
OPR. ŠT.: I 131/2022, OKRAJNO SODIŠČE V RADOVLJICI

MNENJE O TRŽNI VREDNOSTI NEPREMIČNINE

ID znak parcela 2198 1534 s sestavinami
- zemljišče v dolini Voje s pastirskim stanom in hlevom



VSEBINA MNENJA

VSEBINA MNENJA.....	2
UVOD	3
OPIS OCENJEVANE NEPREMIČNINE.....	5
ANALIZE	14
OCENA VREDNOSTI	18
KONČNA OCENA IN ODGOVORI	23
IZJAVA CENILCA	24

UVOD

<i>Opravična številka</i>	I 131 / 2022
<i>Uporabniki poročila</i>	Okrajno sodišče v Radovljici in stranke izvršilnega postopka
<i>Ocenjevana nepremičnina</i>	ID znak parcela 2198 1534 s sestavinami
<i>Cenilec</i>	Simon Vidmar, univ. dipl. inž. gradb. <i>sodni cenilec za gradbeništvo – nepremičnine, stavbna zemljišča</i> <i>sodni cenilec za kmetijstvo – kmetijska zemljišča</i>
<i>Dokumentacijska podlaga</i>	Za namen izdelave izvida in mnenje so bili pridobljeni in pregledani naslednji podatki: <ul style="list-style-type: none"> - Lokacijska informacija št. 3512-0053/2023-2, z dne 28.04.2023; - Podatki OPN Občina Bohinj; - Idejna zasnova vzdrževalnih del – oktober 2018, januar 2019; - podatke o prodajah in najemninah nepremičnin; - ZK izpiski ocenjevanih in primerljivih nepremičnin; - javno dostopni podatki o ocenjevanih in primerljivih nepremičninah; - ter druga splošna podlaga, ki je navedena v prilogi.
<i>Opis obsega dela pri izvedbi ocenjevanja</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Pregledani so bili javno dostopni podatki o ocenjevani nepremičnini. - Pregledana je bila Lokacijska informacija in določila OPN Občine Bohinj. - Preučene so bile omejitve, ki se nanašajo na nepremičninske pravice za ocenjevano nepremičnino. - Preverjeni so bili veljavni prostorski akti in določila, ki imajo vpliv na vrednost ocenjewane nepremičnine. - Opravljen je bil celovit ogled nepremičnine in sestavin, ki so predmet ocene vrednosti na obravnavani lokaciji. - Zbrani, preverjeni in analizirani so bili predpisi in kazalniki, ki vplivajo na vrednost nepremičnin. - Zbrani, pregledani in analizirani so bili podatki o slovenskem trgu in lokalnem podtrgu nepremičnin ločeno po posameznem tipu. - Izračunana je tržna vrednost nepremičnine skladno z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti in pravili stroke. - Pripravljeno je pisno mnenje o tržni vrednosti ocenjewane nepremičnine.
<i>Predpostavke</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Za podatke iz javnih evidenc je predpostavljeno, da so zanesljivi. Preverjeni so bili skladno z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri, da so točni. - Ocena vrednosti temelji na informacijah, ki so bile v času izdelave mnenja znane. - Predpostavlja se, da zemljišča in stavbe ne vsebujejo nobenih škodljivih materialov. Kot cenilec nisem usposobljen za odkrivanje takšnih snovi ali materialov. - Morebitne lastnosti, ki jih pri običajnem ogledu ni opaziti (npr. skrite napake), in nanje nisem bil posebej opozorjen, niso vključene v proces ocenjevanja in zanje ne prevzemam odgovornosti.
<i>Posebne predpostavke</i>	Za namen ocene je predpostavljeno, da sta objekta zgrajena pred 31.12.1967 in da je za njiju mogoče pridobiti odločbo o izdanem uporabnem dovoljenju po zakonu.
<i>Omejitve</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Poročilo je izdelano le za naveden namen in se ga v druge namene ne sme uporabljati. - Kot cenilec ne nosim odgovornosti za pravilnost informacij o nepremičninah, ki sem jih pregledal v javnih vpogledih ali jih prejel s strani naročnika ter in jih ni bilo mogoče drugače preveriti.

