



POROČILO O OCENI TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNIN V IZVRŠILNEM POSTOPKU

Okrajno sodišče v Brežicah, sklep št. 0442 I 128/2021, in pristopne

I 112/2021, I 211/2021 z dne 06.12.2021

CENITEV – SKLOP 1

Z zgoraj citiranim sklepom mi je sodišče odredilo cenitev nepremičnin dolžnika parc. št. 1114/4 k.o. 1272 Stara vas in parcel št. 700/11, 700/12, 700/13, 700/14, 700/15, 700/16, 700/17, 702/7, 703/6, 704/8 vse k.o. 1292 Gabrje. Naloga cenilca je, da v roku 60 dni izdela v enem izvodu cenitev nepremičnin po tržni ceni na dan cenitve. (sklep z dne 06.12.2021). Okrajna sodnica Natalija Abram Hriberšek.

Udeleženci

1. **TRANSPORT GAJ**, transportne storitve, d.o.o., Stara vas-Bizeljsko 76, Bizeljsko kot dolžnik, ki ga zastopa **ROŽMAN BRANKO – ODVETNIK**, Černelčeva cesta 3a, Brežice
2. **PRO-FOCUS**, finančne storitve, d.o.o., Ciril-Metodov trg 18, Ljubljana kot upnik, ki ga zastopa Odvetniška pisarna Kontarščak, d.o.o., Partizanska cesta 32, Maribor;
3. **ENERTEH PLUS**, trgovanje z lastnimi nepremičninami, d.o.o., Tehnološki park 22a, Ljubljana kot upnik, ki ga zastopa Odvetniška družba Tomaž Pulko, o.p., d.o.o., Miklošičeva cesta 20, Ljubljana;
4. **B IN B FIN**, finance, svetovanje in posredovanje, d.o.o., Ljubljanska cesta 41, Trzin kot upnik, ki ga zastopa zakoniti zastopnik Borut Brinšek, po odvetniški pisarni ŽEJN d.o.o., Tavčarjeva ulica 4, Ljubljana.

Po proučitvi zadeve, sem ugotovil, da gre za dva popolnoma različna dela nepremičnin (tako po vrsti, kot po lokaciji), kjer je na parceli št. 1114/4 k.o. 1272 Stara vas zgrajena stanovanjska hiša, na parcelah št. 700/11, 700/12, 700/13, 700/14, 700/15, 700/16, 700/17, 702/7, 703/6, 704/8 vse k.o. 1292 Gabrje v Obrtni coni v Dobovi, pa je nepozidano stavbno zemljišče. Zaradi navedenega izdelam dva ločena mnenja, kjer v SKLOPU 1 ocenim stanovanjsko hišo v Stari vasi, v SKLOPU 2 pa nezazidano stavbno zemljišče v Dobovi.

PREDMET OCENE-SKLOP 1: parc. št. 1114/4 k.o. 1272 Stara vas, stanovanjska hiša v naselju Stara vas, Bizeljsko.

DATUM PREJEMA SKLEPA: 11.12.2021

NAMEN OCENE: Ocena tržne vrednosti nepremičnin v izvršilnem postopku

LATNIK NEPREMIČNIN: **TRANSPORT GAJ**, transportne storitve, d.o.o. naslov: Stara vas-Bizeljsko 076, 8259 Bizeljsko

DATUM OGLEDA: 13.01.2022

Datum za katerega velja ocena: 13.01.2022

Datum izdelave cenilnega poročila: 11.02.2022

Izbrana metoda: **način primerjave prodaj**

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



VSEBINA:

IZJAVA CENILCA

- 1.0 POVZETEK CENILNEGA POROČILA
- 2.0 UVOD
- 2.1 PREDMET OCENE
- 2.2 ZGODOVINA POSESTI
- 2.3 PRAVICE NA NEPREMIČNINI
- 2.4 PODATKI O PREDVIDENIH UPORABNIKIH
- 2.5 NAMEN OCENE VREDNOSTI
- 2.6 PODLAGA VREDNOSTI
- 2.7 VALUTA OCENJEVANJA VREDNOSTI
- 2.8 DATUMI
- 2.9 VIRI INFORMACIJ
- 2.10 NAJBOLJŠA UPORABA-NAJGOSPODARNEJŠA UPORABA
- 2.11 DOKAZILA O STROKOVNI USPOSOBLJENOSTI CENILCA
- 3.0 STROKOVNE PODLAGE ZA OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNIN
- 4.0 OMEJITVENI POGOJI
- 5.0 SPLOŠNI PODATKI
- 5.1 ANALIZA LOKACIJE
- 5.2 ŠIRŠA LOKACIJA
- 5.3 ANALIZA LOKACIJE-MIKRO
- 6.0 TRG NEPREMIČNIN
- 6.2 TVEGANJA ZARADI EPIDEMIJE-PRIČAKOVAN VPLIV NA TRG
- 7.0 PREDMET CENITVE
- 7.1 ZEMLJIŠČE
- 7.2 STAVBE
- 7.3 FOTOGRAFIJE
- 7.4 IZMERE
- 7.5 POVZETEK PODATKOV ZA OCENO
- 8.0 OCENA TRŽNE VREDNOSTI
- 8.1 NABAVNOVREDNOSTNI NAČIN
- 9. NAČIN PRIMERJAVE PRODAJ
- 9.1 PONUDBA- TRG NEPREMIČNIN
- 9.2 PODATKI O DEJANSKO REALIZIRANIH POSLIH NA TRGU NEPREMIČNIN
- 9.3 OCENA VREDNOSTI NEPREMIČNIN



IZJAVA

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

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

Brežice, 11.02.2022



Cenilec:

mag. Mihael Ogorevc

1.0 POVZETEK

V tem cenilnem poročilu sem ocenil nepremičnine na parc. št. parc. št. 1114/4 k.o. 1272 Stara vas, stanovanjska hiša, pomožna stavba z pripadajočim zemljiščem v naselju Stara vas, Bizeljsko.

Namen cenitve je ocena tržne vrednosti, posebnost cenitve je vezana na izvršilni postopek pred Okrajnim sodiščem v Brežicah sklep št. 0442 I 128/2021, in pristopne I 112/2021, I 211/2021 z dne 06.12.2021. »Posebnost« je izražena z »prisilnim postopkom«, ki sicer daje možnost lastniku sodelovanje pri cenitvi, ni pa njegovo »polno« sodelovanje in razkrivanje podatkov obveza in pogoj, kot je to pri običajnih cenitvah. Cenilec mora izdelati cenitev v določenem roku z ali brez sodelovanja lastnika. Posebnost je tudi v dejstvu, da cenitev predstavlja sodišču le strokovno podlago na podlagi katere šele to suvereno odloči o vrednosti.

Ogled predmetnih nepremičnin sem opravil dne 13.01.2022. Dolžnik je bil na ogledu prisoten, s tem, da je povedal, da je hiša naseljena, da so v izolaciji zaradi covida. Tako sem si podrobno ogledal le okolico, pomožno stavbo in prvo etažo stanovanjske stavbe. Na moje vprašanje glede dokumentacije gradbenega dovoljenja je povedal, da mi bo podatke naknadno posredoval. Do dneva, ko sem izdelal to mnenje le tega nisem prejel. Sem pa na Zgodovinski arhiv Celje posredoval vlogo z zgodovinskim zemljiškoknjižnim izpiskom.

V tem cenilnem poročilu sem ocenil SKLOP I, nepremičnine na parc. št. parc. št. 1114/4 k.o. 1272 Stara vas, stanovanjska hiša, pomožna stavba z pripadajočim zemljiščem 626 m² v naselju Stara vas, Bizeljsko. Stanovanjska hiša je nadstandardno finalno obdelana zaradi talnih, stenskih oblog iz naravnega kamna. Izvedene pa so tudi napeljave vodovoda, elektrike, telefona, centralno ogrevanje. Stanovanjska stavba ID št. 207, NTP 224,40 m², zgrajena leta 1981, prenovljeno 2013. V letu 2013 je bila izvedena celovita prenova stavbe (dodelani-zamenjani predvsem tlaki, sedaj pretežno kamen, zamenjana okna, instalacije, prekrita streha-podatki iz REN, ki so prikazani v tem mnenju). Izvedena je tudi zunanja ureditev s tlakovanimi površinami.

Nadstrešnica ID št. 206, NTP 119,60 m², zgrajena leta 1988, prekrita streha 2013. Nadstrešnica je polmontažna stavba, grajena v kombinaciji les, kovina, manjši del klasično masivna gradnja. Namensko kot dvojna garaža, letna kuhinja, priročno skladišče. Dokumentacija za gradnjo ni izkazana.

