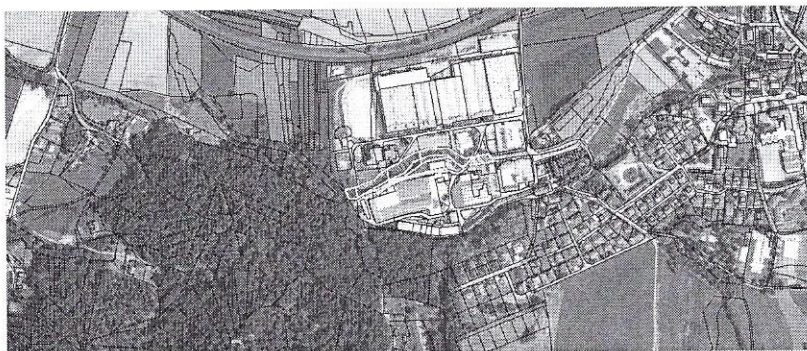


POROČILO O OCENI VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINI

NEZAZIDANO STAVBNO ZEMLJIŠČE NA PARC. ŠTEV. 308/42, 308/43, 583/69, 583/70, 583/71, 583/72, 583/73, 632/88, 632/87, 638/88, vse K.O. 1005-PREBOLD in PARC. ŠTEV. 1372/16, K.O. 1006-LATKOVA VAS

ID ZNAK: **parcela 1005 308/42; parcela 1005 308/43; parcela 1005 583/69; parcela 1005 583/70; parcela 1005 583/71; parcela 1005 583/72; parcela 1005 583/73; parcela 1005 632/86; parcela 1005 632/87; parcela 1005 632/88 in parcela 1006 1327/16**



1.0. SPLOŠNI PODATKI

1.1. PREDMET CENITVE:

NEZAZIDANO STAVBNO ZEMLJIŠČE NA PARC. ŠTEV.
308/42, 308/43, 583/69, 583/70, 583/71, 583/72, 583/73,
632/88, 632/87, 638/88, vse K.O. 1005-PREBOLD in PARC.
ŠTEV. 1372/16, K.O. 1006-LATKOVA VAS
ID ZNAK: **parcela** 1005 308/42; **parcela** 1005 308/43;
parcela 1005 583/69; **parcela** 1005 583/70; **parcela** 1005
583/71; **parcela** 1005 583/72; **parcela** 1005 583/73;
parcela 1005 632/86; **parcela** 1005 632/87; **parcela** 1005
632/88 in **parcela** 1006 1327/16

1.2. NAROČNIK CENITVE:

Boštjan MAROLT
Keršova ulica 4, 3212 VOJNIK,

1.3. NAMEN CENITVE:

Ocena pravic na nepremičnini za namen prodaje v skladu z MSOV
2022 (veljavni od 31/01-2022). Poročilo je namenjeno za uporabo
naročniku oz. lastnikom

1.4. LASTNIK NEPREMIČNINE:

Boštjan MAROLT do 1/1
Keršova ulica 4, 3212 VOJNIK,

1.5. OGLED NEPREMIČNINE:

05/10-2019 in 20/11-2021

1.6. VALUTA:

TRŽNA VREDNOST SE UGOTAVLJA NA
DAN 25/04-2022

Spremnno pismo

Boštjan MAROLT
Keršova ulica 4, 3212 VOJNIK

ZADEVA: OCENA VREDNOSTI PRAVIC NA NEZAZIDANEM STAVBNEM ZEMLJIŠČU NA PARC.
ŠTEV. 308/42, 308/43, 583/69, 583/70, 583/71, 583/72, 583/73, 632/88, 632/87, 638/88, vse
K.O. 1005-PREBOLD in PARC. ŠTEV. 1372/16, K.O. 1006-LATKOVA VAS
ID ZNAK: **parcela** 1005 308/42; **parcela** 1005 308/43; **parcela** 1005 583/69; **parcela** 1005
583/70; **parcela** 1005 583/71; **parcela** 1005 583/72; **parcela** 1005 583/73; **parcela** 1005
632/86; **parcela** 1005 632/87; **parcela** 1005 632/88 in **parcela** 1006 1327/16

Na osnovi Vaše naročila sem izvršil vrednotenje navedene nepremičnine skladno z domnevami in vsebovanimi omejitvenimi pogoji. Namen vrednotenja je ocena pravic na nepremičnini za namen prodaje v skladu z MSOV 2022 (veljavni od 31/01-2022). Poročilo je namenjeno za uporabo naročniku oz. lastniku.

Nepremičnine predstavlja

- NEZAZIDANO STAVBNO ZEMLJIŠČE NA PARC. ŠTEV. 308/42, 308/43, 583/69, 583/70, 583/71, 583/72, 583/73, 632/88, 632/87, 638/88, vse K.O. 1005-PREBOLD in PARC. ŠTEV. 1372/16, K.O. 1006-LATKOVA VAS
ID ZNAK: **parcela** 1005 308/42; **parcela** 1005 308/43; **parcela** 1005 583/69; **parcela** 1005 583/70; **parcela** 1005 583/71; **parcela** 1005 583/72; **parcela** 1005 583/73; **parcela** 1005 632/86; **parcela** 1005 632/87; **parcela** 1005 632/88 in **parcela** 1006 1327/16

Na podlagi prostorskega plana OBČINE PREBOLD je zemljišče, ki je predmet cenitve skladno s Odlokom o strategiji prostorskega razvoja občine Prebold (Ur. List RC 98/2008 in Odlokom o izvedbenem delu občinskega prostorskega načrta Občine Prebold (Ur. List RD št. 43/2010) opredeljeno kot območje stavbnih zemljišč - gospodarska cona, ki je namenjena obrtnim, skladiščnim, prometnim, trgovskim, poslovnim in proizvodnim dejavnostim (IG).

V času priprave tega poročila sem pregledal predmetno posest, sosesko in primerljive prodaje oz. primerljivo ponudbo posesti. Analiziral sem vse razpoložljive in ustrezne tržne podatke, ki so relevantni za oceno tržne vrednosti lastninskih posesti do predmetne nepremičnine.

Z upoštevanjem gornjega in vsebine priloženega sporočila, ter domnev in omejitvenih pogojev, smatram, da znaša ocena pravic na nepremičnini za namen prodaje v skladu z MSOV 2022 (veljavni od 31/01-2022) na dan 25/04-2022:

616.300,00 EUR

šeststošestnajsttisočtristo 00/100

V kolikor imate glede zaključkov in vsebine tega poročila kakršnekoli vprašanja, me o tem prosim obvestite.

Glede eventuelnih podrobnejših informacij pa si pogledjte priloženo poročilo o vrednotenju.

S spoštovanjem

1.0. PODLAGA

DEFINICIJA TRŽNE VREDNOSTI

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

2.0. POSTOPEK DELA

PRI IZVEDBI OCENJEVANJA VREDNOSTI SMO IZVEDLI NASLEDNJE:

- pregledali smo dokumente in informacije v zvezi z obravnavano nepremičnino (tako javne informacije kot tudi aktualne informacije naročnika)
- proučili smo omejitve, ki se nanašajo na nepremičninske pravice za obravnavano nepremičnino.

