

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

CENITVENO POROČILO

O OCENJEVANJU VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINAH

Premoženje:

Parcela *86 in del parcel 1002 in 1003/1 k.o. 1162 Golobinjek

Objekti in stavbno zemljišče na naslovu Visoče 8,
3225 Planina pri Sevnici

Lastnica:

– 1/1



Celje, 22.11.2021



POVZETEK

Naslov izvajalca:

Bogomir Amon,
Babno 25, 3000 Celje

Naslov naročnika:

Okrajno sodišče v Šentjurju, Izvršilni oddelek,
Dušana Kvedra 45, 3230 Šentjur

Na osnovi sklepa sodišča v zadevi 0051 I 115/2021 sem ocenil stanovanjsko hišo in gospodarska poslopja na naslovu Visoče 8, Planina pri Sevnici na parcelah št. *86 in delu parcel št. 1002 in 1003/1 k.o.1162 Golobinjek.

Ogled nepremičnin sem opravil dne 15.11.2021

Lastnica se ogleda kljub ustreznemu vabljenju ni udeležila in tudi ni omogočila vstopa v stanovanjski objekt.

Oceno sem zato izdelal na osnovi ogleda zunanosti objekta in delnega vpogleda v notranjost hiše skozi okna, z uporabo nekaterih podatkov z ogleda te nepremičnine, ki sem ga že opravil pred nekaj leti, in podatkov GURS. Tako imam dovolj podatkov za izdelavo ocene vrednosti.

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

Naslov posesti:

Visoče 8, 3225 Planina pri Sevnici

Znesek ocenjene vrednosti:

74.195,00 €

Datum veljavnosti ocene vrednosti:

15.11.2021

Datum izdelave poročila:

22.11.2021

Ocenjevalec:

Bogomir Amon, dipl inž. grad.
- Sodni cenilec in izvedenec za gradbeništvo,
- Cenilec stvarnega premoženja – nepremičnine
(SICGRAS licenca št. GR 017)



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>	5
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	10
2.4	MOREBITNA IN VERJETNA POVPRAŠEVANJA PO DRUGIH MOŽNIH NAČINIH UPORABE	10
2.5	ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE RABE	11
3	OPIS NEPREMIČNIN	11
3.1	SPLOŠEN OPIS OCENJEVANIH NEPREMIČNIN	11
3.2	IZMERE	15
4	OCENJEVANJE VREDNOSTI	15
4.1	NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV	16
4.2	NABAVNOVREDNOSTNI NAČIN	17
5	ZNESEK OCENJENE VREDNOSTI IN UTEMELJITEV	19
5.1	IZSLEDKI NAČINOV OCENJEVANJA VREDNOSTI ZA NEPREMIČNINO	19
5.2	UTEMELJITEV OCENJENE KONČNE VREDNOSTI	19
6	IZJAVE OCENJEVALCA	20
6.1	IZJAVA O SKLADNOSTI OCENJEVANJA VREDNOSTI Z MSOV	20
6.2	IZJAVA OCENJEVALCA PO SPS 2	20
7	PRILOGE	21

1 SPLOŠNI IN POSEBNI PODATKI

1.1 Identifikacija in status ocenjevalca

Bogomir Amon, dipl inž. grad., sodni cenilec za gradbeništvo

1.2 Identifikacija naročnika

Okrajno sodišče v Šentjurju, Izvršilni oddelek, Dušana Kvedra 45, 3230 Šentjur

1.3 Identifikacija predvidenih uporabnikov

Nameravani uporabnik poročila je naročnik cenitve.

1.4 Identifikacija sredstev

Predmet ocenjevanja je starejša zidana stanovanjska hiša, gospodarsko poslopje in lesen kozolec na naslovu Visoče 8, Planina pri Sevnici.

1.4.1 Lokacija nepremičnine



1.4.2 Pravne značilnosti premoženja

Preveril sem Redne izpise iz elektronske zemljiške knjige za ocenjevane parcelne številke. Za ocenjevano nepremičnino je kot imetnik lastninske pravice vpisana:

- v deležu 1/1.

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno. Na parceli št. 1002 je vpisana služnost za namen vzdrževanja elektroenergetskega objekta. Vpisane so tudi hipoteke, podrobnosti so razvidne iz zemljiške knjige.

1.4.3 Zemljiškoknjižni podatki

Ocenjevane nepremičnine se nahajajo na parceli *86 in delu parcel 1002 in 1003/1 k.o. 1162 Golobinjek.



1.5 Valuta ocenjevanja vrednosti

Valuta ocenjevanja vrednosti je v evrih (€).

