

Občina Mozirje
Šmihelska cesta 2
3330 Mozirje

Številka: 032-0002/2022

Datum: 17.03.2023

K 10. točki

ZADEVA: PRODAJA OBČINSKEGA STANOVANJA ŠOLSKA ULICA 33, MOZIRJE

PRAVNA PODLAGA: Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti - ZSPDSLS-1 (Ur. l. RS št. 11/2018) ter 7. člen Statuta Občine Mozirje (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 58/2018) ter

PREDLAGATELJ: Župan

Dosedanja najemnica, ki je imel stanovanjsko pravico, nas je obvestila, da se bo preselila k sorodnikom. Stanovanje je v lasti Občine Mozirje in ker je stanovanje relativno veliko ter potrebno obnove, predlagamo, da se odproda. Zaradi velikega povpraševanja po stanovanjih v Mozirju predlagamo, da se stanovanje odproda na trgu.

Podatki o nepremičnine:

Stavba lokacija	Naslov	Številka stavbe	Številka dela stavbe	Katastrska občina	velikost m ²	cenitvena vrednost €
večstanovanjski blok Brdce, parc. št. 616/4 k.o. Mozirje	Šolska ulica 33, p. Mozirje	920 - 986	ID 920 - 986 - 32	920-Mozirje	57,10	92.000,00 €

Občina je pridobila cenitev uradnega sodnega cenilca, ki je nepremičnini določil ceno 92.000,00 €. Za prodajo nepremičnine bo v skladu z 50. členom Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti - ZSPDSLS-1, (Ur. l. RS, št. 11/2018) izvedena javna dražba z izhodiščno ceno, ki jo je določil sodni cenilec.

Ocena finančnih in drugih posledic:

Pričakujemo, da se bo stanovanje na javni dražbi odprodalo za več kot 100.000 €. Prodaja bo za takšno vrednost tudi imela pozitiven vpliv na proračun Občine Mozirje..

Predlagan sklep:

Občinski svet Občine Mozirje se strinja s prodajo nepremičnine dvosobno stanovanje v drugi etaži stanovanjskega objekta Šolska ulica 39, p. Mozirje, ID nepremičnine 920-986-32, s pripadajočim stavbnim zemljiščem, komunalno opremo ter ureditvijo, ter potrjuje prodajo z javno dražbo po izhodiščni ceni 92.000,00 €.

Priloga: - Cenilni zapisnik

Pripravil: Janez JANKO



Župan Občine Mozirje
Ivan Suhoveršnik l.r.

Naročnik cenitve
Občina Mozirje
Šmihelska cesta 2, 3330 Mozirje

**CENITVENO POROČILO
O VREDNOSTI NEPREMIČNINE**

**OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNINE
Stanovanje 32 v kleti Šolska ulica 39 Mozirje**



Sodni cenilec Tajnik Franc, licenca SICGRAS GR 156

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Franc Tajnik'.

Franc TAJNIK

15.1.2023

IZJAVA

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da :

- so podatki in informacije, ki so prikazani v poročilu, preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost,
- so prikazane analize, mnenja in sklepi omejeni samo s predpostavkami posebnimi predpostavkami, navedenimi v tem poročilu in da so to moje nepristranske analize, mnenja in sklepi,
- nimam sedanjih in prihodnjih interesov v posesti, ki je predmet tega poročila, niti osebnega interesa ter nisem pristranski glede oseb (fizičnih in pravnih), katerih se ocena vrednosti tiče,
- plačilo za mojo storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na v naprej določeno oceno vrednosti predmetnega vrednotenja, ki bi bila ugodna za naročnika ali na velikost ocenjene vrednosti,
- moje analize, mnenja in sklepi so bili izpeljani in to poročilo izdelano skladno s " standardi in načeli strokovnega ocenjevanja nepremičnin " ,
- sem osebno pregledal imetje nepremičnine, ki je predmet tega poročila,
- pri izdelavi poročila mi ni nihče nudil pomembne strokovne pomoči,
- vrednosti nepremičnine in samo cenitveno poročilo so usklajene z določili mednarodnih standardov MSOV 2020.

Ocenjevalec :

Franc Tajnik



Velenje, dne 15.1.2023

Kazalo vsebine

1	SKLEP O OCENI VREDNOSTI.....	4
1.1	OPREDELITEV NALOGE.....	4
1.2	IDENTIFIKACIJA PREMOŽENJA	4
1.3	IDENTIFIKACIJA PRAVIC NA NEPREMIČNINI.....	4
1.4	NAROČNIK IZDELAVE POROČILA O OCENI VREDNOSTI.....	4
1.5	NAMEN OCENJEVANJA VREDNOSTI IN NAMERAVANA UPORABA POROČILA.....	4
1.6	IZVAJALEC OCENJEVANJA VREDNOSTI.....	4
1.7	DATUM OCENJEVANJA VREDNOSTI.....	4
1.8	DATUM IZDELAVE POROČILA.....	5
1.9	DATUM PREGLEDA.....	5
1.10	OSNOVE OCENJEVANJA VREDNOSTI.....	5
1.11	PODLAGA VREDNOSTI.....	5
1.12	PREDPOSTAVKE IN POSEBNE PREDPOSTAVKE	5
1.12.1	Predpostavke	5
1.12.2	Posebne predpostavke	6
1.13	UPORABLJENA DOKUMENTACIJA IN VIRI	6
1.13.1	Viri in dokumentacija, ki predstavljajo osnovo za ocenjevanje.....	6
1.13.2	Literatura	6
1.14	IZSLEDKI NAČINA OCENJEVANJA VREDNOSTI	7
1.15	KONČNA OCENA VREDNOSTI.....	7
2	SPLOŠNI IN POSEBNI PODATKI	8
2.1	ANALIZA OKOLJA IN OPIS NEPREMIČNIN.....	8
2.1.1	Analiza makrolokacije, gospodarskega in družbenega okolja	8
2.1.2	Analiza mikrolokacije	8
2.1.3	Davčna analiza	8
2.1.4	Analiza vpliva dejavnosti na vrednost nepremičnine.....	9
2.1.5	Opis nepremičnine.....	9
3	OCENJEVANJE VREDNOSTI.....	17
3.1	NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV.....	17
3.1.1	Metoda neposredne primerjave prodajnih cen	17
3.1.2	Izbor primerljivih nepremičnin	17
3.1.3	Prilagoditev	18
3.2	NA DONOSU ZASNOVAN NAČIN	19
3.2.1	Ocena prihodkov	21
3.2.2	Ocena vrednosti na donosu zasnovanem načinu	23
4	KONČNA DOLOČILA	24
4.1	OBSEG DELA UPORABLJENEGA ZA RAZVOJ OCENJEVANJA VREDNOSTI.....	24
4.2	KONČNA OCENA VREDNOSTI.....	24
4.3	IZJAVA OCENJEVALCA PO SPS 2..... Napaka! Zaznamek ni definiran.	
4.4	IZJAVA SKLADNOSTI PO MSOV 2020	25
5	PRILOGE.....	26
5.1	FOTOGRAFIJE – ocenjevana nepremičnina	26
5.2	Primerljive nepremičnine	29

1 SKLEP O OCENI VREDNOSTI

1.1 OPREDELITEV NALOGE

Oceniti je potrebno tržno vrednost lastninske pravice stanovanja 32 na Šolski ulici 39 v Mozirju na dan 15.1.2023.

1.2 IDENTIFIKACIJA PREMOŽENJA

Predmet ocenjevanja vrednosti lastninske pravice (brez pravic drugih) je stanovanje na Šolski ulici 39 v Mozirju.

k.o. Mozirje			Uporabna
Stanovanje	Del stavbe	Vrsta rabe	Površina (m2)
ID 920-986-32	32	stanovanje	63,60
Skupaj			63,60

Zemljiško knjižni podatki:

k.o. Mozirje				
nepremičnina	ZKVL	oznaka	Vrsta rabe	Površina (m2)
616/4	6	220	stavbno zemljišče	897,36
Skupaj				897,36

1.3 IDENTIFIKACIJA PRAVIC NA NEPREMIČNINI

Imetniki lastninske pravice ocenjevane nepremičnine (stanovanja) so:

Lastnik	Naslov	Kraj	delež
Občina Mozirje	Šmihelska cesta 2	3330 Mozirje	1/1

1.4 NAROČNIK IZDELAVE POROČILA O OCENI VREDNOSTI

Naročnik izdelave poročila o oceni vrednosti je Občina Mozirje, Šmihelska cesta 2, 3330 Mozirje.