ZBRALI, PREVERILI, ANALIZIRALI IN USKLADILI SMO:

- primerljive podatke o stroških, ki so primerni za oceno stroškov zgraditve novega objekta oziroma izboljšave
- primerljive podatke, ki so primerni za ocenjevanje razlike med stroški novega objekta in izboljšave ter njihovo sedanjo vrednostjo
- primerljive podatke o poslovnih odhodkih, stopnji nezasedenosti in neizterljivosti najemnin, ki so uporabne pri ocenjevanju predmetne nepremičnine
- primerljive podatke o prihodkih iz najemnin, ki so primerni za ocenjevanje tržne najemnine za predmetno nepremičnino
- primerljive podatke, ki so uporabni za izračun in oceno mere kapitalizacije
- ustrezno ugotovljene primerljive podatke o transakcijah, ki so primerni za ocenjevanje vrednosti predmetne nepremičnine
- upoštevali smo Hierarhijo standardov ocenjevanja vrednosti - Uradni list Republike Slovenije št. 106/2010.
- pregledali smo stanje na trgu nepremičnin v Sloveniji, ter v regiji in občini, kjer se nahaja predmetna nepremičnina

3.0. PREDPOSTAVKE IN OMEJITVENI POGOJI

POROČILO JE SESTAVLJENO OB UPOŠTEVANJU NASLEDNJIH SPLOŠNIH PREDPOSTAVK:

- Za podatke iz javnih evidenc se predpostavlja da so zanesljivi. Izvajalec ne jamči za njihovo točnost oz. pravilnost ter s tem v zvezi ne prevzema nobene odgovornosti.
- Predpostavlja se, da gre za odgovorno lastništvo in odgovorno upravljanje nepremičnine, ki je predmet ocenjevanja.
- Nepremičnina je ovrednotena kot prosta oseb, stvari in bremen, razen, če ni drugače navedeno.
- Ocena vrednosti temelji na ocenjevalcu znanih informacijah v času sestavitve poročila.
- Načrti, skice in slikovni material so priloženi le zato, da si bralec lažje predstavlja predmet vrednotenja.
- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, se nanašajo le na zadevno vrednotenje in ne smejo biti uporabljeni izven tega konteksta.
- Ocena vrednosti velja le za v poročilu navedeni namen uporabe in datum vrednotenja. Ocena vrednosti ne predstavlja nasveta v zvezi z investiranjem in se zato tudi ne sme smatrati kot taka.
- Predpostavlja se, da zemljišče ali zgradbe ne vsebujejo nikakršnih škodljivih materialov. Ocenjevalec ni kvalificiran, da takšne materiale, ki so skriti v zgradbi ali pod zemljo, odkrije.
- Predpostavlja se, da je nepremičnina zgrajena v skladu z veljavno okoljsko (ekološko) zakonodajo, razen, če iz poročila izhaja drugače.
- Predpostavlja se, da ni nobenih skritih okoliščin oz. nevidnega stanja na objektu ali zemljišču, zaradi katerega bi bila nepremičnina več/manj vredna in ocenjevalec ne prevzema odgovornosti, da bi raziskal takšne okoliščine. Ocenjevalec ne prevzema odgovornosti za morebitne skrite napake oz. druge pomanjkljivosti na nepremičnini, na katere ga naročnik ni posebej opozoril.
- Predpostavlja se, da je nepremičnina zgrajena v skladu z veljavnimi prostorskimi akti ter celotno prostorsko zakonodajo razen, če iz poročila izhaja drugače.

POROČILO JE SESTAVLJENO OB UPOŠTEVANJU NASLEDNJIH SPLOŠNIH OMEJITEV:

- Ocenjevalec ni dolžan spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačne okoliščine od tistih, ki so veljale na dan ocenjevanja, če to ni posebej dogovorjeno.
- Ocenjevalec ni dolžan nastopiti kot prič v sodnih postopkih, če to ni posebej dogovorjeno.
- Poročila ali njegovega dela ni dovoljeno ponatisniti, reproducirati ali posredovati s kakršnimi koli sredstvi, elektronskimi, mehanskimi, s fotokopiranjem ali kako drugače, brez pisnega dovoljenja avtorja - izvajalca. Izvajalec s sklenitvijo te pogodbe na naročnika prenaša materialne avtorske pravice v obsegu, da lahko naročnik poročilo uporabi za namen, za katerega je pripravo poročila naročil.
- Dovoljeno je posredovanje poročila pristojnemu nadzornemu organu.
- Veljajo samo izvirno podpisani izvodi cenitvenega poročila.

POROČILO JE SESTAVLJENO OB UPOŠTEVANJU NASLEDNJIH POSEBNIH PREDPOSTAVK IN OMEJITEV

- POSEBNIH PREDPOSTAVK IN OMEJITEV NI.

4.0. OCENJEVALEC VREDNOSTI:

Franč BUKOVEC, grad.ing.,univ.dipl.oec.

IMENOVANJE: ODLOČBA Ministrstva za pravosodje, št. 165-04-219/2002 z dne 15/01-2004, izjavljam, da se pri izdelavi tega ocenjevanja ne sklicujem na status sodnega cenilca in cenilec stvarnega premoženja – nepremičnine, licenca št. GR 135, SICGRAS

Pri izvedbi ocene vrednosti smo upoštevali Hierarhijo standardov ocenjevanja vrednosti (Ur.l. RS 106/2010). V skladu z omenjeno Hierarhijo so osnovna podlaga za izvedbo ocene vrednosti Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, ki predpisujejo tri osnovne načine ocene vrednosti nepremičnin: način tržnih primerjav, na donosu zasnovanem način in na

nabavnovrednostni način. Vsak način ima več metod ocenjevanja vrednosti.

5.0. MSOV 400 – Pravice na nepremičninah

Predmet vrednotenja je 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;

1. METODOLOGIJA CENITEV TRŽNE VREDNOSTI

Vrednotenje tržne vrednosti nepremičnin je opravljeno po Mednarodnih standardih ocenjevanja nepremičnin – MSOV 2017.

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

1.0. TRŽNA VREDNOST

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

1.1. IZBIRA METODOLOGIJE VREDNOTENJA TRŽNE VREDNOSTI

Pri vrednotenju tržne vrednosti nepremičnin imamo tri metode vrednotenja, in sicer:

- Nabavnovrednostni način
- Način tržnih primerjav
- Na donosu zasnovan način

1.1.1. Način tržnih primerjav

Način tržnih primerjav v danem primeru lahko uporabimo, ker je na razpolago dovolj podatkov o realiziranih poslovi primerljivih nepremičnin na tem območju.

Po tem pristopu ocenjujem pripadajoče zemljišče na podlagi tržnih cen dejansko opravljenih prodaj podobnih oz. primerljivih ponudbenih vrednosti nepremičnin. V ta namen sem opravil analizo realiziranih prodaj in ponudbenih cen za primerljive nepremičnine na območju širšem območju OBČINE PREBOLD.

