



PREJETO
OKRAJNO SODIŠČE V BREŽICAH

17. 03. 2022

POROČILO O OCENI TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNIN V IZVRŠILNEM POSTOPKU

Okrajno sodišče v Brežicah, sklep št. 0442 I 130/2021, in pristopne

I 182/2021, I 188/2021 z dne 10.12.2021

CENITEV – SKLOP 2 (STARA VAS)

Z zgoraj citiranim sklepom mi je sodišče odredilo skupaj z izvedencem kmetijske in gozdarske stroke na skupaj 55 parcelah. Po pregledu predmetnih parcel in po uskladitvi z preostalimi cenilci sem opredelil tista zemljišča, ki so po namenski rabi stavbna ali pa pozidana s stavbami. Cenitev celote je tudi glede na vrsto nepremičnin in lokacije razdeljena na več sklopov.

Izvršilna zadeva pri Okrajnem sodišču v Brežicah 0442 I 130/2021, in pristopni I 182/2021, I 188/2021 (sklep z dne 10.12.2021). Okrajna sodnica Sana Zevnik.

Dolžniki:

1. GAJ GRGIJ, Stara vas-Bizeljsko 76, Bizeljsko
2. TRANSPORT GAJ d.o.o., Stara vas –Bizeljsko 76, ki ju zastopa ROŽMAN BRANKO – ODVETNIK, Černelčeva cesta 3a, Brežice

Upniki

1. PRO-FOCUS, finančne storitve, d.o.o., Ciril-Metodov trg 18, Ljubljana kot upnik, ki ga zastopa Odvetniška pisarna Kontarščak, d.o.o., Partizanska cesta 32, Maribor;
2. ZLATA DOBA, nepremičninsko posredovanje, d.o.o., Cesta prvih borcev 24a, Brežice, ki ga zastopa Drago Šribar, odvetnik v Krškem;
3. ADDIKO BANK d.d., Dunajska cesta 117, Ljubljana, ki ga zastopa za zastopnik Andrej Andoljšek, Dunajska cesta 117, Ljubljana-dostava, po Nataši Radkovič, Dunajska cesta 117, Ljubljana-dostava
Sklep o podalšanju roka z dne 21.02.2022 za 30 dni.

PREDMET OCENE-SKLOP 2-STARA VAS: parcele št. 1116/3, 1116/4, del 1115/1, del 1116/1, 1114/9, 1114/11, 1114/12, del 1503/4, 1504/3, 1504/4, del 1117/3 vse k.o. 1272 Stara vas. V tem sklopu sem ocenil nepremičnine v naselju Stara vas, katere zajemajo proizvodno skladiščno stavbo, upravno – poslovno stavbo, nepozidana zemljišča v sklopu Gospodarske cone Stara vas in manjše dele parcel ali cele parcele, ki ležijo na območju stavbnih zemljišč. Skupaj je v tem poročilu ocenjeno 11 parcel v treh podsklopih. Vse ležijo v naselju Stara vas, območje Občine Brežice in UE Brežice.

DATUM PREJEMA SKLEPA: 24.12.2021, podalšan rok s sklepom št. 130/2021 z dne 21.02.2022

NAMEN OCENE: Ocena tržne vrednosti nepremičnin v izvršilnem postopku

LATNIK NEPREMIČNIN: GAJ GRGIJ

DATUM OGLEDA: 17.02.2022 (razpisan za 27.01.2022, preložen- opravljen 17.02.2022)

Datum za katerega velja ocena: 17.02.2022

Datum izdelave cenilnega poročila: 16.03.2022

Izbrana metoda: nabavnovrednostni način, način primerjave prodaj

Sodni cenilec: mag. MIHAEL OGOREVC,
področje gradbeništva, podpodročje nepremičnin
(Odločba Ministrstva za pravosodje, št. 705/74/2007 z dne 7.3.2011)



VSEBINA:

IZJAVA CENILCA

- 1.0 POVZETEK CENILNEGA POROČILA
- 2.0 UVOD
- 2.1 PREDMET OCENE
- 2.2 ZGODOVINA POSESTI
- 2.3 PRAVICE NA NEPREMIČNINI
- 2.4 PODATKI O PREDVIDENIH UPORABNIKI
- 2.5 NAMEN OCENE VREDNOSTI
- 2.6 PODLAGA VREDNOSTI
- 2.7 VALUTA OCENJEVANJA VREDNOSTI
- 2.8 DATUMI
- 2.9 VIRI INFORMACIJ
- 2.10 NAJBOLJŠA UPORABA-NAJGOSPODARNEJŠA UPORABA
- 2.11 DOKAZILA O STROKOVNI USPOSOBLJENOSTI CENILCA
- 3.0 STROKOVNE PODLAGE ZA OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNIN
- 4.0 OMEJITVENI POGOJI
- 5.0 SPLOŠNI PODATKI
- 5.1 ANALIZA LOKACIJE
- 5.2 ŠIRŠA LOKACIJA
- 5.3 ANALIZA LOKACIJE-MIKRO
- 6.0 TRG NEPREMIČNIN
- 6.2 TVEGANJA ZARADI EPIDEMIJE-PRIČAKOVAN VPLIV NA TRG
- 7.0 PREDMET CENITVE
- 7.1 ZEMLJIŠČE
- 7.2 STAVBE
- 7.3 FOTOGRAFIJE
- 7.4 IZMERE
- 7.5 POVZETEK PODATKOV ZA OCENO
- 8.0 OCENA TRŽNE VREDNOSTI
- 8.1 NABAVNOVREDNOSTNI NAČIN
- 8.1.1 OCENA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA
- 8.1.1.1 TRG NEPREMIČNIN - STRAN PONUDBE
- 8.1.1.2 TRG NEPREMIČNIN-STRAN DEJANSKE REALIZACIJE
- 8.1.1.3 OCENA TRŽNE VREDNOSTI-GOSPODARSKA CONA STARA VAS
- 8.1.2 OCENA STAVB
- 8.2 NAČIN PRIMERJAVE PRODAJ
- 8.2.1 PONUDBA- TRG NEPREMIČNIN
- 8.2.2 PODATKI O DEJANSKO REALIZIRANIH POSLIH NA TRGU NEPREMIČNIN
- 8.2.3 OCENA VREDNOSTI NEPREMIČNIN
- 9.0. OCENA STAVB- LOKALI PISARNE
- 9.1 PONUDBA- TRG NEPREMIČNIN
- 9.2 PODATKI O DEJANSKO REALIZIRANIH POSLIH NA TRGU NEPREMIČNIN
- 9.3 OCENA VREDNOSTI NEPREMIČNIN
- 10.0 OCENA STAVBNIH ZEMLJIŠČ
- 10.1 STAVBNO ZEMLJIŠČE – DEL INDUSTRIJSKE CONE
- 10.2 STAVBNO ZEMLJIŠČE – DEL CESTNE INFRASTRUKTURE
- 10.3 OCENA VREDNOSTI PREDMETNIH PARCEL

IZJAVA

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- so v cenilnem 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 analize, mnenje in sklepi omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami ter predstavljajo moje osebne, nepristranske in strokovne analize, mnenje, sklepe;
- nimam sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede predmeta ocenjevanja v tem poročilu in nimam navedenih osebnih interesov ter nisem pristranski glede oseb (fizičnih ali pravnih), ki jih ocena vrednosti zadeva;
- plačilo za mojo storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določen izid zadeve, ki bi bil ugoden za stranke v sporu ali doseganjedogovorjenega rezultata strokovnega mnenja ali pojava kakršnega koli dogodka, povezanega s tako obliko dogovora;
- sem osebno opravil preglednepremičnin, ki so predmet te ocene;
- pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti mi nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči oziroma so osebe, ki so mi podajale kakršne koli informacije in podatke, navedene v poglavju viri informacij;

Brežice, 16.03.2022

Cenilec:
mag. Mihael Ogorevc



1.0 POVZETEK

Cenitev se izvaja v izvršilnem postopku na zahtevo Okrajnega sodišča v Brežicah, postopek sklep št. 0442 I 130/2021, in pristopne I 182/2021, I 188/2021 z dne 10.12.2021. Zaradi večjega obsega, ki ga obsega sam sklep (55 parcel) so nepremičnine ocenjene v več sklopih. Zaradi različne namenske rabe, so predmet ocene tudi kmetijska in gozdna zemljišča, ki pa so obravnavana posebej in v tem poročilu niso zajeta. Ta del zajema sklop 2, katerega predmet so parcele št. 1116/3, 1116/4, del 1115/1, del 1116/1, 1114/9, 1114/11, 1114/12, del 1503/4, 1504/3, 1504/4, del 1117/3 vse k.o. 1272 Stara vas. V tem sklopu sem ocenil nepremičnine v naselju Stara vas, katere zajemajo proizvodno skladiščno stavbo, upravno – poslovno stavbo, nepozidana zemljišča v sklopu Gospodarske cone Stara vas in manjše dele parcel ali cele parcele, ki ležijo na območju stavbnih zemljišč. Skupaj je v tem poročilu ocenjeno 11 parcel v treh podsklopih. Vse ležijo v naselju Stara vas, območje Občine Brežice in UE Brežice.

Namen cenitve je ocena tržne vrednosti, posebnost cenitve je vezana na izvršilni postopek pred Okrajnim sodiščem. »Posebnost« je izražena z »prisilnim postopkom«, ki sicer daje možnost lastniku sodelovanje pri cenitvi, ni pa njegovo »polno« sodelovanje in razkrivanje» podatkov obveza in pogoj, kot je to pri običajnih cenitvah. Cenilec mora izdelati cenitev v določenem roku z ali brez sodelovanja lastnika. Posebnost je tudi v dejstvu, da cenitev predstavlja sodišču le strokovno podlago, na podlagi katere šele to suvereno odloči o vrednosti.

Ogled predmetnih nepremičnin sem opravil dne 17.02.2022. Dolžnik je bil na ogledu prisoten le v manjši meri. Na moje vprašanje glede dokumentacije-gradbenega dovoljenja je povedal, da mi bo podatke naknadno posredoval. Do dneva, ko sem izdelal to mnenje le tega nisem prejel. Posredoval je podatke o starih cenitvah, ki pa niso neposredno služile pri oceni, ker je od njihove izdelave minilo več kot 6 mesecev, ker so izdelane za drug namen in ker se je poleg trga nepremični spremenilo tudi stanje. Na ogledu sem si podrobno ogledal le lokacijo, okolico, delno proizvodno skladiščno stavbo in delno upravno stavbo.

V tem cenilnem poročilu sem ocenil SKLOP 2, katerega sem razdelil na tri smiselne podsklope, in sicer:
2.1 Zajema parceli 1116/3 in 1116/4 obe k.o. 1272 Stara vas

Predmet obravnave so nepremičnine na parcelah 1116/3 in 1116/4 k.o. 1272 STARA VAS, skupne površine 4617 m². V tem delu je ocenjena Poslovno industrijska proizvodne in skladiščna stavba zgrajeni leta 1993 (v REN je delna oznaka ID 192 skupne neto tlorisne pov. 1.414,10 m²). Nadalje je ocenjena Upravna stavba (pisarne, razstavno prodajni salon za kamen) ID 195 v dveh etažah zgrajena prav tako leta 1999, finalno pa dokončana 2000-2003, neto tlorisne izmere 200,10 m². Pisarne na novo preurejene v drugi etaži leta 2012. Celotno dvorišče je ograjeno, utrjeno, izvedene so talne ab plošče, ves del ograjen. V cenitvi upoštevam izboljšave, ki se izražajo pri industrijski hali z zahtevanimi večjih nosilnosti (ab tlaki, mostno dvigalo), pri upravni stavba pa finalna obdelava, kjer prevladujejo tlaki in obloge iz naravnih kamnov).

2.2 Zajema parceli del 1115/1 in del 1116/1 obe k.o. 1272 Stara vas

Obsega zemljišča v podaljšku industrijske stavbe, ki je utrjeno in leži po namenski rabi na območju Gospodarske cone Stara vas-Bizeljsko. Lega neposredno ob regionalni cesti. Ocenjeno je skupaj 1391 m² takega zemljišča, za katerega je smiselno, da se prodaja skupaj z zgornjimi, vsekakor pa je pogoj, da se prodajati ti dve parceli skupaj. 2.3 Zajema parcele št. 1114/9, 1114/11, 1114/12, del 1503/4, 1504/3, 1504/4, del 1117/3 vse k.o. 1272 Stara vas. Tukaj sem ocenil 7 različnih parcel katere glede na njihovo lego in obliko, ter ocenjevano površino nobeno ne moremo obravnavati na način, da bi sama zase predstavljala-ponujala možnost samostojne lokacije. Vsaka od teh parcel bo v osnovi služila samo povečanju sosednjega že pozidanega zemljišča ali pa razširitvi za potrebe cestne infrastrukture. V tem delu je ocenjena površina 1380 m² stavbnega zemljišča na sedmih delih.

Dostop je izveden iz regionalne ceste (stik z javnim dobrom). Glede površine zemljišča sem upošteval podatke o parceli, kot jih ponujajo spletni strani PISO.

Stanje v zemljiški knjigi sem vpogledal na portalu e-sodstvo.

ID znak: parcela 1272 1116/3

ID znak: parcela 1272 1116/4-vpisana plomba zadeva Dn 26933/2022 (ID postopka: 3151987)

ID znak: parcela 1272 1115/1

ID znak: parcela 1272 1116/1

- **lastninska pravica**-zemljiškoknjižno je parcela vknjižena v zemljiško knjigo.

Zemljiškoknjižni lastnik je osebno ime: **Gaj Grgij** naslov: Stara vas-Bizeljsko 076, 8259 Bizeljsko do 1/1.

Vknjižena je stavbna pravica ID 14576736 (posebej ocenjena-v zaključku)

Nadalje so vknjižene hipoteke ID omejitve: 20338090, 21777965, 22024321, 22238588.

ID znak: parcela 1272 1114/11

ID znak: parcela 1272 1114/12

Zemljiškoknjižni lastnik je osebno ime: **Gaj Grgij do 1/1** naslov: Stara vas-Bizeljsko 076, 8259 Bizeljsko do 1/1.

Nadalje so vknjižene hipoteke ID omejitve: 22165474, 22238588.

ID znak: parcela 1272 1503/4

- **lastninska pravica**-zemljiškoknjižno je parcela vknjižena v zemljiško knjigo.

Zemljiškoknjižni lastnik je osebno ime: **Gaj Grgij do 1/1** naslov: Stara vas-Bizeljsko 076, 8259 Bizeljsko.

Nadalje so vknjižene hipoteke ID omejitve: 21793098, 22024321, 22238588.

ID znak: parcela 1272 1504/3

ID znak: parcela 1272 1504/4

- **lastninska pravica**-zemljiškoknjižno je parcela vknjižena v zemljiško knjigo.

Zemljiškoknjižni lastnik je osebno ime: **Gaj Grgij do 1/1** naslov: Stara vas-Bizeljsko 076, 8259 Bizeljsko.

Nadalje so vknjižene hipoteke ID omejitve: 22165474, 22238588.

ID znak: parcela 1272 1114/9-vpisana plomba zadeva Dn 26933/2022 (ID postopka: 3151987)

- **lastninska pravica**-zemljiškoknjižno je parcela vknjižena v zemljiško knjigo.

Zemljiškoknjižni lastnik je osebno ime: **Gaj Grgij do 1/2** naslov: Stara vas-Bizeljsko 076, 8259 Bizeljsko.

Nadalje so vknjižene hipoteke ID omejitve: 21793098, 22024321, 22238588.

ID znak: parcela 1272 1117/3

Plomba: zadeva Dn 26933/2022 (ID postopka: 3151987)

- **lastninska pravica**-zemljiškoknjižno je parcela vknjižena v zemljiško knjigo.

Zemljiškoknjižni lastnik je osebno ime: **Gaj Grgij do 1/2** naslov: Stara vas-Bizeljsko 076, 8259 Bizeljsko.

Nadalje so vknjižene hipoteke ID omejitve: 21793098, 22024321, 22238588.

Kot smo navedli se cenitev izvaja za potrebe sodišča, kjer le to samo presoja terjatve in bremena (pravice pravne narave), ki izhajajo iz vpisanih zemljiškoknjižnih vpisov. Cenitev je izdelana za nepremičnine bremen proste.

Glede komunalne ureditve ugotovim, da so stavbe priključene na javni vodovod, elektriko, javno pot (državno regionalno cesto), na tem območju javne kanalizacije ni, zato se morajo odplake odvajati v malo čistilno napravo ali greznico.

Lokacija zemljišč je v vaškem naselju Stara vas, neposredno ob regionalni cesti Brežice-Bizeljsko, lokacija na območju Občine Brežice. Iz vidika namena industrijska proizvodnja (gospodarska cona) prvotno namenjena izključno obdelavi naravnega kamna za gradbeništvo in spomenike, kasneje tudi kot parkirišča za kamione, je lokacija dostopna (cca 5 km do Dobove in 10 km do Brežic oziroma avtoceste).

Kot je splošno znano cenimo te nepremičnine v obdobju COVID krize, ki se stopnjuje in pojenja že od začetka leta 2020. Prav tako je znano, da je v gospodarskem smislu gospodarstvo to krizo preživelo v dobri kondiciji. Slovenija je vezana na izvoz večino v EU, na območju EU je zaznati rast inflacijskih gibanj predvsem v največjih izvoznih partnerstvih (Nemčija), prisotna je tudi nevarnost vojne (Rusija-Ukrajina) tako, da o prihodnosti ni možno govoriti samo optimistično. V Sloveniji so letos tudi trojne volitve, kar zna imeti vpliv na gospodarska gibanja. Trg nepremičnin je na območju Občine Brežice s industrijskimi stavbami samo v blagem porastu kot tudi cene nepremičnin (ne sledijo višanjem cen na področju stanovanj in stanovanjskih hiš).

Cenitev nepremičnin sem izvedel skladno s standardi MSOV, podlaga je tržna vrednost, za oceno sem uporabil nabavnovrednostni način in način primerjave prodaj z metodo primerjalnih poslov.

Na podlagi opredeljene naloge, opravljenega postopka cenitve, ogleda na kraju samem, pregleda pridobljene dokumentacije, vpogleda v javne evidence, opravljenih analiz trga nepremičnin, ki so predstavljene v nadaljevanju tega poročila, je moje mnenje, da je na dan 17.02.2022 tržna vrednost **ocenjena skupaj na 1.616.940,13 €***.

**Po posameznih parcelah, glej preglednico v zaključku tega mnenja.*

Od vpisanih bremen predstavlja breme stavbne pravice bistveno okoliščino-breme, katero je odšteti od skupne tržne vrednosti!

Ocenjena stavbna pravica, na parcelah 1116/3, 1116/4, 1116/3 in 1116/4 k.o. 1272 Stara vas.

Če upoštevam to kar je razvidno v zemljiški knjigi s splošno predpostavko SPZ, da s prenehanjem stavbne pravice postane zgradba sestavni del nepremičnine, lastnik nepremičnine pa mora imetniku stavbne pravice plačati dogovorjeno nadomestilo, ki ne sme biti manjše od polovice povečanja tržne vrednosti nepremičnine, znaša torej minimalna vrednost stavbne pravice (1/2) 382.533,72 € in če gre za dogovor kot predvideva SPZ največ 765.067,45 €

Imetniku stavbne pravice Kamnoseštvo Bizeljsko d.o.o. pripada najmanj 1/2 ocenjene vrednosti stavb (11.04.2045), kar bi danes zneslo 382.533,72 €

V vrednosti niso zajeti davki.

Brežice: 16.03.2022

Sodni cenilec: mag. MIHAEL OGOREVC,
področje gradbeništva, podpodročje nepremičnin
(Odločba Ministrstva za pravosodje, št. 705/7-13.2011)



2.0 UVOD

Izvršilna zadeva pri Okrajnem sodišču v Brežicah 0442 I 130/2021, in pristopni I 182/2021, I 188/2021 (sklep z dne 10.12.2021). Okrajna sodnica Sana Zevnik.

Dolžniki:

1. GAJ GRGIJ, Stara vas-Bizeljsko 76, Bizeljsko
2. TRANSPORT GAJ d.o.o., Stara vas –Bizeljsko 76, ki ju zastopa ROŽMAN BRANKO – ODVETNIK, Černelčeva cesta 3a, Brežice

Upniki

1. PRO-FOCUS, finančne storitve, d.o.o., Ciril-Metodov trg 18, Ljubljana kot upnik, ki ga zastopa Odvetniška pisarna Kontarščak, d.o.o., Partizanska cesta 32, Maribor;
2. ZLATA DOBA, nepremičninsko posredovanje, d.o.o., Cesta prvih borcev 24a, Brežice, ki ga zastopa Drago Šribar, odvetnik v Krškem;
3. ADDIKO BANK d.d., Dunajska cesta 117, Ljubljana, ki ga zastopa za zastopnik Andrej Andoljšek, Dunajska cesta 117, Ljubljana-dostava, po Nataši Radkovič, Dunajska cesta 117, Ljubljana-dostava

Z zgoraj navednim sklepom mi je sodišče skupaj z cenilcema kmetijske in gozdarske stroke naložilo oceno nepremičnin dolžnika, in sicer parc. št (55 parcel):

- 924/2, 1182, 1183, 125/1, 1213/2, 1215/3, 1337 vse k.o. 1255 Drenovec;
- 1114/12, 1114/11, 1115/1, 1116/1, 1116/3, 1116/4, 142, 1497/1, 1497/2, 1503/4, 1504/3, 1504/4, 425/2 vse k.o. 1272 Stara vas;
- 1284 k.o. 1284 Bukošek;
- 364/7, 425, 426/1, 426/2, 585/24, 585/77, 948/142, 1067/73 k.o. 1285 Sela;
- 114/2, 114/3, 117 vse k.o. 1286 Slogonsko;
- 291/1, 291/2, 291/3 vse k.o. 1288 Jereslavce;
- 430, 453/1, 477/102, 477/13, 477/14, 477/15, 554/5, 568, 569/1, 569/2, 661/4, 664, 692, 764, 768 vse k.o. 1293 Veliki Obrež;
- 295, 528 obe k.o. 1295 Loče

Zgoraj navedene parcele sem najprej preveril s pomočjo informacijskega sistema PISO, ter nato še usklajeval z drugima cenilcema, ter razdelil tiste upoštevajoč vrsto in lokacijo na več sklopov.

Zaradi večjega obsega, ki ga obsega sam sklep (55 parcel) so nepremičnine ocenjene v več sklopih. Zaradi različne namenske rabe, so predmet ocene tudi kmetijska in gozdna zemljišča, ki pa so obravnavana posebej in v tem poročilu niso zajeta. Ta del zajema sklop 2, katerega predmet so parcele št. 1116/3, 1116/4, del 1115/1, del 1116/1, 1114/9, 1114/11, 1114/12, del 1503/4, 1504/3, 1504/4, del 1117/3 vse k.o. 1272 Stara vas. V tem sklopu sem ocenil nepremičnine v naselju Stara vas, katere zajemajo proizvodno skladiščno stavbo, upravno – poslovno stavbo, nepozidana zemljišča v sklopu Gospodarske cone Stara vas in manjše dele parcel ali cele parcele, ki ležijo na območju stavbnih zemljišč. Skupaj je v tem poročilu ocenjeno 11 parcel v treh podsklopih. Vse ležijo v naselju Stara vas, območje Občine Brežice in UE Brežice.

2.1 PREDMET OCENE

Zemljišča in stavbe na območju vasi Stara vas na Bizeljskem, ki je vasica na prehodu obstoteljske ravnine v gričevnato vinogradniško območje, s sedežem KS na Bizeljskem in sedežem Občine in Upravne enote v Brežicah

V tem cenilnem poročilu sem ocenil SKLOP 2, katerega sem razdelil na tri smiselne podsklope, in sicer:

2.1 Zajema parceli 1116/3 in 1116/4 obe k.o. 1272 Stara vas

Predmet obravnave so nepremičnine na parcelah 1116/3 in 1116/4 k.o. 1272 STARA VAS, skupne površine 4617 m². V tem delu je ocenjena Poslovno industrijska proizvodne in skladiščna stavba zgrajeni leta 1993 (v REN je delna oznaka ID 192 skupne neto tlorisne pov. 1.414,10 m²). Nadalje je ocenjena Upravna stavba (pisarne, razstavno prodajni salon za kamen) ID 195 v dveh etažah zgrajena

prav tako leta 1999, finalno pa dokončana 2000-2003, neto tlorisne izmere 200,10 m². Pisanje na novo preurejene v drugi etaži leta 2012. Celotno dvorišče je ograjeno, utrjeno, izvedene so talne ab plošče, ves del ograjen. V ceni upoštevam izboljšave, ki se izražajo pri industrijski hali z zahtevanimi večjih nosilnosti (ab tlaki, mostno dvigalo), pri upravnih stavbah pa finalna obdelava, kjer prevladujejo tlaki in obloge iz naravnih kamnov).

2.2 Zajema parceli del 1115/1 in del 1116/1 obe k.o. 1272 Stara vas

Obsega zemljišča v podaljšku industrijske stavbe, ki je utrjeno in leži po namenski rabi na območju Gospodarske cone Stara vas-Bizeljsko. Lega neposredno ob regionalni cesti. Ocenjeno je skupaj 1391 m² takega zemljišča, za katerega je smiselno, da se prodaja skupaj z zgornjimi, vsekakor pa je pogoj, da se prodajati ti dve parceli skupaj. 2.3 Zajema parcele št. 1114/9, 1114/11, 1114/12, del 1503/4, 1504/3, 1504/4, del 1117/3 vse k.o. 1272 Stara vas. Tukaj sem ocenil 7 različnih parcel katere glede na njihovo lego in obliko, ter ocenjevano površino nobeno ne moremo obravnavati na način, da bi sama zase predstavljala-ponujala možnost samostojne lokacije. Vsaka od teh parcel bo v osnovi služila samo povečanju sosednjega že pozidanega zemljišča ali pa razširitvi za potrebe cestne infrastrukture. V tem delu je ocenjena površina 1380 m² stavbnega zemljišča na sedmih delih.

Dostop je izveden iz regionalne ceste (stik z javnim dobrom). Glede površine zemljišča sem upošteval podatke o parceli, kot jih ponujajo spletni stran PISO.

Dokumentacija za gradnjo ni izkazana, je pa iz podatkov razvidno gradbeno dovoljenje, prav tako pa so stavbe vpisane v register stavb, zato jih smatram za legalno grajene.

2.2 ZGODOVINA POSESTI

Vse je najprej zasnovano v skladu z opravljanjem glavne dejavnosti obdelave kamna. Kasneje se uporablja še za dejavnost prevoznitva.

2.3 PRAVICE NA NEPREMIČNINI

Stanje v zemljiški knjigi se preveri na dan upoštevanja, sicer izkazuje pretežno last lastnika Grgi Gaj do 1/1, razen za parceli št. 1114/9 in 1117/3, kjer je solastništvo dolžnika do 1/2. Podrobneje v nadaljevanju.

ID znak: parcela 1272 1116/3

ID znak: parcela 1272 1116/4-vpisana plomba zadeva Dn 26933/2022 (ID postopka: 3151987)

ID znak: parcela 1272 1115/1

ID znak: parcela 1272 1116/1

za vse

- **lastninska pravica**-zemljiškoknjižno je parcela vknjižene v zemljiško knjigo.

