

VS0076677941

OKRAJNO SODIŠČE V KRANJU

21-05-2019

PREJETO

OKRAJNO SODIŠČE V KRANJU  
Zoisova ulica 2  
4000 Kranj

I 123/2018

## POROČILO O OCENI VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINAH



**Nepremičnina:** Delež 2/10 in do 5/10 nepremičnin parc.št. 929/3 (ID 489114) in solastni delež do 19/25 929/7 (ID 3282158) obe k.o. 2100 - Kranj.

**Upnik:** Volksbank Kärnten eG, matična št. 2537613000, Pernhartgasse 7 0, 9020 Avstrija, ki ga zastopa ODVETNIŠKA PISARNA GORIČAR d.o.o., Litostrojska cesta 040 B, Ljubljana

**Dolžnik in lastnik:** Saša Šipic, Kebetova ulica 11, Kranj – dostava; BRATISLAV VOJIČIĆ Rotererbergstrasse 18 Rastatt, Deutschland

**Datum ocenitve na dan:** 20.05.2019

**Datum izdelave:** 20.05.2019

**Datum ogleda:** 07.03.2019

**Spremno pismo****Cenilec/Izvedenec:**

Jože Kern, ing.gr., zapriseženi sodni cenilec in izvedenec za gradbeno stroko ter sodni cenilec za kmetijska in gradbena zemljišča.

**Naročnik:** Okrajno sodišče v Kranju

**Naloga:**

Sodišče me je s sklepom I 123/2018 z dne 06.02.2019 zadolžilo za nalogo, da opravi ogled nepremičnine ter ocenim zaradi prodaje na dražbi solastniški delež dolžnika do 2/10 in do 5/10 z za naslednje nepremičnine (površine in raba/kultura povzete iz Geodetske uprave):

k.o.-Kranj 2100	ID iz zemljiške knjige	delež	površina zemlj. (m <sup>2</sup> )
parc. št. 929/3	parcela 2100 929/3	2/10 in 5/10	704,00
parc. št. 929/7	parcela 2100 929/7	19/25	343,00

Vse podane vrednosti se nanašajo na dan 20.05.2019, ki predstavlja tudi datum ocenjevanja.

Podlaga vrednosti je tržna vrednost, ki je po MSOV opredeljena kot »ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanimi in neodvisnima strankama po ustreznem trženju in pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile«.

Pri oceni vrednosti sem preveril primernost uporabe vseh treh načinov ocene vrednosti pravic na nepremičninah (način tržnih primerjav, na donosu zasnovan način in nabavnovrednostni način).

Na osnovi dejstev, omejitev, podatkov, informacij in analiz, ki jih vsebuje to poročilo, znaša moja ocena tržne vrednosti lastninskih pravic na predmetni nepremičnini:

**SKLEP O OCENI PO NAČINU TRŽNIH PRIMERJAV**

Nepremičnina parc.št. 929/3 delež 2/10	80.612 EUR
Nepremičnina parc.št. 929/3 delež 5/10	201.529 EUR
Nepremičnina parc.št. 929/7 delež 19/25	45.274 EUR

S spoštovanjem,

Kranj, 20.05.2019

Jože Kern, ing.gr.



## KAZALO VSEBINE

Spremno pismo.....	2
Vsebina.....	3
<b>1. UVOD .....</b>	<b>4</b>
1.1. Namen, cilji in osnovni podatki .....	4
1.2. Omejitveni pogoji in okoliščine .....	4
1.3. Definicije pomembnejših pojmov .....	5
1.4. Opis obsega dela.....	6
<b>2. OPIS NEPREMIČNINE.....</b>	<b>7</b>
2.1. Lokacija.....	7
2.2. Opis konstrukcije objekta.....	9
2.3. Opis opremljenosti objekta.....	10
2.4. Opremljenost objekta z instalacijami .....	10
2.5. Stanje in vzdrževanje objekta.....	11
2.6. Izmere površin (SIST ISO 9836) .....	11
<b>3. OCENJEVANJE VREDNOSTI.....</b>	<b>13</b>
3.1. Način tržnih primerjav .....	13
3.2. Zemljišče parc.št. 929/7 .....	15
3.3. Stanovanjska hiša .....	16
3.4. USKLADITEV IN KONČNA OCENA VREDNOSTI.....	18
<b>4. LITERATURA IN VIRI .....</b>	<b>19</b>
<b>5. PRILOGE .....</b>	<b>20</b>

## 1. UVOD

### 1.1. Namen, cilji in osnovni podatki

**Cenilec/Izvedenec:**

Jože Kern, ing.gr., zapriseženi sodni cenilec in izvedenec za gradbeno stroko ter sodni cenilec za kmetijska in gradbena zemljišča.

**Naročnik:** Okrajno sodišče v Kranju

**Naloga:**

Sodišče me je s sklepom I 123/2018 z dne 06.02.2019 zadolžilo za nalogo, da opravi ogled nepremičnine ter ocenim zaradi prodaje na dražbi solastniški delež dolžnika do 2/10 in do 5/10 z za naslednje nepremičnine (površine in raba/kultura povzete iz Geodetske uprave):

k.o.-Kranj 2100	ID iz zemljiške knjige		delež	površina zemlj. (m <sup>2</sup> )
parc. št. 929/3	parcela	2100 929/3	2/10 in 5/10	704,00
parc. št. 929/7	parcela	2100 929/7	19/25	343,00

Vse podane vrednosti se nanašajo na dan 20.05.2019, ki predstavlja tudi datum ocenjevanja.

Z predhodnim razpisom ogleda nepremičnine, ki so predmet cenitvenega dela, sem brez prisotnosti odvetnika mag. JERNEJ GORIČAR opravil ogled nepremičnine dne 07.03.2019 ob 9:00 uri in izdelal oceno tržne vrednosti lastninskih pravic predmetne nepremičnine.

