

Anton Apat, univ. dipl. inž. grad., Stalni sodni cenilec in izvedenec gradbene stroke,
Cesta VIII št. 3, 3320 Velenje; tel.: 03/586 15 41; GSM 041/70 40 63; E-mail: anton.apat@gmail.com

OKRAJNO SODIŠČE V VELENJU

Prejeto:

neposredno - po pošti (navadno-priporočeno) - po e-pošti

v izvodih s (z) nadpisi s(z) prilogami

dne:

09 -03- 2018

Pooblastilo JE - NI priloženo.

Poslano po pošti priporočeno na receptis dne:

..... št. R

Pisanje je taksirano s(z) EUR.

Podpis pristojne sodne osebe:

D O P O L N I T E V
CENITVENEGA POROČILA O OCENI VREDNOSTI NEPREMIČNIN
NA PAR. ŠT. 21/2 V K. O. 936 PRIHOVA

NAROČNIK:	Okrajno sodišče v Velenju, Prešernova 1, 3320 Velenje
LASTNIK:	Šemenc Damjan, Prihova 58, 3331 Nazarje
NALOGA:	Ocena vrednosti nepremičnin v izvršilnem postopku opr. št. In 42/2014 in pristop In 188/2015 in pristop In 189/2015 in In 63/2015
OCENJEVALEC:	Anton Apat, univ. dipl. inž. grad., Stalni sodni cenilec in izvedenec gradbene stroke, Cesta VIII št. 3, 3320 Velenje
ŠT. POROČILA	C-1436.2.16
DATUM CENITVE:	marec 2018
VALUTA CENITVE:	9. 3. 2018

SPREMNO PISMO

Skladno s sklepom Okrajnega sodišča v Velenju z dne 29. 1. 2016, v izvršilni zadevi opr. št. In 188/2015, in pristop In 189/2015 in In 63/2015, dopisa št. I 243/2013 z dne 26. 3. 2018 okrajnegan sodnika Ferda Cvikla, sem izdelal dopolnitev cenitvenega poročila št. C-1436.16 z dne 23. 2. 2016 o vrednosti nepremičnin na par. št. 21/2 v k. o. 936 Prihova.

Namen cenitve je določitev vrednosti obravnavane nepremičnine in z njo povezanih nepremičninskih pravic na dan cenitve 9. 3. 2018. Upnik je v vlogi z dne 1. 2. 2018 podal izjavo, da se strinja s cenitvenim poročilom C-1436.16 z dne 23. 2. 2016 in predlagal revalorizacijo

Anton Apat, univ. dipl. inž. grad., Stalni sodni cenilec in izvedenec gradbene stroke,
Cesta VIII št. 3, 3320 Velenje; tel.: 03/586 15 41; GSM 041/70 40 63; E-mail: anton.apat@gmail.com

vrednosti po tej ceni.

Pri ugotavljanju vrednosti navedene nepremičnine mi je sodišče navedlo, da naj upoštevam tudi zmanjšanja vrednosti zaradi eventualnih pravic, ki obremenjujejo nepremičnino in ostanejo po prodaji.

Naročnik dopolnitve ocenitve nepremičnin potrebuje za oceno vrednosti za potrebe izvršilnega postopka.

Naročnik dopolnitve cenitve je Okrajno sodišče v Velenju, Prešernova 1, 3320 Velenje.

Po pregledu v Portalu nt-gis.cgsplus.si z dne 9. 3. 2016 sem ugotovil da sta v občini Nazarje med 1. 3. 2017 in 9. 3. 2018 bili prodani na prostem trgu dve stavbni zemljišči s povprečno površino 1153,50 m² po povprečni vrednosti 27,09 €/m². ti dve parceli sta bistveno boljši od par. št. 21/2 v k. o. 936 Prihova.

Moja ocena vrednosti 873 m² stavbnega zemljišča bi znašala 15,00 €/m² kar predstavlja zaokroženo 13.100,00 €.

Vrednost stanovanjskega objekta bom ocenil po stroškovnem načinu

Vrednost nadomestnega industrijskega objekta bom določil po podatkih gradbenih izvajalcev, da znašajo gradbeno obrtniška in instalacijska dela 1.000 €/m². Starost objekta je 38 let, upoštevam 325,65 m² uporabne površine objekta.

