

OKRAJNO SODIŠČE V KRŠKEM
Prejeto neposredno po pošti (navadno priporočeno)
čeno 21-04-2020 1 Izvodih z (z)
Priloge ml.
Poslano po pošti priporočeno na receptu dne
20.11.2019 št. R 00536
Pisanje je taksirano s _____ EUR.
Prejete vrednosti /dener, takse vrednostnice in



Sodni cenilec: gradbene stroke Mihael Ogorevc-nepremičnine

POROČILO O OCENI TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNIN V IZVRŠILNEM POSTOPKU

Številka mnenja: SP 03/2020

OJ Krško 0293 I 240/2019

Predmet ocene:

Nepremičnine parcel id št. 1323- 205/2, 1323 205/3 do ½ (stanovanjska stavba, pomožne kmetijske stavbe in stavbno zemljišče). Stanovanjska stavba je na naslovu Planina pri Raki 2, 8274 Raka.



Sklep Okrajnega sodišča v Krškem 0293 I 240/2019 z dne 19.11.2019

Kratek opis: Okrajno sodišče v Krškem je odredilo cenitev nepremičnin dolžnika Joška Janc na parcelah št. 1323 205/2 do 1/2 in 1323 205/3 do 1/2

NAMEN OCENE:

OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNIN V IZVRŠILNEM POSTOPKU

Parceli, ki sta predmet obravnave: št. 205/2 in 205/3 obe k.o. 1323 Veliki Trn.

Datum prejema sklepa: 20.11.2019

Datum ogleda: 10.12.2019

Datum za katerega velja ocena: datum ogleda 10.12.2019

Datum izdelave cenilnega poročila: 20.01.2020

Izbrana metoda: **način primerjave prodaj, nabavnovrednostni način**

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

CENILEC:
mag. Mihael Ogorevc



KAZALO:

IZJAVA

- 1.0 POVZETEK CENILNEGA POROČILA
- 3.0 VLOGA (CENILCA) IZVEDENCA V SODNEM POSTOPKU
- 4.0 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 MIKRO 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
- 10.0 INFORMATIVEN IZRAČUN BREMENA SLUŽNOSTI

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 moje 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;
- 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, 20.01.2020

Cenilec:
mag. Mihael Ogorevc



*OPOMBA CENILCA:

Dolžnika in upnika na dan ogleda ni bilo na naslovu. Moje obvestilo o ogledu se je vrnilo z oznako NI DVIGNIL. Doma je bila služnostna upravičenka Kristina Janc, ki je povedala, da nima kontaktov z dolžnikom. Vpraša če lahko ona poravna dolg. Povem ji podatke o OJ Krško in ji predlagam, da se na uradni dan oglasi na sodišču. Ker upnika ni, opravim ogled nepremičnin od zunaj.

V izvršilnem postopku je Okrajno sodišče v Krškem odredilo cenitev nepremičnin dolžnika Joška Janc na parcelah št. 205/2 in 205/3 obe k.o. 1323 Veliki Trn. Sodišče je odredilo cenilca gradbene in kmetijske stroke. V tem poročilu ocenim celotne nepremične, ker obe parceli ležita na območju, ki je po namenski rabi opredeljeno kot stavbno zemljišče. Rok je določen 2 meseca od prejema sklepa.

POVZETEK CENITVE

Podlago za postopek predstavlja Sklep Okrajnega sodišča v Krškem št. 0293 I 240/2019 (sklep z dne 19.11.2019). Obseg ocene je določen v tem sklepu in določa cenitev nepremičnin dolžnika na parcelah št. 205/2 in 205/3 obe k.o. 1323 Veliki Trn v deležu do 1/2. Stanovanjska stavba je na naslovu Planina pri Raki 2, 8274 Raka. Vse na območju Občine Krško in UE Krško;

PODLAGE IN STANDARDI, ODPSTOPANJA:

1. Opredelitev cenilca do pravice graditi

Ker na terenu cenilcu ni bila predložena dokumentacija o gradnji, stavbe pa so zgrajene leta 1977 (pred 42 leti in ni vpisa gradbene inšpekcije, da bi šlo za nedovoljene gradnje) in preje smatram, da so legalno grajene. 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 spredvidevanjem, 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 (solastnik ne sodeluje po volji ali pa sploh ne sodeluje). Nadalje je odstop od standardov vrednotenja v dejstvu, da nisem imel niti možnosti detajlnega pregleda in izmer celotne stavbe (ni bil omogočen vstop v stavbo).

25.11.2019 za 10.12.2019. (osebna vročitev-dokazila v prilogi). Vabilo se je vrnilo z oznako NI DVIGNIL. Z vabilom sem sem od vabljenih strank zahteval, da mi omogočijo vstop, izmere, ter dajo na vpogled dokumentacijo o gradnji. Ker navedenega ni bilo (razen ogleda lokacije) sem ne glede na pomanjkljive podatke, zaradi narave izvršilnega postopka (po sklepu sodišča) nadaljeval s postopkom cenitve.

BITVENE UGOTOVITVE: V izvršilnem postopku Okrajno sodišče v Krškem odreja cenitev nepremičnin dolžnika na parcelah št. 205/2 in 205/3 obe k.o. 1323 Veliki Trn v deležu do 1/2. Iz vpogleda v zemljiško knjigo ugotavljam, da sta na obeh parcelah vknjižena dva solastnika (Joško in Alojz Janc), ter imata oba vknjižena služnost stanovanja za imetnika Kristina Janc. Obe parceli ležita na območju stavbnih zemljišč--površine raspršene poselitve, kot je to opredeljeno z OPN (občinski prostorski načrt za Občino Krško). Nisem bi seznanjen z vsebino pogodbe o služnosti stanovanja in preužitka, zato zaradi navedenega vrednost ni zmanjšana).

Opredelim sledeči predmet ocene:

ZEMLJIŠČE:

Stavbno zemljišče skupne površine 1938 m². Parcela 205/2 (pov. 476 m²) je v celoti pozidana s stavbami, in sicer stanovanjsko hišo ID 26, ter dvema pomožnima stavbama ID 21, ID 23. Parcela 205/3 (pov. 1462 m²) dejansko obkroža v celoti parcelo 205/2, tako da jo v tej oceni smatram za pripadajoče zemljišče (sicer ni dostopa do hiše in med stavbami), parcela pa je le v manjšem delu pozidana na zahodni strani. Na vzhodni strani so proste nepozidane površine, ki bi jih bilo možno odmeriti in pripraviti samostojno gradbeno parcelo. Ker pa cenimo nepremičnine v izvršilnem postopku, ko stranke ali sodišče takih dejanj ne opravi, cenim celotno parcelo kot sestavni del oziroma kot pripadajoče zemljišče.

Zemljišče je v naselju Planina pri Raki (Planina pri Raki 2, 8274 Raka), zemljišče je ravninsko, lokacija hiše ob dostopni cesti iz lokalne ceste Raka-Studenec za smer Veliki Trn. V manjšem delu tudi strmejši nagib, sicer lega v bližini gozda, sončna. Lokacija na zahodnem območju Občine Krško (UE Krško), že v bližini meje z Občino Sevnico. Na zemljišču so priključki na javno omrežje telekomunikacij, elektrike in vodovoda. Kanalizacije na območju ni. Fekalne vode so speljane v obstoječo greznico. Priključki so namenjeni najprej stanovanjski stavbi, druge stavbe so priključene interno. Oddaljenost do središča Krškega nad 10 km. Nepremičninski trg nakazuje, da ponudba podobnih nepremičnin (stanovanjske stavbe na podeželju) še presega povpraševanje.

STAVBE

Na obravnavanem zemljišču je zgrajeno več stavb. Na parceli 205/2 k.o. 1323 Veliki Trn so evidentirane sledeče stavbe:

1. Stanovanjska hiša (K+P+M) z ID 26 zgrajena leta 1977. Gradbeno dovoljenje ni predloženo na vpogled (po izjavi ga. Janc Kristine je bilo izdano na Janc Alojza, ga pa nimajo za na vpogled).

Upoštevajoč leto gradnje, namensko rabo, dejstva, da ni vpisa inšpekcije, izjave služnostne upravičenke, stavbo ocenjujem kot legalno.

