

IZVEDENSKO MNENJE

01 2024 22

Predmet mnenja:	Okrajno sodišče v Trbovljah Trg revolucije 11, 1412 Trbovlje Opr. št. 1194 VL 28757/2023
Upnik:	JAVNO PODJETJE KOMUNALA TRBOVLJE, d.o.o., Savinjska cesta 11A, Trbovlje, ki ga zastopa OSTROŽNIK SAŠO – ODVETNIK, Kešetovo 4, Trbovlje
Dolžnik:	RAJKA IZLAKAR, POD OSTRIM VRHOM 34, Trbovlje
Datum:	07. februar 2024
Izvedenec:	Igor DROBEŽ, univ. dipl. inž. grad. Sodni izvedenec in sodni cenilec za gradbeno stroko Jamova ulica 007, 2310 Slovenska Bistrica

Izvedensko mnenje vsebuje 33 strani, označenih z zaporednimi št.: od 1 do 33 vključno s prilogami po seznamu (tč 4).

Izvedensko mnenje je izdelano v digitalni obliki (PDF/A) in poslano preko portala eSodstvo.

© Fotokopiranje in razmnoževanje ni dovoljeno. Veljajo samo originalno podpisani in žigosani izvodi..

Vsebina

1.0	Uvodni del	3
1.1	Osnovni opis naloge in povzetki analiz ter sklepov	3
1.2	Izjava ocenjevalca	6
1.3	Kvalifikacije ocenjevalca	7
1.4	Uvodne obrazložitve	7
1.4.1	Obrazložitev uporabljenih metod ocenjevanja vrednosti	7
1.4.2	Opis opravljenega dela za oceno vrednosti	8
1.4.3	Predpostavke, omejitvene okoliščine, opombe, definicije pojmov	10
1.4.4	Podlaga (definicija) vrednosti	10
1.5	Opis okolja in ocenjevane posesti	11
1.5.1	Osnovni podatki o okolju	11
1.5.2	Opis predmetne posesti	16
2.0	Ocenjevanje vrednosti	19
2.1	Način tržnih primerjav	19
2.1.1	Predstavitev načina tržnih primerjav	19
2.1.2	Prilagoditve cen zaradi razlik v sestavinah (značilnostih)	20
2.1.3	Mreža prilagoditev	21
2.2	Analiza najgospodarnejše rabe	21
2.3	Stroški rušitve	22
3.	Mnenje – odgovor na vprašanje	23
3.1	. Končna ocena vrednosti	23
3.2	. Odgovor na zastavljeno vprašanje	23
4.	Priloge	24
4.1.	Viri in pomembnejša literatura,	24
4.2.	Katastrski podatki	24
4.3.	Obseg dela	29
4.4.	Izpisek iz zemljiške knjige	30

1.0 Uvodni del

1.1 Osnovni opis naloge in povzetki analiz ter sklepov

Okrajno sodišče v Trbovljah me je s Sklepom v izvršilni zadevi Opr. št. 1194 VL 28757/2023 upnika: JAVNO PODJETJE KOMUNALA TRBOVLJE, d.o.o. Savinjska cesta 11a, Trbovlje, ki ga zastopa Ostrožnik Sašo-Odvetnik, Kešetovo 4, Trbovlje zoper dolžnika: RAJKA IZLAKAR, Pod ostrim vrhom 34, Trbovlje, zaradi izterjave 98,58 EVR, imenovalo za sodnega izvedenca gradbene stroke z nalogo, da izvedem ogled ocenjevane nepremičnine, h kateremu moram povabiti stranke tega postopka in izdelati pisno izvedensko mnenje o tržni vrednosti ocenjevane nepremičnine ID znak: 1871 TRBOVLJE parcela 2081, v lasti dolžnice do 1/1.

Na osnovi mojega dopisa, poslanega sodišču z datumom 27.11.2023 in prejetega odgovora o začasni zadržitvi oprave cenitve, z datumom 01.12.2023, sem 22.01.2024 prejel Sklep 1194 VL 28757/2023 z datumom 11.01.2024, s katerim mi je Sodišče naložilo tudi ugotovitev vrednosti nepremičnine ID znak parcele 1871 811/3.

Pri izdelavi izvedenskega mnenja moram opraviti:

- Opraviti ogled nepremičnine na kraju samem in upoštevati dodatne navedbe strank
- Izdelati izvedensko mnenje po Sklepu Sodišča

Ogled nepremičnine je bil razpisan in izveden 22.11.2023, z začetkom ob 11.00 uri. Na osnovi vsebine sklepa z datumom 11.01.2024 sem si predmetno posest ponovno ogledal 31.01.2024.

Oba udeleženca sta bila pravilno vabljeni, in sicer dolžnica in upnikov pooblaščenec s priporočeno pošto, upnik z navadno pošto.

Na ogledu ni bil nihče prisoten niti nihče ni opravičil svoje odsotnosti. S strani upnikovega pooblaščenca sem dobil potrjeno povratnico o prejemu vabila na ogled, s strani dolžnice sem prejel vrnjeno neprejeto poslano vabilo.

Skladno z vsebino naloge sem si ogledal parceli ID znak: 1871 TRBOVLJE parcela 2081 in ID znak parcele 1871 811/3.

Osnovni opis naloge:

Naročnik:	Okrajno sodišče v Trbovljah, Trg revolucije 11, Trbovlje
Lastnik posesti:	Rajka Izlakar, Pod Ostrim vrhom 034, 1420 Trbovlje do celote (1/1)
Izvajalec:	Igor Drobež, Sodni izvedenec in sodni cenilec za gradbeno stroko
Posest:	parcels ID znak: 1871 TRBOVLJE parcela 2081 in 811/3 z delno porušeno stavbo z ID znakom 1871 2041

Nepremičninska pravica:	popolna lastninska pravica do celote
Namen:	ocena tržne vrednosti
Podlaga vrednosti:	tržna vrednost, definirana po MSOV
Zemljišče:	parcela ID znak: 1871 TRBOVLJE parcela 2081 in 811/3: 140,0 m ² in 302,0 m ²
Datum veljavnosti ocene:	31.01.2024
Datum izdelave poročila:	07.02.2024
Datum ogleda posesti:	22.11.2023 in 31.01.2024

Na predmetni posesti je zakonita predkupna pravica Občine Trbovlje (Odlok o določitvi območja predkupne pravice občine Trbovlje, Uradni vestnik Zasavja, št. 17/2005, Datum sprejema: 26.09.2005, Datum objave: 30.09.2005, Datum začetka veljavnosti: 15.10.2005) Podrobnosti v povezavi s predmetno posestjo so razvidne iz zk izpiska v prilogi.

Omejitve uporabe poročila

Poročilo je izdelano za podan namen in predstavlja tajnost. Ostali omejitveni pogoji so v poglavju *Omejitveni pogoji* v nadaljevanju.

Pri ocenjevanju vrednosti je upoštevana Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti (Ur. l. RS, št. 106/2010), Sprememba Hierarhije pravil ocenjevanja vrednosti (Uradni list RS št. 2/2015, 9. 1. 2015) V skladu s hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti so določene tri ravni, in sicer:

Prva raven

Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti

Drugi zakoni, ki urejajo ocenjevanje vrednosti posameznih oblik premoženja, in predpisi izdani na njihovi osnovi.

Slovenski poslovnofinančni standardi za ocenjevanje vrednosti:

SPS 2: Ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah (Uradni list RS 48/18, 13. 7. 2018, veljavnost 1. 9. 2018)

Druga raven:

Strokovno informativno gradivo Odbora za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti;

Splošno sprejeta pravila stroke ocenjevanja vrednosti v domači in tuji praksi.

Tretja raven:

Strokovna literatura in objavljeni strokovni prispevki (doma in v tujini)

Povzetek analiz in sklepov:

Ocenjena tržna vrednost dolžnikove lastninske pravice do posesti ID znak: 1871 TRBOVLJE parcela 2081 in ID znak parcele 1871 811/3, do 1/1, ob upoštevanju vseh predpostavk in omejitev, znaša na dan 31.01.2024: 16.000,00 EUR¹.

¹ V oceni vrednosti ni zajet ddv niti ostale obremenitve, vezane na transakcije s predmetno lastninsko pravico

Sedanja uporaba posesti: menim, da predmetna posest ni v uporabi dolžnika. Posest je nevzdrževana in opuščena.

Ocena po načinu tržnih primerjav prodaj je utemeljena na petih tržnih podatkih.

Igor Drobež, univ.dipl.inž.grad.

Sodni izvedenec in sodni cenilec za gradbeno stroko

Povzetek osnovnih podatkov o nalogi in o predmetni posesti:

Naročnik:	Okrajno sodišče v Trbovljah, Trg revolucije 11, Trbovlje
Lastnik posesti:	Rajka Izlakar, Pod Ostrim vrhom 034, 1420 Trbovlje do celote (1/1)
Posest:	parcela ID znak: 1871 TRBOVLJE parcela 2081 in 811/3 z delno porušeno stavbo z ID znakom 1871 2041
Nepremičninska pravica:	popolna lastninska pravica (1/1)
Namen:	ocena tržne vrednosti za potrebe prodaje
Podlaga vrednosti:	tržna vrednost, definirana po MSOV
Zemljišče:	parcela ID znak: 1871 TRBOVLJE parcela 2081 in 811/3: 140,0 m ² in 302,0 m ²
Datum veljavnosti:	31.01.2024

Menim, da predmetna posest ni v uporabi dolžnika. Posest je nevzdrževana in opuščena.

