

Vida Medved

sodna izvedenka in sodna cenilka za gradbeno stroko

in sodna cenilka za kmetijska zemljišča

Odločba št. 165-04-843/00 z dne 25.02.2004 Ministrstva za pravosodje

POROČILO O VREDNOSTI

LASTNINSKIH PRAVIC NA NEPREMIČNINAH, NA ZEMLJIŠČIH
K.O. 715 MARJETA NA DRAVSKEM POLJU PARCELE: 1245/3 (ID 1198132),
1245/4 (ID 7044647), 1245/5 (ID 7044648)
K.O. 714 PREPOLJE PARCELA: 1018/1 (ID 2741228)

Lastništvo, zemljiška knjiga na dan 11. 06. 2024:

Terezija Fošner naslov: Mariborska cesta 018, 2327 Rače do 1/1

Predvidena uporaba in predvideni uporabnik:

Okrajno sodišče v Mariboru, Cafova ulica 1, 2000 Maribor
v izvršilni zadevi opr. št. I 321/2024



V Ljubljani, 18. 06. 2024

Dokument vsebuje osebne in druge varovane podatke

Vida Medved
sodna izvedenka in sodna cenilka za gradbeno
stroko in sodna cenilka za kmetijska zemljišča

Okrajno sodišče v Mariboru
Cafova ulica 1
2000 Maribor
Izvršilna zadeva opr. št. I 321/2024

POVZETEK POROČILA O VREDNOSTI
LASTNINSKIH PRAVIC NA NEPREMIČNINAH, NA ZEMLJIŠČIH
K.O. 715 MARJETA NA DRAVSKEM POLJU PARCELE: 1245/3 (ID 1198132),
1245/4 (ID 7044647), 1245/5 (ID 7044648)
K.O. 714 PREPOLJE 1018/1 (ID 2741228)

Lastništvo, zemljiška knjiga na dan 11. 06. 2024:
Terezija Fošner naslov: Mariborska cesta 018, 2327 Rače do 1/1

V naravi so nepremičnine zemljišča k.o. 715 Marjeta na Dravskem polju v območju podeželskega naselja, zemljišče k.o. 714 Prepolje pa v območju gozdnih in kmetijskih zemljišč. Predmet ocenjevanja je lastninska pravica do celote. Parcele, k.o. 715 Marjeta na Dravskem polju kot celota, leže ob občinskih cestah z dostopom s teh cest. Parcela k.o. 714 Prepolje se z zahodno mejo zaključuje ob poljski poti, parcela k.o. 715 Marjeta na Dravskem polju št. 1422, ki je v lasti Občine Starše.
Za parcele št.: 1245/1, 1245/3, 1245/4 in 1245/5, k.o. 715 Marjeta na Dravskem polju, velja Odlok o predkupni pravici Občine Starše (MUV, št. 19/2014, 20/2014, 6/2015).

Predvidena uporaba:

Poročilo je bilo izdelano po Sklepu Okrajnega sodišča v Mariboru z dne 15. 05. 2024 zaradi ocenitve tržne vrednosti nepremičninskih pravic na nepremičninah v izvršilni zadevi. Cilj poročila je ocena tržne vrednosti ob upoštevanju MSOV z veljavnostjo po 31.01.2022 in ob upoštevanju določb Zakona o izvršbi in zavarovanju (Ur. list 3/2007, ZIZ-UPB4, s spremembami).

Ocenjena vrednost pravic na nepremičnini:

Ocena tržne vrednosti lastninske pravice na nepremičninah k.o. 715 Marjeta na Dravskem polju parcele: 1245/1, 1245/3, 1245/4 in 1245/5 v območju razpršene poselitve in k.o. 714 Prepolje parcela 1018/1 v območju kmetijskih površin in gozda zaključim z upoštevanjem rezultatov ocenjevanja po načinu tržnih primerjav in znaša po vrednostih in po stanju na dan ocenjevanja zaokroženo:

k.o. 715 Marjeta na Dravskem polju:

Št.	parcels	Vrednost EUR
1	1245/1	16.439
2	1245/3	5.312
3	1245/4	1.482
4	1245/5	399
	Skupaj	23.623

k.o. 714 Prepolje

Št.	parcela	Vrednost EUR
5	1245/1	22.761

Skupna vrednost vseh zemljišč:**46.393 EUR**

Uporabila sem podlago vrednosti: tržna vrednost. Ocenjena vrednost je pri upoštevanih pogojih in predpostavkah le informacija o najverjetnejši vrednosti in ni dokument, ki bi zavezoval, da bi se morebitni pravni posel izvršil po ceni, ki bi bila identična ocenjeni vrednosti. Cenitev je bila pripravljena po ogledu, na osnovi dejanskih tržnih razmer in dogodkov. Upoštevani so MSOV z veljavnostjo po 31.01.2022.

Ljubljana, 18. 06. 2024

VIDA MEDVED

SODNA IZVEDENKA IN SODNA CENILKA ZA GRADBENO
STROKO IN SODNA CENILKA ZA KMETIJSKA ZEMLJIŠČA

VSEBINA

- 1 OSNOVNI PODATKI
- 2 OPIS IN ANALIZA LOKACIJE
- 3 OCENA VREDNOSTI LASTNINSKIH PRAVIC
 - A zemljišča v območju podeželskega naselja
 - B kmetijska zemljišča
 - C gozdna zemljišča
- 4 OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNIN, končna ocena vrednosti
- 5 VREDNOST NEPREMIČNIN, ZAKLJUČEK

PRILOGE:

GRAFIČNA PRILOGA

OPIS NEPREMIČNINSKEGA TRGA, vir poročilo GURS za leto 2023

NAČINI VREDNOTENJA IN DEFINICIJE (vir: MSOV z veljavnostjo po 31.01.2022)

IZJAVA, PREDPOSTAVKE

Ocenjena vrednost je pri upoštevanih pogojih in predpostavkah le informacija o najverjetnejši vrednosti in ni dokument, ki bi zavezoval, da se morebitni pravni posel izvrši po ceni, ki bi bila identična ocenjeni vrednosti. Kakršna koli uporaba poročila, ki ni v skladu z namenom poročila ni dopustna brez moje privolitve. Kopiranje in razširjanje poročila ni dovoljeno. Lastniki tega poročila ali kopije poročila nimajo pravice, da bi javno objavili del ali celoto poročila, ali ga uporabili za drug namen brez pisne privolitve izvedenke.

OSNOVNI PODATKI

1.1 Predvidena uporaba

Pisno poročilo o tržni vrednosti lastninske pravice na nepremičninah k.o. 715 Marjeta na Dravskem polju parcele: 1245/1, 1245/3, 1245/4 in 1245/5 in k.o. 714 Prepolje parcela 1018/1, po stanju in po vrednostih v času ocenjevanja, po ogledu in na podlagi predložene in javno dostopne dokumentacije o nepremičnini.

Upoštevam Mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti MSOV z veljavnostjo po 31.01.2022 in Slovenski poslovnofinančni standard SPS 2 - ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah (Uradni list RS 48/18, 13. 7. 2018). in Zakon o izvršbi in zavarovanju (Ur. list 3/2007, ZIZ-UPB4, s spremembami).

1.2 Vrsta pravic lastninska pravica na nepremičninah

1.3 Lastništvo pravic, zemljiška knjiga na dan 11. 06. 2024: Terezija Fošner
Mariborska cesta 018, 2327 Rače do 1/1

1.4 Naročnik cenitve Okrajno sodišče v Mariboru

1.5 Namen ocenitve Izvršilna zadeva opr. št. I 321/2024

1.6 Podlaga vrednosti

Vrednost je presoja ocenjenega zneska v skladu z eno od podlag vrednosti, določenih v MSOV 104- podlage vrednosti.

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

1.7 Ogled 01. 06. 2024

1.8 Datum ocenjevanja vrednosti 18. 06. 2024

1.9 Datum poročila 18. 06. 2024

1.10 Identifikacija nepremičnine

Ocenjujem vrednost lastninske pravice na nepremičninah:

št.	parc.	dejanska raba	urejenost	površina	m2
		k.o. 715 Marjeta na Dravskem polju			
1	1245/1		ne	1.442	m2
	Bt 45	Kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov		100	%
2	1245/3		ne	466	m2
	Bt 45	Kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov		100	%
3	1245/4		ne	130	m2
	Bt 45	Kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov		100	%
4	1245/5		ne	35	m2
	Bt 45	Kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov		100	%
		k.o. 714 Prepolje			
5	1018/1		ne	11.052	m2
	Bt 45	Kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov		68,4	%
		Gozdna zemljišča		31,6	%

V ZK vpisane pravice oziroma pravna dejstva:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

Vpisi pri vseh parcelah:

22672108	28.07.2022	401	- vknjižena hipoteka
22715028	28.07.2022	401	- vknjižena hipoteka
23070452	06.03.2023	401	- vknjižena hipoteka
23445817	25.09.2023	401	- vknjižena hipoteka
23754984	01.02.2024	401	- vknjižena hipoteka
23820778	12.03.2024	401	- vknjižena hipoteka
23909894	30.04.2024	401	- vknjižena hipoteka

Vpis pri parcelah 1245/4, 1245/5:

11265107	16.06.2010	415	vknjižena nepravna stvarna služnost
----------	------------	-----	-------------------------------------

Na podlagi pogodbe o služnostni pravici št. 165/09 z dne 13. 4. 2010 se vknjiži služnostna pravica vožnje in hoje ob graditvi in vzdrževalnih delih na nizkonapetostnem omrežju oz. nizkonapetostnem hišnem priključku.

