



POROČILO

OCENE TRŽNE VREDNOSTI POPOLNE LASTNINSKE PRAVICE NA NEPREMIČNINAH - OBMOČJE OBČINSKE CESTE EUP ŠEN 30 PC (p)

Naročnica: OBČINA ŠENTRUPERT, Šentrupert 33, 8232 Šentrupert

Ocenjena vrednost nepremičnin – popolne lastninske pravice na nepremičninah:

Zap.št. iz sez.	K.o.	Parc.št.	Površina celotne parcele v m ²	ID znak	ID	Lastnik/solastnik
4.	1398 Bistrica	2520	775	1398 2520	321313	Anica Škoporc naslov: Prelesje 002, 8232 Šentrupert- brez pravic
7.	1399 Šentrupert	116/3	5472	1399 116/3	6749587	Anton Jerovšek Okrog 017, 8232 Šentrupert- vpisana služnost
10.	1399 Šentrupert	126/10	2354	1399 126/10	1899183	Janez Primožič naslov: Vrh 011, 8232 Šentrupert
12.	1399 Šentrupert	127/10	1530	1399 127/10	1730909	Simona Jerovšek naslov: Okrog 017, 8232 Šentrupert-3/7 Anton Jerovšek naslov: Okrog 017, 8232 Šentrupert-3/7 OBČINA ŠENTRUPERT naslov: Šentrupert 033, 8232 Šentrupert- 1/7 preužitek Justina Prelesnik
13.	1399 Šentrupert	126/16	132	1399 126 10	3883918)	OBČINA ŠENTRUPERT naslov: Šentrupert 033, 8232 Šentrupert- 4/7 ŽUPNIJA ŠENTRUPERT naslov: Šentrupert 020, 8232 Šentrupert- 3/7- služnost Elektro Celje
14.	1399 Šentrupert	126/9	6535	1399 126/9	1531862	OBČINA ŠENTRUPERT naslov: Šentrupert 033, 8232 Šentrupert- 1/81 ŽUPNIJA ŠENTRUPERT naslov: Šentrupert 020, 8232 Šentrupert- 80/81 in služnost Elektro Celje
15.	1399 Šentrupert	127/11	433	1399 127/11	5341812	Jožefa Tratar naslov: Prelesje 010, 8232 Šentrupert prepoved odtujitve Občina Šentrupert
16.	1399 Šentrupert	136/52	628	1399 136/52	5857117	TIMS LOVŠE proizvodno in trgovsko podjetje d.o.o. naslov: Šentrupert 069, 8232 Šentrupert- služnost Elektro Celje
17.	1399 Šentrupert	123/6	254	1399 123/6	2561425	OBČINA ŠENTRUPERT naslov: Šentrupert 033, 8232 Šentrupert- ¼ Julij Jaklič naslov: Šentrupert 030, 8232 Šentrupert- 3/4 služnost Elektro Celje
18.	1399 Šentrupert	117	5580	1399 117	4146653	OBČINA ŠENTRUPERT naslov: Šentrupert 033, 8232 Šentrupert- 1/10 Marija Kisovec naslov: Šentrupert 026, 8232 Šentrupert- 9/10 služnosti
19.	1399 Šentrupert	1280	5596	1399 1280	418541	Roza Starina naslov: Šentrupert 101, 8232 Šentrupert- 1/4

Ocena tržne vrednosti popolne lastninske pravice zemljišč za potrebe izgradnje občinske ceste EUP ŠEN 30 (p)

						Julij Jaklič naslov: Šentrupert 030, 8232 Šentrupert-3/4
23.	1399 Šentrupert	136/71	1167	1399 136/71		TERMOGRADNJE INŽENIRING, vgradnja ognjevdržnih materialov, inženiring, trgovina in proizvodnja, d.o.o. naslov: Cankarjeva cesta 001, 1270 Litija zaščiten kmetija služnost Elektro Celje
25.	1399 Šentrupert	136/1	5882	1399 136/1	3453464)	OBCINA ŠENTRUPERT naslov: Šentrupert 033, 8232 Šentrupert-1/60 ŽUPNIJA ŠENTRUPERT naslov: Šentrupert 020, 8232 Šentrupert-59/60
29.	1399 Šentrupert	136/26	15477	1399 136/26	3453940	OBCINA ŠENTRUPERT naslov: Šentrupert 033, 8232 Šentrupert-1/61 ŽUPNIJA ŠENTRUPERT naslov: Šentrupert 020, 8232 Šentrupert-60/61 kulturni spomenik služnost Elektro Celje
31.	1399 Šentrupert	3983/32	137	1399 3983/32	6043599	TIMS LOVŠE proizvodno in trgovsko podjetje d.o.o. naslov: Šentrupert 069, 8232 Šentrupert služnost Elektro vpisani hipoteki
32.	1399 Šentrupert	3983/33	23	1399 3983/33	6043600	TIMS LOVŠE proizvodno in trgovsko podjetje d.o.o. naslov: Šentrupert 069, 8232 Šentrupert služnost Elektro Celje vpisani hipoteki
33.	1399 Šentrupert	3983/30	157	1399 3983/30	5857123	TIMS LOVŠE proizvodno in trgovsko podjetje d.o.o. naslov: Šentrupert 069, 8232 Šentrupert služnost Elektro Celje vpisani hipoteki





Skupna ocenjena vrednost popolnih lastninskih pravic na posameznih nepremičninah in v obsegu iz projekta z upoštevanjem solastniških deležev Občine Šentrupert je 15.997,7 EUR ter 89,2 EUR odškodnine za služnost.

Ocenjene vrednosti za posamezno nepremičnino in površino po projektu so razvidne iz tabel, ki so sestavni del tega poročila- stran 15

**Poročilo izdelala: Marija Starc
Trebnje, 28.12.2019**



VSEBINA

		Stran
1.0	POVZETEK POROČILA	5
1.5	IZJAVA OCENJEVALCA	16
2.0	UVOD	17
3.0	PODATKI O PREDMETU OCENJEVANJA	21
4.0	ANALIZA VPLIVOV NA OCENJENO VREDNOST NEPREMIČNIN	23
5.0	OCENJEVANJE VREDNOSTI	23
6.0	ZAKLJUČEK	27

1.0 POVZETEK POROČILA**1.1. Podatki o nepremičnini:**

Občina Šentrupert je pri GPI d.o.o. Novo mesto naročila projekt prometne povezave Obrtno podjetniške cone Šentrupert z lokalno cesto Šentrupert- Prelesje LC 425311. Cesta je v makadamski izvedbi že izdelana. Cesta poteka delno po občinskem zemljišču- po trasi obstoječe poti, delno pa po zemljišču, ki so v lasti drugih fizičnih ali pravnih oseb. Iz navedene projektne dokumentacije izhajajo podatki o površini posameznih delov parcel, ki jih je potrebno odkupiti za potrebe izgradnje ceste oziroma pridobiti služnost za izgradnjo komunalnih vodov in drenaže cestišča.

Iz projekta je razvidno, da so na območju EUP ĐEN 30 PC naslednje parcele oziroma deli parcel, navedene so tudi površine potrebne za cesto oziroma površine na katerih je potrebna služnost zaradi ureditve drenaže oziroma komunalnih vodov:

Zap. št.	K.o.	Parc. št.	Površina celotne parcele v m ²	Lastnik/solastniki	Površina za cestoureditve lastništva v m ²	Služnost za komunalne in dre v m ²
1.	1398 Bistrica	2515	1174	Javno dobro služnost Elektro Celje		8
2.	1398 Bistrica	2514	1884	Javno dobro služnost Elektro Celje		9
3.	1398 Bistrica	2530/1	4484	Javno dobro- služnost telefon in Elektro Celje	159	8
4.	1398 Bistrica	2520	775	Anica Škoporc naslov: Prelesje 002, 8232 Šentrupert- brez pravic		4
5.	1399 Šentrupert	116/4	698	Občina Šentrupert	319	17
6.	1399 Šentrupert	114/6	14	Občina Šentrupert služnost Elektro Celje	11	
7.	1399 Šentrupert	116/3	5472	Anton Jerovšek Okrog 017, 8232 Šentrupert- vpisana služnost	192	
8.	1399 Šentrupert	114/5	784	Občina Šentrupert	421	4
9.	1399 Šentrupert	116/5	161	Občina Šentrupert	21	
10.	1399 Šentrupert	126/10	2354	Janez Primožič naslov: Vrh 011, 8232 Šentrupert	12	
11.	1399 Šentrupert	127/9	1219	Občina Šentrupert	602	
12.	1399 Šentrupert	127/10	1530	Simona Jerovšek naslov: Okrog 017, 8232 Šentrupert-3/7 Anton Jerovšek naslov: Okrog 017, 8232 Šentrupert-3/7 OBČINA ŠENTRUPERT naslov: Šentrupert 033, 8232 Šentrupert-1/7 preužitek Justina Prelesnik	285	
13.	1399 Šentrupert	126/16	132	OBČINA ŠENTRUPERT naslov: Šentrupert 033, 8232 Šentrupert- 4/7 ŽUPNIJA ŠENTRUPERT naslov: Šentrupert 020, 8232 Šentrupert-3/7- služnost Elektro Celje	1296	
14.	1399 Šentrupert	126/9	6535	OBČINA ŠENTRUPERT naslov: Šentrupert 033, 8232 Šentrupert- 1/81 ŽUPNIJA ŠENTRUPERT	126	

