

POROČILO O OCENI VREDNOSTI
stanovanja št. 24 na naslovu Klinetova ulica 8, Maribor

NAROČNIK	Javno podjetje Energetika Maribor d.o.o., Jadranska cesta 28, Maribor
LASTNIK	Javno podjetje Energetika Maribor d.o.o., Jadranska cesta 28, Maribor
NAMEN	Namen cenitve je določitev <i>tržne vrednosti</i> absolutne nepremičninske pravice za potrebe nadaljnjih poslovnih odločitev naročnika - prodaja
IZVAJALEC	DODOMA d.o.o., Partizanska cesta 13/a, Maribor
ŠT. POROČILA	113018
ŠT. DEL.NAL.	109458
DATUM CENITVE	01.02.2011
DATUM IZDELAVE	03.02.2011
DATUM OGLEDA	19.05.2010
CENILEC	Sonja Gračanić, univ. dipl. inž. gr.

KAZALO VSEBINE

OMEJITVENI POGOJI IN OKOLIŠČINE	3
POSTOPEK DELA.....	4
1 IDENTIFIKACIJA PREDMETA OCENJEVANJA	5
1.1 SOSESKA.....	5
1.2 OBJEKT.....	6
2 ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE.....	7
3 ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN.....	8
3.1 ANALIZA OKOLJA	8
2.2 ANALIZA TRGA	9
2.2.1 Trg stanovanj.....	11
4 METODOLOGIJA VREDNOTENJA.....	13
4.1 NAČIN PRIMERLJIVIH PRODAJ.....	13
4.2 KONČNA USKLADITEV TRŽNE VREDNOSTI.....	17
5 SEZNAM VIROV	18
6 IZJAVA OCENJEVALCA VREDNOSTI.....	19
PRILOGE	20
FOTOALBUM 1.....	21
FOTOALBUM 2.....	22

OMEJITVENI POGOJI IN OKOLIŠČINE

Poročilo je izdelano ob upoštevanju naslednjih splošnih predpostavk:

- Naročnik jamči, da so informacije in podatki, ki nam jih je posredoval, popolni in točni, z naše strani so preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri. Ocena vrednosti temelji na informacijah, ki so bile ocenjevalcu znane v času izdelave poročila.
- Nepremičnina je ovrednotena kot prosta oseb, stvari in bremen, razen, če ni drugače navedeno.
- Predpostavlja se, da gre za odgovorno lastništvo in odgovorno upravljanje z nepremičnino, ki je predmet ocenjevanja.
- Za podatke, ki so jih priskrbele tretje osebe, se predpostavlja da so zanesljivi. Izvajalec ne jamči za njihovo točnost oz. pravilnost ter s tem v zvezi ne prevzema nobene odgovornosti.
- Načrti, skice in slikovni material je priložen le zato, da si bralec lahko lažje predstavlja predmet vrednotenja.
- Predpostavlja se, da ni nobenih skritih okoliščin oz. nevidnega stanja na objektu ali zemljišču, zaradi katerih bi bila nepremičnina več/manj vredna in ocenjevalec ne prevzema odgovornosti, da bi raziskal takšne okoliščine. Ocenjevalec ne prevzema odgovornosti za morebitne skrite napake oz. druge pomanjkljivosti na nepremičnini, na katere ga naročnik ni posebej opozoril.
- Predpostavlja se, da je nepremičnina zgrajena v skladu z veljavno okoljsko (ekološko) zakonodajo, razen, če iz poročila izhaja drugače.
- Predpostavlja se, da je nepremičnina zgrajena v skladu z veljavnimi prostorskimi akti ter celotno prostorsko zakonodajo, razen, če iz poročila izhaja drugače.
- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, se nanašajo le na zadevno vrednotenje in ne smejo biti uporabljena izven tega konteksta. Ocena vrednosti velja le za v poročilu navedeni namen uporabe in datum vrednotenja. Ocena vrednosti ne predstavlja nasveta v zvezi z investiranjem in se zato tudi ne sme smatrati kot tako.
- Predpostavlja se, da so podatki v zemljiški knjigi (lastništvo, pravice tretjih oseb...) in zemljiškem katastru ter katastru stavb (o vrsti rabi, mejah, velikosti...) verodostojni.
- Predpostavlja se, da zemljišče ali zgradbe ne vsebujejo nikakršnih škodljivih materialov. Ocenjevalec ni kvalificiran, da takšne materiale, ki so skriti v zgradbi ali pod zemljo, odkrije.

Poročilo je izdelano ob upoštevanju naslednjih splošnih omejitvenih pogojev:

- Razdelitev ocenjene vrednosti na posamezne sestavine je lahko narejena samo v primeru, kadar standard vrednotenja to posebej zahteva. Tako razdeljena vrednost posameznih sestavin se ne more uporabiti v kakšnem drugem poročilu o oceni vrednosti.
- Razpolaganje s poročilom ali kopijo le – tega , ne daje pravice njegove javne objave.
- Ocenjevalec ni dolžan spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačne okoliščine od tistih, ki so veljale na dan ocenjevanja, v kolikor to ni posebej dogovorjeno. Ocenjevalec ni dolžan dajati nadaljnjih razlag poročila ali v zvezi s poročilom nastopati kot priča v sodnih postopkih.
- Ocenjene vrednosti so podane v neto zneskih, davek na promet z nepremičninami ali DDV nista upoštevana.

- Podatki v poročilu so izračunani s pomočjo programa Microsoft Excel. Morebitna odstopanja v izračunanih vrednostih so možna ob uporabi drugačnega orodja za računanje.
- Poročila ali njegovega dela ni dovoljeno ponatisniti, reproducirati ali posredovati s kakršnimi koli sredstvi, elektronskimi, mehanskimi, s fotokopiranjem ali kako drugače, brez pisnega dovoljenja avtorja - izvajalca. Izvajalec s sklenitvijo te pogodbe na naročnika prenaša materialne avtorske pravice v obsegu, da lahko naročnik poročilo uporabi za namen, za katerega je pripravo poročila naročil Veljajo samo originalno podpisani izvodi cenitvenega poročila.

Poročilo je izdelano ob upoštevanju naslednjih specifičnih omejitvenih pogojev in okoliščin:

- Predloženo poročilo je napisano v skrčeni obliki v skladu s točko 3.6 standarda MSOV3 (2007).
- V predmetni zadevi smo že izdelali Poročilo o oceni vrednosti obravnavanega stanovanja (št. poročila 104288 z dne 24.05.2010). V času prvotnega ogleda je v stanovanju bivala najemnica, ki pa se je sedaj odselila. Ponovnega ogleda nismo opravili, smo pa od naročnika prejeli zdajšnje stanje stanovanja. Neto tlorisna površina je povzeta po prvotnem poročilu.
- Lastništvo smo povzeli iz zemljiško-knjižnega vpogleda, ID 11055965 iz dne 02.02.2011. Stanovanje je vknjiženo kot etažna lastnina v vložek št. 1766/24, k.o. Spodnje Radvanje.
- Površino stanovanja smo povzeli iz lastnih izmer, ki smo jih opravili v času ogleda.
- Potrdila o namenski rabi zemljišča, na katerem stoji večstanovanjski objekt in v katerem se obravnava stanovanje nahaja, nismo imeli na razpolago.