- Vrednotenje je podajanje strokovnega mnenja o vrednosti določene pravice na nepremičnini, pri čemer je ocenjena vrednost le informacija naročniku in uporabniku o vrednosti pravice, glede na namen ocene in vrsto ocenjene vrednosti.
- Napovedovanje bodočih dogodkov ali pogojev je izvedeno na osnovi preteklih trendov in opazovanju trga z analitično presojo glede nadaljevanja teh trendov. V primeru močno spremenjenih tržnih razmer in okoliščin prodaje se lahko tržna vrednost razlikuje od ocenjene. Opozarjam, da so trenutne razmere zelo nepredvidljive (vojna, inflacija, negotovost v gospodarstvu), zato je potrebno oceno pogosteje preverjati.
- Ocena vrednosti velja na datum vrednotenja. Kot cenilec ne morem sprejeti odgovornosti za spremembe na trgu nepremičnin v prihodnosti. Ocena temelji na podatkih, ki so mi bili znani na dan ceniitve.
- Dejanska cena dosežena v morebitni transakciji, ki bi vključevala predmetne nepremične, lahko odstopa od ocenjene vrednosti zaradi različnih dejavnikov (motivacija strank, pogajalske sposobnosti strank, struktura transakcije, ipd.)
- Izračuni določenih parametrov v ceniitvi lahko temeljijo na podatkih, za katere ni mogoče preveriti vseh podrobnosti in so zato manj zanesljivi.
- Izračuni so opravljeni s pomočjo programa Microsoft Excel. Morebitna odstopanja v izračunanih vrednostih so možna ob uporabi drugačnega orodja za računanje.
- Ocena vrednosti ne vsebuje DDV in DPN.
- Ocena vrednosti ni namenjena računovodskemu poročanju.
- Javno se lahko objavi le povzetek mnenja. Celotnega mnenja ali njegovega dela se brez dovoljenja avtorja ne sme javno objaviti.
- Veljajo le originalno ali z elektronskim certifikatom podpisani izvodi poročila.
- Nisem dolžan spreminjati ali aktualizirati mnenja, če nastopajo drugačne okoliščine od tistih, ki so veljale na dan ocenjevanja.

Razkritja

-

Podlaga vrednosti

Podlaga je Tržna vrednost skladno z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV 104, 30.1).

"Tržna vrednost je ocenjevani 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, pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile."

Načini in metode ocenjevanja

Način tržnih primerjav – metoda primerljivih poslov (stavbi z okoliškim zemljiščem)

Datum
ogleda
ocene
poročila

22.04.2023 med 13:00 in 13:40 uro
22.04.2023
30.05.2023

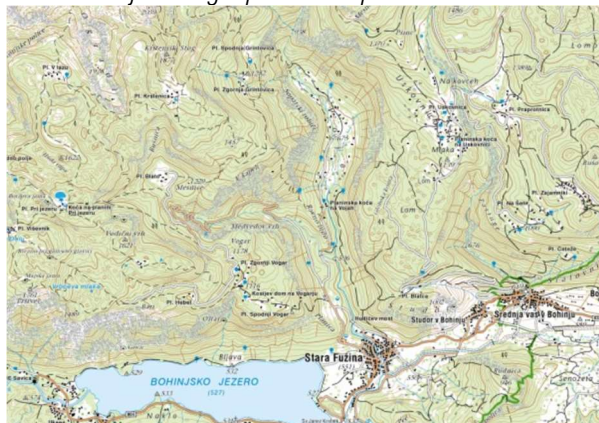
Posebnosti

-

OPIS OCENJEVANE NEPREMIČNINE

LOKACIJA

Makrolokacija – vir:geopedia – maps



Mikrolokacija vir:geopedia – maps



Opis: Voje so ledeniška alpska dolina v Triglavskem narodnem parku, severovzhodno od Bohinjskega jezera. Začenja se pri naselju Stara Fužina in končuje v zatrepu pod pobočji Tosca (2275 m) in poključskih planin. Voje je v zadnji ledeni dobi značilno preoblikoval Mostniški ledenik, dobro so vidni ostanki čelne morene, dno doline pa je prekrito z debelo talno moreno, kjer so nastali senožetni travniki. Vzdolž doline teče potok Mostnica, ki za izvirom tvori tri slapove (srednji slap se imenuje Slap Voje oz. Slap Mostnice; 773 mnm), v srednjem toku pa približno 2 km dolgo sotesko, imenovano Korita Mostnice. Ob izteku soteske, nedaleč od Stare Fužine, je dal Žiga Zois preko globokega brezna postaviti t. i. Hudičev most. Voje so dostopne iz Bohinja preko kraja Stara Fužina.

Lokacija:	Statistična regija	Gorenjska	Občina:	Bohinj
	Naselje:	Planina Voje	Vrsta naselja (pretežno):	Nenaseljena planina s počitniškimi hišami in pastirskimi stani
	Mikro lokacija:	Zgornji del doline, na desnem bregu Mostnice pod Sopatskimi robiči		
	Oddaljenost od javnih ustanov:	Več kot 10 km, prvi del gozdna cesta, ki ni vedno prevozna.		
Trg nepremičnin v soseski:	Oddaljenost od AC:	cca. 30 km		
	Javni promet	Na planini ni javnega prometa. Avtobus v Stari Fužini.		
	Posebnosti, zunanji vplivi :	Izjemna lokacija za namen turizma (poto, pogled, mir, ...).		
	Vrednost nepremičnin (dolgoročno):	Stabilna	Letna rast cen :	v letu 2022 cca 10 %, v letu 2023 pričakovana stagnacija / padec
	Vrednost nepremičnin (srednjeročno):	možna večja nihanja		
	Povpraševanje:	srednje	Običajni čas trženja:	do 12 mesecev