Ocena tržne vrednosti popolne lastninske pravice zemljišč za potrebe izgradnje občinske ceste EUP ŠEN 30 (p)

				naslov: Šentrupert 020, 8232 Šentrupert- 80/81 in služnost Elektro Celje		
15.	1399 Šentrupert	127/11	433	Jožefa Tratar naslov: Prelesje 010, 8232 Šentrupert prepoved odtujitve Občina Šentrupert		9
16.	1399 Šentrupert	136/52	628	TIMS LOVŠE proizvodno in trgovsko podjetje d.o.o. naslov: Šentrupert 069, 8232 Šentrupert- služnost Elektro Celje		4
17.	1399 Šentrupert	123/6	254	OBČINA ŠENTRUPERT naslov: Šentrupert 033, 8232 Šentrupert- ¼ Julij Jaklič naslov: Šentrupert 030, 8232 Šentrupert-3/4 služnost Elektro Celje	124	
18.	1399 Šentrupert	117	5580	OBČINA ŠENTRUPERT naslov: Šentrupert 033, 8232 Šentrupert-1/10 Marija Kisovec naslov: Šentrupert 026, 8232 Šentrupert-9/10 služnosti	779	18
19.	1399 Šentrupert	1280	5596	Roza Starina naslov: Šentrupert 101, 8232 Šentrupert- 1/4 Julij Jaklič naslov: Šentrupert 030, 8232 Šentrupert-3/4	54	14
20.	1399 Šentrupert	136/7	264	Občina Šentrupert- služnost Elektro Celje	112	
21.	1399 Šentrupert	3981/1	1532	Javno dobro- služnost Elektro Celje	169	
22.	1399 Šentrupert	136/54	313	Občina Šentrupert	193	
23.	1399 Šentrupert	136/71	1167	TERMOGRADNJE INŽENIRING, vgradnja ognjevdržnih materialov, inženiring, trgovina in proizvodnja, d.o.o. naslov: Cankarjeva cesta 001, 1270 Litija zaščitena kmetija služnost Elektro Celje	92	
24.	1399 Šentrupert	136/49	447	Občina Šentrupert- služnost Elektro Celje	360	
25.	1399 Šentrupert	136/1	5882	OBČINA ŠENTRUPERT naslov: Šentrupert 033, 8232 Šentrupert- 1/60 ŽUPNIJA ŠENTRUPERT naslov: Šentrupert 020, 8232 Šentrupert- 59/60	463	
26.	1399 Šentrupert	144/2	661	Občina Šentrupert- stavbna pravica čistilna naprava	1	
27.	1399 Šentrupert	136/31	1190	Občina Šentrupert- služnost Elektro Celje	1177	
28.	1399 Šentrupert	136/61	14	Občina Šentrupert- služnost	10	

Ocena tržne vrednosti popolne lastninske pravice zemljišč za potrebe izgradnje občinske ceste EUP ŠEN 30 (p)

29.	1399 Šentrupert	136/26	15477	Elektro Celje OBČINA ŠENTRUPERT naslov: Šentrupert 033, 8232 Šentrupert- 1/61 ŽUPNIJA ŠENTRUPERT naslov: Šentrupert 020, 8232 Šentrupert- 60/61 kulturni spomenik služnost Elektro Celje	875	
30.	1399 Šentrupert	136/44	198	Občina Šentrupert- Služnost Elektro Celje	180	
31.	1399 Šentrupert	3983/32	137	TIMS LOVŠE proizvodno in trgovsko podjetje d.o.o. naslov: Šentrupert 069, 8232 Šentrupert služnost Elektro vpisani hipoteki	39	
32.	1399 Šentrupert	3983/33	23	TIMS LOVŠE proizvodno in trgovsko podjetje d.o.o. naslov: Šentrupert 069, 8232 Šentrupert služnost Elektro Celje vpisani hipoteki	23	1
33.	1399 Šentrupert	3983/30	157	TIMS LOVŠE proizvodno in trgovsko podjetje d.o.o. naslov: Šentrupert 069, 8232 Šentrupert služnost Elektro Celje vpisani hipoteki	144	16

Iz seznama zemljišč pa je razvidno, da so posamezne parcele oziroma deli parcel že v lasti Občine Šentrupert oziroma so parcele evidentirane kot javno dobro- bivša občinska pot.

Potrebna pa je ureditev popolne lastninske pravice oziroma služnosti za naslednje parcele oziroma dele parcel:

Zap. št.	K.o.	Parc. št.	Površina celotne parcele v m ²	Lastnik/solastniki	Površina za cestno-ureditev lastništva v m ²	Služnost za komunalne in dre v m ²
4.	1398 Bistrica	2520	775	Anica Škoporc naslov: Prelesje 002, 8232 Šentrupert- brez pravic		4
7.	1399 Šentrupert	116/3	5472	Anton Jerovšek Okrog 017, 8232 Šentrupert- vpisana služnost	192	
10.	1399 Šentrupert	126/10	2354	Janez Primožič naslov: Vrh 011, 8232 Šentrupert	12	
12.	1399 Šentrupert	127/10	1530	Simona Jerovšek naslov: Okrog 017, 8232 Šentrupert-3/7 Anton Jerovšek naslov: Okrog 017, 8232 Šentrupert-3/7 OBČINA ŠENTRUPERT naslov: Šentrupert 033, 8232 Šentrupert-1/7	285	

Ocena tržne vrednosti popolne lastninske pravice zemljišč za potrebe izgradnje občinske ceste EUP ŠEN 30 (p)

				preužitek Justina Prelesnik		
13.	1399 Šentrupert	126/16	132	OBČINA ŠENTRUPERT naslov: Šentrupert 033, 8232 Šentrupert- 4/7 ŽUPNIJA ŠENTRUPERT naslov: Šentrupert 020, 8232 Šentrupert-3/7- služnost Elektro Celje	1296	
14.	1399 Šentrupert	126/9	6535	OBČINA ŠENTRUPERT naslov: Šentrupert 033, 8232 Šentrupert- 1/81 ŽUPNIJA ŠENTRUPERT naslov: Šentrupert 020, 8232 Šentrupert- 80/81 in služnost Elektro Celje	126	
15.	1399 Šentrupert	127/11	433	Jožefa Tratar naslov: Prelesje 010, 8232 Šentrupert prepoved odtujitve Občina Šentrupert		9
16.	1399 Šentrupert	136/52	628	TIMS LOVŠE proizvodno in trgovsko podjetje d.o.o. naslov: Šentrupert 069, 8232 Šentrupert- služnost Elektro Celje		4
17.	1399 Šentrupert	123/6	254	OBČINA ŠENTRUPERT naslov: Šentrupert 033, 8232 Šentrupert- ¼ Julij Jaklič naslov: Šentrupert 030, 8232 Šentrupert-3/4 služnost Elektro Celje	124	
18.	1399 Šentrupert	117	5580	OBČINA ŠENTRUPERT naslov: Šentrupert 033, 8232 Šentrupert-1/10 Marija Kisovec naslov: Šentrupert 026, 8232 Šentrupert-9/10 služnosti	779	18
19.	1399 Šentrupert	1280	5596	Roza Starina naslov: Šentrupert 101, 8232 Šentrupert- 1/4 Julij Jaklič naslov: Šentrupert 030, 8232 Šentrupert-3/4	54	14
23.	1399 Šentrupert	136/71	1167	TERMOGRADNJE INŽENIRING, vgradnja ognjevzdržnih materialov, inženiring, trgovina in proizvodnja, d.o.o. naslov: Cankarjeva cesta 001, 1270 Litija zaščiten kmetija služnost Elektro Celje	92	
25.	1399 Šentrupert	136/1	5882	OBČINA ŠENTRUPERT naslov: Šentrupert 033, 8232 Šentrupert- 1/60 ŽUPNIJA ŠENTRUPERT naslov: Šentrupert 020, 8232	463	

