

OCENA TRŽNE VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINI

*//IZVRŠILNA ZADEVA I 161/2022, OKRAJNO SODIŠČE V ŠMARJU PRI JELŠAH/
STANOVANJSKA HIŠA S PRIPADAJOČIM STAVBNIM ZEMLJIŠČEM na PARC. ŠTEV. 20/3, 23 in *265, K.O.
1199 KRISTAN VRH
/ID ZNAK **parcela** 1199 20/3, **parcela** 1199 23; **parcela** 1199 *265/*



1.0. SPLOŠNI PODATKI

1.1. PREDMET CENITVE: STANOVANJSKA HIŠA S PRIPADAJOČIM STAVBNIM
ZEMLJIŠČEM na PARC. ŠTEV. 20/3, 23 in *265, K.O.
1199 KRISTAN VRH /ID ZNAK **parcela** 1199 20/3,
parcela 1199 23; **parcela** 1199 *265/

1.2. NAROČNIK CENITVE: OKRAJNO SODIŠČE ŠMARJU PRI JELŠAH

1.3. NAMEN CENITVE: OCENA TRŽNE VREDNOSTI NAVEDENIH
NEPREMIČNIN PO SKLEPU OKRAJNEGA SODIŠČA V
ŠMARJU PRI JELŠAH v IZVRŠILNI ZADEVI I 161/2022 z
dne 16/08-2024, upnika: REPUBLIKA SLOVENIJA, matična
štev. 5854814000, davčna štev. 17659957, Gregorčičeva
ulica 20, LJUBLJANA, ki jo zastopa Državno odvetništvo
Slovenije, Šubičeva ulica 2, LJUBLJANA proti dolžniku:
Robi ŠOŠTAR m EMŠO; 100297500484, Kristan Vrh 55A,
PODPLAT v lasti dolžnika do 1/2

1.4. LASTNIKA NEPREMIČNIN: Robi ŠOŠTAR do 1/2
Kristan Vrh 55A, 3241 PODLAT
Pavla ŠOŠTAR do 1/2
Kristan Vrh 55A, 3241 PODLAT

1.5. OGLED NEPREMIČNINE: 23/09-2024

1.6. VALUTA: TRŽNA VREDNOST SE UGOTAVLJA NA DAN
24/09-2024

Spremno pismo

OKRAJNO SODIŠČE V ŠMARJU PRI JELŠAH

ZADEVA: CENITVENO POROČILO OCENE TRŽNE VREDNOSTI PRAVIC NA STANOVANJSKI HIŠI S
PRIPADAJOČIM STAVBNIM ZEMLJIŠČEM na PARC. ŠTEV. 20/3, 23 in *265, K.O. 1199
KRISTAN VRH /ID ZNAK **parcels** 1199 20/3, **parcels** 1199 23; **parcels** 1199 *265/

Na osnovi Vaše naročila sem izvršil vrednotenje navedene nepremičnine skladno z domnevami in vsebovanimi omejitvenimi pogoji. Namen vrednotenja je OCENA TRŽNE VREDNOSTI NAVEDENIH NEPREMIČNIN PO SKLEPU OKRAJNEGA SODIŠČA V ŠMARJU PRI JELŠAH v IZVRŠILNI ZADEVI I 161/2022 z dne 16/08-2024, upnika: REPUBLIKA SLOVENIJA, matična štev. 5854814000, davčna štev. 17659957, Gregorčičeva ulica 20, LJUBLJANA, ki jo zastopa Državno odvetništvo Slovenije, Šubičeva ulica 2, LJUBLJANA proti dolžniku: Robi ŠOŠTAR EMŠO; 100297500484, Kristan Vrh 55A, PODPLAT v lasti dolžnika do 1/2

Predmet cenitve je:

- STANOVANJSKA HIŠA S PRIPADAJOČIM STAVBNIM ZEMLJIŠČEM na PARC. ŠTEV. 20/3, 23 in *265, K.O. 1199 KRISTAN VRH /ID ZNAK **parcels** 1199 20/3, **parcels** 1199 23; **parcels** 1199 *265/

ki v naravi predstavljajo:

- STANOVANJSKA HIŠA ŠTEV. STAVBE 215, NA PARC. ŠTEV. 20/3, 23 in *265, K.O. 1199 KRISTAN VRH, na naslovu Kristan Vrh 55A, PODPLAT
- PRIPADAJOČE STAVBNO ZEMLJIŠČE NA PARC. ŠTEV. 20/3, 23 in *265, K.O. 1199 PODPLAT

Pripomba: Na podlagi Potrdila o namenski rabi zemljišča OBČINE ŠMARJE PRI JELŠAH štev. 351-0466/2023 z dne 30/08-2024 je navedeno zemljišče skladno s Prostorskim planom Občine ŠMARJE PRI JELŠAH v skupni površini 1.070,00 m² opredeljeno po namenski rabi kot stavbno zemljišče – območje stavbnih zemljišč.

V času priprave tega poročila sem pregledal predmetno posest, sosesko in primerljive prodaje oz. primerljivo ponudbo posesti. Analiziral sem vse razpoložljive in ustrezne tržne podatke, ki so relevantni za oceno tržne vrednosti lastninskih posesti do predmetne nepremičnine.

Z upoštevanjem gornjega in vsebine priloženega sporočila, ter domnev in omejitvenih pogojev, smatram, da primerna tržna vrednost lastninskih pravic iz predmetnih nepremičnin po mednarodnih standardih ocenjevanja nepremičnin – MSOV 2022 (veljavni od 31/01-2022) **za namen izvršbe na dan 24/09-2024 v lasti dolžnika do 1/2** znaša:

55.000,00 EUR

petinpetdesettisoč 00/100

UGOTOVITEV: Nepremičnin ni mogoče deliti oz. prodati po delih

V kolikor imate glede zaključkov in vsebine tega poročila kakršnekoli vprašanja, me o tem prosim obvestite.

Glede eventualnih podrobnejših informacij pa si poglejte priloženo poročilo o vrednotenju.

S spoštovanjem

Franc BUKOVEC gradb.ing., univ.dipl.oec.

1.0. PODLAGA

DEFINICIJA 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.

2.0. POSTOPEK DELA

PRI IZVEDBI OCENJEVANJA VREDNOSTI SMO IZVEDLI NASLEDNJE:

- pregledali smo dokumente in informacije v zvezi z obravnavano nepremičnino (tako javne informacije kot tudi aktualne informacije naročnika)
- proučili smo omejitve, ki se nanašajo na nepremičninske pravice za obravnavano nepremičnino.

ZBRALI, PREVERILI, ANALIZIRALI IN USKLADILI SMO:

- primerljive podatke o stroških, ki so primerni za oceno stroškov zgraditve novega objekta oziroma izboljšave
- primerljive podatke, ki so primerni za ocenjevanje razlike med stroški novega objekta in izboljšave ter njihovo sedanjo vrednostjo
- primerljive podatke o poslovnih odhodkih, stopnji nezasedenosti in neizterljivosti najemnin, ki so uporabne pri ocenjevanju predmetne nepremičnine
- primerljive podatke o prihodkih iz najemnin, ki so primerni za ocenjevanje tržne najemnine za predmetno nepremičnino
- primerljive podatke, ki so uporabni za izračun in oceno mere kapitalizacije
- ustrezno ugotovljene primerljive podatke o transakcijah, ki so primerni za ocenjevanje vrednosti predmetne nepremičnine
- upoštevali smo Hierarhijo standardov ocenjevanja vrednosti - Uradni list Republike Slovenije št. 106/2010.
- pregledali smo stanje na trgu nepremičnin v Sloveniji, ter v regiji in občini, kjer se nahaja predmetna nepremičnina