Dokončana in za bivanje je v celoti ustrezna le druga etaža-pritličje. Urejen je tudi del mansarde (kuhinja, soba), ni pa kopalnice. Stavba je grajena kot klasična masivna gradnja, prva etaža-klet iz betonskih blokov na ab temelje, nad kletjo ab plošča, pritličje in mansarda iz opečnih blokov. Nad pritličjem ab plošča. Mansarda ni dokončana. Ostrešje je tramovno, streha simetrična dvokapnica, strešnik. Podkletena je le polovica hiše, namensko za pomožne prostore in kotlovnico. Izvedena je fasada, klasični omet in finalni sloj. Izvedene so instalacije vodovoda, odtoka in elektrike. Izvedeno ogrevanje s centralno kurjavo na olje (izvedena centralna kurjava leta 1987). Prenove: leta 2006 je prekrita streha, leta 2009 so zamenjana okna (pvc). Tlaki les, laminati, keramika. Klet in nedokončana mansarda beton, v nedokončani mansardi (podaljšana III. gr. faza).

2. Na parceli deloma 205/2 (glede na grafične podlage obstaja možnost, da so deloma na 205/3) k.o. 1323 Veliki Trn so postavljene pomožne starejše stavbe (ID št. 21,23): a) Gospodarsko poslopje-hlev je ID št. 21, zgrajen leta 1948, NTP 31 m², kamniti zidovi, ni evidentiranih prenov. b) Gospodarsko poslopje-lesen je ID št. 23, zgrajen leta 1937, NTP 55 m², lesena konstrukcija, streha prekrita leta 1965. 3. Pomožna kmetijska stavba je ID št. 22, lesen-postavljen leta 1970, NTP 14 m², lesena konstrukcija.

Stanje v zemljiški knjigi (10.12.2019-preveriti na dan uporabe): za parceli ID znak 1323-205/2-0 in ID znak 1323-205/3. Lastninska pravica vknjižena na: Joško Janc do 1/2

*Z nepremičnino niso povezane nobene zemljiškoknjižne zadeve, o kateri še ni pravnomočno odločeno. Pri dolžnikovem deležu so vknjiženi pet hipotek, vknjižena nepravna stvarna služnost in knjižena služnost stanovanja. Služnost v korist Občine Krško je vknjižena za izgradnjo, postavitev, obratovanje, vzdrževanje in nadzor širokopasovnega omrežja in drugih komunalnih vodov (to breme služnosti po moji presoji nima bistvenega vpliva na vrednost). Služnost stanovanja se nanša na celotne nepremičnine, tudi breme dodatnih stroškov vzdrževanja oseb in nepremičnin. Ta pravica (v korist Kristine Janc) je bistvena, njen vpliv na tržno vrednost je velik in pomeni, da bi bila tržna vrednost za stanovanjsko hišo zelo spremenjena. Iz zemljiške knjige pa izhaja, da je vpis v korist Republike Slovenije opravljen že leta 2014, vpis služnosti pa šele 2015. **Kot cenilec nisem bil seznanjen z vsebino pogodbe bremen preužitka in pravice služnosti stanovanja vpisane v korist imetnika Kristine Janc. Iz zemljiške knjige so razvidni splošni pogoji omejitev. Ocenjeno breme tako sloni na predpostavkah kot so prikazani v zaključku te ocene.***

Vknjižene so še tri hipoteke upnikov Republika Slovenija in JEKO, javno komunalno podjetje, d.o.o., Jesenice. Kakšno je stanje teh dolgov ne presojam, ker nimam podatkov koliko je že odplačano, koliko so pripadajoči stroški. Kot cenilec v izvršilnem postopku se do dolgov ne opredelim, ker gre tudi za pravni problem (postopek se vodi pred sodiščem o pravnih vprašanjih odloča izključno sodišče). Dejansko stanje dolgov na dan cenitve, cenilcu ni znano. Ocenjena vrednost je podana za

nepremičnine teh bremen prosto (dejanska vrednost hipotek in bremen se od ocenjene vrednosti odštejejo, za ugotavljanje višine na presečni datum se pridobi izbrisne pobotnice).

Ob upoštevanju navedenega sem analiziral razpoložljive podatke, ter glede na domneve in tukaj vsebovane omejitvene pogoje, je moje mnenje, da je ocenjena **tržna vrednost** na dan **10.12.2019** enaka: **OCENJENA VREDNOST: 66.193,11 €**

Delež dolžnika 1/2 znese skupaj 33.096,56 €

Skupaj ocenjeno breme na nepremičninah (služnost stanovanja in preužitka) 14.096,08 €
Ocenjena vrednost nepremičnin z upoštevanjem bremena služnosti stanovanja in preužitka za imetnika Kristina Janc:

OCENJENA VREDNOST (z upoštevanjem bremen služnosti in preužitka) 52.097,03 €

Delež dolžnika 1/2 znese skupaj 26.048,52 €

Ocenjena vrednost je navedena kot najverjetnejša cena in ocenjena brez poročila pripadajočih davkov in za nepremičnino hipotekarnih bremen prosto. Zaradi lege in oblike je obe parceli prodajati skupaj.

BREŽICE, dne 20.01.2020

Sodni cenilec gradbene stroke-nepremicnine
mag. **OGOREVC MIHAEL**

2.0 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 sodiščih).

3.0 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. Z Odločbo Ministrstva za pravosodje št. 165-04-918/00 z dne 25.02.2004 imenovan za sodnega cenilca za področje gradbeništva,
3. Imenovan za sodnega cenilca gradbene stroke, podpodročje nepremičnine z odločbo št. 705-74/2007 z dne 07.03.2011.
4. Pridobil Licenco št. GR 064 z dne 23.4.2015 za opravljanje nalog izvedenca gradbene stroke in cenilca stvarnega premoženja-nepremičnine (Podelilo: Združenje sodnih izvedencev in cenilcev gradbene stroke Slovenije-SICGRAS).

Pri svojem delu je cenilec dolžan upoštevati strokovne standarde za področje ocenjevanja vrednosti nepremičnin.

Standard: Ocena je skladna z zahtevami MSOV 2017. Zaradi namena ceditve, je potrebna smiselna uporaba standardov.

4.0 Splošni omejitveni pogoji

- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, so povzeti iz virov, za katere ocenjevalec meni, da so zanesljivi; ocenjevalec ni odgovoren za pravilnost navedenih virov.
- Naročnik je zagotovil, da so informacije in podatki, ki jih je posredoval ocenjevalcu, popolni in točni; z moje strani so preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri.
- Posedovanje tega poročila ali njegove kopije ne nosi s seboj pravice javne objave dela ali celote tega poročila,
- 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 ceditve .

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. Zaradi načina naročila in širšega namena ceditve, 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 nepovezanima in neodvisnima

strankama po ustreznem trženju in pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

Nepremičnina – zemljišče in vse stvari, ki so naravni del zemljišča, npr. drevesa, minerali, in stvari, ki so bile dodane zemljišču, npr. objekti in izboljšave na zemljišču ter vsi trajni priključki objektov, npr. nadzemni in podzemni infrastrukturni objekti (komunalna infrastruktura).

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

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

Po sklepu sodišča so predmet ocene nepremičnine dolžnika na parcelah št. 205/2 in 205/3 obe k.o. 1323 Veliki Trn v deležu do 1/2. Prikaz v tem poročilu s pomočjo podatkov iz informativne baze Občine Krško, (razen zemljiškoknjižno stanje, ki se po zahtevi sodišča cenitvi ne prilaga, ker se dostopa v E zemljiško knjigo)

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

ZEMLJIŠČE-informativno, podatki v času izdelave ocene

Podatki o posamezni parceli in stavbah:



PARCELA

205/2

1323-VELIKI TRN

476

958

ne

NH33/75

31.12.1975



Fizična oseba - podatek o lastniku ni javen



Fizična oseba - podatek o lastniku ni javen

ZEMLJIŠČE

476,00

11100 površine razpršene poselitve

100,00

3000 pozidano zemljišče

100,00

nepremičnina

25761052

ZPS:0.49,HIS:0.51

47.413,19

parcela 205/2 stavbna zemljišča (100%)

476,00

1.936,00

del stavbe 21-1 1271202 hlev

31,00

102,30

del stavbe 23-1 1271301 prostor za spravilo pridelka

55,00

171,00

del stavbe 26-1 1110001 stanovanje v samostojni stavbi z enim stanovanjem

144,50

45.203,89



PARCELA



205/3

1323-VELIKI TRN

1462

958

ne

NH33/75

31.12.1975

Fizična oseba - podatek o lastniku ni javen

Fizična oseba - podatek o lastniku ni javen

ZEMLJIŠČE

1.462,00

11100 površine razpršene poselitve

100,00

3000 pozidano zemljišče

100,00

nepremičnina

?