				Šentrupert- 59/60		
29.	1399 Šentrupert	136/26	15477	OBČINA ŠENTRUPERT naslov: Šentrupert 033, 8232 Šentrupert- 1/61 ŽUPNIJA ŠENTRUPERT naslov: Šentrupert 020, 8232 Šentrupert- 60/61 kulturni spomenik služnost Elektro Celje	875	
31.	1399 Šentrupert	3983/32	137	TIMS LOVŠE proizvodno in trgovsko podjetje d.o.o. naslov: Šentrupert 069, 8232 Šentrupert služnost Elektro vpisani hipoteki	39	
32.	1399 Šentrupert	3983/33	23	TIMS LOVŠE proizvodno in trgovsko podjetje d.o.o. naslov: Šentrupert 069, 8232 Šentrupert služnost Elektro Celje vpisani hipoteki	23	1
33.	1399 Šentrupert	3983/30	157	TIMS LOVŠE proizvodno in trgovsko podjetje d.o.o. naslov: Šentrupert 069, 8232 Šentrupert služnost Elektro Celje vpisani hipoteki	144	16

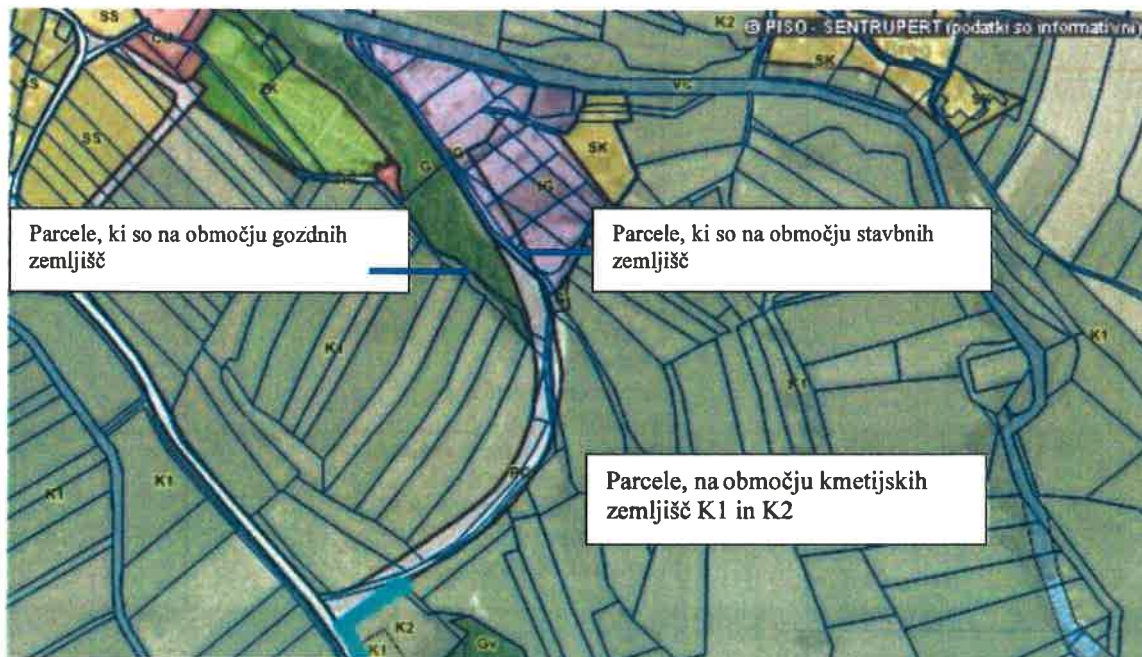


Legenda:

- K1 – območje najboljših kmetijskih zemljišč, K2 območje ostalih kmetijskih zemljišč
- IG- območje stavbnih zemljišč namenske rabe proizvodna dejavnost
- G- območje gozdov
- PC površine infrastrukture ceste

Skupna površina ocenjevanih zemljišč je 4504 m², potrebna ureditev popolne lastninske pravice ter 66 m² potrebna ureditev služnosti za potrebe infrastrukture in drenaže ceste. Po

korekciji površine parcele 126/16 in 3983/30 k.o. Šentrupert je skupna površina za odkup popolne lastninske pravice 4523 m² ter 49 ureditev služnosti. Pri tem pa je potrebno upoštevati tudi solastniške deleže Občine Šentrupert na posameznih parcelah, površina teh pa je 1295 m², tako da bo potrebno odkupiti 3209 m² zemljišča. Ta izračun je narejen na podlagi podatkov projektanta, dejanske površine pa bodo pridobljene z geodetsko odmero.



Zemljišča so bila pred načrtovanjem ceste v OPN po osnovni namenski rabi: kmetijska zemljišča, gozdna zemljišča in stavbna zemljišča- za proizvodno dejavnost. V OPN so sedaj te parcele opredeljene kot površine za gospodarsko javno infrastrukturo.

Namenska raba ocenjevanih zemljišč je opredeljena z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Občine Šentrupert (Uradni list RS št.81/2013)

Načrtovana prostorska ureditev je del celovite ureditve Obrtno podjetniške cone Šentrupert in sicer infrastruktura, potrebna za nemoteno poslovanje v Obrtni podjetniški coni. Gradnja sodi med gospodarsko javno infrastrukturo.

5. točka, 1.odstavka, 3.člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS št. 61/2017- v nadaljevanju ZUreP-2), v nadaljevanju ZUreP-2, določa:

»Gospodarska javna infrastruktura so objekti ali omrežja, ki so namenjeni opravljanju gospodarskih javnih služb skladno z zakonom ter objekti ali omrežja za druge namene v javnem interesu, ki so kot taki določeni z zakonom ali odlokom lokalne skupnosti, kakor tudi drugi objekti in omrežja v splošni rabi. Gospodarska javna infrastruktura je državnega in lokalnega pomena.«

Glede na sprejeti odlok Občine Šentrupert ima navedena cesta status gospodarske javne infrastrukture lokalnega pomena.

Nadalje ugotavljam, da 142. člen ZUreP-2 nepozidanim stavbnim zemljiščem določa razvojne stopnje.

Razvojna stopnja nepozidanega stavbnega zemljišča predstavlja številčno vrednost v razponu od 1 do 4 in je določena na podlagi vrednotenja parametrov stanja, ki so odvisni od regulacije zemljišča s prostorskimi akti, sorodnimi predpisi in drugimi splošnimi akti, njegove opremljenosti z gospodarsko javno infrastrukturo in obstoja ter statusa pravnih režimov na njem.

Razvojne stopnje nepozidanega stavbnega zemljišča so:

– 1. razvojna stopnja: nezazidljivo zemljišče;

- 2. razvojna stopnja: prostorsko neurejeno zemljišče;
- 3. razvojna stopnja: neopremljeno zemljišče;
- 4. razvojna stopnja: urejeno zazidljivo zemljišče.

2.alinea 2.odstavka 143. člen ZUreP- 2, med drugim določa, da si med zemljišča 1.razvojnne stopnje razvršča tudi zemljišče, ki je namenjeno gradnji gospodarske javne infrastrukture s spremljajočimi površinami.

2. odstavek, 189.člena ZUreP-2, med drugim določa:

»Država lahko določi območje predkupne pravice na območju:

- izbrane variante iz uredbe o najustreznejši varianti,
- veljavnega DPN ali
- uredbe o varovanem območju.

Območje predkupne pravice mora biti določeno tako, da ga je možno grafično prikazati v zemljiškem katastru.

Območje predkupne pravice se določi z uredbo vlade ali odlokom občinskega sveta.«

Občina je sprejela OPN in v grafičnem delu OPN, ki je sestavni del odloka, natančno določila območje enote urejanja prostora EUP ŠEN 30 PC (p), na katerem je načrtovana gradnja občinske povezovalne ceste med lokalno cesto in objekti v Obrtno podjetniški coni.

Ob upoštevanju navedenih določil ZUreP-2 in veljavnih prostorskih aktov Občine Šentrupert so navedena zemljišča namenjen gradnji objektov gospodarske javne infrastrukture (GJI), lokalnega pomena.

Ob upoštevanju naročila, podatkov projektanta, veljavnih prostorskih aktov Občine Šentrupert, sem na osnovi naročila izdelala oceno tržne vrednosti popolne lastninske pravice na predmetnih nepremičninah, skladno z navedenimi domnevmi in omejitvenimi pogoji, za potrebe sklenitve kupoprodajnih pogodb potrebnih za gradnjo načrtovanih objektov GJI, prometa in zvez, lokalnega pomena.

Tržna vrednost je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile (vir: MSOV 2017).

