



POROČILO O OCENI VREDNOSTI NEPREMIČNINE
Št. 02/2022

CENILEC: KOMAR Milan, gr.teh.
Stalni sodni cenilec in izvedenec gradbene stroke
Brestanica, Hlebčeva ul. 12, Brestanica
Odločba št. 165-04-1004/00 z dne 04.02.2004

OKRAJNO SODIŠČE V KRŠKEM
Prejeto neposredno po pošti (navadno-priporo-
čeno) 17-01-2022 / Izvodih z (s)
Prilogami.
Poslano po pošti priporočeno na receptu dne
št. R.
Pisanje je taksirano s _____ EUR.
Pisane vrednosti /dener, takse vrednotnice in
pod.)
Podpis pristojnega sodnega uslužbenca

PREDMET: ZEMLJIŠČE za gradnjo okoljske infrastrukture,
katerega solastnik je STARE Milan,
Cesta v Žlebe 9, 1215 Medvode

NAROČNIK: REPUBLIKA SLOVENIJA
OKRAJNO SODIŠČE V KRŠKEM
Cesta krških žrtev 12, 8270 Krško

Sklep št. I 195/2021 z dne 07.12.2021

DATUM: 13.01.2022

VSEBINA: 01 POVZETEK OCENE VREDNOSTI
02 SPLOŠNI PODATKI
03 OPIS NEPREMIČNINE
04 ZMERE
05 DOLOČITEV IZHODIŠČ CENITVE
06 CENITEV
07 PRILOGE
08 IZJAVA OCENJEVALCA



Naročniku poročila o oceni tržne vrednosti nepremičnine:

01 POVZETEK OCENE VREDNOSTI

V skladu s sklepom Okrajnega sodišča v Krškem sem izvršil ogled, cenitev in cenitveno poročilo o vrednosti zemljišča v Kostanjevici na Krki, zemljišče na parceli št. 785/17 k.o. 1331- Kostanjevica. STARE Milan, Cesta v Žlebe 9, 1215 Medvode je solastnik nepremičnine do $\frac{1}{2}$.

Namen ocenjevanja je ocena tržne vrednosti **za potrebe Okrajnega sodišča v Krškem**

Ogled nepremičnine sem opravil dne 12.01.2022. Pri ogledu je bil solastnik prisoten.

Analiziral sem razpoložljive in ustrezne tržne podatke, ki so primerni za oceno tržne vrednosti za naveden namen.

Predloženo cenitveno poročilo je sestavljeno v skladu z mednarodnimi standardi in načeli za ocenjevanje vrednosti nepremičnin (MSOV 2013) in standardi in načeli za ocenjevanje vrednosti nepremičnin in SPS2 (Ur. l. RS št. 106/2013), ki jih je izdelal Slovenski inštitut za revizijo.

STARE Milan, Cesta v Žlebe 9, 1215 Medvode je solastnik ocenjevane nepremičnine do $\frac{1}{2}$, tako da njegov delež znaša na dan 13.01.2022:

Parcela št. 785/17 k.o. 1331- Kostanjevica, skupni znesek $43.769,56 \times \frac{1}{2} = \mathbf{21.884,78 \text{ €}}$

Ocenjevana nepremičnina predstavlja smiselno celoto, zato prodaja po kosih ni upravičena.

Utemeljitev za moje zaključke o tržni vrednosti so podane na naslednjih straneh tega poročila.

Glede nadaljnjih informacij usmerjam vašo pozornost na poročilo.



02 SPLOŠNI PODATKI

Okrajno sodišče v Krškem me je dne 07.12.2021 s sklepom št. I 195/2021 postavilo kot cenilca gradbene stroke za oceno vrednosti nepremičnin, ki so v solastnini STARE Milana, Cesta v Žlebe 9, 1215 Medvode. V omenjenem sklepu je navedeno zemljišče na parceli št. 785/17 k.o. 1331- Kostanjevica, ki je po namenski rabi opredeljeno oz. namenjeno za gradnjo infrastrukturnih objektov oz. okoljske infrastrukture.

