

Univerza
v Ljubljani

Fakulteta
*za gradbeništvo
in geodezijo*



Jamova cesta 2
1000 Ljubljana, Slovenija
<http://www3.fgg.uni-lj.si/>

DRUGG – Digitalni repozitorij UL FGG
<http://drugg.fgg.uni-lj.si/>

To je izvirna različica zaključnega dela.

Prosimo, da se pri navajanju sklicujete na bibliografske podatke, kot je navedeno:

Grubar, B. 2012. Tržno vrednotenje stanovanjske hiše na neaktivnem trgu nepremičnin. Diplomaska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo. (mentorica Šubic-Kovač, M., somentor Kern, J.): 76 str.

University
of Ljubljana

Faculty of
*Civil and Geodetic
Engineering*



Jamova cesta 2
SI – 1000 Ljubljana, Slovenia
<http://www3.fgg.uni-lj.si/en/>

DRUGG – The Digital Repository
<http://drugg.fgg.uni-lj.si/>

This is original version of final thesis.

When citing, please refer to the publisher's bibliographic information as follows:

Grubar, B. 2012. Tržno vrednotenje stanovanjske hiše na neaktivnem trgu nepremičnin. B.Sc. Thesis. Ljubljana, University of Ljubljana, Faculty of civil and geodetic engineering. (supervisor Šubic-Kovač, M., co-supervisor Kern, J.): 76 pp.

Univerza
v Ljubljani

Fakulteta za
*gradbeništvo in
geodezijo*



Jamova 2
1000 Ljubljana, Slovenija
telefon (01) 47 68 500
faks (01) 42 50 681
fgg@fgg.uni-lj.si

**VISOKOŠOLSKI ŠTUDIJ
PRVE STOPNJE
OPERATIVNEGA
GRADBENIŠTVA**

Kandidat:

BORIS GRUBAR

**TRŽNO VREDNOTENJE STANOVANJSKE HIŠE NA
NEAKTIVNEM TRGU NEPREMIČNIN**

Diplomska naloga št.: 27/OG-MO

**REAL ESTATE MARKET VALUATION OF A
RESIDENTIAL BUILDING ON INACTIVE MARKET**

Graduation thesis No.: 27/OG-MO

Mentorica:

izr. prof. dr. Maruška Šubic-Kovač

Predsednik komisije:

doc. dr. Tomo Cerovšek

Somentor:

Jure Kern, uni. dipl. inž. grad.

Član komisije:

doc. dr. Živa Kristl

Ljubljana, 26. 09. 2012

ERRATA

Stran z napako	Vrstica z napako	Namesto	Naj bo
----------------	------------------	---------	--------

IZJAVA O AVTORSTVU

Podpisani Boris Grubar, izjavljam, da sem avtor diplomske naloge z naslovom: »Ocenjevanje tržne vrednosti nepremičnine po različnih metodah na neaktivnem trgu nepremičnin«.

Izjavljam, da je elektronska različica v vsem enaka tiskani različici.

Izjavljam, da dovoljujem objavo elektronske različice v repozitoriju UL FGG.

Ljubljana, 03.09.2011

Boris Grubar

BIBLIOGRAFSKO-DOKUMENTACIJSKA STRAN Z IZVLEČKI

UDK: 332.64 (043.2)
Avtor: Boris Grubar
Mentor: izr. prof. dr. Maruška Šubic Kovač
Somentor: asist. Jure Kern, uni.dipl.inž.grad.
Naslov: Tržno vrednotenje stanovanjske hiše na neaktivnem trgu nepremičnin
Obseg in oprema : 76 str., 2 graf., 11 sl., 22 tab., 2 pril.
Ključne besede: nepremičnina, vrednotenje nepremičnin, tržna vrednost nepremičnine, neaktiven trg
nepremičnin

Izvleček

Namen diplomske naloge je oceniti tržno vrednost enodružinske stanovanjske hiše v občini Kostanjevica Krki, kjer je trg nepremičnin v splošnem neaktiven. Nepremičnino sem ocenil po metodi neposredne primerjave cen podobnih nepremičnin ter po metodi stroškov. Izvedel sem primerjavo med tema dvema postopkoma in ugotovil, da je zaradi kvalitete vhodnih podatkov rezultat, to je ocenjena tržna vrednost nepremičnine po metodi neposredne primerjave cen podobnih nepremičnin, relevantna za končno oceno tržne vrednosti ocenjevane enostanovanjske hiše.

BIBLIOGRAPHIC-DOCUMENTALISTIC INFORMATION AND ABSTRACT

UDC: 332.64 (043.2)
Author: Boris Grubar
Supervisor: Assoc. Prof. Maruška Šubic Kovač, Ph. D.
Assistant: Assist. Jure Kern, B.Sc.
Title: Real estate market valuation of a residential building on inactive market
Notes: 76 p., 2 graph., 11 fig., 22 tab., 2 ann.
Key words: real estate, evaluation of the real estate, market value of the real estate,
inactive estate market

Abstract

The aim of this desertation is the estimation of the market value of a single family residential house in the Kostanjevica na Krki municipality, where the real estate market is generally inactive. The estimation was made on the basis of the sales comparison approach method and cost approach method. The two approaches have been compared and analysed in order to find out which of the two methods is more suitable. The method of the sales comparison -has resulted to be the most suitable method for estimating the value of a real estate of the area in question.

ZAHVALA

Za pomoč in podporo bi se rad zahvalil mentorici izr.prof. dr. Maruški Šubic Kovač in asistentu Juretu Kernu uni.dipl.inž.grad. za dodatno pomoč.

Zahvaljujem se staršem za omogočen študij in ostali družini, ki so me bodrili tekom študija.

Zahvaljujem se tudi sošolcem in prijateljem, ki so mi med študijem kakorkoli pomagali.

KAZALO VSEBINE

1 UVOD	1
2 NAMEN DIPLOMSKE NALOGE, OBRAVNAVANO OBMOČJE, VIRI PODATKOV IN DATUM VREDNOTENJA, METODA DELA.....	2
2.1 Namen diplomske naloge.....	2
2.2 Obravnavano območje	2
2.2.1 Opis obravnavanega območja.....	2
2.2.2 Primerjava statističnih podatkov občine Kostanjevica na Krki s sosednjimi občinami.....	4
2.2.3 Primerjava delovanja trga v občini Kostanjevica na Krki s sosednjimi občinami.....	5
2.3 Viri podatkov in datum vrednotenja.....	7
2.4 Metoda dela.....	7
3 PREDSTAVITEV OCENJEVANE NEPREMIČNINE.....	9
4 IZBOR METODE IN OCENJEVANJE TRŽNE VREDNOST	13
4.1 Metoda neposredne primerjave cen podobnih nepremičnin.....	13
4.2 Metoda donosa	16
4.3 Metoda stroškov	18
4.4 Primerjava med metodami ocenjevanja tržne vrednosti.....	21
5 OCENITEV TRŽNE VREDNOSTI OCENJEVANE NEPREMIČNINE	22
5.1 Metoda neposredne primerjave cen podobnih nepremičnin.....	22
5.1.1 Izbor primerljivih nepremičnin	22
5.1.2 Ocena in izvedba prilagoditev	25
5.1.4 Tržna vrednost po metodi neposredne primerjave cen podobnih nepremičnin	40
5.2 Metoda stroškov	41
5.2.1 Določitev nadomestitvenih stroškov ocenjevane enostanovanjske hiše	41
5.2.2 Določitev fizičnega poslabšanja	50
5.2.3 Določitev funkcionalnega poslabšanja	52
5.2.4 Določitev ekonomskega zastaranja.....	52
5.2.5 Ocena vrednosti zemljišča	52
5.2.6 Tržna vrednost po metodi stroškov.....	55
5.3 Primerjava med metodami ocenjevanja tržne vrednosti.....	56
6 ZAKLJUČNE UGOTOVITVE	57
VIRI IN LITERATURA	59

KAZALO SLIK

Slika 1: Občina Kostanjevica na Krki	2
Slika 2: Geografska lega občine Kostanjevica na Krki v Sloveniji.....	3
Slika 3: Lokacija ocenjevane nepremičnine	9
Slika 4: Ocenjevana nepremičnina	10
Slika 5: Celotna nepremičnina z mejami zemljišča.....	10
Slika 6: Primerljiva nepremičnina Stari Grad	23
Slika 7: Primerljiva nepremičnina Mrtvice	24
Slika 8:Primerljiva nepremičnina Novi Grad	33
Slika 9: Primerljiva nepremičnina Veliki Dol	34

KAZALO GRAFIKONOV

Grafikon 1: Delež površine posamezne obravnavane občine.....	5
Grafikon 2: Primerjava cene m ² po dveh različnih bazah podatkov, dne 12.9.2011	6

KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1: Primerjava statističnih podatkov med obravnavanimi občinami na datum 22.7.2011	4
Preglednica 2: Število prodaj in povprečna cena kvadratnega metra enostanovanjskega objekta v obravnavanih lokalnih skupnostih	6
Preglednica 3: Neto tlorisna površina posameznih prostorov v enostanovanjski hiši po posameznih prostorih.....	12
Preglednica 4: Primerljivi stanovanjski hiši oglaševani na http://www.nepremicnine.net/ , dne 15.7.2011	22
Preglednica 5: Primerjava med primerljivima in ocenjevano nepremičnino po metodi ocene tržne vrednosti na podlagi oglaševanih cen	26
Preglednica 6: Posamezna prilagoditev po metodi ocene tržne vrednosti na podlagi oglaševanih cen.	30
Preglednica 7: Vpliv prilagojene vrednosti na neto površino po metodi ocene tržne vrednosti na podlagi oglaševanih cen	31
Preglednica 8: Primerljive enostanovanjske hiše iz Evidenc trga nepremičnin, dne 25. 4. 2011	32
Preglednica 9: Primerjava med primerljivima in ocenjevano po metodi ocene tržne vrednosti na podlagi prodajnih cen	35
Preglednica 10: Posamezne prilagoditve po metodi ocene tržne vrednosti na podlagi prodajnih cen ..	39
Preglednica 11: Prilagojena vrednost po neto stanovanjski površini po metodi ocene tržne vrednosti na podlagi prodajnih cen	40
Preglednica 12: Posamezni stroški gradnje na prvem primerljivem objektu	41
Preglednica 13: Posamezni stroški gradnje na drugem primerljivem objektu.....	43
Preglednica 14: Posamezni stroški gradnje na tretjem primerljivem objektu	45
Preglednica 15: Vrednost GOI za posamezen primerljiv objekt	46
Preglednica 16: Delež gradbenih del v celotni vrednosti nadomestitvenih stroškov	47
Preglednica 17: Delež obrtniških del v celotni vrednosti nadomestitvenih stroškov	47
Preglednica 18: Delež inštalacijskih del v celotni vrednosti nadomestitvenih stroškov	48
Preglednica 19: Posredni gradbeni stroški.....	48
Preglednica 20: Skupna vrednost dolgotrajnih komponent	48
Preglednica 21: Skupna vrednost kratkotrajnih komponent	49
Preglednica 22: Priporočljive ekonomske življenjske dobe stavb	50
Preglednica 23: Primerljiva kmetijska zemljišča iz baze oglaševanih cen	53
Preglednica 24: Primerljiva stavbnega zemljišča iz baze oglaševanih cen	53
Preglednica 25: Primerljiva kmetijska zemljišča s Trgokopa	53
Preglednica 26: Primerljiva stavbna zemljišča s Trgokopa	53
Preglednica 27: Izbrana primerljiva zemljišča po posamezni namembnosti	54
Preglednica 28: Ocena vrednosti ocenjevane nepremičnine po metodi stroškov	55

KAZALO PRILOG

Priloga A: Načrti posameznik etažnih površin	A
Priloga B: Potrdilo o namenski rabi zemljišča	C

1 UVOD

Vrednotenje nepremičnine predstavlja proces ocenjevanja vrednosti nepremičnine. Gre dejansko za logično razmišljanje o verjetni tržni vrednosti posamične nepremičnine na podlagi zaključkov sklepanja o primerljivosti nepremičnin, ki so bile prodane ali dane v najem v preteklosti, z obravnavano nepremičnino. Pri tem je treba upoštevati teoretična spoznanja, ustrezno veljavno zakonodajo in veljavna splošna pravila (načela vrednotenja nepremičnin) na področju vrednotenja nepremičnin. Ta splošna pravila na področju vrednotenja nepremičnin se kot sinteza kažejo tudi v metodah ocenjevanja tržne vrednosti nepremičnin (Šubic Kovač, 2011).

Vrednost nepremičnine predstavlja količino denarja ali ekvivalenta, ki bi ga bil bodoči kupec pripravljen plačati za nepremičnino, ki se ocenjuje. V splošnem ločimo dve vrsti vrednosti za nepremičnino, ki se ocenjuje. V splošnem ločimo dve vrsti vrednosti nepremičnin, to sta uporabna in menjalna vrednost nepremičnine. Uporabna vrednost nepremičnine je vrednost za posameznika, menjalna vrednost pa je vrednost nepremičnine za ljudi v splošnem. Tržna vrednost nepremičnine je tipični predstavnik menjalne vrednosti.

V nalogi se ocenjuje tržna vrednost. Po mednarodnih standardih je tržna vrednost ocenjeni znesek, za katerega bi morala voljan kupec in voljan prodajalec zamenjati premoženje na datum ocenjevanja vrednosti v skladu z dogovorom na čisti poslovni podlagi po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, previdno in brez prisile (Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, 2011).

Cenilec ocenjuje tržno vrednost nepremičnine kot objektivno vrednost, ki bi jo nepremičnina glede na svojo kakovost najverjetneje dosegla na dan ocenjevanja v običajnem poslovnem prometu. Ker gre za objektivno vrednost, cenilec ne sme v oceno vnašati svojih subjektivnih ocen in pogledov na vrednotenje ali kako drugače prirejati tako ocenjevano vrednost.

Za tržne metode vrednotenja nepremičnin velja, da šele na podlagi analize trga nepremičnin lahko ugotavljamo, kateri faktorji vplivajo na vrednost nepremičnine in v kolikšni meri. Faktorji ki vplivajo na vrednost nepremičnine, so raznovrstni. Pri ocenjevanju tržne vrednosti nepremičnine je treba upoštevati vse faktorje in velikosti njihovih vplivov na vrednost ocenjevane nepremičnine na datum vrednotenja nepremičnine, razen v primeru ko obstojajo za odstopanje utemeljeni vzroki.

Velikost faktorjev in njihov vpliv na končno vrednost ocenjevane nepremičnine pridobi cenilec z analizo stanja nepremičnine in z analizo splošnih razmer na trgu nepremičnin. Z analizo stanja nepremičnine cenilec definira in analizira v cenitvenem poročilu vse okoliščine, tako pravne kot dejanske značilnosti nepremičnine, položaj nepremičnine in druge podobne okoliščine, ki kakorkoli vplivajo na vrednost ocenjevane nepremičnine (vodovarstveno območje, sprejeti prostorski akt, itd.).

Z analizo splošnih razmer na trgu nepremičnin cenilec analizira s ponudbo in povpraševanjem po nepremičninah povezave splošne gospodarske razmere, trg kapitala in razmere na ožjem območju ocenjevane nepremičnine (Šubic Kovač, 2011).

2 NAMEN DIPLOMSKE NALOGE, OBRAVNAVANO OBMOČJE, VIRI PODATKOV IN DATUM VREDNOTENJA, METODA DELA

2.1 Namen diplomske naloge

Namen diplomske naloge je oceniti tržno vrednost enostanovanjske hiše z uporabo ustreznih tržnih metod vrednotenja nepremičnin na neaktivnem nepremičninskem trgu v posavski regiji v primeru prodaje. Trg enostanovanjskih hiš v občini Kostanjevica na Krki je neaktiven, z zelo malo prodajami, zato tudi želim prikazati način pridobivanja podatkov za vrednotenje na tem območju ali na katerem drugem podobnem trgu nepremičnin v Sloveniji.

2.2 Obravnavano območje

2.2.1 Opis obravnavanega območja

Predmet obravnave je enostanovanjska hiša v občini Kostanjevica na Krki.



Slika 1: Občina Kostanjevica na Krki

Kostanjevica na Krki je pridobila status mesta že leta 1252. Tedanje mestno ozemlje v bilo v obsegu, ki se v grobem pokriva z ozemljem današnje občine. V drugi polovici 18. stoletja se mesto ni moglo dvigniti iz gospodarskih težav, saj so ga v stoletjih pred tem kar štirikrat požgali Turki, večkrat spontani požari, redno so jo prizadevale poplave in tudi nalezljive bolezni ji niso prizanašale.

Kljub nazadovanju pa je cesarica Marija Terezija potrdila njene mestne pravice in se posebej zavzela za to, da Kostanjevica ostane mesto in kot takšna upravno središče. Ta vloga Kostanjevice se je močno okrepila z razpustitvijo bližnjega cistercijskega samostana 1786. Samostanska stavba je namreč postala sedež Gozdne uprave in sodišča, šoli pa je bila dodeljena polovica ministerialnega dvorca na

otoku. Kasneje, v 19. stoletju, je kot središče katastrske občine dobila tudi katastrski urad. Ena najpomembnejših pridobitev je bila gradnja nove šole, ki je bila dokončana leta 1906. Do sredine 20. stoletja je zadržala vse upravne funkcije kot občina. Leta 1956 pa je z upravno reorganizacijo izgubila status občine z odločitvijo, da se priključi sosednji občini Krško. Tako je po uspešnem zagonu izgubila podružnico tovarne perila Labod, obrtne delavnice in ostale industrijske centre.

Kulturne dejavnosti predstavljajo temelj razvoja občine, ko si jo dvignile v mednarodno pomembno kulturno središče. Tako lahko v širokem izboru pestre turistične ponudbe poleg starega mestnega jedra najdemo številne galerije, med kateri izstopa Galerija Božidarja Jakca s številnimi stalnimi eksponati in tudi zunanjo kiparsko razstavo in osnovna šola istoimenskega lokalnega umetnika. Na okoliških gričevjih in vinskih gorica h ležijo tudi številne zidanice in turistične kmetije z značilno lokalno ponudbo za vsak okus.

V zadnjem času se razvijajo tudi številne nove organizirane dejavnosti, kot sta organiziran spust po reki Krki ali polet z balonom s katerim se nam odpre pogled na prekrasne Dolenjske Benetke. Slednjega lahko pohodniki zasledijo tudi z vzponom na vrh Gorjancev, na katerega vodijo predvsem lažje planinske in tudi označene panoramske kolesarske poti. Medtem pa lahko ostali, katere zanima kraško podzemlje uživajo v lokalni kraški jami t.i. Kostanjeviški jami ali bližjem Krakovskem pragozdu, ki je ohranjen na približno 40 ha površine in zavarovan kot pragozdni rezervat.

Občina je ena mlajših in manjših. Leži na delu Krškega polja, kjer reka Krka vijuga in ustvarja posebne okljuje. V enem najostrejših okljkov leži naselje Kostanjevica na Krki, oziroma njeno središče občine. Je del spodnjeposavske statistične regije in meri 58 km².