Zemljiškoknjižni lastnik je osebno ime: Gaj Grgij naslov: Stara vas-Bizeljsko 076, 8259 Bizeljsko do 1/1.

Vknjižena je stavbna pravica ID 14576736 (posebej ocenjena)

Nadalje so vknjižene hipoteke ID omejitev: 20338090, 21777965, 22024321, 22238588.

ID znak: parcela 1272 1114/9-vpisana plomba zadeva Dn 26933/2022 (ID postopka: 3151987)

- **lastninska pravica**-zemljiškoknjižno je parcela vknjižene v zemljiško knjigo.

Zemljiškoknjižni lastnik je osebno ime: **Gaj Grgij do 1/2** naslov: Stara vas-Bizeljsko 076, 8259 Bizeljsko.

Nadalje so vknjižene hipoteke ID omejitev: 21793098, 22024321, 22238588.

ID znak: parcela 1272 1114/11

ID znak: parcela 1272 1114/12

Zemljiškoknjižni lastnik je osebno ime: **Gaj Grgij do 1/1** naslov: Stara vas-Bizeljsko 076, 8259 Bizeljsko do 1/1.

Nadalje so vknjižene hipoteke ID omejitev: 22165474, 22238588.

ID znak: parcela 1272 1503/4

- **lastninska pravica**-zemljiškoknjižno je parcela vknjižene v zemljiško knjigo.

Zemljiškoknjižni lastnik je osebno ime: **Gaj Grgij do 1/1** naslov: Stara vas-Bizeljsko 076, 8259 Bizeljsko.

Nadalje so vknjižene hipoteke ID omejitev: 21793098, 22024321, 22238588.

ID znak: parcela 1272 1504/3

ID znak: parcela 1272 1504/4

- **lastninska pravica**-zemljiškoknjižno je parcela vknjižene v zemljiško knjigo.

Zemljiškoknjižni lastnik je osebno ime: **Gaj Grgij do 1/1** naslov: Stara vas-Bizeljsko 076, 8259 Bizeljsko.

Nadalje so vknjižene hipoteke ID omejitve: 22165474, 22238588.

ID znak: parcela 1272 1117/3

Plomba: zadeva Dn 26933/2022 (ID postopka: 3151987)

- **lastninska pravica**-zemljiškoknjižno je parcela vknjižene v zemljiško knjigo.

Zemljiškoknjižni lastnik je osebno ime: **Gaj Grgij do 1/2** naslov: Stara vas-Bizeljsko 076, 8259 Bizeljsko.

Nadalje so vknjižene hipoteke ID omejitve: 21793098, 22024321, 22238588.

Kot smo navedli se cenitev izvaja za potrebe sodišča, kjer le to samo presoja terjatve in bremena (pravice pravne narave), ki izhajajo iz vpisanih zemljiškoknjižnih vpisov. Cenitev je izdelana za nepremičnine bremen proste.

-**zemljiški kataster ni urejen** (glej tudi podatek REN o parceli v nadaljevanju). Ni elaborata dokončnih mej.

-**kataster stavb urejen** (glej tudi podatek REN o parceli v nadaljevanju). Ni elaborata vpisa v kataster stavb za stanovanjsko hišo, je pa navedba, da je pomožna stavba vpisana v kataster stavb.

Kot smo navedli se cenitev izvaja za potrebe sodišča, kjer le to samo presoja terjatve in bremena (pravice pravne narave), ki izhajajo iz vpisanih zemljiškoknjižnih vpisov. Cenitev je izdelana za nepremičnine bremen proste.

-**zemljiški kataster ni urejen** (glej tudi podatek REN o parceli v nadaljevanju). Ni elaborata dokončnih mej.

-**kataster stavb urejen** (glej tudi podatek REN o parceli v nadaljevanju). Ni elaborata vpisa v kataster stavb za stanovanjsko hišo, je pa navedba, da je pomožna stavba vpisana v kataster stavb.

2.4 PODATKI O PREDVIDENIH UPORABNIKIH

Uporabnik te cenitve je Okrajno sodišče v Brežicah. V postopku, ki ga vodi Okrajno sodišče bodo z njim verjetno seznanjeni tako lastnik v vlogi dolžnika kot tudi upniki.

2.5 NAMEN OCENE VREDNOSTI

Namen ocene je ocena tržne vrednosti, ki bo Okrajnemu sodišču v Brežicah služila kot strokovna podlaga za odločitev o prodajni ceni (izklicni) v izvršilnem-prisilnem sodnem postopku.

2.6 PODLAGA VREDNOSTI

Podlaga oceni je tržna vrednost. MSOV (mednarodni standardi vrednotenja) opredeljujejo **tržno vrednost** kot ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanimi in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeni, preudarno in brez prisile (tako nepremičnino, četudi bi cenili celoten prizidek, ni možno ponuditi v prodajo na prostem trgu, ker ni bil dovoljen z gradbenim dovoljenjem kot samostojen objekt).

Odstopanja so vezana na naravo postopka v izvršbi. »Posebnost« je izražena z »prisilnim postopkom«, ki sicer daje možnost lastniku sodelovanje pri cenzitvi, ni pa njegovo »polno« sodelovanje in razkrivanje« podatkov obveza in pogoj, kot je to pri običajnih cenitvah. Cenilec mora izdelati cenitev v določenem roku z ali brez sodelovanja lastnika. Posebnost je tudi v dejstvu, da cenitev predstavlja sodišču le podlago na podlagi katere šele to suvereno odloči o vrednosti.

2.7 VALUTA OCENJEVANJA VREDNOSTI

Vse vrednosti v tem mnenju so navedene v € (EUR)

2.8 DATUMI

Ogled je bil opravljen dne 27.02.2022

Ocena vrednosti na dan 27.02.2022

Cenilno poročilo je bilo izdelano dne 16.03.2022

2.9 VIRI INFORMACIJ

Sklep Okrajnega sodišča v Brežicah št. 0442 I 130/2021, in pristopni I 182/2021, I 188/2021 (sklep z dne 10.12.2021).

Vloga za podaljšanje roka, sklep o podaljšanju z dne 21.02.2022.

Pridobitev Pogodbe o stavbni pravici z dne 11.04.2012 (na vlogo sodišču sem kopijo listine prejel 14.03.2022)

Osnovne podatke o zemljiških parcelah in o namenski rabi sem pridobil z vpogledom v informacijski sistem Občine Brežice-PISO.

Sam sem vpogledal:

- zemljiškoknjižno stanje – niso predloženi, ker sodišče samo preverja stanje (vir elektronska zemljiška knjiga);

- podatke o parcelah in podatke o stavbah kot so prikazani v sistemu PISO (Občinski informacijski sistem Občine Brežice);

- podatke o namenski rabi sem povzel iz Lokacijske informacije in kot so prikazani v sistemu PISO (Občinski informacijski sistem Občine Brežice);

Za samo vrednotenje sem uporabil podatke:

- podatke o trendih na slovenskem trgu nepremičnin (Poročila GURS)

- tržne vrednosti iz trga nepremičnin za stavbna zemljišča (cenilec-SICGRAS);

- podatke o ponudbi nepremičnin iz spletnih strani (navedeno pri prikazu);

2.10 NAJBOLJŠA UPORABA-NAJGOSPODARNEJŠA UPORABA

Skladno z MSOV analizo najgospodarnejše uporabe določajo kot uporabo nepremičnin, ki je fizično možna, upravičena, pravno dopustna in dejansko izvedljiva, njeni rezultati pa dajejo najvišjo vrednost.

Zaradi narave postopka-izvršilni postopek, analize najboljše možne rabe ne izvajam, ker je v izvršilnem postopku Nepremičnine možno prodati v stanju kot so.

2.11 DOKAZILA O STROKOVNI USPOSOBLJENOSTI CENILCA

Cenilec, ki je izdelal to poročilo je:

- 1. Pridobil Certifikat za cenilca nepremičnin Agencije republike Slovenije za prestrukturiranje in privatizacijo 10.maja 1994,*
- 2. Z Odločbo Ministrstva za pravosodje št. 165-04-918/00 z dne 25.02.2004 imenovan za sodnega cenilca za področje gradbeništva,*
- 3. Opraviil zahtevani izpit pri Ministrstvu za pravosodje dne 02.12.2004.*
- 4. Imenovan za sodnega cenilca gradbene stroke, podpodročje nepremičnine z odločbo št. 705-74/2007 z dne 07.03.2011.*
- 5. Cenilec z licenco Združenja sodnih cenilcev in izvedencev gradbene stroke LICENCA št. GR 064 veljavna do 31.12.2025, združenja SICGRAS, za opravljanje nalog izvedenca gradbene stroke in cenilca stvarnega premoženja-nepremičnine*

3.0 STROKOVNE PODLAGE ZA OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNIN

Pri svojem delu je cenilec dolžan upoštevati strokovne standarde za področje ocenjevanja vrednosti nepremičnin. V Sloveniji so to predvsem MSOV. Standard: Ocena je skladna z zahtevami MSOV. Tržna vrednost – 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. Nepremičnina – zemljišče in vse stvari, ki so naravni del zemljišča, npr. drevesa, minerali, in stvari, ki so bile dodane zemljišču, npr. objekti in izboljšave na zemljišču ter vsi trajni priključki objektov, npr. nadzemni in podzemni infrastrukturni objekti (komunalna infrastruktura).

Ocenjevanje vrednosti in presoja

Pri uporabi načel iz teh standardov v specifičnih situacijah bo potrebno izvajanje presoje. Tako presojo je treba uporabljati objektivno, ne bi pa je smeli uporabiti za precenjevanje ali podcenjevanje izida ocenjevanja vrednosti. Presojo je treba izvesti ob upoštevanju namena ocenjevanja vrednosti, *podlage vrednosti* in vseh drugih predpostavk, ki veljajo za ocenjevanje vrednosti.

Cena, strošek in vrednost

Cena je znesek, po katerem povprašujemo in ki je ponujen ali plačan za neko sredstvo. Zaradi finančnih zmožnosti, motivacij ali posebnih interesov določenega kupca ali prodajalca je plačana cena lahko drugačna od vrednosti, ki bi jo drugi lahko pripisali temu sredstvu.

Strošek je znesek, ki je potreben, da se sredstvo pridobi ali ustvari. Ko je to sredstvo že pridobljeno ali ustvarjeno, je njegov strošek dejstvo. Cena je povezana s stroškom, ker postane cena, plačana za neko sredstvo, njegov strošek za kupca.

Vrednost pa ni dejstvo, pač pa mnenje o:

- (a) najverjetnejši ceni, ki jo je treba plačati za neko sredstvo v menjavi, ali
- (b) gospodarski koristi lastništva tega sredstva.

Vrednost v menjavi je hipotetična cena, hipotezo, po kateri se ocenjuje vrednost, pa določa namen ocenjevanja vrednosti. Za lastnika je vrednost ocena koristi, ki jih bo določena stranka imela od lastništva.

Izraz »ocenjevanje vrednosti« se lahko uporablja tako, da se nanaša na oceno vrednosti (ugotovitev ocenjevanja vrednosti) ali na pripravo ocene vrednosti (dejanje ocenjevanja vrednosti).

4.0 OMEJITVENI POGOJI

- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, so povzeti iz virov, za katere ocenjevalec meni, da so zanesljivi; ocenjevalec ni odgovoren za pravilnost navedenih virov.
- Naročnik je zagotovil, da so informacije in podatki, ki jih je posredoval ocenjevalcu, popolni in točni; z moje strani so preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri.
- Posedovanje tega poročila ali njegove 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 ali ocenjevalca.
- Ne velja v konkretnem izvršilnem postopku (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 se o tem posebej ne dogovorimo.
- Ocena vrednosti velja za čas, ki je naveden v poročilu, in to samo za predmet ter namen, ki sta navedena v poročilu.
- Nepremičnina je vrednotena, kot da ni obremenjena z dolgovi.
- Nekateri podatki, ki so navedeni v tem poročilu so navedeni izključno za potrebe te cinitve .

5.0 SPLOŠNI PODATKI

5.1 ANALIZA LOKACIJE

Obravnavamo zemljišče je v vaškem naselju Stara vas v Občini Brežice, ki sodi v okvir neformalne regije Posavja. To lokacijo štejemo tudi že na območje Bizeljskega. Naselje je v bližini meje z RH. Gradnja na tem območju razpršena, pretežno ob komunikacijah. Industrijsko območje-gospodarska cona je omejena zgolj na lokalno dejavnost – obdelava kamna. Sicer zaselki ob komunikacijah, gručasto.



5.2 ŠIRŠA LOKACIJA

Nepremičnine so locirane na območju mesta in občine Brežice oziroma spodnjega Posavja. Pokrajina na vzhodnem delu Slovenije ob AC-Ljubljana-Obrežje-Zagreb in porečju r. Save in Krke. Lokacija na območju vinogradniškega območja Bizeljsko.



Brežice kot središče Občine in UE je komunikacijsko zelo dobro povezane, Stara vas je oddaljena dobrih 10 km, lokalno središče na Bizeljskem je oddaljeno več kot 2 km (tam je OŠ). Dostop iz smeri avtoceste Ljubljana-Obrežje, odcep Čatež ob Savi. Brežice imajo železniško postajo na magistralni progi Ljubljana-Dobova-Zagreb. V bližini je vojaško letališče tudi z civilnim delom. Oddaljenost do Ljubljane 100 km, Zagreba 30 km.

Brežice so središče Občine in UE, avtocesta 1,5 km, TERME Čatež do 2 km, Mejni prehod Obrežje do 15 km, Zagreb do 30 km.

Občinsko središče in sedež UE, zdravstveni in šolski center v Brežicah. Brežice so mesto in središče Občine Brežice. So največje naselje v občini po številu prebivalcev in drugo največje naselje po površini (za Bizeljskim). V mestu se nahajajo šole (osnovna šola, gimnazija, srednja ekonomska in trgovska šola in višja strokovna šola, glasbena šola, fakulteta), župnija, bolnišnica (za območje Posavja)

in zdravstveni dom, [policijska](#) in gasilska postaja, knjižnica, kino, [mladinski center](#) (prvi tovrstni v Sloveniji), [pokrajinski muzej](#), nekaj podjetij, trgovskih centrov, [železniška](#) in avtobusna postaja ter priključek na avtocesto [Ljubljana - Obrežje](#) v neposredni bližini [Čateških toplic](#). (vir: <http://sl.wikipedia.org/wiki/Bre%C5%BEice>, dostopno dne 15.06.2015)

5.3 ANALIZA LOKACIJE-MIKRO

Predmetno zemljišče je locirano v vaškem naselju Stara vas in to ob regionalni cesti Brežice-Bizeljsko, lega vzhodna. Predel kateri se na severovzhodni strani Občine Brežice, v neposredni bližini meje z RH in Sotle. Naselje Stara vas leži na severovzhodnem delu Občine Brežice, blizu meje z RH. Zemljišče na tem delu ravno. Lokacijo štejemo za lokacijo na vasi neposredno ob regionalni cesti Brežice-Bizeljsko.



Gradbena parcela je v smislu komunalne opremljenosti opremljena z napravami individualne in kolektivne ureditve: z električnim distributivnim omrežjem, z javnim vodovodnim omrežjem, dostop iz regionalne ceste. Kanalizacije na območju ni, za odvod fekalnih vod zgrajena greznica in čistilna naprava za industrijske odplake.

Zemljišče leži po namenski rabi na območju Gospodarske cone za industrijo.

Drugi pogoji:

1) Fizični: stanovanjska hiša na vaškem območju: značilnosti zemljišča in stavb so prikazani podrobneje v nadaljevanju.

a) Naravni viri: (zemljišče ravno, topografija, dostopna cesta asfalt, posebne emisije zaradi prometa).

b) Umetni viri: (velikost in stanje zemljišča odgovarja zahtevani namembnosti za stanovanjsko stavbo)

2. Socialni vplivi

št.	prostorska enota	naziv	št. preb.	št. moških	št. žensk	0-14 let [%]	15-64 let [%]	nad 65 let [%]
1	NASELJE	BREŽICE	6772	3225	3547	14.1	64.2	21.6
2	OBČINA	BREŽICE	24204	11944	12260	13.8	65.5	20.7
3	DRŽAVA	SLOVENIJA	2065895	1025125	1040770	14.9	66.2	18.9

št.	prostorska enota	naziv	št. preb.	št. moških	št. žensk	0-14 let [%]	15-64 let [%]	nad 65 let [%]
1	DRŽAVA	SLOVENIJA	2070050	1030234	1039816	15.1	65.3	19.7
2	OBČINA	BREŽICE	24086	11879	12207	13.8	64.7	21.4
3	NASELJE	STARA VAS-BIZELJSKO	238	126	112	13.0	66.4	20.6

3. Ekonomski vplivi

Občina je naravna predvsem v turistične destinacije (TERME ČATEŽ, TERME PARADISO, POSAVSKI MUZEJ), slabša pa je na področju gospodarskih dejavnosti, čeprav ima nekaj uspešnih podjetij. V zadnjem času še prepoznavna po večjem akumulacijskem jezeru HE Brežice. Zaradi večjega zaledja podeželja, pa je kupna moč nižja kot v Sloveniji.

4. Politični vplivi

Občina je kot mejna z RHrvaško izpostavljena v času begunske krize, podobno na tem območju, ker je v bližini mejne reke Sotle. Glavno mesto RH Zagreb (oddaljen do 30 km), bližina tega vele mesta pa nima vpliva na trg nepremičnin v Brežicah (slaba politika med sosedskimi odnosov, Shengenski sistem).

6.0 TRG NEPREMIČNIN

VIR: https://www.mvn.e-prostor.gov.si/fileadmin/user_upload/MVN/Dokumenti/Porocila/Letno_porocilo_za_leto_2020.pdf

OPOMBA: povzetki cenilca, sicer celotno poročilo na zgornjem naslovu!

POROČILO GURS ZA 2020

UVODNO POJASNILO Geodetska uprava s tem poročilom nekoliko spreminja koncept in metodologijo poročil o slovenskem nepremičninskem trgu. Namen je bolj celovito in podrobno informiranje strokovne in širše javnosti o prometu in cenah nepremičnin. Vsebinsko je poudarek predvsem na trgu stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo. Zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb so po novem obravnavana samostojno in ne v okviru zazidljivih zemljišč na splošno. Obravnavamo tudi trga kmetijskih in gozdnih zemljišč, medtem ko bomo prodajni in najemni trg poslovnih nepremičnin zaradi njegove specifičnosti obravnavali v ločenih poročilih. Glavne metodološke spremembe glede na prejšnja poročila se nanašajo na izboljšavo analitičnih območij, kazalnikov cen nepremičnin in ocen trendov oziroma sprememb cen.

NOVA ANALITIČNA OBMOČJA Nepremičninske trge različnih vrst nepremičnin še vedno obravnavamo na ravni Slovenije, na nižjih ravneh pa po novih analitičnih območjih. Nova tržna analitična območja in lokalna analitična območja so glede na strukturo fonda obravnavanih vrst nepremičnin veliko bolj homogena kot administrativno določena regionalna območja in občine, po katerih smo obravnavali nepremičninske trge v prejšnjih poročilih. Zato imajo kazalniki cen za nova območja, ki so določena na podlagi najnovejših tržnih analiz, večjo pojasnjevalno vrednost. Tržna analitična območja (TAO) predstavljajo območja, kjer so značilnosti ponudbe in povpraševanja po določeni skupini nepremičnin (stanovanjske nepremičnine in zemljišča za njihovo gradnjo, kmetijska zemljišča, gozdna zemljišča) zelo podobne in so zato zelo podobni tudi trendi cen za posamezno vrsto nepremičnine, ne glede na razporejenost cen. Lokalna analitična območja (LAO) predstavljajo manjša območja znotraj TAO, kjer so poleg trendov cen zelo podobne tudi cene primerljivih nepremičnin. NOVI KAZALNIKI CEN Razumljivo, nedvoumno in strokovno ustrezno poročanje o dogajanju na trgu je nujno potrebno za zagotavljanje njegove preglednosti in učinkovitega delovanja tržnih mehanizmov, ki zmanjšujejo stranske stroške deležnikov na trgu. Ključno vlogo pri tem ima poročanje o cenah nepremičnin, ki so predmet kupoprodajnih poslov. V ta namen se običajno uporabljajo srednje vrednosti, kjer pa naj bi tako poročevalec kot tudi bralec razumela in poznala značilnosti posameznih mer srednjih vrednosti v povezavi s heterogenostjo trga nepremičnin. Ključna je torej odločitev, katere mere srednjih vrednosti so najbolj primerne za poročanje o trgu nepremičnin. Srednja cena v poročilih naj bi predstavljala ceno nepremičnine, za katero bi naj bi bila voljan kupec in voljan prodajalec pripravljena skleniti kupoprodajni posel za tipično nepremičnino na določenem območju. Na osnovi tega izbiramo najustreznejšo mero srednje vrednosti. Pri poročilih o cenah nepremičnin se najpogosteje uporabljata aritmetična sredina (vsota vrednosti spremenljivke, ki je deljena s številom enot) in mediana (razdeli vse vrednosti spremenljivke razvrščene po vrsti na dva enaka dela, polovica ima višje vrednosti od mediane, polovica pa nižje vrednosti). Daleč najbolj znana in uporabljana je aritmetična sredina, ki je pri večjem delu javnosti tudi sinonim za povprečje. Aritmetična sredina je primerna za uporabo v primeru simetrično porazdeljenih podatkov. Osamelci (izjemno majhne ali izjemno velike vrednosti) močno vplivajo na aritmetično sredino, sploh če ni na razpolago veliko podatkov. Do nedavnega je bila v poročilih kot srednja mera za ceno nepremičnin navajano povprečje (aritmetična sredina) ter uravnoteženo povprečje, predvsem zaradi enostavnosti in razumevanja same statistične mere kot take. To pa je lahko v primeru ekstremnih vrednosti in manjšega števila podatkov tudi zavajajoče, saj dražje nepremičnine zelo vplivajo na velikost aritmetične sredine v primeru manjšega števila podatkov. Zato za prikazovanje cen nepremičnin namesto povprečnih cen po novem prikazujemo mediano in interval (razpon cen) med 25. in 75. percentilom, kjer se nahaja polovica vseh cen (izpuščenih je 25 % najnižjih cen in 25 % najvišjih cen). Nove mere namreč bolj verodostojno pojasnjujejo dejansko raven cen kot povprečna cena, ker je razporeditev realiziranih cen nepremičnin praviloma neenakomerna in, sicer maloštevilne, najvišje cene odločilno vplivajo na povprečno ceno, ki je zato zavajajoča. Mediana in interval bolj robustno in nedvoumno opredelita raven cen.

Iz istega razloga smo se odločili za mediano tudi pri prikazih srednjih vrednosti za lastnosti prodanih nepremičnin, kot so leto zgraditve stavb, površine stavb ali delov stavb in površine zemljišč. NOV NAČIN OCENJEVANJA SPREMEMB CEN Namesto ocenjevanja trendov oziroma sprememb cen nepremičnin na podlagi primerjave povprečnih cen po novem za izračunavanje gibanja cen uporabljamo tako imenovano SPAR metodo (angl. sale price appraisal ratio). Ta temelji na primerjavi kvocientov realiziranih tržnih cen in posplošenih vrednosti teh istih nepremičnin, izračunanih z modeli množičnega vrednotenja nepremičnin na določen datum. Na ta način se iz izračunov vsaj deloma izloči vpliv sprememb v strukturi prodanih nepremičnin (velikost, starost, kakovost) na gibanje cen, ker je enota primerjave enaka. Primerjata se cena na datum sklenitve kupoprodajnega posla in vrednost iste nepremičnine na določen datum. Sprememba razmerja med ceno in vrednostjo skozi čas opiše gibanje cen bistveno bolje kot primerjava povprečnih cen za posamezno leto.

TRG NEPREMIČNIN V LETU 2020

V letu 2020, ki ga je v vseh pogledih zaznamovala pandemija COVID-19, je bil obseg trgovanja na slovenskem nepremičninskem trgu manjši kot pred epidemijo, cene nepremičnin pa so še naprej rasle. Zaenkrat se je v letu 2021 promet z nepremičninami zmanjševal do februarja, ko je prenehala prepoved opravljanja terenskih ogledov nepremičnin. Po normalizaciji poslovanja z nepremičninami je število transakcij z nepremičninami poskočilo in bilo aprila že na približno enaki ravni kot v letu pred epidemijo.

Na cene stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo epidemija ni imela večjega vpliva. Povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah in zemljiščih za njihovo gradnjo je ostalo veliko, ponudba pa z novogradnjami še vedno zaostaja za povpraševanjem. Tako v urbanih središčih in na turistično zanimivih območjih povpraševanje precej presega ponudbo in cene nepremičnin rastejo. Veliko povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah kljub visokim cenam vzdržujejo predvsem zgodovinsko nizke obrestne mere in veliki prihranki prebivalstva. Nizke obrestne mere spodbujajo tako nakupe nepremičnin za lastno uporabo kot naložbene nakupe in investicije v gradnjo novih stanovanj za tržno prodajo. Na ravni države so bile cene stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo leta 2020 v primerjavi z letom 2019 višje za 3 do 4 odstotke. Cene nepremičnin so bile lani višje praktično povsod po državi, verjetno pa so zaradi epidemije vendarle zrasle nekoliko manj, kot bi sicer. Rast cen stanovanjskih nepremičnin se je nadaljevala tudi v prvi polovici letošnjega leta. Poleg omejene ponudbe novih stanovanj vse bolj ustvarja pritisk na rast cen stanovanjskih nepremičnin pri nas tudi občutna rast cen gradbenega materiala, ki je predvsem posledica globalnega zviševanja cen transporta in surovin zaradi pandemije.

Preglednica 4: Število evidentiranih prodaj stanovanj in hiš na primarnem in sekundarnem trgu, Slovenija, letno 2015 - 2020

SLOVENIJA	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Stanovanja	9.750	11.036	11.655	10.985	11.182	8.834
Primarni trg	1.108	1.051	1.068	968	982	585
Sekundarni trg	8.642	9.985	10.587	10.017	10.200	8.249
Hiše	4.601	5.457	6.271	6.185	6.493	5.905
Primarni trg	82	51	80	108	89	87
Sekundarni trg	4.519	5.406	6.191	6.077	6.404	5.818

Opomba:

- kot transakcije na primarnem trgu štejejo kupoprodaje novih oziroma prvič vsejivih nepremičnin,
- kot transakcije na sekundarnem trgu štejejo kupoprodaje rabljenih nepremičnin.

Preglednica 5: Število evidentiranih prodaj in prodana površina zemljišč za gradnjo stavb, kmetijskih in gozdnih zemljišč, Slovenija, letno 2015 – 2020

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO STAVB						
Število kupoprodaj	3.829	4.881	5.379	5.446	5.678	5.915
Prodana površina (v hektarjih)	439	632	621	629	643	679
KMETIJSKA ZEMLJIŠČA						
Število kupoprodaj	7.454	8.135	8.492	8.452	9.100	8.124
Prodana površina (v hektarjih)	5.795	5.061	6.580	7.723	5.607	4.279
GOZDNA ZEMLJIŠČA						
Število kupoprodaj	2.283	2.543	2.786	2.990	3.371	2.845
Prodana površina (v hektarjih)	3.183	4.258	5.846	4.440	5.185	4.956

Opombe:

- Kot zemljišča za gradnjo stavb so upoštevana prazna zazidljiva zemljišča za gradnjo stanovanjskih hiš, zemljišča za gradnjo večstanovanjskih stavb, zemljišča za gradnjo poslovnih zgradb in zemljišča za gradnjo industrijskih zgradb, ne glede na njihov upravno-pravni status;
- Kmetijska zemljišča vključujejo zemljišča s trajnimi nasadi;
- Za eno kupoprodajo zemljišča določene vrste šteje kupoprodaja vseh istovrstnih parcel ali njihovih delov, ki so predmet istega posla;
- Pri izračunu skupne prodane površine so štete površine vseh parcel za posamezno vrsto zemljišča, ki se pojavijo v evidentiranih poslih v določenem obdobju.

ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO STAVB Za leto 2020 smo evidentirali okoli 5.900 transakcij z zazidljivimi zemljišči za gradnjo stavb, s skupno prodano površino nekaj manj kot 700 hektarov. 79 odstotkov prodanih zemljišč oziroma 58 odstotkov skupne prodane površine zemljišč za gradnjo stavb so predstavljala zemljišča za gradnjo stanovanjskih hiš, 1 odstotek prodaj oziroma skupne prodane površine so predstavljala zemljišča za gradnjo večstanovanjskih stavb, 7 odstotkov prodaj oziroma 11 odstotkov prodane površine zemljišč za gradnjo poslovnih zgradb, 6 odstotkov prodaj oziroma 21 odstotkov prodane površine zemljišč za gradnjo industrijskih zgradb, preostanek pa zemljišča za gradnjo drugih zgradb. Število kupoprodaj zemljišč za gradnjo stavb je bilo leta 2020 v primerjavi z letom 2019 večje za 4 odstotke, njihova skupna prodana površina pa za 6 odstotkov. Zemljišča za gradnjo stavb so nasploh edina vrsta nepremičnin, za katero se je lani število realiziranih transakcij povečalo. Vzrok za to gre iskati predvsem v velikem povpraševanju po zemljiščih za gradnjo družinskih hiš, ki je posledica nezadostne tržne ponudbe in visokih cen stanovanjskih novogradenj. Trend rasti števila kupoprodaj zazidljivih zemljišč je sicer zaradi gradbene ekspanzije stanovanjskih nepremičnin prisoten že od leta 2015. Število transakcij in prodana površina sta se od leta 2015 povečala za približno 55 odstotkov. Tudi za zemljišča za gradnjo stavb je bil padec števila transakcij v spomladanskem valu epidemije očiten, medtem ko vpliva jesenskega vala epidemije, vsaj do konca leta 2020, praktično ni bilo zaznati.

3. TRG STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN IN ZEMLJIŠČ ZA NJIHOVO GRADNJO (Poudarek - 19. KRŠKO – BREŽIŠKO POLJE)

Tržne cene stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo Po Sloveniji so cene stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo zelo različne. Cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah so na primer na območju z najvišjimi cenami več kot trikrat višje kot na območju z najnižjimi cenami, cene stanovanjskih hiš so več kot šestkrat višje, cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb pa več kot tridesetkrat višje.

Preglednica 8: Velikost vzorca in mediana cene za stanovanja in hiše na sekundarnem trgu ter zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb, Slovenija in po tržnih analitičnih območjih, leto 2020

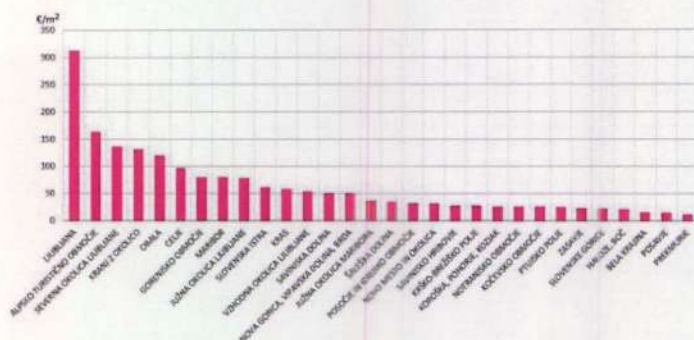
ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja	Stanovanja	Hiše	Hiše	Zemljišča za gradnjo	Zemljišča za gradnjo
	Velikost vzorca	Cena v €/m ² (mediana)	Velikost vzorca	Cena v € (mediana)	Velikost vzorca	Cena v €/m ² (mediana)
SLOVENIJA	5.455	1.750	2.786	107.000	2.036	46
LJUBLJANA	1.405	2.960	195	290.000	103	311
MARIBOR	770	1.400	125	130.000	42	79
OBALA	281	2.500	86	215.000	57	118
GORENJSKO OBMOČJE	258	1.770	85	157.000	74	79
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	252	2.350	175	205.000	202	135
CELJE	229	1.450	57	129.000	17	95
KRANJ Z OKOLICO	171	2.270	52	192.000	44	130
KOROŠKA, POHORJE, KOZJAK	152	1.110	79	85.000	68	25
ZASAVJE	133	910	44	70.000	20	22
NOVA GORICA, VIPAVSKA DOLINA, BRDA	119	1.880	82	98.000	54	49
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	164	2.220	184	180.000	216	77
ŠALEŠKA DOLINA	168	1.270	29	135.000	16	34
JUŽNA OKOLICA MARIBORA	156	1.160	192	105.000	175	36
NOVO MESTO IN OKOLICA	158	1.680	161	66.000	111	30
NOVO MESTO IN OKOLICA	158	1.680	161	66.000	111	30
NOTRANJSKO OBMOČJE	100	1.370	59	75.000	60	25
PTUJSKO POLJE	100	1.170	96	81.000	77	24
POSOČJE IN IDRIJSKO OBMOČJE	67	1.030	61	80.000	23	31
SLOVENSKE GORICE	119	1.010	182	69.000	144	21
PREKMURJE	90	960	134	50.000	105	10
ALPSKO TURISTIČNO OBMOČJE	70	2.740	25	225.000	24	163
SAVINJSKA DOLINA	88	1.400	88	116.000	68	49
SAVINJSKO HRIBOVJE	65	1.180	133	58.000	55	27
KOČEVSKO OBMOČJE	78	1.070	65	65.000	39	25
KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE	49	1.150	74	55.000	40	27
KRAS	64	1.510	24	133.000	57	57
POSAVJE	40	1.010	126	50.000	31	14
HALOZE, BOČ	37	1.000	70	56.000	30	20
VZHODNA OKOLICA LJUBLJANE	33	1.550	43	150.000	51	53
BELA KRAJINA	38	910	43	40.000	20	15
SLOVENSKA ISTR	1	-	17	146.000	13	60

Opombe:

- Velikost vzorca je podatek o številu prodaj, ki so bile upoštevane za izračun cen;
- Cena stanovanj za območje »Slovenska Istra« ni prikazana, ker je vzorec podatkov premajhen.

ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO STANOVANJSKIH STAVB Kot zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb so upoštevana nezazidana stavbna zemljišča za gradnjo družinskih hiš in večstanovanjskih stavb, kot tudi pozidana stavbna zemljišča za nadomestno gradnjo stanovanjskih stavb, ne glede na različno komunalno opremljenost in upravno-pravni status oziroma obstoječe gradbeno dovoljenje. Srednja cena zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb je leta 2020 na ravni države znašala približno 50 €/m². V povprečju cene zazidljivih zemljišč v državi še niso dosegle rekordne ravni, čeprav so se, predvsem zemljišča za gradnjo večstanovanjskih stavb in zemljišča za nadomestno gradnjo, ponekod že prodajala po ekstremno visokih cenah. Za zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb so sicer razlike v cenah po državi največje, prepad med urbanimi središči in ruralnimi območji pa se še povečuje. V glavnem mestu in njegovi okolici, v ostalih največjih mestih in na turistično zanimivih območjih, kjer

Slika 10: Srednja cena zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb (mediana) po tržnih analitičnih območjih (TAO), leto 2020



3.3. TRG STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN IN ZEMLJIŠČ ZA NJIHOVO GRADNJO NA OSTALIH OBMOČJIH Za ostala tržna analitična območja, brez večjih mest, z manjšo gostoto poselitve in razmeroma manjšimi nepremičninskimi trgi, v nadaljevanju podajamo le tabelarične prikaze podatkov o fondu stanovanjskih nepremičnin, obsegu prodaj in tržnih cenah stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo za leto 2020, ter o gibanju njihovih cen v zadnjih petih letih. Območja si zaporedno sledijo tako kot so oštevilčena na sliki 6

Slika 51: Tržno analitično območje (TAO) Krško-Brežiško polje in lokalna analitična območja (LAO)



18

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja - fond	Stanovanja – št. prodaj	Hiše - fond	Hiše – št. prodaj
TAO KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE	3.554	64	10.533	122
LAO KRŠKO	1.738	24	1.618	16
LAO BREŽICE	1.646	34	1.929	20
LAO KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE BREZ KRŠKEGA IN BREŽIC	170	6	6.986	86

Preglednica 137: Število in prodana površina zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Krško-Brežiško polje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Število	Površina [ha]
TAO KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE	69	4,62
LAO KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE BREZ KRŠKEGA IN BREŽIC	32	2,02
LAO BREŽICE	26	1,86
LAO KRŠKO	11	0,74

TRŽNE CENE

Preglednica 138: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Krško-Brežiško polje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75.percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
TAO KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE	49	1.010	1.150	1.270	1979	56
LAO BREŽICE	26	1.100	1.210	1.280	1976	57
LAO KRŠKO	20	1.030	1.120	1.270	1980	49

Opombe:

- Podatki za lokalno analitično območje »Krško-Brežiško polje brez Krškega in Brežic« niso prikazani, ker je velikost vzorca za izračun statističnih kazalnikov premajhna.

Preglednica 139: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Krško-Brežiško polje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75.percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE	74	34.000	55.000	89.000	1963	125	930
LAO KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE BREZ KRŠKEGA IN BREŽIC	55	32.000	53.000	77.000	1965	110	980
LAO BREŽICE	13	52.000	65.000	83.000	1943	132	770

Opombe:

- Podatki za lokalno analitično območje »Krško« niso prikazani, ker je velikost vzorca za izračun statističnih kazalnikov premajhna.

Preglednica 140: Cene in lastnosti prodanih zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Krško-Brežiško polje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25. percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Površina zemljišča (mediana)
TAO KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE	40	20	27	41	800
LAO BREŽICE	17	25	36	42	770
LAO KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE BREZ KRŠKEGA IN BREŽIC	16	18	20	22	810

Opombe:

- Podatki za lokalno analitično območje »Krško« niso prikazani, ker je velikost vzorca za izračun statističnih kazalnikov premajhna.

GIBANJE CEN

Preglednica 141: Gibanje cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Krško-Brežiško polje, po letih v primerjavi s predhodnim letom, od 2016 do 2020

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020
Stanovanja	2%	7%	6%	4%	4%
Hiše	2%	3%	2%	2%	3%
Zemljišča za gradnjo	0%	0%	1%	4%	6%

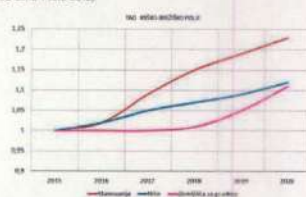
Preglednica 142: Gibanje cen stanovanj in hiš ter zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Krško-Brežiško polje, kumulativno po letih od 2015 do 2020

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2015-2017	2015-2018	2015-2019	2015-2020
Stanovanja	2%	9%	15%	19%	23%
Hiše	2%	5%	7%	9%	12%
Zemljišča za gradnjo	0%	0%	1%	5%	11%

Preglednica 142: Gibanje cen stanovanj in hiš ter zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Krško-Brežiško polje, kumulativno po letih od 2015 do 2020

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2015-2017	2015-2018	2015-2019	2015-2020
Stanovanja	2%	9%	15%	19%	23%
Hiše	2%	5%	7%	9%	12%
Zemljišča za gradnjo	0%	0%	1%	5%	11%

Slika 52: Gibanje cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Krško-Brežiško polje, od leta 2015 do 2020 (osnova so cene v letu 2015)



POSAVJE

Slika 53: Tržno analitično območje (TAO) Posavje in lokalna analitična območja (LAO)



FOND NEPREMIČNIN IN OBSEG PRODAJ

FOND NEPREMIČNIN IN OBSEG PRODAJ

Preglednica 143: Število evidentiranih delov stavb (fond) in število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Posavje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja - fond	Stanovanja - št. prodaj	Hiše - fond	Hiše - št. prodaj
TAO POSAVJE	2.958	71	27.661	312
LAO POSAVJE BREZ SEVNICE	1.929	48	26.436	296
LAO SEVNICA	1.029	23	1.225	16

Preglednica 144: Število in prodana površina zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Posavje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Število	Površina [ha]
TAO POSAVJE	113	11,55
LAO POSAVJE BREZ SEVNICE	107	10,80
LAO SEVNICA	6	0,75

TRŽNE CENE

Preglednica 145: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Posavje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m² (25.percentil)	Cena €/m² (mediana)	Cena €/m² (75.percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
TAO POSAVJE	40	780	1.010	1.160	1976	52
LAO POSAVJE BREZ SEVNICE	24	750	850	1.090	1976	53
LAO SEVNICA	16	1.000	1.090	1.210	1971	50

Preglednica 146: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Posavje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m² (25.percentil)	Cena €/m² (mediana)	Cena €/m² (75.percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO POSAVJE	126	36.000	50.000	72.000	1980	121	1.380
LAO POSAVJE BREZ SEVNICE	121	35.000	50.000	68.000	1980	116	1.400

Opombe:

- Podatki za lokalno analitično območje »Sevnica« niso prikazani, ker je velikost vzorca za izračun statističnih kazalnikov premajhna.

Preglednica 147: Cene in lastnosti prodanih zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Posavje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75.percentil)	Površina zemljišča (mediana)
TAO POSAVJE	31	10	14	23	1.320
LAO POSAVJE BREZ SEVNICE	26	10	12	20	1.240

Opombe:

- Podatki za lokalno analitično območje »Sevnica« niso prikazani, ker je velikost vzorca za izračun statističnih kazalnikov premajhna.

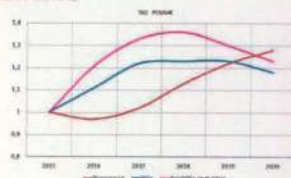
Preglednica 148: Gibanje cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Posavje, po letih v primerjavi s predhodnim letom, od 2016 do 2020

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020
Stanovanja	-3%	5%	11%	7%	5%
Hiše	11%	9%	1%	0%	-4%
Zemljišča za gradnjo	21%	11%	2%	-5%	-5%

Preglednica 149: Gibanje cen stanovanj in hiš ter zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Posavje, kumulativno po letih od 2015 do 2020

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2015-2017	2015-2018	2015-2019	2015-2020
Stanovanja	-3%	2%	13%	22%	28%
Hiše	11%	22%	23%	23%	18%
Zemljišča za gradnjo	21%	33%	36%	30%	23%

Slika 54: Gibanje cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Posavje, od leta 2015 do 2020 (osnova so cene v letu 2015)



6.2 TVEGANJA ZARADI EPIDEMIJE-PRIČAKOVAN VPLIV NA TRG

2.4 Tveganje, ki izhaja iz nepremičninskega trga

Tveganje, ki izhaja iz nepremičninskega trga je po blažjem scenariju ocenjeno kot povečano v obeh letih, po ostrejšem scenariju pa je prvo leto visoko, drugo leto pa se z izboljšanjem makroekonomskega položaja zniža.

Slovenija se z novimi pogoji na trgu, ki so posledica širjenja epidemije, sooča brez obstoječih neravnovesij na trgu stanovanjskih nepremičnin. Rast stanovanjskih posojil je bila zmerna in stabilna in v Q4 2019 medletno znašala 5,5 %. Delež zaposlenosti v gradbeništvu se je, s 6,3 % v letu 2016, do Q4 2019 povečal na 7,2 %. Delež naložb v stanovanjske nepremičnine v BDP je bil stabilen in ni kazal na pregrevanje gradbene dejavnosti. Stanje posojil gradbenemu sektorju in nepremičninskim dejavnostim znaša le približno 1 milijardo EUR, kar je znatno manj kot v letu 2012 pri 3,6 milijarde EUR. Kriza bo zaradi svoje razsežnosti lahko imela večji vpliv tudi na trg stanovanjskih nepremičnin in s tem na bančni sistem.

Na trgu stanovanjskih nepremičnin je bil v preteklih letih prisoten močan trend rasti cen. Od leta 2015 do 2019 so cene merjene z indeksom nominalnih cen za vse stanovanjske nepremičnine naraščale povprečno za 6,6 % letno (realno 4,6 %). Cene so se v letu 2019 (po zadnjih razpoložljivih podatkih) v primerjavi z istim obdobjem preteklega leta zvišale za 5,2 %. Ocenjujemo, da ta trend odraža učinek osnove, rast dohodka in obnavljanje po finančni krizi. Različni kazalniki vrednotenja (razmerje med ceno in dohodkom, razmerje med cenami in najemninami ter modelska ocena vrzeli v vrednotenju) kažejo, da so cene v tem obdobju dohitele temeljno raven¹¹ oziroma ravnotežne cene, še vedno pa niso nad dolgoročni trendom.

Vir: SURS, Banka Slovenije, lastni preračuni.

Po blažjem scenariju ocenjujemo, da bo do konca leta 2020 v primerjavi s koncem leta 2019 indeks cen stanovanjskih nepremičnin realno nižji za 5 %, nominalno pa za 3 %.

Po ostrejšem scenariju ocenjujemo, da bo do konca leta 2020 v primerjavi s koncem leta 2019 indeks cen stanovanjskih nepremičnin realno nižji za 13 %, nominalno pa za 11 %.

V tem trenutku posledice niso znane, zato teh tveganj še ne moremo vgraditi v oceno. V letu 2019 ni bilo epidemije. So pa realna pričakovanja, da bo prišlo tudi do vpliva na trg nepremičnin in posredno na cene le teh. Za oceno nepremičnine uporabim pristop primerjave prodaj.

7.0 PREDMET CENITVE

V tem cenilnem poročilu sem ocenil SKLOP 2, katerega sem razdelil na tri smiselne podsklope, in sicer:

2.1 Zajema parceli 1116/3 in 1116/4 obe k.o. 1272 Stara vas

Predmet obravnave so nepremičnine na parcelah 1116/3 in 1116/4 k.o. 1272 STARA VAS, skupne površine 4617 m². V tem delu je ocenjena Poslovno industrijska proizvodne in skladiščna stavba zgrajena leta 1993 (v REN je delna oznaka ID 192 skupne neto tlorisne pov. 1.414,10 m²). Nadalje je ocenjena Upravna stavba (pisarne, razstavno prodajni salon za kamen) ID 195 v dveh etažah zgrajena prav tako leta 1999, finalno pa dokončana 2000-2003, neto tlorisne izmere 200,10 m². Pisarne na novo preurejene v drugi etaži leta 2012. Celotno dvorišče je ograjeno, utrjeno, izvedene so talne ab plošče, ves del ograjen. V cenitvi upoštevam izboljšave, ki se izražajo pri industrijski hali z zahtevanimi večjih nosilnosti (ab tlaki, mostno dvigalo), pri upravni stavba pa finalna obdelava, kjer prevladujejo tlaki in obloge iz naravnih kamnov).

2.2 Zajema parceli del 1115/1 in del 1116/1 obe k.o. 1272 Stara vas

Obsega zemljišča v podaljšku industrijske stavbe, ki je utrjeno in leži po namenski rabi na območju Gospodarske cone Stara vas-Bizeljsko. Lega neposredno ob regionalni cesti. Ocenjeno je skupaj 1391 m² takega zemljišča, za katerega je smiselno, da se prodaja skupaj z zgornjimi, vsekakor pa je pogoj, da se prodajati ti dve parceli skupaj. 2.3 Zajema parcele št. 1114/9, 1114/11, 1114/12, del 1503/4, 1504/3, 1504/4, del 1117/3 vse k.o. 1272 Stara vas. Tukaj sem ocenil 7 različnih parcel katere glede na njihovo lego in obliko, ter ocenjevano površino nobeno ne moremo obravnavati na način, da bi sama zase predstavljala-ponujala možnost samostojne lokacije. Vsaka od teh parcel bo v osnovi služila samo povečanju sosednjega že pozidanega zemljišča ali pa razširitvi za potrebe cestne infrastrukture. V tem delu je ocenjena površina 1380 m² stavbnega zemljišča na sedmih delih.

Dostop je izveden iz regionalne ceste (stik z javnim dobrom). Glede površine zemljišča sem upošteval podatke o parceli, kot jih ponujaja spletni stran PISO.

PODSKLOP1 (GOSPODARSKA CONA-INDUSTRIJSKI OBJEKTI)

Pozidano zemljišče na območju gospodarskih con skupaj z industriskimi in poslovnimi stavbami.



Št.	Šifra k.o.	ime k.o.	številka	površina
1	1272	STARA VAS	1116/3	4288
2	1272	STARA VAS	1116/4	329
				VSOTA: 4617

PODSKLOP 2-NEPOZIDANO ZEMLJIŠČE-GOSPODARSKA CONA



Lega in oblika parcel Namenska raba večji del leži v IG –Gospodarske cone

Št.	Šifra k.o.	Ime k.o.	Številka	Površina	Boniteta	Dat. spremembe	Urejena	Primarna nam. raba
1	1272	STARA VAS	1116/1	748	53	03.08.2018	-	pretežno stavbna zemljišča (80%)
2	1272	STARA VAS	1115/1	933	54	03.08.2018	-	pretežno stavbna zemljišča (85%)
VSOTA: 1681								

Površine sva uskladila z cenilcem kmetijske stroke, tako, da v tej cenitvi ocenim Parcela 1115/1 k.o. Stara vas, ki je celotne površine 933 m² cenim del, ki leži na območju industrijske cone pov. 85,2 % ($933 \times 0,852 = 794,92 \text{ m}^2$) v oceni 795 m².

Parcela 1116/1 k.o. Stara vas, ki je celotne površine 748 m² cenim del, ki leži na območju industrijske cone pov. 79,7 % ($748 \times 0,797 = 596,16 \text{ m}^2$) v oceni 596 m².

Skupaj ocenjeno 1.391 m² stavbnega zemljišča, ki leži na območju gospodarske cone.

PODSKLOP 3-NEPOZIDANA STAVBNA ZEMLJIŠČA

- Manjši stavbni parceli 1114/9, 1114/11, 1114/12 k.o. 1272 Stara vas in del parcele 1503/4,
- 1504/4, 1497/2 k.o. 1272 Stara vas (del cestnega zemljišča)

Lega in oblike obravnavanih parcel:



Št.	Šifra k.o.	Ime k.o.	Številka	Površina	Boniteta	Dat. spremembe	Urejena	Primarna nam. raba
1	1272	STARA VAS	1504/4	194	56	26.11.2014	-	stavbna zemljišča (100%)
2	1272	STARA VAS	1117/3	8630	54	26.11.2018	da	kmetijska zemljišča (98%)
3	1272	STARA VAS	1114/12	4	58	03.08.2018	-	stavbna zemljišča (100%)
4	1272	STARA VAS	1504/3	814	56	26.11.2014	-	stavbna zemljišča (100%)
5	1272	STARA VAS	1114/11	7	59	03.08.2018	-	stavbna zemljišča (100%)
6	1272	STARA VAS	1503/4	4451	85	31.03.2019	-	kmetijska zemljišča (97%)
7	1272	STARA VAS	1114/9	29	58	26.11.2018	da	stavbna zemljišča (100%)
VSOTA: 14329								

PODSKLOP 1

7.1 GOSPODARSKA CONA-INDUSTRIJSKI OBJEKTI

Predmet obravnave so nepremičnine na parcelah 1116/3 in 1116/4 k.o. 1272 STARA VAS, skupne površine 4617 m².

STAVBE:

a) Poslovne industrijske proizvodne in skladiščne stavbe - ab montažni industrijski stavbi zgrajeni leta 1993 (v REN je delna oznaka ID 192 skupne neto tlorisne pov. 1054 m²), dejansko gre za dve hale, prva 70,00 x 12,00 m (BGP 360 m²), druga 70,00 x 12,00 m (BGP 840 m²), skupaj BGP 1.200,00 m². V hali tudi čistilni bazeni v treh etažah v sistemu čiščenja tehnoloških vod. V podaljšku še nadstrešnica 3,5 x 45 m = 157,50 m.

b) Poslovno upravna in pisarniška stavba ID 195 v dveh etažah zgrajena prav tako leta 1999, finalno pa dokončana 2000-2003, neto tlorisne izmere 230,80 m². Pisarne na novo preurejene v drugi etaži leta 2012.

c) Zunanja ureditev, katera obsega utrjene dvoriščne površine kot zunanje skladišče in manipulacijo, parkirišče. Utrjene površine so izvedene iz zaključnih ab plošč debeline 20 cm, na 50-70 cm utrjenega tampon (potrebno zaradi kamnitih blokov in transportne mehanizacije). Ta del služi za odprto deponijo in skladiščenje gotovih izdelkov. V letu 2015 izvedena AB površina (3,5 x 50 m) 175 m², od prej iz leta 1994-odprto skladišče na površini 1.340 m², skupaj AB površin 1.515 m². Drugo utrjene površine-tamponi za deponijo in zaprto zunanje skladiščenje (4.940,50-1.515) 3.425,50 m². Celotno dvorišče je ograjeno, izvedene manjše zelene površine ter ograja.

Podatki o posamezni parceli



št.	šifra k.o.	ime k.o.	številka	površina
1	1272	STARA VAS	1116/3	4288
2	1272	STARA VAS	1116/4	329
				VSOTA: 4617



PARCELA

parcels	kat. občina	boniteta	površina [m ²]
1116/3	1272-STARA VAS	58	4288

št. ZKV	urejena parcela	IDPOS	datum spr.
730	ne	6178-0	3.5.2019
lastnik		delež	
Fizična oseba - podatek o lastniku ni javen			
zemljišča	št. stavbe na parceli	površina [m2]	
ZEMLJIŠČE POD STAVBO	192	1.479,00	
ZEMLJIŠČE POD STAVBO	195	113,00	
ZEMLJIŠČE		2.696,00	
namenska raba		delež (%)	
10320 gospodarske cone		99,90	
20100 najboljša kmetijska zemljišča		0,10	
dejanska raba		delež (%)	
30+31 poseljena zemljišča in tloris stavbe		40,70	
30 poseljena zemljišča		59,30	
povezane nepremičnine			
enote	raba	površina	
parcela 1116/3	stavbna zemljišča (100%)	4.288,00	
del stavbe 192-1	17 del stavbe za industrijsko rabo	1.414,10	
vrednost nepremičnine			
OPOZORILO: Prikazane so arhivske posplošene vrednosti nepremičnin, izračunane po stari metodologiji, veljavni do 31.3.2020 (več).			
NEP_ID	modeli določitve nep.		vrednost nep. [EUR]
28888204	ZPS:0.74,PSZ:0.26		260.144,93
enote	raba	površina	vrednost enote [EUR]
parcela 1116/3	stavbna zemljišča (100%)	4.288,00	3.278,88
del stavbe 192-1	17 del stavbe za industrijsko rabo	1.414,10	256.866,05

OPOZORILO: Podatki so informativni (vir: Geodetska uprava RS, [stanje podatkov](#)). Podatki o parcelah ne izražajo stanja na današnji dan (glej vir) in se lahko razlikujejo od uradnih evidenc. Vrednost celotne nepremičnine se lahko zaradi neusklajenih podatkov v nekaterih primerih razlikuje od vsote vrednosti posameznih enot. Podlaga za izpis lastnikov sta 114. člen ZEN-a (Ur.l. RS, št. 47/2006) in Odločba US št. U-I-98/11-17 (Ur.l. RS, št. 79/2012).

