

VS0112821726

OKRAJNO SODIŠČE V KRŠKEM

Prejeto neposredno po pošti (navadno priporočeno)

Čeno) 16-08-2019 / Izvodih z (s)

Prilogami.

Poslano po pošti priporočeno na receptu dne

14.8.2019 št. R 09235

Pisanje je taksirano s EUR.

Prejete vrednosti /denar, takse vrednotnice in

Sodni cenilec gradbene stroke Mihael Ogorevc-nepremičnine

POROČILO O OCENI TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNIN V IZVRŠILNEM POSTOPKU

Številka mnenja: SP 31 /2019

OJ Krško 0293 VL 16382/2015

Predmet: Ocena nepremičnin v izvršilnem postopku za potrebe Okrajnega sodišča v KRŠKEM

Sklep OJ Krško 0293 VL 16382/2015 z dne 17.06.2019 (prejel 19.06.2019)

Sodniška pomočnica Renata Čepin

Upnik: ZAVAROVALNICA TRIGLAV d.d., Miklošičeva cesta 19, Ljubljana, ki ga zastopa
MOJMIRA PLANINC ROBEK, Trg Matija Gubca 1, Krško, kot upnik

Dolžnik: LILIJANA IZLAKAR, Stara vas –Bizeljsko 39,8259 Bizeljsko

V navedeni zadevi mi je sodišče odredilo (tudi cenilcu kmetijske stroke), da ocenim nepremičnine s
parcelami št. (ID znak) 1272 593/2, 1272 592



Naslov stavbe: Stara vas – Bizeljsko 39, 8259 Bizeljsko

LOKACIJA: OBČINA BREŽICE, UE BREŽICE

NAMEN OCENE:

OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNINE V IZVRŠILNEM POSTOPKU

Predmet ocene parcele št: 592 k.o. 1272 Stara vas do 1/1 in 593/2 k.o. 1272 Stara vas do 1/1.

(V tem poročilu ocenjen del parcele 593/2 k.o. Stara vas s stavbam (kmetijsko zemljišče ni zajeto)

Datum prejema sklepa: 19.06.2019 (določen je rok 60 dni).

Datum ogleda: 09.07.2019

Datum za katerega velja ocena: 09.07.2019

Datum izdelave cenilnega poročila: 12.08.2019

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

1.0 POVZETEK CENILNEGA POROČILA

3.0 VLOGA (CENILCA) IZVEDENCA V SODNEM POSTOPKU

4.0 POOBLASTILO ZA OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNIN- SPLOŠNI OMEJITVENI POGOJI

5.0 STROKOVNE PODLAGE

5.1 MSOV

5.2 DRUGE PODLAGE

6.0 PREDMET OCENE (zemljišče, stavbe, pravice)

7.0 LOKACIJA

7.1 ŠIRŠA LOKACIJA

7.2 LOKACIJA

8.0 ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN

8.1 Slovenski trg nepremičnin s poudarkom na regiji spodnje Posavje

9.0 OCENA VREDNOSTI NEPREMIČNIN

9.1 CENITEV - NABAVNOVREDNOSTNI NAČIN

9.2 OCENA NAČIN PRIMERJAVE PRODAJ

9.2.1 PONUDBA NA TRGU NEPREMIČNIN-OGLAŠEVANO

9.2.2 ANALIZA DEJANSKIH TRANSAKCIJ Z NEPREMIČNINAMI

9.2.3 METODA PRIMERLJIVIH POSLOV

PRILOGE (glej tekst poročila)

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 doseganje, dogovorjenega rezultata izvedeniškega mnenja ali pojava kakršnega koli dogodka, povezanega s tako obliko dogovora;

– sem osebno opravil pregled nepremičnin, ki so predmet te ocene, na način kot je opisan v poročilu;

– mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči oziroma so osebe, ki so mi podajale kakršnekoli informacije in podatke, navedene v poglavju viri informacij;

Brežice, 12.08.2019

Cenilec:
mag. Mihael Ogorevc

*OPOMBA CENILCA:

Na podlagi sklepa sem dne 20.06.2019 pripravil razpis-vabilo za ogled za dne 09.07.2019. Ogled sem opravil skupaj s cenilcem kmetijske stroke Gabriel Metelko. Na ogledu sta bila prisotna Liljana Izlakar in Roman Izlakar. Pri tem sta mi omogočila, da opravim pregled stavbe (razen podstrešja-kjer je spal sin), dovolila sta fotografiranje. Zatrdila sta, da so izmere neto tlorisnih površin pravilne (po popisu GURS). Po podatkih REN je bila stavba zgrajena leta 1948, Roman Izlakar pove, da naj bi bila stavba po podatkih prodajalke v celoti prenovljena – rekonstruirana leta 1985. Na moje vprašanje glede dokumentacije-dovoljenja za rekonstrukcijo (če je bila na primer izvedeni posegi v nosilne dele konstrukcije) pove, da je po njegovem vse v redu (ni pa kaj takega prejel ob nakupu). Glede na dejstvo, da je bila stavba grajena pred letom 1967 (in ni vpisa gradbene inšpekcije) bom v tej oceni smatral, da gradnja legalna. Z cenilcem kmetijske stroke opozoriva, da je v središču dvorišča parcela *197, ki v sklepu sodišča ni navedena, na njej pa je evidentirana novejša pozidana in pomožna kmetijska stavba ali drvarnica (dejansko po grafični evidenci GURS z večjim delom na parceli 593/2 zato jo vključim v oceno).

POVZETEK CENILNEGA POROČILA

Okrajno sodišče - Sklep OJ Krško 0293 VL 16382/2015 z dne 17.06.2019 je odredilo cenitev s parcelami št. 593/2 in 592 obe k.o. 1272 Stara vas (imenova posebej cenilec kmetijske stroke). Cenilca ocenita nepremičnine skupaj in specificirata vrednost posamezne parcele, ter opredelita ali jih je možno –smotno prodajati skupaj ali ločeno. Naloga cenilcev je, da v roku 60 dni izdelata cenitev v enem izvodu vse last dolžnika.

POVZETEK CENITVE

Upošteva dejstvo, da sva bila s strani sodišča določena dva cenilca, (gradbene-nepremičnine, kmetijske stroke), sem v tem poročilu ocenjeval le tiste nepremičnine (dele parcel), ki so po namenski rabi opredeljeni kot stavbno zemljišče, oziroma so pozidani s stavbami-pripadajoče zemljišče. Po proučevanju vseh podatkov, ogleda na kraju samem, usklajevanja z cenilcem kmetijske, sem v tem poročilu cenil: del parcele s stanovanjsko hišo 593/2 k.o. 1272 Stara vas (površina 737 m²). Drugo je ocenil cenilec kmetijske stroke in v tej oceni ni zajeto.

PODLAGE IN STANDARDI, Odstopanja:

Podlaga za oceno je tržna vrednost, ker pa gre za izvršilni postopek (prisila sodišča) so odstopanja od standardov, ter gre za smiselno uporabo le teh. Pri oceni tržne vrednosti nepremičnin je dolžnost cenilca upoštevati določila MSOV (mednarodni standardi vrednotenja). V tem smislu standardi določajo način zbiranja podatkov o nepremičninah s sodelovanjem lastnika in spredevidenjem, da je tudi volja lastnika, da na trgu doseže tržno vrednost. V konkretni zadevi gre za izvršilni postopek pred sodiščem (po volji upnika in prisile sodišča), zato lahko gre za odstopanje glede predpisanih postopkov zbiranja podatkov (lastnik ne sodeluje po volji ali pa sploh ne sodeluje). Nadalje je odstop od standardov vrednotenja v dejstvu, da za ocenjeno stavbo cenilec ni dana na vpogled dokumentacije za gradnjo-rekonstrukcijo (tudi ni opisana kaj je bilo dejansko izvedeno, dolžnik ni izvajal gradnje, ker je nepremičnino kupil pred 5 leti), tako niti ni bilo možno v celoti preveriti skladnost gradnje (sicer stavba naj bi bila grajena 1948, kar se po ZGO smatra za legalno, ker je grajena pred 1967). Ni pa vpisa v zemljiški knjigi glede gradnje s strani inšpekcije.

