

Prejeto:
neposredno - po pošti (navadno priporočeno) - po e-pošti
v izvodih s (z) nadpisi s(z) prilogami

VL 96977/2020

I 18/2022

dne:

11-05-2023

OCENITVENO POROČILO

O OCENI TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNIN

Poslano po pošti priporočeno na recepis dne:

..... št. R

Pisanje je taksirano s(z) EUR. Stavbno zemljišče

na delu parcele št. 875/1, k.o. 1200 Šmarje pri Jelšah

(del ID 1200 875/1)

s pripadajočimi objekti na naslovu Korpule 19, Šmarje pri Jelšah
(ID 1200 805, ID 1200 804, ID 1200 808 in ID 1200 938)



ID 1200 805



ID 1200 808



ID 1200 804





ID 1200 938

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 cenitve : 26. 4. 2023

CENITVENO POROČILO

PREDMET CENITVE	<p>Stavbno zemljišče na delu parcele št. 875/1 k.o. Šmarje pri Jelšah (del ID 1200 875/1), s pripadajočimi objekti :</p> <ul style="list-style-type: none"> - stanovanjski objekt Korpule 19, Šmarje pri Jelšah (ID 1200 805) - gospodarski objekt - hlev (ID 1200 804) - pomožni objekt – drvarnica z garažo (ID 1200 808) - strojna lopa (ID 1200 938).
LASTNIŠTVO NEPREMIČNIN	
NAMEN OCENITVE	Določanje tržne vrednosti nepremičnin za potrebe izvršbe s prodajo nepremičnin v zadevah št. VL 96977/2020 in I 18/2022
OCENJENA VREDNOSTI	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 TRŽNE VREDNOSTI	161.560,00 EUR
OPOMBE	<p>Predmet ocenjevanja je stavbno zemljišče na delu parcele št. 875/1 k.o. Šmarje pri Jelšah v velikosti 2.559 m² od skupno 7.311 m². Na ocenjevanem stavnem zemljišču stojijo štirje objekti :</p> <ul style="list-style-type: none"> a) ID 120 805 – stanovanjski objekt, ki ima 380 m² neto tlorisne površine b) ID 120 804 – kmetijsko-gospodarski objekt (hlev), ki ima 208 m² neto tlorisne površine c) ID 120 808 – pomožni objekt (drvarnica z garažo), ki ima 149 m² neto tlorisne površine d) ID 120 938 – strojna lopa, ki ima 173 m² neto tlorisne površine
EFEKTIVNI DATUM CENITVE	26. 4. 2023
DATUM POROČILA	26. 4. 2023
PODPIS OCENJEVALKE	<p>Zdenka Kos, univ.dipl.inž.grad.</p>  

KAZALO

1.0 PREDMET OCENJEVANJA VREDNOSTI.....	5
2.0 NAROČNIK OCENE VREDNOSTI.....	5
3.0 NAMEN OCENE VREDNOSTI	5
4.0 USTREZNA DEFINICIJA VREDNOSTI.....	5
5.0 DATUM OCENE VREDNOSTI	5
6.0 OCENJEVALKA NEPREMIČNIN.....	5
7.0 IZJAVA OCENJEVALKE NEPREMIČNIN	5
8.0 PREDPOSTAVKE IN OMEJITVENI POGOJI	6
9.0 PODLAGA ZA OCENJEVANJE VREDNOSTI	6
10.0 VIRI INFORMACIJ IN PODATKI	7
11.0 NAČINI OCENJEVANJA VREDNOSTI	7
11.1 Splošno.....	7
12.2 Način tržnih primerjav	7
12.3 Na donosu zasnovan način	7
12.4 Nabavnovrednostni način.....	7
12.0 POSTOPEK DELA.....	8
12.1 Potek dela pri ocenjevanju vrednosti nepremičnine.....	8
12.2 Povzetek analiz pri ocenitvi vrednosti.....	8
13.0 PREDSTAVITEV PODATKOV	8
13.1 Zgodovina nepremičnine.....	8
13.2 Lastništvo nepremičnin	8
13.3 Prijavljene osebe na naslovu Korpule 19	8
13.4 Ustrezni podatki o regiji in kraju.....	9
13.5 Podatki o soseski.....	9
13.6 Opis velikosti in oblike stavbnih zemljišč.....	9
13.7 Predstavitev podatkov o stanovanjskem objektu.....	9
13.7.1 Opis in velikost objekta ID 1200 805.....	9
13.7.2 Starost in stanje objekta	10
13.7.3 Vzdrževanje	10
13.7.4 Funkcionalna uporabnost objekta.....	10
13.8 Predstavitev podatkov o gospodarskem objektu	11
13.8.1 Opis in velikost objekta ID 1200 804.....	11
13.8.2 Starost in stanje objekta	11
13.8.3 Vzdrževanje	11
13.8.4 Funkcionalna uporabnost objekta.....	11
13.9 Predstavitev podatkov o pomožnem objektu z garažo	11
13.9.1 Opis in velikost objekta ID 1200 808.....	11
13.9.2 Starost in stanje objekta	12
13.9.3 Vzdrževanje	12
13.9.4 Funkcionalna uporabnost objekta.....	12
13.10 Predstavitev podatkov o strojni lopi.....	12
13.10.1 Opis in velikost objekta ID 1200 938.....	12
13.10.2 Starost in stanje objekta.....	13
13.10.3 Vzdrževanje	13
13.10.4 Funkcionalna uporabnost objekta.....	13
13.11 Topografske poteze	13
13.12 Razpoložljivost in opis komunalnih priključkov.....	13
13.13 Urbanistični predpisi in omejitve	13
13.14 Druge pravne omejitve.....	13
14.0 VREDNOTENJE PO NAČINU TRŽNIH PRIMERJAV	14
14.1 Ocena vrednosti stavbnega zemljišča.....	14
14.1.1 Ocena pomembnih elementov primerjave.....	14
14.1.2 Opis in analiza primerljivih prodaj.....	14
14.2 Ocena vrednosti stanovanjskega objekta.....	16
14.2.1 Ocena pomembnih elementov primerjave.....	16
14.2.2 Opis in analiza primerljivih prodaj.....	16
15.0 NABAVNOVREDNOSTNI NAČIN VREDNOTENJA	18
15.1 Ocena vrednosti objektov po NVN	18
15.1.1 Ocena vrednosti objekta ID 1200 805.....	18