25761053

ZDR:1.00

2.104,83

**parcels 205/3
del stavbe 22-1**

**stavbna zemljišča (100%)
1271401 drug kmetijski del stavbe**

**1.462,00
14,00**

**1.995,63
109,20**



Št.	Šifra k.o.	Ime k.o.	Številka	Površina
1	1323	VELIKI TRN	205/2	476
2	1323	VELIKI TRN	205/3	1462
				VSOTA: 1938

NAMENSKA RABA



OPN - Namenska raba :

OZNAKA PNRP:

A

OZNAKA PNRPP:

As

OZNAKA OPPN:

OPIS:

povrsine razpršene poselitve

GEOMETRIJA:



Enote urejanja prostora (EUP):

OZNAKA:

PPR 133

GEOMETRIJA:



INFRASTRUKTURA



STAVBE



PODATKI O STAVBI

stavba	katastrska občina	SID (identifikator)
26	1323-VELIKI TRN	20695288
naslov	parcele	površina: obris (zemljišče pod stavbo) [m2] ?
Planina pri Raki 2	205/2	117,02 (117)
najnižja višina [m]	najvišja višina [m]	karakteristična višina [m]
	336,10	328,10
katastrski vpis	št.delov	datum zajema
-	1	
skupna neto površina stavbe [m2]	leto izgradnje	leto obnove strehe (fasade)

144,50	1977		
št.etaž (etaža pritličja)	tip stavbe	dejanska raba	
3 (2)	samostoječa	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		28731602
naslov		

Planina pri Raki 2, 8274 Raka

dejanska raba	neto tlorisna površina [m2]	uporabna površina [m2]
1110001 stanovanje v samostoječi stavbi z enim stanovanjem	144,50	60,30
lega	etaža	nadstropje
pritličje	2	?
kuhinja	kopalnica	stranišče
da	da	da
letno obnove oken	letno obnove inštalacij	izolacija
		klima
		-
počitniška raba	prijavljena dejavnost	najem
-	-	ni podatka
dodatni prostori		površina [m2]
bivalni prostor		60,30
klet		18,20
odprta terasa, balkon, loža		20,50
nerazporejen prostor		45,50
parkirna mesta		število

ni podatka

nepremičnina

NEP_ID	modeli določitve nep.	vrednost nep. ?
25761052	HIS	47.413,19

enote	raba ?	površina ?	vrednost enote
parcela 205/2	stavbna zemljišča (100%)	476,00	1.936,00
del stavbe 21-1	1271202 hlev	31,00	102,30
del stavbe 23-1	1271301 prostor za spravilo pridelka	55,00	171,00
del stavbe 26-1	1110001 stanovanje v samostoječi stavbi z enim stanovanjem	144,50	45.203,89



PODATKI O STAVBI

stavba	katastrska občina	SID (identifikator)	
21	1323-VELIKI TRN	20695283	
naslov	parcele	površina: obris (zemljišče pod stavbo) [m2] ?	
	205/2	58,46 (58)	
najnižja višina [m]	najvišja višina [m]	karakteristična višina [m]	
	332,80	327,90	
katastrski vpis	št.delov	datum zajema	
-	1		
skupna neto površina stavbe [m2]	leto izgradnje	leto obnove strehe (fasade)	
31,00	1948		
št.etaž (etaža pritličja)	tip stavbe	dejanska raba	
1 (1)	samostoječa	nestanovanjska raba	
dvigalo	konstrukcija	temeljenje	
-	kamen	ni podatka	
ogrevanje	vodovod	elektrika	telefon
ni ogrevanja	-	-	?
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				28731599	
dejanska raba		neto tlorisna površina [m2]		uporabna površina [m2]	
1271202 hlev		31,00		31,00	
lega	etaža	nadstropje		atrij	
pritličje	1			?	
kuhinja	kopalnica	stranišče		št. sob	
?	?	?			
leto obnove oken	leto obnove inštalacij	izolacija		klima	
				?	
počitniška raba	prijavljena dejavnost	najem		upravnik	
?	?	ni podatka			
dodatni prostori				površina [m2]	
kmetijski prostor				31,00	
parkirna mesta				število	
ni podatka					
nepremičnina					
NEP_ID		modeli določitve nep.		vrednost nep. ?	
25761052		PKO		47.413,19	
enote		raba ?		površina ?	
vrednost enote					
parcela 205/2		stavbna zemljišča (100%)		476,00	
del stavbe 21-1		1271202 hlev		31,00	
del stavbe 23-1		1271301 prostor za spravilo pridelka		55,00	
del stavbe 26-1		1110001 stanovanje v samostoječi stavbi z enim stanovanjem		144,50	
				1.936,00	
				102,30	
				171,00	
				45.203,89	



PODATKI O STAVBI

PODATKI O STAVBI

stavba	katastrska občina	SID (identifikator)	
23	1323-VELIKI TRN	20695285	
naslov	parcele	površina: obris (zemljišče pod stavbo) [m2]	
	205/2	176,68 (177)	
najnižja višina [m]	najvišja višina [m]	karakteristična višina [m]	
	333,50	326,60	
katastrski vpis	št.delov	datum zajema	
-	1		
skupna neto površina stavbe [m2]	leto izgradnje	leto obnove strehe (fasade)	
55,00	1937	1965	
št.etaž (etaža pritličja)	tip stavbe	dejanska raba	
1 (1)	samostoječa	nestanovanjska raba	
dvigalo	konstrukcija	temeljenje	
-	les	ni podatka	
ogrevanje	vodovod	elektrika	telefon
ni ogrevanja	-	-	?
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				28731601	
dejanska raba		neto tlorisna površina [m2]		uporabna površina [m2]	
1271301 prostor za spravilo pridelka		55,00		55,00	
lega	etaža	nadstropje		atrij	
pritličje	1			?	
kuhinja	kopalnica	stranišče		št. sob	
?	?	?			
leto obnove oken	leto obnove inštalacij	izolacija		klima	
				?	
počitniška raba	prijavljena dejavnost	najem		upravitnik	
?	?	ni podatka			
dodatni prostori				površina [m2]	
kmetijski prostor				55,00	
parkirna mesta				število	

ni podatka

nepremičnina

NEP_ID	modeli določitve nep.		vrednost nep. ?
25761052	PKO		47.413,19
enote	raba ?	površina ?	vrednost enote
parcela 205/2	stavbna zemljišča (100%)	476,00	1.936,00
del stavbe 21-1	1271202 hlev	31,00	102,30
del stavbe 23-1	1271301 prostor za spravilo pridelka	55,00	171,00
del stavbe 26-1	1110001 stanovanje v samostojечи stavbi z enim stanovanjem	144,50	45.203,89


PODATKI O STAVBI

stavba	katastrska občina	SID (identifikator)	
22	1323-VELIKI TRN	20695284	
naslov	parcele	površina: obris (zemljišče pod stavbo) [m2] ²	
	205/3	29,66 (30)	
najnižja višina [m]	najvišja višina [m]	karakteristična višina [m]	
	331,20	327,20	
katastrski vpis	št.delov	datum zajema	
-	1		
skupna neto površina stavbe [m2]	leto izgradnje	leto obnove strehe (fasade)	
14,00	1970		
št.etaž (etaža pritličja)	tip stavbe	dejanska raba	
1 (1)	samostojeca	nestanovanjska raba	
dvigalo	konstrukcija	temeljenje	
-	les	ni podatka	
ogrevanje	vodovod	elektrika	telefon
ni ogrevanja	-	-	?
kanalizacija	plin	kabelska TVkabelska TV	računalniška mreža
-	?	?	?
industrijski tok	komprimiran zrak	čistilna naprava	tehnični plin
?	?	?	?