Primerljive nepremičnine so bile izbrane na podlagi analize:

- ponudbenih cen
- značilnosti nepremičnine
- okoliščin v katerih je bila nepremičnina prodana
- pogojev prodaje
- značilnosti lokacije
- funkcionalnosti bodočega objekta
- itd

1.1.2.1. Na donosu zasnovan način

Tržna vrednost nepremičnine je po tem pristopu enaka sedanji vrednosti donosa oz. sedanji vrednosti zemljiške rente.

V najosnovnejši obliki je ocenjena vrednost nepremičnine enaka:

$$V = I \cdot 1/r$$

Pri čemer je I povprečni letni donos, ki ga bo nepremičnina prinašala v prihodnosti, oz. v našem primeru ocenjeni letni znesek najemnin, r pa je obrestna mera v % uporabljena pri kapitalizaciji oz. stopnja kapitalizacije.

- Glede na namembnost objektov se izbere vrednost neto mesečne najemnine za objekte na m^2 . Oceniti se eventualna neizterljivost.
- Izračuna se letni donos.
- Iz primerljivih podatkov se določi obrestna mera oz. stopnja kapitalizacije.

1.1.2.1. PODATKI O TRŽNIH NAJEMNINAH

V cenitvi so uporabljeni podatki o najemninah iz lastne in širše banke podatkov.

Pod pojmom čiste najemnine /donos/ je razumeti letni dobiček od najemnine, ki jo dobi lastnik nepremičnine in je vse stroške, ki izhajajo iz posesti nepremičnine prenesel na najemnike.

1.1.3. Nabavnovrednostni način

Ta pristop temelji na klasični predpostavki o enakosti med produkcijskimi stroški in vrednostjo. Nepremičnina je po tem pristopu vredna toliko, kolikor znašajo njeni reprodukcijski stroški, oz. v danem primeru njeni nadomestitveni stroški. Pri tem se upošteva še zmanjšana vrednost zaradi fizičnega poslabšanja in funkcionalnega ter ekonomskega zastaranja. Zemljišče ocenjujemo ločeno po njegovi tržni vrednosti kot bi bilo prazno. Nato ocenimo pomožne objekte in ureditve okolja objekta na osnovi analitičnih primerjalnih vrednosti.

Ocena vrednosti zemljišča kot bi bilo prazno.

Narejena je na podlagi prodaj zemljišč v tem območju, ki so predmetni lokaciji najustreznejše in primerljive.

- Ocena nadomestitvenih stroškov
Nadomestitvene stroške sem pridobil iz zbranih cen gradbenih izvajalcev in dejansko obračunanih vrednosti za primerljive gradnje. Vrednosti so valorizirane na dan cenitve.
- Vrednost zastaranja
Nadomestitveni strošek objekta se zmanjša za:
Fizično poslabšanje /amortizacija/ x funkcionalne pomanjkljivosti objekta x ekonomski vpliv

- Podatki gradbene operativeLastni podatki o transakcijah primerljivih nepremičnin
- Podatki lastnika in naročnika nepremičnin
- Zemljiško knjižni izpiski, posestni listi in mapne kopije
- Lastni podatki o nadomestitvenih stroških
- Podatki nepremičninskih firm o podobnih tržnih transakcijah z primerljivimi nepremičninami
- Ocenjevanje tržne vrednosti stavbnih zemljišč /Maruška ŠUBIC KOVAČ, Ljubljana/
- Uporabljeni materiali iz seminarjev o vrednotenju nepremičnin za sodne cenilce in izvedence v zadnjih letih
- PODATKI IZ EVIDENCE NEPREMIČNIN /Geodetski inštitut Slovenije/
- ZK izpiski, geodetski nacrt parcel (e-vpogled),
- www.peg-online.net,
- www.slonep.net,
- www.trgnepremicnin.si,
- Dokumentacija naročnik lastnika
- ZK izpiski.
- PORTAL CGSCenilec
- STANDARD O OCENJEVANJU NEPREMIČNIN SRS-2 /Ur. l. RS št. 56/01/
- SLOVENSKI RAČUNOVODSKI STANDARD 2 /Ur. l. št. 18/03/
- EVIDENCA TRGA NEPREMIČNIN /Slovenski geodetski inštitut/
- MEDNARODNI STANDARDI OCENJEVANJA VREDNOSTI – MSOV 2022 (veljavni od 31/01-2022)

1.4. UPORABA NAČEL

Upoštevana so bila strokovna in etična načela ter postopek ocenjevanja vrednosti nepremičnin.

1.5.1. UPORABA METODOLOGIJE

Tržna vrednost predmetne nepremičnine se ugotavlja po veljavnih mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti MSOV 2022 (veljavni od 31/01-2022) za namen prodaje na dan 18/04-2022. Poročilo je namenjeno za uporabo naročniku oz. lastnikom. Ocena tržne vrednosti nepremičninskih pravic se opravi po načinu tržnih primerjav, kot najprimernejšim načinom v danem primeru.

2.0. NEPREMIČNINSKI TRG V POLETJU 2021 - ZEMLJIŠČA

Na splošno je v Sloveniji v zadnjih treh letih prisoten močan trend rasti trga zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, ki je bil začasno prekinjen le v prvi polovici leta 2020, ko je bila prvič razglašena epidemija COVID-19 in je bilo nekaj časa trgovanje z nepremičninami praktično onemogočeno.

Preglednica 9: Polletno število evidentiranih prodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, Slovenija skupno in izbrana analitična območja (TAO), 1. polletje 2019 – 1. polletje 2021

ANALITIČNO OBMOČJE	2019_I	2019_II	2020_I	2020_II	2021_I
SLOVENIJA	2.315	2.260	1.851	2.932	3.498
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	213	157	137	220	309
LJUBLJANA	135	149	103	129	257
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	155	123	132	184	250
KRANJ IN OKOLICA	89	47	51	83	107
MARIBOR	60	77	38	89	94
OBALA	65	100	53	63	87
CELJE	9	18	17	13	12
Ostala Slovenija	1.589	1.589	1.320	2.151	2.382

V prvem polletju 2021 se je število prodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb v primerjavi s prvim in drugim polletjem 2020

povečalo na vseh obravnavanih analitičnih območjih. Z izjemo Celja, kjer pa gre glede na majhno število evidentiranih prodaj zemljišč v zadnjih letih, ki je predvsem posledica pomanjkanja ponudbe primernih zazidljivih zemljišč, le za statistično zmanjšanje.

Prav na vseh obravnavanih območjih je bilo v prvem polletju letošnjega leta število prodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb občutno večje kot v »normalnem« prvem polletju 2019, kar kaže na izjemno stanovanjsko gradbeno ekspanzijo, ki je primerljiva s tisto pred krizo leta 2008.

