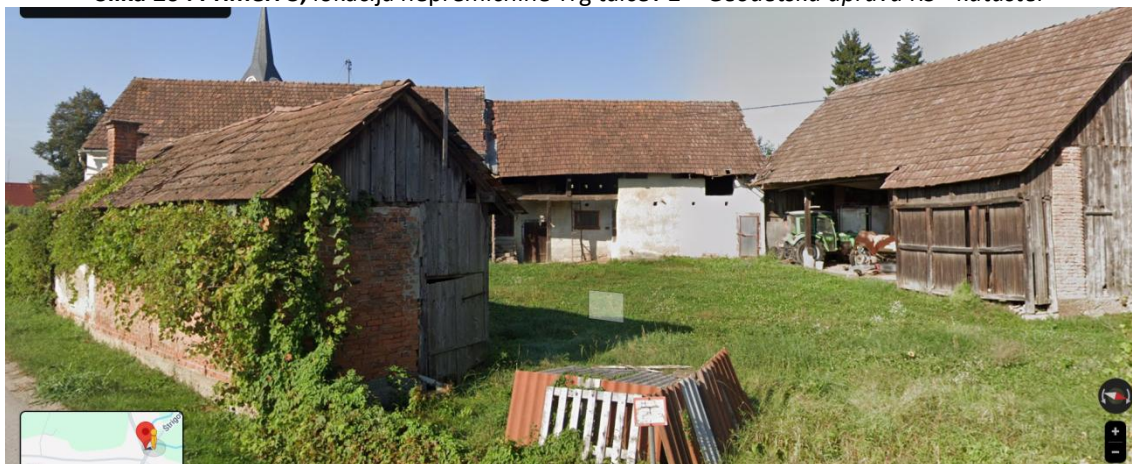
Slika 24 : Primeri 2, stavba na naslovu Šinkova ulica 10 – Google Street View



Slika 25 : Primeri 3, prodaje hiše, gospodarskega objekta in zemljišča, v letu 2023 iz registra TRGOSKOP



Slika 26 : Primeri 3, lokacija nepremičnine Trg talcev 2 – Geodetska uprava RS - kataster



Sliki 27 in 28 : Primeri 3, stavba na naslovu Trg talcev 2 – Google Street View

leto ocenjevanja: **2025**

Značilnosti	Ocenjevalni objekt	primerjava št. 1 Dravska ulica 10	primerjava št. 2 Šinkova ulica 20	primerjava št. 3 Trg talcev 2
		vir: TRGOSKOP	vir: TRGOSKOP	vir: TRGOSKOP
		ID 812535	ID 822617	ID 741284
Prodajna cena	<i>iskana vrednost</i>	103.000,00 €	140.000,00 €	25.000,00 €
Prodajna cena na m²	<i>iskana vrednost</i>	619,74 € /m ²	813,95 € /m ²	268,82 € /m ²
Leto izgradnje	1890	1971	1975	1922
Neto površina	87,72 m ²	166,20 m ²	172,00 m ²	93,00 m ²
Površina dela parcele	343,00 m ²	2019,00 m ²	1242,00 m ²	1266,00 m ²
Material	beton, opeka, les	beton, opeka, les	beton, opeka, les	beton, opeka, les
Starost hiše	135 let	54 let	50 let	103 let
Lokacija	rob naselja	rob naselja	rob naselja	center naselja
Lega	Kolodvorska cesta 4	Dravska ulica 10	Šinkova ulica 20	Trg talcev 2

	primerjava št. 1 Dravska ulica 10	primerjava št. 2 Šinkova ulica 20	primerjava št. 3 Trg talcev 2
Cena/m ²	619,74 € /m ²	813,95 € /m ²	268,82 € /m ²
lokacija stanovanj od -10% do +10%	1,00%	2,00%	-2,00%
kvaliteta gradnje od -25% do +30%	-25,00%	-25,00%	0,00%
starost objekta	-30,00%	-30,00%	0,00%
čas prodaje	5,00%	4,00%	8,00%
SKUPAJ PRILAGODITEV	-49,00%	-49,00%	6,00%
razlika vrednosti	-303,67 € /m²	-398,84 € /m²	16,13 € /m²
PRIMERLJIVA CENA / m²	316,06 € /m²	415,12 € /m²	284,95 € /m²

SREDNJA ARITMETIČNA VREDNOST = 338,71 € /m²

Glede na izračunane vrednosti menim, da je srednja aritmetična vrednost najprimernejša.

Iz zgoraj navedenega izhaja, da je vrednost stanovanjske hiše z zemljiščem:

$$87,72 \text{ m}^2 \quad 338,71 \text{ € /m}^2 = \quad \mathbf{29.711,57 \text{ €}}$$

Vrednost poslovnih površin ocenjenih z neposredno primerjavo prodajnih cen primerljivih
nepremičnin,
na dan 01. 02. 2025
znaša

29.711,57 EUR

VI. OPIS STANJA NEPREMIČNINSKEGA TRGA v SLOVENIJI v LETU 2023

Za ugotovitev gibanja cen nepremičnin sem uporabil poročila Geodetske uprave, ki spremlja dogajanja na trgu nepremičnin po zakonu in objavlja v letnih poročilih katerega v nadaljnjem tekstu povzemam iz polletnega poročila za leto 2024:



NEPREMIČNINSKI TRG V PRVEM POLLETJU 2024

Geodetska uprava RS je 10. oktobra 2024 objavila posplošene vrednosti nepremičnin, ki odražajo cene na slovenskem nepremičninskem trgu na dan 1. 1. 2024. Analize nepremičninskega trga za pričujoče poročilo pa kažejo, da so cene nepremičnin v prvi polovici letošnjega leta, kljub nadaljnjem upadu števila prodaj, še naprej rasle.

V primerjavi z drugo polovico leta 2021, ko je število transakcij z nepremičninami po epidemiji doseglo vrh, je bilo število kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin in zazidljivih zemljišč v prvi polovici letošnjega leta manjše že za okoli 45 odstotkov.

Nadaljnje upadanje števila transakcij gre po eni strani pripisati premajhni ponudbi novih stanovanj in rabljenih stanovanj na boljših lokacijah, po drugi strani pa precenjenosti rabljenih stanovanj na slabših lokacijah oziroma slabše kakovosti. Predvsem pa dejstvu, da si večji del populacije oziroma tisti, ki rešujejo svoje stanovanjsko vprašanje, tržnega nakupa stanovanja oziroma stanovanjske hiše sploh ne more več privoščiti.

Po rekordni rasti cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo v prvi polovici leta 2022 in umiritvi njihove rasti v prvi polovici leta 2023, ko je že kazalo, da se bližamo obratu cen na slovenskem nepremičninskem trgu, so cene ponovno začele opazneje rasti. V zadnjih dveh polletjih so tako na ravni države cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah zrasle za 10 odstotkov, cene stanovanjskih hiš pa za 6 odstotkov.

Ob še vedno nezadostni ponudbi novih stanovanj v največjih mestih je glavni razlog za rast cen še zmeraj veliko plačilno sposobno povpraševanje na strani bogatejšega sloja, ki pri nas v največji meri vlaga presežke denarja v stanovanjske nepremičnine. Poleg rekordnih prihrankov prebivalstva, v prvi vrsti to povpraševanje v zadnjem času povečuje zniževanje obrestnih mer za stanovanjska posojila, ki znižuje stroške financiranja

nakupov nepremičnin s krediti. Zato, če ne bo večjih domačih gospodarskih ali novih zunanjepolitičnih pretresov, ki bi vplivali na naše gospodarstvo, vsaj v bližnji prihodnosti večjih sprememb trendov cen nepremičnin v Sloveniji ni pričakovati.