Slika 2: Geografska lega občine Kostanjevica na Krki v Sloveniji

Sredi leta 2009 je imela občina približno 2.400 prebivalcev (približno 1.200 moških in 1.200 žensk). Na kvadratnem kilometru površine občine je živel povprečno 41 prebivalcev. Povprečna starost občanov je bila 41,1 leta in tako nižja od povprečne starosti prebivalcev Slovenije (41,4 leta). Med prebivalci te občine je bilo število najstarejših – tako kot v večini slovenskih občin – večje od števila

najmlajših: na 100 oseb, starih 0–14 let, je prebivalo 116 oseb starih 65 let ali več. Pove pa, da se povprečna starost prebivalcev te občine dviga v povprečju počasneje kot v celotni Sloveniji. (Vir: <http://www.kostanjevica.si/content.php?p=zgodovina>)

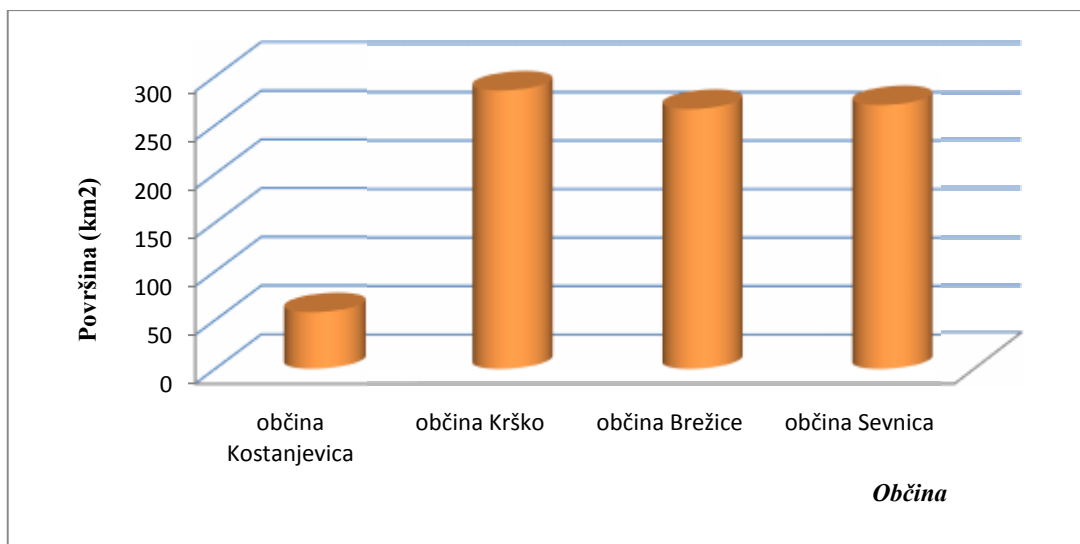
2.2.2 Primerjava statističnih podatkov občine Kostanjevica na Krki s sosednjimi občinami

Predmet obravnave sicer leži v občini Kostanjevica na Krki, vendar bomo zaradi neaktivnosti trga nepremičnin v obravnavo vključili tudi okoliške lokalne skupnosti. To so občina Krško, Brežice in Sevnica. V nadaljevanju so prikazani statistični podatki za omenjene lokalne skupnosti.

Preglednica 1: Primerjava statističnih podatkov med obravnavanimi občinami na datum 22.7.2011

	občina Kostanjevica	občina Krško	občina Brežice	občina Sevnica	Republika Slovenija
površina občine (km ²)	58	287	268	272	20.273
število prebivalcev	2.416	25.702	24.328	17.645	2.042.335
gostota prebivalstva (preb/km ²)	41	90	91	65	101
število moških	1.193	13.138	11.950	8.883	1.011.767
število žensk	1.223	12.564	12.378	8.762	1.030.568
povprečna starost (leta)	41,1	41,1	43	41,9	41,4
število delovno aktivnih	1.126	11.022	9.827	7.552	858.171
število brezposelnih	110	1.333	1.138	767	86.354
povprečna bruto plača (€)	850,88	1472,94	1297,85	1172,79	1438,96
povprečna neto plača (€)	591,54	951	861,18	783,41	930
število študentov	148	1.464	1.283	1.008	114.873

Med obravnavanimi občinami je občina Kostanjevica na Krki najmanjša, ima najnižjo gostoto prebivalstva z 41 preb/km², kar je tudi precej manj od slovenskega povprečja (101 preb/km²). Število prebivalcev se med posameznimi občinami razlikuje, kar je povezano tudi s površino občine in njeno topografijo.



Grafikon 1: Delež površine posamezne obravnavane občine

Razmerje med spoloma je po izbranih občinah približno enako, kakor tudi povprečna starost prebivalstva, ki se giblje okoli slovenskega povprečja z 41,4 leti. Največja stopnja brezposelnosti je po statističnih podatkih SURS-a zabeležena v občini Krško, kjer je kar 1.333 iskalcev nove zaposlitve. Socialni status prebivalstva se kaže tudi v povprečni bruto in neto plači prebivalcev. Povprečna bruto plača se v obravnavanih občinah giblje z manjšimi odstopanji okoli slovenskega povprečja s 1438 EUR. Tako jo s 1472 EUR v občini Krško celo presegajo, medtem ko sta občini Brežice (1297 EUR) in Sevnica (1172 EUR) rahlo pod slovenskim povprečjem. V občini Kostanjevica na Krki se nahajata le dva večja industrijska obrata predelovalne industrije, večina zaposlenih pa prihaja iz kostanjeviške občine. Delna posledica tega se odraža tudi v elementu povprečne bruto plače z 850 EUR, ki je daleč pod slovenskim povprečjem povprečne bruto plače s 1438 EUR.

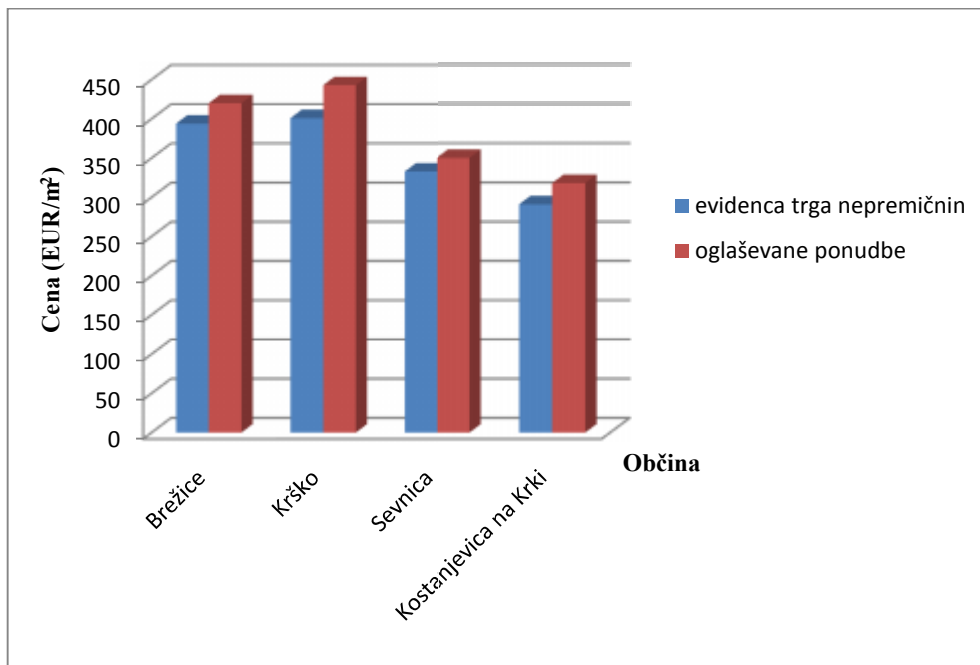
2.2.3 Primerjava delovanja trga v občini Kostanjevica na Krki s sosednjimi občinami

Analiziral sem število prodaj enostanovanjskih hiš v obdobju od 2007 do 2010 po obravnavanih lokalnih skupnostih in gibanje povprečnih prodajnih cen na m² enostanovanjskih hiš. Podatke sem pridobil iz spletne strani Evidenc trga nepremičnin, kjer beležijo opravljene prodaje z nepremičninami od leta 2007 dalje. Poleg same prodajne cene, neto površine objekta in površine pripadajočega zemljišča, lahko najdemo tudi parcelne številke posameznih zemljišč. Vsi ti podatki omogočajo, da sem lahko kasneje s pomočjo teh podatkov preveril podatke o nepremičnini in jo lociral.

Preglednica 2: Število prodaj in povprečna cena kvadratnega metra enostanovanjskega objekta v obravnavanih lokalnih skupnostih

	občina Brežice	občina Krško	občina Sevnica	občina Kostanjevica na Krki
število prodaj	30	27	10	4
povprečna cena (EUR/m ²)	394	401	333	291

Število prodaj enostanovanjskih hiš je bilo v obravnavanih 5.letih relativno majhno: od 4 do 30 prodaj. Najmanjše število prodaj je bilo prav v občini Kostanjevica na Krki in sicer so bile opravljene le štiri prodaje. Povprečne cene m² enostanovanjskih hiš se med občinami niso bistveno razlikovale in so znašale od 291 EUR/m² v občini Kostanjevica na Krki do 401 EUR/m² v občini Krško. Podobno razmerje dobimo tudi z upoštevanjem povprečnih oglaševanih cen po obravnavanih lokalnih skupnostih.

**Grafikon 2: Primerjava cene m² po dveh različnih bazah podatkov, dne 12.9.2011**

Z analizo zbranih oglaševanih ponudb in podatkov pridobljenih iz baze evidence trga nepremičnin sem ugotovil, da so oglaševane cene do 10 % višje od prodajnih cen iz Evidence trga nepremičnin. Zaposleni iz občin Kostanjevica na Krki lahko z povprečno neto plačo 591 EUR/m² kupi do 1,5 m² enostanovanjske hiše na obravnavanem območju občin Brežic, Krškega, Sevnice in Kostanjevice na Krki. Za nakup 229 m² velikega enostanovanjskega objekta, ki je primerljiv z ocenjevano nepremičnino, bi tako prebivalec s povprečno neto plačo potreboval dobrih 12 let za nakup primerljivega enostanovanjskega objekta na območju obravnavanih občin.

2.3 Viri podatkov in datum vrednotenja

Vrednotenje nepremičnine sem opravil na dan 1.1.2011.

Vse cene v nepremičninskih oglasih in tudi ocenjene tržne vrednosti so podane v evrih (EUR).

2.4 Metoda dela

V začetku naloge sem v skladu z namenom ocenjevanja nepremičnine opredelil izhodišča vrednotenja, naredil načrt vrednotenja in pričel z zbiranjem podatkov o obravnavani nepremičnini in trgu nepremičnin. V naslednjem koraku je sledila odločitev o primernih metodah vrednotenja nepremičnine. V primeru ocenjevanja tržne vrednosti enostanovanjske hiše se najpogosteje uporabljata metodi neposredne primerjave cen podobnih nepremičnin in metoda stroškov. V nalogi sem analiziral, katera izmed teh dveh metod je primernejša za oceno vrednosti obravnavane nepremičnine. Obe metodi izhajata iz načela substitucije. Po tem načelu racionalni investitor oziroma kupec ni pripravljen za določeno nepremičnino plačati več, kot znašajo stroški oziroma cena pridobitve druge podobne nepremičnine z enako koristnostjo.

Za oceno tržne vrednosti enostanovanjske hiše po metodi neposredne primerjave cen podobnih nepremičnin sem najprej zbral podatke o prodajah enostanovanjskih hiš na obravnavanem območju. Podatke sem pridobil iz Evidence trga nepremičnin (<http://e-prostor.gov.si/>), podatke o oglaševanih nepremičninah za enako obravnavano območje pa s spletnega portala (<http://www.nepremicnine.net/>). Zbrane podatke sem logično preveril predvsem zaradi morebitnega podvajanja ali prevelikega odstopanja od ostalih vrednosti, saj sem tako zagotovil večjo natančnost in pravilnost zbranih informacij o nepremičninah za obravnavano območje. Iz te baze podatkov sem izbral primerljive nepremičnine, ki so bile po svojih značilnostih in lokacijski primerljivosti primerljive z ocenjevano enostanovanjsko hišo. Sledil je tudi sam ogled izbranih primerljivih nepremičnin, zbiranje slikovnega gradiva in dopolnitev že obstoječe baze podatkov z dodatnimi podatki s terena, ki bi mi pomagale pri oceni tržne vrednosti ocenjevane nepremičnine. Sledila je faza prilagoditev in ocena prilagojenih vrednosti primerljivih nepremičnin ter končna ocena tržne vrednosti ocenjevane nepremičnine.

Za izvedbo ocenjevanja tržne vrednosti po metodi stroškov sem izhajal iz nadomestitvenih stroškov novozgrajene stavbe. Podatke za primerljiv nov objekt sem pridobil s spletne strani PEG (<http://www.peg-online.net/>). Poiskal sem podatke o stroških primerljivih novogradenj in tako med nekaj zbranimi izbral tisto, ki je bila najbolj primerljiva z ocenjevano enostanovanjsko hišo. S pomočjo prilagoditev sem ocenil nadomestne stroške obravnavane enostanovanjske hiše. Dalje sem ob upoštevanju fizičnega poslabšanja ločeno upošteval dolgotrajne in kratkotrajne komponente. Funkcionalnega in lokacijskega zastaranja nisem upošteval.

Vrednost pripadajočega zemljišča sem določil z metodo neposredne primerjave primerljivih zemljišč. Podatke o primerljivih zazidljivih in kmetijskih zemljiščih sem našel s pomočjo spletnih strani <http://www.nepremicnine.net/> in <http://www.trgnepremicnin.si/sub-trgoskop.php>. Po analizi zbranih podatkov sem dobil vrednost enega m² zazidljivega in kmetijskega zemljišča na obravnavanem območju. Tako sem določil vrednost pripadajočega zemljišča ocenjevane enostanovanjske hiše, ki je sestavljeno iz teh dveh namenskih rab zemljišč.

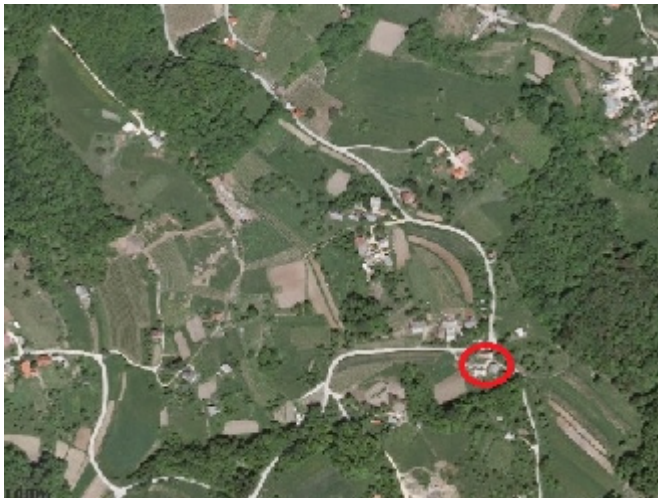
Tržna vrednost nepremičnine je enaka vsoti sedanje vrednosti stavbe, tržni vrednosti zemljišča in tržni vrednosti drugih objektov na zemljišču. Sedanja tržna vrednost stavbe je enaka nadomestitvenim stroškom novo zgrajene enostanovanjske hiše, zmanjšanim za fizično poslabšanje, funkcionalno in ekonomsko zastaranje. Na ta način sem ocenil tržno vrednost ocenjevane nepremičnine po metodi stroškov.

Na koncu sem se glede na kvaliteto pridobljenih podatkov in razmeram na trgu nepremičnin odločil o končni vrednosti ocenjevane enodružinske hiše.

3 PREDSTAVITEV OCENJEVANE NEPREMIČNINE

- LOKACIJA

Ocenjevana nepremičnina se nahaja v občini Kostanjevici na Krki, ki se je leta 2005 odcepila od občine Krško. Tako je sedanji sedež občine v prejšnjih prostorih krajevne skupnosti. Poleg centra, jo sestavljajo več okoliških vasi, ena izmed teh je Kočarija, kjer se tudi nahaja ocenjevana enostanovanjska hiša. Lokacija je od samega centra oddaljena približno 4 km, kjer se tudi nahajajo trgovine, pošta, bencinska črpalka, zdravstveni dom in ostala infrastruktura. Javnega potniškega prometa ni, zato se prebivalci vezani na uporabo avtomobila. Lokacija hiše je ob glavni cesti, ki vodi dalje po hribu in se nato spusti v sosednji kraj Šentjernej. Lokacija ocenjevane nepremičnine je na nadmorski višine 300 m, od koder se lepo odpira pogled na eni strani do starega mestnega jedra Kostanjevice, na drugi pa vse do Krškega in Brežic. Poleg tega je lokacija precej mirna, zelena in zato se v zadnjem času pojavljajo številni kupci manjših zemljišč, na katerem si postavijo manjši objekt in po možnosti tudi manjši nasad vinskih trsov ali sadja.



Slika 3: Lokacija ocenjevane nepremičnine



Slika 4: Ocenjevana nepremičnina

- PRIPADAJOČE ZEMLJIŠČE

Zemljišče, na katerem leži ocenjevana nepremičnina, je nepravilne oblike in leži med dvema lokalnima cestama. Ena izmed teh je bolj prometna, ker povezuje več sosednjih naselij. Drugo pa uporabljajo le stanovalci okoliških hiš. V zemljiški knjigi je označena s parcelno številko 945/3 in je del katastrske občine Orehovec.



Slika 5: Celotna nepremičnina z mejami zemljišča

Celotna površina zemljišča znaša 3784 m² in je sestavljeno iz dveh namenskim rab. Opredeljeni sta kot stavbno zemljišče in kmetijsko zemljišče. Podatek o namenski rabi sem pridobil z vložitvijo prošnje na občino Kostanjevica na Krki. Tako sem v roku nekaj dni dobil »Potrdilo o namenski rabi zemljišča«, kjer je za zeleno parcelno številko določena namenska raba, sprejeti prostorski akt za to območje in zaščita s strani Zavoda za varstvo kulturne dediščine.

Zemljišče je razdeljeno v dve namenski rabi. 46 % delež tega predstavlja stavbno zemljišče, preostali in tudi večji del pa je določen kot kmetijsko zemljišče. Na stavbnem delu se poleg enostanovanjskega objekta nahaja še garaža in drvarnica. Kmetijski del je večinoma zatravljen in deloma zasajen s sadnim drevjem, razen dela, kjer leži njiva, z namenom vzgoje svežih vrtnin za sprotno rabo in ozimnico. Na južnem delu se nahaja tudi manjši gozd, ki tudi predstavlja mejo s sosednjim zemljiščem. Zemljišče je opremljeno z vodovodom, elektriko, telefonom in lastnim kanalizacijskim omrežjem oziroma lastno dvo-prekatno greznico.

Podrobnosti so v Prilogi B.

Če povzamemo:

Predmet obravnave je:

- Parcela,

parcelna številka 945/3 označuje zemljišče velikosti 3784 m². Velikost stavbnega zemljišča je 1740 m², preostali del z 2044 m² pa predstavlja kmetijsko zemljišče.

- Stanovanjska stavba - enostanovanjska hiša

Kot ocenjevano nepremičnino sem si izbral enostanovanjsko hišo neto tlorisne površine 229 m². Sestavljena je iz pritličja, nadstropja in mansarde. V posameznih nadstropjih se nahajajo različne stanovanjske enote.