Po rasti števila prodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb močno izstopa Ljubljana, kjer se je število evidentiranih prodaj v prvem polletju 2021 v primerjavi z drugim polletjem 2020 podvojilo, v primerjavi s prvim polletjem 2019 pa se je povečalo kar za 90 odstotkov. Le v prvi polovici leta 2020, ki jo je zaznamoval prvi val epidemije, je prodaja zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb tudi v glavnem mestu za kratek čas upadla. Število prodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb v Ljubljani se sicer povečuje kljub razmeroma omejeni ponudbi primernih zemljišč, saj se pokupi praktično vsaka zazidljiva

Cenilec gradbene stroke

Vinarska 37, 2310 Slov. Bistrica

TEL /02/ 818 21 00 FAX 059958824 GSM 041 293 539 E-mail franc.bukovec@siol.net

zaplata zemlje ali pozidano zemljišče, ki omogoča nadomestno stanovanjsko gradnjo za trg.

Glede na prvo polletje 2019 smo v prvem polletju 2021 zabeležili nadpovprečno rast števila prodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb še v Severni okolici Ljubljane in Mariboru. V prvem polletju letošnjega leta je bilo število prodaj v primerjavi s

prvim polletjem 2019 v Severni okolici Ljubljane večje za 61 odstotkov, v Mariboru pa za 57 odstotkov.

Zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb

Zaradi velike raznovrstnosti zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb glede na namen gradnje (družinska hiša, gradnja večstanovanjskih stavb), razvojno stopnjo in upravno-pravni status zemljišč (komunalna opremljenost in gradbeno dovoljenje) ter razmeroma majhno polletno število realiziranih prodaj, cene zazidljivih zemljišč po območjih precej nihajo, tako da so možne le grobe primerjave ravni in trendov cen med njimi. Podane cene in lastnosti prodanih zemljišč po analitičnih območjih so zato pretežno statistično informativne narave.

Preglednica 12: Cene in velikost prodanih zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, Slovenija skupno in izbrana analitična območja (TAO), 1. polletje 2021

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25. percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Površina zemljišča (mediana)
SLOVENIJA	1.363	26	48	99	830
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	137	48	68	90	820
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	111	108	135	169	710
LJUBLJANA	60	181	226	332	790
OBALA	46	89	127	174	900
KRANJ IN OKOLICA	39	110	127	142	660
MARIBOR	21	69	85	165	580

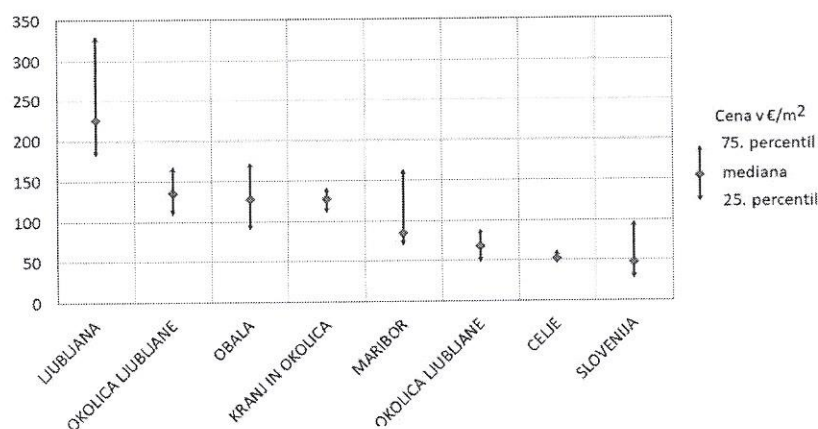
Opomba: Podatki za območje Celja niso prikazani, ker je velikost vzorca premajhna za izračun statističnih kazalnikov.

Razlike v cenah zazidljivih zemljišč po državi so velike oziroma še bistveno večje kot to velja za hiše. Močno je po višini cen zazidljivih zemljišč tudi v prvem polletju letošnjega leta izstopala **Ljubljana**, kjer se realizira tudi daleč največ prodaj zemljišč za gradnjo večstanovanjskih stavb, ki so relativno najdražja. Največ pa je tudi prodaj starejših hiš s pripadajočim zemljiščem za nadomestno gradnjo manjših večstanovanjskih stavb.

Relativno najdražja zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb v prvi polovici letošnjega leta so bila prodana v Rožni dolini v Ljubljani, kjer sta se dve zemljišči, veliki okoli 600 kvadratnih metrov, prodali po ceni prek 900 €/m². Absolutno najdražje pa je bilo prodano zemljišče v Kopru, kjer je investicijsko podjetje za 2,7 hektara zemljišča odštelo skoraj 4,3 milijona evrov. V prvem polletju 2021 so bile sicer cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb v **Ljubljani** skoraj dvakrat višje kot v **Kranju** in na **Obali** ter približno 3-krat višje kot v **Mariboru**.

Realno po cenah zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb Ljubljani tesno sledi Obala, kjer pa so se v prvi polovici leta, zaradi omejene ponudbe zemljišč na boljših lokacijah, pretežno prodajala relativno cenejša zemljišča v zaledju. Zazidljiva zemljišča ob morju sicer tradicionalno dosegajo še višje cene kot zemljišča v glavnem mestu.

Slika 8: Kazalniki cen zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, Slovenija skupno in izbrana analitična območja (TAO), 1. polletje 2021



V Sloveniji je od obrata cen v prvem polletju 2015 prisoten stalen in močan trend rasti cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo. Daleč največ so zrasle cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah. Cene rabljenih stanovanj so bile na ravni države v prvem polletju 2021 v primerjavi s prvim polletjem 2015 že za več kot polovico višje, najbolj pa so

Cenilec gradbene stroke

Vinarska 37, 2310 Slov. Bistrica

TEL /02/ 818 21 00 FAX 059958824 GSM 041 293 539 E-mail franc.bukovec@siol.net

poskočile prav v prvi polovici letošnjega leta. V obdobju do leta 2018 je bila več ali manj podobna rast cen predvsem posledica izredne rasti cen stanovanj v glavnem mestu, nato pa nadpovprečne rasti cen v ostalih največjih mestih, v širši okolici Ljubljane in v letoviških krajih.

Cene vseh vrst stanovanjskih hiš so rasle počasneje kot cene stanovanj, tako da so bile na ravni države v prvem polletju l

etošnjega leta v primerjavi s prvim polletjem 2015 višje za več kot tretjino. Tudi cene hiš so najbolj poskočile prav letos, v zadnjih dveh polletjih pa so njihove cene rastle celo hitreje kot cene stanovanj.

Rast cen zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb od leta 2015 je bila več ali manj podobna rasti cen stanovanjskih hiš, kar je razumljivo, saj gre za konkurenčni povpraševanje, povpraševanje po zemljiščih za gradnjo družinskih hiš pa praviloma predstavlja ogromno večino povpraševanja po zazidljivih zemljiščih. V primerjavi s prvim polletjem 2015 so bile cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb na ravni države v letošnjem prvem polletju višje za okoli 30 odstotkov. Najbolj so zrasle po prvem valu epidemije v drugem polletju 2020, ko se je zaradi visokih cen stanovanjskih nepremičnin povpraševanje po zazidljivih zemljiščih v največjih mestih ob zelo omejeni ponudbi še povečalo.

