



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

VPISANIH V ZEMLJIŠKO KNJIGO PRI K.O. 596 ZGORNJA KUNGOTA

**PARCELE 551 (ID 148499), 552/2 (ID 148500), 553/1 (ID 987916),
554 (ID 987917), 471 (ID 2162645), 474/2 (ID 2667771), *50 (ID 2667772),
289 (ID 2834987), 470 (ID 3338655), 553/2 (ID 3842853), 474/1 (ID 4179193),
*51 (ID 5018043), 552/1 (ID 5353472)**

Lastništvo, zemljiška knjiga v času ocenjevanja:

Sašo Hajnc naslov: Celjska ulica 002, 2000 Maribor do 1/5

Predvidena uporaba in predvideni uporabnik:

Okrajno sodišče v Mariboru, Čafova ulica 1, 2000 Maribor

v izvršilni zadevi opr. št. I 1920/2023



V Ljubljani, 15. 11. 2023

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 1920/2023

**POVZETEK POROČILA O VREDNOSTI
LASTNINSKIH PRAVIC NA NEPREMIČNINAH
VPISANIH V ZEMLJIŠKO KNJIGO PRI K.O. 596 ZGORNJA KUNGOTA
PARCELE 551 (ID 148499), 552/2 (ID 148500), 553/1 (ID 987916),
554 (ID 987917), 471 (ID 2162645), 474/2 (ID 2667771), *50 (ID 2667772),
289 (ID 2834987), 470 (ID 3338655), 553/2 (ID 3842853), 474/1 (ID 4179193),
*51 (ID 5018043), 552/1 (ID 5353472)**

Lastništvo, zemljiška knjiga v času ocenjevanja:
Sašo Hajnc naslov: Celjska ulica 002, 2000 Maribor do 1/5

V naravi so nepremičnine, zemljišča in stavbi, v območju z namensko rabo: stavbna in kmetijska zemljišča. Obravnavane parcele niso v območju predkupne pravice Občine Kungota.

Predvidena uporaba:

Poročilo je bilo izdelano po Sklepu Okrajnega sodišča v Mariboru z dne 02. 10. 2023 zaradi ocenitve tržne vrednosti nepremičninskih pravic na idealnem solastniškem deležu (prenesen obseg 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.

Ocenjena vrednost pravic na nepremičnini:

Poročilo o oceni vrednosti je bilo izdelano na osnovi ogleda, dostopnih podatkov o nepremičninah in o tržnih razmerah v regiji, ob upoštevanju trenutne uporabe oziroma namembnosti in lastništva. Upoštevala sem vse posredovane in pridobljene podatke.

Ocenjena je tržna vrednost lastninske pravice na idealnem solastniškem deležu dolžnika do 1/5 na parcelah k.o. 596 Zgornja Kungota, št. 551, 552/2, 553/1, 554, 471, 474/2, *50, 289, 470, 553/2, 474/1, *51, 552/1, z upoštevanjem rezultatov ocenjevanja po nabavno vrednostnem načinu, ki vključuje način tržnih primerjav za ocenjevanje vrednosti zemljišč. Ocenjena vrednost znaša po vrednostih in po stanju na dan ocenjevanja zaokroženo:

Ocenjena vrednost, k.o. 596 Zgornja Kungota:

št.	parc. št.	Vrednost deleža do 1/5, EUR
1	551	398
2	552/2	48
3	553/1	6.972
4	554	20
5	471	424
6	474/2	654
7	*50	90
8	289	242
9	470	98
10	553/2	10
11	474/1	222
12	*51	52
13	552/1	970
	SKUPAJ	10.200

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.

Ljubljana, 15. 11. 2023

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 OCENJEVANJE VREDNOSTI
- 4 OCENJEVANJE VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINI, končna ocena vrednosti
- 5 VREDNOST PRAVIC NA NEPREMIČNINI, ZAKLJUČEK

PRILOGE:

- 1 GRAFIČNA PRILOGA
- 2 OPIS NEPREMIČNINSKEGA TRGA, vir poročilo GURS za leto 2022
- 3 NAČINI VREDNOTENJA IN DEFINICIJE (vir: MSOV z veljavnostjo po 31.01.2022)
- 4 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.

Poročilo je izdelano v treh izvodih, od katerih prejmeta naročnika po en izvod, en izvod pa ostane v arhivu cenilke.

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, na idealnem solastniškem deležu na parcelah 596 Zgornja Kungota št. 551, 552/2, 553/1, 554, 471, 474/2, *50, 289, 470, 553/2, 474/1, *51, 552/1 po ogledu, po namenski rabi, po stanju in po vrednostih v času ocenjevanja in na podlagi predložene in javno dostopne dokumentacije o nepremičninah.

Upoštevam Mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti MSOV z veljavnostjo po 31.01.2022 in Slovenski poslovnofinančni standard - ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah (U.I. RS 106/2013) 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 v času ocenjevanja
Sašo Hajnc naslov: Celjska ulica 002, 2000 Maribor do 1/5

1.4 Naročnik cenitve Okrajno sodišče v Mariboru

1.5 Namen ocenitve Izvršilni postopek opr. št. I 1920/2023

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 04. 11. 2023

1.8 Datum ocenjevanja vrednosti 15. 11. 2023

1.9 Datum poročila 15. 11. 2023

1.10 Identifikacija nepremičnine k.o. 596 Zgornja Kungota:

št.	parc.	dejanska raba	urejenost	površina	m2
1	551		ne	2.126	m2
	Bt 35	Kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov		44,1	%
		Nedoločena raba		4,7	%
		Gozdna zemljišča		51,2	%
2	552/2		ne	258	m2
	Bt 35	Kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov		34,6	%
		Javna občinska cestna infrastruktura		65,4	%
3	553/1		ne	3.485	m2
	Bt 29	Kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov		76,3	%
		Kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov, poseljena zemljišča		4,2	%
		Poseljena zemljišča		4,5	%
		Poseljena zemljišča, tloris stavbe		3,4	%
		Gozdna zemljišča		11,6	%

4	554		ne	126	m2
	Bt 28	Kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov		100,0	%
5	471		ne	2.269	m2
	Bt 34	Kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov		80,5	%
		Gozdna zemljišča		19,5	%
6	474/2		ne	3.494	m2
	Bt 35	Kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov		92,9	%
		Gozdna zemljišča		7,1	%
7	*50		ne	133	m2
	Bt 28	Kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov, poseljena zemljišča		28,3	%
		Poseljena zemljišča		49,4	%
		Poseljena zemljišča, tloris stavbe		22,3	%
8	289		ne	1.295	m2
	Bt 35	Gozdna zemljišča		100,0	%
9	470		ne	522	m2
	Bt 35	Gozdna zemljišča		100,0	%
10	553/2		ne	57	m2
	Bt 35	Kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov		68,7	%
		Javna občinska cestna infrastruktura		31,3	%
11	474/1		ne	1.187	m2
	Bt 35	Kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov		100,0	%
12	*51		ne	76	m2
	Bt 28	Kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov, poseljena zemljišča		60,4	%
		Poseljena zemljišča, tloris stavbe		39,6	%
13	552/1		ne	5.187	m2
	Bt 35	Kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov		79,9	%
		Nedoločena raba		12,8	%
		Gozdna zemljišča		7,3	%

V ZK vpisane pravice oziroma pravna dejstva pri dolžniku:

Pri vseh parcelah so vknjižene hipoteke:

13898770 14.09.2011 401	- vknjižena hipoteka
17277733 13.05.2015 401	- vknjižena hipoteka
20299646 30.04.2019 401	- vknjižena hipoteka
21826752 13.04.2021 401	- vknjižena hipoteka
23014084 12.01.2023 401	- vknjižena hipoteka

Vpisane so tudi zaznambe izvršb, zaznamba izvršljivosti terjatve

Vpisi neprave stvarne služnosti pri parcelah: 551, 552/2, 553/1, 553/2, 552/1

22828576 23.09.2022 415	- vknjižena nepravna stvarna služnost
-------------------------	---------------------------------------

Za izgradnjo, dostop, nadzor in vzdrževanje javnega vodovoda

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 izpiska, izpiska katastra stavb, izpiski zemljiškega katastra;
- Lokacijska informacija št. 35100- 303/2023 Občine Zgornja Kungota
- Podatki portalov cenilec in trgovski opazovalnik za severno Slovenijo
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV) z veljavnostjo po 31.01.2022;
- Podatki portalov GURS, GERK, REN, PISO
- Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti U.l. RS 106/2010, s spremembama);
- Slovenski poslovnofinančni standard (U.l. RS 106/2013);
- Gradbeni zakon (GZ-1, Ur.l. RS št. 199/2021)
- Uredba o razvrščanju objektov (Ur.l. RS št. 96/22);
- Standardi z obvezno uporabo SIST ISO 9836;
- Zakon o nepremičninskem posredovanju;
- Zakon o prostorskem načrtovanju (Ur.l. RS št. 199/2021);
- Zakon o kmetijskih zemljiščih (Ur. list RS št. 71/2011, ZKZ-UPB2 s spremembami);
- Smernice tržnega vrednotenja kmetijskih zemljišč št. 3 Združenje sodnih izvedencev in cenilcev kmetijske stroke
- Poročila o slovenskem trgu nepremičnin, GURS;
- Strokovna gradiva Združenja sodnih izvedencev in cenilcev Slovenije za gradbeno stroko (SICGRAS), Vestnik;
- Strokovna gradiva Slovenskega instituta za revidiranje;
- Lastni arhiv.
- Upoštevam tudi stanje ob ogledu nepremičnin 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 površini zemljišč. 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 bilo 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 nepremičnini, 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 prosti bremen, oseb in stvari, namen ocenjevanja: v izvršilnem postopku.

