



OKRAJNO SODIŠČE V TREBNJEM

17-08-2020

PREJETO

I 17/2020 - 17

CENILNO MNENJE

PREDMET CENILNEGA MNENJA: Ocena vrednosti stavbnega zemljišča

KRAJ: Mokronog

ZEMLJIŠKOKNJIZNI PODATKI: del parc. št. 587/2 k.o. 1412 Mokronog

UPNIK: A BANKA d.d.

DOLŽNIK: Andrej Šetina, Vrečkova ul. 9, Kranj

NAROČNIK CENILNEGA MNENJA: Okrajno sodišče v Trebnjem



Novo mesto, 11.8.2020

Izvedenec in cenilec za
gradbeno stroko:



VSEBINA:

1. SPLOŠNI PODATKI
2. NAMEN CENILNEGA MNENJA
3. PRISOTNI PRI OGLEDU
4. NAROČNIK CENILNEGA MNENJA
5. ČAS IZDELAVE CENILNEGA MNENJA
6. IZHODIŠČE ZA OCENJEVANJE
7. PREDPOSTAVKE IN OMEJITVENI POGOJI
8. IZJAVA CENILCA
9. IZRAČUN TRŽNE VREDNOSTI ZEMLJIŠČ PO METODI PRIMERLJIVIH PRODAJ

1. SPLOŠNI PODATKI

Po naročilu Okrajnega sodišča v Trebnjem sem opravil cenilno mnenje – oceno tržne vrednosti nepremičnine, ki obsega del zemljišče parc. št. 587/2 z.k.v. 553 k.o. 1412 Mokronog. Zemljišče je po podatkih PISA po namenski rabi opredeljeno kot stanovanjska površina v deležu 78% (728 m²) kar je predmet moje cenitve, ostalo 22% je kmetijsko zemljišče in ga oceni kmetijski cenilec

2. NAMEN CENILNEGA MNENJA

- Oceno opravi za potrebo Okrajnega sodišča v Trebnjem v zadevi I 17/2020

3. PRISOTNI PRI OGLEDU

- Ogled opravim sam na terenu

4. NAROČNIK CENILNEGA MNENJA

- Okrajno sodišče v Trebnjem

5. ČAS IZDELAVE CENILNEGA MNENJA

- Cenilno mnenje je izdelano na dan 11.8.2020. Ogled nepremičnine je bil v juliju 2020. Mnenje je izdelano v 1 izvodu.

6. IZHODIŠČA ZA OCENJEVANJE

- ogled nepremičnine na kraju samem
- geografski prikaz parcele
- podatki pridobljeni s prodajo primerljivih nepremičnin v okolici
- zbornik seminarja »tržno vrednotenje 2003« oktober 2003, Ministrstvo za pravosodje in SICGRAS
- cenitev nepremičnine za predmetno nepremičnino sem opravil na osnovi metode tržnega vrednotenja nepremičnin, za katero sem pridobil Potrdilo Ministrstva za pravosodje Republike Slovenije 15.1.2004

PREDPOSTAVKE IN OMEJITVENI POGOJI

Pri izračunu tržne vrednosti sem upošteval naslednje omejitvene pogoje:

- ocenjene vrednosti, navedene v cenilnem mnenju se nanašajo samo na to poročilo z določenim namenom, zato ne smejo biti uporabljeni za drug namen
- mnenje je izdelano na osnovi ogleda in podatkov Gurs
- cenilno mnenje je narejeno za potrebo Okrajnega sodišča v Trebnjem v zadevi I 17/2020 in se za ostale namene ne sme uporabljati brez soglasja avtorja, predvsem zaradi morebitne vsebinske neustreznosti ali načina izračuna oz. izbire metode izračuna
- cenilno mnenje je avtorsko delo, zato lahko naročnik z njim razpolaga le za namen tega postopka

8. IZJAVA CENILCA

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- so podatki in informacije, ki so prikazani v poročilu, preverjeni v skladu z možnostmi 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, navedenimi v tem poročilu, in da so to nepristranske analize, mnenja in sklepi;
- nimam sedanjih ali prihodnjih interesov v posesti, ki je predmet tega poročila, niti osebnega interesa ter nisem pristranski glede oseb (fizičnih ali pravnih), katerih se ocena vrednosti tiče;
- plačilo za storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na vnaprej določeno oceno vrednosti predmeta vrednotenja, ki bi bila ugodna za naročnika, ali na velikost ocenjene vrednosti, doseganje dogovorjenega rezultata ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli dogodka, povezanega s tako obliko dogovora;
- cenilec je osebno opravil pregled posesti, ki je predmet tega poročila;
- pri izdelavi poročila ni cenilcu nihče nudil pomembne strokovne pomoči.