3.0. PREDPOSTAVKE IN OMEJITVENI POGOJI

POROČILO JE SESTAVLJENO OB UPOŠTEVANJU NASLEDNJIH SPLOŠNIH PREDPOSTAVK:

- Za podatke iz javnih evidenc se predpostavlja da so zanesljivi. Izvajalec ne jamči za njihovo točnost oz. pravilnost ter s tem v zvezi ne prevzema nobene odgovornosti.
- Predpostavlja se, da gre za odgovorno lastništvo in odgovorno upravljanje nepremičnine, ki je predmet ocenjevanja.
- Nepremičnina je ovrednotena kot prosta oseb, stvari in bremen, razen, če ni drugače navedeno.
- Ocena vrednosti temelji na ocenjevalcu znanih informacijah v času sestavitve poročila.
- Načrti, skice in slikovni material so priloženi le zato, da si bralec lažje predstavlja predmet vrednotenja.
- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, se nanašajo le na zadevno vrednotenje in ne smejo biti uporabljeni izven tega konteksta.
- Ocena vrednosti velja le za v poročilu navedeni namen uporabe in datum vrednotenja. Ocena vrednosti ne predstavlja nasveta v zvezi z investiranjem in se zato tudi ne sme smatrati kot taka.
- Predpostavlja se, da zemljišče ali zgradbe ne vsebujejo nikakršnih škodljivih materialov. Ocenjevalec ni kvalificiran, da takšne materiale, ki so skriti v zgradbi ali pod zemljo, odkrije.
- Predpostavlja se, da je nepremičnina zgrajena v skladu z veljavno okoljsko (ekološko) zakonodajo, razen, če iz poročila izhaja drugače.
- Predpostavlja se, da ni nobenih skritih okoliščin oz. nevidnega stanja na objektu ali zemljišču, zaradi katerega bi bila nepremičnina več/manj vredna in ocenjevalec ne prevzema odgovornosti, da bi raziskal takšne okoliščine. Ocenjevalec ne prevzema odgovornosti za morebitne skrite napake oz. druge pomanjkljivosti na nepremičnini, na katere ga naročnik ni posebej opozoril.
- Predpostavlja se, da je nepremičnina zgrajena v skladu z veljavnimi prostorskimi akti ter celotno prostorsko zakonodajo razen, če iz poročila izhaja drugače.

POROČILO JE SESTAVLJENO OB UPOŠTEVANJU NASLEDNJIH SPLOŠNIH OMEJITEV:

- Ocenjevalec ni dolžan spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačne okoliščine od tistih, ki so veljale na dan ocenjevanja, če to ni posebej dogovorjeno.
- Ocenjevalec ni dolžan nastopati kot prič v sodnih postopkih, če to ni posebej dogovorjeno.
- Poročila ali njegovega dela ni dovoljeno ponatisniti, reproducirati ali posredovati s kakršnimi koli sredstvi, elektronskimi, mehanskimi, s fotokopiranjem ali kako drugače, brez pisnega dovoljenja avtorja - izvajalca. Izvajalec s sklenitvijo te pogodbe na naročnika prenaša materialne avtorske pravice v obsegu, da lahko naročnik poročilo uporabi za namen, za katerega je pripravo poročila naročil.
- Dovoljeno je posredovanje poročila pristojnemu nadzornemu organu.
- Veljajo samo izvirno podpisani izvodi cenitvenega poročila.

POROČILO JE SESTAVLJENO OB UPOŠTEVANJU NASLEDNJIH POSEBNIH PREDPOSTAVK IN OMEJITEV

- POSEBNIH PREDPOSTAVK IN OMEJITEV NI.

4.0. OCENJEVALEC VREDNOSTI: sodni cenilec **Franc BUKOVEC, grad.ing., univ.dipl.oec.**
IMENOVANJE: ODLOČBA Ministrstva za pravosodje, št. 165-04-219/2002 z dne 15/01-2004,

Pri izvedbi ocene vrednosti smo upoštevali Hierarhijo standardov ocenjevanja vrednosti (Ur.l. RS 106/2010). V skladu z omenjeno Hierarhijo so osnovna podlaga za izvedbo ocene vrednosti Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, ki predpisujejo tri osnovne načine ocene vrednosti nepremičnin: način tržnih primerjav, na donosu zasnovanem način in na nabavnovrednostni način. Vsak način ima več metod ocenjevanja vrednosti.

5.0. MSOV 400 – Pravice na nepremičninah

Predmet vrednotenja je nadrejena 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;

1. METODOLOGIJA CENITEV TRŽNE VREDNOSTI

Vrednotenje tržne vrednosti nepremičnin je opravljeno po Mednarodnih standardih ocenjevanja nepremičnin – MSOV 2022.

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

1.0. TRŽNA VREDNOST

Tržna vrednost je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala premoženje na datum ocenjevanja vrednosti v transakciji med nepovezanima neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri kateri sta stranki delovali seznanjeno, previdno in brez prisile.

1.1. IZBIRA METODOLOGIJE VREDNOTENJA TRŽNE VREDNOSTI

Pri vrednotenju tržne vrednosti nepremičnin imamo tri metode vrednotenja, in sicer:

- Nabavnovrednostni način
- Način tržnih primerjav
- Na donosu zasnovan način

1.1.1. Način tržnih primerjav

Način tržnih primerjav v danem primeru uporabimo, ker je na razpolago dovolj podatkov o realiziranih poslovih primerljivih nepremičnin na tem območju.

Po tem pristopu ocenjujem obravnavano nepremičnino na podlagi tržnih cen dejansko opravljenih prodaj podobnih oz. primerljivih ponudbenih vrednostih nepremičnin. V ta namen sem opravil analizo realiziranih prodaj in ponudbenih cen za primerljive nepremičnine na območju OBČINE ŠMARJE PRI JELŠAH.

Primerljive nepremičnine so bile izbrane na podlagi analize:

- ponudbenih cen
- značilnosti nepremičnine
- okoliščin v katerih je bila nepremičnina prodana
- pogojev prodaje
- značilnosti lokacije
- funkcionalnosti bodočega objekta
- itd

1.1.2.1. Na donosu zasnovan način

Tržna vrednost nepremičnine je po tem pristopu enaka sedanji vrednosti donosa oz. sedanji vrednosti zemljiške rente.

V najosnovnejši obliki je ocenjena vrednost nepremičnine enaka:

$$V = I \cdot 1/r$$

Pri čemer je I povprečni letni donos, ki ga bo nepremičnina prinašala v prihodnosti, oz. v našem primeru ocenjeni letni znesek najemnin, r pa je obrestna mera v % uporabljena pri kapitalizaciji oz. stopnja kapitalizacije.

- Glede na namembnost objektov se izbere vrednost neto mesečne najemnine za objekte na m². Oцени se eventualna neizterljivost.
- Izračuna se letni donos.
- Iz primerljivih podatkov se določi obrestna mera oz. stopnja kapitalizacije.

1.1.2.1. PODATKI O TRŽNIH NAJEMNINAH

V cenitvi so uporabljeni podatki o najemninah iz lastne in širše banke podatkov.

Pod pojmom čiste najemnine /donos/ je razumeti letni dobiček od najemnine, ki jo dobi lastnik nepremičnine in je vse stroške, ki izhajajo iz posesti nepremičnine prenesel na najemnike.

1.1.3. Nabavnovrednostni način

Ta pristop temelji na klasični predpostavki o enakosti med produkcijskimi stroški in vrednostjo. Nepremičnina je po tem pristopu vredna toliko, kolikor znašajo njeni reprodukcijski stroški, oz. v danem primeru njeni nadomestitveni stroški. Pri tem se upošteva še zmanjšana vrednost zaradi fizičnega poslabšanja in funkcionalnega ter ekonomskega zastaranja. Zemljišče ocenjujemo ločeno po njegovi tržni vrednosti kot bi bilo prazno. Nato ocenimo pomožne objekte in ureditve okolja objekta na osnovi analitičnih primerjalnih vrednosti.