1.5 NAMEN OCENJEVANJA VREDNOSTI IN NAMERAVANA UPORABA POROČILA

Oceniti je potrebno tržno vrednost lastninske pravice stanovanja na Šolski ulici 39 v Mozirju za namen morebitne prodaje. Poročilo se lahko uporablja v ta namen.

1.6 IZVAJALEC OCENJEVANJA VREDNOSTI

Ocenjevanje vrednosti sem izvedel Franc Tajnik univ.dipl.inženir, Podkraj pri Velenju 10j, 3320 Velenje, ocenjevalec nepremičnin z licenco SICGRAS GR 156.

1.7 DATUM OCENJEVANJA VREDNOSTI

Ocenjevanje vrednosti se nanaša na datum 15.1.2023.

1.8 DATUM IZDELAVE POROČILA

Datum izdelave poročila je 15.1.2023.

1.9 DATUM PREGLEDA

Ogled premoženja sem opravil na kraju samem od 5.1.2023 do 15.1.2023. Ogled sem opravil v prisotnosti naročnika cenitve.

1.10 OSNOVE OCENJEVANJA VREDNOSTI

Ocenjevanje vrednosti temelji na Hierarhiji pravil ocenjevanja vrednosti (ur.list RS št. 47/04 in 106/2010. Pravila so umeščena v tri ravni:

Prva raven:

- Zakon o revidiranju Zrev-2;
- International Valuation Standards, v slovenskem prevodu Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti 2017;
- Slovenski poslovnofinančni standardi 1 – 8 (2 – ocenjevanje vrednosti nepremičnin (ur.l.RS št. 106/13)),
- Kodeks etičnih načel za ocenjevalce vrednosti.

Druga raven:

- Strokovna informativna gradiva Odbora za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti,
- Pojasnila strokovnega sveta Inštituta za revizijo,
- Navodila strokovnega sveta Inštituta za revizijo,
- Metodološka gradiva in priročniki Inštituta za revizijo.

Tretja raven:

- Strokovna literatura in objavljeni strokovni prispevki (Dr. Igor Pšunder, mag.Milan Torkar : Vrednost nepremičninskih pravic, Strokovna zbirka Slovenskega inštituta za revizijo, 2007 idr.)

1.11 PODLAGA VREDNOSTI

V skladu z namenom ocenjevanja vrednosti in z nameravano uporabo poročila iščem tržno vrednost katere definicija se po MSOV 2020 glasi:

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

1.12 PREDPOSTAVKE IN POSEBNE PREDPOSTAVKE

1.12.1 Predpostavke

Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti določajo, da so predpostavke zadeve, ki jih je upravičeno mogoče brez posebnih preiskav ali preverjanja sprejeti kot dejstvo v povezavi z nalogo ocenjevanja vrednosti. To so zadeve, ki jih je treba, ko so enkrat navedene, preprosto sprejeti za razumevanje ocenjevanja vrednosti. Ocenjevalec vrednosti jih navede, a jih ne dokazuje.

- Predpostavljam, da so podatki, ki sem jih pridobil od lastnika in iz uradnih evidenc točni in za njih ne morem odgovarjati
- Predpostavljam, da so podatki, ki sem jih pridobil na portalih SURS, GURS Nepremičnine.net, MOV.si točni in za njih ne morem odgovarjati,
- Vrednost nepremičnine je ocenjena, kot da je premoženje brez dolgov in bremen,
- Pri ocenjevanju vrednosti DDV ni upoštevan.

1.12.2 Posebne predpostavke

Posebne predpostavke se nanašajo na predvidena dejstva, ki se razlikujejo od tistih, ki obstajajo na dan ocenjevanja. Med posebne predpostavke sodijo samo taka predvidevanja dejstev, kjer obstaja velika verjetnost uresničitve.

1.13 UPORABLJENA DOKUMENTACIJA IN VIRI

1.13.1 Viri in dokumentacija, ki predstavljajo osnovo za ocenjevanje

- Gradivo za izobraževanje za pridobitev strokovnega nazicva poolaščeni ocenjevalec nepremičnin (Slovenski inštitut za revizijo),
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti 2020,
- Slovenski poslovnofinančni standardi,
- Standardi za lastnosti stavb – Definicija za računanje indikatorjev površine in prostornine SIST 9836:2000 (Urad za standardizacijo in meroslovje , april 2000),
- Zbornik 16. letne koference ocenjevalcev vrednosti (Slovenski inštitut za revizijo 2013),
- Poslovni razgledi SA-ŠA regije 2015-2019,
- Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2018, in leto 2019; GURS,
- Javno dostopni podatki na spletnih straneh GURS, DURS, SURS, BS, MTS Slovenia
- Arhiv kandidata
- Arhiv agencij za posredovanje v prometu nepremičnin BREMIS, HABIT Velenje, ATRIJ Celje
- ZK izpiski, geodetski načrt parcel (e-vpogled)
- www.slonep.net
- podatki lastnika in naročnika

1.13.2 Literatura

- Dr. Igor Pšunder, mag. Milan Torkar: Vrednost nepremičninskih pravic, Strokovna zbirka Slovenskega inštituta za revizijo, 2007
- Dr. Igor Pšunder, Andreja Cirman, Diskontna mera pri uporabi metod, ki temeljijo na diskontiranem denarnem toku, za potrebe analize nepremičninskih naložb in vrednotenja nepremičnin; Geodetski vestnik 2011: vestnik 55/3 (2011) IZ ZNANOSTI IN STROKE
- SIR*IUS revija Slovenskega inštituta za revizijo številke 2015-2020

1.14 IZSLEDKI NAČINA OCENJEVANJA VREDNOSTI

Pri ocenjevanju tržne vrednosti nepremičnine sem uporabil naslednje načine ocenjevanja:

Način primerljivih prodaj izhaja iz podatkov s trga nepremičnin v okolici ocenjevane posesti. Metoda upošteva dejstvo, da racionalni investitor ni pripravljen plačati za določeno posest več, kot znašajo stroški pridobitve druge podobne nepremičnine z enako koristnostjo. Vrednost zemljišča in komunalne opreme je zajeta v vrednosti celotne nepremičnine

Indikativna vrednost: 92.000 EUR

Na donosu zasnovan način temelji na kapitalizaciji pričakovanega stanovitnega dobička, ki ga bo imetnik lastninske pravice ustvarjal z uporabo premoženja. Osnova za ocenjevanje stanovitnega dobička so najemnine, ki bi jih lastnik zaračunaval najemnikom v skladu z namembnostjo nepremičnine. Mero kapitalizacije sem ugotovil na podlagi metode dograjevanja.

Indikativna vrednost: 87.000 EUR

1.15 KONČNA OCENA VREDNOSTI

Pri končni oceni vrednosti upoštevam: način tržnih primerjav.

Analiza je pretežno podprta s tržnimi podatki, del ocen pa je tudi subjektiven. Cene pri prodajah primerljivih nepremičnin se najpogosteje oblikujejo na osnovi prevladujočih cen na trgu, kar najbolj direktno odraža način tržnih primerjav. Ta način je najbolj direkten kazalec tržne vrednosti lastninskih pravic do predmetne nepremičnine, zato ga vključim v končno oceno.

Tržna vrednost stanovanja 32 na Šolski ulici 39 (klet) v Mozirju s pripadajočim deležem zemljišča in zunanje ureditve, ki se nahaja na naslovu

**Šolska ulica 39 v občini Mozirje
znaša na dan 15.1.2023 (zaokroženo)**

92.000 EURO

Velenje, 15.1.2023

Franc Tajnik univ.dipl.inženir
Cenilec nepremičnin z licenco
SICGRAS GR 156



2 SPLOŠNI IN POSEBNI PODATKI

2.1 ANALIZA OKOLJA IN OPIS NEPREMIČNIN

2.1.1 Analiza makrolokacije, gospodarskega in družbenega okolja

Vrednost nepremičninskih pravic je odvisna od demografskih in ekonomskih procesov v okolju nepremičnine. Nepremičnina se nahaja v občini Mozirje.

Občina Mozirje je ena od občin v Republiki Sloveniji. Središče občine je naselje Mozirje.

Površina: 53,5 km²

Število prebivalcev: 4.062 (2016)

Hoteli: Povprečna cena za hotel s 3 zvezdicami znaša 72 €.

Prebivalcev - moških - žensk: 4150 (2020); 2041; 2109

Stanovanjske površine: - gospodinjev: - družin: 32,46 m²/osebo; 2.021; 1.722

Povprečna starost: 39,12 let

Župan: Ivan Suhoveršnik

Promet in zveze v občini Mozirje:

Občina Mozirje je del Savinjske statistične regije (ene od 12 v Sloveniji), ki med slovenskimi sodi v zgornjo tretjino glede na BDP prebivalca. Vanjo je vključenih 32 občin. Statistični pokazatelji za občino Mozirje so v povprečju v Savinjski regiji.