OPREDELITEV IZVEDENCA GLEDE PRAVICE GRADITI

V primeru gradnje (rekonstrukcije, spremembe) brez dovoljenja, bi se za eventualno legalizacijo lahko uporabljajo določila Zakona o graditvi objektov oziroma novega Gradbenega zakona (GZ, Uradni list 61/2017 z dne 2.11.2017). Ne morem zatrditi, da gre za nedovoljeno gradnjo, ker ni izpolnjen pogoj, da je tako ugotovitev zapisala v zemljiško knjigo gradbena inšpekcija (po zakonu edina pooblaščenca za takšno ugotovitev). V tej cenitvi smatram to stavbo za legalno grajeno. Opozorim še da so predmet ocene nepremičnine (stavba z zemljiščem) brez opreme in pohištva.

PODATKI O POSTOPKU: Sklep sodišča prejmem 19.06.2019 (rok 60 dni). Ogled sem razpisal dne 20.06.2019 za 09.07.2019. Vabila so bila strankam poslana priporočeno dne 24.6.2019. Z vabilom sem sem od vabljenih strank zahteval, da mi omogočijo vstop, izmere in mi dajo na vpogled dokumentacijo na podlagi katere so stavbe zgrajene. Dolžnica je bila prisotna na ogledu, mi omogoči pregled stavbe, vse razen podstrešja (tudi fotografiranje). Pri cenitvi uporabim javno dosegljive podatke in tiste, katere sem zbral z ogledom. Zaradi narave izvršilnega postopka (po sklepu sodišča) nadaljujem s postopkom cenitve. Po proučevanju vseh podatkov, opravljenem ogledu, opredelim da je predmet ocene v tem poročilu del parcele št. 593/2 k.o. 1272 Stara vas z zgrajeno stanovanjsko hišo na naslovu Stara vas-Bizeljsko 39, 8259 Bizeljsko. Drugo je ocenil cenilec kmetijske stroke in v tej oceni ni zajeto.

PREDMET OCENE:

V navedeni zadevi mi je sodišče odredilo (tudi cenilec kmetijske stroke), da ocenim nepremičnine s parcelami št. 593/2 in 592 obe k.o. 1272 Stara vas.

ZEMLJIŠČE

V tej cenitvi ocenim 737 m² zemljišča na parceli 593/2 k.o. 1272 Stara vas kot pripadajoče zemljišče k tam zgrajeni stanovanjski hiši (ID 335). Parcela je sicer površine 983 m² po namenski rabi 75% površine razpršene poselitve ($983 \times 0,75 = 737,25$ m² za oceno 737 m²). Preostalo zemljišče na tej parceli in celotna parcela 592 sta po namenski rabi kmetijsko zemljišče in ocenjene s strani cenilca kmetijske stroke. Parcela je v naravi pozidana s stanovanjsko hišo (v REN-register nepremičnin pri GURS oznaka ID 335) in pomožno stavbo (v REN oznaka ID 336-vsaj v večjem delu) in ima delno utrjeno

dvorišče z dostopom. Parcela (ta del zemljišča) v naravi dejansko predstavlja dvorišče, zato cenim v celoti kot pripadajoče zemljišče k stavbam. Zemljišče je komunalno opremljeno z osnovno komunalno oskrbo: zagotovljen je dostop, na javni vodovod in elektriko (V REN podatek, da je izveden priključek). Ni podatka o odvajanju fekalnih vod. Ker na tem območju ni kanalizacije sklepam da se odpadne vode odvajajo v greznico.

Zemljišče je na gričevnatem terenu, zemljišče deloma tudi v nagibu. Lokacija oddaljena od javnih ustanov več kot 2 km. Lokacija naselja Stara vas pretežno ob Regionalni cesti Brežice-Bizeljsko. Bistvenih omejitev na tem območju ni ležijo pa te parcele na robu Kozjanskega parka. Pri opredeljevanju tržne vrednosti je še pomembno, da je na podobnem območju ponudba nepremičnin večja kot povpraševanje.

b) STAVBE: Po podatkih REN (register nepremičnin po GURS) ID št. 335 je evidentirana kot samostojna stavba-stanovanjska raba. Zgrajena leta 1948, klasična masivna gradnja-opeka, 2 etaže, NTP 66,60 m², UP = 41,30 m². Za stanovanje, kuhinja, kopalnica, wc. Iz ogleda na terenu sklepam, da je stavba klasično masivno zidana (opečno zidovje, horizontalne AB plošča, ostrešje leseno tramovno, kritina opeka), povprečna obdelava. V stavbi je izvedeno centralno ogrevanje. Zunanja ureditev ni posebej izvedena. Stavbe nisem izmeril (sin je spal v sobi podstrešja), prisotna lastnica zatrdi, da so izmere pravilne po GURS. Pregledam stavbo in fotografiram. Prisotna sta še izjavila, da je bila stavba (pred dobrimi 30 leti) v celoti prenovljena (nista pa izvajala to sama, ker sta stavbo kupila skupaj z zemljiščem). Glede na navedeno in podatke, da je bila fasada izvedena 1985, isto leto so bile prenovljene instalacije (okna 1968, streha 2000). bom pri oceni upošteval leto gradnje 1985. Stavba ima delno izkoriščeno podstrešje. Na ogledu in iz dokumentacije je razvidna še pomožna kmetijska stavba-drvarnica: ID 336, zgrajena leta 1948, NTP 22,50 m², opečno zidovje, nestanovanjska raba, ni instalacij, zgrajena 1948 (videti novejša), streha prenovljena 1985. Opozorim, da obstaja možnost, da je manjši del te stavbe na parceli *197-ni predmet ocene (tako kaže grafika GURS-možno preveriti le z geodetom na terenu, ker stavbe niso na ustrezen način evidentirane v REN).

Stanje v zemljiški knjigi izpišem novo stanje (09.07.2019-preveriti na dan uporabe):

za parcelo ID 1272-593/2

Lastninska pravica dolžnik LILJANA IZLAKAR do 1/1

Vpisana pravica služnostne poti preko parcele 593/1 k.o. 1272 Stara vas.

Vpisana bremena: Vknjižena hipoteka ID omejitve 16720308

Vpisana bremena: Vknjižena hipoteka ID omejitve 18076232

Vpisana bremena: Vknjižena hipoteka ID omejitve 19354372

Stanje dolga na dan ocene cenilcu ni znano (koliko je odplačano, koliko so pripadki, ugotavlja sodišče).

Opredelitev cenilca glede vpisanih hipotek: Ocena se izvaja v sklopu postopka, ki ga vodi sodišče, zato je samo pristojno za presojo vseh pravnih vprašanj vključno z vpisanimi bremen in omejitvami. Pravice upnikov bo v postopku izvršbe, kot tudi glede vpisanih plomb presojalo sodišče kot pravna vprašanja. Ocena je podana brez vrednotenja teh bremen (realno stanje dolgov -izbrisne pobotnice na dan poplačila se od ocenjene vrednosti odšteje).

Glede na proučene pridobljene podatke, opravljenega ogleda ter glede na domneve in tukaj vsebovane omejitvene pogoje, je moje mnenje, da je ocenjena **tržna vrednost** na dan **09.07.2019**:

Ocenjena tržna vrednost: 31.653,25 €

Tržna vrednost je navedena kot najverjetnejša cena in ocenjena brez poročila pripadajočih davkov

Sodni cenilec gradbene stroke-nepremicnine
mag. OGOREVC MIHAEL

BREŽICE, dne 12.08.2019

3.0 VLOGA (CENILCA) IZVEDENCA V SODNEM POSTOPKU

Vloga cenilca je določena z obsegom in vsebino, ki ju določi sodišče. Dolžnost izvedenca, cenilca je, da sodišču na njegovo zahtevo poda izvid in mnenje glede strokovnih vprašanj, za katera tako določa zakon oziroma za kar sodišče oceni, da pri oceni potrebuje pomoč strokovnjaka (urejeno v Zakonu o sodnih izvedencih, sodnih cenilcih in sodnih tolmačih - (ZSICT), UL RS 22/18-velja od 1.1.2019). Sodišče mnenje cenilca obravnava v svojem postopku, lahko ga sprejme v celoti, deloma ali pa sploh ne.

