

PRIMER POROČILA

# Primerjalno poročilo o realni tržni vrednosti

## Stanovanjska hiša z zemljiščem - ilustrativen primer

To vzorčno poročilo prikazuje strukturo in raven podrobnosti analize, ki jo naročnik prejme. Vsi podatki o nepremičnini, primerljivih transakcijah in ocenah so izmišljeni in služijo izključno prikazu oblike poročila.

|                    |                                       |
|--------------------|---------------------------------------|
| Vrsta nepremičnine | Samostojna stanovanjska hiša          |
| Lokacija           | Celje - okolica (ilustrativen primer) |
| Bivalna površina   | 185 m <sup>2</sup>                    |
| Zemljišče          | 720 m <sup>2</sup>                    |
| Leto gradnje       | 1998                                  |
| Stanje             | dobro vzdrževano, delno prenovljeno   |
| Oglaševana cena    | 300.000 €                             |

|                                  |                       |
|----------------------------------|-----------------------|
| Ocenjeni realni tržni razpon     | 232.000 € - 248.000 € |
| Osrednja ocena vrednosti         | 240.000 €             |
| Razlika glede na oglaševano ceno | -60.000 € / -20 %     |

Kratek sklep: v tem ilustrativnem primeru je oglaševana cena 300.000 € približno 20 % nad osrednjo oceno realne tržne vrednosti. Takšna razlika bi bila pomembna pri oblikovanju ponudbe in pogajanjih o kupnini.

## 1. Namen in izhodišča poročila

Namen poročila je prikazati pregledno in preverljivo primerjavo obravnavane nepremičnine z realiziranimi oziroma evidentiranimi kupoprodajnimi posli primerljivih nepremičnin. Analiza je namenjena kupcu ali prodajalcu kot dodatna strokovno strukturirana podlaga pri presoji realnosti zahtevane oziroma pričakovane cene.

Pri nepremičninah ena sama cena na m<sup>2</sup> praviloma ni dovolj za kakovostno presojo. Na vrednost vplivajo mikrolokacija, starost in stanje objekta, kakovost prenov, velikost in namenska raba zemljišča, dostop, parkiranje, energetske lastnosti, uporabnost tlorisa ter morebitni pomožni objekti. Zato poročilo ne temelji le na eni aritmetični primerjavi, temveč na kombinaciji tržnih podatkov in vsebinske presoje podobnosti.

Poročilo ni formalna cenitev po pravilih pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin. Namenjeno je informiranemu odločanju in pogajanjem, ne pa postopkom pri banki, sodišču ali drugi instituciji, kjer je zahtevano formalno cenitveno poročilo.

## 2. Opis obravnavane nepremičnine

| Lastnost           | Podatek / opomba                                   |
|--------------------|----------------------------------------------------|
| Tip                | Samostojna stanovanjska hiša                       |
| Lokacija           | Celje - okolica                                    |
| Bivalna površina   | 185 m <sup>2</sup>                                 |
| Velikost zemljišča | 720 m <sup>2</sup>                                 |
| Leto gradnje       | 1998                                               |
| Prenove            | okna 2016, streha 2018, del notranjosti prenovljen |
| Ogrevanje          | toplotna črpalka                                   |
| Fasadna izolacija  | 12 cm                                              |
| Parkiranje         | garaža + zunanja parkirna mesta                    |
| Splošno stanje     | dobro vzdrževano                                   |
| Oglaševana cena    | 300.000 €                                          |

Obravnavana hiša je po starosti in velikosti primerljiva z večjim delom lokalnega fonda družinskih hiš. Pozitivno na njeno tržno privlačnost vplivajo prenovljena streha, okna, sodobnejši sistem ogrevanja in uporabno zemljišče. Po drugi strani objekt ni novogradnja in del notranjosti bi lahko kupec želel dodatno posodobiti, zato ni smiselno primerjati oglaševane cene neposredno z najdražjimi novejšimi ali celovito prenovljenimi hišami.

### 3. Viri in metodologija

Pri dejanski analizi se uporabi razpoložljive podatke o realiziranih kupoprodajnih poslih, podatke GURS ter podatke, ki jih naročnik posreduje o obravnavani nepremičnini. Primerjalni vzorec se oblikuje z vnaprej določenimi merili, da se zmanjša možnost subjektivnega izbora samo tistih transakcij, ki bi podpirale želen rezultat.