15.1.2 Ocena vrednosti objekta ID 1200 804.....	18
15.1.3 Ocena vrednosti objekta ID 1200 808.....	18
15.1.4 Ocena vrednosti objekta ID 1200 938.....	18
15.2 Skupna ocenjena vrednost.....	19
15.2.1 Skupna ocenjena vrednost po NVN	19
15.2.2 Skupna ocenjena vrednost NTP	19
16.0 VPLIV BREMEN NA VREDNOST NEPREMIČNINE.....	19
16.1 Vpliv prodaje nepremičnine po delih	19
16.2 Vpliv zasedenosti stanovanjske hiše na prodajo	19
16.3 Vpliv vknjiženih bremen v zemljiški knjigi	19
17.0 KONČNA OCENA VREDNOSTI	20
18.0 PRILOGE.....	21

1.0 PREDMET OCENJEVANJA VREDNOSTI

Predmet ocenjevanja je stavbno zemljišče na delu parcele št. 875/1 k.o. Šmarje pri Jelšah v velikosti 2.559 m² od skupno 7.311 m² ter štirje objekti, ki stojijo na ocenjevanem stavnem zemljišču:

- ID 120 805 – stanovanjski objekt, ki ima 380 m² neto tlorisne površine,
- ID 120 804 – kmetijsko-gospodarski objekt (hlev), ki ima 208 m² neto tlorisne površine,
- ID 120 808 – pomožni objekt (drvarnica z garažo), ki ima 149 m² neto tlorisne površine ,
- ID 120 938 – strojna lopa, ki ima 173 m² neto tlorisne površine.

2.0 NAROČNIK OCENE VREDNOSTI

Oceno vrednosti je naročilo Okrajno sodišče v Šmarju pri Jelšah, Aškerčev trg 11, Šmarje pri Jelšah, s Sklepom št. VL 96977/2020 in I 18/2022, z dne 30. 3. 2023.

3.0 NAMEN OCENE VREDNOSTI

Namen ocene vrednosti nepremičnine je predvidena izvršba s prodajo nepremičnin, v zadevi upnikov:

- Sava, Kmetijsko gozdarska zadruga z.o.o. Lesce, Rožna dolina 50, Lesce, ki ga zastopa odvetniška pisarna Sever d.o.o., Gorenjska cesta 28, Radovljica, proti enemu dolžniku, zaradi izterjave 12.341,25 EUR in
- Delavska hranilnica d.d., Miklošičeva cesta 5, Ljubljana, proti štirim dolžnikom, zaradi izterjave 399.405,27 EUR.

4.0 USTREZNA DEFINICIJA VREDNOSTI

Tržna vrednost nepremičnin predstavlja ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznosti 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 nepremičnine je ocenjena na dan 26. 4. 2023.

6.0 OCENJEVALKA NEPREMIČNIN

Predmetne nepremičnine 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, dne 6. 10. 2005. Oktobra 2009 sem opravila izpopolnjevalni seminar sodnih izvedencev in sodnih cenilcev – vrednotenje nepremičnin za potrebe bank. V letu 2015 sem pridobila licenco cenilke stvarnega premoženja-nepremičnine št. GR 093, ki sem jo podaljšala v letu 2000 do 2025.V letih od 2012 do 2023 sem se udeležila raznih strokovnih izobraževanj cenilcev in izvedencev gradbene stroke.

7.0 IZJAVA OCENJEVALKE NEPREMIČNIN

- 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 osebne 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
- Zbornik seminarja za vrednotenje nepremičnin za potrebe bank, september 2009
- Strokovna izobraževanja cenilcev in izvedencev gradbene stroke v letih 2021 - 2022
- Podatki GURS o parcelah in objektih, ki sem jih pridobila iz javnega vpogleda v spletni portal E-prostor
- Podatki Uprave RS za zaščito in reševanje
- Redni izpisi iz zemljiške knjige z dne 11. 4. 2023
- Potrdilo o namenski rabi zemljišča št. 3506-0223/2022, z dne 11. 5. 2022, ki jo je izdala občina Šmarje pri Jelšah.
- Posredovani podatki UE Šmarje pri Jelšah št. 020-2/2023-6250-171, z dne 13. 4. 2023 o prijavljenih osebah na naslovu Korpule 19, Šmarje pri Jelšah.
- Podatki o prodaji primerljivih nepremičnin, ki sem jih pridobila na portalih E-prostor, cenilec in nepremičnine.net
- Podatki, ki sem jih pridobila z ogledom nepremičnin dne 20. 4. 2023, ob prisotnosti ene od stanovalk v ocenjevanem objektu
- 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.

12.2 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 stavbnih zemljišč in stanovanjskega objekta uporabila način tržnih primerjav.

12.3 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 vseh objektov sem uporabila nabavnovrednostni način ocenjevanja vrednosti. Nabavne vrednosti posameznih objektov sem povzela po podatkih Uprave RS za zaščito in reševanje v povezavi s priročnikom za vrednotenje gradbenih objektov.

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 obravnavanimi nepremičninami. Proučila sem omejitve, ki se nanašajo na nepremičninske pravice za obravnavano nepremičnino.

V poročilu sem ocenjevala tržno vrednost stavbnih zemljišč po načinu tržnih primerjav in objektov po nabavnovrednostnem načinu. Tržno vrednost stanovanjskega objekta s pripadajočim zemljiščem sem ocenila tako po načinu tržnih primerjav, kot po nabavnovrednostnem načinu. Podatke o primerljivih prodajah sem pridobila iz elektronske baze prodaj – Cenilec, spletnega portala e-prostor in nepremicnine.net. Nekaj podatkov pa sem uporabila iz lastne baze prodajnih vrednosti nepremičnin. Podatke o ocenjevanih nepremičninah sem dobila z ogledom le teh na licu mesta dne 20. 4. 2020. Pri ogledu je bila prisotna Ivana Jagodič Grobin - mati lastnika nepremičnin. Površine objektov sem dobila z meritvami na licu mesta. Cene za določitev nadomestitvenih vrednosti objekta sem povzela iz podatkih Uprave RS za zaščito in reševanje v povezavi s priročnikom za vrednotenje gradbenih objektov.

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
- pregledala sem stanje na trgu nepremičnin v Sloveniji, ter v regiji in občini, kjer se nahaja predmetna nepremičnina.