9. IZRAČUN TRŽNE VREDNOSTI ZEMLJIŠČ PO METODI PRIMERLJIVIH PRODAJ

Zemljišče del parc. št. 587/2 k.o. 1412 Mokronog v površini 728 m²

Zemljišče je locirano na robu naselja Mokronog, na ravnini, po obliki ozka in dolga-pravokotna. Po podatkih pisa je preko zemljišča napeljan podzemni vod kanalizacije, zemljišče pa tudi nima javne dostopne ceste. Glede na navedeno se tržna vrednost zmanjša.

Od komunalne opreme je v bližini parcele elektro vod, vodovod, telekomunikacijski vod in že omenjena kanalizacija, ki poteka po parceli.

IZRAČUN TRŽNE VREDNOSTI ZEMLJIŠČA PO METODI PRIMERLJIVIH PRODAJ:

Elementi	Referenčne prodaje			
Indikativna prod. cena	Ocenjeno	Zemljišče 1 Parc.št. 550/46 k.o. Mokronog	Zemljišče 2 Parc.št. 549/22 k.o. Mokronog	Zemljišče 3 Parc.št. 550/45 k.o. Mokronog
EUR/m ²		15,25	28,07	18,37
Datum prodaje		12/2019	2/2019	11/2018
Čas. prilagoditev		0%	+5%	+5%
Cene/enoto s prilagodi.		15,25	29,47	19,28
Pogoji prodaje		normalni	normalni	normalni
Prilagoditev za pogoje		0%	0%	0%
Cena/enot s prilagodi.		15,25	29,47	19,28
Lokacija		boljša	boljša	boljša
Prilagoditev za lokacijo		-5%	-15%	-5%
Cena/enoto s prilagodi.		14,48	25,05	18,31
Fizične značilnosti				
Površina (m ²)	728 m ²	918 +10%	748 0%	762 0%
Oblika /lega/upor. vred		-5%	-15%	-15%
Dostop /		-15%	-15%	-15%
Komunalna oprem./dok		-5%	-10%	-5%
Prilag. za fizične značil.		-15%	-40%	-35%
Cena/enot s prilagodi.		12,30	15,00	11,90
Uteži		35%	30%	35%
Prilagojena cena				
Izračun EUR/m ²	12,95			
Zaokrož. cene EUR/m ²	13,00			

Izračun vrednosti dela (stavbna) parc. št. 587/2 k.o. Mokronog v površini 728 m²

$$VZ = 13,00 \text{ EUR m}^2 \times 728 \text{ m}^2 = 9.464,00 \text{ EUR}$$

cenilno mnenje

Zaradi poteka podzemnega kanalizacijskega voda preko parcele se tržna vrednost predmetnega zemljišča zmanjša

Izračun zmanjšanja vrednosti zemljišča zaradi služnosti – podzemni vod kanalizacije

Zmanjšana vrednost zemljišča je vrednost neobremenjenega zemljišča, ki se mu odšteje nadomestilo za stvarno služnost

Glede na dejansko stanje razvrstim predmetno služnost in s tem določitev faktorjev, ki vplivajo na zmanjšano vrednost služnosti zemljišča na:

- Srednje moteča vrsta služnosti
- Večji obseg služnosti
- Delno omejevanje rabe zemljišča

Glede na zgornje ugotovljene parametre ocenim faktor $F = 35,40\%$

(vir: preglednica 26 »Manjvrednost zemljišč zaradi služnosti« FGG Univerza v Ljubljani)

Vrednost neobremenjenega zemljišča 9.464,00 EUR

Zmanjšana vrednost zemljišča za 35,40%

$$9.464,00 \text{ EUR} \times 35,40/100 = 3.350,25 \text{ EUR}$$

Zmanjšana vrednost obremenjenega zemljišča

$$9.464,00 \text{ EUR} - 3.350,25 \text{ EUR} = 6.113,74 \text{ EUR}$$

Končna ocenjena tržna vrednost stavbnega zemljišča del parc. št. 587/2 znaša

6.113,74 EUR

[Handwritten signature]



Fotografija zemljišča



parcels	kat. občina	boniteta	površina [m2]
587/2	1412-MOKRONOG	68	933
št. ZKV	urejena parcela	IDPOS	datum spr.
553	ne	NN	

lastnik	delež
Fizična oseba - podatek o lastniku ni javen	
Fizična oseba - podatek o lastniku ni javen	
Fizična oseba - podatek o lastniku ni javen	
Fizična oseba - podatek o lastniku ni javen	
Fizična oseba - podatek o lastniku ni javen	

zemljišča	št. stavbe na parceli	površina [m2]
ZEMLJIŠČE		933,00

namenska raba	delež (%)
10110 stanovanjske površine	78,00
20100 najboljša kmetijska zemljišča	22,00
dejanska raba	delež (%)
10+40 kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov in vodna zemljišča	6,00
10 kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	94,00