Dokumentacija:

V tem primeru ocenjujem nepozidano zemljišče namenjeno za gradnjo infrastrukturnih objektov oz. okoljske infrastrukture.

Metoda ocenjevanja:

V tem primeru ocenjujem stanovanjski objekt s funkcionalnim zemljiščem. Ocenjeval bom na način **primerljivih prodaj** za področje Posavja, kot dodatno izhodišče za ugotovitev tržne vrednosti ocenjevane nepremičnine pa bom uporabil tudi podatek o ceni nepremičnin v Posavju.

Uporabljeni standardi:

SIST ISO 9836

Dokaz o lastništvu:

ZK vpis.

Podatki o regiji in mestu:

Nepremičnine ki jih ocenjujem so locirane v naselju Kostanjevica na Krki v Kostanjevica na Krki. Nepremičnina je locirana med reko Krko in državno cesto Kostanjevica na Krki – Brežice, v neposredni bližini komunalne čistilne naprave.

V Kostanjevici na Krki, ki je tudi upravno središče občine so locirani vsi pomembnejši infrastrukturni objekti, avtobusna postaja, osnovna pola in otroški vrtec, trgovinski in gostinski objekti. Kostanjevica na Krki je poznana po kulturnih znamenitostih, precej hitro pa se razvija na področju turizma.

V celotni občini Kostanjevica na Krki živi okrog 2.500 prebivalcev.

Analiza podatkov o davkih:

V RS se na nepremičnine nanašajo naslednji davki:

- Davek na dodano vrednost (Ur.l. RS št.: 89/98)
- Davek od dobička iz kapitala, ki ga obravnava Zakon o dohodnini (Ur.l.RS št. 71/93, 2/94, 2/95, 7/95, 14/96, 18/96, 44/96, 68/96, 82/97, 87/97, 76/98)
- Davek od dohodkov iz premoženja, ki ga obravnava Zakon o dohodnini (Ur.l.RS št.: 71/93, 2/94, 2/95, 7/95, 14/96, 18/96, 44/96, 68/96, 82/97, 87/97, 76/98)
- Davek na premoženje, ki ga obravnava Zakon o davkih občanov (Ur.l. RS št.: 8/91, 14/92, 7/93, 18/96, 91/98)
- Davek na dediščine in darila, ki ga obravnava Zakon o davkih občanov (Ur.l. RS št.: 8/91, 14/92, 7/93, 18/96, 91/98)
- Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, ki ga obravnava Zakon o stavbnih zemljiščih (Ur.l. št. 44/97)

V primeru obravnavanih nepremičnin prideta v poštev naslednja davka:

- *Davki:*

Prodajalec nepremičnine je zavezanec za plačilo davka na promet nepremičnin. Stopnja davka je odvisna od dolžine trajanja posedovanja nepremičnine in od prodajne cene. Davčna obveznost nastane, ko je sklenjena pogodba o prodaji.

Če je vrednost nepremičnine ob odsvojitvi, kot jo izkazuje listina o odsvojitvi nižja, kot bi bila posplošena tržna vrednost takega zemljišča ob upoštevanju spremembe namembnosti, se kot vrednost ob odsvojitvi šteje splošna tržna vrednost.

Davčna osnova za odmero davka je razlika med vrednostjo nepremičnine ob odsvojitvi i, zmanjšano za stroške odsvojitve in vrednostjo nepremičnine ob pridobitvi, povečano za stroške pridobitve. Kot stroški pridobitve oziroma odsvojitve se štejejo stroški, ki se po zakonu, ki ureja dohodnino priznajo kot stroški odsvojitve oz. stroški pridobitve kapitala.

- *Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča:*

Vsakokratni lastnik obravnavanih nepremičnin je zavezanec za plačilo nadomestila za uporabo stavbnih zemljišč. V skladu z Zakonom o stavbnih zemljiščih in Občinskim odlokom o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča, se plačuje za površine nezazidanega dela stavbnega zemljišča ali pa od zazidanega dela, to je od stanovanjske hiše ali poslovnega prostora. Obračunava se čista neto površina prostorov.