Vpis ne vpliva na ocenjeno vrednost.

Vpis pri parceli 1018/1:

11226578	21.09.2005	415	vknjižena nepravna stvarna služnost
----------	------------	-----	-------------------------------------

Na podlagi pogodbe o služnosti plinovoda z dne 24. 8. 2005, se vknjiži služnostna pravica gradnje, obratovanja, rekonstrukcije, vzdrževanja in nadzora plinovoda za čas trajanja plinovoda v smislu 3. čl. pogodbe.

Glede na lokacijo trase plinovoda vpis ne vpliva na ocenjeno vrednost.

1.11 Identifikacija in status ocenjevalca

Vida Medved, Sodna izvedenka in sodna cenilka za strokovno področje gradbeništvo, podpodročje gradbeništvo splošno in sodna cenilka za kmetijstvo - kmetijska zemljišča z Odločbo Su 23/92-9 Temeljnega sodišča v Ljubljani in z Odločbo št. 165-04-843/00 z dne 25.02.2004 Ministrstva za pravosodje RS, s certifikatom RS, Agencije za prestrukturiranje podjetij v družbeni lasti z dne 22.01.1993, cenilka za potrebe bank in drugih finančnih organizacij C.E.E.P.N.

Izjavljam, da sem sposobna zagotoviti objektivno in nepristransko ocenjevanje vrednosti, da nisem materialno povezana s predmetom ocenjevanja ali vključena v predmet ocenjevanja vrednosti in nisem povezana s predvidenimi uporabniki poročila.

1.12 Narava in vir informacij

- ZK izpiski, izpiski katastra nepremičnin in GJI;
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Starše
- Podatki portalov PIS, PISO in Atlas okolja, Geopedia, e prostor GURS RV;
- Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti (Ur. list RS št. 106/2010, s spremembama);
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, veljavni od 31. 1. 2022 (v nadaljevanju MSOV);
- Slovenski poslovnofinančni standard SPS 2 (Uradni list RS 48/18, 13. 7. 2018)
- Uredba o razvrščanju objektov v prostor (Št. 00704-245/2022) dne 14. julija 2022
- Standardi z obvezno uporabo SIST ISO 9836;
- Zakon o izvršbi in zavarovanju (Ur. list RS št. 3/2007, ZIZ-UPB4 s spremembami);
- Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3, Ur. list RS št. 199/2021 s spremembami);
- Zakon o katastru nepremičnin (Ur. list RS št. 54/21 s spremembami);
- Gradbeni zakon (GZ-1, Uradni list RS, št. 199/21 s spremembami);
- Zakon o cestah (Uradni list RS, št. 1132/22 s spremembami);

- Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2023, april 2024, GURS;
- Informacije iz nepremičninskih agencij nepremicnine.net, SLONEP.net;
- strokovna gradiva Združenja sodnih izvedencev in cenilcev Slovenije za gradbeno stroko (SICGRAS) in SICKMET in Vestnik; strokovna gradiva Slovenskega instituta za revidiranje SIR; Lastni arhiv;

Upoštevam tudi stanje ob ogledu nepremičnine in navodila za sodne izvedence in cenilce.

1.13 Posebni omejitveni pogoji in posebne predpostavke

Upoštevam podatke uradnih javnih evidenc in se zanesem na njihovo pravilnost, tudi glede informacij o površinah. Morebitna odstopanja glede na stanje ob ogledu korigiram ob podpori podatkov iz javnih evidenc.

Lastništvo na nepremičninah sem povzela po rednih izpisih zemljiške knjige. Zemljiško knjižno stanje je preverjeno v obsegu javnega dostopa in je povzeto v točki 1.10.

V zemljiški knjigi niso vknjižene zaznambe urejanja prostora.

Ne prevzemam odgovornosti za morebitne skrite napake na nepremičninah, na katere nisem bila opozorjena.

Predpostavljam, da gre za odgovorno lastništvo in odgovorno upravljanje z nepremičninami, ki so predmet ocenjevanja.

Ocena vrednosti temelji na informacijah, ki so mi bile znane v času izdelave poročila.

Poročilo ni namenjeno računovodskemu poročanju.

Predmet ocenjevanja so nepremičnine, kot bi bile proste bremen, oseb in stvari, namen ocenjevanja: izvršilni postopek.

Glede na stanje ob ogledu uporabim podatke, ki jih vodi GURS v katastru nepremičnin.

Predpostavljam, da so osnovni podatki verodostojni in jih uporabim pri ocenjevanju vrednosti. Obseg opravljenega ogleda je ustrezen in primeren za izdelavo ocene vrednosti za potrebe izvršilnega postopka.

1.14 Omejitve uporabe, razširjanja ali objave

Poročilo je izdelano po sklepu Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. **I 321/2024** za podan namen in obseg dela in je zaupno za izvedenko in uporabnike. Kakršna koli uporaba poročila, ki ni v skladu z namenom poročila ni dopustna brez moje privolitve.

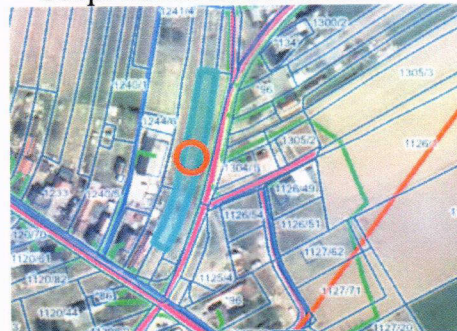
Lastniki tega poročila ali kopije poročila nimajo pravice, da bi javno objavili dele ali celote poročila, ali ga uporabili za drug namen brez pisne privolitve izvedenke, pri tem so dolžni spoštovati določbe veljavne zakonodaje o osebnih, drugih in varovanih podatkih, kar vključuje osebne, druge in varovane podatke cenilke in izvedenke.

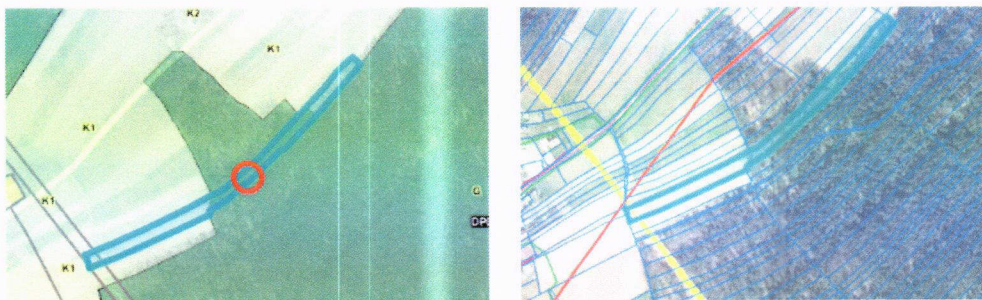
2 OPIS IN ANALIZA LOKACIJ IN NEPREMIČNIN

Namenska raba



Gospodarska infrastruktura





Namenska raba:

k.o.	715 Marjeta na Dravskem polju	714 Prepolje
Oznaka enote urejanja prostora	BRO1	DP 09
Namenska raba	Stavbna zemljišča	Kmetijska zemljišča, gozdna zemljišča
Oznaka namenske rabe	SK	del K1, del G
Namenska raba	Površine podeželskega naselja	Najboljša kmetijska zemljišča, gozdna zemljišča
Način urejanja	OPN	OPN
Varovanje	vodovarstveno območje III – VVOIII- širše območje	vodovarstveno območje III –VVOIII- širše območje

Vir: Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Starše, Lokacijska informacija št. 35013-088/2024 in št. 35013-088/2024, portal PISO

Podatki GURS z dne 16. 04. 2024:

št.	parc.	namenska raba	površina	m2
		k.o. 715 Marjeta na Dravskem polju		
1	1245/1		1.442	m2
		Površine podeželskega naselja	100	%
2	1245/3		466	m2
		Površine podeželskega naselja	100	%
3	1245/4		130	m2
		Površine podeželskega naselja	100	%
4	1245/5		35	m2
		Površine podeželskega naselja	100	%
		k.o. 714 Prepolje		
5	1018/1		11.052	m2
		Najboljša kmetijska zemljišča	65,1	%
		Gozdna zemljišča	34,9	%



OPIS OKOLJA: Nepremičnine leže v dveh sosednjih katastrskih občinah v izrazito ravninskem okolju. Parcele k.o. 715 Marjeta na Dravskem polju leže v osrednjem delu vasi

Brunšvik v območju značilne poselitve ob cestah, ki se zaključijo z obsežnim kmetijskim območjem. Parcela k.o. 714 Prepolje je velika podolgovata površina v območju kmetijskih površin med poselitvijo v vasi Brunšvik in se zaključijo z gozdom.