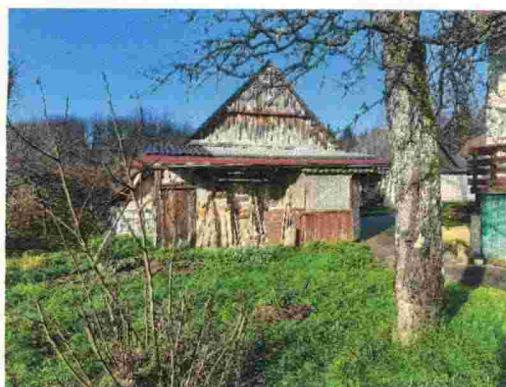
DEL STAVBE: 1

del stavbe	stanovanje		DST SID (identifikator)
1	28731600		
dejanska raba		neto tlorisna površina [m2]	uporabna površina [m2]
1271401 drug kmetijski del stavbe		14,00	14,00
lega	etaža	nadstropje	atrij
pritličje	1		?
kuhinja	kopalnica	stranišče	št. sob
?	?	?	
leto obnove oken	leto obnove inštalacij	izolacija	klima

?			
počitniška raba	prijavljena dejavnost	najem	upravnik
?	?	ni podatka	
dodatni prostori			površina [m2]
kmetijski prostor			14,00
parkirna mesta			število
ni podatka			
nepremičnina			
NEP_ID	modeli določitve nep.		vrednost nep. ?
25761053	PKO		2.104,83
enote	raba ?	površina ?	vrednost enote
parcela 205/3	stavbna zemljišča (100%)	1.462,00	1.995,63
del stavbe 22-1	1271401 drug kmetijski del stavbe	14,00	109,20

PODATKI IZ OGLEDA:





Iz leta 2016

Na dan ogleda je prisotna tudi ga. Kristina Janc, ki pove, da ima služnost stanovanja, da v celoti koristi urejeno pritličje in drugo po služnostni pogodbi, zato smatra, da ta del, ni predmet ocene. Izmerim samo delno dokončano mansardo, katero uporablja dolžnik, skupne izmere celotne stavbe določim glede na tri etaže upoštevajoč dejanske izmere mansarde (možna so manjša odstopanja, ki pa ne morejo bistveno vplivati na vrednost.

Parceli205/2 k.o. 1323 VELIKI TRN ID 26
 V REN (registru nepremičnin) NTP 144,50 m2, UP = 60,30 m2
 Izmere na dan ogleda 22.04.2016

ETAŽA 1			NTP m2	UP m2
KLET - etaža 1 -ni merjene, izmere kot mansarda			32,74	
PRITLIČJE - etaža 2 -ni merjene, izmere kot mansarda			65,47	58,86
MANSARDA -etaža 3				
1 Stopnišče	2,60	1,25	3,25	
2 Hodnik	2,60	1,60	4,16	4,16
	2,60	1,35	3,51	3,51
3 Kuhinja-bivalna	3,00	4,10	12,30	12,30
4 Soba	3,50	4,10	14,35	14,35
5 Soba-nedokončana	3,60	2,70	9,72	
6 Shramba	1,40	2,40	3,36	
7 Soba-nedokončana	3,80	3,90	14,82	
Skupaj pritliče			65,47	34,32
VSE SKUPAJ NTP			163,68	m2
SKUPAJ UP (stan)			93,18	m2

7.0 LOKACIJA

7.1 ŠIRŠA LOKACIJA

Lokacija v naselju Planina pri Raki je gričevnato vaško naselje zahodno od središča občine Krško (Krško). Dostopi so možni tako preko Velikega Trna, kot preko Rake in območja (v Občini Sevnica) iz smeri avtoceste in Rake. Gre za gričevnato območje-Dolenjsko gričevje. Lokacija na območju Občine Krško.

Prikaz lokacije:



Značilnosti lokacije:

Vaško območje, gričevnato, tudi z vinogradniškimi območji. Gre za območje Dolenjskega gričevja ki se razprostira med r. Savo na Severu in r. Krko na jugu. Lega nad lokalno cesto Studenev-veliki Trn. Na tem območju so pretežno zgrajene stanovanjske stavbe, ter kmetijske stavbe in druge pomožne stavbe. Pozidava razpršena poselitev. Oddaljenost od Krškega dobrih 8 km od avtoceste priključek Smednik cca 5 km. Lokacija zanimiva za stanovanjsko gradnjo kot za počitniški objekt.

Pri analizi posameznega območja upoštevamo predvsem sledeče elemente:

- Poseljenost na območju redka-raztresena

- b) Komunalno ureditev območja-ni kanalizacije, sicer vodovod, elektrika, telefon, asfaltne ceste
- c) Namensko opredelitev rabe zemljišča s prostorskimi akti
- d) Lokacijo (gričevnato, sončna lega, dober razgled)

Prednosti lokacije:

- lahko dostopna lokacija
- blizu gozd
- blizu ni hrupnih dejavnosti

Slabosti:

- manjša kupna moč na območju;
- omejitve, katere prinaša lokacija (del zemljišča pozidan s starejšimi stavbami)
- oddaljenost javnih ustanov, trgovine

Lokacija je oddaljena cca 10 km od Krškegasodi pa v Občino Krško in UE Krško.

Občina Krško leži v jugovzhodnem delu RS kot geografsko središče regije v nastajanju. Formalno ni določene regije, je pa udomačen naziv za " Regijo Posavje ", katero obsegajo občine Brežice, Krško in Sevnico. Krško polje se razprostira med Savo, Krko in Krakovskim gozdom. Maksimalne jakosti potresov na tem območju (po Seizmološki karti za preteklo obdobje 500 let) so 8. stopnje po MCS lestvici (Mercalli, Cancani-Sieberg).

7.2 MIKRO LOKACIJA: ROŽNO, OBČINA IN UE KRŠKO

Analiza soseske: vaško območje, zemljišče na lokaciji ravninsko, podeželje

Lokacija nepremičnine v vaškem naselju Planina pri Raki v Občini Krško na meji z Občino sevnica, UE Krško. Po objektih je območje pretežno pozidano s stanovanjskimi stavba, pomožnimi kmetijskimi stavbami. Poselitev v naselju razpršena, pretežno ob komunikaciji-cesti.

Po lastniški strukturi prevladujejo lastniki nepremičnin.

Na vrednost nepremičnin vplivajo zunanji vplivi:

1) Fizični

- a) Naravni viri: (zemljišče ravninsko a, -razvito, dostop- asfaltni do 5 km do avtoceste, ni posebnih emisij v okolje)
- b) Umetni viri: dober dostop in lahka povezava na AC, javne ustanove so oddaljene več kot 2 km.

2. Socialni vplivi

št.	prostorska enota	naziv	št. preb.	št. moških	št. žensk	0-14 let [%]	15-64 let [%]	nad 65 let [%]
1	NASELJE	PLANINA PRI RAKI	67	38	29	23.9	59.7	16.4
2	OBČINA	KRŠKO	25853	13166	12687	15.9	66.4	17.7
3	DRŽAVA	SLOVENIJA	2065895	1025125	1040770	14.9	66.2	18.9

3. Ekonomski vplivi

Več pozornosti in priložnosti se išče v turizmu (kmečki turizem, zdrava pridelava hrane, samooskrba)

4. Politični vplivi

Ni posebnosti

5. Posebnosti lokacije

Prednosti lokacije:

- dobre povezave na AC,
- lega ob asfaltni javni poti (tudi javni vodovod, elektrika)

Slabosti lokacije:

- slabša kupna moč na območju

8.0 ANALIZA TRGA 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

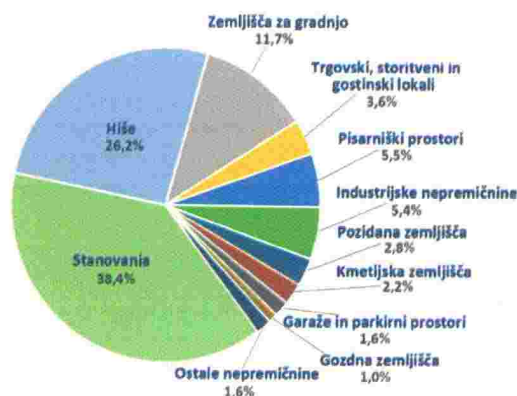
Poročilo ugotavlja, da se je po rekordni rasti (skupni vrednosti) v letu 2017 slovenski nepremičninski trg v letu 2018 umiril.