Pri oceni vrednosti sem preveril primernost uporabe vseh treh načinov ocene vrednosti pravic na nepremičninah (način tržnih primerjav, na donosu zasnovan način in nabavnovrednostni način).

V obravnavanem primeru ocenjujem vrednost celotnega svežnja pravic na nepremičninah oz. absolutne pravice na nepremičninah – lastninska pravica.

### 1.2. Omejitveni pogoji in okoliščine

Splošni omejitveni pogoji:

- V postopku izdelave cenitve sem se opiral na podatke, trditve in informacije s strani lastnikov nepremičnine, ki je predmet ocenjevanja, podatkov o primerljivih nepremičninah, podatkov nepremičninskih agencij, podatkov lastnikov primerljivih objektov, podatkov najemnikov primerljivih objektov in podatkov upravnih organov.
- Površine v poročilu so prikazane v skladu s standardom SIST ISO 9836.
- Vrednosti v poročilu so izračunane s pomočjo programa Microsoft Excel. Morebitna odstopanja v izračunanih vrednostih so možna ob uporabi drugega orodja za računanje.
- Podatki o površinah zemljišča, ki pripada obravnavani nepremičnin so povzeti iz podatkov geodetske uprave.

- Pri oceni vrednosti po nabavnovrednostnem načinu so za osnovo uporabljeni podatki, ki se uporabljajo pri projektantskih ocenah investicij (na osnovi že zgrajenih objektov).
- Podatki o primerljivih prodajah so povzeti na podlagi podatkov, ki so jih posredovali bodisi lastniki teh nepremičnin, bodisi nepremičninske agencije, bodisi najemniki, ali smo jih pridobili iz baz podatkov, ki so javno dostopne.
- Pri oceni vrednosti pri na donosu zasnovanem načinu so za primerljive nepremičnine uporabljeni podatki, ki so bili pridobljeni bodisi s strani lastnikov primerljivih objektov, bodisi s strani njihovih najemnikov in pa podatki iz trga.

Posebne predpostavke:

- Predpostavlja se, da zemljišče ali zgradbe ne vsebujejo nikakršnih škodljivih materialov. Ocenjevalec ni kvalificiran, da takšne materiale, ki so skriti v zgradbi ali pod zemljo, odkrije.
- Predpostavlja se, da ni nobenih skritih okoliščin oz. nevidnega stanja na objektu ali zemljišču, zaradi katerega bi bila nepremičnina več/manj vredna in ocenjevalec ne prevzema odgovornosti, da bi raziskal takšne okoliščine. Ocenjevalec ne prevzema odgovornosti za morebitne skrite napake oz. druge pomanjkljivosti na nepremičnini, na katere ga naročnik ni posebej opozoril.
- Predpostavlja se, da je nepremičnina zgrajena v skladu z veljavnimi prostorskimi akti ter celotno prostorsko in okoljsko zakonodajo razen, če iz poročila izhaja drugače.
- Predpostavi se nespremenjeno stanje nepremičnine od dneva ogleda do dneva ocenitve nepremičnine.
- Na vzhodni strani stanovanjskega objekta je ob stanovanjskem objektu v III.gr.fazi izdelan nadstrešek, ki ga ne upoštevam v poročilu ocene vrednosti, ker za gradnjo nima pridobljenih dovoljenj.

### 1.3. Definicije pomembnejših pojmov

V nadaljevanju so predstavljene definicije posameznih pomembnejših pojmov:

**MSOV:** so opredeljeni kot Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, International Valuation Standards Council (IVSC), izdaja 2013.

**Datum poročila:** datum poročila o ocenjevanju vrednosti. Lahko je enak datumu ocenjevanja vrednosti ali se od njega razlikuje.

**Način ocenjevanja vrednosti:** na splošno proces ocenjevanja vrednosti z uporabo ene posebne metode ali več.

**Metoda ocenjevanja vrednosti:** poseben proces ocenjevanja vrednosti pri načinu ocenjevanja vrednosti.

**Postopek ocenjevanja vrednosti:** dejanje, način in tehnika izvajanja korakov metode ocenjevanja vrednosti.

**Pravice na nepremičninah:** je pravica do nepremičnine. Ta pravica je običajno zapisana v uradni listini, na primer v dokumentu o lastništvu ali najemu. Zato je premoženje pravna zasnova, različna od nepremičnine, ki predstavlja fizično sredstvo. Pravice na nepremičninah vključujejo vse pravice, upravičenja in koristi, povezane z lastništvom nepremičnin. V

nasprotju s tem pa nepremičnine vključujejo zemljišče samo, vse predmete, ki se naravno pojavljajo na zemlji, in vse predmete, povezane z zemljo, kot so zgradbe in izboljšave zemljišča.

**Podlaga vrednosti:** izjava o temeljnih predpostavkah merjenja ocenjevanja vrednosti.

#### 1.4. Opis obsega dela

Pri ocenjevanju vrednosti pravic na nepremičninah, glede na namen ocenjevanja in izbrano podlago vrednosti sem izvedel naslednje aktivnosti:

- pregledal sem vse dostopne dokumente in informacije o obravnavani nepremičnini,
- opravili ogled obravnavane nepremičnine,
- analiziral razmere na nepremičninskem trgu pomembne za vrednost pravic na nepremičninah,
- pri oceni vrednosti sem preveril primernost uporabe vseh treh načinov ocene vrednosti pravic na nepremičninah (način tržnih primerjav, na donosu zasnovan način in nabavnovrednostni način),
- na osnovi zapisanega sem na koncu naredil končno uskladitev in sklep o oceni vrednosti pravic na nepremičninah.