1.6 Namen ocenjevanja vrednosti

Naročnik potrebuje oceno tržne vrednosti kot podporo v izvršilni zadevi.

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.
- 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. 95 – 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 razvrstimo 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 15.11.2021.

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 posodabljati 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.

Dovoljena je samo objava na portalu sodnedrazbe.si.

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 22.11.2021.

2 ANALIZA LOKACIJE

2.1 Makrolokacija, gospodarsko in družbeno okolje

Ocenjevana nepremičnina se nahaja v naselju Visoče v kraju Planina pri Sevnici v občini 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 222,3 km² in sega od drameljskih gor na severu do razgibanega kozjanskega gričevja in vrhov Bohorja na jugu.

Sredi leta 2019 je imela občina približno 19.190 prebivalcev (približno 9.650 moških in 9.530 žensk). Po številu prebivalcev se je med slovenskimi občinami uvrstila na 20. mesto. Na kvadratnem kilometru površine občine je živel povprečno 86 prebivalcev; torej je bila gostota naseljenosti tu manjša kot v celotni državi (103 prebivalci na km²).

Seštevek naravnega in selitvenega prirasta na 1.000 prebivalcev v občini je bil pozitiven, znašal je 7,4 (v Sloveniji 7,2). Povprečna starost občanov je bila 43,0 leta in tako nižja od povprečne starosti prebivalcev Slovenije (43,4 leta).

V občini je delovalo 12 vrtcev, obiskovalo pa jih je 776 otrok. Od vseh otrok v občini, ki so bili stari od 1–5 let, jih je bilo 85 % vključenih v vrtec, kar je več kot v vseh vrtcih v Sloveniji skupaj (81 %). V tamkajšnjih osnovnih šolah se je v šolskem letu 2019/2020 izobraževalo približno 1.820 učencev. Različne srednje šole je obiskovalo okoli 720 dijakov. Med 1.000 prebivalci v občini je bilo 36 študentov in 8 diplomantov.

Med osebami v starosti 15 let–64 let (tj. med delovno sposobnim prebivalstvom) je bilo približno 67 % zaposlenih ali samozaposlenih oseb - to je več od slovenskega povprečja (66 %).

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.

(vir: internetna stran občine, SURS)

2.2 Trg nepremičnin

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.

Število realiziranih transakcij s stanovanjskimi nepremičninami (stanovanja v večstanovanjskih stavbah in stanovanjske hiše) se je lani v primerjavi z »normalnim« letom 2019 na ravni države zmanjšalo za 17 odstotkov, število transakcij s poslovnimi nepremičninami (pisarne in lokali) pa kar za 30 odstotkov.

Zmanjšanje števila transakcij s stanovanjskimi nepremičninami je bilo skoraj izključno posledica omejevalnih ukrepov države za zaježitev epidemije, ki so večino časa omejevali tudi normalno poslovanje z nepremičninami. Povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah se v času epidemije namreč ni zmanjšalo. Večji padec števila transakcij s poslovnimi nepremičninami pa kaže, da se je zaradi negotovosti poslovnih subjektov glede gospodarskih posledic epidemije zmanjšalo povpraševanje po poslovnih nepremičninah.

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.

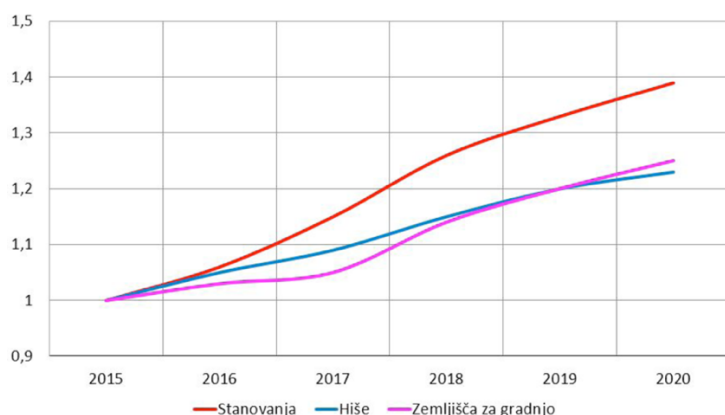
Rast cen stanovanjskih nepremičnin se je nadaljevala tudi v prvi polovici letošnjega leta. Poleg omejene ponudbe novih stanovanj vse bolj ustvarja pritisk na rast cen stanovanjskih nepremičnin pri nas tudi občutna rast cen gradbenega materiala, ki je predvsem posledica globalnega zviševanja cen transporta in surovin zaradi pandemije.