Po meni znanimi podatki je bila ta stavba najprej grajena kot gostinski lokal (in je bilo gradbeno dovoljenje izdano, ker je bil lokal nekaj časa v obratovanju). Nato se je gostinski lokal zaprl in se je stavba uporabljala za različne namene. Po zadnjih prenovah se uporablja kot stanovanjska stavba.

V cenitvi bom upošteval, da je stavba stanovanjske hiše legalno grajena. Za pomožno stavbo pa, bom glede na lego na stavbnem zemljišču sklepal, da je možno zanjo pridobiti dovoljenje, ker pa dovoljenje ni bilo predloženo, zmanjšam vrednost za načrtovane stroške naknadne legalizacije.

Zemljiškoknjižni lastnik je TRANSPORT GAJ, transportne storitve, d.o.o. naslov: Stara vas-Bizeljsko 076, 8259 Bizeljsko do 1/1. Zemljiškoknjižno stanje izkazuje vpisane plombe (Dn 251539/2021 (ID postopka: 3100816), Dn 17045/2022 (ID postopka: 3142099))

Nadalje so vknjižene hipoteke ID omejitev: 20510935, 20545355, 21001195, 21369131, 22060651, 22142649, 22281082.

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

Lokacija zemljišč je v vaškem naselju Stara vas, neposredno ob regionalni cesti Brežice-Bizeljsko, lokacija na območju Občine Brežice. Iz vidika namena stanovanja je dobra stran lokacije lahka dostopnost, sončna lega. So pa na lokaciji slabosti izražene z lego neposredno ob regionalni cesti (hrup linijski objekt).

Stavba pa je zasnovana sodobno (pritličje in mansarda), je klasično masivno grajena, ter v finalnem smislu obdelana v višji kvaliteti (prevladujejo tlaki in obloge iz naravnih kamnov).

Kot je splošno znano cenimo te nepremičnine v obdobju COVID krize, ki se stopnjuje in pojenja že od začetka leta 2020. Prav tako je znano, da je v gospodarskem smislu gospodarstvo to krizo preživel v dobri kondiciji. Slovenija je vezana na izvoz večino v EU, na območju EU je zaznati rast inflacijskih gibanj predvsem v največjih izvoznih partnerstvih (Nemčija), prisotna je tudi nevarnost vojne (Rusija-Ukrajina) tako, da o prihodnosti ni možno govoriti samo optimistično. V Sloveniji so letos tudi trojne volitve, kar zna imeti vpliv na gospodarska gibanja. Trg nepremičnin je na območju Občine Brežice s stanovanjskimi hišami v obdobju zadnjih treh let v stalnem porastu, tako se je bistveno povečal tako obseg sklenjenih pravnih poslov, kot tudi cene nepremičnin. Je pa podobno kot v Sloveniji le ta bolj razgiban na področju stanovanj in manj pri stanovanjskih hišah. Tako se od tekočega obsega ponudbe na letnem nivoju proda več kot dobra polovica – povpraševanja (60% dejanske realizacije glede na trenutno oglaševano).

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

Dostop je izveden iz regionalne ceste (stik z javnim dobrom). Glede površine zemljišča sem upošteval podatke o parceli, kot jih ponujajo spletni PISO. Stanje v zemljiški knjigi sem vpogleda na portalu e-sodstvo.

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

Na podlagi opredeljene naloge, opravljenega postopka cenitve, ogleda na kraju samem, pregleda pridobljene dokumentacije, vpogleda v javne evidence, opravljenih analiz trga nepremičnin, ki so predstavljene v nadaljevanju tega poročila, je moje mnenje, da je na dan 13.01.2022 tržna vrednost ocenjena na 214.200,00 €.

V vrednosti niso zajeti davki.

Brežice: 11.02.2022

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



2.0 UVOD

Cenitev je izdelana na zahtevo Okrajnega sodišča v Brežicah, sklep št. 0442 I 128/2021, in pristopne I 112/2021, I 211/2021 z dne 06.12.2021. Z zgoraj citiranim sklepom mi je sodišče odredilo cenitev nepremičnin dolžnika parc. št. 1114/4 k.o. 1272 Stara vas in parcel št. 700/11, 700/12, 700/13, 700/14, 700/15, 700/16, 700/17, 702/7, 703/6, 704/8 vse k.o. 1292 Gabrje. Naloga cenilca je, da v roku 60 dni izdela v enem izvodu cenitev nepremičnin po tržni ceni na dan ceniitve. (sklep z dne 06.12.2021). Okrajna sodnica Natalija Abram Hriberšek.

Udeleženci

1. TRANSPORT GAJ, transportne storitve, d.o.o., Stara vas-Bizeljsko 76, Bizeljsko kot dolжник, ki ga zastopa ROŽMAN BRANKO – ODVETNIK, Černelčeva cesta 3a, Brežice
2. PRO-FOCUS, finančne storitve, d.o.o., Ciril-Metodov trg 18, Ljubljana kot upnik, ki ga zastopa Odvetniška pisarna Kontarščak, d.o.o., Partizanska cesta 32, Maribor;
3. ENERTEH PLUS, trgovanje z lastnimi nepremičninami, d.o.o., Tehnološki park 22a, Ljubljana kot upnik, ki ga zastopa Odvetniška družba Tomaž Pulko, o.p., d.o.o., Miklošičeva cesta 20, Ljubljana;
4. B IN B FIN, finance, svetovanje in posredovanje, d.o.o., Ljubljanska cesta 41, Trzin kot upnik, ki ga zastopa zakoniti zastopnik Borut Brinšek, po odvetniški pisarni ŽEJN d.o.o., Tavčarjeva ulica 4, Ljubljana.

Po proučitvi zadeve, sem ugotovil, da gre za dva popolnoma različna dela nepremičnin (tako po vrsti, kot po lokaciji), kjer je na parceli št. 1114/4 k.o. 1272 Stara vas zgrajena stanovanjska hiša, na parcelah št. 700/11, 700/12, 700/13, 700/14, 700/15, 700/16, 700/17, 702/7, 703/6, 704/8 vse k.o. 1292 Gabrje v Obrtni coni v Dobovi, pa je nepozidano stavbno zemljišče. Zaradi navedenega izdelam dva ločena mnenja, kjer v SKLOPU 1 ocenim stanovanjsko hišo v Stari vasi, v SKLOPU 2 pa nezazidano stavbno zemljišče v Dobovi.

2.1 PREDMET OCENE

V tem cenilnem poročilu sem ocenil SKLOP 1, nepremičnine na parc. št. parc. št. 1114/4 k.o. 1272 Stara vas, stanovanjska hiša, pomožna stavba z pripadajočim zemljiščem v naselju Stara vas, Bizeljsko.

Stanovanjska hiša je locirana na vaškem območju, v naselju Stara vas, neposredno nad regionalno cesto Brežice-Bizeljsko-Bistrica ob Sotli. Stanovanjska stavba je klasično masivno grajena v dveh etažah, spodnji del (pritličje) v nivoju terena, ter mansarda. Zasnova prvotno kot poslovni prostor, sedaj kot stanovanjska hiša. Na dvorišču urejena večnamenska pomožna stavba (garaža, letna kuhinja, skladišče). Konstrukcija: Pritličje oziroma spodnja etaža je pozidana iz opeke, betonskih kvadrov in opečnih blokov. Stropna plošča AB. Izvedena je izolacijska fasada. Ostrešje je leseno tramovno, streha kot nesimetrična dvokapnica z frčadam, kritina sendvič pločevina TRIMO. Stavba je nadstandardno opremljena zaradi talnih, stenskih oblog iz naravnega kamna. Izvedene pa so tudi napeljave vodovoda, elektrike, telefona, centralnega ogrevanja.

Stanovanjska stavba ID št. 207, NTP 224,40 m² Up 195,90 m², zgrajena 1981 (V REN 1981), prenovljeno 2009. V letu 2013 je bila izvedena celovita prenova stavbe (dodelani-zamenjani predvsem tlaki, sedaj pretežno kamen, zamenjana streha leta 2013). Izvedena je tudi zunanja ureditev z tlakovanimi površinami.

Nadstrešnica ID št. 206, NTP 119,60 m², zgrajena leta 1988, prekrita streha 2013. Nadstrešnica je polmontažna stavba, grajena v kombinaciji les, kovina, manjši del klasično masivna gradnja. Namensko kot dvojna garaža, letna kuhinja, priročno skladišče. Dokumentacija za gradnjo ni izkazana.

2.2 ZGODOVINA POSESTI

Zgodovina stavbe: Po pridobljenih podatkih je prvotna stavba zgrajena na podlagi gradbenega dovoljenja kot gostinski lokal. Objekt je bil v celoti dograjen in opremljen, objekt je bil v obratovanju. Nato se je gostinski lokal zaprl in se sedaj uporablja kot stanovanjska hiša.