- Geografska primerljivost: prednost imajo prodaje v istem kraju oziroma širšem lokalnem območju.
- Časovna primerljivost: prednost imajo novejšje transakcije, saj bolje odražajo aktualne tržne razmere.
- Fizična primerljivost: upoštevajo se predvsem podobna velikost, starost, tip hiše in velikost zemljišča.
- Kakovost podatkov: pri interpretaciji se upošteva, da ETN pri posamezni transakciji ne vsebuje nujno popolnega opisa notranjega stanja, prenov in dodatne opreme.

#### Pomembno pojasnilo glede cene na m<sup>2</sup>

Cena na m<sup>2</sup> je pri hišah le pomožni primerjalni kazalnik. Pogodbena cena pogosto vključuje tudi zemljišče, garažo, nadstrešek, pomožne objekte, opremo ali druge sestavine posla. Če celotno pogodbeno ceno preprosto delimo z bivalno površino hiše, dobimo tako imenovano paketno ceno na m<sup>2</sup>, ki ni enaka čisti gradbeni vrednosti hiše. Zato se ta kazalnik vedno razlaga skupaj z drugimi lastnostmi transakcije.

### 4. Primerljive realizirane prodaje

Spodnja tabela prikazuje ilustrativen nabor petih primerljivih prodaj. Pri dejanski analizi bi bile navedene konkretne evidentirane transakcije, ki ustrezajo izbranim merilom.

| # | Lokacija         | Površina           | Zemljišče          | Leto | Cena      | €/m <sup>2</sup> |
|---|------------------|--------------------|--------------------|------|-----------|------------------|
| 1 | Celje - okolica  | 172 m <sup>2</sup> | 650 m <sup>2</sup> | 2001 | 228.000 € | 1.326            |
| 2 | Žalec - okolica  | 190 m <sup>2</sup> | 800 m <sup>2</sup> | 1996 | 238.000 € | 1.253            |
| 3 | Štore - okolica  | 178 m <sup>2</sup> | 710 m <sup>2</sup> | 2003 | 241.000 € | 1.354            |
| 4 | Celje - okolica  | 205 m <sup>2</sup> | 920 m <sup>2</sup> | 1994 | 252.000 € | 1.229            |
| 5 | Vojnik - okolica | 183 m <sup>2</sup> | 760 m <sup>2</sup> | 1999 | 246.000 € | 1.344            |

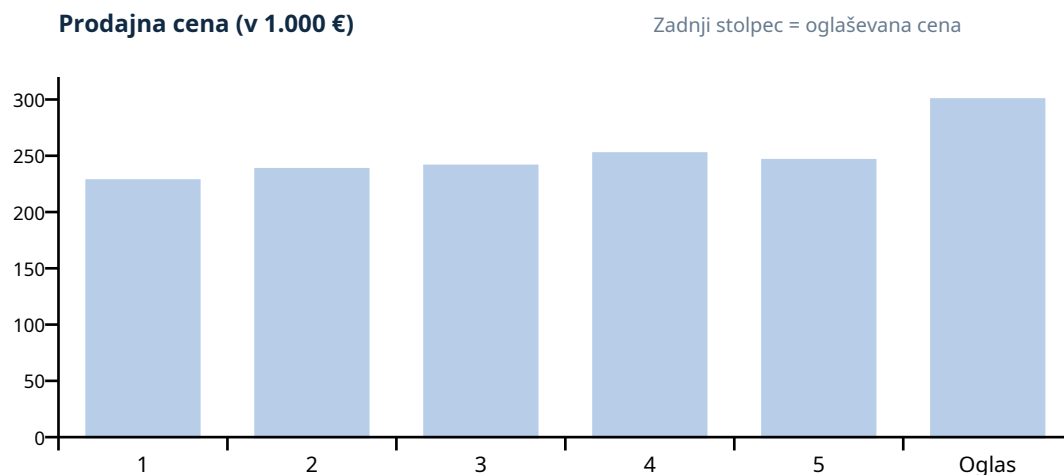
Razpon primerljivih prodaj je v tem primeru razmeroma zgoščen. Nobena primerljiva prodaja ne dosega 300.000 €, kar še ne pomeni, da obravnavana hiša ne bi mogla biti vredna več od posamezne primerjave, vendar kaže, da mora biti morebitna premija nad lokalnim trgom dobro utemeljena z boljšim stanjem, lokacijo, zemljiščem ali drugo konkretno prednostjo.