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 zadostuje za izdelavo ocene vrednosti za potrebe izvršilnega postopka.

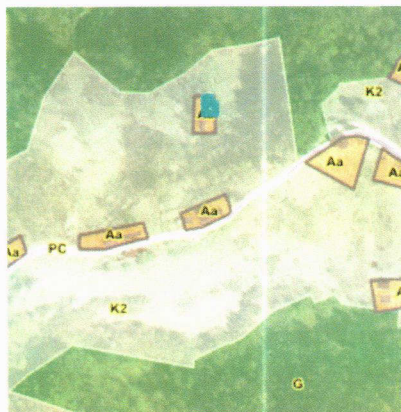
1.14 Omejitve uporabe, razširjanja ali objave

Poročilo je izdelano po sklepu Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. I 1920/2023 na podlagi 178. člena Zakona o izvršbi in zavarovanju za podan namen in obseg dela in je zaupno za izvedenko in uporabnike. Kakršna koli uporaba poročila, ki ni v skladu z namenom poročila in je izven določil členov 178 in 179 veljavnega Zakona o izvršbi in zavarovanju 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, razen če je objava v skladu s členom 181 veljavnega Zakona o izvršbi in zavarovanju, 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 LOKACIJE IN NEPREMIČNIN

Namenska raba



Komunalna opremljenost



Namenska raba, k.o. 596 Zgornja Kungota:

k.o. 596 Zgornja Kungota, parcele:	553/1-del, *50, *51
Oznaka enote urejanja prostora EUP	OP 591
Oznaka podrobnejše namenske rabe prostora	A3
Osnovna namenska raba	Površine razpršene poselitve
Oznaka snovne namenske rabe	Aa
Osnovna namenska raba	Površine avtohtone razpršene poselitve
Način urejanja	OPPN

k.o. 596 Zgornja Kungota, parcele:	551, 552/2, 553/1-del, 554, 471, 474/2, 289, 470, 553/2, 474/1, 552/1
Oznaka enote urejanja prostora EUP	OP 01
Oznaka podrobnejše namenske rabe prostora	/
Osnovna namenska raba	Druga kmetijska zemljišča
Oznaka snovne namenske rabe	K2
Način urejanja	OPPN

Vir: portal PISO, Lokacijska informacija št. 35100-303/2023 Občine Kungota

Namenska raba, podatki GURS z dne 18. 10. 2023, k.o. 596 Zgornja Kungota:

št.	parc.	namenska raba	površina	m2
1	551		2.126	m2
		Druga kmetijska zemljišča	100,0	%
2	552/2		258	m2
		Druga kmetijska zemljišča	100,0	%

3	553/1		3.485	m2
		Druga kmetijska zemljišča	88,0	%
		Površine razpršene poselitve	12,0	%
4	554		126	m2
		Druga kmetijska zemljišča	100,0	%
5	471		2.269	m2
		Druga kmetijska zemljišča	100,0	%
6	474/2		3.494	m2
		Druga kmetijska zemljišča	100,0	%
7	*50		133	m2
		Površine razpršene poselitve	100,0	%
8	289		1.295	m2
		Druga kmetijska zemljišča	100,0	%
9	470		522	m2
		Druga kmetijska zemljišča	100,0	%
10	553/2		57	m2
		Druga kmetijska zemljišča	100,0	%
11	474/1		1.187	m2
		Druga kmetijska zemljišča	100,0	%
12	*51		76	m2
		Površine razpršene poselitve	100,0	%
13	552/1		5.187	m2
		Druga kmetijska zemljišča	100,0	%

OPIS OKOLJA: Obravnavana zemljišča leže v dveh ločenih sklopih obojestransko od občinske ceste (695122), ki poteka na gornjem robu vzpetine, po rebri. Ena skupina zemljišč (parcele 551, 552/2, 553/1, 554, *50, 553/2,*51, 552/1) se spušča od te ceste proti severu, druga (parcele 471, 474/2, 289, 470, 474/1) proti jugu. Cesta teče po vrhu vzpetine in omogoča dostop do redke poselitve s stavbami na naslovih Zgornja Kungota. Poselitev je v največji meri razvrščena ob cesti, posamezne stavbe so od ceste oddaljene in dostopne po strmih poteh. Pobočji v okolici obravnavanih parcel sta kmetijski in gozdni površini, v delno obdelanem kmetijskem območju.

OPIS ZEMLJIŠČ: Nepremičnine so ob ogledu kmetijska zemljišča z manjšim pozidanimi površinami. Vpis služnosti ne vpliva na ocenjeno vrednost.

Skupina parcel k.o. 596 Zgornja Kungota št. 471, 474/2, 289, 470, 474/1 leži na strmem, proti jugu padajočem pobočju in je preko parcel št. 471 in 474/2, ki s severno mejo ležita ob cesti, povezana z javno površino. Parcele so, razen na travnatem pasu tik ob cesti, povsem preraščene z divjo vegetacijo in neprehodne.

Skupina parcel k.o. 596 Zgornja Kungota št. 551, 552/2, 553/1, 554, *50, 553/2,*51, 552/1 je celota, ki se strmo spušča proti severu. Na spodnjem delu skupine parcel stojita stanovanjska stavba in kmetijski objekt, v bližini je ograjen zelenjavni vrt. Do stavb vodi kolovoz, posuta pot, ki se ja južnem robu parcele št. 551 odcepi od občinske ceste in se nato serpentinasto spušča do objektov in majhnega platoja ob hiši. Ostale površine so travnate, slabo oskrbovane, delno v zaraščanju. Na jugo zahodnem delu površin je sadovnjak z različnim sadnim drevjem. Južni del so z drevjem in grmičevjem prerasle površine.

DOSTOP: Ob obeh sklopih parcel teče občinska cesta.

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

2.1 OBJEKTI

Po javno dostopnih podatkih (portali GURS) in ob ogledu sta na območju severno ležečih parcel dva objekta: na parceli št. *51 številka stavbe: **16**, stanovanjski objekt na naslovu Zgornja Kungota 68, na parceli *50 številka stavbe: **12**, pomožni kmetijski objekt.

Stavbi stojita tako, da sta delno vkopani v pobočje. Pred stavbo ID št. 16 se na manjšem, s travo poraslem platoju konča dovozna pot, ki se južneje odcepi od občinske ceste. Okolica obeh stavb je travnata.



2.1.1 Stanovanjska stavba ID št. 16: Nedokončana stavba K + P z neizkoriščenim podstrešjem s tlorisom »L« oblike, je skromna slabše vzdrževana stavba, grajena v letu 1997 na osnovi prvotne, leta 1942 grajene manjše stavbe, ki je vključena v južni, ožji del objekta. Na jugu je k stavbi prislonjena lesena nadstrešnica nad betonskim podstavkom. Klet je na južni strani v celoti vkopana, s severne pa v celoti nad nivojem terena. Dostop do stavbe je urejen z vzhoda, s travnika ob stavbi. Pritličje stavbe je stanovanjsko, z vhodom z južne strani, pod lesenim nadstreškom. Dostop do tlaka pod nadstreškom je z vzhoda, po zunanjih, v teren položenih stopnicah. Mansarda je neizkoriščena, vhod je po zunanjih lesenih stopnicah pod nadstreškom.

TEMELJI: kamniti in betonski, pasovni, pod nadstreškom je talna armirano betonska plošča.
KONSTRUKCIJA: stavba grajena iz betonskih blokov, opeke in opečnih votlakov, z opečno betonskimi medetažnimi elementi. Del kletnih zidov je kamnit.

