



VS0132108852

Vida Medved, sodna izvedenka in sodna cenilka za
gradbeno stroko in sodna cenilka za kmetijska zemljišča
Odločba št. 165-04-843/00 Ministrstva za pravosodje RS

POROČILO O VREDNOSTI
LASTNINSKIH PRAVIC NA NEPREMIČNINAH
NA ZEMLJIŠČIH IN STAVBAH NA NASLOVU ŠPIČNIK 43,
2201 ZGORNJA KUNGOTA
VPISANIH V ZEMLJIŠKO KNJIGO PRI K.O. ŠPIČNIK IN K.O. GRUŠENA

Lastništvo, zemljiška knjiga 01.09.2019
Andrej Gaube, Špičnik 43, 2201 Zgornja Kungota, do 1/2 in do 1/2

Naročnik:
Okrajno sodišče v Mariboru, Cafova ulica 1, 2000 Maribor
v izvršilni zadevi opr. št. I 951/2021



V Ljubljani, 01. december 2019

Dokument vsebuje osebne in druge varovane podatke

Vida Medved, sodna izvedenka in sodna cenilka za
gradbeništvo in sodna cenilka za kmetijska zemljišča
Odločba št. 165-04-843/00 Ministrstva za pravosodje RS

Okrajno sodišče v Mariboru
Cafova ulica 1
2000 Maribor
Izvršilna zadeva opr. št. I 951/2021

POVZETEK POROČILA O VREDNOSTI POSESTI:

LASTNINSKIH PRAVIC NA NEPREMIČNINAH,
NA ZEMLJIŠČIH IN STAVBAH NA NASLOVU ŠPIČNIK 43, 2201 ZGORNJA KUNGOTA
VPISANIH V ZEMLJIŠKO KNJIGO PRI K.O. ŠPIČNIK IN K.O. GRUŠENA

Lastništvo, zemljiška knjiga 01.12.2021

Andrej Gaube, Špičnik 43, 2201 Zgornja Kungota, do 1/1

V naravi so nepremičnine v k.o. Špičnik zemljišča s stavbami, z dostopom s poti, ki nima urejenega statusa javne površine in prečka del obravnavanih zemljišč. Nepremičnine v k.o. Grušena so dostopna z javne površine kot celota.

V času ocenjevanja so deli zemljišč, po katerih poteka kategorizirana lokalna cesta LC 19651, parc. št. 61/3, 58/1, 58/2, 61/5, 59/1, 59/2, 57, 62/4 k.o. Špičnik 590 znotraj območja predkupne pravice Občine Kungota. Cesto je potrebno predhodno še odmeriti.

Namen ocenjevanja:

Poročilo je bilo izdelano po Sklepu Okrajnega sodišča v Mariboru, Izvršilni oddelek, z dne 12. 10. 2021, zaradi prodaje nepremičnin v izvršilnem postopku. Cilj poročila je ocena tržne vrednosti ob upoštevanju MSOV z veljavnostjo po 31. 01. 2020 in ob upoštevanju določb Zakona o izvršbi in zavarovanju.

Ocenjena vrednost:

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.

Ocena vrednosti:

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.

Oceno tržne vrednosti lastninske pravice na nepremičninah, vpisanih v zemljiški knjigi pri k.o. Špičnik in k.o. Grušena, na zemljiščih in stavbah na naslovu Špičnik 43, 2201 Zgornja

Kungota, zaključim z upoštevanjem rezultatov nabavno vrednostnega načina, ki vključuje način tržnih primerjav za zemljišča in rezultate dohodkovnega načina za kmetijska zemljišča in znaša:

Ocenjena vrednost nepremičnin v k.o. Špičnik 590

	parc.	površina m2	ocenjena vrednost EUR
1	57	566	430,16
2	58/1	2.525	1.919,00
3	58/2	263	199,88
4	59/1	299	735,54
5	59/2	133	1.308,72
6	60	565	5.559,60
7	61/1	439	4.319,76
8	61/2	1.101	4.732,08
9	61/3	15.426	135.369,52
10	61/5	11.490	8.732,40
11	62/1	3.514	2.670,64
12	62/4	2.010	1.527,60
13	69	2.403	1.826,28
14	*3	478	18.203,90
	SKUPAJ		187.535,08

Ocenjena vrednost nepremičnin v k.o. Grušena 598

	parc.	površina m2	ocenjena vrednost EUR
15	110/3	1.169	888,44
16	112/2	4.460	4.415,40
	SKUPAJ		5.303,84

Skupna ocenjena vrednost nepremičnin: 192.838,92 EUR

Nepremičnine lahko prodajamo kot celoto ali v sklopih. Prodaja po posameznih parcelah v k.o. Špičnik 590 in k.o. Grušena 598 je možna, razen parcel št. *3, 61/3, 61/2, 60, 59/2, 59/1 v k.o. Špičnik 590, ki tvorijo celoto z obstoječo pozidavo.

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.

Ob ocenjevanju nepremičnin so bile upoštevani podatki iz zemljiške knjige, podatki katastra stavb in zemljišč in stanje ob ogledu. Cenitev je bila pripravljena na osnovi dejanskih tržnih razmer in dogodkov. Upoštevani so MSOV.

Ocenjevanje vrednosti je bilo opravljeno v času in na datum za katerega je veljalo stanje pomembno povečane negotovosti zaradi COVID-19 in ukrepov za zaježitev in obvladovanja epidemije. Ugotavljam, da negotovost in njene pomembnosti in relevantnosti na ocenjeno vrednost lastninske pravice na nepremičninah, ki sta obravnavani v tem poročilu, ne vplivajo.

Ljubljana, 01. 12. 2021

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



VSEBINA

- 1 OSNOVNI PODATKI
- 2 OPIS NEPREMIČNINSKEGA TRGA
- 3 NAČINI VREDNOTENJA IN DEFINICIJE
- 4 OPIS IN ANALIZA LOKACIJE
- 5 OPISI IN ANALIZA NEPREMIČNIN
- 6 OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNIN
- 7 VREDNOST NEPREMIČNIN, ZAKLJUČEK

PRILOGE:

IZJAVA IZVEDENKE IN CENILKE
GRAFIČNE PRILOGE

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 štirih izvodih, od katerih prejme naročnik tri izvode, en izvod pa ostane v arhivu izvedenke

Poročilo je izdelano po sklepu sodišča v izvršilni zadevi, v zvezi z Zakonom o izvršbi in zavarovanju, kakršna koli uporaba poročila, ki ni v skladu z namenom poročila in izven členov 178 in 179 veljavnega Zakona o izvršbi in zavarovanju 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.

1. OSNOVNI PODATKI

1.1 Naloga

Potrebno je ponovno opraviti ogled nepremičnin k.o. Špičnik in k.o. Grušena, ki so navedene v Sklepu Okrajnega sodišča v Mariboru z dne 12. 10. 2021 in ponovno izdelati pisno poročilo o tržni vrednosti nepremičninskih pravic, lastništva, na dan ocenjevanja.

Upoštevam Mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti MSOV z veljavnostjo po 31.01.2020 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 pravice

Lastninska pravica

1.3 Lastništvo pravic, zemljiška knjiga v času ocenjevanja

Andrej Gaube, Špičnik 43, 2201 Zgornja Kungota, do 1/1

1.4 Predvideni uporabnik:

Okrajno sodišče v Mariboru

1.5 Predvidena uporaba:

Izvršilni postopek opr. št. I 951/2021

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 nepovezanimi in neodvisnima strankama po ustreznem trženju in pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

1.7 Ogled

ponovno 09. 11. 2021. uri navzoč Andrej Gaube

1.8 Datum ponovnega ocenjevanja

01. 12. 2021

1.9 Datum poročila

01. 12. 2021

1.10 Identifikacija posesti: Ocenjujem nepremičnine:

k.o. Špičnik 590

	parc.	dejanska raba	urejenost	površina	m2	ID
1	57	kmetijsko zemljišče	ne	566	m2	5018052
2	58/1	kmetijsko zemljišče	ne	2.525	m2	1658907
3	58/2	kmetijsko zemljišče	ne	263	m2	5018053
4	59/1	kmetijsko zemljišče	ne	299	m2	3002584
5	59/2	kmetijsko zemljišče	ne	133	m2	4346456
6	60	kmetijsko zemljišče	ne	565	m2	2835001
7	61/1	kmetijsko zemljišče	ne	439	m2	3675145
8	61/2	kmetijsko zemljišče	ne	1.101	m2	651515
9	61/3		ne	15.426	m2	4179208
		kmetijsko zemljišče		13.930	m2	
		pozidano zemljišče		1.496	m2	

10	61/5		ne	11.490	m2	5353487
		kmetijsko zemljišče		10.789	m2	
		pozidano zemljišče		701	m2	
11	62/1		ne	3.514	m2	4514124
		kmetijsko zemljišče		3.233	m2	
		gozdno zemljišče		281	m2	
12	62/4	kmetijsko zemljišče	ne	2.010	m2	3002585
13	69	vinograd	ne	2.403	m2	819274
14	*3		ne	478	m2	3338667
	bon 7	kmetijsko zemljišče		328	m2	
		pozidano zemljišče		150	m2	

k.o. Grušena 598:

	parc.	dejanska raba	urejenost	površina	m2	ID
15	110/3	kmetijsko zemljišče	ne	1.169	m2	977384
16	112/2		ne	4.460	m2	1145348
	bon 60	kmetijsko zemljišče		4.344	m2	
		pozidano zemljišče		116	m2	