Za namen izvajanja zgoraj navedenih analiz sem zbral, preveril, analiziral in uskladil:

- podatke o primerljivih prodajah, ki so primerni za ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah,
- podatke potrebne za določitev prilagoditev, zaradi razlik v sestavinah primerjave.



## 2. OPIS NEPREMIČNINE

### 2.1. Lokacija

#### Gorenjska statistična regija<sup>1</sup>:

Ta statistična regija je skoraj v celoti alpska in deloma zaščiten kot narodni park. Njena značilnost so visoke gore, med katerimi je najvišja Triglav, simbol slovenstva. Razgiban relief in podnebje sta dobra osnova za turistično dejavnost. V gorenjski statistični regiji je v 2016 živel 10 % prebivalcev Slovenije. Ta regija je izstopala po najvišjem deležu prebivalcev, starih 0–14 let. Naravni prirast v tej regiji je bil med najvišjimi, selitveni prirast pa je bil negativen. Po deležu prebivalcev z višješolsko ali visokošolsko izobrazbo je bila med preostalimi regijami druga. Stopnja brezposelnosti je bila v 2016 v tej regiji druga najnižja (6,1 %). Povprečna mesečna neto plača je bila malo pod slovenskim povprečjem (1.025 EUR). Prebivalci te regije so bili v 2016 med najbolj zadovoljnimi, splošno zadovoljstvo z življenjem so ocenili z oceno 7,3 (od 10). V regiji je delovalo skoraj 19.500 podjetij, v njih je delalo skoraj 71.400 oseb. Hitrorastočih podjetij je bilo 67 ali 8 % med vsemi hitrorastočimi podjetji v Sloveniji. BDP na prebivalca je v 2016 znašal 17.269 EUR, kar je bilo manj od slovenskega povprečja. Ta regija je bila v 2016 prva po številu turističnih ležišč. V tem letu so tukaj našteali več kot 2,2 milijona turističnih prenočitev. V tej regiji so tuji turisti ustvarili največ prenočitev (24 %). Ta regija je bila prva tudi po deležu ločeno zbranih komunalnih odpadkov (74 %). Prva je bila tudi po količini vode, dobavljeni gospodinjstvom iz javnega vodovoda.

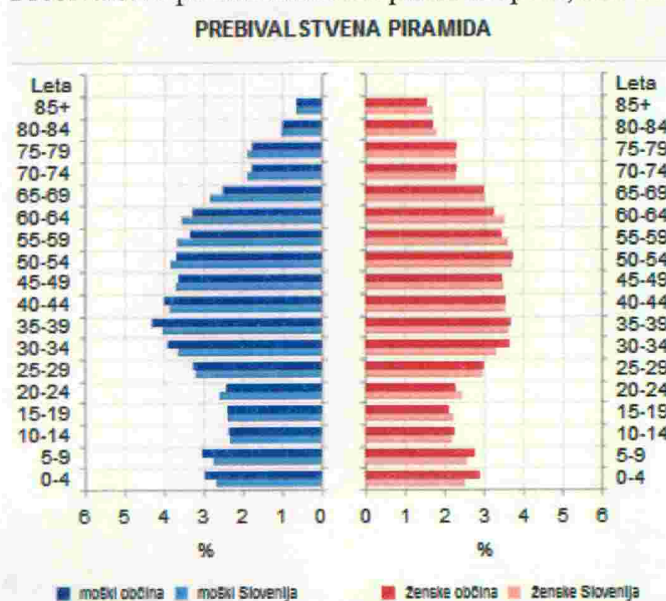
#### Občina Kranj<sup>2</sup>:

Občina Kranj je del gorenjske statistične regije. Meri 151 km<sup>2</sup>. Po površini se med slovenskimi občinami uvršča na 39. mesto.

Mestna občina Kranj sodi po številu prebivalcev med večje slovenske občine. Naselje Kranj leži ob sotočju Kokre in Save in je središče občine ter upravno, gospodarsko in kulturno središče širše, gorenjske regije.

Statistični podatki občine:

Prebivalstvo po starostnih skupinah in spolu, leto 2016



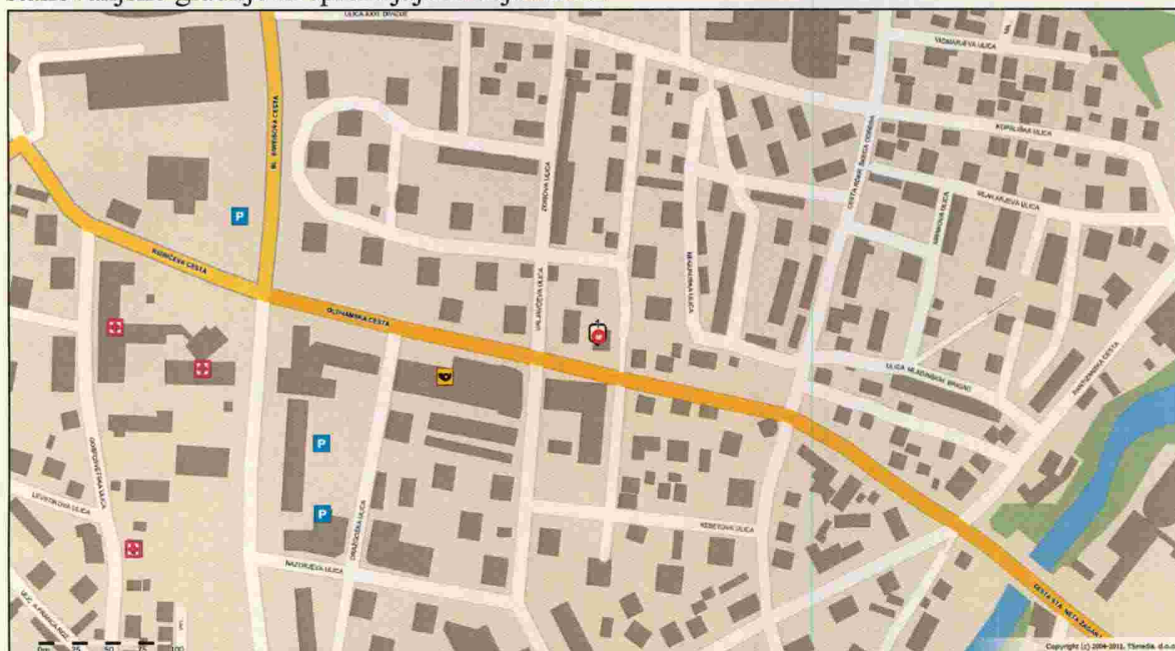
<sup>1</sup> vir: Statistični urad Republike Slovenije