OPIS ZEMLJIŠČ:

Parcele k.o. 715 Marjeta na Dravskem polju tvorijo zaključen pas površin in leže v severnem delu ob križišču občinskih cest Rače-Kungota pri Ptuj in Brunšvik – Trniče. Ob ogledu so nepokošeni travniki, delno preraščeni z grmičevjem in drevjem v osrednjem delu celote. Ob vzhodni meji stoji ograja, v južnem delu prerasla s trto, ostali deli ograje so delno ali pretežno poškodovani.

Parcela k.o. 714 Prepolje je velika, podolgovata površina, na jugo zahodnem delu njiva v območju najboljših kmetijskih zemljišč proti severovzhodu preide v gozd v večjem območju gozdnih površin med vasema Trniče in Brunšvik. Gozd je značilen, ravninski, porasel listavci in gosto podrastjo na globoki humusni podlagi.

OPREMLJENOST: Okolica je opremljena z električnim, vodovodnim in komunikacijskim omrežjem. Ceste so asfaltirane, brez pločnikov, s primerno signalizacijo. Vzporedno s cesto Rače-Kungota pri Ptuj teče plinovod, ki seka parcelo k.o. 714 Prepolje št. 1018/1 na skrajnem jugo zahodnem delu (služnost je vpisana v Zemljiški knjigi).

DOSTOP: Vas Brunšvik prečka asfaltirana občinska cesta z urejeno prometno signalizacijo. Parcele Tudi cesta Brunšvik - Trniče je asfaltirana, z urejeno prometno signalizacijo.

Parcele k.o. 715 Marjeta na Dravskem polju so kot celota dostopne z južne strani, z občinske ceste.

Parcela k.o. 714 Prepolje je na zahodnem delu v stiku s poljsko potjo.

DRUŽBENI DEJAVNIKI: Osnovna šola, vrtec, trgovske, poslovne stavbe, vsi objekti družbenega standarda in upravne institucije so v oddaljenosti do pet kilometrov.

3 OCENA VREDNOSTI LASTNINSKIH PRAVIC

3.1 IZBRAN NAČIN OCENJEVANJA NEPREMIČNIN

Sredstva v splošnem ocenjujemo kot da so brez bremen ali drugih omejitvenih pogojev. Glede na namen cenitve upoštevamo posebne omejitvene pogoje in posebne predpostavke. Po določilih MSOV uporabljamo sledeče osnovne načine ocenjevanja:

Način tržnih primerjav: če je v evidencah transakcij z nepremičninami na voljo primerno število zanesljivih podatkov o prodajah primerljivih nepremičnin je način primeren in v skladu z MSOV.

Na donosu zasnovan način: na donosu zasnovan način je primeren za ocenjevanje nepremičnin, ki jih je mogoče oddati v najem. Na voljo so podatki o v najem ponujenih nepremičninah, zemljiščih, stanovanjih in stavbah. Uporaba na donosu zasnovanega načina je primerna in v skladu z MSOV.

Nabavnovrednostni način: Uporaba nabavnovrednostnega načina je po navodilih MSOV omejena za specifične nepremičnine, za posebne namene ocenjevanja in za nepremičnine, za katere na trgu nimamo dovolj zanesljivih podatkov o transakcijah s podobnimi nepremičninami. Za ocenjevanje vrednosti zemljišč ni primeren.

V tej nalogi ocenjujemo vrednost zemljišč v območju razpršene poselitve. Glede na naravo naloge in po razpoložljivih podatkih s trga nepremičnin izberem način tržnih primerjav.

4 OCENA VREDNOSTI LASTNINSKE PRAVICE

Opis postopka ocenjevanja, način tržnih primerjav: Osnova pristopa so podatki o že izvršenih prodajah primerljivih nepremičnin, to je izbranih, predmetnemu primeru v čim več

podrobnostih podobnih nepremičnin. Podatki morajo ustrezati tudi časovnemu obdobju izvršene transakcije. Izjemoma lahko upoštevamo tudi ponudbe in razpise. Upoštevati je potrebno, poleg obsega nepremičninskih pravic, tudi pogoje financiranja, prodajne pogoje, izdatke ob transakciji, tržne pogoje, značilnosti nepremičnine in okolja. Faze ocenjevanja:

- analiza trga, evidence prodaje primerljivih nepremičnin
- izbor podatkov in preverjanje njihove verodostojnosti
- opraviti prilagoditve
- predstaviti ocenjeno vrednost nepremičninskih pravic

Vrednost nepremičninskih pravic obravnavanega sredstva ocenim na podlagi analize podatkov o prodajah primerljivih nepremičnin po načinu tržnih primerjav v skladu z MSOV. Upoštevam dostopne podatke o izvršenih poslih za primerljive enote, za zemljišča.

V nalogi je potrebno oceniti, glede na namensko rabo, tri vrste zemljišč:

- A zemljišča v območju podeželskega naselja
- B kmetijska zemljišča
- C gozdna zemljišča

Ugotovitev: Pri ocenjevanju vrednosti upoštevam stanje ob ogledu, zemljiško knjižno stanje v času ocenjevanja, podatke o namenski rabi in podatke GURS.

Po preverjanju podatkov o izvršenih prodajah zemljišč z namensko rabo za stanovanjske površine ugotovim, da so v javno dostopnih evidencah podatki v veliki meri pregledni, verodostojni in se nanašajo na obravnavanemu primerljiva zemljišča. Primerni so za upoštevanje pri ocenjevanju vrednosti po načinu tržnih primerjav.

Pri analizi stanja na trgu naletimo na posamezna odstopanja od sicer uravnoteženih vrednosti podobnih nepremičnin. Vzrokov je več, izvirajo iz načina prodaje, stanja, velikosti zemljišča in posebnosti lokacije, določenih odstopanj pa ne moremo opredeliti. V obravnavanem primeru za analizo izberem tri prodaje zemljišč, ki so z obravnavanimi primerljive.

Izbrana enota primerjave: izberem enoto primerjave: m² površine zemljišča po podatkih GURS – kataster nepremičnin.

Izbrana valuta: EUR

A ZEMLJIŠČA V OBMOČJU PODEŽELSKEGA NASELJA

4.1 Analiza trga, zemljišča za gradnjo stavb, k.o. 715 Marjeta na Dravskem polju
Pregledam evidence javno dostopnih podatkov o prodajah stavbnih zemljišč na območju Občine Starše po 01. 01. 2023 s površino od 500 do 5.000 m², vsi rezultati, zajem podatkov 13. 06. 2024, vir portal cenilec:

Št. poslov	5
Povp. pogodb. cena posla:	29.899,00 EUR
Povprečna površina:	802,20 m ²
Povprečna cena m ² :	37,27 EUR/m ²

Prodaje po 1.1 2022, zajem podatkov 13. 06. 2024, vir portal cenilec:

Št. poslov	12
Povp. pogodb. cena posla:	29.919,79 EUR
Povprečna površina:	741,67 m ²
Povprečna cena m ² :	40,34 EUR

V Občine Starše v letu 2024 po javno dostopnih uradnih podatkih ni bilo izvršenih prodaj zemljišč v območjih za gradnjo.

4.2 OCENA VREDNOSTI ZEMLJIŠČ

Po pregledu prodaj zemljišč, ki so primerna za samostojno pozidavo za analizo izberem obravnavanim primerljiva zemljišča na podobnih lokacijah v Občini Straše. Za primerjavo izbrana zemljišča so v bližini že pozidanih območjih. Pri prodajah #2 in #3 se je izvršila parcelacija osnovnega zemljišča na parcele, ki so po površini in obliki namenjene in primerne za stanovanjsko pozidavo. V prilagoditvah upoštevam, da so obravnavana zemljišča ozke, od 10 do 12 m široke površine, ki ne omogočajo samostojne pozidave, točneje: možnost pozidave je zelo omejena.


