

90

URADNI ZAZNAMEK:
Sprejeto na nepravdni oddelek
v 4 izvodih
dne 09.07.2024

Bogomir Amon, dipl.inž.gradb.
Sodni cenilec in izvedenec za gradbeništvo
Babno 25, 3000 Celje

35

CENITVENO POROČILO

o ocenjevanju vrednosti lastninskih pravic na nepremičninah
in mnenje o možnosti delitve nepremičnin

Premoženje:

Nepremičnine:

- parceli št. 205/9 in 209/2 k.o. 1142 Tratna

- parcela št. *30/2 in del parcel 250 in 251 k.o. 11465 Vezovje

Lastniki:

- | | |
|---|-------|
| 1. Marte Žmahar, Arclin 46, Škofja vas | - 1/2 |
| 2. Bruno Žmahar, Arclin 46, Škofja vas | - 1/4 |
| 3. Gina Keller, Mörikestrasse 17, Sandhausen, Nemčija | - 1/4 |



k.o. Tratna



k.o. Vezovje

Celje, 5.7.2024



POVZETEK

Naslov izvajalca: Bogomir Amon,
Babno 25, 3000 Celje

Naslov naročnika: Okrajno sodišče v Celju
Prešernova 22, 3000 Celje

Na osnovi sklepa sodišča v zadevi N 112/2022 sem ocenil stavbne nepremičnine na dveh lokacijah:

1. Stavbno zemljišče ob Cvetni ulici v Šentjurju, na parcelah št. 205/9 in 209/2 v k.o. Tratna,
2. Stavbno zemljišče in star gopodarski objekt na parcelah št *30/2, 250 in 252 k.o. Vezovje.

Pridobil in analiziral sem razpoložljive in ustrezne podatke ter ocenil vrednost predmetne nepremičnine v skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV).

Ogled sem opravil dne 3.7.2024, brez prisotnosti strank.

Naslov posesti: - Cvetna ulica, Šentjur
- Vezovje, Šentjur

Znesek ocenjene vrednosti: 70.345,00 €

Datum veljavnosti ocene vrednosti: 3.7.2024

Datum izdelave poročila: 5.7.2024

Ocenjevalec: Bogomir Amon, dipl inž. grad.
-Sodni cenilec in izvedenec za gradbeništvo



KAZALO

1	SPLOŠNI IN POSEBNI PODATKI.....	4
1.1	IDENTIFIKACIJA IN STATUS OCENJEVALCA	4
1.2	IDENTIFIKACIJA NAROČNIKA	4
1.3	IDENTIFIKACIJA PREDVIDENIH UPORABNIKOV	4
1.4	IDENTIFIKACIJA SREDSTEV	4
1.4.1	<i>Lokacija nepremičnine.....</i>	4
1.4.2	<i>Pravne značilnosti premoženja.....</i>	4
1.4.3	<i>Zemljiškoknjižni podatki</i>	5
1.5	VALUTA OCENJEVANJA VREDNOSTI	5
1.6	NAMEN OCENJEVANJA VREDNOSTI.....	5
1.7	PODLAGA VREDNOSTI	6
1.8	DATUM OCENJEVANJA VREDNOSTI.....	6
1.9	OBSEG RAZISKAV	6
1.10	NARAVA IN VIR INFORMACIJ, NA KATERE SE OCENJEVALEC ZANAŠA	6
1.11	VRSTA POROČILA	7
1.12	PREDPOSTAVKE IN POSEBNE PREDPOSTAVKE	7
1.13	OMEJITEV UPORABE, RAZŠIRJANJA IN OBJAVE	7
1.14	IZJAVA O SKLADNOSTI OCENJEVANJA VREDNOSTI Z MSOV	7
1.15	DATUM POROČILA O OCENJEVANJU.....	7
2	ANALIZA LOKACIJE	8
2.1	MAKROLOKACIJA, GOSPODARSKO IN DRUŽBENO OKOLJE	8
2.2	TRG NEPREMIČNIN	8
2.3	MIKROLOKACIJA.....	12
2.4	MOREBITNA IN VERJETNA POVPRASEVANJA PO DRUGIH MOŽNIH NAČINIH UPORABE.....	12
3	OPIS NEPREMIČNIN	13
3.1	SPLOŠEN OPIS OCENJEVANIH NEPREMIČNIN	13
3.2	IZMERE	17
4	OCENJEVANJE VREDNOSTI	18
4.1	NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV	18
4.1.1	<i>Izbor primerljivih nepremičnin.....</i>	18
4.1.2	<i>Ocena vrednosti</i>	18
5	ZNESEK OCENJENE VREDNOSTI.....	20
5.1	IZSLEDKI NAČINOV OCENJEVANJA VREDNOSTI	20
5.2	UTEMELJITEV OCENJENE VREDNOSTI	20
6	MNENJE O FIZIČNI DELITVI	21
7	IZJAVE OCENJEVALCA	22
7.1	IZJAVA O SKLADNOSTI OCENJEVANJA VREDNOSTI Z MSOV	22
7.2	IZJAVA OCENJEVALCA PO SPS 2.....	22

1 SPLOŠNI IN POSEBNI PODATKI

1.1 Identifikacija in status ocenjevalca

Bogomir Amon, sodni cenilec in izvedenec za gradbeništvo

1.2 Identifikacija naročnika

Okrajno sodišče v Celju, Prešernova ulica 22, 3000 Celje

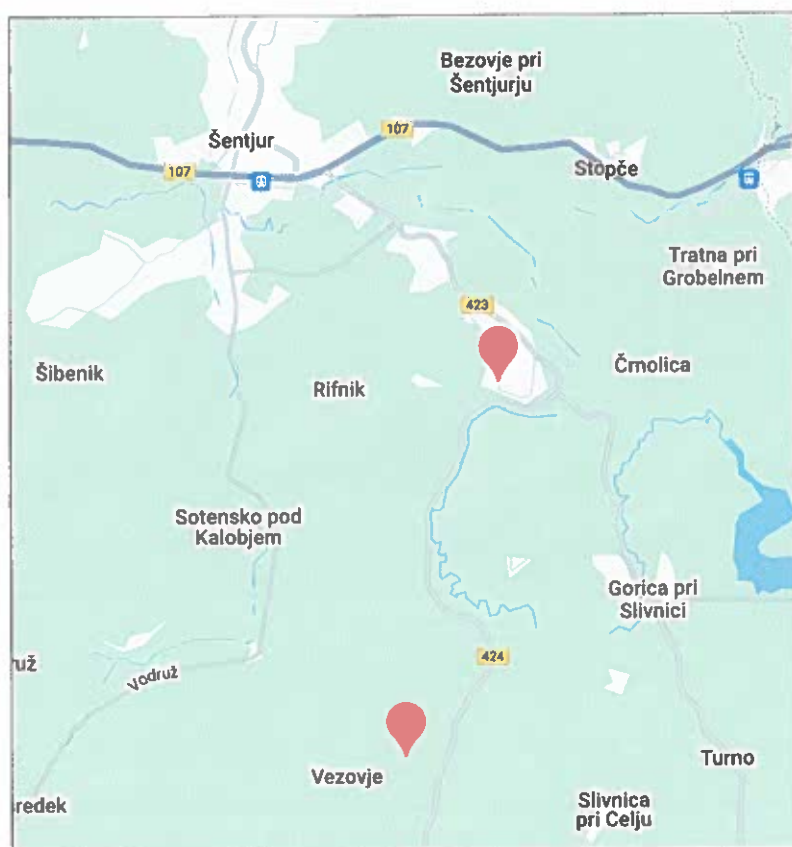
1.3 Identifikacija predvidenih uporabnikov

Nameravani uporabnik poročila je naročnik.