## 5. Statistični povzetek primerjalnega vzorca

| Kazalnik                               | Vrednost               |
|----------------------------------------|------------------------|
| Število primerljivih transakcij        | 5                      |
| Mediana pogodbene cene                 | 241.000 €              |
| Povprečna pogodbeni cena               | 241.000 €              |
| Razpon pogodbenih cen                  | 228.000 € - 252.000 €  |
| Mediana uporabne površine              | 183 m <sup>2</sup>     |
| Mediana zemljišča                      | 760 m <sup>2</sup>     |
| Mediana paketne cene na m <sup>2</sup> | 1.326 €/m <sup>2</sup> |

Osrednja vrednost primerljivega vzorca je zelo blizu 240.000 €. To je pomemben signal, ker je tudi bivalna površina obravnavane hiše blizu mediane primerjalnega vzorca. Oglaševana cena 300.000 € je približno 24 % nad mediano primerljivih pogodbenih cen, zato zahteva dodatno vsebinsko utemeljitev.

### Grafična primerjava



## 6. Presoja razlik med obravnavano nepremičnino in primerjavami

| Dejavnik         | Presoja                                           | Vpliv     |
|------------------|---------------------------------------------------|-----------|
| Lokacija         | primerljiva z večino izbranih transakcij          | nevtravno |
| Bivalna površina | 185 m <sup>2</sup> je blizu mediane vzorca        | nevtravno |
| Zemljišče        | 720 m <sup>2</sup> je primerljivo z večino vzorca | nevtravno |

| Dejavnik   | Presoja                                          | Vpliv           |
|------------|--------------------------------------------------|-----------------|
| Prenove    | streha, okna in ogrevanje so posodobljeni        | pozitivno       |
| Starost    | objekt ni novogradnja                            | negativno       |
| Notranjost | dobro vzdrževana, vendar ne v celoti prenovljena | rahlo pozitivno |
| Parkiranje | garaža in zunanja mesta                          | pozitivno       |

Pozitivni elementi upravičujejo, da je obravnavana nepremičnina lahko vredna nekoliko več od mediane vzorca. Vendar razlika med osrednjo ravniyo primerljivih prodaj in oglaševano ceno ostaja prevelika, da bi jo bilo mogoče pojasniti samo z obnovljeno streho, okni, toplotno črpalko in parkiranjem. Zato je smiselno ocenjeni tržni razpon postaviti okoli 232.000 € do 248.000 €.

## 7. Ocena cene na m<sup>2</sup> in tržnega razpona

| Kazalnik                                 | Vrednost               |
|------------------------------------------|------------------------|
| Mediana primerljivih prodaj              | 1.326 €/m <sup>2</sup> |
| Povprečje primerljivih prodaj            | 1.301 €/m <sup>2</sup> |
| Oglaševana cena obravnavane nepremičnine | 1.622 €/m <sup>2</sup> |
| Ocenjena vrednost pri 232.000 €          | 1.254 €/m <sup>2</sup> |
| Ocenjena vrednost pri 240.000 €          | 1.297 €/m <sup>2</sup> |
| Ocenjena vrednost pri 248.000 €          | 1.341 €/m <sup>2</sup> |

Ocenjeni razpon 232.000 € do 248.000 € pomeni približno 1.254-1.341 €/m<sup>2</sup> bivalne površine. Ta interval je skladen z osrednjim delom primerljivih realiziranih prodaj. Oglaševanih 1.622 €/m<sup>2</sup> bi bilo v tem lokalnem kontekstu bistveno težje utemeljiti brez izrazito boljše mikrolege, celovite luksuzne prenove ali druge pomembne prednosti, ki je primerljive hiše nimajo.

