

OKRAJNO SODIŠČE
V ŠMARJU PRI JELŠAH

PREJETO 18 -10- 2021




VS0130099056

VL 119311/2019
I 13/2021
VL 11598/2021
I 12/2021

POROČILO

O OCENI TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNIN :

Poslovno-stanovanjski objekt na naslovu Tržišče 36A, Rogaška Slatina
(ID 1179 196),
s pripadajočim stavbnim zemljiščem na parcelah št.
672/6, 627/3, 627/4, 987 in del 672/5, vse k.o. Tržišče,
(ID 1179 672/6, ID 1179 627/3, ID 1179 627/4, ID 1179 987 in del ID 1179 672/5)

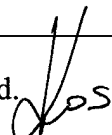


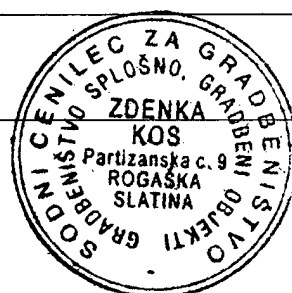
Naročnik cenitve : Okrajno sodišče v Šmarju pri Jelšah
Aškerčev trg 11, Šmarje pri Jelšah

Ocenjevalka nepremičnin : Zdenka KOS, univ.dipl.inž.grad.
Partizanska cesta 9, Rogaška Slatina

Datum poročila : 3. 10. 2021

PISMO O OCENI TRŽNE VREDNOSTI

IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNINE	Poslovno-stanovanjski objekt na naslovu Tržišče 36A, Rogaška Slatina (ID 1179 196), s pripadajočim stavbnim zemljiščem na parcelah št. 672/6 (ID 1179 672/6), 627/3 (ID 1179 627/3), 627/4 (ID 1179 627/4), 987 (ID 1179 987) in del 672/5 (del ID 1179 672/5) vse k.o. Tržišče.
LASTNIŠTVO NEPREMIČNINE	
NAMEN OCENITVE	Določanje tržne vrednosti nepremičnin v izvršilnih zadevah št. VL 119311/2019, I 13/2021, VL 11598/2021 in I 12/2021.
OCENJENA VREDNOST	Ocenjena je tržna vrednost nepremičnine, ki predstavlja ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.
OCENA VREDNOSTI ZA CELOTO	556.320,00 EUR
OCENA VREDNOSTI NEPREMIČNIN PO POSAMEZNIH PARCELNIH ŠTEVILKAH	a) ID 1179 672/6 je 398.100,00 EUR b) ID 1179 670/3 je 27.340,00 EUR c) ID 1179 672/4 je 620,00 EUR d) ID 1179 987 je 4.190,00 EUR e) del ID 1179 672/5 je 126.070,00 EUR
OPOMBE	a) stavbno zemljišče v velikosti 490 m ² , s poslovno-stanovanjskim objektom na naslovu Tržišče 36A, Rogaška Slatina (ID 1179 196), ki ima 48 m ² stanovanjskih in 722 m ² poslovnih površin b) stavbno zemljišče v velikosti 533 m ² , na katerem je 200 m ² utrjenega makadamskega zemljišča 70 m ² temeljne plošče za predviden gostinski lokal c) stavbno zemljišče v velikosti 20 m ² , d) stavbno zemljišče v velikosti 135 m ² , e) stavbno zemljišče v velikosti 1.970 m ² , od skupno 2.214 m ² velike parcele. Na parceli stojijo razni nadstreški k osnovnemu objektu v skupni velikosti 120 m ² ter 1.600 m ² asfaltiranih površin. Skupna površina ocenjevanega stavbnega zemljišča je 3.148 m ² .
EFEKTIVNI DATUM OCENITVE	3. 10. 2021
DATUM POROČILA	3. 10. 2021
PODPIS OCENJEVALKE NEPREMIČNINE	Zdenka Kos, univ.dipl.inž.grad. 



KAZALO

1.0 PREDMET OCENJEVANJA VREDNOSTI.....	4
2.0 NAROČNIK OCENE VREDNOSTI.....	4
3.0 NAMEN OCENE VREDNOSTI.....	4
4.0 DEFINICIJA VREDNOSTI.....	4
5.0 DATUM OCENE VREDNOSTI.....	4
6.0 OCENJEVALKA NEPREMIČNIN.....	4
7.0 IZJAVA OCENJEVALKE VREDNOSTI.....	4
8.0 PREDPOSTAVKE IN OMEJITVENI POGOJI.....	5
9.0 PODLAGA ZA OCENJEVANJE VREDNOSTI.....	6
10.0 VIRI INFORMACIJ IN PODATKI.....	6
11.0 NAČINI OCENJEVANJA VREDNOSTI.....	6
11.1 Splošno.....	6
11.2 Način tržnih primerjav.....	6
11.3 Na donosu zasnovan način.....	6
12.4 Nabavnovrednostni način.....	7
12.0 POSTOPEK DELA.....	7
12.1 Potek dela pri ocenjevanju vrednosti nepremičnine.....	7
12.2 Povzetek analiz pri ocenitvi vrednosti.....	7
13.0 PREDSTAVITEV PODATKOV.....	7
13.1 Zgodovina nepremičnine.....	7
13.3 Prijavljene osebe in podjetja na naslovu.....	7
13.4 Podatki o regiji in mestu.....	8
13.5 Podatki o soseski.....	8
13.6 Topografske poteze.....	8
13.7 Urbanistični predpisi in omejitve.....	8
13.8 Druge pravne omejitve in pravice.....	8
13.9 Razpoložljivost in opis komunalnih priključkov.....	9
13.10 Predstavitev podatkov o nepremičninah na parceli ID 1179 672/6.....	9
13.10.1 Izračun neto tlorisne površine objekta ID 1179 196.....	9
13.10.2 Opis objekta ID 1179 196.....	10
13.10.3 Starost in stanje objekta.....	10
13.10.4 Vzdrževanje objekta.....	10
13.10.5 Funkcionalna uporabnost objekta.....	11
13.10.6 Legalnost gradnje.....	11
13.11 Predstavitev podatkov o nepremičninah na parceli ID 1179 672/5.....	11
13.12 Predstavitev podatkov o nepremičninah na parceli ID 1179 672/4.....	11
13.13 Predstavitev podatkov o nepremičninah na parceli ID 1179 670/3.....	11
13.14 Predstavitev podatkov o nepremičninah na parceli ID 1179 967.....	11
14.0 VREDNOTENJE po načinu tržnih primerjav.....	12
14.1 Opis in analiza primerljivih prodaj poslovnih prostorov.....	12
14.1.1 Prilagoditve med primerljivi prodajami.....	12
14.2 Opis in analiza primerljivih prodaj stanovanjskih prostorov.....	14
14.2.1 Prilagoditve med primerljivi prodajami.....	14
14.3 Opis in analiza primerljivih prodaj stavbnih zemljišč.....	16
14.3.1 Ocena pomembnih elementov primerjave.....	16
15.0 VREDNOTENJE DODANE VREDNOSTI po nabavnovrednostnem načinu.....	18
15.1 Nadstreški okoli osnovnega objekta.....	18
15.2 Asfaltirane površine.....	18
15.2 Betonska temeljna plošča.....	18
15.3 Utrjene makadamske površine.....	19
16.0 VPLIV BREMEN NA VREDNOST NEPREMIČNINE.....	19
16.1 Vpliv prodaje nepremičnine po delih.....	19
16.2 Vpliv prijavljenih oseb na predmetnem naslovu.....	19
16.3 Vpliv izvršbe na delu nepremičnin.....	19
16.4 Vpliv vknjižene služnosti.....	19
16.5 Ocena vknjižene stavbne pravice.....	20
17.0 KONČNA USKLADITEV IN KONČNA OCENA VREDNOSTI.....	20