2.3 PRAVICE NA NEPREMIČNINI

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

Zemljiškoknjižni lastnik je TRANSPORT GAJ, transportne storitve, d.o.o. naslov: Stara vas-Bizeljsko 076, 8259 Bizeljsko do 1/1. Zemljiškoknjižno stanje izkazuje vpisane plombe (Dn 251539/2021 (ID postopka: 3100816), Dn 17045/2022 (ID postopka: 3142099))

Nadalje so vknjižene hipoteke ID omejitve: 20510935, 20545355, 21001195, 21369131, 22060651, 22142649, 22281082.

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

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

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

2.4 PODATKI O PREDVIDENIH UPORABNIKIH

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

2.5 NAMEN OCENE VREDNOSTI

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

2.6 PODLAGA VREDNOSTI

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

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

2.7 VALUTA OCENJEVANJA VREDNOSTI

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

2.8 DATUMI

Ogled je bil opravljen dne 13.01.2022

Ocena vrednosti na dan 13.01.2022

Cenilno poročilo je bilo izdelano dne 11.02.2022

2.9 VIRI INFORMACIJ

Sklep Okrajnega sodišča v Brežicah št. 0442 I 128/2021, in pristopne I 112/2021, I 211/2021 z dne 06.12.2021.

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

Pridobil sem Lokacijsko informacijo št. 35012-178/2018 z dne 21.12.2018, ki jo je na mojo zahtevo izdala Občina Brežice.

Vpogledal sem Odlok o občinskem podrobnem načrtu Obrtna cona Dobova (Ur. list RS št. 89/2011).

Ogled predmetnih nepremičnin sem opravil dne 13.01.2022 v vabljenih upnikov:

Drago Biškup, Maček Marley, Simon Milavec.

Lastnik-dolжник se je tega ogleda v Stari vasi udeležil, ni pa cenilcu predložil nobene dokumentacije.

Sam sem vpogledal:

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

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

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

- podal vlogo na Zgodovinski arhiv Celje

Za samo vrednotenje sem uporabil podatke:

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

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

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

2.10 NAJBOLJŠA UPORABA-NAJGOSPODARNEJŠA UPORABA

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

V tem postopku gre za oceno tržne vrednosti v postopku izvršbe, ki ga izvaja sodišče. Trenutni trg nepremičnin nakazuje, da se najvišje vrednosti dosegajo s stanovanji v večjih lokalnih središčih. Temu sledijo stanovanjske hiše. Gostinski lokali, če gledamo po m² zaostajajo za cenami m² stanovanj ali stanovanjskih hiš. Celotna nepremičnina je ocenjena kot stanovanjska hiša, ker zato izpolnjuje pogoje in temu primerno je tudi določena najboljša uporaba.

2.11 DOKAZILA O STROKOVNI USPOSOBLJENOSTI CENILCA

Cenilec, ki je izdelal to poročilo je:

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

3.0 STROKOVNE PODLAGE ZA OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNIN

Pri svojem delu je cenilec dolžan upoštevati strokovne standarde za področje ocenjevanja vrednosti nepremičnin. V Sloveniji so to predvsem MSOV. Standard: Ocena je skladna z zahtevami MSOV. Tržna vrednost – ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na *datum ocenjevanja vrednosti* v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju in pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile. Nepremičnina – zemljišče in vse stvari, ki so naravni del zemljišča, npr. drevesa, minerali, in stvari, ki so bile dodane zemljišču, npr. objekti in izboljšave na zemljišču ter vsi trajni priključki objektov, npr. nadzemni in podzemni infrastrukturni objekti (komunalna infrastruktura).

Ocenjevanje vrednosti in presoja

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

Cena, strošek in vrednost

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

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

Vrednost pa ni dejstvo, pač pa mnenje o:

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

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

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

4.0 OMEJITVENI POGOJI

- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, so povzeti iz virov, za katere ocenjevalec meni, da so zanesljivi; ocenjevalec ni odgovoren za pravilnost navedenih virov.
- Naročnik je zagotovil, da so informacije in podatki, ki jih je posredoval ocenjevalcu, popolni in točni; z moje strani so preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri.
- Posedovanje tega poročila ali njegove kopije ne nosi s seboj pravice javne objave dela ali celote tega poročila, niti ne sme biti uporabljeno za noben namen s strani koga drugega brez pisne privolitve naročnika ali ocenjevalca.
- Ne velja v konkretnem izvršilnem postopku (Ocenjevalec ni dolžan pričati pred sodiščem ali sodelovati na sestankih v zvezi z vsebino tega poročila, razen če je to posebej predhodno dogovorjeno)
- Ocenjevalec ni dolžan spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačni pogoji ali okoliščine od tistih, ki so veljali na dan ocenjevanja, razen če se o tem posebej ne dogovorimo.
- Ocena vrednosti velja za čas, ki je naveden v poročilu, in to samo za predmet ter namen, ki sta navedena v poročilu.
- Nepremičnina je vrednotena, kot da ni obremenjena z dolgovi.
- Nekateri podatki, ki so navedeni v tem poročilu so navedeni izključno za potrebe te cinitve .

5.0 SPLOŠNI PODATKI

5.1 ANALIZA LOKACIJE

Obravnavamo zemljišče je v vaškem naselju Stara vas v Občini Brežice, ki sodi v okvir neformalne regije Posavja. To lokacijo štejemo tudi že na območje Bizeljskega. Naselje je v bližini meje z RH. Gradnja na tem območju razpršena, pretežno ob komunikacijah.



5.2 ŠIRŠA LOKACIJA

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



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

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

Občinsko središče in sedež UE, zdravstveni in šolski center v Brežicah. Brežice so mesto in središče Občine Brežice. So največje naselje v občini po številu prebivalcev in drugo največje naselje po površini (za Bizeljskim). V mestu se nahajajo šole (osnovna šola, gimnazija, srednja ekonomska in trgovska šola in višja strokovna šola, glasbena šola, fakulteta), župnija, bolnišnica (za območje Posavja) in zdravstveni dom, policijska in gasilska postaja, knjižnica, kino, mladinski center (prvi tovrstni v Sloveniji), pokrajinski muzej, nekaj podjetij, trgovskih centrov, železniška in avtobusna postaja ter priključek na avtocesto Ljubljana - Obrežje v neposredni bližini Čateških toplic. (vir: <http://sl.wikipedia.org/wiki/Bre%C5%BEice>, dostopno dne 15.06.2015)

Podatki o občini Brežice:

Statistika: Občina Brežice

Površina: 268 km²

Število prebivalcev: 23.253

Število krajevnih skupnosti: 20

Število naselij: 109

Dolžina meddržavne meje z Republiko Hrvaško: 67 km

Mednarodni mejni prehodi: Obrežje

Meddržavni mejni prehodi: Orešje, Rigonce, Slovenska vas

Maloobmejni prehodi: Nova vas ob Sotli, Stara vas-Bizeljsko, Rakovec

Gradovi: Bizeljsko, Pišce, Brežice, Mokrice

Zavarovana območja: Jovsi

5.3 ANALIZA LOKACIJE-MIKRO

Ocenjevale nepremičnine so locirane v vaškem naselju Stara vas. Locirana neposredno ob regionalni zelo frekventni cesti, med obstoječimi stanovanjskimi stavbami.



Gradbena parcela je v smislu komunalne opremljenosti opremljena z napravami individualne in kolektivne ureditve:

- z električnim distributivnim omrežjem
- z javnim vodovodnim omrežjem
- s cesto v asfaltni izvedbi in asfaltiranim hišnim uvozom
- okolica je hortikulturno urejena
- za odvod fekalnih vod zgrajena greznica

Zemljišče leži v območju, kjer se gradnja po veljavnem prostorsko izvedbenem aktu za Občino Brežice ureja s prostorsko ureditvenimi pogoji sprejetimi z odlokom o prostorskih ureditvenih pogojih za območje občine Brežice.

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

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

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

2. Socialni vplivi

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

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

3. Ekonomski vplivi

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

4. Politični vplivi

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

6.0 TRG NEPREMIČNIN

VIR: https://www.mvn.e-prostor.gov.si/fileadmin/user_upload/MVN/Dokumenti/Porocila/Letno_porocilo_za_letno_2020.pdf

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

POROČILO GURS ZA 2020

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

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

dražje nepremičnine zelo vplivajo na velikost aritmetične sredine v primeru manjšega števila podatkov. Zato za prikazovanje cen nepremičnin namesto povprečnih cen po novem prikazujemo mediano in interval (razpon cen) med 25. in 75. percentilom, kjer se nahaja polovica vseh cen (izpuščenih je 25 % najnižjih cen in 25 % najvišjih cen). Nove mere namreč bolj verodostojno pojasnjujejo dejansko raven cen kot povprečna cena, ker je razporeditev realiziranih cen nepremičnin praviloma neenakomerna in, sicer maloštevilne, najvišje cene odločilno vplivajo na povprečno ceno, ki je zato zavajajoča. Mediana in interval bolj robustno in nedvoumno opredelita raven cen.