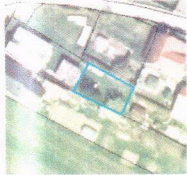

Občina Starše	Občina Starše	Občina Hajdina
Parcela 654/185	Parcela 574/11	Parcela 763/1
k.o. 715 Marjeta na D.p	k.o. 712 Starše	k.o. 395 Hajdoše
		

Tabela primerjav:

Referenčna transakcija**	#1	#2	#3
k.o.	715 Marjeta na Dravskem p.	712 Starše	395 Hajdoše
Lokacija, parc. št.	654/185	574/11	763/1
čas prodaje	22.5.2022	17.2.2023	3.8.2022
ID posla	743576	733662	666068
Delež	V celoti	V celoti	V celoti
Površina, m2	982	154	296
Prodajna cena	10.000	2.200	3.000
Prodajna cena /m2	10,18	14,29	10,14
ELEMENTI PRIMERJAVE			
Lokacija	Primerljivo	Primerljivo	Primerljivo
Kom. Opremljenost	Primerljivo	Primerljivo	Primerljivo
Namenska raba zemljišča	Primerljivo	Primerljivo	Primerljivo
Vmesna vrednost	10,18	14,29	10,14
Čas prodaje	3,6%	5,9%	15%
Prilagojena vrednost	10,54	15,13	11,66
Utež %	70%	15%	15%
Vrednost uteži EUR/m2	7,38	2,27	1,75

Indikacijska vrednost m2, enote primerjave: **11,40 EUR/m2**

Raba, #1, #2, #3: parcele so ob že pozidanem območju v isti in sosednji občini. Prilagoditev ni potrebna.

Lokacija: Prilagoditev ni potrebna, lokacije so med seboj primerljive, na cenovno podobnih območjih.

Prilagoditev komunalna opremljenost: Prilagoditev ni potrebna, zemljišča so v bližini komunalno opremljenih območij in so delno komunalno opremljene z dostopom z javnih površin.

Prilagoditev čas prodaje: Prodaje so se vršile v letu 2022 in 2023. Po letu 2023 v javno dostopnih evidencah ni zabeleženih primerljivih prodaj v bližini obravnavane. Ob upoštevanju stanja na tržišču izpeljem prilagoditev in upoštevam podatke o gibanju cen po poročilu GURS in ob upoštevanju stopnje inflacije.

Velikost zemljišča: parcele po velikosti in obliki niso primerne za samostojno pozidavo po namenski rabi. Glede na rabo prilagoditev ni potrebna.

Ocenjena vrednost zemljišč k.o. 715 Marjeta na Dravskem polju

Št.	parcela	Površina zemljišča	m2	EUR/m2	Vrednost EUR
1	1245/1	1.442	m2	11,40	16.438,80
2	1245/3	466	m2	11,40	5.312,40
3	1245/4	130	m2	11,40	1.482,00
4	1245/5	35	m2	11,40	399,00
	skupaj				23.632,20

B KMETIJSKO ZEMLJIŠČE




4.1 Analiza trga, kmetijsko zemljišče, del parcele k.o. Prepolje 714, št. 1018/1

Pregledam evidence javno dostopnih podatkov o prodajah kmetijskih zemljišč na območju Občine Starše po 01. 01. 2023 s površino od 1.000 do 15.000 m², vsi rezultati, zajem podatkov 14. 06. 2024, vir portal cenilec:

Št. poslov	39
Povp. pogodb. cena posla:	18.280,56 EUR
Povprečna površina:	7.103,67 m ²
Povprečna cena m ² :	2,57 EUR/m ²

4.2 OCENA VREDNOSTI ZEMLJIŠČ

Po pregledu prodaj zemljišč, ki so primerna za samostojno pozidavo za analizo izberem obravnavanim primerljiva zemljišča na podobnih lokacijah v Občini Straše, v k.o. 714 Prepolje.

Občina Starše	Občina Starše	Občina Hajdina
Parcela 1675/1	Parcela 488/11	Parcela 368 in druge
k.o. 714 Prepolje	k.o. 714 Prepolje	k.o. 714 Prepolje
		

Raba: parcela #1 leži ob pozidanem območju, z 9,6% površine v območju podeželskega naselja v isti občini. Prilagoditev: -10% vrednosti na enoto.

Lokacija: Prilagoditev ni potrebna, lokacije so med seboj primerljive, na cenovno podobnih območjih.

Prilagoditev komunalna opremljenost: Prilagoditev ni potrebna, zemljišča so v bližini komunalno opremljenih območij z dostopom z javnih površin in poljskih poti.

Prilagoditev čas prodaje: Prodaje so se vršile v letu 2023 in 2024. Ob upoštevanju stanja na tržišču izpeljem prilagoditev in upoštevam podatke o gibanju cen po poročilu GURS in ob upoštevanju stopnje inflacije.

Velikost zemljišča: parcele so velikosti in obliki primerne za samostojno kmetijsko rabo, po namenski rabi. Glede na rabo prilagoditev ni potrebna.

Tabela primerjav:

Referenčna transakcija**	#1	#2	#3
k.o.	k.o. 714 Prepolje	k.o. 714 Prepolje	k.o. 714 Prepolje
Lokacija, parc. št.	1675/1	488/1	368, 369, 381/1, /3
čas prodaje	23.2.2024	7.2.2024	26.9.2023
ID posla	816053	815743	791971
Delež	V celoti	V celoti	V celoti
Površina, m2	2.703	2.297	14.675
Bt	45	45	45
Prodajna cena	8.109	6.000	34.000
Prodajna cena /m2	3,00	2,61	2,32
ELEMENTI PRIMERJAVE			
Lokacija	9,6% stavbno z. -10%	Primerljivo	Primerljivo
Kom. Opremljenost	Primerljivo	Primerljivo	Primerljivo
Namenska raba zemljišča	Primerljivo	Primerljivo	Primerljivo
Boniteta zemljišč	Primerljivo	Primerljivo	Primerljivo
Vmesna vrednost	2,70	2,61	2,32
Čas prodaje	3,6%	5,9%	15%
Prilagojena vrednost	2,80	2,76	2,67
Utež %	33,33%	33,33%	33,33%
Vrednost uteži EUR/m2	0,93	0,92	0,89

Indikacijska vrednost m2, enote primerjave: **2,74 EUR/m2**

Ocenjena vrednost dela zemljišča k.o. 714 Prepolje- kmetijsko zemljišče

Št.	parcela	Površina zemljišča	m2	delež	EUR/m2	Vrednost deleža, EUR
5	1245/1	11.052	m2	65,1%	2,74	19.713,89

C GOZDNO ZEMLJIŠČE

4.1 Analiza trga, kmetijsko zemljišče, del parcele k.o. Prepolje 714, št. 1018/1

Pregledam evidence javno dostopnih podatkov o prodajah gozdnih zemljišč na območju Občine Starše po 01. 01. 2022 s površino od 1.000 do 15.000 m2, vsi rezultati, zajem podatkov 15. 06. 2024, vir portal cenilec:

Št. poslov	9
Povp. pogodb. cena posla:	6.082,88 EUR
Povprečna površina:	8.133,78 m2
Povprečna cena m²:	0,75 EUR/m2

4.2 OCENA VREDNOSTI ZEMLJIŠČA

Po pregledu prodaj zemljišč, ki so primerna za samostojno rabo za analizo izberem obravnavanim primerljiva zemljišča na podobnih lokacijah v Občini Straše, v k.o. 714 Prepolje.



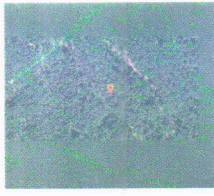
Občina Starše	Občina Starše	Občina Hajdina
Parcela 1561/2, in druge	Parcela 1705/1	Parcela 1251/1, /2
k.o. 714 Prepolje	k.o. 714 Prepolje	k.o. 714 Prepolje
		

Tabela primerjav:

Referenčna transakcija**	#1	#2	#3
k.o.	k.o. 714 Prepolje	k.o. 714 Prepolje	k.o. 714 Prepolje
Lokacija, parc. št.	1561/2, 1597/2, 1808/2	1705/1	1251/1, 1251/2
čas prodaje	6.1.2023	26.8.2022	30.6.2022
ID posla	733834	680534	661539
Delež	V celoti	V celoti	V celoti
Površina, m2	16.462	5.194	17.347
Bt	45	25	45
Prodajna cena	16.462	3.300	10.408,20
Prodajna cena /m2	1,00	0,64	0,60
ELEMENTI PRIMERJAVE			
Lokacija	Primerljivo	Primerljivo	Primerljivo
Kom. Opremljenost	Primerljivo	Primerljivo	Primerljivo
Namenska raba zemljišča	Primerljivo	Primerljivo	Primerljivo
Boniteta zemljišč	Primerljivo	Primerljivo	Primerljivo
Vmesna vrednost	1,00	0,64	0,60
Čas prodaje	6,1%	1,0%	11,1%
Prilagojena vrednost	1,06	0,65	0,67
Utež %	33,33%	33,33%	33,33%
Vrednost uteži EUR/m2	0,35	0,22	0,22

Indikacijska vrednost m2, enote primerjave: **0,79 EUR/m2**

Raba: parcele so po velikosti in legi primerljive, prilagoditev ni potrebna.