Preglednica 3: Neto tlorisna površina posameznih prostorov v enotanovanjski hiši po posameznih prostorih

Pritličje	Izmere (m x m)	Površina (m ²)
sprejemna soba	4,00*4,5	18,00
hodnik	1,92*4,50	8,64
kurilnica	3,60*3,92	14,11
shramba	3,00*4,50	13,50
garaža	5,30*3,50	18,55
Skupaj:		72,80

Mansarda	Izmere (m x m)	Površina (m ²)
soba 1	4,13*5,06	20,89
soba 2	4,26*4,18	17,81
hodnik	1,59*2,27	3,61
		42,31
ne-bivalni del		30,25
Skupaj:		72,56

Nadstropje	Izmere (m x m)	Površina (m ²)
khinja	4,20*2,50	10,50
dnevna soba	5,30*3,60	19,08
spalnica 1	4,50*2,90	13,05
spalnica 2	3,82*3,66	13,98
kopalnica	2,35*1,80	4,23
shramba	1,83*1,76	3,22
hodnik	1,92*4,60	8,97
balkon	1,18*9,07	10,70
Skupaj:		83,73

Skupna neto površina (m²):	229,10
Skupna površina brez ne-bivalnega dela (m²):	198,85
Uporabna površina (m²):	117,54

Konstruktivna zasnova je klasična, zidana konstrukcija z medetažnimi betonskimi ploščami in horizontalnimi in vertikalnimi protipotresnimi vezmi. Strešna konstrukcija je iz lesenih elementov, oblikovana kot dvokapnica, pokrita s klasičnimi strešniki v rdeči barvi. Vsi zunanji zidovi so toplotno izolirani, zaključni sloj je izveden kot klasična neprezračevana fasada v beli barvi. Vse ostale odprtine so standardnih dimenzij, vanje pa so vstavljena lesena okna in vrata z lesenimi okvirji, z dvojno zasteklitvijo. Objekt je prav tako opremljen s priključki za električno, vodovodno, kanalizacijsko in telefonsko omrežje. Odvod odpadnih voda je speljan v lastno kanalizacijsko omrežje z greznico, meteorna voda pa v več posameznih ponikovalnic in peskolovov.

Objekt je redno vzdrževan, vsa tekoča in investicijska dela se opravljajo tekoče. Kljub temu da je kronološka starost objekta 30 let ocenjujem, da je njegova dejanska starost nižja. Tlorisi posamezne etaže so v Prilogi A. Izmere posameznih hišnih enot so bile narejene v skladu s standardom SIST ISO 9836.

4 IZBOR METODE IN OCENJEVANJE TRŽNE VREDNOST

V nadaljevanju prikazujem bistvene značilnosti posameznih metod ocenjevanja tržne vrednosti nepremičnin. Uporabljajo se naslednje:

- metoda neposredne primerjave cen podobnih nepremičnin,
- metoda donosa,
- metoda stroškov.

4.1 Metoda neposredne primerjave cen podobnih nepremičnin

(Šubic-Kovač, 2011)

Metoda temelji na načelu substitucije, po kateri racionalni investitor oziroma kupec ni pripravljen za določeno nepremičnino plačati več kot znašajo stroški pridobitve druge podobne nepremičnine z enako koristnostjo. Zato naj bi cene, ki jih pri prodaji dosežejo primerljive nepremičnine označevale tržno vrednost nepremičnine, ki jo vrednotijo.

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

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

Na podlagi te analize izberejo primerljive nepremičnine, to je nepremičnine, ki so čim bolj podobne ocenjevani, in ocenijo vrednost ocenjevane nepremičnine, ki bi se prodala v bližnji prihodnosti. Pri tem morajo upoštevati tudi trende na trgu nepremičnin, preference morebitnega kupca in podobno.

Ocenjevanje tržne vrednosti nepremičnine na podlagi metode neposredne primerjave prodajnih cen podobnih nepremičnin obsega:

- izbor primerljivih nepremičnin in njihovih prodajnih cen, pred kratkim opravljenih prodaj nepremičnin na določenem trgu nepremičnin,
- preverjanje podatkov o transakcijah
- izvedbo prilagoditev med vsako primerljivo nepremičnino in ocenjevano nepremičnino,

- ocenitev prilagojene tržne vrednosti primerljivih nepremičnin,
- ocenitev tržne vrednosti ocenjevana nepremičnine.

Pri izboru primerljivih nepremičnin na določenem trgu nepremičnin cenilec uporabi primerno število prodajnih cen pred kratkim opravljenih prodaj nepremičnin (primerljive nepremičnine), ki so tako po vrsti faktorjev kot tudi po velikosti njihovih vplivov na ceno nepremičnine v zadostni meri podobne ocenjevani nepremičnini. V proces vrednotenja lahko vključi tudi prodajne cene primerljivih nepremičnin na drugih, primerljivih trgih nepremičnin, če na obravnavanem ni na razpolago dovolj tovrstnih prodajnih cen.

Pri obravnavani metodi je problematično predvsem:

- analiziranje cen primerljivih nepremičnin, ki morajo zadoščati vsem pogojem, potrebnim za ocenjevanje tržne vrednosti,
- ugotavljanje primerljivosti.

Razlike med primerljivo in ocenjevano nepremičnino izhajajo iz razlik v času prodaje, zaradi česar pride do razlik v razmerah na trgu, in iz razlik v značilnostih med njima. Izbor prodajnih cen, pred kratkim opravljenih prodaj nepremičnin na določenem trgu nepremičnin, mora cenilec opraviti pri vsaki ceni posebej. Prav tako mora pri vsaki ceni opraviti izbor faktorjev in analizo vpliva na prodajne cene nepremičnin.

Praviloma se omenjeni faktorji nanašajo na:

- lokacijo zemljišča,
- način in merila izrabe zemljišča,
- velikost zemljišča,
- (geološke, geomehanske) značilnosti zemljišča,
- komunalno opremljenost zemljišča,
- stanje zemljišča,
- starost stavbe,
- gradbeno stanje stavbe in
- donos nepremičnine.

Če so razlike med primerljivo in ocenjevano nepremičnino majhne, potem opravi cenilec prilagoditev primerljive nepremičnine ocenjevani. To pomeni, da opravi vse prilagoditve na primerljivi nepremičnini. Prilagoditve se lahko upoštevajo v:

- absolutnem znesku,
- v odstotkih ali
- kot splošne prilagoditve.

Nanašajo pa se na:

- velikost in čas prodaje,
- lokacijo,
- roke in pogoje prodaje,
- pogoje financiranja,
- fizične značilnosti in
- podobno.

Tržno vrednost nepremičnine cenilec oceni na podlagi logične presoje, upoštevajoč pri tem vse faktorje, ki vplivajo na vrednost primerljivih in ocenjevane nepremičnine, iz prilagojenih tržnih vrednosti primerljivih nepremičnin.

Pri tej metodi dobijo cenilci neposredno oceno tržne vrednosti nepremičnine, to je vrednosti, po kateri naj bi se nepremičnina na trgu tudi prodala. S pomočjo te metode lahko ocenjujejo predvsem nepremičnine, ki so najpogosteje predmet prodaje in za katere imajo na razpolago dovolj ustreznih podatkov o njihovih prodajah. Med take nepremičnine spadajo predvsem stanovanja in stanovanjske hiše.

Problemi te metode se odražajo predvsem v:

- analizi cen primerljivih nepremičnin, ki morajo zadoščati vsem pogojem, potrebnim za ocenjevanje vrednosti in
- ugotavljanje primerljivosti.

4.2 Metoda donosa

(Šubic-Kovač, 2011)

Tržna vrednost nepremičnine je po tej metodi enaka sedanji vrednosti pričakovanega donosa (income). V najosnovnejši obliki lahko zapišemo, da je ocenjena vrednost nepremičnine (V) enaka:

$$V = I/r,$$

v primeru ko gre za stanovitne, časovno neomejene donose. Pri tem je:

I... povprečni ocenjeni letni donos, ki ga bo nepremičnina prinašala v prihodnosti, in

r... stopnja kapitalizacije /100%,

Ta na videz preprosta formula predstavlja podlago zelo izpopoljnjeni teoriji vrednotenja nepremičnin. Dejansko gre za iskanje dveh neznank, in sicer :

- časovne serije ocenjenega povprečnega letnega (neto) donosa, ki ga bo prinašala nepremičnina v prihodnosti,
- in stopnje kapitalizacije.

Za ocenjevanje tržne vrednosti nepremičnine v okviru metod donosa se uporabljajo:

- a) metoda multiplikatorja bruto donosa (pogojno),
- b) metoda celotne stopnje kapitalizacije in
- c) metoda diskontiranja bodočih donosov.

- a) Ocenjevanje tržne vrednosti nepremičnine na podlagi metode multiplikatorja bruto donosa obsega:

- ocenitev celotnega bruto letnega donosa za ocenjevano nepremičnino, upoštevajoč pri tem ustrezne prilagoditve,
- zbor prodajnih cen in celotnega bruto letnega donosa primerljivih nepremičnin na določenem trgu nepremičnin, ki so se realizirali pred kratkim,
- ocenitev multiplikatorja bruto donosa za primerljive nepremičnine in na podlagi teh za ocenjevano nepremičnino in
- ocenitev tržne vrednosti ocenjevane nepremičnine.

Multiplikator bruto donosa predstavlja razmerje med prodajno ceno nepremičnine in njenim celotnim bruto letnim donosom.

Celotni bruto letni donos obsega bruto najemnine in zakupnine, vključno z vsemi ostalimi donosi, povezanih z nepremičnino, ki se realizirajo v obdobju enega leta.

b) Ocenjevanje tržne vrednosti nepremičnine na podlagi metode celotne stopnje kapitalizacije obsega:

- ocenitev neto letnega donosa iz poslovanja ocenjevane nepremičnine,
- ocenitev celotne stopnje kapitalizacije za ocenjevano nepremičnino in
- ocenitev tržne vrednosti ocenjevane nepremičnine.

Neto letni donos iz poslovanja nepremičnine predstavlja celotni bruto letni donos, zmanjšan za stroške neizkoriščenosti, stroške poslovanja z nepremičnino in stroške rezerve za tekoče vzdrževanje nepremičnine.

Celotni bruto letni donos obsega bruto najemnine in zakupnine, vključno z vsemi ostalimi donosi, povezanih z nepremičnino, ki se realizirajo v obdobju enega leta. (Šubic-Kovač, P6 str. 31)

Stroški poslovanja z nepremičnino zajemajo vse administrativne stroške, ki so povezani z upravljanjem nepremičnine, in obratovalne stroške. Stroški poslovanja z nepremičnino ne zajemajo stroškov amortizacije.

Stroški rezerve za tekoče vzdrževanje nepremičnine obsegajo vse stroške, potrebne za redno tekoče vzdrževanje nepremičnine v dolgoročnem obdobju, preračunane na eno leto.

Celotna stopnja kapitalizacije predstavlja razmerje med neto letnim donosom nepremičnine in prodajno ceno nepremičnine.

Za ocenjevanje celotne stopnje kapitalizacije se uporabljajo:

- metoda primerjave celotnih stopenj kapitalizacij podobnih nepremičnin in
- metoda dograjevanja.

c) Ocenjevanje tržne vrednosti nepremičnine na podlagi metode diskontiranja bodočih donosov obsega:

- ocenitev projekcije neto donosa iz poslovanja ocenjevane nepremičnine in iztržka od prodaje na koncu načrtovanega obdobja,

- ocenitev diskontne stopnje za ocenjevano nepremičnino in
- ocenitev tržne vrednosti ocenjevane nepremičnine.

Diskontna stopnja je primerna stopnja donosnosti naložbe, ki je odvisna od tržnih razmer in od tveganja.

Donosnost naložbe je procentualno razmerje med zaslužkom od naložbe in investiranim kapitalom.

Najpogosteje se povprečni letni donos opredeljuje na podlagi najemnine, ki jo najemnik plačuje lastniku nepremičnine v nekem daljšem časovnem obdobju. Pri tem mora cenilec analizirati še značilnosti soseščine, naselja in regije, v kateri se nepremičnina nahaja, ter upoštevati tudi trende v prihodnosti. Ker so le majhne razlike v oceni pričakovanega letnega donosa vzrok velikim razlikam v ocenjeni tržni vrednosti, je ocenitev pričakovanega letnega donosa eden izmed najbolj problematičnih korakov pri tej metodi. Drugi problematični korak je ocenitev obrestne mere, ki se upošteva pri kapitalizaciji.

Metodo donosa uporabljajo cenilci predvsem pri vrednotenju nepremičnin, ki prinašajo stalne donose, ali nepremičnin, o katerih nimajo na razpolago dovolj tržno-primerljivih prodaj. S pomočjo te metode ocenjujejo predvsem industrijske objekte, nepremičnine namenjene poslovnim dejavnostim, in stanovanjske hiše, ki se (in če se) dajejo najem. Predvsem banke in posojilnice v tujini dajejo tej metodi prednost pred ostalima dvema metodama.

4.3 Metoda stroškov

(Šubic-Kovač, 2011)

Druga metoda za ocenjevanje vrednosti nepremičnin se imenuje metoda stroškov. Ta metoda temelji na klasični predpostavki o enakosti med produkcijskimi stroški in vrednostjo. Nepremičnina je po tej metodi vredna toliko, kolikor znašajo njeni reprodukcijski stroški (replacement cost) oziroma njeni nadomestitveni stroški (reproduction cost). Pri tem je treba upoštevati še zmanjšano vrednost nepremičnine (depreciation) zaradi fizičnega poslabšanja (physical deterioration), funkcionalnega zastarevanja (functional obsolescence) in ekonomskega zastarevanja (economic obsolescence) oziroma zastarevanja zaradi okolja, v katerem se nepremičnina nahaja. Vrednost zemljišča se pri metodi stroškov obravnava ločeno in je enaka njegovi tržni vrednosti.

Ocenjevanje tržne vrednosti nepremičnine na podlagi metode nadomestitvenih oziroma reprodukcijskih stroškov obsega:

- ocenitev nadomestitvenih oziroma reprodukcijskih stroškov nove stavbe,
- ocenitev zmanjšanja nadomestitvenih oziroma reprodukcijskih stroškov ocenjevane stavbe zaradi fizičnega poslabšanja in zastaranja,

- ocenitev tržne vrednosti stavbe,
- ocenitev tržne vrednosti drugih objektov,
- ocenitev tržne vrednosti stavbnega zemljišča in
- ocenitev tržne vrednosti celotne nepremičnine.

Nadomestitveni stroški nove stavbe so stroški gradnje ocenjevane nove stavbe na datum vrednotenja. Nova stavba ima enako uporabnost, kot jo ima ocenjevana, vendar je grajena z modernimi materiali, po modernem dizajnu in po veljavnih standardih.

Reprodukcijski stroški nove stavbe so stroški gradnje nove stavbe na datum vrednotenja. Nova stavba je natančen posnetek ocenjevane, zato je grajena z enakimi materiali, po enakem dizajnu in po enakih standardih kot ocenjevana.

Za ocenjevanje nadomestitvenih oziroma reprodukcijskih stroškov se uporabljajo uradni podatki o reprodukcijskih stroških reprezentativne stavbe na enoto na določen datum in v določenem prostoru, ki jih objavlja neodvisni upravni organ in so revalorizirani s pomočjo ustreznih indeksov.

V primeru ko ti uradni podatki niso primerni za ocenjevanje nadomestitvenih oziroma reprodukcijskih stroškov ocenjevane nepremičnine, se uporablja za njihovo oceno:

- metoda stroškov primerjalnih enot
- metoda stroškov po enoti

Opredelimo tudi stroške gradnje, ki so dveh tipov:

- neposredni (strošek materiala, opreme, materiala, delovne sile, inženiringa)
- posredni (stroški v povezavi z davki, režijo, zavarovanjem)

Pri ocenjevanju zmanjšanja nadomestitvenih oziroma reprodukcijskih stroškov stavbe je treba upoštevati zmanjšanje zaradi :

- fizičnega poslabšanja,
- funkcionalnega zastaranja in
- ekonomskega zastaranja.

Fizično poslabšanje stavbe je posledica izrabe, poškodb in utrujenosti materiala. Zmanjšanje nadomestitvenih oziroma reprodukcijskih stroškov nove stavbe zaradi fizičnega poslabšanja se ocenjuje na podlagi ekonomske življenjske dobe stavbe in dejanske starosti stavbe.

Ekonomska življenjska doba stavbe je doba, v kateri stavba ob normalnem vzdrževanju prinaša donos.

Dejanska starost stavbe je starost, ki jo ima stavba zaradi načina vzdrževanja v času njene uporabe. Lahko je enaka, večja ali manjša od kronološke starosti stavbe.

Kronološka starost stavbe predstavlja dobo od leta izgradnje do leta ocenjevanja.

Oceno zmanjšanja nadomestitvenih oziroma reprodukcijskih stroškov stavbe zaradi fizičnega poslabšanja se lahko izdelata tudi na podlagi uveljavljenih empirično dobljenih preglednic o procentu zmanjšanja nadomestitvenih oziroma reprodukcijskih stroškov zaradi fizičnega poslabšanja.

Razmerje med njimi lahko predstavim oz naslednjimi izrazi:

$$\begin{array}{c} \text{SKUPNA EKONOMSKA ŽIVLJENJSKA DOBA} \\ = \\ \text{DEJANSKA STAROST + PREOSTALA ŽIVLJENJSKA DOBA} \end{array}$$

$$\begin{array}{c} \% \text{ ZMANJŠANJA VREDNOSTI} \\ = \\ (\text{DEJANSKA STAROST} / \text{SKUPNA ŽIVLJENJSKA DOBA}) * 100 \end{array}$$

Funkcionalno zastaranje stavbe je posledica neprimernosti stavbe za uporabo. Zmanjšanje tržne vrednosti stavbe zaradi funkcionalnega zastaranja se ocenjuje na podlagi upoštevanja:

- stroškov, potrebnih za odpravo vzrokov ali
- izgube neto letnega donosa zaradi tega vzroka.

Ekonomsko zastaranje stavbe je posledica faktorjev, ki se pojavijo v okolici stavbe in vplivajo na njeno tržno vrednost. Zmanjšanje tržne vrednosti stavbe zaradi ekonomskega zastaranja se ocenjuje na podlagi izgube neto letnega donosa zaradi tega vzroka.

$$\begin{array}{c} \text{TRŽNA VREDNOST CELOTNE NEPREMIČNINE} \\ = \\ \text{SEDANJA TRŽNA VREDNOST STAVBE} \\ + \\ \text{TRŽNA VREDNOST ZEMLJIŠČA} \\ + \text{TRŽNA VREDNOST DRUGIH OBJEKTOV NA ZEMLJIŠČU} \end{array}$$

$$\begin{array}{c} \text{SEDANJA TRŽNA VREDNOST} \\ = \\ \text{NADOMESTITVENIM STROŠKOM} \\ - \\ \text{FIZIČNO POSLABŠANJE} \\ - \\ \text{FUNKCIONALNO ZASTARANJE} \\ - \\ \text{EKONOMSKO ZASTARANJE} \end{array}$$

Metoda stroškov za oceno tržne vrednosti nepremičnine je primerna v okolju, kjer je trg nepremičnin neaktiven, in za nepremičnine, za katere ni na razpolago dovolj podatkov o njihovih tržnih cenah, ali ne prinašajo donosa. To so predvsem nove stavbe, stavbe za potrebe šol, vrtcev, in podobno in stavbe za posebne (specifične) namene. Zaradi enostavnosti uporabe, še predvsem če je na razpolago dovolj podatkov o reprodukcijskih stroških in o velikosti zmanjšanja vrednosti nepremičnine, je ta način ocenjevanja lahko primeren na področju obdavčenja nepremičnin, kjer se ocenjujejo tudi stavbe, ki niso predmet prostega prometa.