4.0 POOBLASTILO ZA OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNIN

Cenilec, ki je izdelal to strokovno mnenje je:

1. Pridobil Certifikat za cenilca nepremičnin Agencije republike Slovenije za prestrukturiranje in privatizacijo 10.maja 1994.
2. Pridobil LICENCO št. GR 064, združenja SICGRAS za opravljanje nalog izvedenca gradbene stroke in cenilca stvarnega premoženja-nepremičnine.
3. Z Odločbo Ministrstva za pravosodje št. 165-04-918/00 z dne 25.02.2004 imenovan za sodnega cenilca za področje gradbeništva*.
4. Imenovan za sodnega cenilca gradbene stroke, podpodročje nepremičnine z odločbo št. 705-74/2007 z dne 07.03.2011*.

Splošni omejitveni pogoji

- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, so povzeti iz virov, za katere ocenjevalec meni, da so zanesljivi;
- informacije in podatki, so z moje strani 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,
- Ocena vrednosti velja za čas, ki je naveden v poročilu, in to samo za predmet ter namen, ki sta navedena v poročilu.
- Nekateri podatki, ki so navedeni v tem poročilu so navedeni izključno za potrebe te cenoitve.

5.0 STROKOVNE PODLAGE

5.1 MSOV-Mednarodni standardi vrednotenja

Pri svojem delu je cenilec dolžan upoštevati strokovne standarde za področje ocenjevanja vrednosti nepremičnin. V Sloveniji so to predvsem Standardi katere objavlja Slovenski inštitut za revidiranje. Standard: Ocena je skladna z zahtevami MSOV 2017. Zaradi načina naročila in širšega namena cenoitve, je potrebna smiselna uporaba standardov.

Odstopanje je okoliščina, v kateri je treba delati po posebnih zakonskih, regulativnih ali drugih oblastvenih zahtevah, ki se razlikujejo od nekaterih zahtev v MSOV-jih. Če so odstopanja obvezna zato, ker mora ocenjevalec vrednosti ravnati v skladu s posebnimi zakonskimi, regulativnimi ali drugimi oblastvenimi zahtevami, ki ustrezajo namenu in pravnemu redu, je tako ocenjevanje vrednosti še vedno v skladu z MSOV-ji. Kadar pride do odstopanj v takšnih okoliščinah, ocenjevalec vrednosti še vedno lahko navede, da je bilo takšno ocenjevanje vrednosti opravljeno v skladu z MSOV-ji.

Tržna vrednost – 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 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).

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).

5.2 DRUGE PODLAGE ZA OCENO

Sklep sodišča, ogled na kraju samem, podatki iz uradnih evidenc kot so navedeni v samem poročilu.

Namen je oceniti tržno vrednost v postopku izvršbe. V tem delu so odstopanja od utečenih pravil zaradi narave izvršilnega postopka.

6.0 PREDMET OCENE

V navedeni zadevi mi je sodišče odredilo (tudi cenilec kmetijske stroke), da ocenim nepremičnine s parcelami št. 593/2 in 592 obe k.o. 1272 Stara vas.

Podatki o parcelah so prikazani s pomočjo:

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



Št.	Šifra k.o.	Ime k.o.	Številka	Površina
1	1272	STARA VAS	592	701
2	1272	STARA VAS	593/2	983
VSOTA:				1684

Namenska raba-stavbno-površine razpršene poselitve



gradnjo.

Večji del parcele 593/2 je na območju namenjenem za

OPN - Namenska raba :

OZNAKA PNRP: A
 OZNAKA PNRPP: Ak
 OZNAKA OPPN: -
 PREN OZNAKA: PREN-05
 IME: GREBENSKI SVET VZHODNO OD DRAMLJE
 PROSTORSKI IZVEDBENI AKT: -

OPOZORIM (parcela *197 k.o. Stara vas ni predmet ocene):



Nadalje opozorim, da obstaja velika verjetnost, da stavba ID 336 v večjem delu leži na parceli 593/2, ki je predmet ocene (po podatkih GURS-REN –grafika spodaj, le manjši del na parceli* 197 ki ni predmet te ocene).



VAROVANJA IN OMEJITVE:



Zavarovana območja (ZO) - poligoni:

ID:	1413
IME:	Kozjanski park
PREDPIS:	Zakon o Spominskem parku Trebče
STATUS:	regijski park
DATUM PREDPISA:	1981-01-20T23:00:00Z
POVRŠINA [HA]:	20308.843606
ZADNJA SPREMEMBA:	2010-04-19T22:00:00Z
OBJAVA:	Uradni list SRS, št. 1/81
LETO ZAVAROVANJA:	1981
OPOMBA:	zamenjali poligon s tistim, ki ga je poslala M. Kunst in je po odloku
POMEN:	državni

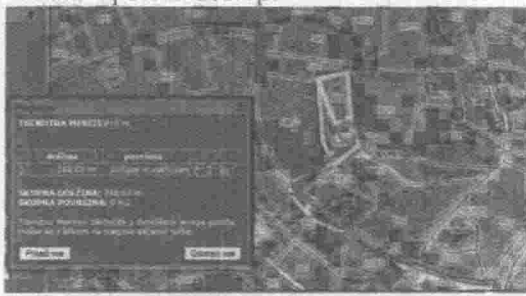
Skozi parcelo 593/2 poteka meja regijskega Kozjanskega parka.

INFRASTRUKTURA:



kategorizirane ceste in poti

V naravi poteka dostop:



cca 250 m od Regionalne ceste Brežice-Bizeljsko

Prvih 200 m po cesti v Javnem Dobru – parcela 1562 in del (cca 50 m) preko parcele 593/1, kjer je vpisana pravica služnosti.

PARCELA

1562

1272-STARA VAS

22

1798

819

ne

PR-05203

6.3.2005

JAVNO DOBRO, BREŽICE

1/1

OBČINA BREŽICE, CESTA PRVIH BORCEV 18, 8250 BREŽICE

ZEMLJIŠČE

1.798,00

20200 druga kmetijska zemljišča

72,00

30000 območja gozdnih zemljišč

28,00

1000 kmetijsko zemljišče

53,90

2000 gozdno zemljišče

24,10

3000 pozidano zemljišče

22,00

nepremičnina

1681560

GOZ:0.28,KME:0.72

955,45

parcela 1562

pretežno kmetijska zemljišča (72%)

1.798,00

955,45

Podatki o posamezni parceli:



OPN - Namenska raba :

OZNAKA PNRP:

A

OZNAKA PNRPP:

Ak

OZNAKA OPPN:

.

PREN OZNAKA:

PREN-05

IME:

GREBENSKI SVET VZHODNO OD DRAMLJE

PROSTORSKI IZVEDBENI AKT:

GEOMETRIJA:

PARCELA

parcela	kat. občina	boniteta	površina [m2]
593/2	1272-STARA VAS	56	983
št. ZKV	urejena parcela	IDPOS	datum spr.
570	ne	NN	

Fizična oseba - podatek o lastniku ni javen		delež	
zemljišča		št. stavbe na parceli	površina [m ²]
ZEMLJIŠČE			983,00
namenska raba			delež (%)
11100 površine razpršene poselitve			75,00
20200 druga kmetijska zemljišča			25,00
dejanska raba			delež (%)
1000 kmetijsko zemljišče			61,80
3000 pozidano zemljišče			38,20
nepremičnina			
NEP_ID	modeli določitve nep.		vrednost nep. ³
26772471	ZPS:0.15,HIS:0.85		27.766,66
enote	raba ²	površina ²	vrednost enote
parcela 593/2	pretežno stavbna zemljišča (75%)	983,00	4.714,00
del stavbe 335-1	1110001 stanovanje v samostojeci stavbi z enim stanovanjem	66,60	23.052,66

PODATKI O STAVBAH

V celoti stanovanjska stavba



hišna št.: Stara vas-Bizeljsko 39, 8259 Bizeljsko

katastrska občina: 1272-STARA VAS, parcela: 593/2 (površina 983 m²), stavba: 335

PODATKI O STAVBI

stavba	katastrska občina	SIO (identifikator)
335	1272-STARA VAS	21681398
naslov	parcele	površina: obris (zemljišče pod stavbo) [m ²] ²
Stara vas-Bizeljsko 39	593/2	74,31 (74)
najnižja višina [m]	najvišja višina [m]	karakteristična višina [m]
	197,40	191,60
katastrski vpis	št.delov	datum zajema
-	1	
skupna neto površina stavbe [m ²]	leto izgradnje	leto obnove strehe (fasade)
66,60	1948	2000 (1985)
št.etaž (etaža priličja)	tip stavbe	dejanska raba
2 (2)	samostojeca	stanovanjska raba
dvigalo	konstrukcija	temeljenje
-	opeka	ni podatka

ogrevanje	vodovod	elektrika	telefon
centralno ogrevanje	da	da	?
kanalizacija	plin	kabelska TVkabelska TV	računalniška mreža
-	?	-	?
industrijski tok	komprimiran zrak	čistilna naprava	tehnični plin
?	?	?	?