© PISO - BREŽICE; čas izpisa: četrtek, 24. februar 2022 09:23:12
(podatki so informativni, za uradne informacije se obrnite na pristojne ustanove)



PARCELA

parcela	kat. občina	boniteta	površina [m2]
1116/4	1272-STARA VAS	22	329
št. ZKV	urejena parcela	IDPOS	datum spr.
730	ne	6156-0	3.8.2018

lastnik	delež
Fizična oseba - podatek o lastniku ni javen	

zemljišča	št. stavbe na parceli	površina [m2]
ZEMLJIŠČE		329,00
namenska raba		delež (%)
10320 gospodarske cone		100,00
dejanska raba		delež (%)
10+30 kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov in poseljena zemljišča		24,00
30 poseljena zemljišča		76,00

povezane nepremičnine

enote	raba	površina
parcela 1116/4	stavbna zemljišča (100%)	329,00

vrednost nepremičnine

OPOZORILO: Prikazane so arhivske posplošene vrednosti nepremičnin, izračunane po stari metodologiji, veljavni do 31.3.2020 ([več](#)).

NEP_ID	modeli določitve nep.	vrednost nep. [EUR]
28547759	KME:0.51,ZDR:0.49	236,96

enote	raba	površina	vrednost enote [EUR]
parcela 1116/4	stavbna zemljišča (100%)	329,00	236,96

OPOZORILO: Podatki so informativni (vir: Geodetska uprava RS, [stanje podatkov](#)).

Podatki o parcelah ne izražajo stanja na današnji dan (glej vir) in se lahko razlikujejo od uradnih evidenc. Vrednost celotne nepremičnine se lahko zaradi neusklajenih podatkov v nekaterih primerih razlikuje od vsote vrednosti posameznih enot.

Podlaga za izpis lastnikov sta 114. člen ZEN-a (Ur.l. RS, št. 47/2006) in Odločba US št. U-I-98/11-17 (Ur.l. RS, št.

STAVBE



PODATKI O STAVBI

stavba		katastrska občina		SID (identifikator)	
192		1272-STARA VAS		21671014	
naslov		parcele		površina: obris (zemljišče pod stavbo) [m2]	
-		1116/3		1.600,19 (1479)	
najnižja višina [m]		najvišja višina [m]		karakteristična višina [m]	
163,30		172,60		163,20	
katastrski vpis	št. delov	št. stanovanj	št. poslovnih prostorov		
da	1	0	0		
skupna površina stavbe [m2]	leto izgradnje	datum zajema	leto obnove strehe (fasade)		
1.414,10	1993	04.04.2019	1994		
št. etaž (etaža pritličja)	tip stavbe		konstrukcija		
1 (1)	samostoječa		montažna gradnja		
vodovod	elektrika	kanalizacija	plin		
da	da	-	-		

DEL STAVBE: 1 (katastrski vpis)

del stavbe		stanovanje		DST SID (identifikator)	
1		-		28622297	
dejanska raba		površina dela stavbe [m2]		uporabna površina [m2]	
17 del stavbe za industrijsko rabo		1.414,10		1.414,10	
lega	etaža	višina etaže		nadstropje	
pritličje	1	9.100000381469726		-	
leto obnove oken	leto obnove inštalacij	dvigalo		upravnik	
-	-	ne		-	
dodatni prostori				površina [m2]	
proizvodni in skladiščni prostor				1.414,10	
povezane nepremičnine					
enote		raba		površina	
parcela 1116/3		stavbna zemljišča (100%)		4.288,00	
del stavbe 192-1		17 del stavbe za industrijsko rabo		1.414,10	

vrednost nepremičnine

OPOZORILO: Prikazane so arhivske posplošene vrednosti nepremičnin, izračunane po stari metodologiji, veljavni do 31.3.2020 (več).

NEP_ID	modeli določitve nep.		vrednost nep. [EUR]
28888204	IND		260.144,93
enote	raba	površina	vrednost enote [EUR]
parcela 1116/3	stavbna zemljišča (100%)	4.288,00	3.278,88
del stavbe 192-1	17 del stavbe za industrijsko rabo	1.414,10	256.866,05

OPOZORILO: Podatki so informativni (vir: Geodetska uprava RS, stanje podatkov).

Podatki o stavbah ne izražajo stanja na današnji dan (glej vir) in se lahko razlikujejo od uradnih evidenc vodenih. Vrednost celotne nepremičnine se lahko zaradi neusklajenih podatkov v nekaterih primerih razlikuje od vsote vrednosti posameznih enot.

© PISO - BREŽICE; čas izpisa: četrtek, 24. februar 2022 09:25:44
(podatki so informativni, za uradne informacije se obrnite na pristojne ustanove)



PODATKI O STAVBI

stavba		katastrska občina		SID (identifikator)			
195		1272-STARA VAS		21671017			
naslov		parcele		površina: obris (zemljišče pod stavbo) [m2]			
-		1116/3, 1114/6		166,19 (133)			
najnižja višina [m]		najvišja višina [m]		karakteristična višina [m]			
163,40		170,60		163,10			
katastrski vpis		št. delov		št. stanovanj		št. poslovnih prostorov	
da		1		0		1	
skupna površina stavbe [m2]		leto izgradnje		datum zajema		leto obnove strehe (fasade)	
200,10		1996		04.04.2019		-	
št. etaž (etaža pritličja)		tip stavbe		konstrukcija			
2 (1)		samostoječa		montažna gradnja			
vodovod		elektrika		kanalizacija		plin	
da		da		-		-	
DEL STAVBE: 1 (katastrski vpis)							
del stavbe		stanovanje		DST SID (identifikator)			

1	-	28622298
dejanska raba	površina dela stavbe [m2]	uporabna površina [m2]
9 poslovni del stavbe	200,10	200,10
lega	etaža	višina etaže
pritičje	1	3
leta obnove oken	leta obnove inštalacij	dvigalo
-	-	ne
dodatni prostori		površina [m2]
lokal, prodajalna		65,70
poslovni prostor		134,40
povezane nepremičnine		
enote	raba	površina
del stavbe 195-1	9 poslovni del stavbe	200,10
vrednost nepremičnine		
OPOZORILO: Prikazane so arhivske posplošene vrednosti nepremičnin, izračunane po stari metodologiji, veljavni do 31.3.2020 (več).		
NEP_ID	modeli določitve nep.	vrednost nep. [EUR]
28888203	PPP	89.334,34
enote	raba	površina
del stavbe 195-1	9 poslovni del stavbe	200,10
		89.334,34

OPOZORILO: Podatki so informativni (vir: Geodetska uprava RS, stanje podatkov).

Podatki o stavbah ne izražajo stanja na današnji dan (glej vir) in se lahko razlikujejo od uradnih evidenc vodenih. Vrednost celotne nepremičnine se lahko zaradi neusklajenih podatkov v nekaterih primerih razlikuje od vsote vrednosti posameznih enot.

© PISO - BREŽICE; čas izpisa: četrtek, 24. februar 2022 09:26:36
(podatki so informativni, za uradne informacije se obrnite na pristojne ustanove)

INFRASTRUKTURA- PRIKAZ VRISANE GJI



Industrijska cona je priključena na javni vodovod, elektrika, uvoz na javno cesto.

cestni odsek: **1242-Bizeljsko-Čatež** [R1, 17570m]

Ceste:

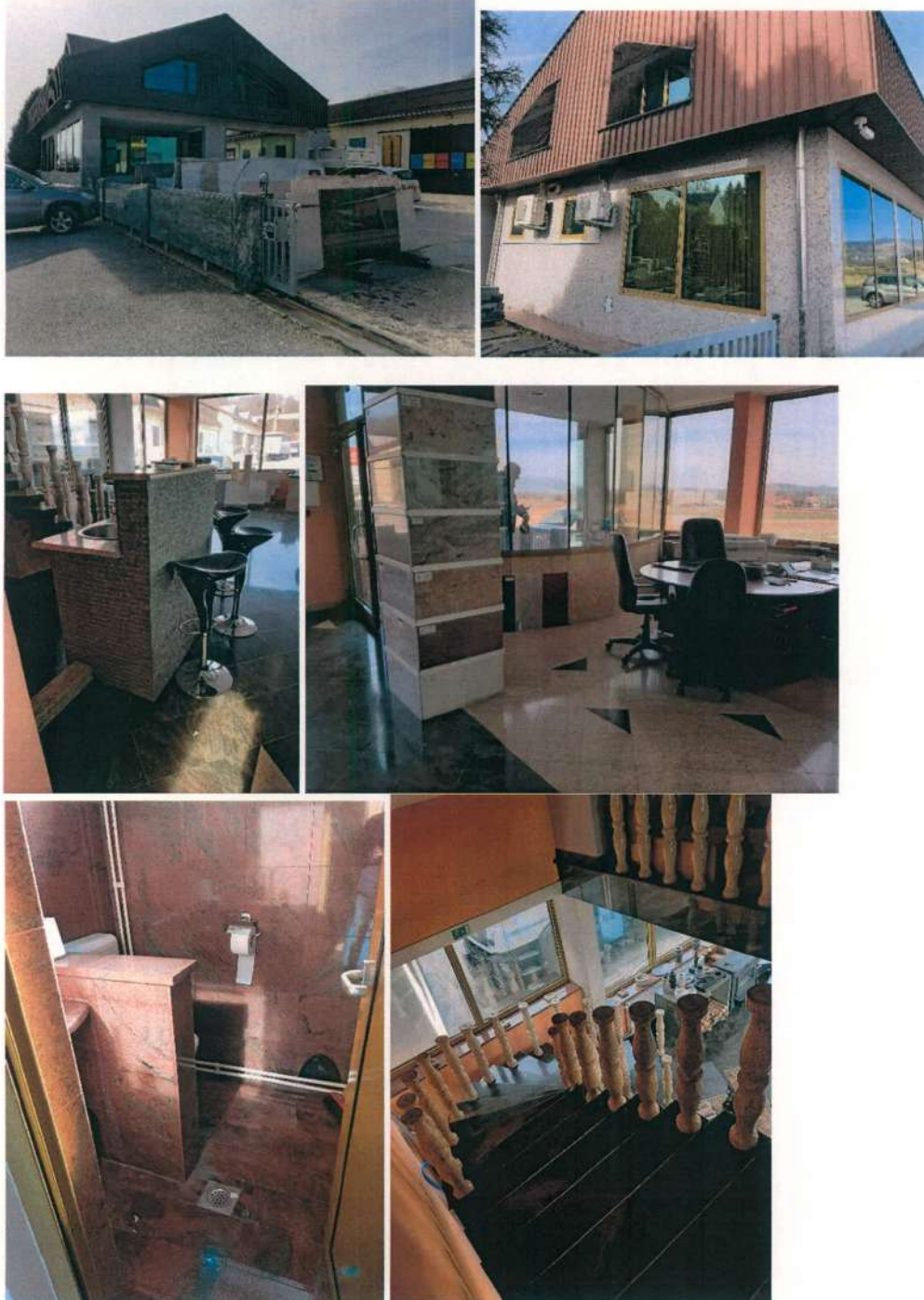
KATEGORIJA:	R1
CESTA:	219
ODSEK:	1242
OPIS:	Bizeljsko-Čatež
DOLŽINA ODSEKA [m]:	17625

7.3 FOTOGRAFIJE

Stanje na dan ogleda: 17.02.2022 (cenilec)

Fotografije iz dneva ogleda

UPRAVNA STAVBA (pisarne, razstavni salon)





INDUSTRIJSKA STAVBA







7.4 IZMERE (povzeto po informativnih podatkih REN-prikazano v prejšnjem poglavju Industrijska stavba in industrijska stavba sta vpisani v kataster stavb, zato v ceni povzamem površine in jih smatram za dejanske izmere.

UPRAVNO POSLOVNA STAVBA

ID 195, leto gradnje 1996

	NTP	UP (poslovni del-pisarne, razstavno-prodajni salon)
SKUPAJ	200,10 m ²	200,10 m ²

INDUSTRIJSKA STAVBA

ID 192, leto gradnje 1994

	NTP	UP (poslovno proizvodni del)
SKUPAJ	1414,10 m ²	1.414,10 m ²

7.5 POVZETEK PODATKOV ZA OCENO

V tem cenilnem poročilu sem ocenil PODSKLOP 1,

Predmet obravnave so nepremičnine na parcelah 1116/3 in 1116/4 k.o. 1272 STARA VAS, skupne površine 4617 m².

STAVBE:

a) Poslovne industrijske proizvodne in skladiščne stavbe - ab montažni industrijski stavbi zgrajeni leta 1993 (v REN je delna oznaka ID 192 skupne neto tlorisne pov. 1.414,10 m², dejansko gre za dve hale, prva 70,00 x 12,00 m (BGP 360 m²), druga 70,00 x 12,00 m (BGP 840 m²), skupaj BGP 1.200,00 m². V hali tudi čistilni bazeni v treh etažah v sistemu čiščenja tehnoloških vod. V podaljšku še nadstrešnica 3,5 x 45 m = 157,50 m.

b) Poslovno upravna in pisarniška stavba ID 195 v dveh etažah zgrajena prav tako leta 1999, finalno pa dokončana 2000-2003, neto tlorisne izmere 200,10 m². Pisarne na novo preurejene v drugi etaži leta 2012.

c) Zunanja ureditev, katera obsega utrjene dvoriščne površine kot zunanje skladišče in manipulacijo, parkirišče. Utrjene površine so izvedene iz zaključnih ab plošč debeline 20 cm, na 50-70 cm utrjenega tampon (potrebno zaradi kamnitih blokov in transportne mehanizacije). Ta del služi za odprto deponijo in skladiščenje gotovih izdelkov. V letu 2015 izvedena AB površina (3,5 x 50 m) 175 m², od prej iz leta 1994-odprto skladišče na površini 1.340 m², skupaj AB površin 1.515 m². Drugo utrjene površine-tamponi za deponijo in zaprto zunanje skladiščenje. Celotno dvorišče je ograjeno, izvedene manjše zelene površine ter ograja.

Pravica graditi: Zgrajen na podlagi gradbenega dovoljenja št. 351/02-51/93-5/21 z dne 14.6.1993. V letu 1999 je naročnik pridobil še gradbeno dovoljenje št. 35102-94/96-5 z dne 23.12.1999 za gradnjo poslovnega objekta in dozidavo skladišča h kamnoseški delavnici.

Dokumentacija za gradnjo ni izkazana. So pa stavbe vpisane v katster stavb (pogoj gradbeno dovoljenje) in v obratovanju že od leta 1993 zato ne dvomim, da je za vse stavbe izdano gradbeno dovoljenje.

PRIDOBLENI PODATKI (predloženo s strani naročnika)

Osnovni podatki o predmetu ocene.

A/ POSLOVNA STAVBA ZA PROIZVODNJO IN SKLADIŠČENJE-ID 192

Zasnova: Objekt je postavljen v vaškem območju, v naselju Stara vas neposredno zahodno od regionalne ceste Brežice-Bizeljsko. Zgrajen na podlagi gradbenega dovoljenja št. 351/02-51/93-5/21 z dne 14.6.1993, ter projektne dokumentacije, katero je izdelala PETRA Inženiring d.o.o. Brežice. Objekt dograjen leta 1993. Osnovni namen stavbe je za proizvodni obrat za obdelavo kamna-kamnoseška delavnica.

Zasnova:

Objekt je sestavljen iz dveh proizvodnih hal namenjenih za grobo in fino predelavo kamna dimenzij 30,36 m in 30,58 m, širine 12,70 m. Objekt je pokrit s simetrično dvokapnico, smer slemena sever–jug z naklonom 25st.

Konstrukcija:

Nosilna konstrukcija obeh hal je izvedena iz montažnih armiranobetonskih elementov IGM Sava Krško. Temelji točkovni in pasovni. V prečni smeri predstavljajo nosilno konstrukcijo ločni nosilci z lomljeno osjo, zavarovani kot tročlenski lok. Za zapolnitev med nosilnimi elementi so montažne sendvič stene (8cm beton, 5 cm stiropor, 5 cm beton). Sveta višina 5,00 m (do kapi).

Finalna obdelava:

Stavba je opremljena z instalacijami elektrike (industrijski tok), ter vodovodne instalacije. Izvedeni odtoki, tehnološki del ogrevan z termogeni, sicer ne. Vrata in okna kovinske izvedbe, zasteklitev termopan.

Posebnosti stavbe:

Zaradi zahtevnosti proizvodnje izvedba nosilnih tal, točkovni temelji za stroje, mostna dvigala, industrijski tok.

V letu 1999 je naročnik pridobil še gradbeno dovoljenje št. 35102-94/96-5 z dne 23.12.1999 za gradnjo poslovnega objekta in dozidavo skladišča h kamnoseški delavnici. V tem delu podajamo kratek opis za skladiščni del. Namen stavbe za skladiščenje kamnoseških izdelkov.

Nosilna konstrukcija kot osnovna stavba.

Fasada na dvorišni strani montažna, drugo še ni pozidano-zaključeno.

Tloris stavbe: $12,70 \times 20,20 = 256,54 \text{ m}^2$, neto tlorisna pov. $243,54 \text{ m}^2$.

Proizvodnji program zajema:

- izdelovanje nagrobnih spomenikov
- izdelava notranjih in zunanjih polic
- izdelava tlakov
- izdelava stopnic
- restavriranje objektov
- vgradnja z lastno montažo

Povzetek (opomba upoštevamo dejansko stanje po projektu):

Neto tlorisna površina stavbe 1054 m², dva dela stavbe: za proizvodnjo in montažo (371,21 m²+368,51 m² = skupaj 739,72, pokrito skladišče 243,54 m²)

Leto gradnje 1993, skladišče 1999

Montažna gradnja, pasovni in točkovni temelji

Priključek na industrijski tok, temeljnejše za proizvodne stroje in naprave, mostan dvigala.

B/ POSLOVNA STAVBA – UPRAVA-PISARNE-ID 195

Zasnova: Objekt je postavljen v vaškem območju, v naselju Stara vas neposredno nad regionalno cesto. Objekt upravne stavbe je v dveh etažah, spodnji del v nivoju terena, namenjen za sprejem strank, razstavnih eksponatov, pisarna; v mansardi pa pisarniški del in pomožni prostori. Poslovno upravna in pisarniška stavba v dveh etažah zgrajena prav tako leta 1999, finalno pa dokončana 2000-2003, tlorisne izmere 230,80 m².

Konstrukcija:

Pritličje oziroma spodnja etaža je pozidana iz opeke, betonskih kvadrov in opečnih blokov. Iz opečnih in silikatnih blokov tudi zgornja etaža. Stropna plošča AB. Izvedena je izolacijska fasada. Ostrešje je leseno tramovno, streha kot nesimetrična dvokapnica, kritina tegola.

Stavba je nadstandartno opremljena zaradi talnih, stenskih oblog iz naravnega kamna.

Sicer so izvedene napeljave vodovoda, elektrike, telefona, ogrevanje iz kotlovnice.

2.2 ZGODOVINA POSESTI

Območje cone je določeno ob izgradnji industrijske hale. V soseščini je bila prej kamnoseška delavnica, pred tem na tem območju ni bilo proizvodnih objektov.

2.3 PRAVICE NA NEPREMIČNINI

parcela 1272 1116/3

- **lastninska pravica**-zemljiškoknjižno je parcela vknjižene v zemljiško knjigo.

Zemljiškoknjižni lastnik je

osebno ime: Gaj Grgij naslov: Stara vas-Bizeljsko 076, 8259 Bizeljsko do 1/1

Bremena in omejitve:

- stavbna pravica ID 14576736 - vknjižena stavbna pravica

- Nadalje so vknjižene hipoteke ID omejitve: 20338090, 21777965, 22024321, 22238588

Opredelitev cenilce do vpisanih bremen:

Kot smo navedli se cenitev izvaja za potrebe sodišča, kjer le to samo presoja terjatve in bremena (pravice pravne narave), ki izhajajo iz vpisanih zemljiškoknjižnih vpisov. Cenitev je izdelana za nepremičnine bremen proste.

OPOZORIM:

Stavba pravica je ocenjena posebej in bistveno vpliva na vrednost!

ID znak: parcela 1272 1116/4

Vpisana plomba: Dn 26933/2022 (ID postopka: 3151987)

- **lastninska pravica**-zemljiškoknjižno je parcela vknjižene v zemljiško knjigo.

Zemljiškoknjižni lastnik je

osebno ime: Gaj Grgij naslov: Stara vas-Bizeljsko 076, 8259 Bizeljsko do 1/1

Bremena in omejitve:

- stavbna pravica ID 14576736 - vknjižena stavbna pravica

- Nadalje so vknjižene hipoteke ID omejitve: 20338090, 21793098, 22024321, 22238588

Opredelitev cenilce do vpisanih bremen:

Kot smo navedli se cenitev izvaja za potrebe sodišča, kjer le to samo presoja terjatve in bremena (pravice pravne narave), ki izhajajo iz vpisanih zemljiškoknjižnih vpisov. Cenitev je izdelana za nepremičnine bremen proste.

OPOZORIM:

Stavba pravica je ocenjena posebej in bistveno vpliva na vrednost!

-zemljiški kataster ni urejen (glej tudi podatek REN o parceli v nadaljevanju). Ni elaborata dokončnih mej.

-kataster stavb je urejen (glej tudi podatek REN o stavbah).

8. OCENA TRŽNE VREDNOSTI -CENITEV

30. Podlaga vrednosti po MSOV – Tržna vrednost

30.1 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, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

30.2 Opredelitev pojma tržna vrednost je *treba* uporabljati v skladu z naslednjim pojmovnim okvirom:

a) "Ocenjeni znesek" se nanaša na ceno, izraženo v denarju, plačljivo za sredstvo v poslu med nepovezanimi in neodvisnima strankama. *Tržna vrednost* je najverjetnejša cena, ki jo lahko razumno dosežemo na trgu na datum ocenjevanja vrednosti v skladu z opredelitvijo pojma tržne vrednosti. To je najboljša cena, ki jo prodajalec lahko razumno doseže, in najugodnejša cena, ki jo kupec lahko razumno doseže. Ta ocena izrecno izključuje ocenjeno ceno, ki je povišana ali znižana zaradi posebnih pogojev ali okoliščin, kot so neobičajno financiranje, dogovori o prodaji in povratnem najemu, posebne obravnave ali ugodnosti, ki jih podeli nekdo, ki je povezan s prodajo, ali katera koli prvina, ki je na voljo samo določenemu lastniku ali kupcu.

b) "Naj bi zamenjala sredstvo ali obveznost" se nanaša na dejstvo, da je vrednost sredstva ocenjeni znesek in ne vnaprej določeni znesek ali

10.1 Upoštevati je *treba* ustrezne in primerne načine ocenjevanja vrednosti. V nadaljevanju so opisani in opredeljeni trije glavni načini, ki se uporabljajo za ocenjevanje vrednosti. Vsi temeljijo na ekonomskih načelih ravnovesja cen, pričakovanih koristi ali substituciji.

Glavni načini ocenjevanja vrednosti so:

a) način tržnih primerjav,

b) na donosu zasnovan način in

c) nabavnovrednostni način.

10.2 Vsak od teh načinov vključuje različne in podrobne metode uporabe.

MSOV 105 – Načini in metode ocenjevanja vrednosti

Skladno z MSOV so osnovni pristopi ocenjevanja vrednosti pristop primerjave prodaj, na donosuh zasnovan način in nabavnovrednostni. Cilj pri izbiri pristopov vrednotenja in metod za sredstvo je najti najprimernejšo metodo v določenih okoliščinah. Nobena metoda ni primerna v vseh možnih razmerah. Postopek izbire mora upoštevati najmanj:

(A) ustrezno osnovo (-e) vrednosti in premoženja (-ov) vrednosti, ki jih določajo pogoji in namen dodelitve vrednotenja,

(B) ustrezne prednosti in pomanjkljivosti možnih pristopov in metod vrednotenja,

(C) primernost vsake metode zaradi narave sredstva in pristopov ali metod, ki jih uporabljajo udeleženci na upoštevnem trgu, in

(D) razpoložljivost zanesljivih informacij, potrebnih za uporabo metode (-ov).

Za stavbno zemljišče, stanovanjske stavbe in tudi locale-gostilne, restavracije (če niso oddane v najem kot obravnavana) je najbolj primeren način vrednotenja način primerjave prodaj. Ker se informacije o cenah z aktivnega trga na splošno štejejo za najmočnejše dokaze o vrednosti, bom uporabil pristop način primerjave prodaj (imenovan tudi tržni pristop), ker je trg aktiven in je po moji presoji dovolj primerjalnih podatkov. Primerjave prodaj (tržni pristop) zagotavlja navedbo vrednosti s primerjavo sredstva z enakimi ali primerljivimi (to je podobnimi) sredstvi, za katera so na voljo informacije o cenah. Izpolnje pa je tudi drugi pogoj, da dejansko obstajajo podatki iz trga nepremičnin.

8.1. OCENA NABAVNOVREDNOSTNI NAČIN

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. Ta način temelji na načelu substitucije, da cena, ki bi jo kupec na trgu plačal za sredstvo, katerega vrednost se ocenjuje, ne bi bila višja od stroškov za nakup ali gradnjo oziroma izdelavo enakovrednega sredstva, razen če gre za neprimeren čas, težave ali nevšečnosti, tveganje ali druge dejavnike. Pogosto je sredstvo, katerega vrednost se ocenjuje, zaradi starosti ali zastarelosti manj privlačno od drugega, ki bi ga bilo mogoče kupiti ali izdelati. V takem primeru utegnejo biti potrebne tudi prilagoditve na ceno drugega možnega sredstva glede na zahtevano *podlago vrednosti*.

Postopek

Ocenjevalec določi višino stroškov za reprodukcijo enake nove posesti ("reproductioncostnew") ali višino stroškov za nadomestitev ("replacementcostnew").

Stroškovna metoda določanja vrednosti običajno vključuje naslednje korake :

1. Ocenovrednosti zemljišča, kot da bi bilo prazno in pripravljeno za najboljši način uporabe, na dan vrednotenja.
 2. Ocena reprodukcijskih ali nadomestitvenih stroškov izgradnje izboljšav.
 3. Ocena vseh elementov zmanjšanja vrednosti vključno s fizičnim poslabšanjem, funkcionalnem in zunanjim zastarevanjem.
 4. Skupno zmanjšanje vrednosti odšteti od reprodukcijskih stroškov izgradnje novega objekta, da bi določili sedanjo vrednost izboljšav.
 5. Dodati ocenjeno amortizirano vrednost vseh izboljšav objekta.
 6. Dodati skupno sedanjo vrednost vseh izboljšav ocenjeni vrednosti zemljišča, da bi dobili vrednost posesti. Podatke o stavbah preverim skozi kataster stavb in po posamezni parceli (vir: PISO).
- Obravnavam (Podatki iz REN-Register nepremičnin).