1.0 PREDMET OCENJEVANJA VREDNOSTI

Predmet ocenjevanja vrednosti je poslovno-stanovanjski objekt na naslovu Tržišče 36A, Rogaška Slatina (ID 1179 196) s 722 m² poslovnih prostorov (trgovina s tehničnim blagom v velikosti 500 m² in skladiščem ter pomožni prostori v velikosti 222 m²) ter 48 m² stanovanjskih prostorov. Objekt stoji na parceli št. 672/6 k.o. Tržišče (ID 1179 672/6), ki je veliko 490 m². Okoli objekta je funkcionalno stavbno zemljišče na sledečih parcelah :

- št. 670/3 k.o. Tržišče (ID 1179 627/3) v velikosti 533 m², na katerem je že zgrajena temeljna plošča v velikosti 70 m² za predviden gostinski lokal.
 - št. 672/4 k.o. Tržišče (ID 1179 627/4) v velikosti 20 m²,
 - št. 987 k.o. Tržišče (ID 1179 987) v velikosti 135 m²,
 - del št. 672/5 k.o. Tržišče (del ID 1179 672/5) v velikosti 1.970 m², od skupno 2.214 m². Na parceli je 1.600 m² asfaltiranih površin in 120 m² različnih nadstreškov k osnovnemu objektu.
- Skupna površina ocenjevanega stavbnega zemljišča je 3.148 m².

2.0 NAROČNIK OCENE VREDNOSTI

Oceno vrednosti je naročilo Okrajno sodišče v Šmarju pri Jelšah, Aškerčev trg 11, Šmarje pri Jelšah, v izvršilni zadevi VL 119311/2019, I 13/2021, VL 11598/2021 in I 12/2021.

3.0 NAMEN OCENE VREDNOSTI

Namen ocene vrednosti nepremičnine je ocena tržne vrednosti predmetne nepremičnine v izvršilni zadevi, kje je predlagana izvršba s prodajo nepremičnin.

4.0 DEFINICIJA VREDNOSTI

Tržna vrednost nepremičnin predstavlja ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

5.0 DATUM OCENE VREDNOSTI

Tržna vrednost nepremičnin je ocenjena na dan 3. 10. 2021.

6.0 OCENJEVALKA NEPREMIČNIN

Predmetno nepremičnino sem ocenjevala Zdenka Kos, univ.dipl.inž.gradbeništva, ki sem v letu 2005 opravila izpit in bila imenovana za sodno cenilko za področje gradbene stroke v Ljubljani, 06.10.2005. Oktobra 2009 sem opravila izpopolnjevalni seminar sodnih izvedencev in sodnih cenilcev – vrednotenje nepremičnin za potrebe bank. V letih 2012 - 2021 sem se udeležila raznih strokovnih izobraževanj cenilcev in izvedencev gradbene stroke. V letu 2015 sem pridobila licenco cenilke stvarnega premoženja-nepremičnine št. GR 093.

7.0 IZJAVA OCENJEVALKE VREDNOSTI

- Podatki in informacije, ki so prikazani v poročilu, so preverjeni v skladu z možnostmi ter uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost.
- Prikazane analize, mnenja in sklepi so omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi pogoji, navedenimi v tem poročilu, pri čemer poudarjam, da so to nepristranske analize, mnenja in sklepi avtorice poročila.

- Nimamo sedanjih ali prihodnjih interesov do premoženja, ki je predmet tega poročila, niti osebnega interesa ter nismo pristranski glede oseb (fizičnih ali pravnih), katerih se ocena vrednosti tiče.
- Plačilo za storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na vnaprej določeno oceno vrednosti predmeta vrednotenja, ki bi bila ugodna za naročnika, ali na velikost ocenjene vrednosti, doseganje dogovorjenega rezultata ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli dogodka, povezanega s tako obliko dogovora.
- Ocenjevalka vrednosti sem pri izvajanju naloge spoštovala etične in strokovne zahteve Kodeksa vedenja v sklopu MSOV in Slovenske poslovno finančne standarde.
- Ocenjevalka vrednosti sem opravila osebni ogled ocenjevanih nepremičnin.

8.0 PREDPOSTAVKE IN OMEJITVENI POGOJI

Poročilo je sestavljeno ob upoštevanju naslednjih splošnih predpostavk :

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

Poročilo je sestavljeno ob upoštevanju naslednjih splošnih omejitev :

- Razpolaganje s poročilom ali kopijo le-tega, ne daje pravice njegove javne objave.
- Ocenjevalka ni dolžna spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačne okoliščine od tistih, ki veljajo na dan ocenjevanja, če to ni posebej dogovorjeno. Ocenjevalka ni dolžna nastopati kot priča v sodnih postopkih.
- Ocenjene vrednosti so podane v neto zneskih, davek na promet z nepremičninami ali DDV nista upoštevana.
- Poročila ali njegovega dela ni dovoljeno ponatisniti, reproducirati ali posredovati s kakršnimi koli sredstvi, elektronskimi, mehanskimi, s fotokopiranjem ali kako drugače, brez pisnega dovoljenja avtorice – izvajalke. Izvajalka s sklenitvijo pogodbe na naročnika prenaša materialne avtorske pravice v obsegu, da lahko naročnik poročilo uporabi za namen, za katerega je pripravo poročila naročil.
- Veljajo samo izvirno podpisani izvodi cenitvenega poročila.