POSTOPEK DELA

Pri izvedbi ocenjevanja vrednosti smo izvedli naslednje aktivnosti:

- pregledali smo dokumente in informacije v zvezi z obravnavanimi nepremičninami (zemljiškoknjižni vpogled, opisne podatke o parcelah in stavbi iz spletnega portala Geodetske uprave ter ažurne podatke, ki nam jih je dostavil naročnik),
- proučili smo omejitve, ki se nanašajo na nepremičninske pravice za obravnavano nepremičnino,
- proučili smo vpliv, ki ga imajo na uporabo in vrednost nepremičnin veljavni predpisi
- uporabi zemljišč, razumno verjetne spremembe veljavnih predpisov o uporabi zemljišč, razmere na trgu nepremičnin, fizično prilagodljivost nepremičnin, predvidene spremembe v soseski in najboljšo uporabo nepremičnin,

Zbrali, preverili, analizirali in uskladili smo:

- podatke o primerljivih prodajah, ki so primerne za ocenjevanje vrednosti.

Upoštevali in analizirali smo vplive na vrednost, ki ga ima združevanje različnih sestavin na vrednost celotne nepremičnine in se izogibali ocenjevanju vrednosti celote le na podlagi seštevanja posameznih vrednosti različnih sestavin nepremičnine.

Pred izvedbo ocene vrednosti smo opravili analizo trga nepremičnin, kjer smo preverili stanje na trgu nepremičnin v Sloveniji ter regiji in občini, kjer se nahaja obravnavana nepremičnina.

Pri izvedbi ocene vrednosti smo upoštevali Hierarhijo standardov ocenjevanja vrednosti (Ur.l. RS 47/2004). V skladu z omenjeno Hierarhijo so osnovna podlaga za izvedbo ocene vrednosti Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, ki predpisujejo tri osnovne načine ocene vrednosti:

- Način primerljivih prodaj
- Način kapitalizacije donosa
- Nabavnovrednostni način

1 IDENTIFIKACIJA PREDMETA OCENJEVANJA

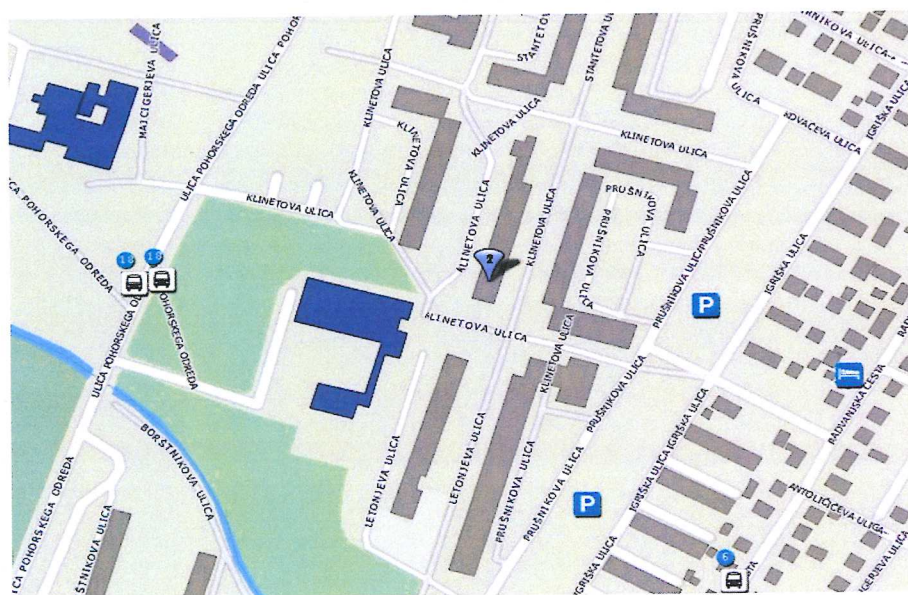
Predmet vrednotenja so nepremičninske pravice nepremičnine, ki v naravi predstavlja dvoetažno stanovanje št. 24 v III. nadstropju in mansardi večstanovanjskega objekta na naslovu Klinetova ulica 8, Maribor. Stanovanje je kot etažna lastnina pripisano k zemljiško-knjižnemu podvložku št. 1766/24 (ID stavbe: 340) v k.o. Spodnje Radvanje.

Nepremičnina je fizično sredstvo in predstavlja zemljišče in objekte, ki so na, nad ali pod njim. Sveženj nepremičninskih pravic predstavlja vse pravice, deleže in koristi, ki so povezani z lastništvom nepremičnine. Nepremičninske pravice so last tistega, ki je lastnik nepremičnine in so lahko vse ali posamezna med njimi predmet pravnega posla in hkrati predmet cenitve. Sveženj nepremičninskih pravic predstavlja skupek stvarnih pravic na nepremičnini, med katere spadajo lastninska pravica, služnost, zastavna pravica, zemljiški, stvarno breme in stavbna pravica.

V obravnavanem primeru ocenjujemo vrednost celotnega svežnja nepremičninskih pravic oziroma absolutne nepremičninske pravice.

1.1 SOSESKA

Obravnavano stanovanje je locirano ob Klinetovi ulici na Taboru. Dostop do nepremičnine je urejen po asfaltirani cesti, ki ima urejene odtokove meteornih vod, pločnike za pešce in prometno signalizacijo. V okolici nepremičnine se nahajajo podobni večstanovanjski objekti, individualni stanovanjski objekti, osnovna šola Tabor II, osnovna šola Gustav Šilih, predšolska ustanova, trgovski in gostinski lokali, dom starejših občanov, itd. Nepremičnina je locirana na gosto pozidanem predelu naselja in je od centra mesta Maribor oddaljena cca 4 km.



Slika 1: Satelitski posnetek obravnavane nepremičnine z okolico (Najdi.si, 2011)

1.2 OBJEKT

Je bil zgrajen leta 1983 in je etažnosti K+P+3+M ter je grajen po sistemu tunelskih opažev. Stropne plošče in nosilne stene so iz armiranega betona, predelne stene pa so opečne oz. iz siporexa. Streha je krita z valovito pločevino in opremljena s kleparskimi izdelki iz pocinkane pločevine. Temelji objekta so armiranobetonski, pasovni. Stopnišče je montažno armiranobetonsko, tla stopnišča in hodnikov so iz brušenega teraca, notranji vezni hodniki pa so obloženi z vinaz ploščicami. Montažni fasadni elementi so delno barvani z betonsko barvo, delno pa obloženi z valovito pločevino. Podstavek je izdelan iz obdelanega barvanega betona. Objekt je opremljen s podometno električno inštalacijo, vodovodno inštalacijo, kanalizacijo speljano v mestno kanalizacijsko omrežje, telefonskimi priključki, CaTv in domofoni. Ogrevanje je centralno, radiatorsko, urejeno preko Energetike Maribor.



