

POROČILO O OCENI VREDNOSTI NEPREMIČNINSKIH PRAVIC

PREDMET CENITVE	Zemljišče s parc. št. 683/2, k.o. 432 – Spodnje Jablane
LASTNIK:	REPUBLIKA SLOVENIJA, Gregorčičeva ulica 20, 1000 Ljubljana
NAROČNIK:	DIREKCIJA REPUBLIKE SLOVENIJE ZA VODE, Mariborska cesta 86, 3000 Celje
OCENJEVALEC:	Anton Hajdinjak, sodni cenilec za gradbeništvo - visoke gradnje in stavbna zemljišča, odločba št. 705-1876/2012/2, Cesta na Loko 24, 1000 Ljubljana
ŠTEVILKA POROČILA:	53/2023AH
DATUM POROČILA:	4.10.2023

Kazalo vsebine

1. UVOD	3
1.1. Podatki o naročniku cenitve	3
1.2. Podatki o ocenjevalcu	3
1.3. Podatki o ocenjevani nepremičnini	3
1.4. Podatki o lastniku nepremičnine	3
1.5. Namen ocenjevanja	3
1.6. Nepremičninske pravice	3
1.7. Podlaga vrednosti	4
1.8. Datum ogleda	5
1.9. Datum ocenjevanja	5
1.10. Datum poročila	5
1.11. Viri podatkov in informacije	5
1.12. Uporabljeni načini ocenjevanja vrednosti	5
1.13. Opis postopka ocenjevanja	6
1.14. Omejitveni pogoji	6
2. PREDSTAVITEV OKOLJA IN ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN	7
2.1. Predstavitev širšega in ožjega okolja	7
2.1.1. Splošne gospodarske razmere v Sloveniji	7
2.1.2. Opis makrolokacije	7
2.2. Analiza trga nepremičnin	8
3. ANALIZA PODATKOV IN OCENA VREDNOSTI	10
3.1. Identifikacija ocenjevane nepremičnine	10
3.2. Katastrski prikaz	10
3.3. Značilnosti nepremičnine	10
3.4. Urbanistični predpisi	11
3.5. Analiza najgospodarnejše uporabe	11
3.6. Metodologija ocenjevanja vrednosti ter izbrani načini in metode	11
3.7. Ocena vrednosti	12
3.7.1 Izračun vrednosti po načinu tržnih primerjav	12
4. KONČNA OCENA VREDNOSTI	15
5. IZJAVA OCENJEVALCA	15

1. UVOD

1.1. Podatki o naročniku cenitve

DIREKCIJA REPUBLIKE SLOVENIJE ZA VODE, Mariborska cesta 86, 3000 Celje.

1.2. Podatki o ocenjevalcu

Anton Hajdinjak, sodni cenilec za gradbeništvo-visoke gradnje in stavbna zemljišča, odločba številka 705-1876/2012/2.

1.3. Podatki o ocenjevani nepremičnini

Predmet ocenjevanja vrednosti je zemljišče s parc. št. 683/2, k.o. 432 – Spodnje Jablane s površino 159 m².

Plombe: z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

1.4. Podatki o lastniku nepremičnine

REPUBLIKA SLOVENIJA, Gregorčičeva ulica 20, 1000 Ljubljana

Omejitev: omejitve lastninske pravice so razvidne iz ZK izpiskov v prilogi poročila.

1.5. Namen ocenjevanja

Namen ocenjevanja je podati oceno tržne vrednosti nepremičninskih pravic, ki izhajajo iz lastništva nepremičnine, ki jo bo naročnik uporabil pri določitvi prodajne cene zemljišča. Nepremičnina je ocenjena kot bremen prosta in brez sestavin.

Zemljišče se ocenjuje kot bremen prosto in brez sestavin.

1.6. Nepremičninske pravice

Nepremičnina je skladno z definicijo stvarnopravnega zakonika zemljišče, vključno s sestavinami (zgradbe, drugi objekti in podobno) in pritiklinami (premičnine, oprema in podobno). Ko nepremičnino obremenimo s hipoteko ali služnostjo, se njena vrednost spremeni in zato pri ocenjevanju vrednosti govorimo o nepremičninskih pravicah in ne toliko o nepremičninah. Kombinacijo vseh pravic, povezanih z lastništvom nepremičninskih pravic, imenujemo "sveženj pravic". Te pravice vključujejo pravico do uporabe, zasedbe, vpisa, prodaje, najema, zapustitve, izročitve ali do izbire uveljavljanja katerekoli ali nobene od navedenih pravic.