1.4 Identifikacija sredstev

Predmet ocenjevanja so stavbna zemljišča in objekti v k.o. Tratna in k.o. Vezovje v občini Šentjur.

1.4.1 Lokacija nepremičnine



1.4.2 Pravne značilnosti premoženja

Preveril sem Redni izpis iz elektronske zemljiške knjige za ocenjevane parcelne številke. Za ocenjevane nepremičnine so kot imetniki lastninske pravice v deležih vpisani:

- | | |
|---|-------|
| 1. Marte Žmahar, Arclin 46, Škofja vas | - 1/2 |
| 2. Bruno Žmahar, Arclin 46, Škofja vas | - 1/4 |
| 3. Gina Keller, Mörikestrasse 17, Sandhausen, Nemčija | - 1/4 |

Z nepremičninami ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno. Vpisana je zaznamba postopka za delitev nepremičnin.

1.4.3 Zemljiškoknjižni podatki

Ocenjevane nepremičnine obsegajo:

- parceli št. 205/9 in 209/2 v k.o. 1142 Tratna



- parcele št. *30/2, 250 in 251 k.o. 1146 Vezovje (samo stavbno zemljišče)



1.5 Valuta ocenjevanja vrednosti

Valuta ocenjevanja vrednosti je v evrih (€).

1.6 Namen ocenjevanja vrednosti

Naročnik potrebuje oceno tržne vrednosti kot podporo v izvršilnem postopku.

Pomembno je, da se ocene vrednosti ne uporabijo zunaj konteksta ali za namene, za katere niso namenjene.

Pravica na nepremičnini je pravica lastništva, nadzora, uporabe ali zasedbe zemljišča in objektov.

Obstajajo tri osnovne vrste pravic :

- Nadrejena pravica* na kateri koli določeni površini zemljišča. Imetnik te pravice ima trajno absolutno pravico posedovanja in razpolaganja s tem zemljiščem in vsemi objekti na njem, vendar ob upoštevanju vseh podrejenih pravic in vseh zakonsko izvršljivih omejitev.
- Podrejena pravica*, ki daje imetniku pravico izključnega posedovanja in razpolaganja z določeno površino zemljišča ali objektov za določeno obdobje; npr. na podlagi določil najemne pogodbe.

c) *Pravica do uporabe zemljišča ali objektov, vendar brez pravice izključnega posedovanja ali razpolaganja, npr. pravica prehajanja zemljišča ali njegova uporaba samo za določene dejavnosti.*
(vir: Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, str. 106 – v nadaljevanju MSOV).

1.7 Podlaga vrednosti

Podlaga vrednosti opisuje temeljne premise, na katerih bodo temeljile poročane vrednosti.
(vir: MSOV 104 – Podlage vrednosti, točka 10.1)

Podlago vrednosti v skladu z namenom ocenjevanja vrednosti in nameravano uporabo poročila razvrstim v kategorijo, ki nakazuje najverjetnejšo ceno, ki bi jo dosegli v hipotetični menjavi na prostem in odprtem trgu. V to kategorijo spada *tržna vrednost*, kot je opredeljena v MSOV.

Tržna vrednost je 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
(vir: MSOV 104 – Podlage vrednosti, točka 30).

1.8 Datum ocenjevanja vrednosti

Ocena vrednosti se nanaša na dan 3.7.2024.

1.9 Obseg raziskav

Pri izvedbi ocenjevanja vrednosti sem opravil naslednje delo in raziskave:

- identifikacija naročnika in njegovih potreb ter opredelitev naloge,
- identifikacija premoženja/nepremičnine in premoženjskih pravic,
- zbiranje podatkov:
 - fizični in pravni podatki o premoženju/nepremičnini, katastrski in ZK podatki,
 - podatki o gospodarskem in družbenem okolju ter trgu nepremičnin,
 - podatki o izvršenih transakcijah, najemninah, ponudbenih cenah, predračunskih cenah in drugo v skladu s potrebami ocenjevanja vrednosti,
- pregled premoženja,
- izdelava analiz,
- izvajanje ocenjevanja,
- presoja rezultatov,
- izdelava sklepa o vrednosti,
- izdelava pisnega poročila,
- predaja poročila naročniku,
- arhiviranje dokumentacije.

1.10 Narava in vir informacij, na katere se ocenjevalec zanaša

- Ocenjevanje vrednosti temelji na Hierarhiji pravil ocenjevanja vrednosti (Ur.l. RS št. 106/10, 91/12 in 02/15)
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV);
- Drugi zakoni, ki urejajo ocenjevanje vrednosti posameznih oblik premoženja, in predpisi izdani na njihovi osnovi;
- Slovenski poslovnofinančni standardi za ocenjevanje vrednosti
- Standardi za lastnosti stavb – definicija za računanje indikatorjev površine in prostornine
- Zbornik strokovnega seminarja Tržno vrednotenje 2003
- Zbornik strokovnega seminarja za sodne cenilce in sodne izvedence, (MP in SICGRAS, 2010)
- Javno dostopni podatki na spletnih straneh GURS, SURS, PISO, BS...
- Podatki nepremičninskih organizacij in aplikacija CGSCenilec
- Podatki z ogleda
- Arhiv ocenjevalca

1.11 Vrsta poročila

Poročilo o ocenjevanju vrednosti lastninske pravice na nepremičninah je pripravljeno v neskrajšani obliki in je bilo dogovorjeno kot del določitve obsega dela (glej MSOV 101-Obseg dela). (vir: MSOV 103 – Poročanje, točka 20.1).

Poročilo naj bi bilo zadostno, da ga lahko primerno izkušen strokovni ocenjevalec vrednosti, ki prej ni bil vključen v posel ocenjevanja vrednosti, pregleda in razume postavke iz odstavka 30.1 oziroma 40.1. (vir: MSOV 103 – Poročanje, točka 20.3).