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

TRG NEPREMIČNIN V LETU 2020

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

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

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

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

Opomba:

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

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

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

Opombe:

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

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

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

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

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

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

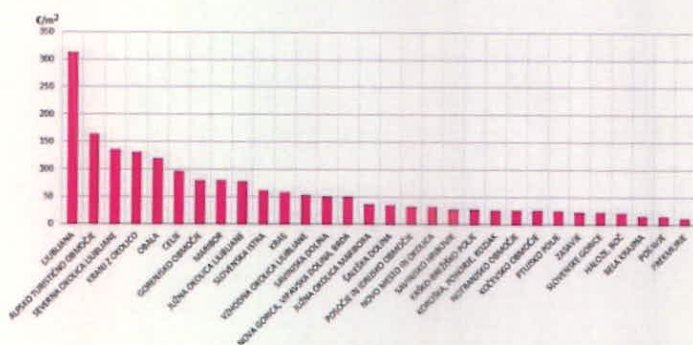
Opombe:

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

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

je povpraševanje veliko, ponudba pa zelo omejena, cene zazidljivih zemljišč dosegajo rekordne vrednosti, medtem ko so na ruralnih območjih še razmeroma nizke. Srednja cena zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb v Ljubljani je znašala prek 300 €/m² oziroma je bila skoraj dvakrat višja kot na Alpskem turističnem območju (Kranjska Gora, Bled), ki je bilo po višini cen na drugem mestu. Nad mejo 100 €/m² je bila lani še Severna okolica Ljubljane, Kranj z okolico in Obala (Koper, Piran, Portorož, Izola).

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



Slika 10: Srednja cena zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb (mediana) po tržnih analitičnih območjih (TAO), leto 2020 Najcenejša zazidljiva zemljišča so tradicionalno v Prekmurju. Tako je bilo tudi lani, ko je bila srednja cena 10 €/m². Tako kot pri hišah, sta bila med območji z najnižjimi cenami še Posavje (srednja cena 14 €/m²) in Bela Krajina (15 €/m²).

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

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

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



FOND NEPREMIČNIN IN OBSEG PRODAJ Preglednica 136: Število evidentiranih delov stavb (fond) in število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Krško-Brežiško polje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

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

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

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

TRŽNE CENE

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

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m² (25.percentil)	Cena €/m² (mediana)	Cena €/m² (75.percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
TAO KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE	49	1.010	1.150	1.270	1979	56
LAO BREŽICE	26	1.100	1.210	1.280	1976	57
LAO KRŠKO	20	1.030	1.120	1.270	1980	49

Opombe:

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

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

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m² (25.percentil)	Cena €/m² (mediana)	Cena €/m² (75.percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE	74	34.000	55.000	89.000	1963	125	930
LAO KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE BREZ KRŠKEGA IN BREŽIC	55	32.000	53.000	77.000	1965	110	980
LAO BREŽICE	13	52.000	65.000	83.000	1943	132	770

Opombe:

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

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

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

Opombe:

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

GIBANJE CEN

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

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

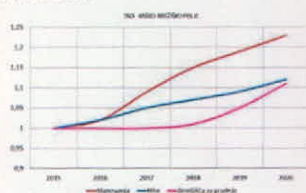
Preglednica 142: Gibanje cen stanovanj in hiš ter zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Krško-Brežiško polje, kumulativno po letih od 2015 do 2020

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

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

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

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



POSAVJE

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



FOND NEPREMIČNIN IN OBSEG PRODAJ

FOND NEPREMIČNIN IN OBSEG PRODAJ

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

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

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

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

TRŽNE CENE

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

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

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

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

Opombe:

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

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

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

Opombe:

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

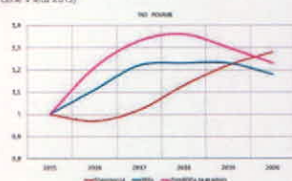
Preglednica 148: Gibanje cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Posavje, po letih v primerjavi s predhodnim letom, od 2016 do 2020

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

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

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

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



6.2 TVEGANJA ZARADI EPIDEMIJE-PRIČAKOVAN VPLIV NA TRG

2.4 Tveganje, ki izhaja iz nepremičninskega trga

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

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

Na trgu stanovanjskih nepremičnin je bil v preteklih letih prisoten močan trend rasti cen. Od leta 2015 do 2019 so cene merjene z indeksom nominalnih cen za vse stanovanjske nepremičnine naraščale povprečno za 6,6 % letno (realno 4,6 %). Cene so se v letu 2019 (po zadnjih razpoložljivih podatkih) v primerjavi z istim obdobjem preteklega leta zvišale za 5,2 %. Ocenjujemo, da ta trend odraža učinek osnove, rast dohodka in okrevanje po finančni krizi. Različni kazalniki vrednotenja (razmerje med ceno in dohodkom, razmerje med cenami in najemninami ter modelska ocena vrzeli v vrednotenju) kažejo, da so cene v tem obdobju dohitele temeljno raven¹⁵ oziroma ravnotežne cene, še vedno pa niso nad dolgoročni trendom.

Vir: SURS, Banka Slovenije, lastni preračuni.

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

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

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

Za oceno nepremičnine uporabim pristop primerjave prodaj.

7.0 PREDMET CENITVE

V tem cenilnem poročilu sem ocenil nepremičnine na parc. št. parc. št. 1114/4 k.o. 1272 Stara vas, stanovanjska hiša, pomožna stavba z pripadajočim zemljiščem v naselju Stara vas, Bizeljsko.

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

7.1 ZEMLJIŠČE



PARCELA			
parc. št.	kat. občina	boniteta	površina [m2]
1114/4	1272-STARA VAS	58	626
št. ZKV	urejena parcela	IDPOS	datum spr.
70031	ne	PR-05680	1.12.2017
lastnik			delež
TRANSPORT GAJ, TRANSPORTNE STORITVE, D.O.O., STARA VAS-BIZELJSKO, STARA VAS-BIZELJSKO 76, 8259 BIZELJSKO			1/1
zemljišča		št. stavbe na parceli	površina [m2]
ZEMLJIŠČE POD STAVBO		206	131,00
ZEMLJIŠČE POD STAVBO PRED L.2006		207	153,00
ZEMLJIŠČE			342,00
namenska raba			delež (%)
10130 površine podeželskega naselja			100,00
dejanska raba			delež (%)
30 poseljena zemljišča			46,60
30+31 poseljena zemljišča in tloris stavbe			53,40

povezane nepremičnine

enote	raba	površina
parcela 1114/4	stavbna zemljišča (100%)	626,00
del stavbe 206-1	15 garaža	119,60
del stavbe 207-1	1 stanovanje v enostanovanjski stavbi	224,40

vrednost nepremičnine

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

NEP_ID	modeli določitve nep.	vrednost nep. [EUR]
28272021	ZPS:0.43,HIS:0.57	87.262,45

enote	raba	površina	vrednost enote [EUR]
parcela 1114/4	stavbna zemljišča (100%)	626,00	2.160,00
del stavbe 206-1	15 garaža	119,60	15.448,84
del stavbe 207-1	1 stanovanje v enostanovanjski stavbi	224,40	69.653,61

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

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

Podlaga za izpis lastnikov sta 114. člen ZEN-a (Ur.l. RS, št. 47/2006) in Odločba US št. U-I-98/11-17 (Ur.l. RS, št. 79/2012).