Nepremičninska pravica je pravica do nepremičnine, ki je običajno zapisana v uradnih evidencah oz. uradnih listinah. Zato je premoženje pravna zasnova, različna od nepremičnine, ki pomeni fizično sredstvo. Nepremičninske pravice vključujejo vse pravice, upravičenja in koristi, povezane z lastništvom nepremičnine.

Lastninska pravica

Lastninska pravica je pravica imeti stvar v posesti, jo uporabljati in uživati na najboljši način ter z njo razpolagati. Omejitve uporabe, uživanja in razpolaganja lahko določi samo zakon. Lastninska pravica ne more biti vezana na rok ali pogoj, razen če zakon določa drugače.

Lastninsko pravico na nepremičninah je mogoče pridobiti na podlagi pravnega posla, dedovanja zakona ali odločbe državnega organa. V primeru pravnega posla, se za pridobitev lastninske pravice zahteva vpis v zemljiško knjigo.

Lastninska pravica se lahko deli tudi med več oseb in nastane solastnina, če so določeni idealni deleži. Solastnik ima pravico imeti nepremičnino v posesti in jo skupaj z drugimi solastniki uporabljati sorazmerno svojemu idealnemu deležu, vendar pri tem ne sme kršiti pravice drugih solastnikov. Pri prodaji nepremičnine imajo drugi solastniki predkupno pravico v skladu s svojim idealnim deležem.

Služnostna pravica

Služnost je pravica uporabljati tujo stvar ali izkoriščati pravico oziroma zahtevati od lastnika stvari, da opušča določena dejanja, ki bi jih sicer imel pravico izvrševati na svoji stvari (služeča stvar).

Poznamo stvarno in osebno služnost:

- Stvarna služnost je pravica lastnika nepremičnine (gospodujoča stvar), izvrševati za njene potrebe določena dejanja na tuji nepremičnini (pozitivna služnost) ali zahtevati od lastnika služeče stvari, da opušča določena dejanja, ki bi jih sicer imel pravico izvrševati na svoji nepremičnini (negativna služnost). Stvarna služnost nastane z zakonom, na podlagi pravnega posla ali z odločbo državnega organa. Stvarna služnost se izvršuje na način, ki najmanj obremenjuje služno stvar.

- Osebna služnost je pravica imetnika, da uporablja tujo stvar ali izkorišča pravico in traja najdlje do imetnikove smrti. Če je osebna služnost ustanovljena v korist pravne osebe, čas njenega trajanja ne sme biti daljši od trideset let. Osebne služnosti so: užitek, raba, služnost stanovanja. Imetnik osebne služnosti ne more prenesti, lahko pa prenese njeno izvrševanje, če ta zakon tako določa. Osebna služnost nastane na podlagi pravnega posla ali sodne odločbe.

Neprava stvarna služnost

Služnost, ki je po svoji vsebini stvarna služnost, se lahko ustanovi tudi v korist določene osebe. V teh primerih se glede nastanka in prenehanja uporabljajo določila Stvarnopravnega zakonika, ki urejajo osebne služnosti. Trajanje neprave stvarne služnosti je omejeno na trideset let.

Stavbna pravica

Stavbna pravica je pravica imeti v lasti zgrajeno zgradbo nad ali pod tujo nepremičnino. Stavbna pravica ne sme trajati več kot devetindevetdeset let. Stavbna pravica je prenosljiva. Za prenos stavbne pravice se smiselno uporabljajo določila Stvarnopravnega zakonika, ki veljajo za prenos lastninske pravice na nepremičninah.

Za nastanek stavbne pravice se zahteva poleg veljavnega pravnega posla, iz katerega izhaja obveznost ustanoviti stavbno pravico, še zemljiškoknjižno dovolilo in vpis v zemljiško knjigo. Pogodba o ustanovitvi stavbne pravice mora vsebovati ime lastnika nepremičnine, zemljiškoknjižno oznako nepremičnine, natančen opis stavbne pravice, čas trajanja stavbne pravice in nadomestilo, ki ga mora plačati imetnik stavbne pravice lastniku nepremičnine. Pravni posel, na podlagi katerega se ustanovi stavbna pravica, ne sme vsebovati razveznega pogoja. S prenehanjem stavbne pravice postane zgradba sestavina nepremičnine. Lastnik nepremičnine mora imetniku stavbne pravice ob prenehanju plačati dogovorjeno nadomestilo, ki ne sme biti manjše od polovice povečanja tržne vrednosti nepremičnine.

1.7. Podlaga vrednosti

V skladu z namenom in uporabo tega poročila ocenjujemo **tržno vrednost**, ki predstavlja 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.