13.0 PREDSTAVITEV PODATKOV

13.1 Zgodovina nepremičnine

Leta 1965 je bila na ocenjevanem zemljišču podstavljena mala stanovanjska hiša z naslovom Korpule 19, Šmarje pri Jelšah ter gospodarski objekt – hlev za živino. Stanovanjski objekt so nato prenavljali od leta 1999 do 2005. Leta 1995 so zgradili drvarnico z garažo in leta 2010 strojno lopo. Leta 2012 so menjali okna na stanovanjskem objektu, leta 2013 pa so na strehah vseh objektov namestili panele za proizvodnjo električne energije. Panele so nato leta 2016 prodali. Lastniki panelov imajo dovoljenje za najem strehe za 30 let.

13.2 Lastništvo nepremičnin

Lastništvo sem preverila s pomočjo Rednega izpisa iz zemljiške knjige z dne 11. 4. 2023.

Iz izpisa za parcelo št. 875/1 k.o. 1200 Šmarje pri Jelšah, je razvidno, da je lastnik parcele z ID 1200 875/1 ena oseba.

13.3 Prijavljene osebe na naslovu Korpule 19

Iz posredovanja podatkov Upravne enote Šmarje pri Jelšah št. 020-2/2023-6250-171 je razvidno, da ima na naslovu Korpule 19, Šmarje pri Jelšah, na dan 13. 4. 2023 prijavljeno stalno prebivališče 7 oseb.

13.4 Ustrezni podatki o regiji in kraju

Ocenjevanje nepremičnine ležijo v naselju Korpule, ki je od občinskega središča občine Šmarje pri Jelšah oddaljeno 5 km.

Občina Šmarje pri Jelšah leži na površinah Zgornje-sotelskega ali tudi Šmarsko-Rogaškega gričevja. Iz Celjske kotline in z vzhodnih odrastkov Posavskega hribovja prehaja površje v nižji gričevnat svet, kjer so višje vzpetine iz apnenca, dolomita ali magmatskih kamnin le še osamelci sredi valovitih terciarnih gorovij z vmesnimi dolinami in osrednjim podoljem. Vse več je površin, ki so v prisojnih pobočjih posejane z lepimi vinogradi, mnogimi znamenji in kapelicami. Občina je na zahodu, kjer meji na občino Šentjur pri Celju obdana z Voglajnskimi gričevji. Na severu je obdana z mogočnim hrbtom severnega niza posavskega hribovja, ki sega preko Plešivca, Konjiške gore in Boča ter njegovega podaljška Donačke gore (882m). Na severu meji na občini Slovenske Konjice in Slovenska Bistrica. Občina se na zahodu nadaljuje v Rogaško podolje, kjer meji z občino Rogaška Slatina. Na jugu dviguje Rudnica (686m). Tukaj meji na občino Podčetrtek. Med Šmarskim podoljem in dolino Zibiškega potoka je na jugu Rokovo gričevje.

13.5 Podatki o soseski

Obravnavane nepremičnine ležijo na področju, kjer so posamezni stanovanjski objekti in gospodarska poslopja v razpršeni gradnji.

13.6 Opis velikosti in oblike stavbnih zemljišč

Podatke o velikostih zemljišč sem povzela iz Potrdila o namenski rabi zemljišča št. 3506-0223/2022, ki ga je dne 11. 5. 2022 izdala Občina Šmarje pri Jelšah. Podatke o velikosti objektov sem dobila z meritvami na licu mesta.

Stavbno zemljišče na parceli št. 875/1 k.o. Šmarje pri Jelšah (ID 1200 875/1) je velikosti 2.559 m² (od skupne velikosti 7.311 m², v obliki popačenega pravokotnika).

Na stavbnem zemljišču te parcele stojijo sledeči objekti :

- stanovanjski objekt (ID 1200 805), ki ima 380 m² neto tlorisne površine,
- kmetijsko-gospodarski objekt – hlev (ID 1200 804), ki ima 208 m² neto tlorisne površine,
- pomožni objekt – drvarnica z garažo (ID 1200 808), ki ima 149 m² neto tlorisne površine,
- strojna lopa (ID 1200 938), ki ima 173 m² neto tlorisne površine.

13.7 Predstavitev podatkov o stanovanjskem objektu

13.7.1 Opis in velikost objekta ID 1200 805

Stanovanjska hiša z naslovom Korpule 19, Šmarje pri Jelšah je vpisan v GURS-ovo evidenco nepremičnin pod ID številko stavbe 1200 805. Stavba je bila prvotno nmala stanovanjska hiška, postavljena leta 1965. Od 1999 do leta 2005 so jo dogradili in v celoti prenovili v enostanovanjski objekt. Mansardni prostori so še vedno nedokončani in v grobem stanju, samo zidovi brez ometov. Tudi kletni prostori so še nedokončani, v 3. podaljšani gradbeni fazi.

Objekt je osnovne tlorisne oblike pravokotnika ima tri etaže: klet, pritličje in nedokončano mansardo. Objekt ima 380 m² neto tlorisnih površin. Od tega je 230 m² zaprtih dokončanih stanovanjskih površin, 43 m² površine treh balkonov in ene terase in 107 m² nedokončanih prostorov v mansardi.

Vhod v pritličje je iz terena, dostop do kletnih prostorov je iz terena na JV strani objekta, v mansardne prostore vodijo betonske stopnice iz pritličja, ki še niso dokončno obdelane. Kletni prostori so zidani z betonskimi zidaki, ostale etaže pa z opečnimi zidaki. Stene so v pritličju ometane in prepleskane. Tlaki v kuhinji, hodniku in vetrolovu so v keramični izvedbi, v sobah je laminat. V sanitarnih prostorih je keramika položena po tleh in stenah. Večina prostorov v pritličji ima na strop pritrjen sekundarni strop različnih oblik in vzorcev.

Streha je dvokapnica s frčado in dvema čopoma, krita z bramac kritino. Na strehi so paneli za proizvodnjo električne energije, ki pa niso predmet cenitve, ker niso last lastnikov objektov. Okna v pritličju so v PVC izvedbi z izolacijskim steklom, vzidana leta 2012. V mansardi so okna še lesena in slabo vzdrževana ali jih sploh ni.

Objekt ima izolirano fasado iz leta 2001, balkonske ograje so lesene, a slabo vzdrževane. Ogrevanje objekta je preko peči na centralno ogrevanje na drva. Centralna peč za ogrevanje je bila zamenjana leta 2000.