V primerjavi z letom 2019 je bilo prodanih za 21 odstotkov manj stanovanj in le za 9 odstotkov manj hiš. Manjše število transakcij s stanovanjskimi nepremičninami je bilo v veliki meri posledica omejitev poslovanja z nepremičninami zaradi ukrepov za zaježitev epidemije. Povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah se namreč ni zmanjšalo.

Predvsem je vse večje povpraševanje po stanovanjskih hišah vseh vrst in starosti. Število transakcij s hišami je bilo tako lani, kljub »protikoronarnim« omejitvam, večje kot v letih 2015 in 2016, medtem ko je bilo število transakcij s stanovanji vendarle najmanjše v zadnjih šestih letih.

Srednja cena stanovanjske hiše s pripadajočim zemljiščem je leta 2020 v Sloveniji znašala 107.000 evrov. Cene stanovanjskih hiš so se na ravni države lani skoraj izenačile z rekordnimi iz leta 2008.

Gibanje cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, Slovenija od leta 2015 do 2020 (osnova cene 2015)



Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Savinjsko hribovje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO SAVINJSKO HRIBOVJE	133	40.000	58.000	95.000	1976	128	960
LAO SAVINJSKE ALPE IN HRIBOVJE	107	36.000	55.000	85.000	1980	123	980
LAO ŠTORE, ŠENTJUR	20	59.000	84.000	130.000	1972	184	880

Cene in lastnosti prodanih zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, 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 SAVINJSKO HRIBOVJE	55	20	27	35	910
LAO SAVINJSKE ALPE IN HRIBOVJE	44	19	25	30	910
LAO ŠTORE, ŠENTJUR	11	33	40	42	910

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, VIPAVSKA 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

(Vir: GURS)

2.3 Mikrolokacija

Nepremičnina se nahaja v hribovitem in pretežno kmetijskem območju. Komunalna urejenost območja je srednja, zagotovljena je voda in elektrika ter telefon.

Od centra Planine pri Sevnici je oddaljena slabe 3 km, od Šentjurja pa 20 km.

Dostop do objekta je z asfaltne lokalne ceste, v zadnjem delu po makadamski poti.

Mikrolokacijo za stanovanjski ali počitniški objekt ocenjujem kot ustrezno.

2.4 Morebitna in verjetna povpraševanja po drugih možnih načinih uporabe

Za ocenjevano nepremičnino glede na tip nepremičnine (stanovanjska hiša) in glede na lokacijo ne obstaja verjetnost povpraševanja po drugih namenih uporabe.

2.5 Analiza najgospodarnejše rabe

Najgospodarnejša uporaba premoženja je opredeljena kot tista uporaba, ki je fizično možna, primerno upravičena, zakonsko dopustna in finančno izvedljiva in katere rezultati izkazujejo najvišjo vrednost ocenjevanega premoženja.

Obravnavano zemljišče je pozidano stanovanjskim objektom. Glede na lokacijo obstoječa vsebina oziroma izraba prostora na dan ocenjevanja ustreza kriterijem najgospodarnejše uporabe in zagotavlja najvišjo vrednost obravnavanega zemljišča.

3 OPIS NEPREMIČNIN

3.1 Splošen opis ocenjevanih nepremičnin



Ocenjevani objekti

Stanovanjski objekt – stavba št. 95

Stanovanjska hiša se nahaja v naravnem okolju ob potočku, dostopna le po kolovozu. Nekoč je bil to verjetno sedež kmetije, kar kažeta tudi sosednja objekta.

Po podatkih GURS je bila zgrajena leta 1950.

Glede na letnico graditve (pred letom 1967) upoštevam, da ima v skladu z zakonodajo urejeno gradbeno dokumentacijo.

Objekt je masivne gradnje. Kletni del je zidan s kamnom, nadstropje in podstrešje pa z opeko (mešana opeka normalnega formata in ristos opeka).

Ostrešje je leseno, dvokapno, pokrito s cementnimi strešniki.

Fasada ni izdelana, je pa izvedeno dodatno fugiranje opečnih zidov. Na kletnem delu je fasada grobo omtana.

Okna so lesena, novejša, s termopan zasteklitvijo in žaluzijami.

Vhodna vrata in kletna vrata so lesena, še originalna.

V kleti sta dva večja prostora. V enem je shramba, drugi pa je nedokončana soba. Oba prostora sta ometana. Tlak je cemnetni estrih, strop je lesen.

V pritličju so urejeni bivalni prostori. Stene so ometane in slikane, tlaki so laminat. Kopalnica je obložena s keramiko, tudi v veži je keramika. V dnevni sobi je krušna peč.