4.4 Primerjava med metodami ocenjevanja tržne vrednosti

Pri vsakem od omenjenih metod ocenjujejo cenilci tržno vrednost nepremičnine, vendar z različnega stališča. To so:

- metoda neposredne primerjave cen podobnih nepremičnin temelji na usklajenih interesih med kupcem in prodajalcem, saj izhaja iz že realizirane tržne cene primerljive nepremičnine,
- metoda donosa predstavlja predvsem pogajalsko izhodišče bodočega kupca nepremičnine.
- metoda stroškov v prvi vrsti poudarja interese prodajalca nepremičnine.

V literaturi se večkrat navaja tudi večje število metod, vendar gre v takih primerih le za izpeljanke temeljnih metod. V nalogi sem teoretično predstavil tri tržne metode določevanja tržne vrednosti nepremičnin. V nadaljevanju sta za ocenjevanje tržne vrednosti nepremičnine na obravnavanem območju primerni naslednji metodi:

- metodo neposredne primerjave cen podobnih nepremičnin in
- metodo stroškov.

Metode donosa za obravnavani primer niso primerne, ker se enostanovanjske hiše na obravnavanem območju ne dajejo v najem.

5 OCENITEV TRŽNE VREDNOSTI OCENJEVANE NEPREMIČNINE

Tržno vrednost ocenjevane nepremičnine sem določil s pomočjo metode neposredne primerjave cen in metode stroškov, ki sta najprimernejši metodi za ocenjevanje tržne vrednosti tovrstne nepremičnine.

5.1 Metoda neposredne primerjave cen podobnih nepremičnin

V nadaljevanju je prikazan postopek ocenjevanja po korakih. Za oceno tržne vrednosti ocenjevane nepremičnine sem uporabil dve različni vrsti podatkov: oglaševane cene in prodajne cene primerljivih nepremičnin.

I. OCENA TRŽNE VREDNOSTI NA PODLAGI OGLAŠEVANIH CEN

5.1.1 Izbor primerljivih nepremičnin

V začetku sem zbral podatke o oglaševanih cen v občinah Kostanjevica na Krki, Krško, Brežice in Sevnica. Podatke sem pridobil iz lokalnih oglasnikov in oglaševanih cen na svetovnem spletu. V spletni bazi podatkov <http://www.nepremicnine.net/> sem za poizvedbo izbral le enostanovanjske hiše, ki so bile po velikosti zemljišča, neto tlorisni površini, letu izgradnje in sami lokaciji nepremičnine primerljive z ocenjevano enostanovanjsko hišo. Pripravil sem nabor primerljivih nepremičnin, ki so po omenjenih lastnostih podobne ocenjevani nepremičnini. Sledi analiza lokacije, soseske in bližnje okolice, kjer se primerljiva nepremičnina nahaja.

Naslednji korak v postopku izbire je ogled nepremičnin, kjer se podrobneje oceni stanje nepremičnin s prednostmi in slabostmi. Prav tako dobimo tudi prvi vtis o primernosti posamezne primerljive nepremičnine za nadaljnje delo. Zaradi vseh naštetih dejavnikov se izmed primerljivih nepremičnin izbere tiste, ki najbolj ustrezajo vnaprej predvidenim kriterijem izbora. Ti pa so pogojeni z ocenjevano nepremičnino in njenimi lastnostmi. Iz celotne baze podatkov oglaševanih enostanovanjskih hiš na obravnavanem območju sem izbral dve primerljivi enostanovanjski hiši.

Preglednica 4: Primerljivi stanovanjski hiši oglaševani na <http://www.nepremicnine.net/>, dne 15.7.2011

NASELJE	LETO IZGRADNJE (leto)	POVRSINA ZEMLJIŠČA (m ²)	NETO POVRSINA (m ²)	POGODBENA CENA (EUR)	EUR /m ²
STARI GRAD (prva primerljiva stanovanjska hiša)	1975	3650	240	91000	379
MRTVICE (druga primerljiva stanovanjska hiša)	1988	3324	230	90000	391
Kostanjevica na Krki (ocenjevana stanovanjska hiša)	1980	3764	229		

OPIS PRIMERLJIVIH NEPREMIČNIN

STARI GRAD – PRVA PRIMERLJIVA NEPREMIČNINA



Slika 6: Primerljiva nepremičnina Stari Grad

- LOKACIJA

Enostanovanjska hiša se nahaja v kraju Stari Grad. Lokacija je približno 6 km oddaljena od Krškega. Del infrastrukture, večinoma manjših trgovin in tudi šole za razredni pouk so v bližnjem Leskovcu. V zadnjem letu so v bližini odprli industrijsko cono, zato se dolgoročno gledano na tem območju predvideva hitrejši gospodarski razvoj in s tem povečanje povpraševanja po stavbnih zemljiščih oziroma stanovanjskih hišah. Trenutno je lokacija še primerljiva za obravnavano. Predpostavljamo, da realizirana prodajna cena ne vključuje teh pričakovanih koristi.

- ZEMLJIŠČE

Zemljišče meri 3650 m² in je pravilne geometrijske oblike. Razprostira se na ravnem terenu, z vhodne strani je omejen z ograjo. V ozadju je tudi manjši nasad sadnega drevja. Prav tako ima dodatno garažo za en osební avto, ki se nahaja desno od vhodnega dela. Večinski delež zemljišča je zatravljen, le v ozadju so poleg manjšega nasada sadnega drevja še gredice za zelenjavo.

- STANOVANJSKA HIŠA

Neto površina stanovanjske hiše je 240 m². Leto izgradnje sega v leto 1975. Število etaž pri primerljivi in ocenjevani enostanovanjski hiši je enako. Konstruktivna zasnova je zidana, z betonskimi ploščami in protipotresnimi vezmi. Po zunanjem videzu bi ocenil, da je redno vzdrževana in po podatkih lastnika naseljena od izgradnje. Lokaciji sta po oddaljenosti od večjega mesta primerljivi, manjša odstopanja so le v samih površinah pripadajočega zemljišča, na katerem stoji enostanovanjska hiša.

Primerljiva nepremičnina je le na bolj ravninskem terenu, kar ji mogoče da rahlo prednost pred ocenjevano enostanovanjsko hišo.

MRTVICE – DRUGA PRIMERLJIVA NEPREMIČNINA



Slika 7: Primerljiva nepremičnina Mrtvice

- LOKACIJA

Druga primerljiva nepremičnina je oddaljena približno 5 km od bližnjega večjega naselja, Brežic. V bližini je večina infrastrukture: šola, vrtec, trgovina, zdravstveni dom in ostalo. Ta lokacija je veliko bolj podobna ocenjevani, saj se tudi ta nahaja na gričevnatem terenu. Okolica hiše je umirjena, zelena in urejena. Prav tako ni vprašanje dostopnosti do bližnje ceste, ki vodi v Brežice.

- ZEMLJIŠČE

Zemljišče meri 3324 m² in je precej podobno ocenjevanemu. Je skoraj pravokotne oblike in v rahlem naklonu, v ozadju se nahaja manjši gozdiček. V bližini hiše je tudi dozidana manjša drvarnica, ki pa danes služi za dodatno parkirno mesto. Sama okolica je urejena, s številnimi grmički, drevesi in ostalim rastlinjem. Zemljišče je opremljeno s priključki na vodovod, elektriko, telefon, medtem ko še nimajo izgrajenega javnega kanalizacijskega omrežja.

- STANOVANJSKA HIŠA

Kot je že iz same slike razvidno, je primerljiva nepremičnina v dobrem stanju, kar je posledica rednih vzdrževalnih del. Etažnost je P+N+M, zgrajena je bila 8 let kasneje kot ocenjevana, torej leta 1988.

Razlika med obema je v tem, da ima mansarda namesto fasadnega zaključnega sloja v celoti leseno preobleko in da je mogoče sama okolica hiše bolj ozelenjena.

V obravnavanem primeru sem v naslednjih korakih opravil prilagoditve za razliko v starosti objekta, neto površini in površini pripadajočega stavbnega zemljišča.

5.1.2 Ocena in izvedba prilagoditev

Sledi proces prilagoditve zaradi razlik med obravnavano in primerljivimi nepremičninami. Če se primerljive nepremičnine razlikujejo od obravnavane nepremičnine, so potrebne prilagoditve. Na ta način cenilec ugotovi, kolikšna bi bila verjetna prodajna cena ocenjevane nepremičnine, če bi imela enake lastnosti kot primerljiva nepremičnina. Prilagoditve na primerljivih nepremičninah se opravijo glede na obravnavano nepremičnino.

V postopku iskanja ustreznih prilagoditev mora cenilec preveriti različne lastnosti nepremičnine. Prilagoditve se opravi za vse lastnosti nepremičnine, ki naj bi za potencialnega kupca vplivale na vrednost nepremičnine.

Najpogosteje se v praksi uporabljajo prilagoditve (Pšunder, 2003, str. 99):

- funkcionalnost,
- opremljenost z inštalacijami,
- konstrukcijski material,
- nadstropje ocenjevane nepremičnine,
- dostopnost,
- orientiranost po straneh neba,
- hrupnost,
- urejenost soseske,
- možnost uporabe garaž avtomobilov in
- velikost funkcionalnega zemljišča.

Na podlagi teh ocen razlik med obravnavano in primerljivimi nepremičninami se izvedejo prilagoditve, ki so lahko izpostavljene tudi subjektivnim ocenam cenilca. K večji objektivnosti ocenjevanja prilagoditev, lahko pripomorejo kvalitetni podatki.

Kljub vsem zgoraj naštetim, sem v obravnavanem primeru opravil prilagoditve za razliko v starosti objekta, neto površini in površini pripadajočega zemljišča. Te prilagoditve sem izbral zato, ker je vpliv posamezne izbrane prilagoditve na končno oceno tržne vrednosti ocenjevane nepremičnine večji in tudi lažje ga ovrednotimo kot preostale. Preostale prilagoditve pa slonijo predvsem na izkušnjah cenilcev in so odvisne od posameznega primera cenitve, saj ni razvitega splošnega modela, ki bi ovrednotil te prilagoditve.

Preglednica 5: Primerjava med primerljivima in ocenjevano nepremičnino po metodi ocene tržne vrednosti na podlagi oglaševanih cen

ZNAČILNOSTI	OCENJEVANA ENOSTANOVANJSKA HIŠA	PRIMERLJIVI ENOSTANOVANJSKI HIŠI	
		Stari Grad	Mrtvice
oglaševana cena (EUR)		91 000	90 000
način financiranja	običajno	običajno	običajno
datum prodaje		v prodaji	v prodaji
cena na m ² (EUR/m ²)		379	391
neto površina (m ²)	229	240	230
površina zemljišča (m ²)	3764	3650	3324
stavbno zemljišče (m ²)	1740	1310	1054
kmetijsko zemljišče (m ²)	2044	2340	2270
leto izgradnje	1980	1975	1988

Prilagoditve

Prilagoditve se izražajo v absolutnih zneskih, v relativnih zneskih oziroma odstotkih. Ko razlika med ocenjevano in primerljivo nepremičnino niso velike, se uporabi splošne prilagoditve. Pri tem se uporabljajo metode v parih in pogosto regresijska analiza.

Za ocenjevano in obe primerljivi enostanovanjski hiši sem ugotavljal naslednje prilagoditve:

- **Prilagoditev glede na način financiranja**

V nadaljevanju predpostavim, da je bila oblika financiranja pri vseh primerljivih prodajah običajna.

- **Prilagodite glede na lokacijo**

V nadaljevanju predpostavim, da so vse primerljive nepremičnine na primerljivi lokaciji, zato razlike v lokaciji ne upoštevam.

- **Časovna prilagoditev in prilagoditev glede na datum prodaje**

Za vir teh dveh prilagoditev sem vzel letno poročilo geodetske uprave RS, ki je v svojem letnem poročilu zapisala, da cene nepremičnin vse od poletja 2008 dalje niso občutile bistvenega padca ali skoka, vendar ostajajo na enaki ravni. Tako časovna prilagoditev in prilagoditev glede na datum prodaje nista potrebni.

- **Prilagoditev po neto površini stavbe**

Vsako neto površino stavbe ocenjevane nepremičnine sem primerjal s primerljivimi. Razlike so minimalne, zato v tem primeru ni potrebno delati posebne prilagoditve za razliko v neto površini.

- **Prilagoditev glede na površino stavbnega zemljišča**

Površine stavbnega zemljišča so različne. Zato sem površino stavbnega zemljišča primerjal z neto površino objekta, in sicer za ocenjevano in primerljivi stanovanjski hiši.

Razmerje med površino stavbnega zemljišča in neto površino stanovanjske površine za:

- ocenjevano nepremičnino:

$$(1740 \text{ m}^2 / 229 \text{ m}^2) = 7,6 \text{ m}^2 \text{ površine stavbnega zemljišča na m}^2 \text{ neto stanovanjske površine}$$

- Stari Grad:

$$(1310 \text{ m}^2 / 240 \text{ m}^2) = 5,5 \text{ m}^2 \text{ površine stavbnega zemljišča na m}^2 \text{ neto stanovanjske površine}$$

Razlika med ocenjevano nepremičnino in prvo primerljivo nepremičnino je 2,1 m² površine stavbnega zemljišča na m² neto stanovanjske površine.

Prilagoditev stavbnega zemljišča je enak zmnožku razlike med ocenjevano nepremičnino in vrednostjo 1 m² stavbnega zemljišča. Ceno m² metra stavbnega zemljišča sem prevzel iz metode neposredne primerjave cen zemljišč, ki je bila opravljena v okviru metode stroškov. Ocenil sem, da je cena m² stavbnega zemljišča 16,4 EUR/m².

$$2,1 * 16,4 \text{ EUR/m}^2 = 34,4 \text{ EUR/m}^2$$

- **Prilagoditev glede na površino kmetijskega zemljišča**

Površina kmetijskega zemljišča je pri prvi primerljivi nepremičnini 2340 m². Ker je kmetijska površina prve primerljive nepremičnine večja od ocenjevane, izračunam le razliko in jo množim z

vrednostjo 1 m² kmetijskega zemljišča, ki sem jo prevzel iz metode neposredne primerjave cen podobnih zemljišč (1,5 EUR/m²). Ker pa je vpliv prilagoditve na površino kmetijskega zemljišča manjši od 1% glede na oceno celotne tržne vrednosti, ta bistveno ne vpliva na končno oceno tržne vrednosti. Zato prilagoditev glede na površino kmetijskega zemljišča zanemarimo.

- **Prilagoditev po starosti**

Za prilagoditev zaradi starosti enostanovanjske hiše predpostavim, da imajo enostanovanjske hiše celotno ekonomsko življenjsko dobo 90 let. Dejanska starost posamezne enostanovanjske hiše ni nujno enaka kronološki starosti.

Kronološka starost ocenjevana enostanovanjske hiše je 31 let. Zaradi rednega vzdrževanja ocenjujem dejansko starost objekta na 26 let.

Prva primerljiva nepremičnina je glede na ocenjevano enostanovanjsko hišo 5 let starejša, s kronološko dobo 36 let. Upoštevam, da kronološko starost primerljive nepremičnine prav tako zmanjšamo za 5 let na dejansko starost. Tako je dejanska starost prve primerljive enostanovanjske hiše enaka 31 let.

V prilagoditvi po starosti je upoštevan samo delež vrednosti objekta, ki sem jo prevzel iz metode stroškov in znaša 74% vrednosti celotne nepremičnine.

$$(5 \text{ let} / 90 \text{ let}) * 0,74 = 4,0 \%$$

Končno prilagoditev je zmnožek prilagoditve in vrednosti 1 m² ocenjevana enostanovanjske hiše, ki za prvo primerljivo nepremičnino znaša 379 EUR/m².

$$0,04 * 379 \text{ EUR/m}^2 = 15,2 \text{ EUR/m}^2$$

IZRAČUN PRILAGODITEV NA DRUGI PRIMERLJIVI NEPREMIČNINI

- **Prilagoditev glede na površino stavbnega zemljišča**

Razmerje med površino stavbnega zemljišča in neto površino stanovanjske površine za:

- ocenjevano nepremičnino:

$$(1740 \text{ m}^2 / 229 \text{ m}^2) = 7,6 \text{ m}^2 \text{ površine stavbnega zemljišča na m}^2 \text{ neto stanovanjske površine}$$

- Mrtvice:

$$(1054 \text{ m}^2 / 229 \text{ m}^2) = 4,6 \text{ m}^2 \text{ površine stavbnega zemljišča na m}^2 \text{ neto stanovanjske površine}$$

Razlika med ocenjevano nepremičnino in prvo primerljivo nepremičnino je 3 m^2 površine stavbnega zemljišča na m^2 neto stanovanjske površine.

Prilagoditev stavbnega zemljišča je enak zmnožku razlike med ocenjevano nepremičnino in vrednostjo 1 m^2 zazidanega zemljišča. Ceno m^2 metra stavbnega zemljišča sem prevzel iz metode neposredne primerjave cen zemljišč, ki je bila opravljena v okviru metode stroškov. Ocenil sem, da je cena m^2 stavbnega zemljišča $16,4 \text{ EUR/m}^2$.

$$3,0 * 16,4 \text{ EUR/m}^2 = 49,2 \text{ EUR/m}^2$$

- **Prilagoditev glede na površino kmetijskega zemljišča**

Površina kmetijskega zemljišča je pri drugi primerljivi nepremičnini 1054 m^2 . Ker je kmetijska površina druge primerljive nepremičnine večja od ocenjevane, izračunam le razliko in jo množim z vrednostjo 1 m^2 kmetijskega zemljišča, ki sem jo prevzel iz metode neposredne primerjave cen podobnih zemljišč ($1,5 \text{ EUR/m}^2$), ki je bila opravljena v metodi stroškov. Ker pa je vpliv prilagoditve na površino kmetijskega zemljišča manjše od 1% glede na oceno celotne tržne vrednosti, ta bistveno ne vpliva na končno oceno tržne vrednosti. Zato prilagoditev glede na površino kmetijskega zemljišča zanemarimo.

- **Prilagoditev po starosti**

Kronološka starost ocenjevane enostanovanjske hiše je 31 let. Zaradi rednega vzdrževanja ocenjujem dejansko starost objekta na 26 let.

Druga primerljiva nepremičnina je bila dograjena leta 1988. Ocenjujem, da je dejanska starost enaka kronološki starosti, ki znaša 23 let.