Gradbeno obrtniška in instalacijska dela ocenjujem na 1.000 €/m².

Nadomestitveni strošek:

$$325,65 \cdot 1.000$$

325.700,00 €

Fizično zastaranje (vpliv starosti)

Dolgotrajne komponente 43 %

Ekonomska življenska doba 70 let

Kronološka starost 38 let

Dejanska starost 38 let

$$325.700,00 \cdot 0,43 \cdot 38/70$$

67.000,00 €

Kratkotrajne komponente 57 %

Ekonomska življenska doba 40 let

Kronološka starost 22 let

Dejanska starost 22 let

$$325.700,00 \cdot 0,57 \cdot 22/40$$

102.100,00 €

Skupaj fizično zastaranje

169.100,00 €

Gradbeno obrtniška in instalacijska dela skupaj:

$$325.700,00 - 169.100,00 = 151.600,00 \text{ €}$$

Vrednost zemljišča znaša 13.100,00 €.

Ocenjena vrednost stanovanjskega objekta po stroškovnem načinu na par. št. 21/2 v k. o. 936

Prihova znaša: 156.600,00 + 11.300,00 = 167.900,00 €.

Glede na to, da naj upoštevam tudi zmanjšanje vrednosti zaradi eventualnih pravic, ki obremenjujejo nepremičnino in ostanejo po prodaji predlagam znižanje vrednosti nepremičnin za 10 %, kar znaša 151.100,00 €.

V skladu z opravljenimi analizami trga nepremičnin, izvedenimi načini ocene vrednost in z upoštevanjem predpostavk in omejitev, znaša izhodiščna vrednost obravnavanih nepremičninskih pravic nepremičnin na par. št. 21/2 v k. o. 936 Prihova na dan 9. 3. 2018:

151.100,00 €.

Anton Apat, univ. dipl. inž. grad., Stalni sodni cenilec in izvedenec gradbene stroke,
Cesta VIII št. 3, 3320 Velenje; tel.: 03/586 15 41; GSM 041/70 40 63; E-mail: anton.apat@gmail.com

Ocenitev je napisana v enem potrjenem izvodu na 3 straneh. Razmnoževanje celote ali delov te dopolnitve ocenitve za druge namene ni dovoljena.

Uporabljeni viri in literatura

Dopis Okrajnega sodišča v Velenju št. I 243/2013 z dne 26. 2. 2018
Portal nt-gis.cgsplus.si z dne 9. 3. 2018
Priročnik za cenilce in izvedence, junij 1996
Standard SIST ISO 9836 za izračun površin in prostornin (Uradni list RS št. 110/2002)
Mednarodni standard ocenjevanja vrednosti
Stvarno pravni zakonik (Uradni list RS št. 87/2002)
Zakon o nepremičninskem posredovanju (Uradni list RS št. 42/2003)

Izjava ocenjevalca

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 njihovo točnost;
- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter so prikazane analize, mnenja in sklepi omenjeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami in predpostavljajo moje osebno, nepristransko in strokovno mnenje;
- nimam sedanjih ali prihodnjih interesov v posesti, ki je predmet tega poročila ter nimam osebnih interesov in nisem pristranski glede oseb (pravnih in fizičnih), katerih se ocena vrednosti tiče;
- plačilo za moje delo v zvezi z oceno vrednosti ni vezana na vnaprej določeno vrednost;
- predmetnega ocenjevanja, ki bi bila ugodna za naročnika, ali na velikost cenjene vrednosti ali doseganje dogovorjenega rezultata ali pojava kakršnegakoli dogodka, povezanega s tako obliko dogovora;
- moje analize, mnenja in sklepi so bili izpeljani in to poročilo izdelano skladno s Standardi in načeli strokovnega ocenjevanja nepremičnin;
- je ocenjevalec opravil osebni pregled posesti, ki je predmet tega poročila;
- pri izdelavi poročila ni podpisniku tega poročila nihče nudil pomembne strokovne pomoči.

Velenje, 9. 3. 2018



Anton Apat, univ. dipl. inž. grad.
Stalni sodni cenilec in izvedenec gradbene stroke