DEL STAVBE: 1

del stavbe	stanovanje	DST SID (identifikator)
1		30097227
naslov		

Stara vas-Bizeljsko 39, 8259 Bizeljsko

dejanska raba	neto tlorisna površina [m2]	uporabna površina [m2]
1110001 stanovanje v samostojeci stavbi z enim stanovanjem	66,60	41,30
lega	etaza	nadstropje
pritičje	2	?
kuhinja	kopalnica	stranišče
da	da	da
1		
leto obnove oken	leto obnove instalacij	izolacija
1968	1985	-
počitniška raba	prijavljena dejavnost	najem
da	-	ni podatka
dodatni prostori		površina [m2]
bivalni prostor		41,30
klet		31,80
odprta terasa, balkon, loža		6,00
nerazporejen prostor		-12,50
parkirna mesta		število
ni podatka		

nepremičnina

NEP_ID	modeli določitve nep.		vrednost nep. ?
26772471	HIS		27.766,66
enote	raba ?	površina ?	vrednost enote
parcela 593/2	pretežno stavbna zemljišča (75%)	983,00	4.714,00
del stavbe 335-1	1110001 stanovanje v samostojeci stavbi z enim stanovanjem	66,60	23.052,66

V VEČJEM DELU LEŽI NA PARCELI 593/2



PODATKI O STAVBI

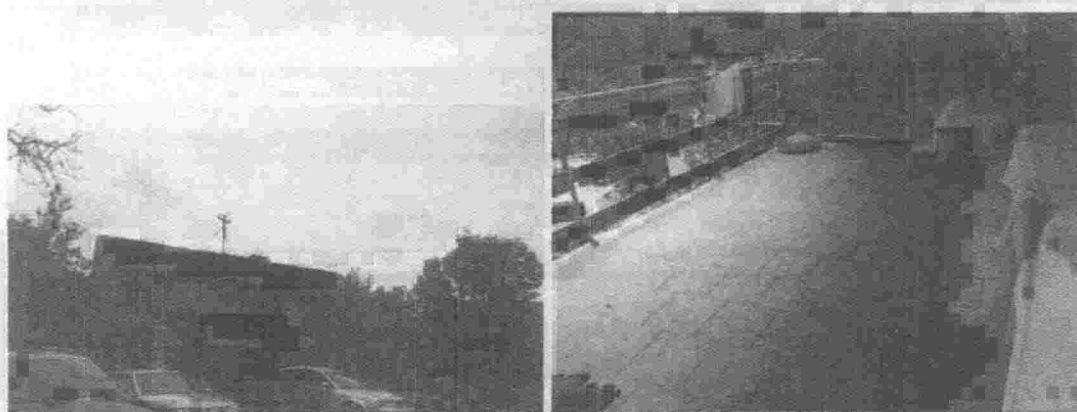
stavba	katastrska občina	SID (identifikator)
336	1272-STARA VAS	21681399

naslov	parcele	površina: obris (zemljišče pod stavbo) [m2]
	*197	42,44 (42)
najnižja višina [m]	najvišja višina [m]	karakteristična višina [m]
	197,30	193,50
katastrski vpis	št.delov	datum zajema
	1	
skupna neto površina stavbe [m2]	leto izgradnje	leto obnove strehe (fasade)
22,50	1948	1985
št.etaž (etaža pritličja)	tip stavbe	dejanska raba
1 (1)	samostoječa	nestanovanjska raba
dvigalo	konstrukcija	temeljenje
-	opeka	ni podatka
ogrevanje	vodovod	elektrika
ni ogrevanja	-	-
kanalizacija	plin	kabelska TVkabelska TV
-	?	?
industrijski tok	komprimiran zrak	čistična naprava
?	?	?

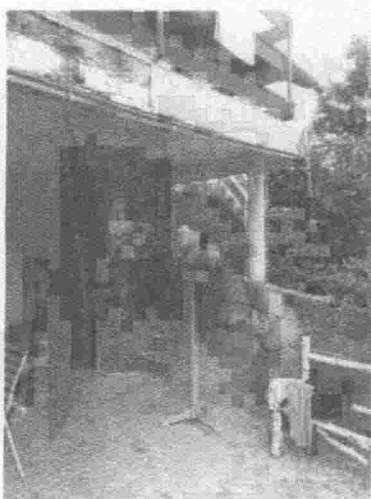
DEL STAVBE: 1

del stavbe	stanovanje	DST SID (identifikator)
1		30097228
dejanska raba	neto tlorisna površina [m2]	uporabna površina [m2]
1271401 drug kmetijski del stavbe	22,50	22,50
lega	etaža	nadstropje
pritličje	1	
kuhinja	kopalnica	stranišče
?	?	?
leto obnove oken	leto obnove inštalacij	izolacija
1985		?
počitniška raba	prijavljena dejavnost	najem
?	?	ni podatka
ni podatka	dodatni prostori	površina [m2]
	parkirna mesta	število
ni podatka		
nepremičnina		
NEP_ID	modeli določitve nep.	vrednost nep.
26772470	PKO	119,61
enote	raba	površina
parcels *197	stavbna zemljišča (100%)	42,00
del stavbe 336-1	1271401 drug kmetijski del stavbe	22,50

STANJE NA DAN OGLEDA:







POVZETEK PODATKOV ZA OCENO

V navedeni zadevi mi je sodišče odredilo (tudi cenilec kmetijske stroke), da ocenim nepremičnine s parcelami št. 593/2 in 592 obe k.o. 1272 Stara vas.

ZEMLJIŠČE

V tej cenitvi ocenim 737 m² zemljišča na parceli 593/2 k.o. 1272 Stara vas kot pripadajoče zemljišče k tam zgrajeni stanovanjski hiši (ID 335). Parcela je sicer površine 983 m² po namenski rabi 75% površine razpršene poselitve ($983 \times 0,75 = 737,25$ m² za oceno 737 m²). Preostalo zemljišče na tej parceli in celotna parcela 592 sta po namenski rabi kmetijsko zemljišče in ocenjene s strani cenilca kmetijske stroke. Parcela je v naravi pozidana s stanovanjsko hišo (v REN-register nepremičnin pri GURS oznaka ID 335) in pomožno stavbo (v REN oznaka ID 336-vsaj v večjem delu) in ima delno utrjeno dvorišče z dostopom. Parcela (ta del zemljišča) v naravi dejansko predstavlja dvorišče, zato cenim v celoti kot pripadajoče zemljišče k stavbam. Zemljišče je komunalno opremljeno z osnovno komunalno oskrbo: zagotovljen je dostop, na javni vodovod in elektriko (V REN podatek, da je izveden priključek). Ni podatka o odvajanju fekalnih vod. Ker na tem območju ni kanalizacije sklepam da se odpadne vode odvajajo v greznico.

Zemljišče je na gričevnatem terenu, zemljišče deloma tudi v nagibu. Lokacija oddaljena od javnih ustanov več kot 2 km. Lokacija naselja Stara vas pretežno ob Regionalni cesti Brežice-Bizeljsko. Bistvenih omejitev na tem območju ni ležijo pa te parcele na robu Kozjanskega parka. Pri opredeljevanju tržne vrednosti je še pomembno, da je na podobnem območju ponudba nepremičnin večja kot povpraševanje.

b) STAVBE:

Po podatkih REN (register nepremičnin po GURS) ID št. 335 je evidentirana kot samostojna stavba-stanovanjska raba. Zgrajena leta 1948, klasična masivna gradnja-opeka, 2 etaže, NTP 66,60 m², UP = 41,30 m². Za stanovanje, kuhinja, kopalnica, wc. Iz ogleda na terenu sklepam, da je stavba klasično masivno zidana (opečno zidovje, horizontalne AB plošča, ostrešje leseno tramovno, kritina opeka), povprečna obdelava. V stavbi je izvedeno centralno ogrevanje. Zunanja ureditev ni posebej izvedena. Stavbe nisem izmeril (sin je spal v sobi podstrešja), prisotna lastnica zatrdi, da so izmere pravilne po GURS. Pregledam stavbo in fotografiram.