Ocena vrednosti zemljišča kot bi bilo prazno.

Narejena je na podlagi prodaj zemljišč v tem območju, ki so predmetni lokaciji najustreznejše in primerljive.

- Ocena nadomestitvenih stroškov
Nadomestitvene stroške sem pridobil iz zbranih cen gradbenih izvajalcev in dejansko obračunanih vrednosti za primerljive gradnje. Vrednosti so valorizirane na dan cenitve.
- Vrednost zastaranja
Nadomestitveni strošek objekta se zmanjša za:
Fizično poslabšanje /amortizacija/ x funkcionalne pomanjkljivosti objekta x ekonomski vpliv

1.2. VIRI INFORMACIJ IN PODATKOV

- Podatki gradbene operative
- Lastni podatki o transakcijah primerljivih nepremičnin

- Podatki lastnika in naročnika nepremičnin
- Zemljiško knjižni izpiski, posestni listi in mapne kopije
- Lastni podatki o nadomestitvenih stroških
- Podatki nepremičninskih firm o podobnih tržnih transakcijah z primerljivimi nepremičninami
- Ocenjevanje tržne vrednosti stavbnih zemljišč /Maruška ŠUBIC KOVAČ, Ljubljana/
- Uporabljeni materiali iz seminarjev o vrednotenju nepremičnin za sodne cenilce in izvedence v zadnjih letih
- PODATKI IZ EVIDENCE NEPREMIČNIN /Geodetski inštitut Slovenije/
- ZK izpiski, geodetski nacrt parcel (e-vpogled),
- www.peg-online.net,
- www.slonep.net,
- www.trgnepremicnin.si,
- Dokumentacija narocnik lastnika
- ZK izpiski.
- PORTAL CGSCenilec
- Zakon o revidiranju (ZRev, Ur. l. RS, št. 65/2008),
- Slovenski poslovnofinančni standardi za ocenjevanje vrednosti: Standard SPS 2, Ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah (Ur. l. RS, št. 48/2018),
- EVIDENCA TRGA NEPREMIČNIN /Slovenski geodetski inštitut/
- MEDNARODNI STANDARDI OCENJEVANJA VREDNOSTI – MSOV 2022 (veljavni od 31/01-2022)

1.4. UPORABA NAČEL

Upoštevana so bila strokovna in etična načela ter postopek ocenjevanja vrednosti nepremičnin.

1.5.1. UPORABA METODOLOGIJE

Tržna vrednost predmetne nepremičnine se ugotavlja po veljavnih mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti MSOV 2022 (veljavni od 31/01-2022) za namen izvršbe na datum 24/09-2024. Poročilo je namenjeno za uporabo pristojnemu sodišču. Ocena tržne vrednosti nepremičninskih pravic se opravi po načinu tržnih primerjav, kot najprimernejšim načinom v danem primeru.

2.0. IDENTIFIKACIJA PREDMETA OCENJEVANJA

Cenitev je opravljena po ogledu in ugotovitvah na licu mesta dne 23/09-2024. Dolžnik je bil pisno pozvan, da se udeleži ogleda na licu mesta, vendar se ni odzval in ni bil prisoten ob ogledu. Bila je je pa prisotna solastnica ga. Pavla ŠOŠTAR, ki mi je omogočila ogled predmetnih nepremičnin.

Tržna vrednost nepremičnin se ugotavlja na dan 01/08-2024.

Predmet cenitve je:

- STANOVANJSKA HIŠA S PRIPADAJOČIM STAVBNIM ZEMLJIŠČEM na PARC. ŠTEV. 20/3, 23 in *265, K.O. 1199 KRISTAN VRH /ID ZNAK **parcela** 1199 20/3, **parcela** 1199 23; **parcela** 1199 *265/

ki v naravi predstavljajo:

- STANOVANJSKA HIŠA ŠTEV. STAVBE 215, NA PARC. ŠTEV. 20/3, 23 in *265, K.O. 1199 KRISTAN VRH, na naslovu Kristan Vrh 55A, PODPLAT
- PRIPADAJOČE STAVBNO ZEMLJIŠČE NA PARC. ŠTEV. 20/3, 23 in *265, K.O. 1199 PODPLAT

Pripomba: Na podlagi Potrdila o namenski rabi zemljišča OBČINE ŠMARJE PRI JELŠAH števil. 351-0466/2023 z dne 30/08-2024 je navedeno zemljišče skladno s Prostorskim planom Občine ŠMARJE PRI JELŠAH v skupni površini 1.070,00 m² opredeljeno po namenski rabi kot stavbno zemljišče – območje stavbnih zemljišč.

UGOTOVITEV: Nepremičnine ni mogoče deliti oz. prodati po delih.

2.1. ANALIZA SOSESKE

Ocenjevana nepremičnina je v naselju Kristan Vrh v občini Šmarje pri Jelšah locirane z dostopom iz javne ceste skozi naselje v predelu redkeje poseljene stanovanjske in kmetijske izgradnje. Vsa potrebna infrastruktura je v oddaljenosti 7 km.

Kristan Vrh je naselje v Občini Šmarje pri Jelšah, na gričevnih pobočjih med Rogaško Slatino in Podčetrtkom, Terme Olimija.

V naselju je bila že nekdaj dejavna kulturna dejavnost in sicer znana igralska skupina pod vodstvom Jelke Fink. Danes v kraju deluje KUD Vekoslav Strmšek. Pevski zbor, ki je bil ustanovljen leta 1980. Zaradi koronavirusa ne prepeva od 11.10.20 dalje za naprej pa še ni jasno. Na področju druženja kmečkih žena pa je delovalo društvo kmetec Ajda, ter pevke Kulturnega društva Kristan vrh, ki so prepevajo ljudske pesmi tega okolja.

Občina Šmarje pri Jelšah je del savinjske statistične regije. Meri 108 km², v njej je 77 naselij. Po površini se med slovenskimi občinami uvršča na 62. mesto. Sredi leta 2020 je imela občina več kot 10.240 prebivalcev in se je po številu prebivalcev med slovenskimi občinami uvrstila na 54. mesto.

Občina je na zahodu, kjer meji na občino Šentjur, obdana z Voglajnskimi gričevjem. Na severu je obdana z mogočnim hrbtom severnega niza posavskega hribovja, ki sega preko Plešivca, Konjiške gore in Boča ter njegovega podaljška Donačke gore. Na severu meji na občini Slovenske Konjice in Slovenska Bistrica. Občina Šmarje pri Jelšah se na zahodu nadaljuje v Rogaško podolje, kjer meji z občino Rogaška Slatina. Na jugu se dviguje Rudnica; tukaj meji na občino Podčetrtek. Med Šmarskim podoljem in dolino Zibiškega potoka je na jugu Rokovo gričevje.

Občina Šmarje pri Jelšah je del Zgornjesotelskega gričevja, subregije Obsotelje in Kozjansko, ki se širše navezuje na savinjsko statistično regijo.

Sedež občine je v Šmarju pri Jelšah. Kraj kot tak ni nikoli imel bogatega gospodarskega zaledja, pač pa je bil vedno pomembno upravno središče vse od leta 1871, ko je bil povzdignjen v trg. Tako je bil v Šmarju pri Jelšah med obema svetovnima vojnama sedež velikega sreza, ki je obsegal območje, večje od današnje upravne enote, leta 1958 pa je s priključitvijo občin Kozje in Rogaška Slatina nastala velika občina Šmarje pri Jelšah. Konec leta 1994 je nastalo pet novih občin, in sicer Rogaška Slatina, Rogatec, Podčetrtek in Kozje, leta 1998 je bila ustanovljena še občina Bistrica ob Sotli. Kljub delitvi je Šmarje pri Jelšah ostalo središče sodnih in upravnih funkcij.