7.2 STAVBE



hišna št.: **Stara vas-Bizeljsko 76, 8259 Bizeljsko**

katastrska občina: **1272-STARA VAS**, parcela: **1114/4 (površina 626 m2)**, stavba: **207**

PODATKI O STAVBI

stavba	katastrska občina	SID (identifikator)	
207	1272-STARA VAS	21671029	
naslov	parcele	površina: obris (zemljišče pod stavbo) [m2]	
Stara vas-Bizeljsko 76	1114/4	215,47 (136)	
najnižja višina [m]	najvišja višina [m]	karakteristična višina [m]	
-	171,60	163,90	
katastrski vpis	št. delov	št. stanovanj	št. poslovnih prostorov
-	1	1	0

skupna površina stavbe [m2]		leto izgradnje		datum zajema		leto obnove strehe (fasade)	
224,40		1981		-		2013	
št. etaž (etaža pritličja)		tip stavbe		konstrukcija			
2 (1)		samostoječa		beton, železobeton			
vodovod		elektrika		kanalizacija		plin	
da		da		-		-	
DEL STAVBE: 1							
del stavbe		stanovanje		DST SID (identifikator)			
1		-		28622308			
naslov							
Stara vas-Bizeljsko 76, 8259 Bizeljsko							
dejanska raba				površina dela stavbe [m2]		uporabna površina [m2]	
1 stanovanje v enostanovanjski stavbi				224,40		195,90	
lega		etaža		višina etaže		nadstropje	
pritličje		1		-		-	
leto obnove oken		leto obnove inštalacij		dvigalo		upravitnik	
2013		2013		ne		-	
dodatni prostori						površina [m2]	
bivalni prostor						195,90	
klet						16,50	
odprta terasa, balkon, loža						12,00	
povezane nepremičnine							
enote		raba				površina	
parcela 1114/4		stavbna zemljišča (100%)				626,00	
del stavbe 206-1		15 garaža				119,60	
del stavbe 207-1		1 stanovanje v enostanovanjski stavbi				224,40	
vrednost nepremičnine							
OPOZORILO: Prikazane so arhivske posplošene vrednosti nepremičnin, izračunane po stari metodologiji, veljavni do 31.3.2020 (več).							
NEP_ID		modeli določitve nep.				vrednost nep. [EUR]	
28272021		HIS				87.262,45	
enote		raba		površina		vrednost enote [EUR]	
parcela 1114/4		stavbna zemljišča (100%)		626,00		2.160,00	
del stavbe 206-1		15 garaža		119,60		15.448,84	
del stavbe 207-1		1 stanovanje v enostanovanjski stavbi		224,40		69.653,61	

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

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



PODATKI O STAVBI

stavba		katastrska občina		SID (identifikator)			
206		1272-STARA VAS		21671028			
naslov		parcele		površina: obris (zemljišče pod stavbo) [m2]			
-		1114/4		135,18 (131)			
najnižja višina [m]		najvišja višina [m]		karakteristična višina [m]			
164,70		168,10		164,80			
katastrski vpis		št. delov		št. stanovanj		št. poslovnih prostorov	
da		1		0		0	
skupna površina stavbe [m2]		leto izgradnje		datum zajema		leto obnove strehe (fasade)	
119,60		1988		31.05.2011		-	
št. etaž (etaža pritličja)		tip stavbe		konstrukcija			
1 (1)		samostoječa		beton, železobetonski			
vodovod		elektrika		kanalizacija		plin	
-		-		-		-	

DEL STAVBE: 1 (katastrski vpis)

del stavbe		stanovanje		DST SID (identifikator)	
1		-		28622307	
dejanska raba				površina dela stavbe [m2]	uporabna površina [m2]
15 garaža				119,60	119,60
lega		etaža		višina etaže	nadstropje
pritličje		1		2.4000000953674316	-
leto obnove oken		leto obnove inštalacij		dvigalo	upravitnik
-		-		ne	-
dodatni prostori					površina [m2]
garaža					119,60
povezane nepremičnine					
enote		raba			površina
parcels 1114/4		stavbna zemljišča (100%)			626,00
del stavbe 206-1		15 garaža			119,60
del stavbe 207-1		1 stanovanje v enostanovanjski stavbi			224,40

vrednost nepremičnine

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

NEP_ID	modeli določitve nep.		vrednost nep. [EUR]
28272021	GAR		87.262,45
enote	raba	površina	vrednost enote [EUR]
parcela 1114/4	stavbna zemljišča (100%)	626,00	2.160,00
del stavbe 206-1	15 garaža	119,60	15.448,84
del stavbe 207-1	1 stanovanje v enostanovanjski stavbi	224,40	69.653,61

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

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

(podatki so informativni, za uradne informacije se obrnite na pristojne ustanove)

NAMENSKA RABA



hišna št.: **Stara vas-Bizeljsko 76, 8259 Bizeljsko**

katastrska občina: **1272-STARA VAS**, parcela: **1114/4 (površina 626 m2)**, stavba: **207**

Tematski sklop prikazuje izvedbeni del Občinskega prostorskega načrta (SD3 OPN).

Pripadajoči dokumenti so na voljo na spodnjih povezavah:

- **Odlok OPN SD 3**
- **Odlok (čistopis)**
- **Priloga 2: usmeritve za OPPN ter posebni prostorski izvedbeni pogoji za posamezne enote urejanja**
- **Legenda**

OPN - Namenska raba:

PNRP OZNAKA:	SK
PNRP OPIS:	Površine podeželskega naselja
PPNRP OZNAKA:	.
PPNRP OPIS:	.
EUP OZNAKA:	SVA-03
PEUP OZNAKA:	.
OPPN OZNAKA:	.
PREN OZNAKA:	PREN-05
PREN NAZIV:	GREBENSKI SVET VZHODNO OD DRAMLJE
PREN PIA:	.
OPOMBA:	.
GEOMETRIJA:	.

INFRASTRUKTURA- PRIKAZ VRISANE GJI



Stanovajska hiša je priključena na javni vodovo, elektrika, uvoz na javno cesto.



Ceste:

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

7.3 FOTOGRAFIJE

Stanje na dan ogleda: 13.01.2022 (cenilec)

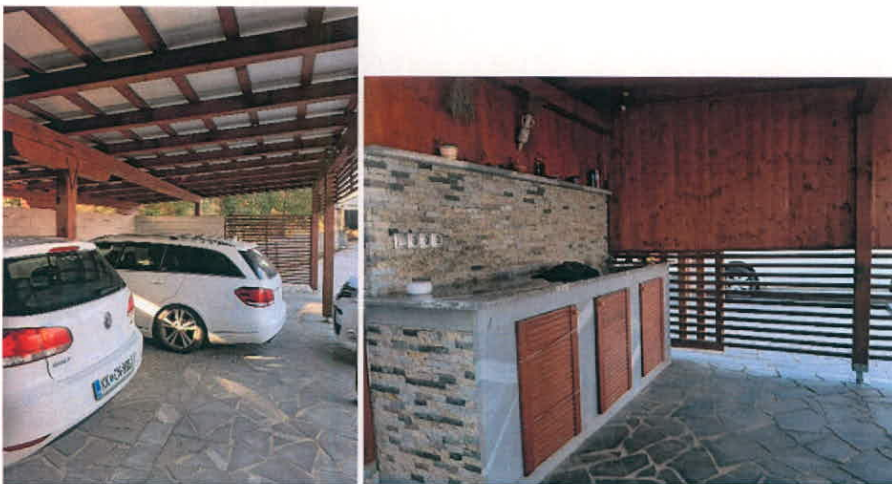
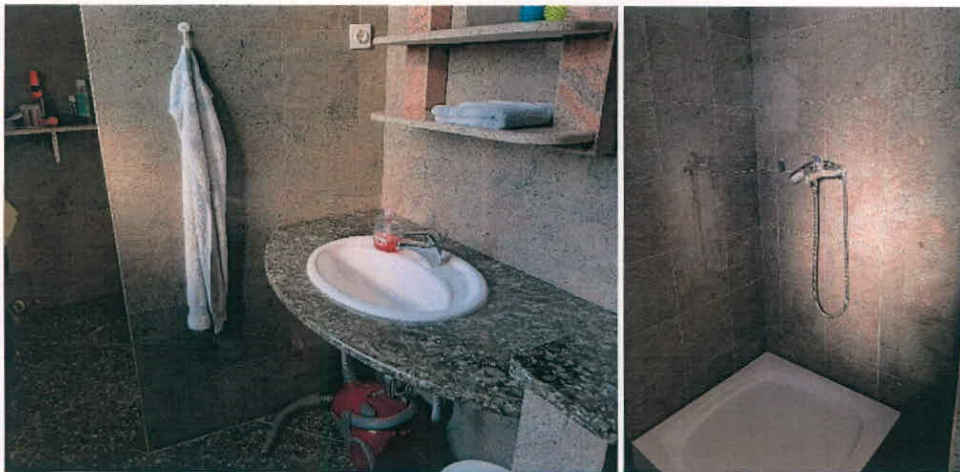
Fotografije iz dneva ogleda

Fotografije na dan ogleda









7.4 IZMERE (povzeto po informativnih podatkih REN-prikazano v prejšnjem poglavju)
Pomožna stavba je vpisana v kataster stavb.