3.0. ANALIZA SOSESKE

Objekt so nahaja znotraj območja zazidave poslovno industrijske cone ob Tovarniški cesti v PREBOLDU. Dostop in dovoz do zemljišča je preko mestne ulice. Pretežni del navedenega območja je že pozidan s trgovskimi, industrijskimi in ostalimi poslovnimi objekti. V neposredni bližini objekta je vsa potrebna infrastruktura.

Občina Prebold obsega center in sedež občine - Prebold, ki je obkrožen s sedmimi vasmimi. Prebold leži na terasasto dvignjeni planoti, kot podnožje višjega hribovja, ki se preko Žvajge, Homiča, Golave in Homa, vzpenja do višjih vrhov: Tolstega vrha, Reške planine, do najvišje Mrzlice. Na njej so med polji in travnik slikovita naselja: Šešče in Sv. Lovrenc na vzhodu, Prebold v sredini in Kaplja vas na zahodu, Dolenja vas in Latkova vas na severu, na južni strani pa hribovski naselji Matke in Marija Reka. Severni del občine omejuje regionalna cesta Ljubljana - Celje, ki je v oddaljenosti dveh kilometrov od občinskega centra, z dvema priključkoma povezana z avtocestno povezavo Maribor-Ljubljana.

Po površini kar dve tretjini občine pripada hribovitemu svetu, kjer se je ohranila nedotaknjena narava.

Naselja v občini

Dolenja vas, Kaplja vas, Latkova vas, Marija Reka, Matke, Prebold, Sveti Lovrenc, Šešče pri Preboldu

Poselitev in razvoj območja

Prve poselitve tega območja segajo v srednji vek. Tako se je prvotno naselje razvilo pod gradom Liebenstein leta 1288 in je bil stara alodialna posest Žovneških gospodov. Kasneje je grad propadel, vendar je njegovo mesto prevzela graščina Prebold - renesančni objekt, ki stoji še danes.

Pravi razvoj in napredek tega območja je omogočila šele industrializacija in razmah podjetništva ob koncu 19. stoletja. V tem obdobju je nastalo tudi osrednje jedro današnjega sedeža občine Prebolda, s cerkvijo Sv. Pavla in sosednimi stavbami v neoklasicističnem slogu. To jedro zaokrožuje kmečke in delavske hiše, značile za tisti čas, kar še danes daje kraju podobo lepo ohranjenega savinjskega podeželja.

Turizem

V hribovitem predelu občine se razvija kmečki turizem in planinarjenje, medtem ko dolinski del le tega dopolnjuje s ponudbo rekreativnega ribolova, konjenišva, jadralnega letalstva ter mnogimi športno rekreativnimi površinami. se začne šele oktobra in je navadno mokrotna. Pogosta je megla, posebno spomladi in jeseni.

4.0. IDENTIFIKACIJA PREDMETA OCENJEVANJA

Cenitev je opravljena po ogledu na licu mesta dne 05/10-2019 in 20/11-2021 v prisotnosti lastnika nepremičnin ter ugotovitvah na licu mesta in pridobljene dokumentacije.

Predmet vrednotenja so lastninske pravice nepremičnine, ki v naravi predstavljajo:

- NEZAZIDANO STAVBNO ZEMLJIŠČE NA PARC. ŠTEV. 308/42, 308/43, 583/69, 583/70, 583/71, 583/72, 583/73, 632/88, 632/87, 638/88, vse K.O. 1005-PREBOLD in PARC. ŠTEV. 1372/16, K.O. 1006-LATKOVA VAS
ID ZNAK: **parcela 1005 308/42; parcela 1005 308/43; parcela 1005 583/69; parcela 1005 583/70; parcela 1005 583/71; parcela 1005 583/72; parcela 1005 583/73; parcela 1005 632/86; parcela 1005 632/87; parcela 1005 632/88 in parcela 1006 1327/16**

Na podlagi prostorskega plana OBČINE PREBOLD je zemljišče, ki je predmet cenitve skladno s Odlokom o strategiji prostorskega razvoja občine Prebold (Ur. List RC 98/2008 in Odlokom o izvedbenem delu občinskega prostorskega načrta Občine Prebold (Ur. List RD št. 43/2010) opredeljeno kot območje stavbnih zemljišč - gospodarska cona, ki je namenjena obrtnim, skladiščnim, prometnim, trgovskim, poslovnim in proizvodnim dejavnostim (IG).

4.1. PRAVICE IN PRAVNA DEJSTVA

Na navedenih nepremičninah je izvedena vknjižba lastninske pravice na osebo Boštjan MAROLT, Keršova ulica 4, 3212 VOJNIK do 1/1, Na nepremičninah je vpisana hipoteka in izvršba.

5.0. OPIS NEPREMIČNINE

Cenilec gradbene stroke

Vinarska 37, 2310 Slov. Bistrica

TEL /02/ 818 21 00 FAX 059958824 GSM 041 293 539 E-mail franc.bukovec@siol.net

NEZAZIDANO STAVBNO ZEMLJIŠČE NA PARC. ŠTEV. 308/42, 308/*43, 583/69, 583/70, 583/72, 583/73, 632/86, 632/87, 638/88, vse K.O. 1005-PREBOLD in PARC. ŠTEV. 1372/16, K.O. 1006-LATKOVA VAS
 Zemljišče je locirano v ravnem terenu, znotraj območja zazidave poslovno industrijske cone v PREBOLDU ob Tovarniški cesti. Dostop in dovoz do zemljišča je iz mestne ulice. Pretežni del navedenega območja je že

pozidan s trgovskimi, industrijskimi in ostalimi poslovnimi objekti. Zemljišče je oddaljeno 20 km od CELJA. V neposredni bližini objekta je vsa potrebna infrastruktura.

Zemljišče je komunalno urejeno in namenjeno poslovni oz. industrijski gradnji. Pretežni del navedenega območja je že pozidan s trgovskimi, industrijskimi in ostalimi poslovnimi objekti. Zahodni del območja pa je pozidan s stanovanjskimi objekti.

Na podlagi prostorskega plana OBČINE PREBOLD je zemljišče, ki je predmet cenitve skladno s Odlokom o strategiji prostorskega razvoja občine Prebold (Ur. List RC 98/2008 in Odlokom o izvedbenem delu občinskega prostorskega načrta Občine Prebold (Ur. List RD št. 43/2010) opredeljeno kot območje stavbnih zemljišč - gospodarska cona, ki je namenjena obrtnim, skladiščnim, prometnim, trgovskim, poslovnim in proizvodnim dejavnostim (IG).

Na zemljišču so izdelani komunalni priključki za javni vodovod, javno elektriko in javna kanalizacija.

Na navedenem zemljišču se načrtuje izgradnja poslovni objekt, pritlične etažnosti namenjen industrijski oz. storitveni dejavnosti. Objekt bo netto zazidane po vršine 1.500,00 m². Preostali del zemljišče bo urejen kot zunanje skladišče, parkirišče in manipulativne površine.