Vknjižbe in omejitve:

ID omejitve čas začetka učinkovanja vrsta pri deležu do 1/2

10876986 01.01.1849	407 -	vknjižena služnost stanovanja
10876987 01.01.1849	407 -	vknjižena služnost stanovanja
11649000 30.11.2006	612 -	zaznamba - urejanje prostora
13225173 29.12.2008	401 -	vknjižena hipoteka
13217882 28.08.2009	401 -	vknjižena hipoteka
14855763 05.07.2012	401 -	vknjižena hipoteka
17918038 23.05.2016	401 -	vknjižena hipoteka
17978876 24.05.2016	401 -	vknjižena hipoteka
18150267 31.08.2016	401 -	vknjižena hipoteka
19439336 09.05.2018	401 -	vknjižena hipoteka
19621870 06.09.2018	401 -	vknjižena hipoteka
19770646 07.11.2018	401 -	vknjižena hipoteka
22025979 09.08.2021	401 -	vknjižena hipoteka
22074951 11.08.2021	401 -	vknjižena hipoteka

ID omejitve čas začetka učinkovanja vrsta pri drugem deležu do 1/2

10876986 01.01.1849	407 -	vknjižena služnost stanovanja
10876987 01.01.1849	407 -	vknjižena služnost stanovanja
11649000 30.11.2006	612 -	zaznamba - urejanje prostora
19770646 07.11.2018	401 -	vknjižena hipoteka

Vknjižena je zaznamba 612 – urejanje prostora, zaščitena kmetija.

Pri vseh parcelah je vknjižena služnost stanovanja: dosmrtno brezplačno stanovanje in realno breme prevžitka po izročilni pogodbi za imetnika: Apolonijo Gaube in Antona Gaubeja. Imetnika služnostne pravice dosmrtnega brezplačnega stanovanja in realnega bremena preužitka po tč. 3 izročilne pogodbe sta pokojna.

ID čas začetka učinkovanja vrsta

14855764 05.07.2012	706 -	zaznamba neposredne izvršljivosti
17918039 23.05.2016	706 -	zaznamba neposredne izvršljivosti
17978877 24.05.2016	706 -	zaznamba neposredne izvršljivosti
18150268 31.08.2016	712 -	zaznamba izvršbe
19439337 09.05.2018	726 -	zaznamba izvršljivosti terjatve
19770647 07.11.2018	712 -	zaznamba izvršb

1.10 Identifikacija in status ocenjevalca

Vida Medved, z Odločbo št. 165-04-843/00 z dne 25.02.2004 Ministrstva za pravosodje za sodnega cenilca za strokovno področje gradbeništvo - gradbeništvo splošno in kmetijstvo - kmetijska zemljišča z Odločbo št. 165-04-843/00 z dne 25.02.2004 Ministrstva za pravosodje za sodnega cenilca za strokovno področje gradbeništvo - gradbeništvo splošno in kmetijstvo - kmetijska zemljišča in z Odločbo št. 165-04-843/00 z dne 25.02.2004 Ministrstva za pravosodje za sodnega izvedenca za strokovno področje gradbeništvo - gradbeništvo splošno, 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.

1.11 Narava in vir informacij

- ZK izpiski, izpiski zemljiškega katastra in katastra stavb, za ocenjevani nepremičnini in za sosednje nepremičnine;
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Kungota
- Potrdilo o namenski rabi zemljišča št. 35001-311/2021-1
- Podatki portalov GURS, GERK, REN
- Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti U.I. RS 106/2010, s spremembama);
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti MSOV
- Slovenski poslovnofinančni standard (U.I. RS 106/2013);
- Zakon o izvršbi in zavarovanju (Ur. list 3/2007, ZIZ-UPB4, s spremembami);
- Zakon o nepremičninskem posredovanju;
- Uredba o razvrščanju objektov (Ur.l. RS št. 37/18)
- 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;
- Informacije iz nepremičninskih agencij, analize nepremičninskega portala SLONEP, net;
- Strokovna gradiva Združenja sodnih izvedencev in cenilcev Slovenije za gradbeno stroko (SICGRAS) 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 površini zemljišč in površini objektov.

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, ki bi vplivale na vrednost.

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

Predpostavljam, da gre za odgovorno lastništvo in odgovorno upravljanje z nepremičnino, ki je predmet ocenjevanja.

Ocena vrednosti temelji na informacijah, ki so mi bile znane v času izdelave poročila. Navzoča na ogledu potrdi pravilnost podatkov, ki so navedeni v evidencah GURS.

Poročilo ni namenjeno računovodskemu poročanju.

Predmet ocenjevanja so nepremičnine, kot bi bile proste bremen, oseb in stvari, namen ocenjevanja: v izvršilnem postopku opr. št. I 951/2021.

Obseg opravljenega ogleda zadostuje za izdelavo ocene vrednosti za potrebe izvršilnega postopka.

1.14 Omejitve uporabe, razširjanja ali objave

Poročilo je namenjeno izvršilnemu postopku Okrajnega sodišča v Mariboru za postopek opr. št. I 951/2021 za podan namen in obseg dela in je zaupno za izvedenko in uporabnike: naročnika, dolžnike, upnike in za njihove zastopnike. Kopiranje in razširjanje poročila ni dovoljeno.

Poročilo je izdelano po sklepu sodišča v zadevi na podlagi 178. členom Zakona o izvršbi in zavarovanju. 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.

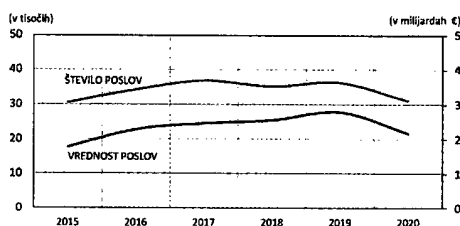
Lastniki tega poročila ali kopije poročila nimajo pravice, da bi javno objavili dela ali celote poročila, ali ga uporabili za drug namen brez pisne privolitve izvedenke, razen če je objava v skladu s členom 181 veljavnega Zakona o izvršbi in zavarovanju, pri tem so dolžni spoštovati določbe veljavne zakonodaje o osebnih, drugih in varovanih podatkih, kar vključuje osebne, druge in varovane podatke cenilke in izvedenke.

2. OPIS NEPREMIČNINSKEGA TRGA, vir: poročilo GURS za leto 2020

Epidemija Covid-19 je po vsem svetu v vseh pogledih zaznamovala preteklo leto. Odločilno je vplivala tudi na dejavnost nepremičninskega trga pri nas. Normalno nepremičninsko trgovanje je bilo zaradi državnih ukrepov za zaježitev epidemije najprej onemogočeno v času prve razglasitve epidemije spomladi, nato pa še od razglasitve drugega vala epidemije oktobra do sredine letošnjega februarja oziroma prehoda epidemije v tako imenovano oranžno fazo.

SPLOŠNO: V lanskem prvem polletju je slovenski nepremičninski trg povsem zaznamovala epidemija Covid-19. Spomladanska razglasitev epidemije in ukrepov za njeno zaježitev je za dva meseca praktično zaustavila normalno trgovanje z nepremičninami. Temu primerno se je občutno zmanjšalo število nepremičninskih transakcij, predvsem pa se je postavljalo vprašanje ali in koliko je oziroma bo to vplivalo na cene, predvsem stanovanjskih nepremičnin. Izkazalo se je, da zaustavitev trgovanja ni vplivala na cene nepremičnin oziroma na trend njihove rasti. Po majskem preklicu ukrepov je namreč stanovanjski nepremičninski trg hitro ponovno oživel, tako da je obseg trgovanja kmalu dosegel raven pred razglasitvijo epidemije. V Sloveniji so se tako cene stanovanjskih nepremičnin in zazidljivih zemljišč v prvi polovici letošnjega leta, kljub precej manjšemu številu realiziranih kupoprodaj, večinoma nekoliko zvišale. Trg poslovnih nepremičnin si ni opomogel tako hitro kot trg stanovanjskih nepremičnin, saj je število realiziranih kupoprodaj po prvem valu epidemije ostalo pod tistim pred epidemijo. Cene pisarniških prostorov ter trgovskih, storitvenih in gostinskih lokalov so sicer, tako kot že nekaj časa prej, tudi v prvi polovici letošnjega leta več ali manj stagnirale.

Število in vrednost kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, 2015- 2020



V prvem polletju leta 2020 smo v Sloveniji evidentirali okoli 13300 sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, katerih skupna vrednost je okoli 900 milijonov evrov. V primerjavi z drugim polletjem 2019 se je število kupoprodajnih poslov zmanjšalo za več kot četrtno, njihova skupna vrednost pa za tretjino. V primerjavi s prvim polletjem 2019 je bilo število poslov prav tako manjše za nekaj več kot četrtno, njihova skupna vrednost pa za okoli 37 odstotkov.