STREHA: dvokapnica v dveh nivojih, sleme v smeri S-J, kritina tipa Dekra. Nad nadstreškom je valovita lahka kritina. Kleparski elementi so iz pocinkane pločevine.

FASADA: neizdelana. Na severni strani je z vhodom iz pritličja izdelan balkon s salonitno ograjo in leseno nadstrešnico.

STAVBNO POHIŠTVO: Okna in vrata so lesena, vhodna vrata lesena zasteklena, kletna so lesena, dvokrilna garažna. Eno kletno okno je novejše, pvc izvedbe.

NOTRANJOST: V pritličju, kjer so stanovanjski prostori, so stene in stropi ometani, slikani. Tlaki so različnih izvedb, prevladuje PVC obloga. Nameščene so električne in vodovodne inštalacije, ogrevanje je klasično. Kletni in mansardni prostori niso obdelani, tlak v kleti je zbita ilovica.

2.1.2 Kmetijska stavba ID št. 12, je iz opečnih votlakov zidan objekt na betonski talni plošči z lesenim ostrešjem, grajen leta 1972. Površine niso obdelane, okna in vrata so lesena. Streha je dvokapna, smer slemena S-J, kritina lahka valovitka. Ob stavbi je žična ograda za kokoši, s salonitnim prekritjem.

3 OCENJEVANJE VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINAH

3.1 IZBRAN NAČIN OCENJEVANJA

Nepremičnine v splošnem ocenjujemo brez premičnin, brez bremen ali drugih omejitvenih pogojev. Glede na namen ocenjevanja upoštevamo posebne omejitvene pogoje.

Način tržnih primerjav: Če je v evidencah transakcij nepremičnin na voljo primerno število verodostojnih podatkov o prodajah primerljivih nepremičnin je način ocenjevanja 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, stanovanjih in stavbah. Uporaba na donosu zasnovanega načina je primerna, če je o najemu primerljivih nepremičnin dovolj zanesljivih podatkov.

Nabavnovrednostni način: Uporaba nabavnovrednostnega načina je po navodilih MSOV omejena za specifične nepremičnine, za katere na trgu nimamo podatkov o transakcijah s podobnimi nepremičninami.

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

Po preverjanju podatkov o izvršnih prodajah primerljivih nepremičnin ugotovim, da za oceno vrednosti nedokončanih objektov, grajenih v lastni režiji, v javno dostopnih evidencah ni zavedenih podobnih prodaj. V nalogi ocenjujem specifične objekte, zato uporabim nabavno vrednostni način. Izbrani način ocenjevanja je glede na lastnosti objektov in glede na razpoložljive podatke primeren in v skladu z MSOV. Pri tem načinu ocenjevanja so stavbna zemljišča običajno ocenjena po načinu tržnih primerjav.

3.2 OCENA VREDNOSTI LASTNINSKE PRAVICE: nabavnovrednostni način

Nabavno vrednostni način temelji na predpostavki, da dobro obveščeni kupec za nepremičnino ne bo plačal več, kot znaša strošek nabave nove nepremičnine podobne uporabnosti. Pri nepremičnini bi bil to strošek nakupa enakovrednega zemljišča in izgradnja enakovredne nove sestave (objektov in zunanje ureditve). Vrednost zemljišča ocenimo, kot bi bilo nepozidano.

Vrednost objektov (stavb, zunanje ureditve, izboljšav), v aktualnem času, je enaka stroškom nabave objektov podobne uporabnosti (nadomestitveni stroški), od katerih odštejemo zmanjšanje vrednosti zaradi fizičnega poslabšanja, funkcionalnega zastarevanja in ekonomskega zastarevanja.

Nabavno vrednostni 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

K izračunani popravljeni vrednosti objekta prištejemo vrednost zemljišč. V obravnavanem primeru uporabim način tržnih primerjav

Nepremičnine, ki so sredstva ocenjevanja, leže v območju kmetijskih površin in površin razpršene poselitve. Lastninska pravica je v lasti dolžnika v idealnem solastniškem deležu (do 1/5).

Stavbi sta nedokončana objekta izvedena v lastni režiji.

Zemljišča so v času ocenjevanja različno oskrbovane kmetijske površine, degradirane površine in površine v okolici stavb in pod stavbama. Oceno vrednosti opravi po preverjanju javno dostopnih podatkov o prodajah zemljišč s primerljivo namensko rabo na območju Občine Kungota. Uporabim način ocenjevanja: način tržnih primerjav.

3.3 ZEMLJIŠČA

3.3.1 Analiza trga

3.3.2 Kmetijska zemljišča

Pregledam javno dostopne podatke o prodanih zemljiščih v območju kmetijskih zemljišč v letih po 1. 1. 2020 na območju Občine Kungota. Prodaj zemljišč s to namensko rabo je bilo večje število. Pogodbene cene iz prodaj zemljišč so se gibale od 0,45 do 4,08 EUR/m², pri čemer se kvaliteta zemljišč (boniteta) ne izkazuje kot najpomembnejša. Višje cene zasledimo v nižinskih območjih in v neposredni bližini pozidav. V letu 2023 ni zavedenih prodaj.

Povprečna pogodbena vrednost kmetijskih zemljišč na območju Občine Kungota, prodanih po 1.1.2022, opisi po evidencah kmetijska zemljišča, površine do 5.000 m²:

Št. poslov:	29
Povp. pogodb. cena posla:	3.367,44
Povprečna površina:	2.372,10
Povprečna cena m ² :	1,42

Vir portal cenilec

3.3.3 Stavbna zemljišča

Podatki o prodanih zemljiščih v Občini Kungota po 1. 1. 2020, prodaje zemljišč z opisi namenske rabe:

- Zemljišče na katerem je mogoče graditi stavbo in ima gradbeno dovoljenje
- Zemljišče, na katerem je mogoče graditi stavbo in je komunalno opremljeno (priklučki na vodo, elektriko in neposredni dostop do dovozne poti)
- Zemljišče, na katerem je mogoče graditi stavbo in je komunalno delno opremljeno ali neopremljeno

Opravljenih je bilo omejeno število prodaj zemljišč na območju občine Kungota, na območju k.o. 596 Zgornja Kungota po javno dostopnih podatkih ni bilo opravljenih transakcij. Pogodbene cene iz prodaj zemljišč so se gibale od 1,80 do 45,00 EUR/m². Višje cene zasledimo v območjih urejenih naselij.

Povprečna pogodbena vrednost stavbnih zemljišč na območju Občine Kungota, prodanih po 1.1.2020, opisi po evidencah, površine od 300 m² do 2.000 m²:

Št. poslov:	48
Povp. pogodb. cena posla:	21.785,22
Povprečna površina:	848,75
Povprečna cena m ² :	25,76

Vir portal cenilec

Prevladujejo prodaje v urejenih naseljih in v neposrednih okolica teh naselij, v bližini dobrih, preglednih cestnih pozidav. V razgibanih, odročnih, redko pozidanih območjih (razpršene pozidave) je evidentiranih prodaj malo. V k.o. Zgornja Kungota ni evidentirana nobena primerljiva prodaja, zato pregledam tudi evidence prodaj na območju Občin Kungota, vzhodni del Mestne Občine Maribor, Šentilj, Selnica ob Dravi, Pesnica, na primerljivih lokacijah.

3.4 VREDNOST PRAVIC NA NEPREMIČNINAH: ZEMLJIŠČA, KOT BI BILA PRAZNA

Opis načina ocenjevanja:

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.

Ocenjujem vrednosti zemljišč na enoto površine m². Namen ocenjevanja je ugotovitev vrednosti lastninske pravice. Pri ocenjevanju vrednosti upoštevam stanje ob ogledu, zemljiško knjižno stanje v času ocenjevanja in podatke GURS.

3.4.1 Kmetijska zemljišča

Za zemljišča, ki so predmet te naloge, je za ocenjevanje potrebno podrobno pregledati podatke o izvršenih transakcijah primerljivih nepremičnin. To so površine, ki so po namenski rabi kmetijska zemljišča v območju drugih kmetijskih zemljišč na obravnavanim primerljivih lokacijah.

Med izvršenimi prodajami zemljišč po analizi trga izberem prodaje zemljišč primerljivih lastnosti, ki so bile opravljene med nepovezanimi strankami v celoti (do 1/1) in ležečim bliže ocenjevanim. Med podatki o transakcijah s primerljivimi zemljišči izločim tiste nepremičnine, za katere ugotovim, da gre za prodajo idealnih solastniških deležev, ali pa so podatki o transakciji nepopolni.