POVRŠINE OBJEKTA (po SIST ISO 9836)

Stanovanjska hiša Korpule 19, Šmarje pri Jelšah

PROSTOR	širina	dolžina	površina m ²	uporabna površina	komuni. površina	zunanja površina	neizdelano podstrešje
KLET							
shramba	3,65	10,45	38,14	38,14			
shramba	5,50	3,50	19,25	19,25			
shramba	3,00	3,60	10,80	10,80			
kurilnica	5,80	7,45	43,21	43,21			
PRITLIČJE							
kuhinja	4,45	4,45	19,80	19,80			
soba	4,45	2,70	12,02	12,02			
vetrolov	3,85	1,95	7,51		7,51		
hodnik	7,35	1,35	9,92		9,92		
	1,15	3,65	4,20		4,20		
stopnišče	2,65	1,65	4,37		4,37		
soba	4,25	3,00	12,75	12,75			
soba	4,25	5,45	23,16	23,16			
soba	4,45	3,70	16,47	16,47			
kopalnica	2,50	2,55	6,38	6,38			
WC	0,95	2,55	2,42	2,42			
balkon	16,00	1,00	16,00			16,00	
balkon	9,00	1,00	9,00			9,00	
balkon	9,00	1,00	9,00			9,00	
MANSARDA							
podstrešje	10,00	11,40	107,00				107,00
terasa	4,20	2,10	8,82			8,82	
SKUPAJ			380,22	204,40	26,00	42,82	107,00

Neto florisna površina objekta :	380 m²
Površina zaprtih dokončanih prostorov :	230 m²
Korigirana površina za izračun nad.stroškov :	207 m²

13.7.2 Starost in stanje objekta

Kronološka starost objekta je 63 let. Glede na dejstvo, da je bil objekt v letih 1999 - 2005 obnovljen, ocenjujem, da je dejanska starost stanovanjskega objekta enaka 40 let.

13.7.3 Vzdrževanje

Objekt je slabo vzdrževan in v mansardi še nedokončan. V pritličju je na nekaterih mestih vidna črna plesen.

13.7.4 Funkcionalna uporabnost objekta

Objekt je uporaben za eno ali dvo-stanovanjsko hišo.

13.8 Predstavitev podatkov o gospodarskem objektu

13.8.1 Opis in velikost objekta ID 1200 804

Kmetijsko - gospodarski objekt – hlev je vpisan v GURS-ovo evidenco nepremičnin pod ID številko stavbe 1200 804. Objekt je bil po podatkih uporabnice objekta zgrajen leta 1965 in ima 208 m² neto tlorisnih površin v kletni in pritlični etaži objekta. Hlevskih, zaprtih površin je 76 m² v kletnih prostorih, površin za seno in hlevski izpust za teleta je 118 m², odprte terase pa 14 m². Objekt je zidan z betonskimi zidaki. Mednadstropna plošča je iz nosilcev in polnil. Stene v notranjosti so ometane. Streha je dvokapnica, prekrita s pločevinasto kritino leta 2012. Na strehi so paneli za proizvodnjo električne energije, ki pa niso predmet cenitve, ker niso last lastnikov objektov. Objekt je brez fasade. V objektu že eno leto ni živali in ne služi več svojemu namenu.

POVRŠINE OBJEKTA (po SIST ISO 9836)

Kmetijsko-gospodarski objekt - hlev

PROSTOR	širina	dolžina	površina m ²	uporabna površina	zunanja površina
KLET					
oddaja mleka	2,55	4,10	10,46	10,46	
kurnik	5,50	1,75	9,63	9,63	
svinjak	5,50	5,35	29,43	29,43	
hlev za govedo	5,50	4,90	26,95	26,95	
PRITLIČJE					
privez za teleta	12,60	3,80	47,88	47,88	
spravilo sena	12,60	5,50	69,30	69,30	
terasa	2,60	5,50	14,30		14,30
SKUPAJ			207,94	193,64	14,30

Neto tlorisna površina objekta :	208 m ²
Zaprtih neto tlorisnih površin :	194 m ²
Korigirana površina za izračun nad.stroškov :	201 m ²

13.8.2 Starost in stanje objekta

Kronološka starost objekta je 57 let. Ocenjujem, da je tudi dejanska starost gospodarskega objekta 57 let.

13.8.3 Vzdrževanje

Objekt je solidno vzdrževan.

13.8.4 Funkcionalna uporabnost objekta

Objekt je uporaben za kmetijsko-gospodarski objekt – hlev, vendar že eno leto ne služi več svojemu namenu.

13.9 Predstavitev podatkov o pomožnem objektu z garažo

13.9.1 Opis in velikost objekta ID 1200 808

Pomožni objekt se uporablja za drvarnico in garažo ter je vpisan v GURS-ovo evidenco nepremičnin pod ID številko stavbe 1200 808. Objekt je bil po podatkih uporabnice zgrajen leta 1995 in ima 149 m² neto tlorisnih površin v pritličju in nadstropju objekta. Uporabnih pokritih površin je 140 m²,

nadstrešek na Z strani objekta je velik 9 m². Objekt je zidan z betonskimi zidaki in ima betonsko ploščo za mednadstropno konstrukcijo. Stavbnega pohištva in fasade ni. Streha je dvokapnica, prekrita s pločevinasto kritino leta 2012. Na strehi so paneli za proizvodnjo električne energije, ki pa niso predmet cenitve, ker niso last lastnikov objektov. Objekt je zgrajen do 3. gradbene faze.

POVRŠINE OBJEKTA (po SIST ISO 9836)

Pomožni objekt - strojna lopa z garažo

PROSTOR	širina	dolžina	površina m ²	uporabna površina	odprta površina
PRITLIČJE					
garaža	6,00	3,30	19,80	19,80	
drvarnica	6,00	8,10	48,60	48,60	
nadstrešek	6,00	1,50	9,00		9,00
NADSTROPJE					
shramba	11,70	6,10	71,37	71,37	
SKUPAJ			148,77	139,77	9,00

Neto tlorisna površina objekta :	149 m²
Uporabne površine objekta :	140 m ²
Korigirana površina za izračun nad.stroškov :	107 m ²

13.9.2 Starost in stanje objekta

Kronološka starost objekta je 28 let. Ocenjujem, da je tudi dejanska starost nedokončanega pomožnega objekta 28 let.

13.9.3 Vzdrževanje

Objekt je solidno vzdrževan.

13.9.4 Funkcionalna uporabnost objekta

Objekt je uporaben za strojno lopo ali garaže.

