

**LUZ d.d.
Verovškova 64
1000 Ljubljana**

**POROČILO
O OCENJENI VREDNOSTI NEPREMIČNINSKIH PRAVIC**

številka poročila: 61-2025

Ocena tržne vrednosti poslovne stavbe-lekarna z (ID znak: 1577-4459) skupaj z zemljiščem parc. št. 1487/10 k.o. 1577 Kočevje, na naslovu Roška cesta 16, 1330 Kočevje



Ljubljana, 17.10.2025

Predmet cenitve: Stavbno zemljišče parc. št. 1487/10 v izmeri 912 m² (ID znak: 1577-1487/10) k.o. 1577 Kočevje in poslovna stavba-lekarna z (ID znak: 1577-4459) z neto tlorisno površino 326,10 m² in uporabno površino 314,70 m², na naslovu Roška cesta 16, 1330 Kočevje.

Namen cenitve: Izračunati tržno vrednost nepremičnine, ki bo naročniku cenitve služila kot podlaga za nakup nepremičnine.

Lastnica: Kemofarmacija, veletrgovina za oskrbo zdravstva d.d., Cesta na Brdo 100, 1000 Ljubljana.

Naročnica: Občina, Ljubljanska cesta 26, 1330 Kočevje.

Izvajalec: LUZ d.d.
Verovškova 64, 1000 Ljubljana

Ocenjevalka: Sinja Bandelj, dipl. inž. geod.
Sodna cenilka za gradbeništvo, stavbna
zemljišča, gradbeni objekti - odločba številka
165-04-920/00 in Cenilka stvarnega premoženja-
nepremičnine Licenca št. GR 076



Številka poročila: 61-2025

Datum ocene: 16/10/2025

Datum poročila: 17/10/2025

SPREMNO PISMO

O OCENJEVANJU VREDNOSTI NEPREMIČNINE

Na osnovi vašega naročila smo opravili storitev ocenjevanja in izdelali poročilo o ocenjevanju vrednosti. Ocenili smo tržno vrednost stavbnega zemljišča parc. št. 1487/10 v izmeri 912 m² (ID znak: 1577-1487/10) k.o. Kočevje in poslovne stavbe-lekarna (ID znak: 1577-4459) z neto tlorisno površino 326,10 m² in uporabno površino 314,70 m², na naslovu Roška cesta 16, 1330 Kočevje, v lasti Kemofarmacije, veletrgovina za oskrbo zdravstva d.d., Cesta na Brdo 100, 1000 Ljubljana. Nepremičnina je ocenjena kot bremen prosta.

Namen ocenjevanja vrednosti je ocena tržne vrednosti nepremičninskih pravic omenjene nepremičnine za določitev primerne vrednosti za nakup nepremičnine. Tržna vrednost je ocenjen znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala premoženje na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima stranka po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

Nepremičnina, ki je predmet ocene, obsega pozidano stavbno zemljišče s poslovno stavbo-lekarna znotraj območja centralnih dejavnosti.

Po veljavnih prostorskih aktih je del zemljišča, ki je predmet cenitve, opredeljeno kot stavbno zemljišče, ki se nahaja v enoti urejanja prostora (EUP) z oznako KV-3g, v območju centralnih dejavnosti CD.

Cenitev nepremičnine smo opravili v skladu s pravili ocenjevanja vrednosti, z uporabo standardnih tehnik in prakse vrednotenja v skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti (MSVO 2025) in na osnovi Slovenskega poslovno finančnega standarda 2 (Ur. list RS, št. 48/18).

Glede na namen določanja vrednosti smo se za vrednotenje zemljišča odločili za uporabo metode primerjave prodaj. Metoda je oprta na dejansko realizirane prodaje posesti. Dejansko realizirane prodaje so primerjane z ocenjevano posestjo. V postopku primerjave so razlike med primerljivimi in ocenjevano posestjo opravljene s prilagoditvami. Rezultat prilagoditev je ocena vsake posamezne prilagodljive posesti, kakor, da bi vsaka od teh ustrezala v glavnih lastnostih ocenjevani posesti. Za ocenjevanje po metodi primerjave prodaj, je bilo na voljo dovolj podatkov o primerljivih prodajah.

Vrednost stavbe smo ocenjevali po nabavno vrednostnem načinu, ki temelji na načelu, da preudarni naložbenik za ocenjeno nepremičnino ni pripravljen plačati več, kakor znašajo stroški postavitve enakovredne nepremičnine - nadomestitvena vrednost. Nadomestitvena vrednost (kot ena izmed metod, ki pripada nabavno vrednostnemu načinu) je vrednost izgradnje (po trenutnih cenah) za stavbo z enako uporabnostjo, ki pa je zgrajena z modernimi materiali in po sedanjih standardih, dizajnu in ureditvi. To vrednost neto korigiramo zaradi fizičnih, notranjih in zunanjih vplivov ter jo povečamo za vrednost zemljišča, na katerem stoji ocenjevani objekt.

Vrednost nepremičnine smo ocenili tudi s pomočjo na donosu zasnovanega pristopa, ki temelji na predpostavki, da je vrednost nepremičnine enaka sedanji vrednosti bodočih koristi od nepremičnine. Glede na obseg in kvaliteto pridobljenih podatkov smo se odločili, da izvedemo izračun s pomočjo metode direktne kapitalizacije.

Z upoštevanjem gornjega in vsebine priloženega poročila ter glede na domneve in tukaj vsebovane omejitvene pogoje, je naše mnenje, da je tržna vrednost nepremičninskih pravic ocenjevane nepremičnine na dan ocenjevanja 16.10.2025 sledeča:

Poročilo o ocenjevanju nepremičnine obsega 31 strani, skupaj s prilogami. Poročilo je izdelano v štirih izvodih, od katerih prejme naročnik tri izvode, ocenjevalka pa en izvod. Veljajo samo originalno podpisani izvodi poročila.

Ljubljana, 17.10.2025



Sinja Bandelj, dipl. inž. geod.
Sodna cenilka za gradbeništvo, stavbna
zemljišča, gradbeni objekti - odločba številka
165-04-920/00 in Cenilka stvarnega
premoženja-nepremičnine Licenca št. GR 076

VSEBINA:

1. UVOD

- 1.1. Podatki o naročniku cenitve
- 1.2. Podatki o ocenjevalcu
- 1.3. Podatki o ocenjevani nepremičnini
- 1.4. Podatki o lastniku nepremičnine
- 1.5. Namen ocenjevanja
- 1.6. Standard vrednosti
- 1.7. Datum ocenjevanja
- 1.8. Datum poročila
- 1.9. Viri podatkov in informacije
- 1.10. Uporabljene metode ocenjevanja vrednosti
- 1.11. Opis postopka ocenjevanja
- 1.12. Omejitveni pogoji

2. PREDSTAVITEV OKOLJA IN ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN

- 2.1. Predstavitev širšega in ožjega okolja
 - 2.1.1. Splošne gospodarske razmere v Sloveniji
 - 2.1.2. Opis makrolokacije
- 2.2. Analiza trga nepremičnin

3. ANALIZA PODATKOV IN VREDNOTENJE OBRAVNAVANE NEPREMIČNINE

- 3.1. Opis ocenjevane nepremičnine
- 3.2. Analiza najboljše uporabe
- 3.3. Metodologija ocenjevanja vrednosti in izbrana metoda
- 3.4. Ocena vrednosti nepremičnine

4. KONČNA USKLADITEV

5. IZJAVA OCENJEVALCA

6. PRILOGE

Fotografije

Potrdilo o namenski rabi zemljišča št. 3501-1027/2025-417-2 z dne 02.10.2025

Zemljiškoknjižni izpisek

1. UVOD

1.1. Podatki o naročniku cenitve

Občina Kočevje, Ljubljanska cesta 26, 1330 Kočevje.

1.2. Podatki o ocenjevalcu

Sinja Bandelj, sodna cenilka za gradbeništvo, stavbna zemljišča in gradbeni objekti, odločba številka 165-04-920/00 in cenilka stvarnega premoženja-nepremičnine, licenca št. GR 076.

1.3. Podatki o ocenjevani nepremičnini

Predmet ocenjevanja vrednosti je stavbno zemljišče parc. št. 1487/10 v izmeri 912 m² (ID znak: 1577-1587/10) k.o. Kočevje, poslovna stavba -lekarna (ID znak 1577-4459) z neto tlorisno površino 326,10 m² in uporabno površino 314,70 m², na naslovu Roška cesta 16, 1330 Kočevje. Nepremičnina je ocenjena kot bremen prosta.

1.4. Podatki o lastniku nepremičnine

Kemofarmacija, veletrgovina za oskrbo zdravstva d.d., Cesta na Brdo 100, 1000 Ljubljana do celote.

1.5. Namen ocenjevanja

Namen ocenjevanja je ocena tržne vrednosti nepremičnine, ki izhajajo iz lastništva nepremičnine in jo bo naročnik uporabil pri določitvi prodajne cene. Nepremičnina se ocenjuje kot bremen prosta.

1.6. Standard vrednosti

Ocenjena vrednost v tej cenitvi je tržna vrednost nepremičninskih pravic obravnavane nepremičnine na dan ocenjevanja, ki predstavlja ocenjeno ceno za izvedbo prenosa obveznosti ali sredstev med prepoznavnima, dobro obveščenima in voljnima strankama, ki se zgodi na podlagi usklajenih interesov obeh strank.