Okolica objekta je delno urejena, ob objektu je betonska terasa z enostavno izvedenim manjšim okroglim bazenom.

V objektu je voda in elektrika, ogrevanje je radiatorsko, centralno. Kanalizacija je speljana v greznico.

Katastrska občina 1162 GOLOBINJEK, številka stavbe 95

Katastrski vpis: Ne Število delov stavbe: 1
Grafični prikaz:

Podrobni podatki o stavbi

Legenda podatkov: ☒ Register nepremičnin ☐ Kataster stavb ☒ Zbirni kataster GJI ☐ Drugi upravitelji

NASLOV STAVBE: Visočje 8

PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA

Katastrska občina	Številka parcele	Površina zemljišča pod stavbo (m ²)
1162 GOLOBINJEK	*86	*103,0

* Znak zvezdica (*) pred površino zemljišča pod stavbo pomeni, da je površina ocenjena

ŠTEVILO ETAŽ	2
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	2
VIŠINA STAVBE (m)	9,4
LETO IZGRADNJE STAVBE	1950
ŠTEVILO STANOVANJ	1
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	0
TIP STAVBE	1 - samostojna
LETO OBNOVE STREHE	-
LETO OBNOVE FASADE	-
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	5 - kombinacija različnih materialov
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE	Ne
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE	Da
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE	Ne
PRIKLJUČEK NA OMREŽJE PLINOVODA	-

Vir: GURS

Gospodarski objekt - stavba št. 456

Nahaja se v neposredni bližini stanovanjske hiše in je bil po podatkih GURS zgrajen leta 1900.

Katastrska občina 1162 GOLOBINJEK, številka stavbe 456

Katastrski vpis: Ne Število delov stavbe: 1
Grafični prikaz:

Podrobni podatki o stavbi

Legenda podatkov: ☒ Register nepremičnin ☐ Kataster stavb ☒ Zbirni kataster GJI ☐ Drugi upravitelji

NASLOV STAVBE: -

PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA

Katastrska občina	Številka parcele	Površina zemljišča pod stavbo (m ²)
1162 GOLOBINJEK	1002	*64,0

* Znak zvezdica (*) pred površino zemljišča pod stavbo pomeni, da je površina ocenjena

ŠTEVILO ETAŽ	1
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	1
VIŠINA STAVBE (m)	
LETO IZGRADNJE STAVBE	1900
ŠTEVILO STANOVANJ	0
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	0
TIP STAVBE	1 - samostojna
LETO OBNOVE STREHE	-
LETO OBNOVE FASADE	-
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	4 - les
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE	Ne
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE	Ne
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE	Ne
PRIKLJUČEK NA OMREŽJE PLINOVODA	-

Vir: GURS

Objekt je zasnovan kot skedenj z zidanimi hlevskimi prostori in leseno nadgradnjo.

Streha je bila po podatkih GURS obnovljena leta 1950 in je prekrita s cementnimi strešniki, delno je bila že krpana s salonitnimi ploščami.

Kletni del s hlevskimi prostori je zidan s kamnom, srednja stena med dvema prostoroma je delno porušena. Strop je lesen. Tlaki so betonski, dotrajani.

Pritlični del je lesen, ostrešje je dvokapno, prav tako leseno.

Fasada na zidanem delu je v glavnem že propadla, pritlični del in zatrejni zidovi so obbiti z deskami. V objektu ni instalacij.

Kozolec – stavba št. 117

Kozolec je tipičen dvoredni kozolec – »toplar« iz leta 1890.

Objekt je samostojen, v celoti lesen, z nosilnimi stebri in vmesnimi rantami.

Streha je dvokapna, kritina je cementni strešnik. Plak pod kozolcem je betonski.

Katastrska občina 1162 GOLOBINJEK, številka stavbe 117		
Katastrski vpis	Ne	Število delov stavbe 1
		Grafični prikaz
Podrobni podatki o stavbi		
Legenda podatkov:	<input checked="" type="checkbox"/> Register nepremičnin	<input type="checkbox"/> Kataster stavb
		<input checked="" type="checkbox"/> Zbirni kataster GJI
		<input type="checkbox"/> Drugi upravljalci
NASLOV STAVBE	-	
PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA		
	Katastrska občina	Številka parcele
	1162 GOLOBINJEK	1002
	Površina zemljišča pod stavbo (m ²)	
	*76,0	
	* Znak zvezdica (*) pred površino zemljišča pod stavbo pomeni, da je površina ocenjena	
ŠTEVILO ETAŽ	1	
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	1	
VIŠINA STAVBE (m)	6,7	
LETO IZGRADNJE STAVBE	1890	
ŠTEVILO STANOVANJ	0	
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	0	
TIP STAVBE	1 - samostojna	
LETO OBNOVE STREHE	1950	
LETO OBNOVE FASADE	-	
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	4 - les	
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE	Ne	
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE	Ne	
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE	Ne	
PRIKLJUČEK NA OMREŽJE PLINOVODA	-	

Vir: GURS

Zemljišče



Prikaz območja stavbnega zemljišča (iObčina)

Zemljišče, ki je predmet ocenjevanja, je opredeljeno kot stavbno zemljišče – površine razpršene poselitve.