Za razlike med izbranimi in ocenjevanimi sredstvi izvedem prilagoditve. Uporabim vir: Uredbo o določitvi lestvic katastrskega dohodka, pavšalne ocene dohodka na čebelji panj in območij posebnih režimov za kmetovanje in gospodarjenje z gozdovi za obdobje 2023–2025 (Uradni list RS, št. 87/22).

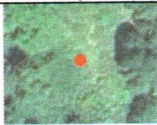


Faktorji korekcije katastrskega dohodka po vrstah dejanske rabe glede na boniteto kmetijskega zemljišča

Boniteta	Kmetijsko zemljišče brez evidentirane podrobnejše dejanske rabe, trajne rastline na njivskih površinah, matičnjak, plantaža gozdnega drevja
1–10	0,2
11–20	0,5
21–30	0,8
31–40	0,95
41–50	1
51–60	1,05
61–70	1,1
71–80	1,15
81–90	1,2
91–100	1,25

Nepremičnine, ki jih izberem za analizo, so v isti in sosednjik k.o. na primerljivih lokacijah: na razgibanih, primerno dostopnih, slabo prepoznavnih območjih, na parcelah z dostopom z javnih površin ali s poljskih poti, v bližini ocenjevanih. Zemljišča so primerljive dejanske in namenske rabe: območje najboljših kmetijskih zemljišč.

V preglednici prikazem prodaje zemljišč, prodanih po 1.1.2021 na obravnavani primerljivih lokacijah. Prodaje so se vršile po parcelah v celoti, med nepovezanimi fizičnimi in pravnimi osebami.

Obdobje prodaje: po podatkih GURS o stanju na tržišču s primerljivimi zemljišči ni navedb o spremembah cen po letu 2022. Upoštevam gibanje življenjski stroškov v obdobju od prodaje do ocenjevanja.

#1	#2	#3
k.o. 586 Podigrac	k.o. 600 Kungota	k.o. 601 Vršnik
Parc. 105, 106, 107	Parc. 200/4	Parc. 40/3
		

Namenska raba, v celoti v območju drugih kmetijskih zemljišč, prilagoditev ni potrebna.

Prilagoditev lokacija: Prilagoditev ni potrebna, lokacije so med seboj primerljive, na cenovno podobnih območjih v bližini obravnavanih.

Prilagoditev komunalna opremljenost: Prilagoditev ni potrebna, zemljišča so v bližini poti in razpršenih poselitev.

Prilagoditev čas prodaje: Prodaje so se vršile v letu 2020 do 2022. Prilagoditev izpeljem glede na inflacijo (vrednost denarja).

Velikost zemljišča: parcele so po velikosti različne. Glede na namensko rabo, prilagoditev ni potrebna.

Tabela primerjav:

Referenčna transakcija**	#1	#2	#3
Lokacija, k.o.	k.o. 586 Podigrac	k.o. 600 Kungota	k.o. 601 Vršnik
Lokacija, parc. št.	Parc. 105,106,107	Parc. 200/4	Parc. 40/3
čas prodaje	27.7.2020	5.8.2022	21.9.2021
ID posla	506007	665920	628079
Namenska raba	Kmetijska z.	Kmetijska z.	Kmetijska z.
Boniteta	15	33	37
Površina*, m2	8.387	2.462	2.273
Pogodbena cena	5.200,00	2.472,00	2.275,00
Pogodbena cena /m2	0,62	1,00	1,00
ELEMENTI PRIMERJAVE			
Lokacija	Primerljivo	Primerljivo	Primerljivo
Dostop	Primerljivo	Primerljivo	Primerljivo
Kom. opremljenost	Primerljivo	Primerljivo	Primerljivo
Namenska raba	Primerljivo	Primerljivo	Primerljivo
Prilagoditev boniteta	1,45	1,00	1,00
Vmesna prilagojena vrednost	0,90	1,00	1,00
Čas prodaje	20,7%	6,7%	18,4 %
Prilagojena vrednost	1,09	1,07	1,18
Utež %	33,33%	33,33%	33,33%
Utežena vrednost EUR/m2	0,36	0,36	0,39

Utežena vrednost m2 enote primerjave: **1,11 EUR/m2** za boniteto 34-35

Utežena vrednost m2 enote primerjave: **0,94 EUR/m2** za boniteto 28-29

3.4.2 Stavbna zemljišča

Zemljišči parc. št. *50 in *51 sta manjši površini znotraj parcele št. 553/1. Za ocenjevanje je potrebno podrobno pregledati podatke o izvršenih transakcijah primerljivih nepremičnin. To so površine, ki so po namenski rabi stavbna zemljišča v območju površin razpršene poselitve.

Med izvršenimi prodajami zemljišč po analizi trga izberem prodaje zemljišč primerljivih lastnosti, ki so bile opravljene med nepovezanimi strankami v celoti (do 1/1) in leže čim bližje ocenjevanim zemljišč. Med podatki o transakcijah s primerljivimi zemljišči izločim tiste nepremičnine, za katere ugotovim, da so podatki o transakciji nepopolni. Za razlike med izbranimi in ocenjevanimi sredstvi izvedem prilagoditve.

Nepremičnine, ki jih izberem za analizo so na primerljivih lokacijah, na razgibanih, dobro dostopnih območjih, na parcelah z dostopom z javnih površin. Zemljišča so primerljive prevladujoče dejanske in namenske rabe.

V preglednici prikažem prodaje zemljišč, prodanih po 1.1.2021. Prodaje so se vršile po parcelah v celoti, med nepovezanimi fizičnimi in pravnimi osebami.

Obdobje prodaje: po podatkih GURS o stanju na tržišču s primerljivimi zemljišči ni navedb o spremembah cen po letu 2022. Upoštevam gibanje življenjski stroškov v obdobju od prodaje do ocenjevanja.



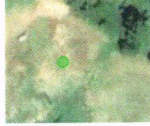
#1	#2	#3
k.o. 640 Pekel	k.o. 568 Trate	k.o. 582 Štrihovec
Parc. 91/7, 91/9	Parc. 465/3	Parc. 160/4
		

Tabela primerjav:

Referenčna transakcija**	#1	#2	#3
Lokacija, k.o.	k.o. 640 Pekel	k.o. 568 Trate	k.o. 582 Štrihovec
Lokacija, parc. št.	Parc. 91/7, 91/9	Parc. 465/3	Parc. 160/4
čas prodaje	28.1.2022	20.9.2021	21.4.2021
ID posla	648650	581795	540346
Namenska raba*	Stavbno z.	Stavbno z.	Stavbno z.
Površina, m2	1.074	568	650
Pogodbena cena	4.000	1.500	1.500
Pogodbena cena /m2	3,72	4,30	2,31
ELEMENTI PRIMERJAVE			
Lokacija	Primerljivo	Primerljivo	Primerljivo
Dostop	Primerljivo	Primerljivo	Primerljivo
Kom. opremljenost	Primerljivo	Primerljivo	-20%
Namenska raba	Primerljivo	Primerljivo	Primerljivo
Vmesna prilagojena vrednost	3,72	4,30	2,31
Čas prodaje	16,6%	18,4%	22 %
Prilagojena vrednost	4,34	5,09	2,82
Utež %	33,33%	33,33%	33,33%
Utežena vrednost EUR/m2	1,45	1,70	0,94

Utežena vrednost m2 enote primerjave: **4,08 EUR/m2**

Namenska raba, v celoti v območju razpršene poselitve, prilagoditev ni potrebna.

Prilagoditev lokacija: Prilagoditev ni potrebna, lokacije so med seboj primerljive, na cenovno podobnih območjih v bližini obravnavanih, *območja razpršene pozidave

Prilagoditev komunalna opremljenost: Zemljišča so v bližini poti in poselitve. Prilagoditev ni potrebna.

Prilagoditev čas prodaje: Prodaje so se vršile v letu 2021 do 2022. Prilagoditev izpeljem glede na inflacijo (vrednost denarja).

Velikost zemljišča: parcele so po velikosti različne. Glede na namensko rabo, prilagoditev ni potrebna.

3.5 OBJEKTI, način nadomestitvenih stroškov

3.5.1 VREDNOST STANOVANJSKE STAVBE ID 596 16

Ocenjujemo vrednost gradnje v aktualnem času in ugotavljamo zastarevanje (obrado, amortizacijo) objektov. Vrednost objektov ocenimo s pomočjo nadomestitvenih stroškov.

Definicija: nadomestitveni stroški so tekoči stroški gradnje objekta, ki ima enako uporabnost, kot ocenjevani objekt, zgrajen z modernimi materiali in tehnologijo in načrtovana po veljavnih standardih. Predpostavljamo, da so vsa dela izvedena po veljavnih tehničnih predpisih in pravilih stroke, morebitne poenostavitve niso upoštevane. V stroških je zajeta tudi ureditev okolice stavb.