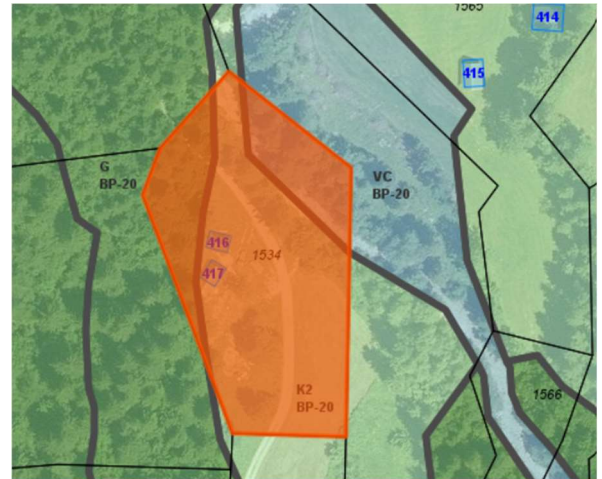
ZEMLJIŠČA- SKLOP 1

ID znak	Namenska raba (dejanska raba)	Površina zemljišča	Urejena parcela	Številka delov stavb
2198 1534	Druga kmetijska zemljišča 55,6 %, območje voda 29,2 %, območje gozdnih zemljišč 15,2% (funkcionalno zemljišče objektov, reka)	3.910 m ²	NE	416 – pastirski stan 417- hlev

Posnetek z GJI vir iObcina



Namenska raba vir iObcina



Opis parcel

Parcela št. 1534 k. o. 2198 predstavlja funkcionalno zemljišče pastirskega stanu in hleva. Parcela je nepravilne oblike- mnogokotnik. Preko parcele poteka javna pot št. 021570, sicer pa je parcela porastla s travo, na je tudi sadno drevo. Severo vzhodni del predstavlja del struge potoka Mostnica. Ob potoku je parcela poraščena z grmovjem in drevesi.

Sestavine

Na zemljišču stojita dve stavbi:
- pastirski stan in
- hlev.

Namenska raba

Zemljišče po namenski rabi leži v območju drugih kmetijskih zemljišč, vodnih in gozdnih zemljišč, območje urejanja BP-20.

Varovanja

Natura 2000; Ekološko pomembna območja, Naravne vrednote-Mostnica in Voje, Vodovarstvena območja – občinski nivo, Varstveni režimi kulturne dediščine, erozijska območja, Gozdna zemljišča, Triglavski narodni park, priobalno zemljišče II. reda.

Gospodarska javna in energetska infrastruktura

Objekta sta brez priklopov na javno infrastrukturo. Po podatkih lastnika so v sklopu vzdrževalnih del vgradili zbiralnik vode, čistilno napravo z zbiralnikom odpadne vode. Za namen proizvodnje elektrike je predvidena izvedba sončne elektrarne in vgradnja agregata.

Dostop

Dostop je fizično urejen preko javne poti št. 021570.
Pravno dostop ni urejen.

Posebnosti

Preko zemljišča poteka javna pot. Lastniška razmerja in služnosti niso urejeni.

Podatki o preteklih prodajah

V bazi ETN je bila najdena transakcija št. 373.518. Ocenjevanje nepremičnine (tudi gozdovi) so bile glede na javne podatke prodane dne 02.03.2018. Pogodbena cena za vse tri parcele s sestavinami je znašala 27.550 EUR.

Fotografije

Vzhodni del zemljišča s stavbama



Južni del s javno potjo



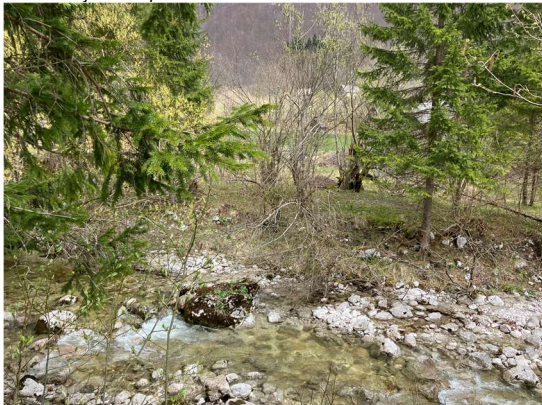
Jugo vzhodni del zemljišča



Severni del s potjo



Del zemljišča s potokom Mostnica



Del zemljišča s potokom Mostnica



STAVBA 416- PASTIRSKI STAN

<i>REN oznaka</i>	<i>Leto gradnje (obnov) vir: REN GURS</i>	<i>Raba dela stavbe- vir REN- GURS</i>	<i>Površina NTP (UTP)*</i>	<i>Katastrski vpis</i>
416	1400, obnova strehe in utrditev kamnitih zidov po letu 2018	Del stavbe za spravilo pridelka	26,1 m ² (26,1 m ²)	NE

Glede na idejno zasnovbo bo znašala površina objekta po obnovi v pritličju 14,89 m², podstrešja 4,57 m². Skupaj po obnovi 19,46 m².

Za oceno bo upoštevana površina po obnovi, ki izhaja iz projektne dokumentacije in je bila dodatno preverjena ob ogledu.

Etažnost P + Po

*Leto gradnje
(vir: REN- GURS,)* Leto gradnje 1400 (verjetno napaka)

*Obnove
(vir: REN- GURS, ogled)* Streha in kamnito zidovje po letu 2018

Gradbeno stanje

*Nosilna
konstrukcija:* Objekt je brez temeljev, postavljen na kamnito podnato in skalno podlago.
Kamnito zidovje v spodnjem delu in lesena bruna zgoraj.