Lokacija: Prilagoditev ni potrebna, lokacije so med seboj primerljive, na cenovno podobnih območjih.

Prilagoditev komunalna opremljenost: Prilagoditev ni potrebna, zemljišča so v bližini komunalno opremljenih območij z dostopom z gozdnih poti.

Prilagoditev čas prodaje: Prodaje so se vršile v letu 2022 in 2023. Ob upoštevanju stanja na tržišču izpeljem prilagoditev in upoštevam podatke o gibanju cen po poročilu GURS in ob upoštevanju stopnje inflacije.

Velikost zemljišča: parcele so velikosti in obliki primerne za samostojno rabo, po namenski rabi. Glede na rabo prilagoditev ni potrebna.

Ocenjena vrednost dela zemljišča k.o. 714 Prepolje- gozdno zemljišče

Št.	parcela	Površina zemljišča	m2	delež	EUR/m2	Vrednost deleža, EUR
5	1245/1	11.052	m2	34,9%	0,79	3.047,15

5. OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNIN, končna ocena vrednosti

Ocenjena je vrednost lastninske pravice na nepremičninah do celote po posamezni parcelni številki. Analize so podprte s tržnimi podatki, del ocen je subjektiven. Uporabljen je način ocenjevanja: način tržnih primerjav. Za obravnavane nepremičnine, ko je dostopnih primerno število podatkov o opravljenih transakcijah s primerljivimi nepremičninami, je izbran načina ocenjevanja primeren in v skladu z MSOV. Nepremičnine so v lasti fizične osebe do celote.

Ocenjena vrednost zemljišč:

Št.	parcela	Površina zemljišča	m2	EUR/m2	Vrednost EUR
k.o. 715 Marjeta na Dravskem polju					
1	1245/1	1.442	m2	11,40	16.438,80
2	1245/3	466	m2	11,40	5.312,40
3	1245/4	130	m2	11,40	1.482,00
4	1245/5	35	m2	11,40	399,00
	skupaj				23.632,20
k.o. 714 Prepolje					
5	1245/1	11.052 - del 65,1%	m2	2,74	19.713,89
5	1245/1	11.052 – del 34,9%	m2	0,79	3.047,15
	celota				22.761,04
	Skupaj	Vsa zemljišča			46.393,24

6. VREDNOST NEPREMIČNIN, ZAKLJUČEK

Ocena tržne vrednosti lastninske pravice na nepremičninah k.o. 715 Marjeta na Dravskem polju parcele: 1245/1, 1245/3, 1245/4 in 1245/5 v območju razpršene poselitve in k.o. 714 Prepolje parcela 1018/1 v območju kmetijskih površin in gozda zaključim z upoštevanjem rezultatov ocenjevanja po načinu tržnih primerjav in znaša po vrednostih in po stanju na dan ocenjevanja zaokroženo:

k.o. 715 Marjeta na Dravskem polju

Št.	parcela	Vrednost EUR
1	1245/1	16.439
2	1245/3	5.312
3	1245/4	1.482
4	1245/5	399
	Skupaj	23.623

k.o. 714 Prepolje

Št.	parcela	Vrednost EUR
5	1245/1	22.761

Skupna vrednost vseh zemljišč: 46.393 EUR

Uporabila sem podlago vrednosti: tržna vrednost. Ocenjena vrednost je pri upoštevanjih pogojev in predpostavkah le informacija o najverjetnejši vrednosti in ni dokument, ki bi zavezoval, da se morebitni pravni posel izvrši po ceni, ki bi bila identična ocenjeni vrednosti. Cenitev je bila pripravljena po ogledu, na osnovi dejanskih tržnih razmer in dogodkov. Upoštevani so MSOV z veljavnostjo po 31.01.2022.

Lokacija, naslov bližnje stavbe: Brunšvik 21, Starše, 2327 Rače

št.	parc.	dejanska raba <i>namenska raba</i>	urejenost	površina	m2
		k.o. 715 Marjeta na Dravskem polju			
1	1245/1		ne	1.442	m2
	Bt 45	Kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov		100	%
		<i>Površine podeželskega naselja</i>		100	%
2	1245/3		ne	466	m2
	Bt 45	Kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov		100	%
		<i>Površine podeželskega naselja</i>		100	%
3	1245/4		ne	130	m2
	Bt 45	Kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov		100	%
		<i>Površine podeželskega naselja</i>		100	%
4	1245/5		ne	35	m2
	Bt 45	Kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov		100	%
		<i>Površine podeželskega naselja</i>		100	%
		k.o. 714 Prepolje			
5	1018/1		ne	11.052	m2
	Bt 45	Kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov		68,4	%
		Gozdna zemljišča		31,6	%
		<i>Najboljša kmetijska zemljišča</i>		65,1	%
		<i>Gozdna zemljišča</i>		34,9	%

k.o. 715 Marjeta na Dravskem polju

k.o. 714 Prepolje



STANJE NA TRGU NEPREMIČNIN – VIR POROČILO GURS ZA LETO 2023

V letu 2023 se je na slovenskem nepremičninskem trgu že drugo leto nadaljeval trend upadanja kupoprodaj nepremičnin, medtem ko so cene še naprej rasle.

Predvsem na zmanjšanje števila kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin je v veliki meri vplival dvig obrestnih mer in posledično zmanjšanje povpraševanja po stanovanjskih posojilih. Število tržnih prodaj stanovanj v večstanovanjskih stavbah se je lani na ravni države zmanjšalo za 15 do 20 odstotkov, število prodaj stanovanjskih hiš pa za 20 do 25 odstotkov.

Najbolj izrazit je v zadnjih dveh letih trend upadanja zemljišč za gradnjo stavb. V primerjavi z letom 2022 se je število prodaj zazidljivih zemljišč lani zmanjšalo za 20 do 25 odstotkov, medtem ko je bilo v primerjavi z letom 2021 manjše že za 40 odstotkov.

Rast cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo v letu 2023 sicer ni bila tako izrazita kot v rekordnem letu 2022, a kljub temu razmeroma visoka. Na ravni države so cene stanovanjskih hiš zrasle za devet odstotkov, cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah pa za šest odstotkov, medtem ko so cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb zrasle za osem odstotkov.

Ob upadanju števila transakcij, rekordnih cenah nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo se zdi, da smo že dosegli vrh nepremičninskega cikla in prehajamo v fazo upočasnitve oziroma ohlajanja trga na ravni celotne države.

STANOVANJSKE NEPREMIČNINE: Glede na še začasno število evidentiranih prodaj za leto 2023 ocenjujemo, da je bilo lani v Sloveniji prodanih okoli 8.000 stanovanj v večstanovanjskih stavbah in okoli 5.500 stanovanjskih hiš. Po naši oceni se je v letu 2023 število prodaj stanovanj na ravni države v primerjavi z letom 2022 zmanjšalo za 15 do 20 odstotkov, v primerjavi z letom 2021 pa kar za 25 do 30 odstotkov. Število prodaj stanovanjskih hiš se je v primerjavi z letom 2022 zmanjšalo še bolj, in sicer za 20 do 25 odstotkov, v primerjavi z letom 2021 pa prav tako kot za stanovanja, za 25 do 30 odstotkov. V primerjavi z letom 2020 je bilo število prodaj stanovanj manjše za okoli 15 odstotkov, število prodaj hiš pa za okoli 10 odstotkov.

STANOVANJSKE HIŠE: Kot za stanovanja se je v letu 2023 tudi za stanovanjske hiše nadaljevala rast cen, ki pa je bila manjša kot leto prej. Na ravni države je srednja cena hiše s pripadajočim zemljiščem lani znašala 141.000 evrov oziroma je bila v primerjavi z letom prej višja za 9.000 evrov. Srednje leto zgraditve prodanih hiš je bilo lani 1972, v povprečju pa so se prodajale 3 leta starejše hiše kot leto prej. Srednja velikost lani prodanih hiš je znašala 168 kvadratnih metrov in se je v primerjavi z letom prej povečala za 10 kvadratnih metrov. Srednja velikost pripadajočega zemljišča je ostala v primerjavi z letom prej nespremenjena in je znašala 720 kvadratnih metrov. Tudi lani so bile cene hiš najvišje v Ljubljani, kjer je srednja pogodbena cena prodanih stanovanjskih hiš s pripadajočim zemljiščem znašala 380.000 evrov in se je v primerjavi z letom prej zvišala za 20.000 evrov. Tako kot pri stanovanjih, sledita Alpsko turistično območje, kjer se je srednja cena (338.000 evrov) v primerjavi z letom prej zvišala kar za 68.000 evrov, in Obala, kjer pa se je srednja cena (300.000 evrov) v primerjavi z letom prej zvišala le za 2.000 evrov.