Šmarje pri Jelšah je pretežno kmetijska občina, dobro sta razvita predvsem vinogradništvo in živinoreja, vse bolj pa se razvijajo dopolnilne dejavnosti in turizem na kmetijah. Za razvoj podjetništva je občina uredila poslovno-obrtne cone v Šmarju pri Jelšah in na Mestincu.

2.2. PRAVICE IN PRAVNA DEJSTVA

Na nepremičninah PARC. ŠTEV. 20/3, 23 in *265, K.O. 1199 PODPLAT je vknižena lastninska pravica v lasti dolžnika Robi ŠOŠTAR do ½, Kristan Vrh 55A, 3241 PODLAT in Pavla ŠOŠTAR do ½, Kristan Vrh 55A, 3241 PODLAT. Na nepremičninah je vkniženo več hipotek in zaznamb izvršbe.

2.3. LOKACIJA NEPREMIČNIN

- PARC. ŠTEV 20/3, K.O. 1199 KRISTAN VRH



- PARC. ŠTEV 23, K.O. 1199 KRISTAN VRH



- PARC. ŠTEV. *265: 1199 KRISTAN VRH

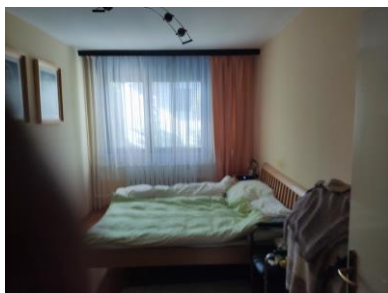
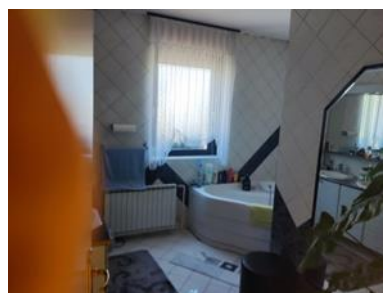
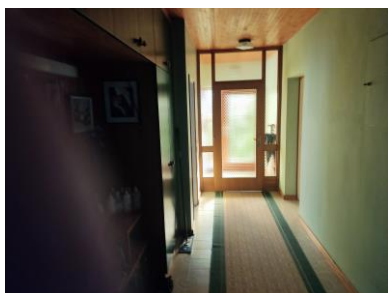
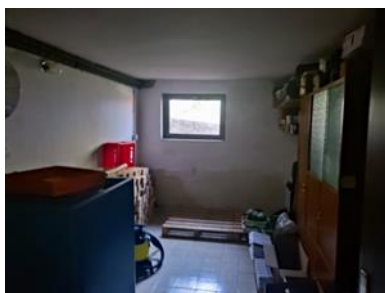
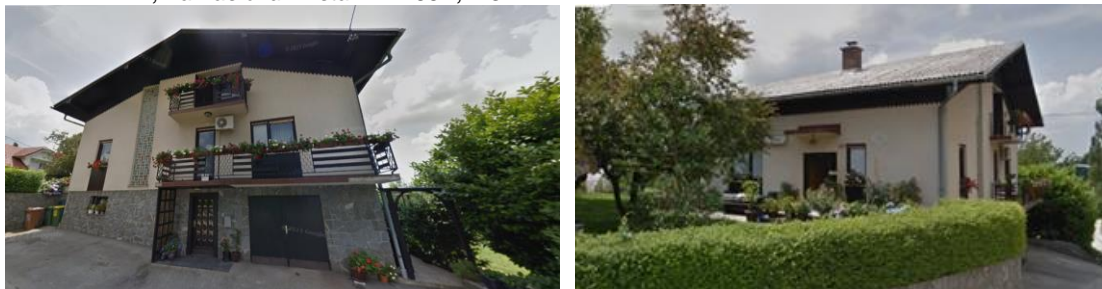


- UMEŠTITEV NEPREMIČNIN V PROSTORU



2.4. OPIS NEPREMIČNIN

- STANOVANJSKA HIŠA ŠTEV. STAVBE 215, NA PARC. ŠTEV. 20/3, 23 in *265, K.O. 1199 KRISTAN VRH, na naslovu Kristan Vrh 55A, PODPLAT



ZASNOVA OBJEKTA

Objekt je etažnosti K+P+nedokončano podstrešjeM, bruto zazidane površine 150,00 m², izgrajen leta 1977, leta 2000 je bila v celoti obnovljena kopalnica. V kletni etaži so kletni prostori, pralnica, kotlovnica in garaža in v pritličju bivalni prostori – hodnik s stopniščem, kuhinja z jedilnico, dnevna soba, dve spalnici. Kopalnica in WC.. Mansardni prostori niso dokončani, vgrajena so okna in vmesne stenem Objekt je izgrajen v naklonu zemljišča.

KONSTRUKCIJA IN OPREMLJENOST

Temelji

Temelji so pasovni betonskii .

Zidovi

Nosilni zidovi pritličja so opečni in kleti betonski zidak Fasada na objektu je teranova omet.

Stropi

Strop nad etažami je ab plošča. Stropi so toplotno izolirani.

Ostrešje

Ostrešje objekta je lesena dvokapnica, krita s opečno kritino in izdelanimi kleparskimi izdelki.

Tlaki

Finalni tlaki so keramične ploščice, pvc talna obloga, parket in itison.

Površinske obdelave zidov in stropov

Vsi zidovi in stropi so ometani in pleskani.

Stavbno pohištvo

Okna so lesene izvedbe z dvojno zasteklitvijo. Vrata so lesena pleskana,

INSTALACIJE

Kanalizacija

Odpadne vode so speljane v pretočno greznico in meteorne vode so speljane bližnji odtok.

Vodovod

Objekt je priključen na javni vodovod. Ogrevanje tople vode je preko el. grelca

Elektroinstalacija

Objekt je priključen na javno el. omrežje..

Ogrevanje

Ogrevanje je radiatorsko preko kotlovnice na pelete.

OKOLJE

Okolje objekta je dobro vzdrževana zelenica z zelenjavnim vrtom id delno ograjena z živo mejo. Dovozna in dostopna pot je iz asfaltiranaiz javne ceste skozi naselje.

IZRAČUN POVRŠIN /SIST ISO 9836/

/je izveden na podlagi popisa nepremičnin GURSa, upošteva je SIST ISO 9836/:

SKUPNA NETTO POVRŠINA OBJEKTA	m² 216,00
--------------------------------------	-----------------------------

Uporabna površina znaša 104,00 m²

SPLOŠNE UGOTOVITVE

Objekt je bil ob času ogleda povprečno vzdrževan. Dokončanost objekta je 90%.

2.4.1. PRIPADAJOČE STAVBNO ZEMLJIŠČE NA PARC. ŠTEV. 20/3, 23, *265, K.O. 1199 KRISTAN VRH

Parcela

Katastrska občina: 1199 KRISTAN VRH

Številka parcele: 23

Površina parcele: 390 m²

Urejena parcela: ni urejena

Katastrski dohodek: /

Število bonitetnih točk: /

Omejitve spreminjanja mej parcele: Ne

Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli

Delež dejanske rabe zemljišč na parceli

poseljena zemljišča 85,6 %

poseljena zemljišča, tloris stavbe 14,4 %

Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli

Delež namenske rabe zemljišč na parceli

površine podeželskega naselja

100 %

Naziv omejitve posebnih režimov

Vrste kmetijske rabe

Delež

Ni posebnih režimov parcele.