Definicija: reprodukcijska nabavna vrednost je vrednost izgradnje za natančen duplikat, z istimi materiali, standardi, dizajnom in kvaliteto izdelave.

Vrednost nadomestitvenega objekta: osnova je ocenitev stroškov po enoti za nadomestni objekt, ki mu vrednost prilagajamo obravnavanemu objektu (modificirana metoda primerljivih enot).

Predpostavljam, da so vsa dela izvedena po veljavnih tehničnih predpisih in pravilih stroke, morebitne poenostavitve niso upoštevane. Upoštevam tržne cene izvajalcev gradbeno obrtniških in inštalacijskih del, opreme in materialov, podatke portala PEG in lastnega arhiva.

Zmanjšanje vrednost zaradi zastarevanja

Definicija: zastarevanje je izguba vrednosti zaradi zmanjšane uporabnosti objekta. Vzroki so: propadanje (fizično poslabšanje), spremembe v tehnologiji (funkcionalno ali notranje zastaranje), spremembe v okolju, okusov in zahtev ljudi (ekonomsko ali zunanje zastaranje). Ocenimo jo neposredno, za vsako vrsto zastaranja posebej.

Fizično poslabšanje stanja objekta in posameznih delov objekta je ozdravljivo, če so stroški popravil manjši in neozdravljivo, če so stroški popravil večji od vrednosti novega elementa.

	Legenda tabele
KE	Kratkotrajni elementi, neodpravljlivo zastaranje
DE	Dolgotrajni elementi, neodpravljlivo zastaranje
OVNKE	Odpisana vrednost kratkotrajnih elementov, neodpravljlivo zastaranje
OVNDE	Odpisana vrednost dolgotrajnih elementov, neodpravljlivo zastaranje
DS	Dejanska starost
DK	Doba koristnosti
OO	Odstotek odpisanosti

Nabavne vrednosti stroški objektov: vrednost GOI (gradbeno obrtniška in inštalacijska dela) za m2 neto površine določim po podatkih portala PEG online za leto 2023 o ocenah

investicij za gradnjo stavb, tržne cene izvajalcev gradbeno obrtniških in inštalacijskih del, opreme in materialov .

Nadomestitvene stroške ocenim ob upoštevanju lastnosti in namembnosti obstoječe stavbe:

Tip stavbe: Enodružinska stanovanjska hiša kot samostojna stavba s poševno streho K + P , osnovni cenovni razred. Zahtevnost objekta: III- gradnja v lastni režiji. Za stanovanjsko stavbo ID št stavbe 596-16 GOI 1.067,76 EUR/m2 neto površine: 119,8 m2

Stavba ID št. 596-16– 1. del tabele

nadomestitveni stroški, m2 neto tlorisne površine za novo stavbo	delež del	nadomestitveni stroški	KE, kratkotrajni, neodpravljeni	DE, dolgotrajni, neodpravljeni
stroški gradnje na m2	%	EUR/m2	EUR/m2	EUR/m2
stavba	(a)	(b)	(c)	(d)
A. GRADBENA DELA	54%	538,38		
1. zemeljska dela	4%			39,88
2. betonska dela	12%			119,64
3. zidarska dela	16%			159,52
4. tesarska dela	9%			89,73
5. krovna dela	5%	49,85	49,85	
6. kanalizacija	3%	29,91		29,91
7. fasaderska dela	5%	49,85		49,85
B. OBRTNIŠKA DELA	32%	319,04		
1. kleparska dela	2%	19,94	19,94	
2. ključavničarska dela	2%	19,94	19,94	
3. mizarska dela	9%	89,73	89,73	
4. keramičarska/kamnoseška dela	7%	69,79	69,79	
5. tlakarska dela	9%	89,73	89,73	
6. slikopleskarska dela	3%	29,91	29,91	
C. INSTALACIJE	14%	139,58		
1. vodovod, kanalizacija	3%	29,91	29,91	
2. ogrevanje	6%	59,82	59,82	
3. elektroinstalacije	5%	49,85	49,85	
Skupaj	100%	997,00	508,47	
D. INVESTITORSKI STROŠKI	8%	79,76		79,76
SKUPAJ	110%	1.067,76	508,47	568,29

Stavba ID št. 596-16– 2. del tabele: klet

I. Fizično zastaranje, klet	KE	DE	DS	DK	OO	OVNKE	OVNDE
Stavba	EUR/m2	EUR/m2	let	let	%	EUR/m2	EUR/m2
	(c)	(d)	(e)	(f)	(g)=f(e, f)	h)=(g)*(c)	i)=(g)*(d)
A. GRADBENA DELA							
1. zemeljska dela		39,88	50	70	71,43		28,49
2. betonska dela		119,64	50	70	71,43		85,46
3. zidarska dela		159,52	50	70	71,43		113,94
4. tesarska dela		89,73	50	70	71,43		64,09
5. krovna dela	49,85		15	30	50	24,93	
6. kanalizacija		29,91	26	40	65		19,44
7. Fasaderska		14,96		40	45		14,96
D. INVESTITORSKI STROŠKI 8%		40,28	50	70	71,43		28,77
	49,85	493,92		70	71,43	24,93	355,15

Stavba ID št. 596-16– 2. del tabele: pritličje

	Fizično zastaranje, pritličje	KE	DE	DS	DK	OO	OVNKE	OVNDE
	Stavba	EUR/m2	EUR/m2	let	let	%	EUR/m2	EUR/m2
		(c)	(d)	(e)	(f)	(g)=f(e, f)	h)=(g)*(c)	(i)=(g)*(d)
A.	GRADBENA DELA							
1.	zemeljska dela		39,88	50	70	71,43		28,49
2.	betonska dela		119,64	50	70	71,43		85,46
3.	zidarska dela		159,52	50	70	71,43		113,94
4.	tesarska dela		89,73	50	70	71,43		64,09
5.	krovska dela	49,85		15	30	50	24,93	
6.	kanalizacija		29,91	26	40	65		19,44
7.	Fasaderska		14,96			100		14,96
B	OBRTNIŠKA DELA							
1.	kleparska dela							
2.	ključavničarska dela							
3.	mizarska dela 60%	32,03		26	40	65	20,82	
4.	keramičarska dela 30%	20,94		26	40	65	13,61	
5.	tlakarska dela 50%	44,87		26	40	65	29,17	
6.	slikopleskarska dela	11,96		18	20	90	10,76	
C.	INSTALACIJE							
1.	vodovod, kanalizacija	14,96		26	40	65	9,72	
2.	Ogrevanje	29,91		26	40	65	19,44	
3.	Elektroinstalacije	24,93		26	40	65	16,20	
		229,45	453,64					
D.	INVESTITORSKI STROŠKI	8%	85,42	18	70	25,71		21,97
	skupaj	229,45	489,93				144,66	348,35

II. III. Funkcionalno zastarevanje: ocenim, da nastopa: premajhna etažna višina v pritličju in kleti -12% (220/250)

III. Ekonomsko zastarevanje gradnja v letu 1942: upoštevam, da ne nastopa

I. Fizično poslabšanje, stavba ID 16, klet	Vrednost, EUR/m2	Površina, m2	Vrednost, EUR
Vrednost nadomestitvenega objekta	543,77	59,9	32.571,82
OVNDE	-24,93	59,9	- 1.493,31
OVNKE	-355,15	59,9	-21.273,49
Vrednost izboljšave			9.805,03
II funkcionalno zastaranje; -12%	-65,25	59,9	- 3.908,48
Ocenjena vrednost	98,44		5.896,56

I. Fizično poslabšanje, stavba ID 16, pritličje	Vrednost, EUR/m2	Površina, m2	Vrednost, EUR
Vrednost nadomestitvenega objekta	1.067,76	59,9	63.958,82
OVNDE	-144,66	59,9	- 8.665,13
OVNKE	-348,35	59,9	- 17.922,68
Vrednost izboljšave			37.371,01
II funkcionalno zastaranje; -12%	-128,13	59,9	- 7.674,99
Ocenjena vrednost	495,76		29.696,02

Vrednost stavbe ID 16, K + P:

35.592,58 EUR

3.5.2 Kmetijski objekt ID 12

Nadomestitvena vrednost: Upoštevam podatke postala PEG in lastnega arhiva o ocenah investicij za pomožne stavbe. Stavba nima katastrskega vpisa. Upoštevam vrednost GOI za m2 neto površine stavbe.