Makro lokacijo ocenjujem kot dobro v okviru statistične regije.

2.1.2 Analiza mikrolokacije

Predmetno stanovanje na Šolski ulici 35 v Mozirju, leži v osrednjem delu kraja Mozirje nad Osnovno šolo . Stanovanjska stavba K+P+4N leži v delu stanovanjske gradnje. V bližini je Osnovna šola, do osrednjega trga Mozirje je 1km.

V delu soseske, kjer leži ocenjevana nepremičnina je dovoljena gradnja stanovanjskih objektov.

Soseska ima ustrezno število trgovin, vrtec in osnovno šolo.

Povezava do središča Savinjske regije je urejeno z regionalno cesto do avtocestnega priključka Šentrupert v Savinjski dolini.

Lokacijo ocenjujem kot dobro.

2.1.3 Davčna analiza

Prvi odstavek 41.člena Zakona o davku na dodano vrednost (ZDDV-1-UPB3) določa: »DDV se obračunava in plačuje po splošni stopnji 22% od davčne osnove in je enaka za dobavo blaga in storitev«.

Pri ocenjevanju nepremičnine DDV ni upoštevan.

Ocenjevana nepremičnina je stanovanjska nepremičnina in zanjo velja znižana davčna stopnja iz drugega odstavka 41. člena ZDDV-1B . Znižana davčna stopnja velja tudi za (priloga tega zakona):

»(11) stanovanja, stanovanjski in drugi objekti, namenjeni za trajno bivanje, ter deli teh objektov, če so del socialne politike, vključno z gradnjo, obnovo in popravili le-teh;«

Promet zazidljivih stavbnih zemljišč in novih objektov, pri katerih je minilo manj kot dve leti od vselitve, je v primeru, ko je prodajalec davčni zavezanec za DDV, vedno predmet obdavčitve z DDV. Pri prodaji starih nepremičnin pa bo promet praviloma predmet davka na promet nepremičnin (7.točka 44.člena ZDDV-1B) razen kadar se prodajalec in kupec dogovorita, da bo transakcija obdavčena z DDV (45.člen ZDDV-1B). V tem primeru morata kupec in prodajalec podati na pristojni davčni urad skupno izjavo o DDV.

Vlada RS je pripravila Zakon o davku na nepremičnine (ur.list RS 101/2013). Ustavno sodišče je 18.3.2014 že sprejeti zakon razveljavilo, saj ni v skladu z ustavo. Namen zakona je posodobiti sistem obdavčenja nepremičnin in nadomestiti trenutno veljavne dajatve na tem področju, to je davek od premoženja, nadomestilo za uporabo stavbnih zemljišč in pristojbino za vzdrževanje gozdnih cest.

Obdavčile se bodo vse nepremičnine vpisane v register nepremičnin. Zavezanec za plačilo davka bo lastnik nepremičnine. Lokalna skupnost lahko določi najnižjo stopnjo (to je 0,03%), obenem pa ima za posamezne vrste nepremičnin možnost določitve različnih stopenj. Predlagano je, da se davčna stopnja določi v višini 80% posplošene tržne vrednosti po metodi množičnega vrednotenja.

2.1.4 Analiza vpliva dejavnosti na vrednost nepremičnine

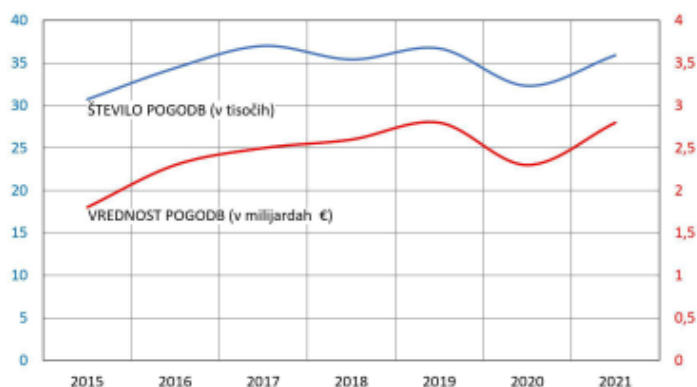
Analizo vpliva na vrednost nepremičnine izvajam na osnovi obsega prometa z nepremičninami in njihovih povprečnih cen, doseženih na trgu.

Nepremičninski trg v letu 2021

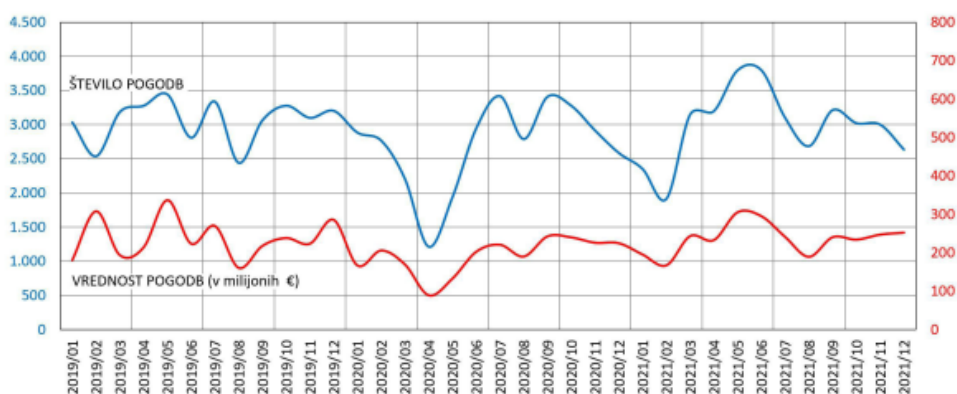
Slovenski nepremičninski trg sta leta 2021 zaznamovala rekordna rast cen stanovanjskih nepremičnin in rekordno število transakcij z zemljišči za gradnjo stanovanjskih stavb, pa tudi oživitve trga poslovnih nepremičnin. Potem, ko je bilo število realiziranih kupoprodaj nepremičnin, z izjemo zazidljivih zemljišč, v letu 2020 zaradi ukrepov za zaježitev epidemije pričakovano manjše, se je v drugem »kovidnem« letu 2021 ponovno povečalo praktično za vse vrste nepremičnin. Ocenjujemo, da se je skupno število transakcij s poslovnimi nepremičninami (pisarniški prostori, trgovski, storitveni in gostinski lokali) v primerjavi z letom 2020 povečalo za okoli 30 odstotkov. Še vedno pa je bilo za okoli 10 odstotkov manjše kot v »predkovidnem« letu 2019. To gre pripisati občutnemu padcu števila transakcij s poslovnimi nepremičninami v letu 2020, ki je bil predvsem posledica manjšega povpraševanja po poslovnih nepremičninah zaradi negotovosti gospodarskih subjektov glede gospodarskih posledic epidemije.

Število in vrednost kupoprodajnih pogodb

Slika 1: Število in vrednost kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, letno 2015 – 2021



Slika 2: Število in vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, mesečno januar 2019 – december 2021



Preglednica 2: Vrednost in deleži prometa po vrstah nepremičnin, Slovenija, leto 2021

VRSTA NEPREMIČNINE	Vrednost prometa (v mio €)	Delež v skupnem prometu
Stanovanja	1.125	39,6%
Hiše	792	27,9%
Zemljišča za gradnjo stavb	394	13,9%
Trgovski, storitveni in gostinski lokali	169	5,9%
Pisarne	108	3,8%
Kmetijska zemljišča	61	2,1%
Pozidana zemljišča	59	2,1%
Industrijske nepremičnine	52	1,8%
Turistični objekti	26	0,9%
Gozdna zemljišča	25	0,9%
Garaže in parkirni prostori	14	0,5%
Ostale nepremičnine	18	0,6%

Po še preliminarnih podatkih je vrednost prometa s stanovanjskimi nepremičninami (stanovanja v večstanovanjskih stavbah in stanovanjske hiše s pripadajočim zemljiščem) leta 2021 znašala dobrih 1,9 milijarde evrov oziroma vrednostno več kot dve tretjini vsega evidentiranega prometa z nepremičninami. Delež prometa s stanovanjskimi nepremičninami

se v zadnjih dveh letih oziroma po nastopu epidemije COVID-19 povečuje predvsem na račun povečevanja prometa s stanovanjskimi hišami. Vrednostno se je delež prometa s hišami v celotnem prometu nepremičnin s 23 odstotkov leta 2019 povečal na slabih 28 odstotkov leta 2021. Promet z zemljišči za gradnjo stavb je lani znašal slabih 14 odstotkov celotnega prometa z nepremičninami oziroma okoli 400 milijonov evrov. Trend rasti prometa z zemljišči za gradnjo stavb 13 je sicer prisoten že od leta 2015, ko je bil delež prometa z zemljišči za gradnjo stavb v skupnem prometu z nepremičninami le dobrih 8 odstotkov, promet pa je znašal okoli 150 milijonov evrov. Evidentirani promet s poslovnimi nepremičninami (pisarne, trgovski, storitveni in gostinski lokali) za leto 2021 je znašal slabih 10 odstotkov celotnega prometa z nepremičninami oziroma okoli 180 milijonov evrov. Skupni promet s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči pa dobre 3 odstotke celotnega prometa oziroma okoli 90 milijonov evrov.