V skladu z določili 295.člena ZureP-2 sem upoštevala: nepremičnin:

1.2 Vpisi v Zemljiški knjigi

V času izdelave poročila o oceni vrednosti nepremičnine, na dan 28.12.2019, je razvidno, da so lastniki oziroma solastniki fizične in pravne osebe, ki so navedene v seznamu. V opombi je tudi navedeno ali so na nepremičnini vpisane služnosti ali pravice drugih (hipoteke). Pri ocenjevanju sem upoštevala bremen prosta zemljišča, ker služnosti ne vplivajo na vrednost, hipoteke pa bo potrebno pred sklenitvijo pogodbe rešiti oziroma pridobiti soglasje hipotekarnega upravičenca. Glede na to, da gre za manjši del skupne površine parcel, predvidevam, da ne bo prišlo do ovir.

1.3 Podatki o lokaciji nepremičnine

Iz situacije (Vir Piso) je razvidno, da je lokacija nepremičnin v naselju Šentrupert - Občina Šentrupert.

Zap. št.	K.o.	Parc.št.	Površina celotne parcele v m ²	Površina za cestro-ureditev lastništva v m ²	Služnost za infrastrukturo in drenažo m ²
4.	1398 Bistrica	2520	775		4
7.	1399 Šentrupert	116/3	5472	192	

Ocena tržne vrednosti popolne lastninske pravice zemljišč za potrebe izgradnje občinske ceste EUP ŠEN 30 (p)

10.	1399 Šentrupert	126/10	2354	12	
12.	1399 Šentrupert	127/10	1530	285	
13.	1399 Šentrupert	126/16	132	126	
14.	1399 Šentrupert	126/9	6535	1296	
15.	1399 Šentrupert	127/11	433		9
16.	1399 Šentrupert	136/52	628		4
17.	1399 Šentrupert	123/6	254	124	
18.	1399 Šentrupert	117	5580	779	18
19.	1399 Šentrupert	1280	5596	54	14
23.	1399 Šentrupert	136/71	1167	92	
25.	1399 Šentrupert	136/1	5882	463	
29.	1399 Šentrupert	136/26	15477	875	
31.	1399 Šentrupert	3983/32	137	39	
32.	1399 Šentrupert	3983/33	23	23	1
33.	1399 Šentrupert	3983/30	157	144	16
				4504	66

Pri parceli pod zaporedno številko 13 in 33 se upošteva celotna površina parcel, ker je površina preostanka parcele minimalna in neustrezna za rabo.

Ob upoštevanju navedenega je površina ocenjevanih parcel naslednja:

Zap .št.	K.o.	Parc.št.	Površina celotne parcele v m ²	Površina za cesto- ureditev lastništva v m ²	Služnost za komunalno inf, in drenažo v m ²
4.	1398 Bistrica	2520	775		4
7.	1399 Šentrupert	116/3	5472	192	
10.	1399 Šentrupert	126/10	2354	12	
12.	1399 Šentrupert	127/10	1530	285	
13.	1399 Šentrupert	126/16	132	132	
14.	1399 Šentrupert	126/9	6535	1296	

Ocena tržne vrednosti popolne lastninske pravice zemljišč za potrebe izgradnje občinske ceste EUP ŠEN 30 (p)

15.	1399 Šentrupert	127/11	433		9
16.	1399 Šentrupert	136/52	628		4
17.	1399 Šentrupert	123/6	254	124	
18.	1399 Šentrupert	117	5580	779	18
19.	1399 Šentrupert	1280	5596	54	14
23.	1399 Šentrupert	136/71	1167	92	
25.	1399 Šentrupert	136/1	5882	463	
29.	1399 Šentrupert	136/26	15477	875	
31.	1399 Šentrupert	3983/32	137	39	
32.	1399 Šentrupert	3983/33	23	23	
33.	1399 Šentrupert	3983/30	157	157	
				4523	49

1.4 OCENA VREDNOSTI NEPREMIČNIN NA DAN 28.12.2109 je:

1.4.1 Tabela s podatki o solastniških deležih Občine Šentrupert na posameznih nepremičninah v m²

K.o.	Parc.št.	Površina celotne parcele v m ²	Solastniški delež Občine	Solastniški delež občine v m ²	Površina za cestoureditvev lastništva v m ²	Razlika za odkup v m ²	Služnost za komunalno infrastrukturo in drenažo
1398 Bistrica	2520	775					4
1399 Šentrupert	116/3	5472			192	192	
1399 Šentrupert	126/10	2354			12	12	
1399 Šentrupert	127/10	1530	1/7	219	285	66	
1399 Šentrupert	126/16	132	4/7	75	126	51	
1399 Šentrupert	126/9	6535	1/81	81	1296	1215	
1399 Šentrupert	127/11	433					9
1399 Šentrupert	136/52	628					4
1399 Šentrupert	123/6	254	1/4	64	124	60	
1399 Šentrupert	117	5580	1/10	558	779	221	18

Ocena tržne vrednosti popolne lastninske pravice zemljišč za potrebe izgradnje občinske ceste EUP ŠEN 30 (p)

1399 Šentrupert	1280	5596			54	54	14
1399 Šentrupert	136/71	1167			92	92	
1399 Šentrupert	136/1	5882	1/60	98	463	365	
1399 Šentrupert	136/26	15477	1/61	254	875	621	
1399 Šentrupert	3983/32	137			39	39	
1399 Šentrupert	3983/33	23			23	23	1
1399 Šentrupert	3983/30	157			144	144	16

1.4.2 OCENA VREDNOSTI NEPREMIČNIN NA DAN 28.12.2109 z upoštevanjem solastniških deležev Občine Šentrupert, ocenjeno vrednost na območju kmetijskih in gozdnih zemljišč 4,4 EUR/m² ter 9,76 EUR/m² na območju stavbnih zemljišč za proizvodno dejavnost- območje Poslovno-obrtne cone

Lastništvo	Zap. št.	K.o.	Parc.št.	Površina celotne parcele v m ²	Solastniški delež Občine Šentrupert	Solastniški delež občine v m ²	Površina za cestoureditvev lastništva v m ²	Razlika v m ² za odkup	Služnost za komunalne vode in drenažo v m ²	v UER/m ² popolne lastninske pravice	v EUR skupaj popolne lastninske pravice	Služnost v EUR
												0,2
Anica Škoporc	4.	1398 Bistrica	2520	775					4	4,40		3,52
Anton Jerovšek	7.	1399 Šentrupert	116/3	5472			192	192		4,40	844,8	
Janez Primožič	10.	1399 Šentrupert	126/10	2354			12	12		4,40	52,8	10,56
Simona Jerovšek in Občina Šentrupert	12.	1399 Šentrupert	127/10	1530	1/7	219	285	66		4,40	290,4	
Župnija Šentrupert in Občina Šentrupert	13.	1399 Šentrupert	126/16	132	4/7	75	126	51		4,40	224,4	
Župnija Šentrupert in Občina Šentrupert	14.	1399 Šentrupert	126/9	6535	1/81	81	1296	1215		4,40	5.346,0	
Jožefa Tratar	15.	1399 Šentrupert	127/11	433					9	4,40		7,92
TIMS LOVŠE proizvodno in trgovsko podjetje d.o.o.	16.	1399 Šentrupert	136/52	628					4	9,76		7,808
Julij Jaklič in Občina	17.	1399 Šentrupert	123/6	254	1/4	64	124	60		4,40	264,0	

Ocena tržne vrednosti popolne lastninske pravice zemljišč za potrebe izgradnje občinske ceste EUP ŠEN 30 (p)

Občina Šentrupert in Marija Kisovec	18.	1399 Šentrupert	117	5580	1/10	558	779	221	18	4,40	972,4	15,84
Roza Starina	19.	1399 Šentrupert	1280	5596			54	54	14	4,40	756,0	12,32
TERMOGRADNJE INŽENIRING	23.	1399 Šentrupert	136/71	1167			92	92		9,76	897,9	
Občina Župnija	25.	1399 Šentrupert	136/1	5882	1/60	98	463	365		4,40	1.606,0	
Občina Župnija	29.	1399 Šentrupert	136/26	15477	1/61	254	875	621		4,40	2.732,4	
TIM Lovše	31.	1399 Šentrupert	3983/32	137			39	39		9,76	380,6	
TIM Lovše	32.	1399 Šentrupert	3983/33	23			23	23	1	9,76	224,5	
TIM Lovše	33.	1399 Šentrupert	3983/30	157			144	144	16	9,76	1.405,4	31,23
							4504	3155	66		15.997,7	89,2