V prilagoditvi po starosti je upoštevan delež vrednosti objekta, ki sem jo prevzel iz metode stroškov in znaša 74% vrednosti celotne vrednosti nepremičnine.

$$(3 \text{ leta} / 90 \text{ let}) * 0,74 = 2,5 \%$$

Končno prilagoditev je zmnožek prilagoditve in vrednosti 1 m^2 ocenjevanega objekta, ki za prvo primerljivo nepremičnino znaša 391 EUR/m^2 .

$$0,025 * 391 \text{ EUR/m}^2 = 9,8 \text{ EUR/m}^2$$

Opravljene prilagoditve na prvi način so prikazane s pomočjo spodnje tabele:

Preglednica 6: Posamezna prilagoditev po metodi ocene tržne vrednosti na podlagi oglaševanih cen

PRILAGODITEV GLEDE NA:	PRIMERLJIVI ENOSTANOVANJSKI HIŠI	
	Stari Grad	Mrtvice
način financiranja	0	0
lokacijo	0	0
datum prodaje	0	0
časovna prilagoditev	0	0
kmetijsko zemljišče	0	0
neto površina (EUR/m^2)	0	0
površino stavbnega zemljišča (EUR/m^2)	+ 34,4	+ 49,2
starost (EUR/m^2)	+ 15,2	- 9,8

Cilj računa prilagoditev je cilj vzpostavitev obeh primerljivih nepremičnin na primerljivost z ocenjevano nepremičnino. Tako pri računu vrednosti skupne prilagoditve od vrednosti cene na m^2 posamezne primerljive nepremičnine (EUR/m^2) ustrezno prištejemo oziroma odštejemo posamezne izračunane vrednosti prilagoditev.

Preglednica 7: Vpliv prilagojene vrednosti na neto površino po metodi ocene tržne vrednosti na podlagi oglaševanih cen

ZNAČILNOSTI	PRIMERLJIVI ENOSTANOVANJSKI HIŠI	
	Stari Grad	Mrtvice
oglaševana cena (EUR)	91 000	90 000
neto površina (m ²)	240	230
cena m ² (EUR/m ²)	379	391
prilagoditev (EUR/m ²)	+ 49,6	+ 39,4
prilagojena vrednost (EUR/m ²):	428,6	430,4
prilagojena vrednost primerljivih nepremičnin (EUR)	98 149	98 561

Prilagojeno ceno posamezne primerljive nepremičnine sem s posamezno prilagoditvijo ocenil glede na lastnosti ocenjevane nepremičnine. Tako sem ocenil prilagojeno vrednost posamezne primerljive nepremičnine.

Če upoštevam povprečno prilagojeno vrednost na enoto, to je 429,5 EUR/m² ali približno 429 EUR/m², potem je ocenjevana tržna vrednost ocenjevane enaka produktu neto površini ocenjevane enostanovanjske hiše in povprečne prilagojene vrednosti:

$$229 \text{ m}^2 * 429 \text{ EUR/m}^2 = 98 241 \text{ EUR}$$

Ocena tržne vrednosti ocenjevane nepremičnine po metodi ocene tržne vrednosti na podlagi oglaševanih cen

Po metodi neposredne primerjave cen podobnih nepremičnin, katere podatke sem dobil iz baze oglaševanih prodaj, za končno tržno vrednost ocenjevane nepremičnine ocenjujem vrednost 98 000 EUR.

II. OCENA TRŽNE VREDNOSTI NA PODLAGI PRODAJNIH CEN

Za oceno tržne vrednosti sem uporabil tudi podatke s spletne strani Evidence trga nepremičnin. Tu se beležijo opravljene transakcije z nepremičninami v posameznem časovnem obdobju, z vsemi podatki o prodani nepremičnini in detajlih opravljenega posla. Oceno tržne vrednosti ocenjevane nepremičnine dobim s pomočjo analize opravljenih tržnih transakcij s primerljivimi nepremičninami. Gre za omejeno časovno obdobje na obravnavanem območju Kostanjevice na Krki, Brežic, Krškega in Sevnice. Za izbiro ustreznih primerljivih nepremičnine sem analiziral preko 300 zbranih podatkov opravljenih transakcij na že omenjenem obravnavanem območju. Z analizo in dodatnim urejanjem sem izbral več primerov primerljivih nepremičnin, glede na pridobljene podatke o sami nepremičnini iz izbrane baze podatkov. Pri posamezni primerljivi enostanovanjski hiši sem preveril tudi pripadajoče zemljišče. Iskal sem primerljivo nepremičnino, ki je imelo tako stavbno kot tudi kmetijsko zemljišče. Posamezne primerljive nepremičnine sem ročno preverjal na <http://www.geoprostor.net/PisoPortal/vstopi.aspx> s pomočjo podatka o parcelni številki, ki je bila evidentirana poleg posamezne opravljene transakcije. Zbiral sem tudi podatke o namembnosti in velikosti pripadajočega zemljišča primerljive nepremičnine. Izmed vseh zbranih nepremičnin, sem izbral naslednji dve primerljivi nepremičnini na primerljivi lokaciji:

Preglednica 8: Primerljive enostanovanjske hiše iz Evidenc trga nepremičnin, dne 25. 4. 2011

NASELJE	LETO IZGRADNJE (leto)	POVRSINA ZEMLJIŠČA (m ²)	NETO POVRSINA (m ²)	POGODBE NA CENA (EUR)	EUR /m ²
NOVI GRAD (tretja primerljiva stanovanjska hiša)	1987	3419	250	80 000	320
VELIKI DOL (četrtja primerljiva stanovanjska hiša)	1980	3410	220	70 000	318
Kostanjevica na Krki (ocenjevana stanovanjska hiša)	1980	3764	229		

OPIS PRIMERLJIVIH NEPREMIČNIN

NOVI GRAD – TRETJA PRIMERLJIVA NEPREMIČNINA



Slika 8: Primerljiva nepremičnina Novi Grad

- LOKACIJA

Lokacija je od bližnjega mesta oddaljena približno 8 km. Bližji večji mesti z ustrežno infrastrukturo sta Sevnica in Radeče. Sama lokacija primerljive nepremičnine je na gričevnatem pobočju nad reko Savo in je primerljiva z ocenjevano, tako po nadmorski višini, kot po velikosti pripadajočega zemljišča.

- ZEMLJIŠČE

Na zemljišču je v ospredju postavljena enostanovanjska hiša, v ozadju pa je njiva za zelenjavo. 3419 m² veliko zemljišče je opremljeno s komunalni priključki, razen kanalizacijskega omrežja, ker se uporablja lastna greznica. Poleg stanovanjske hiše je na zemljišču še dodatna garaža in pa manjša zunanja shramba za hranjenje ozimnice in orodja.

- STANOVANJSKA HIŠA

Enostanovanjska hiša je bila zgrajena 7 let kasneje od ocenjevane, leta 1987. Neto površina skupno znaša 250 m². Po zunanjem izgledu je primerljiva enostanovanjska hiša primerljiva z ocenjevano, tako po videzu kot obliki. V hiši so napeljene vse potrebne strojne in elektro inštalacije, ki so dopolnjene z internetno povezano. Enostanovanjska hiša ima tudi balkon in zunaj že omenjen dodatni parkirni prostor za avtomobil.

VELIKI DOL – ČETRTA PRIMERLJIVA NEPREMIČNINA



Slika 9: Primerljiva nepremičnina Veliki Dol

- LOKACIJA

Lokacija je oddaljena 8 km od Krškega. Večino potrebne infrastrukture je v Brestanici, z osnovno šolo, trgovinami in zdravstvenim domom. Okolica primerljive nepremičnine je na bolj ravninskem terenu kot je ocenjevana nepremičnina, vendar ocenjujem, da to bistveno ne vpliva na primerljivost lokacije. Oddaljenost od glavne ceste je približno 100 m, tako to ne predstavlja problem za dostop do prometnice.

- ZEMLJIŠČE

Površina zemljišče je 3410 m² in je primerljivo z ocenjevanim zemljiščem. Večinoma je zatravljeno in posajeno s sadnim drevjem ali grmičevjem. Rahle nagnjenosti terena je vplivala na postavitev enostanovanjske hiše na ta način, da je kletna stran deloma vkopana in služi kot shramba. Zemljišče je opremljeno z vsemi komunalnimi priključki in ima lastno kanalizacijsko omrežje z greznico.

- STANOVANJSKA HIŠA

Stanovanjska hiša z neto površino 220 m² je bila zgrajena leta 1980, zato je bil del nje že adaptiran, vendar ocenjujem da je kljub temu enostanovanjska hiša primerljiva z ocenjevano. Streha je bila prekrita v obdobju 10 let po izgradnji, zaradi ureditve dodatnega bivalnega prostora na podstrešju v današnjo mansardo. Fasada je ustrezno toplotno izolirana v zaključnem belem sloju. Za vhod v enostanovanjsko hišo prečkamo približno 15 m² terase. Ob desni strani vhoda na dvorišče je lesena konstrukcija, ki predstavlja dodaten parkirni prostor.

Za oceno tržne vrednosti po metodi neposredne primerjave cen podobnih nepremičnin je potrebno glede na izbrane primerljive nepremičnine narediti ustrezne prilagoditve, s katerim uskladimo ocenjevano in primerljivi nepremičnini in tako ocenimo tržno vrednost ocenjevane nepremičnine. Zato sem v naslednjih korakih opravil prilagoditve za razliko v starosti objekta, neto površini in površini pripadajočega zazidljivega zemljišča.

Preglednica 9: Primerjava med primerljivima in ocenjevano po metodi ocene tržne vrednosti na podlagi prodajnih cen

ZNAČILNOSTI	OCENJEVANA ENOSTANOVANJSKA HIŠA	PRIMERLJIVI ENOSTANOVANJSKI HIŠI	
		Novi grad	Veliki Dol
prodajna cena		80 000	70 000
način prodaje		prosti trg	prosti trg
cena na m ² (EUR/m ²)		320	318
neto površina (m ²)	229	250	220
površin zemljišča (m ²)	3764	3419	3410
stavbno zemljišče (m ²)	1740	1019	1290
kmetijsko zemljišče (m ²)	2024	2400	2120
leto izgradnje	1980	1987	1980

Prilagoditve

Prilagoditve se izražajo v absolutnih zneskih, v relativnih zneskih oziroma odstotkih v primeru. Ko razlika med ocenjevano in primerljivo nepremičnino niso velike, se uporabi splošne prilagoditve. Pri tem se uporabljajo metode v parih in pogosto regresijska analiza.

Za ocenjevano in obe primerljivi enostanovanjski hiši sem ugotavljal naslednje prilagoditve:

- **Prilagoditev glede na način financiranja**

V nadaljevanju predpostavimo, da je bila oblika financiranja pri vseh primerljivih prodajah običajna.

- **Prilagodite glede na lokacijo**

V nadaljevanju predpostavimo, da so vse primerljive nepremičnine na primerljivi lokaciji, zato je ne upoštevamo.

- **Časovna prilagoditev in prilagoditve glede na datum prodaje**

Geodetska uprava RS je v svojem letnem poročilu zapisala, da cene nepremičnin vse od poletja 2008 dalje niso občutile bistvenega padca ali skoka, vendar ostajajo na enaki ravni. Tako časovna prilagoditev in prilagoditev glede na datum prodaje nista potrebni.

- **Prilagoditev glede na neto površino stavbe**

Vsako neto površino zemljišč ocenjevane nepremičnine primerjal z primerljivimi. Razlike so minimalne, zato v tem primeru ni potrebno delati posebne prilagoditve za razliko v neto površini.

- **Prilagoditev glede na površino stavbnega zemljišča**

Tu sem površino stavbnega zemljišča primerjal z neto površino stanovanjskih hiš in sicer za ocenjevano in primerljivi enostanovanjski hiši.

Razmerje med površino stavbnega zemljišča in neto površino stavbe za:

- ocenjevano nepremičnino:
 $(1740 \text{ m}^2 / 229 \text{ m}^2) = 7,6 \text{ m}^2$ površine stavbnega zemljišča na m^2 neto stanovanjske površine
- Novi Grad:
 $(1019 \text{ m}^2 / 250 \text{ m}^2) = 4,1 \text{ m}^2$ površine stavbnega zemljišča na m^2 neto stanovanjske površine

Razlika med ocenjevano in prvo primerljivo nepremičnino je $3,5 \text{ m}^2$ površine stavbnega zemljišča na m^2 neto stanovanjske površine.

Prilagoditev stavbnega zemljišča je enak zmnožku razlike med ocenjevano nepremičnino in vrednostjo 1 m^2 stavbnega zemljišča. Ceno m^2 metra stavbnega zemljišča sem prevzel iz metode neposredne primerjave cen zemljišč, ki je bila opravljena v okviru metode stroškov. Ocenil sem, da je cena m^2 stavbnega zemljišča $16,14 \text{ EUR/m}^2$.

$$3,5 * 16,14 \text{ EUR/m}^2 = 57,4 \text{ EUR/m}^2$$

- **Prilagoditev glede na površino kmetijskega zemljišča**

Površina kmetijskega zemljišča je pri tretji primerljivi nepremičnini 2400 m^2 . Ker je kmetijska površina tretje primerljive nepremičnine večja od ocenjevane, izračunam le razliko med njima in jo množim z vrednostjo 1 m^2 kmetijskega zemljišča, ki sem jo prevzel iz metode neposredne primerjave cen podobnih zemljišč ($1,5 \text{ EUR/m}^2$), ki je bila opravljena v metodi stroškov. Ker pa je vpliv

prilagoditve na površino kmetijskega zemljišča manjša od 1% glede na oceno celotne tržne vrednosti, ta bistveno ne vpliva na končno oceno tržne vrednosti. Zato prilagoditev glede na površino kmetijskega zemljišča zanemarimo.

- **Prilagoditev po starosti**

Za prilagoditev zaradi starosti enostanovanjske hiše predpostavimo, da imajo enostanovanjske hiše celotno ekonomska življenjsko dobo 90 let. Določil sem tudi, da kronološka starost posamezne enostanovanjske hiše ni nujno enaka efektivni starosti.

Kronološka starost ocenjevane enostanovanjske hiše je 31 let. Zaradi rednega vzdrževanja ocenjujem dejansko starost enostanovanjske hiše na 26 let.

Tretja primerljiva nepremičnina je bila dograjena leta 1987 in je 3 let mlajša od ocenjevane nepremičnine. Določil sem, da je dejanska starost tretje primerljive enostanovanjske hiše enaka kronološki starosti, ki znaša 24 let. Ekonomska življenjska doba enostanovanjske hiše je 90 let.

V prilagoditvi po starosti je upoštevan samo delež vrednosti objekta, ki sem jo prevzel iz metode stroškov in znaša 74% vrednosti celotne nepremičnine.

$$(2 \text{ leti} / 90 \text{ let}) * 0,74 = 1,6 \%$$

Končna prilagoditev po starosti za trejo primerljivo nepremičnino je zmnožek prilagoditve in vrednosti 1 m^2 ocenjevanega objekta, ki za tretjo primerljivo nepremičnino znaša 320 EUR/m^2 .

$$0,016 * 320 \text{ EUR/m}^2 = 5,12 \text{ EUR/m}^2$$

IZRAČUN PRILAGODITEV NA ČETRTO PRIMERLJIVI NEPREMIČNINI

- **Prilagoditev glede na površino stavbnega zemljišča**

Tu sem površino stavbnega zemljišča primerjal z neto površino stanovanjskih hiš in sicer za ocenjevano in primerljivi stanovanjski hiši.

Razmerje med površino stavbnega zemljišča in neto površino enostanovanjske hiše za:

- ocenjevano nepremičnino:
 $(1740 \text{ m}^2 / 229 \text{ m}^2) = 7,6 \text{ m}^2$ površine stavbnega zemljišča po m^2 neto stanovanjske površine
- Veliki Dol:
 $(1290 \text{ m}^2 / 220 \text{ m}^2) = 5,8 \text{ m}^2$ površine stavbnega zemljišča po m^2 neto stanovanjske površine

Razlika med ocenjevano in četrto primerljivo nepremičnino je $1,8 \text{ m}^2$ površine stavbnega zemljišča na m^2 neto stanovanjske površine.

Prilagoditev stavbnega zemljišča je enak zmnožku razlike med ocenjevano nepremičnino in vrednostjo 1 m^2 stavbnega zemljišča. Ceno m^2 stavbnega zemljišča sem prevzel iz metode neposredne primerjave cen zemljišč, ki je bila opravljena v okviru metode stroškov. Ocenil sem, da je cena m^2 stavbnega zemljišča $16,4 \text{ EUR/m}^2$.

$$1,8 * 16,4 \text{ EUR/m}^2 = 29,5 \text{ EUR/m}^2$$

- **Prilagoditev glede na površino kmetijskega zemljišča**

Površina kmetijskega zemljišča je pri četrto primerljivi nepremičnini 2120 m^2 . Ker je kmetijska površina četrte primerljive nepremičnine večja od ocenjevane, izračunam le razliko in jo množim z vrednostjo 1 m^2 kmetijskega zemljišča, ki sem jo prevzel iz metode neposredne primerjave cen podobnih zemljišč ($1,5 \text{ EUR/m}^2$), ki je bila opravljena v metodi stroškov. Ker pa je vpliv prilagoditve na površino kmetijskega zemljišča manjša od 1% glede na oceno celotne tržne vrednosti, ta bistveno ne vpliva na končno oceno tržne vrednosti. Zato prilagoditev glede na površino kmetijskega zemljišča zanemarimo.

- **Prilagoditev po starosti**

Za prilagoditev zaradi starosti enostanovanjske hiše predpostavimo, da imajo enostanovanjske hiše celotno ekonomska življenjsko dobo 90 let. Določil sem tudi, da kronološka starost posamezne enostanovanjske hiše ni nujno enaka efektivni starosti.

Kronološka starost ocenjevane enostanovanjske hiše je 31 let. Zaradi rednega vzdrževanja zmanjšam kronološko starost za 5 let na dejansko starost. tako dobim dejansko starost objekta s 26 leti.

Četrta primerljiva nepremičnina ima enako kronološko starost kot ocenjevana, kar pomeni, da sta bili zgrajeni istega leta, 1988. Zato prilagoditev po starosti ni potrebna in je enaka 0.

Vse izračunane prilagoditev na drugi način so prikazane s pomočjo spodnje tabele:

Preglednica 10: Posamezne prilagoditve po metodi ocene tržne vrednosti na podlagi prodajnih cen

PRILAGODITEV GLEDE NA:	PRIMERLJIVI ENOSTANOVANJSKI HIŠI	
	Novi Grad	Veliki Dol
način financiranja	0	0
lokacijo	0	0
datum prodaje	0	0
časovna prilagoditev	0	0
kmetijsko zemljišče	0	0
neto površina (EUR/m ²)	0	0
površino zazidljivega zemljišča (EUR/m ²)	+ 57,4	+ 29,5
starost (EUR/m ²)	- 5,12	0

Cilj računa prilagoditev je cilj vzpostavitev obeh primerljivih nepremičnin na primerljivost z ocenjevano nepremičnino. Tako pri računu vrednosti skupne prilagoditve od vrednosti cene na m² posamezne primerljive nepremičnine (EUR/m²), ustrezno prištejemo oziroma odštejemo posamezne elemente prilagoditev.