Slika 3: Deleži prometa po vrstah nepremičnin, Slovenija, leto 2021



Prodaje stanovanjskih in poslovnih nepremičnin

Potem, ko je v Sloveniji število realiziranih prodaj stanovanjskih in poslovnih nepremičnin ter parkirnih prostorov v prvem letu epidemije leta 2020 občutno upadlo, se je po naši oceni leta 2021 praktično vrnilo na raven pred epidemijo. Glede na še začasne podatke ocenjujemo, da se je skupno število prodaj poslovnih nepremičnin v primerjavi z letom 2020 povečalo za okoli 30 odstotkov, stanovanjskih nepremičnin za okoli 20 odstotkov in parkirnih prostorov za okoli 10 odstotkov. Po naši oceni je bilo v primerjavi s »predkovidnim« letom 2019 število prodaj stanovanjskih nepremičnin lani že večje, število prodaj poslovnih nepremičnin in parkirnih prostorov pa je bilo še vedno za okoli 10 odstotkov manjše. V primerjavi z letom 2017, ko je bil po obratu cen leta 2015 dosežen prvi vrh prometa z nepremičninami, je bilo število prodaj stanovanjskih nepremičnin približno enako, število prodaj poslovnih nepremičnin je bilo manjše za okoli 10 odstotkov, parkirnih prostorov pa za okoli 25 odstotkov.

Preglednica 3: Število evidentiranih prodaj stanovanjskih nepremičnin, poslovnih nepremičnin in parkirnih prostorov, Slovenija, letno 2017 – 2021

VRSTA NEPREMIČNINE	2017	2018	2019	2020	2021
Stanovanjske skupaj	17.948	17.209	17.751	15.112	17.318
Stanovanja	11.661	11.010	11.247	9.152	10.487
Hiše	6.287	6.199	6.504	5.960	6.831
Poslovne skupaj	2.456	2.378	2.402	1.704	2.089
Pisarne	1.629	1.621	1.454	1.057	1.264
Lokali	827	757	948	647	825
Parkirni prostori skupaj	5.697	4.800	4.748	3.952	4.070
Garaže	2.387	2.274	2.749	2.194	2.467
Parkirni prostori v stavbah	3.310	2.526	1.999	1.758	1.603

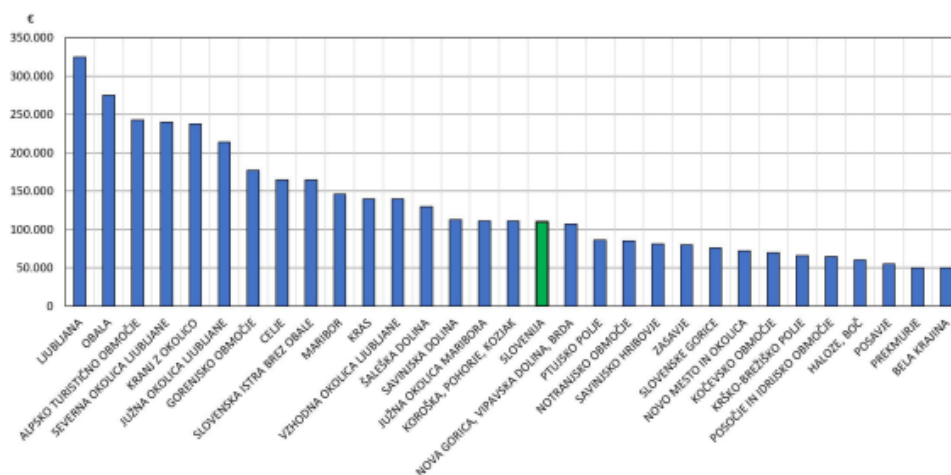
Preglednica 4: Število evidentiranih prodaj stanovanj in hiš na primarnem in sekundarnem trgu, Slovenija, letno 2017 – 2021

SLOVENIJA	2017	2018	2019	2020	2021
Stanovanja	11.661	11.010	11.247	9.152	10.487
Primarni trg	1.075	993	1.046	878	656
Sekundarni trg	10.586	10.017	10.201	8.274	9.831
Hiše	6.287	6.199	6.504	5.960	6.831
Primarni trg	95	123	96	117	157
Sekundarni trg	6.192	6.076	6.408	5.843	6.674

Stanovanjske hiše

Tako kot za stanovanja v večstanovanjskih stavbah, se je leta 2021 pri nas nadaljevala tudi rast cen stanovanjskih hiš. Cene hiš na ravni države so lani presegle cenovni vrh iz leta 2008. Srednja cena prodane hiše s pripadajočim zemljiščem je leta 2021 v Sloveniji znašala 110.000 evrov in je bila v primerjavi z letom prej višja za 3.000 evrov.

Slika 8: Srednja cena hiš (mediana) po tržnih analitičnih območjih (TAO), leto 2021



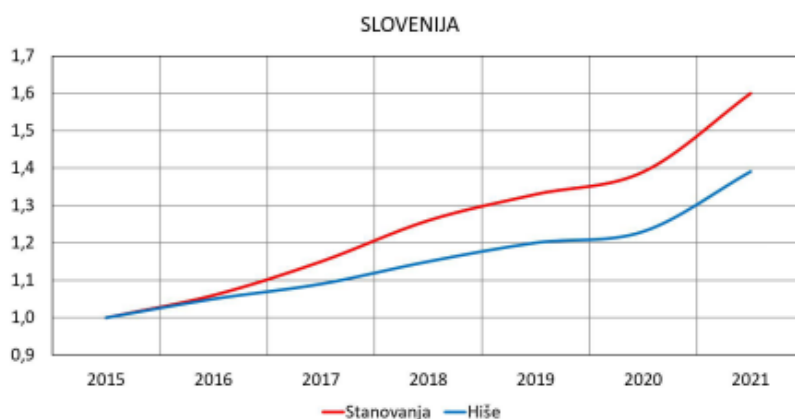
Gibanje cen stanovanjskih nepremičnin

V Sloveniji je od obrata cen nepremičnin leta 2015 prisoten stalen trend rasti cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo, ki se je v lanskem letu še izrazito okrepil. Preglednica 9: Gibanje cen stanovanj in hiš, Slovenija, od leta 2016 do 2021 (verižno glede na predhodno leto) Leta 2021 smo bili v Sloveniji priča rekordni rasti cen stanovanjskih nepremičnin od začetka sistematičnega spremljanja leta 2007. V primerjavi z letom 2020 so se cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah zvišale za okoli 15 odstotkov, cene stanovanjskih hiš pa za 13 odstotkov. Cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb so se zvišale za 12 odstotkov.