OBSEG PRODAJE NEPREMIČNIN

Število in vrednost kupoprodajnih poslov z nepremičninami

Na podlagi še začasnih podatkov o sklenjenih kupoprodajnih poslih z nepremičninami ocenjujemo, da je bilo v prvem polletju letošnjega leta v Sloveniji sklenjenih blizu 12 tisoč kupoprodajnih pogodb, njihova skupna vrednost pa je znašala okoli 1,2 milijarde evrov. Število sklenjenih pogodb je bilo po naši oceni v primerjavi z drugim polletjem 2023 manjše za okoli 15 odstotkov, njihova skupna vrednost pa za okoli 10 odstotkov. V primerjavi s prvim polletjem 2023 je bilo število pogodb manjše za 20 do 25 odstotkov, njihova vrednost pa med 10 in 15 odstotkov, medtem ko je bilo v primerjavi s prvim polletjem 2022 število manjše za 35 do 40 odstotkov, vrednost pa med 25 in 30 odstotkov.

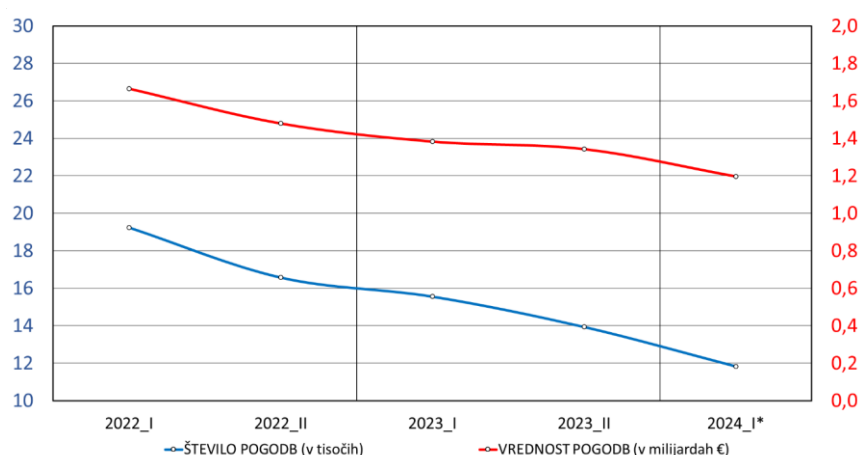
Preglednica 1: Število in skupna vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, 1. polletje 2022 – 1. polletje 2024

	2022_I	2022_II	2023_I	2023_II	2024_I
Število pogodb (v tisočih)	19,2	16,6	15,6	13,9	11,4
Vrednost pogodb (v milijardah €)	1,67	1,48	1,38	1,34	1,11

Opombe:

- Za prikaz števila in vrednosti kupoprodajnih pogodb so upoštevani vsi evidentirani posli z nepremičninami (stavbami, deli stavb in parcelami), ki so bili sklenjeni na prostem trgu, na prostovoljnih javnih dražbah, z javnimi prodajami v izvršilnih in stečajnih postopkih in med povezanimi fizičnimi ali pravnimi osebami, ter finančni lizingi za nepremičnine.
- Podatki so še začasni in predvsem za prvo polletje 2024 niso neposredno primerljivi s podatki za prejšnja polletja.

Slika 3: Število in skupna vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, 1. polletje 2022 – 1. polletje 2024*



* Število in vrednost pogodb za prvo polletje leta 2024 sta ocenjena na izkustveni podlagi, glede na preliminarne podatke. Predvideno je, da bo končno število pogodb z nepremičninami za prvo polletje 2024 še za 5 odstotkov večje, njihova skupna vrednost pa za 8 odstotkov.

V prvem polletju letošnjega leta se je vrednost prometa vseh vrst nepremičnin v primerjavi z enakim obdobjem lani zmanjšala, kar je seveda posledica manjšega števila realiziranih transakcij.

Po še začasnih podatkih je v prvem polletju letošnjega leta vrednost prometa s stanovanjskimi nepremičninami (stanovanja in hiše) znašala slabih 830 milijonov evrov, kar je predstavljalo slabih 75 odstotkov vsega prometa na nepremičninskem trgu. Delež stanovanjskih nepremičnin v skupni vrednosti prometa na nepremičninskem trgu se je opazno povečal. In sicer na račun povečanja deleža stanovanj, ki se je povečal za 4,5 odstotne točke, medtem ko je delež hiš ostal nespremenjen.

Vrednost prometa z zemljišči za gradnjo je znašala dobrih 130 milijonov evrov oziroma slabih 12 odstotkov vsega prometa z nepremičninami, kar pomeni, da je ostal tudi delež prometa zazidljivih zemljišč praktično nespremenjen.

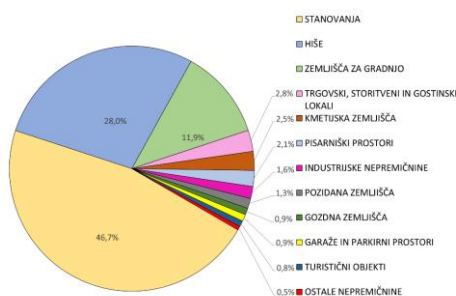
Delež stanovanjskih nepremičnin v skupnem prometu se je povečal predvsem na račun manjšega deleža poslovnih nepremičnin (pisarniški prostori ter trgovski, storitveni in gostinski lokali), medtem ko se deleži ostalih vrst nepremičnin niso bistveno spremenili. Vrednost prometa s poslovnimi nepremičninami je znašala slabih 60 milijonov evrov oziroma dobrih 5,3 odstotka celotnega prometa z nepremičninami.

Skupni promet s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči je v letošnjem prvem polletju znašal blizu 40 milijonov evrov oziroma 3,4 odstotka celotnega prometa.

Preglednica 2: Vrednost in delež prometa po vrstah nepremičnin, Slovenija, 1. polletje 2024

Vrsta nepremičnine	Vrednost prometa (v mio €)	Delež
STANOVANJA	517	46,7%
HIŠE	311	28,0%
ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO	132	11,9%
TRGOVSKI, STORITVENI IN GOSTINSKI LOKALI	31	2,8%
KMETIJSKA ZEMLJIŠČA	28	2,5%
PISARNIŠKI PROSTORI	23	2,1%
INDUSTRIJSKE NEPREMIČNINE	18	1,6%
POZIDANA ZEMLJIŠČA	14	1,3%
GOZDNA ZEMLJIŠČA	10	0,9%
GARAŽE IN PARKIRNI PROSTORI	10	0,9%
TURISTIČNI OBJEKTI	9	0,8%
OSTALE NEPREMIČNINE	6	0,5%

Slika 4: Deleži prometa po vrstah nepremičnin, Slovenija, 1. polletje 2024



Zemljišča za gradnjo stavb

Trend padanja števila kupoprodaj zemljišč za gradnjo stavb se je v prvi polovici leta 2024 nadaljeval že šesto polletje zapored.

Preglednica 3: Število kupoprodaj in prodana površina zemljišč za gradnjo stavb, Slovenija, 1. polletje 2022 – 1. polletje 2024

	2022_I	2022_II	2023_I	2023_II	2024_I
Število kupoprodaj	3.903	3.006	2.794	2.545	2.139
Prodana površina (v hektarih)	408	320	260	282	207

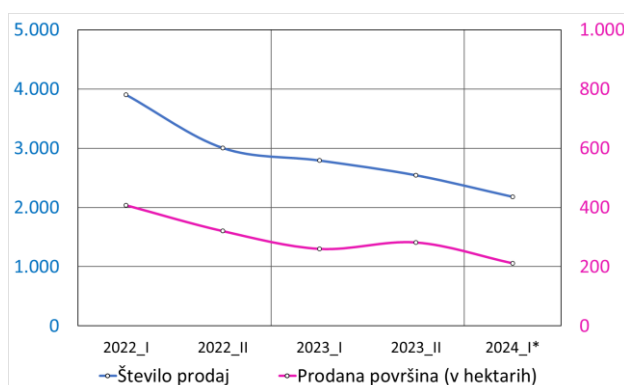
Opombe:

- Kot zemljišča za gradnjo stavb so šteta zazidljiva zemljišča za gradnjo stanovanjskih hiš (samostojne in vrstne hiše ter dvojčki), večstanovanjskih stavb, poslovnih in industrijskih stavb.
- Podatki so še začasni in predvsem za prvo polletje 2024 niso neposredno primerljivi s podatki za prejšnja polletja.