1.12 Predpostavke in posebne predpostavke

- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje poročilo, se nanašajo le na zadevno ocenjevanje vrednosti premoženja in se lahko uporabijo le za namene, ki so navedeni v tem poročilu.
- Vrednost premoženja je ocenjena, kot da je premoženje brez dolgov in bremen, če le ta niso posebej navedena.
- Pri običajni nalogi ocenjevanja vrednosti ocenjevalec vrednosti nima veščin za pravna, znanstvena ali strokovna odkritja v zvezi z nevarnimi in strupenimi snovmi ali drugimi dejavniki v okolju, ki lahko vplivajo na vrednost.
- Ocenjevalec vrednosti je podatki in informacije preveril v skladu z možnostmi in jih je uporabil v dobri veri kot točne in popolne.
- Opisi nepremičnin, ki so zajeti v tem poročilu, so informativne narave in pri zainteresiranem kupcu ne morejo nadomestiti ogleda nepremičnine.
- Ocenjevalec vrednosti ni dolžan spreminjati in posodablja tega poročila, če nastopijo drugačne okoliščine od teh, ki so veljale na dan ocenjevanja vrednosti, v kolikor to ni posebej dogovorjeno.
- Ocena vrednosti velja za čas, ki je naveden v poročilu in to samo za predmet ter namen, ki sta navedena v poročilu.
- Poročilo o ocenjevanju vrednosti nepremičninskih pravic ni dokument, ki bi ga moral naročnik oziroma lastnik nepremičnine obvezno upoštevati. Prav tako ga ne obvezuje k sklenitvi kupoprodajne pogodbe za ceno, ki bi bila identična z ocenjeno vrednostjo. Dejanska cena, ki bo dosežena v prodaji, lahko odstopa od ocenjene tržne vrednosti zaradi različnih vzrokov ali okoliščin.
- Ocenjena vrednost nepremičninskih pravic je v poročilu prikazana brez DDV (kot davčno neto).
- Ocenjevalec vrednosti ni dolžan pričati pred sodiščem, sodelovati na sestankih ali pri pogajanjih v zvezi z vsebino tega poročila, v kolikor to ni posebej dogovorjeno.
- Poročilo ni namenjeno računovodskemu poročanju.

1.13 Omejitev uporabe, razširjanja in objave

Ocenjevalec vrednosti izrecno prepovedujem objavo celotnega poročila ali njegovega dela, sklicevanje nanj ali na številke ocenjevanja vrednosti v njem ter na imena in strokovno članstvo ocenjevalca vrednosti brez pisne odobritve ocenjevalca vrednosti.

1.14 Izjava o skladnosti ocenjevanja vrednosti z MSOV

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- je bilo ocenjevanje vrednosti opravljeno v skladu z MSOV
- sem izpolnil zahteve po strokovnem izobraževanju,
- imam izkušnje v zvezi z lokacijo in vrsto premoženja, katerega vrednost ocenjujem.

1.15 Datum poročila o ocenjevanju

Datum izdelave poročila je 5.7.2024.

2 ANALIZA LOKACIJE

2.1 Makrolokacija, gospodarsko in družbeno okolje

Ocenjevana nepremičnina se nahaja v občini Šentjur, v območju južno od mesta Šentjur.

Šentjur je 11 km oddaljen iz Celja, 4 km do priključka na avtocesto v Dramljah, v bližini pa so tudi večji turistični termalni centri Rogaške Slatine in Podčetrtek.

Za mesto je bil Šentjur oklican v oktobru 1990. Njegov grb je posnet po grbu trga na pečatu iz leta 1539. Zgornji trg Šentjurja, ki dominira nad mestom s cerkvijo Svetega Jurija je bil dom znamenitih skladateljev Ipavcev in je preurejen v muzej.

Šentjur je z višje in visokošolskim študijem na Šolskem centru Šentjur postal tudi študijski center. V mestu sta dve osnovni šoli, Osnovna šola Franja Malgaja in Osnovna šola Hrušavec Šentjur.

Upravno je razdeljena je na 13 krajevnih skupnosti. Občinsko središče je mesto Šentjur, ki je tudi poselitveno in zaposlitveno središče.

Gričevnata pokrajina ustvarja pogoje za razvoj sodobne kmetijske proizvodnje s poudarkom na sadjarstvu, vinogradništvu in živinoreji. Danes se pospešeno razvija obrt in podjetništvo, predelovalne panoge, trgovina in razne poslovne dejavnosti, tako v obrtni in industrijski coni v Šentjurju, kot v drugih krajih na območju občine.

Občina Šentjur sodi med večje slovenske občine, saj meri 222 km² in sega od drameljskih goric na severu do razgibanega kozjanskega gričevja in vrhov Bohorja na jugu.

Sredi leta 2022 je imela občina približno 19.420 prebivalcev (približno 9.830 moških in 9.590 žensk). Po številu prebivalcev se je med slovenskimi občinami uvrstila na 20. mesto. Na kvadratnem kilometru površine občine je živel povprečno 87 prebivalcev; torej je bila gostota naseljenosti tu manjša kot v celotni državi (104 prebivalci na km²).

Seštevek naravnega in selitvenega prirasta na 1.000 prebivalcev v občini je bil pozitiven, znašal je 5,1 (v Sloveniji 4,6). Povprečna starost občanov je bila 43,6 leta in tako nižja od povprečne starosti prebivalcev Slovenije (43,9 let).

V občini je delovalo 12 vrtcev, obiskovalo pa so jih 803 otroci. Od vseh otrok v občini, ki so bili stari od 1–5 let, jih je bilo 86 % vključenih v vrtec, kar je več kot v vseh vrtcih v Sloveniji skupaj (82 %). V tamkajšnjih osnovnih šolah se je v šolskem letu 2022/2023 izobraževalo približno 1840 učencev. Različne srednje šole je obiskovalo okoli 750 dijakov. Med 1.000 prebivalci v občini je bilo 39 študentov in 9 diplomantov; v celotni Sloveniji je bilo na 1.000 prebivalcev povprečno 38 študentov in 8 diplomantov.

Med osebami v starosti 15 let–64 let (med delovno sposobnim prebivalstvom) je bilo približno 70 % zaposlenih ali samozaposlenih oseb (delovno aktivnih), to je več od slovenskega povprečja (69 %).

Povprečna mesečna plača na osebo, zaposleno pri pravnih osebah, je bila v tej občini v bruto znesku za približno 16 % nižja od letnega povprečja mesečnih plač v Sloveniji, v neto znesku pa za približno 14 % nižja.

Grobelno je razloženo središčno naselje v Občini Šmarje pri Jelšah. Gručasto jedro naselja leži v Voglajnskem gričevju, ob sotočju Slomščice in Šentviškega potoka, ob cesti Celje-Rogaška Slatina ter ob železniški progi Zidani Most–Šentilj.

Del naselja je v Občini Šentjur, drugi del pa v občini Šmarje pri Jelšah. Ocenjevano premoženje se nahaja v Občini Šentjur.

(Vir: internetna stran občine, wikipedija, SURS)

2.2 Trg nepremičnin

V letu 2023 se je na slovenskem nepremičninskem trgu že drugo leto nadaljeval trend upadanja števila kupoprodaj nepremičnin, medtem ko so cene še naprej rasle.