Tržna vrednost je definirana kot ocenjeni znesek, za katerega bi morala biti voljan kupec in voljan prodajalec zamenjati premoženje na datum ocenjevanja vrednosti v skladu z dogovorom na čisti poslovni podlagi, po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, previdno in brez prisile. Pri oceni tržne vrednosti se ne upoštevajo prednosti oz. lastnosti premoženja, ki niso na voljo vsem udeležencem pod tržnimi pogoji.

Cenitev nepremičnine smo opravili v skladu s pravili ocenjevanja vrednosti, z uporabo standardnih tehnik in prakse vrednotenja v skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti (MSVO 2025) in na osnovi Slovenskega poslovno finančnega standarda 2 (Ur. list RS, št. 48/18).

Načela in standarde ocenjevanja vrednosti obravnava Slovenski poslovno finančni standard 2 (Ur. list RS, št. 48/18).

Doktrina ocenjevanja nepremičnin upošteva sledeča načela:

- načela, ki temeljijo na zaznavanjih uporabnikov (koristnost, substitucija, pričakovanje),
- načela, povezana z zemljiščem in izboljšavami (presežna produktivnost, mejna produktivnost, načelo naraščajočih in padajočih donosov, načelo ravnotežja, ekonomski obseg, ekonomska delitev),
- načela, povezana s tržnim okoljem (odvisnost, ustreznost, ponudba in povpraševanje, konkurenca, sprememba),
- načelo najgospodarnejše uporabe.

1.7. Datum ocenjevanja 16.10.2025

1.8. Datum poročila

17.10.2025

1.9. Viri podatkov in informacije

Za oceno vrednosti smo uporabili sledeče vire podatkov in informacije:

- spletni portal e-Prostor (vpogled v informacijski sistem kataster ISK),
- elaborat zemljiško katastrske izmere (parcelacije, ureditve mej),
- spletni portal e-Sodstvo (vpogled v zemljiško knjižno stanje nepremičnine),
- strokovna literatura,
- podatki o nepremičnini, ki jih je posredoval naročnik in uporabnik stavbe (neto tlorisna površina stavbe in površina parcele),
- lokacijska informacija Občine Kočevje z dne 02.10.2025,
- spletni portal PISO Občine Kočevje,
- ogled na kraju samem 16.10.2025.

1.10. Uporabljene metode ocenjevanja vrednosti

Pri ocenjevanju se uporabljajo strokovni standardi za področje ocenjevanja nepremičnin. Smiselno se uporablja več načinov oz. pristopov in sicer:

- nabavno vrednostni način (stroškovni pristop), ki temelji na načelu substitucije ob predpostavki, da kupec za nepremičnino ne bo pripravljen plačati več, kot strošek gradnje nadomestne nepremičnine z enako uporabnostjo;
- na donosu zasnovan način (dohodkovni pristop), pri katerem se premoženje vrednosti na podlagi dohodka, ki ga premoženje prinaša in
- na tržnih primerjavah zasnovan način (tržni pristop), po katerem se pri oceni vrednosti uporabi podatke o primerljivih transakcijah podobnih nepremičnin ob upoštevanju prilagoditev glede na lastnost nepremičnine.

Glede na namen določanja vrednosti je za vrednotenje zemljišča ustrezna osnova metoda primerjave prodaj. Metoda je oprta na dejansko realizirane prodaje posesti. Dejansko realizirane prodaje so primerjane z ocenjevano posestjo. V postopku primerjave so razlike med primerljivimi in ocenjevano posestjo opravljene s prilagoditvami. Rezultat prilagoditev je ocena vsake posamezne prilagodljive posesti, kakor, da bi vsaka od teh ustrezala v glavnih lastnostih ocenjevani posesti. Za ocenjevanje po metodi primerjave prodaj, je bilo na voljo dovolj podatkov o primerljivih prodajah.

1.11. Opis postopka ocenjevanja

Pri izvedbi ocene vrednosti so bile opravljene sledeče aktivnosti:

- pregled dokumentov ter drugih podatkov in informacij v zvezi z obravnavano nepremičnino;
- proučeni so bili vplivi, ki ga imajo na uporabo in vrednost nepremičnine veljavni predpisi o uporabi zemljišč, razmere na trgu nepremičnin, fizična prilagodljivost nepremičnine, predvidene spremembe v soseski in najboljša uporaba nepremičnine;
- zbrani so bili ustrezni podatki o primerljivih prodajah, ki so primerni za oceno vrednosti;
- opravljena je bila analiza trga nepremičnin na ocenjevanem območju;
- preverjena je bila možnost uporabe načinov za ocenjevanja vrednosti nepremičnin, ki so definirani z mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti in pri ocenjevanju uporabljen tisti način, ki ga je bilo možno izvesti glede na kvaliteto in obseg podatkov s trga nepremičnin;
- opravljen je bil ogled ocenjevalne nepremičnine in primerljivih posesti.

1.12. Omejitveni pogoji

- Ta cenitev je bila izdelana v skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti 2025, ki so v veljavi od 31.1.2025 in na osnovi Slovenskega poslovnega finančnega standarda 2 (Ur. list RS, št. 48/18).
- Pri oceni vrednosti je bilo predvideno, da so vsi podatki, ki jih vsebuje poročilo, točni. Povzeti so iz virov, za katere ocenjevalec meni, da so zanesljivi.

- Naročnik in njegovi predstavniki so zagotovili, da so informacije in podatki, ki so jih posredovali ocenjevalcu, popolni in točni. Z ocenjevalčeve strani so preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri.
- Posedovanje tega poročila ali njegove kopije ne nosi s seboj pravice javne objave dela ali celote tega poročila, niti ne sme biti uporabljeno za noben namen s strani koga drugega brez privolitve naročnika.
- Ocenjevalec ni dolžan pričati pred sodiščem ali sodelovati na sestankih v zvezi z vsebino tega poročila, razen, če je to posebej predhodno dogovorjeno.
- Ocenjevalec ni dolžan spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačni pogoji ali okoliščine od tistih, ki so veljali na dan ocenjevanja, razen, če se o tem posebej ne dogovori.
- Ocena vrednosti velja za čas, ki je naveden v poročilu in to samo za predmet ter namen, ki sta navedena v poročilu.

2. PREDSTAVITEV OKOLJA IN ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN

2.1. Predstavitev širšega in ožjega okolja

2.1.1. Splošne gospodarske razmere v Sloveniji

Gospodarska rast se bo letos umirila (1,5 %) in bo nižja od pomladanskih pričakovanj (2,4 %). V prihodnjih dveh letih pričakujemo višjo rast BDP (2,4 % leta 2025 in 2,5 % leta 2026). Ob nekoliko višji rasti tujega povpraševanja se bosta okrepili rast izvoza in dodane vrednosti v predelovalnih dejavnostih.

Zaposlenost je rekordno visoka, brezposelnost pa najnižja doslej; rast zaposlenosti in zmanjševanje brezposelnosti se bosta še nadaljevala; visoka raven in veliko pomanjkanje delovne sile pa v prihodnjih dveh letih ne bosta omogočala vidnejše rasti zaposlenosti.

Nominalna rast skupne povprečne bruto plače bo letos ostala visoka (6,2 %), v prihodnjem letu pa se bo zaradi predvidene uveljavitve reforme plačnega sistema v javnem sektorju še nekoliko okrepila.

Inflacija se je letos občutno znižala in bo v povprečju leta (2,1 %) bistveno nižja od pomladanskih pričakovanj (2,7 %). Pričakujemo, da se bo do novembra ohranjala na nizki ravni, konec leta in predvidoma v začetku prihodnjega leta pa se bo ponovno povišala zaradi učinka nizke osnove in izteka preteklih ukrepov za zaježitev visokih cen energentov.

Z uresničitvijo Jesenske napovedi so povezane nekatere negotovosti, ki izhajajo iz geopolitičnih in gospodarskih razmer v mednarodnem okolju in lahko vplivajo na hitrost pričakovanega okrevanja ter umirjanja inflacije v trgovinskih partnericah. Negotovosti so prisotne tudi v domačem okolju in so povezane z vplivi poslabšane konkurenčnosti na izvozni sektor gospodarstva in zlasti z zmogljivostmi za izvajanje visoke investicijske aktivnosti države v prihodnjih letih ter nedorečenostjo nekaterih reformnih ukrepov; nekaj je tudi možnosti za višjo rast od napovedane v osrednjem scenariju. (UMAR jesenska napoved 2025).