Preglednica 11: Prilagojena vrednost po neto stanovanjski površini po metodi ocene tržne vrednosti na podlagi prodajnih cen

ZNAČILNOSTI	PRIMERLJIVI ENOSTANOVANJSKI HIŠI	
	Novi Grad	Veliki Dol
oglaševana cena (EUR)	80 000	70 000
neto površina (m ²)	250	220
cena m ² (EUR/m ²)	320	318
prilagoditev (EUR/m ²)	+ 52,3	+ 29,5
prilagojena vrednost (EUR/m ²):	372,3	347,5
prilagojena vrednost primerljive nepremičnine (EUR)	85 257	79 578

Prilagojeno ceno posamezne primerljive nepremičnine sem s posamezno prilagoditvijo ocenili glede na lastnosti ocenjevane nepremičnine. Tako sem ocenil prilagojeno vrednost posamezne primerljive nepremičnine.

Če upoštevam povprečno prilagojeno vrednost na enoto, to je 359,9 EUR/m² ali približno 360 EUR/m², potem je ocenjevana tržna vrednost ocenjevane enaka produktu neto površini ocenjevane enostanovanjske hiše in povprečne prilagojene vrednosti:

$$229 \text{ m}^2 * 360 \text{ EUR/m}^2 = 82 440 \text{ EUR}$$

Končna ocena tržne vrednosti ocenjevane nepremičnine po metodi ocene tržne vrednosti na podlagi prodajnih cen

Po metodi neposredne primerjave cen podobnih nepremičnin, katere podatke sem dobil iz baze evidence trga nepremičnin, za končno tržno vrednost ocenjevane nepremičnine ocenjujem tržno vrednost na 82 000 EUR.

5.1.4 Tržna vrednost po metodi neposredne primerjave cen podobnih nepremičnin

Tržno vrednost ocenjevane nepremičnine po metodi primerjave sem ocenil na dva različna načina, razlika je bila le v pridobitve izhodiščnih podatkov, za katero sem uporabil dve različni bazi podatkov. Pri obeh sem uporabil enak način določanja posameznih prilagoditev. Dokazal sem tudi začetna predvidevanja, da so oglaševane ponudbe postavljene za nekaj odstotkov višje v primerjavi z dejanskimi prodajnimi cenami. Kot končno tržno vrednost ocenjevane nepremičnine po metodi neposredne primerjave cen podobnih nepremičnin sem izbral tržno vrednost 82 000 EUR. Razlog za to je predvsem v tem, da ta ocena tržne vrednosti temelji na realiziranih prodajah v bližnji preteklosti. Z izbrano tržno vrednostjo po metodi ocene tržne vrednosti na podlagi prodajnih cen se tudi najbolje opiše tržno vrednost ocenjevane nepremičnine, ki bi jo ta dosegla na obravnavanem trgu nepremičnin.

5.2 Metoda stroškov

5.2.1 Določitev nadomestitvenih stroškov ocenjevane enostanovanjske hiše

Za namen izračuna nadomestitvenih stroškov sem uporabil spletno stran <http://www.peg-online.net/> in iz nje pridobil podatke za izračun nadomestitvenih stroškov več primerljivih objektov. Primerljive objekte sem iskal glede na neto površino in ujemajočo etažnost z ocenjevano enodružinsko hišo. Tako sem izbral naslednje:

PRIMERLJIVI OBJEKT 1

Preglednica 12: Posamezni stroški gradnje na prvem primerljivem objektu

Naziv objekta			
Enodružinska stanovanjska hiša (K+P+M, 100 m²), S.S.			
Kratek opis objekta:			
Enodružinska stanovanjska hiša kot samostoječa stavba s poševno streho/delno izkoriščena mansarda, K+P+M(delno), 100m ² stanovanjske površine, srednji cenovni razred			
visina		2,70	
k bruto/neto		1,16	
k bruto/uporabna		2,30	
Ocena površin in prostornin:			
		od	do
Uporabna površina		100 m ²	100 m ²
Neto tlorisna površina		198 m ²	198 m ²
Bruto tlorisna površina		230 m ²	230 m ²
Bruto prostornina		621 m ³	621 m ³
GOI (300+400-470)	100,0 %	159.672,90 €	159.672,90 €
Vrednost GOI za m ² neto površine		805,31 €	805,31 €
Vrednost GOI za m ² bruto pozidane površine		694,23 €	694,23 €
100 ZEMLJIŠČE - PARCELA	0,0 %	0,00 €	0,00 €

se nadaljuje...

... nadaljevanje Preglednice 12

200	PRIPRAVA IN UREDITEV ZEMLJIŠČA	0,0 %	0,00 €	0,00 €
310	Gradbena jama		2.874,11	2.874,11
		1,8 %	€	€
320	Temeljenje in plošče nad tlemi		4.949,86	4.949,86
		3,1 %	€	€
330	Zunanje stene		39.279,53	39.279,53
		24,6 %	€	€
340	Notranje stene		27.783,08	27.783,08
		17,4 %	€	€
350	Stropi		24.270,28	24.270,28
		15,2 %	€	€
360	Streha		13.412,52	13.412,52
		8,4 %	€	€
370	Vgrajeni, fiksno pritrjeni konstrukcijski elementi		2.395,09	2.395,09
		1,5 %	€	€
390	Ostala dela pri gradbeni konstrukciji		2.395,09	2.395,09
		1,5 %	€	€
300	GRADBENA KONSTRUKCIJA		117.359,5	117.359,5
		73,5 %	8 €	8 €
410	Kanalizacija, vodovod in plinovod		12.614,16	12.614,16
		7,9 %	€	€
420	Ogrevalne naprave		19.160,75	19.160,75
		12,0 %	€	€
430	Prezračevalne instalacije in klimatizacija		0,00 €	0,00 €
440	Elektroinstalacije		10.538,41	10.538,41
		6,6 %	€	€
450	Telekomunikacijske in informacijske naprave		0,00 €	0,00 €
		0,0 %	0,00 €	0,00 €
460	Transportne naprave		0,00 €	0,00 €
		0,0 %	0,00 €	0,00 €
470	Posebna namenska oprema in naprave		1.756,40	1.756,40
*		1,1 %	€	€
480	Centralno nadzorni sistemi		0,00 €	0,00 €
		0,0 %	0,00 €	0,00 €
490	Ostala dela pri instalacijskih delih		0,00 €	0,00 €
		0,0 %	0,00 €	0,00 €
400	INSTALACIJE		44.069,72	44.069,72
		27,6 %	€	€
			13.572,20	13.572,20
500	ZUNANJA UREDITEV	8,5 %	€	€
			3.033,79	3.033,79
600	OPREMA IN UMETNINE	1,9 %	€	€
			3.269,59	3.269,59
710	Vrednost načrtov arhitekture	2,0 %	€	€
			1.771,03	1.771,03
720	Vrednost načrtov gradbenih konstrukcij	1,1 %	€	€
730	Vrednost načrtov strojnih instalacij	0,6 %	885,51 €	885,51 €
740	Vrednost načrtov električnih instalacij	0,6 %	885,51 €	885,51 €
			6.307,08	6.307,08
750	Vrednost ostalih načrtov, elaboratov, ...	4,0 %	€	€
			12.109,59	12.109,59
790	Upravljanje in vodenje projekta, stroški financiranja projekta, raziskave in preiskave	7,6 %	€	€
			25.228,32	25.228,32
700	DODATNI GRADBENI STROŠKI	15,8 %	€	€
		127,3 %	203.263,6	203.263,6
	SKUPAJ	3 %	0 €	0 €
	(vse cene so brez DDV)		694,23 €	694,23 €
			159.672,9	159.672,9
			0 €	0 €

PRIMERLJIVI OBJEKT 2

Preglednica 13: Posamezni stroški gradnje na drugem primerljivem objektu

Naziv objekta			
Enodružinska stanovanjska hiša (K+P+M, 120m²), S.S.			
Kratek opis objekta:			
Enodružinska stanovanjska hiša kot samostoječa stavba s poševno streho/delno izkoriščena mansarda, K+P+M(delno), 120m ² stanovanjske površine, srednji cenovni razred			
visina	2,80		
k bruto/neto	1,16		
k bruto/uporabna	2,10		
Ocena površin in prostornin:			
	od	do	
Uporabna površina	120 m ²	120 m ²	
Neto tlorisna površina	217 m ²	217 m ²	
Bruto tlorisna površina	252 m ²	252 m ²	
Bruto prostornina	706 m ³	706 m ³	
GOI (300+400-470)	100,0 %	171.891,72 €	171.891,72 €
Vrednost GOI za m ² neto površine		791,25 €	791,25 €
Vrednost GOI za m ² bruto pozidane površine		682,11 €	682,11 €
ZEMLJIŠČE - PARCELA	0,0 %	0,00 €	0,00 €
PRIPRAVA IN UREDITEV			
ZEMLJIŠČA	0,0 %	0,00 €	0,00 €
Gradbena jama	1,8 %	3.094,05 €	3.094,05 €
Temeljenje in plošče nad tlemi	3,1 %	5.328,64 €	5.328,64 €
Zunanje stene	24,5 %	42.113,47 €	42.113,47 €
Notranje stene	17,3 %	29.737,27 €	29.737,27 €
Stropi	15,2 %	26.127,54 €	26.127,54 €
Streha	8,3 %	14.267,01 €	14.267,01 €
Vgrajeni, fiksno pritrjeni konstrukcijski elementi	1,9 %	3.265,94 €	3.265,94 €
Ostala dela pri gradbeni konstrukciji	1,9 %	3.265,94 €	3.265,94 €
GRADBENA KONSTRUKCIJA	74,0 %	127.199,87 €	127.199,87 €

se nadaljuje...

...nadaljevanje Preglednice 13

Kanalizacija, vodovod in plinovod		13.579,45	13.579,45
	7,9 %	€	€
Ogrevalne naprave		20.111,33	20.111,33
	11,7 %	€	€
Prezračevalne instalacije in klimatizacija		0,00 €	0,00 €
Elektroinstalacije		11.001,07	11.001,07
	6,4 %	€	€
Telekomunikacijske in informacijske naprave		0,00 €	0,00 €
	0,0 %	€	€
Transportne naprave		0,00 €	0,00 €
	0,0 %	€	€
Posebna namenska oprema in naprave		1.890,81	1.890,81
	1,1 %	€	€
Centralno nadzorni sistemi		0,00 €	0,00 €
	0,0 %	€	€
Ostala dela pri instalacijskih delih		0,00 €	0,00 €
	0,0 %	€	€
INSTALACIJE		46.582,66	46.582,66
	27,1 %	€	€
ZUNANJA UREDITEV		14.610,80	14.610,80
	8,5 %	€	€
OPREMA IN UMETNINE		3.265,94	3.265,94
	1,9 %	€	€
Vrednost načrtov arhitekture		3.519,79	3.519,79
	2,0 %	€	€
Vrednost načrtov gradbenih konstrukcij		1.906,55	1.906,55
	1,1 %	€	€
Vrednost načrtov strojnih instalacij		953,28 €	953,28 €
	0,6 %	€	€
Vrednost načrtov električnih instalacij		953,28 €	953,28 €
	0,6 %	€	€
Vrednost ostalih načrtov, elaboratov, ...		6.789,72	6.789,72
	4,0 %	€	€
Upravljanje in vodenje projekta, stroški financiranja projekta, raziskave in preiskave		13.036,27	13.036,27
	7,6 %	€	€
		27.158,89	27.158,89
DODATNI GRADBENI STROŠKI		€	€
	15,8 %	€	€
VSE SKUPAJ 300 do 700		218.818,1	218.818,1
	127,3 %	6 €	6 €
(vse cene so brez DDV)		682,11 €	682,11 €
		171.891,7	171.891,7
		2 €	2 €

PRIMERLJIVI OBJEKT 3

Preglednica 14: Posamezni stroški gradnje na tretjem primerljivem objektu

Naziv objekta				
Enodružinska stanovanjska hiša (K+P+1N+M, 150m²), S.S.				
Kratek opis objekta:				
Enodružinska stanovanjska hiša kot samostoječa stavba s poševno streho/delno izkoriščena mansarda, K+P+1N+M(delno), 150m ² stanovanjske površine, srednji cenovni razred				
visina		2,80		
k bruto/neto		1,16		
k bruto/uporabna		1,50		
Ocena površin in prostornin:				
		od	do	
Uporabna površina		150 m ²	150 m ²	
Neto tlorisna površina		194 m ²	194 m ²	
Bruto tlorisna površina		225 m ²	225 m ²	
Bruto prostornina		630 m ³	630 m ³	
GOI (300+400-470)	100,0 %	158.841,00 €	158.841,00 €	
Vrednost GOI za m ² neto površine		818,91 €	818,91 €	
Vrednost GOI za m ² bruto pozidane površine		705,96 €	705,96 €	
		od	do	
100 ZEMLJIŠČE - PARCELA	0,0 %	0,00 €	0,00 €	
200 PRIPRAVA IN UREDITEV ZEMLJIŠČA	0,0 %	0,00 €	0,00 €	
310	Gradbena jama	1,4 %	2.223,77 €	2.223,77 €
320	Temeljenje in plošče nad tlemi	2,3 %	3.653,34 €	3.653,34 €
330	Zunanje stene	27,6 %	43.840,12 €	43.840,12 €
340	Notranje stene	17,2 %	27.320,65 €	27.320,65 €
350	Stropi	15,6 %	24.779,20 €	24.779,20 €
360	Streha	5,7 %	9.053,94 €	9.053,94 €
370	Vgrajeni, fiksno pritrjeni konstrukcijski elementi	2,1 %	3.335,66 €	3.335,66 €
390	Ostala dela pri gradbeni konstrukciji	2,1 %	3.335,66 €	3.335,66 €
300 GRADBENA KONSTRUKCIJA		74,0 %	117.542,34 €	117.542,34 €

se nadaljuje...

...nadaljevanje Preglednice 14

410	Kanalizacija, vodovod in plinovod		12.230,76	12.230,76
		7,7 %	€	€
420	Ogrevalne naprave		18.902,08	18.902,08
		11,9 %	€	€
430	Prezračevalne instalacije in klimatizacija	0,0 %	0,00 €	0,00 €
440	Elektroinstalacije		10.165,82	10.165,82
		6,4 %	€	€
450	Telekomunikacijske in informacijske naprave	0,0 %	0,00 €	0,00 €
460	Transportne naprave	0,0 %	0,00 €	0,00 €
470	Posebna namenska oprema in naprave			
*		1,1 %	1.747,25 €	1.747,25 €
480	Centralno nadzorni sistemi	0,0 %	0,00 €	0,00 €
490	Ostala dela pri instalacijskih delih	0,0 %	0,00 €	0,00 €
400	INSTALACIJE		43.045,91	43.045,91
		27,1 %	€	€
			13.501,49	13.501,49
500	ZUNANJA UREDITEV	8,5 %	€	€
600	OPREMA IN UMETNINE	1,9 %	3.017,98 €	3.017,98 €
710	Vrednost načrtov arhitekture	2,0 %	3.252,56 €	3.252,56 €
720	Vrednost načrtov gradbenih konstrukcij	1,1 %	1.761,80 €	1.761,80 €
730	Vrednost načrtov strojnih instalacij	0,6 %	880,90 €	880,90 €
740	Vrednost načrtov električnih instalacij	0,6 %	880,90 €	880,90 €
750	Vrednost ostalih načrtov, elaboratov, ...	4,0 %	6.274,22 €	6.274,22 €
	Upravljanje in vodenje projekta, stroški financiranja projekta,		12.046,50	12.046,50
790	raziskave in preiskave	7,6 %	€	€
			25.096,88	25.096,88
700	DODATNI GRADBENI STROŠKI	15,8 %	€	€
		127,3 %	202.204,5	202.204,5
	VSE SKUPAJ 300 do 700		9 €	9 €
	(vse cene so brez DDV)			
			705,96 €	705,96 €
			158.841,0	158.841,0
			0 €	0 €

S pomočjo zbranih podatkov sem pridobil podatek o višini nadomestitvenih stroškov za izgradnjo kvadratnega metra ocenjevanega objekta, ki jih ločimo na neposredne in posredne gradbene stroške. S pomočjo izbranih primerljivih objektov sem dobil naslednje podatke:

Preglednica 15: Vrednost GOI za posamezen primerljiv objekt

Tip objekta	Neto površina (m ²)	Vrednost GOI za m ² neto površine (EUR)
Enodružinska stanovanjska hiša (K+P+M)	198	805,13
Enodružinska stanovanjska hiša (K+P+M)	217	791,25
Enodružinska stanovanjska hiša (K+P+M)	194	818,91

Za nadaljevanje postopka sem izmed treh primerljivih objektov izbral 2. primerljivo enodružinsko stanovanjsko hišo (K+P+M) z neto površino 217 m² in vrednostjo neposrednih stroškov v višini 791,25 EUR/m² neto površine. Izbral sem le en primerljiv objekt, ki je najbolj ustrezal ocenjevani enostanovanjski hiši z neto površino 229 m².

Neposredni stroški izgradnje novega objekta za ocenjevano nepremičnino so enaki produktu celotne neto površine in neposrednim stroškom za 1 m² enostanovanjske hiše:

$$229 \text{ m}^2 * 791,25 \text{ EUR/m}^2 = 181\ 196 \text{ EUR}$$

Vrednost posameznih inštalacijskih del sem povzel iz opravljenega popisa del (vir: Selan), razen inštalacij v povezavi s centralno napeljavo. Izhodišče za to je bila 2. primerljiva nepremičnina po PEG-u, v katerem je ovrednotena vrednost centralne napeljave in tudi njen delež v skupni vrednosti vseh opravljenih del.

Nadomestitveni gradbeni stroški izgradnje novega objekta zajemajo gradbena, obrtniška, inštalaterska dela in posredne gradbene stroške. S pomočjo preglednic sem prikazal posamezna dela in delež posameznih del v celotni vrednosti nadomestitvenih stroškov, izraženih v odstotkih.

Preglednica 16: Delež gradbenih del v celotni vrednosti nadomestitvenih stroškov

GRADBENA DELA	delež posameznih del (%)
zemeljska	2,6
betonska	8,2
zidarska	19,4
fasaderska	7,8
tesarska	4,9
kanalizacija	2,0
delež gradbenih del:	44,8

Preglednica 17: Delež obrtniških del v celotni vrednosti nadomestitvenih stroškov

OBRTNIŠKA DELA	delež posameznih del (%)
krovsko tesarska	12,6
kleparska	2,2
keramičarska	1,7
slikopleskarska	1,0
polaganje parketa	2,6
delež obrtniških del:	20,0

Preglednica 18: Delež inštalacijskih del v celotni vrednosti nadomestitvenih stroškov

INŠTALATERSKA DELA	delež posameznih del (%)
elektro instalacije	3,7
vodovod	3,9
centralna napeljava	11,7
delež obrtniških del:	19,3

Preglednica 19: Posredni gradbeni stroški

Vrednost načrtov arhitekture	2,0	%
Vrednost načrtov gradbenih konstrukcij	1,1	%
Vrednost načrtov strojnih instalacij	0,6	%
Vrednost načrtov električnih instalacij	0,6	%
Vrednost ostalih načrtov, elaboratov, ...	4,0	%
Upravljanje in vodenje projekta, stroški financiranja projekta, raziskave in preiskave	7,6	%
Delež posrednih gradbenih stroškov	15,8	%

Med projektom gradnje nastanejo tudi t.i. posredni gradbeni stroški. Začne se z idejnim načrtom, pridobitvijo gradbenega dovoljenja in ostale ustrezne projektne dokumentacije, nadaljuje z raziskavami tal in posledično tudi s strokovnim vodenjem projekta do končne izvedbe. Podatki o višini posrednih stroškov sem pridobil s pomočjo spletne strani <http://www.peg-online.net>, katere sem prevzel iz 2. primerljivega objekta.