	NTP	UP (stanovanjski del)
SKUPAJ	224,40 m ²	195,90 m ²

POMOŽNA STAVBA NTP 119,60 m²

7.5 POVZETEK PODATKOV ZA OCENO

V tem cenilnem poročilu sem ocenil SKLOP 1, nepremičnine na parc. št. parc. št. 1114/4 k.o. 1272 Stara vas, stanovanjska hiša, pomožna stavba z pripadajočim zemljiščem v naselju Stara vas, Bizeljsko.

Stanovanjska hiša je locirana na vaškem območju, v naselju Stara vas, neposredno nad regionalno cesto Brežice-Bizeljsko-Bistrica ob Sotli. Stanovanjska stavba je klasično masivno grajena v dveh etažah, spodnji del (pritličje) v nivoju terena, ter mansarda. Zasnova prvotno kot poslovni prostor-gostilna, sedaj kot stanovanjska hiša. Na dvorišču urejena večnamenska pomožna stavba (garaža, letna kuhinja, skladišče).

Konstrukcija: Pritličje oziroma spodnja etaža je pozidana iz opeke, betonskih kvadrov in opečnih blokov. Stropna plošča AB. Izvedena je izolacijska fasada. Ostrešje je leseno tramovno, streha kot nesimetrična dvokapnica z firčadam, kritina sendvič pločevina TRIMO. Stavba je nadstandardno opremljena zaradi talnih, stenskih oblog iz naravnega kamna. Izvedene pa so tudi napeljave vodovoda, elektrike, telefona, ogrevanje iz kotlovnice.

Stanovanjska stavba ID št. 207, NTP 224,40 m² Up 195,90 m², dograjena leta 1981 (V REN 1981), prenovljeno 2013. Celovita prenova stavbe (dodelani-zamenjani predvsem tlaki, sedaj pretežno kamen, zamenjana streha leta 2013). Izvedena je tudi zunanja ureditev z tlakovanimi površinami.

Nadstrešnica ID št. 206, NTP 119,60 m², zgrajena leta 1988, prekrita streha 2013. Nadstrešnica je polmontažna stavba, grajena v kombinaciji les, kovina, manjši del klisično masivna gradnja. Namensko kot dvojna garaža, letna kuhinja, priročno skladišče. Dokumentacija za gradnjo ni izkazana.

2.2 ZGODOVINA POSESTI

Zgodovina stavbe: Po pridobljenih podatkih je prvotna stavba zgrajena na podlagi gradbenega dovoljenja kot gostinski lokal. Objekt je bil v celoti dograjen in opremljen, nekaj časa v obratovanju. Nato se je gostinski lokal zaprl in se sedaj po zadnjih prenovah uporablja kot stanovanjska stavba.

2.3 PRAVICE NA NEPREMIČNINI

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

Zemljiškoknjižni lastnik je **TRANSPORT GAJ, transportne storitve, d.o.o.** naslov: Stara vas-Bizeljsko 076, 8259 Bizeljsko do 1/1. Zemljiškoknjižno stanje izkazuje vpisane plombe (Dn 251539/2021 (ID postopka: 3100816), Dn 17045/2022 (ID postopka: 3142099))

Nadalje so vknjižene hipoteke ID omejitve: 20510935, 20545355, 21001195, 21369131, 22060651, 22142649, 22281082.

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

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

-**kataster stavb ni urejen** (glej tudi podatek REN o parceli v nadaljevanju). Ni elaborata vpisa v kataster stavb.

8. OCENA TRŽNE VREDNOSTI -CENITEV

30. Podlaga vrednosti po MSOV – Tržna vrednost

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

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

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

b) "*Naj bi* zamenjala sredstvo ali obveznost" se nanaša na dejstvo, da je vrednost sredstva ocenjeni znesek in ne vnaprej določeni znesek ali 10.1 Upoštevati *je treba* ustrezne in primerne načine ocenjevanja vrednosti. V nadaljevanju so opisani in opredeljeni trije glavni načini, ki se uporabljajo za ocenjevanje vrednosti. Vsi temeljijo na ekonomskih načelih ravnovesja cen, pričakovanih koristi ali substituciji.

Glavni načini ocenjevanja vrednosti so:

- a) način tržnih primerjav,
- b) na donosu zasnovan način in
- c) nabavnovrednostni način.

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

MSOV 105 – Načini in metode ocenjevanja vrednosti

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

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

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

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

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

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

8.1. CENITEV STAVB- NABAVNOVREDNOSTNI NAČIN

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

V konkretnem primeru gre za stanovanjsko hišo z zemljiščem za kar uporabim način primerjave prodaj. Pomožne stavbe kot so v tem primeru garaže, letna kuhinja, priročno skladišče se na trgu prodaja kot sestavni del zemljišča s stanovanjsko hišo, zato neposredno vrednosti teh izboljšav niso vidne ločeno. Zaradi navedenega uporabim kombinacijo z nabavnovrednostnim načinom, ocenim pomožno stavbo kot izboljšavo in dodam vrednost celoti. V tem delu ocenim le izboljšave na zemljišču-garaža stavba ID 206.

Ocena nadomestitvenih vrednosti objekta-pomožna stavba-garaža, letna kuhinja :					
Skupaj NTP	119,6 m2	leto gradnje 1988			
Leto gradnje 1988,					
Nadstandardno obdelana streha in tlaki, zato je izhodiščna vrednost-nabavna			360 €/m2		
Nadomestitvena nabavna vrednost		360,00 €/m2		Kratkotrajne	Dolgotrajne
		Vrednost nadomestitvena in to:		komponente	komponente
Gradbena dela	50,00	180,00			180,00
Obrtniška dela	31,30	112,68		112,68	
Instalacijska dela	16,29	58,64		58,64	
Investitorjevi stroški	2,41	8,68			8,68
Skupaj		360,00		171,32	188,68
Povprečje 1988	34 let	Življenska doba 80 let			
Ocena fizične dotrajanosti- kratkotrajne in dolgotrajne komponente					
		Dejansk. starost	EŽD	Odpisanost	
Gradbena del	180,00	34	60	0,57	102,00
Obrtniška dela -delno	112,68	34	60	0,57	63,85
Instalacijska dela - niso izvedena	58,64	34	60	0,57	33,23
Investitorjevi stroški	8,68	34	60	0,57	4,92
Skupaj odpisana vrednost (dolgotrajnih in kratkotrajnih komponent).					204,00
Rekapitulacija fizične dotrajanosti:					
Nadomestitvena nabavna vrednost	360,00 €/m2				
Odpisana vrednost	204,00 €/m2				
Neodpisana vrednost	156,00 €/m2				
Ocena vrednosti nepremičnine po metodi nabavnih cen:					
Površina objekta:	119,60 m2				
Vrednost po m2	156,00 €/m2				
Vrednost objekta					18.657,60 €
Funkcionalna ustreznost- glede na velikost presega običajne -10%					1.865,76
Ocena po metodi nabavnih cen za pomožno stavbo					16.791,84 €
NI izkazano dovoljenje za gradnjo-presoja stroškov za naknadno legalizacijo 10%					1.679,18 €
Ocena vrednosti po metodi nabavnih cen za pomožno stavbo					15.112,66 €

9.0 OCENA NAČIN PRIMERJAVE PRODAJ

(stanovanjska hiša in pripadajoče zemljišče)

20. Način tržnih primerjav

20.1 Način tržnih primerjav nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katera so na voljo informacije o cenah.

20.2 Način tržnih primerjav naj bi bil uporabljen v naslednjih okoliščinah in imel pri tem pomembno težo:

- a) ocenjevano *sredstvo* je bilo nedavno prodano v poslu, ki je po podlagi vrednosti primeren za proučevanje;
- b) ocenjevano *sredstvo* ali temu bistveno podobno *sredstvo* se dejavno javno trži in/ali
- c) obstajajo pogosti in/ali nedavni opazovani posli z bistveno podobnimi *sredstvi*.

20.3 Čeprav bi navedene okoliščine kazale, da *bi bilo treba* uporabiti način tržnih primerjav in mu dati *pomembno težo* tudi kadar navedena merila niso izpolnjena, je v navedenih dodatnih okoliščinah *mogoče* uporabiti način tržnih primerjav in mu dati *pomembno težo*. Kadar se način tržnih primerjav uporabi v navedenih okoliščinah, *naj bi ocenjevalec vrednosti* proučil, ali je mogoče uporabiti še kakšne druge načine in jih *pretehtati* v potrditev določitve vrednosti, pridobljene z načinom tržnih primerjav:

Način tržnih primerjav – nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katera so na razpolago informacije o cenah. Vključuje primerjavo predmetne posesti s podobnimi posestmi, ki so že prodane ali so naprodaj in z upoštevanjem odstopanj od predmetne. Vrednost je ocenjena s primerjavo transakcijskih cen za prodane primerljive nepremičnine. Večjo težo damo primerljivim objektom glede na lokacijo (območje Občine Brežice) in glede na obdobje leta gradnje in glede na zadnji čas prodaje. Primerljive nepremičnine morajo biti prodane v bližnji preteklosti, pri čemer upoštevamo čas prodaje, namembnost velikost, njegova funkcionalnost.