Streha: Dvokapna krita s škodlami. Nameščena je večplastna tankoslojna izolacija (kot. Aluthermo Quatro).

Fasada: Kamen, les-skodle in bruna.

*Zunanje stavbno
pohištvo:* Leseni okvirji brez zasteklitve. Kovinske varovalne mreže.

*Notranje stavbno
pohištvo:* Vrata lesena z kovinsko oblogo.

*Notranje stavbno
pohištvo:* Brez.

*Finalne obdelave
stene in strop:* Niso izvedeni.

*Finalne obdelave
tla:* Niso izdelana. Kamen, zemlja.

Strojne inštalacije

Ogrevanje: Brez.

Hlajenje: Brez.

Prezračevanje: Naravno.

*Vodovodna
napeljava:* V stavbo speljane alkatene cevi.

Odtoki: Niso urejeni.

Elektro inštalacije

Priklop: Brez.

Notranja

inštalacija: Brez.

Zunanja ureditev

Parkiranje: Mogoče na parceli. Ni posebej urejeno.

*Funkcionalno
zemljišče:* Travniki.

Stanje ob ogledu Stan je v fazi obnove in ni primeren za uporabo- bivanje.

*Ekonomsko in
funkcionalna
zastarelost* -

*Funkcionalno
povezane
nepremičnine
Posebnosti*

Ne.

Trenutno v fazi obnove.

Energetska izkaznica

Za ocenjevano stavbo ni podatkov o energetske izkaznici.

Upravna dovoljenja

Glede na leto gradnje je predpostavljeno, da je za stavbo mogoče pridobiti uporabno dovoljenje po zakonu.

Mnenje o skladnosti:

V ZK ni vpisane prepovedi zaradi nedovoljene gradnje. Glede na opravljen ogled ni zaznati elementov, ki bi kazal na neskladnost gradnje ali obnove.

Fotografije

Zunanost jug



Zunanost sever in vzhod



Zahodni delno vkopani del



Pogled iz južnega dela zemljišča proti sosednjemu stanu in goram v ozadju



Notranjost- pritličje



Notranjost – podstrešni del



STAVBA 417- HLEV

REN oznaka	Leto gradnje (obnov) vir: REN GURS	Raba dela stavbe- vir REN- GURS	Površina NTP (UTP)*	Katastrski vpis
417	1900, obnova strehe in utrditev kamnitih zidov po letu 2018	Del stavbe za spravilo pridelka	25 m ² (25 m ²)	NE

Glede na idejno zasnovo znaša površina hleva po obnovi 18,23 m², podstrešja 15 m². Skupaj po obnovi 33,23 m².

Za oceno bo upoštevana površina po obnovi, ki izhaja iz projektne dokumentacije in je bila dodatno preverjena ob ogledu.

Etažnost P + Po

Leto gradnje (vir: REN- GURS,) Leto gradnje 1900.

Obnove (vir: REN- GURS, ogled) Streha in statična sanacija kamnitega zidovja po letu 2018.

Gradbeno stanje

Nosilna konstrukcija: Objekt je brez temeljev, postavljen na kamnito in prodnato podlago. Kamnito zidovje.

Strešna konstrukcija: Strešna konstrukcija lesena.

Fasada: Dvokapna krita s škodlami.

Zunanje stavbno pohištvo: Kamen, les- deske.

Notranje stavbno pohištvo: Leseni okvirji brez zasteklitve. Lesena polkna.

Notranje stavbno pohištvo: Vrata lesena brez okvirjev (zasilno pritjena).

Finalne obdelave stene in strop: Brez.

Finalne obdelave tla: Niso izvedeni.

Strojne inštalacije: Niso izdelana. Med obnovo je izvedena betonska podlaga.

Ogrevanje: Brez.

Hlajenje: Brez.

Prezračevanje: Naravno.

Vodovodna napeljava: Brez.

<i>Otoki:</i>	Niso urejeni.
<i>Elektro inštalacije</i>	
<i>Priklop:</i>	Brez.
<i>Notranja inštalacija:</i>	Brez.
<i>Zunanja ureditev</i>	
<i>Parkiranje:</i>	Mogoče na parceli. Ni posebej urejeno.
<i>Funkcionalno zemljišče:</i>	Travnik.
<i>Stanje ob ogledu</i>	Hlev je v fazi obnove in ni primeren za uporabo, trenutno skladišče materiala.
<i>Ekonomsko in funkcionalna zastarelost</i>	-
<i>Funkcionalno povezane nepremičnine</i>	Ne.
<i>Posebnosti</i>	Trenutno v fazi obnove.
<i>Energetska izkaznica</i>	Za ocenjevano stavbo ni podatkov o energetske izkaznici.
<i>Upravna dovoljenja</i>	Glede na leto gradnje je predpostavljeno, da je za stavbo mogoče pridobiti uporabno dovoljenje po zakonu.
<i>Mnenje o skladnosti:</i>	V ZK ni vpisane prepovedi zaradi nedovoljene gradnje. Glede na opravljen ogled ni zaznati elementov, ki bi kazal na neskladnost gradnje ali obnove.