Preglednica 9: Gibanje cen stanovanj in hiš, Slovenija, od leta 2016 do 2021 (verižno glede na predhodno leto)

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020	2020-2021
Stanovanja	6%	9%	10%	6%	4%	15%
Hiše	5%	4%	5%	4%	2%	13%

Slika 9: Gibanje cen stanovanjskih nepremičnin, Slovenija, od leta 2015 do 2021 (osnova so cene v letu 2015)



SAVINJSKO HRIBOVJE

Slika 53: Tržno analitično območje (TAO) Savinjsko hribovje in lokalna analitična območja (LAO)



Preglednica 124: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Savinjsko hribovje, od leta 2016 do 2021 (verižno glede na predhodno leto)

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020	2020-2021
Stanovanja	2%	6%	4%	1%	4%	12%
Hiše	5%	6%	4%	3%	1%	19%

TRŽNE CENE

Preglednica 121: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Savinjsko hribovje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2021

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
TAO SAVINJSKO HRIBOVJE	71	860	1.260	1.560	1980	51
LAO ŠTORE, ŠENTJUR	32	1.210	1.510	1.740	1980	49
LAO SAVINJSKE ALPE IN HRIBOVJE	27	780	1.040	1.290	1981	48
LAO LAŠKO	12	1.010	1.240	1.360	1966	52

Preglednica 124: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Savinjsko hribovje, od leta 2016 do 2021 (verižno glede na predhodno leto)

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020	2020-2021
Stanovanja	2%	6%	4%	1%	4%	12%
Hiše	5%	6%	4%	3%	1%	19%

2.1.5 Opis nepremičnine

Predmet ocenjevanja vrednosti lastninske pravice (brez pravic drugih) je stanovanje v kleti na Šolski ulici 39 v Mozirju..

k.o. Mozirje			Uporabna
Stanovanje	Del stavbe	Vrsta rabe	Površina (m ²)
ID 920-986-32	32	stanovanje	63,60
Skupaj			63,60

Uporabna površina
Bivalni prostor 64 m²

Stanovanje je obrnjeno proti jugu z lepim razgledom na bližnji travnik in gozd. Stanovanju pripada eno parkirno mesto na skupnem parkirišču. V objektu je skupni prostor za shrambo koles.

Zemljiško knjižni podatki:

k.o. Mozirje				
nepremičnina	ZKVL	oznaka	Vrsta rabe	Površina (m ²)
616/4	6	220	stavbno zemljišče	897,36
Skupaj				897,36



Stavbno zemljišče je uporabljeno za stanovanjski objekt. Zemljišče je na Šolski ulici 39 v Mozirju. Lega je ugodna, zemljišče je ravninsko, dobro nosilno, ni težav s površinsko in podtalno vodo.



Funkcionalno zemljišče in parkirišče za stanovanjski objekt v izmeri 2420 m².

Soseska je v osrednjem delu kraja Mozirje. Prostor je pozidan s stanovanjskimi objekti, v bližini so trgovine, vrtec in osnovna šola.

Objekt: Na parcelni številki 616/4 k.o. Mozirje stoji stanovanjski objekt, samostojna stavba etažnosti K + P + 2E.

Tehnični opis objekta:

Konstrukcija: armiranobetonski pasovni temelji, AB medetažne plošče, notranje in zunanje zidane stene 20 in 30 cm. Strešna AB plošča. Svetle višine v kletni etaži 3,50 m, ostale etaže 3,00 m. V objektu so dvoranne stopnice. Izolirana fasada.

Notranja obdelava stanovanja:

Stene v stanovanjskih prostorih so ometane in slikane. Stene sanitarij so obložene s keramiko, podi parket v sobi in dnevni sobi, keramika v kuhinji.

Mizarski izdelki: okna-vrata lesena dvoslojna zasteklitev. Notranja vrata lesena.

Instalacije: električna instalacija za razsvetljavo in priključki za električne stroje v kuhinji.

Telefonska, kabelska TV instalacija.

Strelovodna naprava. Vodovodna instalacija za toplo in mrzlo vodo. Gretje centralno radiatorsko s priključkom na mestni vročevod.

Objekt se v celoti uporablja za stanovanjske prostore, v objektu ni dvigala, ekonomsko zastaranje ni prisotno.

Zunanja ureditev in dostop:

Zunanja ureditev je izvedena z asfaltom ter ustreznim odvajanjem meteornih vod. V okviru zunanje ureditve je urejeno parkirišče za lastnike stanovanjskih prostorov.

Dostop do nepremičnine direktno iz lokalne Šolske ulice.

Stavbno zemljišče: Lega je ugodna, zemljišče je ravninsko, dobro nosilno, ni težav s površinsko in podtalno vodo.

Vzdrževanje stanovanja:

Stanovanje je primerno vzdrževano.

3 OCENJEVANJE VREDNOSTI

Ocenjevanje vrednosti lastninske pravice v skladu z namenom ocenjevanja vrednosti, z nameravano uporabo poročila in glede na iskano vrednost (tržna vrednost) izvajam z uporabo naslednjega načina ocenjevanja:

- Način tržnih primerjav
- Na donosu zasnovan način

3.1 NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV

Način tržnih primerjav nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katere so na voljo informacije o cenah.

Pri tem načinu je v prvem koraku treba proučiti cene za posle enakih ali podobnih sredstev, ki so se v zadnjem času pojavili na trgu.

3.1.1 Metoda neposredne primerjave prodajnih cen

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

Opravimo prilagoditve zaradi razlik, ki obstajajo med ocenjevanim premoženjem in primerljivimi nepremičninami. Rezultat je ocena vsake posamezne prodajne cene primerljivega premoženja, kakor če bi vsako izmed teh premoženj imelo enake glavne lastnosti, kot obravnavano premoženje.

Prilagojene cene so kazalci tržne indikacijske vrednosti predmetne nepremičnine po načinu primerljivih prodaj.

3.1.2 Izbor primerljivih nepremičnin

Pri izboru primerljivih nepremičnin sem upošteval naslednje kriterije:

- Oddaljenost od ocenjevane nepremičnine do 10 km
- Primerljiva nepremičnina mora imeti podobne lastnosti kot ocenjevana nepremičnina
- Primerljiva nepremičnina mora imeti namen za gradnjo stavb.

Tabela 1: Stanovanja, prodajne transakcije:

ID posla	DATUM	CENA	KO	ST	del	Občina	Ulica	HŠ	St	LGR	Lega v stavbi	Netto	Upor	Prod	Pop
646.961	16.03.2022	96.500	920	986	7	MOZIRJE	ŠOLSKA ULICA	39	7	2004	nadstropje	57,1	45	57	1.693
649.686	04.04.2022	60.000	920	344	1	MOZIRJE	PRAPROTNIKOVA	2	1	1960	pritičje	74,2	59,9	74	811
657.601	01.06.2022	140.000	936	444	17	NAZARJE	ZADREČKA	21	7	1969	nadstropje	79,1	68,5	79	1.772
661.256	23.06.2022	66.500	936	402	20	NAZARJE	ZADREČKA	9	20	1984	nadstropje	52	42,2	52	1.279
661.668	24.06.2022	85.000	972	529	1	ŠMARTNO	ŠMARTNO	30	1	1963	klet	55,7	55,2	56	1.518
662.932	12.07.2022	66.000	936	449	4	NAZARJE	ZADREČKA	25	4	1967	nadstropje	77,9	67,9	78	846
664.791	27.07.2022	125.000	920	2	13	MOZIRJE	PRAPROTNIKOVA	6	15	1963	nadstropje	63,5	63,5	64	1.953
665.856	05.08.2022	62.000	920	1	29	MOZIRJE	PRAPROTNIKOVA	12	110	1975	mansarda	55,4	50,7	55	1.127
672.853	03.10.2022	40.000	938	48	6	NAZARJE	LAČJA VAS	15	6	1979	nadstropje	35,2	32,8	35	1.143
679.374	23.11.2022	78.000	920	2	13	MOZIRJE	PRAPROTNIKOVA	6	15	1963	nadstropje	63,5	63,5	64	1.219
		819.000												614	1.334

Ocenjevana nepremičnina:

- Stanovanje
- Velikost 63 m2
- klet

3.1.3 Prilagoditev

Prilagoditve zaradi razlik med nepremičninami so opravljene na primerljivi povprečni nepremičnini glede na ocenjevano. Odstopanja so podana v denarnih zneskih (eur/m2) in v odstotkih od prodajne cene primerljivih nepremičnin.

Prilagoditve podane v denarnih zneskih na enoto so opravljene pri sestavinah:

- obseg nepremičninskih pravic,
- pogoji financiranja,
- prodajni pogoji,
- čas prodaje – datum transakcije
- vrsta transakcije,
- lokacija.

Odstotne prilagoditve so opravljene pri sestavinah:

- etažnost,
- velikost neto površin,
- starost izboljšav,
- kakovost gradnje.