Slika 2: Posnetek objekta v katerem se obravnava stanovanje nahaja

Stanovanje št. 24: je locirano v III. nadstropju in mansardi objekta, tako da je v dveh etažah. V prvi etaži objekta so predsoba, kuhinja z jedilnico in dostopom do balkona, dnevna soba ter sanitarije. Nadstropje je dostopno preko betonskega stopnišča, kjer se nahaja hodnik, kabinet, kopalnica ter dve spalnici. Stanovanju pripada tudi kletna shramba.

V prvi etaži stanovanja je v predsobi in kuhinji z jedilnico položen topli pod. V dnevni sobi je položen nov laminat, v sanitarijah pa so keramične ploščice. Vse stene so slikane, razen ob kuhinjskih elementih in v sanitarijah, kjer so položene keramične ploščice do stropa. Stropi so slikani. Sanitarije imajo poševni strop, ki je obložen z lesenim opažem. Prehod v drugo etažo stanovanja je speljan preko betonskega enoramnega stopnišča. Posamezne stopniščne rame so obložene z lesom. Na hodniku so položeni novi laminati. V kabinetu je na tleh še prvotni tlak (linolej). Kopalnica še je v prvotnem stanju. Na tleh in stenah so položene keramične ploščice, del sten je slikan. Vgrajeno je eno manjše okno, ki pa še ni bilo prenovljeno. Med kopalniško opremo, ki je vgrajena, spada vgradna kad, umivalnik ter priključek za pralni stroj. V spalnici je na tleh topli pod.

Vsa notranja vrata so lesena, furnirana na kovinskem podboju. Stavbno pohištvo je večinoma PVC izvedbe, zastekljeno s termopan izolacijskim steklom, dve okni sta še prvotni (leseni). Posamezne inštalacije, ki so speljane v stanovanju, so podometne (elektrika, vodovod, inštalacije odpadne vode), ki pa še niso bili zamenjane. Po stanovanju so še prvotni radiatorji. Vgrajeni so merilniki porabe.

Stanje ob ogledu: Objekt v katerem se nahaja obravnava stanovanje je v povprečnem stanju. Stanovanje je bilo že večkrat delno sanirano, saj ob močnem deževju teče voda oz.

zamaka. Streha je bila s strani upravnika sicer že večkrat sanirana, vendar neuspešno. Od vselitve je bivša najemnica vse talne obloge zamenjala. Prvotne talne obloge so bile večinoma linolej, v spalnih prostorih pa itison. V času ogleda smo ugotovili, da je položen delno topli pod, delno laminati (dnevna soba, hodnik, ki je bil zamenjan pred ca pol leta). Obloga stopniščnih ram (les) je ostala še prvotna, isto tudi pohodne površine kabineta (linolej) in kopalnice (keramika). Stene so bile delno sanirane na način, da je najemnik nekaj ometa moral zaradi prevelike vlage odstraniti, na novo ometati, zakitati ter prebeliti. Tako je bilo po besedah bivšega najemnika stanovanje vsaj 2x prepleskano. V letu 2006 je lastnik stanovanja zamenjal okna – PVC izvedbe, zasteklitev termopan steklo, dve okni sta ostala še prvotni. Po besedah bivših najemnikov je poleti zelo vroče, pozimi pa mrzlo (nameščena pločevinasta kritina, tudi obloga fasadnega dela sten v mansardi, slabša toplotna izolacija). Sanirana je bila tudi stena pri oknu v dnevni sobi, kjer so zaradi prevelike vlage morali zamenjati mavčne plošče. Kljub temu, da je bilo stanovanje večkrat prepleskano, so vidni sledovi zamakanja in plesni zaradi toplotnih mostov.

Fotoalbum obravnavanega stanovanja je v prilogah tega poročila!

Prikaz površin: površine smo povzeli po izmerah, ki smo jih izmerili v času ogleda. Neto tlorisna površina je v skladu s standardom SIST ISO 9836 in znaša kot je prikazano v spodnji tabeli.

prostor	površina	m²
predsoba	4,59	m ²
sanitarije	1,06	m ²
dnevna soba	18,64	m ²
kuhinja z jedilnico	9,65	m ²
stopnišče	3,93	m ²
kabinet	2,82	m ²
hodnik	3,67	m ²
kopalnica	3,44	m ²
spalnica	9,74	m ²
spalnica	13,76	m ²
balkon	3,09	m ²
kleti	4,00	m ²
skupaj	78,39	m²

2 ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE

Najgospodarnejša uporaba je najverjetnejša uporaba premoženja, ki je fizično možna, ustrezno utemeljena, zakonsko dopustna ter finančno izvedljiva kar povzroča najvišjo vrednost premoženja, katerega vrednost se ocenjuje.

V obravnavnem primeru je predmet vrednotenja posamezni del stavbe – analiza najgospodarnejše rabe je v takem primeru nesmiselna in je ne izvedemo.

3 ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN

3.1 ANALIZA OKOLJA

Mednarodno okolje in izgledi 2010-2011

Na prehodu 2009 v 2010 svetovno gospodarstvo že kaže znake okrevanja, najbolj naj bi k temu prispevala višja gospodarska aktivnost v azijskih državah. Predvsem Kitajska, ki je v kriznem letu 2009 po uspešnem spodbujanju domače potrošnje leto zaključila z nekaj nad 8-odstotno rastjo BDP, bi po napovedih v letih 2010-2011 znova imela okoli 9-odstotno rast. Za Rusijo so po lanskem visokem 9-odstotnem nazadovanju BDP napovedi za 2010 in 2011 znova bolj optimistične. Gospodarska rast naj bi se v obeh letih realno zvišala za 3 do 3,5 odstotka.

V državah evro območja in v ZDA se naročila v industriji v trendu povečujejo, izboljšujejo se tudi kazalniki zaupanja podjetij in potrošnikov. Za obe gospodarstvi so napovedi še naprej previdne, pričakuje se postopna, vendar skromna rast. Zadnje napovedi za ZDA, po 2,5 odstotnem padcu BDP v 2009 in okoli 10-odstotni stopnji brezposelnosti, kažejo na znova možno pozitivno 2,5 do 2,7 odstotno rast v 2010. Nekaj skromnejšo rast naj bi v ZDA imeli v letu 2011.