Zunanost jug zahodna fasada



Zunanost severo zahodna fasada



Vzhodni delno vkopani del



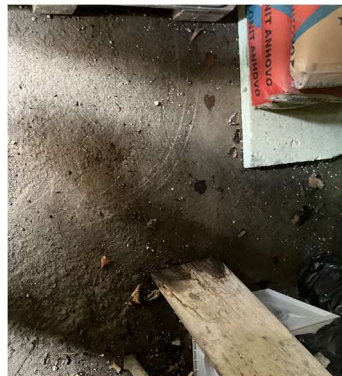
Notranjost podstrešni del



Notranjost



Notranjost - tla



PRAVNO STANJE

Osnovni pravni
položaj
(Vir ZK na dan
02.04.2023 in
20.05.2023)
Vpisane pravice

Lastninska pravica je vpisana v korist dveh fizičnih oseb:

Patrick Anthony Davidson	Rozmanova ulica 15, 1000 Ljubljana	1/2
Alfred George Moolman	Voduce 34, 3263 Gorica pri Slivnici	1/2

Pri obeh lastnikih je vpisana raba zemljišč z naslednjo vsebino

ID pravice / zaznambe	18604829
čas začetka učinkovanja	23.02.2017 13:37:24
vrsta pravice / zaznambe	406 - vknjižena raba
glavna nepremičnina:	katastrska občina 2198 STUDOR parcela 1629/60 (ID 3424961)
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
tip trajanja	1 - določen čas
čas prenehanja	21.02.2116
dodatni opis:	Vknjiži se neodplačna osebna služnostna pravica rabe travnika, gozda in sicer košnje travnika, čiščenja gozda in vzdrževanja vseh nepremičnin, tudi nestanovanjskih objektov, stanu in hleva, na nepremičninah katastrska občina 2198 STUDOR parcela 1629/60, katastrska občina 2198 STUDOR parcela 1629/59, katastrska občina 2198 STUDOR parcela 1534 in katastrska občina 2198 STUDOR parcela 558/2, z namenom opravljanja kmetijske dejavnosti, skupaj z dostopom in dovozom do navedenih nepremičnin, za dobo 99 let od podpisa pogodbe.
imetnik:	
1. EMŠO:	3001981*****
osebno ime:	Patrick Anthony Davidson
naslov:	Rozmanova ulica 015, 1000 Ljubljana
2. EMŠO:	0508963*****
osebno ime:	Alfred George Moolman
naslov:	Voduce 034, 3263 Gorica pri Slivnici
zveza - ID osnovnega položaja:	
	19553622
	19553623
	19553626
	19553627
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:	
<i>Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo</i>	

Glede na datum vpisa je bila raba zelo verjetno vpisana zaradi zavarovanja interesa kupca v postopku javne objave prodaje kmetijskega zemljišča pred nakupom v letu 2018.

Za namen ocene je predpostavljeno, da bo vknjižena raba pred prodajo izbrisana iz ZK!

Na deležu Patrick Anthony Davidson- a je vpisana hipoteka z naslednjo vsebino:

ID pravice / zaznambe	22888259
čas začetka učinkovanja	29.11.2022 15:23:25
vrsta pravice / zaznambe	401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina:	katastrska občina 2198 STUDOR parcela 1534 (ID 1409070)
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
terjatev:	21.283,50 EUR
obresti	zakonske zamudne obresti
tip dospelosti	1 - določen dan
datum dospelosti	31.03.2022
dodatni opis:	

Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 21.283,50 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v sklepu o izvršbi Okrajnega sodišča v Radovljici opr.št. I 131/2022 z dne 29.11.2022.

imetnik:

1. matična številka: 3326853000
 firma / naziv: KAMEN - LES, gradbeni management in turizem d.o.o.
 naslov: Voduce 034, 3263 Gorica pri Slivnici

zveza - ID osnovnega položaja:

19553622
 19553626

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
22888260	29.11.2022 15:23:25	712 - zaznamba izvršbe

Širši pravni položaj

-

Najemne pravice

Niso poznane. Na dan ogleda stavbi nista naseljeni.

Druge obremenitve

Niso poznane.

Posebnosti

Predkupna pravica države na vodnih zemljiščih in gozdovih.

Predkupna pravica solastnika po SPZ.

Pri prodaji je potrebno upoštevati določila Zakona o kmetijskih zemljiščih.

ANALIZE

ANALIZA GOSPODARSKIH KAZALNIKOV

Pregledane javno
objavljene analize*

Ekonomsko ogledalo 2/2023 (pregledano dne 07.05.2023)

https://www.umar.gov.si/fileadmin/user_upload/publikacije/eo/2023/2_2023/EO_2_23.pdf

Napovedi makroekonomskih gibanj v Sloveniji, april 2023
(pregledano dne 07.05.2023)

https://bankaslovenije.blob.core.windows.net/publication-files/pregled_makroekonomskih_gibanj_april_2023.pdf

Gospodarska in finančna gibanja, oktober 2022 (pogledano dne 07.05.2023)

https://bankaslovenije.blob.core.windows.net/publication-files/polletni_pregled_gospodarskih_in_finančnih_gibanj_oktober_2022_1.pdf

Gospodarska rast

BDP	2020	2021	2022	napoved			
Leto				2023	2024	2025	grafični prikaz
Realna stopnja rasti %	-4,30%	8,20%	5,40%	1,80%	2,50%	2,60%	