	Ocenjevana	Nepr - 1	Nepr - 2	Nepr - 3
Naslov	Šolska 39	Šolska 39	Zadrečka 9	Praprotnikova 12
Nadstropje	klet	2.nadstropje	3.nadstropje	mansarda
Leto gradnje	2004	2004	1984	1975
adaptirano	/	/	/	/
Velikost m2	64	57	52	55
Čas prodaje		16.3.2022	23.6.2022	5.8.2022
Prodajna cena		96.500 €	66.500 €	62.000 €
Prod.cena/m2		1.693 €/m2	1.279 €/m2	1.127 €/m2

Mreža prilagoditev

		Nep.1,		Nep.2		Nep.3	
Nepremičnine	Ocenj.	Šolska 39		Zadrečka 9		Praprotnikova 12	
Cena €/m2		1.693		1.279		1.127	
Obseg nepr. pravic	lastniška	lastniška		lastniška		lastniški	
Pogoji financiranja	običajni	običajni		običajni		običajni	
Prodajni pogoji	običajni	običajni		običajni		običajni	
Vrsta transakcije		prodaja		prodaja		prodaja	
Netržnost		/		/		/	
Čas prodaje	januar 2023	Marec 2022	5	Junij 2022	5	Avg.2022	5
Vmesna prilagod. €/m2							
Vmesna prilagoditev		1.778		1.343		1.183	
			%		%		%
Lokacija		ista		slabša	10	slabša	10
Etaža	klet	2.nadstropje	-10	3.nadstropje	-10	mansarda	+20
dvigalo	ne	ne		ne		ne	
Velikost stanovanja	64	57		52	0	56	0
parkirišča	da	da	0	da	0	da	0
Starost izboljšav	20	20		40	10	30	5
Kakovost gradnje	dobra	dobra	0	dobra	0	dobra	0
Vzdrževanje	slabo	dobro	-10	slabo		dobro	-10
Prilagoditev v %			-20		10		20
Končna prilagoditev		1.422		1.477		1.419	

Za prve tri nepremičnine izračunam povprečno vrednost, ki znaša 1.439 Euro/m².

64 m² x 1.439 Euro/m² = 92.096 Euro

Indikator vrednosti po načinu tržnih primerjav (zaokroženo na 000 €) = 92.000 €

Obrazložitev prilagoditev:

- **Preneseni obseg nepremičninskih pravic:** vrednost je vedno odvisna od obsega prenesenih nepremičninskih pravic. Ker gre v vseh primerih za lastninske nepremičninske pravice, ne izvajam prilagoditev.
- **Pogoji financiranja:** v vseh obravnavanih primerih gre za običajne pogoje financiranja, zato ne izvajam prilagoditev.
- **Prodajni pogoji:** Nepremičnine so bile prodane pod običajnimi prodajnimi pogoji.
- **Vrsta transakcije:** transakcije so bile izvršene, zato ne izvajam prilagoditev.
- **Prilagoditev zaradi netržnosti:** brez prilagoditev ker so transakcije izvršene.
- **Prilagoditev zaradi lokacije:** lokacija ima izrazit vpliv na vrednost nepremičnin. Po podatkih nepremičninskih agencij je običajen vpliv lokacije na poslovne nepremičnine tega tipa (stanovanje) od 10%-20%. Pri boljši lokaciji upoštevam -10% vpliv.
- **Parkirišča:** imajo vsa stanovanja
- **Čas prodaje:** upoštevam rast cen zadnjih 5 let
- **Starost in stanje izboljšav:** prilagoditve zaradi razlike v starosti in stanje izboljšav običajno vplivajo na cene in vrednost. Dejansko stanje izboljšav ima običajno pomembnejši vpliv na ceno in vrednost od kronološke starosti, predvsem zaradi tega, ker se razlike zaradi starosti izboljšav v cenah na trgu pogosto odražajo v manjši meri kot je dejanska starost izboljšav, saj se običajno kratkotrajne komponente obnavljajo in so zato razlike v cenah manjše. Običajna računsko stopnja amortizacije znaša 2% (50 let) do 1,66 (60 let). Pri izračunu upoštevam 0,5% prilagoditve na leto starosti, ker gre za adaptirane prostore.
- **Kakovost gradnje:** razlike v kakovosti gradnje izboljšav se v cenah na trgu lahko odražajo drugače, kot znašajo razlike v stroških. Prilagajanje cen se opravi na osnovi opažanja razlik v cenah nepremičnin na trgu. V Velenju je značilno, da so cene rabljenih stanovanj zgolj za 20-25% nižje od cen novozgrajenih stanovanj. Vse primerjalne nepremičnine so bile zgrajene kvalitetno.
- **Fizično stanje:** Primerljive nepremičnine so v slabšem stanju kot ocenjevana nepremičnina. Upoštevam 10% in 20%.

3.2 NA DONOSU ZASNOVAN NAČIN

Na donosu zasnovan način nakazuje vrednost s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v sedanjo vrednost kapitala.

Ta način upošteva donos, ki ga bo sredstvo ustvarilo v okviru svoje dobe koristnosti in nakazuje njegovo vrednost v procesu kapitalizacije. Kapitalizacija pomeni pretvorbo donosa v sedanjo vrednost z uporabo ustrezne diskontne mere. Tak donos izhaja iz pogodbe ali pogodb, lahko pa tudi nima pogodbene podlage, npr. pričakovani dobiček, ustvarjen z uporabo ali posedovanjem sredstva.

Pri tem načinu uporabim metodo kapitalizacije donosa, pri čemer se za normalizirani donos tipičnega obdobja uporablja ena mera za vsa tveganja ali splošna mera kapitalizacije. Ta temelji na kapitalizaciji pričakovanega stanovitnega dobička, ki ga ustvari nepremičnina. Stanovitni dobiček je predvideni realizirani letni prihodek od nepremičnine, povečan za druge potencialne letne prihodke in zmanjšan pripadajoče odhodke.

Kapitalizacija dobička je proces, pri katerem načrtovani dobiček spremenimo v en sam znesek sedanje vrednosti. Ta znesek bi bil običajen in preudaren investitor pripravljen plačati danes za pravico do sprejema vseh prihodnjih dobičkov, ki jih bo ustvarila nepremičnina.

Vrednost = dobiček iz rednega poslovanja/stopnja kapitalizacije

Metodo lahko uporabimo za ocenjevanje vrednosti tistih nepremičnin, ki prinašajo donos, oziroma jih je moč oddajati v najem pod tržnimi pogoji. Daljše kot je obdobje oddaje, večja je zanesljivost prihodka od najemnin. Vrednost zemljišča je vključena v vrednost nepremičnine in je ne ocenjujem posebej.

Pri ocenjevanju z metodo kapitalizacije donosa je potrebno opraviti naslednje korake:

- oceniti potencialni letni prihodek od najemnin iz osnovne dejavnosti,
- na podlagi razpoložljivih tržnih podatkov oceniti višino odbitka za neizkoriščenost in predvidene izgube sredstev (neizterljivost),
- oceniti morebitne druge povprečne letne prihodke,
- oceniti predvidene stalne in spremenljive odhodke poslovanja, kot so: nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, zavarovanje, upravljanje, itd.,
- uporabiti višino nadomestitvene rezerve,
- ugotovljeni dobiček spremeniti v oceno vrednosti tako, da se uporabi tržna mera kapitalizacije.

Mero kapitalizacije lahko ocenimo po metodi tržne analize ali po metodi dograjevanja.

S tržno analizo ugotovim mero kapitalizacije na osnovi prodajnih cen za primerljive nepremičnine v okolju, v katerem leži ocenjevana nepremičnina in tržnih najemnin za te primerljive nepremičnine.

Metoda dograjevanja izhaja iz donosnosti netveganih naložb, ki ji dodamo donose za nadomestila: tveganje naložbe, manjšo likvidnost, in gospodarjenje z naložbo, na koncu pa dodamo še premijo za ohranitev glavnice.

3.2.1 Ocena prihodkov

Osnova za ocenjevanje stanovitnega dobička so najemnine, ki jih lastniki gostinskih prostorov zaračunavajo najemnikom. Podatke o najemnini sem pridobil s programom cenilec iz podatkovne zbirke GURS.