13.10 Predstavitev podatkov o strojni lopi

13.10.1 Opis in velikost objekta ID 1200 938

Pomožni objekt je strojna lopa in je vpisana v GURS-ovo evidenco nepremičnin pod ID številko stavbe 1200 938. Objekt je bil po podatkih uporabnice zgrajen leta 2010 in ima 173 m² neto tlorisnih površin v kletni in pritlični etaži objekta. Uporabnih pokritih površin je 173 m², od tega je 64 m² zaprtih površin v kletni etaži in 108 m² odprtih površin v pritličju objekta. Objekt je zidan z betonskimi zidaki in ima betonsko ploščo za mednadstropno konstrukcijo. Stavbnega pohištva in fasade ni. Streha je dvokapnica, prekrita s pločevinasto kritino leta 2012. Na strehi so paneli za proizvodnjo električne energije, ki pa niso predmet cenitve, ker niso last lastnikov objektov.

POVRŠINE OBJEKTA (po SIST ISO 9836)

Pomožni objekt - strojna lopa

PROSTOR	širina	dolžina	površina m ²	uporabna površina	odprta površina
KLET					
shramba za žito	12,60	5,10	64,26	64,26	
PRITLIČJE					
strojna lopa	12,60	8,60	108,36		108,36
SKUPAJ			172,62	64,26	108,36

Neto tlorisna površina objekta :	173 m ²
Zaprte površine objekta :	64 m ²
Korigirana površina za izračun nad.stroškov :	113 m ²

13.10.2 Starost in stanje objekta

Kronološka starost objekta je 13 let. Ocenjujem, da je tudi dejanska starost nedokončane strojne lope 13 let.

13.10.3 Vzdrževanje

Objekt je solidno vzdrževan.

13.10.4 Funkcionalna uporabnost objekta

Objekt je uporaben za strojno lopo ali garažo.

13.11 Topografske poteze

Stavbno zemljišče na parceli z ID 1200 875/1 leži na slemenu strmega pobočja.

Nimam geoloških podatkov o zemljini na tem področju.

13.12 Razpoložljivost in opis komunalnih priključkov

Vsa ocenjevana zemljišča, ležijo na območjih z možnostjo priključitve na sledečo komunalno opremo: voda, elektrika in dostop do javne asfaltirane ceste št. 906851.

13.13 Urbanistični predpisi in omejitve

Iz Potrdila o namenski rabi zemljišča št. 3506-0223/2022, ki jo je 11. 5. 2022 izdala Občina Šmarje pri Jelšah je razvidno, da je 35% stavbnega zemljišča na parceli z ID 1200 875/1 z oznako Ak. Ostali del parcele je kmetijsko zemljišča. Iz Potrdila je razvidno, da se je območje erozijsko in plazljivo in so zato zahtevani zaščitni ukrepi.

Ter da ima na predmetni zemljiški parceli Občina predkupno pravico.

13.14 Druge pravne omejitve

Iz rednega izpisa iz zemljiške knjige z dne 11. 4. 2023 je razvidno, da so na parceli z ID znakom 1200 875/1, vknjižene sledeče pravne omejitve :

- hipoteka v višini 186.000,00 EUR, z dne 22. 5. 2012, v korist imetnice pravice Delavska hranilnica d.d. Ljubljana,
- vknjižena neprava stvarna služnost užitka za postavitve in obratovanje sončna elektrarne, z dne 9. 9. 2014, v korist imetnice pravice DH-solar d.o.o.
- hipoteka v višini 20.000,00 EUR, z dne 9. 9. 2014, v korist imetnice pravice Delavska hranilnica d.d. Ljubljana, z zaznambo neposredne izvršljivosti

- hipoteka v višini 15.000,00 EUR, z dne 4. 9. 2015, v korist imetnice pravice Delavska hranilnica d.d. Ljubljana
- hipoteka v višini 376.000,00 EUR, z dne 7. 12. 2016, v korist imetnice pravice Delavska hranilnica d.d. Ljubljana, z zaznambo neposredne izvršljivosti
- vknjižena pravica stvarnega bremena preužitka, z dne 7. 12. 2016, v korist imetnice pravice Pavline Grobin, Korpule 19, Šmarje pri Jelšah
- hipoteka v višini 10.512,00 EUR, z dne 26. 4. 2021, v korist imetnice pravice Kmetijska zadruga Rebernice z.o.o., Veliko Ubelsko 31, Hruševje, z zaznambo izvršbe
- hipoteka v višini 12.341,25 EUR, z dne 14. 1. 2022, v korist imetnice pravice Sava, kmetijsko gozdarska zadruga z.o.o. Lesce, z zaznambo izvršbe.

14.0 VREDNOTENJE PO NAČINU TRŽNIH PRIMERJAV

14.1 Ocena vrednosti stavbnega zemljišča

Stavbna zemljišča sem ocenila različno glede na lego po posameznih sklopih.

14.1.1 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 opremljenosti 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 smotno uporabo prostora, pa mu cena na enoto pade. Pomembna je tudi oblika parcele.
- **Dostop do zemljišč :** Pri prilagoditvah sem upoštevala razlike pri dostopu do posameznih zemljišč.

14.1.2 Opis in analiza primerljivih prodaj

V nadaljevanju so v tabeli opisane 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 nezazidano stavbno zemljišče na območju katastrske občine Šmarje pri Jelšah, ki je veliko 818 m² in je bilo prodano januarja 2022 za 27.000 EUR.

Nepremičnina B predstavlja nezazidano stavbno zemljišče na območju katastrske občine Šmarje pri Jelšah, ki je veliko 5.367 m² in je bilo prodano septembra 2022 za 135.000 EUR.

Nepremičnina C predstavlja stavbno zemljišče na območju katastrske občine Šmarje pri Jelšah, ki je veliko 841 m² in je bilo prodano februarja 2023 za 30.000 EUR.

PRILAGODITVE PRIMERLJIVIH PRODAJ stavbna zemljišča

Elementi	Enote	Ocenjevana nepremičnina	Referenčne prodaje		
			Nepremičnina D	Nepremičnina B	Nepremičnina C
Prodajna vrednost	€/m ²		33,00	25,15	35,67
Datum prodaje		apr.23	jan.22	sep.22	feb.23
časovna prilagoditev			0%	0%	0%
Kom. opremljenost					
prilagoditev za komunalno opremljenost			boljša	boljša	boljša
			-5%	-5%	-5%
Lokacija		Šmarje pri Jelšah	Šmarje pri Jelšah	Šmarje pri Jelšah	Šmarje pri Jelšah
prilagoditev za lokacijo			boljša	boljša	boljša
			-20%	-20%	-20%
Fizične značilnosti					
Površina	m ²	2.559,00	818,00	5.367,00	841,00
prilagoditev za površino			manjša	večja	manjša
			-5%	5%	-5%
Oblika zemljišča					
prilagoditev za obliko			podobna	podobna	podobna
			0%	0%	0%
Dostop					
prilagoditev za dostop			podoben	slabši	podoben
			0%	10%	0%
Skupna prilagoditev			-30%	-10%	-30%
Prilagoditev v sit	€/m ²		-9,90	-2,52	-10,70
Prilagojena cena			23,10	22,64	24,97
Uteži			0,30	0,40	0,30
Izračun cene nepremičnine	€/m ²	23,47			
Zaokrožena cena nepremičnine	€/m ²	23,00			
Vrednost zemljišč	€	58.857,00			