Ocenjevanje vrednosti smo opravili v skladu s pravili ocenjevanja vrednosti, z uporabo standardnih tehnik in prakse vrednotenja v skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti, ob

upoštevanju Hierarhije pravil ocenjevanja vrednosti (Uradni list RS, št. 106/10, 91/12 in 2/15) in na osnovi Slovenskega poslovno finančnega standarda 2 (Uradni list RS, št. 48/18).

Načela in standarde ocenjevanja vrednosti obravnava Slovenski poslovno finančni standard 2 (Ur. list RS, št. 48/18).

Doktrina ocenjevanja nepremičnin upošteva sledeča načela:

- načela, ki temeljijo na zaznavanjih uporabnikov (koristnost, substitucija, pričakovanje),
- načela, povezana z zemljiščem in izboljšavami (presežna produktivnost, mejna produktivnost, načelo naraščajočih in padajočih donosov, načelo ravnotežja, ekonomski obseg, ekonomska delitev),
- načela, povezana s tržnim okoljem (odvisnost, ustreznost, ponudba in povpraševanje, konkurenca, sprememba),
- načelo najgospodarnejše uporabe.

1.8. Datum ogleda 13.9.2023

1.9. Datum ocenjevanja 13.9.2023

1.10. Datum poročila 4.10.2023

1.11. Viri podatkov in informacije

Za oceno vrednosti smo uporabili sledeče vire podatkov in informacije:

- spletni portal e-Prostor (vpogled v zemljiški kataster),
- spletni portal e-Sodstvo (vpogled v zemljiško knjižno stanje nepremičnine),
- spletni portal PISO,
- podatki naročnika,
- ogled na kraju samem, dne 13.9.2023.

1.12. Uporabljeni načini ocenjevanja vrednosti

Pri ocenjevanju se uporabljajo strokovni standardi za področje ocenjevanja nepremičnin. Smiselno se uporablja več načinov in sicer:

- nabavnovrednostni način, ki nakazuje vrednost z uporabo ekonomskega načela, da kupec za nepremičnino ne bo plačal več, kot je cena za pridobitev nepremičnine enake koristnosti z nakupom ali z gradnjo oziroma izdelavo;
- na donosu zasnovan način, ki nakazuje vrednost s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v eno samo sedanjo vrednost in
- način tržnih primerjav, ki nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevane nepremičnine z enakimi ali podobnimi nepremičninami, za katere so na voljo informacije o cenah.

Glede na namen določanja vrednosti je za vrednotenje ustrezna osnova način tržnih primerjav z uporabo metode primerljivih poslov. Metoda izkorišča informacije o poslih z nepremičninami, ki so enake ali podobne ocenjevani nepremičnini. V postopku primerjave so razlike med primerljivimi in ocenjevano nepremičnino odpravljene s prilagoditvami. Rezultat prilagoditev je ocena vsake posamezne primerljive nepremičnine, kakor, da bi vsaka od teh ustrezala v glavnih lastnostih ocenjevani. Za ocenjevanje po načinu tržnih primerjav z uporabo metode primerljivih poslov je bilo na voljo dovolj podatkov o primerljivih nepremičninah.

1.13. Opis postopka ocenjevanja

Pri izvedbi ocene vrednosti so bile opravljene sledeče aktivnosti:

- pregled dokumentov ter drugih podatkov in informacij v zvezi z obravnavano nepremičnino;
- proučeni so bili vplivi, ki ga imajo na uporabo in vrednost nepremičnine veljavni predpisi o uporabi zemljišč, razmere na trgu nepremičnin, fizična prilagodljivost nepremičnine, predvidene spremembe v soseski in najboljša uporaba nepremičnine;
- zbrani so bili ustrezni podatki o primerljivih prodajah, ki so primerni za oceno vrednosti;
- opravljena je bila analiza trga nepremičnin na ocenjevanem območju;
- preverjena je bila možnost uporabe načinov za ocenjevanja vrednosti nepremičnin, ki so definirani z mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti in pri ocenjevanju uporabljen tisti način, ki ga je bilo možno izvesti glede na kvaliteto in obseg podatkov s trga nepremičnin;
- opravljen je bil ogled ocenjevane nepremičnine;
- izračun vrednosti zemljišča, izračun vrednosti služnostne pravice, izračun stroškov, povezanih z razlastitvijo, izračun odškodnine.