2.1.2. Opis makrolokacije

Občina Kočevje je del statistične regije Jugovzhodna Slovenija. in meji na državo Hrvaško ter občini Osilnica in Kostel na jugu, občine Črnomelj, Semič in Dolenjske Toplice na vzhodu, občini Žužemberk in Dobropolje na severu ter občini Ribnica in Loški potok na zahodu. Meri 556 km². Po površini se med slovenskimi občinami uvršča na 1. mesto. Občina je upravno razdeljena na 6 krajevnih skupnosti: Kočevje mesto, Ivan Omerza-Livold, Šalka vas, Kočevska reka, Stara Cerkev in Poljanska dolina. V občini živi 15650 prebivalcev. Po številu prebivalcev se je med slovenskimi občinami uvrstila na 34. mesto, gostota naseljenosti pa je manjša kot v celotni državi, saj znaša le 28 prebivalcev na km², v državi pa je 105 prebivalec na km². Naravni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je negativen. Povprečna starost občanov je bila 45,3 leta in tako višja od povprečne starosti prebivalcev Slovenije 44,1 leta. Med osebami v starosti 15 let–64 let (tj. med delovno sposobnim prebivalstvom) je približno 66 % zaposlenih ali samozaposlenih oseb (tj. delovno aktivnih), kar je manj od slovenskega povprečja, ki znaša 69 %. Povprečna mesečna plača na osebo, zaposleno pri pravnih osebah, je v tej občini v bruto znesku za približno 11 % nižja od letnega povprečja mesečnih plač v Sloveniji, v neto

znesku pa za približno 10 %. Mesto Kočevje je sedež občine, upravne enote Kočevje in župnije ter predstavlja gospodarsko, prometno, izobraževalno in kulturno središče občine. Mesto leži na severnem robu ilirskobistriške kotline in ob vznožju Snežnika. V njem deluje nekaj podjetij in večje število manjših firm, ki nudijo zaposlitev prebivalcem mesta in okoliških krajev. Mesto je lepo urejeno. Pomembna panoga je tudi turizem. Mesto ima pomembno prometno lego, vendar opremljenost s prometno infrastrukturo je slaba.

2.2. Analiza trga nepremičnin

Trg nepremičnin je specifičen trg, katerega trendi in spremembe pridejo do izraza na daljši rok, seveda v tistih sredinah, kjer so ekonomski trgi trdni in predvidljivi. Na razvoj in zorenje trga kažejo npr. velike razlike v cenah, ki jih na trgu dosegajo nepremičnine na boljših lokacijah v primerjavi s tistimi na slabših lokacijah.

Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2024, vir: GURS

V letu 2024 se je na slovenskem nepremičninskem trgu že tretje leto zapored nadaljeval trend upadanja števila kupoprodaj vseh vrst nepremičnin, medtem ko so cene še naprej rasle.

Kljub postopnemu zniževanju bančnih obrestnih mer, razmeroma ugodnim makro-ekonomskim kazalnikom in še vedno visokemu povpraševanju po nepremičninah se je število transakcij zmanjšalo. K temu so v manjši meri prispevale vladne napovedi uvedbe obdavčitve premoženja v obliki stanovanjskih nepremičnin ter omejitve kratkoročnega oddajanja nepremičnin, v večji meri pa predvsem nadaljnja visoka rast cen, ki omejuje dostopnost nepremičnin širšemu delu prebivalstva.

Število tržnih prodaj stanovanj v večstanovanjskih stavbah se je lani na ravni države zmanjšalo za 15 do 20 odstotkov, število prodaj stanovanjskih hiš za 10 do 15 odstotkov. V primerjavi z vrhom leta 2021 se je število prodaj tako stanovanj kot stanovanjskih hiš zmanjšalo za 35 do 40 odstotkov.

Zmanjšanje števila kupoprodaj poslovnih nepremičnin, kamor sodijo pisarniški prostori ter trgovski, storitveni in gostinski lokali, je bilo v preteklem letu na podobni ravni kot pri stanovanjskih nepremičninah. Število transakcij je v letu 2024 upadlo za 15 do 20 odstotkov, v primerjavi z letom 2021 pa se je zmanjšalo za približno 45 odstotkov.

V zadnjih treh letih je najbolj izrazit trend upadanja zemljišč za gradnjo stavb. Število prodaj zazidljivih zemljišč za gradnjo stavb se je v letu 2024 v primerjavi z letom 2023 zmanjšalo za 20 odstotkov, v primerjavi z letom 2021 pa za več kot 45 odstotkov. Tak upad gre po eni strani pripisati visokim cenam zemljišč in visokim gradbenim stroškom, po drugi strani pa pomanjkanju ponudbe primernih zemljišč v večjih mestih, predvsem v Ljubljani in na Obali.

Rast cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo v letu 2024 sicer ni bila tako izrazita kot v rekordnem letu 2022, a kljub temu razmeroma visoka. Na ravni države so cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah zrasle za 10 odstotkov, cene stanovanjskih hiš pa za 9 odstotkov, medtem ko so cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb zrasle za kar 17 odstotkov. V zadnjih petih letih so tako cene stanovanj zrasle že za 67 odstotkov, cene hiš za 54 odstotkov in zemljišč za stanovanjsko gradnjo za 72 odstotkov.

Ob upadanju števila transakcij ter rekordnih cenah nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo se zdi, da se nahajamo v samem vrhu nepremičninskega cikla in postopoma prehajamo v fazo upočasnitve oziroma ohlajanja trga na ravni celotne države.

Predvsem visoke cene ter deloma omejena ponudba nepremičnin še naprej zmanjšujejo plačilno sposobno povpraševanje prebivalstva, hkrati pa zavirajo tudi investicijsko povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah.

Zato je pričakovati nadaljnje zmanjševanje števila nepremičninskih transakcij tudi v letu 2025. Če se bo trend upadanja števila transakcij s stanovanjskimi nepremičninami nadaljeval z enako intenziteto tudi v letu 2025, bi lahko v prihodnjem obdobju govorili o novi krizi nepremičninskega trga.

Ocena je, da se bo visoka rast cen stanovanjskih nepremičnin v letošnjem letu nekoliko umirila, pri čemer lahko ponekod, predvsem na sekundarnem trgu, pride do stagnacije ali celo rahlega upada cen stanovanj. Zaradi omejene ponudbe novih stanovanj in zazidljivih zemljišč v

največjih mestih, zlasti v Ljubljani, ki pomembno vpliva na trende na slovenskem nepremičninskem trgu, pa večjega in nenadnega padca cen nepremičnin ni pričakovati.

Gibanje cen za Kočevsko območje

Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Koroško območje, od leta 2019 do 2024 (verižno glede na predhodno leto)

	Stanovanja	Hiše
2019-2020	0%	-1%
2020-2021	3%	24%
2021-2022	24%	5%
2022-2023	11%	16%
2023-2024	21%	10%

Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Kočevsko območje, od leta 2019 do 2024 (komulativno glede na cene v letu 2019)

	Stanovanja	Hiše
2019-2020	0%	-1%
2019-2021	3%	23%
2019-2022	28%	29%
2019-2023	42%	50%
2019-2024	72%	65%

Prodajne cene trgovskih in storitvenih prostorov

V preteklem letu je mediana prodajne cene trgovskih in storitvenih prostorov v Sloveniji znašala 1.229 €/m², v Ljubljani 2.494 €/m², v Mariboru 1.200 €/m² in na Obali 2.507 €/m². Najvišje cene trgovskih in storitvenih prostorov so bile pričakovane v centru Ljubljane, kjer je mediana cen znašala 3.539 €/m². Večina trgovskih in storitvenih prostorov v Ljubljani se je sicer prodala po ceni med 1.700 in 3.200 €/m². V Mariboru se je večina prodala po ceni med 1.000 in 1.650 €/m², na Obali pa med 2.100 in 3.000 €/m². Kot običajno so se tudi lani v Sloveniji prodajali pretežno manjši ter starejši trgovski in storitveni prostori (mediana prodane površine 64 m², mediana leta zgraditve 1987).

Tako kot pri pisarniških prostorih smo tudi pri trgovskih in storitvenih prostorih v zadnjih petih letih zaznali rast prodajnih cen, ki so se v tem obdobju v povprečju zvišale za 28 odstotkov. Od državnega povprečja bistveno izstopa območje Ljubljane, kjer je bila rast kar 44-odstotna. Po naših ocenah so se prodajne cene trgovskih in storitvenih prostorov v Sloveniji v letu 2024 v povprečju zvišale za približno 11 odstotkov, pri čemer so se v Ljubljani povečale za slabih 10 odstotkov. Nadpovprečno rast cen smo zaznali tudi v Mariboru in na Obali. Tudi pri trgovskih in storitvenih prostorih velja poudariti, da na območjih z manjšim številom prodajnih transakcij izračun indeksov rasti cen ni vedno mogoč oziroma ni dovolj zanesljiv. Zato gibanja cen trgovskih in storitvenih prostorov za Maribor in Obalo ne prikazujemo.