NAČRTOVANA NETTO POVRŠINA POSLOVNEGA OBJEKTA ZNAŠA: 1.500,00 m²

5.2. KATASTRSKI PODATKI

Podrobni podatki o parceli

Katastrska občina 1005 Številka parcele 308/42

Površina parcele (m2)	130
Dejanska raba	Površina dejanske rabe zemljišča (m2)
Pozidano zemljišče	130
Namenska raba	Površina namenske rabe zemljišča (m2)
gospodarske cone	130

Podrobni podatki o parceli

Katastrska občina 1005 Številka parcele 308/43

Površina parcele (m2)	37
Dejanska raba	Površina dejanske rabe zemljišča (m2)
Pozidano zemljišče	37
Namenska raba	Površina namenske rabe zemljišča (m2)
gospodarske cone	37

Podrobni podatki o parceli

Katastrska občina 1005 Številka parcele 583/69

Površina parcele (m2)	209
Dejanska raba	Površina dejanske rabe zemljišča (m2)
Pozidano zemljišče	209
Namenska raba	Površina namenske rabe zemljišča (m2)
gospodarske cone	209

Podrobni podatki o parceli

Katastrska občina 1005 Številka parcele 583/70

Površina parcele (m2)	522
Dejanska raba	Površina dejanske rabe zemljišča (m2)
Pozidano zemljišče	522

	Namenska raba	Površina namenske rabe zemljišča (m2)
gospodarske cone		522

Podrobni podatki o parceli
Katastrska občina 1005 Številka parcele 583/71

Površina parcele (m2)	417
Dejanska raba	Površina dejanske rabe zemljišča (m2)
Pozidano zemljišče	417
Namenska raba	Površina namenske rabe zemljišča (m2)
gospodarske cone	417

Podrobni podatki o parceli
Katastrska občina 1005 Številka parcele 583/72

Površina parcele (m2)	25
Dejanska raba	Površina dejanske rabe zemljišča (m2)
Pozidano zemljišče	25
Namenska raba	Površina namenske rabe zemljišča (m2)
gospodarske cone	25

Podrobni podatki o parceli
Katastrska občina 1005 Številka parcele 583/73

Površina parcele (m2)	78
Dejanska raba	Površina dejanske rabe zemljišča (m2)
Pozidano zemljišče	78
Namenska raba	Površina namenske rabe zemljišča (m2)
gospodarske cone	78

Podrobni podatki o parceli
Katastrska občina 1005 Številka parcele 632/86

Površina parcele (m2)	1.082
Dejanska raba	Površina dejanske rabe zemljišča (m2)
Pozidano zemljišče	1.082
Namenska raba	Površina namenske rabe zemljišča (m2)
gospodarske cone	1.082

Podrobni podatki o parceli
Katastrska občina 1005 Številka parcele 632/87

Površina parcele (m2)	1.286
Dejanska raba	Površina dejanske rabe zemljišča (m2)
Pozidano zemljišče	1.286
Namenska raba	Površina namenske rabe zemljišča (m2)
gospodarske cone	1.286

Podrobni podatki o parceli
Katastrska občina 1005 Številka parcele 632/88

Površina parcele (m2)	1.391
------------------------------	-------

Površina parcele (m2)

341

Dejanska raba**Površina dejanske rabe zemljišča (m2)**

Pozidano zemljišče

341

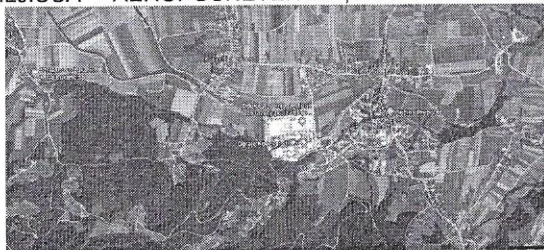
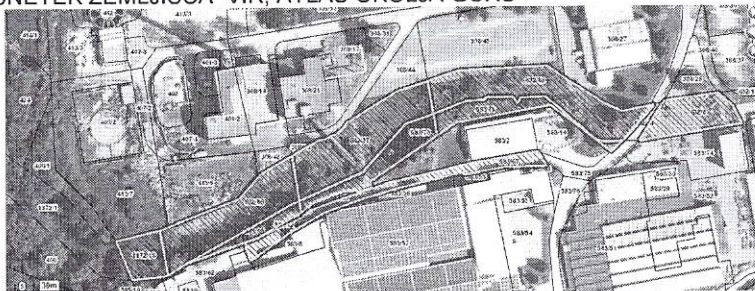
Namenska raba**Površina namenske rabe zemljišča (m2)**

gospodarske cone

341

SKUPNA POVRŠINA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA ZNAŠA: 5.518,00 m²,

Na podlagi prostorskega plana OBČINE PREBOLD je zemljišče, ki je predmet cenitve skladno s Odlokom o strategiji prostorskega razvoja občine Prebold (Ur. List RC 98/2008 in Odlokom o izvedbenem delu občinskega prostorskega načrta Občine Prebold (Ur. List RD št. 43/2010) opredeljeno kot območje stavbnih zemljišč - gospodarska cona, ki je namenjena obrtnim, skladiščnim, prometnim, trgovskim, poslovnim in proizvodnim dejavnostim (IG).

5.3. LOKACIJA ZEMLJIŠČA AEROPOSNETEK VIR; GOOGLE MAPS**KATASTRSKI POSNETEK ZEMLJIŠČA VIR; ATLAS OKOLJA GURS****6. VREDNOTENJE**

Za ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah je mogoče uporabiti tri načine ocenjevanja vrednosti, opisane v MSOV 2022 – Načini in metode ocenjevanja vrednosti

6.1. VREDNOTENJE STAVBNEGA ZEMLJIŠČA

⇒ površine 5.518,00 m²

Analiza najgospodarnejše rabe

Najgospodarnejša raba je v Mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti (MSOV) opredeljena kot »najgospodarnejša uporaba sredstva je tista, ki doseže njegovo največjo produktivnost in ki je mogoča, zakonito dopustna in finančno izvedljiva. Najgospodarnejša uporaba se lahko nanaša na nadaljevanje sedanje uporabe sredstva ali na neko drugačno vrsto uporabe.«

Tako pri analizi najgospodarnejše rabe analizirano:

1. **ZAKONSKO DOPUSTNOST:** proučujemo skladnost predvidenih izboljšav z zakonodajo, prostorskimi predpisi, gradbenimi standardi in kulturno-zgodovinskimi omejitvami.
7. **ANALIZA FIZIČNE IZVEDLJIVOSTI:** preverja možnost za izvedbo izboljšav ali izboljšav že obstoječih objektov z vidika velikosti parcele oziroma obstoječih objektov, oblike, strukture terena, dostopnost in podobno. Popolna izraba fizičnih danosti ne pomeni nujno tudi optimalno rešitve.
3. **FINANČNA UPRAVIČENOST:** različice ki prestanejo prva dva testa, preizkusimo še z vidika finančne upravičenosti skozi donosnost predvidenih različic (različice za katere pričakujemo donos) oz. skozi kriterij, da mora biti vrednost izboljšane nepremičnine večja od stroškov, potrebnih za izboljšavo (za posamezno različico).
4. **ANALIZIRANJE NAJVIŠJE DONOSNOSTI:** s testom finančne upravičenosti lahko ugotovimo, da je finančno upravičenih več izboljšav izmed katerih izločimo tisto, ki ima najvišjo donosnost.