ID posla	Datum	CENA	KO	ST	Naselje	Ulica	HŠ	ST	LGR	ODD	POP
513.521	09.11.2020	360	ŠOŠTANJ	358	Šoštanj	Cesta talcev	3A			92,1	3,91
520.901	13.12.2020	450	ŠOŠTANJ	392	ŠOŠTANJ	AŠKERČEVA CESTA	5G			82,6	5,45
555.696	14.09.2021	450	ŠOŠTANJ	392	ŠOŠTANJ	AŠKERČEVA CESTA	5G	60	1998	82,6	5,45
585.172	15.11.2021	350	MOZIRJE	1144	MOZIRJE	PODROŽNIK	3	7	2018	32,2	10,87
586.080	15.11.2021	100	ŠOŠTANJ	1393	ŠOŠTANJ	HEROJA GAŠPERJA	15	12	2009	54,38	1,84
586.479	16.11.2021	70	ŠOŠTANJ	645	ŠOŠTANJ	TOVARNIŠKA POT	2C	14	1983	41,38	1,69
587.613	16.11.2021	300	ŠOŠTANJ	1393	ŠOŠTANJ	CESTA HEROJA GAŠPERJA	17	3	2009	62,3	4,82
588.191	16.11.2021	150	ŠOŠTANJ	947	ŠOŠTANJ	KOROŠKA CESTA	35		1990	80	1,88
588.319	17.11.2021	250	LOKE	70	LOKE	LOKE PRI MOZIRJU	33D	1	1992	48	5,21
592.848	18.11.2021	200	MOZIRJE	1	MOZIRJE	PRAPROTNIKOVA	12	102	1975	27,5	7,27
595.929	20.11.2021	70	ŠOŠTANJ	446	ŠOŠTANJ	PARTIZANSKA POT	3		1991	45	1,56
597.029	20.11.2021	180	PRIHOVA	417	NAZARJE	ZADREČKA CESTA	13	2	1981	51,7	3,48
597.103	20.11.2021	280	PRIHOVA	1086	NAZARJE	ZADREČKA CESTA	2	10	2012	55,63	5,03
597.637	20.11.2021	100	LJUBNO	386	LJUBNO	JANEZOVO POLJE	14	4	1978	50,95	1,96
599.594	21.11.2021	100	LJUBNO	390	LJUBNO	JANEZOVO POLJE	20	11	1980	60	1,67
599.669	21.11.2021	150	LJUBNO	82	LJUBNO	CESTA V RASTKE	60	10	1984	55	2,73
603.021	23.11.2021	240	ŠOŠTANJ	622	ŠOŠTANJ	GLAVNI TRG	3	11	2002	76	3,16
604.247	23.11.2021	50	ŠOŠTANJ	538	ŠOŠTANJ	KOROŠKA CESTA	1B	22	1986	35	1,43
604.959	23.11.2021	50	ŠOŠTANJ	1393	ŠOŠTANJ	CESTA HEROJA GAŠPERJA	15	18	2009	64	0,78
606.883	24.11.2021	200	ŠOŠTANJ	364	ŠOŠTANJ	PREŠERNOV TRG	11	18	1977	80	2,50
608.123	25.11.2021	250	LEPA NJIVA	13	L- NJIVA	LEPA NJIVA	70B		1972	71	3,52
608.982	25.11.2021	350	ŠOŠTANJ	648	ŠOŠTANJ	TOVARNIŠKA POT	2B	2	1972	110	3,18
610.513	26.11.2021	100	MOZIRJE	449	MOZIRJE	PRAPROTNIKOVA	7	9	1973	48	2,08
612.060	26.11.2021	420	MOZIRJE	1122	MOZIRJE	PODROŽNIK	5	2	2016	55	7,64
612.208	26.11.2021	190	MOZIRJE	435	MOZIRJE	PRAPROTNIKOVA	18	210	1976	62	3,06
613.592	27.11.2021	100	LJUBNO	390	LJUBNO	JANEZOVO POLJE	20	5	1980	61	1,64
614.608	27.11.2021	200	LJUBIJA	204	LJUBIJA	LJUBIJA	15		1981	65	3,08
617.024	28.11.2021	100	MOZIRJE	986	MOZIRJE	ŠOLSKA ULICA	35	24	2004	40	2,50
624.012	01.12.2021	50	ŠOŠTANJ	160	FLORJAN	FLORJAN	259		1975	40	1,25
624.014	01.12.2021	50	ŠOŠTANJ	160	FLORJAN	FLORJAN	259		1975	40	1,25
624.015	01.12.2021	50	ŠOŠTANJ	160	FLORJAN	FLORJAN	259		1975	40	1,25
624.162	01.12.2021	20	ŠOŠTANJ	379	ŠOŠTANJ	AŠKERČEVA CESTA	5A		1970	60	0,33
624.393	01.12.2021	60	ŠOŠTANJ	1475	ŠOŠTANJ	METLEČE	36A		2020	38	1,58
624.805	02.12.2021	250	ŠOŠTANJ	645	ŠOŠTANJ	TOVARNIŠKA POT	2D	19	1983	31	8,06
625.170	02.12.2021	130	LJUBNO	82	LJUBNO	CESTA V RASTKE	60	1	1984	30	4,33
		6420								1967,3	3,26

Podatke na tej lokaciji sem preveril še na osnovi analize ponudbenih najemnin stanovanj na področju Nazarij in Mozirja. Ugotovil sem, da se pisarne in poslovni prostori v pritličju poslovnih nepremičnin ponujajo od 6,0 do 8,0 Euro/m², delavnic od 3,0 – 5,0 Euro/m² v Nazarijih, Mozirju in podobno tudi v Velenju. Stanovanje se oddajajo od 350 do 450 Euro mesečno, oziroma 7 - 10 Euro/m².

Upoštevam 7,00 Euro/m² za stanovanje, ki je slabo vzdrževano.

Izračun letnega donosa					
Prihodki (najemnine)	M2	Euro/m2	Euro/mesec	meseci	Euro
Stanovanje	64	7,00	448,00	12	5.376
Skupaj prihodki	64	7	448,00		5.376
Odhodki					
neizkoriščenost in neizterljivost	1,00		%		53,76
Odhodki rednega poslovanja	1,00		%		53,76
Nadomestitvena rezerva	1,00		%		53,76
Skupaj odhodki					161,28
Stanovitni dobiček					5.214,72
Mera kapitalizacije					0,060
Vrednost poslovnega objekta					86.912
Vrednost prostorov na m ²					1.358,00

Ocena mere kapitalizacije

Določitev mere kapitalizacije po metodi dograjevanja

Vir: SIR IUS 3/18 Dr.Igor Pšunder, Jure Kern, Klemen Kavšek

Tričlenski model za določanje mere kapitalizacije.

$$R = F + P + D$$

F = donosnost netveganih naložb

P = premija za tveganje

D = premija za ohranitev glavnice

- ***Netvegana donosnost*** **0,772%**
Kot izhodiščno donosnost (donosnost netveganih naložb) uporabim stopnjo obrestnih mer dolgoročnih obveznic Republike Slovenije.

MTS Slovenia Daily Fixing (na dan 20.9.2015)

Obveznica	Dospelost	Mid Yield
SLOREP 4.625 09/09/24	09/09/2024	1,64%
SLOREP 5.125 30/03/26	03/30/2026	1,85%
SLOREP 2125 28/7/25	28/07/2025	1,78

Upoštevam 1,78% 10 letne obveznice SLOREP 2.125 na 28/07/2025

Napoved gospodarske rasti in inflacije
 Pričakovana Inflacija : 1,0 %

Realno netvegano donosnost dobimo po odstranitvi ciljne stopnje inflacije po Fisherjevi enačbi:

$$r = (i - PI) / (1 + PI) \text{ oziroma po preureditvi}$$

$$r = (1 + i) / (1 + PI) - 1 = (1 + 0,0178) / (1 + 0,01) - 1 = 0,772\%$$

- **Premija za tveganje**

Tip nepremičnine	Nizko tveganje		Normalno tveganje		Visoko tveganje	
	od %	do %	od %	do %	od %	do %
Zemljišča	2,5	3,0	3,0	3,5	3,5	4,0
Stanovanja	2,2	2,7	2,7	3,2	3,2	3,7
Hiše	2,4	2,9	2,9	3,4	3,4	3,9
Trgovski prostori	5,0	5,5	5,5	6,0	6,0	6,5
Pisarniški prostori	5,3	5,8	5,8	6,3	6,3	6,8
Turistične	5,4	5,9	5,9	6,4	6,4	6,9
Industrijske	6,0	6,5	6,5	7,0	7,0	7,5

Ocenjevana nepremičnina je stanovanje: izberem normalno tveganje 2,70%

- **Premija za ohranitev glavnice**

Predvidevam, da bo poslovni prostor posloval še naprej 40 let. Po Ringovi metodi je:

$$D = 1/N = 1/40 = 2,5\%$$

Preglednica : Izračun mere kapitalizacije po metodi dograjevanja

Kategorija	Premija
Realna donosnost netveganih naložb (%)	0,8
Premija za tveganje (%)	2,7
Premija za ohranitev kapitala (%)	2,5
Skupaj %	6,0
Mera kapitalizacije	0,06

mera kapitalizacije za stanovanje 0,06

3.2.2 Ocena vrednosti na donosu zasnovanem načinu

Stanovitni dobiček					5.214,72
Mera kapitalizacije					0,060
Vrednost poslovnega objekta					86.912
Vrednost prostorov na m2					1.358,00

Indikator vrednosti (zaokroženo na 000 €) = 87.000 €

4 KONČNA DOLOČILA

4.1 OBSEG DELA UPORABLJENEGA ZA RAZVOJ OCENJEVANJA VREDNOSTI

Pri izvedbi ocenjevanja vrednosti sem opravil naslednje delo:

- izdelava vloge lastniku in sprejem potrjene vloge,
- identifikacija naročnika in njegovih potreb ter opredelitev naloge,
- identifikacija premoženja in premoženjskih pravic,
- razgovor z lastnikom (naročnikom) in zbiranje podatkov:
 - fizični in pravni podatki o premoženju,
 - katastrski in ZK podatki,
 - podatki o gospodarskem in družbenem okolju ter trgu nepremičnin,
 - podatki o izvršenih transakcijah, najemninah, ponudbenih cenah na lokalnem trgu.
- pregled premoženja, izdelava analiz,
- izvajanje ocenjevanja, presoja rezultatov,
- izdelava sklepa o vrednosti, izdelava pisnega poročila,
- predaja poročila lastniku, arhiviranje dokumentacije.