Gibanje prodajnih cen trgovskih in storitvenih prostorov, po izbranih analitičnih območjih, 2020 – 2024 (verižno glede na predhodno leto)

Letna rast prodajnih cen	2020 - 2021	2021 - 2022	2022 - 2023	2023 - 2024
Slovenija	3 %	14 %	-2 %	11 %
Ljubljana	-4 %	26 %	9 %	10 %

Gibanje prodajnih cen trgovskih in storitvenih prostorov, po izbranih analitičnih območjih, 2020 – 2024 (komulativno glede na cene v letu 2020)

Letna rast prodajnih cen	2020 - 2021	2020 - 2022	2020 - 2023	2020 - 2024
Slovenija	3 %	18 %	15 %	28 %
Ljubljana	-4 %	20 %	31 %	44 %

3. ANALIZA PODATKOV IN VREDNOTENJE OBRAVNAVANE NEPREMIČNINE

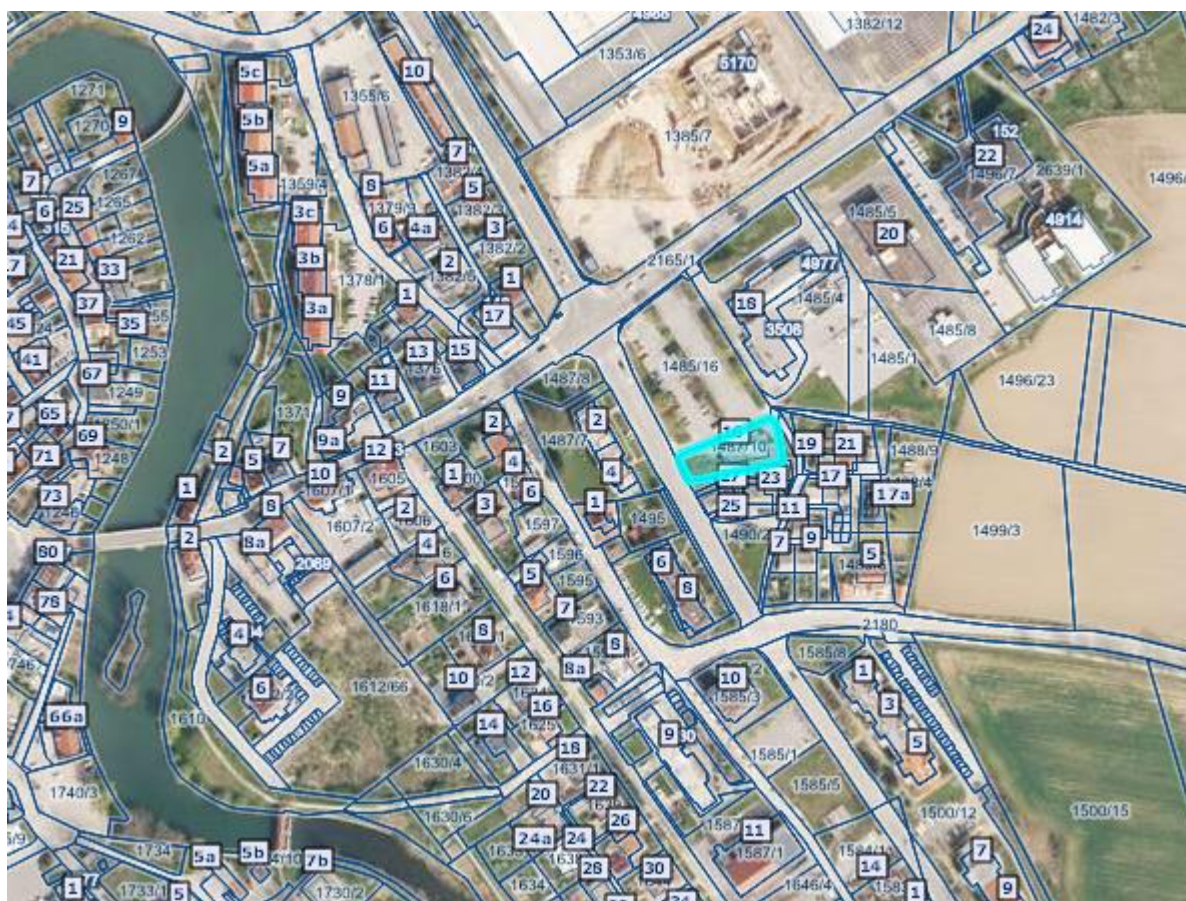
3.1. Opis ocenjevale nepremičnine

Predmet cenitve je stavbno zemljišče v mestu Kočevje parc. št. 1487/10 v izmeri 912 m² (ID znak: 1577-1487/10) k.o. Kočevje in poslovne stavbe-lekarna (ID znak: 1577-4459) z neto tlorisno površino 326,10 m² in uporabno površino 314,70 m², na naslovu Roška cesta 16, 1330 Kočevje ter v lasti Kemofarmacije, veletrgovina za oskrbo zdravstva d.d., Cesta na Brdo 100, 1000 Ljubljana.. Nepremičnina je ocenjena kot bremen prosta.

K.O. 1577 – KOČEVJE

Številka parcele	Površina parcele			Priimek, ime in naslov lastnika
	ha	a	m ²	
1487/10		9	12	Kemofarmacija, veletrgovina za oskrbo zdravstva d.d., Cesta na Brdo 100, 1000 Ljubljana

Vir: Prostor.gov.si GURS



Vir: Spletni portal PISO Očine Kočevje - ortofoto s katastrsko vsebino

Nepremičnina se nahaja v središču mesta Kočevje, v območju pozidanem z enostanovanjskimi stavbami, ob cesti Trdnjava in v neposredni bližini Rudniškega jezera. Kočevje leži na kraškem Kočevskem polju, na nadmorski višini 460 m, na obeh straneh kraške reke Rinže in ima 8240 prebivalcev. Nad mestom se dviga strma Kočevska gora z nekaterimi vrhovi, ki so višji od 1000 m. Z Ljubljano in Hrvaško (mejni prehod Petrina) ga povezuje glavna cesta, prav tako je povezan z Novim mestom kot regionalnim središčem statistične Dolenjske regije.

Ocenjevano zemljišče je pozidano zemljišče znotraj območja za centralne dejavnosti. Parcela je štirikotne in nepravilne oblike. Predstavlja zemljišče pod stavbo in pripadajoče zemljišče, na katerem so urejeni dovozi, dostopi in zelene površine. Teren je raven in dobro osonečen.

Lokacija je dostopna iz javne površine. Območje je komunalno premljeno z vodo, kanalizacijo, elektriko, cestami in telekomunikacijami.

3.2. Analiza najboljše uporabe

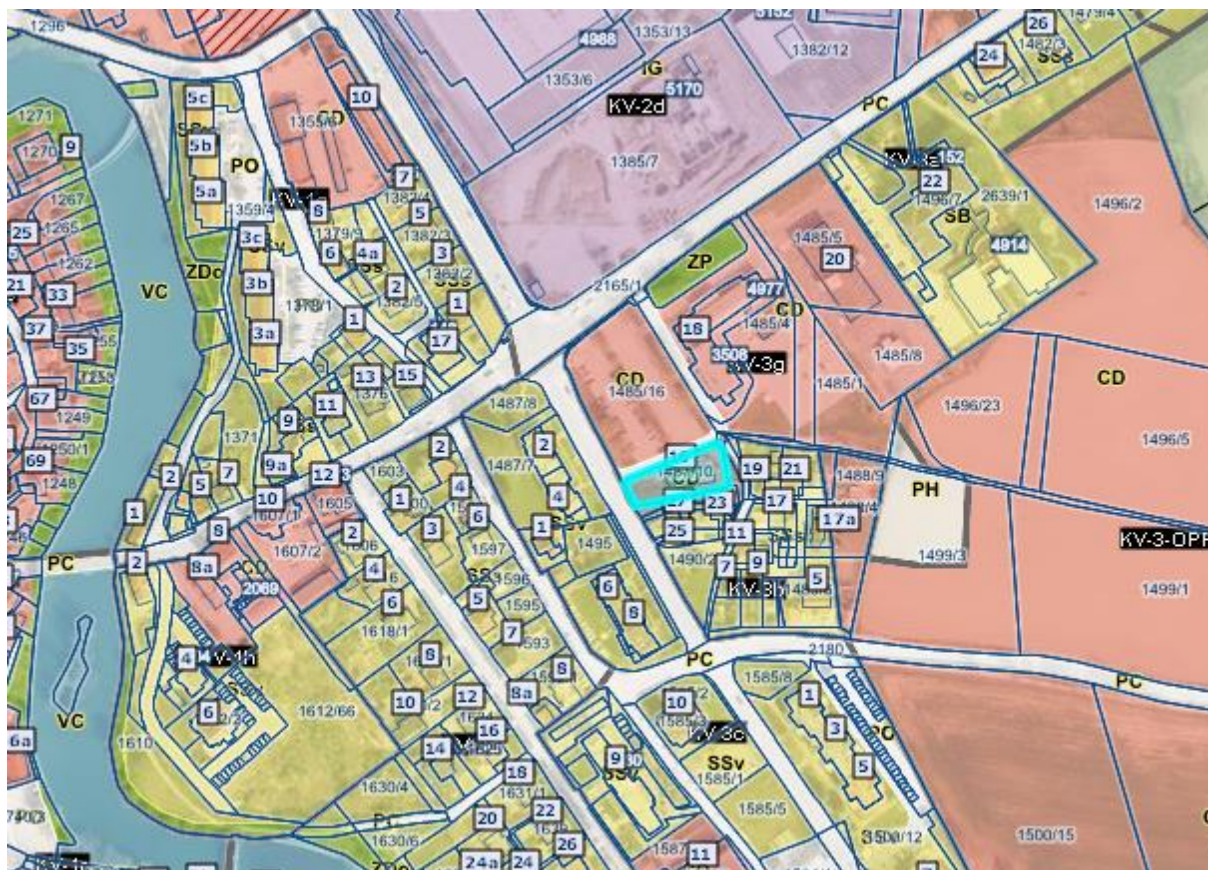
Najboljša uporaba je definirana kot logično verjetna in legalna uporaba neizkoriščene zemlje ali izboljšanje posesti, ki je fizično mogoča, primerno podprta, finančno izvedljiva in je njen rezultat najvišja vrednost.