POROČILO IZDELALA:
Marija Starc



1.5 IZJAVA OCENJEVALCA

v skladu z zahtevami Mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti, ki jih je sprejel Odbor za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti (International Valuation Standards Committee – IVSC) in Pravilnika o izdajanju dovoljenj za izvajanje nalog in opravil izvedeništva in ocenjevanja s področja gradbeništva, kmetijstva in gozdarstva (Uradni list RS 32/2015)

po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- so podatki in informacije, ki so prikazani v poročilu, preverjeni v mejah možnosti ter uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost;
- so prikazane analize, mnenja in sklepi omejeni samo s predpostavkami in omejitvenimi pogoji, navedenim v tem poročilu in da so analize mnenja in sklepi nepristranski;
- v zvezi z vrednotenjem te nepremičnine nimam sedanjih ali prihodnjih interesov glede imetja, ki je predmet tega poročila, in nimam spodaj navedenih osebnih interesov ter nisem pristranska glede oseb, ki jih ocena vrednosti zadeva;
- plačilo za opravljeno storitev v zvezi s cenitvijo te nepremičnine ni vezano na naprej določeno oceno vrednosti nepremičnine, ki bi bila ugodna za naročnika cenitve, ali na velikost ocenjene vrednosti, doseganja dogovorjenega rezultata ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli dogodka, povezanega s tako obliko dogovora,
- sem osebno opravila pregled posesti, ki je predmet tega poročila in posesti, ki sem jih upoštevala kot primerljive prodaje,
- nisem koristil strokovne pomoči drugih,
- nisem dolžna pričati pred sodiščem ali na sestankih v zvezi z vsebino tega poročila, razen, če bo to posebej dogovorjeno,
- nisem dolžna spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačni pogoji ali okoliščine od tistih, ki so veljali na dan ocenjevanja, razen, če bo to z naročnikom posebej dogovorjeno.
- Za revidiranje tega poročila je pristojna komisija za revidiranje pri Združenju sodnih cenilcev in izvedencev Republike Slovenije, katerega članica sem. Komisija deluje v skladu s sprejetim pravilnikom in naročnik lahko naroči revizijo skladno z določbami 10. člena Pravilnika o izdajanju dovoljenj za izvajanje nalog in opravil izvedeništva in ocenjevanja s področja gradbeništva, kmetijstva in gozdarstva (Uradni list RS 32/2015).

Cenilka: Marija Starc



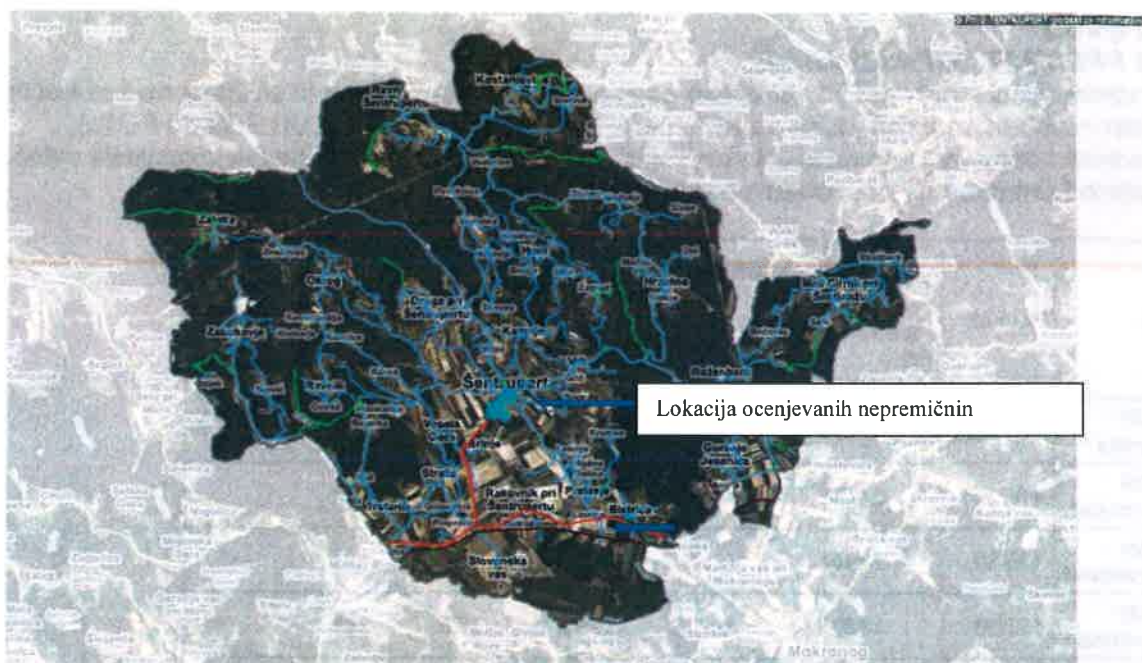
2.0 UVOD

2.1 PREDMET OCENJEVANJA:

Predmet ocenjevanja je tržna vrednost popolne lastninske pravice in služnost na zemljiščih (delih navedenih parcel) , ki so na območju enote urejanja prostora EUP ŠEN 30 PC (p).

Predmet ocenjevanja so naslednje nepremičnine (pri površini so upoštevan solastniški deleži Občine Šentrupert na posameznih parcelah).

K.o.	Parc.št.	Površina celotne parcele v m2	Solastniški delež Občine	Solastniški delež občine v m2	Površina za cestouređitev lastništva v m2	Razlika za odkup v m2	Služnost za komunalno infrastrukturo in drenažo
1398 Bistrica	2520	775					4
1399 Šentrupert	116/3	5472			192	192	
1399 Šentrupert	126/10	2354			12	12	
1399 Šentrupert	127/10	1530	1/7	219	285	66	
1399 Šentrupert	126/16	132	4/7	75	126	51	
1399 Šentrupert	126/9	6535	1/81	81	1296	1215	
1399 Šentrupert	127/11	433					9
1399 Šentrupert	136/52	628					4
1399 Šentrupert	123/6	254	1/4	64	124	60	
1399 Šentrupert	117	5580	1/10	558	779	221	18
1399 Šentrupert	1280	5596			54	54	14
1399 Šentrupert	136/71	1167			92	92	
1399 Šentrupert	136/1	5882	1/60	98	463	365	
1399 Šentrupert	136/26	15477	1/61	254	875	621	
1399 Šentrupert	3983/32	137			39	39	
1399 Šentrupert	3983/33	23			23	23	1
1399 Šentrupert	3983/30	157			144	144	16



Občina Šentrupert je bila ustanovljena v letu 2006, pred tem je bila del Občine Trebnje. Ima 25 naselji, v katerih prebiva 2807 prebivalcev, na površini 49 km². Šentrupert ima bogato zgodovino.

Gorati obronki Posavskega hribovja, po katerih tečeta reki Bistrica in Mirna s pritoki Sotla, Bušenk in Jeseničica, so proti vzhodu prehodni preko rahlih vzpetin po gričevju in cest v ravnini. Proti severu zapirajo dolino obronki Kremena in Kamnja, proti zahodu pa Oplenka. Tako se kraj odpira bolj proti jugovzhodu, kjer išče povezavo z Mokronogom in naprej po dolini reke Laknice s cesto Ljubljana - Novo mesto - Zagreb. Proti jugovzhodu se povezuje s Trebnjem in cesto Novo mesto - Ljubljana, naprej proti severu z Avstrijo in s Srednjo Evropo, proti zahodu pa z Italijo in zahodnimi evropskimi državami. Proti severovzhodu in severozahodu pa je dolina zaprta in razmeroma težje prehodna preko Brunka v dolino Zasavja. Večina površin je porasla z gozdovi. Ugodne vremenske razmere so pogojevale dobre življenjske pogoje in razmeroma gosto naseljenost.« Tako je opisal pokrajino in njeno preteklost, dr. Marko Marin.

Na območju občine imajo sedež naslednji gospodarski subjekti: Plasta, Vinska klet Freljih, Mikrografija, Presek, Terca, Optima Šentrupert, Bonum, Povše metal, Ključavničarstvo Bartolj. Ti proizvodnji obrati zagotavljajo prebivalcem delo v bližini stalnega prebivališča.

2.2. NAROČNIK CENITVE : Občina Šentrupert, Šentrupert 33, 8232 Šentrupert

2.3. NAMEN CENITVE :

Namen cenitve je ureditev lastništva za zemljišča, ki so na območju trase ceste, ki povezuje Obrtno podjetniško cono z lokalno cesto.

2.4 OGLEDE NEPREMIČNINE 9.12.2019 in 15.09.2019

2.5 PODLAGA VREDNOSTI

Ocenjujem tržno vrednost nepremičnin na dan 28.12.2019

Po MSOV 2017 je tržna vrednost opredeljena kot ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti

v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

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. 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 in ugodnosti, ki jih podeli nekdo, ki je povezan s prodajo, ali katera koli prvina, ki je na voljo samo določenemu lastniku ali kupcu.

POJASNILO POJMOV IZ MSOV :

"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 prvina, ki je na voljo samo določenemu lastniku ali kupcu.