Najmlajše hiše so se lani prodajale v okolici Ljubljane. V Južni okolici Ljubljane je bilo srednje leto zgraditve prodane hiše 1986, v Severni okolici Ljubljane pa 1978. Najstarejše hiše, s srednjo letnico zgraditve pod 1930 pa so se prodajale na območjih: Kras, Nova Gorica, Vipavska dolina in Goriška Brda, Posočje in Idrijsko območje in Slovenska Istra brez Obale. Najmlajše hiše so se lani prodajale v okolici Ljubljane. V Južni okolici Ljubljane je bilo srednje leto zgraditve prodane hiše 1986, v Severni okolici Ljubljane pa 1978. Najstarejše hiše, s srednjo letnico zgraditve pod 1930 pa so se prodajale na območjih: Kras, Nova Gorica, Vipavska dolina in Goriška Brda, Posočje in Idrijsko območje in Slovenska Istra brez Obale.

V letu 2023 so bile v tem območju LAO prodane štiri stanovanjske hiše.

PRODAJE ZEMLJIŠČ: Tako kot s stanovanjskimi in poslovnimi nepremičninami je v letu 2023 upadel tudi obseg trgovanja z vsemi vrstami zemljišč. Zemljišča za gradnjo stavb Na podlagi preliminarne podatkov ocenjujemo, da je bilo lani prodanih okoli 5200 zemljišč za gradnjo stavb, s skupno površino okoli 530 hektarov. Potem, ko je obseg trgovanja z zemljišči za gradnjo stavb v letu 2021 v Sloveniji dosegel vrh, je število prodaj v letu 2023 že drugo leto zapored občutno padlo.

Gibanje cen zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb praviloma sledi gibanju cen stanovanjskih nepremičnin. Za zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb so zaradi razmeroma nereprezentativnih vzorcev sicer mogoče le zelo grobe ocene trendov njihovih cen, primerjave med različnimi območji pa so praktično nemogoče. Statistično so se v zadnjih petih letih cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb na ravni države zvišale za 54 odstotkov. Tako kot to velja za stanovanjske nepremičnine, so tudi cene zazidljivih zemljišč poskočile po

epidemiji in rekordno zrasle v letu 2022, v primerjavi z letom 2021 za 17 odstotkov. V letu 2023, ko so cene zemljišč zrasle za 8 odstotkov, se je njihova rast sicer umirila, a ostala razmeroma visoka.

KMETIJSKA IN GOZDNA ZEMLJIŠČA: Po oceni je bilo lani prodanih okoli 7800 kmetijskih in okoli 3400 gozdnih zemljišč. Skupna prodana površina kmetijskih zemljišč je bila okoli 4100 hektarov, gozdnih pa 5400. Potem, ko je v nasprotju z zemljišči za gradnjo stavb število prodaj kmetijskih zemljišč v letu 2022 stagniralo, gozdnih zemljišč pa celo nekoliko zraslo, se je leta 2023 v primerjavi z letom 2022 število prodaj kmetijskih zemljišč na ravni države zmanjšalo za okoli 20 odstotkov, gozdnih zemljišč pa za okoli 10 odstotkov. Trg kmetijskih in gozdnih zemljišč je v Sloveniji delno reguliran. Zakonodaja za kmetijska zemljišča določa predkupno pravico subjektov s statusom kmeta, za gozdna zemljišča pa v primeru varovanih gozdov tudi predkupno pravico Republike Slovenije, ki jo zastopa Sklad kmetijskih zemljišč. Na ta način se omejuje nakupe kupcev, ki niso kmetje in zemljišč ne kupujejo za kmetijsko proizvodnjo, temveč za druge, naložbene ali rekreativne namene. Tako se zagotavlja konkurenca za kmetijska oziroma gozdna zemljišča med kmetijskimi proizvajalci, ki jih kot taka tudi uporabljajo. Cene kmetijskih zemljišč med tržnimi analitičnimi območji so zelo različne. Razlog za velike razlike v ceni je predvsem razmerje med ponudbo in povpraševanjem. Zemlja je omejena dobrina, kmetijska zemljišča pa so omejena še zaradi naravnih danosti kot so klima, relief, konfiguracija terena, kakovost in globina prsti. Klima kot omejitveni dejavnik se zadnja leta izraža predvsem v intenziteti padavin, ki povzroča obširne poplave. Posledično se zaradi gradnje protipoplavnih nasipov in suhih zadrževalnikov zmanjšujejo površine najkakovostnejših kmetijskih zemljišč. Poleg omejitev zaradi naravnih danosti ima velik vpliv na zmanjševanje kmetijskih površin še urbanizacija kmetijskih zemljišč, tako za gradnjo bivališč kot za gradnjo infrastrukture. Na tržnih analitičnih območjih z ravninskimi in hribovitimi področji ali izrazitimi urbani in ruralnimi področji, ki smo jih v skladu s tem razdelili na lokalna analitična območja, so praviloma tudi občutne razlike v cenah zemljišč med lokalnimi analitičnimi območji. Na Gorenjskem območju, kjer je kmetijskih zemljišč zaradi naravnih danosti malo, povpraševanje pa je veliko, so bile cene kmetijskih zemljišč lani v povprečju najvišje. Srednja cena kmetijskega zemljišča je bila več kot 5,5 krat višja kot na območju Suhe Krajine in Kočevskega, kjer so bile cene najnižje. Leta 2023 je znašala srednja cena kmetijskih zemljišč brez trajnih nasadov 1,87 €/m² in se je v primerjavi z letom 2022 zvišala za 7 centov na kvadratni meter. Srednja velikost prodanih zemljišč je znašala 3.600 kvadratnih metrov oziroma 300 kvadratnih metrov več kot leto prej. Največja prodaja kmetijskih zemljišč v letu 2023 je bila evidentirana v TAO Gorenjsko območje, v okolici Škofje Loke. Prodano je bilo kmetijsko zemljišče, velikosti okoli 48.500 m², za ceno okoli 375 tisoč evrov.

NAČINI VREDNOTENJA IN DEFINICIJE

Načini vrednotenja:

Za ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah v skladu z MSOV je mogoče uporabiti tri načine ocenjevanja vrednosti, opisane v MSOV 105 – Načini in metode ocenjevanja vrednosti.

1. Nabavno vrednostni način nakazuje vrednost z uporabo ekonomskega načela, da kupec za sredstvo ne bo plačal več, kot je cena za pridobitev sredstva enake koristnosti z nakupom ali z gradnjo oziroma izdelavo.
2. Način tržnih primerjav nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katera so na voljo informacije o cenah.
3. Na donosu zasnovan način nakazuje vrednost s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v sedanjo vrednost kapitala.

Podlage vrednosti, definicije, pojmovnik:

Vrednost je presoja ocenjenega zneska v skladu z eno od podlag vrednosti, določenih v MSOV 104- podlage vrednosti.

Ocenjevanje vrednosti je dejanje ali postopek določanja ocene vrednosti sredstva ali obveznosti z uporabo MSOV.

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

Tržna najemnina je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan najemodajalec dal v najem voljnemu najemodajalcu pravico na nepremičnini na datum ocenjevanja vrednosti po primernih najemnih pogojih v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

Tržna vrednost sredstva odraža njegovo najgospodarnejšo uporabo. Najgospodarnejša uporaba sredstva je tista, ki maksimira potencial ocenjevanega sredstva, ki je mogoča, zakonito dopustna in finančno izvedljiva. Najgospodarnejša uporaba se lahko nanaša na nadaljevanje sedanje uporabe sredstva ali na neko drugačno

vrsto uporabe. To je določeno glede na uporabo, ki jo tržni udeleženec za sredstvo predvideva, ko oblikuje ceno, ki bi jo bil pripravljen ponuditi. Toda najgospodarnejša uporaba se lahko razlikuje od sedanje uporabe ali pa celo lahko pomeni redno likvidacijo.

Premisa vrednosti ali predpostavljena uporaba: Premisa vrednosti ali predpostavljena uporaba opisuje okoliščine načina uporabe sredstva ali obveznosti. Za različne podlage vrednosti bo morda potrebna določena premisa vrednosti ali pa bo dovoljeno upoštevati več premis vrednosti. Nekatere običajne premise vrednosti so:

- a) najgospodarnejša uporaba,
- b) sedanja oz. obstoječa uporaba,
- c) redna likvidacija in
- d) prisilna prodaja.