Odprtost zemljišča

Rastiščni koeficient

Parcela ni v območju gozdnih gospodarstev.

Parcela

Katastrska občina: 1199 KRISTAN VRH

Številka parcele: 23

Površina parcele: 390 m²

Urejena parcela: ni urejena

Katastrski dohodek: /

Število bonitetnih točk: /

Omejitve spreminjanja mej parcele: Ne

Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli

Delež dejanske rabe zemljišč na parceli

poseljena zemljišča 85,6 %

poseljena zemljišča, tloris stavbe 14,4 %

Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli

Delež namenske rabe zemljišč na parceli

površine podeželskega naselja

100 %

Naziv omejitve posebnih režimov

Vrste kmetijske rabe

Delež

Ni posebnih režimov parcele.

Odprtost zemljišča

Rastiščni koeficient

Parcela ni v območju gozdnih gospodarstev.

Parcela
Katastrska občina: 1199 KRISTAN VRH
Številka parcele: *265
Površina parcele: 141 m²
Urejena parcela: ni urejena
Katastrski dohodek: /
Število bonitetnih točk: /
Omejitve spreminjanja mej parcele: Ne
Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli		Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
poseljena zemljišča, tloris stavbe	100 %	
Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli		Delež namenske rabe zemljišč na parceli
površine podeželskega naselja		100 %
Naziv omejitve posebnih režimov	Vrste kmetijske rabe	Delež
		Ni posebnih režimov parcele.
Rastiščni koeficient		
Odprtost zemljišča	Parcela ni v območju gozdnih gospodarstev.	

Na podlagi Potrdila o namenski rabi zemljišča OBČINE ŠMARJE PRI JELŠAH šte. 351-0466/2024 z dne 30/08-2024 je navedeno zemljišče skladno s Prostorskim planom Občine ŠMARJE PRI JELŠAH v skupni površini 1.060 m² opredeljeno po namenski rabi kot stavbno zemljišče – površine podeželskega naselja. Navedeno zemljišče predstavlja funkcionalno zemljišče k objektu. Zemljišče je v rahlem naklonu.

3.0. GIBANJA NA TRGU NEPREMIČNIN v zadnjem obdobju

Živahno dogajanje na nepremičninskem trgu v Sloveniji se umirja. Ponekod je že zaznati stagnacijo in tudi rahel padec cen. V letu 2022 je bila na slovenskem nepremičninskem trgu že drugo leto zapored zabeležena nova rekordna raven cen, ki je zaznamovala predvsem prvo polovico leta in se je zatem v drugi polovici umirila. V primerjavi z letom 2021, ko je nepremičninski trg prav tako beležil rekorde, so cene stanovanj v celem letu nominalno zrasle za 19, cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb 17, cene hiš pa za 12 odstotkov, je razvidno iz "Poročila o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2022" Geodetske uprave (GURS).

Medtem se je število sklenjenih kupoprodajnih poslov v primerjavi z letom prej zmanjšalo za pet do 10 odstotkov, kar pa že kaže na postopno ohlajanje trga, ugotavljajo na GURS. Leto 2022 je namreč poleg višjih cen zaznamoval tudi upad prodaje stanovanjskih nepremičnin v mestih, najbolj v Ljubljani, in stavbnih zemljišč. Razloge za manjše povpraševanje pri slednjih pripisujejo visokim cenam parcel in stroškom gradnje ter manjši kupni moči. Posledično v prihodnje predvidevajo upad gradenj, in glede na manjšo prodajo, rekordne cene nepremičnin in manjše povpraševanje po zazidljivih zemljiščih ugotavljajo, da se "zdi, da je bil v Sloveniji že v prvi polovici leta 2022 dosežen vrh nepremičninskega cikla in da smo prešli v fazo upočasnitve oziroma ohlajanja trga". Podobno ohlajanje na nepremičninskem trgu predvidevajo tudi letos.

Visoke cene nepremičnin in višanje obrestnih mer še naprej zmanjšujejo plačilno sposobnost in povpraševanje prebivalstva in investicijsko povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah. Zato je pričakovati, da se bo ohlajanje nepremičninskega trga nadaljevalo tudi letos. Prav tako je pričakovati, da se bo visoka rast cen stanovanjskih nepremičnin ustavila. Ponekod bo zelo verjetno prišlo do stagnacije ali celo rahlega upada cen stanovanjskih nepremičnin, predvsem na sekundarnem trgu.

—GURS

Cene ponekod že rahlo padajo

Stanje nepremičninskega trga v Sloveniji spremljajo in dobro poznajo direktor nepremičninske družbe Stoja Trade, **Zoran Đukić**, nepremičninska posrednica iz agencije RE/MAX v Ljubljani, **Nataša Detič**, in nepremičninski posrednik iz agencije ABC nepremičnine, **Alen Komić**.

Zoran Đukić opazuje, da je že viden rahel padec cen, in pravi, da se v prihodnje kaže stagnacija. A dodatno pojasnjuje, "da je gibanje cen glede na specifičnost trga zelo vprašljivo in ga težko napovemo. Predvsem, ker je trg še vedno zelo živahen, vendar ne s strankami, ki kupujejo s posojili, pač pa predvsem s kupci, ki kupujejo z lastnimi sredstvi. Zelo se pozna, da se banke v Ameriki sesuvajo in da stranke "bežijo" iz depozitov v nepremičnine in v zlato. Vedno pa so in bodo tudi v bodoče dražje nepremičnine v večjih mestih in nove, medtem ko bodo cenejšje starejše na slabših lokacijah."

Nataša Detič je spomnila, da so se nepremičnine dražile predvsem v prvi polovici lanskega leta, in razloge za povečano povpraševanje vidi v prihrankih med pandemijo in nizkih obrestnih merah stanovanjskih kreditov. V drugi polovici pa se je začel kazati trend umirjanja cen, "saj kupci niso bili več pripravljeni plačevati višje cene za določeno nepremičnino, kot je njena realna cena", in podobno opazuje tudi letos.

V mestnih središčih so nepremičnine dražje kot izven centra in so še cenejše v širši okolici večjih mest. Prav tako postajajo spet opazne razlike med cenami novejših nepremičnin do 25 let in starejših nad 25 let. V zadnjih dveh letih so bila razmerja zabrisana, saj je povpraševanje močno presegalo ponudbo dobrih nepremičnin po sprejemljivih cenah.

—Nataša Detič, agencija RE/MAX v Ljubljani

Tudi Alen Komić zaznava, "da se je trg nepremičnin z letom 2023 umiril v smislu rasti cen, torej cene ne rastejo več in so v večini že nekaj mesecev na enakih ravneh. Pri nekaterih nepremičninah na slabših lokacijah pa je prišlo tudi že do rahle korekcije cen navzdol." Smatra, "da se bo tak trend v letu 2023 tudi nadaljeval, se pravi, da pri nepremičninah, ki so na dobrih lokacijah in ki so tržno vedno zanimive, ne bo prišlo do bistvenih sprememb pri ceni. Verjetno pa se bodo cene nekoliko znižale pri nepremičninah, ki so na slabših lokacijah in ki tržno niso tako zanimive (nimajo urejenega pravnega stanja, so težje dostopne, na vrhu bloka brez dvigala ...), vendar le za nekaj odstotkov. Občutne spremembe pri cenah navzdol ne pričakujemo predvsem zaradi še vedno slabe ponudbe nepremičnin."

Kakšno je razmerje povpraševanje – ponudba?