"Voljan kupec" se nanaša na tistega, ki je motiviran, vendar ni prisiljen k nakupu. Ta kupec ni niti pretirano navdušen niti odločen, da kupi po kateri koli ceni. Kupuje v skladu s stvarnostjo in pričakovani sedanjega trga, ne pa namišljenega ali hipotetičnega trga, ki ga ne moremo prikazati ali pričakovati, da obstaja. Domnevni kupec ne bi plačal višje cene, kot jo zahteva trg.

"Voljan prodajalec" ni niti pretirano navdušen niti prisiljen prodajalec, pripravljen prodati po kateri koli ceni, niti ni pripravljen ponujati po ceni, ki na trenutnem trgu ne velja za primerno. Voljan prodajalec je motiviran prodati *sredstvo* po tržnih pogojih za najvišjo ceno, ki jo lahko doseže na prostem trgu po ustreznem trženju, ne glede na višino te cene. Dejanske okoliščine sedanjega lastnika niso del te ocenitve, ker je voljan prodajalec hipotetični lastnik.

"Posel med nepovezanima in neodvisnima strankama" je posel med strankama, ki nista v določenem ali posebnem razmerju, kot je npr. med obvladujočim podjetjem in odvisno družbo ali najemodajalcem in najemnikom, zaradi katerega cena ne bi bila taka, kot je značilna za trg, ali bi bila zvišana zaradi sestavine posebne vrednosti. Domneva se, da se posel po tržni vrednosti opravi med nepovezanima strankama, ki delujeta neodvisno.

"Po ustreznem trženju" pomeni, da bi bilo sredstvo izpostavljeno trgu na najprimernejši način, ki vpliva na njegovo odprodajo po najboljši ceni, ki jo je razumno mogoče doseči v skladu z opredelitvijo pojma tržna vrednost. Šteje se, da je način prodaje najprimernejši, da prodajalec lahko doseže najboljšo ceno na trgu, do katerega ima dostop. Čas izpostavljenosti ni nujno določeno obdobje in se lahko spreminja v skladu z vrsto sredstva in tržnimi razmerami. Edino sodilo je, da *mora* trajati dovolj dolgo, da *sredstvo* lahko spozna primerno število tržnih *udeležencev*. Obdobje izpostavljenosti se začne pred datumom ocenjevanja vrednosti.

"Pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno" predpostavlja, da sta voljni kupec in voljni prodajalec primerno seznanjena z naravo in značilnostmi sredstva, z njegovo dejansko in morebitno uporabo in razmerami na trgu na datum ocenjevanja vrednosti. Potem domnevno vsaka od strank preudarno uporabi svoje védenje, da najde ceno, ki je najugodnejša za njen položaj v poslu. Preudarnost se ocenjuje s sklicevanjem na stanje trga na datum ocenjevanja vrednosti, brez upoštevanja koristi kasnejših spoznanj. Za prodajalca

na primer ni nujno nepreudarno, če na trgu s padajočimi cenami prodaja sredstva po ceni, ki je nižja od predhodnih tržnih ravni. V takih primerih, kakor velja tudi za druge situacije nakupov in prodaj na trgih s spreminjajočimi se cenami, bo preudarni kupec ali prodajalec ravnal v skladu z najboljšimi informacijami o trgu, ki so takrat na voljo.

2.6 DATUMI

2.6.1 DATUM OCENJEVANJA **28.12.2019**

2.6.2 DATUM OGLEDA : 9.12.2019 in 15.12.2019

2.6.3 DATUM POROČILA: 28.12.2019

2.7 IDENTIFIKACIJA IN STATUS CENILKE

Marija Starc, sem vpisana v registru sodnih cenilcev in izvedencev gradbene stroke Ministrstva za pravosodje RS.

SICGRAS je skladno z določbami Pravilnika o izdajanju dovoljenj za izvajanje nalog in opravil izvedeništva in ocenjevanja s področja gradbeništva, kmetijstva in gozdarstva (Uradni list RS 32/2015) izdal za delo izvedeništva in ocenjevanja licenco pod št. 067.

2.8 PREDPOSTAVKE

Cenilka stvarnega premoženja-nepremičnin Marija Starc, po svojem najboljšem prepričanju in poznavanju tematike izjavljam, da sem cenitev in cenitveno poročilo izdelala ob upoštevanju sledečih predpostavk ;

- da so v poročilu navedeni podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost,
 - da sem upoštevala podatke o površinah, namenski in dejanski rabi ocenjevanih nepremičnin iz uradnih evidenc GURS (portala PISO, e PROSTOR in e sodstvo)
- - da sem pri svojem delu upoštevala določila Mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti 2017, za katere ima avtorske pravice Odbor za Mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti(OMSOV), Slovenski inštitut za revizijo (SIR) pa ima njihovo dovoljenje za prevod standardov v Slovenski jezik in za razmnoževanje tega dokumenta v prevodu.
- da plačilo izdelave cenitve ni vezano na v naprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja ali drugega elementa poročila
- da sem osebno pregledala ocenjevane nepremičnine ter potrjujem, da sem pri opravljanju naloge upoštevala etične in strokovne zahteve

2.9 PRI OCENJEVANJU SEM UPOŠTEVALA NASLEDNJE PREDPISE, STANDARDE in DRUGI PODATKI:

- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti 2017
- Standard SPS
- Zakon o evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS, št. 47/06, 65/07 – odl. US, 79/12 – odl. US, 61/17 – ZAIID in 7/18)
- Stvarnopravni zakonik (Uradni list RS, št. 87/02 in 91/13)
- Podatki Geodetske uprave RS o povprečnih cenah nepremičnin na Slovenskem trgu za obdobje januar 2018- december 2018 (datum ocenjene vrednosti 28.12.2019), ki so zajeti na aplikaciji, dobljeni na spletnem naslovu <https://cenilci.cgs-labs.com>
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Šentrupert (Uradni list RS št.81/2013)
- Podatki iz Zemljiške knjige (e sodstvo) in GURS-a – (e prostor) in aplikaciji Piso

2.10 **POSEBNE PREDPOSTAVKE :** ni

2.11 OMEJITVENI POGOJI

- oceno tržne vrednosti ocenjevanih nepremičninah sem izdelala za potrebe naročnice , ki poročilo lahko uporabi v postopkih nakupa nepremičnin,
- ocena vrednosti je zaupne narave, tako za cenilko kakor za naročnico, zato ni dovoljena njena objava (dela, celote ali povzetka) ali kopiranje, javno komentiranje oziroma, naročanje revizije s strani tretjih oseb ter uporaba za druge namene , kot je naveden v točki 2.3, brez pisne privolitve izdelovalke cenitve,
- cenitev velja le za čas in namen, ki sta navedena v tem cenitvenem poročilu,
- nisem dolžna spreminjati ali aktualizirati tega poročila v primeru, da bi nastopile drugačne okoliščine od tistih, ki so veljale na dan izdelave poročila, če to ni posebej dogovorjeno,
- ocenjevane vrednosti so podane brez davka na promet z nepremičninami,
- veljajo samo izvirno podpisani izvodi cenitvenega poročila.

3.0 PODATKI O PREDMETU OCENJEVANJA – ZDRUŽENI PODATKI VIR GURS, ZK in PISO- namenska raba zemljišč

Zap št.	K.o.	Parc.št.	Površina celotne parcele v m2	Površina za cesto- ureditev lastništva v m2	Služnost za komunalne in dre v m2	Na območju kmetijskih in gozdnih zemljišč v m2	Na območju kmetijskih in gozdnih zemljišč v m2 -	Na območju stavbnih zemljišč IG v m2 -	IG Na območju stavbnih zemljišč IG v m2 -
						Lastništvo	Služnost	Lastništvo	SLužnost
4.	1398 Bistrica	2520	775		4		4		
7.	1399 Šentrupert	116/3	5472	192		192			
10.	1399 Šentrupert	126/10	2354	12		12			
12.	1399 Šentrupert	127/10	1530	285		285			
13.	1399 Šentrupert	126/16	132	126		132			
14.	1399 Šentrupert	126/9	6535	1296		1296			
15.	1399 Šentrupert	127/11	433		9		9		
16.	1399 Šentrupert	136/52	628		4				4
17.	1399 Šentrupert	123/6	254	124		124			
18.	1399 Šentrupert	117	5580	779	18	779	18		
19.	1399 Šentrupert	1280	5596	54	14	54	14		
23.	1399 Šentrupert	136/71	1167	92				92	
25.	1399 Šentrupert	136/1	5882	463		463			
29.	1399 Šentrupert	136/26	15477	875		875			
31.	1399 Šentrupert	3983/32	137	39				39	
32.	1399 Šentrupert	3983/33	23	23	1			23	1
33.	1399 Šentrupert	3983/30	157	144	16			157	

Podatke o ocenjevanih nepremičninah sem pridobila :

- podatke o lastniku in identifikacijske podatke nepremičnin (ID znak in ID) v Zemljiški knjigi- e prostor
- Podatke o planski namenski rabi parcel v grafičnem in tekstualnem delu Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Šentrupert (Uradni list RS št.81/2013 – Grafični del Vir Piso
- Podatke o površinah iz projekta, ki ga navajam.