Prisotna sta še izjavila, da je bila stavba (pred dobrimi 30 leti) v celoti prenovljena (nista pa izvajala to sama, ker sta stavbo kupila skupaj z zemljiščem). Glede na navedeno in podatke, da je bila fasada izvedena 1985, isto leto so bile prenovljene instalacije (okna 1968, streha 2000). bom pri oceni upošteval leto gradnje 1985. Stavba ima delno izkoriščeno podstrešje.

Na ogledu in iz dokumentacije je razvidna še pomožna kmetijska stavba-drvarnica:

ID 336, zgrajena leta 1948, NTP 22,50 m², opečno zidovje, nestanovanjska raba, ni instalacij, zgrajena 1948 (videti novejša), streha prenovljena 1985. Opozorim, da obstaja možnost, da je manjši del te stavbe na parceli *197-ni predmet ocene (tako kaže grafika GURS-možno preveriti le z geodetom na terenu, ker stavbe niso na ustrezen način evidentirane v REN).

7.0 LOKACIJA

7.1 ŠIRŠA LOKACIJA

Nepremičnine so locirane v območju občine BREŽICE, vaško naselje Stara vas na Bizeljskem.

To naselje se v večjem delu razteza ob regionalni cesti Brežice-Bizeljsko. Poselitev razpršena.

Lokacija na severnem delu, gričevnato območje pod Orliškim pogorjem na severu in panonskim nižavjem-obsojelska ravan na južni strani. Sedež občine in UE je v Brežicah.

Brežice so naselje mestnega značaja s sedežem Občine Brežice, sedežem UE-upravne enote Brežice in sedežem Okrajnega sodišča Brežice, zdravstveni in šolski center v Brežicah.

Brežice so mesto in središče Občine Brežice. So največje naselje v občini po številu prebivalcev. 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, policajska 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: Jovski

Makro lokacija

Regijsko uvrščamo Brežice v regijo Posavje (neformalno). Brežice so locirane cca 100 km jugovzhodno od Ljubljane, oziroma cca 35 km zahodno od Zagreba (glavnega mesta RH) oziroma med 15-20 km od meje z RH (še vedno Schengenska meja).



cca 13 km do Brežic

Občina Brežice in lokalno središče v Brežicah ima dobro lego smislu prometne dostopnosti, katero predstavlja:

- Železniška povezava Ljubljana-(Dobova) Zagreb, najbližja železniška postaja Brežice oddaljena do 2 km
- Avtocestna povezava Ljubljana – (Obrežje) Zagreb, najbližji izvoz Čatež ob Savi (Terme Čatež) do 2 km
- Bližina letališč Zagreb (40 km), Brnik 120 km, Cerklje ob Krki 15 km (vojaško s pespektivo civilnega sedaj omejen civilni program predvsem za športni del)

Brežice so še prepoznavne po turistični destinaciji TERM Čatež, sotočju rek Sava, Krka. Zadnje čase pa še po akumulacijskem jezeru HE Brežice.

7.2 MIKRO LOKACIJA-STARA VAS BIZELJSKO

Posebej izstopa vaška karateristika, kjer so najbližje javne ustanove (OŠ Bizeljsko, trgovine, gostilne) oddaljene najmanj 3 km, kjer ni javnega prevoza. Do lokacija sicer vodi pretežno makedamska in asfaltna pot.

Gričevnat teren, lokacija ob gozdu, lega južna do jugozahodna. Zemljišče pozidano in v nagibu.



Na vrednost nepremičnin vplivajo zunanji vplivi:

1) Fizični: zemljišče na območju razpršene pozidave

a) Naravni viri: (vaško območje, oddaljenost do središča občine do 15 km, do AC odcep Čatež ob Savi do 17 km).

b) Umetni viri: lokalno središče in javne ustanove oddaljeno več kot 2 km.

2. Socialni vplivi-ni posebnosti

3. Ekonomski vplivi: Območje vaške zasnove. Občina Brežice ima za Slovenske razmere, sploh pa za Posavje nadpovprečno razvit turizem. Zaledje manj razvito. Ponudba nepremičnin –stanovanj se je ustalila, povpraševanje že presega ponudbo, kar vpliva na rast cen. Na vaških območjih rast cen bistveno zaostaja.

4. Politični vplivi-Ni posebnosti

5. Posebnosti lokacije. Prednosti in slabosti lokacije

Prednosti:

- mirno okolje ob gozdu,

Slabosti:

- oddaljenost od mestnega središča, gričevnat teren.

8.0 TRG NEPREMIČNIN

8.1 Slovenski trg nepremičnin s poudarkom na regiji spodnje Posavje

TRG NEPREMIČNIN

Pri svojem delu se bom posluževal lastnih podatkov, predvsem pa podatkov, ki jih od leta 2005 dalje objavlja Republiška geodetska uprava in temeljijo na dejansko opravljenih transakcijah. Zadnje poročilo iz marca 2019 za leto 2018.

VIR: <http://www.e-prostor.gov.si/>

POROČILO ZA LETO 2018

(Objavil GURS marca 2019)

Posamezni povzetki po izboru cenilca, sicer glej spletno stran

TRG NEPREMIČNIN V LETU 2018

Poročilo ugotavlja, da se je po rekordni rasti (skupni vrednosti) v letu 2017 slovenski nepremičninski trg v letu 2018 umiril.

So pa cene stanovanjskih nepremičnin kljub upadu prometa še naprej rastle (glede na leto 2017 za 10%), glede na leto 2015 pa so bile višje za 22%.

PREGLEDNICA 2:
Vrednost in deleži prometa po vrstah
nepremičnin, Slovenija, leto 2018

	VREDNOST PROMETA (v milijonih €)	DELEŽ PROMETA
STANOVANJA	869	38,4 %
HIŠE	590	26,2 %
ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO	264	11,7 %
TRGOVSKI, STORITVENI IN GOSTINSKI LOKALI	81	3,6 %
PISARNIŠKI PROSTORI	124	5,5 %
INDUSTRIJSKE NEPREMIČNINE	121	5,4 %
POZIDANA ZEMLJIŠČA	64	2,8 %
KMETJSKA ZEMLJIŠČA	50	2,2 %
GARAŽE IN PARKIRNI PROSTORI	37	1,6 %
GOZDNA ZEMLJIŠČA	22	1,0 %
OSTALE NEPREMIČNINE	36	1,6 %

SLIKA 2:
Delež prometa po vrsti
nepremičnin, Slovenija, leto 2018



PREGLEDNICA 3:
Število evidentiranih kupoprodaj stanovanjskih in
poslovnih nepremičnin, Slovenija, letno 2015–2018

	2015	2016	2017	2018
STANOVANJA	9.739	10.972	11.518	10.189
HIŠE	4.599	5.452	6.224	5.954
GARAŽE	4.475	4.871	5.572	3.936
POSLOVNE NEPREMIČNINE	2.310	2.306	2.657	2.426

Opombe:

- Podatki za leto 2018 so še začasni.
- Kot stanovanja so šteta stanovanja v večstanovanjskih stavbah.
- Kot hiše so štete samostojne in vrstne hiše ter dvojčki, s pripadajočim zemljiščem.
- Kot garaže so štete samostojne in vrstne garaže ter garaže in parkirna mesta v skupnih garažah oziroma garažnih hišah.
- Kot poslovne nepremičnine so šteti pisarniški prostori, trgovski, storitveni in gostinski lokali ter turistične nepremičnine.

Stanovanja²

Cene stanovanj so od obrata cen v letu 2015 do lanskega leta naraščale vse hitreje. Kljub zmanjšanju števila kupoprodaj v drugi polovici leta 2018, je bila povprečna cena rabljenega stanovanja na ravni države 1.770 €/m², in je bila v primerjavi z letom 2015 višja že za 22 odstotkov. Samo v letu 2018 se je povprečna cena stanovanj v primerjavi z letom 2017 zvišala za 10 odstotkov.