Obsega celotno parcelo št. *86 , del parcele 1002 in del parcele 1003/1 k.o. 1162 Golobinjek.

Katastrska občina 1162 GOLOBINJEK, številka parcele *86			
Površina parcele (m ²)	146	Katastrski dohodek (EUR)	0,15
Urejena parcela	Ne	Grafični prikaz	
Podrobni podatki o parceli			
Legenda podatkov: <input checked="" type="checkbox"/> Register nepremičnin <input type="checkbox"/> Zemeljiški kataster			
POVRŠINA PARCELE (m ²)		146	
DEJANSKA RABA		DELEŽ POVRŠINE DEJANSKE RABE (%)	
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov		60,6	
poseljena zemljišča		39,4	
tloris stavbe			
NAMENSKA RABA		DELEŽ POVRŠINE NAMENSKE RABE (%)	
površine razpršene poselitve		100,0	

Katastrska občina 1162 GOLOBINJEK, številka parcele 1002			
Površina parcele (m ²)	4.668	Katastrski dohodek (EUR)	30,51
Urejena parcela	Ne	Grafični prikaz	
Podrobni podatki o parceli			
Legenda podatkov: <input checked="" type="checkbox"/> Register nepremičnin <input type="checkbox"/> Zemeljiški kataster			
POVRŠINA PARCELE (m ²)		4.668	
DEJANSKA RABA		DELEŽ POVRŠINE DEJANSKE RABE (%)	
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov		40,2	
gozdna zemljišča		21,0	
poseljena zemljišča		11,0	
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov		21,5	
poseljena zemljišča		6,3	
tloris stavbe			
NAMENSKA RABA		DELEŽ POVRŠINE NAMENSKE RABE (%)	
površine razpršene poselitve		37,0	
druga kmetijska zemljišča		63,0	
BONITETNE TOČKE		47	
POVRŠINA ZEMLJIŠČA Z BONITETNIMI TOČKAMI (m ²)		3.860	
RASTIŠČNI KOEFICIENT GOZDA		11	
ODPRTOST GOZDA		100	

Katastrska občina 1162 GOLOBINJEK, številka parcele 1003/1			
Površina parcele (m ²)	1.966	Katastrski dohodek (EUR)	16,97
Urejena parcela	Ne	Grafični prikaz	
Podrobni podatki o parceli			
Legenda podatkov: <input checked="" type="checkbox"/> Register nepremičnin <input type="checkbox"/> Zemeljiški kataster			
POVRŠINA PARCELE (m ²)		1.966	
DEJANSKA RABA		DELEŽ POVRŠINE DEJANSKE RABE (%)	
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov		66,1	
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov		33,9	
poseljena zemljišča			
NAMENSKA RABA		DELEŽ POVRŠINE NAMENSKE RABE (%)	
druga kmetijska zemljišča		68,0	
površine razpršene poselitve		32,0	

Vir: GURS

3.2 Izmere

Izmere so povzete po podatkih GURS in delno preverjene na licu mesta.

Stanovanjska hiša: $2 \times 72,00 \text{ m}^2 = 144,00 \text{ m}^2$

Gospodarski objekt: $12,70 \text{ m} \times 9,00 \text{ m} = 114,30 \text{ m}^2$

Kozolec: $12,50 \text{ m} \times 4,80 \text{ m} = 60,00 \text{ m}^2$

Zemljišče:

Parcela št.	stavbno zemljišče m ²
*86	146,00
1002	1.727,00
1003/1	629,00
	2.502,00

Kmetijska in gozdna zemljišča ocenita cenilca kmetijske in gozdarske stroke.

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.

Način tržnih primerjav je pristop neposredne primerjave transakcij oziroma prodaj. To je tehnika za ocenjevanje tržne vrednosti posesti, ki se naslanja na dejanske prodaje premoženja.

Ocenjevalec analizira dejanske tržne transakcije s posestmi in jih primerja z obravnavanim premoženjem.