Glede na epidemijo Covid-19 in rekordno vrednost evidentiranih poslov leta 2019 je bil upad števila in predvsem skupne vrednosti sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine v prvi polovici letošnjega leta manjši od

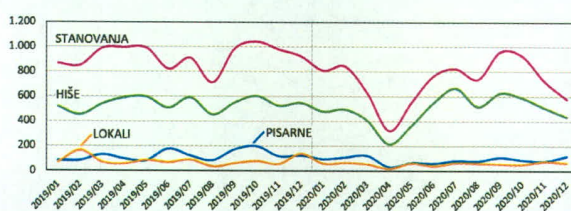
pričakovanega. Skupna vrednost sklenjenih poslov je bila celo večja kot v prvi polovici leta 2015, ko je prišlo do zadnjega obrata cen na slovenskem nepremičninskem trgu, nakar je začel obseg trgovanja z nepremičninami hitro naraščati.

STANOVANJSKE IN POSLOVNE NEPREMIČNIN, število transakcij s stanovanjskimi in poslovnimi nepremičninami:

Za prvo polovico letošnjega leta smo evidentirali približno 6300 kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin, kar pomeni 28 odstotkov manj kot v drugem polletju 2019 in 26 odstotkov manj kot v prvem polletju 2019. Število evidentiranih transakcij s stanovanji v večstanovanjskih stavbah je bilo v primerjavi z drugim polletjem 2019 manjše za 30 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2019 pa za 29 odstotkov. Število transakcij s stanovanjskimi hišami je bilo v primerjavi z drugim polletjem 2019 manjše za 24 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2019 pa za 23 odstotkov.

Po marčevski zaustavitvi javnega življenja, in seveda tudi normalnega poslovanja z nepremičninami, je bilo lanskega aprila število evidentiranih transakcij s stanovanji in hišami za dve tretjini manjše kot aprila leto prej. Po preklicu epidemije se je število transakcij hitro vrnilo na raven pred epidemijo. Predvsem se je povečalo število transakcij s stanovanjskimi hišami. Po naših ocenah je bilo njihovo število junija 2020 že za skoraj 10 odstotkov večje kot junija 2019, nato pa je bilo od julija do avgusta 2020 za okoli 15 odstotkov večje kot v enakem obdobju leta 2019. Število transakcij s stanovanji v večstanovanjskih stavbah je bilo v tem obdobju v primerjavi z letom 2019 nekoliko večje le avgusta. Po jesenski razglasitvi drugega vala epidemije je bil padec števila transakcij s stanovanjskimi nepremičninami manj izrazit oziroma počasnejši kot spomladi. Še posebno, če upoštevamo, da vseh transakcij za zadnje četrtletje še nismo evidentirali. Po začasnih podatkih je bilo decembra 2020 število transakcij s stanovanji v primerjavi z decembrom 2019 manjše za okoli 35 odstotkov, s hišami pa za okoli 20 odstotkov. Po vsej verjetnosti se je upadanje števila sklenjenih transakcij s stanovanjskimi nepremičninami nadaljevalo tudi v novem letu, vsaj do sprostitve opravljanja nepremičninskih ogledov februarja.

Število evidentiranih transakcij za stanovanjske in poslovne nepremičnine po mesecih, Slovenija, januar 2019 – december 2020



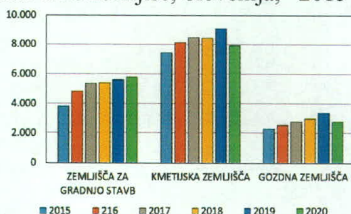
ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO STAVB: Na podlagi ocen trendov cen zazidljivih zemljišč ugotavljamo, da je ne glede na nihanja povprečnih cen od leta 2018 v največjih mestih in njihovi okolici ter na Obali prisotne razmeroma močan trend rasti cen, med tem ko cene zazidljivih zemljišč na manj urbanih območjih več ali manj stagnirajo. Rast cen v urbanih središčih je posledica velikega povpraševanja po zemljiščih za gradnjo, zaradi pomanjkanja ponudbe in visokih cen stanovanjskih novogradenj, in premajhne ponudbe ustreznih zazidljivih zemljišč. Po rasti in visokih cenah zemljišč daleč najbolj izstopa Ljubljana, kjer se redka primerna zazidljiva zemljišča v zadnjih dveh letih prodajo še po bistveno višjih cenah kot to kažejo statistični podatki. Poleg tega se povpraševanje zaradi pomanjkanja ustreznih zazidljivih zemljišč v zadnjih dveh letih vse bolj preusmerja v nakupe obstoječih bolj ali manj dotrajanih hiš, s čim večjim pripadajočim zemljiščem. V bistvu gre za nakupe zemljišč za gradnjo, saj na teh zemljiščih praviloma zrastejo nadomestne gradnje, običajno manjše večstanovanjske stavbe. Investitorji nato s prodajo stanovanjskih enot kompenzirajo razmeroma visoko ceno takega »zemljišča za gradnjo«. Po ocenah so bile v zadnjih treh letih cene zazidljivih zemljišč v Ljubljani v povprečju okoli trikrat višje kot v Okolici Ljubljane, okoli petkrat višje kot v Okolici Maribora in okoli desetkrat višje kot na Štajerskem in Savinjskem območju.

Zemljišča za gradnjo stavb so edina vrsta nepremičnin, za katero se je število transakcij lani celo povečalo. Že po preliminarnih podatkih je namreč število evidentiranih transakcij za 3 odstotke večje kot leta 2019. Rast števila transakcij kljub epidemiji gre pripisati predvsem velikemu povpraševanju po zemljiščih za gradnjo družinskih hiš, ki je posledica nezadostne tržne ponudbe in visokih cen novih stanovanjskih enot. Tudi za zemljišča za gradnjo stavb je bil padec števila transakcij po prvi razglasitvi epidemije očiten. Število evidentiranih transakcij je bilo aprila 2020 v primerjavi z aprilom 2019 približno za polovico manjše, kar pa je vseeno pomenilo najmanjše zmanjšanje prometa med vsemi vrstami nepremičnin. Število transakcij z zazidljivimi zemljišči se je po preklicu epidemije spomladi hitro povečalo. Tako je bilo lanskega junija število evidentiranih transakcij za skoraj 15 odstotkov večje kot junija 2019. Tudi od julija do novembra je bilo nato število transakcij v primerjavi z letom prej občutno večje, septembra celo za 40 odstotkov. Glede na začasne podatke ocenjujemo, da je bilo

število realiziranih transakcij tudi decembra 2020 večje kot decembra 2019. Vpliva drugega vala epidemije na trgovanje z zazidljivimi stavbnimi zemljišči, vsaj do konca leta, tako praktično ni bilo zaznati.

KMETIJSKA IN GOZDNA ZEMLJIŠČA: Cene kmetijskih zemljišč na ravni države v zadnjih treh letih postopoma naraščajo. V prvi polovici letošnjega leta se je njihova rast celo pospešila. Povprečna cena kmetijskega zemljišča je bila tako za 12 odstotkov višja kot v drugem polletju 2019 in 18 odstotkov višja kot v sezonsko primerljivem prvem polletju 2019. Na podlagi preliminarne podatkov ocenjujemo, da je bilo leta 2020 število kupoprodaj kmetijskih in gozdnih zemljišč za okoli 15 odstotkov manjše kot leta 2019. Skupni upad števila transakcij s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči je bil tako skoraj tak kot za stanovanjske nepremičnine

Povprečne cene zemljišč, Slovenija, 2015 – 2020



VIR: poročilo GURS za leto 2020 in za I. polletje 2020

Za obdobje COVID-19 od 17. 3. 2020 do preklica v skladu z določbami MSOV 103 pri ocenjevanju vrednosti nekaterih vrst premoženja velja stanje pomembno povečane negotovosti. Pričakujemo, da bodo cene premoženja v času trajanja negotovosti neobičajno in nadpovprečno nihale, kar lahko povzroči pomembno in neobičajno nihanje vrednosti premoženja celo v sorazmerno kratkih časovnih obdobjih po datumu ocenjevanja vrednosti.

Potrebna je pazljivost pri uporabi predkriznih vhodnih podatkov brez ustrezne prilagoditve. V ocene vrednosti je nedopustno vnašati posledice dogodkov, ki so se zgodili po datumu na katerega se nanaša naša ocena vrednosti. Ocenjena vrednost odraža stanje, kot je veljalo na datum ocenjevanja vrednosti in vključuje zgolj informacije, ki so bile razpoložljive na datum ocene.

V primeru ocenjevanja nepremičnin upoštevamo razpoložljive podatke s trga nepremičnin. Na trgu v razmeroma omejenem časovnem obdobju po 17. 3. 2020 še ni mogoče opredeliti vpliva posebnih razmer. Morebitnega odklona vrednosti nepremičnin v času ocenjevanja ni mogoče opredeliti, vsekakor pa je ocenjeno vrednost v trenutnih razmerah potrebno presojati (upoštevati) tudi ob pogojih stanja pomembno povečane negotovosti.

Vir: priporočila Slovenskega inštituta za revizijo.

3. NAČINI VREDNOTENJA IN DEFINICIJE (vir: MSOV veljavni od 31. 1. 2020)

Za ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah v skladu z MSOV, veljavni od 31. 1. 2020 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 najemjemalcu 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.

Predvidena uporaba in predvideni uporabnik sta izraza, ki opredeljujeta kaj pomeni predvidena uporaba posamezne ocene vrednosti ali poročila o pregledu ocene vrednosti oziroma, kaj so predvideni uporabniki posamezne ocene vrednosti ali poročila o pregledu ocene vrednosti.

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.