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

Obstoječi predpisi glede uporabe zemljišča

Po veljavnih planskih dokumentih je zemljišče, ki je predmet cenitve, opredeljeno kot stavbno zemljišče, ki se nahaja v enoti urejanja prostora (EUP) z oznako KV-3g in v območju centralnih dejavnosti CD, znotraj katerega je dopustna gradnja nestanovanjskih stavb s stanovanjskimi deli, gradbeno inženirskih objektov ter enostavnih in nezahtevnih objektov.

Na območju, kjer se nahaja zemljišče, ki je predmet cenitve, veljajo določila Odloka o občinskem prostorskem načrtu (OPN) Občine Kočevje (Uradni list RS št. 71/2016, 64/18, 81/2022, 52/24-sklep o tehnični posodobitvi).



Predvidene spremembe v soseski
Večje spremembe niso predvidene.

Najboljša uporaba nepremičnine

Na podlagi zgoraj navedenega menimo, da je sedanja raba zemljišča najboljša možna raba.

3.3. Metodologija ocenjevanja vrednosti in izbrana metoda

Pri ocenjevanju se uporabljajo strokovni standardi za področje ocenjevanja nepremičnin. Smiselno se uporablja več načinov oz. pristopov in sicer:

- nabavno vrednostni način (stroškovni pristop), ki temelji na načelu substitucije ob predpostavki, da kupec za nepremičnino ne bo pripravljen plačati več, kot strošek gradnje nadomestne nepremičnine z enako uporabnostjo;
- na donosu zasnovan način (dohodkovni pristop), pri katerem se premoženje vrednosti na podlagi dohodka, ki ga premoženje prinaša in
- na tržnih primerjavah zasnovan način (tržni pristop), po katerem se pri oceni vrednosti uporabi podatke o primerljivih transakcijah podobnih nepremičnin ob upoštevanju prilagoditev glede na lastnost nepremičnine.

Vrednost zemljišč je določljiva na več načinov po statičnih in dinamičnih metodah. V praksi so običajno uporabljane metode: metoda primerjave prodaj, metoda alokacije zemljišča, metoda razvoja zemljišča in metoda reziduala zemljišča. Pri oceni tržne vrednosti na splošno vrednotimo zemljišče na osnovi njegove najboljše uporabe.

Metoda primerjave prodaj je najbolj zanesljiva in direktna metoda vrednotenja zemljišč, če so na razpolago podatki o prodajah primerljivih zemljišč t.j. podobnih zemljišč na bližnji oz. primerljivi lokaciji.

V postopku je formalno potrebno:

- pridobiti ustrezne podatke o pred kratkim opravljenih prodajah primerljivih posesti
 - preveriti podatke o transakcijah in izločiti transakcije, ki so bile opravljene neobičajno hitro, med sorodniki, v stečajnih postopkih, zaradi možnosti hipotekarne zapestembe ali katerega koli drugega razloga, ki poraja dvom o pošteni tržni vrednosti transakcije
 - prilagoditi razlike med vsako izmed primerljivih nepremičnin in obravnavano nepremičnino
- Metoda primerjav je najbolj direktna metoda in ima prednost pred drugimi metodami, če so na razpolago ustrezni podatki o prodajah primerljivih zemljišč.

Metoda alokacije zemljišča je tipično uporabna v pozidanih soseskah, kjer je malo prostih zemljišč. Metoda je manj direktna kot metoda primerljivih prodaj, je tudi običajno manj natančna in se ne porablja, če so na razpolago primerljive prodaje prostih zemljišč. Po tej metodi se poiščejo prodaje izboljšanih posesti (z objekti), v kolikor so dostopni, s podobnimi karakteristikami kot jih ima obravnavano zemljišče. Prodajna cena se alocira (razporedi) na del, ki pripada zemljišču in del, ki pripada objektu in sicer na osnovi vrednostne zveze med vrednostjo zemljišča in skupno vrednostjo nepremičnine (odstotek ali kvocient), ki so analizirani kot tipični za podobne nepremičnine v podobnem okolju.

Metoda razvoja zemljišča je uporabna le v primeru za oceno vrednosti obsežnega prostega zemljišča, ki ga lahko razparceliramo na smiselno velike parcele. Na splošno se uporablja, ko ni na razpolago prodaj primernih obsežnih prostih zemljišč ali ko je zaželeno podrobna analiza določenega projekta.

Metoda reziduala zemljišča je uporabna za oceno vrednosti zemljišča po principu presežne produktivnosti. Ocenjuje se vrednost zemljišča z merjenjem vsote dobička (aktualnega ali potencialnega), ki ostane po zmanjšanju za vsoto dobička, ki pripada objektu. Načelo presežne produktivnosti pove, da vrednost zemljišča predstavlja dobiček, ki pripada zemlji potem, ko so poplačani stroški dela, kapitala in podjetništva. Zemljišče je fizično nemobilno, zato mora k sebi pritegniti druge produkcijske faktorje, da doseže svojo vrednost. To je rezidualna vrednost, ker jo dobimo, ko iz kupnine poplačamo stroške dela, kapitala in podjetništva. Vrednost predstavlja znesek, ki bi ga bil običajen in preudaren kupec ali investitor pripravljen plačati na dan vrednotenja za pravice do sprejema vseh prihodnjih dobičkov, ki jih bo ustvarila ta posest. Metoda reziduala zemljišča je v splošni obliki uporabna le v primerih, ko ima ocenjevalec na razpolago podatke o pogodbeni najemnici, ki se ne spreminja. Pri najemnici,

ki se spreminja z razmerami na trgu pa ocenjevalec težje oceni letni donos in iz tega vrednost stavbnega zemljišča.

Izbrana metoda

Glede na namen določanja vrednosti je za vrednotenje zemljišča ustrezna osnova metoda primerjave prodaj. Metoda je oprta na dejansko realizirane prodaje posesti. Dejansko realizirane prodaje so primerjane z ocenjevano posestjo opravljene s prilagoditvami. Rezultat prilagoditev je ocena vsake posamezne prilagodljive posesti, kakor, da bi vsaka od teh ustrezala v glavnih lastnostih ocenjevani posesti. Za ocenjevanje po metodi primerjave prodaj, je bilo na voljo dovolj podatkov o primerljivih prodajah.

3.4. Ocena vrednosti nepremičnine

3.4.1. Ocena vrednosti zemljišča

Izbrane primerljive prodaje zazidljivih zemljišč:

Glede na to, da na vrednost zazidljivega zemljišča pomembno vpliva njegova lokacija in namenska raba, smo s pomočjo spletne aplikacije Trgoskop poiskali primerljiva zemljišča v bližnji okolici s podobno namensko rabo. Na tej podlagi smo opredelili tri primerljive prodaje za stavbna zemljišča in sicer:

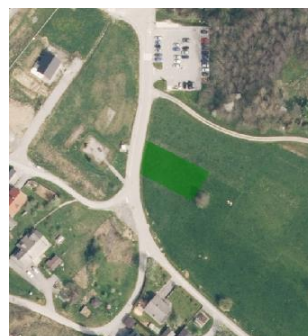
Primerljiva prodaja A

Šifra posla: 885228
Katastrska občina: 1577-Kočevje
Številka parcele: 1527/8
Površina: 663 m²
Namenska raba: urbana prostostoječa stanovanjska
pozidava
Datum prodaje: 05.07.2024
Pogodbena vrednost: 43.000 EUR
Vrednost za m²: 64,90 EUR/m²



Primerljiva prodaja B

Šifra posla: 821940
Katastrska občina: 1577-Kočevje
Številka parcele: 1897/6
Površina: 756 m²
Namenska raba: urbana prostostoječa stanovanjska
pozidava
Datum prodaje: 19.01.2024
Pogodbena vrednost: 45.300 EUR
Vrednost za m²: 59,90,70 EUR/m²



Primerljiva prodaja C

Šifra posla: 906148
Katastrska občina: 1577-Kočevje
Številka parcele: 696/95
Površina: 931 m²
Namenska raba: urbana prostostoječa stanovanjska
pozidava
Datum prodaje: 11.04.2025
Pogodbena vrednost: 75.000 EUR
Vrednost za m²: 80,60 EUR/m²



Prilagoditve:

V postopku prilagajanja preverimo različne lastnosti nepremičnine in sicer zaradi:

- datuma prodaje (datum prodaje primerljive transakcije in datum vrednotenja ocenjevane posesti)
- lokacije (ekonomska vrednost lokacije, dostopnost, povezave)
- prodajnih pogojev (način plačila, hipoteke ...)
- fizičnih značilnosti (površina, oblika, komunalna opremljenost, dostop, namen uporabe)

Določitev in obrazložitev faktorjev prilagoditev:

1 Faktor časovne prilagoditve (datum prodaje) Prilagoditev zaradi časa prodaje smo upoštevali v skladu s splošnim trendom prodajnih cen zemljišč v obravnavanem območju, glede na čas dejanske prodaje po podatkih GURS.

2 Faktor prilagoditve glede prodajnih pogojev

Vse primerljive nepremičnine so bile izročene kupcu takoj po opravljenem plačilu. Iz tega razloga se prilagoditve ne izvajajo.

3. Faktor prilagoditve glede lokacije

Glede na to, da so primerljiva zemljišča in ocenjevano zemljišče glede lokacije vsa enakovredna, nismo izvedli prilagoditev glede na lokacijo.