Vir: Umar - Ekonomsko ogledalo, 02/2023

Zaposlenost

Leto	2020	2021	2022	napoved			
Leto				2023	2024	2025	grafični prikaz
Registrirana %	8,70%	7,60%	5,80%	5,10%	4,90%	4,70%	

Vir: Umar - Ekonomsko ogledalo, 02/2023

Inflacija

Leto	2020	2021	2022	napoved			
Leto				2023	2024	2025	grafični prikaz
Inflacija, povprečje leta	-0,10%	1,90%	8,80%	7,10%	4,20%	2,40%	

Vir: Umar - Ekonomsko ogledalo, 02/2023

Obrestne mere

Leto	2020	2021	2022	2023(do marca)	
Leto					grafični prikaz
Fiksne obrestne mere - posojila gospodinjstvom, povprečje leta	2,21%	1,72%	2,31%	3,73%	

Vir: Umar - Ekonomsko ogledalo, 02/2023

Število izdanih
gradbeni dovoljenj

Leto	2020	2021	2022	2023	
Leto					grafični prikaz
Št. izdanih GD	5.918	6.727	6.386	n.p.	

Vir: SURS - SiStat, maj 2023

Gibanje št. preb. –
Slovenija in Občina
Bohinj

ŠTEVILO PREBIVALCEV na 1. januar	2020	2021	2022	2023	
ŠTEVILO PREBIVALCEV na 1. januar					grafični prikaz
Slovenija	2.095.861	2.108.977	2.107.180		
Bohinj	5.145	5.611	5.676		

Vir: SURS - SiStat, maj 2023

Število nočitev. –
Slovenija in Občina
Bohinj

ŠTEVILO NOČITEV - LETNO	2020	2021	2022	2023	
ŠTEVILO NOČITEV - LETNO					grafični prikaz
Slovenija	9.204.374	11.251.158	15.581.856		
Bohinj	468.588	582.211	820.939		

Vir: SURS - SiStat, maj 2023

* podrobnosti si uporabniki mnenja lahko preberejo na navedenih spletnih straneh. Posamezna poročila zaradi obsežnosti niso priložena.

ANALIZA DAVČNIH PREDPISOV

Pregledane javnih dokumentov *

Brošura o obdavčitvi nepremičnin 6. izdaja april 2022
https://www.fu.gov.si/davki_in_druge_dajatve/podrocja/davek_od_premozenja/

Prodaja nepremičnin

Pri odplačnem prenosu lastninske pravice se odmeri DDV (9,5 ali 22%) ali DPN (2%). Za ocenjevane nepremičnine bo v primeru prodaje odmerjen 2% DPN.

Podaritev in dedovanje nepremičnin

Davčni zavezanec je oseba, ki prejme premoženje na podlagi dedovanja, darovanja, pogodbe o dosmrtnem preživljanju oz. darilne pogodbe za primer smrti. Davčna lestvica je progresivna in vezana na dedni red. Prvi dedni red je opravičen plačila davka.

Dobiček od kapitala

Pri prodaji nepremičnine ali podaritvi nepremičnine se v primeru, kadar je prodajalec nepremičnine ali darovalec nepremičnine fizična oseba in je nepremičnino pridobil po 1. januarju 2002, ugotavlja tudi dobiček iz kapitala. Davčna lestvica se zmanjšuje vsakih 5 let lastništva. Po 20 letih lastništva se davek ne plača več.

Davek od premoženja

Davek od premoženja plačujejo fizične osebe, ki posedujejo stavbe (dele stavb, stanovanja in garaže) in prostore za počitek oziroma rekreacijo. Davek od premoženja na posest stavb se ne plačuje od kmetijskih gospodarskih poslopij, od poslovnih prostorov, ki jih lastnik oziroma uživalec uporablja za opravljanje dejavnosti, od stanovanjskih stavb.

Davčna lestvica je vezana na vrednost premoženja.

Nadomestilo za uporabo stavbnih zemljišč

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča (NUSZ) je obvezna dajatev.

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča se plačuje na območju mest in naselij mestnega značaja, na območjih, ki so določena za stanovanjsko in drugačno kompleksno graditev, na območjih, za katere je sprejet prostorski izvedbeni načrt, in na drugih območjih, ki so opremljena z vodovodnim in električnim omrežjem.

Višina je vezana na površino objekta ter namembnost stavbnega zemljišča in opremljenost s komunalno infrastrukturo oz. možnost priključitve nanjo.

Davek na dobiček zaradi spremembe namembnosti zemljišč

Zakonske določbe, ki so urejale obveznost plačevanja, so prenehale veljati 31.3.2020.

* podrobnosti si uporabniki poročila lahko preberejo na navedenih spletnih straneh. Posamezna poročila zaradi obsežnosti niso priložena.