Cene, ki jih pri prodaji dosežejo podobne ali primerljive posesti, naj bi označevale tržno vrednost premoženja, ki ga ocenjujemo.

Na donosu zasnovan način - ta način upošteva podatke o prihodkih in odhodkih, povezanih s premoženjem, ki se ocenjuje in oceni vrednost s postopkom kapitalizacije.

Kapitalizacija povezuje donos (običajno čisti donos) in določeno vrsto vrednosti s pretvorbo zneska donosa v oceno vrednosti.

Nabavnovrednostni način oz. stroškovni pristop pri ocenjevanju lahko uporabimo za ocenjevanje posesti, kjer je potrebno ločiti objekt od zemljišča in na neaktivnih trgih.

Ocenjevalec določi višino stroškov za reprodukcijo enake nove posesti ali višino stroškov za nadomestitev posesti, ki jo ocenjuje, nato pa odšteje predvideno zmanjšanje vrednosti, ki ga je utrpela izboljšava - amortizacijski popravki (fizična obraba, funkcionalna in ekonomska zastarelost).

Za ocenjevanje tržne vrednosti predmetne nepremičnine v skladu z namenom ocenjevanja vrednosti, z nameravano uporabo poročila in glede na iskano vrsto vrednosti (tržna vrednost) izvajam z načinom tržnih primerjav in nabavnovrednostnim načinom.

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. Zato naj bi cene, ki jih pri prodaji dosežejo podobne ali primerljive nepremičnine, nakazovale tržno vrednost premoženja, ki ga ocenjujemo.

V okviru načina tržnih prodaj 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 (podatki o izvršenih prodajah - aplikacija CGSCenilci na osnovi evidence trga nepremičnin ETN) analiziram cene prodanih podobnih stanovanjskih hiš v občini v okolici:

ID posla	Pogodbena cena €	Datum pogodbe	Občina	Naslov	Leto gradnje	Neto površina m ²	Zemljišče m ²
551.962	26.000	29.6.2021	Šentjur	Planinaska vas 9	1933	92,2	s 5.322; k 109
547.263	25.000	21.5.2021	Šentjur	Krivicca 54c	1977	67,2	s 35; k 1.114
537.104	29.000	17.3.2021	Šentjur	Voduce 43	1961	88,6	s 836; k 2623

s – stavbno zemljišče; k – kmetijsko zemljišče

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.

Tabela prilagoditev:

NEPREMIČNINA	Obravnavana	Primerljiva 1	prilag	Primerljiva 2	prilag	Primerljiva 3	prilag
Površina m ²	144	92,2	3%	67,2	5%	88,6	3%
Prodajna cena		26.000		25.000		29.000	
indikativna cena/m ²		282,00		372,02		327,31	
Leto gradnje	1950	1933	5%	1977	-7%	1961	-3%
Lokacija		boljša	-5%	enaka	0%	enaka	0%
Dostop		enak	0%	enak	0%	enak	0%
Kvaliteta		slabša	10%	enaka	0%	slabša	5%
Vzdrževanje		slabše	20%	slabše	20%	slabše	20%
Dodatni objekti	da	58 m ²	10%	15 m ²	15%	21 m ²	15%
Zemljišče m ²	2502	5322	-10%	35	25%	836	10%
Čas prodaje		29.6.2021	2%	21.5.2021	2%	17.3.2021	3%
			35%		60%		53%
Prodajna cena s prilagoditvijo €/m ²		380,69		595,24		500,79	
Povprečna prodajna cena: 492,24 €/m ²							

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. Povprečna prodajna cena primerljivih nepremičnin z upoštevanjem prilagoditev znaša 492,24 €/m².

Vrednost stanovanjske hiše z zemljiščem: 144 m² x 492,24 €/m² = 70.882,56 €.

Indikativna vrednost nepremičnin po načinu tržnih primerjav znaša **70.880,00 €**.

4.2 NABAVNOVREDNOSTNI NAČIN

Nabavnovrednostni način temelji na predpostavki, da osveščeni investitor ni pripravljen za neko nepremičnino plačati več, kot stane pridobitev enakovredne nepremičnine z enako uporabnostjo v bližini.