<sup>2</sup> vir: Statistični urad Republike Slovenije

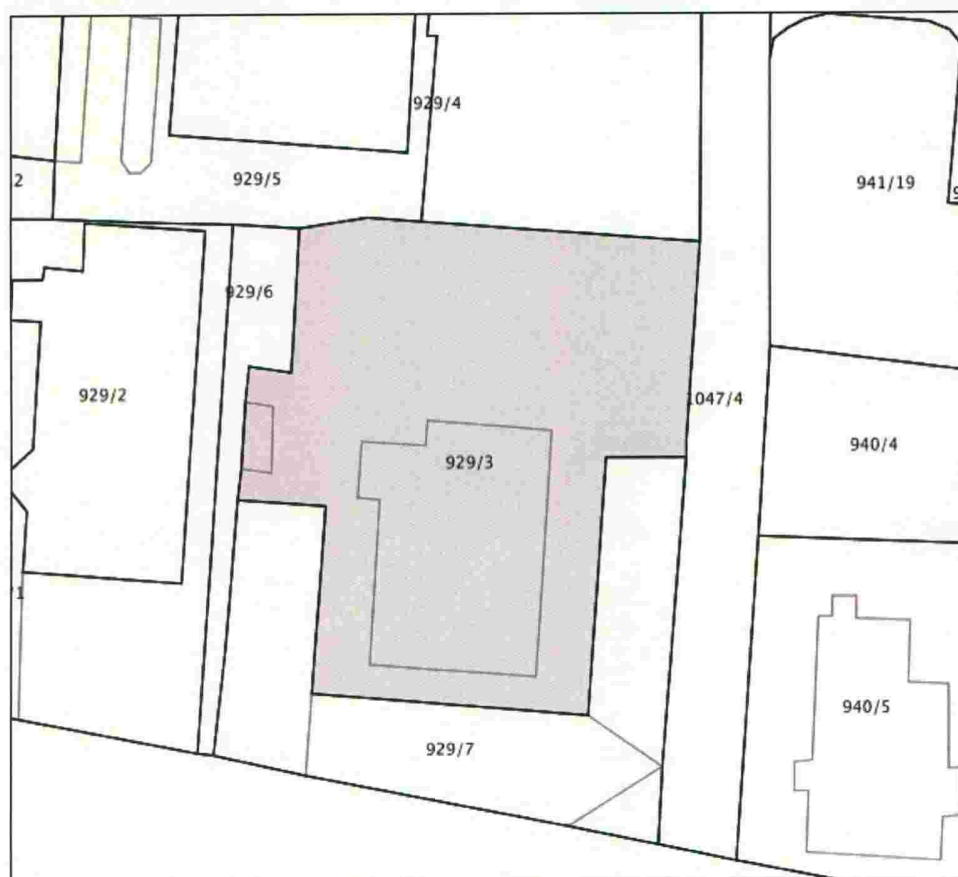
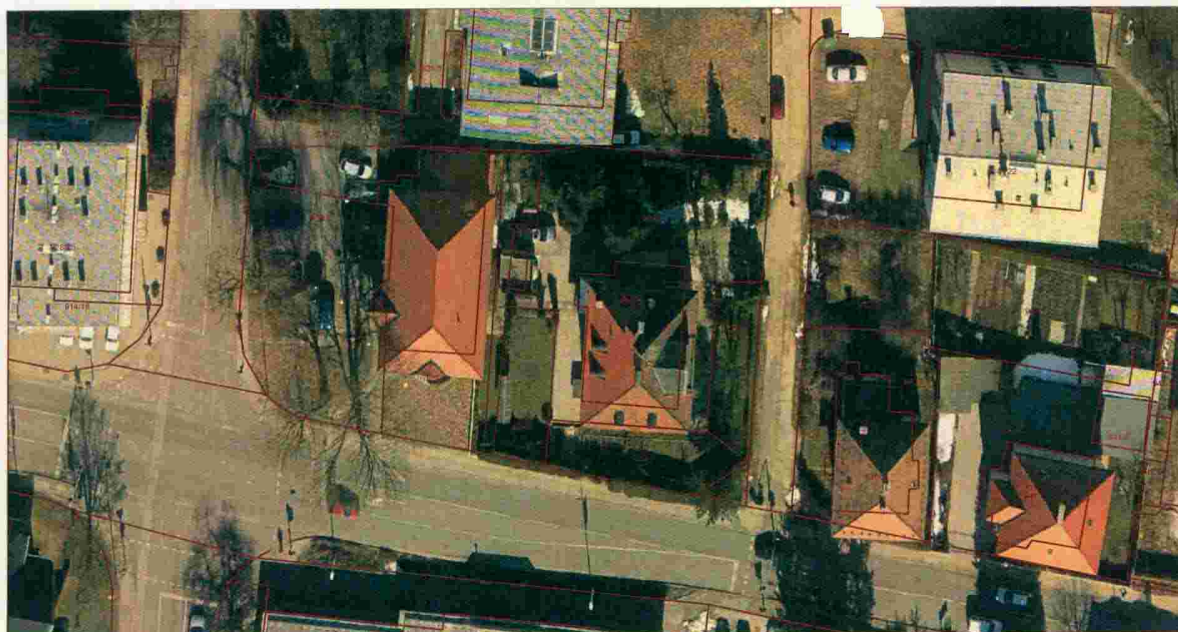
PODATKI ZA LETO 2016	OBČINA	SLOVENIJA
Površina km <sup>2</sup>	150,90	20.273
Število prebivalcev	56.081	2.064.241
Število zaposlenih oseb	23.364	824.485
Povprečna mesečna neto plača na zaposleno osebo (EUR)	1.044,37	1.030,16
Prihodek podjetij (1.000 EUR)	2.170.877	98.573.630
Število moških	27.755	1.023.872
Število žensk	28.326	1.040.369
Naravni prirast	186	656
Skupni prirast	-27	1.707
Število vrtcev	30	946
Število otrok v vrtcih	2.444	86.284
Število učencev v osnovnih šolah	5.180	176.898
Število dijakov (po prebivališču)	1.929	74.021
Število študentov (po prebivališču)	2.086	79.547
Število delovno aktivnih prebivalcev (po prebivališču)	23.340	824.485
Število samozaposlenih oseb	2.187	86.684
Število registriranih brezposelnih oseb	2.327	103.152
Povprečna mesečna bruto plača na zaposleno osebo (EUR)	1.601,57	1.584,66
Število podjetij	5.360	196.072
Število stanovanj, stanovanjski sklad	20.857	845.415
Število osebnih avtomobilov	29.202	1.096.523
Količina zbranih komunalnih odpadkov (tone)	26.635	715.826