Analizo najboljših rabe izvajamo na dveh ravneh:

- analiza najgospodarnejše rabe nepozidanega zemljišča; če je pozidano, ga obravnavamo, kakor da bi bilo nepozidano,
- analiza najgospodarnejše rabe obstoječe pozidave zemljišča.

Najgospodarnejšo rabo v našem primeru, glede na dejstvo, da je predmet ocene zemljišče na katerem bo lociran poslovno industrijski objekt, ki jo v našem primeru obravnavamo kot najgospodarnejšo rabo.

6.2. VREDNOTENJE PO NAČINU TRŽNIH PRIMERJAV

Način tržnih primerjav

Pravice na nepremičnini so običajno heterogene (tj. z različnimi značilnostmi). Celo če imajo zemljišče in objekti enake fizične značilnosti kot druge, ki se izmenjujejo na trgu, bodo različne njihove lokacije. Ne glede na razlike pa se za ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah običajno uporablja način tržnih primerjav.

Da bi predmet ocenjevanja vrednosti lahko primerjali s ceno drugih pravic na nepremičninah, naj bi ocenjevalci vrednosti potrdili splošno sprejeto in ustrezne enote primerjave, ki jih upoštevajo udeleženci trga, in to odvisno od vrste sredstva, katerega vrednost se ocenjuje. Enot primerjave, ki se običajno uporabljajo, so med drugim:

- a) cena na kvadratni meter objekta ali na hektar zemljišča,
 - b) cena na sobo,
 - c) cena na enoto proizvoda, npr. donosi pridelkov.
- Enota primerjave je uporabna le, če je v vsaki analizi dosledno izbrana in uporabljena tako za nepremičnino, katere vrednost se ocenjuje, kot za primerljivo nepremičnino. Če je le mogoče, naj bi bila uporabljena enota primerjave taka, kot jo običajno uporabljajo udeleženci na zadevnem trgu.
- Pri vseh primerljivih podatkih o cenah si v postopku ocenjevanja vrednosti lahko pomagamo s primerjavo različnih značilnosti nepremičnine in posla, iz katerega izhajajo podatki, z nepremičnino, katere vrednost se ocenjuje. V skladu z odstavkom 30.8, MSOV 105 – Načini in metode ocenjevanja vrednosti bi bilo treba upoštevati v nadaljevanju navedene razlike. Posebne razlike, ki bi jih morali upoštevati pri ocenjevanju vrednosti pravic na nepremičninah, so med drugim razlike med: Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti 82 Standardi sredstev – MSOV 400 Pravice na nepremičninah
- a) vrsto pravice, za katero smo dobili podatke o ceni, in vrsto pravico, katere vrednost se ocenjuje;
 - b) različnimi lokacijami,
 - c) kakovostjo zemljišč ali starostjo in značilnostmi objektov;
 - d) dovoljeno rabo ali namembnostjo (v skladu s prostorsko zakonodajo) za vsako nepremičnino;
 - e) okoliščinami, v katerih je bila cena določena, in zahtevano podlago vrednosti;
 - f) datumom veljavnosti dobljenega podatka o ceni in datumom ocenjevanja vrednosti;
 - g) tržnimi pogoji v času zadevnih poslov in kako so se razlikovali od pogojev na datum ocenjevanja vrednosti.

6.3. Značilnosti trga primerljivih nepremičnin na širšem območju občin PREBOLD, ŽALEC in POLZELA

Na osnovi podrobne analize trga, posameznih transakcij in oglasov na obravnavanem območju lahko zapišemo:

- Na področju realiziranih prodaj stavbnih zemljišč na tem območju po podatkih portala CGSCenilec v obdobju od 01/01-2020 do 25/04-2022 beležimo 195 transakcij na prostem trgu, povprečne površine 1.3152,64 m² in povprečni ceni 31,51 EUR/m²
- Na področju ponudbe primerljivih stavbnih zemljišč na tem območju po podatkih portala nepremicnine.net v na dan 25/04-2022 beležimo 8 ponudb prodaje na prostem trgu, po ceni od 22,53 EUR/m² do 109,57 EUR/m²
- Prikazane cene so odraz trenutnega stanja na tem trgu za primerljive nepremičnine.

PRIMERLJIVE PRODAJE /VIR: Pridobljene primerljive prodaje stavbnih zemljišč na območju OBČIN PREBOLD, ŽALEC in POLZELA v obdobju od 01/01-2020 do 25/04-2022 po portalu CGSCenilec za pravne posle: **550.453; 554.311; 587.685;**

Opomba: Združenje sodnih izvedencev in sodnih cenilcev Slovenije za gradbeno stroko – SICGRAS je v sodelovanju s podjetjem CGS plus izdelalo spletno aplikacijo za dostop in obdelavo podatkov GURS o nepremičninskih transakcijah.

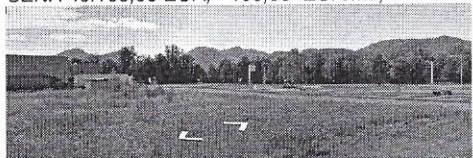
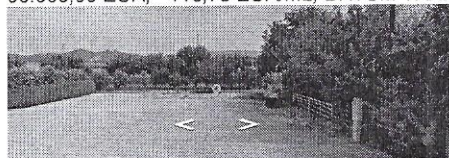
Aplikacija

je na voljo članom združenja, ki so si s članarino pridobili pravico uporabe. Aplikacija je zaščitena z uporabniškim imenom in geslom. Vsi podatki na navedenem portalu bazirajo na podatkih realiziranih prodaj GURSA – ETN za posamezne pravne posle, ki so identični kot prej ETN oz. TRGOSKOP.

Cenilec gradbene stroke

Vinarska 37, 2310 Slov. Bistrica

TEL /02/ 818 21 00 FAX 059958824 GSM 041 293 539 E-mail franc.bukovec@siol.net

NEZAZIDANO STAVBNO ZEMLJIŠČE, na območju LATKOV VASI, SKUPNA POVRŠINA ZEMLJIŠČA 3.053 m²; PROD. CENA 266.649,00 EUR; 87,34 EUR/m²; DATUM TRANSAKCIJE: 16/06-2021**2. PRAVNI POSEL 554.311**NEZAZIDANO STAVBNO ZEMLJIŠČE, na območju LATKOVE VASI, SKUPNA POVRŠINA ZEMLJIŠČA 401 m²; PROD. CENA 40.100,00 EUR; 100,00 EUR/m²; DATUM TRANSAKCIJE: 27/07-2021**3. PRAVNI POSEL 587.685**NEZAZIDANO STAVBNO ZEMLJIŠČE, na območju GOTOVELJ SKUPNA POVRŠINA ZEMLJIŠČA 771 m²; PROD. CENA 90.000,00 EUR; 116,73 EUR/m²; DATUM TRANSAKCIJE: 27/01-2020**PRILAGODITVE**

Ker nepremičnine med seboj niso enake, da bi jih lahko direktno primerjali, moramo na njihovih glavnih lastnostih izvesti prilagoditve. Prilagoditve izvedemo kot odstotne razlike v lastnostih med ocenjevano nepremičnino in primerljivo nepremičnino. Rezultat izvedbe prilagoditev predstavlja indikacijo vrednosti za vsako izbrano primerljivo transakcijo, kakor če bi vsaka izmed teh imela enake glavne lastnosti kot ocenjevana nepremičnina.