853/1

DŠM 01
DŠM 01/1
K1
-

875/1

808

149/2

19

DŠM 01
DŠM 01/1
Ak

938

VBO 12
VBO 12/2
K2
-

DŠM 01
DŠM 01/1
K2

804

879/2

819

817



OBČINA ŠMARJE PRI JELŠAH

Oddelek za okolje in prostor

Aškerčev trg 15, 3240 Šmarje pri Jelšah

VS0127519560

Prejeto:

13-05-2022

T: 03 81 71 604

E: peter.planinsek@smarje.si

www.smarje.si

DATUM: 11. 5. 2022

ŠTEVILKA ZADEVE: 3506-0223/2022

Veza: vaš dopis št.: I 18/2022

POTRDILO O NAMENSKI RABI ZEMLJIŠČA

(260. člen Zakona o urejanju prostora; Uradni list RS, št. 61/2017)

1. PODATKI O ZEMLJIŠKI PARCELI / PARCELAH OZIROMA OBJEKTIH, KI SO PREDMET PRAVNEGA PROMETA

Zap. št.	Številka KO	Ime KO	Številka parcele	Površina parcele	Vrste zgrajenih objektov na zemljišču
1	1200	ŠMARJE PRI JELŠAH	793/1	2881	/
2	1200	ŠMARJE PRI JELŠAH	875/1	7311	stavba brez naslova, št.stavbe: 804 stavba brez naslova, št.stavbe: 808 stavba brez naslova, št.stavbe: 938 Korpule 19, št.stavbe: 805 Elektronske komunikacije Vodovod
3	1200	ŠMARJE PRI JELŠAH	878	11024	/
4	1200	ŠMARJE PRI JELŠAH	880/1	4866	Elektronske komunikacije
5	1200	ŠMARJE PRI JELŠAH	880/2	774	Elektronske komunikacije

2. PROSTORSKI AKTI, KI VELJAJO NA OBMOČJU ZEMLJIŠKE PARCELE / PARCEL

- Prostorske sestavine planskih aktov občine:

Strategija prostorskega razvoja občine Šmarje pri Jelšah (Uradni list RS, št. 87/10) – strateški del OPN

- Občinski prostorski načrt (OPN):

Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Šmarje pri Jelšah – izvedbeni del (Uradni list RS, št. 55/18,64/19- popr.)

3. PODATKI O NAMENSKI RABI PROSTORA

Parc. št.:	EUP:	Osnovna namenska raba:	Podrobna namenska raba:	Oznaka:	Delež (%):
875/1	DŠM 01/1	Območja kmetijskih zemljišč	K1 - Najboljša kmetijska zemljišča	K1	64
875/1	DŠM 01/1	Območja kmetijskih zemljišč	K2 - Druga kmetijska zemljišča	K2	1
875/1	DŠM 01/1	Območja stavbnih zemljišč	Ak - Površine razpršene poselitve, namenjene kmetijstvu in bivanju	Ak	35 %
878	DŠM 01/1	Območja kmetijskih zemljišč	K1 - Najboljša kmetijska zemljišča	K1	100
793/1	DŠM 01/1	Območja kmetijskih zemljišč	K1 - Najboljša kmetijska zemljišča	K1	100
880/1	DŠM 01/1	Območja kmetijskih zemljišč	K1 - Najboljša kmetijska zemljišča	K1	100
880/2	DŠM 01/1	Območja kmetijskih zemljišč	K1 - Najboljša kmetijska zemljišča	K1	100

2,559 m²
6047,311 m²

Opomba: podatki o deležih parcel v posamezni namenski rabi so zgolj informativne narave in pridobljeni na podlagi preseka grafičnih podatkov namenske rabe prostora v Občinskem prostorskem načrtu in grafičnih podatkov zemljiško katastrskega prikaza iz uradnih evidenc GURS.

4. PODATKI O OBMOČJIH VAROVANJ IN OMEJITEV

Parcele:	Vrsta varovanega območja:	Ime varovanega območja:	Predpis:
875/1, 878, 793/1, 880/1, 880/2	Erozijska in plazljiva območja	Opozorilno območje - zahtevni zaščitni ukrepi	Zakon o vodah (Uradni list RS, št. 67/02, 2/04 – ZZdr1-A, 41/04 – ZVO-1, 57/08, 57/12, 100/13, 40/14 in 56/15)

5. PROSTORSKI UKREP

5.1. Vrste prostorskih ukrepov:

- ☐ zakonita predkupna pravica občine: obstaja za:

Parcele:	Ukrep:	Predpis:
875/1	Predkupna pravica na stavbnih zemljiščih	V skladu z Odlokom o predkupni pravici Občine Šmarje pri Jelšah (Ur. l. RS, št. 22/2019) ima občina predkupno pravico.

- ☐ začasni ukrepi za zavarovanje: /

5.2. Vrsta prepovedi iz prostorskega ukrepa

- ☐ prepoved parcelacije zemljišč
- ☐ prepoved prometa z zemljišči
- ☐ prepoved spreminjanja prostorskih aktov
- ☐ prepoved izvajanja gradenj

6. OPOZORILO GLEDE VELJAVNOSTI POTRDILA:

Potrdilo velja do uveljavitve sprememb in dopolnitev občinskega prostorskega načrta ali državnega prostorskega načrta.

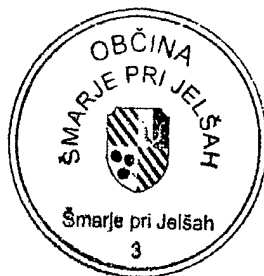
7. PLAČILO UPRAVNE TAKSE:

Na podlagi Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/10, 14/15--ZUJFO, 84/15--ZZelP-J, 32/16, 30/18 - ZKZaš in 189/20) je stranka oproščena plačila takse.

Pripravila:

Anita Močnik, univ.dipl.oec

Strokovni sodelavec VII/1



Odgovorna oseba:

Peter Planinšek, univ.dipl.inž.arh.