4.2 KONČNA OCENA VREDNOSTI

Pri končni oceni vrednosti upoštevam: način tržnih primerjav.

Analiza je pretežno podprta s tržnimi podatki, del ocen pa je tudi subjektiven.

Cene pri prodajah primerljivih nepremičnin se najpogosteje oblikujejo na osnovi prevladujočih cen na trgu, kar najbolj direktno odraža način tržnih primerjav. Ta način je najbolj direkten kazalec tržne vrednosti lastninskih pravic do predmetne nepremičnine, zato ga vključim v končno oceno.

Tržna vrednost stanovanja 32 na Šolski ulici 39 (klet) v Mozirju s pripadajočim deležem zemljišča in zunanje ureditve, ki se nahaja na naslovu

**Šolska ulica 39 v občini Mozirje
znaša na dan 15.1.2023 (zaokroženo)**

92.000 EURO

Velenje, 15.1.2023

Franc Tajnik univ.dipl.inženir
Cenilec nepremičnin z licenco
SICGRAS GR 156



5 SPLOŠNI IN POSEBNI PODATKI

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- imam kot ocenjevalec vrednosti pravic na nepremičninah potrebno znanje in izkušnje za izvedbo projekta ocene vrednosti
- je ocenjevanje vrednosti izvedeno objektivno in nepristransko;
- da sem o predmetu ocenjevanja pridobil vse informacije, ki bistveno vplivajo na njegovo oceno vrednosti;
- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri ter so točni;
- so prikazane moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in posebnimi predpostavkami, opisanimi v tem poročilu;
- nimam sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede predmeta ocenjevanja v tem poročilu in nimam navedenih osebnih interesov, ter nisem pristranski glede oseb (fizičnih ali pravnih), ki jih ocena vrednosti zadeva;
- nisem sam oziroma z mano povezane osebe 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 kakršnega poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila;
- sem osebno pregledal predmet ocenjevanja;
- mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči,
- so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu s pravili ocenjevanja vrednosti, razvrščenimi v Hierarhiji pravil ocenjevanja vrednosti.

Ocenjevalec:

Franc Tajnik univ.dipl.inženir
Sodni cenilec licenca SICGRAS GR 156



5.1 IZJAVA SKLADNOSTI PO MSOV 2020

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- je bilo ocenjevanje vrednosti opravljeno v skladu s kodeksom etike in MSOV 2020
- sem izpolnil zahteve po strokovnem izobraževanju
- imam izkušnje v zvezi z lokacijo in vrsto premoženja, katerega vrednost ocenjujem.

Ocenjevalec:

Franc Tajnik univ.dipl.inženir
Sodni cenilec licenca SICGRAS GR 156



6 PRILOGE

6.1 FOTOGRAFIJE – ocenjevana nepremičnina



Šolska ulica 39, stanovanje klet



Foto 1: kopalnica, WC

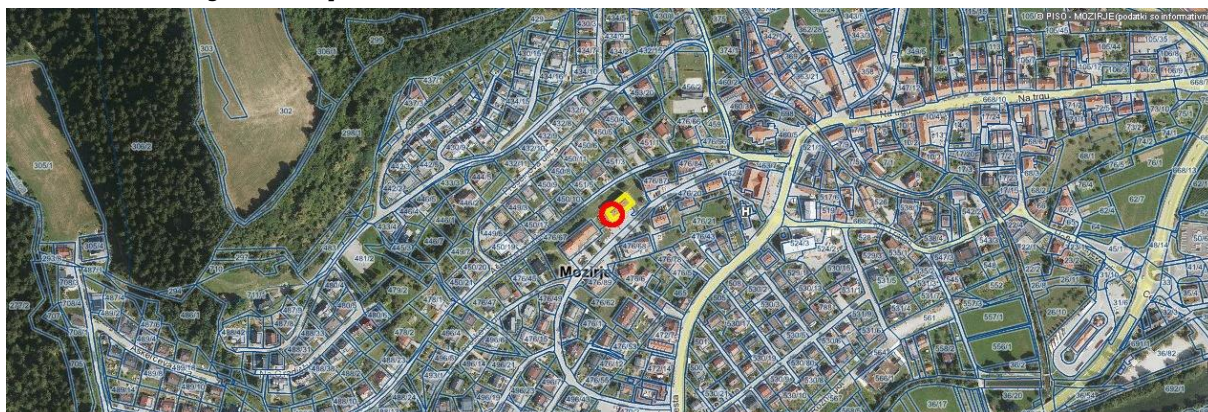


Foto 2: kuhinja

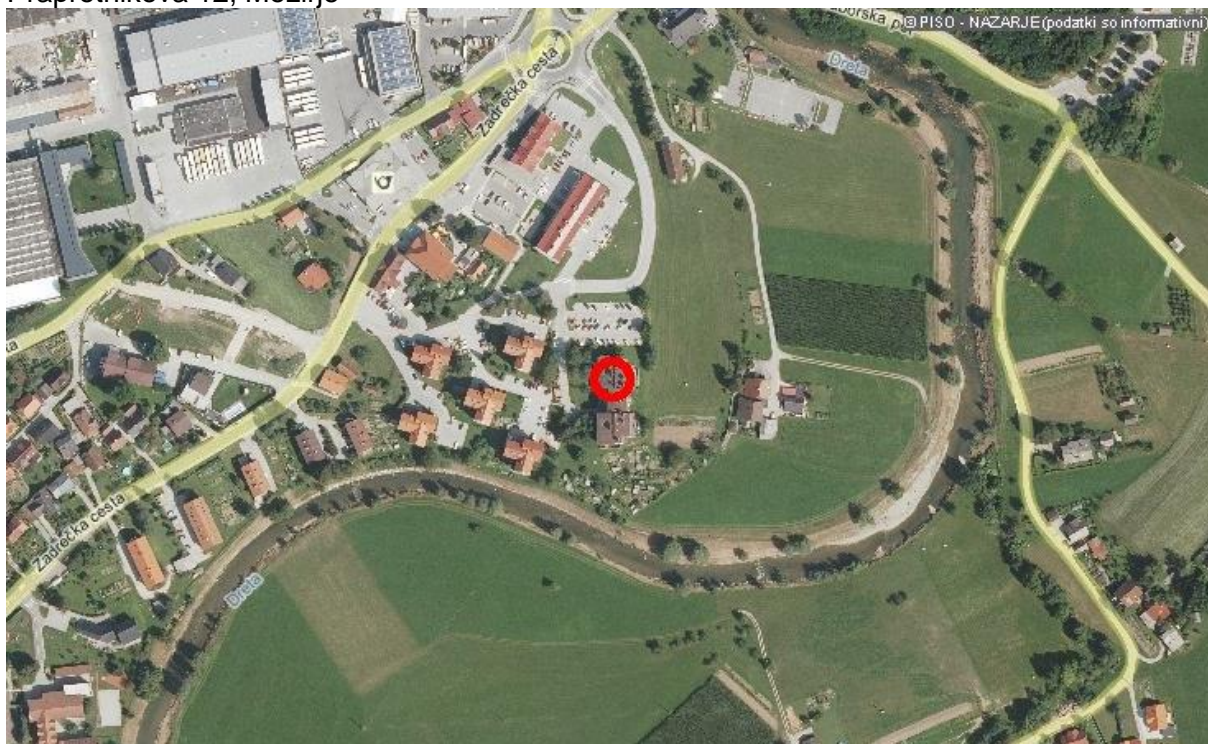


Foto 3: spalnica

6.2 Primerljive nepremičnine



Praprotnikova 12, Mozirje



Zadrečka 9 Nazarje