### Lokacija:

Stanovanjski objekt se nahaja v Mesni občini Kranj, na Kebetovi ulici, v območju pretežno stanovanjske gradnje in spremljajoče dejavnosti.







## 2.2. Opis konstrukcije objekta

### Izkoriščenost in zasnova:

Celotni objekt ima štiri etaže: klet, pritličje, nadstropje in mansardo. Objekt je v celoti namenjen za stanovanje.

Predmet ocene je solastniški delež 2/10 in 5/10, ki po izjavi naročnice predstavlja samostojno stanovanje v pritličju in nadstropju objekta. Pripadajoče prostore in izmere smo izvršili na objektu.

**Dostop:**

Po asfaltirani javni cesti na parc.št. 1047/4.

**Leto izgradnje:**

Objekt je bil zgrajen leta 1927.

**Nosilna konstrukcija:**

Temelji objekta so izdelani iz betona. Zidovi v kleti so betonski, v pritličju in nadstropju so opečni. Nad kletjo je betonska plošča, nad pritličjem in nadstropjem je lesen tramovni strop. Streha je štirikapnica krita z opečno kritino bobrovec.

**Fasada:**

Je teranova, brez toplotne izolacije.

**Stopnišče:**

Je troramno betonsko in obdelano s teracom.

### 2.3. Opis opremljenosti objekta

**Okna:**

V pritličju so PVC s pliseji, v nadstropju so dvojna z lesenimi roletami.

**Vrata:**

So lesena na polnila in belo pleskana.

**Tlaki:**

V pritličju je v sobah parket, v predprostoru, kuhinji in kopalnici je keramika. V nadstropju je v sobah parket, v predprostoru je parket, v kuhinji je PVC in v kopalnici je keramika, na balkonu je teracco.

### 2.4. Opremljenost objekta z instalacijami

**Vodovodna instalacija:**

Objekt je priključen na javno vodovodno omrežje. V objektu je instalacija hladne in tople vode. Kopalnica ima kopalno kad, umivalnik, WC in priključek za pralni stroj. V nadstropju je dodatno otroški umivalnik in WC.

**Elektrika:**

Objekt je priključen na javno električno omrežje. Električna instalacija je podometna.

**Ogrevanje:**

Ogrevanje v objektu je centralna kurjava s pečjo na plin in pečjo na drva. V pritličju je delno talno ogrevanje in delno radiatorsko, v nadstropju je radiatorsko.

## 2.5. Stanje in vzdrževanje objekta

Objekt je bil zgrajena okoli letu 1927. V letu 1996 je bila menjana strešna kritina. V letu 2010 je bilo stanovanje v pritličju v celoti obnovljeno. Novi betonski estrihi s finalnimi tlaki, nova PVC okna, nova notranja in zunanja vrata, vse instalacije (elektro, centralna kurjava z radiatorji), nova kopalnica s kopalniško opremo. V letu 2015 se je delno obnovilo stanovanje v nadstropju: in sicer kopalnica s sanitarno opremo in slikopleskarska dela. Prostori se uporabljajo kot vrtec.