Pravica na nepremičnini je pravica do lastništva, nadzora, uporabe ali zasedbe zemljišča in objektov. Obstajajo tri osnovne vrste pravic:

- a) nadrejena (lastninska) pravica na kateri koli določeni površini zemljišča. Imetnik te pravice ima trajno absolutno pravico posedovanja in razpolaganja s tem zemljiščem in vsemi objekti na njem, vendar ob upoštevanju vseh podrejenih pravic in vseh zakonsko izvršljivih omejitev;
- b) podrejena pravica, ki daje imetniku pravico izključnega posedovanja in razpolaganja z določeno površino zemljišča ali objektov za določeno obdobje, npr. na podlagi določil najemne pogodbe; in/ali
- c) pravica do uporabe zemljišča ali objektov, vendar brez pravice izključnega posedovanja ali razpolaganja, npr. pravica prehajanja zemljišča ali njegova uporaba samo za določeno dejavnost.

Datum ocenjevanja vrednosti – vrednost je časovno vezana na določen dan. Ker se trgi in tržne razmere lahko spreminjajo, je ocenjena vrednost ob drugem času lahko napačna ali neprimerna. Znesek vrednosti bo izražal stanje na trgu in okoliščine na datum ocenjevanja vrednosti, ne pa na kateri koli drug dan.

NAČINI OCENJEVANJA NEPREMIČNIN

Nepremičnine ocenjujemo, kot da so brez bremen ali drugih omejitvenih pogojev. Glede na namen cinitve upoštevamo posebni omejitveni pogoji. Po določitih MSOV 2022 uporabljamo tri glavne načine ocenjevanja, ki temeljijo na ekonomskih načelih ravnovesja cen, pričakovanih koristi ali substituciji, vsak od njih vključuje različne in podrobne metode uporabe. Glavni načini ocenjevanja vrednosti so:

Način tržnih primerjav: je primeren način ocenjevanja nepremičnin, ki temelji neposredno na tržnih cenah, v razmerah dostopnosti do podatkov o prodajah nepremičnin.

Način tržnih primerjav nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katera so na voljo informacije o cenah. Način tržnih primerjav naj bi bil uporabljen v naslednjih okoliščinah in imel pri tem pomembno težo:

- a) ocenjevano sredstvo je bilo nedavno prodano v poslu, ki je po podlagi vrednosti primeren za proučevanje;
 - b) ocenjevano sredstvo ali temu bistveno podobno sredstvo se dejavno javno trži in/ali
 - c) obstajajo pogosti in/ali nedavni opazovani posli z bistveno podobnimi sredstvi
- Uporabim metodo primerljivih poslov. Ključni koraki pri metodi primerljivih poslov so:
- a) ugotovitev, katere enote primerjave uporabljajo udeleženci na zadevnem trgu;
 - b) poiskati ustrezne primerljive posle in izračunajte ključno metriko ocenjevanja vrednosti za te posle;
 - c) opraviti dosledno primerjalno analizo podobnosti in razlik po količini in kakovosti med primerljivimi sredstvi in ocenjevanim sredstvom;
 - d) narediti morebitne potrebne prilagoditve metrike ocenjevanja vrednosti, da se pokažejo razlike med ocenjevanim sredstvom in primerljivimi sredstvi
 - e) uporabiti prilagojeno metriko ocenjevanja vrednosti za ocenjevano sredstvo;
 - f) če je bilo uporabljenih več metrik ocenjevanja vrednosti, uskladiti kazalnike vrednosti.

Pri izbiri načina in metode mora ocenjevalec vrednosti poleg zahtev tega standarda upoštevati še zahteve iz MSOV 105 – Načini in metode ocenjevanja vrednosti, vključno z odstavkoma 10.3 in 10.4. bi bilo treba upoštevati razlike med prodanimi nepremičninami. Posebne razlike, ki bi jih morali upoštevati pri ocenjevanju vrednosti pravic na nepremičninah, so med drugim razlike med:

- a) vrsto pravice, za katero smo dobili podatke o ceni, in vrsto pravico, katere vrednost se ocenjuje;
- b) različnimi lokacijami,
- c) kakovostjo zemljišč ali starostjo in značilnostmi objektov;
- d) dovoljeno rabo ali namembnostjo (v skladu s prostorsko zakonodajo) za vsako nepremičnino;
- e) okoliščinami, v katerih je bila cena določena, in zahtevano podlago vrednosti;
- f) datumom veljavnosti dobljenega podatka o ceni in datumom ocenjevanja vrednosti;
- g) tržnimi pogoji v času zadevnih poslov in kako so se razlikovali od pogojev na datum ocenjevanja vrednosti.

Na donosu zasnovan način nakazuje vrednost s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v eno samo sedanjo vrednost. Na podlagi na donosu zasnovanega načina se vrednost sredstva določi s sklicenjem na vrednost dohodka, denarnega toka ali prihrankov pri stroških, ki jih to sredstvo ustvari.

Na donosu zasnovan način naj bi se uporabljal in imel pomembno težo v navedenih okoliščinah:

zmožnost sredstva, da ustvarja dohodek, je bistvena sestavina, ki vpliva na vrednost s stališča tržnega udeleženca, in/ali utemeljene napovedi zneska in časa prihodnjih dohodkov so za ocenjevanje sredstva na razpolago, vendar je ustreznih tržnih primerljivk malo, če sploh so in v dodatnih okoliščinah po MSOV 2017.

Za oceno vrednosti pod okvirnim naslovom na donosu zasnovanega načina se uporabljajo različne metode s skupno značilnostjo, da vrednost temelji na dejanskem ali ocenjenem donosu, ki ga ustvarja ali bi ga lahko ustvaril lastnik pravice. Za oceno vrednosti nepremičnine po na donosu zasnovanem načinu je izvedena neposredna kapitalizacija čistega donosa iz rednega poslovanja, ki je ugotovljen na podlagi predpostavljenega letnega denarnega toka od tržnih najemnin, predpostavljene povprečne neizkoriščenosti oz. potencialne izgube najemnin, ocenjenih povprečnih letnih stroškov za upravljanje in obratovanje nepremičnin ter za nadomestitveno rezervo posesti. Tako dobljeni letni donos je kapitaliziran z določeno mero kapitalizacije.

Vrednost nepremičnine je določena z naslednjo enačbo: $V = D / K$

Nabavno vrednostni način ocenjevanja je primeren za tiste nepremičnine, ki jih zaradi posebnih lastnosti ne moremo primerjati z drugimi nepremičninami.

Nabavnovrednostni način nakazuje vrednost z uporabo ekonomskega načela, da kupec za sredstvo ne bo plačal več, kot je cena za pridobitev sredstva enake koristnosti z nakupom ali z gradnjo oziroma izdelavo, razen če gre za neprimeren čas, težave ali nevšečnosti, tveganje ali druge dejavnike. Ta način nakazuje vrednost z izračunavanjem sedanje nadomestitvene ali reprodukcijske nabavne vrednosti sredstva in z odbitki za fizično poslabšanje in vse druge pomembne oblike zastarelosti.

Nabavnovrednostni način se na splošno uporablja za ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah s pomočjo metode zmanjšane nadomestitvene vrednosti. Uporablja se lahko kot glavni način, kadar ni dokazov o cenah iz poslov za podobno premoženje ali kadar ni mogoče opredeliti dejanskega ali fiktivnega denarnega toka, ki bi pritekal lastniku zadevne pravice. V nekaterih primerih se nabavnovrednostni način lahko uporabi celo, kadar so na razpolago dokazi o cenah v tržnih poslih ali ugotovljiv tok donosa ali prihodkov, in sicer kot drugi ali potrditveni način.

Nabavnovrednostni način naj bi se uporabljal in imel pomembno težo v naslednjih okoliščinah:

a) tržni udeleženci bi lahko ponovno ustvarili sredstvo skoraj enake koristnosti, kot je ocenjevano sredstvo, brez regulativnih ali zakonskih omejitev, in sredstvo bi bilo lahko ustvarjeno dovolj hitro, da tržni udeleženec ne bi bil voljan plačati pomembne premije za to, da bi ocenjevano sredstvo lahko takoj uporabljal;

b) sredstvo neposredno ne ustvarja dohodka in zaradi enkratne vrste sredstva uporaba na donosu zasnovanega načina ali načina tržnih primerjav ni izvedljiva; in/ali

c) podlaga vrednosti, ki se uporablja, je v bistvu zasnovana na nadomestitvenih stroških, kot je na primer nadomestitvena nabavna vrednost.

d) in v dodatnih okoliščinah, ki jih tudi določajo MSOV.

Vrednost objektov (stavb, zunanje ureditve, izboljšav), v aktualnem času, je enaka stroškom nabave objektov podobne uporabnosti (nadomestitveni stroški), od katerih se odšteje zmanjšanje vrednosti zaradi: fizičnega poslabšanja, funkcionalnega zastarevanja in ekonomskega zastarevanja. Način ima običajno naslednje korake:

Ocenitev nadomestitvenih stroškov izgradnje novega objekta podobne uporabnosti.