PREGLEDNICA 6:
Povprečne cene in lastnosti prodanih
stanovanj, Slovenija, letno 2015–2018

SLOVENIJA	2015	2016	2017	2018
Velikost vzorca	5.745	6.884	7.154	6.588
Povprečna cena (€/m ²)	1.450	1.520	1.610	1.770
Leto izgradnje (mediana)	1975	1975	1975	1975
Uporabna površina (m ²)	52	53	52	52

² V prostih cen so upoštevane kupoprodaje rabljenih stanovanj v večstanovanjskih stavbah na prostem trgu in prostovoljni javni dražbi.

PREGLEDNICA 7:
Povprečne cene in lastnosti prodanih
stanovanj, izbrana tržna analitična
območja, letno 2015–2018

TRŽNO ANALITIČNO OBMOČJE	2015	2016	2017	2018
LIUBLJANA				
Velikost vzorca	1.522	1.861	1.834	1.669
Povprečna cena (€/m ²)	2.040	2.180	2.410	2.770
Leto izgradnje (mediana)	1973	1972	1972	1972
Uporabna površina (m ²)	54	54	53	52
MARIBOR				
Velikost vzorca	788	870	940	910
Povprečna cena (€/m ²)	1.050	1.060	1.150	1.260
Leto izgradnje (mediana)	1970	1970	1969	1969
Uporabna površina (m ²)	51	53	52	52
KOPER				
Velikost vzorca	172	230	184	147
Povprečna cena (€/m ²)	1.810	1.970	2.110	2.320
Leto izgradnje (mediana)	1975	1975	1975	1972
Uporabna površina (m ²)	53	51	52	53
NOVO MESTO				
Velikost vzorca	99	112	146	117
Povprečna cena (€/m ²)	1.220	1.250	1.370	1.510
Leto izgradnje (mediana)	1976	1976	1976	1978
Uporabna površina (m ²)	46	52	49	53
NOVA GORICA				
Velikost vzorca	97	96	125	82
Povprečna cena (€/m ²)	1.480	1.410	1.560	1.610
Leto izgradnje (mediana)	1975	1974	1975	1973
Uporabna površina (m ²)	52	58	53	56
KRŠKO in BREŽICE				
Velikost vzorca	58	65	84	76
Povprečna cena (€/m ²)	910	920	970	1.020
Leto izgradnje (mediana)	1968	1974	1975	1976
Uporabna površina (m ²)	49	53	52	54

PREGLEDNICA 8:
Povprečne cene in lastnosti prodanih
garaž in parkirnih prostorov, Slovenija,
letno 2015–2018

SLOVENIJA	2015	2016	2017	2018
Velikost vzorca	2.182	2.697	3.001	2.789
Povprečna pogodbeni cena (€)	108.000	113.000	116.000	125.000
Leto izgradnje (mediana)	1972	1973	1973	1974
Površina hule (m ²)	133	135	160	163
Površina zemljišča (m ²)	900	910	900	910

PREGLEDNICA 10:
Povprečne cene in lastnosti prodanih
garaž in parkirnih prostorov, Slovenija,
letno 2015–2018

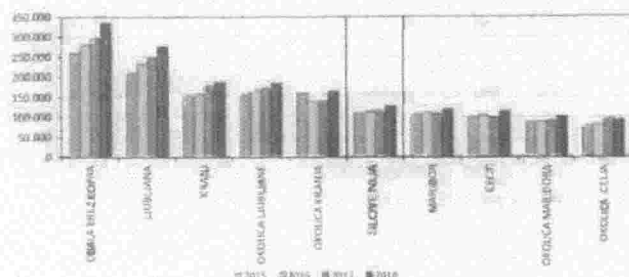
SLOVENIJA	2015	2016	2017	2018
GARAŽE IN PARKIRNI PROSTORI SKUPAJ				
Velikost vzorca	851	847	846	836
Povprečna pogodbeni cena (€)	7.600	7.700	7.800	7.900
Uporabna površina (m ²)	14	14	14	14
Leto izgradnje (povprečje)	1964	1983	1984	1984
SAMOSTOJNE IN VNESTNE GARAŽE				
Velikost vzorca	148	320	350	354
Povprečna pogodbeni cena (€)	8.300	6.700	6.200	6.800
Uporabna površina (m ²)	15	15	15	15
Leto izgradnje (povprečje)	1973	1972	1975	1975
GARAŽE V GARAŽNIM REŠAN				
Velikost vzorca	162	373	352	358
Povprečna pogodbeni cena (€)	8.600	8.500	9.100	8.900
Uporabna površina (m ²)	14	14	13	13
Leto izgradnje (povprečje)	1987	1984	1985	1984
PARKIRNI PROSTORI V GARAŽNIM REŠAN				
Velikost vzorca	140	154	184	176
Povprečna pogodbeni cena (€)	7.900	7.600	7.500	8.200
Uporabna površina (m ²)	14	13	13	13
Leto izgradnje (povprečje)	2000	2002	2003	2003

PREGLEDNICA 17:
Povprečne cene in površine prodanih
zemljišč za gradnjo stavb, Slovenija,
letno 2015–2018

SLOVENIJA	2015	2016	2017	2018
Velikost vzorca	1.240	1.555	1.353	1.705
Povprečna cena (€/m ²)	46	64	53	59
Povprečna površina zemljišča (m ²)	1.120	1.380	1.440	1.430

SLIKA 9:

Povprečne cene stanovanjskih hiš s pripadajočim zemljiščem (v evrih), Slovenska statistična uradna tiskovna območja, letno 2015–2018



Cene hiš v Mariboru in Celju ostajajo podobne in so v povprečju skoraj 60 odstotkov nižje od cen v Ljubljani. Povprečna cena hiše s pripadajočim zemljiščem v Mariboru je leta 2018 znašala blizu 120.000 evrov, v Celju pa blizu 115.000 evrov. V Mariboru se je povprečna cena v primerjavi z letom 2015 zvišala za 11 odstotkov, v Celju pa za 16 odstotkov. Pri tem je treba opomniti, da se je v letu 2018 tako v Mariboru kot v Celju povprečna površina prodanih hiš občutno povečala, zato je rast cen realno še manjša. Za obe mesti je tako značilno, da cene hiš rastejo počasneje od povprečja.

V okolici Maribora oziroma Celja so cene hiš v povprečju okoli 15 do 20 odstotkov nižje kot v Mariboru oziroma Celju. Pri tem je treba upoštevati, da je starostna in velikostna struktura prodanih hiš različna. Hiše, ki se prodajajo v okolici obeh mest so od 10 do 15 let novejša in imajo od 300 do 500 kvadratnih metrov večje pripadajoče zemljišče kot v mestih.

Posavsko območje

Trg stanovanjskih nepremičnin na Posavskem območju je, predvsem na račun povečanja števila kupoprodaj stanovanjskih hiš, izrazito zrasel leta 2017. Promet s stanovanjskimi nepremičninami je nato, tako kot praktično povsod po državi, leta 2018 začel upadati. Cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah so se v primerjavi z letom 2015 zvišale skoraj za petino, medtem ko so cene hiš s pripadajočim zemljiščem, ki so začele opazneje rasti šele lani, zrasle za okoli 5 odstotkov.

PREGLEDNICA 47:

Število evidentiranih kupoprodaj in velikosti vzorcev ter cene in lastnosti prodanih stanovanjskih nepremičnin, Posavsko območje, letno 2015–2018

VRSTA NEPREMIČNINE	Fond	2015	2016	2017	2018
Stanovanja	16.000				
Evidentirano število		401	413	486	418
Velikost vzorca		150	197	316	292
Povprečna pogodbeni cena (€)		58.000	59.000	41.000	45.000
Povprečna cena (€/m²)		760	783	820	900
Leto zgraditve (mediana)		1965	1970	1972	1973
Povprečna uporabna površina (m²)		50	50	51	50
Hiše	53.100				
Evidentirano število		279	307	425	370
Velikost vzorca		111	134	218	154
Povprečna pogodbeni cena (€)		61.000	57.000	53.000	64.000
Povprečna cena (€/m²)		1972	1872	1972	1970
Povprečna površina (m²)		156	138	141	168
Povprečna površina zemljišča (m²)		1.120	1.120	1.300	1.300

Za analize trga in prikaz podatkov na Posavskem območju smo izbrali tri zasavske občine in tri spodnjesavske občine, v katerih je bilo v preteklih štirih letih realizirano največje število kupoprodaj stanovanj in hiš. Majhni vzorci za kupoprodaje stanovanj in hiš omogočajo le grobe ocene ravni in trendov cen po izbranih občinah.