Okolje EU

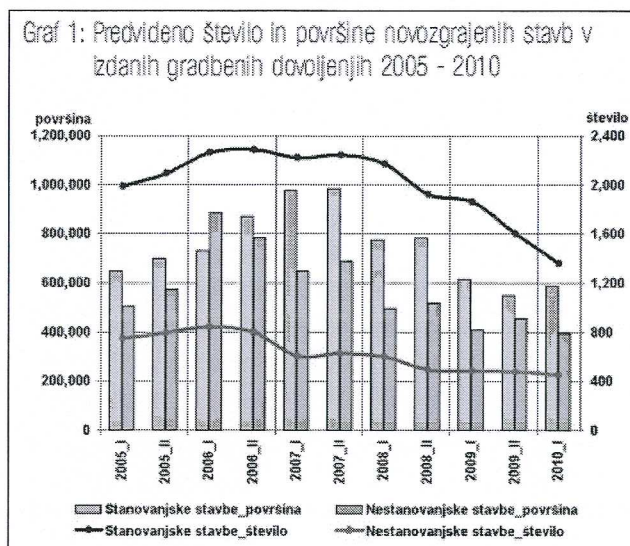
Evropska komisija (EC) je februarja 2010 objavila nove vmesne napovedi za evropsko gospodarstvo. Ocenjujejo, da bo ob velikih negotovostih rast v državah EU in evro območja skromna in okrevanje izredno krhko, podatki za rast v industriji in trgovini so še naprej nespodbudni. Leto 2009 so države EU in evro območja v povprečju zaključile s 4,1- oz. 4-odstotnim padcem BDP, stopnja brezposelnosti je v Evropi izjemno porasla, v EU v povprečju na 9,5 odstotka in v evro območju na blizu 10 odstotkov. Pričakovanja glede možne rasti v 2010 so negotova – najnovejše februarske napovedi EC za EU in evro območje ostajajo enake lanski jesenski napovedi. V obeh skupinah držav – EU in evro območja – naj bi bila letošnja rast skromna, 0,7-odstotna, v prihodnjem letu pa nekaj višja, 1,5-odstotna. Napovedi drugih svetovnih analitikov so za EU in evro območje nekaj obetavnejše. Gospodarska rast bi bila po teh napovedih v 2010 lahko blizu 1 odstotek in v letu 2011 za 1,6 do 1,7 odstotka višja.

Januarja 2010 je bila na medletni ravni v evro območju inflacija po prvih izračunih 1-odstotna in v EU 1,7 odstotna.

Okolje Slovenije 2007-2010

Kriza nepremičninskega trga, ki se je začela z upadanjem prometa v letu 2008, je povzročila povečanje zalog neprodanih stanovanjskih in poslovnih novogradenj. Ponudba se je temu že od samega začetka poizkušala prilagoditi tudi z upočasnjevanjem že začelih gradenj, prelaganjem že napovedanih novogradenj v prihodnost ter predvsem z zmanjševanjem števila novih nepremičninskih projektov.

Število izdanih gradbenih dovoljenj za stanovanjske stavbe se je od druge polovice leta 2007 skoraj prepolovilo. Enak trend velja tudi za ne stanovanjske stavbe, ki pretežno vključujejo poslovne nepremičnine. Za te se je število izdanih dovoljenj v istem obdobju zmanjšalo za tretjino.



Leta 2009 je po prvih ocenah zaznamoval visok, 7,8-odstotni realni padec BDP, najvišji po letu 1992, ko je bilo znižanje 8,9-odstotno. V zadnjem četrletju 2009 se je BDP glede na 3. Četrletje realno povečal za 0,1 odstotka, predvsem zaradi večjega izvoznega povpraševanja v državah Evropske unije.

Za 2010 in 2011 se po sedanjih napovedih lahko pričakuje le počasno okrevanje in manjša gospodarska rast. Lanske jesenske ocene domačih in tujih inštitucij so bile za Slovenijo za leto bolj negativne kot ob polletju, preobrat iz upada BDO v skromno rast za 2010 pa je takrat napovedala večina domačih in tujih strokovnjakov. Gospodarska klima se prve mesece 2010 bistveno ne popravlja, saj se je kazalec gospodarske klime najprej nekoliko popravil, februarja pa se je znova znižal.

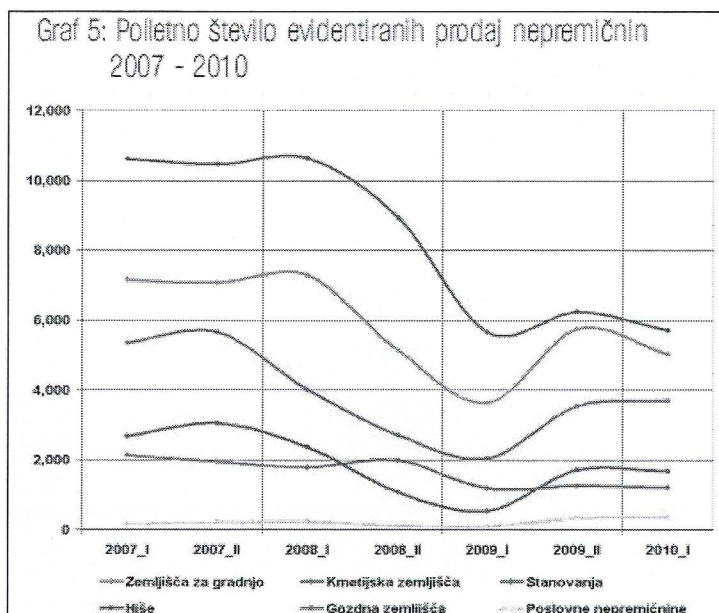
2.2 ANALIZA TRGA

Geodetska uprava RS je objavila poletno poročilo o povprečnih cenah nepremičnin na slovenskem trgu za 1. polletje 2010. Analiza sklenjenih cen nepremičnin je pokazala, da cene rabljenih stanovanj v Sloveniji v 1. polletju ostajajo nespremenjene, kljub oživljanju nepremičninskega trga.

Geodetska uprava spremlja transakcije nepremičnin, na osnovi podatkov, ki jih posredujejo zakonski zavezanec. Na osnovi njihovih podatkov izvaja analize sklenjenih cen nepremičnin. Pri tem je treba opozoriti, na pomanjkljivost, saj analiza dejansko ne obsega vseh transakcij na trgu, temveč le del. Kljub temu pa GURS zagotavlja, da je upoštevano število transakcij v korelaciji z dejanskim številom transakcij.

Evidentirane prodaje kažejo, da se je promet vseh vrst nepremičnin v primerjavi z lanskim prvim polletjem, ko je bil na najnižji ravni močno okreplil.

Število evidentiranih transakcij: V 1. polletju 2010 je bilo v analizo zajetih 1678 transakcij s stanovanjskimi hišami, 3683 transakcij s stanovanji in 5022 transakcij z zazidljivimi zemljišči, 362 transakcij s poslovnimi nepremičninami, 5702 transakcij s kmetijskimi zemljišči in 1209 transakcij z gozdnimi zemljišči.



Graf 1: Število evidentiranih transakcij po polletjih (vir: GURS)

Promet stanovanjskih nepremičnin ostaja približno na enaki ravni kot je bila dosežena v drugem polletju preteklega leta, ko se je trg ponovno prebudil. Pri tem je za stanovanja razviden rahel trend rasti, za hiše pa rahel trend padanja.