4 OPIS IN ANALIZA LOKACIJE

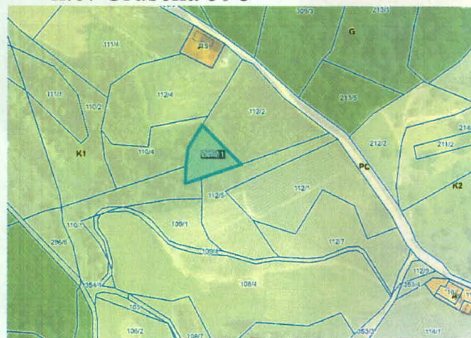
Stanje se po letu 2019 ni spreminjalo.

Namenska raba zemljišča:

k.o. Špičnik 590



k.o. Grušena 598



Vir: Potrdilo o namenski rabi 35001-311/2021-1, portal PISO

Veljavnost aktov: Občinski prostorski načrt (MUV 21/2018, 27/2019) v Občini Kungota (PUP)

k.o. Špičnik 590	parc. št. 59/1, 59/2, 60, 61/2 del, 61/3 del, *3	parc. št. 61/3 del, 61/2 del, 58/1, 58/2, 61/3, 61/5, 69, 57, 62/4
Oznaka prostorske enote	OP-01	OP-48
osnovna namenska raba	Območja stavbnih zemljišč	Območja kmetijskih zemljišč
oznaka podrobnejše namenske rabe	A	K1
podrobnejša namenska raba prostora	Površine razpršene poselitve	Najboljša kmetijska zemljišča
Podrobnejša členitev namenske rabe	Površine avtohtone razpršene poselitve	
način urejanja	OPN	OPN

k.o. Grušena 598	parc. št. 110/3, 112/2
Oznaka prostorske enote	OP-01
osnovna namenska raba	Območja kmetijskih zemljišč
oznaka podrobnejše namenske rabe	K1
podrobnejša namenska raba prostora	Najboljša kmetijska zemljišča
način urejanja	OPN

Parcele so v območju varovanj in omejitev, varovalni pas ceste ali gospodarske infrastrukture. Območje je erozijsko- zahtevni zaščitni ukrepi.

Parc. št. 61/1 del, 61/3 del k.o. Špičnik 590: majhna požarna ogroženost gozdov.

Parc. št. 60, 61/1, 61/2, 61/3, 61/5, 62/1 prečka zračni elektrovod

k.o. Špičnik 590, podatki GURS dne 04.11.2021

	parc.	namenska raba	površina	m2
1	57	najboljša kmetijska zemljišča	566	m2
2	58/1	najboljša kmetijska zemljišča	2.525	m2
3	58/2	najboljša kmetijska zemljišča	263	m2
4	59/1	površine razpršene poselitve	299	m2
5	59/2	površine razpršene poselitve	133	m2
6	60	površine razpršene poselitve	565	m2
7	61/1	površine razpršene poselitve	439	m2
8	61/2		1.101	m2
		najboljša kmetijska zemljišča	672	m2
		površine razpršene poselitve	429	m2
9	61/3		15.426	m2
		površine razpršene poselitve	2.931	m2
		najboljša kmetijska zemljišča	12.495	m2
10	61/5	najboljša kmetijska zemljišča	11.490	m2
11	62/1	najboljša kmetijska zemljišča	3.514	m2
12	62/4	najboljša kmetijska zemljišča	2.010	m2
13	69	najboljša kmetijska zemljišča	2.403	m2
14	*3	površine razpršene poselitve	478	m2

k.o. Grušena 598, podatki GURS dne 04.10.2017

	parc.	namenska raba	površina	m2
15	110/3	najboljša kmetijska zemljišča	1.169	m2
16	112/2	najboljša kmetijska zemljišča	4.460	m2

OPIS OKOLJA: Nepremičnine, zemljišča s stavbami leže v obširnem kmetijskem in gozdnem področju severno zahodno od Zgornje Kungote na področju razloženih naselij

Špičnik in Grušena. Redko pozidavo tvorijo kmečka gospodarstva in posamezne stanovanjske stavbe.

OPIS ZEMLJIŠČ: Območje je razgibano, hribovito, južni deli strmih pobočij. Parcele v k.o. Špičnik tvorijo celoto, razen parcele št. 69, ki je od ostalih nekoliko odmaknjena.

Zemljišča, stavbna in kmetijska, v k.o. Špičnik so nepravilnih, razgibanih oblik, različnih površin. Parcela št. 69 je s trajni nasad, vinograd, skoraj trikotne oblike. Stavbna zemljišča so v okolici stanovanjske stavbe na naslovu Špičnik 43, v bližini je hlev, lopa in nedokončana stanovanjska stavba..

Kmetijska zemljišča so na strmem, proti jugu padajočem pobočju. Preči jih peščena pot, po kateri je urejen dostop do obravnavanih nepremičnin in do nepremičnin, ki so v lasti drugih fizičnih oseb, kjer se pot tudi zaključuje. Zemljiško knjižno je stanje te poti neurejeno. Pot, ki je v preteklosti omogočala dostop, je vrisana severneje in je opuščena, zaraščena.

Parceli v k.o. Grušena tudi tvorita celoto, ki se na severu zaključuje z makadamsko potjo, zasekano v pobočje. Zemljišči sta nepravilnih oblik, travnika, ki ju delno prerašča grmičevje. Stikata se z juho zahodno oz. severo vzhodno mejo.

DOSTOP: Do obravnavanega območja vodi ozka asfaltirana cesta, ki povezuje Zgornjo Kungoto in Sv. Jurij, od te pa so urejene poti, ki omogočajo dostop do zemljišč in stavb.

INDIVIDUALNA KOMUNALNA OPREMLJENOST: električna in vodovodna inštalacija.

KOLEKTIVNA KOMUNALNA OPREMLJENOST: elektrika, vodovod, komunikacijske inštalacije. Poti so, ozke, mestoma strme, makadamske in asfaltirane, brez pločnikov, s primerno prometno signalizacijo.

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

5 OPISI IN ANALIZA NEPREMIČNIN k.o. Špičnik 590 in k.o. Grušena 598

Nepremičnine, parcele, ki so predmet te naloge, so zemljišča poljubnih tlorisnih oblik na strmem, proti jugu padajočem pobočju, ki je pretežno urejeno kot travnik, nepremičnine v k.o. Grušena, pa je travnik, ki ga prerašča grmičevja. Okolica stavb je delno posuto, delno travnato dvorišče.

Stanje nepremičnin ob ponovnem ogledu na dan 09. 11. 2021 je glede na stanje z dne 20.08.2019 nespremenjeno.



5.1 Opis stanovanjske stavbe ID št. 136

Stavba je pritlična, po podatkih GURS zgrajena leta 1710, je bila v letu 1960 prizidana na juho vzhodnem delu in je skromen, slabše vzdrževan objekt. Stoji na najvišjem delu vzpetine, na majhnem izravnanem platoju, z dostopom z zahoda. Ob hiši je ozek betoniran tlak dvorišča. Vhod v stavbo je urejen v kasneje prizidanem delu, z juga, v pritličje, ki je v nivoju dvorišča. Vstopimo v vežo, od koder so urejeni vhodi v prostore.

TEMELJI: kamniti in betonski, pasovni

KONSTRUKCIJA: kamnita in opečna gradnja z lesenimi stropi.



STREHA: dvokapnica z lesnim ostrešjem kritina opečna. Kleparski izdelki: pocinkna pločevina. Smer slemena V-Z.

FASADA: ometana, omet je huje poškodovan zaradi vlage.

STAVBNO POHIŠTVO: Okna so lesena, različnih izvedb. Vhodna vrata so lesena, masivna, zasteklena, notranja so lesena, pleskana.

5.2 Opis stavbe ID št. 138, nedokončana stanovanjska stavba



Stavba K + P + M, po podatkih GURS grajena leta 1996, je izdelana do III gradbene faze. Stoji na majhnem izravnanem platoju, zasekanem v pobočje, z dostopom z vzhoda.

TEMELJI: betonski, pasovni

KONSTRUKCIJA: opečna gradnja z armirano betonskimi stropi, kletni zidovi so iz betonskih blokov.

STREHA: dvokapnica z lesnim ostrešjem, smer slemena S-J, odtoki niso nameščeni.

5.3 Opis stavbe ID št. 137, hlev

Stavba K + P, po podatkih GURS grajena leta 1975, je nedokončana opečna stavba z majhnim prizidkom na zahodni strani. Stoji na platoju, zasekanem v pobočje, z južno fasado

tik ob poti. Vhodi so urejeni z juga in severa, z višjega nivoja. Spodnja etaža je hlev, v zgornji je senik.

TEMELJI: betonski, pasovni

KONSTRUKCIJA: opečna gradnja z armirano betonskimi stropi, kletni zidovi, ki so ukopani, so iz betonskih blokov.

STREHA: dvokapnica z lesenim ostrešjem, smer slemena V-Z.

FASADA: ni izdelana.

STAVBNO POHIŠTVO: Okna so betonska. Vhodna vrata so lesena.



5.4 Opis stavbe ID št. 150, lesena lopa



Stavba je lesen, proti zahodu odprt objekt. Stoji ob zavoju dovozne poti. V celoti lesena stavba z dvokapno streho, smer slemena S-J, brez odtokov, služi za shranjevanje kmetijskega orodja in strojev.