Nadomestitveni stroški, m2 bruto tlorisne površine, samostojna stavba s poševno streho, zahtevnost objekta III, osnovni cenovni razred: vrednost GOI za m2 za leto 2023 z investicijskimi stroški na enoto bruto površine: 220,00 EUR/m2

I. Fizično poslabšanje,:

Nadomestitveni stroški, m2	Delež	Vrednost	Tip elementa	DS	DK	OO	Odpisana vrednost
stroški gradnje na m2	%	EUR/m2		let	let	%	EUR/m2
	A	B	C	D	E	F=D/E	G=F*B
a. GRADBENA DELA	71						
1. zemeljska dela	24	52,80	dolgotrajni	26	50	52	27,46
2. betonska dela	21	46,20	dolgotrajni	26	50	52	24,02
3. Zidarska dela	26	57,20	dolgotrajni	26	50	52	29,74
b. OBRTNIŠKA DELA	25	55,00	kratkotrajni	18	30	60	33,00
d. INVEST. STROŠKI	4	8,80	dolgotrajni	26	50	52	4,58
SKUPAJ	100	220,00					118,80

II Funkcionalno zastaranje: upoštevam majhno višino prostorov 220/250 cm: -12%

III Ekonomsko zastaranje: Ocenim, da ne nastopa.

	Kmetijski objekt	Vrednost, EUR/m2	Površina*, m2	Vrednost, EUR
I.	Nadomestitvena vrednost	220,00	16,00	3.520,00
I.	Fizično poslabšanje	-118,80	16,00	-1.900,80
I.	Funkcionalno poslabšanje	-26,40	16,00	-422,40
	Skupaj preostala vrednost	74,80		1.196,80

3.6 VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINAH, prenesen obseg pravic, idealni solastniški delež dolžnika: do 1/5

V skladu s standardi MSOV je potrebno pri ocenjevanju vrednosti upoštevati tudi prenesen obseg pravic na nepremičninah. Glede na lastnosti nepremičnin ocenjujem, da je dodatna prilagoditev potrebna. Prilagoditev zaradi solastništva ocenim kvantitativno, z ocenitvijo vpliva daljšega časa, ki je potreben za prodajo solastninskega deleža in z ocenitvijo vrednosti drugih stroškov, na katere kupec lahko računa, da jih bo imel, preden bo s solastninskim deležem lahko začel upravljati in ga uporabljati v skladu s svojo pravico. Ocenim vrednost stroškov za nujna prilagoditvena dela (delitev skupnih prostorov in inštalacij – merilna mesta): stroški ne nastopajo.

Ocenjen vpliv zaradi daljšega časa, ki je potreben za prodajo solastniškega deleža (negativni vpliv): Podaljšani čas prodaje: za vsaj 3 leta: ocenjevana nepremičnina je zaradi tveganj za kupce nizko likvidna, solastninski delež na nepremičnini je nizko likviden.

Upoštevam: 5 % letno obrestno mero ob vezavi denarja za obdobje 3 let v obliki depozita sestavljenega portfelja komercialne banke.

Ocena vrednosti prilagoditve zaradi solastninskega deleža – prenesen obseg pravic:

Opis, prilagoditev na enoto 100 EUR	Celota, EUR
način tržnih primerjav, EUR, V, enota do celote	100,00
obrestno obrestni izračun $q = (1+0,05)^3, (V * (q-1))$, EUR	-15,77
vrednost V po prilagoditvi zaradi daljšega časa prodaje, EUR	84,23
Fizična prilagoditev	/
Ocenjena vrednost enote 100 EUR do 1/5, EUR	16,85

4. OCENJEVANJE VREDNOSTI LASTNINSKE PRAVICE NA NEPREMIČNINAH, končna ocena vrednosti

Ocenjena je vrednost lastninske pravice na nepremičninah, na idealnem solastniškem deležu dolžnika na parcelah 596 Zgornja Kungota, parcele št. 551, 552/2, 553/1, 554, 471, 474/2, *50, 289, 470, 553/2, 474/1, *51, 552/1, ki leže pretežno v območju z namensko rabo druga kmetijska zemljišča, manjši del je v območju stavbnih zemljišč v razpršeni poselitvi. Analize so podprte s tržnimi podatki, del ocen je subjektiven. Uporabljen je način ocenjevanja: nabavno vrednostni način, ki vključuje način tržnih primerjav za zemljišča. Za zemljišča v obravnavanem primeru, ko je dostopnih primerno število podatkov o opravljenih transakcijah s primerljivimi nepremičninami je izbran načina ocenjevanja primeren in v skladu z MSOV. Nepremične so v lasti fizičnih oseb v različnih solastniških deležih.

Ocenjena vrednost nepremičnin, k.o. 596 Zgornja Kungota:

št.	parc. št.	površina	m2	EUR/m2	Vrednost celote (do 1/1)	Vrednost deleža do 1/5
1	551	2.126	m2	1,11	2.359,86	397,64
2	552/2	258	m2	1,11	286,38	48,26
3	553/1	3.485	m2			
		88,0	%	0,94	2.882,79	485,75
		12,0	%	4,08	1.706,26	287,50
	ID 16	stavba			35.592,58	5.997,35
	ID12	stavba			1.196,80	201,66
	3. Skupaj				41.378,43	6.972,27
4	554	126	m2	0,94	118,44	19,96
5	471	2.269	m2	1,11	2.518,59	424,38
6	474/2	3.494	m2	1,11	3.878,34	653,50
7	*50	133	m2	4,08	542,64	91,43
8	289	1.295	m2	1,11	1.437,45	242,21
9	470	522	m2	1,11	579,42	97,63
10	553/2	57	m2	1,11	63,27	10,66
11	474/1	1.187	m2	1,11	1.317,57	222,01
12	*51	76	m2	4,08	310,08	52,25
13	552/1	5.187	m2	1,11	5.757,57	970,15
	skupaj				60.548,04	10.202,34

5. VREDNOST LASTNINSKE PRAVICE NA NEPREMIČNINAH, ZAKLJUČEK

Ocenjena je tržna vrednost lastninske pravice na idealnem solastniškem deležu dolžnika do 1/5 parcelah 596 Zgornja Kungota, parcele št. 551, 552/2, 553/1, 554, 471, 474/2, *50,

289, 470, 553/2, 474/1, *51, 552/1, upoštevanjem rezultatov ocenjevanja po nabavno vrednostnem načinu, ki vključuje načinu tržnih primerjav za ocenjevanje vrednosti zemljišč. Ocenjena vrednost znaša po vrednostih in po stanju na dan ocenjevanja zaokroženo:

Ocenjena vrednost, k.o. 596 Zgornja Kungota:

št.	parc. št.	Vrednost deleža do 1/5
1	551	398
2	552/2	48
3	553/1	6.972
4	554	20
5	471	424
6	474/2	654
7	*50	90
8	289	242
9	470	98
10	553/2	10
11	474/1	222
12	*51	52
13	552/1	970
	SKUPAJ	10.200

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 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.

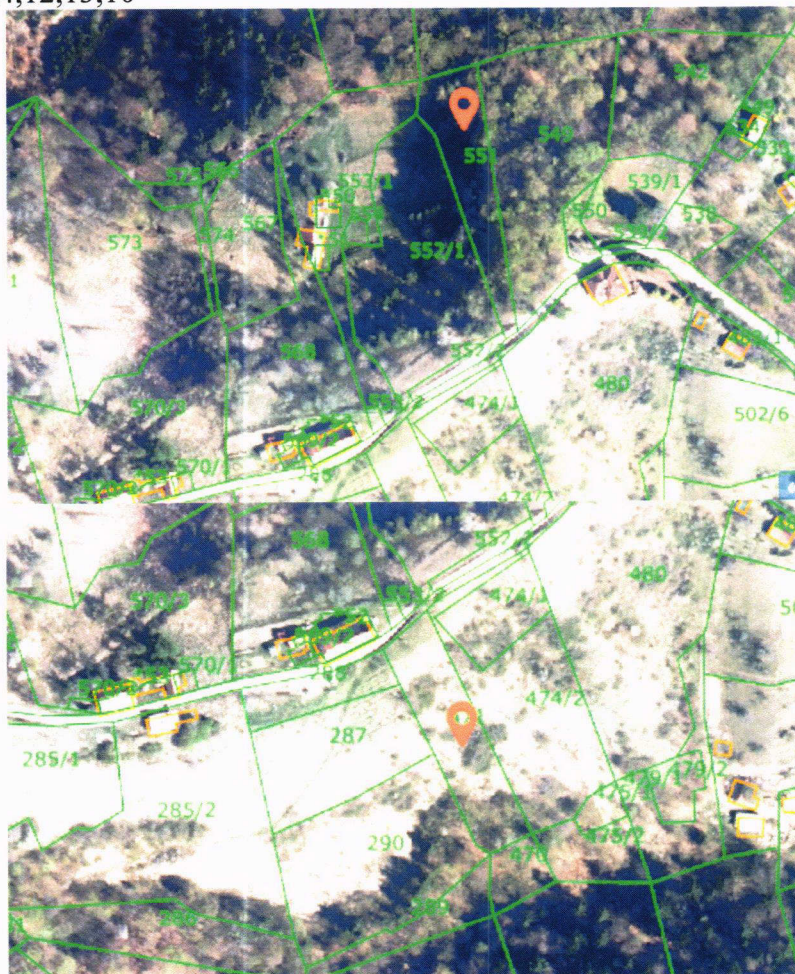
Lokacija, naslov stavbe: Zgornja Kungota 68, 2201 Kungota