Povpraševanje se ponekod umirja in je skoraj izenačeno s ponudbo, kar je tudi privedlo do stabilnosti cen, ugotavlja Alen Komič, ki pa še vedno zaznava dobro zanimanje predvsem pri zaželenih nepremičninah, novejših, lepših in na dobrih lokacijah z dostopnejšo pomembno infrastrukturo in izobraževalnimi središči. "Tradicionalno je največ zanimanja za **stanovanjske nepremičnine v Ljubljani in na Primorskem**. V zadnjih nekaj letih prav tako zaznavamo krepitev povpraševanja tudi v drugih večjih mestih po Sloveniji kot so Maribor, Kranj, Novo mesto ... Kriterijev za tako situacijo je lahko več, primarna sta predvsem razpoložljivost delovnih mest in posledično priseljevanje ter možnost za oddajanje," je opisal Alen Komič.

Nataša Detič vidi določen upad investicijskih nakupov, medtem ko je glede na povpraševanje še vedno premajhna ponudba dobrih rabljenih nepremičnin. "**Največ je povpraševanja po dvosobnih in trisobnih stanovanjih v mestih**, kjer so kupci pogosto družine, ki prvič kupujejo nepremičnino ali se zaradi povečanja družine selijo v večjo in želijo živeti blizu vse potrebne infrastrukture za udobno življenje," je orisala.

Zoran Đukić opaža **manjše povpraševanje za starejše nepremičnine na vaseh ali na slabših lokacijah v manjših mestih**, kar pripisuje večji želji predvsem mladih po življenju v večjih mestih, ter manj špekulativnih kupcev za oddajo preko spletnih platform in kupcev s krediti.

Končno smo prišli do vrha cen, po katerem so vsi spraševali, sedaj pa smo že v fazi ohlajanja trga. Prodaje sicer potekajo normalno, predvsem strankam, ki se bojijo bančnih depozitov. A če se pri nas trenutno malo ohlaja, naši projekti na Hrvaški potekajo zelo aktivno, povpraševanje se veča in prodajamo še po višjih cenah.

—**Zoran Đukić, Stoja Trade**

Kaj bo tudi v prihodnje vplivalo na gibanje cen nepremičnin?

Napovedi o prihodnjem gibanju cen so sicer neahvaležne, saj so odvisne od različnih spremenljivk. Po pojasnilih Zorana Đukića so dejavniki trenutno predvsem: višanje obrestnih mer, podražitev energentov, situacija z Ukrajino, povečana cena gradbenih materialov in gradbene delovne sile. Alen Komič kot prvi in najbolj pomemben dejavnik vidi dostopnost kreditov oziroma po kakšnih obrestnih merah se pri bankah zadolžujejo kreditjemalci, "kar je bilo tudi glavno gonilo trga in cen v preteklih letih, ko so bile obrestne mere zgodovinsko na najnižjih ravneh" in so bili stanovanjski krediti poceni.

Bomo videli, kako bo na trg vplivala uvedba davka na nepremičnine in ali bo "prisilil" lastnike več nepremičnin, da nekatere prodajo, kar bi povečalo ponudbo in bi se lahko nekoliko znižale cene nepremičnin. Seveda pa se to ne bo zgodilo hitro; vse spremembe na nepremičninskem trgu se odvijajo zelo počasi. Spomnimo se finančne krize iz leta 2008, ko smo potrebovali pet, šest let, da smo prišli do nizkih cen nepremičnin v letu 2013 in 2014.

—Alen Komič, agencija ABC nepremičnine

Na gibanje cen nepremičnin torej vpliva več dejavnikov, med drugimi višina obrestnih mer in kupna moč, ogromno pa je seveda odvisno od povpraševanja in ponudbe. "Kdaj bo prišlo do takega upada trgovanja z nepremičninami, da bomo lahko govorili o krizi nepremičninskega trga, bo v veliki meri odvisno od dogajanja na primarnem stanovanjskem trgu v Ljubljani," pojasnjuje v poročilu GURS.

Prestolnica namreč še vedno "narekuje trende na slovenskem nepremičninskem trgu, zaenkrat povpraševanje po novih stanovanjih še vedno presega ponudbo in se je večina novih stanovanj prodala že v predprodaji oziroma v času gradnje.

V zadnjem času pa je že zaznati manjše zanimanje za rezervacije stanovanj, ki so trenutno v gradnji. Ko bo prišla na trg večja količina novih stanovanj, ki so se že začela graditi oziroma katerih začetek gradnje se načrtuje v kratkem, bo ponudba slej kot prej presegla plačilno sposobno povpraševanje. Takrat lahko pričakujemo skokovit padec števila transakcij na stanovanjskem trgu, podobno kot se je zgodilo ob krizi leta 2008," razlagajo pri GURS, kjer pa obenem ocenjujejo, da pa vseeno ni pričakovati poka nepremičninskega balona v smislu nenadnega velikega padca cen nepremičnin.

Nekaj je cena v oglasu, drugo pa je, za koliko je nepremičnina dejansko prodana

Po pojasnilih Nataše Detič lahko pride do večjega znižanja cen nepremičnin, "če se precej poveča ponudba stanovanj po dostopnih cenah, česar pa v kratkem ne pričakujemo. Do znižanja cen nepremičnin bi sicer lahko prišlo v primeru nadaljnega višanja življenjskih stroškov (hrana, energenti ...) in zaradi nižje kreditne sposobnosti prebivalstva (zaradi zvišanja minimalne plače), ker bi povzročilo nadaljnji upad povpraševanja. Kaj se bo v resnici zgodilo, pa težko napovedujemo."

Meni pa, da bo tako pri nakupu kot pri prodaji tudi v prihodnjih mesecih nujna podrobna analiza za določitev realne cene posamezne nepremičnine. "Nekdo, ki dnevno spremlja oglaševane cene nepremičnin, ima namreč precej nerealno predstav o cenah stanovanj. Kajti oglaševana cena lahko zelo odstopa od cene, po kateri se je oglaševana nepremičnina na koncu prodala ali pa se sploh ni prodala in je bila visoka cena v oglasu samo poskus oziroma testiranje trga, kar se je v zadnjem letu pogosto dogajalo," je opisala.

Prodajalcem in kupcem zato svetuje, "da se prodaje ali nakupa nepremičnine lotijo s pomočjo strokovnjaka, ki jim bo prihranil veliko časa, denarja in živcev".

4.0. VREDNOTENJE NEPREMIČNIN

tč. 40. Načini in metode ocenjevanja vrednosti

tč 40.1 Za ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah je mogoče uporabiti tri načine ocenjevanja vrednosti, opisane v MSOV 105 – Načini in metode ocenjevanja vrednosti

tč 40.2 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.

4.1. VREDNOTENJE NEPREMIČNIN v lasti dolžnika do 1/2

Predmet vrednotenja so stanovanjska hiša števil. stavbe 215 s pripadajočim stavbnim zemljiščem na parceli števil. 20/3, 23 in *265 skupne površine 1.060 m²

4.2. TRŽNA ANALIZA KUPOPRODAJNIH TRANSAKCIJ NA OBMOČJU OBČINE ŠMARJE PRI JELŠAH **Značilnosti trga primerljivih nepremičnin na območju ŠMARJE PRI JELŠAH**

Na osnovi podrobne analize trga, posameznih transakcij na obravnavanem območju lahko zapišemo:
Na področju realiziranih prodaj stanovanjskih hiš območju ŠMARJE PRI JELŠAH po podatkih portala CGSCenilec v obdobju od 01/01-2023 do 24/09-2024 beležimo 46 transakcij, na prostem trgu po ceni od 162,00 EUR/m² do 1.862,00 EUR/m²

Prikazane cene so odraz trenutnega stanja na tem trgu za primerljive nepremičnine.