5.5 Površine, podatki GURS: z dne 10. 11. 2021, k.o. Špičnik 590:

Stanovanjska stavba ID št. 136 gradnja 1710	površina	m2
Površina zemljišča pod stavbo (ocenjena)	*76	m2
Del stavbe 1, stanovanje v pritličju		
Uporabna površina	54,80	m2
Površina	69,50	m2
Nestanovanjska stavba ID št. 137 gradnja 1975	površina	m2
Površina zemljišča pod stavbo (ocenjena)	*8	m2
Del stavbe 1, stanovanje v pritličju		
Uporabna površina	120,00	m2
Površina	120,00	m2
Stanovanjska stavba ID št. 138 gradnja 1996, nedokončana	površina	m2
Površina zemljišča pod stavbo (ocenjena)	*148	m2
Del stavbe 1		
Površina	200,00	m2
Nedokončan prostor	200,00	m2

Nestanovanjska stavba ID št. 150 gradnja 2011	površina	m2
Površina zemljišča pod stavbo (ocenjena)	75	
Del stavbe 1, prostor za spravilo pridelka		
Uporabna površina	70,00	m2
Površina	70,00	m2

Po podatkih GURS stoje stavbe na parcelah št. 3 in 61/3, kar ni skladno s stanjem ob ogledu in ne z grafičnimi podatki GURS. Stanje ob ogledu:

Stavba ID št. 136 stoji na parceli št. *3

Stavba ID št. 138 stoji na parceli št. 61/3

Stavba, ID št. 137 sega na parcele št. 61/3, 59/2, 60 in 61/2

Stavba ID št. 150 stoji na parceli št. 61/3

Pot LC 195951, ki se konča zahodno, pri sosednji kmetiji, se vije po parcelah št. 61/3, 59/1 in 57.

6 OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNINE

6.1 NAČINI OCENJEVANJA NEPREMIČNIN

Nepremičnine ocenjujemo, kot da so brez bremen ali drugih omejitvenih pogojev. Glede na namen cennitve upoštevamo posebni omejitveni pogoji. Po določenih MSOV 2017 uporabljamo tri glavne načine ocenjevanja, ki temeljijo na ekonomskih načelih ravnesja 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 rezervno 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:

- 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;
- sredstvo neposredno ne ustvarja dohodka in zaradi enkratne vrste sredstva uporaba na donosu zasnovanega načina ali načina tržnih primerjav ni izvedljiva; in/ali
- podlaga vrednosti, ki se uporablja, je v bistvu zasnovana na nadomestitvenih stroških, kot je na primer nadomestitvena nabavna vrednost.
- 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 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:

- metoda nadomestitvene vrednosti nakazuje vrednost z izračunavanjem stroškov podobnega sredstva, ki ponuja enakovredno koristnost;
- metoda reprodukcijske nabavne vrednosti nakazuje vrednost z izračunavanjem stroškov za ponovno ustvarjanje replike sredstva;
- 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 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**, namembnost zemljišča. 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 objekta ali na hektar zemljišča,
- b) cena na sobo, sedež v restavraciji, posteljo v hotelu
- 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: Za stavbe in zemljišča izberem enoto primerjave in ocenjevanja m².

Ugotovitev, izbran način ocenjevanja: Obravnavane nepremičnine leže v hribovitem, pretežno kmetijskem okolju, kjer ni veliko prometa z nepremičninami. Obravnavane nepremičnine so stavbna zemljišča s stavbami in kmetijska zemljišča. V širši okolici prevladujejo trajni nasadi, vinogradi, na ožjem obravnavanem območju so kmetijska zemljišča predvsem travniki. Za stavbe, ki jih je potrebno oceniti, ne najdem podatkov o prodajah, ki bi bile obravnavanim primerljive in bi jih lahko uporabili za način tržnih primerjav. Za kmetijska zemljišča, tudi za trajne nasade, v širši okolici so podatki o transakcijah nezanesljivi, prodajne cene močno nihajo in ne odražajo dejanskega stanja. Opredelim se, v skladu z MSOV, za način ocenjevanja:

- za stavbe s stavbnimi zemljišči uporabim nabavno vrednostni način ocenjevanja, ki vsebuje način tržnih primerjav za oceno vrednosti stavbnega zemljišča.
- zemljišča ocenim po načinu tržnih primerjav

6.3 STAVBE S STAVBNIM ZEMLJIŠČEM, nabavno vrednostni način

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

Definicija: reprodukcijski stroški so tekoči stroški gradnje enakega objekta, zgrajenega z enakimi materiali in tehnologijo, z enakim načrtovanjem.

Vrednost nadomestitvenega objekta (reprodukcijska vrednost): osnova je ocenitev stroškov po enoti za reprodukcijo objekta.

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.

V evidencah transakcij nepremičnin (Trgoskop in Cenilec) so podatki o transakcijah z zemljišči v širši okolici obravnavane nepremičnine. Ob upoštevanju razmer na trgu in stanja ob ogledu uporabim za obravnavano nepremičnino, zemljišče, način tržnih primerjav.

6.4 VREDNOST IZBOLJŠAV (OBJEKTOV)

6.4.1 Stanovanjska stavba ID št. stavbe 136 gradnja 1710 - 1960, površina 69,50 m²

Upoštevam stanje elementov: fizično zastarevanje, glede na stanje ob ogledu. Upoštevam, da je bila stavba v letu 1960 v celoti prenovljena in prizidana.

Upoštevam površino stavbe po podatkih GURSa, ki jo potrди navzoči ob ogledu. Upoštevam podatke gradbenega portala PEG- online in lastnega arhiva, vrednost GOI, na enoto neto tlorisne površine za leto 2021: pritlična stanovanjska stavba osnovnega standarda s poševno streho.

Nadomestitveni stroški

nadomestitveni stroški, m ² neto tlorisne površine		NS	KE, kratkotrajni, neodpravljeni	DE, dolgotrajni, neodpravljeni
stroški gradnje na m ²	delež	EUR/m ²	EUR/m ²	EUR/m ²
A. GRADBENA DELA	43%	352,6		
1. zemeljska dela	4%	32,8		32,8
2. betonska dela	12%	98,4		98,4
3. zidarska dela	7%	57,4		57,4
4. tesarska dela	9%	73,8		73,8
5. krovna dela	3%	24,6	24,6	
6. kanalizacija	5%	41		41
7. fasaderska dela	3%	24,6		24,6

B	OBRTNIŠKA DELA	32%	262,4		
1.	kleparska dela	2%	16,4	16,4	
2.	ključavničarska dela	2%	16,4	16,4	
3.	mizarska dela	9%	73,8	73,8	
4.	keramičarska dela	7%	57,4	57,4	
5.	tlakarska dela	9%	73,8	73,8	
6.	slikopleskarska dela	3%	24,6	24,6	
C.	INSTALACIJE	13%	106,6		
1.	vodovod, kanalizacija	3%	24,6	24,6	
2.	ogrevanje	6%	49,2	49,2	
3.	Elektroinstalacije	4%	32,8	32,8	
D.	INVESTITORSKI STROŠKI	12%	98,4		98,4
	SKUPAJ	100%	820	393,60	426,40

I. Fizično poslabšanje

		kratkotrajni	dolgotrajni	DS	DK	OO	OVKE	OVNDE
		EUR/m2	EUR/m2	let	let	%	EUR/m2	EUR/m2
A.	GRADBENA DELA							
1.	zemeljska dela		32,8	65	90	- 0,72		- 23,69
2.	betonska dela		98,4	65	90	- 0,72		- 71,07
3.	zidarska dela		57,4	65	90	- 0,72		- 41,46
4.	tesarska dela		73,8	65	90	- 0,72		- 53,30
5.	krovska dela	24,6		28	40	- 0,70	- 17,22	
6.	kanalizacija		41	30	50	- 0,60		- 24,60
7.	fasaderska dela		24,6	50	50	- 1,00		- 24,60
B	OBRTNIŠKA DELA							
1.	kleparska dela	16,4		28	40	- 0,70	- 11,48	
2.	ključavničarska dela	16,4		28	40	- 0,70	- 11,48	
3.	mizarska dela	73,8		28	30	- 0,93	- 68,88	
4.	keramičarska dela	57,4		30	40	- 0,75	- 43,05	
5.	tlakarska dela	73,8		30	40	- 0,75	- 55,35	
6.	slikopleskarska dela	24,6		8	10	- 0,80	- 19,68	
C.	INSTALACIJE							
1.	vodovod kanalizacija	24,6		30	40	- 0,75	- 18,45	
2.	ogrevanje	49,2		30	40	- 0,75	- 36,90	
3.	elektroinstalacije	32,8		30	40	- 0,75	- 24,60	
D.	INVEST. STROŠKI		98,4	65	80	- 0,81	- 307,09	- 79,95
	SKUPAJ	393,60	426,40				- 307,09	- 318,66

I.	Fizično poslabšanje, izračun	Vrednost, EUR/m2	površina*, m2	Vrednost, EUR
	Nadomestitveni stroški nove primerljive stavbe	820,00	69,50	56.990,00
a.	KE-OVKE	- 307,09	69,50	- 21.342,76
b.	DE-OVNDE	- 318,66	69,50	- 22.146,87
I.	Vrednost s fizičnim poslabšanjem,			13.500,38

6.4.2 Nedokončana stanovanjska stavba na parceli št. 61/3, ID št. stavbe 138 gradnja 1996, površina 200,00 m²

Upoštevam stanje elementov: fizično zastarevanje, glede na stanje ob ogledu. Upoštevam, da stoji stavba v stanju ob ogledu že dvajset let, nedokončani elementi so izpostavljeni vremenskim vplivom.