Podatki o zemljišču in lokaciji:

Nepremičnine so licorane med reko Krko in državno cesto Brežice- Kostanjevica na Krki, v neposredni bližini komunalne čistilne naprave in bencinskega servisa ob glavni cesti.. Do nepremičnine je makadamska dovozna cesta.

Topografske značilnosti:

Nepremičnina je v ravnini, poraščena s travo. Pod tanjšo plastjo prsti je prodnat teren.

Urbanistične omejitve:

Ni podatkov.

Dostop:

Nepremičnina je ob makadamski dovozni cesti, ki je speljana od državne ceste pri bencinskem servisu do komunalne čistilne naprave.

Pravice souporabe, prehodi, služnosti:

Javna cesta.

Urbanistični predpisi, davki, ocena davkov:

Zemljišče na katerem stoji nepremičnina ima status stavbnega zemljišča. Namenska raba zemljišča je opredeljena oz. namenjena javni infrastrukturi.

Namen ceditve:

Ocena tržne vrednosti nepremičnine je izdelana **za potrebe Okrajnega sodišča v Krškem**. Tržna vrednost nepremičnin je definirana kot cena, ki bi jo morala nepremičnina doseči na konkurenčnem odprtem trgu pod vsemi pogoji potrebnimi za pošteno prodajo in pri kateri tako kupec kot prodajalec delujeta previdno ter razumno in z domnevo, da na ceno niso vplivali neprimerni dejavniki.

Splošni omejitveni pogoji:

- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo so privzeti iz virov, za katere ocenjevalec meni, da so zanesljivi. Ocenjevalec ni odgovoren za pravilnost podatkov navedenih virov.
- Naročnik in njegovi predstavniki so zagotovili, da so informacije in podatki, ki so jih posredovali ocenjevalcu popolni in točni. Z moje strani so preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri.
- Posedovanje tega poročila ali kopije ne nosi s seboj pravice javne objave dela ali celote tega poročila, niti ne sme biti uporabljeno za noben namen s strani koga drugega brez pisne privolitve naročnika in ocenjevalca.
- Ocenjevalec ni dolžan pričati pred sodiščem ali sodelovati na sestankih v zvezi z vsebino tega poročila, razen če je to posebej predhodno dogovorjeno.
- Ocenjevalec ni dolžan spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačni pogoji ali okoliščine od tistih, ki so veljali na dan ocenjevanja, razen, če je o tem predhodno posebej dogovorjeno.
- Ocena vrednosti velja za čas, ki je naveden v tem poročilu in to samo za predmet in namen, ki sta navedena v tem poročilu.

Analiza območja in analiza trendov (GURS)

Po preobratu dolgoročnega trenda cen nepremičnin, ki je sledil svetovni gospodarski krizi v letih 2008, 2009, 2010 se je svetovni trend padanja cen nepremičnin nadaljeval tudi v letih 2011, 2012, 2013. V letih od 2015 in dalje pa se povpraševanje po nepremičninah povečuje. Padanje cen nepremičnin v večini svetovnih gospodarstev je odraz gospodarskih razmer, restriktivnosti fiskalne in monetarne politike ter vse bolj prisotne grožnje ponovitve svetovne recesije, ki jo predstavljajo naraščanje svetovnih cen surovin in razvoj dolžniške krize v evrskem območju.

Za območje Dolenjske, Bele krajine in Posavja velja skupna ugotovitev, da je bilo v preteklem letu preseženo povpraševanje nepremičnin glede na relativno majhno ponudbo. Zato je bil promet na trgu skromen. V večini občin so sprejeti prostorski načrti, ki predvidevajo predvsem zmerno povečanje gradnje individualnih hiš in zidanic. Za cene zemljišč za gradnjo hiš in večnamenskih stavb so značilne izredno velike razlike med posameznimi cenovnimi območji. Še vedno močno izstopa glavno mesto in centri v občinskih središčih, kjer je preseženo povpraševanje in povprečna cena zelo presega ostala območja, npr. cena zemljišč v Ljubljani je tudi do 20x višja kot npr. v Prekmurju. Dejansko dosežene cene transakcij so odvisne tudi od mikrolokacije.