Pri ocenjevanju vrednosti je upoštevana Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti (Ur. l. RS, št. 106/2010), Sprememba Hierarhije pravil ocenjevanja vrednosti (Uradni list RS št.2/2015, 9. 1. 2015) V skladu s hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti so določene tri ravni, in sicer:

Prva raven

Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti

Drugi zakoni, ki urejajo ocenjevanje vrednosti posameznih oblik premoženja, in predpisi izdani na njihovi osnovi.

Slovenski poslovnofinančni standardi za ocenjevanje vrednosti:

SPS 2: Ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah (Uradni list RS 48/18, 13. 7. 2018,

veljavnost 1. 9. 2018)

Druga raven:

Strokovno informativno gradivo Odbora za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti;
Splošno sprejeta pravila stroke ocenjevanja vrednosti v domači in tuji praksi.

Tretja raven:

Strokovna literatura in objavljeni strokovni prispevki (doma in v tujini)

1.2 Izjava ocenjevalca

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- imam kot ocenjevalec vrednosti pravic na nepremičninah potrebno znanje in izkušnje za izvedbo predmetnega projekta ocene vrednosti;
- je ocenjevanje vrednosti izvedeno objektivno in nepristransko;
- da sem o predmetu ocenjevanja pridobil vse informacije, ki bistveno vplivajo na njegovo oceno vrednosti,
- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri ter so točni;
- so prikazane moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in posebnimi predpostavkami, opisanimi v tem poročilu;
- 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;
- nisem sam oziroma z mano povezane osebe v zadnjih treh letih opravljal storitve ali transakcije s sredstvi oz. premoženjem, ki so predmet te ocene vrednosti;
- plačilo za mojo storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganje dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila;
- sem osebno pregledal predmet ocenjevanja;
- mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči;
- so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu s pravili ocenjevanja vrednosti, razvrščenimi v Hierarhiji pravil ocenjevanja vrednosti.

Igor Drobež, univ.dipl.inž.grad.

Sodni izvedenec in sodni cenilec za gradbeno stroko

1.3 Kvalifikacije ocenjevalca

Podpisani cenilec Igor Drobež, univ.dipl.inž.grad., sodni izvedenec in sodni cenilec za gradbeno stroko, Jamova ulica 7, Slovenska Bistrica, imam status sodnega cenilca: Odločba MP št.: 705-53/2009.

1.4 Uvodne obrazložitve

1.4.1 Obrazložitev uporabljenih metod ocenjevanja vrednosti

Pri ocenjevanju vrednosti so upoštevani predpisi oziroma standardi:

Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti (UL RS 106/2010, UL RS 9. 1. 2015),

Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti MSOV,

Slovenski poslovno-finančni standard SPS 2: Ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah (Uradni list RS 48/18, 13. 7. 2018, veljavnost 1. 9. 2018).

Omenjeni standardi predvidevajo tri osnovne načine ocenjevanja: način tržnih primerjav, na donosu zasnovan način in nabavno vrednostni način. Kadar je to potrebno, se analizira še najboljša uporaba.

Omenjeni standardi predvidevajo tri osnovne načine ocenjevanja: način tržnih primerjav, na donosu zasnovan način in nabavno vrednostni način. Kadar je to potrebno, se analizira še najboljša uporaba.

Pri *načinu tržnih primerjav* se primerja predmetno nepremičninsko posest s primerljivimi prodanimi posestmi (ali posestmi, ki so naprodaj) na trgu. Cene primerljivih nepremičninskih posesti se prilagodi zaradi razlik, če razlike obstajajo in če vplivajo na cene in vrednost. Prilagojene cene so kazalci tržne vrednosti predmetne nepremičninske posesti po načinu tržnih primerjav.

Indikacijsko vrednost posesti po *na donosu zasnovanem načinu* se oceni tako, da se spremeni načrtovane dobičke v sedanjo vrednost. Vrednost predstavlja znesek, ki bi ga običajen kupec plačal za pravice do sprejema prihodnjih dobičkov, ki jih bo ustvarila predmetna nepremičninska posest.

Po *nabavno vrednostnem načinu* predstavlja indikacijsko vrednost posesti vsota vrednosti zemljišča, kot če bi bilo prazno, in sedanje vrednosti izboljšav (objekta). Sedanjo vrednost izboljšav predstavljajo stroški novogradnje, zmanjšani zaradi fizičnega poslabšanja ter funkcionalne in ekonomske zastarelosti.

Ocena tržne vrednosti zemljišča se lahko določi na naslednje načine:

1. Z načinom tržnih primerjav
2. Z metodo razporejanja (alokacije)
3. Z metodo izločevanja (ekstrakcije)

4. Z metodo zemljiškega ostanka (reziduala zemljišča)
5. Z metodo kapitalizacije zemljiške rente
6. Z metodo razvoja zemljišča

Uporabljeni način ocenjevanja je način tržnih primerjav.

Cene primerljivih nepremičninskih posesti se običajno oblikujejo na osnovi prevladujočih cen na trgu, te pa najbolj neposredno odraža način tržnih primerjav. Način tržnih primerjav je v poročilu uporabljen kot najbolj direkten kazalec tržne vrednosti lastninske pravice do predmetne nepremičninske posesti.

1.4.2 Opis opravljenega dela za oceno vrednosti

Pregled predmetne posesti in okolja

Opravil sem ogled in okolico parcel ID znak: 1871 TRBOVLJE parcela 2081 in ID znak parcela 1871 811/3 dne 22.11.2023 in ponovno dne 31.01.2024.

Osnovne podatke o predmetni posesti sem dobil iz javno dostopnih podatkov (register in kataster stavb, zemljiška knjiga, druge prostorske evidence).

Ogledal sem si okolje predmetne posesti. Zbral sem osnovne podatke o demografskih in ekonomskih procesih ter splošne podatke o cenah nepremičnin, kot je opisano v poglavju »Opis razmer, ki vplivajo na trg nepremičnin«.

Zbiranje in analiziranje tržnih podatkov

Za oceno vrednosti nepremičninskih pravic do predmetne posesti sem:

- pregledal in proučil podatke o gibanju cen primerljivih nepremičnin (Vir: GURS)
- pregledal dosegljive podatke o ponudbi in povpraševanju za primerljive posesti
- poiskal in analiziral podatke o primerljivih prodanih posestih in sklenjenih najemnih poslih
- ogledal sem si vse primerljive nepremičnine (od zunaj)
- ter zbral in analiziral tudi druge podatke, kot je razvidno iz nadaljevanja poročila.

Podatke o prodajnih cenah primerljivih posesti sem pridobil iz dosegljivih informacij GURS in GIS.

Izdelava poročila o ocenjevanju vrednosti

Dosegljivi in zbrani so številni tržni podatki. V tej analizi so predstavljeni in uporabljeni tržni podatki, ki se mi zdijo najbolj primerni za ocenjevanje vrednosti lastninske pravice do predmetne posesti, izmed vseh, ki so mi bili dosegljivi.

Eden pomembnejših korakov pri načinu primerljivih prodaj je prilagajanje prodajnih cen primerljivih posesti zaradi razlik med primerljivimi in ocenjevano posestjo. To prilagajanje

cen primerljivih posesti temelji na povezavah med lastnostmi in cenami nepremičnin, kot se jih opaža na trgu. Prilagoditve cen primerljivih posesti so opravljene tudi s pomočjo podatkov o medsebojnih razmerjih in gibanjih ponudbenih cen (dosegljivi na internetu).

Posamezni koraki so večinoma podrobneje opisani pri uporabljenih analizah, kjer je razviden tudi postopek opravljenega dela.

Odgovornost za podatke o predmetni posesti in okoljskih tveganjih

Nadrejene in podrejene nepremičninske pravice, ki vplivajo na pravico, ki je predmet ocene: niso poznane.

Preveritev nepremičninske pravice: lastniška pravica je preverjena z vpogledom v zemljiško knjigo.

Obseg pregleda predmeta ocenjevanja: splošni vizualni pregled.

Odgovornost za potrditev natančnega opisa in stanja objekta: ocenjevalec prevzema odgovornost za natančnost predstavljenega opisa in stanja premoženja v tem poročilu.

Odgovornost za informacije o površini zemljišča in površini objekta: podatki so privzeti po zemljiškem katastru in katastru stavb; odgovornost za okvirno pravilnost teh podatkov cenilec prevzema, za popolno natančnost pa ne.

Obseg raziskave v naravi, natančen opis in ustreznost komunalnih priključkov: podatki o komunalnih priključkih niso pregledani.

Informacije o stanju tal: podatki o stanju tal niso bili dosegljivi in niso pregledani.

Odgovornost za prepoznavanje dejanskih ali možnih okoljskih tveganj: podatki o dejanskih ali možnih okoljskih tveganjih niso preverjeni.