Nadomestitvene gradbene stroške izgradnje novega objekta sem razdelil na dolgotrajne in kratkotrajne komponente. Pogoj za to je ekonomska doba trajanja posameznega dela, saj na podlagi tega uvrstimo posamezno skupino del med posamezne komponente.

Posredne gradbene stroške in gradbena dela uvrščamo med dolgotrajne komponente, ki se običajno pojavijo le enkrat v življenjski dobi objekta. Zato jim lahko tem primeru seštejem in ovrednotim kot vrednost dolgotrajnih komponent.

Preglednica 20: Skupna vrednost dolgotrajnih komponent

DOLGOTRAJNE KOMPONENTE	delež (%)
posredni gradbeni stroški	15,8
gradbena dela	44,8
skupna vrednost dolgotrajnih komponent:	60,6

Med kratkotrajne komponente štejemo obrtniška in inštalaterska dela, katera imajo svojo dobo trajanja in jih je potrebno po izteku njihove ekonomske dobe ustrezno zamenjati in nadomestiti z novejšimi.

Preglednica 21: Skupna vrednost kratkotrajnih komponent

KRATKOTRAJNE KOMPONENTE	delež (%)
obrtniška dela	20,0
inštalacije	19,3
skupna vrednost kratkotrajnih komponent:	39,3

Ocenjevana enostanovanjska hiša ni izdelana v celoti. 30,28 m² podstrešja, ki sem ga upošteval v izračunu neto površine, ni izdelanih. Zato to neizdelanost odštejemo od višine nadomestitvenih stroškov izgradnje novega objekta.

Ob ločitvi posameznih del na kratkotrajne in dolgotrajne komponente, sem vrednost neizdelanosti podstrešja ocenil kot skupno vrednost kratkotrajnih komponent. V oceni neizdelanosti sem upošteval pomanjkanje oziroma neizdelanost inštalacij, ometa, parketa in ogrevanje. Zmanjšanje sem ocenil s približno 39,3 %. Pri tem ne smemo tudi pozabiti upoštevati vrednosti posrednih gradbenih stroškov, ki niso zajeti v GOI-ju pri 2. primerljivi nepremičnine po PEG-u.

Vrednost nadomestitvenih gradbenih stroškov, ob upoštevanju posrednih gradbenih stroškov je enaka:

$$181\,196 \text{ EUR} * 1,158 = 209\,824 \text{ EUR}$$

$$\text{Vrednost neizdelanosti: } 30,28 \text{ m}^2 * 0,393 * 791,25 \text{ EUR/m}^2 = 9\,416 \text{ EUR}$$

Dobljeni znesek je višina nadomestitvenih stroškov izgradnje novega objekta, ki je po svojih lastnostih enak z ocenjevano enostanovanjsko hišo.

$$209\,824 \text{ EUR} - 9\,416 \text{ EUR} = 200\,408 \text{ EUR}$$

5.2.2 Določitev fizičnega poslabšanja

Med fizične pomanjkljivosti uvrščamo poškodbe na objektu, ko so nastale kot posledica izrabe, poškodb, obrabe ali propadanja. Poslabšano fizično stanje je mogoče odpraviti, vendar je njegova odprava smiselna le, če so stroški popravila nižji od povprečne vrednosti zaradi popravil. Pri fizičnem poslabšanju moramo upoštevati, da je vsak objekt sestavljen iz različnih elementov, ki terjajo različne amortizacijske stopnje, zaradi različne ekonomske življenjske dobe.

Preglednica 22: Priporočljive ekonomske življenjske dobe stavb

Vrsta konstrukcije	Ekonomska življenjska doba (leta)
MASIVNE KONSTRUKCIJE	
Enodružinske hiše	80 - 100
Večstanovanjske stavbe	60 - 80
Poslovne stavbe	60 - 80
Trgovske stavbe	40 - 60
Supermarketi	20 - 40
Šolske stavbe	60 - 80
Proizvodne in skladiščne hale	40 - 60
Hotelske stavbe	50 - 70
Bolnišnice	50 - 70
Garažne stavbe	40 - 60
LAHKE KONSTRUKCIJE	20 - 40
ZUNANJE KONSTRUKCIJE	30 - 50
INSTALACIJE	20 - 40

Vir: Priporočljive ekonomske življenjske dobe stavb (Selan, 2003, str. 80)

Ocenjevana nepremičnina spada med masivne konstrukcije, in sicer med enodružinske hiše. Njena ekonomska življenjska doba znaša od 80-100 let. Posamezne dela na objektu so že razdeljena na dolgotrajne in kratkotrajne komponente, kar je odvisno od njihovega trajanja. Merilo za to je bila njihova ekonomska doba, saj so v objektu vgrajeni različni elementi z različnim časovnim trajanjem. Nekateri izmed teh prej dotrajajo kot ostali in jih je potrebno nadomestiti z novimi. Tako sem na podlagi popisa ocenil (Selan, 2003, str.59), kolikšen delež predstavljajo posamezne kratkotrajne oziroma dolgotrajne komponente v vrednosti novogradnje.

K dolgotrajnim komponentam štejemo gradbena dela (zemeljska, betonska, zidarska in preostala dela, ki se navadno opravijo le ob sami gradnji objekta) in posredni stroški. Tako sem določil, da delež dolgotrajnih komponent znaša 60,6 % končne vrednosti nadomestitvenih stroškov izgradnje novega objekta. Njihova ekonomska življenjska doba za enostanovanjsko hišo je enaka ekonomski življenjski dobi objekta in znaša 90 let. Pri tem sem upošteval, da je dejanska starost enaka kronološki starosti objekta. Sama kronološka starost ocenjevane enostanovanjske hiše znaša 31 let.

DOLGOTRAJNE KOMPONENTE	delež (%)
dodatni gradbeni stroški	15,8
gradbena dela	44,8
skupna vrednost dolgotrajnih komponent:	60,6

Delež dolgotrajnih komponent znaša: $0,606 * 200\ 408\ \text{EUR} = 121\ 447\ \text{EUR}$

Zmanjšanje vrednosti zaradi fizičnega poslabšanja:

(dejanska starost / predvidena življenjska ekonomska doba) * stroški nadomestne gradnje
=
zmanjšanje vrednosti

$(31\ \text{let} / 90\ \text{let}) * 121\ 447\ \text{EUR} = 41\ 832\ \text{EUR}$

Donosnosti investitorja ne upoštevam, saj bi po lastni presoji ocenil, da večje donosnosti na obravnavanem območju ne gre pričakovati z gradnjo primerljivih objektov ocenjevani enostanovanjski hiši.

Drugi element so kratkotrajne komponente. Pod ta naslov sem štel vsa obrtniška dela (krovska, kleparska, keramičarska, slikopleskarska, polaganje parketa, elektro inštalacije, vodovod in centralna napeljava). Delež, ki ga predstavljajo kratkotrajne komponente v vrednosti neposrednih stroškov izgradnje novega objekta za ocenjevano nepremičnino znašajo 39,6 %.

KRATKOTRAJNE KOMPONENTE	delež (%)
obrtiška dela	20,0
inštalacije	19,3
skupna vrednost kratkotrajnih komponent:	39,3

Delež kratkotrajnih komponent: $0,393 * 200\ 408\ \text{EUR} = 78\ 760\ \text{EUR}$

Predvidena ekonomska življenjska doba kratkotrajnih komponent je 30 let. Tem letom sem odštel dobo v višini 5 let, saj lahko upravičeno upoštevamo, da je ocenjevana enostanovanjska hiša redno vzdrževana z različnimi vzdrževalnimi deli. Tako upoštevam dejansko starost ocenjevanega objekta, ki je enaka 26 let.

Zastaranje kratkotrajnih komponent znaša:

$$(26 \text{ let} / 30 \text{ let}) * 78\,760 \text{ EUR} = 68\,258 \text{ EUR}$$

Vrednost fizičnega poslabšanja je enaka vsoti dolgotrajnih in kratkotrajnih komponent. Tako jo po zgornjih postavkah ocenim na končnih 110 090 EUR.

5.2.3 Določitev funkcionalnega poslabšanja

Funkcionalno poslabšanje je posledica neprimernosti stavbe za uporabo. Zmanjšanje tržne vrednosti stavbe zaradi funkcionalnega zastaranja se ocenjuje na podlagi upoštevanja stroškov, potrebnih za odpravo vzrokov, ali izgube neto letnega donosa zaradi tega vzroka (Šubic – Kovač, 2000, str. 103)

Posamezni elementi, vgrajeni v objekt, lahko namreč še popolnoma dobro delujejo, vendar so funkcionalno zastareli, ker ne ustrezajo več sodobnim standardom. Tak primer so lahko stanovanja, ki nimajo vgrajenega centralnega ogrevanja, objekti, kjer razporeditev prostorov ne ustreza njihovi sedanji namembnosti in podobno. Možno ga je tudi odpraviti, vendar se je treba vprašati, če je to tudi smiselno. V primeru, ko bi stroški preureditve presegali povečanje vrednosti iz tega naslova, so te pomanjkljivosti trajne in jih merimo z izgubo dohodka, ki je posledica zastarelega stanja.

Funkcionalnega poslabšanja stavbe ne upoštevam, ker nisem opazil bistvenih sprememb ob ogledu primerljivih nepremičnin.

5.2.4 Določitev ekonomskega zastaranja

Ekonomska zastarelost povzročijo dejavniki okolja. Primer tega je izguba na vrednosti nepremičnine, ki nastane zaradi izgradnje avtoceste v neposredni bližini hiše ali izgradnja hale za predelovalno industrijo in podobno. Tovrstna zastaranja se navadno ne da odpraviti, merimo pa ga s kapitalizirano izgubo najemnin.

V sami ceni ne upoštevamo ekonomskega zastaranja, saj ta nima večjega vpliva na tržno vrednost enostanovanjske hiše. Zaradi majhnega števila aktivnosti na trgu in tudi ustreznih primerljivih nepremičnin, bi težko našli ustrezne faktorje, ki bi določili vpliv ekonomskega zastaranja.

5.2.5 Ocena vrednosti zemljišča

Oceno vrednosti zemljišča sem izvedel na podlagi cen stavbnih in kmetijskih zemljišč v občinah Brežice, Krško, Sevnica in Kostanjevica na Krki. Pri iskanju podatkov sem se opredelil za oba tipa zemljišč, saj ocenjevana nepremičnina sestavlja obe namembnosti zemljišča. Ocenjevano zemljišče sestavlja 2044 m² kmetijskega zemljišča in 1740 m² stavbnega zemljišča. Da bo ocena zemljišča primerna, je potrebno opraviti analizo za stavbno in kmetijsko zemljišče ločeno, saj je razlika v ceni na m² posameznega zemljišča precejšnja.

Vir podatkov sta bili dve strani svetovnega spleta, <http://www.nepremicnine.net/> in <http://www.trgnepremicnin.si/sub-trgoskop.php>. V bazi podatkov oglaševanih cen sem pridobil različne podatke o vrednosti, površini in lokaciji stavbnih in kmetijskih zemljišč, ki sem jih smiselno uredil po površini in vrednosti na m². Izbral sem tiste, ki so bile po lokaciji zemljišča najbolj primerljive z ocenjevanim in v okviru pričakovanega cenovnega razreda. Okvir iskanja je bil določen s predhodnim 20 % odstopanjem od površine posamezne namenske rabe zemljišča.

Preglednica 23: Primerljiva kmetijska zemljišča iz baze oglaševanih cen

LOKACIJA	POVRŠINA	CENA	EUR/m ²
Kostanjevica (Jablanec)	1953	5800	2,97
Bučka	2300	5100	2,22
Senuše	2093	6800	3,02

Preglednica 24: Primerljiva stavbnega zemljišča iz baze oglaševanih cen

LOKACIJA	POVRŠINA	CENA	EUR/m ²
Pišece	1500	30000	20,0
Sevnica	1795	30000	16,7
Gabrje pri Dobovi	2019	38000	18,8
Čatež ob Savi	1500	28000	18,67

Drugi vir bil svetovni splet, stran <http://www.trgnepremicnin.si/sub-trgoskop.php>, na katerem beležijo pretekle opravljene transakcije z različnimi tipi zemljišč. Tako sem za izbrano časovno obdobje od leta 1.1.2009 do 30.5.2011 in tudi ustrezno odstopanje od velikosti posameznega zemljišča poiskal primerljiva zemljišča. Po krajši analizi sem dobil nekaj podatkov o primerljivih kmetijskih in stavbnih zemljiščih.

Preglednica 25: Primerljiva kmetijska zemljišča s Trgoscopa

LOKACIJA	POVRŠINA	CENA	EUR/m ²
Oštrc	2749	4500	1,6
Orehovec	2484	3800	1,5
Dolnja Prekopa	2563	3100	1,2

Preglednica 26: Primerljiva stavbna zemljišča s Trgoscopa

LOKACIJA	POVRŠINA	CENA	EUR/m ²
Dovško	1452	30000	20,1
Smednik	1611	26500	16,4

Rezultati pri primerjavi med posameznimi bazami podatkov so različni. Malce višjo ceno so pričakovano prikazale oglaševane cene, saj je začetna postavljena oglaševana cena običajno nekaj

odstotkov višja od kasnejše prodajne cene. Tako bi bilo ob izbiri podatkov oglaševanih oglasov za oceno vrednosti ocenjevanega zemljišča potrebno predvideti nekaj odstotno zmanjšanje oglaševanim cen. Merilo za določitev vrednosti sem izbral podatke Trgoskopa, torej že realiziranih transakcij. Razlog je v tem, da je realizirana prodajna cena realnejša za oceno vrednosti ocenjevanega zemljišča. Realizirane transakcije z zemljišči v krajšem časovnem obdobju nam prikažejo stanje na trgu s stavbnimi in kmetijskimi zemljišči.

Vrednost ocenjevanega zemljišča sem določil s pomočjo dveh izbranih primerljivih zemljišč, ki sta bila predvsem po velikosti kot tudi lokaciji najprimernejša za vrednotenje ocenjevanega zemljišča. Primerljivo kmetijsko zemljišče je v Orehovcu v občini Kostanjevici na Krki. Lokacija primerljivega stavbnega zemljišča je v sosednji občini Krško, v kraju Smednik.

Preglednica 27: Izbrana primerljiva zemljišča po posamezni namembnosti

NAMEMBNOST	LOKACIJA	POVRŠINA	CENA	EUR/m ²
Kmetijsko	Orehovec	2484	3800	1,5
Stavbno	Smednik	1611	26500	16,4

Vrednost ocenjevanega zemljišča je vsota vrednosti zazidljivega in kmetijskega zemljišča. Ocenjevano zemljišče sestavlja 2044 m² kmetijskega zemljišča in 1740 m² stavbnega zemljišča. Vrednost posameznega je enaka produktu površini zemljišča in izbrani primerljivi ceni m² zemljišča enake namembnosti.

Kmetijsko zemljišče: $2044 \text{ m}^2 * 1,5 \text{ EUR/m}^2 = 3\,066 \text{ EUR}$

Gradnja enostanovanjske hiše lahko poteka le na komunalno opremljenem stavbnem zemljišču. V občini Kostanjevica na Krki znaša komunalni prispevek za 150 m² neto tlorisne površine enostanovanjske hiše na 600 m² velikem stavbnem zemljišču približno 3700 EUR/m², kar prispeva 6,17 EUR/m² stavbnega zemljišča. Ocenjujem, da je vrednost komunalno opremljenega nezazidanega stavbnega zemljišča v obravnavanem primeru 22,57 EUR/m².

$1740 \text{ m}^2 * 22,57 \text{ EUR/m}^2 = 39\,272 \text{ EUR}$

Skupna vrednost kmetijskega in komunalno opremljenega stavbnega zemljišča znaša 42 338 EUR.

5.2.6 Tržna vrednost po metodi stroškov

Na podlagi vseh analiz zbrani podatkov in izračunov sem ocenil končno tržno vrednost celotne ocenjevane nepremičnine po metodi stroškov. Enaka je vsoti vrednosti sedanje vrednosti enostanovanjske hiše in tržni vrednosti pripadajočega zemljišča.

Preglednica 28: Ocena vrednosti ocenjevane nepremičnine po metodi stroškov

Reprodukcijski stroški	200 408	EUR
Fizično poslabšanja	110 090	EUR
Funkcionalno poslabšanje	0	EUR
Ekonomsko zastaranje	0	EUR
Vrednost objekta:	90 318	EUR
Kmetijsko zemljišče	3 066	EUR
Komunalno opremljeno stavbno zemljišče	39 272	EUR
Vrednost zemljišča	42 338	EUR
SKUPAJ (OBJEKT + PRIPADAJOČE ZEMLJIŠČE) :	132 656	EUR
VREDNOST NEPREMIČNINE PO METODI STROŠKOV:	133 000	EUR

5.3 Primerjava med metodami ocenjevanja tržne vrednosti

Pri vsaki od omenjenih metod cenilec ocenjuje tržno vrednost nepremičnine, vendar z različnega stališča. To so:

- metoda neposredne primerjave cen podobnih nepremičnin temelji na usklajenih interesih med kupcem in prodajalcem, saj izhaja iz že realizirane tržne cene primerljive nepremičnine,
- metoda stroškov v prvi vrsti poudarja interese prodajalca nepremičnine.

V literaturi se večkrat navaja tudi večje število metod, vendar gre v takih primerih le za izpeljanke temeljnih metod.

V diplomski nalogi sem teoretično opredelil 3 tržne metode določevanja tržne vrednosti nepremičnin. Medtem ko sem pa na praktičnem primeru uporabil le dve izmed teh, ki sta med seboj neodvisni, metodo neposredne primerjave cen podobnih nepremičnin in metodo stroškov.

Po prvi sem kot tržno vrednost ocenjevale nepremičnine s pomočjo oglaševanih cen ocenil na 98 000 EUR, za katero bi rekel da je dobra, saj sem imel na voljo dovolj podatkov. Naslednji način računa, ki sem ga uporabil znotraj te metode so podatki iz ETN-ja, katerih primerljivost sem potrdil tudi z samim ogledom. Slednja je znašala 82 000 EUR.

Po metodi stroškov znaša vrednost obravnavane nepremičnine 133 000 EUR. Ocenjena tržna vrednost nepremičnine po tej metodi je nekoliko višja kot pri metodi primerjave, ki veliko bolje ponazori dejanske razmere na obravnavanem trgu nepremičnin v Kostanjevici na Krki, Brežicah, Krškem in Sevnici. Metoda stroškov se praviloma izvede le v posebnih primerih oziroma le za preveritev ocen po ostalih metodah. Glavni vir pri tej metodi je podatek o višini nadomestnih stroškov, ki so potrebni za material, proizvodnjo in gradnjo objekta. V nobeni izmed predpostavk ne upošteva dejanskih razmer na trgu nepremičnin.