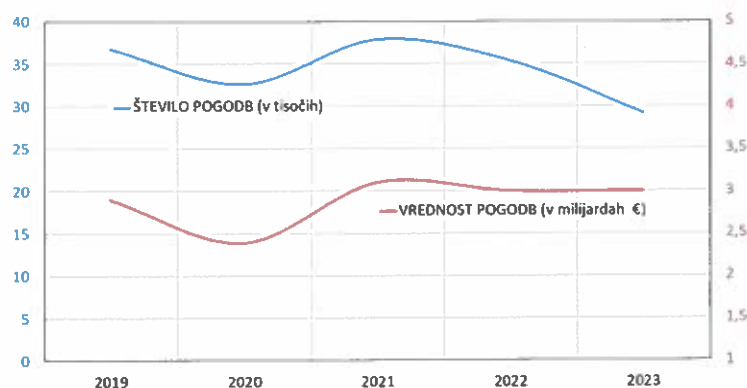
Predvsem na zmanjšanje števila kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin je v veliki meri vplival dvig obrestnih mer in posledično zmanjšanje povpraševanja po stanovanjskih posojilih. Število tržnih

prodaj stanovanj v večstanovanjskih stavbah se je v letu 2023 na ravni države zmanjšalo za 15 do 20 odstotkov, število prodaj stanovanjskih hiš pa za 20 do 25 odstotkov. V primerjavi z letom 2021 se je število prodaj stanovanj in hiš tako zmanjšalo za 25 do 30 odstotkov.

Zmanjšanje števila kupoprodaj poslovnih nepremičnin (pisarniški prostori, trgovski, storitveni in gostinski lokali) je bilo še nekoliko večje kot s stanovanjskimi nepremičninami, saj se je število transakcij v lanskem letu zmanjšalo za 20 do 25 odstotkov, v primerjavi z letom 2021 pa za 30 do 35 odstotkov.

Najbolj izrazit je v zadnjih dveh letih trend upadanja zemljišč za gradnjo stavb. V primerjavi z letom 2022 se je število prodaj zazidljivih zemljišč lani zmanjšalo za 20 do 25 odstotkov, medtem ko je bilo v primerjavi z letom 2021 manjše že za 40 odstotkov. Tak upad gre po eni strani pripisati visokim cenam zemljišč in visokim gradbenim stroškom, po drugi strani pa pomanjkanju ponudbe primernih zemljišč v večjih mestih, predvsem pa v Ljubljani in na Obali.

Število in vrednost kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, 2019 – 2023



TRŽNE CENE STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN IN ZEMLJIŠČ ZA NJIHOVO GRADNJO

V primerjavi z letom 2022 se je v letu 2023 razlika v cenah stanovanjskih nepremičnin med območji, kjer so cene najvišje (Ljubljana, gorenjski in obalni turistični kraji) in pretežno ruralnimi območji, kjer so najnižje (Bela Krajina, Haloze, Prekmurje) nekoliko zmanjšala.

Cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah so bile tako v letu 2023 v Ljubljani v povprečju 3,2-krat višje kot v Beli Krajini, cene stanovanjskih hiš pa 6,3-krat.

Cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih hiš pa so bile v Ljubljani v povprečju več kot 30-krat višje kot v Prekmurju, kjer so praviloma najnižje.

Stanovanja v večstanovanjskih stavbah

V letu 2023 smo bili še naprej priča rasti cen stanovanj, ki pa je bila vendarle precej manjša kot leto prej. Srednja cena stanovanja na ravni države (2.610 €/m²) se je v primerjavi z letom 2022 zvišala za 210 evrov na kvadratni meter.

Primat najvišjih cen stanovanj je tudi v letu 2023 ohranila Ljubljana. Srednja cena prodanih stanovanj v Ljubljani se je v primerjavi z letom 2022 zvišala za 40 evrov na kvadratni meter in praktično dosegla 4.000 €/m².

Tik za Ljubljano so bile cene stanovanj na Alpskem turističnem območju (ki vključuje tudi Kranjsko Goro, Bled in območje Bohinjskega jezera), kjer je lani srednja cena stanovanja znašala 3.930 €/m² in se je v primerjavi z letom prej dvignila kar za 350 evrov na kvadratni meter.

Alpsko turistično območje je na drugem mestu po ravni cen stanovanj prehitelo Obalo (ki vključuje tudi Koper, Piran, Portorož, Izolo in Ankaran), kjer je bila srednja cena prodanih stanovanj 3.890 €/m² in se je v primerjavi z letom 2022 zvišala za 120 evrov na kvadratni meter.

Nad slovenskim povprečjem so bile lani tudi cene stanovanj v Severni okolici Ljubljane (ki vključuje tudi Medvode, Domžale in Kamnik), kjer se je srednja cena 3.270 €/m² v primerjavi z letom prej zvišala za 150 evrov na kvadratni meter, v Kranju z okolico, kjer se je srednja cena (3.100 €/m²) v primerjavi z letom prej zvišala za 210 evrov na kvadratni meter, in v Južni okolici Ljubljane (ki

vklučuje tudi Grosuplje, Vrhniko in Logatec), kjer se je srednja cena (3.090 €/m²) zvišala za 30 evrov na kvadratni meter.

Pod slovenskim povprečjem pa so bili med urbanimi območji z večjim fondom stanovanj v večstanovanjskih stavbah tudi Nova Gorica z Vipavsko dolino in Goriškimi Brdi (ki vključuje tudi Ajdovščino), kjer je bila srednja cena stanovanja 2.590 €/m² in se je v primerjavi z letom 2022 zvišala kar za 360 evrov na kvadratni meter, Novo mesto z okolico (ki vključuje tudi Trebnje), kjer se je srednja cena (2.530 €/m²) zvišala za 300 evrov na kvadratni meter, Gorenjsko območje (brez Kranja in alpskih turističnih krajev), ki vključuje tudi Škofjo Loko, Radovljico, Tržič in Jesenice, kjer se je srednja cena (2.490 €/m²) zvišala za 180 evrov na kvadratni meter, Šaleška dolina (ki vključuje tudi Velenje), kjer se je srednja cena (2.200 €/m²) zvišala za 240 evrov na kvadratni meter, Celje, kjer se je srednja cena (2.180 €/m²) zvišala za 50 evrov na kvadratni meter, Maribor, kjer se je srednja cena (2.130 €/m²) zvišala za 90 evrov na kvadratni meter, in Zasavje (ki vključuje tudi Trbovlje, Hrastnik in Zagorje ob Savi), kjer so cene stanovanj med najnižjimi v državi in je srednja cena prodanih stanovanj (1.380 €/m²) v primerjavi z letom prej ostala nespremenjena.