9.0 PODLAGA ZA OCENJEVANJE VREDNOSTI

Podlaga za ocenjevanje vrednosti so naslednji predpisi in standardi :

- Mednarodni standardi za ocenjevanje vrednosti MSOV 2017 in 2020
- Slovenski poslovno-finančni standard 2 – za ocenjevanje nepremičnin
- Standard za izračun površin in prostornin SIST ISO 9836
- Zakon o nepremičninskem poslovanju (U.l. RS, št. 72/06, 49/11 in 47/19)
- Stvarno pravni zakonik (U.l. RS 87/02, 91/13 in 23/20).

10.0 VIRI INFORMACIJ IN PODATKI

Pri oceni vrednosti sem uporabila naslednje vire :

- Zbornik seminarja za sodne cenilce »Tržno vrednotenje 2003«, Ljubljana, oktober 2003
- Zbornik pripravljalnega seminarja (splošni del) za sodne cenilce in izvedence gradbene stroke, Ljubljana, junij 2004
- Strokovna izobraževanja za sodne cenilce v letih 2012 - 2021
- Potrdilo o namenski rabi zemljišča št. 3504-0314/2021-2, ki ga je dne 18. 6. 2021 izdala Občina Rogaška Slatina
- Redni izpisi iz Zemljiške knjige z dne 15. 9. 2021
- Podatki UE Šmarje pri Jelšah glede prijavljenih oseb na predmetnem naslovu št. 020-2/2021-337
- Podatki AJPEŠa glede prijavljenih pravnih oseb na predmetnem naslovu št. 316-667/2021-2, z dne 23. 9. 2021
- Podatki UE Šmarje pri Jelšah glede legalnosti gradnje št. 020-31/2021,273, z dne 16.9.2021
- Ogled nepremičnine na licu mesta
- Podatki lastnika nepremičnine
- Podatki o prodaji primerljivih nepremičnin, ki sem jih pridobila na spletnem portalu SICGRAS Cenilec
- Podatki iz registra nepremičnin (REN) na portalu GURS
- Lastna baza podatkov ocenjevalke vrednosti

11.0 NAČINI OCENJEVANJA VREDNOSTI

11.1 Splošno

Pri ocenjevanju vrednosti se uporabljajo trije glavni načini in sicer :

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

11.2 Način tržnih primerjav

Način tržnih primerjav nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katera so na voljo informacije o cenah. Temelji na primerjavi opravljenih transakcij za podobne objekte na primerljivih lokacijah v primernem časovnem obdobju, pri čemer se opravi korekcija odstopanj glede kvalitete, velikosti in lokacije.

Ker sem imela na razpolago dovolj podatkov o primerljivih prodajah sem pri vrednotenju uporabila način tržnih primerjav.

11.3 Na donosu zasnovan način

Na donosu zasnovan način nakazuje vrednost s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v sedanjo vrednost kapitala. Temelji na predpostavki, da je vrednost posesti, ki je predmet ocenjevanja vrednosti enaka vrednosti bodočih donosov plus dobiček pri prodaji, diskontirano na sedanji čas.

Za vrednotenje predmetne nepremičnine nisem uporabila tega načina, ker nisem imela na razpolago dovolj podatkov.

12.4 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. Temelji na ugotavljanju nadomestitvenih ali reprodukcijskih stroškov izgradnje novega, enako uporabnega objekta kot je predmet ocenjevanja. Pri tem se upošteva zmanjšanje vrednosti zaradi fizičnega, funkcionalnega in ekonomskega zastaranja. Tako dobljeni vrednosti objektov se doda cena zemljišča.

Za vrednotenje dodane vrednosti k zemljiščem sem uporabila nabavnovrednostni način vrednotenja.

12.0 POSTOPEK DELA

12.1 Potek dela pri ocenjevanju vrednosti nepremičnine

Pri izvedbi ocenjevanja vrednosti nepremičnine sem pregledala dokumente in informacije v zvezi z obravnavano nepremičnino, tako javne informacije kot tudi informacije lastnika ocenjevane nepremičnine.

Oceno vrednosti sem določila po načinu tržnih primerjav. Podatke o primerljivih prodajah sem pridobila na spletnem portalu CGS Cenilec. Podatke o ocenjevani nepremičnini sem dobila z ogledom ocenjevane nepremičnine in z vpogledom v REN, na spletnem portau e-prostor. Površine objekta sem dobila z meritvami na licu mesta.

12.2 Povzetek analiz pri ocenitvi vrednosti

Zbrala, preverila, analizirala in uskladila sem :

- ustrezno ugotovljene primerljive podatke o transakcijah, ki so primerni za ocenjevanje vrednosti predmetne nepremičnine
- pregled stanja na trgu nepremičnin v Sloveniji, ter v regiji in občini, kjer se nahaja predmetna nepremičnina.

13.0 PREDSTAVITEV PODATKOV

13.1 Zgodovina nepremičnine

Prejšnji lastnik je leta 1988 pridobil gradbeno dovoljenje za gradnjo stanovanjske hiše in delavnice. Pričel je z zemeljskimi deli in nato gradnjo ustavil. Leta 2004 je nepremičnino kupil sedanji lastnik in leta 2005 pridobil Odločbo o spremembi gradbenega dovoljenja s spremembo investitorja in spremembo namembnosti delavnice v trgovino s tehničnim blagom in skladišče. Istega leta je sedanji lastnik pridobil uporabno dovoljenje za trgovino s tehničnim blagom in skladišče. Leta 2009 je imetnik stavbne pravice zgradil še prizidek k osnovnemu objektu s poslovnimi prostori in stanovanjem v I. etaži, ki pa je že 4 leta prazno. Od marca 2020 dalje trgovina ne deluje in objekt je nevzdrževan.

13.3 Prijavljene osebe in podjetja na naslovu

Iz posredovanih podatkov UE Šmarje pri Jelšah, z dne 21. 9. 2021 je razvidno, da na naslovu Tržišče 36a, Rogaška Slatina ni prijavljenih fizičnih oseb.

Iz posredovanih podatkov AJPEŠa, z dne 23. 9. 2021 je razvidno, da imata na naslovu Tržišče 36a, Rogaška Slatina, prijavljen naslov dve pravni osebi.

13.4 Podatki o regiji in mestu

Stavba se nahaja v naselju Tržišče, ob lokalni cesti Rogaška Slatina – Rogatec. Od strogega centra občinskega središča in zdraviliškega naselja Rogaška Slatina, je objekt oddaljen 3,5 km.