Upoštevam površino stavbe po podatkih GURSa, ki jo potrdi navzoči ob ogledu. Upoštevam stanovanjski objekt, kot samostojno stavbo s poševno streho, srednji cenovni razred. Nadomestitveni, reprodukcijski stroški primerljivega objekta, izhodišče: Enodružinska stanovanjska hiša s poševno streho K + P + M 150 m² stanovanjske površine, srednji cenovni razred. Zahtevnost objekta: III

nadomestitveni stroški, m ² neto tlorisne površine		NS	KE, kratkotrajni, neodpravljeni	DE, dolgotrajni, neodpravljeni
stroški gradnje na m ²	delež	EUR/m ²	EUR/m ²	EUR/m ²
A. GRADBENA DELA	43%	434,3		
1. zemeljska dela	4%	40,4		40,4
2. betonska dela	12%	121,2		121,2
3. zidarska dela 30%	7%	70,7		70,7
4. tesarska dela	9%	90,9		90,9
5. krovna dela	3%	30,3	30,3	
6. kanalizacija	5%	50,5		50,5
7. fasaderska dela	3%	30,3		30,3
B. OBRTNIŠKA DELA	32%	323,2		
1. kleparska dela	2%	20,2	20,2	
2. ključavničarska dela	2%	20,2	20,2	
3. mizarska dela	9%	90,9	90,9	
4. keramičarska dela	7%	70,7	70,7	
5. tlakarska dela	9%	90,9	90,9	
6. slikopleskarska dela	3%	30,3	30,3	
C. INSTALACIJE	13%	131,3		
1. vodovod, kanalizacija	3%	30,3	30,3	
2. ogrevanje	6%	60,6	60,6	
3. Elektroinstalacije	4%	40,4	40,4	
D. INVESTITORSKI STROŠKI	12%	121,2		121,2
SKUPAJ	100%	1010	484,80	525,20
Izvedena dela	48%		4%	44%

Legenda:	dejanska starost
KE	kratkotrajni elementi, neodpravljeni
DE	dolgotrajni elementi, neodpravljeni
DS	dejanska starost 25 LET
DK	doba koristnosti 80 LET
OO	odpisanost 32%
OVNKE	odpisana vrednost neodpravljenih kratkotrajnih elementov
OVNDE	odpisana vrednost neodpravljenih dolgotrajnih elementov

I.	Fizično poslabšanje, izračun	Vrednost, EUR/m2	površina*, m2	Vrednost, EUR
	Nadomestitveni stroški nove primerljive stavbe	1010,00	200,00	
I.	Vrednost izvedenih del 48%	484,80	200,00	96.960,00
	Fizično poslabšanje 32%	-32%	200,00	-31.0127,20
	Vrednost s fizičnim poslabšanjem	-32%	200,00	65.932,80

6.4.3 Nestanovanjska stavba ID št. stavbe 137, hlev, gradnja 1975, površina 200,00 m2

Upoštevam stanje elementov: fizično zastarevanje, glede na stanje ob ogledu. Upoštevam, da stoji stavba v stanju ob ogledu že štirideset let, nedokončani elementi so izpostavljeni vremenskim vplivom. Podatke o površini po GURS potrди navzoči ob ogledu.

Upoštevam podatke gradbenega portala PEG- online in lastnega arhiva, vrednost GOI, na enoto neto tlorisne površine za leto 2021, za masivni objekt, kot samostojecho stavbo s poševno streho, nižji cenovni razred. Nadomestitveni, reprodukcijski stroški primerljivega objekta:

	vrsta dela		Delež %	DE + KK	OO	OVN
A.	Gradbena	dela	66	303,6	-0,70	-227,7
1.	zemeljska	dela	8	36,8	-0,70	-27,6
2.	betonska	dela	8	36,8	-0,70	-27,6
4.	tesarska	dela	28	128,8	-0,70	-96,6
5.	krovska	dela	22	101,2	-0,70	-75,9
B.	Obrtniška	dela	22	101,2	-0,70	-75,9
1.	kleparska	dela	8	36,8	-0,70	-27,6
5.	tlakarska	dela	14	64,4	-0,70	-48,3
D.	Investitorski	stroški	12	55,2	-0,70	-41,4
	Skupaj		100	460		-322,00

I.	Fizično poslabšanje, izračun	Vrednost, EUR/m2	površina*, m2	Vrednost, EUR
	Nadomestitveni stroški nove primerljive stavbe	460,00	200	92.000,00
b.	OO	-322,00	200	64.400,00
I.	Vrednost s fizičnim poslabšanjem	138,00		27.600,00

DS	dejanska starost 46 leti
DK	doba koristnosti 60 let
OO	odstotek odpisanosti 70 %

6.4.4 Nestanovanjska stavba ID št. stavbe 150, lopa, gradnja 2011, površina 70,00 m2

Upoštevam fizično stanje novejšega objekta in površine stavba po podatkih GURS, ki jih potrди navzoči ob ogledu.

Upoštevam podatke gradbenega portala PEG- online in lastnega arhiva, vrednost GOI, na enoto neto tlorisne površine za leto 2016, za leseni objekt, kot samostojecho stavbo s poševno streho, srednji cenovni razred. Nadomestitveni, reprodukcijski stroški primerljivega objekta:

	vrsta dela		Delež %	DE + KK	OO	OVN
A.	Gradbena	dela	66	211,20	-0,2	- 42,24
1.	zemeljska	dela	8	25,60	-0,2	- 5,12
2.	betonska	dela	8	25,60	-0,2	- 5,12
4.	tesarska	dela	28	89,60	-0,2	- 17,92
5.	krovska	dela	22	70,40	-0,2	- 14,08
B.	Obrtniška	dela	22	70,40	-0,2	- 14,08
1.	kleparska	dela	8	25,60	-0,2	- 5,12
5.	tlakarska	dela	14	44,80	-0,2	- 8,96
D.	Investitorski	stroški	12	38,40	-0,2	- 7,68
	Skupaj		100	320,00		- 64,00

I.	Fizično poslabšanje, izračun	Vrednost, EUR/m2	površina*, m2	Vrednost, EUR
	Nadomestitveni stroški nove primerljive stavbe	320,00	70	22.400,00
b.	OO	64,00	70	4.480,00
I.	Vrednost s fizičnim poslabšanjem, lopa	256,00	70	20.160,00
	Vrednost v času ocenjevanja, 01.09.2019	Indeks 106,58		17.920,00

DS	dejanska starost	10 let
DK	doba koristnosti	60 let
OO	odstotek odpisanosti	20 %

6.4.5 Ostala zastaranja:

II. Funkcionalno zastaranje: ocenim da pri obravnavanih objektih ni funkcionalnega zastaranja

III. Ekonomsko zastaranje: imetnika dosmrtno brezplačne služnosti, ki bi vpliva na vrednost stanovanjske stavbe, sta pokojna, prilagoditev ni potrebna.

6.4.6 OCENJENA VREDNOST STAVB

Ocenjene vrednosti pripišem parcelam po stanju ob ogledu. Pri stavbi ID št. 137 zanemarim manjše površine, s katerimi tloris stavbe sega v sosednje parcele.

k.o.Špičnik, 590:

zap.	parc. št.	ID stavbe	vrednost stavb, EUR
14	*3	136, stanovanjska stavba	13.500,38
9	61/3	138, nedokončana stavba	65.932,80
9	61/3	137, hlev	27.600,00
9	61/3	150, lopa	17.920,00
		Skupaj stavbe	124.953,18

6.5 VREDNOST ZEMLJIŠČ, stavbna in kmetijska zemljišča, 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

V evidenci opravljenih transakcij so podatkov o opravljenih prodajah nepremičnin, zemljišč v območju stavbnih površin in v območju kmetijskih zemljišč, na primerljivih lokacijah v na območju bližnjih katastrskih občin v Občini Kungota.

6.5.1 Stavbna zemljišča

Zemljišča, ki jih ocenjujem so v območju razpršene poselitve na robu razpršenega, slabo prepoznavnega in slabo dostopnega naselja.

Pregledam podatke o prodanih parcelah za gradnjo v občini Kungota, v isti in sosednjih katastrskih občinah, v razgibanih, slabo prepoznavnih področjih. V evidenci trgovskop in cenilec so zavedene prodaje stavbnih zemljišč, dosežene cene v prodajah med nevezanimi osebami so različne. V evidencah ni točna razmejitev med kmetijskimi in stavbnimi zemljišči, ker se po podatkih prepletata dejanska in namenska raba zemljišč. Prodajne cene razvrstim v dva sklopa: od 1 do 12 EUR/m² in od 30 EUR/m² do 65 EUR/m², nad tega razredoma ni odstopanj. Višje prodajne cene so dosegala zemljišča za gradnjo stavb v večjih naseljih, na obrobjih trajnih nasadov, vinogradov, kjer v zadnjih letih poteka razvoj zemljišč za gradnjo. Večja zemljišča so bila razparcelirana in nato prodana za gradnjo individualnih stavb. V tem območju je število prodaj dokaj majhno, število prodaj je v prejšnjih letih upadalo, promet s stavbnimi zemljišči se je zmanjšal.