ANALIZA NEPREMIČNINSKEGA TRGA – SPLOŠNO

Pregledane javno objavljene analize

Letno poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu 2022 – marec 2022
 (pogledano 07.05.2023)

https://www.e-prostor.gov.si/fileadmin/Podrocja/Trg_vrednosti_nep/Trg_nepremicnin/Porocila_o_trgu_nepremicnin/2022/Letno_porocilo_za_let_o_2022.pdf

Ostala poročila GURS na spletnih strani <https://www.mvn.e-prostor.gov.si/porocila-o-trgu-nepremicnin/> so bila pregledana in uporabljena, če je bilo to potrebno za oceno.

Slovenski trg nepremičnin

Indeksi cen nepremičnin - Slovenija

2015=100%	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	grafični prikaz
Stanovanja	1,00	1,06	1,15	1,26	1,33	1,39	1,60	1,90	
Hiše	1,00	1,05	1,09	1,15	1,20	1,23	1,39	1,56	
Zemljišča za gradnjo	1,00	1,03	1,05	1,14	1,20	1,25	1,40	1,64	
Kmetijska zemljišča	1,00	1,03	1,05	1,10	1,17	1,25	1,33	1,47	
Gozdna zemljišča	1,00	0,98	0,99	1,06	1,08	1,19	1,16	1,20	

Vir: Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2022, lastni izračuni

*Trg nepremičnin -
Gorenjska - indeksi*

Indeksi cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za gradnjo - Gorenjska

2015=100%	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	grafični prikaz
Stanovanja	1,00	1,04	1,10	1,21	1,36	1,44	1,63	2,05	
Hiše	1,00	0,96	1,03	1,11	1,19	1,27	1,28	1,64	
Zemljišča za gradnjo	1,00	1,01	1,04	1,11	1,18	1,19	1,33	1,56	
Kmetijska zemljišča	1,00	0,94	0,96	1,01	1,05	1,11	1,10	1,21	
Gozdna zemljišča	1,00	0,92	0,92	1,01	1,00	1,12	1,14	1,12	

Vir: Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2022, lastni izračuni

*Trg nepremičnin -
Gorenjska – tržne
cene stanovanja*

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
TAO GORENJSKO OBMOČJE	314	1.800	2.310	3.000	1972	52
LAO JESENICE, HRUŠICA	117	1.670	2.020	2.250	1966	53
LAO ŠKOFJA LOKA	57	2.500	3.100	3.420	1977	50
LAO TRŽIČ	50	1.590	2.290	2.510	1965	49
LAO RADOVLJICA, LESCE	41	2.920	3.330	3.720	1981	54
LAO SEVEROZAHODNA OKOLICA KRANJA	25	2.390	2.820	3.280	1976	52
LAO ŠKOFJELOŠKO HRIBOVJE	16	1.430	1.800	2.230	1980	44

*Trg nepremičnin -
Gorenjska – tržne
cene hiš*

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO GORENJSKO OBMOČJE	111	122.000	180.000	256.000	1966	195	630
LAO SEVEROZAHODNA OKOLICA KRANJA	43	125.000	200.000	300.000	1964	226	630
LAO ŠKOFJELOŠKO HRIBOVJE	17	90.000	113.000	169.000	1969	132	630
LAO KARAVANKE IN KAMNIŠKE ALPE	15	145.000	155.000	206.000	1981	153	790
LAO JESENICE, HRUŠICA	13	150.000	180.000	210.000	1956	200	650
LAO TRŽIČ	10	118.000	151.000	183.000	1957	178	600

*Trg nepremičnin -
Gorenjska – tržne
cene zemljišč za
gradnjo*

ANALITIČNO OBMOČJE	Zemljišča za gradnjo Velikost vzorca	Zemljišča za gradnjo Cena v €/m ² (mediana)
GORENJSKO OBMOČJE	62	173
KRANJ Z OKOLICO	36	201

*Trg nepremičnin -
Gorenjska –
kmetijska zemljišča*

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Površina zemljišča (mediana m ²)
TAO GORENJSKO OBMOČJE	72	4,00	5,36	6,53	3.700
LAO KRANJ Z OKOLICO	50	5,00	6,00	7,00	3.400
LAO ŠKOFJELOŠKO HRIBOVJE	22	2,46	3,56	4,06	4.500

*Trg nepremičnin -
Gorenjska – gozdna
zemljišča*

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Površina zemljišča (mediana m ²)
GORENJSKO OBMOČJE	62	0,66	0,90	1,00	11.600

* podrobna analiza lokalnega trga je narejena v poglavju Ocena vrednosti.

ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE

Definicija ANU

Najgospodarnejša uporaba prostega zemljišča oziroma že izboljšanega zemljišča je tista, ki je fizično mogoča (kjer je to ustrezno), finančno izvedljiva, zakonsko dovoljena in ima za posledico najvišjo vrednost. Če se razlikuje od sedanje uporabe, bi stroški za pretvorbo sredstva za njegovo najgospodarnejšo uporabo vplivali na vrednost (MSOV, razdelek 140.2)

Metodologija

Ni izrecno predpisana. Večinoma se uporablja:

- metoda zemljiškega ostanka,
- metoda izločevanja,
- metoda razvoja zemljišča oz. metoda razčlenitve gradnje.