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 %
ZEMLIŠČA ZA GRADNJO	264	11,7 %
TRGOVSKI, STORITVENI IN GOSTINSKI LOKALI	81	3,6 %
PISARNIŠKI PROSTORI	124	5,5 %
INDUSTRIJSKE NEPREMIČNINE	121	5,4 %
POZIDANA ZEMLIŠČA	64	2,8 %
KMETIJSKA ZEMLIŠČA	50	2,2 %
GARAŽE IN PARKIRNI PROSTORI	37	1,6 %
GOZDNA ZEMLIŠČA	22	1,0 %
OSTALE NEPREMIČNINE	36	1,6 %

SLIKA 2:
Deleži prometa po vrstah
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 statistikah cen so upoštevane kupoprodaje rabljenih stanovanj v večstanovanjskih stavbah na prostem trgu in prostovoljnih javnih dražbah.

PREGLEDNICA 7:

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

TRŽNO ANALITIČNO OBMOČJE	2015	2016	2017	2018
LJUBLJANA				
Velikost vzorca	1.522	1.861	1.834	1.669
Povprečna cena (€/m²)	2.040	2.180	2.410	2.770
Leto izgradnje (mediana)	1973	1972	1972	1972
Uporabna površina (m²)	54	54	53	52
MARIBOR				
Velikost vzorca	788	870	940	910
Povprečna cena (€/m²)	1.050	1.080	1.150	1.260
Leto izgradnje (mediana)	1970	1970	1969	1969
Uporabna površina (m²)	51	53	52	52
KOPER				
Velikost vzorca	172	230	184	147
Povprečna cena (€/m²)	1.810	1.970	2.110	2.320
Leto izgradnje (mediana)	1975	1975	1975	1972
Uporabna površina (m²)	53	51	52	53
NOVO MESTO				
Velikost vzorca	99	112	146	117
Povprečna cena (€/m²)	1.220	1.250	1.370	1.510
Leto izgradnje (mediana)	1976	1976	1976	1978
Uporabna površina (m²)	46	52	49	53
NOVA GORICA				
Velikost vzorca	97	96	125	82
Povprečna cena (€/m²)	1.480	1.410	1.560	1.610
Leto izgradnje (mediana)	1975	1974	1975	1973
Uporabna površina (m²)	52	58	53	56
KRŠKO in BREŽICE				
Velikost vzorca	58	85	84	76
Povprečna cena (€/m²)	910	920	970	1.020
Leto izgradnje (mediana)	1968	1974	1975	1976
Uporabna površina (m²)	49	53	52	54

SLOVENIJA

	2015	2016	2017	2018
Velikost vzorca	2.132	2.697	3.001	2.799
Povprečna pogodbeni cena (€)	108.000	113.000	116.000	125.000
Leto izgradnje (mediana)	1972	1973	1973	1974
Površina hiše (m²)	153	155	160	163
Površina zemljišča (m²)	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	826
Povprečna pogodbeni cena (€)	7.600	7.700	7.600	7.900
Uporabna površina (m²)	14	14	14	14
Leto izgradnje (povprečje)	1984	1983	1984	1984
SAMOSTOJNE in VESTNE GARAŽE				
Velikost vzorca	349	320	350	354
Povprečna pogodbeni cena (€)	6.300	6.700	6.200	6.600
Uporabna površina (m²)	15	15	15	15
Leto izgradnje (povprečje)	1973	1972	1975	1975
GARAŽE v GARAŽNIH HIŠAH				
Velikost vzorca	362	373	332	356
Povprečna pogodbeni cena (€)	8.600	8.500	9.100	8.900
Uporabna površina (m²)	14	14	13	13
Leto izgradnje (povprečje)	1987	1984	1985	1984
PRIDRUŽNA PROSTORI v GARAŽNIH HIŠAH				
Velikost vzorca	140	154	164	176
Povprečna pogodbeni cena (€)	7.900	7.600	7.500	8.200
Uporabna površina (m²)	14	13	13	13
Leto izgradnje (povprečje)	2000	2002	2003	2003

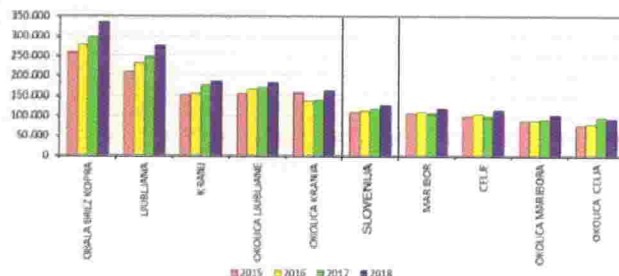
PREGLEDNICA 17:

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

SLOVENIJA	2015	2016	2017	2018
Velikost vzorca	1.240	1.565	1.258	1.705
Povprečna cena (€/m²)	46	64	53	59
Povprečna površina	1.120	1.580	1.440	1.430
zemljišča (m²)				

SLIKA 9:

Povprečne cene stanovanjskih hiš s pripadajočim zemljiščem (v evrih), Slovenija skupno in izbrana tržna analitična 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 novejši 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	456	418
Velikost vzorca		250	297	326	292
Povprečna pogodbeni cena (€)		38.000	39.000	41.000	45.000
Povprečna cena (€/m ²)		760	780	820	900
Leto zgraditve (mediana)		1965	1970	1972	1973
Povprečna uporabna površina (m ²)		50	50	51	50
Hiše	33.100				
Evidentirano število		279	307	425	370
Velikost vzorca		111	134	218	154
Povprečna pogodbeni cena (€)		61.000	57.000	58.000	64.000
Leto zgraditve (mediana)		1972	1972	1972	1970
Povprečna površina hiše (m ²)		156	138	141	163
Povprečna površina zemljišča (m ²)		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 nepovezanima 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 nepovezanima in neodvisnima strankama. *Tržna vrednost* je najverjetnejša cena, ki jo lahko razumno dosežemo na trgu na datum ocenjevanja vrednosti v skladu z opredelitvijo pojma tržne vrednosti. To je najboljša cena, ki jo prodajalec lahko razumno doseže, in najugodnejša cena, ki jo kupec lahko razumno doseže. Ta ocena izrecno izključuje ocenjeno ceno, ki je povišana ali znižana zaradi posebnih pogojev ali okoliščin, kot so neobičajno financiranje, dogovori o prodaji in povratnem najemu, posebne obravnave ali ugodnosti, ki jih podeli nekdo, ki je povezan s prodajo, ali katera koli prвина, ki je na voljo samo določenemu lastniku ali kupcu.

b) "*Naj bi* zamenjala sredstvo ali obveznost" se nanaša na dejstvo, da je vrednost sredstva ocenjeni znesek in ne vnaprej določeni znesek ali

10.1 Upoštevati *je treba* ustrezne in primerne načine ocenjevanja vrednosti. V nadaljevanju so opisani in opredeljeni trije glavni načini, ki se uporabljajo za ocenjevanje vrednosti. Vsi temeljijo na ekonomskih načelih ravnesja cen, pričakovanih koristi ali substituciji.

Glavni načini ocenjevanja vrednosti so:

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

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

MSOV 105 – Načini in metode ocenjevanja vrednosti

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

- (A) ustrezno osnovo (-e) vrednosti in premoženja (-ov) vrednosti, ki jih določajo pogoji in namen dodelitve vrednotenja,
- (B) ustrezne prednosti in pomanjkljivosti možnih pristopov in metod vrednotenja,
- (C) primernost vsake metode zaradi narave sredstva in pristopov ali metod, ki jih uporabljajo udeleženci na upoštevem trgu, in
- (D) razpoložljivost zanesljivih informacij, potrebnih za uporabo metode (-ov)

Za 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.