Po preverjanju rabe in drugih podatkov izberem za primerjavo tiste transakcije, za katere po preverjanju predpostavljam, so podatki verodostojni. Vsa za primerjavo izbrana zemljišča so v področjih z dostopom z javnih površin, z namembnostjo: stavbna zemljišča za gradnjo, v razgibanih območjih. Predmet prodaje so bila zemljišča do celote, prodaje so bile izvršene v pogojih prostega trga.

Med izvršenimi prodajami zemljišč izberem štiri prodaje zemljišč, ki so ocenjevanemu podobna v kar največ lastnostih. Za razlike med ocenjevanim zemljiščem in prodanimi zemljišči izvedem prilagoditve.

Prodana zemljišča (tržne primerjave) so na primerljivih lokacijah, s podobno komunalno opremljenostjo. Prodaje so bile izvršene po letu 2019. Predmet prodaje so bila zemljišča do celote, prodaje so bile izvršene v pogojih prostega trga. Po namenski rabi so zemljišča primerna za gradnjo s kmetijskimi in stanovanjskimi stavbami.

Prilagoditve: Nepremičnine so izbrane glede na podobnost z ocenjevanimi nepremičninami glede rabe, lokacije, komunalne opremljenosti značilnosti območja in dostopa. Prilagoditev ni potrebna.

Čas prodaje: Za analizo izbrane transakcije so bile opravljene v času po letu 2019, prilagoditev ni potrebna.

Tabela primerjav, * vir podatkov: portal Cenilec

Št. prodaje	1	2	3	4
Lokacija, k.o.	Slatinski dol 591	Pesnica 600	Mali Rošpoh 620	Pesnica 600
Lokacija, št. parcele	46/16	713/9	1647/5	220/3
Datum prodaje	30.8.2021	5.8.2021	2.7.2020	20.8.2021
ID posla	558074	554818	502064	577314
Površina zemljišča, m2	1.394	875	880	729
Dostop	urejen	urejen	urejen	urejen
Raba	razpršena posel.	razpršena posel.	razpršena posel.	razpršena posel.
Pogodbena cena, EUR	15.000	8.750	10.000	1.035
Pogodbena cena, EUR/m2	10,76	10,00	11,36	1,01
ELEM. PRIMERJAVE				
Lokacija	Podobno	Podobno	Podobno	Podobno
Raba	Podobno	Podobno	Podobno	Podobno
Dostop	Podobno	Podobno	Podobno	Podobno
Velikost/uporabnost	Podobno	Podobno	Podobno	Podobno
Prilagojena vrednost, EUR/m2	10,76	10,00	11,36	1,01
Uteži	25%	25%	40%	10%
Vpliv uteži	2,69	2,50	4,54	0,10

Indikacijska utežena vrednost **9,84 EUR/m2**

Dodatne prilagoditve:

Zaradi razgibanih oblik parcel upoštevam dodatne prilagoditve:

parc. št. 59/1: po obliki ni primerna za samostojno pozidavo. Po parceli teče del poti z neurejenim statusom. Prilagoditev opravim s faktorjem 0,75, ki pokriva stroške parcelacije, ureditve zk podatkov in velikost parcele. (vrednost **2,46 EUR/m2**)

Parcele št. 59/2, 60,*3 in stavbni del parcele 61/2 upoštevam kot celoto, brez prilagoditev.

Parcela št. 61/3 je v delu, opredeljenem kot stavbno zemljišče, presekana s potjo z neurejenim statusom. Prilagoditev opravim s faktorjem 0,50, ki pokriva stroške parcelacije, ureditve zk podatkov in razgibano obliko novo nastalih parcel. (vrednost **4,92 EUR/m2**)

6.5.2 Kmetijska zemljišča

V k.o. Špičnik v obdobju zadnjih treh let ni bilo opravljenih prodaj, ki bi bile zavedene v javne evidence. Upoštevam prodaje kmetijskih zemljišč na območju Občine Kungota v razgibanih območjih. Pregledam podatke o transakcijah primerljivih zemljišč na razgibanih območjih v sosednjih katastrskih občinah. Cene se gibljejo od 0,50 do 1 EUR/m2, razen na lokacijah v ravnini in blizu poselitev.

Tabela primerjav, * vir podatkov: portal Cenilec

Št. prodaje	1	2	3	4
Lokacija, k.o.	Plintovec 595	Podigrac 586	Cilinga 587	Plintovec 595
Lokacija, št. parcele	489	105, 106, 107	95/1	313
Datum prodaje	8.7.2021	21.7.2020	11.6.2021	21.7.2020
ID posla	553136	506007	4.522	1.000
Površina zemljišča, m2	4.686	8.392	4.533	1.814
Dostop	urejen	urejen	urejen	urejen
Raba	Kmetijsko z. K1	Kmetijsko z. K2	Kmetijsko z. K2	Kmetijsko z. K1
Boniteta	44	15,70,19	43	35
Pogodbena cena, EUR	4.000	5.200	4.522	1.000
Pogodbena cena, EUR/m2	0,85	0,62	1,00	0,55
ELEM. PRIMERJAVE				
Lokacija	Podobno	Podobno	Podobno	Podobno
Raba	Podobno	Podobno	Podobno	Podobno
Dostop	Podobno	Podobno	Podobno	Podobno
Velikost/uporabnost	Primerljivo	Primerljivo	Primerljivo	Primerljivo
Prilagojena vrednost, EUR/m2	0,85	0,62	1,00	0,55
Uteži	25%	25%	25%	25%
Vpliv uteži	0,21	0,16	0,25	0,14

Indikacijska utežena vrednost **0,76 EUR/m2**

Za parcelo k.o. Grušena 598 št. 112/2 izpeljem prilagoditev s 30% povečano vrednostjo (trajni nasadi), ali 0,99 EUR/m2.

6.5.3 OCENJENA VREDNOST ZEMLJIŠČ

Indikativna vrednost zemljišč k.o. Špičnik 590

	parc.	namenska raba	površina m2	EUR/m2	EUR, celota
1	57	najboljša kmetijska zemljišča	566	0,76	430,16
2	58/1	najboljša kmetijska zemljišča	2.525	0,76	1.919,00
3	58/2	najboljša kmetijska zemljišča	263	0,76	199,88
4	59/1	površine razpršene poselitve	299	2,46	735,54
5	59/2	površine razpršene poselitve	133	9,84	1.308,72
6	60	površine razpršene poselitve	565	9,84	5.559,60
7	61/1	površine razpršene poselitve	439	9,84	4.319,76
8	61/2		1.101		-
		najboljša kmetijska zemljišča	672	0,76	510,72
		površine razpršene poselitve	429	9,84	4.221,36
9	61/3		15.426		-
		površine razpršene poselitve	2.931	4,92	14.420,52
		najboljša kmetijska zemljišča	12.495	0,76	9.496,20
10	61/5	najboljša kmetijska zemljišča	11.490	0,76	8.732,40
11	62/1	najboljša kmetijska zemljišča	3.514	0,76	2.670,64
12	62/4	najboljša kmetijska zemljišča	2.010	0,76	1.527,60
13	69	najboljša kmetijska zemljišča	2.403	0,76	1.826,28
14	*3	površine razpršene poselitve	478	9,84	4.703,52
					62.581,90

Indikativna vrednost nepremičnin k.o. Grušena 598

	parc.	namenska raba	površina m2	EUR/m2	EUR, celota
15	110/3	najboljša kmetijska zemljišča	1.169	0,76	888,44
16	112/2	najboljša kmetijska zemljišča	4.460	0,99	4.415,40
					5.303,84

6.6 OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNIN: končna ocena vrednosti

Analize v poročilu so podprte s tržnimi podatki, del ocen pa je tudi subjektiven. Uporabljen je nabavno vrednostni način z načinom tržnih primerjav za oceno vrednosti stavbnih zemljišč s stavbami in dohodkovni način za kmetijska zemljišča.

Načini so primerni za nepremičnine, ki jih je mogoče prodati kot celoto ali po delih, če obstajajo dokazi s trga, ki podpirajo sestavine, vključene v analizo. Obravnavane nepremičnine so v lasti fizične osebe.