8.1.1 OCENA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA

8.1.1.1 TRG NEPREMIČNIN - STRAN PONUDBE

PONUDBA OBRTNIH CON

SLO

Prodaja, posest, zazidljiva: RAVNE NA KOROŠKEM, DOBJA VAS, OBRTNA CONA, 4330 m²

90,00 €/m²

https://www.nepremicnine.net/oglas-prodaja/domzale-industrijska-cona-posest_6214261/

DOMŽALE, INDUSTRIJSKA CONA, 7.500 m². zazidljiva, zemljišče namenjeno proizvodnim dejavnostim, prodamo.
Cena: 120,00 EUR/m²

Dodatni opis

Možnost gradnje skladiščno - proizvodnih objektov višine P+2. Dostop zagotovljen priključnikom. Bližina AC. Za več informacij nas pokličite.

Napremicnine.net(C)

Kontaktne podatke

REGROUP d.o.o.
Celovška cesta 228
1000 Ljubljana
tel.: 040/504-899 Tomislav



REGROUP d.o.o.

Celovška cesta 228
1000 Ljubljana

☎ 040/504-899 Tomislav

🌐 <http://www.regroup.si>

📩 Pošlji povpraševanje



<https://www.kozje.si/objava/197452>

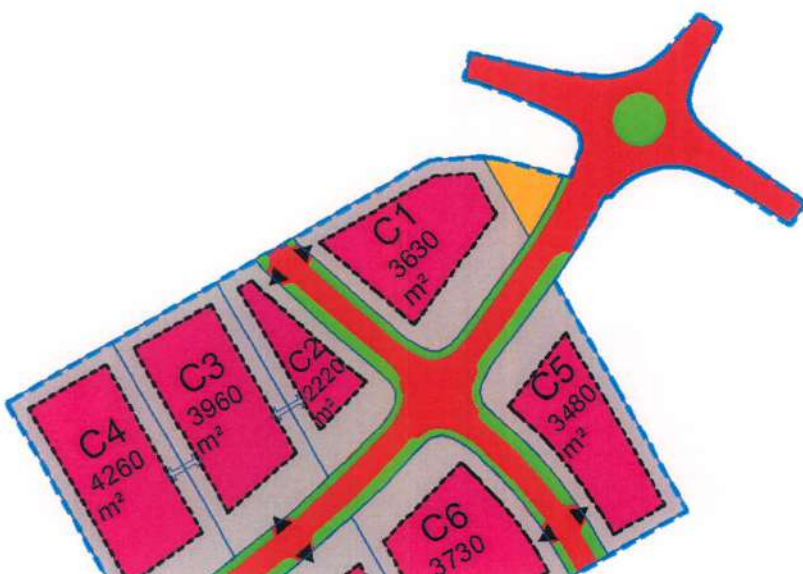
POSLOVNO OBRATNA CONA KOZJE

Občina Kozje razpolaga s komunalno opremljenimi stavbnimi zemljišči za izgradnjo poslovnih in obrtnih prostorov v Poslovno obrtni coni Kozje. Znotraj cone so dovoljene trgovinska, gostinska, storitvena dejavnost in lahka proizvodnja.

- Komunalno opremljena zemljišča s priključki na parceli (meteorno in fekalno kanalizacijsko omrežje, telekomunikacijsko omrežje, oskrba z električno energijo, vodovodno in hidrantno omrežje, ceste, pločniki, javna razsvetljava, ekološki otoki)
- Možnost pozidave celotne parcele in ureditve velikega števila parkirnih mest
- Bistveno nižji stroški nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča kot v mestnih občinah
- dostop do avtoceste v Krškem (cca 25 km)
- Bližina meje s Hrvaško (Zagreb 70 km)

UGODNA CENA komunalnega zemljišča že od **28 EUR/m²** z vključenim komunalnim prispevkom.

ZAZIDALNA SITUACIJA



Januar 2022

DOLENJSKA

<https://www.nepremicnine.net/oglas-prodaja/dolenjska/posest/za-investicijo/>

Povprečna cena najdenih oglasov: **49,37 EUR/m2**

Rezultati iskanja nepremičnin: Posest, Za investicijo, Prodaja Dolenjska.

MIRNA PEČ



Prodaja: Posest

5.999 m2, za investicijo, prodamo. Cena: 120,00 EUR/m2

5.999,00 m2
120,00 €/m2

NNRN
NEPREMIČNINE NOVO MESTO

♡ Shrani oglaš

✉ Deli na:  

✉ Pošlji prijatelju

☎ O ponudniku

POSAVJE

<https://www.nepremicnine.net/oglas-prodaja/posavska/posest/za-investicijo/>

Št. ustreznih oglasov: **9**

Povprečna cena najdenih oglasov: **33,83 EUR/m2**

Rezultati iskanja nepremičnin: Posest, Za investicijo, Prodaja Posavska.

CERKLJE OB KRKI



Prodaja: Posest

9.598 m2, za investicijo, prodamo. Cena: 350.000,00 EUR

9.598,00 m2
350.000,00 €

NNRN
NEPREMIČNINE NOVO MESTO

♡ Shrani oglaš

✉ Deli na:  

✉ Pošlji prijatelju

☎ O ponudniku

ČATEŽ OB SAVI - GRČ BREŽICE





Prodaja: Posest

3.000 m2, za investicijo, Parcela na Čatežu-Grč Brežice, 10 m nad raso Krke, prodamo. Cena: 150.000,00 EUR

3.000,00 m2
150.000,00 €


ZARJEN PAVLOVA

♡ Shrani oglaš

✉ Deli na:  

✉ Pošlji prijatelju

☎ O ponudniku

DOBOVA, V OBČINI BREŽICE, POSEST



Prodaja: Posest

3.123 m², za investicijo, občina Brežice, ravna parcela, dobra lokacija ob cesti, prodamo. Cena: 40,00 EUR/m²

3.123,00 m²
40,00 €/m²



- Shrani oglas
- Delj na:
- Pošlji prijatelju
- O ponudniku

SELA PRI DOBOVI



Prodaja: Posest

10.905 m², za investicijo, Brežice - Velika posest s prelepo hišo in donosnim nasadom dreves na Selah pri Dobovi, prodam...

10.905,00 m²
859.000,00 €



- Shrani oglas
- Delj na:
- Pošlji prijatelju
- O ponudniku

SENUŠE



Prodaja: Posest

10.597 m², za investicijo, prodamo. Cena: 476.865,00 EUR

10.597,00 m²
476.865,00 €



- Shrani oglas
- Delj na:
- Pošlji prijatelju
- O ponudniku

SENUŠE



Prodaja: Posest

13.251 m², za investicijo, prodamo. Cena: 596.295,00 EUR

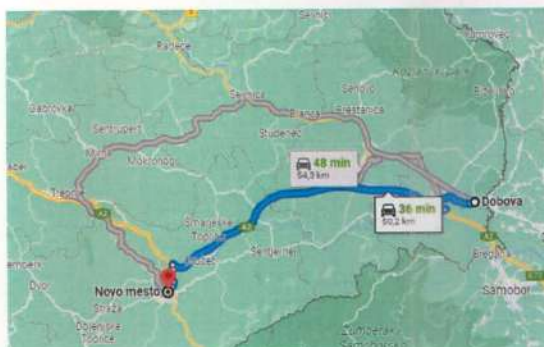
13.251,00 m²
596.295,00 €



- Shrani oglas
- Delj na:
- Pošlji prijatelju
- O ponudniku

OGLAŠEVANO BREŽICE-KRŠKO				
	LOKACIJA	Površina zemljišča m ²	Oglaševana €	€/m ²
1.	CERKLJE OB KRKI	9598	350.000,00	36,47
2.	ČATEŽ OB SAVI	3000	150.000,00	50,00
3.	DOBOVA	3123		40,00
4.	SELA PRI DOBOVI	10905	859.000,00	78,77
5.	SENUŠE	10597	476.865,00	45,00
6.	SENUŠE	13251	596.295,00	45,00
Povprečje oglaševano za Brežice-Krško				49,21

Nepremičnine NM (via LJUBLJANA)



PONUDBA NM

NE SPREGLEJTE ŽDINJA VAS, NOVO MESTO - NA BREZOVICI



Prodaja: Posest

11.635 m², za investicijo, stavbno zemljišče, prodamo. Cena: 45,00 EUR/m²

11.635,00 m²
45,00 €/m²

QUERCUS

♡ Shrani oglas

📄 Deli na: [f](#) [t](#)

✉ Pošlji prijatelju

☎ O ponudniku

MIRNA PEČ



Prodaja: Posest

5.999 m², za investicijo, prodamo. Cena: 120,00 EUR/m²

5.999,00 m²
120,00 €/m²

NNRN
NEPREMIČNOSTI NOVO MESTO

♡ Shrani oglas

📄 Deli na: [f](#) [t](#)

✉ Pošlji prijatelju

☎ O ponudniku

ŠMARJETA, V SREDIŠČU NASELJA - PRI OBČINI



Prodaja: Posest

12.000 m², za investicijo, za poslovno gradnjo, V samem središču naselja, v okolici ni tovarnih nakupovalnih območij, b...

12.000,00 m²
72,00 €/m²

REALGO
Nepremičninska družba

♡ Shrani oglas

📄 Deli na: [f](#) [t](#)

✉ Pošlji prijatelju

☎ O ponudniku

Povprečna cena najdenih oglasov: **52,38 EUR/m²**

Rezultati iskanja nepremičnin: Posest, Za investicijo, Prodaja Novo mesto, Trebnje.

Nepremičnine na Hrvaškem (med Zagrebom in Dobovo)



ZEMLJIŠTE 32.040m² POGODNO ZA INVESTICIJU, ZAPREŠIČ

vir: <https://www.njuskalo.hr/nekretnine/zemljiste-32.040m2-pogodno-investiciju-zapresic-oglas-32174844>

Cijena

16.878.797 kn ~ 2.242.800 €

Oglaševana ponudba 70 €/m².

PONUDBA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA INVESTICIJE (Obrtne cone-oglas)

Trenutne razmere na območju lokalnih središč v Sloveniji (izven glavnega mesta) ponujajo zemljišča za investicije po cenah, ki segajo od 28 €/m² pa vse do 120 €/m².

Povprečno smo našli na območju Novega mesta v ponudbi ceno 49,37 €/m², Posavje (Brežice, Krško-izvzamemo dejansko primerljive nepremičnine so ponudbene cene v Brežicah in Krškem 49,21 €/m², Novo mesto Trebnje pa 52,38 €/m². Vsekakor smatramo, da je bližina Novega mesta prednost.

Dobova leži na glavni smeri Zagreb-BREŽICE- Krško - Novo mesto (avtocesta Ljubljana-Obrežje-Zagreb. Vsekakor bo potrebno upoštevati tudi vpliv glavnega mesta (Ljubljana po AC dobra ura, Zagreb le 30 minut). Ponudbena cena v okolici Zagreba primerjalno 70 €/m². Pri tem pa moramo upoštevati omejitve, ki ga ta del predstavlja glede na Dobovo (Schengenski sistem, euro-eno in drugo pričakovano 2-3 leta). Kot je razvidno je ponudba aktivna, vendar ne moremo govoriti o ustaljenih vrednostih (občine –lokalne skupnosti želijo privabiti investitorje), ker nekatere vsebujejo druge ugodnosti.

8.1.1.2 TRG NEPREMIČNIN-STRAN DEJANSKE REALIZACIJE

vir: <https://cenilci.cgs-labs.com/>

TRG NEPREMIČNIN -vpogled februar 2022

vir: <https://cenilci.cgs-labs.com/>

IZBOR

Vrsta zemljišča:

- Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno

- Zemljišče, na katerem je mogoče graditi stavbo in je komunalno opremljeno (priključki na vodo, elektriko in neposredni dostop do dovozne poti)

Lokacija: OBČINA BREŽICE

Obdobje od 01.01.2021 do 13.01.2022

Površina zemljišč: 0-10.000 m²

Vrednost: 0-1.500.000,00 €

LOKACIJA: Slovenija pov med 3000-8000 m²

Vsi rezultati

Št. poslov: 145
Povp. pogodb. cena posla: 179.886,24
Povprečna površina: 6.218,06
Povprečna cena m²: 28,93

Lokacija: OBČINA BREŽICE-vsa stavbna zemljišča

Obdobje od 01.01.2021 do 13.01.2022

Površina zemljišč: 0-10.000 m²

Vrednost: 0-1.500.000,00 €

Vsi rezultati

Št. poslov: 58
Povp. pogodb. cena posla: 48.282,39
Povprečna površina: 2.222,38
Povprečna cena m²: 21,73

IZBOR DEJANSKIH TRANSAKCIJ ZA OCENO

PRIMERJALNE PRODAJE								
Prim. prodaje	LOKACIJA	Površina zemljišča m ²	Nemenska raba	Prodajna cena v €	DDV 22%	Prodajna cena brez ddv	Cena €/m ²	Odstotek/povprečje
#1	DOBOVA	5.090,00	Gospodarska cona	258.000,00	da	211.475,41	41,55	100,98
#2	BREŽICE	24.235,00	Centralne dejavnosti	1.236.903,00	ne	1.013.854,92	51,04	124,04
#3	NOVO MESTO	6.166,00	Gospodarska cona	308.904,00	da	253.200,00	50,10	121,76
#4	NOVO MESTO	6.046,00	Gospodarska cona	230.000,00	ne	188.524,59	38,04	92,46
#5	ŠMARJEŠKE TOPLICE	5.644,00	Gospodarska cona	141.100,00	ne	115.655,74	25,00	60,76
							41,14	Povprečje €/m ²
		9.436,20				356.542,13	37,78	Povprečje €/m ²

Razmerje do oglaševanih cen (41,14/49,21 €/m²) 84%

8.1.1.3 OCENA TRŽNE VREDNOSTI-GOSPODARSKA CONA STARA VAS

#1. Primerjalno zemljišče, Lokacija DOBOVA

Pravni posel št. 635.808, sklenjen dne 24.12.2021, pov. zemljišča 5.090 m², prodajna cena 258.640,00 € z ddv (22%)



Prilagoditve: stanje na terenu slabše, lega in oblika slabše
 Lokacija: ni prilagoditev (sosednje zemljišče)

BREŽICE

#2. Primerjalno zemljišče, Lokacija BREŽICE

Pravni posel št. 553.174, sklenjen dne 12.07.2021, pov. zemljišča 24.235 m², prodajna cena 1.236.903,00 € (ddv ne-ni evidentirano)



Št.	Šifra k.o.	Ime k.o.	Številka	Površina
1	1299	ZAKOT	174	565
2	1299	ZAKOT	175/1	2704
3	1299	ZAKOT	173/2	1074
4	1299	ZAKOT	176	7448
5	1299	ZAKOT	177	5248
6	1299	ZAKOT	175/2	724
7	1299	ZAKOT	173/1	6490
				VSOTA: 24235

Prilagoditve: stanje na terenu slabše, lega in oblika podobno, namenska raba centralne dejavnosti boljše
 Lokacija: v mestu Brežice, lokacija bistveno boljša

NOVO MESTO

#3. Primerjalno zemljišče, Lokacija (novo mesto Na Brezovici)

Pravni posel št. 531.870, sklenjen dne 10.03.2021, pov. zemljišča 6.166 m², prodajna cena 308.904,00 € (z ddv 22%)



Prilagoditve: stanje na terenu slabše, lega in oblika podobno, namenska raba enako
 Lokacija: ob AC, bližje NM in LJ, dlje od ZG

NOVO MESTO

#4. Primerjalno zemljišče, Lokacija (novo mesto Na Brezovici)

Pravni posel št. 547.172, sklenjen dne 18.06.2021, pov. zemljišča 6046 m², prodajna cena 230.000,00 € (ni evidentiran ddv 22%)



Št.	Šifra k.o.	Ime k.o.	Številka	Površina
1	1457	ŽDINJA VAS	988/2	2031
2	1457	ŽDINJA VAS	988/5	4
3	1457	ŽDINJA VAS	988/4	449
4	1457	ŽDINJA VAS	988/3	3562
				VSOTA: 6046

Prilagoditve: stanje na terenu slabše, lega in oblika podobno, namenska raba enako
 Lokacija: ob AC, bližje NM in LJ, dlje od ZG

ŠMARJEŠKE TOPLICE

#5. Primerjalno zemljišče, Lokacija (Družnska vas-Šmarješke Toplice)

Pravni posel št. 528.044, sklenjen dne 06.01.2021, pov. zemljišča 5644 m², prodajna cena 141.100,00 € (ni evidentiran ddv 22%)



Št.	Št. k.o.	Št. k.o.	Št. k.o.	Št. k.o.
1	1467	DRUŽINSKA VAS	270/7	1204
2	1467	DRUŽINSKA VAS	272/1	101
3	1467	DRUŽINSKA VAS	274/2	4337
VSOTA: 5644				

Prilagoditve: stanje na terenu slabše, lega in oblika slabše, namenska raba enako

Lokacija: podobno od AC, bližje NM in LJ, dlje od ZG

PREGLEDNICA PRILAGODITEV

PREGLEDNICA PRIMERJALNIH PRODAJ		Primerjalna zemljišča				
STARA VAS	Element primerjave	1. DOBOVA	2. BREŽICE	3. NOVO MESTO	4. NOVO MESTO	5. ŠMARJEŠKE TOPLICE
Ocenjevano zemljišče	Pravni posel	635.808	553.174	531.870	547.172	528.044
	Prodajna cena	258.640,00	1.236.903,00	308.904,00	230.000,00	141.100,00
NE	Davek na dodano vrednost 22%	da	ne	da	ne	ne
	Prodajna cena brez ddv	212.000,00	1.236.903,00	253.200,00	230.000,00	141.100,00
4617	površina zemljišča m ²	5.090,00	24.235,00	6.166,00	6.046,00	5.644,00
	Primerjalna cena €/m ²	41,65	51,04	41,06	38,04	25,00
STARA VAS	Lokacija	-10	-20	-15	-15	0
DA*	Trg nepremičnin-tržne cene	0	0	0	0	0
	Oblikovna neskladja-funkcionalnost+-%	5,00	5,00	5,00	10,00	10,00
	Urejenost na zemljišču (cesta, parcela)	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
	Dostop AC, železnica	0,00	0,00	5,00	5,00	5,00
Obrtno ind. cona	Namenska raba	0,00	-10,00	0,00	0,00	0,00
DA	OPPN	0	0	0	0	0
DA	Ni kanalizacije na območju	-10	-10	-10	-10	0
možna v celoti	Komunalna opremljenost	0	0	0	0	0
NE*	Lastniške omejitve	0	0	0	0	0
	Skupna prilagoditev	-5	-25	-5	0	25
	Primerjalna vrednost	39,57	38,28	39,01	38,04	31,25
	Delež v oceni	10%	10%	10%	60%	10%
	Delež v oceni zneskovno	3,96	3,83	3,90	22,83	3,13
	OCENJENA TRŽNA VREDNOST	37,64	€/m²			
OPOMBA*						
V izvršbi za sodišče						
, brez bremen						
, Prosti trg						
ZEMLJIŠČA IG-gospodarska cona						
SKLOP 1 (parceli 1116/3 in 1116/4)						
površina zemljišča m ²						
4617 m ²						
ocena €/m ²						
37,64 €/m ²						
OCENJENA TRŽNA VREDNOST						
173.783,88 €						
Lastništvo dolžnika:						
Parcela 1116/3 last 1/1 (4288 m ²)						
161.400,32 €						
Parcela 1116/4 last 1/1 (329 m ²)						
12.383,56 €						
SKUPAJ (dolžnik)						
173.783,88 €						

Komentar k tabeli in prigadotivam:

- Čas prodaje:** glede na primerljive transakcije izbiram transakcije v obdobju od začetka 2021-2022 do dneva oglada. Gre za dejansko opravljene transakcije v tem obdobju (med januar in december 2021) s čimer je upoštevan trend dejanskih cen na trgu nepremičnin. Ne izvajam prilagoditev (zadnje leto)
- Soseska-lokacija:** namensko stavbno zemljišče za gospodarsko industrijsko cono v Stari vasi, Občina Brežice. Gre za gospodarsko cono, ki je v osnovi prilagojena obstoječemu stanju, ki je zasnovano na obdelavi kamna, ter vseh spremljajočih procesov. V zadnjem obdobju se je sicer del teh nepremičnin uporabljal tudi kot parkirišče za kamione. Vrednost je potrebno gledati v smislu specialne dejavnosti, ki se na tem območju proizvaja. Ta proizvodnja pa ni bistveno

vezana na možnosti železniškega in cestnega prevoza. Gre za občasne prevoze surovin in končnih izdelkov. Lokacije prilagodim z negativnim (-5 do -20), ker gre za lokacijo izven lokalnih središč in oddaljeno od AC.

3. Dostopnost

Posebej, ker gre za lokacijo v neposredni bližini regionalne ceste in dostop ni ovira. Prilagoditev +0%

4. Namenska raba

Pri uporabljeni primerjavi je bistvena razlika, če gre za ureditveno območje namenjeno pretežno za storitve (trgovina, lokali) na obrobju mesta ali obrt in industrijo. Prilagoditev -10%

5. Ponudba-povpraševanje

Na celotnem območju obstaja zmerno povpraševanje. Praviloma pa ponudba na nekaterih segmentih dosega povpraševanje. Povpraševanje po podobni lokaciji je vezano na primerljivo dejavnost ali pa za podobno. Ne izvajam prilagoditev. Trg je aktiven in zmeren, primeren poslovnemu okolju.

6. Funkcionalnost, oblikovna neskladnost

Ocenjevano zemljišče je zaokrožen pravilni pravokotnik, utrjeno zemljišče, ograja. (prilagoditve med +5 do +10%)

7. Urejenost zemljišča v času cenitve

Ima asfaltni dostop neposredno do vhoda na parcelo, delno je teren nasut in utrjen, parcela ima ograje (prilagoditve med +5 do +10%)

8. Bistvene pomanjkljivosti

Omejeni obseg dejavnosti

Zaključek-indikacijska vrednost

Primer 4 je pri uporabljenih primerjavah najbolj primerljiv (prilagoditev 0) zato največji delež. Ocenjena končna tržna vrednost, katero smo določili kot ocenjeno vrednost določeno s pomočjo načina primerjave prodaj, ki temelji na načelu substitucije nam pove da racionalni kupec oziroma investitor ni pripravljen plačati za določeno nepremičnino več, kakor znaša pridobitev druge, podobne nepremičnine z enako koristnostjo. Pristop se opira na dejansko izvedene-realizirane prodaje, kjer se le te primerjajo z ocenjevano nepremičnino. Te razlike so izvedene z prilagoditvijo.

površina zemljišča m2	4617 m2	
ocena €/m2	37,64	€/m2
OCENJENA TRŽNA VREDNOST	173.783,88	€
Lastništvo dolžnika:		
Parcela 1116/3 last 1/1 (4288 m2)	161.400,32	€
Parcela 1116/4 last 1/1 (329 m2)	12.383,56	€
SKUPAJ (dolžnik)	173.783,88	€

Površina zemljišča 4617 m2

Ocenjena tržna vrednost za zemljišče v Obrtni coni Stara vas je 37,64 €/m2.

Skupaj ocenjena vrednost za zemljišče v Obrtni coni Stara vas je 173.783,88 €.

8.1.2 OCENA STAVB

Ocenimo industrijsko stavbo-ogrevano proizvodno skladiščno halo z posebej nosilnim talkom (zaradi obdelave večjih kamnom), vgrajenim mostnim dvigalom, in vso instalacijo.