9.1 CENITEV STAVB- NABAVNOVREDNOSTNI NAČIN

V konkretnem primeru gre za nedokončano in specifično stavbo, zato je izbor ocene z nabavnovrednostnim načinom najbolj primeren (stavbo sicer obravnavam v nadaljevanju kot izboljšavo k stanovanjski stavbi)

Nabavnovrednostni način nakazuje vrednost z uporabo ekonomskega načela, da kupec za sredstvo ne bo plačal več, kot je cena za pridobitev sredstva enake koristnosti z nakupom ali z gradnjo oziroma izdelavo. Ta način temelji na načelu substitucije, da cena, ki bi jo kupec na trgu plačal za sredstvo, katerega vrednost se ocenjuje, ne bi bila višja od stroškov za nakup ali gradnjo oziroma izdelavo enakovrednega sredstva, razen če gre za neprimeren čas, težave 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*.

Postopek

Ocenjevalec določi višino stroškov za reprodukcijo enake nove posesti ("reproduction cost new") ali višino stroškov za nadomestitev ("replacement cost new").

Stroškovna metoda določanja vrednosti običajno vključuje naslednje korake :

1. Oceno vrednosti zemljišča, kot da bi bilo prazno in pripravljeno za najboljši način uporabe, na dan vrednotenja. Postopek izveden v predhodnem poglavju.
2. Ocena reprodukcijskih ali nadomestitvenih stroškov izgradnje izboljšav.
3. Ocena vseh elementov zmanjšanja vrednosti vključno s fizičnim poslabšanjem, funkcionalnem in zunanjim zastarevanjem.
4. Skupno zmanjšanje vrednosti odšteti od reprodukcijskih stroškov izgradnje novega objekta, da bi določili sedanjo vrednost izboljšav.
5. Dodati ocenjeno amortizirano vrednost vseh izboljšav objekta.
6. Dodati skupno sedanjo vrednost vseh izboljšav ocenjeni vrednosti zemljišča, da bi dobili vrednost posesti (ker SH hišo cenim z načinom primerjav je to zemljišče zajeto tam)

Dodatno in posebej ocenim stare stavbe na zemljišču (kot pomožne in kmetijske stavbe)

OCENA VREDNOSTI NEPREMIČNINE PO METODI NABAVNIH CEN

HLEV

Zgrajen 1948

Nadomestitvena nabavna vrednost		341,39 €/m2	Vrednost nadomestitvena in to:		Kratkotrajne komponente	Dolgotrajne komponente
Gradbena del	35,59	121,50				121,50
Obrtniška dela	40,71	138,98			138,98	
Instalacijska dela	16,29	55,61			55,61	
Investitorjevi stroški	7,41	25,30				25,30
Skupaj	100	341,39			194,59	146,80

Določim povprečno starost:

Konstrukcija (2019-1948)	71 let	Življenska doba 80 let
Obrtniška dela -ocena še 5 let	33 let	Življenska doba 35 let

Ocena fizične dotrajanosti- kratkotrajne in dolgotrajne komponente

		Dejans EŽD starost	Odpisanost		
Gradbena del	121,50	71	80	0,89	107,83
Obrtniška dela	138,98	33	35	0,94	131,04
Instalacijska dela	55,61	33	35	0,94	52,43
Investitorjevi stroški	25,30	71	80	0,89	22,45
Skupaj odpisana vrednost (dolgotrajnih in kratkotrajnih komponent)					313,75

Rekapitulacija fizične dotrajanosti:

Nadomestitvena nabavna vrednost	341,39 €/m2
Odpisana vrednost	313,75 €/m2
Neodpisana vrednost	27,63 €/m2

Ocena vrednosti nepremičnine po metodi nabavnih cen:

NTP:	31,00 m2
Vrednost po m2	27,63 €/m2
Vrednost objekta-neto tlorisne površine	856,65 €

Skupaj vrednost po metodi nabavnih cen 856,65 €

2. KMETIJSKA STAVBA- Lesena

Nadomestitvena nabavna vrednost		353,43 €/m2	Vrednost nadomestitvena in to:		Kratkotrajne komponente	Dolgotrajne komponente
Gradbena del	35,59	125,79				125,79
Obrtniška dela	40,71	143,88			143,88	
Instalacijska dela	16,29	57,57			57,57	
Investitorjevi stroški	7,41	26,19				26,19
Skupaj	100	353,43			201,46	151,97

Določim povprečno starost:

Konstrukcija (2019-1937), streha 65	82 let
Skupna povprečna življenska doba - ocena 96%	

Rekapitulacija fizične dotrajanosti:

Nadomestitvena nabavna vrednost	353,43 €/m2
Odpisana vrednost	339,29 €/m2
Neodpisana vrednost	14,14 €/m2

Ocena vrednosti nepremičnine po metodi nabavnih cen:

NTP:	55,00 m2
Vrednost po m2	14,14 €/m2
Vrednost objekta-neto tlorisne površine	777,55 €

Skupaj vrednost po metodi nabavnih cen 777,55 €

3. Lesena kmetijska stavba, leto gradnje 1970, NTP 14 Ocena nadomestitvenih vrednosti objekta

Leto gradnje 1970	n=	49 let
EŽD 60 let, n/N =	0,82	
Nabavna vrednost	192,78 €/m2	
Nadomestitvena nabavna vrednost	2.698,92 €	
Odpisana vrednost	2.213,11 €	
Neodpisana vrednost	485,81 €	

Skupaj vrednost po metodi nabavnih cen 485,81 €

SKUPAJ POMOŽNE STAVBE 2.120,01 €

9.2 OCENA NAČIN PRIMERJAVE PRODAJ

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 v samem naselju Krškega. 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 s pomočjo PISO, ter dodam manjkajoče, ki v bazi niso razvidni.

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.

9.21. PONUDBA NA TRGU NEPREMIČNIN-OGLAŠEVANO PONUDBA

<https://www.nepremicnine.net/oglas-prodaja-posavska/krsko/hisa/>
Št. ustreznih oglasov: 68

Povprečna cena najdenih oglasov: **718,03 EUR/m2**

Rezultati iskanja nepremičnin: Hiša Prodaja Krško.

OMEJIM LETO GRADNJE 1970-1980

Št. ustreznih oglasov: 6

Povprečna cena najdenih oglasov: **475,61 EUR/m2**

Rezultati iskanja nepremičnin: Hiša Prodaja Krško. Dodatno filtriranje rezultatov iskanja: letnik od 1970 do 1980.

Primeri:

ROŽNO



Prodaja: Hiša

Leto: 1966

Zemljišče: 827 m2

160 m2, samostojna, zgrajena l. 1966, adaptirana l. 2010, 827 m2 zemljišča. Hiša z dvema ločenima stanovanjema, z močnos...

160,00 m2

126.000,00 €



ZARJEN KRAMNIK

Shrani oglas

Delj na:

Pošlji prijatelju

O ponudniku

BRESTANICA, CESTA PRVIH BORCEV 13 A



Prodaja: Hiša

Nadstropje: K+P+M

Leto: 1995

Zemljišče: 7000 m2

140 m2, samostojna, novogradnja, začetek gradnje l. 1995, 7.000 m2 zemljišča, K+P+M, prodamo. Cena: cca 105.000,00 EUR

140,00 m2

105.000,00 €



ZARJEN KRAMNIK

Shrani oglas

Delj na:

Pošlji prijatelju

O ponudniku

KRŠKO, PRI OSNOVNI ŠOLI, NAD CENTROM KK



Prodaja: Hiša

Nadstropje: K+P+1

Leto: 1960

Zemljišče: 490 m2

167 m2, dvonok, zgrajen l. 1960, adaptiran l. 2010, 490 m2 zemljišča, K+P+1, Hiša 200 m od OŠ, banke, pošte, trgovine...

167,00 m2

110.000,00 €



ZARJEN KRAMNIK

Shrani oglas

Delj na:

Pošlji prijatelju

O ponudniku

Prodaja: Hiša
Leto: 1980
Zemljišča: 2327 m²
130 m² stanovanjske hiše, zgrajena l. 1980, 2327 m² zemljišča. Na mrtvi živali, brez bencinske naprave, prodajna cena.