Kot običajno, so bila v letu 2023 stanovanja najcenejša v Prekmurju, kjer se je srednja cena (1.300 €/m²) sicer zvišala za 160 evrov na kvadratni meter in v Beli Krajini, kjer bila srednja cena stanovanj ponovno najnižja (1.260 €/m²) in se je v primerjavi z letom prej prav tako zvišala za 160 evrov na kvadratni meter.

Stanovanjske hiše

Kot za stanovanja se je v letu 2023 tudi za stanovanjske hiše nadaljevala rast cen, ki pa je bila manjša kot leto prej. Na ravni države je srednja cena hiše s pripadajočim zemljiščem lani znašala 141.000 evrov oziroma je bila v primerjavi z letom prej višja za 9.000 evrov. Srednje leto zgraditve prodanih hiš je bilo lani 1972, v povprečju pa so se prodajale 3 leta starejše hiše kot leto prej.

Srednja velikost lani prodanih hiš je znašala 168 kvadratnih metrov in se je v primerjavi z letom prej povečala za 10 kvadratnih metrov. Srednja velikost pripadajočega zemljišča je ostala v primerjavi z letom prej nespremenjena in je znašala 720 kvadratnih metrov.

Tudi v letu 2023 so bile cene hiš najvišje v Ljubljani, kjer je srednja pogodbeni cena prodanih stanovanjskih hiš s pripadajočim zemljiščem znašala 380.000 evrov in se je v primerjavi z letom prej zvišala za 20.000 evrov.

Tako kot pri stanovanjih, sledita Alpsko turistično območje, kjer se je srednja cena (338.000 evrov) v primerjavi z letom prej zvišala kar za 68.000 evrov, in Obala, kjer pa se je srednja cena (300.000 evrov) v primerjavi z letom prej zvišala le za 2.000 evrov.

Med večjimi mesti oziroma območji z večjim fondom stanovanjskih hiš so bile v letu 2023 nad slovenskim povprečjem še cene hiš v Severni okolici Ljubljane, kjer se je srednja cena (293.000 evrov) v primerjavi z letom prej sicer znižala za 7.000 evrov, v Južni okolici Ljubljane, kjer se je srednja cena (261.000 evrov) v primerjavi z letom prej znižala za 6.000 evrov, v Kranju z okolico, kjer se je srednja cena (280.000 evrov) v primerjavi z letom prej zvišala za 44.000 evrov, na Gorenjskem območju, kjer se je srednja cena (219.000 evrov) zvišala za 39.000 evrov, v Mariboru, kjer je ostala srednja cena (175.000 evrov) v primerjavi z letom prej praktično enaka, in v Celju, kjer se je srednja cena (162.000 evrov) znižala za 3.000 evrov.

V Slovenskih Goricah, ki imajo med vsemi območji največji fond stanovanjskih hiš, njihove cene pa so med nižjimi v državi, se je srednja cena (89.000 evrov) v primerjavi z letom prej znižala še za 9.000 evrov. V Južni okolici Maribora, ki vključuje Slovenske Konjice, in Slovensko Bistrico ter ima tudi razmeroma velik fond stanovanjskih hiš, so bile cene hiš blizu slovenskega povprečja, srednja pogodbeni cena (140.000 evrov) pa se je v primerjavi z letom prej zvišala za 10.000 evrov.

Najcenejše so bile tudi lani hiše v Beli Krajini, kjer se je srednja cena (60.000 evrov) v primerjavi z letom prej znižala še za 5.000 evrov.

Zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb

Vse od začetka sistematičnega spremljanja cen nepremičnin leta 2007 na geodetski upravi ugotavljajo, da je, glede na razpoložljiv fond zazidljivih zemljišč za gradnjo stanovanjskih (in drugih)

stavb, ponudba zemljišč izrazito majhna. Razlogi so povezani z neurejenimi področji prostorskega načrtovanja, urejanja komunalne infrastrukture, gradnje in davkov, povezanih z nepremičninami. Posledica majhne ponudbe zazidljivih zemljišč je tudi razmeroma majhno število realiziranih prodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb.

Na splošno se ravni cen zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb po naših analitičnih območjih povsem ujemajo z ravnimi cen stanovanjskih nepremičnin. S tem, da zaradi zelo majhne ponudbe, predvsem v Ljubljani, na Obali in v turističnih krajih, v obdobjih prosperitete nepremičninskega trga zrastejo v nebo, razlike v cenah med urbanimi, sub urbanimi in ruralnimi območji pa so še bistveno večje kot za stanovanjske nepremičnine.

Gibanje cen stanovanjskih nepremičnin

Po rekordni rasti cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo v letih 2021 in 2022 se je rast njihovih cen nadaljevala tudi v letu 2023, a se je vendarle nekoliko umirila.

V primerjavi z letom 2022 so leta 2023 cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah zrasle za 6 % oziroma za 13 odstotnih točk manj kot zgodovinsko rekordnega leta 2022.

Cene stanovanjskih hiš so zrasle za 9 % oziroma za 3 odstotne točke manj kot leta 2022, cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb pa za 8 % oziroma 9 odstotnih točk manj kot leta 2022.

Gibanje cen stanovanj in hiš, Slovenija, od leta 2018 do 2023 (verižno glede na predhodno leto)

	Stanovanja	Hiše	Zemljišča za gradnjo
2018–2019	6%	4%	5%
2019–2020	4%	2%	4%
2020–2021	15%	13%	12%
2021–2022	19%	12%	17%
2022–2023	6%	9%	8%

NEPREMIČNINSKI TRG V CELJU

Na območju Celja je bilo konec leta 2023 evidentiranih več kot 18 tisoč stanovanjskih enot oziroma okoli 13 tisoč stanovanj v večstanovanjskih stavbah in okoli 5 tisoč stanovanjskih hiš. V Celju okoli tri četrtine fonda hiš predstavljajo samostojne hiše, četrtino pa vrstne hiše oziroma dvojčki.

Stanovanja v večstanovanjskih stavbah

Tako kot povsod po Sloveniji so bile tudi cene stanovanj v Celju leta 2023 na rekordni ravni. Srednja cena rabljenega stanovanja je bila 2.180 €/m², kar je kar za 50 evrov več kot leta 2022 in na primer za dobrih 50 evrov več kot v Mariboru.

Stanovanjske hiše

Srednja cena stanovanjske hiše v Celju in ožji okolici je v letu 2023 znašala 163.000 evrov in je ostala na približno isti ravni kot leta 2022. Srednja letnica zgraditve prodanih hiš je bila 1966, srednja velikost hiše 180 kvadratnih metrov, srednja površina pripadajočega zemljišča pa 510 kvadratnih metrov.

Večina hiš na območju »Celje Center« se je prodala po cenah od 135.000 do 240.000 evrov, na območju »Okolica Celja« pa od 125.000 do 200.000 evrov. Najdražja hiša je bila lani sicer prodana na območju Okolice Celja.

Zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb

Tako kot v Ljubljani in Mariboru tudi v Celju praznih zazidljivih zemljišč za gradnjo stanovanj praktično ni in je možna le nadomestna gradnja obstoječih stavb.