9.0 OCENA VREDNOSTI NEPREMIČNIN

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 Upoštevanje 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 upoštevnem trgu, in
- (D) razpoložljivost zanesljivih informacij, potrebnih za uporabo metode (-ov).

Za hiše, 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.

Ker je v sklopu ocenjevanih nepremičnin tudi večje število pomožnih stavb, uporabim v kombinaciji tudi nabavnovrednostni način s pomočjo katerega ocenim predvsem pomožne stavbe v sklopu dvorišča, katere običajno niso v samostojnem prometu, tako ocenjene dodam kot izboljšavo, ocenjeni hiši.

9.1 CENITEV - NABAVNOVREDNOSTNI NAČIN

V konkretnem primeru gre za stanovanjsko hišo, kjer je najboljši način za oceno način primerjave prodaj. Ločeno ocenim le izboljšavo-pomožno stavbo.

Nabavnovrednostni način nakazuje vrednost z uporabo ekonomskega načela, da kupec sredstvo ne bo plačal več, kot je cena za pridobitev sredstva enake koristnosti znakupom 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 alinevšečnosti, 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.

OCENA IZBOLJŠAV, POMOŽNA STAVBA št. ID, evidentirana v REN kot ID 336, NTP 22,50 m²

Ocenjena vrednost:

VSE SKUPAJ

Pomožna stavba-kmetijski objekt drvarnica (NTP 22,50 m²)

Nabavna vrednost 330 €/m²

8.550,00 €

EŽD = 80 let

Rekonstrukcija 1985

Starost n =

34 let

Stopnja amortizacije

0,43

Vrednost amortizacije

3.633,75 €

Ocenjena vrednost pomožne kmetijske stavbe-drvarnice

4.916,25 €

OPOMBA: stanovanjska stavba je ocenjena s pomočjo načina primerjave prodaj, kjer je zajeto tudi pripadajoče zemljišče vključno s fundusi teh stavb (zato se ne ceni posebej v tem delu)

9.2 CENITEV 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.

9.2.1 PONUDBA NA TRGU NEPREMIČNIN-OGLAŠEVANO

PONUDBA

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

Št. ustreznih oglasov: 114

Povprečna cena najdenih oglasov: 746,51 EUR/m²

Rezultati iskanja nepremičnin: Hiša, Samostojna, Prodaja Brežice

Omejim izbor z letom gradnje

<https://www.nepremicnine.net/oglas-prodaja/posavska/brezice/hisa/samostojna/letnik-od-1970-do-1979/>

Povprečna cena najdenih oglasov: 622,35 EUR/m²

Rezultati iskanja nepremičnin: Hiša, Samostojna, Prodaja Brežice, Dodatno filtriranje rezultatov iskanja: letnik od 1970 do 1979

PRASENBERG



Prodávající: H16A
Leto: 1971
Zeměpisná: 3494 m2

50 m2 zastavěná plocha, 1971, stavební
 1 290 m2 celková zastavěná plocha, 1971
 24 000 Kč
 50,00 m2
 14 000,00 Kč



- ☐ Služba oglaš
- ☐ Děkujeme
- ☐ Prodej prostředky
- ☐ O posouzení

BÍZELSKO



Prodávající: H16A
Nacházíme: K-F
Leto: 1932
Zeměpisná: 25035 m2

16 m2 zastavěná plocha, 1932, stavební
 1 000 m2 celková zastavěná plocha, 1932
 24 000 Kč
 50,00 m2
 10 000,00 Kč



- ☐ Služba oglaš
- ☐ Děkujeme
- ☐ Prodej prostředky
- ☐ O posouzení

BÍZELSKO



Prodávající: H16A
Leto: 1938
Zeměpisná: 877 m2

115 m2 zastavěná plocha, 1938, stavební
 1 000 m2 celková zastavěná plocha, 1938
 24 000 Kč
 115,00 m2
 54 000,00 Kč



- ☐ Služba oglaš
- ☐ Děkujeme
- ☐ Prodej prostředky
- ☐ O posouzení

JESENICE, NOVÁ VAS PŘI KOKRICH



Prodávající: H16A
Leto: 1974
Zeměpisná: 2886 m2

330 m2 zastavěná plocha, 1974, stavební
 1 000 m2 celková zastavěná plocha, 1974
 24 000 Kč
 240,00 m2
 33 000,00 Kč



- ☐ Služba oglaš
- ☐ Děkujeme
- ☐ Prodej prostředky
- ☐ O posouzení

KAPĚLE



Prodávající: H16A
Leto: 1975
Zeměpisná: 2025 m2

1015 m2 zastavěná plocha, 1975, stavební
 1 000 m2 celková zastavěná plocha, 1975
 24 000 Kč
 101,00 m2
 95 000,00 Kč



- ☐ Služba oglaš
- ☐ Děkujeme
- ☐ Prodej prostředky
- ☐ O posouzení

KŘÍŠKA VAS, VELKÉ MALENCE, BREŽICE



Prodávající: H16A
Leto: 1976
Zeměpisná: 1754 m2

134 m2 zastavěná plocha, 1976, stavební
 1 000 m2 celková zastavěná plocha, 1976
 24 000 Kč
 164,00 m2
 30 000,00 Kč



- ☐ Služba oglaš
- ☐ Děkujeme
- ☐ Prodej prostředky
- ☐ O posouzení

SLOVENSKA VAS



Prodaja: Hiša
Leta: 1970
Zemljišče: 2754 m²

210 m², samostojna, zgrajena l. 1970 - 1974 m²,
novost: prednja, cena: 75.000,00 €

210,00 m²
75.000,00 €

NNRN
NEPREMIČNOSTI NOVI NOSTI

Sklepi vlag
Delava
Pokoji pranje
O posrednik

Povprečna cena tržajskih ogledov: 577,81 EUR/m²

Rezultati iskanja nepremičnin: Hiša, Samostojna, Prodaja Brežice. Dodatno filtriranje rezultatov iskanja: letnik od 1974 do 1975.

Za naselje Pišce ni zaslediti primerjalne oglaševane nepremičnine.

Pri oglaševanih nepremičninah je potrebno opozoriti, da so običajna pričakovanja ponudnikov višja, kot so kasneje dejansko realizirane prodaje. V postopku kupoprodaje prihaja do pogostih diskontov prodajalcev (5-10% ali pa tudi več) predvsem v obdobju, ko ponudba še presega povpraševanje.

9.2.2 TRG STANOVANJSKIH HIŠ-STRAN REALIZIRANE PRODAJE

Za oceno nepremičnine, pristop primerjave prodaj pa uporabimo dejanske transakcije, katere prilagodim za konkretno nepremičnino.

Podatke o primerljivih prodajah poiščem na spletnem portalu: Iz aplikacije GSCenilec (SICGRAS) primerljive transakcije. Primerljive lokacije in v zadnjem obdobju prodana zemljišča skupaj s stanovanjsko stavbo. Uporabim podatke iz lastne baze in dejansko izvedene prodaje-spletna aplikacija SICGRAS: <https://cenilci.cgs-labs.com/>

Uvodoma statistično podatki za zadnje leto transakcije stanovanjskih hiš na območju Občine Brežice:

REALIZIRANA PRODAJA

Vhodni podatki:

Ocenjevana nepremičnina:

ID št. 335 je evidentirana kot samostojna stavba-stanovanjska raba. Cenim kot stanovanjska stavba z naslovom Stara vas 39, 8259 Bizeljsko. Stavba evidentirana v REN (register nepremičnin). Po podatkih iz REN ima stavba 2 etaže, grajena leta 1948, opeka. Stavba ima centralno ogrevanje, priključena na vodovod, elektriko. Obnovljena streha 2000, fasada 1985, okna 1968, instalacije 1985. Po izjavi lastnika je bila izvedena totalna prenova med letom 1985-1987.