4. Faktor prilagoditve glede fizičnih značilnosti

Prilagoditev glede na površino:

Običajni tržni podatki kažejo, da je vrednost na enoto odvisna tudi od velikosti nepremičnine. Cene na enoto so običajno obratno sorazmerne velikosti nepremičnine. To je splošno poznano za stanovanjske nepremičnine, običajno pa je tudi pri poslovnih nepremičninah in pri zemljiščih. Regresijska analiza vzorca transakcij na mikrolokaciji ocenjevane nepremičnine je potrdila zgornjo trditev. Upoštewane prilagoditve so izračunane glede na izvedeno analizo povezav med velikostjo in vrednostjo enote. Če se uporabi negativna prilagoditev, pomeni, da je primerljiva nepremičnina manjša od ocenjevanje in obratno.

Prilagoditev glede na komunalno opremljenost:

Glede na to, da so primerljiva zemljišča in ocenjevano zemljišče glede na komunalno opremljenost vsa enakovredna, nismo izvedli prilagoditve glede na komunalno opremljenost.

Prilagoditev glede na dostop:

Glede na to, da so primerljiva zemljišča in ocenjevano zemljišče glede na dostop vsa enakovredna, nismo izvedli prilagoditve glede na dostop.

Prilagoditev glede na namen uporabe:

Primerljiva zemljišča in ocenjevano zemljišče se po namenu uporabe razlikujejo, zato smo izvedli prilagoditev glede na namen.

Določitev uteži:

Glede na to, da gre pri vseh primerljivih nepremičninah in ocenjevani nepremičnini, za nepremičnine s podobnimi fizičnimi lastnostmi, menimo, da so z vidika primerjave enako relevantne, zato prilagoditev uteži porazdelimo enakomerno.

V nadaljevanju podajamo oceno v obliki preglednice s prilagoditvami lastnosti zemljišča, ki je predmet cenitve s primerljivimi zemljišči.

Prilagoditvena preglednica Vrednost stavbnih zemljišč

61-2025	A	B	C
Šifra posla	885228	821940	906148
k.o.	1577	1577	1577
Ime k.o.	Kočevje	Kočevje	Kočevje
Prodajna cena (€)	43.000,00 €	45.300,00 €	75.000,00 €
Vir podatka	Trgoskop	Trgoskop	Trgoskop
Datum transakcije	05.07.2024	19.01.2024	11.04.2025

Površina	663 m2	756m2	1059 m2
Vrsta zemljišča	stavbno zemljišče	stavbno zemljišče	stavbno zemljišče
Namenska raba	stanov. površine	stanov. površine	stanov. površine
Opis lokacije	naselje	naselje	naselje
Delež prodaje	1	1	1
Prodajna cena (€/m2)	64,90	59,90	80,60
Prilagoditve		Pril	Pril
Obseg pravic	popolne	-	popolne
Datum prodaje	05.07.24	+4%	19.01.24
Prodajni pogoji	tržni	-	tržni
Lokacija	naselje	enaka	-
Dostop	urejen	enako	-
Velikost m2	912	663	-5 %
Namen. raba.	central. dejav.	druga	-20 %
Komunal. opremlje.	oprem.	enako	-
Končna prilagoditev		-21 %	-13 %
INDIKACIJA	EUR/m2	51,30	EUR/m2
PONDER		1/3	1/3

VREDNOST 56,00

Vrednost ocenjevanje nepremičnine ocenjujemo na podlagi aritmetične sredine vrednosti primerljivih nepremičnin. Indikativna vrednost znaša 56,00 EUR/m2.

šifra k.o.	ime k.o.	parc. št.	površina m2	vrednost (EUR/m2)	Vrednost (EUR)
1577	Kočevje	1487/10	912	56,00	51.072,00
skupaj					51.072,00

3.4.2. Ocena vrednosti komunalnega prispevka

Oceno vrednosti komunalnega prispevka za stavbe na zemljišču parc. št. 666/4, 666/10, 666/11-del, 666/14-del in 666/17-del, vse k.o. Kočevje izračunamo na osnovi veljavnega Odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na območju Občine Kočevje (Ur.l.RS št. 100/2023).

Obveznosti iz naslova komunalnega prispevka je investitor dolžan poravnati pred izdajo gradbenega dovoljenja.

Komunalni prispevek se izračuna po formuli:

$$KP(i) = ((Agp * Cpo(i) * Dpo) + (Fn * A(stavba) * Cto(i) * Dto)) * psz(i)$$

KPi Znesek dela komunalnega prispevka, ki pripada posamezni vrsti komunalne opreme na posameznem območju

Agp površina gradbene parcele stavbe

Cpo(i) stroški posamezne vrste obstoječe komunalne opreme na m2 gradbene parcele stavbe

Dpo delež gradbene parcele stavbe pri izračunu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo (min 0,3, max 0,7; Dp + Dt =1)

Astavba bruto tlorisna površina stavbe

- Cto(i)** stroški posamezne vrste obstoječe komunalne opreme na m2 bruto tlorisne površine objekta
- Dto** delež površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo (min 0,3, max 0,7; $D_p + D_t = 1$)
- Fn** faktor namembnosti objekta glede na njegov namen uporabe
- psz(i)** prispevna stopnja zavezanca za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme (%)
- i** posamezna vrsta obstoječe komunalne opreme

Komunalni prispevek za stavbe

ID stavbe	NTP stavb v m2 (površina)	BTP stavb v m2 (površina)	zemljišče m2
1577-4459	326,10	326,10	912
skupaj	326,10	326,10	912

	parcela	BTP
površina m2	9127	326,10
delež pri izračunu KP	0,3	0,7
	Cpo(i) (EUR)	Ctij (EUR)
cestno omrežje	17,50	48,00
vodovodno omrežje	6,50	17,00
kanalizacija	5,40	11,00
skupaj	29,40	76,00

Faktor dejavnosti za stavbe v zdravstvu znaša 0,70

$KP_{\text{ceste}} = ((912 \times 17,50 \times 0,3) + (0,70 \times 326,10 \times 48,00 \times 0,7)) \times 0,36 = (4.788,00 \text{ EUR} + 7.669,90 \text{ EUR}) \times 0,36 = 4.484,80 \text{ EUR}$

$KP_{\text{vodovod}} = ((912 \times 6,50 \times 0,3) + (0,70 \times 326,10 \times 17,00 \times 0,7)) \times 0,58 = (1.778,40 \text{ EUR} + 2.716,40 \text{ EUR}) \times 0,58 = 2.607,00 \text{ EUR}$

$KP_{\text{kanal}} = ((912 \times 5,40 \times 0,3) + (0,70 \times 326,10 \times 11,00 \times 0,7)) \times 0,98 = (1.477,40 \text{ EUR} + 1.757,70 \text{ EUR}) \times 0,98 = 3.170,40 \text{ EUR}$

Skupaj KPstavbe: 10.262,20 EUR

3.4.3. Ocena vrednosti stavbe po nabavno vrednostnem načinu

Opredelitev pristopa

Ocenjevanje vrednosti po nabavno vrednostnem načinu temelji na načelu, da preudarni naložbenik za ocenjeno nepremičnino ni pripravljen plačati več, kakor znašajo stroški postavitve enakovredne nepremičnine - nadomestitvena vrednost. Nadomestitvena vrednost (kot ena izmed metod, ki pripada nabavno vrednostnemu načinu) je vrednost izgradnje (po trenutnih cenah) za stavbo z enako uporabnostjo, ki pa je zgrajena z modernimi materiali in po sedanjih standardih, dizajnu in ureditvi. To vrednost neto korigiramo zaradi fizičnih, notranjih in zunanjih vplivov ter jo povečamo za vrednost zemljišča, na katerem stoji ocenjevani objekt. Vrednost zemljišča ocenimo po načinu primerljivih prodaj.

Metoda se izvaja v naslednjih korakih:

1. ocenimo vrednost zemljišča kot da bi bilo nepozidano,
2. ocenimo nadomestitvene ali reprodukcijske stroške osnovnega objekta in pomožnih objektov ter ureditev zemljišča,
3. ocenimo obseg zmanjšanja vrednosti objekta zaradi fizičnega poslabšanja ter funkcionalnega in ekonomskega zastaranja ter popravilo (zmanjšamo) reprodukcijsko oziroma nadomestitveno vrednost za obseg zmanjšanja vrednosti in
4. izračunani popravljeni vrednosti (iz koraka 3) prištejemo vrednost zemljišča.

1. korak

Ocena vrednosti zemljišča

Vrednost zemljišča ocenimo po načinu primerljivih prodaj. Pristop neposredne primerjave prodaj (zemljišče)

Pristop neposredne primerjave prodaj je tehnika za ocenjevanje tržne vrednosti nepremičnin (in podobnih vrednosti, ki temeljijo na tržnih osnovah), ki se naslanja na dejanske prodaje. Ta način temelji na načelu substitucije. Racionalni investitor oziroma kupec naj ne bi bil pripravljen plačati za določeno nepremičnino več, kakor znašajo stroški pridobitve druge podobne nepremičnine z enako koristnostjo. Zato naj bi cene, ki jih pri prodaji dosežejo podobne nepremičnine z enako koristnostjo odražale vrednost ocenjevana nepremičnine.

Postopek dela pri vrednotenju s pomočjo tega načina lahko razdelimo na tri osnovne korake: na ustreznem trgu poiščemo opravljene prodaje primerljivih nepremičnin, v obdobju ocenjevanja, preverimo zbrane podatke, opravimo proces prilagoditev zaradi razlik med obravnavano in primerljivimi nepremičninami.