130.00 m²
39.000,00 €

Shrani oglas
Deli na:
Pošlji prijatelju
O ponudniku

Prodaja: Hiša
Leto: 1978
Zemljišča: 401 m²
109 m² stanovanjske hiše, zgrajena l. 1978, 401 m² zemljišča. V srednji ceni, vse prodajo stanovanjske hiše, prodajna cena.

109.00 m²
60.000,00 €

Shrani oglas
Deli na:
Pošlji prijatelju
O ponudniku

Prodaja: Hiša
Nepremijska, K+P+1
Leto: 1980
Zemljišča: 2733 m²
128 m² stanovanjske hiše, zgrajena l. 1980, 2733 m² zemljišča. K+P+1, na mrtvi živali, brez bencinske naprave, prodajna cena.

128.00 m²
65.000,00 €

Shrani oglas
Deli na:
Pošlji prijatelju
O ponudniku

Prodaja: Hiša
Nepremijska, K+P+1
Leto: 1961
Zemljišča: 1058 m²
240 m² stanovanjske hiše, zgrajena l. 1961, 1058 m² zemljišča. K+P+1, prodajna cena: 75.000,00 €.

240.00 m²
75.000,00 €

Shrani oglas
Deli na:
Pošlji prijatelju
O ponudniku

9.2.2 ANALIZA DEJANSKIH TRANSAKCIJ Z NEPREMIČNINAMI

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

KRITERIJI:

-Območje Občine Krško, obdobje zadnjega leta, leto gradnje 1965-2010

Stanovanjske hiše

Vsi rezultati

Št. poslov:	31
Povp. pogodb. cena posla:	63.525,48
Povprečna površina:	142,26
Povprečna cena m ² :	446,55

Omejim leto gradnje 1965-1980

Vsi rezultati

Št. poslov:	17
Povp. pogodb. cena posla:	61.547,06
Povprečna površina:	139,24
Povprečna cena m ² :	442,04

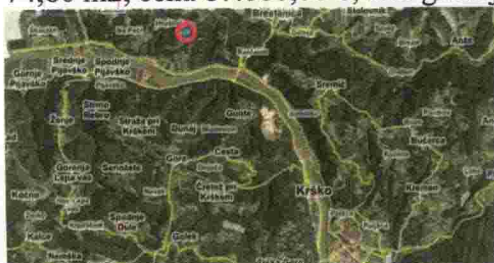
9.2.3 METODA PRIMERLJIVIH POSLOV

Za oceno nepremičnine uporabim Način primerjave prodaj uporabimo dejanske transakcije, katere prilagodim za konkretno lokacijo in karakteristike ocenjevane stavbe.

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

Za oceno stanovanjske hiše uporabim Način primerjave prodaj uporabimo dejanske transakcije, katere prilagodim za konkretno lokacijo in karakteristike ocenjevane stavbe.

#1) pravni posel 455.440 z dne 09.10.2019, DOLENJI LESKOVEC, NTP 261,40 m², UP = 74,80 m², cena 87.000,00 €, leto gradnje 1980, streha 2002. Zemljišča 1.468 m².



#2) pravni posel 418.436 z dne 28.01.2019, KRŠKO, NTP 104,60 m², UP = 47,60 m², cena 55.000,00 €, leto gradnje 1968. Pomožna stavba Hlev 1975, NTP 27,40 m². Zemljišča 1.866 m².



#3) pravni posel 414.453 z dne 08.01.2019, BRESTANICA, NTP 145 m², UP = 116,00 m², cena 104.000,00 €, leto gradnje 1990, obnove-ni podatka. Zemljišča 879 m².



#4) pravni posel 440.735 z dne 12.07.2019, KRŠKO-Pot na Poljščo, cena 83.000,00 €, leto gradnje 1975, obnova strehe 2003, okna 2004, instalacije 2005. NTP 173,40 m², UP = 88,80 m²; Zemljišča 545 m².



#5) pravni posel 422.506 z dne 15.02.2019, LESKOVEC PRI KRŠKEM, NTP 277,20 m², UP = 252,20 m², cena 155.000,00 €, leto gradnje 1989, obnova streha 1995, drugeobnove-ni podatka. Zemljišča 1.439 m².



PRIMERJAVE STANOVANJSKIH STAVB

Podatki o ocenjevani stavbi

*LETO GRADNJE

Stanovajska stavba je zgrajena leta 1977 42 let

Posamezna dela so se izvajala kasneje (centralna kurjava 1987, 2006 prekrita streha-sobe mansarda, 2009 zamenjana okna.

*Za usklajeno primerjavo uporabim ocenjeno povprečno starost -1990

** IZMERE

Stanovajska stavba (NTP = 163,68 m², UP = 93,18 m²)

Klet 32,74 m²

Pritličje 65,47 m²

Mansarda (dokončano 34,32 m²+nedokončano 31,15 x 0,5)

. Neto tlorisna površina-za obračun 148,11 m²

. Uporabna stanovajska pov. 93,18

. Razmerje glede na UP/NTP 62%

. Leto gradnje 1990

. Naseljena DA

ELEMENT PRIMERJAVE	REFERENČNE PRODAJE IZ TRGA									
	#P1		#P2		#P3		#P4		#P5	
Oznaka posla iz ETN	455.440	korekcija	418.436	korekcija	414.453	korekcija	440.735	korekcija	422.506	korekcija
Transakcijska cena €	87.000,00		55.000,00		49.000,00		83.000,00		155.000,00	
Korekcija PC-razlog			hlev 1975, 27,4 m ²	2560	hlev 19 m ² , 87	750	-		-	
Usklajena primerjalna PC			52.440,00		48.250,00		83.000,00		155.000,00	
Uporabna površina	74,90	0	47,60	10	101,80		88,80	0	252,20	5
Neto tlorisna površina	261,40	10	104,60	0	127,00	0	173,40	0	277,20	5
Primerjalno €/m ²	332,82		501,34		379,92		478,66		559,16	
Datum transakcije	9.10.2019	0	28.1.2019	0	1.4.2019	0	12.7.2019	0	15.2.2015	0
Funkcionalnost	0,29	16,5	0,46	8	0,80	-9	46,00	8,00	46,00	8,00
Masivna, montažna, les	masivna	0	masivna	0	masivna	0	masivna	0	masivna	0
Leto gradnje	1990	0	1975	-10,5	1990	0	1975	10,5	1989	0,7
Leto prenov, vzdrževanje	da streha 2002	-5		0	da streha in fasada	-10	da streha 2009	-5	ne	0
LOKACIJA	GORENJI LESKOVEC		GORENJA LIPA VAŠ		RAKA		KRŠKO		LESKOVEC	
. Oddaljenost od centra	0	0		-10		0		-10		-10
SKUPAJ KOREKCIJA		21,5		-2,5		-19		3,5		8,7
PRILAGOJENA VREDNOST €/m ²	404,38		488,80		307,74		495,42		607,81	
Ponder	0,60		0,10		0,10		0,10		0,10	
Delež iz primerjave v ocenjeni vred.	242,63		48,88		30,77		49,54		60,78	
Povprečje NTP	460,83	€/m ²								
Tržna vrednost	432,60	€/m ²								
Primerjalno-tržna vrednost €	64.073,10	€								
Dodam vrednost pomožnih stavb	2.120,01	€								
VSE SKUPAJ	66.193,11	€								

Komentar k tabeli in prilagoditvam

Pri letu gradnje ocenjevane stavbe upoštevam povprečno leto 1990 (gre za rekonstrukcijo z nadzidavo in dozidavo 1999, osnovna konstrukcija 1980). Izhodiščne vrednosti prilagodim v primerih, če površina zemljišča bistveno odstopa ali pa če je še pomožen objekt. Vse nepremičnine iz Območja Občine Krško. Cene nepremičnin so različne tako po regijah kot Občinah (več je razvidno naprimer iz letnih poročil GURS RS). Zaradi tega je najbližje k ocenjevanju podatek iz iste občine (če je na razpolago)