Geografski opis občine :

Območje Občine Rogaška Slatina po geografski legi razvrščamo v vzhodni del Zgornjega Sotelskega. Območje obsega podolje, ki se nadaljuje v Zgornjo Sotelsko dolino, na severu pa vzhodni del Boškega prigorja ter njegovo nadaljevanje Rogaško prigorje. Južno od podolja, tja do tesne doline Vonarja, v kateri zavije Sotla na jug, proti svojemu srednjemu toku, pa spada v območje občine še Rodensko gričevje, ki nosi ime po vasi Rodne v neposrednem jugozahodnem zaledju mesta Rogaška Slatina.

Pokrajino tako sestavljajo podolja, vinorodno gričevnato boško prigorje in dolinski svet mejne reke Sotle. Podolje je zatrpno s terciarnimi usedlinami, na severu zaprto z Bočem, na jugozahodu pa z Rudnico, ki spadata med apniško-dolomitski vzpetini. Podnebje je subpanonsko, na prehodu iz predaplskega v panonsko. Celotni pokrajini je skupna precejšnja pokrajinska zaprtost proti Zasavju, Celjski kotlini oziroma Spodnji Savinjski dolini.

13.5 Podatki o soseski

Obravnavana nepremičnina leži v naselju Tržišče. Soseska je poseljena pretežno z individualnimi stanovanjskimi objekti in manjšimi kmetijskimi gospodarstvi ter storitvenimi dejavnostmi.

13.6 Topografske poteze

Objekt leži na dokaj ravninskem terenu.

13.7 Urbanistični predpisi in omejitve

Iz potrdila o namenski rabi prostora št. 3504-0314/2021-2, ki ga je izdala Občina Rogaška Slatina dne 18. 6. 2021 je razvidno, da je zemljišče na parceli št. 672/5 k.o. Tržišče v deležu 89% delno stavbno zemljišče SK – površine podeželskega naselja, in v deležu 11 % K1 – najboljša kmetijska zemljišča. Iz GIS Občine Rogaška Slatina sem povzela, da je zemljišče na ostalih ocenjevanih parcelah št. 670/3, 672/4, 672/6 in 987 vse k.o. Tržišče, v celoti stavbno zemljišče SK – površine podeželskega naselja. Na parceli 672/5 je območje 3 m varovalnega pasu elektronske komunikacije in 100 m varovalnega pasu plina – 50 BAR.

13.8 Druge pravne omejitve in pravice

Iz Rednega izpisa iz zemljiške knjige z dne 15. 9. 2021 je razvidno, da so na parcelah z ID 1179 672/6 in ID 1179 672/5 vknjižene sledeče pravice v korist vsakokratnega lastnika nepremičnine :

- vknjižena stvarna služnost – nujna pot na nepremičninah ID 1179 670/7, ID 1179 670/5, ID 1179 670/6, ID 1179 670/4 in ID 1179 986.

Iz Rednega izpisa iz zemljiške knjige z dne 15. 9. 2021 je razvidno, da so na parcelah z ID 1179 672/6 in ID 1179 672/5 vknjižene sledeče omejitve :

- stavbna pravica z dne 27. 8. 2008 v korist vsakokratnega lastnika k.o. Tržišče stavbna pravica 672/1, za dobo 20 let;

- stavbna pravica z dne 6. 11. 2013 v korist vsakokratnega lastnika k.o. Tržišče stavbna pravica 9001, za dobo 10 let;

- hipoteka z dne 6. 2. 2015 v višini 200.000,00 EUR v korist Hranilnice Lon d.d., Žanova ulica 3, Kranj, z zaznambo neposredne izvršljivosti;

- maksimalna hipoteka z dne 28. 9. 2015 v višini 80.000,00 EUR v korist Hranilnice Lon d.d., Žanova ulica 3, Kranj;

- maksimalna hipoteka z dne 22. 3. 2016 v višini 400.000,00 EUR v korist Hranilnice Lon d.d., Žanova ulica 3, Kranj, z zaznambo neposredne izvršljivosti;

- hipoteka z dne 18. 7. 2017 v višini 250.000,00 EUR v korist Hranilnice Lon d.d., Žanova ulica 3, Kranj, z zaznambo neposredne izvršljivosti;
- hipoteka z dne 1. 2. 2019 v višini 59.935,88 EUR v korist AS sistem d.o.o., Obrtniška ulica 14, Šmarje pri Jelšah, z zaznambo neposredne izvršljivosti;
- hipoteka z dne 19. 1. 2021 v višini 7.298,26 EUR v korist Marchiol d.o.o., Industrijska cesta 5a, Nova Gorica, z zaznambo izvršbe;
- hipoteka z dne 19. 4. 2021 v višini 41.508,56 EUR v korist Hranilnice Lon d.d., Žanova ulica 3, Kranj, z zaznambo izvršbe;

Iz Rednega izpisa iz zemljiške knjige z dne 15. 9. 2021 je razvidno, da je na parceli z ID 1179 987 v korist vsakokratnega lastnika nepremičnine vknjižena stvarna služnost – nujna pot na nepremičnini ID 1179 648.

Iz Rednega izpisa iz zemljiške knjige z dne 15. 9. 2021 je razvidno, da so na parcelah z ID 1179 987 in ID 1179 vknjižene sledeče omejitve :

- stavbna pravica z dne 6. 11. 2013 v korist vsakokratnega lastnika k.o. Tržišče stavbna pravica 9001, za dobo 10 let;
- maksimalna hipoteka z dne 28. 9. 2015 v višini 80.000,00 EUR v korist Hranilnice Lon d.d., Žanova ulica 3, Kranj;
- maksimalna hipoteka z dne 22. 3. 2016 v višini 400.000,00 EUR v korist Hranilnice Lon d.d., Žanova ulica 3, Kranj, z zaznambo neposredne izvršljivosti;
- hipoteka z dne 18. 7. 2017 v višini 250.000,00 EUR v korist Hranilnice Lon d.d., Žanova ulica 3, Kranj, z zaznambo neposredne izvršljivosti;
- hipoteka z dne 1. 2. 2019 v višini 59.935,88 EUR v korist AS sistem d.o.o., Obrtniška ulica 14, Šmarje pri Jelšah, z zaznambo neposredne izvršljivosti;
- hipoteka z dne 19. 1. 2021 v višini 7.298,26 EUR v korist Marchiol d.o.o., Industrijska cesta 5a, Nova Gorica, z zaznambo izvršbe;
- hipoteka z dne 19. 4. 2021 v višini 41.508,56 EUR v korist Hranilnice Lon d.d., Žanova ulica 3, Kranj, z zaznambo izvršbe;

Iz Rednega izpisa iz zemljiške knjige z dne 15. 9. 2021 je razvidno, da so na parcelah z ID 1179 672/4 vknjižene sledeče omejitve :

- hipoteka z dne 18. 7. 2017 v višini 250.000,00 EUR v korist Hranilnice Lon d.d., Žanova ulica 3, Kranj, z zaznambo neposredne izvršljivosti;
- hipoteka z dne 13. 8. 2019 v višini 60.000,00 EUR v korist Hranilnice Lon d.d., Žanova ulica 3, Kranj, z zaznambo neposredne izvršljivosti;
- hipoteka z dne 13. 8. 2019 v višini 40.000,00 EUR v korist Hranilnice Lon d.d., Žanova ulica 3, Kranj;
- hipoteka z dne 19. 1. 2021 v višini 7.298,26 EUR v korist Marchiol d.o.o., Industrijska cesta 5a, Nova Gorica, z zaznambo izvršbe;
- hipoteka z dne 19. 4. 2021 v višini 41.508,56 EUR v korist Hranilnice Lon d.d., Žanova ulica 3, Kranj, z zaznambo izvršbe;

13.9 Razpoložljivost in opis komunalnih priključkov

Zemljišče z objektom ima sledečo komunalno opremo : voda, elektrika, asfaltirana lokalna cesta.