1.14. Omejitveni pogoji

- Ocena vrednosti nepremičninskih pravic je narejena glede na stanje ob ogledu ob predpostavki, da je bremen prosta. Morebitne napake, ki jih pri običajnem ogledu ni možno zaznati niso vključene v ocenjevanje.
- Pri oceni vrednosti ni upoštevana vrednost zunanje ureditve in okrasnih rastlin. Morebitna odškodnina za to se bo ugotavljala naknadno, ob posegu na zemljišče.
- Pri oceni vrednosti je bilo predvideno, da so vsi podatki, ki jih vsebuje poročilo, točni. Povzeti so iz virov, za katere ocenjevalec meni, da so zanesljivi.
- Vsi izračuni so izdelani s programskim orodjem MS Excel. Zaradi zaokroževanja so možna odstopanja od izračunov z drugimi pripomočki.
- Ocenjena vrednost ne vsebuje davkov in taks.
- Naročnik in njegovi predstavniki so zagotovili, da so informacije in podatki, ki so jih posredovali ocenjevalcu, popolni in točni; z ocenjevalčeve strani so preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri.
- Posedovanje tega poročila ali njegove kopije ne nosi s seboj pravice javne objave dela ali celote tega poročila, niti ne sme biti uporabljeno za noben namen s strani koga drugega brez privolitve naročnika.
- Ocenjevalec ni dolžan pričati pred sodiščem ali sodelovati na sestankih v zvezi z vsebino tega poročila, razen, če je to posebej predhodno dogovorjeno.
- Ocenjevalec ni dolžan spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačni pogoji ali okoliščine od tistih, ki so veljali na dan ocenjevanja, razen, če se o tem posebej ne dogovori.
- Ocena vrednosti velja za čas, ki je naveden v poročilu in to samo za predmet ter namen, ki sta navedena v poročilu.

2. PREDSTAVITEV OKOLJA IN ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN

2.1. Predstavitev širšega in ožjega okolja

2.1.1. Splošne gospodarske razmere v Sloveniji

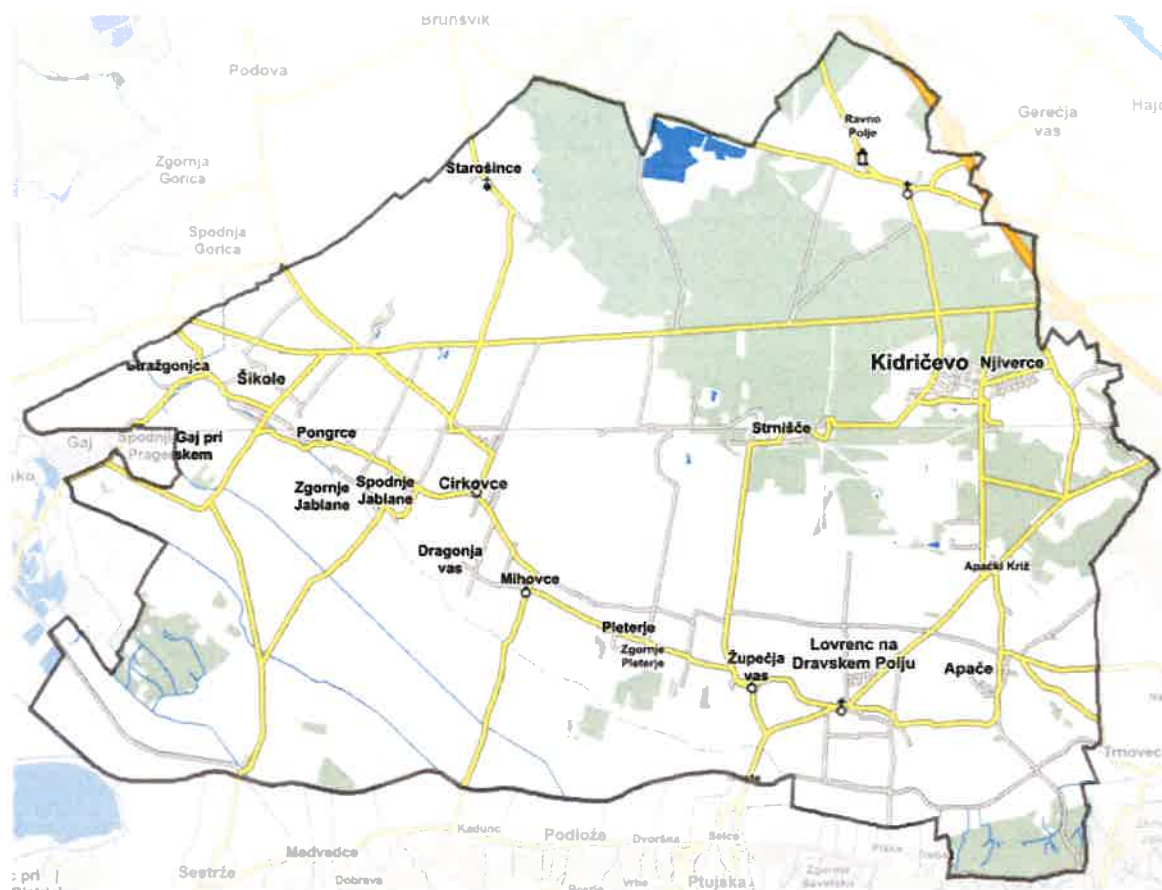
Gospodarska rast se letos umirja, zlasti v izvoznem delu gospodarstva, nižja je tudi rast zasebne potrošnje, nadaljuje pa se rast investicij v zgradbe in objekte. V prihodnjih dveh letih pričakujemo ponovno nekoliko višjo rast BDP (2,8 % leta 2024 in 2,5 % leta 2025). Rast zaposlenosti in upadanje brezposelnosti se bosta do konca leta še umirjala, pri čemer veliko pomanjkanje delovne sile tudi v prihodnjih dveh letih ne bo dopuščalo vidnejše rasti zaposlenosti. Nominalna rast povprečne bruto plače bo letos visoka (8,6 %), a bo ob še vedno visoki inflaciji realno skromna (1,0 %); realna rast se bo v prihodnjih dveh letih postopno krepila zaradi umirjanja inflacije in pomanjkanja delovne sile. Pričakujemo, da se bo inflacija v nadaljevanju leta še naprej umirjala, a manj izrazito kot v preteklih mesecih; proti 2 % bi se lahko postopoma znižala šele konec leta 2025. Z uresničitvijo Jesenske napovedi so povezane nekatere negotovosti, ki izhajajo zlasti iz gospodarskih razmer v mednarodnem okolju, kjer se aktivnost umirja, širših gospodarskih posledic nedavnih poplav v Sloveniji, hitrosti umirjanja inflacije in vplivov poslabševanja stroškovne konkurenčnosti na izvozni sektor gospodarstva. (UMAR jesenska napoved 2023)