30. Metode načina tržnih primerjav

Metoda primerljivih poslov

30.1 Metoda primerljivih poslov izkorišča informacije o poslih s *sredstvi*, ki so enaka

V postopku prilagajanja je potrebno preveriti različne lastnosti nepremičnine. Glavne lastnosti so:

1. Lokacija (ekonomska lokacija, dostop, povezave)
2. Roki in pogoji prodaje (hipoteke, kupčeve in prodajalčeve motivacije in znanje)
3. Pogoji financiranja (količnik zadolženosti, obrestna mera, rok posojila, stroški financiranja)
4. Fizične lastnosti (fizične lastnosti, kvaliteta gradnje in vzdrževanje, ugodnosti, funkcionalna ustreznost).

Potrebno je analizirati ali obstaja efektivno gospodarsko povpraševanje po uporabi zemljišča in sicer kot bi bilo prazno in nato skupaj s sestavinami.

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

Podatke preverim tudi z ogledom primerljivih nepremičnin in s pomočjo PISO, ter dodam manjkajoče, ki v bazi niso razvidni.

OCENA STANOVANJSKE HIŠE Z ZEMLJIŠČEM

30. Podlaga vrednosti po MSOV – Tržna vrednost

30. Metode načina tržnih primerjav

Metoda primerljivih poslov

30.1 Metoda primerljivih poslov izkorišča informacije o poslih s *sredstvi*, ki so enaka ali podobna ocenjevanemu *sredstvu*, da tako pridejo do določitve vrednosti.

9.1 PONUDBA NA TRGU NEPREMIČNIN-OGLAŠEVANO

PONUDBA ponudbe za stanovanjske hiše OBMOČJE OBČINE BREŽICE

Vir: <https://www.nepremicnine.net/oglas-prodaja/posavska/brezice/hisa/>

Rezultati:

Parametri iskanja:

Posredovanje: **Prodaja**

Vrsta: **Hiša**

Regija: **Posavska**
Št. ustreznih oglasov: **59**

Povprečna cena najdenih oglasov: **757,09 EUR/m²**
Rezultati iskanja nepremičnin: **Hiša Prodaja Brežice.**

PRIMERJALNI OGLASI-IZBOR CENILCA

BIZELJSKO



Prodaja: Hiša

Nadstropje: K+P+M
Leto: 1982
Zemljišče: 1987 m²

218 m², samostojna, zgrajena l. 1982, adaptirana l. 2005, 1.987 m² zemljišča, K+P+M, Samostojna hiša Bizeljsko, prodamo...

218,00 m²
199.999,00 €



Shrani oglas

Deli na:

Pošlji prijatelju

O ponudniku

BREŽICE



Prodaja: Hiša

Nadstropje: K+P+1
Leto: 1988
Zemljišče: 708 m²

170,5 m², samostojna, zgrajena l. 1988, 708 m² zemljišča, K+P+1, Brežice - Zakot, mimo urejeno naselje, samostojna st...

170,60 m²
200.000,00 €



Shrani oglas

Deli na:

Pošlji prijatelju

O ponudniku

BRVI



Prodaja: Hiša

Leto: 1998
Zemljišče: 749 m²

233 m², samostojna, zgrajena l. 1998, 749 m² zemljišča, Na lepi in mirni lokaciji prodamo stanovanjsko hišo, 2 etaži, ga...

233,00 m²
115.000,00 €



Shrani oglas

Deli na:

Pošlji prijatelju

O ponudniku

OBREŽJE, JESENICE NA DOLENJSKEM



Prodaja: Hiša

Nadstropje: K+P+M
Leto: 1988
Zemljišče: 800 m²

280 m², samostojna, zgrajena l. 1988, adaptirana l. 2015, 800 m² zemljišča, K+P+M, Samostojna opremljena hiša, prodamo...

280,00 m²
99.999,00 €



Shrani oglas

Deli na:

Pošlji prijatelju

O ponudniku

OREŠJE NA BIZELJSKEM



Prodaja: Hiša
 Nadstropje: K+P+M
 Leto: 2010
 Zemljišče: 5017 m²

161,1 m², samostojna, adaptirana l. 2010, 5.017 m² zemljišča, K+P+M, prodamo, Cena: oca 200.000,00 EUR

161,10 m²
200.000,00 €

Shrani oglas
 Deli na:
 Pošlji prijatelju
 O ponudniku

PIRŠENBREG, 58A



Prodaja: Hiša
 Nadstropje: P+1+M
 Leto: 1985
 Zemljišče: 8000 m²

278 m², samostojna, zgrajena l. 1985, adaptirana l. 2015, 8.000 m² zemljišča, P+1+M, -Hiša je bila zgrajena 1985, obnovl...

278,00 m²
189.000,00 €

Shrani oglas
 Deli na:
 Pošlji prijatelju
 O ponudniku

Komentar

Oglaševane cene nam ne dajejo zanesljivih izhodišč za oceno, saj je pri vsaki nepremičnini potrebno pogledati poleg lokacije še kvaliteto zasnove, finalne obdelave, prednosti in slabosti, pa tudi motive za prodajo. Drugo je bistveno, da oglaševane cene praviloma ne odražajo trga nepremičnin ampak včasih pričakovanja-želje prodajalcev. Cene na trgu nepremičnin se oblikujejo glede razmerja ponudbe in povpraševanja. Večja kot je ponudba, manjše cene se praviloma dosegajo. Na območju Očine Brežice je v ponudbi kar 59 raznih stanovanjskih stavb. Letno pa je bilo na trgu prodana dobra polovico trenutne ponudbe 57%. Zelo pogosti so diskonti (pri sklenjenem dogovoru)-popusti na oglaševane cene. Govorimo o tem, da ponudba nepremičnin presega povpraševanje.

9.2. ANALIZA DEJANSKIH TRANSAKCIJ Z NEPREMIČNINAMI

Za ustrezno analizo pridobimo tudi podatke o dejansko opravljenih transakcijah na območju Občine Sevnica-obdobje zadnjega leta.

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

Vhodni podatki:

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

Vhodni podatki:

- čas prodaje 13.01.2021-13.01.2022

OBMOČJE SLOVENIJE

Vsi rezultati

Št. poslov:	500
Povp. pogodb. cena posla:	138.557,68
Povprečna površina:	164,72
Povprečna cena m ² :	841,15

- območje Občine BREŽICE
- vrsta: stanovanjska hiša-vse
- leto gradnje: 1970-2010
- cena od 30.000 do 500.000 €
- NTP med 0-300 m²

Vsi rezultati

Št. poslov:	35
Povp. pogodb. cena posla:	95.763,14
Povprečna površina:	158,63
Povprečna cena m ² :	603,69

9.3 CENITEV

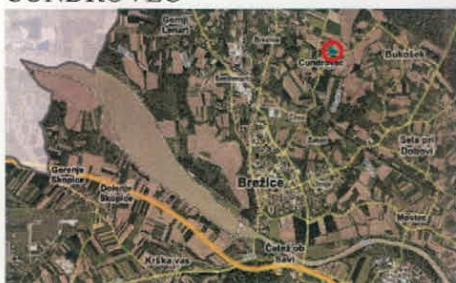
OCENA STANOVANJSKE HIŠE Z ZEMLJIŠČEM

#1. HRASTJE-CERKLJE OB KRKI, PC 200.000,00 €, pravni posel št. 536.865 (datum sklenitve 24.03.2021), stanovanjska hiša (NTP = 249,20 m², UP = 132,40 m²), leto gradnje 1987. Obnovljena. Zemljišča 806 m². Kmetijskega zemljišča 4.380,00 m²

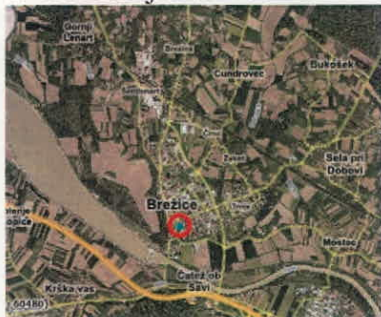


HRASTJE-CERKLJE OB KRKI

#2. CUNDROVEC-BREŽICE, PC 220.000,00 €, pravni posel št. 556.881 (datum sklenitve 14.08.2021), stanovanjska hiša (NTP = 176,10 m², UP = 136,30 m²), leto gradnje 2010. Zemljišča 813 m². CUNDROVEC



#3. BREŽICE-ULICA ILIJE GREGORIČA, PC 80.000,00 €, pravni posel št. 629.256 (datum sklenitve 02.11.2021), stanovanjska hiša (NTP = 164,30 m², UP = 94,80 m²), leto gradnje 1975. Zemljišča 240 m².