Ocenitev vseh elementov popravka (zmanjšanja) vrednosti: fizičnega poslabšanja, funkcionalnega zastarevanja in ekonomskega zastarevanja.

Popravek nadomestitvene vrednosti objekta s popravkom (zmanjšanjem) vrednosti objekta.

Ocenitev (sedanje) vrednosti zemljišča, kot da bi bilo nepozidano

Z izjemo ekonomskega zastarevanja, ki je odvisno od dejavnikov, na katere lastnik nima vpliva, sta fizično in funkcionalno zastarevanje lahko odpravljeni ali neodpravljeni.

Rezultat ocenjevanja je vsota ocenjenih vrednosti zemljišča in izboljšav. K izračunani popravljeni vrednosti objekta prištejemo vrednost zemljišča.

Prevladujejo tri metode nabavnovrednostnega načina:

a) metoda nadomestitvene vrednosti nakazuje vrednost z izračunavanjem stroškov podobnega sredstva, ki ponuja enakovredno koristnost;

b) metoda reprodukcijske nabavne vrednosti nakazuje vrednost z izračunavanjem stroškov za ponovno ustvarjanje replike sredstva;

c) metoda seštevanja izračuna vrednost sredstva s seštevanjem posameznih vrednosti njenih sestavnih delov.

Analiza najgospodarnejše uporabe, povzetek

Tržna vrednost sredstva odraža njegovo najgospodarnejšo uporabo.

Sedanja uporaba je lahko, ni pa nujno, tudi najgospodarnejša uporaba, pri tem pa je sedanja ali obstoječa raba sedanji način uporabe sredstva, obveznosti, skupine sredstev in/ali skupine obveznosti. Najgospodarnejša

uporaba sredstva je tista, ki maksimira potencial ocenjevanega sredstva, ki je mogoča, zakonito dopustna in finančno izvedljiva. To je določeno glede na uporabo, ki jo tržni udeleženec za sredstvo predvideva, ko oblikuje ceno, ki bi jo bil pripravljen ponuditi.

V določitev najgospodarnejše uporabe je vključeno upoštevanje naslednjih premislekov:

a) pri ugotavljanju, ali je neka uporaba fizično mogoča, je treba upoštevati, kaj bi se udeležencem zdelo razumno;

b) pri razmišljanju, ali je neka zahteva zakonsko dovoljena, je treba upoštevati vse zakonske omejitve za uporabo tega sredstva, npr. pri načrtovanju mesta ali določanju posameznih con v mestu, kakor tudi verjetnost, da se bodo te omejitve spremenile;

c) pri zahtevi, da mora biti uporaba finančno izvedljiva, je treba upoštevati, ali bo druga možna vrsta uporabe, ki je fizično mogoča in zakonsko dopustna, ustvarjala običajnemu tržnemu udeležencu zadosten donos, potem bo poleg donosa obstoječe rabe treba upoštevati še stroške za pretvorbo sredstva v tako vrsto uporabe

Pri ocenjevanju vrednosti zemljišč, redkeje tudi pri ocenjevanju zemljišč z objekti, izhajamo iz dejstva, da, čeprav so med nepremičninami, ki jih izberemo za primerjavo v analizi ocenjevanja obravnavane nepremičnine, fizične lastnosti, ki so med seboj sorodne (primerljive), lahko naletimo na pomembne razlike v načinu njihove možne uporabe.

Optimalno koristna uporaba nepremičnine je osnova za določitev njegove tržne vrednosti, kar je po MSOV opredeljeno kot najgospodarnejša in najboljša raba. V analizi najgospodarnejše uporabe preverjamo:

-ali je predvidena uporaba zakonita

-ali obstajajo pogoji za pravno upravičenost uporabe

-ali je nepremičnina v fizičnem smislu primerna za preureditev v predvideno uporabo

-ali je predvidena uporaba finančno izvedljiva: smiselna in verjetna

Na podlagi analize gornjih točk ugotovimo, ali je izbrana predvidena ali dejanska raba tudi najučinkovitejša uporaba nepremičnine. Za potrebe izvršilnega postopka analiza ni potrebna.

Premisa vrednosti: Premisa vrednosti opisuje okoliščine načina uporabe sredstva ali obveznosti. Za različne podlage vrednosti bo morda potrebna določena premisa vrednosti ali pa bo dovoljeno upoštevati več premis vrednosti. Nekatere običajne premise vrednosti so:

najgospodarnejša uporaba, sedanja oz. obstoječa uporaba, redna likvidacija in prisilna prodaja. V obravnavanem primeru uporabim, glede na namen in cilje ocenjevanja vrednosti, premiso vrednosti: sedanja oz. obstoječa uporaba. Nepremičnino ocenjujem v izvršilnem postopku.

Uporaba enote primerjave: Da bi predmet ocenjevanja vrednosti lahko primerjali s ceno drugih pravic na nepremičninah, naj bi ocenjevalci vrednosti potrdili splošno sprejete in ustrezne enote primerjave, ki jih upoštevajo udeleženci trga, in to odvisno od vrste sredstva, katerega vrednost se ocenjuje. Enote primerjave, ki se običajno uporabljajo, so med drugim:

a) cena na kvadratni meter površine objekta ali na hektar zemljišča,

b) cena na sobo, stavbo, del stavbe, posteljo (v hotelu), sedež (v restavraciji)

c) cena na enoto proizvoda, npr. donosi pridelkov.

Enota primerjave je uporabna le, če je v vsaki analizi dosledno izbrana in uporabljena tako za nepremičnino, katere vrednost se ocenjuje, kot za primerljivo nepremičnino. Če je le mogoče, naj bi bila uporabljena enota primerjave taka, kot jo običajno uporabljajo udeleženci na zadevnem trgu.

Izbrana enota primerjave: izberem enoto primerjave: stavba z zemljiščem ob upoštevanju površin v m² in m² za zemljišča.

IZJAVA IZVEDENKE IN CENILKE

1. Izjava izvedenke in cenilke

Vida Medved, Sodna izvedenka in sodna cenilka za strokovno področje gradbeništvo, podpodročje gradbeništvo splošno in sodna cenilka za kmetijstvo - kmetijska zemljišča z Odločbo Su 23/92-9 Temeljnega sodišča v Ljubljani in z Odločbo št. 165-04-843/00 z dne 25.02.2004 Ministrstva za pravosodje RS, s certifikatom RS, Agencije za prestrukturiranje podjetij v družbeni lasti z dne 22.01.1993, cenilka za potrebe bank in drugih finančnih organizacij C.E.E.P.N.

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost;
- so prikazane moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami, opisanimi v tem poročilu in predstavljajo osebne nepristranske in strokovne analize, mnenja in sklepe;
- nimam sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede imetja, ki je predmet tega poročila, nimam spodaj navedenih osebnih interesov in nisem pristranska glede fizičnih oseb, ki jih ocena vrednosti zadeva;
- plačilo za mojo storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganje dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila;
- sem osebno pregledala nepremičnino, ki je predmet tega ocenjevanja vrednosti;
- mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nisem omela pomembne strokovne pomoči;
- so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu z določili Slovenskega poslovnofinančnega standarda 2 (U.I. RS 106/2013) in Mednarodnega standarda ocenjevanja vrednosti MSOV z veljavnostjo 31.01.2020.
- cenitev je bila opravljena na osnovi dejanskih tržnih razmer in dogodkov.


2. Splošni omejitveni pogoji

V postopku ocenjevanja sem se opirala na trditve, informacije in podatke, ki sem jih pridobila od upravnih organov, ob ogledu nepremičnine, iz uradnih evidenc državnih organov in organov lokalne skupnosti, podatke podjetij, ki se ukvarjajo s prodajo nepremičnin, podatke iz evidence o prodaji nepremičnin v Republiki Sloveniji in na podatke, ki jih je predložil naročnik.

Ocena tržne vrednosti nepremičnine je namenjena izvršilnemu postopku Okrajnega sodišča v Mariboru. Vrednotim jo, kot da ni obremenjena z dolgovi in drugimi omejitvami, razen v kolikor ni drugače navedeno. Informacije, ocene in mnenje, ki jih vsebuje to poročilo se nanašajo le na zadevno vrednotenje in ne smejo biti uporabljeni izven tega konteksta.

Lastniki tega poročila ali kopije poročila nimajo pravice, da bi javno objavili del ali celoto poročila, ali ga uporabili za drug namen brez pisne privolitve cenilke.



 VIDA MEDVED
SODNA IZVEDENKA IN SODNA CENILKA ZA GRADBENO
STROKO IN SODNA CENILKA ZA KMETIJSKA ZEMLJIŠČA