Najdražje zemljišče, veliko 1.500 kvadratnih metrov, je bilo lani prodano v okolici mesta za 480 €/m² oziroma za 720.000 evrov

V Celju smo bili leta 2021 priča tako rekordni rasti cen stanovanj kot hiš. Takrat so cene stanovanj zrasle za 22 odstotkov in cene hiš za 29 odstotkov, kar je med vsemi analitičnimi območji predstavljalo največjo rast cen stanovanjskih nepremičnin. Visoka rast cen stanovanj se je nadaljevala tudi v letu 2022, ko so njihove cene zrasle za 21 odstotkov, medtem ko so cene hiš stagnirale. V letu 2023 so nato cene stanovanj zrasle le za 3 odstotke, cen hiš pa spet opazneje, za 13 odstotkov. Tako kot v vseh večjih mestih so cene stanovanj v Celju v zadnjih petih letih zrasle več kot cene hiš.

Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Savinjsko hribovje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
TAO SAVINJSKO HRIBOVJE	68	1.310	1.740	2.110	1976	51
LAO SAVINJSKE ALPE IN HRIBOVJE	30	930	1.430	1.610	1963	51
LAO ŠTORE, ŠENTJUR	29	1.440	1.930	2.170	1974	58

Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Savinjsko hribovje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO SAVINJSKO HRIBOVJE	138	63.000	95.000	139.000	1975	152	1120
LAO SAVINJSKE ALPE IN HRIBOVJE	113	62.000	90.000	140.000	1980	140	1170
LAO ŠTORE, ŠENTJUR	19	63.000	98.000	119.000	1965	180	990

Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Savinjsko hribovje, od leta 2018 do 2023 (verižno glede na predhodno leto)

	Stanovanja	Hiše
2018–2019	1%	3%
2019–2020	4%	1%
2020–2021	12%	19%
2021–2022	21%	9%
2022–2023	17%	5%

Vir: GURS

2.3 Mikrolokacija

Ocenjevale nepremičnine se nahajajo v kmetijskem okolju severozahodno od Grobelnega. Od centra Grobelnega, kjer je železniška postaja, je oddaljena okoli 4 km, od Šentjurja, kjer je sedež občine in upravna enota, zdravstveni dom, lekarna,... pa je oddaljena okoli 5 km. Mikrolokacijo za stavbna zemljišča za namen bivanja ocenjujem kot ustrezno.

2.4 Morebitna in verjetna povpraševanja po drugih možnih načinih uporabe

Za obe ocenjevani nepremičnini je najverjetnejše povpraševanje za namen gradnje stanovanjskih objektov. Glede na lokacijo po mojem mnenju ne obstaja verjetnost povpraševanja po drugih namenih uporabe.

3 OPIS NEPREMIČNIN

3.1 Splošen opis ocenjevanih nepremičnin

k.o. Tratna

Ocenjevano zemljišče obsega parceli št. 205/9 in 209/2 k.o. 1142 Tratna, ki ležita ob Cvetni ulici v naselju Črnlolica pri Šentjurju.

Parcela 205/9 predstavlja pas zemljišča ob cesti, na katerem stoji kapelica. Glede na obliko parcela samostojno ni primerna za gradnjo, razen za razširitev ceste.

Po namenski rabi je opredeljena kot stavbno zemljišče, podrobnejša namenska raba "površine cest". Na njej stoji kapelica, ki pa je v cenitvi ne upoštevam.



Parcela št. 209/2 pa je zemljišče pod naklonom, pravilne oblike, primerno za gradnjo stanovanjskega objekta. Nahaja se v dobro komunalno opremljenem okolju.

Po namenski rabi je opredeljeno kot stavbno zemljišče, podrobnejša namenska raba "stanovanjske površine".





IZPIS PODATKOV O PARCELI

Katastrska občina:	1142 TRATNA	
Parcelna številka:	205/9	
Površina parcele:	256 m ²	
Urejena parcela:	ni urejena	
Katastrski dohodek:	0,57 €	
Število bonitetnih točk:	41	
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
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov		25,8 %
nedoločena raba		58,6 %
javna občinska cestna infrastruktura		15,6 %
Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli		Delež namenske rabe zemljišč na parceli
površine cest		100,0 %

IZPIS PODATKOV O PARCELI

Katastrska občina:	1142 TRATNA	
Parcelna številka:	209/2	
Površina parcele:	987 m ²	
Urejena parcela:	ni urejena	
Katastrski dohodek:	8,56 €	
Število bonitetnih točk:	43	
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
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov		100,0 %
Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli		Delež namenske rabe zemljišč na parceli
stanovanjske površine		100,0 %

Vir: GURS

k.o. Vezovje



V Vezovju so predmet ocenjevanja parcela št. *30/2, na kateri stoji star gospodarski objekt (zidanica) in pa stavbni deli parcel št. 250 in 251.

Zemljišča so pod naklonom, na pobočju hriba. V naravi je to travnik in delno gozd na južnem delu in na severnem delu parcel 250 in 251 ter zemljišče pod objektom na parceli *30/2.

Okolje je slabše komunalno opremljeno. Dostop je dober, od lokalne asfaltirane ceste je objekt oddaljen le nekaj deset metrov. Dvozna pot je makadamska/kolovoz.



Prikaz namenske rabe zemljišča

IZPIS PODATKOV O PARCELI

Katastrska občina:	1146 VEZOVJE
Parcelna številka:	*30/2
Površina parcele:	25 m ²
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	56,0 %
tloris stavbe	
poseljena zemljišča	44,0 %
Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli	Delež namenske rabe zemljišč na parceli
površine razpršene poselitve	100,0 %

IZPIS PODATKOV O PARCELI

Katastrska občina:	1146 VEZOVJE
Parcelna številka:	250
Površina parcele:	3.197 m ²
Urejena parcela:	ni urejena
Katastrski dohodek:	17,06 €
Število bonitetnih točk:	27
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
gozdna zemljišča	75,4 %
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	18,2 %
nedoločena raba	6,4 %
Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli	Delež namenske rabe zemljišč na parceli
druge urejene zelene površine	85,0 %
površine razpršene poselitve	15,0 %

IZPIS PODATKOV O PARCELI

Katastrska občina:	1146 VEZOVJE
Parcelna številka:	251
Površina parcele:	3.794 m ²
Urejena parcela:	ni urejena
Katastrski dohodek:	25,55 €
Število bonitetnih točk:	29
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
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	86,8 %
gozdna zemljišča	13,2 %
Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli	Delež namenske rabe zemljišč na parceli
druge urejene zelene površine	86,0 %
površine razpršene poselitve	14,0 %

Vir: GURS

Objekt, ki stoji na parceli *30/2 je star gospodarski objekt iz leta 1900.

Pritlični del, ki je delno vkopan v hrib, je dimenzij cca 4m x 6m in je zidan s kamnom.