## 2.6. Izmere površin (SIST ISO 9836)

Izmere površin z izmerami na objektu:

	Izmere neto površin (m <sup>2</sup> )	faktor	Izmere računskih reduciranih površin
<b>Klet :</b>			
Prostor za orodje	5,07	0,75	3,80
WC	1,56	0,75	1,17
Hodnik	6,48	0,75	4,86
Kotlovnica	8,96	0,75	6,72
Shramba	16,45	0,75	12,33
Delavnica	19,24	0,75	14,43
Delavnica	41,76	0,75	31,32
Skladišče	19,87	0,75	14,90
Skupaj klet	119,39	0,75	89,53
<b>Pritličje:</b>			
Predprostor	5,76	1,00	5,76
Shramba pod stopniščem	2,48	1,00	2,48
Kopalnica	5,40	1,00	5,40
Kuhinja	17,64	1,00	17,64
Soba	16,68	1,00	16,64
Soba	22,21	1,00	22,21
Dnevna soba	20,95	1,00	20,95
Soba	20,60	1,00	20,60
Skupaj pritličje	111,72	1,00	111,72
<b>Nadstropje:</b>			
kuhinja	6,16	1,00	6,16
dnevna soba	22,37	1,00	22,37

soba	21,98	1,00	21,98
soba	21,64	1,00	21,64
soba	20,77	1,00	20,77
predsoba	7,99	1,00	7,99
kopalnica z WC	5,52	1,00	5,52

	106,43	1,00	106,43
Balkon	7,92	0,25	1,98
	114,35		108,41
Skupaj nadstropje			

Mansarda:

Enako kot nadstropje brez balkona	106,43	0,35	37,24
-----------------------------------	--------	------	-------

SKUPAJ	451,89		346,90
--------	--------	--	--------

### 3. OCENJEVANJE VREDNOSTI

Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV) opredeljujejo tri načine ocenjevanja vrednosti pravic na nepremičninah:

- **Način tržnih primerjav** – je naj neposrednejši način ocenjevanja vrednosti, če imamo na razpolago dovolj tržnih podatkov o primerljivih tržnih prodajah nepremičnin.
- **Na donosu zasnovan način** – nakazuje vrednost s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v eno samo sedanjo vrednost. Na podlagi na donosu zasnovanega načina se vrednost sredstva določi s sklicevanjem na vrednost dohodka, denarnega toka ali prihrankov pri stroških, ki jih to sredstvo ustvari. Način je primeren za ocenjevanje v primerih ko gre za nepremičnine, ki prinašajo donose.
- **Nabavnovrednostni način** – nakazuje vrednost z izračunavanjem sedanje nadomestitvene ali reprodukcijske nabavne vrednosti sredstva in z odbitki za fizično poslabšanje in vse druge pomembne oblike zastarelosti ter oceni zemljišča na katerem stoji.

#### 3.1. Način tržnih primerjav

Način tržnih primerjav nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katera so na voljo informacije o cenah. Pri tem načinu je v prvem koraku treba proučiti cene za posle enakih ali podobnih sredstev, ki so se v zadnjem času pojavili na trgu. Če je bilo v zadnjem času le malo takih poslov, bo morda treba ustrezno proučiti tudi cene enakih ali podobnih sredstev, ki so ponujeni v prodajo. Ta način je učinkovit na aktivnih trgih, kjer je moč najti dovolj primerljivih prodaj in ustrezne podatke zanje.

*Metoda primerljivih poslov* izkorišča informacije o poslih s sredstvi, ki so enaka ali podobna ocenjevanemu sredstvu, da tako pridejo do določitve vrednosti.

Pri tej metodi primerjamo obravnavano nepremičnino z nepremičninami, ki so že prodane oz. so v prodaji z upoštevanjem odstopanj v sestavinah primerjave.

Metodo izvajamo v naslednjih korakih:

- preučimo trg in prodaje primerljivih posesti,
- selekcioniramo podatke in izberemo nepremičnine, ki so primerljive in njihove prodaje izpolnjujejo pogoje tržne vrednosti,
- izvedemo prilagoditve med obravnavano nepremičnino in primerljivimi prodajami,
- dobimo indikacije tržne vrednosti na osnovi primerljivih nepremičnin,
- predstavimo sklep o oceni vrednosti na osnovi indikacij vrednosti.

#### Sestavine primerjave

Določene so s specifičnimi značilnostmi posesti in poslovnih dogodkov, ki povzročajo razlike v cenah. Kot osnovne sestavine primerjave veljajo:

- prenesene pravice na nepremičnini v transakciji;
- pogoji financiranja (če financiranje obstaja in če vpliva na vrednost);
- prodajni pogoji;
- izdatki, zabeleženi takoj po nakupu;
- tržni pogoji (kot posledica časovnih razlik);
- lokacija;
- fizične značilnosti (velikost, kakovost gradnje, stanje/starost izboljšav, ...);



- namenska raba (za zemljišče);
- gospodarske značilnosti;
- uporabnost;
- premične sestavine pri prodaji.

Prilagoditve cen se opravi, kot se razlike odražajo v cenah na trgu. Prilagoditve so lahko odstotne, v denarnih zneskih, lahko pa so vsesplošne prilagoditve.

Odstotne prilagoditve so lahko medsebojno neodvisne ali kumulativne. Pri medsebojno neodvisnih prilagoditvah se posamezne odstotke seštevajo ali odštevajo, pri kumulativnih prilagoditvah pa se medsebojno množi ustrezne koeficiente. V nadaljevanju prilagoditve izvajamo kot odstotne prilagoditve.

Glede na namen uporabe nepremičnine, ter njene značilnosti – tako prednosti kot slabosti, smo izbrali sestavine, ki najbolj vplivajo na vrednost pravic na nepremičninah. Prilagoditve zaradi prenesenih pravic na nepremičninah v transakciji, pogojev financiranja, prodajnih pogojev, izdatkov, zabeleženih takoj po nakupu in premičnih sestavin pri prodaji ne izvajamo, saj med primerljivimi nepremičninami in med ocenjevano iz dostopnih informacij nismo zaznali razlik.