Narava in vir informacij, na katere se je treba zanesti (in na katere se ocenjevalec zanaša)

Narava in viri vseh ustreznih informacij, na katere se je v procesu ocenjevanja vrednosti treba zanesti brez potrebnega preverjanja, so dogovorjeni, in sicer:

- podatki o primerljivih prodajah, ki so dosegljivi preko internetnega dostopa Aplikacija TRGOSKOP <https://apps.arvio.si/market/transactions/search>
- podatki SURS
- podatki PEG...gradbeni portal <http://www.peg-online.net/:stroški> gradenj
- podatki iz katastra
- podatki iz zemljiške knjige

Predpostavke in posebne predpostavke: niso privzete

Omejitve uporabe, razširjanja ali objave

Ocena vrednosti je namenjena naročniku za podan namen in predstavlja tajnost. Poročilo naročnik lahko posreduje osebam, katerim je to potrebno za realizacijo namena, za katerega je ocena vrednosti pripravljena.

Skladnost ocenjevanja vrednosti z MSOV

Ocena vrednosti in poročilo je skladno z MSOV

Opis poročila

Dogovorjena oblika poročila je pisna, določena z MSOV 103 (MSOV)

Naročnik cenilcu ne daje posebnih navodil za oceno vrednosti.

1.4.3 Predpostavke, omejitvene okoliščine, opombe, definicije pojmov

Upoštevana je tržna vrednost interesa do lastninske pravice na predmetni posesti z omejitvenimi predpostavkami.

Eventualne lastnosti ocenjewane posesti, ki jih pri običajnem pregledu ni opaziti (na primer: skrite napake), pa nanje ocenjevalec ni bil posebej opozorjen, niso vključene v proces ocenjevanja in zanje ni prevzeta odgovornost.

Podatke o posesti (predvsem o površinah) sem dobil od iz katastra stavb ter so taki upoštevani v analizi.

Kupci in prodajalci podatkov o tržnih transakcijah niso dolžni razkriti, dostop do tržnih podatkov je omejen. Zbrani podatki in informacije so uporabljeni v dobri veri, da so točni. Za eventualne razlike med dosegljivimi in dejanskimi podatki avtor poročila ne morem in ne prevzemam odgovornosti.

Ocenitev tržne vrednosti na dan ocenjevanja pomeni pregled in oceno tržne vrednosti v pogojih opazovanja, kakršni so fizično in pravno v takratnem trenutku in brez dodatnih domnev do datuma, ko je ocenjevanje pripravljeno.

Napovedovanje je predvidevanje bodočih dogodkov ali pogojev na osnovi preteklih trendov in opazovanja tržnih udeležencev, obarvano z analitično presojo glede nadaljevanja teh trendov in uresničitve opažanj v prihodnosti.

Ocena je izdelana za naročnika in za podan namen. Poročilo predstavlja tajnost in je zaupno za ocenjevalca in za uporabnike. Ni dovoljena objava poročila ali dela poročila.

1.4.4 Podlaga (definicija) vrednosti

Podlaga ocene vrednosti: tržna vrednost

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

Osnovni definiciji so dodane obrazložitve. Dvoje pomembnejših je:

Tržna vrednost je najverjetnejša cena, ki jo lahko razumno dosežemo na trgu...

Tržna vrednost je ocenjena menjalna/kupoprodajna cena sredstva brez upoštevanja prodajalčevih stroškov prodaje ali kupčevih stroškov nakupa in brez prilagoditev za kakršne koli davke, ki jih mora ena ali druga stranka plačati zaradi sklenitve posla.

Cena je znesek, po katerem povprašujemo in, ki je ponujen ali plačan za neko sredstvo. Zaradi finančnih zmožnosti, motivacij in 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 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.

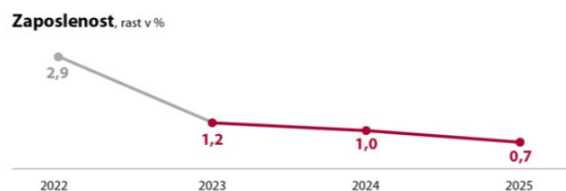
Vrednost v menjavi je hipotetična cena, hipotezo, po kateri se ocenjuje vrednost, pa določa namen ocenjevanja vrednosti. Za lastnika je vrednost ocena koristi, ki jih bo določena stranka imela od lastništva.

1.5 Opis okolja in ocenjevanje posesti

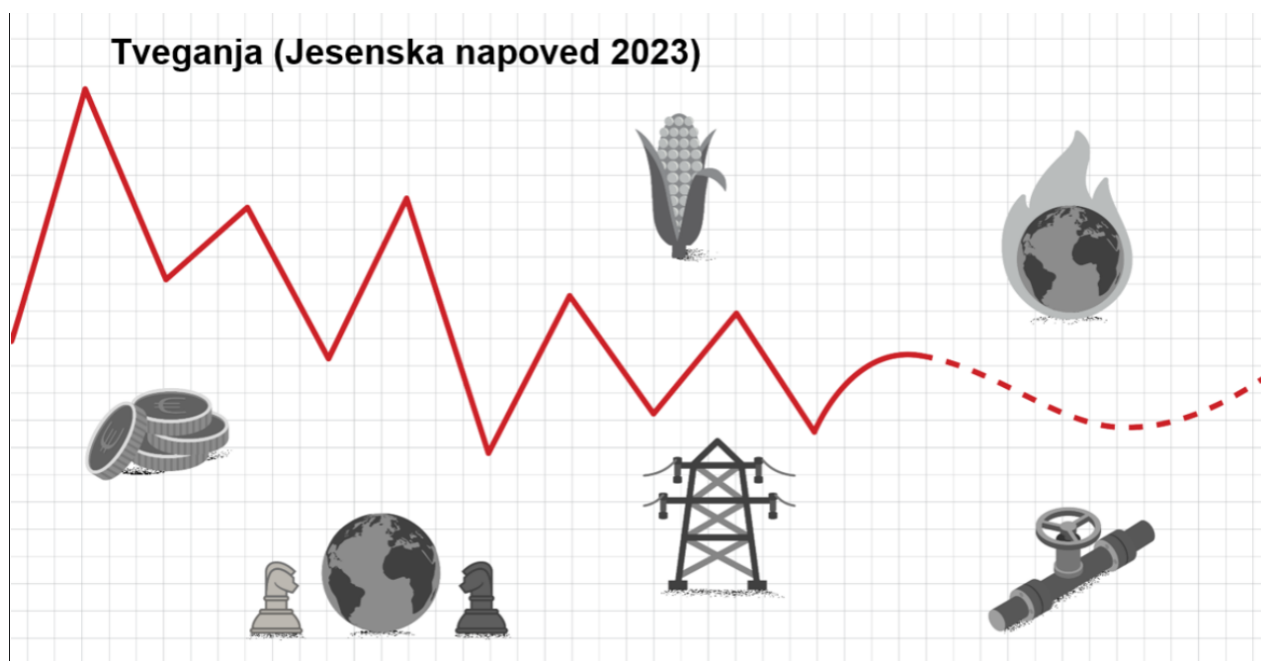
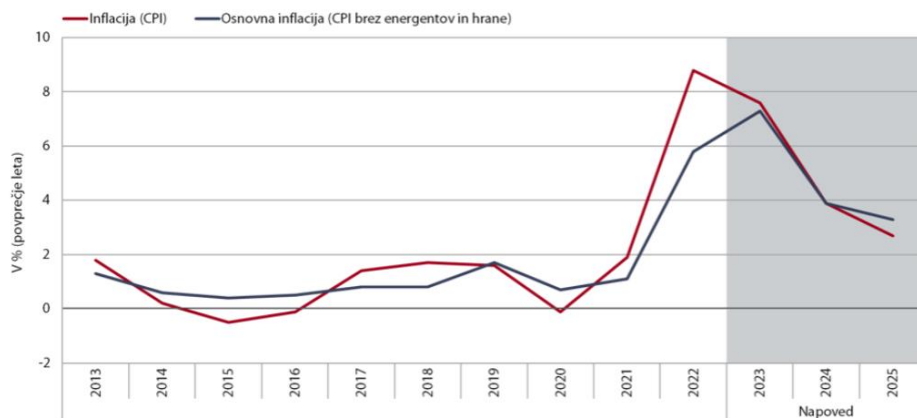
1.5.1 Osnovni podatki o okolju

Osnovni ekonomski in demografski podatki o okolju:

Nadaljnja rast zaposlenosti in upadanje brezposelnosti, ki pa se upočasnjujeta



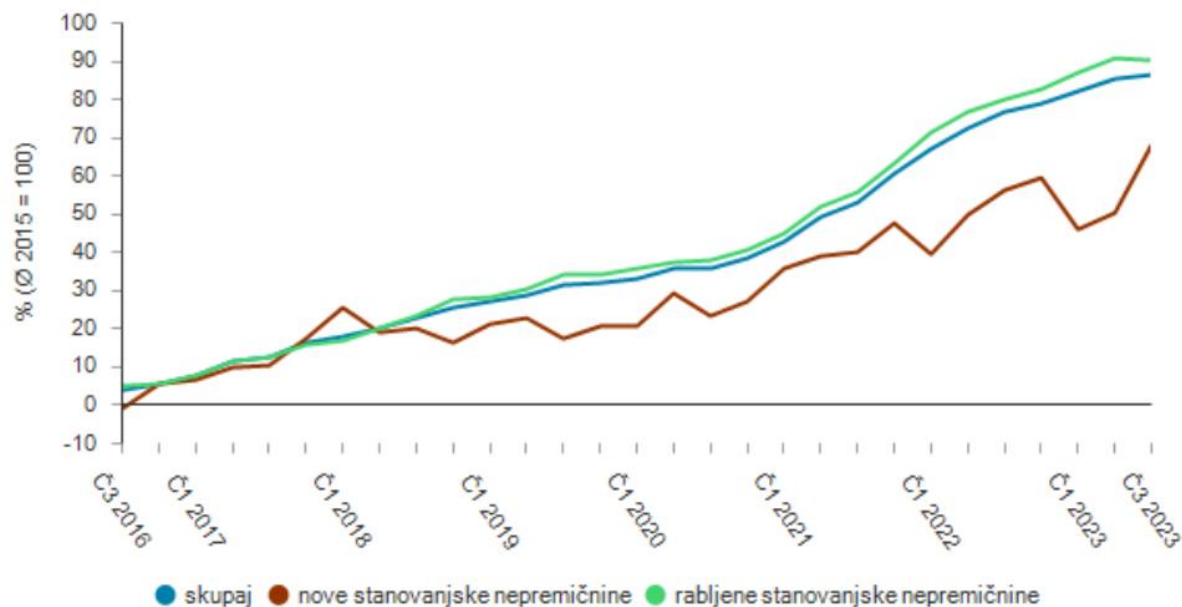
... osnovna inflacija pa bo v obdobju napovedi višja od skupne inflacije



Slike 1 do 3: Poročilo UMAR Jesenska napoved gospodarskih gibanj 2023

V času izdelave poročila so na voljo podatki o gibanju cen stanovanjskih nepremičnin 3. četrtnetja 2023 in Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za prvo polletje 2023.

Stopnje rasti cen stanovanjskih nepremičnin, Slovenija



Gibanje cen stanovanjskih nepremičnin, Slovenija

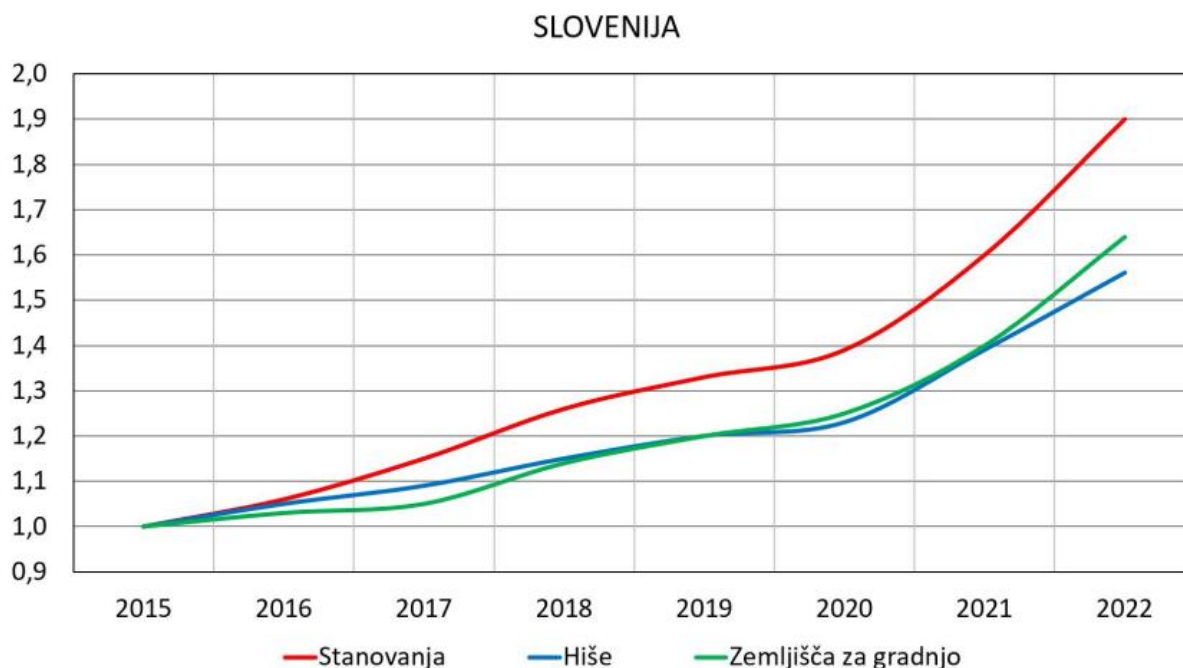
	Č3 2023 Č4 2022	Č3 2023 Č2 2023	Č3 2023 Č3 2022	Č3 2023 Ø 2015
	stopnja rasti (%)			indeks
1 Stanovanjske nepremičnine – skupaj	4,3	0,7	5,7	186,48
1.1 Nove stanovanjske nepremičnine	5,2	11,5	7,3	167,74
1.1.1 Nova stanovanja	4,4	13,9	10,7	174,25
1.1.2 Nove hiše	8,0	4,1	-7,5	149,28
1.2 Rabljene stanovanjske nepremičnine	4,2	-0,2	5,6	190,03
1.2.1 Rabljena stanovanja	2,2	-0,3	4,1	197,37
1.2.1.1 Rabljena stanovanja, Ljubljana	1,0	-0,1	1,0	187,30
1.2.1.2 Rabljena stanovanja, preostala Slovenija	2,7	-0,5	5,8	202,02
1.2.1.2.1 Rabljena stanovanja, Mestna občina Maribor	5,3	1,6	8,1	213,68
1.2.1.2.2 Rabljena stanovanja, preostala Slovenija (brez Mestnih občin Ljubljana in Maribor)	1,9	-0,5	4,5	202,15
1.2.2 Rabljene hiše	7,7	0,1	7,9	175,66

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	6.351	2.400	3.094	132.000	1.637	53
LJUBLJANA	1.501	3.950	165	360.000	48	457
MARIBOR	896	2.020	143	174.000	37	111
OBALA	412	3.770	108	298.000	52	226
GORENJSKO OBMOČJE	314	2.310	111	180.000	62	173
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	298	3.120	144	300.000	87	220
CELJE	274	2.130	62	165.000	9	114
KRANJ Z OKOLICO	256	2.890	69	236.000	36	201
KOROŠKA, POHORJE, KOZJAK	202	1.360	95	139.000	43	33
ZASAVJE	201	1.380	68	92.000	17	24
JUŽNA OKOLICA MARIBORA	177	1.540	203	130.000	138	48
ŠALEŠKA DOLINA	155	1.960	30	150.000	12	40
SLOVENSKE GORICE	155	1.400	190	98.000	120	24
NOVO MESTO IN OKOLICA	152	2.230	139	95.000	75	49
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	151	3.060	135	267.000	116	104
PTUJSKO POLJE	142	1.490	131	120.000	83	35
NOVA GORICA, VIPAVSKA DOLINA, BRDA	112	2.230	107	150.000	55	61
PREKMURJE	105	1.140	169	68.000	92	14
NOTRANJSKO OBMOČJE	103	1.680	71	110.000	77	41
ALPSKO TURISTIČNO OBMOČJE	92	3.580	44	270.000	23	277
SAVINJSKA DOLINA	85	1.970	99	138.000	46	71
KRAS	85	2.190	69	150.000	44	67
KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE	74	1.620	70	90.000	49	39
VZHODNA OKOLICA LJUBLJANE	73	2.140	51	130.000	38	85
POSOČJE IN IDRIJSKO OBMOČJE	70	1.230	63	82.000	30	43
KOČEVSKO OBMOČJE	67	1.240	80	85.000	62	35
SAVINJSKO HRIBOVJE	64	1.460	149	100.000	54	38
POSAVJE	51	1.250	161	72.000	48	29
HALOZE, BOČ	41	1.210	93	85.000	31	27
BELA KRAJINA	40	1.100	51	65.000	28	27
SLOVENSKA ISTRA BREZ OBALE	--	--	24	195.000	25	50

Kot običajno so bila zemljišča² za gradnjo stanovanjskih stavb najcenejša v Prekmurju, kjer so se večinoma prodala po cenah od 10 do 25 €/m². Med najcenejšimi so bili še Bela Krajina,

² V letu 2022

Slovenske Gorice in Zasavje, kjer so se zemljišča večinoma prodala po cenah od 25 do 40 EVR/m².



Slike 4 do 7: Stopnje rasti stanovanjskih nepremičnin (Vir: SURS); Velikost vzorca in mediana cen za stanovanja in hiše na sekundarnem trgu ter zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb, Slovenija in po tržnih analitičnih območjih, leto 2022 (Vir: GURS: Letno poročilo 2022)

Stanje v letu 2024 (podatki o primerljivih prodajah):

Povpraševanje po nakupu je večje od ponudbe. Lokacije pri povpraševanju so navedene za več možnosti.