Indikativna vrednost nepremičnin k.o. Špičnik 590

	parc.	namenska raba	površina m2	EUR/m2	EUR, celota
1	57	najboljša kmetijska zemljišča	566	0,76	430,16
2	58/1	najboljša kmetijska zemljišča	2.525	0,76	1.919,00
3	58/2	najboljša kmetijska zemljišča	263	0,76	199,88
4	59/1	površine razpršene poselitve	299	2,46	735,54
5	59/2	površine razpršene poselitve	133	9,84	1.308,72
6	60	površine razpršene poselitve	565	9,84	5.559,60
7	61/1	površine razpršene poselitve	439	9,84	4.319,76
8	61/2	skupaj	1.101		4.732,08
		najboljša kmetijska zemljišča	672	0,76	510,72
		površine razpršene poselitve	429	9,84	4.221,36
9	61/3	skupaj	15.426		135.369,52
		površine razpršene poselitve	2.931	4,92	14.420,52
		najboljša kmetijska zemljišča	12.495	0,76	9.496,20
		stavbe			111.452,80
10	61/5	najboljša kmetijska zemljišča	11.490	0,76	8.732,40
11	62/1	najboljša kmetijska zemljišča	3.514	0,76	2.670,64
12	62/4	najboljša kmetijska zemljišča	2.010	0,76	1.527,60
13	69	najboljša kmetijska zemljišča	2.403	0,76	1.826,28
14	*3	skupaj			18.203,90
		površine razpršene poselitve	478	9,84	4.703,52
		stavba			13.500,38
		SKUPAJ 1-14			187.535,08

Indikativna vrednost nepremičnin k.o. Grušena 598

	parc.	namenska raba	površina m2	EUR/m2	EUR, celota
15	110/3	najboljša kmetijska zemljišča	1.169	0,76	888,44
16	112/2	najboljša kmetijska zemljišča	4.460	0,99	4.415,40
		SKUPAJ 15-16			5.303,84

7. ZAKLJUČEK

Oceno vrednosti pravic na nepremičninah vpisanih v zemljiški knjigi pri k.o. Špičnik 590 in k.o. Grušena 598, na zemljiščih in stavbah na naslovu Špičnik 43, 2201 Zgornja Kungota,

zaključim z upoštevanjem rezultatov nabavno vrednostnega načina in po načinu tržnih primerjav za zemljišča in znaša:

Ocenjena vrednost nepremičnin v k.o. Špičnik 590

	parc.	površina m2	ocenjena vrednost EUR
1	57	566	430,16
2	58/1	2.525	1.919,00
3	58/2	263	199,88
4	59/1	299	735,54
5	59/2	133	1.308,72
6	60	565	5.559,60
7	61/1	439	4.319,76
8	61/2	1.101	4.732,08
9	61/3	15.426	135.369,52
10	61/5	11.490	8.732,40
11	62/1	3.514	2.670,64
12	62/4	2.010	1.527,60
13	69	2.403	1.826,28
14	*3	478	18.203,90
	SKUPAJ		187.535,08

Ocenjena vrednost nepremičnin v k.o. Grušena 598

	parc.	površina m2	ocenjena vrednost EUR
15	110/3	1.169	888,44
16	112/2	4.460	4.415,40
	SKUPAJ		5.303,84

Skupna ocenjena vrednost nepremičnin: 192.838,92 EUR

Nepremičnine lahko prodajamo kot celoto ali v sklopih. Prodaja po posameznih parcelah v v k.o. Špičnik 590 in k.o. Grušena 598 je možna, razen parcel št. *3, 61/3, 61/2, 60, 59/2, 59/1 v k.o. Špičnik 590, ki tvorijo celoto z obstoječo pozidavo.

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.

Ob ocenjevanju nepremičnine so bili upoštevani podatki iz zemljiške knjige, podatki katastra stavb in zemljišč in stanje ob ogledu, ki ga je bilo mogoče opraviti le z zunanje strani stavb. Cenitev je bila pripravljena na osnovi dejanskih tržnih razmer in dogodkov. Upoštevani so MSOV.

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 moj 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

Lokacija: okolica stavbe Špičnik 43, 2201 Zgornja Kungota

k.o. Špičnik 590

	parc.	dejanska raba <i>namenska raba</i>	urejenost	površina	m2	ID
1	57	kmetijsko zemljišče	ne	566	m2	5018052
	bon 40	<i>najboljša kmetijska zemljišča</i>		100	%	
2	58/1	kmetijsko zemljišče	ne	2.525	m2	1658907
	bon 40	<i>najboljša kmetijska zemljišča</i>		100	%	
3	58/2	kmetijsko zemljišče	ne	263	m2	5018053
	bon 44	<i>najboljša kmetijska zemljišča</i>		100	%	
4	59/1	kmetijsko zemljišče	ne	299	m2	3002584
	bon 40	<i>površine razpršene poselitve</i>		100	%	
5	59/2	kmetijsko zemljišče	ne	133	m2	4346456
	bon 44	<i>površine razpršene poselitve</i>		100	%	
6	60	kmetijsko zemljišče	ne	565	m2	2835001
		<i>površine razpršene poselitve</i>		100	%	
7	61/1	kmetijsko zemljišče	ne	439	m2	3675145
	bon 43	<i>površine razpršene poselitve</i>		100	%	
8	61/2	kmetijsko zemljišče	ne	1.101	m2	651515
	bon 52	<i>najboljša kmetijska zemljišča</i>		61	%	
		<i>površine razpršene poselitve</i>		39	%	
9	61/3		ne	15.426	m2	4179208
	bon 43	kmetijsko zemljišče		13.930	m2	
		pozidano zemljišče		1.496	m2	
		<i>površine razpršene poselitve</i>		19	%	
		<i>najboljša kmetijska zemljišča</i>		81	%	
10	61/5		ne	11.490	m2	5353487
	bon 45	kmetijsko zemljišče		10.789	m2	
		pozidano zemljišče			m2	
		<i>najboljša kmetijska zemljišča</i>		100	%	
11	62/1		ne	3.514	m2	4514124
		kmetijsko zemljišče		3.233	m2	
		gozdno zemljišče		281	m2	
		<i>najboljša kmetijska zemljišča</i>		100	%	
12	62/4	kmetijsko zemljišče	ne	2.010	m2	3002585
	bon 50	<i>najboljša kmetijska zemljišča</i>		100	%	
13	69	vinograd	ne	2.403	m2	819274
	bon 41	<i>najboljša kmetijska zemljišča</i>		100	%	
14	*3		ne	478	m2	3338667
	bon 7	kmetijsko zemljišče		328	m2	
		pozidano zemljišče		150	m2	
		<i>površine razpršene poselitve</i>		100%	m2	

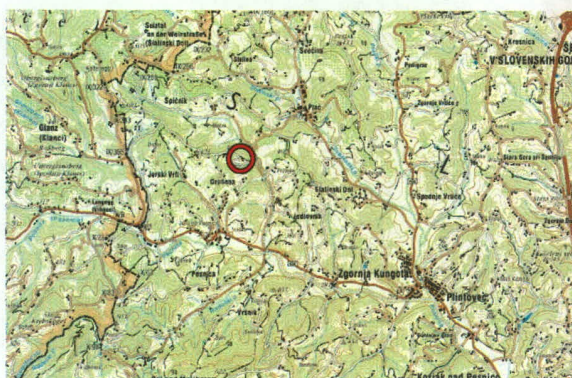
k.o. Grušena 598:

	parc.	dejanska raba <i>namenska raba</i>	urejenost	površina	m2	ID
15	110/3	kmetijsko zemljišče	ne	1.169	m2	977384
	bon 37	<i>najboljša kmetijska zemljišča</i>		100	%	
16	112/2		ne	4.460	m2	1145348
	bon 60	kmetijsko zemljišče		4.344	m2	
		pozidano zemljišče		116	m2	
		<i>najboljša kmetijska zemljišča</i>		100	%	

okolica stavbe Špičnik 43



k.o. Grušena 598



Katastrska občina 590 številka stavbe 136

NASLOV STAVBE		Špičnik 43
KATASTRSKA OBČINA	ŠTEVILKA PARCELE	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)
590 ŠPIČNIK	61/3	*76
ŠTEVILO ETAŽ	1	
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	1	
VIŠINA STAVBE (M)	6,2	
LETO IZGRADNJE STAVBE	1710	
ŠTEVILO STANOVANJ	1	
TIP STAVBE	1 - samostoječa	
LETO OBNOVE STREHE	1960	
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	3 - kamen	
VRSTA OGREVANJA	3 - drugo ogrevanje	
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE	Da	

Katastrska občina 590 številka stavbe 137

KATASTRSKA OBČINA	ŠTEVILKA PARCELE	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)
590 ŠPIČNIK	61/3	*8
ŠTEVILO ETAŽ	1	
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	1	
VIŠINA STAVBE (M)	4,1	

LETO IZGRADNJE STAVBE	1975
TIP STAVBE	1 - samostoječa
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	1 - opeka
VRSTA OGREVANJA	4 - ni ogrevanja
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE	Da
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE	Da

Katastrska občina 590 številka stavbe 138

KATASTRSKA OBČINA	ŠTEVILKA PARCELE	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)
590 ŠPIČNIK	61/3	*148
ŠTEVILO ETAŽ		2
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE		2
VIŠINA STAVBE (M)		7,5
LETO IZGRADNJE STAVBE		1996
ŠTEVILO STANOVANJ		1
TIP STAVBE		1 - samostoječa
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE		1 - opeka
VRSTA OGREVANJA		4 - ni ogrevanja
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE		Da

Katastrska občina 590 številka stavbe 138 številka dela stavbe 1

DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Nedokončano stanovanje v stavbi z enim ali dvema stanovanjema
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	0,0
POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	200,0
ŠTEVILKA ETAŽE	2
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	2 - pritličje

Seznam dodatnih prostorov

nedokončan prostor	200,00
--------------------	--------

Katastrska občina 590 številka stavbe 150

KATASTRSKA OBČINA	ŠTEVILKA PARCELE	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)
590 ŠPIČNIK	*3	75
ŠTEVILO ETAŽ		1
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE		1
LETO IZGRADNJE STAVBE		2011
TIP STAVBE		1 - samostoječa
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE		4 - les

Katastrska občina 590 številka stavbe 150 številka dela stavbe 1

DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Prostor za spravilo pridelka
NOVA DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Del stavbe za spravilo pridelka
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	70,0
POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	70,0

Seznam dodatnih prostorov

kmetijski prostor	70,00
-------------------	-------