Končno oceno vrednosti povzemam po metodi neposredne primerjave s pomočjo podatkov iz ETN-ja, saj menim, da je najbolj primerna za oceno tržne vrednosti obravnavane nepremičnine. Ta način je zasnovan na nedavno opravljenih transakcijah z nepremičninami in je dober pokazatelj stanja na neaktivnem trgu nepremičnin. Zato ocenjujem, da je ocenjena tržna vrednost po metodi neposredne primerjave cen podobnih nepremičnin, primerna ocena tržne vrednosti, ker sem imel na voljo dovolj podatkov primerljivih nepremičnin na območju sosednjih občin znotraj iste pokrajine, katere sem uporabil za izračun ocene tržne vrednosti ocenjevale nepremičnine. Razpolagal sem s podatki pred kratkim prodanih nepremičnin, tako nam ta metoda kaže realno stanje in z malim številom prodaj odraža tudi neaktivnost na nepremičninskem trgu.

6 ZAKLJUČNE UGOTOVITVE

Predmet ocenjevanja je bila enodružinska stanovanjska hiša v Kostanjevici na Krki, ki se nahaja na precej velikem zemljišču, površine 3784 m². Sam okoliš občine ni atraktiven za priseljevanje, temveč se ljudje dosti izseljujejo v večja mesta, predvsem mladina. Tako bi lahko to območje označili za eno izmed manjših v Sloveniji, vendar izjemno lepo in bogato obdarjeno z različnimi naravnimi danostmi. Tako je kot nalašč za domače in tuje turiste, ki jih je z leti vse več. Občina po svoji velikosti, številu prebivalcev in preostalih lastnostih spada med manjše v Sloveniji.

Okolica je predvsem interesantna za ljudi, ki živijo v mestih, so socialno dobro preskrbljeni in iščejo manjšo stanovanjsko hišo na podeželju predvsem za oddih in sprostitvev med vikendi in počitnicami. Poleg tega se lahko tudi športno udejstvujejo v naravi, saj je ta kraj odlična izhodiščna točka za pohodniške, kolesarske pohode in spuste po reki Krki. Vsak lahko poišče tu tisto, kar mu najbolj ustreza. Vsem pa je skupno to, da vsi ti morebitni kupci oziroma počitnikarji iščejo manjše hiše, po možnosti tudi zidanice z nekaj vinskega trsa za njihove počitniške domove. Vzrok za to so predvsem stroški, ki jih ima kasneje potencialni kupec z izbrano nepremičnino in pa tudi samim udejstvom bivanja, ki je deloma pogojeno tudi s samo velikostjo stanovanjske hiše. Večja stanovanjska hiša pomeni tudi višje stroške vzdrževanja. Zanje je nepremičnina s tako veliko površino, kot jo ima ocenjevana, nezanimiva za nakup. Tako mi te opravljene prodaje niso bile v pomoč, saj so bile opravljene transakcije neprimerne za moje delo in primerjave.

Na tem območju imamo dve vrsti potencialnih kupcev nepremičnin. Prvi so že prej omenjeni posamezniki, ki iščejo prostor za oddih in sprostitvev v manjših stanovanjskih hišah. Na drugi strani pa imamo tukajšnje prebivalce, ki jim sicer lokacija in velikost nepremičnine odgovarjata, vendar je njihova kupna moč bistveno prenizka za nakup take nepremičnine.

Glede na to, da je trg poleg malega števila aktivnosti tudi relativno majhen in omejen, sem moral poiskati primerljive nepremičnine zunaj meja občine Kostanjevice na Krki. Tako sem spoznal primerljiv trg, na katerem je bilo v določenem časovnem obdobju opravljenih večje število transakcij. Dandanes lahko vse podatke pridobiš in preveriš tudi preko spleta, tako da je delo precej lažje kot nekoč. Takrat so se podatki zbirali v lastnih arhivih vsakega ocenjevalca, na sodišču, pri posrednikih z nepremičninami in odvetnikih. Včasih pa celo v bankah, davčnih uradih ali zavarovalnicah.

Podatki so dandanes lahko dostopni, zato je potrebno njihovo verodostojnost tudi preveriti. Tako lahko verodostojnost zapisane informacije preverimo pri enem izmed udeležencev v prometu z nepremičnino. Predvsem je treba paziti na naslednja dejstva: ali je bila transakcija opravljena med neodvisnim kupcem in prodajalcem; ali je bilo financiranje prodaje v obravnavanih primerih podobno; ali so pri prodaji primerljivih nepremičnin veljale podobne tržne okoliščine in ali sta morda kupec in prodajalec kakorkoli povezana (povezava med podjetji ali sorodstvena vez).

Tržno vrednost ocenjevana nepremičnine sem ocenil po dveh metodah, ki sta primerni za nepremičnine in tudi sam neaktiven trg. Ocenil sem, da sta to metoda neposredne primerjave cen podobnih nepremičnin in metoda stroškov. Ker sem zbiral podatke tako po bazi podatkov oglaševanih cen, kot tudi po Evidenci trga nepremičnin, od koder sem lahko že potegnil določene vzporednice in ugotovitve. Rečem lahko, da je ocenjena tržna vrednost po podatkih oglaševanih ponudb nekaj odstotkov višja kot iz podatkov Evidence trga nepremičnin. To je bilo tudi za pričakovati, saj vsak prodajalec poskuša zaslužiti nekaj dodatnega denarja in hkrati tudi imeti določen prostor za popuste pri pogajanju pri sami prodaji. Za končno oceno tržne vrednosti izbral podatke in kasnejše ocene evidence trga nepremičnin, katera temelji na že opravljenih transakcijah, tako da so tudi prodajne cene veliko realnejše in pričakovane.

Ob predpostavki, da smo imeli za dano cenitev kvalitetne podatke primerljivih prodaj, lahko pričakujem, da bo prodajna cena nepremičnine zelo blizu ocenjevani vrednosti po tej metodi. Ob upoštevanju človeškega faktorja oziroma njegovih teženj, predstavlja metoda neposredne primerjave cen podobnih nepremičnin tudi najposrednejšo pot. Tako sem ocenil, da znaša končna tržna vrednost ocenjevana nepremičnine 82 000 EUR.

Druga metoda, metoda stroškov, je bila uporabljena predvsem zaradi preveritve nadomestitvene vrednosti nepremičnine. Ker pa vsebuje metoda stroškov omejitve in se praviloma uporablja le za posebne namene ocenjevanja vrednosti nepremičnin, je v obravnavanem primeru ocena vrednosti po metodi stroškov dobra informativna ocena vrednosti obravnavane nepremičnine. Tržno vrednost ocenjevana nepremičnine po metodi stroškov sem ocenil na 133 000 EUR.

Metoda donosa, ki je pogosto uporabljena tržna metoda, v obravnavanem primeru ni primerna, ker se na obravnavanem območju hiše ne dajejo prav pogosto v najem.

Med dobljenima ocenama vrednosti ocenjevana nepremičnine, ki se ocenjuje zgolj informativno in za potrebo tega diplomskega dela, bom kot končno izbral metodo neposredne primerjave cen podobnih nepremičnin in sicer iz baze podatkov Evidence trga nepremičnin. Tako tržna vrednost ocenjevana nepremičnine znaša 82 000 EUR.

VIRI IN LITERATURA

Aplikacija Trgoskop, Opravljene prodaje. 2011.

<http://www.trgnepremicnin.si/sub-trgoskop.php> (Pridobljeno 18.6.2011.)

Dodatni gradbeni stroški. 2011.

<http://www.peg-online.net/> (Pridobljeno 22.7.2011.)

Javni vpogled v nepremičnine. 2011.

<http://e-prostor.gov.si/> (Pridobljeno 13.7.2011.)

Nepremičninski oglasi. 2011.

<http://www.nepremicnine.net/> (Pridobljeno 10.6.2011.)

Poličnik, L., 2005. Ocenjevanje tržne vrednosti stanovanjske hiše v občini Mozirje po različnih metodah. Diplomski naloga. Ljubljana, UL FGG, Oddelek za gradbeništvo in geodezijo: 76 str.

Splošne informacije o občini Kostanjevica na Krki. 2011

http://sl.wikipedia.org/wiki/Kostanjevica_na_Krki (Pridobljeno 22.5. 2011.)

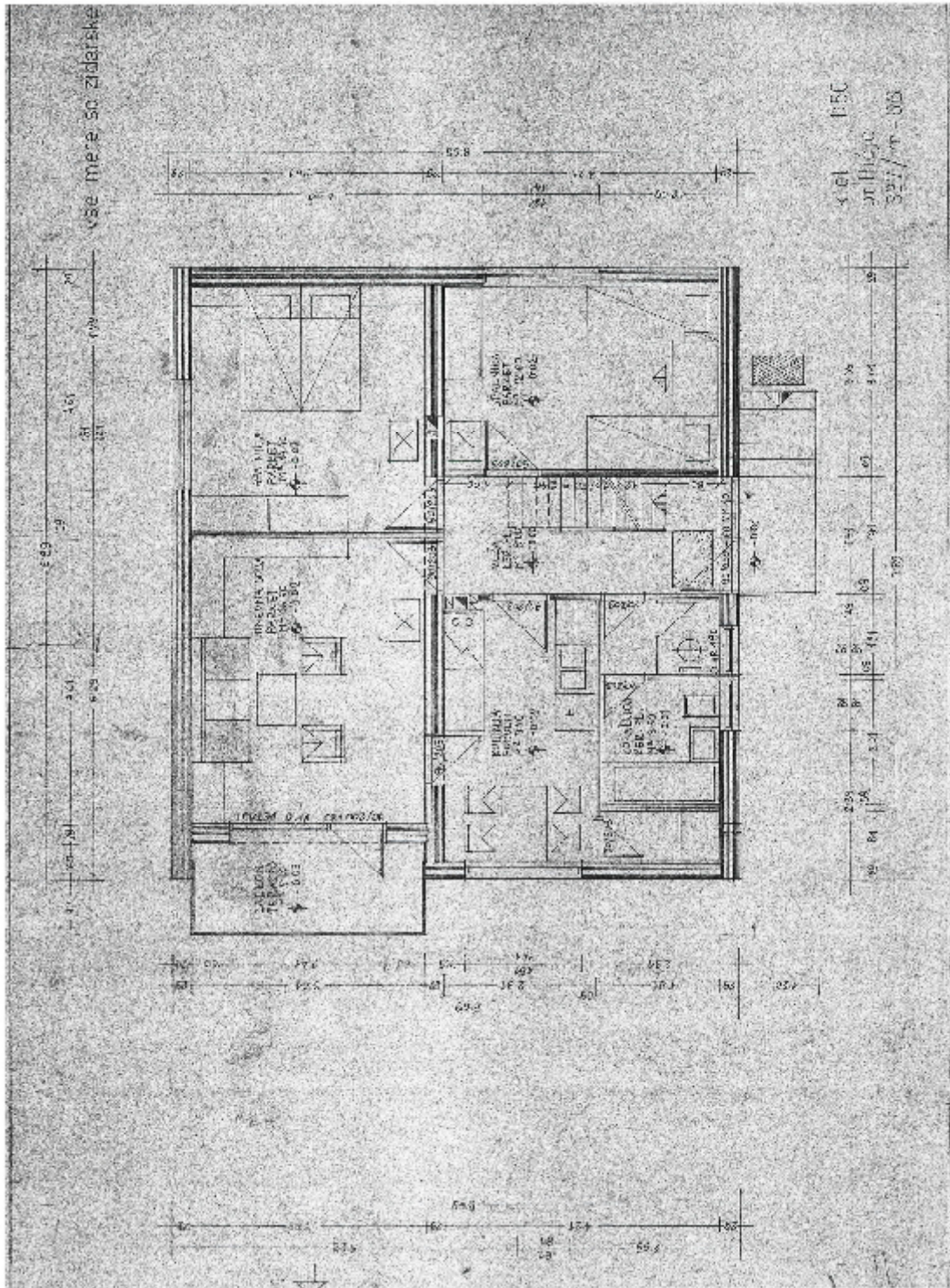
Slovensko poslovno-finančni standard 2 (SPS 2), UL RS št. 56/01

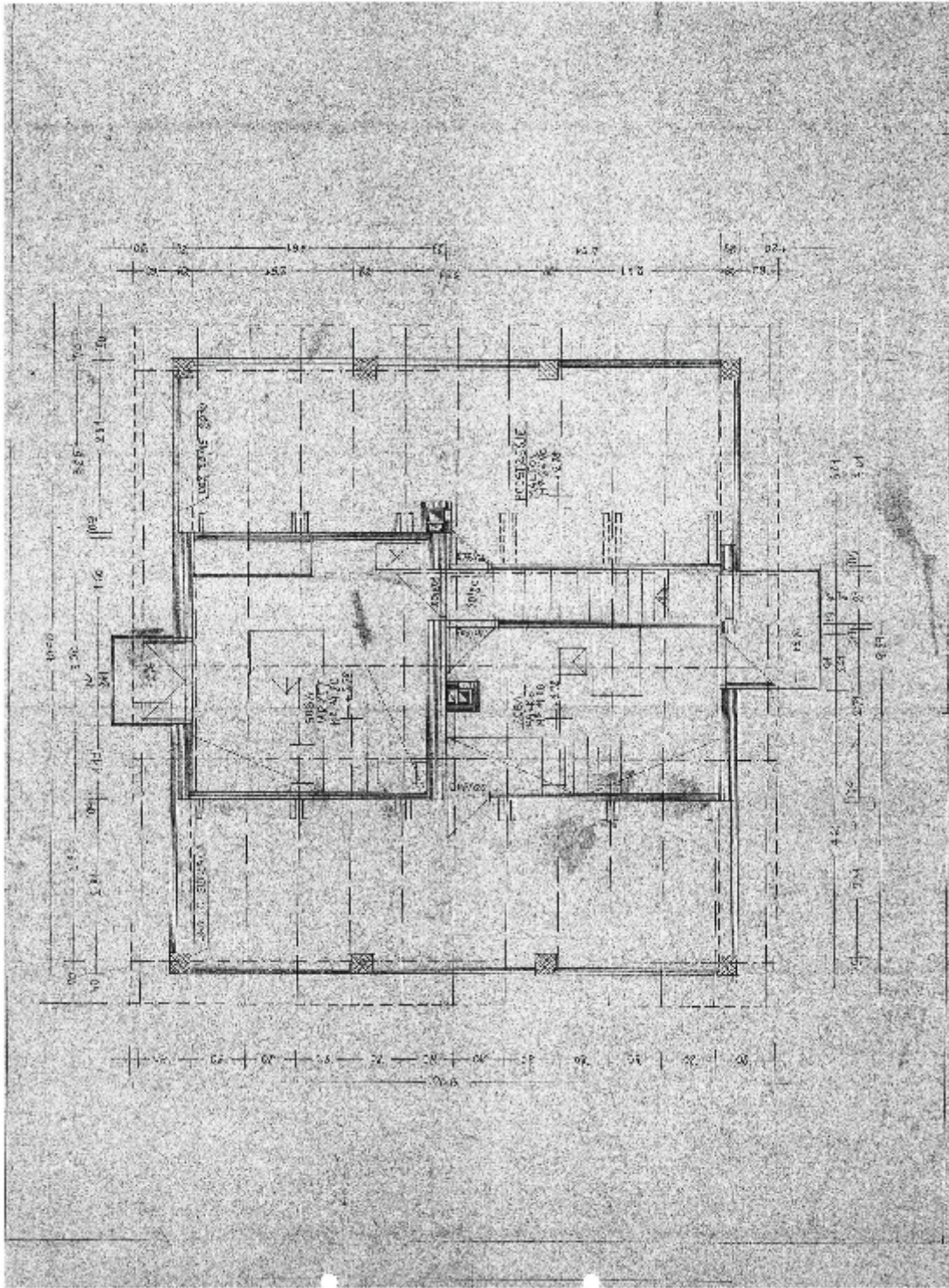
Selan, M. 2003. Ocenjevanje tržne vrednosti stanovanjskih hiš v Ljubljani po različnih metodah. Diplomski naloga. Ljubljana, UL FGG, Oddelek za gradbeništvo in geodezijo: 113 str.

Šubic Kovač M. 2011. Urejanje stavbnih zemljišč in cenilstvo. Študijsko gradivo. Ljubljana, UL FGG: 123 str.

Zakon o urejanju prostora (ZureP-1), UL RS št. 110/27

Priloga A: Načrti posameznik etažnih površin





Priloga B: Potrdilo o namenski rabi zemljišča

OBČINA KOSTANJEVICA NA KRKI
Ljubljanska 7
8311 Kostanjevica na Krki
☎ 07/49 87 215
e-mail: stanislav.rostohar@kostanjevica.si

Šifra: 330- 168/2011-2
Datum : 30.8.2011

GRUBAR JOŽICA
KOČARIJA 14
8311 KOSTANJEVICA NA KRKI

Na osnovi 105. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Ur. list RS, št. 33/2007), Zakona o upravnem postopku (Ur. list RS, št. 80/99) ter Zakona o upravnih taksah (ZUT-F, Ur. list RS, št. 14/07) ter Pojasnili in priporočili Ministrstva za okolje prostor z dne 25.04.2007 v zvezi z izvajanjem novega zakona o prostorskem načrtovanju izdajamo:

POTRDILO O NAMENSKI RABI ZEMLJIŠČA

Parcela: k.o. OREHOVEC parc. št. 945/3

Namenska raba: drugo kmetijsko zemljišče(del), gozdne površine(del), območja stavbnih zemljišč(del)

Prostorski akti:

Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje Občine Krško (Ur. list št. 75/96, 73/00, 101/01, 15/05 in 25/06 - obvezna razlaga).

Varovanje:

Zemljišče se nahaja na varovanem območju kompleksnega varstva kulturne dediščine - Podgorje - obvezno državno izhodišče. Za območje Gorjanci - Podgorje je potrebno pripraviti krajinske zasnove. OKV - Podgorje - Gorjanci - območje kompleksnega varstva kulturne dediščine - obvezno državno izhodišče.

Ob zemljišču poteka koridor ceste.(del)

Varovanje z aktom:

Ostalo:

OSTALI PROSTORSKI UKREPI

1. Na osnovi 85. člena ZUReP (Ur. list RS št. 110/02) občina Kostanjevica na Krki NI sprejela Odloka o določitvi območij uveljavljanja predkupne pravice.

OPOZORILO GLEDE VELJAVNOSTI POTRDILA

~~Potrdilo velja do uveljavitve sprememb prostorskega akta.~~

PRILOGA

- ~~Kopija kartografskega dela prostorskega akta.~~

Izsek iz kartografske dokumentacije prostorskega plana – PKN: KOSTANJEVICA 24, KOSTANJEVICA 34 z legendo.

PLAČILO UPRAVNE TAKSE

Na podlagi druge točke Tarifne št. 1 in dvaintridesete točke 11. člena Zakona o upravnih taksah (Ur. list RS, št. 42/07-UPB3, 126/07-ZUT-G, 88/10, 106/10) sta vloga in potrdilo takse prosti.

Pripravil:
Stanislav Rostohar, dipl. oec.
Višji svetovalec za gospodarsko
infrastrukturo, urejanje prostora in
varstvo okolja



Odgovorna oseba:
Judita Lajkovič,
Univ. dipl. práv.
Direktorica občinske uprave

Vročiti:

- ➔ Naslovu (vročilnica)
- Zbirka dokumentarnega gradiva - tu