2.1.2. Opis makrolokacije

Zemljišče, ki je predmet ocene vrednosti, leži v občini Kidričevo v naselju Spodnje Jablane.

Občina Kidričevo je občina v Republiki Sloveniji. Leži v severovzhodnem delu države v Podravski statistični regiji. Meji na občine Slovenska Bistrica, Rače-Fram, Starše, Hajdina, Videm in Majšperk. Občina obsega 71,5 km² površine in ima 6.541 prebivalcev. Naselja v občini so: Apače, Cirkovce, Dragonja vas, Kidričevo, Kungota pri Ptuju, Lovrenc na Dravskem polju, Mihovce, Njiverce, Pleterje, Pongrce, Spodnje Jablane, Spodnji Gaj pri Pragerskem, Starošince, Stražgonjca, Strnišče, Šikole, Zgornje Jablane, Župečja vas.

Spodnje Jablane so obcestno naselje v Občini Kidričevo. Ležijo jugozahodno od Cirkovc, na levem bregu Framskega potoka. Skozi naselje teče krajevna cesta, vzporedna s cesto med Šikolami ter Lovrencem na Dravskem polju. Naselje je obdano z njivami. Te se nahajajo na terasi s severne strani naselja kot tudi proti jugu, v smeri reke Polskave, kjer so nekdanji mokrotni travniki meliorirani. Na razmeroma velikih kmetijah se Jablančani pretežno ukvarjajo z živinorejo. Precej vaščanov dnevno migrira na delo v Slovensko Bistrico, Kidričevo in Maribor. Naselje obsega 5,16 km² površine, leži na nadmorski višini 242,6 m in ima 269 prebivalcev.



Občina Kidričevo, pregledna karta, PISO

2.2. Analiza trga nepremičnin

Trg nepremičnin je specifičen trg, katerega trendi in spremembe pridejo do izraza na daljši rok, seveda v tistih sredinah, kjer so ekonomski trgi trdni in predvidljivi. Na razvoj in zorenje trga kažejo npr. velike razlike v cenah, ki jih na trgu dosegajo nepremičnine na boljnjih lokacijah v primerjavi s tistimi na slabših lokacijah.

POROČILO O SLOVENSKEM TRGU NEPREMIČNIN ZA LETO 2022, vir: GURS

Leto 2022 je zaznamoval začetek vojne v Ukrajini, ki pa na dogajanje na slovenskem nepremičninskem trgu ni imela neposrednega vpliva.