Število kupoprodaj in skupna prodana površina zazidljivih zemljišč sta se, po naši oceni, v prvem polletju 2024 v primerjavi s prvim polletjem 2021, ko sta bila po epidemiji največja, zmanjšala skoraj za polovico.

V primerjavi z drugim polletjem 2023 je bilo število transakcij manjše za okoli 15 odstotkov, prodana površina pa za okoli 25 odstotkov. V primerjavi s prvim polletjem 2023 sta bila število transakcij in prodana površina manjša za okoli 20 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2022 pa za okoli 45 odstotkov.

Slika 5: Število kupoprodaj in prodana površina zemljišč za gradnjo stavb, Slovenija, 1. polletje 2022 – 1. polletje 2024*

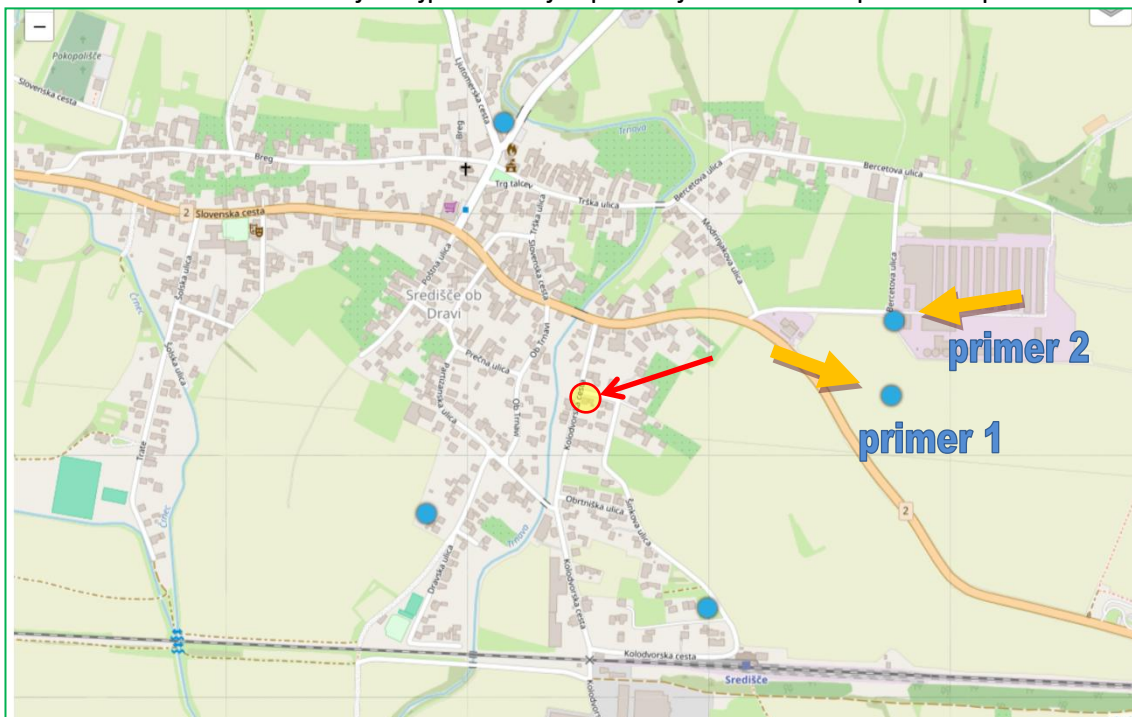


* Število kupoprodaj in skupna prodana površina za prvo polletje 2024 sta ocenjena na izkustveni podlagi, glede na preliminarne podatke. Predvideno je, da bosta končno število prodaj zemljišč za gradnjo stavb in njihova skupna prodana površina za prvo polletje 2024 še za 2 odstotka večja.

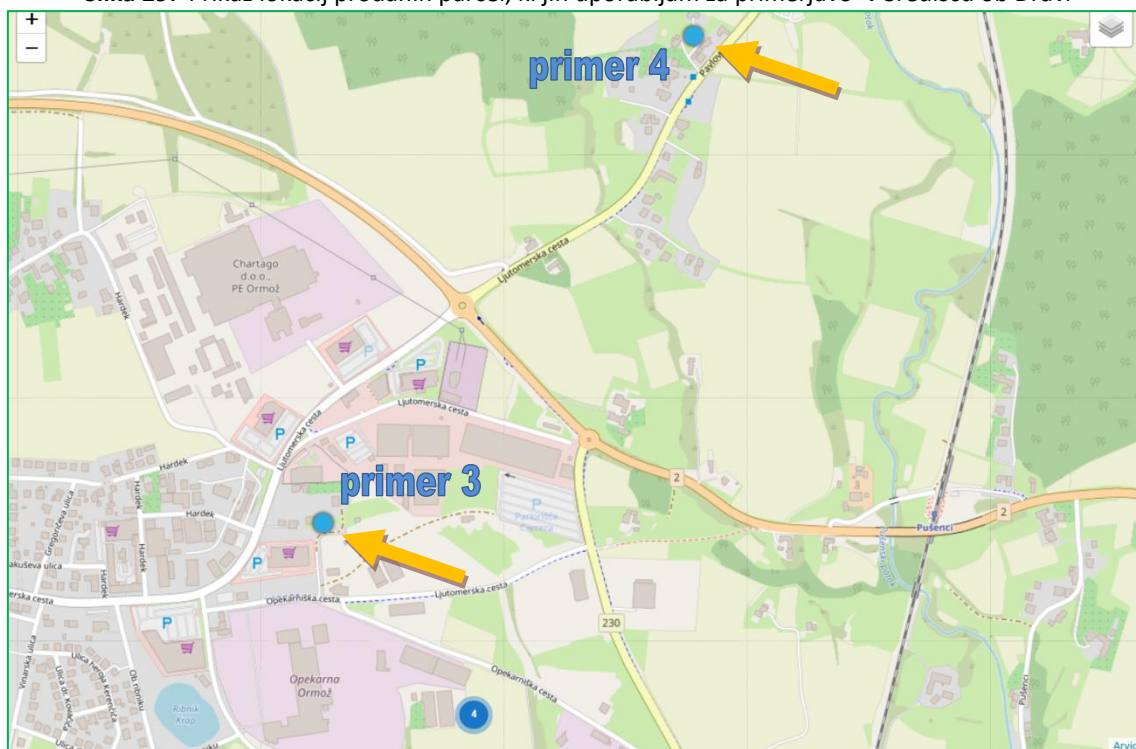
Zaključek: na osnovi poročil o gibanju cen nepremičnin v letu 2024 je ugotovljen upad prometa z nepremičninami, kar pa bistveno ne vpliva na ceno po enoti.

1. ZEMLIŠČA

Za določitev vrednosti nepremičnine po stroškovni metodi je potrebno določiti tudi tržno vrednost zemljišča. Za določitev vrednosti je najprimernejša primerjalna metoda prodanih parcel čim bližje.