13.10 Predstavitev podatkov o nepremičninah na parceli ID 1179 672/6

Parcela v velikosti 490 m² predstavlja stavbišče poslovno-stanovanjskega objekta z ID 1179 196.

13.10.1 Izračun neto tlorisne površine objekta ID 1179 196

Površine objekta sem izmerila na licu mesta.

POVRŠINE OBJEKTA (po SIST ISO 9836)

Stanovanjsko-poslovni objekt Tržišče 36a, Rogaška Slatina

PROSTOR	širina	dolžina	površina m ²	trgovinske površine	skladišča in druge pomožne površine	stanovanjske površine
PRITLIČJE						
trgovina	22,00	9,60	211,20	211,20		
trgovina	4,70	20,00	94,00	94,00		
skladišče in delavnica	8,40	15,00	126,00		126,00	
stopnišče	1,60	8,00	12,80		12,80	
kurilnica	8,90	2,60	23,14		23,14	
I. NADSTROPJE						
trgovina	9,80	19,90	195,02	195,02		
skladišče	6,50	9,15	59,48		59,48	
bivlna kuhinja	8,40	2,30	19,32			19,32
	-2,60	3,40	-8,84			-8,84
kopalnica	2,40	3,20	7,68			7,68
spalnica	3,60	4,20	15,12			15,12
soba	4,30	3,50	15,05			15,05
SKUPAJ			769,97	500,22	221,42	48,33

Neto tlorisna površina :	770,00 m ²
Površina trgovinskih prostorov :	500,00 m ²
Površina skladišč in drugih pomožnih prostorov	222,00 m ²
Površina stanovanjskih prostorov :	48,00 m ²

13.10.2 Opis objekta ID 1179 196

Objekt stoji na parceli št. 672/6 k.o. Tržišče. Del objekta je sedanji lastnik postavil leta 2005. Za gradnjo severnega prizidka k osnovnemu objektu si je podjetje Toplišek d.o.o. pridobilo stavbno pravico in prizidek zgradilo leta 2009. Objekt je zidan z opečnimi zidaki v dveh etažah. Streha je pločevinasta, okna in vrata so v PVC izvedbi. Okenske police so iz umetnega kamna. Stene so ometane on prepleskane z disperzijskimi barvami. Tla so povečini obložena s keramiko, v stanovanju sta dva prostora s talno oblogo laminat. Stopnišče med etažama je betonsko, obloženo s keramiko. Ogrevanje prostorov je bilo s toplotno črpalko, vendar so peč vrnili dobavitelju, tako da trenutno ni ogrevanja. V prizidku je napeljava za talno gretje, ki pa sedaj ne deluje. Ostali prostori so se začasno gregli s konvektorji. Fasadni zidovi so ometani in prepleskani. Stanovanje v prizidku je že štiri leta prazno, z dejavnostjo trgovine s tehničnim blagom pa so končali marca 2020. Električna in voda sta odklopljeni.

13.10.3 Starost in stanje objekta

Prvotni objekt je bil zgrajen leta 2005 in prizidan leta 2009. Ocenjujem, da je dejanska starost poslovnih prostorov enaka kronološki starosti, torej 16 let. Dejanska starost stanovanja, ki je v prizidku, pa je enaka 12 let.

13.10.4 Vzdrževanje objekta

Objekt je bil dobro vzdrževan, dokler je bil v funkciji. V zadnjem letu pa ni bil vzdrževan ne objekt in ne okolica.

13.10.5 Funkcionalna uporabnost objekta

Objekt je uporaben za trgovinsko dejavnost ali s spremembo gradbenega dovoljenja tudi za gostinsko ali mirno storitveno dejavnost. V nadstropju prizidka je smiselno uporabljati prostore za stanovanje ali za pisarniške prostore.

13.10.6 Legalnost gradnje

Po podatkih Upravne enote Šmarje pri Jelšah je bilo 26. 12. 1988 izdano gradbeno dovoljenje št. 351-761/88-4, za stanovanjsko hišo in delavnico. Dne 29. 8. 2005 je bilo s strani UE Šmarje pri Jelšah izdana Odločba št. 351-330/2005-7, s katero se spremeni lastništvo Gradbenega dovoljenja in spremeni se namembnost delavnice v trgovino s tehničnim blagom. Istega leta je bilo izdano tudi uporabno dovoljenje št. 351-386/2005-9 za trgovino s tehničnim blagom in skladišče.

13.11 Predstavitev podatkov o nepremičninah na parceli ID 1179 672/5

Parcela predstavlja funkcionalno zemljišče k poslovno-stanovanjskemu objektu z ID 1179 196 v velikosti 2.214 m², od tega je predmet te cenitve 1.970 m² stavbnega zemljišča, preostalih 244 m² je po namenski rabi kmetijskega zemljišča in ni predmet te cenitve. Na zemljišču je cca 1.600 m² asfaltiranih površin, ter cca 120 m² različnih nadstreškov, ki se sicer držijo trgovskega objekta.

13.12 Predstavitev podatkov o nepremičninah na parceli ID 1179 672/4

Parcela predstavlja ozek pas med parcelo št. 672/5 k.o. Tržišče in lokalno cesto v velikosti 20 m².

13.13 Predstavitev podatkov o nepremičninah na parceli ID 1179 670/3

Parcela predstavlja makadamsko stavbno zemljišče v velikosti 533 m². Leta 2012 si je podjetje Toplišek d.o.o. pridobilo gradbeno dovoljenje za gostinski lokal. Na parceli so leta 2015 zabetonirali temeljno ploščo v velikosti 70 m². Gradnja se je nato ustavila.