• Obseg pravic na nepremičnini: prilagodimo, v kolikor bi katera nepremičnina imela odstopanja od vrednosti za celoten sveženj nepremičninskih pravic, ker pa gre v vseh primerih za transakcije z vsemi pravicami na nepremičninah, prilagoditev ne izvedemo.

• Davek: pri oceni vrednosti podajamo zneske v sistemu DPN, torej z že predhodno upoštevanim DDV. Vse transakcije so v sistemu DPN, zato prilagoditve niso potrebne.

• Prodajni pogoji: izvedemo prilagoditev, v kolikor bi lahko katera transakcija zaradi specifičnih prodajnih pogojev imela drugačno vrednost, ko bi jo dosegla na splošnem trgu. Pri izvedbi prilagoditev nam ni znano, da bi pri primerljivih transakcijah prišlo do posebnosti pri prodajnih pogojih, saj so bile prodane na prosto konkurenčnem trgu.

• Vrsta transakcije: ker gre pri primerljivih transakcijah za dejansko izvršene transakcije, prilagoditev ne izvedemo.

• Pogoji financiranja: izvedemo prilagoditev, v kolikor bi lahko katera transakcija zaradi specifičnega financiranja imela drugačno vrednost, ko bi jo dosegla na splošnem trgu. Pri izvedbi prilagoditev nam ni znano, da bi pri primerljivih transakcijah prišlo do posebnosti pri financiranju nepremičnin.

• Časovna korekcija: primerljive transakcije so realizirane transakcije, ki so bile izvedene v letu 2020 do 2021, kar predstavlja neprimerljivo časovno obdobje. Prilagoditve so potrebne, zaradi gibanja ceni stavbnih zemljišč v letu 2021 in 2022 - 10% rast cen.

• Lokacija v regiji in naselju: nepremičnine so locirane v neprimerljivem regionalnem območju, zato prilagoditve so potrebne.

• Velikost zemljišča: prilagoditve zaradi velikosti zemljišča smo izvedli glede na dejanski prispevek velikosti k vrednosti nepremičnine.

• Dostop: izvedemo prilagoditve zaradi različnih dostopov do posameznega objekta v kolikor je to potrebno.

• Oblika zemljišča: ocenjevano zemljišče je primerljivo in prilagoditve niso potrebne

• Komunalna oprema: izvedemo prilagoditve glede stopnje komunalne opremljenosti.

	LATKOVA VAS		LATKOVA VAS		GOTOVLJE	
Prodajna cena (EUR)	266.650,00		40.100,00		90.000,00	
Cena EUR/m ²	87,34		100,00		116,73	
Vir podatka	CGSCenilec		CGSCenilec		CGSCenilec	
		Pril.		Pril.		Pril.
Obseg pravic	1/1	0%	1/1	0%	1/1	0%
Datum transakcije	16. 6. 2021	10%	27. 7. 2021	10%	27. 1. 2020	10%
Vrsta transakcije	prod. na pr. trgu	0%	prod. na pr. trgu	0%	prod. na pr. trgu	0%
Prodajni pogoji	tržni	0%	tržni	0%	tržni	0%
Lokacija v regiji	enaka	0%	enaka	0%	enaka	0%
Lokacija naselju	enaka	0%	enaka	0%	enaka	0%
Velikost zemljišča	3.053,00	-5%	401,00	-10%	771,00	-10%

Cenilec gradbene stroke

Vinarska 37, 2310 Slov. Bistrica

TEL /02/ 818 21 00 FAX 059958824 GSM 041 293 539 E-mail franc.bukovec@siol.net

Nanbnost zemljišča	enaka	0%	enaka	0%	slabša	10%
Komunalna opremljenost	boljša	10%	boljša	10%	enaka	0%
Oblika zemljišča	enaka	0%	enaka	0%	enaka	0%
Dostop	enak	0%	enak	0%	enak	0%
Končna prilagoditev		15%		10%		10%
INDIKACIJA VRED.	100,44		110,00		128,40	
PONDER	0,40		0,30		0,30	
OCENA VREDNOSTI						
POND. VREDNOST	221.691,17		182.094,00		212.553,36	

SKUPNA VREDNOST	616.338,53
-----------------	------------

OCENJUJEM, DA ZNAŠA TRŽNA VREDNOST STAVBNEGA ZEMLJIŠČA NA PODLAGI NAČINA TRŽNIH PRIMERJAV	616.338,53 EUR
---	----------------

7.0. USKLADITEV OCENE TRŽNE VREDNOSTI

Predmet vrednotenja so lastninske pravice nepremičnine, ki v naravi predstavlja NEZAZIDANO STAVBNO ZEMLJIŠČE NA PARC. ŠTEV. 308/42, 308/43, 583/69, 583/70, 583/71, 583/72, 583/73, 632/88, 632/87, 638/88, vse K.O. 1005-PREBOLD in PARC. ŠTEV. 1372/16, K.O. 1006-LATKOVA VAS

Predmet vrednotenja so lastninske pravice navedenih nepremičnin. V obravnavanem primeru se odločimo, da kot osnovo za vrednotenje ocenimo **tržno vrednost**, ki je v skladu z opredelitvijo pojmov (MSOV 2017) definirana kot 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.

Vse podane vrednosti v poročilu se nanašajo na dan 25/04-2022, ki predstavlja tudi datum ocenjevanja.

Pri oceni vrednosti smo zaradi razpoložljivosti in kvalitete podatkov ter zaradi specifičnosti obravnavane nepremičnine, uporabili način tržnih primerjav.

Način tržnih primerjav:

616.338,53 EUR

8.0. SKLEPNA OCENA VREDNOSTI Z UTEMELJITVIJO

Z upoštevanjem navedenih prikazov, opisov, analiz, sklepov in morebitnih omejevalnih okoliščin, ki so opisane v priloženem poročilu ocenjujem, da je skupna tržna vrednost ocenjevanih nepremičnin za namen prodaje v skladu z MSOV 2022 (veljaven na dan 31/01-2022), na datum cenitve. na dan 25/04-2022

616.300,00 EUR

šeststošestnajsttisočtristo 00/100

Slov. Bistrica 25/04-2022

Cenitev opravil:

Franc BUKOVEC, gradb.ing.,univ.dipl.oec.

cenilec stvarnega premoženja – nepremičnine, licenca št. GR 135, SICGRAS
Vinarska 37, 2310 Slov. Bistrica