Nabavnovrednostni izračun-preglednica						
PROIZVODNA STAVBA (delna označba ID 192, delno ni evidentirana)						
OCENA VREDNOSTI NEPREMIČNINE PO NAČINU NABAVNIH CEN						
BGP	1.414,10 m2	(Proizvodni objekt iz leta 1993)				
Ocena nadomestitvenih vrednosti objekta						
Nadomestitvena nabavna vrednost GOI		1.068,07 €/m2	Kratkotrajne		Dolgotrajne	
		Vrednost nadomestitvena in to:	komponente		komponente	
1. Gradbena dela	39,55	422,42			422,42	
2. Obrtniška dela	46,45					
Fasada	9,00	96,13			96,13	
Streha	3,60	38,45			38,45	
Krovsko, kleparska dela	2,00	21,36	21,36			
ključavničarska dela	1,40	14,95	14,95			
mizarska dela	8,00	85,45	85,45			
slikopleskarska dela	1,80	19,23	19,23			
tlaki	1,90	20,29	20,29			
razna dela (rolete, senčila)	1,00	10,68	10,68			
Ometi sten in stropov	5,15	55,01			55,01	
Keramika	5,10	54,47	54,47			
Drugo	2,50	26,70	26,70			
Skupaj	41,45	442,71				
Instalacijska dela	26,40	281,97	281,97			
Zunanja ureditev	8,00	85,45				
Investitorjevi dodatni stroški	16,40	175,16			175,16	
Skupaj	123,80	1.407,71	535,10		787,17	
Leto gradnje 2022-1993 = 29 let						
Za konstrukcijo AB življenska doba 100 let, starost 29 let, za finalno obdelavo od 25 do 40 let, EŽD zaradi prenov 27						
Ocena fizične dotrajanosti- kratkotrajne in dolgotrajne komponente						
		Dejansk.	EŽD			
		starost		St. odpisanost	Odp. Vrednost	
1. Gradbena dela	39,55	422,42	29	100	0,29	122,50
2. Obrtniška dela	46,45					
Fasada	9	66,99	29	100	0,29	19,43
Streha	3,6	26,80	29	100	0,29	7,77
Krovsko, kleparska dela	2	14,89	27	40	0,68	10,05
ključavničarska dela	1,4	10,42	27	40	0,68	7,03
mizarska dela	8	59,55	27	40	0,68	40,19
slikopleskarska dela	1,8	13,40	27	10	2,70	36,17
tlaki	1,9	14,14	27	40	0,68	9,55
razna dela	1	7,44	27	40	0,68	5,02
Ometi sten in stropov	5,15	38,33	27	80	0,34	12,94
Keramika	5,1	37,96	27	40	0,68	25,62
drugo	2,5	18,61	27	40	0,68	12,56
	41,45	308,52				
3. Instalacijska dela	29,90	319,35	27	40	0,68	215,56
Zunanja ureditev	10,00	106,81	27	40	0,68	72,09
4. Investitorjevi stroški	18,60	198,66	29	100	0,29	57,61
Skupaj		1.355,76	654,11			
Skupaj odpisana vrednost (dolgotrajnih in kratkotrajnih komponent).						654,11
Rekapitulacija fizične dotrajanosti:						
Nadomestitvena nabavna vrednost	1.407,71 €/m2					
Odpisana vrednost	654,11 €/m2					
Neodpisana vrednost	753,60 €/m2					
Ocena vrednosti nepremičnine po metodi nabavnih cen:						
Površina objekta NTP	1414,10 m2					
Vrednost po m2	753,60 €/m2					
Vrednost stavbe					1.065.667,82	€
Funkcionalno zastaranje ne					-	
Ekonomsko zastaranje -5% (vezano na dejavnost)					53.283,39	
Skupaj vrednost po metodi nabavnih cen					1.012.384,43	€

Nabavnovrednostni izračun-preglednica						
UPRAVNA STAVBA 195						
OCENA VREDNOSTI NEPREMIČNINE PO NAČINU NABAVNIH CEN						
NTP	200,1 m2	Upravna stavba				
Ocena nadomestitvenih vrednosti objekta						
Nadomestitvena nabavna vrednost GOI		1.533,45 €/m2		Kratkotrajne	Dolgotrajne	
Vrednost nadomestitvena in to:				komponente	komponente	
1. Gradbena dela	39,55	606,48			606,48	
2. Obrtniška dela	46,45					
Fasada	9,00	138,01			138,01	
Streha	3,60	55,20			55,20	
Krovsko, kleparska dela	2,00	30,67		30,67		
ključavničarska dela	1,40	21,47		21,47		
mizarska dela	8,00	122,68		122,68		
slikopleskarska dela	1,80	27,60		27,60		
tlaki	1,90	29,14		29,14		
razna dela (rolete, senčila)	1,00	15,33		15,33		
Ometi sten in stropov	5,15	78,97			78,97	
Keramika	5,10	78,21		78,21		
Drugo	2,50	38,34		38,34		
Skupaj	41,45	635,61				
Instalacijska dela	18,90	289,82		289,82		
Zunanja ureditev	7,00	107,34				
Investitorjevi dodatni stroški	16,20	248,42			248,42	
Skupaj	116,10	1.887,67		653,25	1.127,08	
Leto gradnje 2022-1996 = 26 let , prenova komplet 2002 (13 let), pisarne v mansardi 2012-10 let						
Za konstrukcijo življenska doba 120 let, starost 23 let, za finalno obdelavo od 25 do 40 let, EŽD zaradi prenov 20						
Ocena fizične dotrajanosti- kratkotrajne in dolgotrajne komponente						
		Dejansk. EŽD				
		starost		St. odpisanost	Odp. Vrednost	
1. Gradbena dela	39,55	606,48		23	120	0,19 116,24
2. Obrtniška dela	46,45					-
Fasada	9	114,06		20	80	0,25 28,51
Streha	3,6	45,62		20	60	0,33 15,21
Krovsko, kleparska dela	2	25,35		20	40	0,50 12,67
ključavničarska dela	1,4	17,74		17	40	0,43 7,54
mizarska dela	8	101,38		17	25	0,68 68,94
slikopleskarska dela	1,8	22,81		17	10	1,70 38,78
tlaki	1,9	24,08		17	50	0,34 8,19
razna dela (rolete, senčila)	1	12,67		17	25	0,68 8,62
Ometi sten in stropov	5,15	65,27		20	80	0,25 16,32
Keramika	5,1	64,63		17	25	0,68 43,95
drugo	2,5	31,68		17	25	0,68 21,54
Skupaj	41,45	525,30				-
3. Instalacijska dela	18,90	239,52		17	25	0,68 162,87
Zunanja ureditev	7,00	88,71		20	25	0,80 70,97
4. Investitorjevi stroški	16,20	205,30		23	60	0,38 78,70
Skupaj	116,10	1.560,06				699,06
Skupaj odpisana vrednost (dolgotrajnih in kratkotrajnih komponent).					699,06	
Rekapitulacija fizične dotrajanosti:						
Nadomestitvena nabavna vrednost		1.887,67 €/m2				
Odpisana vrednost		699,06 €/m2				
Neodpisana vrednost		1.188,61 €/m2				
Ocena vrednosti nepremičnine po metodi nabavnih cen:						
Površina objekta NTP		200,10 m2				
Vrednost po m2		1.188,61 €/m2				
Vrednost stavbe					237.841,37	€
Funkcionalno zastaranje -0%					-	
Ekonomsko zastaranje -0%					-	
Skupaj vrednost po metodi nabavnih cen					237.841,37	€

Funkcionalno zastaranje:

Funkcionalno zastarevanje (functional obsolescence) zajema pomankljivosti ali pretiranosti sestavnega dela objekta objekta, ki sicer normalno deluje, ne ustreza pa modernim standardom. Stavbe so namensko grajene za dejavnost, katera se opravlja od vsega začetka. Funkcionalno zastaranje v tem smislu ni = 0%

Ekonomsko zastaranje:

Ekonomsko zastarevanje (economic obsolescence) imenujemo tudi zastarevanje zaradi okolja ali zastarevanje zaradi lokacije. Vzroke za njih je potrebno iskati izven posesti. V tem delu lahko govorimo o slabi kupni moči, gospodarski krizi in negativnem trendu na trgu nepremičnin. Zadnji kazalci kažejo, da so se cene nepremičnin razen za poslovno industrijske umirile. Glavni problem, da je vrednost odvisna od opravljanja dejavnosti(-5%).

ZUNANJE POVRŠINE-KOT ODPRTO SKLADIŠČE

Izvedene so posebne utrditve zaradi deponiranja težkih materialov (kamen) in manipuliranja z tovornimi vozili (praviloma armiranobetonske talne plošče, tlakovane površine)

Skupna površina: 4617 m²

Betonirane površina (ab talna plošča debeline 20 cm na 70 cm tampona). Leta 1994 izdelano, nato 1.340 m², leta 2015 površina 175 m², skupaj 1.515 m².

IZHODIŠČA ZA OCENO (vir: peg on line)

Izvedena predpriprava /talna AB plošča/za Bruto skupaj 1.515 m²

1.515 m² x 110 €/m² = 166.650,00 €

Življenska doba 80 let

Povprečna starost: 88 % x (2022-1994 = 28 let)+12% x (2022-2015=7 let) 26 let

Amortizacija-odpisano: 26/80 = 33%

166.650,00 € x 0,33 = 54.994,50 €

Ocenjena vrednost 111.655,50 €

Posebej še dodamo vrednost komunalne opreme, katera obsega komunalni prispevek in priključke na vodovod, elektriko, telekomunikacije, priključek na cesto v ocenjeni višini 5% stavb.

POVZETEK NABAVNO VREDNOSTNEGA NAČINA

Ocenjena vrednost proizvodne hale+skladišča	1.012.384,43 €
Ocenjena vrednost upravne stavbe	237.841,37 €
Skupaj stavbe	1.250.225,80 €
Zunanje skladišče (bet. in tlakov. pov.1.515 m ²)	111.655,50 €
<u>Ocenjena vrednost zemljišča</u>	<u>173.783,88 €</u>
<u>OCENA PO NABAVNOVREDNOSTNEM NAČINU</u>	<u>1.535.665,18 €</u>

8.1.2 OCENA STAVB SAMO STAVBNO PRAVICO NA DAN 11.04.2045

Ocenimo industrijsko stavbo-ogrevano proizvodno skladiščno halo z posebej nosilnim talkom (zaradi obdelave večjih kamnom), vgrajenim mostnim dvigalom, in vso instalacijo.

Upoštevamo amortizacijo, ki se glede na danes poveča za (2045-2022 =) + 23 let.

Nabavnovrednostni izračun-preglednica						
PROIZVODNA STAVBA (delna označba ID 192, delno ni evidentirana)						
OCENA VREDNOSTI NEPREMIČNINE PO NAČINU NABAVNIH CEN						
BGP	1.414,10 m ²	(Proizvodni objekt iz leta 1993)				
Ocena nadomestljivih vrednosti objekta						
Nadomestljiva nabavna vrednost GOI		1.068,07 €/m ²	Vrednost nadomestljena in to:		Kratkotrajne komponente	Dolgotrajne komponente
1. Gradbena dela	39,55	422,42				422,42
2. Obrtniška dela	46,45					
Fasada	9,00	96,13				96,13
Streha	3,60	38,45				38,45
Krovsko, kleparska dela	2,00	21,36			21,36	
ključavničarska dela	1,40	14,95			14,95	
mizarska dela	8,00	85,45			85,45	
slikopleskarska dela	1,80	19,23			19,23	
tlaki	1,90	20,29			20,29	
razna dela (rolete, senčila)	1,00	10,68			10,68	
Ometi sten in stropov	5,15	55,01				55,01
Keramika	5,10	54,47			54,47	
Drugo	2,50	26,70			26,70	
Skupaj	41,45	442,71				
Instalacijska dela	26,40	281,97			281,97	
Zunanja ureditev	8,00	85,45				
Investitorjevi dodatni stroški	16,40	175,16				175,16
Skupaj	123,80	1.407,71			535,10	787,17
Leto gradnje 2045-1993 = 52 let						
Za konstrukcijo AB življenska doba 100 let, starost 29 let, za finalno obdelavo od 25 do 40 let, EŽD zaradi prenov 27						
Ocena fizične dotrajanosti- kratkotrajne in dolgotrajne komponente						
			Dejansk. starost	EŽD	St. odpisanost	Odp. Vrednost
1. Gradbena dela	39,55	422,42	52	100	0,52	219,66
2. Obrtniška dela	46,45					-
Fasada	9	66,99	52	100	0,52	34,83
Streha	3,6	26,80	52	100	0,52	13,93
Krovsko, kleparska dela	2	14,89	40	40	1,00	14,89
ključavničarska dela	1,4	10,42	40	40	1,00	10,42
mizarska dela	8	59,55	40	40	1,00	59,55
slikopleskarska dela	1,8	13,40	10	10	1,00	13,40
tlaki	1,9	14,14	40	40	1,00	14,14
razna dela	1	7,44	40	40	1,00	7,44
Ometi sten in stropov	5,15	38,33	52	80	0,65	24,92
Keramika	5,1	37,96	40	40	1,00	37,96
drugo	2,5	18,61	40	40	1,00	18,61
	41,45	308,52				-
3. Instalacijska dela	29,90	319,35	40	40	1,00	319,35
Zunanja ureditev	10,00	106,81	40	40	1,00	106,81
4. Investitorjevi stroški	18,60	198,66	52	100	0,52	103,30
Skupaj		1.355,76				999,21
Skupaj odpisana vrednost (dolgotrajnih in kratkotrajnih komponent)						999,21
Rekapitulacija fizične dotrajanosti:						
Nadomestljiva nabavna vrednost		1.407,71 €/m ²				
Odpisana vrednost		999,21 €/m ²				
Neodpisana vrednost		408,50 €/m ²				
Ocena vrednosti nepremičnine po metodi nabavnih cen:						
Površina objekta NTP	1414,10 m ²					
Vrednost po m ²	408,50 €/m ²					
Vrednost stavbe					577.660,30	€
Funkcionalno zastaranje ne					-	
Ekonomsko zastaranje -5% (vezano na dejavnost)					28.883,01	
Skupaj vrednost po metodi nabavnih cen					548.777,28	€

Nabavnovrednostni izračun-preglednica						
UPRAVNA STAVBA 195						
OCENA VREDNOSTI NEPREMIČNINE PO NAČINU NABAVNIH CEN						
NTP	200,1 m2	Upravna stavba				
Ocena nadomestitvenih vrednosti objekta						
Nadomestitvena nabavna vrednost GOI		1.533,45 €/m2		Kratkotrajne	Dolgotrajne	
		Vrednost nadomestitvena in to:		komponente	komponente	
1. Gradbena dela	39,55	606,48				606,48
2. Obrtniška dela	46,45					
Fasada	9,00	138,01				138,01
Streha	3,60	55,20				55,20
Krovsko, kleparska dela	2,00	30,67		30,67		
ključavničarska dela	1,40	21,47		21,47		
mizarska dela	8,00	122,68		122,68		
slikopleskarska dela	1,80	27,60		27,60		
tlaki	1,90	29,14		29,14		
razna dela (rolete, senčila)	1,00	15,33		15,33		
Ometi sten in stropov	5,15	78,97				78,97
Keramika	5,10	78,21		78,21		
Drugo	2,50	38,34		38,34		
Skupaj	41,45	635,61				
Instalacijska dela	18,90	289,82		289,82		
Zunanja ureditev	7,00	107,34				
Investitorjevi dodatni stroški	16,20	248,42				248,42
Skupaj	116,10	1.887,67		653,25		1.127,08
Leto gradnje 2045-1996 = 49 let , prenova komplet 2002 (36 let), pisarne v mansardi 2012-33 let						
Za konstrukcijo življenska doba 120 let, starost 49let, za finalno obdelavo od 25 do 40 let, EŽD zaradi prenove 43						
Ocena fizične dotrajanosti- kratkotrajne in dolgotrajne komponente						
		Dejansk	EŽD			
		starost		St. odpisanost	Odp. Vrednost	
1. Gradbena dela	39,55	606,48	49	120	0,41	247,64
2. Obrtniška dela	46,45					-
Fasada	9	114,06	43	80	0,54	61,31
Streha	3,6	45,62	43	60	0,72	32,70
Krovsko, kleparska dela	2	25,35	40	40	1,00	25,35
ključavničarska dela	1,4	17,74	40	40	1,00	17,74
mizarska dela	8	101,38	25	25	1,00	101,38
slikopleskarska dela	1,8	22,81	10	10	1,00	22,81
tlaki	1,9	24,08	43	50	0,86	20,71
razna dela (rolete, senčila)	1	12,67	25	25	1,00	12,67
Ometi sten in stropov	5,15	65,27	43	80	0,54	35,08
Keramika	5,1	64,63	25	25	1,00	64,63
drugo	2,5	31,68	25	25	1,00	31,68
	41,45	525,30				-
3. Instalacijska dela	18,90	239,52	25	25	1,00	239,52
Zunanja ureditev	7,00	88,71	25	25	1,00	88,71
4. Investitorjevi stroški	16,20	205,30	43	60	0,72	147,13
Skupaj	116,10	1.560,06				1.149,08
Skupaj odpisana vrednost (dolgotrajnih in kratkotrajnih komponent)						1.149,08
Rekapitulacija fizične dotrajanosti:						
Nadomestitvena nabavna vrednost		1.887,67 €/m2				
Odpisana vrednost		1.149,08 €/m2				
Neodpisana vrednost		738,59 €/m2				
Ocena vrednosti nepremičnine po metodi nabavnih cen:						
Površina objekta NTP	200,10 m2					
Vrednost po m2	738,59 €/m2					
Vrednost stavbe					147.792,47	€
Funkcionalno zastaranje -0%					-	
Ekonomsko zastaranje -0%					-	
Skupaj vrednost po metodi nabavnih cen					147.792,47	€

ZUNANJE POVRŠINE-KOT ODPRTO SKLADIŠČE

Izvedene so posebne utrditve zaradi deponiranja težkih materialov (kamen) in manipuliranja z tovornimi vozili (praviloma armiranobetonske talne plošče, tlakovane površine)

Skupna površina: 4617 m²

Betonirane površina (ab talna plošča debeline 20 cm na 70 cm tampona). Leta 1994 izdelano, nato 1.340 m², leta 2015 površina 175 m², skupaj 1.515 m².

IZHODIŠČA ZA OCENO (vir: peg on line)

Izvedena predpriprava /talna AB plošča/za Bruto skupaj 1.515 m²

1.515 m² x 110 €/m² = 166.650,00 €

Življenska doba 80 let

Povprečna starost: 88 % x (2022-1994 = 28 let)+12% x (2022-2015=7 let) 26 let+23 let je 49 let

Amortizacija-odpisano: 49/80 = 61%

166.650,00 € x 0,61 = 101.656,50 €

Ocenjena vrednost 64.993,50 €

Posebej še dodamo vrednost komunalne opreme, katera obsega komunalni prispevek in priključke na vodovod, elektriko, telekomunikacije, priključek na cesto v ocenjeni višini 5% stavb.

POVZETEK NABAVNO VREDNOSTNEGA NAČINA-sedaj

Ocenjena vrednost proizvodne hale+skladišča	1.012.384,43 €
Ocenjena vrednost upravne stavbe	237.841,37 €
Skupaj stavbe	1.250.225,80 €
Zunanje skladišče (bet. in tlakov. pov.1.515 m ²)	111.655,50 €

OCENA PO NABAVNOVREDNOSTNEM NAČINU 2022 1.361.881,30 €

LETA 2045

POVZETEK NABAVNO VREDNOSTNEGA NAČINA-2045

Ocenjena vrednost proizvodne hale+skladišča	548.778,28 €
Ocenjena vrednost upravne stavbe	147.792,47 €
Skupaj stavbe	696.570,75 €
Zunanje skladišče (bet. in tlakov. pov.1.515 m ²)	64.993,50 €

OCENA PO NABAVNOVREDNOSTNEM NAČINU 2045 761.564,25 €

Ocenjena tržna vrednost stavb leta 2045 znaša (761.564,25/1.361.881,30) x 100 = 55,92 % danes ocenjene vrednosti (podlaga nabavnovrednostni način ocene).

8.2 NAČIN PRIMERJAVE PRODAJ (stavba in zemljišče)

Način tržnih primerjav – nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katera so na razpolago informacije o cenah. Vključuje primerjavo predmetne posesti s podobnimi posestmi, ki so že prodane ali so naprodaj in z upoštevanjem odstopanj od predmetne. Vrednost je ocenjena s primerjavo transakcijskih cen za prodane primerljive nepremičnine. Večjo težo damo primerljivim objektom v okolici. Upošteva se lokacija nepremičnine, namembnost prostorov in stanje-vlaganja. Primerljive nepremičnine morajo biti prodane v bližnji preteklosti, pri čemer upoštevamo čas prodaje, namembnost prostorov, velikost objekta, njegova funkcionalnost, vzdrževanje, starost in lokacijo. Stanovanjska stavba je v uporabi.

Predmet ocene so dve karakteristični nepremičnini, kjer imamo industrijsko stavbo (namenjene proizvodni obdelavi in skladiščenju kamna) NTP 1.414,10 m², ter upravno stavbo, ki je nadstandardno obdelana (narvni kamen-obloge sten, tlakov, fasade), katera služi kot pisarne istočasno pa prodajno razstavni salon. NTP 200,10 m².

Najprej prikažem ponudbo nepremičnin na strani oglaševanja, nato dejansko dosežene transakcijske cene (evidenca opravljenih transakcij).

8.2.1 PONUDBA NA TRGU NEPREMIČNIN-OGLAŠEVANO (ponudba 2022)

PONUDBA

vir: <https://www.nepremicnine.net/oglasi-prodaja/posavska/poslovni-prostor/delavnica,skladisce/>
Poslovni prostor, Delavnica, Skladišče, Prodaja Posavska

PRIMERJALNI OGLASI-IZBOR CENILCA

BREŽICE



Prodaja: Poslovni prostor

Nadstropje: P/P

Leto: 1973

Zemljišče: 1513 m²

475 m², večji poslovni kompleks, zgrajen l. 1973, 1.513 m² zemljišča, P/P, prodamo. Cena: oca 450.000,00 EUR

475,00 m²

450.000,00 €



Shrani oglas

Deli na:

Pošlji prijatelju

O ponudniku

JESENICE, 8A, 8261 JESENICE/DOL



Prodaja: Poslovni prostor

Nadstropje: P

Leto: 2001

Zemljišče: 2500 m²

700 m², večji poslovni kompleks, zgrajen l. 2001, 2.500 m² zemljišča, pritličje. Prodamo poslovne prostore s pripadajoči...

700,00 m²

880.000,00 €



Shrani oglas

Deli na:

Pošlji prijatelju

O ponudniku

BREŽICE



Prodaja: Poslovni prostor

Nadstropje: P/P

Leto: 1992

Zemljišče: 2271 m2

985,6 m2, skladišče, zgrajeno l. 1992, adaptirano l. 2012, 2.271 m2 zemljišča, P/P, prodamo, Cena: oca 800.000,00 EUR

985,60 m2

800.000,00 €



Shrani oglas

Deli na: [f](#) [t](#)

Pošlji prijatelju

O ponudniku

Zaradi omejene ponudbe na območju Posavja razširim na Dolenjsko

Povprečna cena najdenih oglasov: **711,60 EUR/m2**

Rezultati iskanja nepremičnin: Poslovni prostor, Kombiniran prostor, Večji poslovni kompleks, Drugo, Prodaja Posavska.

KRŠKO



Prodaja: Poslovni prostor

Nadstropje: P/2

Leto: 1995

315 m2, prostor za storitve, zgrajen l. 1995, adaptiran l. 2010, P/2 nad., prodamo, Cena: 299.000,00 EUR

315,00 m2

299.000,00 €

CENTURY 21

Shrani oglas

Deli na: [f](#) [t](#)

Pošlji prijatelju

O ponudniku

KRŠKO, V BLIŽINI TUŠ - A



Prodaja: Poslovni prostor

Leto: 1980

Zemljišče: 1009 m2

930,5 m2, poslovni prostor, zgrajen l. 1980, adaptiran l. 1990, 1.009 m2 zemljišča, Odlična lokacija, prodamo, Cena: 800...

930,60 m2

800.000,00 €



Shrani oglas

Deli na: [f](#) [t](#)

Pošlji prijatelju

O ponudniku

LESKOVEC PRI KRŠKEM, 2/5 POSLOVNEGA OBJEKTA

KOČEVJE



Prodaja: Poslovni prostor

Leto: 2001

Zemljišče: 5454 m2

1.182 m2, skladišče, zgrajeno l. 2001, 5.454 m2 zemljišča, poslovni prostor - poslovna hala ki je lahko za namen skladiš...

1.162,00 m2

840.000,00 €



Shrani oglas

Deli na: [f](#) [t](#)

Pošlji prijatelju

O ponudniku

KOČEVJE



Prodaja: Poslovni prostor

Leto: 2001

Zemljišče: 5454 m2

1.182 m2, skladišče, zgrajeno l. 2001, 5.454 m2 zemljišča, poslovni prostor - poslovna hala ki je lahko za namen skladiš...

1.162,00 m2

700.00 €/m2



Shrani oglas

Deli na: [f](#) [t](#)

Pošlji prijatelju

O ponudniku

MOKRONOG, PRELOGE



Prodaja: Poslovni prostor

Leto: 2008

Zemljišče: 1000 m²

330 m², delavnica, zgrajena l. 2008, 1.000 m² zemljišča, vodovod, elektrika, večje parkirišče, stavba ima uporabno dovol...

330,00 m²

240.000,00 €



♡ Shrani oglas

✉ Deli na:

✉ Pošlji prijatelju

☎ O ponudniku

Za upravni del:

Št. ustreznih oglasov: 23

Povprečna cena najdenih oglasov: **970,89 EUR/m²**

Rezultati iskanja nepremičnin: Poslovni prostor, Pisarna, Prostor za storitve, Prodaja Dolenjska.

Komentar glede oglaševanja skladiščno proizvodnih prostorov: Oglaševane cene nam ne dajejo zanesljivih izhodišč za oceno, saj je pri vsaki nepremičnini potrebno pogledati prednosti in slabosti, pa tudi motive za prodajo. Drugo je bistveno, da oglaševane cene praviloma ne odražajo trga nepremičnin ampak pričakovanja-želje prodajalcev. Cene na trgu nepremičnin se oblikujejo glede razmerja ponudbe in povpraševanja. Večja kot je ponudba, manjše cene se praviloma dosegajo. Ponudba z podobnimi nepremičninami je zadnje leto omejena na območju Občine (samo ena primerljiva ponudba).

8.2.2 ANALIZA DEJANSKIH TRANSAKCIJ Z NEPREMIČNINAMI

<https://cenilci.cgs-labs.com/>

Vhodni podatki:

<https://cenilci.cgs-labs.com/>

Vhodni podatki:

- čas prodaje od 17.01.2021-17.02.2022

- območje SLOVENIJE

- vrsta: industrijski objekt

- grajene med 1970-2010

Vsi rezultati

Št. poslov:	89
Povp. pogodb. cena posla:	456.224,29
Povprečna površina:	606,56
Povprečna cena m ² :	752,15

9.2.3 CENITEV

Podatke o primerljivih prodajah poiščem na spletnem portalu: Iz aplikacije GSCenilec (SICGRAS) primerljive transakcije. Primerljive lokacije in v zadnjem obdobju prodana zemljišča skupaj s stanovanjsko stavbo. Uporabim podatke iz lastne baze in dejansko izvedene prodaje-spletna aplikacija SICGRAS

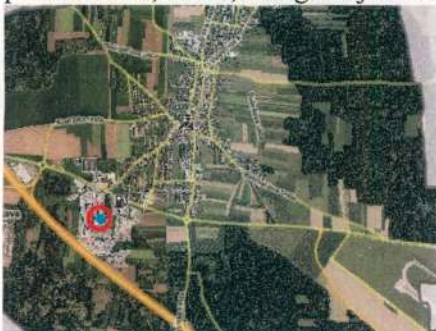
Izbor primerljivih poslov: vir: <https://cenilci.cgs-labs.com/>

Primerljivi posli- izbor cenilec

#1. Lokacija BREŽICE, pravni posel št. 531.884 (datum sklenitve 07.04.2021), PC 793.000,00 € (zddv), uporabni del 662,60 m², leto gradnje 1985. Zemljišča 3.931 m².



#2. Lokacija ŠENČUR, pravni posel št. 558.694 (datum sklenitve 01.09.2021), PC 582.700,00 €, površina 719,20 m², leto gradnje 2001. Zemljišča 240 m².



#3. Lokacija NOVO MESTO, pravni posel št. 633.918 (datum sklenitve 19.11.2021), PC 400.000,00 €, površina pritličja = 659,40 m², leto gradnje 1998. Zemljišča 1.770 m².



PRIMERJAVE INDUSTRIJSKA STAVBA (proizvodnja, skladišče)-OCENA 2022						
Podatki o ocenjevani stavbi, STARA VAS-BIZELJSKO						
. Neto tlorisna površina=UP		1.414,10 m2				
. Leto gradnje 1993		1993				
ELEMENT PRIMERJAVE						
	#P1		#P2		#P3	
Oznaka posla iz ETN	531.884	prilagoditev	558.694	prilagoditev	633.918	prilagoditev
Transakcijska cena €	793.000,00		582.700,00		400.000,00	
Obračun ddv 22%	174.460,00					
Druge prilagoditve						
Druge prilagoditve						
Usklajena vrednost	618.540,00		582.700,00		400.000,00	
Uporabna površina	662,60	0	719,20	0	382,90	-5
Primerjalno €/m2 NTP	933,50		810,21		1.044,66	
Zasnova-polmontažna, pritlična	pritičje	0	dvoetažna	10	pritičje	0
Datum transakcije	7.4.2021	0	1.9.2021	0	19.11.2021	0
Del masivna, montažna, ab	masivna	0	masivna	0	masivna	0
Leto gradnje	1985	5,6	2001	-5,6	1998	-3,5
mostno dvigalo	ne	5	ne	5	ne	5
LOKACIJA	BREŽICE		SENČUR		SMOLENJA VAS	
. Oddaljenost od centra	lokacija	-10	lokacija	-10	lokacija	-10
. Površina pripadajočega zemljišča 4617 m2	3931	0	0	0	1770	0
SKUPAJ PRILAGODITEV		0,6		-0,6		-13,5
PRILAGOJENA VREDNOST €/m2	939,11		805,34		903,63	
Povprečje NTP v €/m2	882,69					
Delež v tržni vrednosti		0,8		0,1		0,1
Delež v oceni		751,28		80,53		90,36
Primerjalna tržna vrednost	922,18	€/m2				
Tržna vrednost industrijske stavbe	1.304.057,28	€				

Pojasnilo k posameznim prilagoditvam:

Ker ni neposredno primerljivih prodaj na območju same občine razširim območje.

Pri lokacijah, je obravnavana manj ugodna, zato prilagoditev do -10%.

Cene nepremičnin so različne tako po regijah kot Občinah (več je razvidno naprimer iz letnih poročil GURS RS). Zaradi tega je najbližje k ocenjevani podatek iz iste občine (če je na razpolago). Zaradi delovanja trga nepremičnin (rast ali padec prodajnih cen) smo vgradili tako, da so primerjalne nepremičnine prodane v obdobju leta 2021-2022 (zadnje leto).