Lani je bila na slovenskem nepremičninskem trgu že drugo leto zapored dosežena nova rekordna raven cen, število sklenjenih kupoprodajnih poslov pa se je zmanjšalo za 5 do 10 odstotkov, kar kaže na postopno ohlajanje trga.

Število tržnih transakcij s stanovanjskimi nepremičninami se je v primerjavi z letom 2021 zmanjšalo za 10 odstotkov. Predvsem na račun manjšega števila transakcij s stanovanji v večstanovanjskih stavbah, medtem ko se število transakcij s stanovanjskimi hišami, ki je bilo leto prej rekordno, ni bistveno spremenilo. Zmanjšanje trgovanja s poslovnimi nepremičninami (pisarniški prostori, trgovski, storitveni in gostinski lokali) je bilo še nekoliko večje kot s stanovanjskimi, saj se je število transakcij zmanjšalo za slabih 15 odstotkov.

Število transakcij z zemljišči za gradnjo, ki je bilo leta 2021 prav tako rekordno, se je zmanjšalo za dobrih 15 odstotkov. Kar gre pripisati manjšemu povpraševanju zaradi visokih cen zemljišč in visokih gradbenih stroškov ter manjšanja kupne moči prebivalstva, kaže pa tudi na postopno zmanjševanje gradbene aktivnosti v bodoče. V Ljubljani se sicer na veliko gradi in načrtuje nove stanovanjske projekte, v ostalih največjih mestih pa se lahko zgodi, da se bo zaradi ohladitve trga in visokih stroškov gradnje večja gradbena ekspanzija ustavila še predno se je dobro začela.

Število transakcij s stanovanjskimi nepremičninami se je lani zmanjšalo v vseh največjih mestih, največje pa je bilo zmanjšanje v Ljubljani, kjer se je občuten upad prodaje stanovanj v večstanovanjskih stavbah pričel že konec leta 2021.

Lani se je na slovenskem nepremičninskem trgu nadaljevala visoka rast cen nepremičnin. Rast cen stanovanj v večstanovanjskih stavbah in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb je bila ponovno rekordna, medtem ko so cene stanovanjskih hiš zrasle nekoliko manj kot leto prej. Cene stanovanj so v primerjavi z letom 2021 zrasle za 19 odstotkov, cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb 17 odstotkov, cene hiš pa za 12 odstotkov.

Na visoko rast cen stanovanjskih nepremičnin v letu 2022 je vplivala predvsem izredna rast cen v prvi polovici leta, medtem ko se je rast cen v drugi polovici leta umirila. V drugi polovici lanskega leta so cene stanovanj v največjih mestih praktično stagnirale.

V primerjavi z letom 2015, ko je prišlo do zadnjega obrata cen nepremičnin, so bile lani v Sloveniji cene stanovanj višje že za 90 odstotkov, cene hiš za okoli 55 odstotkov, cene zazidljivih zemljišč za stanovanjsko gradnjo pa za okoli 65 odstotkov.

Glede na upad števila transakcij, rekordne cene nepremičnin in manjše povpraševanje po zazidljivih zemljiščih se zdi, da je bil v Sloveniji že v prvi polovici leta 2022 dosežen vrh nepremičninskega cikla in smo prešli v fazo upočasnitve oziroma ohlajanja trga.

Visoke cene nepremičnin in višanje obrestnih mer še naprej zmanjšujejo plačilno sposobno povpraševanje prebivalstva in investicijsko povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah. Zato je pričakovati, da se bo ohlajanje nepremičninskega trga nadaljevalo tudi letos. Prav tako je pričakovati, da se bo visoka rast cen stanovanjskih nepremičnin ustavila. Ponekod bo zelo verjetno prišlo do stagnacije ali celo rahlega upada cen stanovanj, predvsem na sekundarnem trgu.

Kdaj bo prišlo do takega upada trgovanja z nepremičninami, da bomo lahko govorili o krizi nepremičninskega trga, bo v veliki meri odvisno od dogajanja na primarnem stanovanjskem trgu v Ljubljani. V glavnem mestu, ki narekuje trende na slovenskem nepremičninskem trgu, zaenkrat povpraševanje po novih stanovanjih še vedno presega ponudbo in se je večina novih stanovanj prodala že v predprodaji oziroma v času gradnje. V zadnjem času pa je že zaznati manjše zanimanje za rezervacije stanovanj, ki so trenutno v gradnji.

Ko bo prišla na trg večja količina novih stanovanj, ki so se že začela graditi oziroma katerih začetek gradnje se načrtuje v kratkem, bo ponudba slej kot prej preseгла plačilno sposobno povpraševanje. Takrat lahko pričakujemo skokovit padec števila transakcij na stanovanjskem trgu, podobno kot se je to zgodilo ob krizi leta 2008. Poka nepremičninskega balona v smislu nenadnega velikega padca cen nepremičnin pa ni pričakovati.