• VREDNOTENJE NA PODLAGI NAČINA TRŽNIH PRIMERJAV

tč. 50. Način tržnih primerjav

50.1 Pravice na nepremičnini so običajno heterogene (tj. z različnimi značilnostmi). Celo če imajo zemljišče in objekti enake fizične značilnosti kot druge, ki se izmenjujejo na trgu, bodo različne njihove lokacije. Ne glede na razlike pa se za ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah običajno uporablja način tržnih primerjav.

tč. 50.2 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,

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

tč. 50.3 Enota primerjave je uporabna le, če je v vsakianalizi 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.

tč. 50.4 Pri vseh primerljivih podatkih o cenah si v postopku ocenjevanja vrednosti lahko pomagamo s primerjavo različnih značilnosti nepremičnine in posla, iz katerega izhajajo podatki, z nepremičnino, katere vrednost se ocenjuje. V skladu z odstavkom 30.8, MSOV 105 – Načini in metode ocenjevanja vrednosti bi bilo treba upoštevati v nadaljevanju navedene razlike.

Posebne razlike, ki bi jih morali upoštevati pri ocenjevanju vrednosti pravic na nepremičninah, so med drugim razlike med:

Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti 82 Standardi sredstev – MSOV 400 Pravice na nepremičninah

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.

Pridobljene so primerljive prodaje po portalu TRGOSKOP za pravne posle za primerljive stanovanjske hiše na območju OBČINE ŠMARJE PRI JELŠAH v obdobju od 01/01-2023 do 23/09-2024: 738258; 791291; 825560;

1. Posel 738258

[Podatki ETN](#)

[Podatki GV](#)

Podatki o poslu

ID posla	738258
Vrsta posla	Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe	12.04.2023
Datum uveljavitve posla	11.05.2023
Datum zadnje spremembe	12.05.2023
Datum uvoza posla v platformo	11.05.2023
Datum zadnje posodobitve na platformi	29.07.2024
Pogodbena bruto vrednost	120.000 €
Pogodbena neto vrednost	120.000 €
Stopnja DDV	DDV ni bil obračunan
Opombe o poslu	/

Vsebina posla

Nepremičnina	Pogodbena površina
1205-32-1 - Grobelno - del 62, Grobelno - del Stanovanjska hiša, površina 230,00 m ²	230,00 m ²
1205-530/2 - PLATINOVEC, ŠMARJE PRI JELŠAH Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno), površina parcele 1.077,00 m ²	1.077,00 m ²

Vir podatkov ETN, analiza ARVIO, pridobljeno dne 29.07.2024

Ortofoto posnetek

Vir podatkov GURS, analiza ARVIO

Lokacija



2. Posel 791291

[Podatki ETN](#)

[Podatki GV](#)

Podatki o poslu

ID posla	791291
Vrsta posla	Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe	07.11.2023
Datum uveljavitve posla	15.12.2023
Datum zadnje spremembe	15.12.2023
Datum uvoza posla v platformo	18.12.2023
Datum zadnje posodobitve na platformi	29.07.2024
Pogodbena bruto vrednost	140.000 €
Pogodbena neto vrednost	140.000 €
Stopnja DDV	DDV ni bil obračunan
Opombe o poslu	/

Vsebina posla

Nepremičnina

Pogodbena površina

[1201-131-1](#) - Kartinova ulica 14, Šmarje pri Jelšah
 Stanovanjska hiša, površina 251,60 m²

251,60 m²

[1201-110/8](#) - ZADRŽE, ŠMARJE PRI JELŠAH

Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno), površina parcele 740,00 m²

740,00 m²

Vir podatkov ETN, analiza ARVIO, pridobljeno dne 29.07.2024

Ortofoto posnetek

Vir podatkov GURS, analiza ARVIO

Lokacija



3. Posel 825560

[Podatki ETN](#)

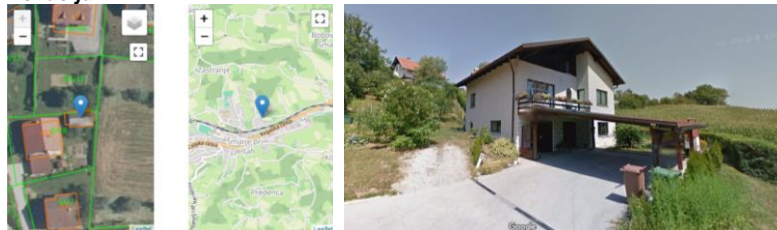
Podatki o poslu

ID posla	825560
Vrsta posla	Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe	04.06.2024
Datum uveljavitve posla	16.07.2024
Datum zadnje spremembe	23.07.2024
Datum uvoza posla v platformo	29.07.2024
Datum zadnje posodobitve na platformi	29.07.2024
Pogodbena bruto vrednost	150.000 €
Pogodbena neto vrednost	150.000 €
Stopnja DDV	DDV ni bil obračunan
Opombe o poslu	/

Vsebina posla

Nepremičnina	Pogodbena površina
1200-406-1 - / Kmetijski objekt, površina 18,00 m ²	18,00 m ²
1200-405-1 - Sončna ulica 6, Šmarje pri Jelšah Stanovanjska hiša, površina 194,00 m ²	194,00 m ²
1200-64/8 - ŠMARJE PRI JELŠAH, ŠMARJE PRI JELŠAH Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno), površina parcele 675,00 m ² Vir podatkov ETN, analiza ARVIO, pridobljeno dne 29.07.2024 Ortofoto posnetek Vir podatkov GURS, analiza ARVIO	675,00 m ²

Lokacija



PRILAGODITVE

Izbrane sestavine primerjave

Izbrane sestavine primerjave oz. prilagoditve – stanovanjska hiša:

Ker nepremičnine med seboj niso enake, da bi jih lahko direktno primerjali, moramo na njihovih glavnih lastnostih izvesti prilagoditve. Prilagoditve izvedemo kot odstotne razlike v lastnostih med ocenjevano nepremičnino in primerljivo nepremičnino. Rezultat izvedbe prilagoditev predstavlja indikacijo vrednosti za vsako izbrano primerljivo transakcijo, kakor če bi vsaka izmed teh imela enake glavne lastnosti kot ocenjevana nepremičnina.