1. Če obstaja pomožna stavba, ali dodatna zemljišča, vrednotimo in odštejemo od transakcijske cene.

2. Upoštevajoč primerjalne cene, cenitve vseh vrednosti preračunavam na netto površino (kupnina/NTPm2).

3. Leto gradnje (leto ocenjevanje zgrajene-leto prodane)*0,7(prilagoditev z -30%). Gre za izkustveno primerjalno stopnjo, ki nakazuje za koliko se korigirajo vrednosti upoštevajoč leto gradnje in kako to zaznava trg nepremičnin.

4. Lokacije primerjalnih naselij (upoštevamo prednosti in slabosti lokacije).

Višja ali nižja vrednost je posledica tudi boljše ali slabše prodaje na trgu. Komentar: Dosežene prodajne cene primerljivih nepremičnin so različne. Med drugim so tudi posledica dobre ali slabe prodaje.

Ocenjena vrednost industrijske stavbe in pripadajoče zemljišče po načinu primerjave prodaj 1.381.431,96 €

9.0 OCENA TRŽNE VREDNOSTI LOKALOV, PISARNE

9.1 OGLAŠEVANA PONUDBA

vir:

<https://www.nepremicnine.net/oglas-prodaja-posavska/brezice,krsko/poslovni-prostor/pisarna,prostor-za-storitve,ordinacija/>

Povprečna cena najdenih oglasov: **915,88 EUR/m2**

Rezultati iskanja nepremičnin: Poslovni prostor, Pisarna, Prostor za storitve, Ordinacija, Prodaja Brežice, Krško.

PRIMER OGLASA

BREŽICE, FINŽGARJEVA ULICA



Prodaja: Poslovni prostor

Leto: 1982

Zemljišče: 812 m2

400 m2, prostor za storitve, zgrajen l. 1982, adaptiran l. 2015, 812 m2 zemljišča. Za vse z izbranim okusom, prodamo. Če...

400,00 m2

425.000,00 €



Shrani oglas

Deli na:

Pošlji prijatelju

O ponudniku

BREŽICE, OBREŽJE - JESENICE NA DOLENJSKEM



Prodaja: Poslovni prostor

Leto: 1985

Zemljišče: 1018 m2

475 m2, prostor za storitve, zgrajen l. 1985, adaptiran l. 1982, 1.018 m2 zemljišča. Stanovanjsko poslovni kompleks, pro...

475,00 m2

160.000,00 €



Shrani oglas

Deli na:

Pošlji prijatelju

O ponudniku

KRŠKO



Prodaja: Poslovni prostor

Nadstropja: P/2

Leto: 1985

316 m2, prostor za storitve, zgrajen l. 1985, adaptiran l. 2010, P/2 nad., prodamo. Cena: 299.000,00 EUR

316,00 m2

299.000,00 €

CENTURY 21

Shrani oglas

Deli na:

Pošlji prijatelju

O ponudniku

KRŠKO



Prodaja: Poslovni prostor

Nadstropja: K+P+M/1

Leto: 1995

Zemljišče: 1705 m2

543 m2, prostor za storitve, zgrajen l. 1995, 1.705 m2 zemljišča. K+P+M/1 nad., prodamo. Cena: 555.000,00 EUR

543,00 m2

555.000,00 €

REALGO
Nepremičninska družba

Shrani oglas

Deli na:

Pošlji prijatelju

O ponudniku

KRŠKO, ČKŽ 137



Prodaja: Poslovni prostor

Nadstropja: 2/2

Leto: 2001

65,55 m2, pisarna, zgrajena l. 2001, 2/2 nad., prodamo. Cena: 69.000,00 EUR

65,55 m2

69.000,00 €

ZABRANJENA
ZABRANJENA

Shrani oglas

Deli na:

Pošlji prijatelju

O ponudniku

9.2. REALIZIRANA PRODAJA

vir: <https://cenilci.cgs-labs.com/>

LOKALI PISARNE SLO

Vsi rezultati

Št. poslov:	463
Povp. pogodb. cena posla:	220.402,23
Povprečna površina:	176,25
Povprečna cena m ² :	1.250,52

PISARNE-STORITVE

Vsi rezultati

Št. poslov:	4
Povp. pogodb. cena posla:	1.965.750,00
Povprečna površina:	1.814,33
Povprečna cena m ² :	1.083,46

Glede oglaševanih cen je upoštevati sledeče:

1. Ponudba pri lokalih in pisarnah še presega povpraševanje.
2. Iz oglaševanih ponudb niso razvidne vse posebnosti, ki vplivajo na vrednost.
3. obseg transakcij je omejen, pri tem je sestavni del teh poslov, tudi stanovanje, tako, da prikazano povprečje ni najbolj zanesljivo

Pri oglaševanih cenah je razvidno, da ponudba presega povpraševanje, tudi zaradi tega so diskonti prodajalcev ob sklenitvi pogodb večji. Ugotovimo, da je glede na ponudbo-oglaševano v Posavju realizirana prodaja med do 50%.

9.3 OCENA VREDNOSTI NEPREMIČNIN

V nadaljevanju izvedem izbor podatkov glede že izvedenih transakcij. Vir: Aplikacija SICGRAS-CENILEC, spletna stran: <https://cenilci.cgs-labs.com/>

Na portalu za navedeno obdobje najprej vpogledam obdobje zadnjega leta:

Primerjalne nepremičnine:

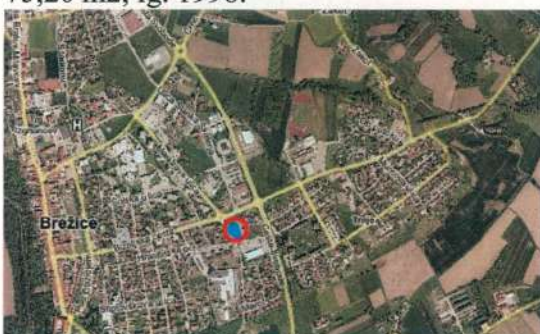
#1. BREŽICE, Pravni posel 533.270, skenjen dne 02.03.2021, prodajna cena 250.000,00 €, NTP (159,00 m² +130,10 m²) 289,10 m², lg. 1990, prenovljena streha, fasada 2013.



#2. KRŠKO, Pravni posel 541.579, skenjen dne 05.05.2021, prodajna cena 106.400,00 €, NTP 122,30 m², lg. 2001.



#3. BREŽICE, Pravni posel 632.091, skenjen dne 16.11.2021, prodajna cena 115.000,27 €, NTP 75,20 m², lg. 1998.



PREGLEDNICA PRIMERJAV						
LOKACIJA STARA VAS-PRODAJNO RAZSTAVNI SALON, pisarne						
Podatki o ocenjevanju stavbi - bistveni podatki						
Pisarne in prodajno razstavni salon-prililžje	200,10	m ²				
Pisarne v I. nadstropju						
Leto gradnje	1996					
Prenove: ne						
Posebnost: tlaki, stene, fasada odelano						
v naravnem kamnu						
ELEMENT PRIMERJAVE	REFERENČNE PRODAJE IZ TRGA					
	#P1		#P2		#P3	
Oznaka posla iz ETN	533.270	prilagoditev	541.579	prilagoditev	632.091	prilagoditev
Transakcijska cena	250.000,00		106.400,00		115.000,27	
Posebna prilagoditev						
Usklajena prilagojena vrednost					115.000,27	
uporabna površina m ²	289,10	0	122,30	0	75,20	0
Primerjalno €/NTP m ²	864,75	0	869,99	0	1.529,26	0
Datum transakcije	15.4.2021	0	5.5.2021	0	16.11.2021	0
Masivna, montažna, les	montažna	0	masivna	0	masivna	0
Leto gradnje	1990	4,2	2001	-3,5	1998	-1,4
PRENOVE-da	da	0	ne	10	ne	10
Posebna obdelava (naravni kamen)	ne	25	ne	25	ne	25
LOKACIJA	BREŽICE	-10	KRŠKO	-10	BREŽICE	-10
Vhod na frontni strani ulice	0		0		0	
Lega ob glavni mestni ulici	10		0		0	
SKUPAJ KOREKCIJA		29,2		21,5		23,6
PRILAGOJENA VREDNOST €/m ²	1.117,26		1.057,04		1.890,16	
OCENJENO POVPREČJE €/m² vseh	1.354,82					
Delež pri ocenjeni tržni vrednosti	0,80		0,10		0,10	
Delež iz primerjave v ocenjeni vred.	893,81		105,70		189,02	
Primerjalno-tržna vrednost €/m ²	1.188,53	€/m ²				
OCENJENA TRŽNA VREDNOST NAČIN PRIMERJAVE PRODAJ	237.824,61	€/m ²				

Zaključek: Bistvene prilagoditve-pojasnila in stališča

Predmet ocene je specifična stavba, ki po svoji namenski rabi služi kot razstavno prodajni salon za prodajo izdelkov iz naravnega kamna, ob tem pa tudi delno kot pisarne.

Izstopa obdelava sten, tlakov, posebej stopnišča in stopniščne ograje vse iz naravnega kamna, v tem smislu gre za reprezentativni objekt.

Cenimo pa ga v sklopu obeh objektov v Gospodarski coni-Stara vas, ki so prvotno zasnovani za obdelavo naravnega kamna. Stavba je 1996 in kasneje prenovljena.

Povpraševanje po lokalih in pisarnah je ne glede na splošen trend rasti cen nepremičnin omejeno (manjši obseg) tako so tudi primerljivi podatki omejeni. Smatram, pa da uporabljeni primeri odgovarjajo dejanskemu stanju.

Pojasnila k gornji preglednici:

Uvodoma iz baze podatkov navedemo številko pravnega posla in datum sklenitve pravnega posla. Vse nepremičnine so izbrane iz območja Posavja, mestnih središč Brežice in Krško prodane v obdobju zadnjega leta. Bistveno pri izboru so stavbe namenjene za lokale, pisarne. Izbral sem stavbe grajene v letih 1990-2001. Namensko so prostori v celoti v pritličju in I. nadstropju in v tem smislu ne izvajam prilagoditev.

Preračun vedno ob upoštevanju prodajne cene na m²-uporabna tlorisna površina stavbe. Večje število primerjav zmanjšuje tveganja zaradi nepoznavanja vseh karakteristik prodanih stavb.

Posebne izvedene korekcije oziroma prilagoditve:

Posebno prilagoditev izvedem zaradi finalne obdelave iz kamna +25%, drugo glede lokacij so manjše prilagoditve zaradi lege v središču Občine -10%. Starost konstrukcije obravnavam tako, da za razliko let (uporabim korekcijo +/- 70%-izkustveno vpliv starosti na primerljive prodaje, maksimum +/-30%). Največji delež primerjava 1 iz Brežic, primer 3 iz etažne lastnine v večnamenskem lokalu

Ocenjena tržna vrednost upravne stavbe 237.824,61 €.

ZAKLJUČEK

OČENJENA INDUSTRIJSKA STAVBA	1.304.057,28	€
OČENJENA UPRAVNA STAVBA	237.824,61	€
OČENJENA TRŽNA VREDNOST	1.541.881,89	€

Po nabavnovrednostnem načinu sem ocenil nepremičnine na 1.535.665,18 €

Po načinu primerjave prodaj sem ocenil nepremičnine na 1.541.881,89 €

Večja teža pripada načinu primerljivih prodaj, zato menim, da je ocenjena tržna vrednost enaka 1.541.882,00 € (ta vrednost se nanaša na parceli 1116/3 in 1116/4 obe k.o. Stara vas)

Ocenjena končna tržna vrednost, ki smo jo določili s pomočjo indikativne vrednosti s pomočjo načina primerjave prodaj, ki temelji na načelu substitucije, nam pove da racionalni kupec oziroma investitor ni pripravljen plačati za določeno nepremičnino več, kakor znaša pridobitev druge, podobne nepremičnine z enako koristnostjo. Pristop se opira na dejansko izvedene-realizirane prodaje, kjer se le te primerjajo z ocenjevano nepremičnino. Razlike so izvedene s prilagoditvijo.

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

10.0 OCENA STAVBNIH ZEMLJIŠČ-SKLOP 2.2

Na obravnavanem območju imamo še parcele, ki so predmet te ocene, se pa razlikujejo tako po namenski rabi kot, kot dejanski rabi. V tem delu bom obravnaval ta zemljišča. Predmet ocene v tem delu so:

- Utrjeni plato-parkirišča, deponija na parcelah 1115/1, 1115/6 k.o. 1272 Stara vas.
- Manjši stavbni parceli 1114/9, 1114/11, 1114/12 k.o. 1272 Stara vas in del parcele 1503/4,
- 1504/4, 1497/2 k.o. 1272 Stara vas (del cestnega zemljišča)
- 1117/3 k.o. 1272 Stara vas (del parcele leži na območju stavbnih zemljišč za poselitev, preostali del je po namenski rabi kmetijsko zemljišče. Na tem delu je postavljeno montažno skladišče, katero po izjavi Grgi Gaj na ogledu ni v njegovi lasti. Ker gre za montažno skladišče je pričakovati, da bo odstranjeno in glede na izjavo na ogledu, ga ne cenim, kmetijsko zemljišče bo ocenil cenilec kmetijske stroke.

Cenitev stavbnih zemljišč na delu gospodarske cone 1115/1, 1115/6 k.o. 1272 Stara vas je izdelana v predhodnem poglavju. V tem delu ta zemljišča samo prikažem, ter vrednostim upoštevajoč vrednost zemljišča kot je bila ocenjena.

Zemljišča, ki so v naravi cesta ali del ceste cenim posebej 1114/9, 1114/11, 1114/12 k.o. 1272 Stara vas in del parcele 1503/4, 1504/4, 1497/2 k.o. 1272 Stara vas (del cestnega zemljišča)

10.1 STAVBNO ZEMLJIŠČE – DEL INDUSTRIJSKE CONE

Cenitev stavbnih zemljišč na delu gospodarske cone 1115/1, 1115/6 k.o. 1272 Stara vas je izdelana v predhodnem poglavju. V tem delu ta zemljišča samo prikažem, ter vrednostim upoštevajoč vrednost zemljišča kot je bila ocenjena.

PREDMET OCENE

Osnovni podatki o predmetu ocene in vsaki parceli posebej.

Lega-lokacija v naselju Stara vas-Bizeljsko, neposredno ob regionalni cesti Brežice-Bizeljsko.



Lokacija



Lega in oblika parcel



Namenska raba

Večji del leži v IG –Gospodarske cone

Št.	Šifra k.o.	Ime k.o.	Številka	površina	boniteta	dat.spremembe	urejena	primarna nam.raba
1	1272	STARA VAS	1116/1	748	53	03.08.2018	-	pretežno stavbna zemljišča (80%)
2	1272	STARA VAS	1115/1	933	54	03.08.2018	-	pretežno stavbna zemljišča (85%)
VSOTA: 1681								

Površine sva uskladila z cenilcem kmetijske stroke, tako, da v tej ceniitvi ocenim

Parcela 1115/1 k.o. Stara vas, ki je celotne površine 933 m² cenim del, ki leži na območju industrijske cone pov. 85,2 % ($933 \times 0,852 = 794,92 \text{ m}^2$) v oceni 795 m².

Parcela 1116/1 k.o. Stara vas, ki je celotne površine 748 m² cenim del, ki leži na območju industrijske cone pov. 79,7 % ($748 \times 0,797 = 596,16 \text{ m}^2$) v oceni 596 m².

Skupaj ocenjeno 1.391 m² stavbnega zemljišča, ki leži na območju gospodarske cone.

Dostop:

Zemljišče s parcelo 1115/1 sega neposredno do regionalne ceste (zemljišče v lasti RS).



Neposreden uvoz na parceli ni izveden, je pa dovoz izveden na severni strani, sedaj pa se dostopa preko skupnega dvorišča proizvodno skladiščnega objekta.

Stanje na dan ogleda:



OCENJENA VREDNOST

Tržna vrednost zemljišča v gospodarski coni v Stari vasi je ocenjeno v predhodnem poglavju na 37,64 €/m²

PREGLEDNICA OCENJENIH PARCEL					
parc. št.	k.o.	pov. m ²	ocenjen del m ²	€/m ²	zemljišče v €
1115/1	1272 Stara vas	933	795	37,64	29.923,80
1116/1	127 Stara vas	748	596	37,64	22.433,44
SKUPAJ					52.357,24

10.2 STAVBNO ZEMLJIŠČE – DEL CESTNE INFRASTRUKTURE

SKLOP 2.3

V tem delu so ocenjena zemljišča, ki so dejansko sestavni del obstoječe ceste ali pa so ob cesti opredeljena kot stavbna zemljišča.

10.2.1 PREDMET OCENE

- Manjši stavbni parceli 1114/9, 1114/11, 1114/12 k.o. 1272 Stara vas in del parcele 1503/4,
- 1504/4, 1497/2 k.o. 1272 Stara vas (del cestnega zemljišča)

Lege in oblike obravnavanih parcel:



Št.	Št. parcele k.o.	Z. ime k.o.	Št. stavilke	Št. površine	Št. binneta	Št. dat. omejitve	Št. urejena	Št. primarna namenska
1	1272	STARA VAS	1504/4	194	96	26.11.2014	-	stavbna zemljišča (100%)
2	1272	STARA VAS	1117/3	8630	54	26.11.2018	da	kmetijska zemljišča (98%)
3	1272	STARA VAS	1114/12	4	58	03.08.2018	-	stavbna zemljišča (100%)
4	1272	STARA VAS	1504/3	814	56	26.11.2014	-	stavbna zemljišča (100%)
5	1272	STARA VAS	1114/11	7	58	03.08.2018	-	stavbna zemljišča (100%)
6	1272	STARA VAS	1503/4	4451	85	21.03.2018	-	kmetijska zemljišča (97%)
7	1272	STARA VAS	1114/9	29	58	26.11.2018	da	stavbna zemljišča (100%)

Namenska raba:



Namenska raba: obravnavam površine podeželskega naselja in zemljišča zasedena z cestno infrastrukturo.



Lokacija

Namenska raba: površine podeželskega naselja

Št.	Šifra k.o.	Ime k.o.	Številka	Površina	Boniteta	Dat. spremembe	Urejena	Primarna nam. raba
1	1272	STARA VAS	1114/12	4	58	03.08.2018	-	stavbna zemljišča (100%)
2	1272	STARA VAS	1114/9	29	58	26.11.2018	da	stavbna zemljišča (100%)
3	1272	STARA VAS	1114/11	7	58	03.08.2018	-	stavbna zemljišča (100%)
VSOTA:				40				

Del parcele-brez posebnega dostopa, obravnavan podobno kot stavbno pozidano zemljišče (ne moremo jo obravnavati kot samostojno parcelo zaradi njene lege).



Parcela 1117/3 je celotne površine 8630 m², po namenski rabi je del 2,2 % na območju stavbnih zemljišč-poselitveno območje, kar zneso $8630 \times 0,022 = 189,86$ m² oziroma v cenvi 190 m².

Večjo površino predstavlja tudi zemljišče s parcelo 1117/3 k.o. 1272 Stara vas. Pri tej parceli govorimo o legi zemljišča v varovalnem pasu Regionalne ceste, kateri znaša 15 m. Gradnja je na takem območju možna, pod pogoji.

66. člen Zakona o cestah

(1) Z namenom preprečitve škodljivih vplivov posegov v prostor ob državni cesti, na državno cesto in prometa na njej je ob teh cestah varovalni pas, v katerem je raba prostora omejena.

(2) Gradnja in rekonstrukcija objektov ter izvajanje kakršnih koli del na pripadajočih zemljiščih v varovalnem pasu državne ceste so dovoljeni le s soglasjem direkcije.

(3) Direkcija izda soglasje iz prejšnjega odstavka, če s predlaganim posegom v varovalnem pasu niso prizadeti interesi varovanja državne ceste in prometa na njej, njene širitve zaradi prihodnjega razvoja prometa ter varovanja njenega videza.

Upoštevajoč sam postopek in namen te cenvitve, sedaj ne moremo preverjati različne možnosti, za katere bi mogoče bilo možno pridobiti soglasje. Zato ga uvrstim med stavbna zemljišča, katera obravnavam podobno kot stavbna pozidana zemljišča ali zemljišča namenjena za pozidavo z cestno infrastrukturo.

10.3 OCENA VREDNOSTI PREDMETNIH PARCEL

Opredelitev do predmeta ocene zaradi posebnosti predmeta ocene.

Vsa ta zemljišča se nahajajo na vaškem območju Stare vasi, na območju Občine Brežice. naslednja posebnost teh parcel je, da glede na njihovo lego in obliko, ter ocenjevano površino nobeno ne moremo obravnavati na način, da bi sama zase predstavljala-ponujala možnost samostojne lokacije. Vsaka od teh parcel bo v osnovi služila samo povečanju sosednjega že pozidanega zemljišča ali pa razširitvi za potrebe cestne infrastrukture. Obravnavana zemljišča ležijo tudi v varovalnem pasu cestne infrastrukture-regionalna cesta.

Lokacija Stare vasi predstavlja tudi lego na območju, ki je nekje med lokalnimi središči in lokacijami na hribovitem območju. Upoštevajoč vse navedeno, bom navedene parcele in dele teh parcel ocenil s pomočjo povprečnih vrednostih, ki so bila dosežena na trgu nepremičnin na območju Občine Brežice.

vir: <https://cenilci.cgs-labs.com/>

OBČINA BREŽICE

OBDODJE PRODAJE: 17.02.2021 do 17.02.2022

VRSTA:

-Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno,

-Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)

Površina od 0-5000 m²

Cena od 0-500.000 €

Rezultati:

Vsi rezultati

Št. poslov:	71
Povp. pogodb. cena posla:	21.387,17
Povprečna površina:	1.299,80
Povprečna cena m ² :	16,45

PREGLEDNICA OCENJENIH MANJŠIH PARCEL ALI DELOV PARCEL						
	parc. št.	k.o.	pov. m2	ocenjen del m2	€/m2	zemljišče v €
1	1114/9	1272 Stara vas	29	29	16,45	477,05
2	1114/11	1272 Stara vas	7	7	16,45	115,15
3	1114/12	1272 Stara vas	4	4	16,45	65,80
4	1503/4	1272 Stara vas	4451	142	16,45	2.335,90
5	1504/3	1272 Stara vas	814	814	16,45	13.390,30
6	1504/4	1272 Stara vas	194	194	16,45	3.191,30
7	1117/3	1272 Stara vas	8630	190	16,45	3.125,50
	SKUPAJ		14129	1380		22.701,00

V tem delu smo ocenili skupaj 1380 m² stavbnih zemljišč na različnih parcelah ali delih parcel, vse na območju vasi Stara vas-Bizeljsko na skupno tržno vrednost 22.701,00 €

SKLOP 2.4 STAVBNA PRAVICA

STAVBNA PRAVICA GRGI GAJ

1.0 POJEM STAVBNE PRAVICE

Strokovne podlage

Predpisi (navedem osnove, kako sam to razumem, sicer se postopek vodi pred sodiščem, zato sodišče samo tolmači pravo in presoja tudi v tem smislu moja stališča.

Ureja jo SPZ (stvarnopravni zakonik)

Stvarnopravni zakonik (Uradni list RS, št. 87/02, 91/13 in 23/20)

Spremenjeni 171. in 173. člen, tretji odstavek 175. člena in 177. člen ter novi 177.a člen se začnejo uporabljati 1. julija 2020; novi šesti odstavek 105. člena in novi 127.a do 127.č člen se začnejo uporabljati 1. julija 2021 (glej 25. člen SPZ-B).

Pojem

256. člen

- (1) Stavbna pravica je pravica imeti v lasti zgrajeno zgradbo nad ali pod tujo nepremičnino.
- (2) Stavbna pravica je lahko ustanovljena za določen ali nedoločen čas.
- (3) Stavbna pravica je prenosljiva. Za prenos stavbne pravice se smiselno uporabljajo določila, ki veljajo za prenos lastninske pravice na nepremičninah.

Nastanek stavbne pravice

257. člen

- (1) Za nastanek stavbne pravice se zahteva poleg veljavnega pravnega posla, iz katerega izhaja obveznost ustanoviti stavbno pravico, še zemljiškoknjižno dovolilo in vpis v zemljiško knjigo.
- (2) Pogodba o ustanovitvi stavbne pravice mora vsebovati ime lastnika nepremičnine, zemljiškoknjižno oznako nepremičnine, natančen opis stavbne pravice, čas trajanja stavbne pravice in nadomestilo, ki ga mora plačati imetnik stavbne pravice lastniku nepremičnine.
- (3) Pravni posel, na podlagi katerega se ustanovi stavbna pravica, ne sme vsebovati razveznega pogoja.

Pravice imetnika

259. člen

- (1) Imetnik stavbne pravice ima v času trajanja stavbne pravice pravico uporabljati in uživati nepremičnino.
- (2) Če se stavbna pravica nanaša na zgradbo pod nepremičnino, se mora s pogodbo o ustanovitvi stavbne pravice dogovoriti glede načina rabe in vzdrževanja zemeljske površine nad zgradbo.

Prenehanje

260. člen

- (1) Stavbna pravica preneha z izbrisom iz zemljiške knjige.
- (2) Izbris stavbne pravice se lahko zahteva po poteku časa, za katerega je bila stavbna pravica ustanovljena.
- (3) Če se nepremičnina razdeli, stavbna pravica preneha na tistih delih, ki niso predmet stavbne pravice.

Predčasno prenehanje stavbne pravice na podlagi pravnega posla

261. člen

- (1) Stavbna pravica lahko predčasno preneha na podlagi pravnega posla, s katerim se lastnik nepremičnine in imetnik stavbne pravice sporazumeta o prenehanju.
- (2) Za pogodbo o prenehanju se smiselno uporabljajo določila tega zakona, ki urejajo nastanek stavbne pravice. Če je na stavbni pravici ustanovljena zastavna pravica, je pogoj za veljavnost pogodbe pisna izjava zastavnega upnika, da s prenehanjem soglaša.

Predčasno prenehanje stavbne pravice zaradi kršitve

262. člen

(1) Lastnik nepremičnine lahko zahteva, da stavbna pravica preneha, če imetnik stavbne pravice ne plačuje nadomestila ali če izvršuje stavbno pravico preko dogovorjenega obsega.

(2) Sodišče ob prenehanju stavbne pravice določi primerno nadomestilo, ki ga mora plačati lastnik nepremičnine imetniku stavbne pravice.

Posledice prenehanja

263. člen

(1) S prenehanjem stavbne pravice postane zgradba sestavina nepremičnine.

(2) Lastnik nepremičnine mora imetniku stavbne pravice ob prenehanju plačati nadomestilo v višini povečanja tržne vrednosti nepremičnine, če se ne dogovorita drugače ali če drug zakon ne določa drugače.

Zastavitev

264. člen

(1) Stavbna pravica se lahko zastavi.

(2) Po prenehanju stavbne pravice pridobi zastavni upnik zastavno pravico na terjatvi imetnika stavbne pravice za plačilo nadomestila.

Še teoretične podlage

Stavbna pravica, (lat. Superficies) je omejena stvarna pravica na tuji nepremičnini, ki daje njenemu lastniku pravico, da ima nad ali pod tujim zemljiščem zgrajen objekt, ali pravico da isti objekt zgradi. Pravica je vezana na imetnika pravice.