3.1 LOKACIJA NEPREMIČNIN

Lokacija nepremičnin je na območju naselja Šentrupert, delno izven poselitvenega območja, delno pa na območju Obrtno podjetniške cone

3.2 URBANISTIČNI POGOJI

Prostorsko izvedbene pogoje določa Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Šentrupert (Uradni list RS št.81/2013)

Iz OPN- namenska raba zemljišč je razvidno, da so zemljišča namenjena gradnji gospodarske javne infrastrukture GJI.

3.3 PROMETNA UREDITEV

Ocenjevana zemljišča so namenjena trasi povezovalne ceste med Obrtno podjetniško cono in obstoječo lokalno cesto Šentrupert- Prelesje..

Nekatere razdalje od lokacije ocenjevanih nepremičnin:

Šentrupert-Trebnje priključek AC vzhod 13 km
Šentrupert- Trebnje 11,5 km
Šentrupert- Trebnje zahod 15,5 km
Šentrupert- Ljubljana 60 km
Šentrupert- Novo mesto 30,5 km

3.4 OBSTOJEČA KOMUNALNA OPREMA

Na območju ocenjevanih nepremičnin je naslednja infrastruktura:

----- vodovod
----- javna kanalizacija
----- električno omrežje
----- TK



Komunalne naprave so na območju, ko trasa ceste poteka v Obrtno podjetniški coni, sicer oa ob in v trasi ceste ni komunalnih naprav (to je razvidno iz registra) Vir Piso

4.0 ANALIZA VPLIVOV NA VREDNOST NEPREMIČNIN

4.1 ANALIZA NAJBOLJŠE RABE NEPREMIČNINE

Z veljavnim planskim dokumentom Občine Šentrupert je na lokaciji ocenjevanih nepremičnin možna le gradnja načrtovane ceste- zemljišča so namenjena gradnji gospodarske javne infrastrukture.

4.2 LASTNOSTI, KI POVEČUJEJO OZ. ZMANJŠUJEJO TRŽNO VREDNOST OCENJEVANIH NEPREMIČNIN

Z veljavnim planskim dokumentom Občine Šentrupert je na lokaciji ocenjevanih nepremičnin možna le gradnja načrtovane ceste.

Vse naštete elemente upoštevam pri ocenjevanju po metodi primerljivih prodaj.

5.0 OCENJEVANJE VREDNOSTI

(VIR : MSOV 105 – NAČINI IN METODE OCENJEVANJA VREDNOSTI)

Za določitev tržne vrednosti lastninske pravice nad nepremičninami je potrebno upoštevati ustrezne in primerne načina ocenjevanja vrednosti. V ocenjevalski praksi v glavnem uporabljamo tri glavne načine. Vsi trije temeljijo na ekonomskih načelih ravnovesja cen, pričakovanih koristi in substituciji. Glavni načini ocenjevanja vrednosti so :

1. način tržnih primerjav,
2. na donosu zasnovan način in
3. nabavno-vrednostni način.

Vsak od navedenih načinov vključuje različne in podrobne metode uporabe. Pri izbiri načinov in metod ocenjevanja vrednosti za neko sredstvo (nepremičnino) je potrebno poiskati najprimernejšo metodo v danih okoliščinah. V postopku izbire je potrebno upoštevati vsaj sledeče :

- a) primerno podlago vrednosti in premiso vrednosti, določeno s pogoji in namenom ocenjevanja vrednosti,
- b) ustrezne prednosti in slabosti možnih načinov in metod ocenjevanja vrednosti,

- c) primernost vsake izmed navedenih metod glede na vrsto sredstva (nepremičnine) ali metode, ki jih uporabljajo udeleženci na ustreznih trgih,
- d) razpoložljivost zanesljivih informacij, potrebnih za uporabo metode.

Od ocenjevalca se ne zahteva več kot ene metode za ocenjevanje vrednosti enega sredstva (nepremičnine) še zlasti, kadar ocenjevalec vrednosti zelo zaupa v natančnost in zanesljivost posamezne – uporabljene metode. V primerih, kadar ni na razpolago dovolj stvarnih ali opazovanih podatkov, ki bi omogočali, da bi že z eno samo metodo lahko prišli do zanesljive sklepne ugotovitve o ocenjeni vrednosti, pa naj bi ocenjevalec razmislil o uporabi več načinov in metod ocenjevanja vrednosti.

Čeprav nobeden od navedenih načinov in v okviru njih znanih metod ni primerna za vse okoliščine, pa na splošno velja, da so informacije o cenah z delujočega trga najmočnejši dokaz vrednosti.

Način tržnih primerjav (MSOV 105 – 20, 30) velja za način, ki v največji možni meri odraža ceno nepremičnine v odnosu na trenutne razmere na trgu. Uporabljen je z namenom, ugotoviti vrednost nepremičninskih pravic do primerljivih nepremičnin z enako koristnostjo. Tako je pri načinu izvedena primerjava ocenjevane nepremičnine s prodajami podobnih nepremičnin, ki so izbrane tako, da so čim bolj podobne ocenjevanim ter da so dovolj blizu ocenjevane nepremičnine. Kadar primerljiva nepremičnina ni povsem enaka ocenjevanim, je potrebno opraviti proces prilagajanja. Rezultat prilagajanja morajo biti dovolj zanesljive indikacijske vrednosti primerljivih nepremičnin.

Glede na to, da imam podatke iz trga primerljivih nepremičnin se zaradi tega, ker nimam na razpolago utemeljene napovedi zneska in časa prihodnjih dohodkov za ocenjevano sredstvo (nepremičnino) ne odločim za ocenjevanje na donosu zasnovan način (MSOV 105- 40, 50), pač pa za način tržnih primerjav

5.1 OCENJEVANJE PO NAČINU TRŽNIH PRIMERJAV

Za oceno vrednosti ocenjevanih nepremičnin uporabim način tržnih primerjav z isto imensko metodo

Ocenjevanje vrednosti nepremičnine po načinu tržnih primerjav temelji na načelu substitucije. Predpostavljamo, da racionalni kupec ni pripravljen plačati za nepremičnino več, kakor bi znašali stroški nabave podobne nepremičnine za enakovredno uporabnostjo. Dosežene cene primerljivih nepremičnin v obdobju, ki so bile prodane v obdobju 1.1.2018 do 1.12.2019 upoštevam pri ocenjevanju predmetnih nepremičnin na dan 28.12.2019.

Z uporabo te metode se določi vrednost nepremičnine na podlagi primerjave prodaje ocenjenj s podobnimi lastnostmi, kot jih imajo ocenjevane nepremičnine. primerljivimi nepremičninami na trgu.

5.2 OCENA VREDNOSTI NEPREMIČNIN NA DAN 30.08.2019

Podatke o primerljivih prodajah v obdobju 1.1.2017 do 30.08.2019 sem pridobila na SPLETNEM NASLOVU <https://cenilci.cgs-labs.com>

Tu so zbrani vsi podatki o transakcijah nepremičnin. Zbrala sem primerljive prodaje z upoštevanjem, da imajo zbrane nepremičnine, slične, primerljive lastnosti, kot jih imajo ocenjevane nepremičnine:

PODATKI O PRIMERLJIVIH PRODANIH NEPREMIČNINAH .