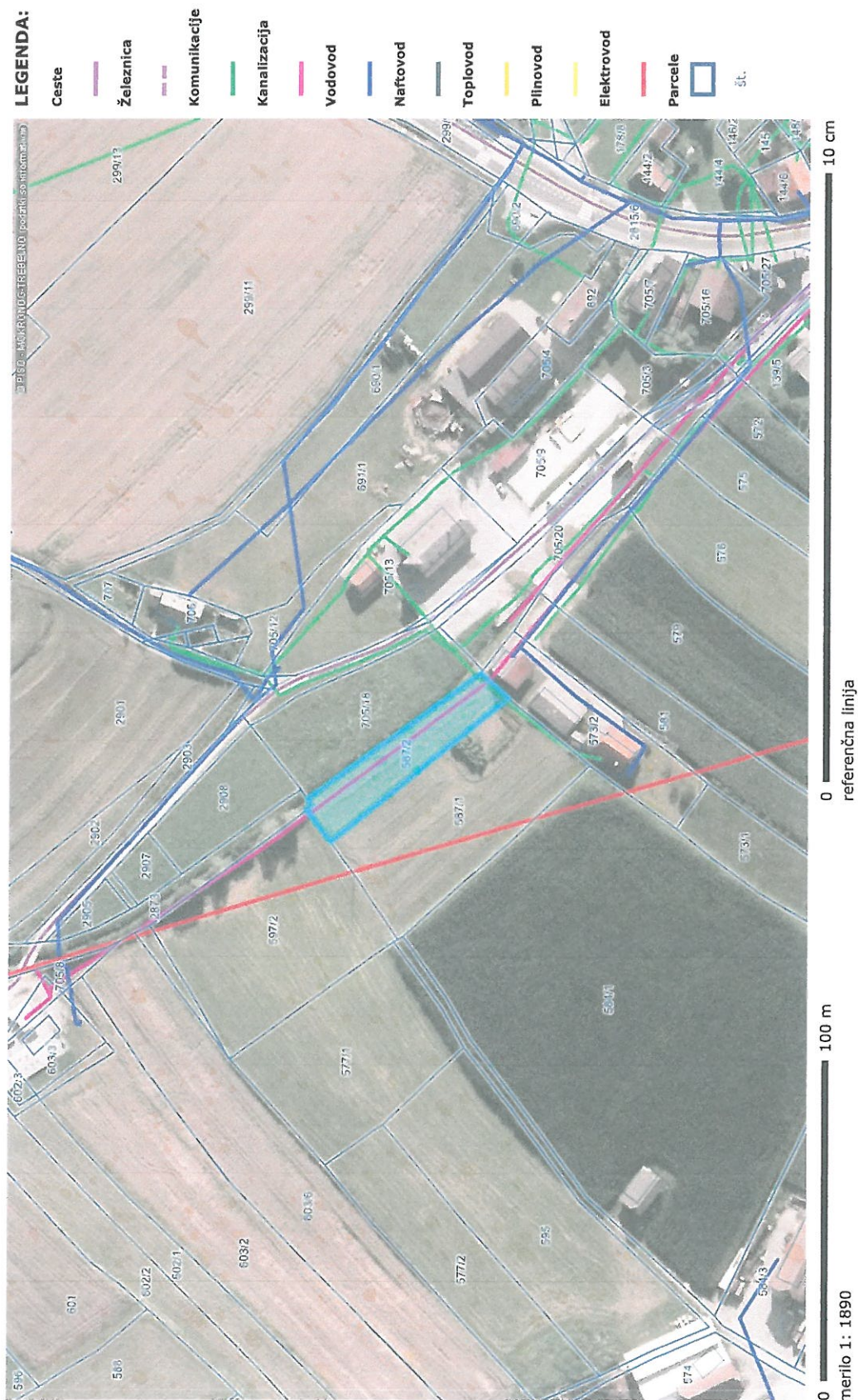
povezane nepremičnine

enote	raba	površina
parcels 587/2	pretežno stavbna zemljišča (78%)	933,00

OPOZORILO: Podatki so informativni (vir: Geodetska uprava RS, junij 2020).

Podatki o parcelah ne izražajo stanja na današnji dan (glej vir) in se lahko razlikujejo od uradnih evidenc.

Gospodarska infrastruktura (GJI) > Skupen prikaz (Promet, En,Ko,EK)



OZNAČENA PARCELA: katastrska občina: 1412-MOKRONOG, parcela: 587/2

Občinski prostorski načrt (OPN) > Namenska raba