#### **Izbrane sestavine primerjave:**

- čas prodaje - cene na trgu se neprestano spreminjajo, zato upoštevamo časovni odmik prodaje nepremičnin; upoštevamo, pa tudi dejstvo, če imamo ponudbeno ceno, saj je razlika med ponudbenimi in prodajnimi cenami;
- lokacija nepremičnin – na primerljivih transakcijah in oglasih smo ocenili višino prilagoditve glede lokacije;
- starost - za prilagajanje cen zaradi razlik v efektivni starosti izboljšav je uporabljena teoretična ocena, da izboljšave po preteku ekonomske življenjske dobe ne prispevajo več k vrednosti zemljišča, kot če bi to bilo prazno;
- dostop in parkiranje - analiziramo razlike v dostopu in parkiranju med ocenjevano nepremičnino in primerljivimi nepremičninami;
- velikost objekta - običajni tržni podatki kažejo, da je vrednost na enoto odvisna od velikosti, cene na enoto so običajno obratno sorazmerne velikosti posesti;
- velikost zemljišča - analiziramo razlike v velikosti pripadajočega zemljišča na m<sup>2</sup> objekta med ocenjevano nepremičnino in primerljivimi nepremičninami (pri tem upoštevamo cene zemljišč na primerljivih lokacijah in dejstvo, da dodatno zemljišče ocenimo v polovični vrednosti osnovnega zemljišča);
- fizične značilnosti – analiziramo razlike v fizičnih značilnostih med ocenjevano nepremičnino in primerljivimi nepremičninami.

Rezultat predstavlja ocena vsake posamezne prodajne cene primerljive prodaje, kot, da bi imela enake lastnosti kot ocenjevana nepremičnina.

### 3.2. Zemljišče parc.št. 929/7

#### Zemljišče 1

vir: trgovski ID 378785

naselje:	Britof Voge
zemljišče je stavbno:	stan.
čas prodaje:	12.3.18
površina zemljišča je:	856 m <sup>2</sup>
oblika zemljišča:	enako
cena zemljišča:	200,00 EUR/m <sup>2</sup>

#### Zemljišče 2

vir: trgovski ID 391938

naselje:	Britof Voge
zemljišče je stavbno:	stan.
čas prodaje:	28.6.18
površina zemljišča je:	498 m <sup>2</sup>
oblika zemljišča:	enako
cena zemljišča:	178,71 EUR/m <sup>2</sup>

#### Zemljišče 3

vir: trgovski ID 405739

naselje:	Šenčur
zemljišče je stavbno:	stan.
čas prodaje:	15.11.18
površina zemljišča je:	527 m <sup>2</sup>
oblika zemljišča:	enako
cena zemljišča:	142,31 EUR/m <sup>2</sup>

#### Mreža prilagoditev

Sestavina primerjave	Ocenjevano zemljišče	Prilagoditve					
		Zemljišče 1		Zemljišče 2		Zemljišče 3	
		%	EUR/m <sup>2</sup>	%	EUR/m <sup>2</sup>	%	EUR/m <sup>2</sup>
Cena			200,00		178,71		142,31
Čas prodaje		12.3.18 0,0%	0,00	28.6.18 0,0%	0,00	15.11.18 0,0%	0,00
Obseg nep. pravic, pogoji financiranja,...		enako 0,0%	0,00	enako 0,0%	0,00	enako 0,0%	0,00
Vmesna prilagoditev			200,00		178,71		142,31
Lokacija	Kranj - Vodovodni stolp	Britof Voge 0%	0,00	Britof Voge 0%	0,00	Šenčur 0%	0,00

Oblika		enako 0%	0,00	enako 0%	0,00	enako 0%	0,00
Namenska raba	stan.	stan. 0%	0,00	stan. 0%	0,00	stan. 0%	0,00
Komunalna oprema		enako 0%	0,00	enako 0%	0,00	enako 0%	0,00
Površina zemljišča	343	856 0%	0,00	498 0%	0,00	527 0%	0,00
Skupaj			200,00		178,71		142,31
Uteži			1/3		1/3		1/3
Ocena	EUR/m <sup>2</sup>	173,68					
Ocena	EUR	59.571					

### 3.3. Stanovanjska hiša

#### Primerljiva nepremičnina št.1

vir: trgovski ID 398108

tip nepremičnine stan.hiša  
lokacija Kranj - Vodovodni stolp  
cena 1.487,80 EUR/m<sup>2</sup>  
čas prodaje 31.8.18  
neto tlorisna površina 205 m<sup>2</sup>  
površina zemljišča 1005 m<sup>2</sup> sledi  
4,9 m<sup>2</sup> zemlj/m<sup>2</sup> obj.  
starost (let) 91  
fizične značilnosti slabše kot ocenjevana nepremičnina

#### Primerljiva nepremičnina št.2

vir: trgovski ID 420105

tip nepremičnine stan.hiša  
lokacija Kranj - Klanec  
cena 899,17 EUR/m<sup>2</sup>  
čas prodaje 4.1.19  
neto tlorisna površina 339,2 m<sup>2</sup>  
površina zemljišča 427 m<sup>2</sup> sledi  
1,3 m<sup>2</sup> zemlj/m<sup>2</sup> obj.  
starost (let) 81  
fizične značilnosti enako kot ocenjevana nepremičnina

#### Primerljiva nepremičnina št.3

vir: trgovski ID 322710

tip nepremičnine stan.hiša  
lokacija Kranj - C. Staneta Žagarja

cena	1.265,46	EUR/m <sup>2</sup>
čas prodaje	31.3.17	
neto tlorsna površina	315,3	m <sup>2</sup>
površina zemljišča	1670	m <sup>2</sup> sledi
	5,3	m <sup>2</sup> zemlj/m <sup>2</sup> obj.
starost (let)	87	
fizične značilnosti	enako	kot ocenjevana nepremičnina