Na njem stoji leseni del, ki je s treh strani zaprt, z zgornje strani pa je odprt in dostopen z višjega terena na zadnji strani. Zidani del je ometan, vendar je omet pretežno propadel.

Tudi v notranjosti je prostor ometan, v zidovih so razpoke, ometi pa razpadajo. Vrata so lesena, dvokrilna stara.

Na objektu je preko obokanega stropa izvedena betonska plošča, ki predstavlja pod v lesenem nadstropju.

Objekt je zapuščen, ni v uporabi in propada. Instalacij v objektu ni.



IZPIS PODATKOV O STAVBI IN DELIH STAVBE

Katastrska občina: 1146 VEZOVJE
 Številka stavbe: 213
 Status stavbe: Registrski vpis
 Bruto tlorisna površina stavbe: /
 Število etaž: 2
 Etaža, ki je pritličje: 1
 Število stanovanj: 0
 Število poslovnih prostorov: 0
 Tip položaja stavbe: samostojna stavba
 Najnižja višinska kota stavbe: /
 Najvišja višinska kota stavbe: 356,3 m
 Karakteristična višina stavbe: 349,2 m
 Leto izgradnje stavbe: 1900
 Material nosilne konstrukcije: kombinacija različnih materialov
 Leto obnove fasade: /
 Leto obnove strehe: 1950
 Priključek na električno omrežje: Ne
 Priključek na vodovodno omrežje: Ne
 Priključek na kanalizacijsko omrežje: Ne
 Priključek na omrežje plinovoda: Ni podatka

Parcele pod stavbo

katastrska občina	številka parcele	površina tlorisa zemljišča pod stavbo na parceli	površina tlorisa stavbe na parceli
1146 VEZOVJE	*30/2	25 m ²	25 m ²

Vir: GURS

3.2 Izmere

k.o. Tratna

parcels št.	stavbno m ²
205/9	256
209/2	987
	1.243

k.o. Vezovje

parcels št.	stavbno m ²
*30/2	25
250	480
251	531
	1.036

Neto tlorisna površina gospodarskega objekta v Vezovju po podatkih GURS znaša 24 m².

4 OCENJEVANJE VREDNOSTI

Za ocenjevanje vrednosti na nepremičninah je mogoče uporabiti tri načine ocenjevanja vrednosti, opisane v MSOV 105 – Načini in metode ocenjevanja vrednosti (točka 40.1).

Za večino podlag vrednosti velja, da mora ocenjevalec vrednosti upoštevati najgospodarnejšo rabo nepremičnine, ki se lahko razlikuje od njene sedanje rabe (odstavek 30.3, MSOV 104 – Podlaga vrednosti).

Ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah v skladu z namenom ocenjevanja vrednosti lahko izvajamo z uporabo naslednjih načinov ocenjevanja: način tržnih primerjav, na donosu zasnovan način in nabavnovrednostni način.

Za ocenjevanje tržne vrednosti predmetne nepremičnine (stavbnega zemljišča) v skladu z namenom ocenjevanja vrednosti, z nameravano uporabo poročila in glede na iskano vrsto vrednosti (tržna vrednost) sem v skladu z MSOV uporabil le način tržnih primerjav, ker je na voljo zadostno število ustreznih podatkov, saj na splošno velja, da so informacije o cenah z delujočega trga najmočnejši dokaz vrednosti.

4.1 NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV

Temelji na načelu substitucije. Racionalni kupec ni pripravljen plačati za predmetno premoženje več, kot bi znašali stroški nabave premoženja z enakovredno uporabnostjo.

Cene, ki jih pri prodaji dosežejo podobne ali primerljive nepremičnine, nakazovale tržno vrednost premoženja, ki ga ocenjujem.

V okviru načina tržnih primerjav uporabim metodo neposredne primerjave prodajnih cen.

Analizirati je potrebno trg nepremičnin v okolici, ugotoviti prodaje podobnih premoženj, preveriti podatke, če ustrezajo za primerjavo ocenjevanim premoženjem ter izvesti prilagoditve.

4.1.1 Izbor primerljivih nepremičnin

Iz baze podatkov (aplikacija Trgoskop, ki temelji na evidenci trga nepremičnin ETN) analiziram cene v zadnjem času prodanih podobnih zemljišč v okolici.

k.o. Tratna - primerljive prodaje:

ID posla	Pogodbena cena	Datum pogodbe	Lokacija, k.o.	Površina m ²	cena €/m ²
746.553	29.500 €	20.7.2023	Šentjur; Grobelno	605	48,76
791.825	21.500 €	14.11.2023	Šentjur; Grobelno	638	33,70
809.484	31.050 €	30.11.2023	Šentjur; Grobelno	621	50,00

k.o. Vezovje - primerljive prodaje:

ID posla	Pogodbena cena	Datum pogodbe	Lokacija, k.o.	Površina m ²	cena €/m ²
746.553	29.500 €	20.7.2023	Šentjur; Grobelno	605	48,76
791.825	21.500 €	14.11.2023	Šentjur; Grobelno	638	33,70
809.484	31.050 €	30.11.2023	Šentjur; Grobelno	621	50,00

4.1.2 Ocena vrednosti

Prilagoditve zaradi razlik med nepremičninami so opravljene na primerljivi povprečni nepremičnini glede na ocenjevano. Odstopanja so podana v odstotkih od prodajne cene primerljivih nepremičnin.

Na osnovi doseženih prodajnih cen in odstopanj (prilagoditve) je ocenjena indikativna cena, ki bi jo primerljiva nepremičnina dosegla na trgu, če bi imela enake lastnosti, kot ocenjevana nepremičnina.

k.o. Tratna - tabela prilagoditev:

NEPREMIČNINA	Primerljiva 1	prilag	Primerljiva 2	prilag	Primerljiva 3	prilag
Površina m ²	1.061		675		309	
Cena v €	32.000		20.000		13.500	
indikativna cena €/m ²	30,16		29,63		43,69	
Lokacija	slabša	10%	slabša	10%	slabša	10%
Komunalna opremljenost	enaka	0%	enaka	0%	enaka	0%
Konfiguracija	boljša	-5%	boljša	-5%	enaka	0%
Oblika	enaka	0%	enaka	0%	enaka	0%
Dostop	slabši	10%	slabši	10%	slabši	10%
		15%		15%		20%
Prilagojena cena	34,68		34,07		52,43	
Čas prodaje	31.1.2022	15%	31.1.2022	15%	6.7.2021	18%
Prodajna cena s prilagoditvijo €/m ² :	39,89		39,19		61,86	
Povprečna prodajna cena €/m ² :			46,98			

Ocenjena vrednost zemljišča znaša zaokroženo 47,00 €/m².

Parcela št. 209/2: 987 m² x 47,00 €/m² = 46.389,00 €.