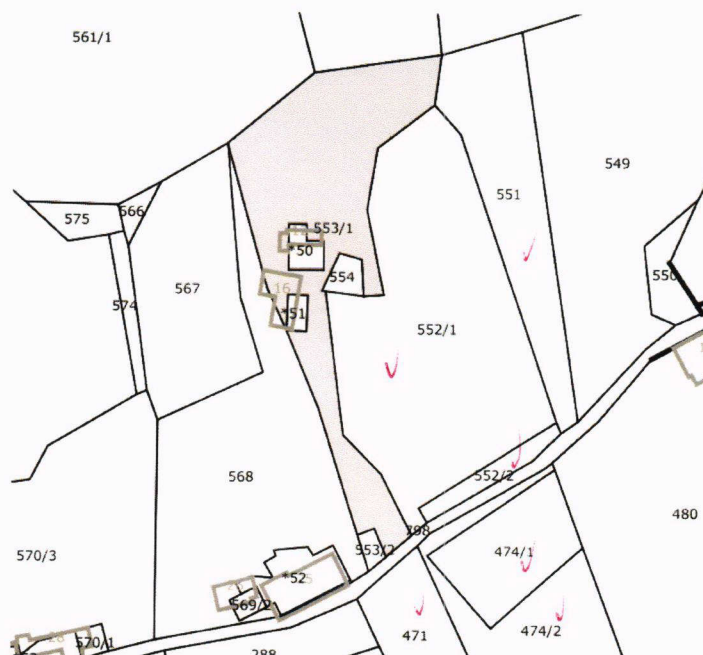
k.o. 596 Zgornja Kungota:

št.	parc.	dejanska raba <i>namenska raba</i>	urejenost	površina	m2
1	551		ne	2.126	m2
	Bt 35	Kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov		44,1	%
		Nedoločena raba		4,7	%
		Gozdna zemljišča		51,2	%
		<i>Druga kmetijska zemljišča</i>		100,0	%
2	552/2		ne	258	m2
	Bt 35	Kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov		34,6	%
		Javna občinska cestna infrastruktura		65,4	%
		<i>Druga kmetijska zemljišča</i>		100,0	%
3	553/1		ne	3.485	m2
	Bt 29	Kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov		76,3	%
		Kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov, poseljena zemljišča		4,2	%
		Poseljena zemljišča		4,5	%
		Poseljena zemljišča, tloris stavbe		3,4	%
		Gozdna zemljišča		11,6	%
		<i>Druga kmetijska zemljišča</i>		88,0	%
		<i>Površine razpršene poselitve</i>		12,0	%
4	554		ne	126	m2
	Bt 28	Kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov		100,0	%
		<i>Druga kmetijska zemljišča</i>		100,0	%
5	471		ne	2.269	m2
	Bt 34	Kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov		80,5	%
		Gozdna zemljišča		19,5	%
		<i>Druga kmetijska zemljišča</i>		100,0	%
6	474/2		ne	3.494	m2
	Bt 35	Kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov		92,9	%
		Gozdna zemljišča		7,1	%
		<i>Druga kmetijska zemljišča</i>		100,0	%
7	*50		ne	133	m2
	Bt 28	Kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov, poseljena zemljišča		28,3	%
		Poseljena zemljišča		49,4	%
		Poseljena zemljišča, tloris stavbe		22,3	%
		<i>Površine razpršene poselitve</i>		100,0	%
8	289		ne	1.295	m2
	Bt 35	Gozdna zemljišča		100,0	%
		<i>Druga kmetijska zemljišča</i>		100,0	%
9	470		ne	522	m2
	Bt 35	Gozdna zemljišča		100,0	%
		<i>Druga kmetijska zemljišča</i>		100,0	%

10	553/2		ne	57	m2
	Bt 35	Kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov		68,7	%
		Javna občinska cestna infrastruktura		31,3	%
		<i>Druga kmetijska zemljišča</i>		100,0	%
11	474/1		ne	1.187	m2
	Bt 35	Kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov		100,0	%
		<i>Druga kmetijska zemljišča</i>		100,0	%
12	*51		ne	76	m2
	Bt 28	Kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov, poseljena zemljišča		60,4	%
		Poseljena zemljišča, tloris stavbe		39,6	%
		<i>Površine razpršene poselitve</i>		100,0	%
13	552/1		ne	5.187	m2
	Bt 35	Kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov		79,9	%
		Nedoločena raba		12,8	%
		Gozdna zemljišča		7,3	%
		<i>Druga kmetijska zemljišča</i>		100,0	%

Zap. št. : 1,2,3,4,12,13,10





<ul style="list-style-type: none">• številka stavbe: 12, parcela 553/1, *50• Število etaž: 1• Etaža, ki je pritličje: 1• Tip položaja stavbe: samostojna stavba• Leto izgradnje stavbe: 1997• Material nosilne konstrukcije: montažna gradnja• Leto obnove fasade: /• Leto obnove strehe: /• Priključek na električno omrežje: Da	
Površina parcele pod stavbo 30 m2 + 30 m2	
<ul style="list-style-type: none">▪ Številka dela stavbe: 1▪ Dejanska raba dela stavbe: pomožni kmetijski del stavbe▪ Uporabna površina dela stavbe: 16 m²▪ Neto tlorisna površina dela stavbe: 16 m²▪ Številka etaže: 1	
Vrsta prostora	Površina prostora
kmetijski prostor	16 m ²
<ul style="list-style-type: none">• Številka stavbe: 16, parcela 553/1, *51 Kungota, Zgornja Kungota 68• Število etaž: 2• Število stanovanj v stavbi: 1• Tip položaja stavbe: samostojna stavba• Leto izgradnje stavbe: 1942• Material nosilne konstrukcije: opeka• Leto obnove strehe: 1997• Površina parcele pod stavbo 74 +74 m2▪ Številka dela stavbe: 1▪ Dejanska raba dela stavbe: stanovanje v enostanovanjski stavbi▪ Uporabna površina dela stavbe: 59,9 m²▪ Neto tlorisna površina dela stavbe: 119,8 m²▪ Leto obnove inštalacij: 1997▪ Leto obnove oken: 1997	
Vrsta prostora	Površina prostora
bivalni prostor	59,9 m ²
klet	59,9 m ²