Največjo rast prometa beležimo pri poslovnih nepremičninah, kjer je število evidentiranih prodaj celo na najvišji ravni od začetka evidentiranja leta 2007. Deloma je povečana aktivnost trga poslovnih nepremičnin tudi posledica prestrukturiranja gospodarskih subjektov, ki ga je povzročila gospodarska kriza.

Pri zemljiščih za gradnjo stavb lahko opazimo ponovno znižanje števila prodanih zemljišč. To seveda še zdaleč ne izniči velikega porasta prometa v drugi polovici preteklega leta, lahko pa da slutiti, da krize v gradbeništvu še ne bo kmalu konec.

Gibanje cen:

Vrsta nepremičnine	Δ cene 2010_2/2009_4	Δ cene 2010_2/2009_2
Rabljena stanovanja	-0,5%	-0,3%
Nova stanovanja	7,2%	3,7%
Hiše s pripadajočim zemljiščem	-1,7%	0,9%
Pisarne	7,3%	9,9%
Lokali	-7,4%	-5,5%
Zemljišča za gradnjo stavb	0,8%	4,0%
Kmetijska zemljišča	7,0%	8,4%
Gozdna zemljišča	-1,6%	-9,2%

Tabela 1: ocena relativnih sprememb nepremičnin

V prvem polletju letošnjega leta so se dosežene cene rabljenih stanovanj znižale v primerjavi z drugim polletjem lanskega leta za pol odstotka, v primerjavi s prvim polletjem pa za 0,3 odstotka. Cene rabljenih stanovanj v Sloveniji torej kažejo tendenco rahlega padanja, ki jo potrjuje tudi napoved povprečne cene za tretje četrtletje letošnjega leta.

Povprečne cene družinskih hiš z manjšim zamikom in nekoliko večjimi nihanjem sledijo gibanju cen stanovanj. V primerjavi s predhodnim polletjem so se v povprečju znižale za 1,7 odstotka, v primerjavi s prvim polletjem lanskega leta pa so zrasle za 0,9 odstotka.

Na splošno lahko ugotovimo, da cene stanovanjskih nepremičnin od začetka oživljanja stanovanjskega trga v drugi polovici lanskega leta z rastjo niso sledile znatnemu povečanju prometa.

Za poslovne nepremičnine je glede reprezentativnosti vzorcev situacija podobna kot pri stanovanjskih novogradnjah. Nekoliko bolj zanesljiva je ocena spremembe cen za pisarniške prostore, ki so bolj homogena skupina nepremičnin. Relativno visoka rast povprečne cene pisarn, 7,3 odstotka v primerjavi z drugim oziroma 9,9 odstotka v primerjavi s prvim polletjem lanskega leta, je sicer nepričakovana glede na še vedno prisotno gospodarsko krizo. Zanimivo je tudi, da gibanje cen lokalov izkazuje podobno močan trend v nasprotno smer, torej padanja cen. Ta je glede na gospodarske okoliščine bolj razumljiv, potrebno pa je upoštevati, da ocenjeno gibanje cen lokalov vključuje prostore za opravljanje različnih dejavnosti, kot so trgovina, gostinstvo in razne storitvene dejavnosti, na katere kriza tudi različno vpliva.

Razumljiva je tudi zmerna rast zemljišč za gradnjo stavb, ki kljub zmanjševanju povpraševanja velikih investitorjev temelji na stalnemu povpraševanju posamičnih kupcev in razmeroma omejeni ponudbi ustreznih zazidljivih zemljišč v vseh večjih urbanih središčih.

Za gibanje cen kmetijskih in gozdnih zemljišč so od začetka nepremičninske krize značilna precejšnja nihanja. Pogosto se cene kmetijskih in gozdnih zemljišč na kratki rok gibljejo celo v nasprotnih smereh, kot to velja v zadnjem oziroma zadnjih dveh polletjih. Trend od začetka leta 2007 pa za obe vrsti zemljišč vendarle izkazuje minimalno rast povprečne cene na ravni države.

2.2.1 Trg stanovanj

Dejstva 2005-2009: Razmere na Slovenskem nepremičninskem trgu stanovanjskih nepremičnin, se razlikujejo od razmer v državah, kjer so trgi bolj razviti. Trg najbolj zaznamujejo naslednje značilnosti:

- velik delež lastniških stanovanj,
- neurejen najemni trg,
- želje ljudi po nakupu nepremičnin le v določenih krajih (Ljubljana, Obala),
- preseljevanje ljudi s podeželja v mesta in posledično praznjenje podeželja,
- neustrezna razporejenost nepremičnin,
- odsotnost pravega hipotekarnega kreditiranja,
- pomanjkanje novogradenj na najbolj zaželenih območjih.

V Sloveniji prevladuje velik delež lastniških stanovanj, kar je posledica ugodnih pogojev nakupa ali gradnje v obdobju Socialistične federativne republike Jugoslavije (SFRJ) in t.i. Jazbinškovega zakona, ki je po razpadu SFRJ in osamosvojitvi Slovenije omogočil precejšnjemu delu najemnikov družbenih stanovanj njihov odkup po izredno nizkih, netržnih

cenah. Glavna posledica velikega deleža stanovanj je, da je povpraševanje po najemnih stanovanjih majhno, posledično pa ta segment trga ni razvit.

V letu 2005 in 2006 so se začeli bolj opazno pojavljati kupci, ki so stanovanja kupovali zgolj kot naložbo. Ta stanovanja so ostajala prazna vse do začetka leta 2008, ko so jih začeli ponujati na najemnem trgu.

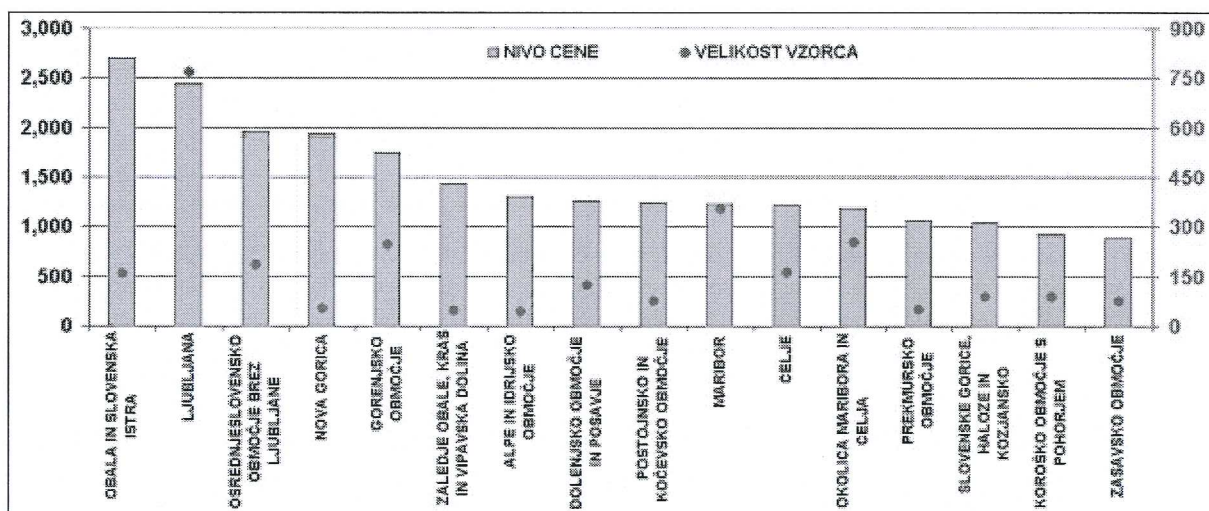
V obdobju marec 2008 - marec 2009 se je v Ljubljani močno povečala ponudba najemnih stanovanj, zrasle pa so tudi najemnine. V letu 2009 so se najemnine začele zniževati z zelo veliko stopnjo. Konec junija je uredništvo nepremičninskega portala Slonep.net objavilo analizo oglaševanih najemnih stanovanj v Ljubljani. Te se še vedno znižujejo, vendar pa je zniževanje z vsakim četrtletjem manjše. V letošnjem 2. četrtletju se je povprečna oglaševana najemnina stanovanj v Ljubljani znižala za 1,9%. Vendar pa so bile povprečne oglaševane najemnine v Ljubljani za 11% nižje od lanskega junija in za 23% nižje kot leta 2008.