**Mreža prilagoditev**

Sestavina primerjave	Ocenjevana nepremičnina	Prilagoditve					
		Nepremičnina 1		Nepremičnina 2		Nepremičnina 3	
		%	EUR/m <sup>2</sup>	%	EUR/m <sup>2</sup>	%	EUR/m <sup>2</sup>
Cena			1.487,80		899,17		1.265,46
Čas prodaje		31.8.18 0,0%	0,00	4.1.19 0,0%	0,00	31.3.17 0,0%	0,00
Obseg nep. pravic, pogoji financiranja,...		enako 0,0%	0,00	enako 0,0%	0,00	enako 0,0%	0,00
Vmesna prilagoditev			1.487,80		899,17		1.265,46
Lokacija	Kranj - Vodovodni stolp	Kranj - Vodovodni stolp 0%	0,00	Kranj - Klanec	0,00	Kranj - C. Staneta Žagarja 0%	0,00
Starost (let)	92	91 0%	0,00	81 0%	0,00	87 0%	0,00
Velikost objekta (m <sup>2</sup> )	451,89	205,00 -17%	-252,93	339,20 -8%	-71,93	315,30 -10%	-126,55
Velikost zemljišča (m <sup>2</sup> ) in na m <sup>2</sup> obj.	704,00 1,56	1.005,00 -20%	-297,56	427,00 3%	26,98	1.670,00 -26%	-329,02
Fizične značilnosti		slabše 5%	74,39	enako 0%	0,00	enako 0%	0,00
Skupaj			1.011,71		854,22		809,90
Uteži			1/3		1/3		1/3
Ocena	EUR/m <sup>2</sup>	891,94					
Ocena	EUR	403.059					

### 3.4. USKLADITEV IN KONČNA OCENA VREDNOSTI

Analiza je predvsem podprta s tržnimi podatki, subjektiven del ocen je minimalen. Kot končen sklep na osnovi zapisanega, smatram, da je najbolj realna ocena tržne vrednosti pravic na nepremičninah vrednosti ocenjena na osnovi načina tržnih primerjav.

Na osnovi dejanskega stanja, uporabnosti, sklepov in analiz vrednosti z gotovostjo smatram, da vrednost pravic na nepremičninah obravnavane nepremičnine zaokroženo znaša:

#### SKLEP O OCENI PO NAČINU TRŽNIH PRIMERJAV

Nepremičnina parc.št. 929/3 delež 2/10	80.612 EUR
Nepremičnina parc.št. 929/3 delež 5/10	201.529 EUR
Nepremičnina parc.št. 929/7 delež 19/25	45.274 EUR

Pri tem opozarjamo na poglavje: Predpostavke in posebne predpostavke

Kranj, 20.05.2019

Jože Kern, ing.gr.





## 4. LITERATURA IN VIRI

1. BKI Baukosteninformationszentrum (Hrsg.). 2013. BKI Baukosten Gebäude 2013. Stuttgart: BKI.
2. BKI Baukosteninformationszentrum (Hrsg.). 2013. BKI Baukosten Bauelemente 2013. Stuttgart: BKI
3. Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000), (BS 12 – 63 05 04 – 30/1), Berlin, 1.12.2001. URL: <http://www.bmwbw.de/Anlage7758/Normalherstellungskosten-2000-NHK-2000.pdf>.
4. Dogovore in literaturo sekcije sodnih cenilcev in izvedencev gradbene stroke pri Okrožnem sodišču v Ljubljani, združenja nepremičninskih strokovnjakov Slovenije.
5. Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti, UL RS, št. 106/2010 in spremembe.
6. International Valuation Standards Council. 2017, Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti 2017, London: IVSC, 2017.
7. Kodeks poklicne etike ocenjevalca vrednosti.
8. Literatura Agencije Republike Slovenije za prestrukturiranje in privatizacijo v sodelovanju z ASA – Ameriško združenje ocenjevalcev za seminar: Vrednotenje nepremičnin I. – IV. Stopnja
9. Publikacije Urada RS za makroekonomske analize in razvoj
10. Podatke Geodetske uprave.
11. Podatke zemljiške knjige.
12. Letna, četrletna in polletna Poročila o Slovenskem trgu nepremičnin, Geodetska uprava Republike Slovenije, Ljubljana.
13. Vrenčur, R. in Pšunder, I. 2012. Nepremičninsko pravo in vrednost pravic na nepremičninah. Slovenski inštitut za revizijo.
14. Ivan Kebrič I. in Šturm J.. 2018. Ocenjevanje netvegane mere donosa — ocenjevanje vrednosti nepremičnin. SIR\*IUS, št. 3/2018.
15. Pšunder I., Kern J., Kavšek K. 2018. Določanje mere kapitalizacije. SIR\*IUS, št. 3/2018.
16. Slovenski poslovnofinančni standardi za ocenjevanje vrednosti.
17. Slovenski standard SIST ISO 9836 o pogojih izračunavanja površine zgradb.
18. Študijsko gradivo, Slovenski inštitut za revizijo, Ljubljana.
19. Zakon o revidiranju s spremembami.
20. <http://www.nepremicnine.net>
21. <http://www.prostor.gov>
22. <http://www.peg-online.net/>
23. <http://www.stat.si>

## 5. PRILOGE

### IZJAVA OCENJEVALCA V SKLADU Z ZAHTEVO STANDARDOV

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- imam kot ocenjevalec vrednosti pravic na nepremičninah potrebno znanje in izkušnje za izvedbo projekta ocene vrednosti;
- 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 (fizičnih ali pravnih), ki jih ocena vrednosti zadeva;
- nisem v zadnjih treh letih opravljal storitve ali transakcije s sredstvi oz. 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;
- 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.

Jože Kern, ing.gr