2 OPIS NEPREMIČNINSKEGA TRGA, vir: poročilo GURS za leto 2022

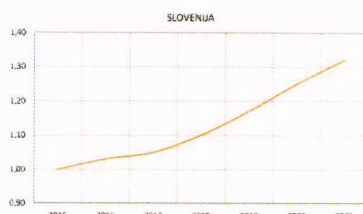
SPLOŠNO: Slovenski nepremičninski trg sta leta 2021 zaznamovala rekordna rast cen stanovanjskih nepremičnin in rekordno število transakcij z zemljišči za gradnjo stanovanjskih stavb, pa tudi oživitev trga poslovnih nepremičnin. Potem, ko je bilo število realiziranih kupoprodaj nepremičnin, z izjemo zazidljivih zemljišč, v letu 2020 zaradi ukrepov za zaježitev epidemije pričakovano manjše, se je v drugem »kovidnem« letu 2021 ponovno povečalo praktično za vse vrste nepremičnin. Ocenjujemo, da se je skupno število transakcij s poslovnimi nepremičninami (pisarniški prostori, trgovski, storitveni in gostinski lokali) v primerjavi z letom 2020 povečalo za okoli 30 odstotkov. Še vedno pa je bilo za okoli 10 odstotkov manjše kot v »predkovidnem« letu 2019. To gre pripisati občutnemu padcu števila transakcij s poslovnimi nepremičninami v letu 2020, ki je bil predvsem posledica manjšega povpraševanja po poslovnih nepremičninah zaradi negotovosti gospodarskih subjektov glede gospodarskih posledic epidemije. Število kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin (stanovanja v večstanovanjskih stavbah in vse vrste stanovanjskih hiš) se je lani v primerjavi z letom 2020 povečalo za okoli 20 odstotkov in je bilo večje kot leta 2019 oziroma pred epidemijo. Povečanje je šlo predvsem na račun rekordne prodaje stanovanjskih hiš, ki jo je povzročilo povečano povpraševanja po hišah izven urbanih središč, ki je posledica visokih cen stanovanj v mestih, deloma pa tudi spremenjenih bivalnih želja kupcev zaradi epidemije. Trend zmanjševanja števila prodaj novih stanovanj v večstanovanjskih stavbah, ki je bolj ali manj prisoten po vsej Sloveniji, se je zaradi pomanjkanja ponudbe novih stanovanj nadaljeval tudi lani. Število kupoprodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb (večstanovanjskih stavb in stanovanjskih hiš) je bilo največje od časov pred krizo nepremičninskega trga leta 2008. V primerjavi z letom 2020 je bilo število transakcij na ravni države večje kar za okoli 45 odstotkov. Rekordno število kupoprodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb napoveduje pospešeno stanovanjsko gradbeno ekspanzijo, ki je bila v zadnjih treh letih značilna predvsem za glavno mesto, tudi na ostalih območjih države. Lani smo v Sloveniji zabeležili največjo letno rast cen stanovanjskih nepremičnin od začetka sistematičnega spremljanja cen leta 2007. Cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah so se na ravni države leta 2021 v primerjavi z letom 2020 zvišale za 15 odstotkov, cene stanovanjskih hiš pa za dve odstotni točki manj. Cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb so se zvišale za 12 odstotkov. Na rekordno rast cen stanovanjskih nepremičnin v letu 2021 je v največji meri vplivala rast cen v večjih mestih. Po preliminarnih podatkih za leto 2022 se rast cen stanovanjskih nepremičnin tudi letos nadaljuje praktično povsod po državi. Se pa v Ljubljani, ki narekuje trende na slovenskem nepremičninskem trgu in ji z manjšim ali večjim zamikom sledijo tudi ostala največja mesta, vendarle kažejo prvi znaki umirjanja rasti cen.

ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO STANOVANJSKIH STAVB Kot zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb so upoštevana nezazidana stavbna zemljišča za gradnjo družinskih hiš in večstanovanjskih stavb, kot tudi že pozidana stavbna zemljišča, ki se kupujejo z namenom nadomestne gradnje stanovanjskih stavb, ne glede na različno komunalno opremljenost in upravno-pravni status zemljišča oziroma obstoj gradbenega dovoljenja. Leta 2021 je bila srednja cena zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb v Sloveniji stavb 53 €/m² in se je v primerjavi z letom 2020 statistično zvišala za tri evre na kvadratni meter. Tako kot cene stanovanjskih nepremičnin, so tudi cene zemljišč za njihovo gradnjo lani v Sloveniji dosegle zgodovinsko najvišjo raven. Rekordne cene zazidljiva zemljišča dosegajo predvsem v Ljubljani in okolici ter v turističnih krajih, kjer je povpraševanje veliko, ponudba pa omejena, medtem ko cene na ruralnih območjih ostajajo razmeroma nizke. Tudi lani je bila srednja cena zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb daleč najvišja v Ljubljani, kjer se je večina zemljišč prodala po ceni od 220 do 530 €/m². Po ravni cen je sledilo Alpsko turistično območje (Kranjska Gora, Bled), kjer se je večina zemljišč prodala po ceni od 130 do 340 €/m². Precej nad slovenskim povprečjem so bila še območja, kjer je bila srednja cena zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb nad mejo 100 €/m², in sicer: Kranj z okolico, Severna okolica Ljubljane, Obala (Koper, Piran, Portorož, Izola), Gorenjsko območje (brez Kranja z ožjo okolico in gorenjskih turističnih krajev) ter Maribor in Celje, kjer so bile lani cene zazidljivih zemljišč praktično enake.

KMETIJSKA ZEMLJIŠČA: Cene kmetijskih zemljišč so po različnih analitičnih območjih različne zaradi različnih naravnih in demografskih dejavnikov, kot so mikroklima, konfiguracija terena, kakovost prsti, stopnja poseljenosti in podobno. Na območjih, kjer so kmetijska zemljišča praviloma najdražja, so bile cene zemljišč lani do šestkrat višje kot na območjih, kjer so najcenejša. 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 občutne tudi razlike v cenah zemljišč med lokalnimi analitičnimi območji. Praviloma so cene kmetijskih zemljišč najvišje na »Primorskem območju«. Poleg ugodne klime, ki omogoča razvoj intenzivnih kmetijskih panog kot sta vrtnarstvo in sadjarstvo, so razlog za visoke cene kmetijskih zemljišč na Primorskem tudi pogosti špekulativni nakupi kmetijskih zemljišč za druge namene, ter na splošno visoke cene nepremičnin na priobalnem področju.

Leta 2021 je bila na ravni države srednja cena kmetijskih zemljišč brez trajnih nasadov dobrih 1,55 €/m² in je bila v primerjavi z letom prej višja za dobrih 10 centov na kvadratni meter. Srednja velikost prodanih zemljišč je bila 3.400 kvadratnih metrov in je bila 200 kvadratnih metrov manjša kot leto prej. Lansko leto največjo prodajo kmetijskih zemljišč smo evidentirali v okolici Kranja, kjer je bilo za okoli 560.000 evrov oziroma 5,55 €/m² prodano okoli 10 hektrov veliko, prvovrstno kmetijsko zemljišče. Na ravni države so cene kmetijskih zemljišč leta 2021 v primerjavi z letom 2020 zrasle za 6 odstotkov. V primerjavi s »predkovidnim« letom 2019 so bile višje za okoli 13 odstotkov. Če upoštevamo le območja ki smo jih opredelili kot kmetijska, so v primerjavi z letom 2020 cene zemljišč izrazito poskočile na Savinjskem območju, kjer so se po naši oceni zvišale kar za 25 odstotkov, in na Osrednjeslovenskem območju, kjer so zrasle za 17 odstotkov. Na Štajerskem območju (5-odstotna rast), na Dolenjskem in v Beli Krajini (3-odstotna rast) in v Prekmurju (2-odstotna rast) je bila lani rast cen kmetijskih zemljišč podpovprečna

Slika 73: Gibanje cen kmetijskih zemljišč, Slovenija, od leta 2015 do 2021 (osnova so cene v letu 2015)



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.

Pravična **vrednost** nakazuje ceno, ki bi bila razumno dogovorjena za menjavo sredstva med specifičnima strankama, ki nista nujno povezani med seboj in se pogajata kot nepovezani in neodvisni stranki. Sredstvo ni nujno izpostavljeno trgu, zato je dogovorjena cena lahko odraz prednosti ali neugodnosti za stranki, ki sta vključeni v posel, mimo splošnega stanja na trgu. Poštena tržna vrednost je znesek, za katerega je mogoče zamenjati sredstvo ali s katerim je mogoče poravnati obveznost ali za katerega je mogoče zamenjati podeljen kapitalski inštrument med dobro obveščenima in voljnima strankama v poslu, v katerem sta medsebojno neodvisni in enakopravni. Pravična vrednost zemljišč, zgradb in tudi opreme se izmeri na podlagi tržne vrednosti.

Pravična vrednost nakazuje ceno, ki bi bila razumno dogovorjena za menjavo sredstva med specifičnima strankama, ki nista nujno povezani med seboj in se pogajata kot nepovezani in neodvisni stranki. Sredstvo ni nujno izpostavljeno trgu, zato je dogovorjena cena lahko odraz prednosti ali neugodnosti za stranki, ki sta vključeni v posel, mimo splošnega stanja na trgu. Poštena tržna vrednost je znesek, za katerega je mogoče zamenjati sredstvo ali s katerim je mogoče poravnati obveznost ali za katerega je mogoče zamenjati podeljen kapitalski inštrument med dobro obveščenima in voljnima strankama v poslu, v katerem sta medsebojno neodvisni in enakopravni. Pravična vrednost zemljišč, zgradb in tudi opreme se izmeri na podlagi tržne 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 najemojemalcu pravico na nepremičnini na datum ocenjevanja vrednosti po primernih najemnih pogojih v poslu med nepovezanimi 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.

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 uporaba tudi najučinkovitejša uporaba nepremičnine.

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 pravnem 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.

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 sklicevanjem 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 ocenjevano sredstvo 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 nevarnosti, 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 2017.

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 odpravljivi ali neodpravljivi.

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.

3 IZJAVA IN OMEJITVENI POGOJI

1. Izjava

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 nepravdnem 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