Izvaja se po naslednjih korakih:

Določimo vrednost reprodukcijskih ali nadomestitvenih stroškov. Običajno uporabimo nadomestitvene stroške, to so stroški izgradnje (po trenutnih cenah) objekta z enako uporabnostjo, kot jo ima ocenjevana stavba, toda zgrajena s sodobnimi materiali in po sodobnih standardih, in pa vrednost nezazidanega stavbnega zemljišča, ki obsega stroške pridobitve in vlaganj v pripravo ter lokacijo

Ocenimo zmanjšanje vrednosti (amortizacija) zaradi:

Fizičnega poslabšanja - to je izguba vrednosti zaradi obrabe, poškodb, atmosferskih vplivov, obremenitev in pomanjkljivega vzdrževanja. Ocenimo vrednost vseh del, ki so potrebna zaradi odloženega vzdrževanja in ocenimo zmanjšanje vrednosti zaradi zamenjave ozdravljivih kratkotrajnih komponent ter ocenimo zmanjšanje vrednosti zaradi neozdravljivih kratkotrajnih in dolgotrajnih komponent.

V primeru, ko je kronološka starost (KS) večja od dobe koristnosti, najprej določimo preostalo dobo koristnosti (PDK), to je dobo do popolne dobe koristnosti.

Dejansko starost pa izračunamo na osnovi naslednje formule: $DS = DK - PDK$

Kjer pomeni: DS – dejanska starost

DK – doba koristnosti

PDK – preostala doba koristnosti

Funkcionalnega zastaranja - pomeni, da nekaj ni več primerno za uporabo, da ne ustreza sodobnim standardom. Lahko je ozdravljivo ali neozdravljivo, kar je odvisno od stroškov popravila v primerjavi s povečanjem vrednosti nepremičnine.

Ekonomskega zastaranja - nastane zaradi zunanjih vzrokov in ga običajno ni mogoče ozdraviti.

Nato prištejemo še stroške izgradnje zunanje ureditve in pomožnih objektov.

Stanovanjska hiša

Ocena nabavnega stroška novega, dokončanega objekta (povprečen strošek gradnje, podatki Portal PEG):

	m ²	€/m ²	Skupaj
NSNO	144,00	900,00	129.600,00

Ocena zastaranja objekta (ZO):

Fizično poslabšanje je posledica izrabe in poškodb in je lahko ozdravljivo, če so stroški popravila manjši od dodatne vrednosti ali neozdravljivo, če stroški za popravilo presegajo koristi. Objekt je v osnovi iz leta 1950, vendar je bil vmes prenovljen, bivalni prostori so urejeni, zamenjana okna...

Na osnovi ogleda za cenitev upoštevam za kratkotrajne komponente povprečno starost 20 let.

a. Kratkotrajne komponente	55%	
Nadomestitveni stroški	€	71.280,00
Ekonomska življenjska doba	let	40,00
Dejanska starost	let	20,00
Preostala življenjska doba	let	20,00
Zmanjšana vrednost	%	0,50
Znesek zmanjšanja vrednosti	€	35.640,00

b. Dolgotrajne komponente	45%	
Nadomestitveni stroški	€	58.320,00
Ekonomska življenjska doba	let	100,00
Dejanska starost	let	71,00
Preostala življenjska doba	let	29,00
Zmanjšana vrednost	%	0,71
Znesek zmanjšanja vrednosti	€	41.407,20

Nadomestitveni stroški	€	129.600,00
- kratkotrajne komponente	€	35.640,00
- dolgotrajne komponente	€	41.407,20
Skupaj fizično poslabšanje	€	77.047,20

52.552,80

Funkcionalno zastaranje pomeni, da nekaj ni več popolnoma primerno za uporabo. Zastareli del lahko še popolnoma dobro deluje, ne ustreza pa modernim standardom.

Objekt nima izvedene fasade, upoštevam zastaranje v višini 4%:

$$52.552,80 \text{ €} \times 0,04 = 2.102,11 \text{ €}$$

Ekonomsko zastaranje je lahko zastarevanje zaradi okolja ali lokacije in ni ozdravljivo.

Lokacija je odmaknjena, upoštevam zastaranje v višini 10%.

$$52.552,80 \text{ €} \times 0,10 = 5.255,28 \text{ €}$$

Rekapitulacija zastaranja (ZO) :

- fizična obrabljenost	- 77.047,20 €
- funkcionalno zastaranje	- 2.102,11 €
- ekonomsko zastaranje	- 5.255,28 €
Skupaj	- 84.404,59 €

Strošek stanovanjskega objekta:

$$SO = NSNO - ZO = 129.600,00 \text{ €} - 84.404,59 \text{ €} = 45.195,41 \text{ €}$$

Gospodarski objekt

Upoštevam nabavno vrednost novega objekta 300,00 €/m². Ne glede na starost na osnovi ogleda ocenjujem, da je objekt 80% amortiziran.

$$\text{Preostala vrednost znaša: } 114,30 \text{ m}^2 \times 300 \text{ €/m}^2 \times 0,20 = 6.858,00 \text{ €}$$

Kozolec:

Upoštevam nabavno vrednost novega objekta 270,00 €/m². Ne glede na starost na osnovi ogleda ocenjujem, da je objekt 70% amortiziran.

$$\text{Preostala vrednost znaša: } 60,00 \text{ m}^2 \times 270 \text{ €/m}^2 \times 0,30 = 4.860,00 \text{ €}$$

Zemljišče:

Ocena zemljišča se izvede kot da je prazno in pripravljeno za najboljši način uporabe.