Razmere po 1. polletju 2010 in gibanje povprečnih cen: Ob izteku 1. Polovice leta 2010 je bilo v Registru nepremičnin (REN) v Sloveniji evidentiranih nekaj manj kot 324 tisoč stanovanjskih enot v tri ali večstanovanjskih stavbah. V 1. polletju 2010 smo na ravno države vključno z novogradnjami evidentirali skoraj 3.700 prodaj stanovanj oziroma za 4 % več kot predhodno polletje in za 81 % več kot v 1. polletju 2009.

Povprečna pogodbeni cena rabljenega stanovanja je znašala 1.740 €/m² oziroma za 2,4 % več kot predhodno polletje ali v 1. polletju 2009.

Povprečna uporabna površina prodanega stanovanja je znašala 51 m² in se v primerjavi s predhodnim polletjem ni spremenila, medtem ko je bila za 1 m² manjša kot pa v 1. polletju 2009. Razmerje med neto tlorisno in uporabno površino je znašalo 1,16, kar pomeni, da je imelo povprečno prodano stanovanje poleg uporabne površine 51 m² še približno 8,2 m² ne bivalnih površin kot so balkon, loža, terasa, klet in podobno. Povprečna površina ne bivalnih površin se je v primerjavi s predhodnim polletjem zmanjšala za 0,5 m², v primerjavi s 1. polletjem 2009 pa za 0,9 m².

Povprečno leto zgraditve prodanega rabljenega stanovanja v 1. polletju letošnjega leta je bilo 1969 in se v primerjavi s predhodnim polletjem ni spremenilo, v povprečju pa so se prodajala dve leti starejša stanovanja kot v 1. polletju 2009.



Graf 1: Povprečne cene stanovanj/m² in število upoštevnih transakcij po cenovnih območjih za 1. polletje 2010

Zaključni komentar: Od zadnjega četrtega leta 2009 velja trend umirjanja cen rabljenih stanovanj praktično za vsa urbana središča. V Ljubljani, ki predstavlja daleč največji stanovanjski trg v državi, ostaja povprečna cena rabljenega stanovanja nespremenjena že od 3. četrtega leta 2009 (okoli 2.450,00 €/m²). Podobne cene kot Ljubljana dosega le še Koper. Ravni cen v Mariboru in Celju pa so za približno polovico nižje kot v Ljubljani.

4 METODOLOGIJA VREDNOTENJA

Namen: je ocena *tržne vrednosti* nepremičninskih pravic za potrebe nadaljnjih poslovnih odločitev naročnika – namen prodaje.

Definicija vrednosti: V obravnavanem primeru se odločimo, da kot osnovo za vrednotenje ocenimo **tržno vrednost**, ki je v skladu s točko 3.1 Standarda 1 Mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti 2007 (MSOV/8 izdaja) definirana kot ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala premoženje na datum ocenjevanja vrednosti v transakciji med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri kateri sta stranki delovali seznanjeno, previdno in brez prisile.

V splošnem obstajajo trije načini za posamično ocenjevanje tržne vrednosti nepremičninskih pravic:

- Način primerljivih prodaj
- Način kapitalizacije donosa
- Nabavnovrednostni način

Glede na namen ocene vrednosti ter obseg pridobljenih podatkov na trgu nepremičnin in namembnost vrste nepremičnine smo se odločili, da pri oceni tržne vrednosti uporabimo način primerljivih prodaj.

4.1 NAČIN PRIMERLJIVIH PRODAJ

Ta način upošteva prodajo podobnega ali nadomestnega premoženja in ustrezne podatke na trgu, ter s postopki primerjanja ugotavlja oceno vrednosti. Na splošno pa se premoženje, ki se ocenjuje primerja s prodajo podobnega premoženja, ki je bila opravljena na trgu. Lahko se upoštevajo tudi popisi in ponudbe (MSOV, Splošne zasnove in načela, točka 9.2.1.1).

Pri iskanju primerljivih podatkov na trgu nepremičnin smo se osredotočili na transakcije z nepremičninami, ki so po svojem fizičnem stanju ter po lokaciji in izgradnji najbolj podobna obravnavani nepremičnini. Pri tem smo se oprli predvsem na lastne informacije, ki jih beležimo pri prodaji podobnih nepremičnin, prav tako pa smo uporabili vse dosegljive podatke iz dnevnega in periodičnega tiska.

V nadaljevanju podajamo transakcije (prodaje in ponudbe) s podobnimi stanovanji, ki so po vsaj eni svoji lastnosti podobne z obravnavanim stanovanjem.

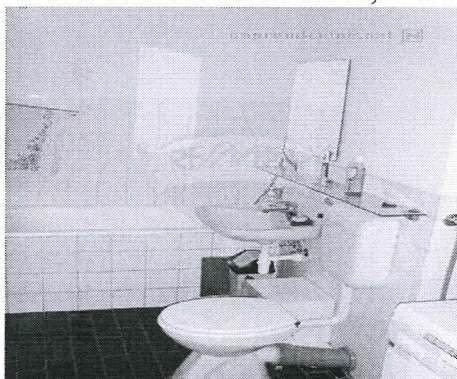
Prodaje

zap. št.	ID trans.	datum transakcije	naslov	velikost stanovanja	nad.	pogodbena cena [EUR]	pogodbena cena [EUR/m ²]
1	509263	september 2010	Stantetova ulica 32	80,00	I.	75.000	937,50
2	517630	oktober 2010	Klinetova ulica 2	77,00	I.	93.000	1.207,79
3	517757	oktober 2010	Prušnikova ulica 52	74,00	II.	80.000	1.081,08
4	502638	junij 2010	Ulica Staneta Severja 20	84,00	III.	85.000	1.011,90
5	497843	maj 2010	Prušnikova ulica 8	71,00	III.	71.500	1.007,04
6	508017	avgust 2010	Kardeljeva cesta 57	72,00	III.	60.000	833,33
7	515826	november 2010	Ulica Staneta Severja 8	92,00	IV.	85.000	923,91
povprečje				78,57			1.000,37