#4. BREŽICE-ZUPANČIČEVA, PC 140.000,00 €, pravni posel št. 555.241 (datum sklenitve 18.08.2021), stanovanjska hiša (NTP = 226,20 m², UP = 96,50 m²) leto gradnje 1951, 2011 vse prenovljeno, garaža 26,50 m², zgrajeno 2004, . Zemljišča 977 m².



PRIMERJAVE STANOVANJSKIH HIŠ-OCENA 2022								
Podatki o ocenjenih stavbi, STARA VAS-BIZELJSKO								
Neto tlorisna površina	224,4	m2						
Uporabna stanovanjska površina	195,9	m2						
Razmerje glede na UP/NTP	0,87							
Leto gradnje 1981	1981							
Naseljena	da							
Prenove:2013	2013							
Streha - da								
Fasada - ne								
Okna da								
Instalacije da								
Površina zemljišča	826	m2						
ELEMENT PRIMERJAVE								
Oznaka posla iz ETN	536.865	prilagoditev	556.881	prilagoditev	629.256	prilagoditev	555.241	prilagoditev
Transakcijska cena €	200.000,00		220.000,00		80.000,00		140.000,00	
Potrebna kor. za druge nep.							garaže, lg 2004, 26,5 m2	5300
Prilagoditev, pov. Kmet. zemljišča	(1699-2681) x 1,5 €/m2	7008						
Prilagoditev za večje pripadajoče zemljišče	(826-806) x 20,00 €/m2	-3600	(826-813) x 20 €/m2	-5.740,00	(826-240) x 20 €/m2	7.720,00	(826-877) x 20 €/m2	-7028
Usklajena vrednost	189.392,00		216.260,00		87.720,00		127.680,00	
Uporabna površina	132,40	0	136,30	0	94,80	0	96,50	0
Neto tlorisna površina	249,20	0	176,10	0	164,30	0	226,20	0
Primerjalno €/m2 NTP	760,00		1.228,05		533,90		564,46	
Zasnova-klasična dvoetažna	klasična dvoetažna	0	klasična dvoetažna	0	klasična dvoetažna	0	klasična dvoetažna	0
Datum transakcije	24.3.2021	0	14.8.2021	0	2.11.2021	0	18.8.2021	0
Funkcionalnost UP/NTP	0,53	17	0,77	2	0,58	28,5	0,43	22
Masivna, montažna, les	masivna	0	masivna	0	masivna	0	masivna	0
Leto gradnje	1987	-4,2	2010	-20,3	1975	4,2	1951	21
Obdelava - naravni kamen	ne	10	ne	0	ne	10	ne	0
Instalacije, da	da	0	ne	5	ne	5	da	0
Zamenjava oken, vrat	da	0	ne	5	ne	5	da	0
Prekritje strehe, da	da	0	ne	5	ne	5	2011	0
Prenova fasade, ne	da	-5	ne	0	ne	0	2011	-5
LOKACIJA	HRASTJE CERKLE OB KIRI		CUNDOVEC		BREŽICE		NOVA VAS PRI MOKRICAH	
Oddaljenost od centra	lokacija	0	lokacija	-5	lokacija	-10	lokacija	0
Vpliv linjskega objekta (regionalna cesta)	(vpliv letališča)	0	ne	-10	ne	-10	ne	-10
Naklon zemljišča	ne	0	ne	0	ne	0	ne	0
Površina pripadajočega zemljišča 877 m2	806	0	813	0	240	5	977	5
SKUPAJ PRILAGODITEV		17,8		-18,3		42,7		33
PRILAGOJENA VREDNOST €/m2	895,28		1.003,32		761,88		750,73	
Povprečje NTP v €/m2	852,80				Prevelika prilagoditev			
Delež v tržni vrednosti		0,8		0,1		0		0,1
Delež v oceni		716,22		100,33		-		75,07
Primerjalna tržna vrednost	891,63	€/m2						
Tržna vrednost stan. stavbe	200.061,45	€						
Ocenjena vrednost pomožnih stavb	15.112,66	€						
SKUPAJ OCENJENA VREDNOST (stavbe, stavbno zemljišče)	215.194,11	€						
Od navedenega odštejemo pomanjkljivosti:								
Geodetska ureditev parcele-ocena	500,00	€						
Kataster stavb	500,00	€						
OCENJENA TRŽNA VREDNOST	214.194,11	€	znesek zaokrožim na 214200 €					

Zaključek: Bistvene prilagoditve-pojasnila k tabeli:

Pojasnila k ocenjenim vrednosti (Vse primerjalne transakcije so iz Območja Občine Brežice, vse prodaje v zadnjem obdobju od 24.03.2021-02.11.2021). Ocenjevana stavba zgrajena leta 1981. Cenilcu lastnik ni zagotovil na vpogled dokumentacije za gradnjo na dan ogleda. Cenilcu je znano, da je bila ta stanovanjska hiša najprej grajena kot gostilna, in je bila nekaj časa v obratovanju, zato sklepam z veliko verjetnostjo, da je bilo izdano tako gradbeno dovoljenje. (mislim tudi uporabno dovoljenje).

Sprememba namena iz gostinskega lokala v stanovanjsko stavbo je glede na lokacijo (po namenski rabi območje za gradnjo – razpršene poselitve), zato v tem delu ne zmanjšujem vrednosti. Ni mi pa znano in stem nisem bil seznanjen ali je bilo za pomožno stavbo (garaža, letna kuhinja, skladišče) pridobljeno bilokakšno dovoljenje. Gradnja pomožnih stavb na dvorišču je načeloma dovoljena. Zato predvidim stroške za legalizacijo-uskladitev gradnje. Čeprav je iz podatkov REN- evidentirano, da je ta stavba vpisana v kataster stavb, kar bi lahko pomenilo tudi, da je bilo izdano dovoljenje za gradnjo, vendar mi ni znano.

Izvedene prilagoditve-pojasnila:

1. Če obstaja pomožna stavba pri nepremičninah, katere smo vzeli v postopku za izvedbo primerjave prodaj ali še kmetijsko zemljišče, vrednotimo in odštejemo od transakcijske cene. Pri tem vrednotimo

pomožne stavbe glede na leto gradnje in stanje.

2. Upoštevajoč primerjalne in oglaševane cene, ceno vseh vrednosti preračunavam na netto stanovanjsko površino (kupnina/NTPm²).

3. Izbiram transakcije na območju Občine Brežice in v časovnem obdobju 2021 (zadnje leto). Pri tem je pomembno tudi, da so stavbe rekonstruirane, oziroma grajene na novo.

4. Funkcionalnost določamo v razmerju UP/NTP, prilagoditev izvedem za 50% razlike, kot ocenjen vpliv na funkcionalnost (večje neto tlorisne površine praviloma prinašajo nižje vrednosti po m²). Gradimo na percepciji trga nepremičnin (zaznave kupcev in prodajalcev- izračun izkustvena norma). Izbiram za primerjavo večje-primerljive NTP.

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

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

Bistvena prednost ocenjevanje nepremičnine je v njeni enostavni dostopnosti in nadstandardni obdelavi (obloge tal in sten iz naravnega kamna), bistvena slabost pa lega ob regionalni zelo prometni cesti.

Sklep o tržni vrednosti:

Dosežene prodajne cene primerljivih nepremičnin so različne. Med drugim so tudi posledica dobre ali slabe prodaje. Kot je razvidno so vsi uporabljeni primerjalni posli realizirani v željenem obdobju ocene (leto 2021). Najbolj primerljiva nepremičnina-primer 1 zato največji delež (tudi najmanjša prilagoditev), primerjavo #3 ne upoštevam, ker gre za bistveno večjo prilagoditev.

Tržna vrednost stan. stavbe	200.081,45	€	
Ocenjena vrednost pomožnih stavb	15.112,66	€	
SKUPAJ OCENJENA VREDNOST (stavbe, stavbno zemljišče)	215.194,11	€	
Od navedenega odštejemo pomanjkljivosti:			
Geodetska ureditev parcele-ocena	500,00	€	
Kataster stavb	500,00	€	
OCENJENA TRŽNA VREDNOST	214.194,11	€	znesek zaokrožim na 214.200 €

OCENJENA TRŽNA VREDNOST 214.194,11 € (znesek zaokrožim na 214.200,00€)

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

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

Poročilo obsega 39 strani in priloge.