Iz podatkov o ponudbi in povpraševanju je na dan izdelave ocene vrednosti sklepati na pričakovane realizirane cene stavbnih parcel med 40 in 80 EUR/m² (v odvisnosti od razvojne stopnje, velikosti, konfiguracije terena, oblike,... in lokacije)

Ponudba

Ponudba zazidljivih parcel s podobno namensko rabo v okolici kaže na ceno m² med 40 in 80 EUR/m², odvisno makro/mikro lokacije, fizičnih karakteristik in od razvojne stopnje zemljišča.

Cene nepremičnin v okolju Kot osnovni kazalec vrednosti nepremičnin so predstavljene cene zemljišč v neposredni okolici.

Transakcijske cene stavbnih zemljišč³ na področju Zasavja so v letu 2022⁴ v povprečju znašale: 24 EUR/m². Do začetka leta 2008 so cene nepremičnin naraščale, v letu 2008 pa se

³ Portal TrgNepremicnin

⁴ Zadnji podatek GURS

je rast ponudbenih cen zaustavila in začela padati, v letih 2015 in 2016 je bila zopet zaznana rast, ki se je nadaljevala tudi v letu 2023.

Cene nepremičnin v okolju Kot osnovni kazalec vrednosti nepremičnin so predstavljene cene parcel v neposredni okolici.

1.5.2 Opis predmetne posesti

Do lokacije je urejen dostop po lokalni cesti iz Ulice 1. junija v Trbovljah. Konfiguracija parcel je v naklonu. Predmetni parceli v naravi predstavljata fundus delno porušene stavbe z identifikatorjem ID 1871 2041 in zemljišče okrog stavbe. Parceli s skupno površino 442,0 m² sta komunalno opremljeni.



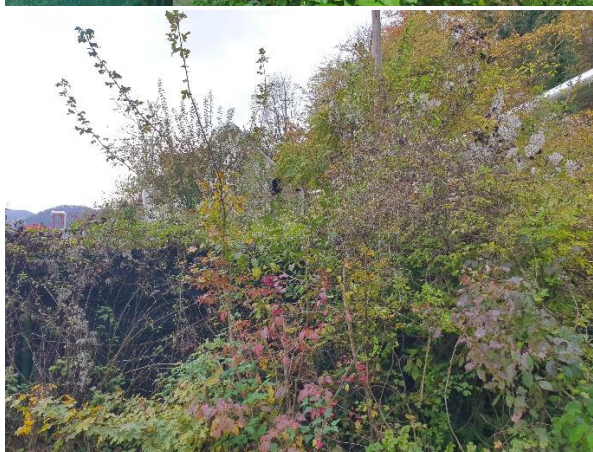
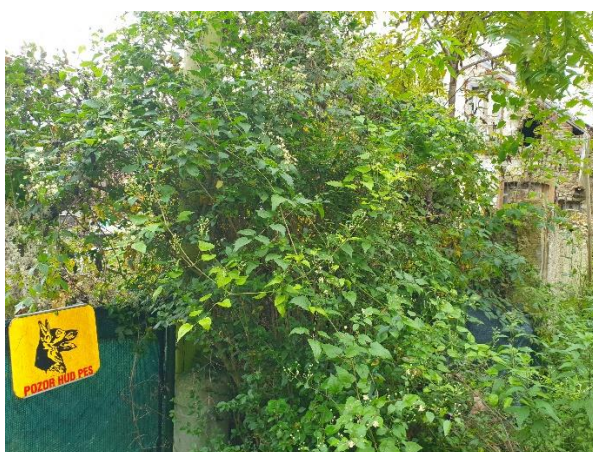
Slike 8 do 10: Dostop do posesti (zgoraj) in lokacija ter oblika parcel; namenska raba (Vir: GURS)

Zap. št.	parc.št.	k.o.	oblika parcele	površina (m2)	urejenost parcele	dejanska raba	namenska raba
1	2081	1871 TRBOVLJE		140,00	ne	poseljena zemljišča, tloris stavbe 100%	osrednja območja centralnih dejavnosti 100%
2	811/3	1871 TRBOVLJE		302,00	ne	poseljena zemljišča 100%	osrednja območja centralnih dejavnosti 100%

Slika 11: Lastnosti parcel (Vir: GURS)

Značilnosti so razvidne tudi iz fotografij, posnetih v času ogleda.





Slike 12 do 19: Fotografije, posnete na ogledu 22.11.2023





Slike 20 do 23: Fotografije, posnete na ogledu 31.01.2024

Urbanistični predpis

OBČINSKI PROSTORSKI NAČRT OBČINE TRBOVLJE, Uradni vestnik Zasavja, št. 29/15; Uradni vestnik Zasavja, št. 7/17; Uradni vestnik Zasavja, št. 23/17; Uradni vestnik Zasavja, št. 12/18; Uradni vestnik Zasavja, št. 10/19.

2.0 Ocenjevanje vrednosti

2.1 Način tržnih primerjav

2.1.1 Predstavitev načina tržnih primerjav

Predstavitev način tržnih primerjav je osnovan na primerjavi predmetne nepremičninske posesti s primerljivimi prodanimi posestmi. Običajno se primerljive posesti po svojih značilnostih razlikujejo od predmetne posesti, pa tudi poslovni dogodek (prodaja) se lahko razlikuje od predpostavljene pri oceni tržne vrednosti. Te razlike v značilnostih predmetne in primerljivih posesti postanejo sestavine primerjave. Prilagojene cene primerljivih posesti indicirajo tržno vrednost lastninske pravice do predmetne nepremičninske posesti.

Za postopek prilagajanja cen se običajno izbere enota primerjave. V tej analizi je izbrana enota primerjave cena/m² v EUR/m².

Sestavine (elementi) primerjave določajo značilnosti posesti in poslovnih dogodkov, ki povzročajo razlike v cenah in vplivajo na vrednost. Za osnovne sestavine primerjave veljajo: prenesene nepremičninske pravice v transakciji (prodaji); pogoji financiranja (če financiranje obstaja in vpliva na ceno in vrednost), prodajni pogoji, izdatki takoj po nakupu; tržni pogoji (zaradi časovnih razlik), lokacija, fizične značilnosti, gospodarske značilnosti, uporabnost in premične sestavine pri prodaji.

Prilagoditve cen se opravi, kot se razlike odražajo v cenah na trgu. Prilagoditve so lahko odstotne ali v denarnih zneskih, lahko pa so tudi vsesplošne prilagoditve. Odstotne

prilagoditve so lahko neodvisne ali komulativne. Pri neodvisnih prilagoditvah se odstotke sešteva, pri komulativnih pa se množi ustrezne.

Obrazložitev uporabljenih metod ocenjevanja vrednosti

Podatki o ponudbi in povpraševanju so predstavljeni v opisu okolja. V nadaljevanju so predstavljeni podatki o primerljivih prodajah (mreža prilagoditev).

Za primerjavo je izbrano pet (razpoložljivih) nepremičninskih posesti, za katere menim, da so po svojih lastnostih najbolj primerni kazalci vrednosti lastninske pravice do predmetne posesti.

2.1.2. Prilagoditve cen zaradi razlik v sestavinah (značilnostih)

Prilagoditve cen se opravi, kot se razlike odražajo v cenah na trgu. V tej analizi so opravljene prilagoditve, kot jih opaža avtor in so deloma subjektivne.

Časovne razlike/tržni pogoji

V analizi je upoštevano, da so cene primerljivih posesti v zadnjih letih variirale tako, kot je prikazano v opisu okolja.

Lokacija (makro in mikro lega)

Lokacije primerljivih posesti pomembno prispevajo k vrednosti nepremičnin. Pomembna je dostopnost, urejenost okolja in predvsem prometne povezave. Prilagoditve so izvedene na osnovi subjektivnih opažanj.

Vpliv velikosti na vrednost na enoto primerjave

Običajno je vrednost na enoto odvisna od velikosti: cene na enoto so obratno sorazmerne velikosti posesti.

Razvojna stopnja; prostorski akti

Mere gradbene uporabe: velikosti parcel, odmiki od parcelnih mej



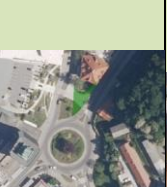
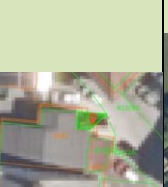


Stanje zakonskih prispevkov in dajatev; komunalni prispevek, odkupnine, NUSZ, regionalne komunalne dajatve

Pravice in bremena; sosedske omejitve, služnosti

Javno pravne zadeve; zakonodaja, spomeniško varstvo

Dejanske lastnosti in siceršnje stanje; velikost, oblika, stanje površine, kvaliteta temeljnih tal, stanje komunalne opremljenosti.