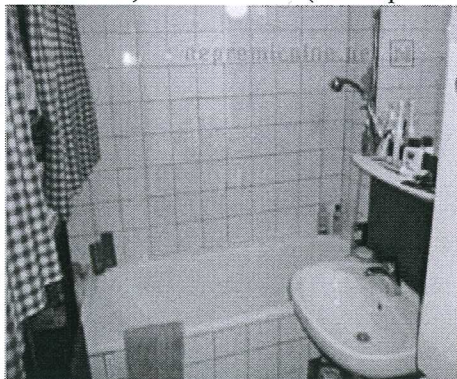
vir: Evidenca trga nepremičnin (Geodetska uprava RS)

Ponudbe

8. Ulica Arnolda Tovornika - 2,5-sobno stanovanje v V. nadstropju stanovanjskega bloka, ki je bil izgrajen leta 1979, velikosti 70,97m². Stanovanje obsega: Pri vhodu predsoba od koder je dostop desno v jedilnico z balkonom in kuhinjsko nišo in prehodom v dnevno sobo v katero se dostopa tudi iz hodnika. Iz jedilnice tako desno pri vratih je po ločenem hodniku dostop do spalnic in kopalnice z wc-jem. Na tleh je laminat. Okna so lesena vezana z roletami. V stanovanju so vsi priključki. Prodaja se za 73.900 EUR oz. za 1.041,30 EUR/m². (vir: Nepremicnine.net)

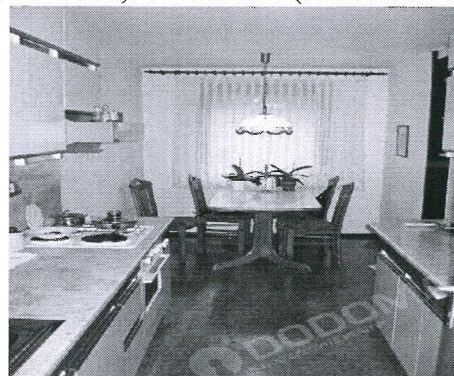
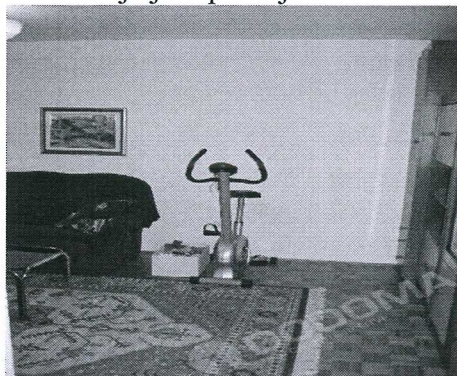


9. Kardeljeva cesta – trisobno stanovanje v velikosti 74,90m², se nahaja v I. nadstropju objekta, ki je bil izgrajen leta 1978. Stanovanje je v prodaji za 72.900 EUR oz. za 973,30 EUR/m². (vir: Nepremicnine.net)



10. Prušnikova ulica - 2,5 sobno stanovanje. Stanovanje se nahaja v III. nadstropju večstanovanjskega bloka z dvigalom in obsega predsoba, dnevno sobo z izhodom na ložo, kuhinjo z jedilnico, kopalnico, wc, spalnico in sobo. Stanovanje ima skupno površino 73,28m², od tega 4,50m² balkona in 3,50m² kleti. Stanovanje je prostorno,

svetlo z Z lego. Na hodniku in v kuhinji so tla v pluti, v sobah je dobro ohranjen hrastov lamelni parket, okna so stara lesena, vendar dobro vzdrževana. Kopalnica in WC sta v dobrem stanju. Ogrevanje je urejeno preko daljinskega ogrevanja. Stanovanje je v prodaji za 80.000 EUR oz. za 1.091,70 EUR/m². (vir: Dodoma d.o.o.)



Na primerljivih transakcijah izvedemo prilagoditve glede mikrolokacije ter fizičnih razlik med primerljivimi in ocenjevano nepremičnino. Prav tako smo izvedli korekcijo glede na vrsto transakcije, prodajne pogoje in pogoje financiranja ter časovno korekcijo zaradi neprestanega gibanja cen na trgu nepremičnin. Rezultat predstavlja ocena vsake posamezne prodajne cene primerljive prodaje, kakor če bi vsaka izmed teh imela enake glavne lastnosti kot ocenjevana nepremičnina.

STANOVANJE							
	št. 3	pril.	št. 4	pril.	št. 5	pril.	ocenjevana
Lokacija	Prušnikova ulica		Ulica Staneta Severja		Prušnikova ulica		Klinetova ulica
cena €/m ²	1.081,08		1.011,90		1.007,04		
obseg neprem. pravic	absolutna	0%	absolutna	0%	absolutna	0%	absolutna
prodajni pogoji	tržni	0%	tržni	0%	tržni	0%	tržni
vrsta transakcije	prodaja	0%	prodaja	0%	prodaja	0%	
datum transakcije	oktober 2010	0%	junij 2010	0%	maj 2010	0%	
vmesna prilagoditev	1.081,08		1.011,90		1.007,04		
lokacija v naselju	podobna	0%	podobna	0%	podobna	0%	
dostop	podoben	0%	podoben	0%	podoben	0%	
stanje objekta	boljše	-2%	podoben	0%	boljše	-2%	
stanje prostorov	boljše	-5%	podobno	0%	podobno	0%	
etaža	II. nad.	0%	III. nad.	0%	III. nad.	0%	III.nad+M
končna prilagoditev		-7%		0%		-2%	
indikacija vrednosti	1.005,40		1.011,90		986,90		
ponder	30%		30%		40%		
ocena vrednosti	301,62		303,57		394,76		999,95

Na podlagi podrobne analize nepremičninskega trga v okolici obravnavane nepremičnine in na podlagi podatkov s podobnimi nepremičninami ter na njih opravljenih prilagoditvah, ocenjujemo vrednost povprečnega stanovanja na dan vrednotenja v višini 1.000 EUR/m² oz. (1.000,00 EUR/m² x 78,39 m²) = 78.390,00 EUR.

V nadaljevanju ocenimo strošek, ki bi bil potreben, da bi se stanovanje prenovilo. Tako upoštevamo, da bi bilo potrebno kopalnico v celoti prenoviti, potrebno bi bilo zamenjati

inštalacije, vključno z radiatorji, popravila zaradi zamakanja, toplotne izolativnosti podstrešja, itd.... Ocenjujemo, da bi takšen strošek znašal ca 12.000 EUR. To vrednost odštejemo od vrednosti stanovanja.

Ocenjujemo, da znaša vrednost stanovanja v višini ca $(78.390 - 12.000) = \mathbf{66.400 \text{ EUR}}$ oz. $\mathbf{850 \text{ EUR/m}^2}$.