## 8. Potrebna oziroma možna prihodnja vlaganja

Pri presoji kupnine je smiselno upoštevati tudi verjetna vlaganja po nakupu. V tem primeru je osnovno tehnično stanje dobro, zato ni predvidena celovita sanacija. Kljub temu bi kupec glede na osebne preference lahko v naslednjih letih izvedel prenovo kuhinje, dela kopalnic ali notranjih talnih oblog.

| Možno vlaganje           | Okvirna ocena  | Opomba                                      |
|--------------------------|----------------|---------------------------------------------|
| Kuhinja                  | 8.000-15.000 € | odvisno od velikosti, aparatov in kakovosti |
| Delna prenova kopalnice  | 5.000-10.000 € | če jo kupec želi posodobiti                 |
| Talne obloge / pleskanje | 4.000-8.000 €  | odvisno od obsega                           |

Ta vlaganja se pri tržni oceni ne odštevajo avtomatično v celoti, saj je del prenov stvar osebnega okusa in je obstoječa oprema lahko še vedno funkcionalna. Vendar lahko vplivajo na pogajalsko pozicijo kupca, predvsem če prodajalec svojo ceno utemeljuje kot ceno popolnoma prenovljene nepremičnine.

## 9. Končna ocena in sklep

|                                  |                       |
|----------------------------------|-----------------------|
| Oglaševana cena                  | 300.000 €             |
| Ocenjeni realni tržni razpon     | 232.000 € - 248.000 € |
| Osrednja ocena vrednosti         | 240.000 €             |
| Razlika glede na oglaševano ceno | -60.000 € / -20 %     |

Na podlagi izbranega primerjalnega vzorca, statističnega povzetka, cen na m<sup>2</sup> ter presoje razlik med primerljivimi prodajami in obravnavano hišo je mogoče v tem ilustrativnem primeru zagovarjati realni tržni razpon približno 232.000 € do 248.000 €. Osrednja orientacija je približno 240.000 €.

Obravnavana hiša ima več pozitivnih elementov: primerno velikost, uporabno zemljišče, prenovljeno streho in okna, toplotno črpalko ter urejeno parkiranje. Ti dejavniki upravičujejo vrednost v zgornjem delu lokalnega primerjalnega okvira, ne pa nujno 300.000 €. Oglaševana cena je približno 60.000 € oziroma 20 % nad osrednjo oceno in je zato bolj primerna kot pogajalsko izhodišče prodajalca kot pa kot pričakovana končna prodajna cena.

Za kupca bi bilo smiselno ponudbo oblikovati v območju, ki ga podpirajo primerljive realizirane prodaje, pri čemer je končna pogajalska odločitev odvisna tudi od osebne pomembnosti lokacije, konkurence drugih kupcev in dejanskega tehničnega stanja, ki ga primerjalna analiza brez ogleda ne more v celoti zajeti.

## 10. Omejitve analize

- Primerjalne baze ne vsebujejo popolnega opisa notranjega stanja, kakovosti materialov, vlage, instalacij, izvedbe prenov in morebitnih skritih napak.
- Pogodbena cena lahko vključuje dodatne objekte, opremo ali več parcel, zato paketna cena na m<sup>2</sup> ni neposredno enaka vrednosti same stavbe.
- Analiza ne vključuje tehničnega pregleda objekta, statične presoje, pravnega pregleda lastništva, bremen, služnosti ali preveritve skladnosti dejanskega stanja z dovoljenji.
- Ocenjeni tržni razpon predstavlja strokovno utemeljeno orientacijo na podlagi razpoložljivih podatkov in ne jamstva, da bo konkretna nepremičnina prodana po točno določeni ceni.
- Tržne razmere se lahko spreminjajo; zato je ocena vezana na čas priprave poročila in razpoložljive transakcije.

## 11. Uporabljeni podatki v vzorčnem poročilu

V tem vzorcu so vsi podatki, transakcije in vrednosti izmišljeni. V dejanskem poročilu se navedejo uporabljeni podatkovni viri, datum priprave ter ključne značilnosti nepremičnine, ki so bile upoštevane pri oceni.

Bandos d.o.o.  
Ljubljanska cesta 79  
3000 Celje  
info@bandos.org