Občina Šentrupert je v mesecu avgustu sklenila kupoprodajno pogodbo zemljišč na katerih so objekti družbene infrastrukture (muzej na prostem), za naslednje parcele: 3301, 4059, 4046, 4045 in 4043 vse k.o. 1399 Šentrupert. Namenska raba teh zemljišč je kmetijska

zemljišča na katerih so objekti, ki tvorijo muzej na prostem. Na podlagi ocene je bila sklenjena pogodba za popolno lastninsko pravico po ocenjeni vrednosti 4,9 EUR/m². Glede na lokacijo zemljišč primerljive prodaje (center Šentruperta ob meji za poselitev s komunalnimi napravami) je prilagojena ocenjena vrednost zemljišč na območju EUR ŠEN 30 PC naslednja:

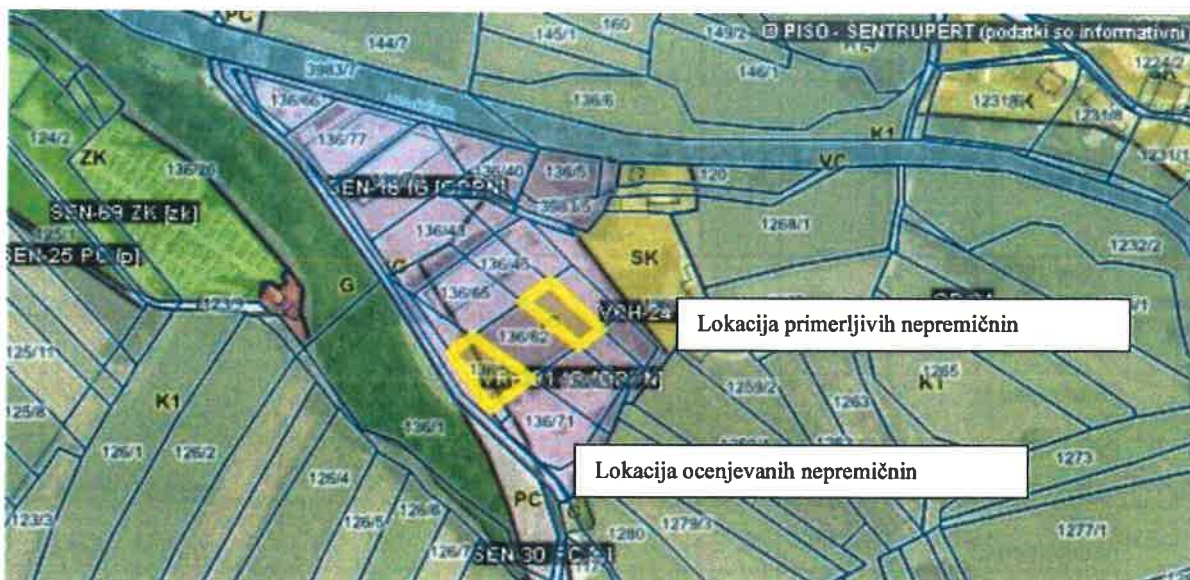
$$4,9 \text{ EUR/m}^2 \times 0,90 = 4,41 \text{ EUR/m}^2$$

Primerljive prodaje za območje stavbnih zemljišč

Podatke o primerljivih prodajah sem pridobila na spletnem naslovu <https://cenilci.cgs-labs.com>. Upoštevam dve prodaji in sicer prodaji nepremičnin pac.št. 136/52 in 136/46 k.o. 1399 Šentrupert, ki so v območju Obrtno podjetniške cone, na območju na katerem so tudi nepremičnine, ki so predmet ocenjevanja z namensko rabo – proizvodna dejavnost.

Id posla	Datum uveljavitve lastninske pravice	V EUR skupaj kupnina	k.o.	k.o.	parc.št.	Občina	površina v m ²	v EUR/m ²	Delež lastninske pravice
446.705	29.10.2019	6129	1399	ŠENTRUPER T	136/52	ŠENTRUPER T	628	9,76	1/1
446.895	29.10.2019	4743,36	1399	ŠENTRUPER T	136/46	ŠENTRUPER T	486	9,76	1/1

Primerljiva vrednost 9,76 EUR/m²



Iz situacije namenske rabe primerljivih in ocenjevanih nepremičnin ugotavljam, da imajo primerljive nepremičnine enake lastnosti kot ocenjevane, da so bile prodane v oktobru 2019, zato ni potrebna prilagoditev zaradi lastnosti nepremičnin in ne zaradi časa prodaje in ocenjevanja.

V tabeli upoštevam pri nepremičninah, ki so v solastništvu Občine Šentrupert, za odkup zmanjšano površino, ki glede na solastniški delež pripada Občini Šentrupert ter da Občina Šentrupert po ureditvi lastništva za cesto, nima več solastniškega deleža na nepremičnini.

Ocena tržne vrednosti popolne lastninske pravice zemljišč za potrebe izgradnje občinske ceste EUP ŠEN 30 (p)

Zap št.	K.o.	Parc.št.	Površina celotne parcele v m ²	Solas tniški delež Občin e	Solastni ški delež občine v m ²	Površina za cesto- ureditev lastništva v m ²	Razlika	Služno st za komun alne vode in drenažo v m ²	v EUR/m ² lastninske pravice	Skupaj v EUR	Služnost v EUR
											0,2
4.	1398 Bistrica	2520	775					4	4,40		3,52
7.	1399 Šentrupert	116/3	5472			192	192		4,40	844,8	
10.	1399 Šentrupert	126/10	2354			12	12		4,40	52,8	10,56
12.	1399 Šentrupert	127/10	1530	1/7	219	285	66		4,40	290,4	
13.	1399 Šentrupert	126/16	132	4/7	75	126	51		4,40	224,4	
14.	1399 Šentrupert	126/9	6535	1/81	81	1296	1215		4,40	5.346,0	
15.	1399 Šentrupert	127/11	433					9	4,40		7,92
16.	1399 Šentrupert	136/52	628					4	9,76		7,808
17.	1399 Šentrupert	123/6	254	1/4	64	124	60		4,40	264,0	
18.	1399 Šentrupert	117	5580	1/10	558	779	221	18	4,40	972,4	15,84
19.	1399 Šentrupert	1280	5596			54	54	14	4,40	756,0	12,32
23.	1399 Šentrupert	136/71	1167			92	92		9,76	897,9	
25.	1399 Šentrupert	136/1	5882	1/60	98	463	365		4,40	1.606,0	
29.	1399 Šentrupert	136/26	15477	1/61	254	875	621		4,40	2.732,4	
31.	1399 Šentrupert	3983/32	137			39	39		9,76	380,6	
32.	1399 Šentrupert	3983/33	23			23	23	1	9,76	224,5	
33.	1399 Šentrupert	3983/30	157			144	144	16	9,76	1.405,4	31,23
	Skupaj					4504	3155	66		15.997,7	89,2

6.0 . ZAKLJUČEK

V spodnji tabeli je prikazana ocenjena tržna vrednost lastninskih pravic na posameznih parcelah in skupno tržna vrednost popolnih lastninskih pravic na delih parcel (površine iz projekta- za pogodbe bo potrebno upoštevati dejanske površine na podlagi geodetskih izmer).

Lastništvo	Zap. št.	K.o.	Parc.št.	Površina celotne parcele v m ²	Solastniški delež Občine Šentrupert	Solastniški delež občine v m ²	Površina za cestoureditvev lastništva v m ²	Razlika v m ² za odkup	Služnost za komunalne vode in drenažo v m ²	v UER/m ² popolne lastninske pravice	v EUR skupaj popolne lastninske pravice	Služnost v EUR
												0,2
Anica Škoporc	4.	1398 Bistrica	2520	775					4	4,40		3,52
Anton Jerovšek	7.	1399 Šentrupert	116/3	5472			192	192		4,40	844,8	
Janez Primožič	10.	1399 Šentrupert	126/10	2354			12	12		4,40	52,8	10,56
Simona Jerovšek in Občina Šentrupert	12.	1399 Šentrupert	127/10	1530	1/7	219	285	66		4,40	290,4	
Župnija Šentrupert in Občina Šentrupert	13.	1399 Šentrupert	126/16	132	4/7	75	126	51		4,40	224,4	
Župnija Šentrupert in Občina Šentrupert	14.	1399 Šentrupert	126/9	6535	1/81	81	1296	1215		4,40	5.346,0	
Jožefa Tratar	15.	1399 Šentrupert	127/11	433					9	4,40		7,92
TIMS LOVŠE proizvodno in trgovsko podjetje d.o.o.	16.	1399 Šentrupert	136/52	628					4	9,76		7,808
Julij Jaklič in Občina	17.	1399 Šentrupert	123/6	254	1/4	64	124	60		4,40	264,0	
Občina Šentrupert in Marija Kisovec	18.	1399 Šentrupert	117	5580	1/10	558	779	221	18	4,40	972,4	15,84
Roza Starina	19.	1399 Šentrupert	1280	5596			54	54	14	4,40	756,0	12,32
TERMOGRADNJE INŽENIRING	23.	1399 Šentrupert	136/71	1167			92	92		9,76	897,9	
Občina Župnija	25.	1399 Šentrupert	136/1	5882	1/60	98	463	365		4,40	1.606,0	
Občina Župnija	29.	1399 Šentrupert	136/26	15477	1/61	254	875	621		4,40	2.732,4	
TIM Lovše	31.	1399 Šentrupert	3983/32	137			39	39		9,76	380,6	
TIM Lovše	32.	1399 Šentrupert	3983/33	23			23	23	1	9,76	224,5	

Ocena tržne vrednosti popolne lastninske pravice zemljišč za potrebe izgradnje občinske ceste EUP ŠEN 30 (p)

TIM Lovše	33.	1399 Šentrupert	3983/30	157			144	144	16	9,76	1.405,4	31,23
							4504	3155	66		15.997,7	89,2

POROČILO IZDELALA : Marija Starc