Vodja oddelka za okolje in prostor

Po pošti navadno:

- Okrajno sodišče v Šmarju pri Jelšah, Aškerčev trg 11, 3240 Šmarje pri Jelšah.



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA
PRAVOSODJE
Ljubljana, Župančičeva 3

P o t r d i l o

o imenovanju za
sodnega cenilca

Zdenka KOS

stanujoč: Partizanska c. 9, Rogaška Slatina

je z odločbo Ministrstva za pravosodje, št. 165-04-108/2002

imenovana

za sodnega cenilca

za področje gradbene stroke

Številka: 165-04- 108/2002
V Ljubljani, 06.10.2005



dr. Lovro ŠTURM
Minister za pravosodje



P o t r d i l o

Zdenka Kos

se je udeležil/a

izobraževalnega dogodka

9. Strokovno srečanje sodnih izvedencev in sodnih cenilcev Slovenije

ki je potekal 24. 11. 2021

Blanka Javorac Završek
višja sodnica
direktorica

B. Javorac Završek



Ljubljana, 25. november 2021

14.2 Ocena vrednosti stanovanjskega objekta

14.2.1 Ocena pomembnih elementov primerjave

Pri vrednotenju sem primerjala nepremičnine, ki obsegajo stanovanjske hiše, ki so bile ne dolgo tega prodane. Iz dobljenih cen primerljivih prodaj sem ocenila predvideno prodajno vrednost ocenjevanih objektov in sicer tako, da sem podrobno analizirala razlike, pogoje in karakteristike nepremičnin.

V postopku prilagajanja sem preverila sledeče lastnosti nepremičnin :

- **Datum prodaje nepremičnin :** Cene sem korigirala glede na rast cen stanovanjskih hiš v obravnavanem obdobju na lokaciji predmetne nepremičnine.
- **Lokacija :** Prilagoditve zaradi razlik v lokacijah so opravljene na osnovi opazovanj cen objektov na različnih lokacijah.
- **Komunalna opremljenost :** Prilagodila sem cene glede na komunalno opremljenost stavbnih zemljišč.
- **Fizične značilnosti :**
 - Pomemben vpliv na vrednost ima velikost neto tlorisne površine stanovanjskega objekta (primerjala sem korigirane površine objektov)
 - Upoštevala sem vpliv velikosti stavbnih zemljišč
 - Starost objektov sem korigirala glede na razlike med tržnimi vrednostmi podobnih nepremičnin glede na starost le teh
 - Upoštevala sem tudi razliko v obdelavah objektov
 - Pri primerljivih nepremičninah sem zasledila različna vzdrževanja objektov.

14.2.2 Opis in analiza primerljivih prodaj

V nadaljevanju so opisane najbolj primerljive prodaje nepremičnin na primerljivih območjih kot so obravnavane nepremičnine. Podatke sem pridobila iz portala e-prostor, cenilec in nepremicnine.net. Opisane nepremičnine sem primerjala s predmetno stanovanjsko hišo s pripadajočim stavbnim zemljiščem.

Nepremičnina A predstavlja stanovanjsko stavbo, ki ima 165 m² NTP in je bila zgrajena na Brecljevem leta 1980. Pripadajoče stavbno zemljišče k objektu je v velikosti 330 m². Nepremičnina je bila maja 2022 prodana za 85.000 EUR.

Nepremičnina B predstavlja stanovanjsko stavbo, ki ima 99 m² NTP in je bila zgrajena na Brecljevem leta 1980. Pripadajoče stavbno zemljišče v velikosti 433 m². Nepremičnina je bila decembra 2022 prodana za 95.000 EUR.

Nepremičnina C predstavlja stanovanjsko hišo, ki ima 376 m² NTP in je bila zgrajena leta 1945 v Predenci. Pripadajoče stavbno zemljišče k objektu je v velikosti 980 m². Nepremičnina je bila januarja 2022 prodana za 58.000 EUR.

PRILAGODITVE PRIMERLJIVIH PRODAJ - stanovanjski objekt

Elementi	Enote	Ocenjevana nepremičnina	Referenčne prodaje		
			Nepremičnina A	Nepremičnina B	Nepremičnina C
Prodajna vrednost	€		85.000,00	95.000,00	58.000,00
Datum prodaje		apr.23	maj.22	dec.22	jan.22
časovna prilagoditev			0%	0%	5%
Lokacija		Korpule	Brecljevo	Brecljevo	Predenca
prilagoditev za lokacijo			podobna	podobna	podobna
			0%	0%	0%
Komunalna opremljenost					
prilagoditev za kom. opremljenost			podobna	podobna	podobna
			0%	0%	0%
Fizične značilnosti					
tlorisna površina	m ²	207,00	165,00	99,00	376,00
prilagoditev za površino objekta			manjša	manjša	večja
			10%	20%	-10%
površina zemljišča	m ²	2.559,00	330,00	433,00	980,00
prilagoditev za površino zemljišča			manjša	manjša	manjša
			20%	20%	15%
Starost objekta	let	40	43	43	78
prilagoditev za starost obdelave objekta			podobna	podobna	večja
			0%	0%	10%
prilagoditev za obdelave objekta			boljše	boljše	slabše
			-20%	-10%	10%
Vzdrževanje					
prilagoditev za vzdrževanje			boljše	podobno	slabše
			-10%	0%	10%
Skupna prilagoditv			0%	30%	40%
Prilagoditev v €	€		0,00	28.500,00	23.200,00
Prilagojena cena			85.000,00	123.500,00	81.200,00
Uteži			0,40	0,30	0,30

Vrednost nepremičnine	€	95.410,00	
Zaokrožena vrednost	€	95.410,00	€/m² 460,92

15.0 NABAVNOVREDNOSTNI NAČIN VREDNOTENJA

15.1 Ocena vrednosti objektov po NVN

15.1.1 Ocena vrednosti objekta ID 1200 805

Korigirana površina stanovanjskega objekta: 207 m²

	kvadratura	cena	faktor	vrednost	vrednost z DDV
	m ²	€/m ²		€	€
Nabavna vrednost objekta	207,00	984,00	1,225	249.436,32	304.312,32
	starost	N	%	€	€
Fizično zastaranje	40	110	36,36%	90.704,12	110.659,02
Funkcionalno zastaranje			40,00%	99.774,53	121.724,93
Ocenjena vrednost objekta					71.928,37