V ocenjeno vrednost je že všteta vrednost pripadajočega deleža zemljišča in deleža skupnih prostorov!

4.2 KONČNA USKLADITEV TRŽNE VREDNOSTI

Predmet vrednotenja so nepremičninske pravice nepremičnine, ki v naravi predstavlja dvoetažno stanovanje št. 24 v III. nadstropju in mansardi večstanovanjskega objekta na naslovu Klinetova ulica 8, Maribor. Stanovanje je kot etažna lastnina pripisano k zemljiško-knjižnemu podvložku št. 1766/24 (ID stavbe: 340) v k.o. Spodnje Radvanje.

Namen ocenjevanja vrednosti je ocena *tržne vrednosti* obravnavane nepremičnine za potrebe nadaljnjih poslovnih odločitev naročnika – namen prodaje.

Tržna vrednost je v točki 3.1 MSOV 1 podana kot ocenjeni znesek, po kateri naj bi voljni kupec in voljni prodajalec zamenjala premoženje na datum ocenjevanja v transakciji med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki ravnali seznanjeno, previdno in brez prisile.

V obravnavanem primeru smo zaradi namena ocene vrednosti, tipa nepremičnine in razpoložljivih podatkov s trga nepremičnin uporabili samo način primerljivih prodaj.

V skladu z opravljenimi analizami trga nepremičnin, izvedenimi načini ocene vrednosti in upoštevanjem predpostavk in omejitev ocenjujemo, da je tržna vrednost absolutne nepremičninske pravice, ki je bila ocenjena na dan vrednotenja na:

66.400 EUR

Nepremičnina je ocenjena ob predpostavki, da bo prodana na trgu v roku do 12 mesecev.

5 SEZNAM VIROV

- Agencija Republike Slovenije za okolje. Interaktivni naravovarstveni atlas. (online). Available: <http://kremen.arso.gov.si/NVatlas/ewmap.asp>
- Appraisal Institute. 2001. The Appraisal of Real Estate. Chichago: Appraisal Institute 12th Edition.
- Betts Richard M. in Silas J. Ely, 2000. Basic Real Estate Appraisal. New York: South-Western Educational Publishing, 5th Edition.
- DODOMA d.o.o.; 2011. *Nepremičninski portal DODOMA*. (online). Available: www.dodoma.si
- Geodetska uprava Republike Slovenije. 2011. Vpogled v zemljiški kataster. (online). Available: https://prostor.gov.si/preg/zk_parcele.jsp
- International Valuation Standards Committee. 2007. Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti 2007. London: IVSC.
- TurboSIST d.o.o.. Nepremičninski portal SLONEP. (online). Available: <http://www.slonep.net/index.html>

6 IZJAVA OCENJEVALCA VREDNOSTI

Podatki in informacije, ki so prikazani v poročilu so preverjeni v skladu z možnostmi ter uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamemo in zaupamo v njihovo točnost.

Prikazane analize, mnenja in sklepi so omejeni samo s predpostavkami in omejitvenimi pogoji, navedenimi v tem poročilu pri čemer poudarjamo, da so to nepristranske analize, mnenja in sklepi avtorjev poročila.

Nimamo sedanjih ali prihodnjih interesov do premoženja, ki je predmet tega poročila, niti osebnega interesa ter nismo pristranski glede oseb (fizičnih ali pravnih), katerih se ocena vrednosti tiče.

Plačilo za storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na vnaprej določeno oceno vrednosti predmeta vrednotenja, ki bi bila ugodna za naročnika, ali na velikost ocenjene vrednosti, doseganje dogovorjenega rezultata ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli dogodka, povezanega s tako obliko dogovora.

Ocena vrednosti je bila izvedena v skladu s Slovenskimi poslovno finančnimi standardi in Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti in Kodeksom poklicne etike ocenjevalca vrednosti.

Ocenjevalka vrednosti, ki je izdelala poročilo o oceni vrednosti ima pooblastilo za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin, ki ga je izdal Inštitut za revizijo Republike Slovenije.

Ocenjevalka vrednosti ima strokovne izkušnje na področju ocenjevanja vrednosti nepremičninskih pravic.

Ocenjevalka vrednosti ni opravila osebnega ogleda ocenjevane nepremičnine. Ogled je opravil strokovni sodelavec.

Pri izdelavi poročila je sodeloval strokovni sodelavec Mitja Čeh.

OCENJEVALKA
VREDNOSTI NEPREMIČNIN

Sonja Gračanič, univ.dipl.inž.grad.

PRILOGE

Okrajno sodišče v Mariboru
Cafova 1

ID: 11055965
Izdan dne: 02.02.2011 14:25:21
Naročnik: mitja.ceph@dodoma.si

VPOGLED

Katastrska občina: 678 SPODNJE RADVANJE
Vložek št.: 1766/24, etažna lastnina, ID stavbe: 340
Usklajenost vložka: je usklajen z ročno vodeno zemljiško knjigo

Plombe NI PLOMB.

List A

Oddelek A1

Podatki o nepremičninah:

št.	nepremičnina	številka	opis	povezave
1	del stavbe	24.E	št. 24 v III. nadstropju, Klinetova ulica 8, 2000 Maribor - dostava	iz vl. št. 1766/1

Podatke o vrsti rabe, površini in druge podatke o nepremičninah (parcelah, stavbah in delih stavb) lahko pridobite z vpogledom v zemljiški kataster in kataster stavb, ki sta izvorni evidenci za te podatke. Podatke lahko pridobite z brezplačno poizvedbo na internetni strani Geodetske uprave RS na naslovu <http://prostor2.gov.si/javni/>.

Pri iskanju podatkov o nepremičnini v katastrih uporabite samo številko brez dodatka, navedenega pri številki v tem izpisu (.S, .SP, .ES oziroma .E). Če je za številko nepremičnine (parcele) v tem izpisu dodatek .S, pri iskanju te nepremičnine v katastrih pred številko vpišite znak *.

List B

Podatki o lastnikih:

št.	lastnik	s. roj./id.	naslov	delež	povezave
2/1	Javno podjetje Energetika Maribor d.o.o.	V 5107199	Jadranska cesta 28, 2000 Maribor - dostava	1/1	

Spremembe pri lastnikih:

Ime lastnika: Javno podjetje Energetika Maribor d.o.o.

št.	Dn.	vloženo	tip	besedilo vpisa
1	14170/2010	06.10.2010	vknjižba	Na podlagi Pogodbe o uskladitvi zemljiškoknjižnega stanja z dejanskim z dne 13. 9. 2010 se vknjiži lastninska pravica.

List C₁ - Druge pravice NI ZAPISOV.

List C₂ - Drugi vpisi NI ZAPISOV.

List C₃ - Hipoteke NI ZAPISOV.

nadomestilo:
1,31 EUR - že plačano

FOTOALBUM 1

Vir. DODOMA d.o.o., stanje na dan 19.05.2010



FOTOALBUM 2

Vir: Naročnik cenitve