FIZIČNE LASTNOSTI: NTP = neto tlorisna površina 66,60 m², UP = 41,30 m².

Pojasnila:

NTP = neto tlorisna površina vseh etaž vključno z kletjo, shrambami, balkonom

UP = neto tlorisna površina stanovanjskih prostorov (brez kleti, shramb, balkona)

LOKACIJA: STARA VAS-BIZELJSKO (gričevnato območje)

POGOJI PRODAJE: Tržna vrednost (prodaja na trgu nepremičnin)

POGOJI FINANCIRANJA: niso predmet presoje (tržno delovanje za nepremičnine bremen proste)

PODATKI O IZVEDENIH TRANSAKCIJA-DEJANSKE PRODAJE NRPREMIČNIN

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

Statistični podatek za realizirane zadnje prodaje stanovanjskih hiš na območju Občine Brežice (omejitev z letom gradnje 1948-1985).

Prodanih je 9 stanovanjskih hiš povprečne NTP 140,22 m², dosežena povprečna PC 49.453,33 € oziroma 352,68 €/m².

Statistika

Vsi rezultati	
Št. poslov:	29
Povp. pogodb. cena posla:	50.134,60
Povprečna površina:	138,72
Povprečna cena m ² :	361,40
Izbrani rezultati	
Štev. izbranih poslov:	0
Povp. pogodb. cena posla:	0,00
Povprečna površina:	0,00
Povprečna cena m ² :	0,00

9.2. 3 OCENA NEPREMIČNIN-METODA PRIMERLJIVIH POSLOV

Izbor cenilca za oceno:

#1) **PODVINJE**, pravni posel 426.725 z dne 07.03.2019, NTP 54 m², UP = 39,00 m², cena 26.000 €, leto gradnje 1984. Prenove streha, fasada, okna, instalacije 2003. Zemljišča več 3471 m².



#2) **BOJSNO**, pravni posel 406.058 z dne 17.10.2018, NTP 83,20 m², UP = 52,50 m², cena 35.000,00 €, leto gradnje 1980. Pomožna stavba 20,00 m², lesena 6 m². Zemljišča 3.465,00 m².



#3) DOLENJA VAS PRI ARTIČAH, pravni posel 401.281 z dne 26.09.2019, NTP 152,40 m², UP = 91,20 m², cena 50.000 €, leto gradnje 1965. Okna prenova 2007. Zemljišča več 240 m².



#4) ŽEJNO, pravni posel 398.896 z dne 25.08.2018, NTP 143,60 m², UP = 60,70 m², cena 50.000 €, leto gradnje 1982. Zemljišče podobna pov.



PRIMERJAVE STANOVANJSKIH STAVB

Podatki o ocenjevani stavbi - bistveni podatki

VSE SKUPAJ NTP	66,60	m2
UP	41,39	m2
UP/NTP (funkcionalnost-izkoriščenost)	0,62	
Leto gradnje (rekonstrukcije) 1945, rekonstrukcija 1985	1985	
Prenove: instalacije, fasada	1985	
streha	2000	
Naseljena	da	

ELEMENT PRIMERJAVE	REFERENČNE PRODAJE IZ TRGA							
	RP1		RP2		RP3		RP4	
Oznaka posla iz ETN	426.725	korekcija	466.056	korekcija	401.281	korekcija	398.896	korekcija
Transakcijska cena	26.000,00		35.000,00		50.000,00		50.000,00	
Pomožna stavba			pomožna stavba, 1984	2.080,00				
Kmetijska zemljišča	3.471,00	2.256,15	3.471,00	2.256,15	2.400,00	120,00		
Korigirana vrednost	23.743,25		30.192,00		43.880,00		50.000,00	
Neto floorina površina m2	54,00	0	83,20	0	152,40	10	143,60	10
Uporabna stan, površina m2	39,00	0	52,30	0	91,20	0	60,70	0
Primerjalno €/NTP m2	439,70	0	362,68	0	327,30	0	348,15	0
Datum transakcije	7.3.2019	0	17.10.2018	0	26.9.2018	0	25.8.2018	0
Funkcionalnost (UP/NTP)	72%	-5	0,63	-0,5	60%	1	42%	10
Masivna, montažna, les	masivna kot	0	masivna	0	masivna	0	masivna	0
Leto gradnje	1984	0,7	1980	3,5	1985	3,4	1982	2,1
Obnove			10				5	10
LOKACIJA	PODVINJE	0	BOJSNO	0	DOL VAS	0	ZEJNO	0
SKUPAJ KOREKCIJA		-4,3		13		30		32,1
PRILAGOJENA VREDNOST €/m2	406,52		410,06		425,43		459,96	
OČENJENO POVPREČJE €/m2	425,01							
Ponder	0,70		0,10		0,10		0,10	
Delež iz primerjave v ocenjeni vred.	283,17		41,01		42,55		46,00	
Primerjalno-tržna vrednost €/m2	412,72							

OČENJENA STAN, HIŠA-TRŽNA VREDNOST NAČIN PRIMERJAVE	27.487,00	€
OČENJENA STAN, HIŠA-TRŽNA VREDNOST NAČIN PRIMERJAVE	27.487,00	€
Pomožna stavba	4.916,25	€
OČENJENA TRŽNA VREDNOST NAČIN PRIMERJAVE	32.403,25	€
Stavbe niso na ustreznem načinu evidentirane v zemljiškem katastru in katastru stavb-strošek, ocena	750,00	€
OČENA DELA PARCELE 503/2 (posidano-staybno)		
OČENJENA TRŽNA VREDNOST NAČIN PRIMERJAVE	31.653,25	€
DELEŽ DOLŽNIKU LASTNIH NEPREMIČNIN 1/1	31.653,25	€

Pojasnilo k posameznim prilagoditvam:

Pri oceni vrednosti je lokacija bistvena za vrednost. To smo upoštevali tako, da so vse primerjalne nepremičnine iz območja Občine Brežice. Cene nepremičnin so različne tako po regijah kot Občinah (več je razvidno naprimer iz letnih poročil GURS RS). Zaradi tega je najbližje k ocenjevani podatek iz iste občine (če je na razpolago). V nadaljevanju pa še izvedem prilagoditve glede posameznih karakteristik.

Zaradi delovanja trga nepremičnin (rast prodajnih cen) smo vgradili tako, da so primerjalne nepremičnine prodane v obdobju leta 2018-2019. Največjo težo damo primerjavi 1, ker je stanovanjska hiša NTP 54,00 m2, torej najbližje ocenjevani (tudi najmanj prilagoditev).

1. Če obstaja pomožna stavba ali večja površina kmetijskih zemljišč jo odštejemo od transakcijske cene /primer1-4/.
2. Vse vrednosti preračunavamo na neto stanovanjsko površino (kupnina/NTPm2), to utemeljujem s tem, da je ta podatek bolj zanesljiv. Pravilnost izmer na terenu se kaže v večjih odstopanjih glede UP (niso upoštevani vsi prostori, ni upoštevan standard, itd...)
3. Vpliv cenovnega obdobja: Izbiram transakcije v letu 2018-2019 (zadnje leto)
4. Funkcionalnost določamo NTP, za bistveno večje površine dodam +10%, za bistveno manjše -10%, ker je povprečna vrednost običajno nižja po m2.
5. Dodaten kriter za funkcionalno izrabo (razmerje med UP/NTP). Prilagoditev izvedem za raliko

te stopnje, zmanjšano za 50%.

5. Leto gradnje, kot je razvidno v evidencah, korekcija $\pm 70\%$ razlike kot ocenjen vpliv na vrednost.

Posebej zmanjšam vrednost (750 €), ker stavbe niso na ustrezen način vnesene v zemljiški kataster in kataster stavb- posledično tudi ni ugotovljena skladnost ali je del pomožne stavbe res na parceli *197.

Podlago za postopek predstavlja Sklep Okrajnega sodišča v Brežicah.

Ocenjena tržna vrednost stanovanjske stavbe , pomožne stavbe s pripadajočim zemljiščem je ocenjena na 31.653,25 € (kmetijsko zemljišče je ocenjeno posebej in tu ni zajeto)

Mnenje obsega 31 strani in priloge.