Na cene nepremičnin v Posavju pa tudi močno vpliva vse večja zaposlenost prebivalcev in posledično večja kupna moč in sposobnost najemanja posojil.

Pri analizi območja sem upošteval poseljenost, komunalno ureditev, namensko opredelitev rabe s prostorskimi akti in mikrolokacijo, pa tudi, da se trend večjega zaposlovanja, gospodarske rasti in s tem kupne moči prebivalstva v zadnjem letu veča.

Zaradi epidemije novega korona virusa se bodo razmere na trgu nepremičnin prav gotovo spremenile v smislu padanja cen. Trenutno teh sprememb na trgu še ni zaznati.

Analiza najboljše uporabe:

Najboljša uporaba je definirana kot logično verjetna in legalna uporaba neizkoriščene zemlje ali izboljšanje posesti, ki je fizično mogoča, primerno podprta, finančno izvedljiva in je njen rezultat najvišja vrednost:

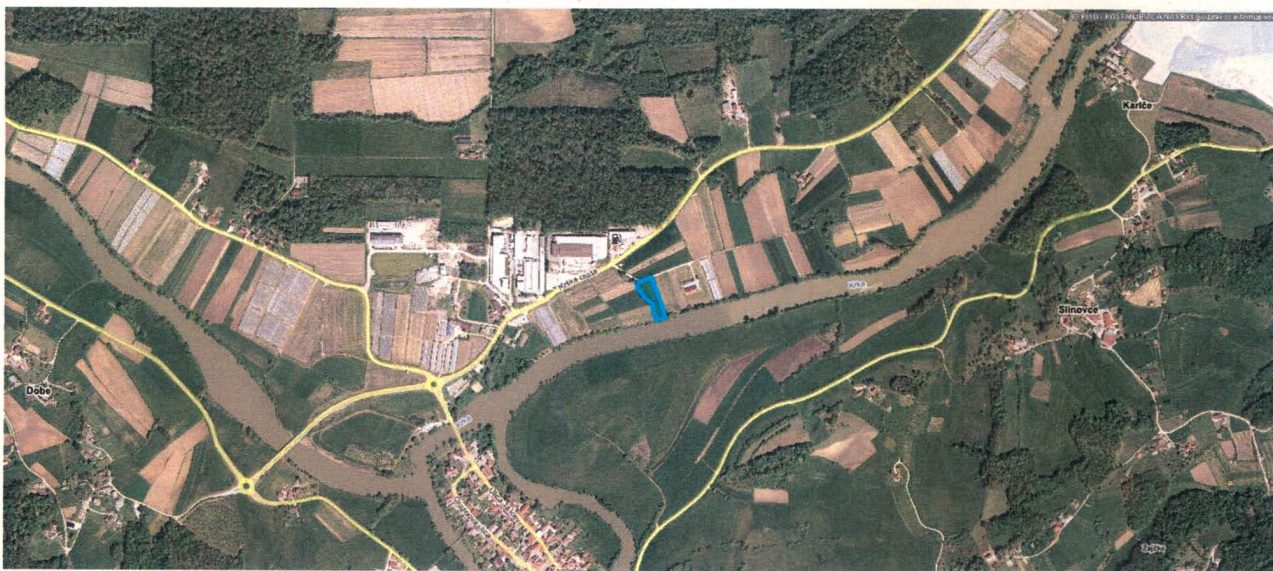
Ocenjevano zemljišče je po namenski rabi stavbno, namenjeno gradnji okoljske infrastrukture, tako, da je uporaba zemljišča v prihodnosti omejena.

Datum veljavnosti poročila: 13. 01. 2022

Datum izdelave poročila: 13. 01. 2022

03 OPIS NEPREMIČNINE:

Zemljišče na ocenjevani parceli je v naravi travnik, ki sega od vozne ceste za komunalno čistilno napravo do obrežja reke Krke, na vzhodni strani pa do struge potoka. Teren je popolnoma raven. Pod plastjo rodovitne prsti je gramozni teren, nanos reke Krke. Na severni strani parcele, vzporedno z dovozno cesto je zgrajen zbirni kanalizacijski kanal, ki dovaja odpadne vode v komunalno čistilno napravo.