13.14 Predstavitev podatkov o nepremičninah na parceli ID 1179 967

Parcela predstavlja pravokotno parcelo ob lokalni javni poti v velikosti 135 m².

14.0 VREDNOTENJE po načinu tržnih primerjav

14.1 Opis in analiza primerljivih prodaj poslovnih prostorov

V nadaljevanju so opisane najbolj primerljive prodaje poslovnih prostorov na primerljivih območjih kot so obravnavane nepremičnine. Podatke o primerljivih prodajah sem pridobila iz baze CGS-Cenilec. Proučila sem tudi podatke iz lastne baze prodajanih nepremičnin ter iz javne baze prodaje nepremičnin na portalu GURS e-prostor.

Nepremičnina A predstavlja poslovni prostor za trgovino s 105 m² neto tlorisnih površin. Objekt je bil zgrajen leta 2003 v Rogatcu. Nepremičnina je bila prodana decembra 2020 za 59.000,00 EUR.

Nepremičnina B predstavlja poslovni prostor za trgovino s 300 m² neto tlorisnih površin. Objekt je bil zgrajen leta 1997 v Šmarju pri Jelšah. Nepremičnina je bila prodana februarja 2021 za 180.309,60 EUR.

Nepremičnina C predstavlja trgovinski objekt s 1.350,50 m² neto tlorisnih površin. Objekt je bil zgrajen leta 2007 v Rogaški Slatini. Nepremičnina je bila prodana junija 2021 za 797.000,00 EUR.

14.1.1 Prilagoditve med primerljivi prodajami

- **Datum prodaje nepremičnin :** Cene sem korigirala glede rast cen stanovanj na obravnavanem območju od prodaje primerljive nepremičnine in dnem ocenjevanja nepremičnine.
- **Lokacija :** Prilagoditve zaradi razlik v lokacijah so opravljene na osnovi opazovanj cen nepremičnin na lokacijah primerljivih nepremičnin. Vse primerljive nepremičnine ležijo v neposredni bližini ocenjevane nepremičnine.
- **Fizične značilnosti :**
 - Vpliv na vrednost ima razlika v velikosti neto tlorisne površine nepremičnine.
 - Upoštevala sem prilagoditve glede na dejansko starost nepremičnin.
 - Pri prilagoditvi finalnih obdelav sem upoštevala razliko v prodajni vrednosti nepremičnin glede na finalne obdelave.
 - Na vrednost nepremičnin vpliva tudi vzdrževanje objekta kot celote in tudi vzdrževanje posamezne enote.

PRILAGODITVE PRIMERLJIVIH PRODAJ za poslovni prostor

Elementi	Enote	Ocenjevana nepremičnina	Referenčne prodaje		
			Nepremičnina A	Nepremičnina B	Nepremičnina C
Prodajna vrednost	€/m ²		562,00	590,00	601,00
Datum prodaje		okt.21	dec.20	jun.21	feb.21
časovna prilagoditev			0%	0%	0%
Lokacija		Tržišče	Rogatec	Šmarje pri Jelšah	Rogaška Slatina
			slabša	boljša	boljša
prilagoditev za lokacijo			20%	10%	-5%
Fizične značilnosti					
neto površina	m ²	722	105	1.351	300
prilagoditev na prodajno površino			manjša	večja	manjša
			-5%	5%	-3%
Starost nepremičnine	let	16	18	14	24
			podobna	podobna	večja
prilagoditev za starost			0%	0%	3%
Finalne obdelave					
prilagoditev za finalne obdelave			boljše	boljše	boljše
			-20%	-20%	-20%
Vzdrževanje					
prilagoditev za vzdrževanje			podobno	boljše	podobno
			0%	-5%	0%
Skupna prilagoditev			-5%	-10%	-25%
Prilagoditev v EUR	€/m ²		-28,10	-59,00	-150,25
Prilagojena cena			533,90	531,00	450,75
Uteži			0,30	0,30	0,40

Izračun cene nepremičnine	€/m ²	499,77
Vrednost nepremičnine	€	360.833,94
Zaokrožena vrednost stanovanja	€	360.800,00
	€/m ²	499,72

Popravljenе vrednosti primerljivih nepremičnin se nekoliko razlikujejo med seboj. Pri vrednotenju ocenjevane nepremičnine sem upoštevala največji delež prilagojene cene nepremičnine, ki ima največ skupnih lastnosti z obravnavano nepremičnino.

14.2 Opis in analiza primerljivih prodaj stanovanjskih prostorov

V nadaljevanju so opisane najbolj primerljive prodaje stanovanj na primerljivih območjih kot so obravnavane nepremičnine. Podatke o primerljivih prodajah sem pridobila iz baze CGS-Cenilec. Proučila sem tudi podatke iz lastne baze prodajanih nepremičnin ter iz javne baze prodaje nepremičnin na portalu GURS e-prostor.

Nepremičnina A predstavlja stanovanje s 67 m² neto tlorsnih površin. Objekt s stanovanjem je bil zgrajen leta 1997 v Rogaški Slatini. Stanovanje je bilo prodano decembra 2020 za 75.500,00 EUR.

Nepremičnina B predstavlja stanovanje s 64 m² neto tlorsnih površin. Objekt s stanovanjem je bil zgrajen leta 2010 v Rogaški Slatini. Stanovanje je bilo prodano aprila 2021 za 75.000,00 EUR.

Nepremičnina C predstavlja stanovanje s 57 m² neto tlorsnih površin. Objekt s stanovanjem je bil zgrajen leta 1987 v Rogaški Slatini. Stanovanje je bilo prodano septembra 2021 za 58.000,00 EUR.

14.2.1 Prilagoditve med primerljivi prodajami

- **Datum prodaje nepremičnin :** Cene sem korigirala glede rast cen stanovanj na obravnavanem območju od prodaje primerljive nepremičnine in dnem ocenjevanja nepremičnine.
- **Lokacija :** Prilagoditve zaradi razlik v lokacijah so opravljene na osnovi opazovanj cen nepremičnin na lokacijah primerljivih nepremičnin. Vse primerljive nepremičnine ležijo v neposredni bližini ocenjewane nepremičnine.
- **Fizične značilnosti :**
 - Vpliv na vrednost ima razlika v velikosti neto tlorsne površine nepremičnine.
 - Upoštevala sem prilagoditve glede na dejansko starost nepremičnin.
 - Pri prilagoditvi finalnih obdelav sem upoštevala razliko v prodajni vrednosti nepremičnin glede na finalne obdelave.
 - Na vrednost nepremičnin vpliva tudi vzdrževanje objekta kot celote in tudi vzdrževanje posamezne enote.