2.1.3. Mreža prilagoditev

Parceli 2081 in 811/3, k.o. 1871 - TRBOVLJE						
Elementi	Ocenjevano zemljišče	Pimerljive prodaje: ID				
		671.914	530.237	524.073	515.804	489.402
						
Indikativna prodajna cena		12.000,00 €	2.800,00 €	360,00 €	6.000,00 €	91.500,00 €
EUR/m2		25	16	40	26	19
Datum prodaje	30.01.2024	24.08.2022	26.11.2020	7.12.2020	7.10.2020	14.01.2020
časovna prilagoditev		1,25	1,35	1,43	1,43	1,43
cena/enoto s prilagoditvijo		31,65	22,11 €	57,20 €	36,51 €	26,81 €
Pogoji prodaje						
Prilagoditev za pogoje	1	1	1	1	1	1
cena/enoto s prilagoditvijo		32	22	57	37	27
Lokacija						
Prilagoditev za lokacijo	1	1	0,9	0,8	0,8	0,8
cena/enoto s prilagoditvijo		32	20	46	29	21
Fizične značilnosti						
POVRŠINA (m2):	442,00	474	171	9	235	4.880
prilagoditev za površino		1	1,2	1,2	1,2	2
OBLIKA	pravokotna	poligonalna	poligonalna	poligonalna	poligonalna	poligonalna
prilagoditev za obliko		1,2	1,2	1,2	1,2	1,2
DOSTOP						
prilagoditev za dostop		1	1	0,8	1	1
KOMUNALNA OPREMLJENOST						
prilagoditev na opremljenost		1	1	1	1	1
prilagoditev fizičnih znač.		1,2	1,4	1,2	1,4	2,4
cena/enoto s prilagoditvijo		38	29	53	42	51
UTEŽI		0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
Prilagojena cena						
IZRAČUN (EUR/m2)	42,58					
SKUPAJ:	18.818,49					
Zaokroženo skupaj: EUR/m2	42,99					
Zaokroženo skupaj: EUR	19.000,00					

2.2 Analiza najgospodarnejše rabe

MSOV: Najgospodarnejša uporaba sredstva, za katero se vrednost ocenjuje posamično, je lahko drugačna od najgospodarnejše uporabe sredstva kot dela skupine, kadar je treba upoštevati njegov prispevek k celotni vrednosti skupine.

Določitev najgospodarnejše uporabe vključuje premislek:

(a) da se ugotovi, ali je uporaba možna, je treba upoštevati, kaj bi se tržnim udeležencem zdelo primerno;

(b) da se pretehta, ali je uporaba zakonito dopustna, je treba upoštevati vse zakonske omejitve za uporabo sredstva, na primer dovoljeno rabo prostora v skladu s prostorsko zakonodajo;

(c) da finančna izvedljivost uporabe upošteva premislek, ali bo drugačna možna uporaba, ki je fizično mogoča in zakonsko dopustna, ob upoštevanju stroškov spremembe uporabe

ustvarila značilnemu udeležencu trga zadosten donos, ki bo dodaten in večji od donosa sedanje uporabe.

Pri določanju najgospodarnejše rabe je potrebno proučiti vpliv, ki ga imajo na uporabo in vrednost nepremičnine naslednji dejavniki:

Obstoječi predpisi glede uporabe zemljišča

OBČINSKI PROSTORSKI NAČRT OBČINE TRBOVLJE, Uradni vestnik Zasavja, št. 29/15; Uradni vestnik Zasavja, št. 7/17; Uradni vestnik Zasavja, št. 23/17; Uradni vestnik Zasavja, št. 12/18; Uradni vestnik Zasavja, št. 10/19.

Razumno verjetne spremembe veljavnih predpisov o uporabi zemljišč

Ocenjujem, da ne obstaja razumna verjetnost za bistveno spremembo obstoječih predpisov o uporabi zemljišča.

Razmere na trgu nepremičnin

Povpraševanja na trgu po nepremičninah podobnih karakteristik je bilo v letu 2023 v porastu.

Predvidene spremembe v soseski

Skladno z implementacijo sprejetega prostorskega akta.

2.3 Stroški rušitve

Stroški strojnega rušenja

10.	<p>Strojno rušenje celotnega objekta v zidani izvedbi: streha, stropovi, nosilni in predelni zidovi ter temelji vključno s sortiranjem, nakladanjem in odvozom materiala na trajno deponijo v oddaljenosti do 10 km, z razstiranjem in planiranjem, obračun po m3</p> <p><u>Opomba: v ceni rušenja ni upoštevano:</u></p> <ul style="list-style-type: none">– odklop električnega in vodovodnega priključka na objekt ter odstranjevanje notranjih napeljav,– zavarovanje sosednjih objektov med rušenjem,– eventualno podpiranje nosilnih konstrukcij med rušenjem,– ročno odstranjevanje strešne kritine, letvanja in kleparskih izdelkov ter odstranjevanje oken in vrat, kar se izvaja po predhodnem dogovoru z nadzornikom Državne tehnične pisarne v priemru nadalnje uporabe elementov ali v primeru azbestnih materialov	m3	10,30 EUR
-----	---	----	-----------

Rast gradbenih stroškov Q3 2023/2015: 148,7; zavarovanje, odklopi,...

Ocenjujemo lahko, da bi kubatura zidov in plošč v enostanovanjski hiši lahko predstavljala nekje od 15% do 25% bruto kubature. Vendar pa so to zgolj grobe ocene, saj dejanski delež močno variira glede na specifikacije posamezne hiše.

Ocena bruto kubature: 700,0 m³, ocenjena kubatura konstrukcijskih elementov (stene, stropovi, plošče, temelji,...) 175,0 m³, ocenjeni stroški rušenja: 10,3 x 1,49 x 175,0 x 1,2 =

3.200,00 EVR + stroški deponije (taksa): $175,0 \times 17,00 = 2.975,00$ EVR; skupaj ocena: 6.000,00 EVR.

Ocenjujem, da se del ruševin vgradi v temeljna tla oziroma izravnava terena, posledično upoštevam strošek rušenja z delnim odvozom na deponijo: 4.000,00 EVR.

3. Mnenje – odgovor na vprašanje

3.1 . Končna ocena vrednosti

Ocenjena tržna vrednost dolžnikove lastninske pravice do posesti ID znak: 1871 TRBOVLJE parcela 2081 in ID znak parcele 1871 811/3, do 1/1, ob upoštevanju vseh predpostavk in omejitev, znaša na dan 31.01.2024: 16.000,00 EUR⁵.

Analiza je pretežno podprta s tržnimi podatki, manjši del ocen pa je subjektiven.

Uporabljen način ocenjevanja je način tržnih primerjav.

3.2 . Odgovor na zastavljeno vprašanje

Izvedem naj ogled ocenjewane nepremičnine, h kateremu moram povabiti stranke tega postopka in izdelati pisno izvedensko mnenje o tržni ceni ocenjewane nepremičnine ID znak: 1871 TRBOVLJE parcela 2081 in ID znak parcele 1871 811/3, v lasti dolžnika do celote (1/1).

Ocenjena tržna vrednost dolžnikove lastninske pravice do posesti ID znak: 1871 TRBOVLJE parcela 2081 in ID znak parcele 1871 811/3, do 1/1, ob upoštevanju vseh predpostavk in omejitev, znaša na dan 31.01.2024: 16.000,00 EUR⁶.

Igor Drobež, univ.dipl.inž.grad.

Sodni izvedenec in sodni cenilec za gradbeno stroko

⁵ V oceni vrednosti ni zajet ddv niti ostale obremenitve, vezane na transakcije s predmetno lastninsko pravico

⁶ V oceni vrednosti ni zajet ddv niti ostale obremenitve, vezane na transakcije s predmetno lastninsko pravico

4. Priloge

4.1.Viri in pomembnejša literatura,

1. MSOV
2. Poslovnofinančni standard številka 2 ((Uradni list RS, št. 106/13, 18. 12. 2013)
3. Podatki SURS
4. Bilteni BS
5. The Appraisal of Real Estate, 12 Ed (2001, Appraisal Institute)
6. Richard M.Betts, Silas J. Ely, Basic Real Estate Apraisal (5-th. Ed., 2000)
7. Friedman, Ordway: Income Property Appraisal and Analysis (1989)
8. Gebaudekosten: BKB-Baukostenberatungsdienst, Stuttgart
9. Podatki pridobljeni iz interneta (SLONEP.net, <http://prostor.gov.si>, portal TRGOSKOP, zemljiška knjiga, portal PeG,...)