Zemljišče na parceli št. 205/9 zaradi zelo neugodne oblike in lege ob cesti ocenim na 50% od ocenjene vrednosti, kar znaša 23,50 €/m²: 256 m² x 23,50 €/m² = 6.016,00 €.

Skupna vrednost stavbnega zemljišča v k.o. Tratna: 52.405,00 €.

k.o. Vezovje - tabela prilagoditev:

NEPREMIČNINA	Primerljiva 1	prilag	Primerljiva 2	prilag	Primerljiva 3	prilag
Površina m ²	672		1.097		177	
Cena v €	23.000		27.425		1.016	
indikativna cena €/m ²	34,23		25,00		5,74	
Lokacija	boljša	-25%	boljša	-5%	boljša	-5%
Komunalna opremljenost	boljša	-10%	boljša	-10%	boljša	-10%
Konfiguracija	boljša	-5%	enaka	0%	slabša	20%
Oblika	enaka	0%	enaka	0%	slabša	30%
Dostop	boljši	-10%	boljši	-10%	boljši	-10%
		-50%		-25%		25%
Prilagojena cena	17,11		18,75		7,18	
Čas prodaje	14.4.2023	3%	14.4.2023	3%	6.1.2021	12%
Prodajna cena s prilagoditvijo €/m ² :	17,63		19,31		8,04	
Povprečna prodajna cena €/m ² :			14,99			

Ocenjena vrednost zemljišča znaša zaokroženo 15,00 €/m².

Parcela *30/2: 25 m² x 15,00 €/m² = 375,00 €.

Parcela 250: 480 m² x 15,00 €/m² = 7.200,00 €.

Parcela 251: 531 m² x 15,00 €/m² = 7.965,00 €.

Gospodarski objekt je star in dotrajan.

Ocena vrednosti: 24,00 m² x 500 €/m² x 0,20 = 2.400,00 €.

Vrednost parcele *30/2 skupaj z objektom znaša: 375,00 € + 2.400,00 € = 2.775,00 €.

Skupna vrednost stavbnih nepremičnin v k.o. Vezovje: 17.940,00 €.

5 ZNESEK OCENJENE VREDNOSTI

5.1 Izsledki načinov ocenjevanja vrednosti

Pri ocenjevanju vrednosti nepremičninskih pravic sem uporabil način tržnih primerjav.

Indikativna tržna vrednost stavbnih nepremičnin: k.o. Tratna: 52.405,00 €

k.o. Vezovje: 17.940,00 €

5.2 Utemeljitev ocenjene vrednosti

Glede na izhodiščne podatke, v skladu z namenom ocenjevanja vrednosti in v skladu z nameravano uporabo poročila o vrednosti dajem med vsemi načini ocenjevanja vrednosti prednost načinu tržnih primerjav, saj je na voljo dovolj ustreznih primerljivih podatkov.

Tržna vrednost lastninske pravice na stavbnih nepremičninah na parcelah št. 205/9 in 209/2 k.o. 1142 Tratna in parceli št. *30/2 ter delu parcel 250 in 251 k.o. 11465 Vezovje

znaša na dan 3.7.2024:

70.345,00 €

Vrednost deleža 1/2 stavbnih nepremičnin znaša **35.172,50 €**

Vrednost deleža 1/4 stavbnih nepremičnin znaša **17.586,25 €**



6 MNENJE O FIZIČNI DELITVI

Ocenjevale nepremičnine predstavljajo zemljiške parcele z namensko uporabo kot stavbna zemljišča, kmetijska zemljišča in gozd. Kapelice v tržni vrednosti glede na tip objekta nisem zajel, je pa v cenitvi upoštavan star gospodarski objekt v Vezovju.

V nadaljevanju so prikazane vse vrednosti nepremičnin: gozd in kmetijska zemljišča (podatki pridobljeni od izvedenca Debenak Dušana) ter stavbna zemljišča z objektom po posameznih parcelnih številkah (ocenjena v tem poročilu).

Kot je v svojem cenitvenem poročilu navedel Dušan Debenak, se posamezne parcele lahko razdelijo med deležnike le v celoti, gozdne parcele pa zaradi majhne velikosti tudi niso deljive.

Tudi stavbne nepremičnine je smiselno deliti med deležniki le po parcelah. Glede na velikost in lego parcel v k.o. Tratna je smiselno, da obe parceli ostaneta skupaj, saj predstavljata lepo zemljišče za gradnjo. Ostale pa se lahko delijo po parcelah.

k.o. Tratna	gozd	kmetijsko	stavbno	
*104	85,00			
*109	79,00			
307/1	7,00			
307/2	40,00			
307/4	4,00			
308	430,00			
309	306,00			
311	1.602,00			
312/2	1.073,00	474,00		
406	22.733,00			
205/9	0,00		6.016,00	
209/2	0,00		46.389,00	
Skupaj:	26.359,00	474,00	52.405,00	79.238,00

k.o. Vezovje	gozd	kmetijsko	stavbno, objekt	
*30/2			2.775,00	
250	714,00		7.200,00	
251	164,00	1.776,00	7.965,00	
Skupaj:	878,00	1.776,00	17.940,00	20.594,00

Vrednosti:	27.237,00	2.250,00	70.345,00	99.832,00
------------	-----------	----------	-----------	------------------

Vrednost deleža 1/2 vseh nepremičnin znaša **49.916,00 €**

Vrednost deleža 1/4 vseh nepremičnin znaša **24.958,00 €**

Mnenje:

Nepremičnine je možno deliti med solastnike, vendar se vrednosti nepremičnin ne skladajo povsem z vrednostmi deležev.

Parceli 205/9 in 209/2 v k.o. Vezovje bi se lahko dodelili lastniku z deležem 1/2, s tem, da se izvede delni poračun v denarju, saj vednost teh parcel presega vrednost deleža.

Ostale nepremičnine pa se lahko med druga dva solastnika z deležema po 1/4 delijo po parcelah tako, da se njihova vrednost čimbolj približa vrednosti deleža.

7 IZJAVE OCENJEVALCA

7.1 Izjava o skladnosti ocenjevanja vrednosti z MSOV

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- je bilo ocenjevanje vrednosti opravljeno v skladu z MSOV,
- sem izpolnil zahteve po strokovnem izobraževanju,
- imam izkušnje v zvezi z lokacijo in vrsto premoženja, katerega vrednost ocenjujem.

7.2 Izjava ocenjevalca po SPS 2

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- imam kot ocenjevalec vrednosti pravic na nepremičninah potrebno znanje in izkušnje za izvedbo projekta ocene vrednosti tovrstnih objektov;
- je ocenjevanje vrednosti izvedeno objektivno in nepristransko;
- sem o predmetu ocenjevanja pridobil vse informacije, ki bistveno vplivajo na 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 v zadnjih treh letih opravljal storitve ali transakcije s sredstvi oz. premoženjem, ki je predmet te ocene vrednosti
- plačilo za mojo storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganja dogovorjenega izida ocenjevanja 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.

Bogomir Amon