- V danem primeru opravimo primerjave z realiziranimi prodajnimi cenami doseženem na prostem trgu
- Obseg pravic na nepremičnini: prilagodimo, v kolikor bi katera nepremičnina imela odstopanja od vrednosti za celoten svezhenj nepremičninskih pravic, ker pa gre v vseh primerih za transakcije z vsemi pravicami na nepremičninah, prilagoditev ne izvedemo.
- Davek: pri oceni vrednosti podajamo zneske v sistemu DPN, torej z že predhodno upoštevanim DDV. Vse transakcije so v sistemu DPN, zato prilagoditve niso potrebne.
- Prodajni pogoji: izvedemo prilagoditev, v kolikor bi lahko katera transakcija zaradi specifičnih prodajnih pogojev imela drugačno vrednost, ko bi jo dosegla na splošnem trgu. Pri izvedbi prilagoditev nam ni znano, da bi pri primerljivih transakcijah prišlo do posebnosti pri prodajnih pogojih, saj so bile prodane na prosto konkurenčnem trgu.
- Vrsta transakcije: ker gre pri primerljivih transakcijah za dejansko izvršene transakcije na prostem trgu, prilagoditev ne izvedemo.
- Pogoji financiranja: izvedemo prilagoditev, v kolikor bi lahko katera transakcija zaradi specifičnega financiranja imela drugačno vrednost, ko bi jo dosegla na splošnem trgu. Pri izvedbi prilagoditev nam ni znano, da bi pri primerljivih transakcijah prišlo do posebnosti pri financiranju nepremičnin.
- Časovna korekcija: primerljive transakcije so realizirane transakcije oz. ponudbe, ki so bile izvedene v letu 2020 in 2021, zato prilagoditve so potrebne.
- Lokacija nepremičnin – Na primerljivih transakcijah se oceni višina prilagoditve glede lokacije. Ocenjevana in primerljive nepremičnine se nahajajo na širšem primerljivem območju oz. na podobni lokaciji, prilagoditev ne opravimo.
- Leto izgradnje – Za odpravo razlik v letu izgradnje izvedemo prilagoditev. Prilagoditev temelji na statistični analizi izvedenih transakcij ETN na lokalnem območju. Izkazalo se je, da vpliv leta izgradnje na ceno opisuje linearna regresijska krivulja z enačbo $y = 2,114 \cdot x - 3720,257$.
- Tip stavbe – Ocenjevana in primerljive nepremičnine predstavljajo samostojno stavbo, prilagoditev ne opravimo.
- Fizične značilnosti – Analiziramo razlike v fizičnih značilnostih med ocenjevano nepremičnino in primerljivimi nepremičninami. Ocenjujemo kvaliteto gradnje in vzdrževanost nepremičnine. V sklopu te prilagoditve zajamemo morebitne obnove tako ocenjevane kot primerljivih nepremičnin. Ocenjevana in primerljive nepremičnine ena in tri so v podobnem fizičnem stanju, tretja primerljiva je v boljšem fizičnem stanju, zato pri tej izvedemo prilagoditev za odpravo razlik na podlagi ocene dejanskega stanja. V danem primeru te ne izvedemo.
- Površina zemljišča – Za odpravo razlik v površini zemljišča opravimo prilagoditev na podlagi ocene vrednosti zemljišč, izračunane po metodi primerljivih prodaj. Glede na analizo transakcij stanovanjskih hiš je statistična analiza izkazala statistično značilen vpliv za spremenljivko površina zemljišča. Glede na izkušnje ocenjevalca vrednosti, pa se glede razlike v površini stavbnega zemljišča, vrednost ne odraža za enak znesek, kolikor znaša ocenjena vrednost zemljišča v EUR/m². Upoštevamo delež te ocenjene vrednosti, glede na izkušnje ocenjevalca, površino in funkcionalno ustreznost zemljišč.
- UP/NTP – Za odpravo razlik v razmerju uporabna/neto tlorisna površina izvedemo prilagoditev. Prilagoditev temelji na statistični analizi izvedenih transakcij ETN na lokalnem območju. Izkazalo se je, da vpliv razmerja uporabna/neto tlorisna površina na ceno stanovanjskih hiš opisuje logaritemska regresijska krivulja z enačbo $y = 315,182 \cdot \ln(x) + 762,892$. Izvedemo rangiranje in statistično analizo upoštevamo le delno.
- Neto tlorisna površina – Opravimo odstotno prilagoditev na podlagi statistične analize izvedenih transakcij v lokalnem okolju. Izkazalo se je, da vpliv neto tlorisne površine na ceno opisuje eksponentna regresijska krivulja z enačbo $y = 653,456 \cdot \exp(-0,001 \cdot x)$.

- Vpliv okolja – Za odpravo razlik ne izvedemo prilagoditev
- Dostop – Analiziramo razlike v dostopu med ocenjevano nepremičnino in primerljivimi nepremičninami. Vse nepremičnine imajo urejen dostop, prilagoditev ne opravimo.

	GROBELNO del 62		ŠMARJE Kartinova 14		ŠMARJE Sončna 6	
Prodajna cena	120.000,00		140.000,00		150.000,00	
Cena EUR/m2	521,74		557,77		596,18	
	Prilag.		Prilag.		Prilag.	
Vir podatka	CGSCenilec		CGSCenilec		CGSCenilec	
Datum transakcije	2.4.2023	0%	7. 11. 2023	0%	4.06.2024	0%
Obseg pravic	1/1	0%	1/1	0%	1/1	0%
Vrsta transakcije	prod. na pr. trgu	0%	prod. na pr. trgu	0%	prod. na pr. trgu	0%
Prodajni pogoji	tržni	0%	tržni	0%	tržni	0%
Lokacija v regiji	enaka	0%	enaka	0%	enaka	0%
Lokacija v naselju	enaka	0%	boljša	-5%	boljša	-5%
Neto površina objekta	230,00	0%	251,00	0%	251,60	0%
Starost objekta	1981	0%	1971	5%	1980	0%
Vpliv površina zemljišča	1.077	0%	740,00	5%	675,00	5%
Kvaliteta gradnje	enaka	0%	enaka	0%	enaka	0%
Vzdrževanost objekta	enaka	0%	enaka	0%	enaka	0%
Vpliv UP/NTP	enak	0%	enak	0%	enak	0%
Dokončanost	dokončan	-10%	dokončan	10%	dokončan	-10%
Dostop	enak	0%	enak	0%	enak	0%
Končna prilagoditev		-10%		-5%		-10%
INDIKACIJA VREDNOSTI	469,57		529,88		536,56	
PONDER	0,40		0,30		0,30	
OCENA VREDNOSTI						
POND. VREDNOST	40.570,85		34.336,22		34.769,09	
SKUPNA VREDNOST					109.676,16	

**OCENJUJEM DA ZNAŠA TRŽNA VREDNOST NEPREMIČNINE NA PODLAGI NAČINA TRŽNIH PRIMERJAV
 109.676,16 EUR**

• **SKLEPNA OCENA VREDNOSTI Z UTEMELJITVIJO**

Predmet vrednotenja je tržna vrednost lastninskih pravic na STANOVANJSKA HIŠA S PRIPADAJOČIM STAVBNIM ZEMLJIŠČEM na PARC. ŠTEV. 20/3, 23 in *265, K.O. 1199 KRISTAN VRH /ID ZNAK **parcela** 1199 20/3, **parcela** 1199 23; **parcela** 1199 *265/ v skladu z opredelitvijo pojmov (MSOV 2022 (veljavni od 31/01-2022)) definirana kot 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. Vse podane vrednosti v poročilu se nanašajo na dan 24/09-2024, ki predstavlja tudi datum ocenjevanja. Zaradi razpoložljivosti in kvalitete podatkov ter zaradi specifičnosti obravnavane nepremičnine smo uporabili način tržnih primerjav.

Na donosu zasnovan način:	ni uporabljen
Nabavnovrednostni način:	ni uporabljen
Način tržnih primerjav:	109.676,16 EUR

• **SKLEPNA OCENA VREDNOSTI Z UTEMELJITVIJO**

Z upoštevanjem navedenih prikazov, opisov, analiz, sklepov in morebitnih omejevalnih okoliščin, ki so opisane v priloženem poročilu ocenjujem, da je skupna tržna vrednost ocenjevanih nepremičnin v skladu z MSOV 2022 (veljavni od 31/01-2022), za namen izvršbe na datum cenitve. **24/09-2024:**

110.000,00 EUR
 stodesettisoč 00/100

Franč BUKOVEC gradb. ing., univ.dipl.oec. 16
Sodni cenilec gradbene stroke
Vinarska 37, 2310 Slov. Bistrica
GSM 041 293 539 E-mail franc.bukovec@siol.net

- TRŽNA VREDNOST STANOVANJSKA HIŠA S PRIPADAJOČIM STAVBNIM ZEMLJIŠČEM na PARC. ŠTEV. 20/3, 23 in *265, K.O. 1199 KRISTAN VRH /ID ZNAK **parcela** 1199 20/3, **parcela** 1199 23; **parcela** 1199 *265/ v lasti dolžnika do 1/2 znaša za namen izvršbe na datum cenitve. **24/09-2024:**

55.000,00 EUR
petinpetdesettisoč 00/100

Slov. Bistrica, 24/09-2024

Cenitev opravil:
Franc BUKOVEC, gradb.ing., univ.dipl.oec.
Sodni cenilec gradbene stroke
Vinarska 37, 2310 Slov. Bistrica