3. ANALIZA PODATKOV IN OCENA VREDNOSTI

3.1. Identifikacija ocenjevane nepremičnine

Predmet ocenjevanja vrednosti je zemljišče s parc. št. 683/2, k.o. 432 – Spodnje Jablane s površino 159 m².

3.2. Katastrski prikaz



3.3. Značilnosti nepremičnine

Ocenjevano zemljišče leži v Spodnjih Jablanah, med lokalno cesto št. 165061 in javno potjo št. 665422. Zemljišči je podolgovate oblike, bivša struga potoka. V naravi je to ravna utrjena površina, večina pod stavbo Gasilskega doma Jablane. Dostop do zemljišča je z javne poti. Po podatkih prostorskega informacijskega sistema Občine Kamnik zemljišče ni obremenjeno z vodi gospodarske javne infrastrukture. Predmet ocene vrednosti je samo zemljišče, brez sestavin.



3.4. Urbanistični predpisi

Ocenjevano zemljišče se nahaja v enoti urejanja prostora z oznako SJ02, osnovna namenska raba Območja stavbnih zemljišč, območje podrobnejše namenske rabe SKk – Površine kmetij v podeželskih naseljih, pretežna namembnost območja Površine podeželskega naselja, ki so namenjene površinam kmetij z dopolnilnimi dejavnostmi in bivanju.



3.5. Analiza najgospodarnejše uporabe

Najgospodarnejša uporaba nepremičnine je definirana kot fizično možna, primerno upravičena, zakonsko podprta in finančno izvedljiva ter zagotavlja najvišjo vrednost nepremičnine.

Sedanja ali obstoječa uporaba nepremičnine pomeni sedanjo uporabo nepremičnine. Sedanja uporaba je lahko, ni pa nujno, tudi najgospodarnejša uporaba.

Pri ocenjevani nepremičnini je sedanja uporaba najprimernejša in to upoštevamo pri izboru primerljivih poslov.

3.6. Metodologija ocenjevanja vrednosti ter izbrani načini in metode

Pri ocenjevanju se uporabljajo strokovni standardi za področje ocenjevanja nepremičnin. Smiselno se uporablja več načinov in sicer:

- način tržnih primerjav, ki nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevane nepremičnine z enakimi ali podobnimi nepremičninami, za katere so na voljo informacije o cenah,
- nabavnovrednostni način, ki nakazuje vrednost z uporabo ekonomskega načela, da kupec za nepremičnino ne bo plačal več, kot je cena za pridobitev nepremičnine enake koristnosti z nakupom ali z gradnjo oziroma izdelavo;
- na donosu zasnovan način, ki nakazuje vrednost s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v eno samo sedanjo vrednost.

Izbrani načini in metode

Glede na namen določanja vrednosti je za oceno vrednosti ustrezna osnova **način tržnih primerjav** z uporabo **metode primerljivih poslov**. Metoda je oprta na dejansko realizirane prodaje primerljivih nepremičnin. Dejansko realizirane prodaje so primerjane z ocenjevano nepremičnino. V postopku primerjave so razlike med primerljivimi in ocenjevano nepremičnino odpravljene s prilagoditvami.

Rezultat prilagoditev je ocena vsake posamezne prilagodljive nepremičnine, kakor, da bi vsaka od teh ustrezala v glavnih lastnostih ocenjevani. Za ocenjevanje po metodi primerljivih poslov je bilo na voljo dovolj podatkov o primerljivih prodajah.

Metoda primerljivih poslov je najbolj zanesljiva in direktna metoda vrednotenja zemljišč, če so na razpolago podatki o prodajah primerljivih zemljišč tj. podobnih zemljišč na bližnji oz. primerljivi lokaciji. V postopku je formalno potrebno:

- pridobiti ustrezne podatke o pred kratkim opravljenih prodajah primerljivih posesti
- preveriti podatke o transakcijah in izločiti transakcije, ki so bile opravljene neobičajno hitro, med sorodniki, v stečajnih postopkih, zaradi možnosti hipotekarne zplembe ali katerega koli drugega razloga, ki poraja dvom o pošteni tržni vrednosti transakcije
- prilagoditi razlike med vsako izmed primerljivih nepremičnin in obravnavano nepremičnino

Metoda primerljivih poslov je najbolj direktna metoda in ima prednost pred drugimi metodami, če so na razpolago ustrezni podatki o prodajah primerljivih zemljišč.