Pred tem pa je nujno potrebno natančno definirati segment trga nepremičnin, kamor spadajo tudi ocenjevana nepremičnine.

2. korak

Ocena nadomestitvenih ali reprodukcijskih stroškov osnovnega objekta

Za oceno vrednosti objekta izberemo nadomestitvene stroške postavitve podobnega objekta s sodobnimi materiali in po sedanjih predpisih.

Vrednost nadomestitvenega stroška smo pridobili iz »Priročnik za vrednotenje gradbenih objektov in katalog vzorčnih gradbenih objektov« za primerljiv objekt. V namestitveni vrednosti so zajeti vsi stroški z izvedbo gradbenih konstrukcij in izvedbo zaključnih del, torej vseh gradbenih, obrtniških in inštalacijskih del, stroški priprave in ureditve zemljišča ter dodatnih gradbenih stroškov (projektna dokumentacija, inženiring, upravljanje in vodenje projekta, vključno s financiranjem) ter zakonske in druge dajatve. Komunalni prispevek je prikazan ločeno.

3. korak

Ocena zmanjšanja vrednosti objekta zaradi fizičnega poslabšanja ter funkcionalnega in ekonomskega zastaranja

Fizično poslabšanje

Fizično poslabšanje razumemo kot zmanjšanje vrednosti objekta zaradi poslabšanja stanja kot posledica uporabe.

Funkcionalne pomanjkljivosti

Funkcionalna zastarelost pomeni zmanjšanje vrednosti objekta zaradi slabe konstrukcije, strukture materialov, kar povzroča zmanjšano uporabnost nepremičnine.

Neugodni ekonomski vplivi

Ekonomska zastarelost je zmanjšanje vrednosti nepremičnine zaradi vplivov, ki izvirajo iz okolja. To je lahko sprememba v standardizaciji, zakonodaji, infrastrukturi ali urbanistični zasnovi okolja.

Tako fizično poslabšanje kot funkcionalna zastarelost sta lahko ozdravljivi (kadar je zastarelost smiselno z vzdrževalnimi deli odpraviti ali zmanjšati) ali neozdravljivi (ko ga ni mogoče popraviti ali zmanjšati, ali pa bi bil tak poseg ekonomsko neupravičen).

Ocenim obseg zmanjšanja vrednosti objekta zaradi fizičnega poslabšanja ter funkcionalnega in ekonomskega zastaranja ter popravim (zmanjšam) nadomestitveno vrednost za obseg zastaranj.

4. korak

Drugi objekti na zemljišču

Ni drugih objektov.

Zunanja ureditev

Izvedena zunanja ureditev (tlakovane in asfaltirane površine, zelenica in hortikultura ureditev).

Vrednost po nabavno vrednostnem načinu za poslovno stavbo-lekarna (ID znak: 1577-4459), Roška cesta 16, 1330 Kočevje

Poslovna stavba-lekarna, etažnosti P+N (delno), v centru Kočevja ob Roški cesti (ID znak. 1577-4459) z neto tlorisno površino 326,10 m², uporabno površino 314,70 m², zgrajena leta 2001, nadzidana in prenovljena leta 2017, na podlagi gradbenega dovoljenja (po podatkih uporabnika-ocenjujemo kot legalno gradnjo). Temeljenje stavbe so ab pasovni temelji, tla nad terenom so ab plošča na tamponskem nasutju. Obodne stene so armirano betonske, predelne stene so opečni votlaki ter mavčno kartonske predelne stene. Stavba ima ravno streho z izvedeno hidro in toplotno izolacijo. Kritina je pločevina, odtočne cevi in žlebovi so iz pocinkane pločevine. Okna z vgrajenimi senčili in zunanja vrata imajo alu okvir s trojnim termoizolacijskim steklom, notranja vrata so furnirana, podboji vrat so leseni. Fasada je tankoslojna (baumit) na toplotni izolaciji. Prostori v pritličju stavbe so: oficina-prostor za izdajo zdravil, soba za svetovanje, dve pisarni, materialka, soba za server, hodnik, laboratorij, aseptika, magistralna receptura, pomivalnica, pralnica, wc, materialka za plenice, topotna postaja, prostor za čistila, shramba orodja, čistila, soba za sprejem zdravil in vetrolov v skupni površini 230,40 m². Prostori v nadstropju: stopnišče, wc, hodnik, dve pisarni, sejna soba, čajna kuhinja, garderoba, arhiv in prostor za počitek, v skupni površini 95,70 m².

V pritličju so notranje stene beljene, v sanitarijah obdane s keramiko do stropa. Tla v sanitarijah so obložena s keramiko, v pisarnah in hodniku je na tleh položen parket, v prostoru za stranke so tla obložena s kamnom, v ostalih prostorih so tla gumirana. Strop je spušen z armstrong ploščami in vgrajenimi lučmi. V nadstropje vodijo dvoramne stopnice z vgrajeno inox ograjo in oblečene v gume.

V nadstropju so stene beljenje, v sanitarijah je položena keramika do stropa. Tla so obložena s parketom, razen v v sanitarijah, kjer so tla obložena s keramiko. Strop je beljen z vgrajenimi lučmi.

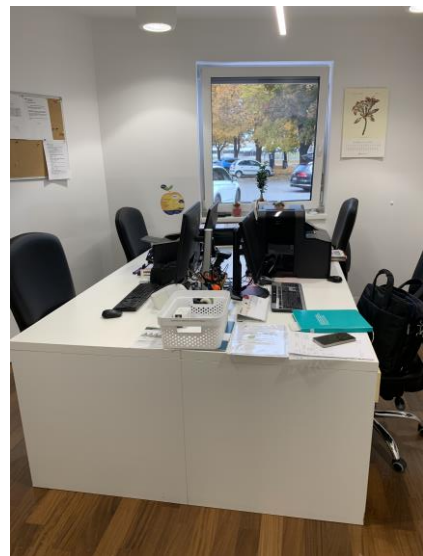
V stavbi je izvedeno centralno ogrevanje, prezračevanje s prisilnim odvodom, hlajenje s klimatskimi napravami, video nadzor in alarmne naprave.

Stavba je priključena na elektriko, vodovod, kanalizacijo in TK omrežje. Dostop do stavbe je iz javne površine. Parkiranje za stranke in obiskovalce je možno na javnem parkirišču, ki se nahaja neposredno ob lekarni in ZD Kočevje.

pritličje



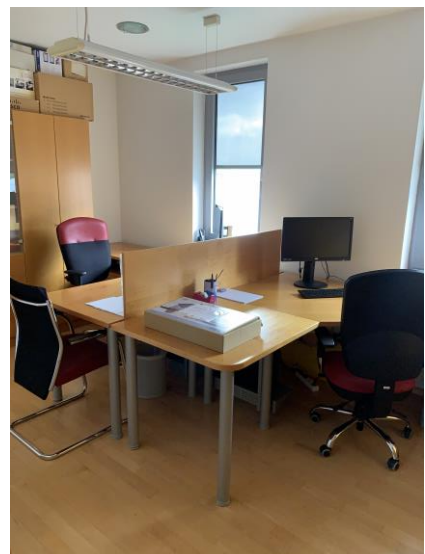






nadstropje







Nadomestitveni stroški za ocenjevani objekt znašajo:
1587,00 eur/m² x 326,10 m²

517.520,70 EUR

Od tega

-dolgotrajne komponente : 517.520,70 EUR x 55 % =

284.636,40 EUR

-kratkotrajne komponente: 517.520,70 EUR x 45 % =

232.884,30 EUR

Ocena popravka vrednosti:

1. Fizična dotrajanost

	nadomestitveni stroški v EUR	efektivna starost	življenska doba	zmanjšana vrednost v %	zmanjšana vrednost v EUR
dolgotrajne komponente	284.636,40	24	100	24%	68.312,70
kratkotrajne komponente	232.884,30	8	25	32%	74.523,00
skupaj fizična zastaranost	517.520,70				142.835,70

2. Funkcionalno zastaranje: 0,00

3. Ekonomsko zastaranje: 0,00

Vrednost po nabavno vrednostni načinu za stavbo (ID znak. 1577-4459) na lokaciji Roška cesta 16, 1330 Kočevje znaša **374.685,00 EUR**.

Rekapitulacija

vrednost zemljišča	51.072,00 EUR
komunalni prispevek	10.262,20 EUR
stavba (ID znak:1577-4459)	374.685,00 EUR
zunanja ureditev	21.800,00 EUR
skupaj	457.819,20 EUR

3.4.4. Ocena vrednosti nepremičnine po načinu donosa

Vrednost nepremičnine smo ocenili s pomočjo na donosu zasnovanega pristopa, ki temelji na predpostavki, da je vrednost nepremičnine enaka sedanji vrednosti bodočih koristi od nepremičnine. Glede na obseg in kvaliteto pridobljenih podatkov smo se odločili, da izvedemo izračun s pomočjo metode direktne kapitalizacije.

Temeljno načelo tega načina je, da je nepremičnina vredna toliko, kolikor koristi bo lastniku prinašala v bodočnosti. Njena vrednost je opredeljena kot sedanja vrednost bodočih donosov, ki bodo izvirali iz uporabe in morebitne odprodaje nepremičnine.