4.2.Katastrski podatki



Datum izdelave izpisa: 26.11.2023

IZPIS PODATKOV O PARCELI

Katastrska občina: 1871 TRBOVLJE
Parcelna številka: 811/3
Površina parcele: 302 m²
Urejena parcela: ni urejena
Katastrski dohodek: /
Število bonitetnih točk: /
Omejitve spreminjanja mej parcele: Ne
Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli	Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
poseljena zemljišča	100,0 %

Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli	Delež namenske rabe zemljišč na parceli
osrednja območja centralnih dejavnosti	100,0 %

Posebni režimi parcele: /
Gozdno gospodarsko območje: /
Upravljavci parcele: /

Lastništvo parcele

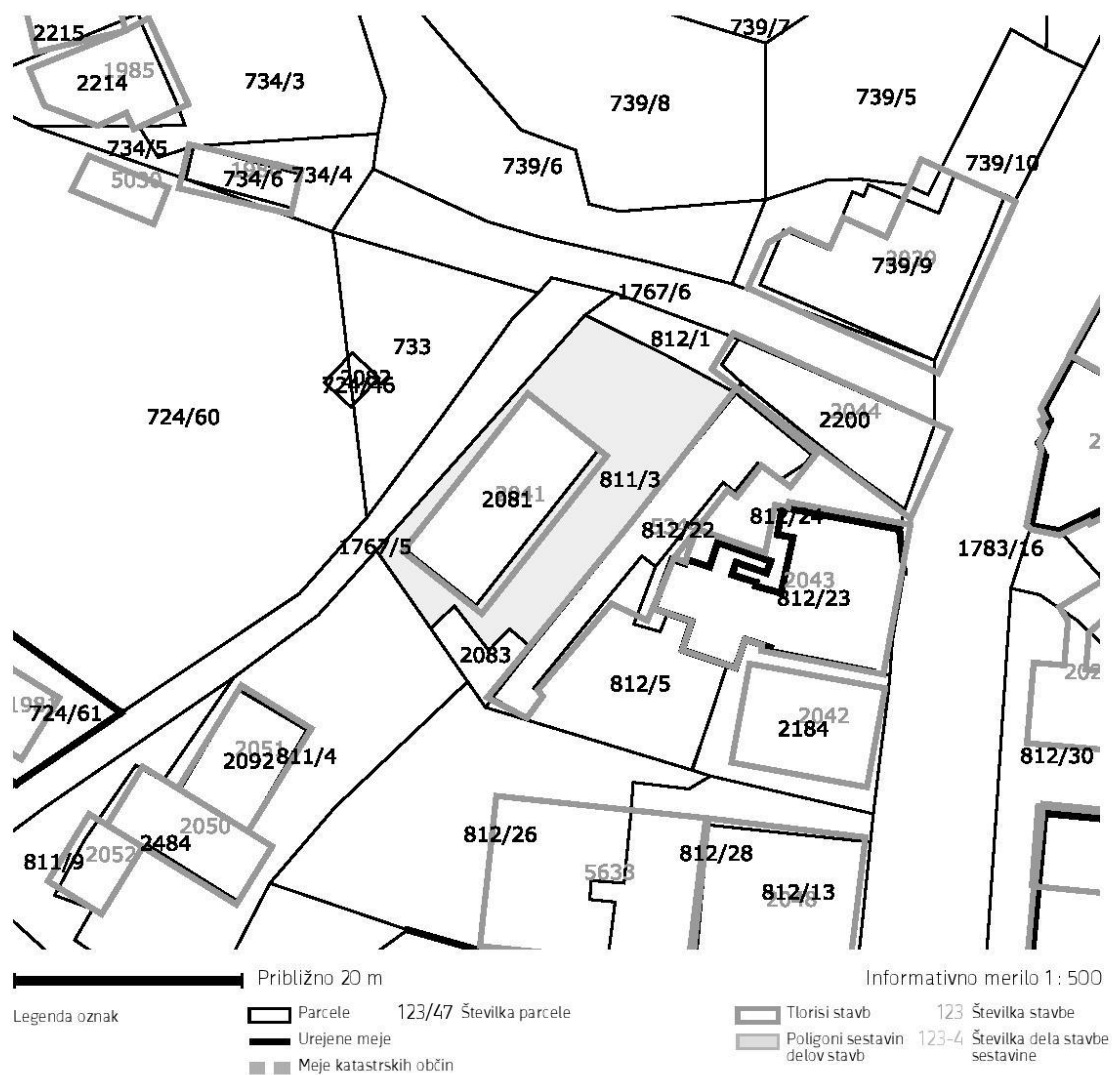
tip lastnika	naziv	se dež	matična številka / nepremičnina	delež
P - pravi lastnik				1/1
	Podatek ni javen	***	***	

S parcelo ni povezana nobena stavba.

Naslov in prostorske enote

Občina: Trbovlje
Naselje: Trbovlje
Poštni okoliš: Trbovlje
Upravna enota: Trbovlje
Šolski okoliš: Podruž. šola Alojza Hohkrauta
Krajevna skupnost: Trbovlje - center
Vaška skupnost: /
Četrtna skupnost: /
Statistična regija: Zasavska
Volilna enota DZ: Volilna enota Novo mesto
Volilni okraj: Volilni okraj Hrastnik-Trbovlje
DZ volišče: Delavski Dom Trbovlje, Trg svobode 11a, avla doma
Lokalna volilna enota: Volilna enota 1
Lokalno volišče: Delavski dom Trbovlje, Trg svobode 11/a

katastrska občina 1871 TRBOVLJE, parcela 811/3



* Znak zvezdica (*) pred številko parcele pomeni, da gre za stavbno parcelno številko.

* Znak tri zvezdice (***) pomeni, da osebni podatki o fizičnih osebah niso javni

Vse pravice kopiranja in razmnoževanja pridržane, © Geodetska uprava Republike Slovenije

Vir podatkov: Geodetska uprava Republike Slovenije, Javni Vpogled
Evidenca: Kataster nepremičnin



Datum izdelave izpisa: 24.11.2023

IZPIS PODATKOV O PARCELI

Katastrska občina: 1871 TRBOVLJE
Parcelna številka: 2081
Površina parcele: 140 m²
Urejena parcela: ni urejena
Katastrski dohodek: /
Število bonitetnih točk: /
Omejitve spreminjanja mej parcele: Ne
Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli	Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
poseljena zemljišča	100,0 %
tloris stavbe	

Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli	Delež namenske rabe zemljišč na parceli
osrednja območja centralnih dejavnosti	100,0 %

Posebni režimi parcele: /
Gozdno gospodarsko območje: /
Upravljalci parcele: /

Lastništvo parcele

tip lastnika	naziv	sedež	matična številka /nepremičnina	delež
P - pravi lastnik				1/1
	Podatek ni javen	***	***	

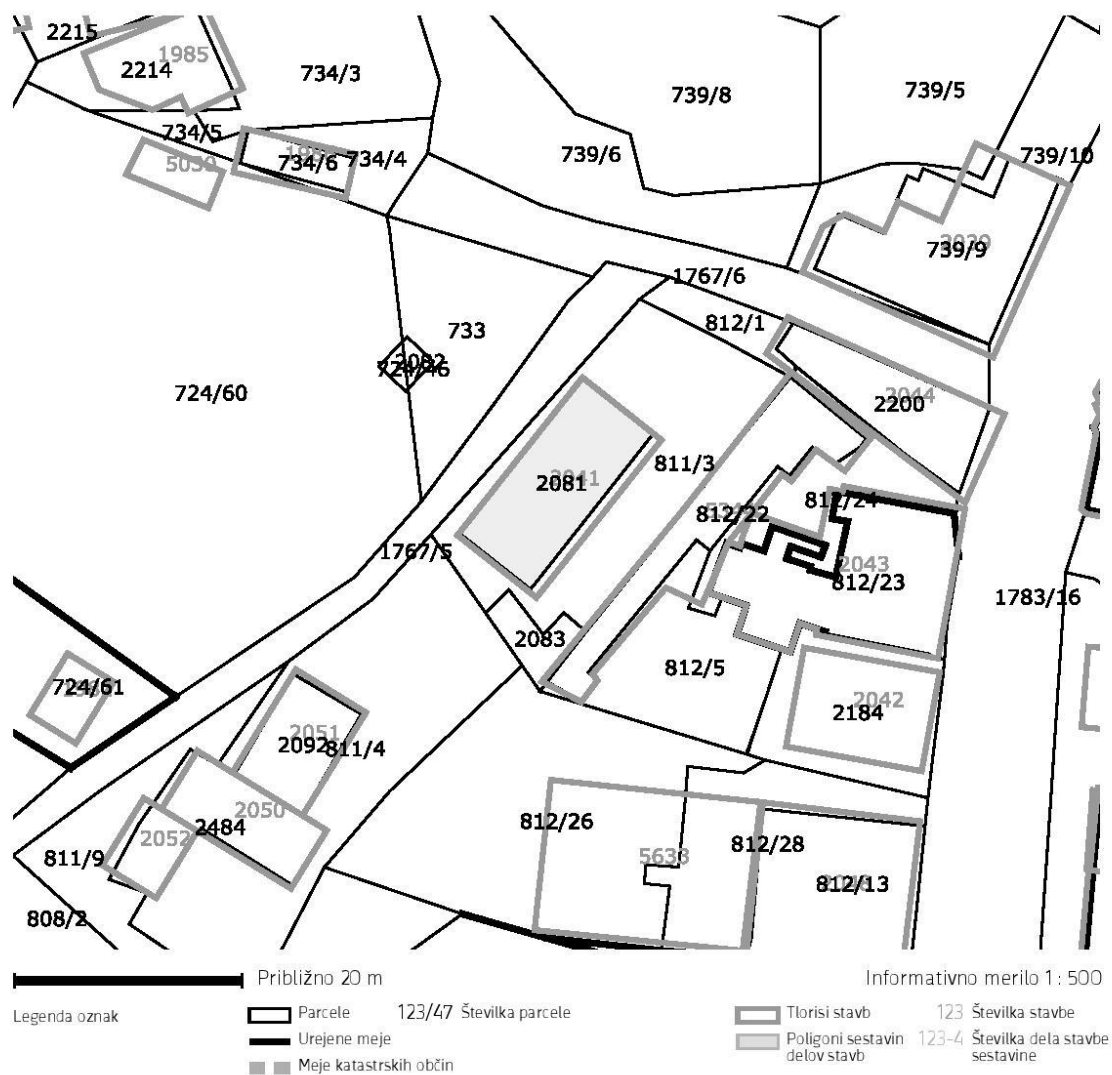
Stavbe na parceli

katastrska občina	številka stavbe
1871 1871 TRBOVLJE	2041

Naslov in prostorske enote

Občina: Trbovlje
Naselje: Trbovlje
Poštni okoliš: Trbovlje
Upravna enota: Trbovlje
Šolski okoliš: Podruž. šola Alojza Hohkrauta
Krajevna skupnost: Trbovlje - center
Vaška skupnost: /
Četrtna skupnost: /
Statistična regija: Zasavska
Volilna enota DZ: Volilna enota Novo mesto
Volilni okraj: Volilni okraj Hrastnik-Trbovlje
DZ volišče: Delavski Dom Trbovlje, Trg svobode 11a, avla doma
Lokalna volilna enota: Volilna enota 1
Lokalno volišče: Delavski dom Trbovlje, Trg svobode 11/a

katastrska občina 1871 TRBOVLJE, parcela 2081



* Znak zvezdica (*) pred številko parcele pomeni, da gre za stavbno parcelno številko.