Slika 29: Prikaz lokacij prodanih parcel, ki jih uporabljam za primerjavo v Središču ob Dravi



Slika 30: Prikaz lokacij prodanih parcel, ki jih uporabljam za primerjavo v Ormožu

Legenda:

Lokacija ocenjevanega objekta

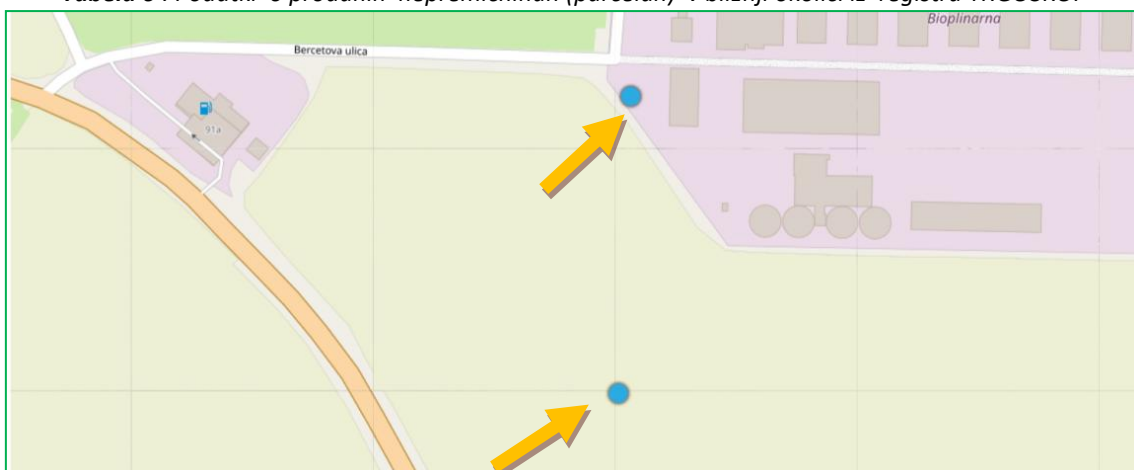


Lokacije primerljivih prodanih poslovnih prostorov



ID Posla	Datum sklenitve pogodbe	Skupna pogodbeni cena	Cena na kvadratni meter [€/m ²]	Stopnja DDV	Skupna površina zemljišč [m ²]	Občina	Šifra KO	Ime KO
649319	23.03.2022	24.276,00 €	14,00	DDV ni bil	1.734	ORMOŽ	332	ORMOŽ
658786	10.06.2022	47.425,00 €	25,00	DDV ni bil	1.897	ORMOŽ	332	ORMOŽ
659370	16.06.2022	71.240,00 €	20,00	DDV ni bil	3.562	ORMOŽ	332	ORMOŽ
677964	10.11.2022	18.000,00 €	23,23	DDV ni bil	775	ORMOŽ	317	PAVLOVCI
751520	16.08.2023	58.825,00 €	25,00	DDV ni bil	2.353	ORMOŽ	332	ORMOŽ
792622	26.10.2023	100.000,00 €	32,94	DDV ni bil	3.036	SREDIŠČE	338	SREDIŠČE
815621	07.02.2024	10.750,00 €	25,00	DDV ni bil	430	ORMOŽ	332	ORMOŽ
820051	17.04.2024	16.579,80 €	18,30	22,0%	906	SREDIŠČE	338	SREDIŠČE

Tabela 6 : Podatki o prodanih nepremičninah (parcelah) v bližnji okolici iz registra TRGOSKOP

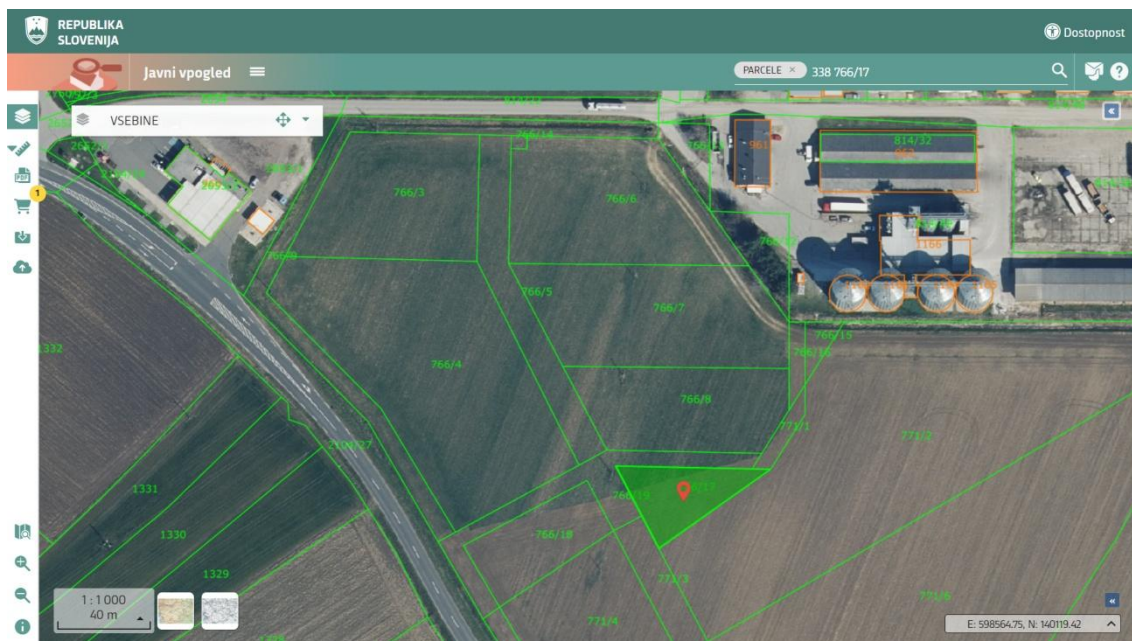


Slika 31: Prikaz lokacij prodanih parcel, ki jih uporabljam za primerjavo (večji pogled lokacije in detajli)

Primerjava 1

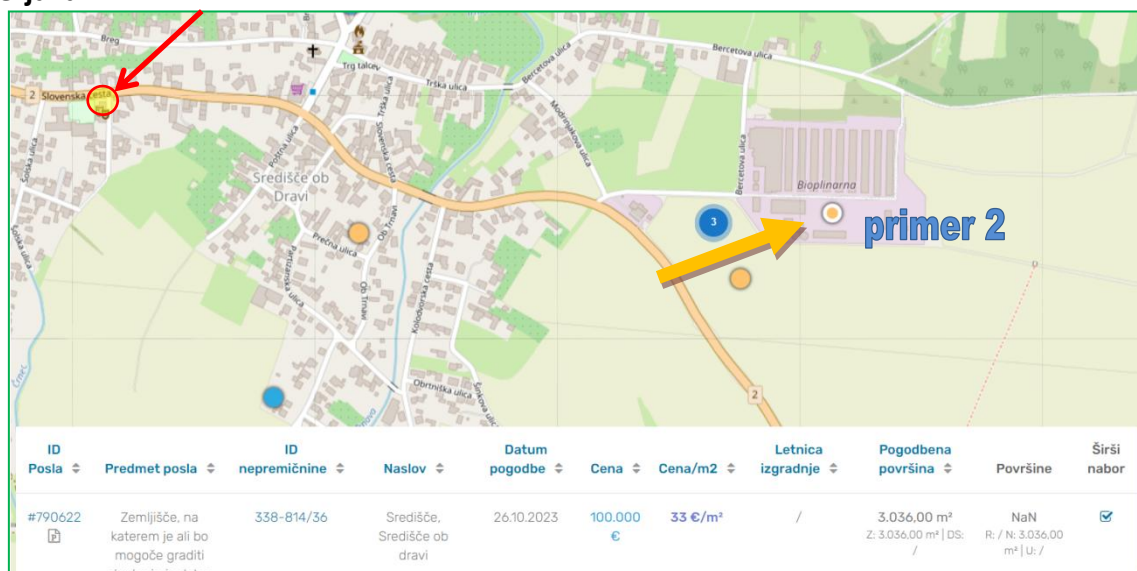
ID Posla	Predmet posla	ID nepremičnine	Naslov	Datum pogodbe	Cena	Cena/m ²	Letnica izgradnje	Pogodbeni površina	Površine	Širši nabor
#820051	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno	338-766/17	Središče, Središče ob Dravi	17.04.2024	16.580 € z DDV	18 €/m ² z DDV	/	906,00 m ² Z: 906,00 m ² DS: /	NaN R: / N: 906,00 m ² U: /	<input type="checkbox"/>

Slika 32: Prikaz lokacije primerjave 1 ID 820051



Slika 33: Katastrski podatki o prodani parceli primerjave 1

Primerjava 2:

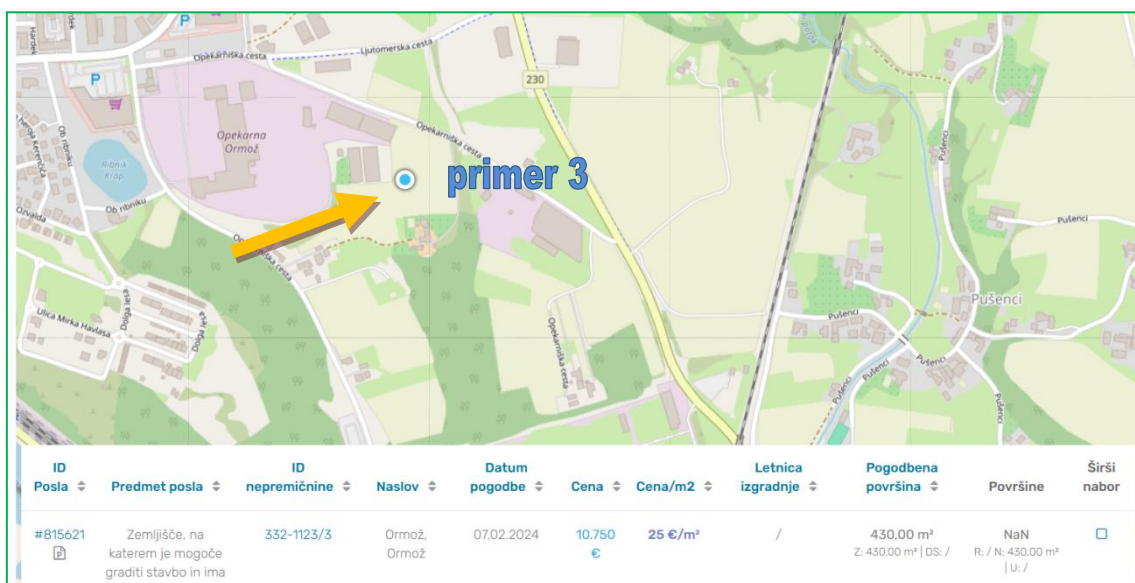


Slika 34: Prikaz lokacije primerjave 2 ID 790622



Slika 35: Katastrski podatki o prodani parceli primerjave 2

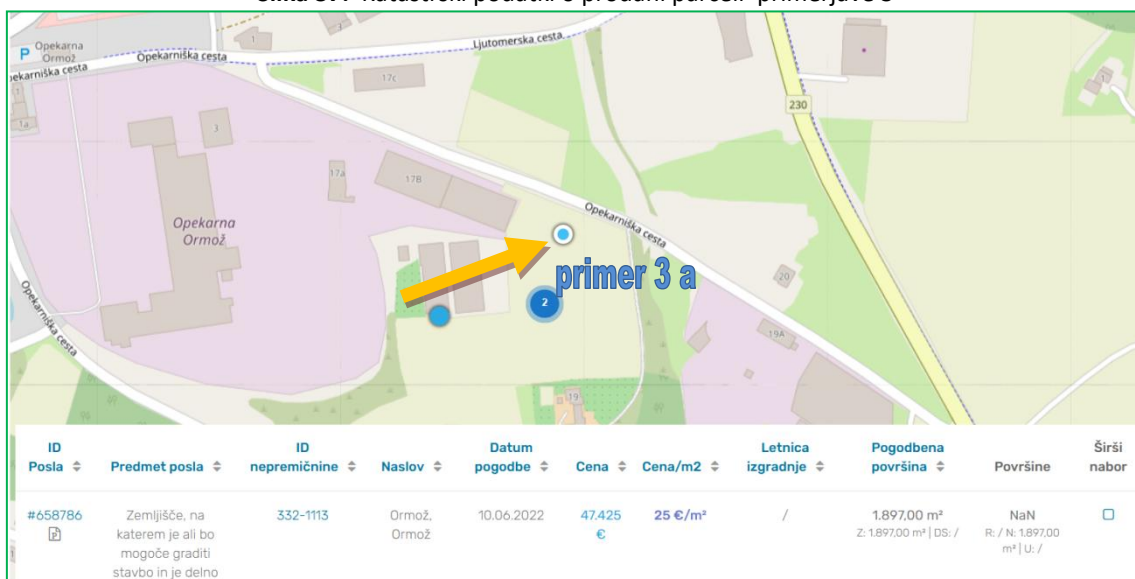
Primerjava 3:



Slika 36: Prikaz lokacije primerjave 3 ID 815621



Slika 37: Katastrski podatki o prodani parceli primerjave 3

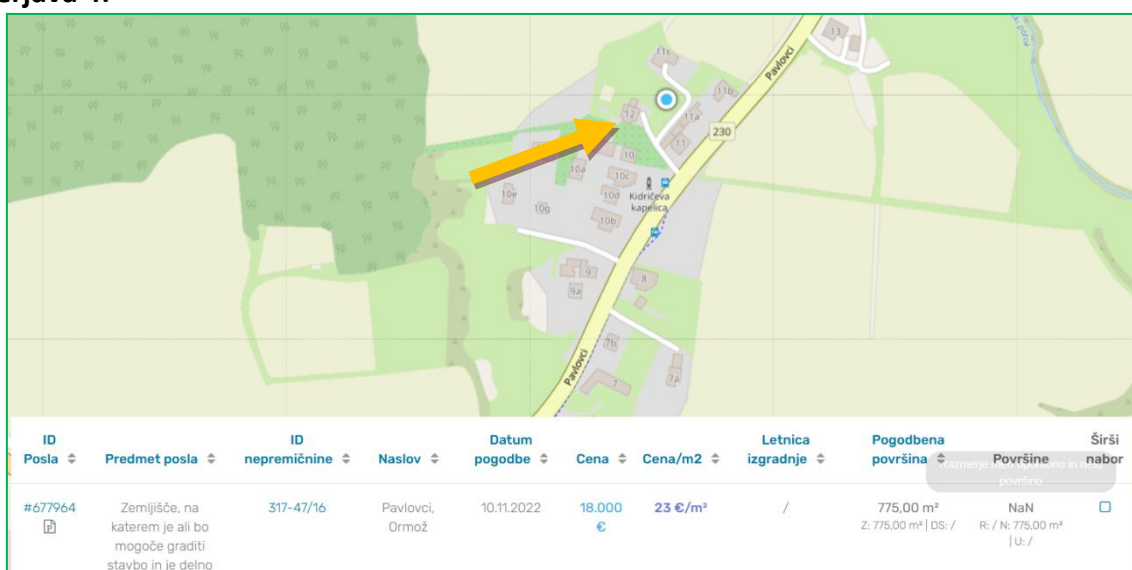


Slika 38: Prikaz lokacije primerjave 3a ID 658786



Slika 39: Prikaz lokacije primerjave 3b ID 751520

Primerjava 4:



Slika 40: Prikaz lokacije primerjave 4 ID 677964



Slika 41: Katastrski podatki o prodani parceli primerjave 4

Prilagoditev prodajnih cen primerljivih napremičnin:

Elementi		Referenčne prodaje zemljišč		
ocenjevano zemljišče		Središče ob Dravi ID 820051	Središče ob Davi ID 790622	Ormož ID 815621
vrednost nakupa		16.580,00 €	100.000,00 €	10.750,00 €
površina		906,00 m ²	3.036,00 m ²	430,00 m ²
Cena/m ²		18,30 € /m ²	32,94 € /m ²	25,00 € /m ²
datum cenitve	01.10.2024	17.04.2024	26.10.2023	07.02.2024
časovna prilagoditev		1,04	1,06	1,04
Cena/m ² s prilagoditvijo		19,03 € /m ²	34,91 € /m ²	26,00 € /m ²
POGOJI PRODAJE:				
prilagoditev pogojev		isti	isti	isti
		1,00	1,00	1,00
Cena/m ² s prilagoditvijo		19,03 € /m ²	34,91 € /m ²	26,00 € /m ²
LOKACIJA:				
prilagoditev lokacije		boljša	ista	slabša
		1,05	1,00	0,80
Cena/m ² s prilagoditvijo		19,98 € /m ²	34,91 € /m ²	20,80 € /m ²
FIZIČNE ZNAČILNOSTI:				
površina (m ²):	343,00	manjša	manjša	isto
		0,80	0,80	1,00
oblika:	dobra	enaka	enaka	ista
		1,00	1,00	1,00
dostop:		dober	dober	dober
	dober	1,00	1,00	1,00
komunalna opremljenost:		slabša	slabša	slabša
ni vode in kanalizacije	dobra	0,60	0,60	0,60
prilagoditev za FIZIČNE ZNAČILNOSTI:		0,48	0,48	0,60
Cena/m ² s prilagoditvijo		9,59 € /m ²	16,76 € /m ²	12,48 € /m ²
UTEŽI:		0,40	0,30	0,30
PRILAGOJENA CENA			1,00	SEŠTEVEK UTEŽI
izračun:		12,61 € m ²		
zaokrožena vrednost zemljišča:		12,60 €		
površina parcele:		343,00 m2		
vrednost parcele:		4.321,80 €	vrednost je brez DDV	