PRILAGODITVE PRIMERLJIVIH PRODAJ za stanovanje

Elementi	Enote	Ocenjevana nepremičnina	Referenčne prodaje		
			Nepremičnina A	Nepremičnina B	Nepremičnina C
Prodajna vrednost	€/m ²		1.127,00	1.172,00	1.018,00
Datum prodaje		okt.21	dec.20	apr.21	sep.21
časovna prilagoditev			0%	0%	0%
Lokacija		Tržišče	Rogaška Slatina	Rogaška Slatina	Rogaška Slatina
			boljša	boljša	boljša
prilagoditev za lokacijo			-10%	-10%	-10%
Fizične značilnosti					
neto površina	m ²	48,00	67,00	64,00	57,00
prilagoditev na prodajno površino			večja	večja	enaka
			3%	3%	0%
Starost nepremičnine	let	12	24	11	34
			večja	podobna	večja
prilagoditev za starost			5%	0%	10%
Finalne obdelave					
prilagoditev za finalne obdelave			boljše	boljše	boljše
			-20%	-20%	-10%
Vzdrževanje					
prilagoditev za vzdrževanje			boljše	boljše	boljše
			-10%	-10%	-10%
Skupna prilagoditev			-32%	-37%	-20%
Prilagoditev v EUR	€/m ²		-360,64	-433,64	-203,60
Prilagojena cena			766,36	738,36	814,40
Uteži			0,30	0,30	0,40

Izračun cene nepremičnine	€/m ²	777,18
Vrednost nepremičnine	€	37.304,45
Zaokrožena vrednost stanovanja	€	37.300,00
	€/m ²	777,08

Popravljenе vrednosti primerljivih nepremičnin se nekoliko razlikujejo med seboj. Pri vrednotenju ocenjevane nepremičnine sem upoštevala največji delež prilagojene cene nepremičnine, ki ima največ skupnih lastnosti z obravnavano nepremičnino.

14.3 Opis in analiza primerljivih prodaj stavbnih zemljišč

V nadaljevanju so v tabeli opisane najbolj primerljive prodaje zemljišč s podobnimi karakteristikami in v podobni okolici, kot obravnavano zemljišče. Podatke sem pridobila s pomočjo elektronskih medijev e-prostor, nepremičnine.net in spletnega portala Cenilec.

Nepremičnina A predstavlja stavbno zemljišče na območju katastrske občine Rogaška Slatina, ki je veliko 1.076 m² in je bilo prodano julija 2021 za 35.000 EUR.

Nepremičnina B predstavlja stavbno zemljišče na območju katastrske občine Rogaška Slatina, ki je veliko 960 m² in je bilo prodano marca 2021 za 30.000 EUR.

Nepremičnina C predstavlja stavbno zemljišče na območju katastrske občine Nagonje, ki je veliko 919 m² in je bilo prodano marca 2021 za 33.000 EUR.

14.3.1 Ocena pomembnih elementov primerjave

- **Datum prodaje nepremičnin** : Cene sem korigirala glede na rast cen zemljišč v obravnavanem obdobju.
- **Komunalna opremljenost** : Pomembna je razlika med parcelami glede komunalne opremljenost posameznih lokacij.
- **Lokacija** : Prilagoditve zaradi razlik v lokacijah so opravljene na osnovi opazovanj cen zemljišč na podobnih lokacijah. Upoštevala sem ekonomsko lokacijo in povezavo.
- **Fizične značilnosti** : Pomemben vpliv na vrednost za enoto ima velikost zemljišča. Večja kot je površina, manjšo vrednost na m² dosega. Če pa je zemljišče premajhno za smotrno bo prostora, pa mu cena na enoto pade. Pomembna je tudi oblika parcele.
- **Omejitve uporabe** : Pri prilagoditvah sem upoštevala dejstvo, da so določena stavbna zemljišča omejena z namenom uporabe, zato je lahko njihova cena na enoto manjša od primerljivih.

PRILAGODITVE PRIMERLJIVIH PRODAJ - stavbno zemljišče

Elementi	Enote	Ocenjevana nepremičnina	Referenčne prodaje		
			Nepremičnina A	Nepremičnina B	Nepremičnina C
Prodajna vrednost	EUR/m²		32,53	31,25	35,91
Datum prodaje		okt.21	jul.21	mar.21	mar.21
časovna prilagoditev			0%	0%	0%
Kom. opremljenost					
prilagoditev za komunalno opremljenost			podobna	boljša	boljša
			0%	-5%	-5%
Lokacija		Tržišče	Rogaška Slatina	Rogaška Slatina	Negonje
prilagoditev za lokacijo			podobna	boljša	boljša
			0%	-5%	-5%
Fizične značilnosti					
Površina	m ²	2.658,00	1.076,00	960,00	919,00
prilagoditev za površino			manjša	manjša	manjša
			-5%	-5%	-5%
Oblika zemljišča					
prilagoditev za obliko			slabša	podobna	slabša
			10%	0%	5%
Dostop					
prilagoditev za dostop			podoben	podoben	podoben
			0%	0%	0%
Skupna prilagoditev			5%	-15%	-10%
Prilagoditev v EUR	EUR/m²		1,63	-4,69	-3,59
Prilagojena cena			34,16	26,56	32,32
Uteži			0,40	0,30	0,30
Izračun cene nepremičnine	EUR/m²	31,33			
Zaokrožena cena nepremičnine	EUR/m²	31,00			
Zaokrožena vrednost nepremičnine	EUR/m²	82.398,00			

15.0 VREDNOTENJE DODANE VREDNOSTI po nabavnovrednostnem načinu

15.1 Nadstreški okoli osnovnega objekta

Površina raznih nadstreškov okoli osnovnega objekta je 120 m² in so bili zgrajeni leta 2009. Nadstreški stojijo na parceli št. 672/5 k.o. Tržišče.

	kvadratura	cena	faktor	vrednost	vrednost z DDV
	m ²	€/m ²		€	€
Nabavna vrednost objekta	120,00	245,00	0,942	27.694,80	33.787,66
	starost	N	%	€	€
Fizično zastaranje	12	80	15,00%	4.154,22	5.068,15
Funkcionalno zastaranje			30,00%	8.308,44	10.136,30
Ocenjena vrednost objekta					18.583,21

15.2 Asfaltirane površine

Na parceli št. 672/5 k.o. Tržišče je okoli 1.600 m² asfaltiranih površin, ki služijo namenu uporabe objekta na parceli 672/6. Asfaltiranje so izvedli leta 2009.