Najpogostejše metode ocenjevanja so:

- **metoda uglavičenja (kapitaliziranja) dobička;**
- **metoda diskontiranja bodočih donosov;**

V našem primeru bomo za izračun vrednosti nepremičnine uporabili metodo uglavičenja (kapitaliziranja) dobička.

Vrednost nepremičnine po načinu kapitalizacije donosa

$$D/k = V$$

pri tem posamezne postavke pomenijo:

D – neto (efektivni) dohodek

V – vrednost nepremičnine

k – mera kapitalizacije

Postopek pri vrednotenju s pomočjo tega pristopa razdelimo na tri osnovne korake in sicer:

- določitev stanovitnega dobička
- določitev mere kapitalizacije
- ocena na podlagi metode kapitalizacije

Določitev stanovitnega dobička

Stanovitni dobiček določim na podlagi podatkov o najemninah primerljivih nepremičnin.

Podatki o primerljivih nepremičninah:

poslovni prostor 9,50 EUR/m²

Podatke o primerljivih nepremičninah sem pridobila na podlagi podatkov iz evidence Geodetske uprave RS "Prostor.gov.si" o prosto oblikovanih neto mesečnih najemninah za stanovanja ter iz ponudb na spletnem portalu "Nepremičnine.net". Gre za konkretne podatke o najemninah za nepremičnine, ki so podobne ocenjevani.

Primerljiva najemnina poslovnih prostorov znaša od 7 do 12,00 EUR/m2.

Izračun:

poslovni prostor 314,70 m2 9,50 EUR/m2 2.989,65 EUR

Odhodki za:

Nezasedenost in neizterljivost najemnin in neplačanih stroškov

Izkušnje kažejo, da lahko nepremičnina ostane občasno neoddana in da jo nekateri najemniki zapustijo, ne da bi poravnali račune za najemnino. Po podatkih nepremičninskih agencij znaša delež nezasedenosti 7% in odbitek za neizterljivost 3%.

Poslovni odhodki

Poslovne odhodke delimo na:

stalne stroške, ki niso odvisni od oddanosti nepremičnine. Mednje spadajo nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, ki ga je zakonito zavezan plačevati najemnik, stroški za porabljeno vodo, elektriko, ogrevanje, odvoz smeti in upravljanje, ki prav tako bremenijo najemnika in zavarovanje objekta. Zavarovanje objekta običajno plača najemodajalec. Po podatkih zavarovalnic znaša zavarovanje za obravnavani objekt ca 1,2 ‰ od nadomestitvenega stroška objekta, kar predstavlja ca 2% od potencialnega prihodka.

rezervacija za nadomestitveno rezervo

Nadomestitvena rezerva predstavlja rezervacijo sredstev potrebnih za popravila in zamenjavo posameznih elementov, ki se hitro obrabijo oz. imajo kratko življenjsko dobo ter tistih elementov, ki se periodično obnavljajo. Glede na vrsto objekta predvidim letni strošek na ravni 3% od letnega prihodka.

Tako skupno znašajo odhodki 15 % od potencialnega prihodka.

bruto donos			2.989,65 EUR
odhodki	10	%	-299,00 EUR
			2.690,65 EUR
letni donos	12	x	32.287,80 EUR

Določitev mere kapitalizacije po metodi dograjevanja

	oznaka	%	
Netvegana donosnost	nd	3,08	
Premija za tveganje	pt	2	
Premija za nelikvidnost	pn	2	
Premija za gospodarjenje	pg	0,3	
Premija za ohranitev kapitala	po	0,4	
Stopnja kapitalizacije	i	7,78	i = nd + pt + pn + pg + po

Netvegana donosnost

Netvegana donosnost temelji na stopnji donosa dolgoročnih državnih obveznic, ker vključujejo pribitek za časovni horizont (razlika med donosom dolgoročnega in kratkoročnega državnega vrednostnega papirja), hkrati pa imajo zelo nizko tveganje izostanka plačil in visoko unovčljivost. Podlaga za določitev realne netvegane donosnosti je donos do dospelja izbrane dolgoročne državne obveznice. Izbrali smo 20-letno slovensko državno obveznico z datumom dospelja 25.3.2035. Uporabimo povprečje zadnjih šestih mesecev.

Premija za tveganje

Premija za tveganje je odvisna od tipa nepremičnine in najemnika. Naložbe v nepremičnine so tvegane, zato naložbeniki zahtevajo za tveganje nagrado, ki je izražena v obliki premije za tveganje. Ta se giblje od 4% za oddajanje nepremičnin velikim institucionalnim najemnikom do 7% za manjša stanovanja. Iz strokovne literature izhaja, da je premija za tveganje pri nas na spodnjem robu, lahko tudi nižje. Uporabim 2%.

Premija za nelikvidnost

Premija za nelikvidnost se prišteje zaradi dejstva, da je nepremičnine v primerjavi s finančnimi naložbami težje prodati. Premija za nelikvidnost se giblje med 2% za bolj likvidne in 5% za manj likvidne nepremičnine. Možna so tudi odstopanja od tega intervala, predvsem pri nepremičninah, ki se hitreje prodajajo. Uporabim 2%.

Premija za gospodarjenje

Nepremičninske naložbe zahtevajo relativno veliko gospodarjenja s samo naložbo. Gospodarjenja z naložbo ne smemo zamenjevati z upravljanjem nepremičnine, lahko pa enačimo napore obeh dejavnosti. Tako je premija za gospodarjenje lahko med 0,3% in 0,5%, pri manjših nepremičninah pa med 1% in 2%. Uporabim 0,3%.

Premija za ohranitev kapitala

Nepremičnine se sčasoma slabšajo, to izgubo pa nadomestimo s premijo za ohranitev kapitala. Ohranitev kapitala se v nasprotju z amortizacijo obračunava kot povečana pričakovana donosnost. Ni nujno, da se vrednost nepremičnine sčasoma niža. V takem primeru bi premijo za ohranitev kapitala odšteli od ostalih sestavin pri izračunu stopnje kapitalizacije. Višina premije za ohranitev kapitala je za vsak posamezni primer drugačna in jo določimo s proučitvijo nepremičninskega trga in nepremičnine same. Uporabim 0,4%.

Stopnja kapitalizacije je seštevek netvegane donosnosti, premije za tveganje, premije za nelikvidnost, premije za gospodarjenje in premije za ohranitev kapitala.

Za potrebe tega vrednotenja ocenjujem stopnjo kapitalizacije v višini 7,78 %.

Vrednost nepremičnine po načinu kapitalizacije donosa

Ocena na podlagi metode kapitalizacije dobička

$$V = D / k = 32.287,80 \text{ EUR} / 0,0778 = \mathbf{415.010,30 \text{ EUR}}$$

4. KONČNA USKLADITEV VREDNOSTI

Za oceno tržne vrednosti sem, glede na vrsto nepremičnin in namen vrednotenja, preverila možnost in primernost uporabe dveh pristopov k izračunu vrednosti.

V obravnavanem primeru smo tržno vrednost nepremičnine ocenili s pomočjo nabavnovrednostnega načina in s pomočjo na donosu zasnovanega pristopa.

Na osnovi obdelave pridobljenih podatkov in informacij, raziskav in ocene vrednosti smo mnenja, da znaša vrednost ocenjevane nepremičnine na naslovu Roška cesta 16 na dan 16.10.2025 zaokroženo:

436.415,00 EUR

Ljubljana, 17.10.2025

Sinja Bandelj, dipl.inž.geod.
Sodna cenilka za gradbeništvo, stavbna
zemljišča, gradbeni objekti - odločba številka
165-04-920/00 in Cenilka stvarnega
premoženja-nepremičnine Licenca št. GR 076



5. IZJAVA OCENJEVALKE

Spodaj podpisana Sinja Bandelj, dipl.inž.geod. Vogelna ulica 8, Ljubljana, po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- so podatki in informacije, ki so prikazani v poročilu, preverjeni v skladu z možnostmi ter uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost,
- so prikazane analize, mnenja in sklepi omejeni samo s predpostavkami in omejitvenimi pogoji, navedenimi v tem poročilu in do so to moje nepristranske analize, mnenja in sklepi,
- nimam sedanjih in prihodnjih interesov v posesti, ki je predmet tega poročila, niti osebnega interesa ter nisem pristranska glede oseb (fizičnih in pravnih), katerih se ocena vrednosti tiče,
- plačilo za moje storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na vnaprej določeno oceno vrednosti predmeta vrednotenja, ki bi bila ugodna za naročnika ali na velikost ocenjevanje vrednosti, doseganje dogovorjenega rezultata ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli dogodka, povezanega s tako obliko dogovora,
- sem osebno opravila pregled posesti, ki je predmet tega poročila,
- mi pri izdelavi analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni nudil pomembne strokovne pomoči,
- so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu s pravili ocenjevanja vrednosti, z uporabo standardnih tehnik in prakse vrednotenja v skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti 2025, ki so v veljavi od 31.1.2025 in na osnovi Slovenskega poslovno finančnega standarda 2 (Ur. list RS, št. 48/18).

Ljubljana, 17.10.2025



Sinja Bandelj, dipl.inž.geod.

Sodna cenilka za gradbeništvo, stavbna
zemljišča, gradbeni objekti - odločba številka
165-04-920/00 in Cenilka stvarnega
premoženja-nepremičnine Licenca št. GR 076