Gre za odstop od načela pripada objekta svojem zemljišču, a je ta odstop osebno (na imetnika pravice) in časovno (rok ali pogoj) omejen. Za ta čas velja, da je objekt zgrajen na stavbni pravici, ki ločuje stvar do svoje z temelji vzdane sestavljene stvari.

- *odplačnost* - Nadomestilo za stavbno pravico je predmet pogodbene svobode, v dvomu pa se šteje, da je pogodba odplačna. Nadomestilo se lahko odmeri v enkratnem znesku ali renti.
- *pogoji* - Imetnik pravice ima temelj mirne rabe tuje nepremičnine. Pravice in obveznosti morata v pogodbi temeljito določiti, v dvomu je lastnik na imetnika prenesel celotno upravičenje rabe in si prihranil le golo lastnino razpolaganja z stvarjo v pravnem prometu. Upravičenje rabe je namensko. Pravica sega tudi na užitek s nepremičnine, če je to povezano z namensko rabo objekta.
- *poslovanje* Stavba ali njen del se lahko odda v najem in upravičenec do vseh koristi iz tega naslova je imetnik stavbne pravice. Prenos stavbne pravice je prav tako opravljen neodvisno od lastnika zemljišča. Zemljiškoknjižno dovolilo izjavlja imetnik stavbne pravice bodočemu imetniku.

Prenehanje stavbne pravice pomeni, ko so vse stavbe prirastle v lastnino lastnika zemljišča.

- *Potek časa*
 - imetnik pravice - predloži zemljiškoknjižno dovolilo za izbris
 - lastnik zemljišča - predloži zahtevek, če imetnik pravice zavrača izstavitev potrebne listine

- **Predčasno**

- prostovoljno prenehanje - sklene se sporazum o prenehanju, ki ne sme biti v škodo tretjih oseb (prenehanje stvarne pravice na tuji stvari ustavi tudi akcesorne stvarne pravice, ki prvo obremenjujejo - tretje osebe morajo pisno soglašati). Prenehanje se opravi kot pravni posel, ki mora vsebovati tudi dogovor glede nadomestila ob povečanju vrednosti zemljišča.
-
- kršitev stavbne pravice po mnenju lastnika - prenehanje se zahteva s tožbo, sodišče ugotavlja razloge za predčasno prenehanje in ugotovi nadomestilo za povečanje tržne vrednosti nepremičnine. Tretje osebe tokrat niso vprašane za soglasje, poplačane naj bi bile z nadomestila, na katerega se ex lege prenese zastavna pravica.
 - zaradi neplačevanja nadomestila
 - zaradi izvrševanja stavbne pravice preko dogovorjenega obsega

Stavbna pravica in davek na promet nepremičnin

Stavbna pravica (superficies) je omejena stvarna pravica na tuji nepremičnini, ki daje njenemu lastniku pravico imeti v lasti zgrajeno zgradbo nad ali pod tujo nepremičnino. Imetnik stavbne pravice ima v času trajanja stavbne pravice pravico uporabljati in uživati nepremičnino. Ureja jo Stvarnopravni zakonik - SPZ (Uradni list RS, št. 87/2002) v členih od 256. do 265.

Ustanovitev stavbne pravice

Za nastanek stavbne pravice je potreben pravni posel (pogodba), ki ne sme vsebovati razveznega pogoja, zemljiškoknjižno dovolilo (intaulacijska klavzula) ter vpis v zemljiško knjigo. Pogodba o ustanovitvi stavbne pravice mora vsebovati ime lastnika nepremičnine, zemljiškoknjižno oznako nepremičnine, natančen opis stavbne pravice, čas trajanja stavbne pravice in nadomestilo, ki ga mora plačati imetnik stavbne pravice lastniku nepremičnine. Skladno s 33. členom Zakona o zemljiški knjigi - ZZK-1 (Uradni list RS, št. 58/2003) mora biti na zemljiškoknjižnem dovolilu podpis lastnika nepremičnine overjen.

Stavbna pravica se lahko nanaša na celo parcelo ali pa na njen del. V kolikor je podeljena stavbna pravica le za del parcele, potem je potrebno 3v pogodbi o ustanovitvi stavbne pravice in v zemljiškoknjižnem dovolilu opisati omejitve.

Prenehanje stavbne pravice in posledice prenehanja

Stavbna pravica časovno omejena na največ 99 let in preneha z izbrisom iz zemljiške knjige. Z njenim prenehanjem postane zgradba sestavni del nepremičnine, lastnik nepremičnine pa mora

imetniku stavbne pravice plačati dogovorjeno nadomestilo, ki ne sme biti manjše od polovice povečanja tržne vrednosti nepremičnine.

Izbris iz zemljiške knjige se lahko zahteva po poteku časa, za katerega je bila stavbna pravica ustanovljena ali pa na podlagi pogodbe o predčasnem prenehanju. Preneha pa lahko tudi na podlagi zahteve lastnika nepremičnine, če imetnik ne plačuje nadomestila ali če izvršuje stavbno pravico preko dogovorjenega obsega. V tem primeru določi primerno nadomestilo, ki ga mora plačati lastnik nepremičnine imetniku stavbne pravice, sodišče.

Obdavčitev z davkom na promet nepremičnin

Davek na promet nepremičnin se plačuje tudi od **odplačne ustanovitve in odplačnega prenosa** stavbne pravice po Stvarnopravnem zakoniku, če od prometa ni bil obračunan davek na dodano vrednost. Skladno s 3. členom Zakona o davku na promet nepremičnin - ZDPN-2 (Uradni list RS, št. 117/2006) je z davkom na promet nepremičnin obdavčena:

- Ustanovitev stavbne pravice,
- Prenos stavbne pravice in
- Oddajanje stavbne pravice v najem.

Davčni zavezanec je ustanovitelj stavbne pravice, pri prenosu stavbne pravice pa prenositelj. Skladno s 6. členom ZDPN-2 pa lahko ima položaj stranke tudi imetnik stavbne pravice, če pogodbeno prevzame obveznost plačila davka.

Davčna obveznost nastane s sklenitvijo pogodbe o ustanovitvi oziroma prenosu stavbne pravice, razen če je za ustanovitev oziroma prenos stavbne pravice potrebno dovoljenje državnega organa ali drug pravni akt, nastane davčna obveznost takrat, ko je davčnemu zavezancu vročeno dovoljenje oziroma ko postane pravni akt pravnomočen, čeprav je bila pogodba sklenjena prej.

Davčna osnova je doseženo plačilo, ki ustreza tržni vrednosti stavbne pravice.

Davčna stopnja je 2%

Davčni zavezanec mora vložiti Napoved za odmero davka na promet nepremičnin v **15 dneh po nastanku davčne obveznosti** pri davčnem organu, na območju katerega nepremičnina leži. Višina davčne obveznosti se ugotovi z odločbo o odmeri davka, davek pa mora biti plačan v 30 dneh po vročitvi odločbe.

V kolikor se odmera davka nanaša na **ustanovitev** stavbne pravice in je dogovorjeno plačilo v **obliki rente**, lahko davčni organ na zahtevo davčnega zavezanca dovoli, da se odmerjeni **davek plačuje od vsakega obroka nadomestila**. V tem primeru davčni urad v odločbi določi roke in način plačila davka od vsakega obroka. Če davčni zavezanec ne plača davka od treh zaporednih obrokov nadomestila, davek zapade v plačilo v celoti.

2.0 OPREDELITEV PREDMETA-OBSEGA STAVBNE PRAVICE

a) Stavbna pravica ID 14576736 kot je opredeljena v zemljiški knjigi na parcelah 1116/3, 1116/4, 1115/1, 1116/1 vse k.o. 1272 STARA VAS

»Na podlagi pogodbe o stavbni pravici z dne 11.4.2012 se vknjiži stavbna pravica za dobo 99 let v korist Kamnoseštva Bizeljsko d.o.o., Stara vas 77a, Bizeljsko. Pravica preneha 11.4.1211.«

Nato je vknjižena sprememba pri izvedeni pravici 9003 k.o. 1272 Stara vas se vpišeta naslednji spremembi (aneks 2):

- stavbna pravica je ustanovljena za že zgrajene objekte: industrijsko halo-del stavbe 192-1, skladišče ? del stavbe 192-2 s prizidkom, poslovni prostor št. 195-1 in skladišče, ki v evidenci GURS nima številke v korist Kamnoseštva Bizeljsko d.o.o., za dobo 33 let,
- stavbna pravica preneha 11.04.2045

OPOZORIM: eventualnega aneksa 1 k pogodbi, kot tudi aneksa 2 k pogodbi mi sodišče ni izročilo, zato upoštevam to kar je razvidno v zemljiški knjigi s splošno predpostavko, da prenehanjem stavbne pravice postane zgradba sestavni del nepremičnine, lastnik nepremičnine pa mora imetniku stavbne pravice plačati dogovorjeno nadomestilo, ki ne sme biti manjše od polovice povečanja tržne vrednosti nepremičnine.

b) Stavbna pravica kot je opredeljena v listini (pogodbi o stavbni pravici) z dne 11.04.2012
Ustanovi se na parcelah št. 1116/1, 1116/2 in 1115/1 vse k.o. 1272 Stara vas

OPOZORIM: parcela 1116/2 k.o. 1272 Stara vas, danes ne obstaja več. Iz zgodovinskega izpiska iz zemljiške knjige ugotovim, da se je vpis izvedel 30.04.2011, ter da so namesto te nepremičnine vpisane parceli 1116/2 vpisani parceli 1116/3 in 1116/4. Torej gre za iste parcele kot so navedene pod a)

Stavbna pravica je ustanovljena za obdobje 99 let, imetnik te pravice pa ima pravico razpolagati z navedenim zemljiščem za gradnjo počitniške hišice.

GRAFIČNI PRIKAZ PARCEL-OBSEGA ZEMLJIŠČA, KJER JE STAVBNA PRAVICA

vir: <https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=BREZICE>



Št.	Št. k.o.	Ime k.o.	Številka	Površina	Številka	Dat. spremembe	Urejenost	Priloga k.o. zbir.
1	1272	STARA VAS	1116/4	329	22	03.08.2018	-	stavbna zemljišča (100%)
2	1272	STARA VAS	1115/1	933	54	03.08.2018	-	pretežno stavbna zemljišča (85%)
3	1272	STARA VAS	1116/3	4288	58	03.05.2019	-	stavbna zemljišča (100%)
4	1272	STARA VAS	1116/1	748	53	03.08.2018	-	pretežno stavbna zemljišča (80%)

NAMENSKA RABA:



Po namenski rabi leži večina zemljišča 6.008 m² na območju stavbnih zemljišč IG-Gospodarske cone, le 290 m² leži na območju kmetijskih zemljišč. V cenilnem poročilu kmetijskih površin nisem ocenil, sem pa v postopku izračuna stavbne pravice upošteval tudi ocenjene vrednosti cenilca kmetijske stroke (ustan informacija cenilca kmetijske stroke Ivan Kovačič).

Skupna površina zemljišč na katere se nanaša stavbna pravica je 6298 m². Sam sem ocenil stavbna zemljišča na vseh parcelah, na parcelah 1115/1 in 1116/1 je del tudi kmetijsko zemljišče (skupaj pov. 290 m²). Ker sam obravnavam stavbno zemljišče, sem si za del, teh parcel pridobil informacijo o ocenjeni tržni vrednosti kmetijskih zemljišč in sicer za parcelo 1115/1 je cenilec kmetijske stroke ocenil 138 m² v višini 276 € in na parceli 1116/1 je cenilec kmetijske stroke ocenil 152 m² v višini 304 €, skupaj 580 €.

V postopku opredelitve stavbne pravice upoštevam parcele 1116/3, 1116/4, 1115/1, 1116/1 vse k.o. 1272 Stara vas z površino zemljišča 6298 m².

STAVBE:

ID 192



enote	raba ?	površina ?
parcela 1116/3	stavbna zemljišča (100%)	4.268,00
del stavbe 192-1	17 del stavbe za industrijsko rabo	1.414,10

ID 195



enote	raba ?	površina ?
del stavbe 195-1	9 poslovni del stavbe	200,10

Na parcelah 1116/3 (v manjšem delu je videti tudi na 1114/6 kar ne upoštevam, ker stavba ID 195 ker dejansko stanje ne morem ugotoviti (v kakšnem delu pa stavba posega na sosednjo parcelo), parcelne meje niso urejene dokončno, ter v oceni smatram, da je celotna stavba na 1116/3). Sicer je dolžnost lastnika zemljišča, da poskrbi za dokončno ureditev parcelnih mej.

3.0 OCENJENE VREDNOSTI NEPREMIČNIN

SKLOP 2.1

Na parcelah 1116/3 in 1116/4 k.o. 1272 Stara vas so nepremičnine (zemljišča 4617 m² in stavbe ID 192, ID 195 in zunanje skladišče, plato) ocenjene na 1.541.881,89 €, vrednost zemljišča zajetega v tej vrednosti pa na 173.783,88 €, vrednost stavb pa 1.368.098,01 €

Ob izteku stavbne pravice leta 2045

Nepremičnine sem v postopku cenitve ocenil s pomočjo Nabavnovrednostnega načina in Načina primerjave prodaj. Nabavnovrednostni način je v tem primeru izhodišče, ker se v tem postopku vrednost zemljišča ocenjuje ločeno od vrednosti stavb. V načinu primerjave prodaj pa se ocenjuje vrednost stavb in zemljišča skupaj. Z postopkom ocene sem prišel do usklajenih tržnih vrednosti po obeh postopkih. Tukaj moram še poudariti, da zaradi opredelitve glede nadomestila s splošno predpostavko SPZ, da s prenehanjem stavbne pravice postane zgradba sestavni del nepremičnine, lastnik nepremičnine pa mora imetniku stavbne pravice plačati dogovorjeno nadomestilo, ki ne sme biti manjše od polovice povečanja tržne vrednosti nepremičnine., praktično obravnavamo-cenimo zaradi "stavbne pravice" le stavbe na parcelah 1116/3, 1116/4.

SKLOP 2.2

Nepozidani stavbni zemljišči in del kmetijskih zemljišč na parcelah 1115/1 in 1116/1 pov. 1681 m² zemljišča je ocenjeno na 52.937,24 €.

(skupaj površina 1.681 m², od tega stavbno v industrijski coni 1.391 m² je ocenjeno na 52.357,24 €, kmetijsko v površini 290 m² pa je ocenjeno na 580 €)

Iz zaključka ocene pri Nabavno vrednostnem načinu:

Ocena na dan Cenitve 17.02.2022:

POVZETEK NABAVNO VREDNOSTNEGA NAČINA 2022

Ocenjena vrednost proizvodne hale+skladišča	1.012.384,43 €
Ocenjena vrednost upravne stavbe	237.841,37 €
Skupaj stavbe	1.250.225,80 €
Zunanje skladišče (bet. in tlakov. pov.1.515 m ²)	111.655,50 €
Skupaj	1.361.881,30 €
Ocenjena vrednost zemljišča	173.783,88 €
OCENA PO NABAVNOVREDNOSTNEM NAČINU	1.535.665,18 €

Izvedem še preračun ob upoštevanju stanja stavb leta 2045, ko zapade obveznost poplačila iz naslova stavbne pravice (poveča se odpis amortizacija za +23 let) zato se vrednost stavb zmanjša

LETA 2045

POVZETEK NABAVNO VREDNOSTNEGA NAČINA-2045

Ocenjena vrednost proizvodne hale+skladišča	548.778,28 €
Ocenjena vrednost upravne stavbe	147.792,47 €
Skupaj stavbe	696.570,75 €
Zunanje skladišče (bet. in tlakov. pov.1.515 m ²)	64.993,50 €
OCENA PO NABAVNOVREDNOSTNEM NAČINU 2045	761.564,25 €

USKLADITEV

Ocenjena tržna vrednost s pomočjo obeh postopkov je danes (17.02.2022) ocenjena na 1.541.881,89 €. Od te vrednosti odštejem najprej vrednost zemljišča 173.783,88 € in dobim preostanek ki predstavlja v tem primeru vrednost stavb v višini 1.368.098,01 €. Vidimo, da je z usklajevanjem vrednost povišana za minimalni znesek oziroma delež $(1.368.098,01 \text{ €} / 1.361.881,30 \text{ €} = 100,46) + 0,46 \%$.

Ocenjeno stanje leta 2045 je torej $(761.564,25 \times 1,0046 =) 765.067,45 \text{ €}$. Podlaga za opredelitev nadomestila za stavbno pravico je določena ob izteku na leto 2045 ob predpostavki, da se pogoji na trgu nepremičnin ne spremenijo (enako).

4.0 OCENA STAVBNE PRAVICE

Če upoštevam to kar je razvidno v zemljiški knjigi s splošno predpostavko SPZ, da s prenehanjem stavbne pravice postane zgradba sestavni del nepremičnine, lastnik nepremičnine pa mora imetniku stavbne pravice plačati dogovorjeno nadomestilo, ki ne sme biti manjše od polovice povečanja tržne vrednosti nepremičnine, znaša torej minimalna vrednost stavbne pravice (1/2) 382.533,72 € in če gre za dogovor kot predvideva SPZ največ 765.067,45 €

Ocenjena je vrednost stavbne pravice, kolikšno bo nadomestilo je odvisno od sporazumnega dogovora, če pa bo potekel rok (11.04.2045) pa ji pripada najmanj polovica povečane vrednosti, saj gre za stavbo, za katero ni predvideno da se poruši. Ker gre za izvršilni postopek je moje mnenje, da dogovora ne bo in znaša vrednost stavbne pravice (najmanj) 382.533,72 €.

ZAKLJUČEK-SKLOP 2

	parcela št.	k.o.	pov. m2	ocenjen del m2	€/m2	zemljišče v €
1	1116/3	1272 Stara vas	4288	4288		-
2	1116/4	1272 Stara vas	329	329		-
SKUPAJ-SKLOP 2.1			4617	4617		1.541.881,89
Vpisano breme stavbne parvice-ocenjeno posebej						
ZEMLJIŠČA V OBRTNI CONI STARA VAS-BIZELJSKO						
	parcela št.	k.o.	pov. m2	ocenjen del m2	€/m2	zemljišče v €
1	1115/1	1272 Stara vas	933	795	37,64	29.923,80
2	1116/1	127 Stara vas	748	596	37,64	22.433,44
SKUPAJ SKLOP 2.2			1681	1391		52.357,24
Vpisano breme stavbne parvice-ocenjeno posebej						
PREGLEDNICA OCENJENIH MANJŠIH PARCEL ALI DELOV PARCEL						
	parcela št.	k.o.	pov. m2	ocenjen del m2	€/m2	zemljišče v €
1	1114/9	1272 Stara vas	29	29	16,45	477,05
2	1114/11	1272 Stara vas	7	7	16,45	115,15
3	1114/12	1272 Stara vas	4	4	16,45	65,80
4	1503/4	1272 Stara vas	4451	142	16,45	2.335,90
5	1504/3	1272 Stara vas	814	814	16,45	13.390,30
6	1504/4	1272 Stara vas	194	194	16,45	3.191,30
7	1117/3	1272 Stara vas	8630	190	16,45	3.125,50
SKUPAJ SKLOP 2.3			14129	1380		22.701,00
VSE SKUPAJ OCENJENO SKLOP 2				7388		1.616.940,13

PREGLEDNICA OCENJENIH PARCEL						
PROIZVODNO SKLADIŠNA STAVBA IN UPRAVNA STAVBA						
	parcela št.	k.o.	pov. m2	ocenjen del m2	€/m2	zemljišče v €
1	1116/3	1272 Stara vas	4288	4288		-
2	1116/4	1272 Stara vas	329	329		-
SKUPAJ-SKLOP 2.1			4617	4617		1.541.881,89
Vpisano breme stavbne pravice-ocenjeno posebej						
ZEMLJIŠČA V OBRTNI CONI STARA VAS-BIZELJSKO						
	parcela št.	k.o.	pov. m2	ocenjen del m2	€/m2	zemljišče v €
1	1115/1	1272 Stara vas	933	795	37,64	29.923,80
2	1116/1	127 Stara vas	748	596	37,64	22.433,44
SKUPAJ SKLOP 2.2			1681	1391		52.357,24
Vpisano breme stavbne pravice-ocenjeno posebej						
SKUPAJ PARCELE (1115/1, 1116/1, 1116/3, 1116/4, zmanjšane za stavbno prav.						1.211.705,41

Cenitev obsega 76 strani in priloge.



24. 4. 2022

Priloga št. 1 k Pogodbi o stavnih pravicah
dne 11. 4. 2022
št. prot. zbiranja 4236-65/2022-182
(107-120-03)
MINISTRSTVO ZA KMETIŠTVO, GOZDARSTVO IN RIBIŠTVO
DOKUMENTARNA PRAVICA
U.P. DURS66-S
za uveljavljanje pravic

1. Grgij Gaj, Stara vas 77 A, Bizeljsko, EMŠO:2106950500484
kot lastnik zemljišča

in

2. KAMNOSEŠTVO BIZELJSKO d.o.o., Stara vas 77 A, Bizeljsko, mat.št. 6071422000,
direktor Gaj Grgij
kot investitor in pridobitelj stavbne pravice

skleneta

POGODBO O STAVBNI PRAVICI

Prvič:

Pogodbenika uvodoma ugotavljata:

- da je Grgij Gaj lastnik parc.št.1116/1, 1116/2 in 1115/1, vse k.o. 1272 Stara vas
- da so nepremičnine obremenjene s hipotekami v korist Banke Sparkasse d.d. za terjatve do dolžnika Kamnoseštvo Bizeljsko d.o.o.
- da je na navedenih parcelah zgrajena industrijska hala za potrebe družbe Kamnoseštvo Bizeljsko d.o.o., ki je investitor izgradnje le-te

Drugič:

Lastnik Grgij Gaj daje pridobitelju družbi Kamnoseštvo Bizeljsko d.o.o. stavbno pravico na parc.št.1116/1, 1116/2 in 1115/1, vse k.o. 1272 Stara vas za dobo 99 let, to je do 11.04.2111. Stavbna pravica je odplačna in znaša za celotno obdobje 1.000,00 EUR, plačilo pa zapade v 30-tih dneh po podpisu te pogodbe.

GRGIJ Gaj, Stara vas 77 A, Bizeljsko, EMŠO:2106950500484 dovoljuje, da se pri parc.št.1116/1, 1116/2 in 1115/1, vse k.o. 1272 Stara vas vknjiži stavbna pravica v korist imetnika

KAMNOSEŠTVO BIZELJSKO d.o.o., Stara vas 77 A, Bizeljsko, mat.št. 6071422000, za dobo 99 let od 11.04.2012 dalje. Stavbna pravica preneha 11.04.2111.

Zemljiškoknjižno izvedbo te pogodbe lahko predlaga katerikoli pogodbenik.

Od dneva sklenitve te pogodbe ima pridobitelj stavbne pravice pravico razpolagati z navedenim zemljiščem za gradnjo počitniške hišice.

Tretjič:

Pogodbenika sta sporazumna, da ima v primeru prodaje nepremičnin, na katerih se ustanavlja stavbna pravica, pridobitelj stavbne pravice predkupno pravico.

Četrtrič:

Pogodbenika sta nadalje soglasna, dajalec stavbne pravice pa se izrecno strinja, da po prenehanju stavbne pravice lastnik zemljišča izplača imetniku stavbne pravice polovico povečanja tržne

0/9/21

vrednosti nepremičnine ob prenehanju stavbne pravice v skladu s čl.263 stvarnopravnega zakonika.

Petič:

Pogodbenika sta sporazumna, da stavbna pravica preneha predčasno le na podlagi izrecnega sporazuma med lastnikom zemljišča in imetnikom stavbne pravice ali če pride do spojitve imetnika lastninske pravice in imetnika stavbne pravice.

Šestič:

Spremembe lastništva zemljišča ali imetnika stavbne pravice ne vplivajo na pravice in obveznosti dogovorjene s to pogodbo razen če gre za spojitve imetnika lastninske pravice z imetnikom stavbne pravice.

Sedmič:

Vse morebitne spore bosta stranki reševali sporazumno, če to ne bi bilo mogoče, bodo reševanje sporov prepustili pristojnemu sodišču v Brežicah.

Osmič:

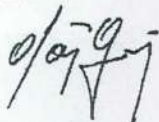
Stroške te pogodbe in morebitne davčne obveznosti v celoti krije pridobitelj stavbne pravice. Udeleženca sta soglasna, da vse javnopravne dajatve v zvezi z zemljiščem, na katerem je ustanovljena stavba pravica ter uporabo tega zemljišča krije imetnik stavbne pravice.

Devetič:

Stranki s podpisoma potrjujeta, da je zapis pogodbe točen in da ustreza njuni pogodbeni volji.

Brežice, 11.04.2012

Grgij Gaj



Kamnoseštvo Bizeljsko d.o.o

Direktor

Grgij GajJ



javak na promet nepremičnin v znesku 20.00
EUR je plačan dne 18.4.2012

MINISTRSTVO ZA FINANCE, DAVČNA UPRAVA RS,
DAVČNI URAD BREŽICE

Dne: 12.4.2012 pooblastilo direktorja:



Vanja Vilaka
podpis direktorja
pooblastilo direktorja

PRED OVERITVIJO PODPISA NA TEJ LISTINI SEM
NOTAR NAVZOČE POGODBENE STRANKE OPOZORIL.
DA JE ZA VSEBINO LISTINE NOTAR ODGOVOREN
TJE, ČE JO SESTAVI V OBLIKU NOTARSKEGA ZAPISA

Notar navzoče stranke poučim,
da bom zemljiškoknjižni predlog
nemudoma vložil v skladu z
določbami Zakona o zemljiški knjigi.

Stranke niso, so izrecno nasprotovale
vložiti ZK predloga, zato ni, ne bo vložen.

Notar ANDREJ DOKLER, potrjuje,

da je — 62517 GAJ —
prilimek, ime, prebivališče
Stana nas 779, Brežice

— lastnoročno podpisal to listino — priznal — podpis na tej listini za svojo
istovetnost imenovan ga sem ugotovil na podlagi osebnega znanstva
— z osebno izkaznico — s potnim listom št. _____
ga je dne _____ izdal
— s pričami _____
prilimek, ime, prebivališče

katerih istovetnost sem ugotovil _____

št. OV — 158 / 2012
Brežice, dne 13.04.2012

Notar

NOTARSKA POMOČNICA
DANKA DOKLER

Pravilnost EMŠO MS pridobitelja
KAMNOSESTNO BREŽICE
in državljanstvo R Slovenije
sem preveril na osnovi listine
osebne izkaznice potnega lista potrdila UE
izpiska iz poslovnega registra AJPES
št. MS 607142200
izdanega dne 13.4.2012
pri AJPES



[Signature]

Izp. št. 144 168

Ta fotokopija/prepis **SE UJEMA** z izvornikom listine vložene v zbirki listin
(ali informatizirani zbirki listin), pod Dn. št. 97 866/2012.

Zemljiška knjiga Okrajnega sodišča v Brežicah,

dne 10. 3. 2022.

Taksa po tar. št.:

- 10101 ZST-1 v znesku 2,46 €

- 10103 ZST-1 v znesku 10 ZST1 € je plačana.

Takse prosti po čl. 16 ZST1



Podpis pristojne osebe:

Hodi