Ocenjena vrednost asfaltnih površin je :

$$1.600 \times 29,00 = \mathbf{46.400,00 \text{ EUR}}$$

V spodnji tabeli so prikazani nadomestitveni stroški za m² asfaltnih površin.

	površina	cena / enoto	ocena nove vrednosti	zastaranje	ocena vrednosti z zastaranjem
	m ² , m ³	EUR/m ² , m ³	EUR/m ²	%	EUR
Strojni odziv humusa v debelini 20 cm	0,20	3,00	0,60		0,60
Strojni izkop zemljine z odvozom 40 cm	0,40	4,00	1,60		1,60
Izdelava tamponskega sloja 60 cm	0,60	20,00	12,00	12,00%	10,56
Planiranje tamponskega sloja		4,00	4,00		4,00
Asfaltiranje parkirišča 5cm + 3 cm	1,00	20,00	20,00	40,00%	12,00
SKUPAJ			38,20		28,76

15.2 Betonska temeljna plošča

Na parceli št. 670/3 k.o. Tržišče je 70 m² armiranobetonske temeljne plošče, namenjene za gradnjo gostinskega lokala. Temeljna plošča je bila zgrajena leta 2015.

Ocenjena vrednost temeljne plošče je :

$$70 \times 106,00 = \mathbf{7.420,00 \text{ EUR}}$$

V spodnji tabeli so prikazani nadomestitveni stroški za m² armirano-betonske temeljne plošče.

	površina	cena / enoto	ocena nove vrednosti	zastaranje	ocena vrednosti z zastaranjem
	m ² , m ³	EUR/m ² , m ³	EUR/m ²	%	EUR/m ²
Strojni odziv humusa v debelini 20 cm	0,20	3,00	0,60		0,60
Strojni izkop zemljine 40 cm	0,40	4,00	1,60		1,60
Izdelava tamponskega sloja 30 cm	0,30	20,00	6,00	6,00%	5,64
Planiranje tamponskega sloja	1,00	4,00	4,00		4,00
AB plošča 25 cm	1,00	100,00	100,00	6,00%	94,00
SKUPAJ			112,20		105,84

15.3 Utrjene makadamske površine

Na parceli št. 670/3 k.o. Tržišče je okoli 200 m² utrjenih makadamskih površin, utrjenih leta 2009.

Ocenjena vrednost makadamskih površin je :

200 x 17,00 = **3.400,00 EUR**

V spodnji tabeli so prikazani nadomestitveni stroški za m² utrjenih makadamskih površin.

	površina	cena / enoto	ocena nove vrednosti	zastaranje	ocena vrednosti z zastaranjem
	m ² , m ³	EUR/m ² , m ³	EUR/m ²	%	EUR
Strojni odziv humusa v debelini 20 cm	0,20	3,00	0,60		0,60
Strojni izkop zemljine z odvozom 40 cm	0,40	4,00	1,60		1,60
Izdelava tamponskega sloja 60 cm	0,60	20,00	12,00	12,00%	10,56
Planiranje tamponskega sloja		4,00	4,00		4,00
SKUPAJ			18,20		16,76

16.0 VPLIV BREMEN NA VREDNOST NEPREMIČNINE

16.1 Vpliv prodaje nepremičnine po delih

Ocenjujem, da s prodajo objekta po delih ne bi dosegli višje vrednosti nepremičnine.

16.2 Vpliv prijavljenih oseb na predmetnem naslovu

Trenutno na naslovu Tržišče 36a, Rogaška Slatina ni prijavljenih fizičnih oseb, po podatkih AJPEŠa pa imata na tem naslovu sedež dve pravni osebi in sicer : Tehnika Rogaška d.o.o. in Toplišček d.o.o. - v stečaju.

Ocenjujem, da prijava sedeža podjetja na naslovu ne znižuje vrednosti nepremičnine.

16.3 Vpliv izvršbe na delu nepremičnin

Ocenjujem, da bi izvršba samo na delu nepremičnine zmanjšuje vrednost deleža za 10 %.

16.4 Vpliv vknjižene služnosti

Na ocenjevanih nepremičninah nisem zasledila vknjižene služnosti.

16.5 Ocena vknjižene stavbne pravice

Na parcelah z ID 1179 672/6, ID 1179 679/5 in ID 1179 987 sta vknjiženi stavbni pravici za gradnjo prizidka k osnovnemu objektu za dobo 20 let in za gradnjo bara za dobo 10 let.

Stavbna pravica za gradnjo prizidka k obstoječi poslovni stavbi na parceli z ID 1179 672/6 zajema 238 m² poslovnih površin in 48 m² stanovanjskih površin. Ocenjena vrednost tega vložka je 162.000 EUR.

Stavbna pravica za gradnjo bara ob poslovno-trgovski stavbi na parceli z ID 1179 670/3 zajema zgrajeno temeljno ploščo v velikosti 70 m². Ocenjena vrednost tega vložka je 7.400 EUR.

17.0 KONČNA USKLADITEV IN KONČNA OCENA VREDNOSTI

Namen ocenjevanja vrednosti je bil določiti tržno vrednost ocenjevane nepremičnine ob upoštevanju dolgoročnega značaja.

Po načinu tržnih primerjav sem ocenila predvideno prodajno vrednost vsakega funkcionalnega dela objekta posebej in sicer tako, da sem podrobno analizirala razlike, pogoje in karakteristike s primerljivimi nepremičninami.

Ostale dodane vrednosti na zemljiščih sem ocenila po nabavnovrednostnem načinu ocenjevanja vrednosti.

Končna ocena tržne vrednosti ocenjevanih nepremičnin je na dan **3. 10. 2021**, ločeno po posameznih parcelnih številkah, prikazana v spodnji tabeli.

ID parcele	ID objekta	površina stavbnega zemljišča m ²	neto tlorisna površina objekta m ²	ocenjena tržna vrednost stavbnega zemljišča EUR	ocenjena dodana tržna vrednost EUR	končna ocenjena tržna vrednost EUR	zaokrožena ocenjena tržna vrednost EUR
1179 672/6	1179 196	490,00	770,00		398.100,00	398.100,00	398.100,00
del 1179 672/5		1.970,00		61.070,00	65.000,00	126.070,00	126.070,00
1179 672/4		20,00		620,00		620,00	620,00
1179 670/3		533,00		16.523,00	10.820,00	27.343,00	27.340,00
1179 987		135,00		4.185,00		4.185,00	4.190,00
Skupaj		3.148,00		82.398,00	473.920,00	556.318,00	556.320,00

Skupna ocenjena tržna vrednost nepremičnin na parcelah z ID 1179 672/6, ID 1179 672/4, ID 1179 670/3, ID 1179 987 in na delu ID 1179 672/5, je na dan 3. 10. 2021 ocenjena na **556.320,00 EUR**.



Sodna cenilka za gradbeništvo :
Zdenka KOS, univ. dipl. inž. grad.

KOS