Lokacija nepremičnine

04 IZMERE: po SIST ISO 9836

Parcela št. 785/17 k.o. 1331- Kostanjevica



Skupna površina 3.066,00 m² , 100% območje okoljske infrastrukture

05 DOLOČITEV IZHODIŠČ CENITVE:

V tem primeru ocenjujem nepozidano stavbno zemljišče, ki je po namenski uporabi opredeljeno za gradnjo okoljske infrastrukture. Za izračun vreddnosti bom uporabil način **primerljivih prodaj**.

Vrednost zemljišča izračunana na osnovi primerljivih prodaj:

PRIMERLJIVE PRODAJE ZEMLJIŠČ			stavbna zemljišča, infrastruktura na območju Dolenjska in Posavje					
Posavje, Dolenjska	št. trans.	8	parcels št. 785/17 k.o. 1331- Kostanjevica površina 3066 m2					
			povprečna površina zemljišča 1.328,8 m2					
	Čatež, Brež.	Čatež, Brež.	Brežice	Loče, Dob	Mima peč	Planina Sevn.	Planina Sev.	Laško Stmca
vrednost:	30.524	6.698	17.806	39.508	18.480	486	2.850	380
površ. zemlj. m2:	2.973,0	1.178,0	307,0	3.993,0	1.848,0	222,0	71,0	38,0
Povprečna površina (m2)			1328,75					
Povprečna cena (€/m2)			10,981373					
Korekcija vrednosti za m2:								
lokacija, relief				5,00	%			
možnost uporabe, okoljska infrastruktura				15,00	%			
oblika, funkcionalnost parcele				10,00	%			
osončenost:				-	%			
oddaljenost, dostop:				-	%			
SKUPAJ korekcija			30,00	1,3				
Vrednost m2 zemljišča			14,28	€/m2	Skupna vrednost:			43.769,56 €

06 CENITEV:

Parcela št. 785/17 k.o. 1331- Kostanjevica, skupne površine 3.066,00 m²

$$3.066,00 \text{ m}^2 \times 14,28 \text{ €/m}^2 = \mathbf{43.769,56 \text{ €}}$$

Zaključek:

STARE Milan, Cesta v Žlebe 9, 1215 Medvode je solastnik ocenjevane nepremičnine do 1/2, tako da njegov delež znaša na dan 13.01.2022:

Parcela št. 785/17 k.o. 1331- Kostanjevica, skupni znesek 43.769,56 x 1/2 = **21.884,78 €**



Ocenjevalec:
KOMAR Milan, gr.teh.

07 PRILOGE



Prostorski načrt, območje namenjeno okoljski infrastrukturi







08 IZJAVA OCENJEVALCA:

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam da:

- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi, prikazani in uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost.
- so prikazane moje osebne analiza, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami, opisanimi v tem poročilu.
- nimam nobenih sedanjih in prihodnjih interesov glede imetja, ki je predmet tega poročila in nimam osebnih interesov ter nisem pristranski glede oseb, ki jih ocena nepremičnine zadeva.
- plačilo za mojo storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti nepremičnine ni vezano na vnaprej določeno vrednost imetja ali doseganja dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila.
- sem osebno pregledal stanje ocenjevanega imetja.
- mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči
- so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu z določiloma SPS – 2.
- sem pri izdelavi tega poročila o oceni vrednosti v celoti spoštoval določila Mednarodnega standarda ocenjevanja vrednosti (MSOV 2013, slovenski prevod), International Valuation Standards Council, (IVSC).
- Na ogledu je bil prisoten solastnik nepremičnine.
Pri izdelavi poročila o vrednosti nepremičnine sem uporabil javno dostopne podatke, tržne analize in lastne dolgoletne izkušnje.

Ocenjevalec:
KOMAR Milan, gr.teh.