Vrednost stavbnega zemljišča parcele 2627, površine 343,00 m²
znaša

4.321,80 €

ali

12,60 EUR/m²

B. STROŠKOVNI PRISTOP

Stroškovni pristop temelji na principu, po katerem osveščen kupec za nepremičnino ni pripravljen plačati več, kot znaša vsota vseh stroškov:

- nakupa praznega zemljišča
- stroškov gradnje nepremičnine in
- pričakovanega donosa investitorja

Postopek dela - metoda vključuje naslednje korake:

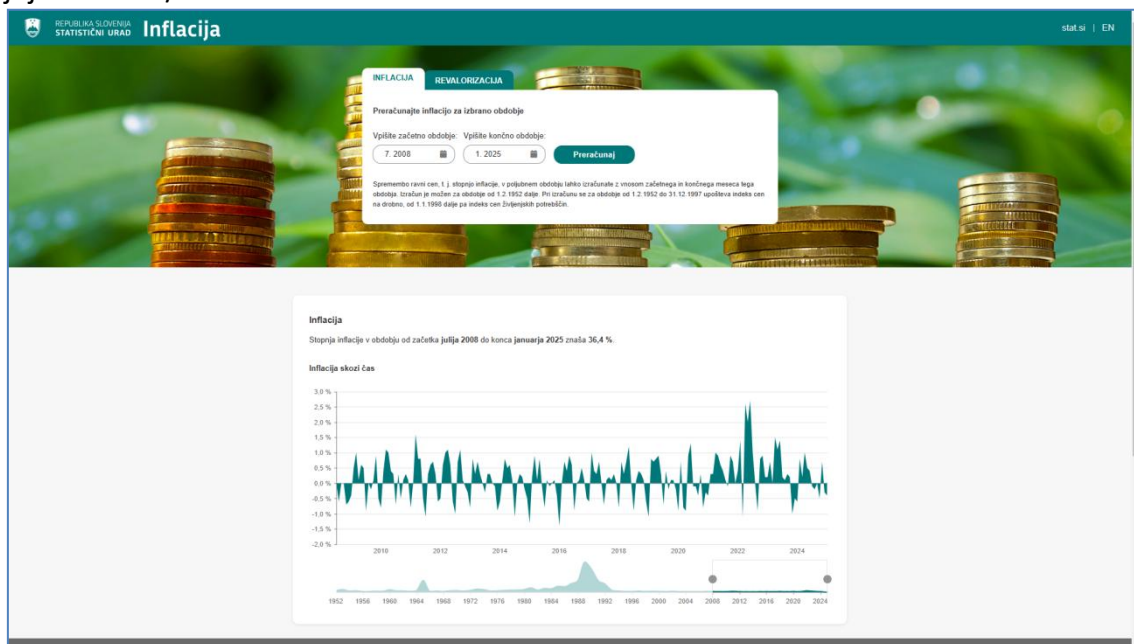
- ocena vrednosti zemljišča, kot da bi bilo prazno in bilo pripravljeno za najboljši način uporabe na dan vrednotenja;
- ocena reprodukcijskih ali nadomestitvenih stroškov izgradnje novega objekta (*uporabim metodo nadomestitvenih stroškov*);
- ocena popravka vrednosti zastaranja zaradi različnih razlogov;
- oceniti amortizirano vrednost vseh izboljšav zemljišča;
- v rekapitulaciji od nadomestitvenih stroškov izgradnje novega objekta odštejemo popravek vrednosti zaradi vseh treh vrst zastaranja (*fizična obrabljenost, funkcionalno zastaranje in ekonomska zastaranje*)

Vrednost zemljišča:

Stroški razvoja zemljišča so stroški pretvorbe iz praznega zemljišča v ekonomsko lokacijo. Vključeni so vsi stroški izmer, izravnave, napeljave komunalnih vodov in razni drugi stroški, ki prispevajo h komunalni ureditvi zemljišča (prispevki).

V danem primeru je najugodnejša metoda določitve vrednosti – primerjava drugih prodanih parcel. Ugotavljam da v okolici sicer ni primernih praznih zemljišč in zato uporabim parcele iz bližnje okolice in z interpolacijo določim vrednost praznega zemljišča 12,60 €/m².

Komunalna oprema območja kjer se nahaja nepremičnina (individualna in kolektivna) znaša nadaljnjih 20-35 €/m².



Indeks rasti cen od julija 2008 do januarja 2025 znaša 36,4 %

OCENA VREDNOSTI OBJEKTA:

STANOVANJSKA HIŠA

uporaba vrste stroškov: **REPRODUKCIJSKI STROŠKI**

(reprodukcijski ali nadomstitveni)

ocena nabavnega stroška novega objekta iz kataloga vrednosti: 04-24-2

446,00 EUR/m²

Ceno po enoti sem povzel iz kataloga cen v Uredbi o metodologiji za oceno škode na objektih (Ur. List.RS 68/2008)

indeks inflacije

36,40%

162,344 dodatek razlike zaradi inflacije

nabavni stroški nove stanovanjske hiše (NSNO)=

87,72 m²

x

608,34 EUR/m²

=

53.363,94 €

zastarelost objekta (ZO):

1960

zaradi vlaganj v letu 1970 in 1980 sem objekt pomladil

vrednost stroškov vođenja investicije

2,00%

1.067,28 €

0,00 €

fizična izrabljenost objekta -glej tabelo ...

=

-27.147,30 €

stroški objekta (SO) :

27.283,91 €

trenutna vrednost objekta po enoti

311,03 € /m²

VREDNOST ZEMLJIŠČA:

vrednost praznega zemljišča

343,00

m²

12,60 € /m²

4.321,80 €

komunalna oprema zemljišča:

lastna analiza cenilca:

25,00 € /m²

vodovod:

13,00%

0%

,

elektrika:

8,00%

8%

kanalizacija:

18,00%

0%

telefon:

2,00%

0%

kabelska priključek TV:

2,00%

0%

plinovod:

32,00%

0%

asfaltirana dostopna cesta:

15,00%

15%

javna razsvetljava:

10,00%

10%

obračunska vrednost zemljišča:

100,00%

33,00%

8,25 € /m²

2.829,75 €

površina parcele:

343,00

m²

vrednost zemljišča:

7.151,55 €

SKUPNA VREDNOST OBJEKTA :

34.435,46 €

DONOS INVESTITORJA:

donos investitorja

ocena v deležu od skupne vrednosti

2,50%

=

860,89 €

KONČNA VREDNOST STAVBE IN STAVBIŠČA

35.296,35 €

Vrednost stavbe 322 koristne modificirane površine 87,72,90 m² in parcele 2627 k.o. SREDIŠČE površine 343,00 m² ocenjene po

stroškovni metodi

na dan **01. 02. 2025**

znaša:

35.296,35 €

Osnovni podatki za izračun vrednosti:

VZORČNI PRIMER STRUKTURNIH DELEŽEV VREDNOSTI OBJEKTA

tabela 26/IZV

šifra objekta 04

Značilnosti vzorčnega objekta:

ENOSTANOVANJSKA HIŠA

1950

koristna površina:

87,72 m²

etažnost:

K+P+1

OCENJENA VREDNOST OBJEKA:

53.363,94 €

VRSTA DEL	DELEŽ	
0.0	SKUPNA GRADBENA VREDNOST	1,00000
1.0	GRADBENA KONSTRUKCIJSKA DELA	0,49476
2.0	OBDELAVA - FINALNA DELA	0,46824
3.0	INSTALACIJSKA DELA	0,03700
		53.363,94 €

2.0	Razčlenitev FINALNIH DEL	0,46674		
2.1	Obdelava notranjih sten	0,08350		
2.1.1.	Keramičarska dela	0,01030		549,65 €
2.1.2.	Slikarska dela	0,00920		490,95 €
2.1.3.	Lesene obloge	0,01500		800,46 €
2.1.4	Ometi	0,04900		2.614,83 €
2.2	Obdelava zunanjih sten	0,05700		
2.2.1.	Lesene obloge	0,01800		960,55 €
2.2.2.	Ometi	0,03010		1.606,25 €
2.2.3.	Slikarska dela	0,00890		474,94 €
2.3.	Obdelava stropov	0,02910		
2.3.1.	Slikarska dela	0,00600		320,18 €
2.3.2.	Lesene obloge	0,00510		272,16 €
2.3.3.	Ometi	0,01680		896,51 €
2.3.4.	Toplotna izolacija	0,00120	0,00120	64,04 €
2.4.	Obloge tal	0,06779		
2.4.1.	Izolacije, estrihi	0,03200		1.707,65 €
2.4.2.	Finalne obdelave	0,00997		532,04 €
	- parket	0,00800		426,91 €
	- keramika	0,00982		524,03 €
	- leseni pod	0,00800		426,91 €
	- kamen	0,00000		- €
	- druge obloge			
2.5.	Okna in vrata	0,08020		4.279,79 €
2.6.	Streha in kritina	0,07600		
2.6.1.	Konstrukcija in opaži napuščev	0,04600		2.454,74 €
2.6.2.	Kleparska dela	0,00800		426,91 €
2.6.3.	Kritina - opečna	0,02200		1.174,01 €
2.7.	Ključavničarska dela	0,01245		664,38 €
2.8.	Mizarski izdelki	0,02500		1.334,10 €
2.9.	Pleskarska dela	0,00250		133,41 €
2.10.	I keramičarski izdelki	0,03200		1.707,65 €
		0,46674		
3.0	Razčlenitev INSTALACIJSKIH DEL	0,03700	0,00150	80,05 €
3.1.	Vodovodna instalacija	0,02200		
3.1.1.	Cevne instalacije	0,01700		907,19 €
3.1.2.	Sanitarna oprema	0,00500		266,82 €
3.2.	Centralno ogrevanje	0,00000		
3.2.1.	Kotlarna	0,00000		- €
3.2.2.	Razvodi in ogrevalna telesa	0,00000		- €
3.3.	Prezračevanje	0,00000		- €
3.4.	Elektroinstalacije	0,01500		
3.4.1.	Jaki tok	0,01500		800,46 €
3.4.2.	Strelovod	0,00000		- €
3.4.3.	Telefon	0,00000		- €
3.4.4.	Antenska instalacija	0,00000		- €
53.363,94 €				53.299,90 €
				53.363,94 €

Nabavni nadomestitveni stroški novega objekta

datum gradnje in obnove 1960

današnji datum 2025

vrsta del	vrednost del	
GRADBENA DELA		
GRADBENA KONSTRUKCIJA	26.402,34 €	46,96%
KROVSKA DELA	4.055,66 €	7,21%
HIDRO IN TOPLOTNA IZOLACIJA	1.707,65 €	3,04%
OMETI	2.614,83 €	4,65%
OBRTNIŠKA DELA		
OKNA IN VRATA	4.279,79 €	7,61%
KLJUČAVNIČARSKA DELA	664,38 €	1,18%
KERAMIKA stenska	549,65 €	0,98%
KERAMIKA talna	2.134,56 €	3,80%
PLESKARSKA DELA - STENE	133,41 €	0,24%
SLIKARSKA DELA - stene	490,95 €	0,87%
SLIKARSKA DELA - STROPOVI	320,18 €	0,57%
lesene obloge stropov	272,16 €	0,48%
omet stropov		0,00%
FASADERSKA DELA	3.041,74 €	5,41%
odri	474,94 €	0,84%
ZUNANJA OBLOGA ZIDO Z OPAŽEM	960,55 €	1,71%
ZUNANJA OBLOGA ZIDOV Z OPEKO	1.606,25 €	2,86%
PARKETARSKA DELA	532,04 €	0,95%
toplotna izolacija	- €	0,00%
MIZARSKA DELA	1.334,10 €	2,37%
INŠTALACIJE		
ELEKTROINŠTALACIJA	800,46 €	1,42%
VODOVODNA INŠTALACIJA	1.174,01 €	2,09%
CENTRALNA KURJAVA IN PREZRAČEVANJE	- €	0,00%
skupaj A+B+C		53.549,64 €
D. INVESTITORSKI STROŠKI		
5,00%	2.677,48 €	4,76%
nabavni strošek NOVEGA OBJEKTA		56.227,12 € 100,00%

56.227,12 €

dolgotrajne komponente	kratkotrajne komponente	datum obnove	dejanska starost	ekonom. živ.doba (leta)	odpi- sanost %	odpisani strošek
26.402,34 €						
	4.055,66 €	0	55	55	100%	4.055,66 €
	1.707,65 €	0	55	55	100%	1.707,65 €
	2.614,83 €	0	55	55	100%	2.614,83 €
	4.279,79 €	0	50	50	100%	4.279,79 €
	664,38 €	0	50	50	100%	664,38 €
	549,65 €	0	50	50	100%	549,65 €
	2.134,56 €	0	50	50	100%	2.134,56 €
	133,41 €	0	8	8	100%	133,41 €
	490,95 €		8	8	100%	490,95 €
	320,18 €	0	10	10	100%	320,18 €
	272,16 €		46	46	100%	272,16 €
	- €		46	46	100%	- €
	3.041,74 €		50	50	100%	3.041,74 €
	474,94 €		50	50	100%	474,94 €
	960,55 €		50	50	100%	960,55 €
	1.606,25 €		50	50	100%	1.606,25 €
	532,04 €	0	50	50	100%	532,04 €
	- €		50	50	100%	- €
	1.334,10 €	0	50	50	100%	1.334,10 €
	800,46 €	0	40	40	100%	800,46 €
	1.174,01 €	0	40	40	100%	1.174,01 €
	- €	0	40	40	100%	- €
	27.147,30 €	fizična obrabljjenost E=				27.147,30 €
2.677,48 €						
29.079,82 €						

nabavni strošek NOVEGA OBJEKTA 56.227,12 €
fizična obrabljjenost E= - 27.147,30 €
DEJANSKA VREDNOST OBJEKTA 29.079,82 €

VII. POVPREČNA OCENA VREDNOSTI STAVBE IN ZEMLJIŠČA

Predstavitev zaključkov doseženih cenitev:

REKAPITULACIJA	POVPREČNA VREDNOST
reprodukcijski stroški 35.296,35 €	32.503,96 €
primerjava 29.711,57 €	

Srednja vrednost med obema metodama ocene vrednosti je primerna srednja vrednost

SREDNJA VREDNOST HIŠE

32.500,00 €

površina= 87,72 m²

povprečna vrednost = 370,50 € /m²

Srednja vrednost stanovanjske hiše koristne modificirane površine 87,72 m² in parcele 2627

k.o. SREDIŠČE površine 343,00 m²

ocenjene na dan

01. 02. 2025

znaša:

32.500,78 €

VIII. KONČNA OCENA VREDNOSTI STAVBE IN DELA ZEMLJIŠČA

Pridobljene vrednosti nepremičnine po dveh metodah so med 29.700 € in 35.000€. Razlika med vrednostmi je 18%. Stanovanjska hiša je v slabem stanju, predvsem zaradi vlage v zidovih in slabega vzdrževanja. Zaradi tega menim, da je končna tržna vrednost nekoliko nižja od srednje vrednosti.