3.7. Ocena vrednosti

3.7.1 Izračun vrednosti po načinu tržnih primerjav

S pomočjo spletne aplikacije Trgoskop smo preverili posle s primerljivimi zemljišči na primerljivem območju.

Primerljiva nepremičnina A



Vir podatkov: aplikacija Trgoskop in spletni portal PISO

Primerljiva nepremičnina B



Vir podatkov: aplikacija Trgoskop in spletni portal PISO

Določitev ponderjev:

Ker so primerljive nepremičnine po svojih lastnostih enakovredne, jim dodelimo enake ponderje.

PRIMERJAVE	A		B		C	
Šifra posla	751382		654452		734667	
k.o.	394		394		430	
Ime k.o.	Gerečja vas		Gerečja vas		Cirkovce	
Parc. št.	725/40		726/106		364/1	
Pogodbena vrednost (€)	8.205,00 €		500,00 €		6.800,00 €	
Zaračunan DDV						
Vir podatka	Trgoskop		Trgoskop		Trgoskop	
Vrsta posla	Prodaja na prostem trgu		Prodaja na prostem trgu		Prodaja na prostem trgu	
Datum transakcije	14.08.2023		13.05.2022		2.03.2023	
Površina (m ²)	549		44		297	
Vrsta zemljišča	Stavbno		Stavbno		Stavbno	
Namenska raba	Stanovanjske površine		Stanovanjske površine		Površine podeželskega naselja	
Prodan delež	1/1		1/1		1/1	
Pogodbena vrednost (€/m ²)	14,95		11,36		22,90	
<i>Prilagoditev</i>		Pril		Pril		Pril
Obseg pravic	Popolne	-	Popolne	-	Popolne	-
Datum transakcije	14.08.2023	-	13.05.2022	-	2.03.2023	-
Prodajni pogoji	Tržni	-	Tržni	-	Tržni	-
Lokacija	Naselje	Podobna	-	Podobna	-	Podobna
Dostop	Urejen	Podoben	-	Podoben	-	Podoben
Površina	159,0	549	-	44	-	297
Končna prilagoditev		0%		0%		0%
INDIKACIJA		14,95		11,36		22,90
PONDER		0,33		0,33		0,34
VREDNOST (€/m ²)	16,47					

Indikativna vrednost nepremičninskih pravic, izračunana na osnovi načina tržnih primerjav z uporabo metode primerljivih poslov, znaša na dan 13.9.2023: 16,47 EUR/m²

$$V = 159,0 \text{ m}^2 \times 16,47 \text{ EUR/m}^2 = \underline{\underline{2.618,73 \text{ EUR}}}$$

Končna uskladitev

Indikativna vrednost, pridobljena z načinom tržnih primerjav z uporabo metode primerljivih poslov in usklajena z ustreznimi ponderji je primerna osnova za oceno tržne vrednosti nepremičninskih pravic.

4. KONČNA OCENA VREDNOSTI

Po skrbnem preudarku, upoštevajoč vse zgoraj navedeno, domneve in omejitvene pogoje, ocenjujem, da je tržna vrednost nepremičninskih pravic za zemljišče s parc. št. 683/2, k.o. 432 – Spodnje Jablane, na dan 13.9.2023:

2.618,73 EUR

Ljubljana, 4.10.2023



Anton Hajdinjak

5. IZJAVA OCENJEVALCA

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- imam kot ocenjevalec vrednosti pravic na nepremičninah potrebno znanje in izkušnje za izdelavo ocene vrednosti nepremičninskih pravic za zemljišče s parc. št. 683/2, k.o. 432 – Spodnje Jablane;
- je ocenjevanje vrednosti izvedeno objektivno in nepristransko;
- da sem o predmetu ocenjevanja pridobil vse informacije, ki bistveno vplivajo na njegovo oceno vrednosti;
- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri ter so točni;
- so prikazane moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in posebnimi predpostavkami, opisanimi v tem poročilu;
- nimam sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede predmeta ocenjevanja v tem poročilu in nimam navedenih osebnih interesov ter nisem pristranski glede oseb, ki jih ocena vrednosti zadeva;
- nisem sam oziroma z mano povezane osebe v zadnjih treh letih opravljal storitve ali transakcije s sredstvi oziroma premoženjem, ki so predmet te ocene vrednosti;
- plačilo za mojo storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganje dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila;
- sem osebno pregledal predmet ocenjevanja;
- mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči;
- so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu s pravili ocenjevanja vrednosti, razvrščenimi v Hierarhiji pravil ocenjevanja vrednosti.

Ljubljana, 4.10.2023



Anton Hajdinjak