1. Glede površine (UP, NTP) tam, kjer le te bistveno odstopajo glede na ocenjevano dodam dodatno korekcijo (manjše imajo višjo ceno na m²).
2. Čas prodaje: primerljivo obdobje zadnjega leta. Cene nepremičnin na trgu se spreminjajo (več je razvidno naprimer iz letnih poročil GURS RS). Zato je obdobje zadnjega leta utemeljen izbor,
3. Oddeljenost od centra (upravnega središča) zajema različne kategorije, ki so opisane pri opisu (negativna pri lokaciji Raka in pri Libni)
4. Funkcionalnost določamo v razmerju UP/NTP, korekcijo izvedem za 50% razlike, kot ocenjen vpliv na funkcionalnost. Obstoječa stavba ima razmerje 62%. Utemeljitev je v zaznavanju trga nepremičnin glede na funkcionalno izrabo.
5. Leto gradnje upoštevam tako, da razliko v letnicah gradnje korigiram z -30%. To je odraz vpliva starosti na trg nepremičnin.
6. Drugo: *Kot je razvidno v preglednici*

Višja ali nižja vrednost je posledica tudi boljše ali slabše prodaje na trgu. Komentar: Dosežene prodajne cene primerljivih nepremičnin so različne. Med drugim so tudi posledica dobre ali slabe prodaje. Kot je razvidno so nepremičnine aktualne-prodajane v letu 2019 (zadnje leto). Najbolj primerljiva nepremičnina-primer 1 (najmanjša prilagoditev, zato največji delež.

Uporabljen je način primerjave prodaj. Delež pri sklepanju o tržni ceni je 100% način primerjave prodaj

Ocenjena tržna vrednost skupaj: 66.193,11 €

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

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

10.0 INFORMATIVNA OCENA BREMENA SLUŽNOSTI STANOVANJA

Lastninska pravica brez vpisanih bremen predstavlja v prometu z nepremičninami osnovo, ki daje najvišjo vrednost. Vsako breme zmanjšuje vrednost, posledično že iz narave lastninske pravice v primeru bremena služnosti govorimo o zmanjšanju vrednosti nepremičnine. V običajni praksi cenilcev je v Sloveniji zelo prisotna splošna uporaba, da se zaradi omejitve s služnostjo, vrednost nepremičnine (vlahko tudi vrednost nepremičninskih pravic) zmanjša za 30%. Sam še nisem zasledil znastvene raziskave, ki bi tako zmanjšanje dokazala. Nesporno dejstvo pa je, da se z vzpostavitev služnosti lastniku omeji lastninske pravice s služnostjo. Služnost obsega pravico dosmrtnega bivanja v II etaži.

Parceli 205/2 k.o. 1323 VELIKI TRN		ID 26	
V REN (registru nepremičnin)		NTP 144,50 m2, UP = 60,30 m2	
Izmere na dan ogleda 22.04.2016			
ETAŽA 1		NTP m2	UP m2
KLET - etaža 1 - ni merjene, izmere kot mansarda		32,74	
PRITLIČJE - etaža 2 - ni merjene, izmere kot mansarda		65,47	58,86
MANSARDA - etaža 3			
1 Stopnišče	2,60	1,25	3,25
2 Hodnik	2,60	1,60	4,16
	2,60	1,35	3,51
3 Kuhinja-bivalna	3,00	4,10	12,30
4 Soba	3,50	4,10	14,35
5 Soba-nedokončana	3,60	2,70	9,72
6 Shramba	1,40	2,40	3,36
7 Soba-nedokončana	3,80	3,90	14,82
Skupaj pritličje		65,47	34,32
VSE SKUPAJ NTP		163,68	m2
SKUPAJ UP (stan)		93,18	m2

Cela stanovanjska stavba je NTP 163,68 m²

Služnost stanovanja se nanaša na II. etažo (I. etaža: klet 32,74 m², II. etaža: 65,47 m², III. etaža-mansarda 65,47 m²).

145,67 m², II. etaža 128,33 m², II. etaža 72,35 m²). Delež II etaže v strukturi ocenjene vrednosti znaša v %: $(65,47 \text{ m}^2 / 163,68 \text{ m}^2) / 100 = 40 \%$

Služnostni upravičenec je star (2019-1937) 82 let.

Pričakovana življenjska doba:

9. okt. 2018 - Lani je v Sloveniji umrlo 20.509 prebivalcev, kar je največ po drugi svetovni ... V zadnjih 30 letih se je sicer življenjska doba prebivalcev povišala za devet ... Ženske pa so lani v dočakale starost 81,4 leta oz. so umirale 8,5 let ...

Povprečna pričakovana življenjska doba izraža število let, ki naj bi jih glede na statistične izračune doživel posameznik. Po navadi se izraža ob rojstvu; gre za t. i. **povprečno pričakovano življenjsko dobo ob rojstvu** oziroma **pričakovano trajanje življenja ob rojstvu**, ki pove, koliko let življenja lahko povprečno pričakuje novorojenček ob predpostavki, da bo izpostavljen v vsem svojem prihodnjem življenju zakonitostim umiranja, ki veljajo v danem trenutku (v času opazovanja).^[1]

vir: https://sl.wikipedia.org/wiki/Pri%C4%8Dakovana_%C5%BEivljenjska_doba

Pričakovana življenska doba služnostnega upravičenca je do 10 let.

Višino odškodnine določim z uporabo formule (Vir: Zbornik seminarja 11.05.2007, primer

Dejan Žlajpah, SICGRAS-strokovne podlage)

$$ODŠ = IZH \times StrObr = IZH \times ((Fobd (FPrst + FObr \times Fdel \times Ftip)))$$

Višina odškodnine pa je odvisna od skupne stopnje obremenjenosti (StObr), katero se določi s pomočjo sledečih faktorjev:

- a) Fobd = vpliv trajanja (obdobja) služnosti –ocena do 10 let (od 0,01-1,0), ker je obdobje 10 let, vendar gradimo na predvidevanjih prihodnosti, katere se ne da napovedati, zato maksimalno (upoštevati je potrebno sedanjo vrednost bodočih donosov), uporabljena najvišja stopnja 1,0.
- b) Fprst = vpliv pravnega stusa (vpisa služnosti-od 0,001-0,02), manjše število solastnikov (dva uporabnika) zato 0,010.
- c) Fobr = vpliv stopnje obremenjenosti (od 0,00-0,90) = **srednja =0,40**
- d) Fdel = delež obremenjenega dela nepremičnine (0,10-1,00) =0,40
- e) Ftip = tip objekta –individualni stanovanjski (0,10-1,10), delno urejena mansarda, zato izberem 0,70

Pri tem sem se opredelil:

- a) Fobd = vpliv trajanja (obdobja) služnosti (1)
- b) Fprst = vpliv pravnega stusa (vpisa služnosti) (dvolastniški 0,010)
- c) Fobr = vpliv stopnje obremenjenosti (srednja 0,40)
- d) Fdel = delež obremenjenega dela nepremičnine (0,40)
- e) Ftip = tip objekta –večstanovanjski (0,70)

$$ODŠ = 64.073,10 \text{ €} \times StrObr = IZH \times ((1 (0,010 + 0,40 \times 0,40 \times 0,70))) = \text{___ €}$$

$$ODŠ = 64.073,10 \text{ €} \times 0,12 = 7.688,77 \text{ €}$$

Ocenjena odškodnina za vpisano služnost stanovanja 7.688,77 €

Dodatno je vpisano še breme preužitka. Breme preužitka predstavlja po podatkih zemljiške knjige prosto gibanje po nepremičninah, kot tudi pomoč in nego....

Ker mi ta del pogodbe ni znan, breme preužitka ocenjujem pavšalno v višini 10% vrednosti celotnih obremenjenih nepremičnin.

$$ODŠKODNINA ZA BREME PREUŽITKA = 64.073,10 \text{ €} \times 0,10 = 6.407,31 \text{ €}$$

Ocenjena odškodnina za vpisano breme preužitka 6.407,31 €

Skupaj obremenitve (služnost stanovanja in preužitka) 14.096,08 €

Cenitev obsega 34 strani in priloge.