* Znak tri zvezdice (***) pomeni, da osebni podatki o fizičnih osebah niso javni

Vse pravice kopiranja in razmnoževanja pridržane, © Geodetska uprava Republike Slovenije

Vir podatkov: Geodetska uprava Republike Slovenije, Javni Vpogled
Evidenca: Kataster nepremičnin

4.3. Obseg dela

Ogled predmetne nepremičnine se opravi vizualno brez podrobnega pregleda posameznih elementov stavbe. Osnovne podatke o predmetni posesti se lahko privzame iz katastra, cenilec opravi približno kontrolo izmer. Podrobnih izmer površin zemljišča, stavbe ali dela stavbe cenilec ne opravi.

Zbiranje in preverjanje tržnih podatkov. Osnovne podatke o prodajah primerljivih posesti se pridobi iz dosegljivih informacij GURS in GIRS (TRGOSKOP). Ocenjevalec naj te podatke preveri v zemljiški knjigi in z ogledom na terenu.

Analiza tržnih podatkov in izdelava poročila o ocenjevanju vrednosti. V poročilu se predstavi glavne teoretične osnove in utemeljitve. Glavne tržne podatke in njihove osnovne značilnosti se opiše v poročilu. Posamezni postopki dela naj bodo dovolj razvidni v poročilu.

Odgovornost za informacije o površini zemljišča in površini objekta. Podatke se prevzame po zemljiškem katastru in katastru stavb. Cenilec opravi približno kontrolo izmer. Odgovornosti za pravilnost teh podatkov cenilec ne prevzema.

Odgovornost za potrditev natančnega opisa opisa in stanja objekta/ov. Cenilec opravi vizualni pregled, ne pa podrobnega pregleda detajlov in posameznih delov predmetne stavbe. Eventualne lastnosti ocenjevane posesti, ki jih pri običajnem vizualnem pregledu ni opaziti, pa nanje cenilec ni opozorjen, ne bodo vključene v oceno in zato cenilec ne prevzema odgovornosti. Cenilec prevzema odgovornost za potrditev natančnega opisa in stanja objekta.

Obseg raziskave v naravi, natančen opis in ustreznost komunalnih priključkov. Podatki o komunalnih priključkih so povzeti po katastru in preverjeni na ogledu. Cenilec prevzema odgovornost za natančen opis in za ustreznost komunalnih priključkov.

Obstoj kakršnih koli informacij o stanju tal in temeljev. Informacije o stanju tal in temeljev niso dosegljive in niso pregledane.

Odgovornost za prepoznavanje dejanskih in možnih okoljskih tveganj. Podatki o dejanskih in možnih okoljskih tveganjih niso preverjeni.

Preveritev nepremičninske pravice. Lastništvo je preverjeno v zemljiški knjigi preko internetnega dostopa.

Nadrejene in podrejene nepremičninske pravice, ki vplivajo na pravico, ki je predmet ocene, ne obstajajo (vpogled v ZK).

Narava in vir informacij, na katere se ocenjevalec zanaša. Narava in viri vseh ustreznih informacij, na katere se je v procesu ocenjevanja vrednosti treba zanesti brez posebnega preverjanja, so dogovorjeni, in sicer:

- Podatki o primerljivih prodajah, ki so dosegljivi preko internetnega registriranega dostopa GURS (ETN) in GIRS (TRGOSKOP), ki niso dvomljivi
- Podatki iz zemljiške knjige in katastra
- Podatki PeG gradbeni portal o stroških gradenj ali podatki o stroških konkretne gradnje

Predpostavke in posebne predpostavke: niso dogovorjene, ocenjevalec jih uporabi po lastni presoji.

Omejitve uporabe razširjanja ali objave. Ocena vrednosti je namenjena naročniku za podan namen in predstavlja tajnost. Vsebinsko poročila le lahko razkrije le osebam, ki jim je to potrebno za podan namen uporabe ocene.

Skladnost ocenjevanja vrednosti z MSOV. Ocena vrednosti in poročilo je skladno z MSOV.

4.4.Izpisek iz zemljiške knjige



Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 29.1.2024 - 13:13:21

Nepremičnina

tip nepremičnine:	1 - zemljiška parcela
vir ID znaka:	1 - zemljiški kataster
ID znak:	parcela 1871 811/3
katastrska občina 1871 TRBOVLJE parcela 811/3 (ID 3885289)	

Plombe:

zadeva	Dn 219318/2023 (ID postopka: 3593731)
začetek postopka	08.12.2023 11:14:35
čas začetka učinkovanja	08.12.2023 11:14:35
tip postopka	302 - vpis izvedene pravice ali pravnega dejstva iz četrtega odstavka 13. a člena ZZK-1 pri osnovnih pravnih položajih ene nepremičnine
stanje zadeve	303 - sklep o vpisu odpravljen
način odločitve o vpisu:	10 - vpis dovoljen (v celoti ali delno)
tip pripada:	01 - vloženo prvič
interna oznaka:	VL 28757/2023

Če je lastninska pravica na nepremičnini omejena z izvedeno pravico / zaznambo in nepremičnina, ki je predmet tega izpisa, pri tej izvedeni pravici / zaznambi ni glavna nepremičnina, glede morebitnih zemljiškoknjižnih zadev, o katerih še ni pravnomočno odločeno, za izbris te izvedene pravice / zaznambe, njen prenos ali vpis oziroma izbris sekundarne zaznambe pri tej izvedeni pravici / zaznambi, glej izpis za glavno nepremičnino (drugi in tretji odstavek 134. člena ZZK-1).

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja:	3968082
vrsta osnovnega položaja:	101 - vknjižena lastninska pravica
delež:	1/1
imetnik:	
1. EMŠO:	1908954*****
osebno ime:	Rajka Izlakar
naslov:	Pod Ostrim vrhom 034, 1420 Trbovlje

omejitve:

Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini



Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 29.1.2024 - 13:14:04

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 1871 2081
katastrska občina 1871 TRBOVLJE **parcela** 2081 (ID 6693131)

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

Če je lastninska pravica na nepremičnini omejena z izvedeno pravico / zaznambo in nepremičnina, ki je predmet tega izpisa, pri tej izvedeni pravici / zaznambi ni glavna nepremičnina, glede morebitnih zemljiškoknjižnih zadev, o katerih še ni pravnomočno odločeno, za izbris te izvedene pravice / zaznambe, njen prenos ali vpis oziroma izbris sekundarne zaznambe pri tej izvedeni pravici / zaznambi, glej izpis za glavno nepremičnino (drugi in tretji odstavek 134. člena ZZK-1).

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 18508465
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:
1. EMŠO: 1908954*****
osebno ime: Rajka Izlakar
naslov: Pod Ostrim vrhom 034, 1420 Trbovlje

omejitve: Opozorilo: v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
23236010	25.05.2023 13:37:55	401 - vknjižena hipoteka

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 23236010
čas začetka učinkovanja 25.05.2023 13:37:55
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: katastrska občina 1871 TRBOVLJE parcela 2081 (ID 6693131)
podatki o vsebini pravice / zaznambe

terjatev: 98,58 EUR
obresti: glej dodatni opis
tip dospelosti: 1 - določen dan
datum dospelosti: 23.06.2022
dodatni opis:

Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 98,58 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani opr. št. VL 28757/2023 z dne 19.04.2023.

imetnik:

1. matična številka: 5015731000
firma / naziv: JAVNO PODJETJE KOMUNALA TRBOVLJE d.o.o.
naslov: Savinjska cesta 011A, 1420 Trbovlje

zveza - ID osnovnega položaja: 18508465



pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:		
ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
23236011	25.05.2023 13:37:55	712 - zaznamba izvršbe

Podrobni podatki o pravici / zaznambi pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID pravice / zaznambe	23236011
čas začetka učinkovanja	25.05.2023 13:37:55
vrsta pravice / zaznambe	712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
organ, ki vodi postopek	Okrajno sodišče v Ljubljani
opr. št. postopka	VL.28757/2023
dodatni opis:	
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani opr. št. VL.28757/2023 z dne 19.04.2023.	