Končna vrednost stanovanjske hiše koristne modificirane površine 87,72 m² in parcele 2627

k.o. SREDIŠČE površine 343,00 m²

ocenjene na dan

01. 02. 2025

znaša:

30.000,00 €

Maribor 08. 02. 2025

Cenilec:

Vladimir Krajcer dipl.inž. gradb.

Priloge:

1. informacija o vrednosti po sistemu množičnega vrednotenja
2. Odločba Ministrstva za pravosodje o imenovanju za sodnega cenilca
3. Licenca za opravljanje nalog cenilca stvarnega premoženja



• Informacija o vrednosti po sistemu množičnega vrednotenja

Ministrstvo za naravne vire in prostor je objavilo podatke o vrednosti zemljišč in objektov po sistemu množičnega vrednotenja. Podatki so javno dostopni in za obravnavano nepremičnino povzemam vrednosti, kot informacijo

Parcela: 338 2627, SREDIŠČE

Odstrani iz seznama

Zemljevid

Zgodovina vrednotenja

Matični in izračunani podatki

Skupaj površina in posplošena vrednost parcele	343 m ²	830 €
Enota vrednotenja model: STZ (stavbna zemljišča), raven:3/25, cona: STZ_1036635		
Raba po 3. členu ZMNV-1: 10130 Površine podeželskega naselja	193 m ²	
Skupaj površina in posplošena vrednost enote vrednotenja	193 m ²	830 €
Površina zemljišča pod stavbami (vrednost je upoštevana pri stavbah):	150 m ²	

Parcela - podatki nepremičninskih evidenc

[NAVODILA UREJANJA PODATKOV](#)

Katastrska občina:	338 SREDIŠČE
Številka parcele:	2627
Občina:	SREDIŠČE OB DRAVI
Površina parcele:	343 m ²
Centroid:	E=597922 N=140150
Namenska raba:	10130 Površine podeželskega naselja 343 m ² (100,0 %)
Stavbe, ki stojijo na parceli:	338-322 površina zemljišča pod stavbo: 150 m ²

Del stavbe: 338-322-1

Središče ob Dravi, Kolodvorska cesta 4

Odstrani iz seznama

Zemljevid

Zgodovina vrednotenja

Matični in izračunani podatki

Posplošena vrednost dela stavbe

21.700 €

Enota vrednotenja

model: **HIS** (hiše), raven: 3/25, cona: **HIS_1044848**

21.700 €

Površina zemljišča pod stavbo (ZPS), ki ga upoštevamo pri delu stavbe: **150,00 m²**

(ZPS stavbe: 150 m², delež dela stavbe v stavbi: 100,000 %, vsota vseh površin stavbe: 108,6 m²)

Del stavbe - podatki nepremičninskih evidenc

NAVODILA UREJANJA PODATKOV

Katastrska občina:

338 SREDIŠČE

Številka dela stavbe:

1

Številka stanovanja, poslovnega prostora:

/

Dejanska raba dela stavbe:

1 Stanovanje v enostanovanjski stavbi

Lega dela stavbe v stavbi:

Pritličje

Dvigalo:

/

Leta obnov:

Okna: /, inštalacije: /

Vrsta in površina prostorov:

1 Bivalni prostor (77,1 m²)
9 Klet (31,4 m²)
99 Nerazporejen prostor (0,1 m²)

Neto tlorisna površina dela stavbe:

108,6 m²

Višina etaže glavnega vhoda:

/

Stavba - podatki nepremičninskih evidenc

NAVODILA UREJANJA PODATKOV

Številka stavbe:

338-322

Katastrski vpis:

NE

Občina:

SREDIŠČE OB DRAVI

Centroid:

E=597918 N=140149

Tip stavbe - število etaž:

1 Samostojna stavba - 1

Število poslovnih prostorov:

0

Število stanovanj:

1

Material nosilne konstrukcije:

1 Opeka

Leta izgradnje:

1890

Leta obnov:

Fasada: 1980, streha: 1987

Inštalacije:

Vodovod: NE, elektrika: DA, kanalizacija: NE, plin: /

Parcele, na katerih stoji stavba:

338 2627, površina zemljišča pod stavbo: 150 m²

Skupna vrednost parcele in hiše znaša: zemljišče 830€ + stavba 21.700€=22.530€

• **Odločba Ministrstva za pravosodje o imenovanju za sodnega cenilca**



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA PRAVOSODJE

1000 Ljubljana, Župančičeva 3
Tel.: 01/369 52 11
Fax: 01/369 5596

Številka: 165-04-502/00
Datum: 04.02.2004

Minister za pravosodje izdaja, na podlagi 87. člena Zakona o sodiščih (Ur. l. RS 19/94, 45/95, 38/99, 28/00, 26/01 in 56/02) ter 15. člena Pravilnika o sodnih izvedencih in sodnih cenilcih (Ur. l. RS, št. 7/02, 75/03) in 19. člena Pravilnika o spremembah in dopolnitvah pravilnika o sodnih izvedencih in sodnih cenilcih (Ur. l. RS, št. 75/03), naslednjo

ODLOČBO

KRAJČER Vladimir, Plavčakova 4, MARIBOR, je imenovan/a za sodnega cenilca za strokovno področje:

GRADBENIŠTVO - GRADBENIŠTVO SPLOŠNO

Obrazložitev:

19. člen Pravilnika o spremembah in dopolnitvah pravilnika o sodnih izvedencih in sodnih cenilcih (Ur. l. RS, št. 75/03) med drugim določa, da izvedence oziroma cenilce, imenovane v skladu s predpisi, ki so veljali do 15. 4. 1995, minister za pravosodje v šestih mesecih od uveljavitve tega pravilnika po uradni dolžnosti imenuje za strokovna področja, za katera izpolnjujejo pogoje. Imenovanje se opravi na podlagi ministrstvu priloženih dokazil o izpolnjevanju pogojev iz petega odstavka 87. člena zakona o sodiščih.

84. člen zakona o sodiščih določa, da so dolžni sodni izvedenci in sodni cenilci po preteku petih let od dneva imenovanja in ob preteku vsakih nadaljnjih pet let, predložiti ministru, pristojnemu za pravosodje, dokazila o strokovnem izpolnjevanju in aktivnem sodelovanju na posvetovanjih in strokovnih izobraževanjih.

Sodni cenilec lahko vsak čas predlaga zoženje ali razširitev za eno ali več strokovnih področij, za katera je imenovan oziroma želi biti imenovan.

Iz dokumentacije, ki jo je imenovani/a predložil v zvezi s svojim imenovanjem, je razvidno, da izpolnjuje pogoje za v izreku navedeno imenovanje.

Glede na navedeno je minister po uradni dolžnosti odločil, kot je razvidno iz izreka odločbe.

PRAVNI POUK:

Zoper to odločbo je dovoljen upravni spor v roku 30 dni od dneva vročitve odločbe. Tožba, s katero se sproži upravni spor, se vložijo pri Upravnem sodišču Republike Slovenije.

Vročiti:

1. KRAJČER Vladimir, Plavčakova 4, 2000 MARIBOR
2. arhiv, tu

mag. Ivan BIZJAK
minister



- **Licenca za opravljanje nalog cenilca stvarnega premoženja**

Na osnovi 3., 4., in 13. člena statuta Združenja sodnih izvedencev in sodnih cenilcev Slovenije za gradbeno stroko

SICGRAS



Združenje sodnih izvedencev in sodnih cenilcev Slovenije za gradbeno stroko

**VLADIMIR
KRAJČER**

2000 Maribor, Plavčakova ulica 4

LICENCA št. GR 246

ZA OPRAVLJANJE NALOG
CENILCA STVARNEGA PREMOŽENJA - NEPREMIČNINE

velja od 1. 2. 2022 do 1. 2. 2027

Ljubljana, februar 2022

Predsednik UO
Jorg Bleiweis Trstenjški

Predsednik Zbora
Milan Žnidaršič

ZDRUŽENJE SODNIH IZVEDENCEV
IN SODNIH CENILCEV SLOVENIJE
ZA GRADBENO STROKO
Ulica Gradnikove brigade 11, Ljubljana