Po zemljiškoknjižnih podatkih znaša skupna površina stavbnega zemljišča (zazidanega in nezazidanega) skupaj 2.502,00 m².

Za cenitev zemljišča uporabim podatek o cenah primerljivih stavbnih zemljišč, ki znaša 10,00 €/m².

$$\text{Vrednost stavbnega zemljišča znaša: } 2.502,00 \text{ m}^2 \times 10,00 \text{ €/m}^2 = 25.020,00 \text{ €}.$$

$$\text{Vrednost nepremičnine: } 45.195,41 \text{ €} + 6.858,00 \text{ €} + 4.860,00 \text{ €} + 25.020,00 \text{ €} = 81.933,41 \text{ €}$$

Indikativna vrednost nepremičnine po nabavnovrednostnem načinu znaša **81.930,00 €**.

5 ZNESEK OCENJENE VREDNOSTI IN UTEMELJITEV

5.1 Izsledki načinov ocenjevanja vrednosti za nepremičnino

Pri ocenjevanju vrednosti nepremičninskih pravic sem uporabil naslednje načine ocenjevanja:

Način tržnih primerjav, ki izhaja iz podatkov s trga nepremičnin v okolici ocenjevane posesti.

Indikativna tržna vrednost: 70.880,00 €

Nabavnovrednostni način, ki temelji na višini stroškov za reprodukcijo enake nove posesti, nato pa se odšteje predvideno zmanjšanje vrednosti, ki ga je utrpela nepremičnina.

Indikativna tržna vrednost: 81.930,00 €

5.2 Utemeljitev ocenjene končne vrednosti

Za ugotovitev končne vrednosti se odločim za ponderirane vrednosti: rezultat načina tržnih primerjav v višini 70% in rezultat nabavnovrednostnega načina v višini 30%:

Končna ocena vrednosti:

	metoda	€	ponder	vrednost
1	Način tržnih primerjav	70.880,00	70,00%	49.616,00
2	Nabavnovrednostni način	81.930,00	30,00%	24.579,00
				74.195,00

Tržna vrednost lastninskih pravic na objektih ter stavbnih zemljiščih na parceli št. *86 in delu parcel št. 1002 in 1003 k.o. 1162 Golobinjek na naslovu Visoče 8, Planina pri Sevnici, znaša na dan 15.11.2021 :

74.195,00 €



6 IZJAVE OCENJEVALCA

6.1 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.

6.2 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 njegovo oceno vrednosti;
- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri ter so točni;
- so prikazane moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in posebnimi predpostavkami, opisanimi v tem poročilu;
- nimam sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede predmeta ocenjevanja v tem poročilu in nimam navedenih osebnih interesov, ter nisem pristranski glede oseb (fizičnih ali pravnih), ki jih ocena vrednosti zadeva;
- nisem 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 vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila;
- sem osebno pregledal predmet ocenjevanja;
- mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči
- so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu s pravili ocenjevanja vrednosti, razvrščenimi v Hierarhiji pravil ocenjevanja vrednosti.

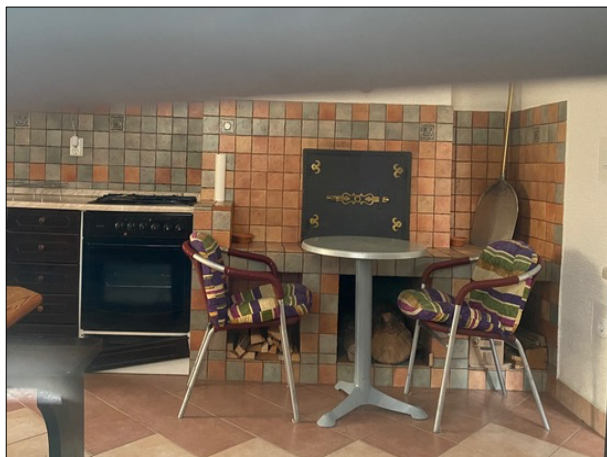
Bogomir Amon



7 PRILOGE

Fotografije z ogleda

Stanovanjska hiša



Gospodarsko poslopje



Kozolec