15.1.2 Ocena vrednosti objekta ID 1200 804

Korigirana površina gospodarskega objekta: 201 m²

	kvadratura	cena	faktor	vrednost	vrednost z DDV
	m ²	€/m ²		€	€
Nabavna vrednost objekta	201,00	704,00	1,225	173.285,80	211.408,67
	starost	N	%	€	€
Fizično zastaranje	59	110	53,64%	92.944,20	113.391,93
Funkcionalno zastaranje			30,00%	51.985,74	63.422,60
Ocenjena vrednost objekta					34.594,15

15.1.3 Ocena vrednosti objekta ID 1200 808

Korigirana površina pomožnega objekta z garažo: 107 m²

	kvadratura	cena	faktor	vrednost	vrednost z DDV
	m ²	€/m ²		€	€
Nabavna vrednost objekta	107,00	235,00	1,225	30.792,57	37.566,93
	starost	N	%	€	€
Fizično zastaranje	28	70	40,00%	12.317,03	15.026,77
Funkcionalno zastaranje			20,00%	6.158,51	7.513,39
Ocenjena vrednost objekta					15.026,77

15.1.4 Ocena vrednosti objekta ID 1200 938

Korigirana površina strojne lope : 113 m²

	kvadratura	cena	faktor	vrednost	vrednost z DDV
	m ²	€/m ²		€	€
Nabavna vrednost objekta	113,00	263,63	1,225	36.481,07	44.506,90
	starost	N	%	€	€
Fizično zastaranje	13	120	10,83%	3.952,12	4.821,58
Funkcionalno zastaranje			20,00%	7.296,21	8.901,38
Ocenjena vrednost objekta					30.783,94

15.2 Skupna ocenjena vrednost

15.2.1 Skupna ocenjena vrednost po NVN

	površina	ocena cene/enoto	ocena vrednosti
	m ²	EUR/m ²	EUR
Stanovanjski objekt ID 1200 805	380,00		71.930,00
Gospodarski objekt ID 1200 804	208,00		34.590,00
Pomožni objekt ID 1200 808	149,00		15.030,00
Strojna lopa ID 1200 938	173,00		30.780,00
Stavbno zemljišče na par. ID 1200 875/1	2.559,00	23,00	58.860,00
Asfaltirano dvorišče			2.000,00
SKUPAJ			213.190,00

15.2.2 Skupna ocenjena vrednost NTP

	površina	ocena cene/enoto	ocena vrednosti
	m ²	EUR/m ²	EUR
Stanovanjski objekt ID 1200 805	380,00		95.410,00
Gospodarski objekt ID 1200 804	208,00		34.590,00
Pomožni objekt ID 1200 808	149,00		15.030,00
Strojna lopa ID 1200 938	173,00		30.780,00
Asfaltirano dvorišče			2.000,00
SKUPAJ			177.810,00

16.0 VPLIV BREMEN NA VREDNOST NEPREMIČNINE

16.1 Vpliv prodaje nepremičnine po delih

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

16.2 Vpliv zasedenosti stanovanjske hiše na prodajo

V ocenjevanem stanovanjskem objektu z ID 1200 805, na naslovu Korpule 19, Šmarje pri Jelšah, ima prijavljeno stalno prebivališče 7 oseb.

Ocenjujem, da je zaradi zasedenosti stanovanjske hiše vrednost nepremičnine manjša za 10 %.

16.3 Vpliv vknjiženih bremen v zemljiški knjigi

Iz rednega izpisa iz zemljiške knjige z dne 11. 4. 2023 je razvidno, da je na parceli z ID 1200 875/1 vknjižena neprava stvarna služnost užitka za postavitev in obratovanje sončna elektrarne ter vknjižena pravica stvarnega bremena preužitka, v korist imetnice pravice bivše lastnice objektov.

Ocenjujem, da je zaradi teh bremen vrednost nepremičnin manjša za 15 %.

17.0 KONČNA OCENA VREDNOSTI

Namen ocenjevanja vrednosti je bil določiti tržno vrednost ocenjevanih nepremičnin ob upoštevanju dolgoročnega značaja.

Stavbno zemljišče ID 1200 875/1 sem ocenila po načinu tržnih primerjav, stanovanjski objekt ID 1200 805 sem ocenila tako po načinu tržnih primerjav kot tudi po nabavno vrednostnem načinu ocenjevanja vrednosti nepremičnin. Pri določitvi končne vrednosti sem upoštevala utež 50% : 50%. Objekte z ID 1200 804, ID 1200 8080 in ID 1200 938 sem ocenila samo po nabavnovrednostnem načinu ocenjevanja.

Končna ocena tržne vrednosti ocenjevanih nepremičnin, na dan 26. 4. 2023, je prikazana v spodnji tabeli. Pri tem se je upoštevalo zmanjšanje vrednosti stanovanjskega objekta ID 1200 805 za 10 % zaradi prijavljenih oseb na naslovu Korpule 19, Šmarje pri Jelšah. Celotna ocenjena vrednost nepremičnin pa se je zmanjšala za 15% zaradi bremen postavljene sončne elektrarne in preužitka prejšnje lastnice objekta.

ID parcele	ID objekta	površina stavbnega zemljišča	neto tlorisna površina objekta	ocenjena tržna vrednost po NVN	ocenjena tržna vrednost po NTP	ocenjena tržna vrednost	ocenjena tržna vrednost z upoštevanjem bremen	zokrožena ocenjena tržna vrednost
		m ²	m ²	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
1200 875/1		2.559,00		60.860,00	60.860,00	60.860,00	51.731,00	51.730,00
	1200 805		380,00	71.930,00	36.550,00	54.240,00	41.493,60	41.490,00
	1200 804		208,00	34.590,00	34.590,00	34.590,00	29.401,50	29.400,00
	1200 808		149,00	15.030,00	15.030,00	15.030,00	12.775,50	12.780,00
	1200 938		173,00	30.780,00	30.780,00	30.780,00	26.163,00	26.160,00
Skupaj		2.559,00		213.190,00	177.810,00	195.500,00	161.564,60	161.560,00

Skupna ocenjena tržna vrednost nepremičnin na delu stavbne parcele z ID 1200 875/1, v velikosti 2.559 m², z upoštevanjem objektov z ID 1200 805, ID 1200 804, ID 1200 808 in ID 1200 938 na tem zemljišču, je na dan **26. 4. 2023**, ocenjena na **161.560,00 EUR**.



Ocenjevalka vrednosti :
Zdenka KOS, univ.dipl.inž.grad.

18.0 PRILOGE

Geodetski prikaz parcel

Prikaz namenske rabe zemljišč

Potrdilo o namenski rabi zemljišča

Potrdilo o imenovanju za sodno cenilko

Potrdilo o izobraževanju