Omejitve po OPN

Na planinah so objekti dopustni le za kmetijske namene (stan, hlev, hlev s senikom, staja, steljnik, senik oziroma svislj, molzišče, vodni zbiralnik za potrebe napajanja živine, sirarna z objekti, v katerih se predeluje mleko ter drugi objekti za kmetijske namene, ki so značilni za planine). Za obstoječe objekte so dopustna vzdrževalna dela, rekonstrukcije in odstranitve objektov. Gradnja novega objekta je dopustna le na mestu poprej odstranjenega obstoječega objekta in brez povečanja BTP, molzišča za molžo živali pa se lahko postavijo tudi na novih lokacijah. V 1. in 2. varstvenem območju TNP pri rekonstrukciji objekta povečanje BTP ni dopustno. Za obstoječe sirarne je poleg navedenih posegov dopustna tudi dozidava v zvezi z okoljsko in energetsko sanacijo objekta.

Stopnja izkoriščenosti gradbene parcele po območjih namenske rabe.

Preglednica 5: Stopnja izkoriščenosti gradbene parcele po območjih namenske rabe.

Namenska raba	FZ (največ)	DOBP (najmanj)	DZP (najmanj)	FI (največ)
K2 – druga kmetijska zemljišča	ni določen	ni določen	ni določen	ni določen

Izvajanje gostinske dejavnosti in **nudjenje prenočišč na planini znotraj TNP je dopustno pod pogoji, ki jih določa področni predpis, ki ureja zavarovano območje, v okviru dopolnilne dejavnosti na kmetiji.**

Ugotovitve in sklep ANU

Glede na stroge omejitve rabe in omejitev posegov ocenjujemo, da je najgospodarnejše uporaba obstoječega pastirskega stana za namen oddajanja v okviru dopolnilne dejavnosti na kmetiji. Hlev lahko služi kot pomožni objekt.

Povpraševanje po podobnih namestitvenih kapacitetah v naravnem okolju odmaknjenih od vrveža je visoko.

Predhodno bo potrebno objekt dokončati in urediti. Pridobiti je potrebno tudi vso dokumentacijo in soglasja glede odvajanja fekalnih vod in ureditve minimalne oskrbe (voda, elektrika). Za namen ocene je predpostavljeno, da bo to mogoče urediti na način, ki bo omogočal uporabo stavb za krajše bivanje.

Podrobnejše analize glede na strokovno presojo niso smiselne.

Mnenje o možnosti ločene prodaje posamezne parcele

Na podlagi oglada na terenu, položaja in oblike parcel ter položaja stavb na njih **se predlaga prodaja ocenjevane nepremičnine skupaj s parcelama 1629/59 in 1629/60 k.o. 2198.**

Sicer je mogoča tudi ločena prodaja gozdnih zemljišč vendar ta glede na neposreden stik z v tem poročilu ocenjeno nepremičnino, slabšo tržljivost podobnih gozdnih zemljišč in nizko vrednost ni smiselna.

OCENA VREDNOSTI

METODE IN NAČINI OCENE VREDNOSTI

Predstavitev načinov in metod po MSOV

	Način tržnih primerjav	Na donosu zasnovan način	Nabavnovrednostni način
Definicija	...nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katere so na voljo informacije cenah.	... nakazuje vrednost s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v eno samo sedanjo vrednost. Na podlagi tega načina se vrednost sredstva določi s sklicevanjem na vrednost dohodka, denarnega toka ali prihrankov pri stroških, ki jih to sredstvo ustvari.	...nakazuje vrednost z uporabo ekonomskega načela, da kupec za sredstvo ne bo plačal več, kot je cena za pridobitev sredstva enake koristnosti z nakupom ali z gradnjo, razen če gre za neprimeren čas, težave ali nevšečnosti, tveganja ipd.
Okoliščine uporabe	-ocenjevano sredstvo je bilo nedavno prodano v poslu, ki je po podlagi vrednosti primerno za proučevanje; - ocenjevano sredstvo ali temu bistveno podobno sredstvo se dejavno javno trži; in/ali - obstajajo pogosti in/ali nedavni opazovani posli z bistveno podobnimi sredstvi.	- zmožnost ocenjevanega sredstva, da ustvarja dohodek, je bistvena sestavina, ki vpliva na vrednost s stališča tržnega udeleženca; in/ali - utemeljene napovedi zneska in časa prihodnjih dohodkov so za ocenjevano sredstvo na razpolago, vendar je ustreznih tržnih primerjav zelo malo, če sploh so.	- tržni udeleženci bi lahko brez omejitev in dovolj hitro ponovno ustvarili sredstvo skoraj enake koristnosti, kot je ocenjevano sredstvo; - sredstvo neposredno ne ustvarja dohodka in zaradi enkratne vrste sredstva uporaba drugih načinov ocenjevanja niso izvedljivi; in /ali - podlaga vrednosti, ki se uporablja, je v bistvu zasnovana na nadomestitvenih stroških.
Najprimernejša uporaba	- kadar je na razpolago zadostno število primerljivih transakcij (npr. stanovanjske nepremičnine, manjše poslovne nepremičnine, zemljišča,...)	- kadar nepremičnina ustvarja dohodek (npr. pisarniški prostori, trgovski prostori, industrijski prostori, večji sklopi kmetijskih zemljišč,...)	- kadar ni zadosti tržnih podatkov (npr: institucionalne stavbe: kulturne, izobraževalne, verske, zgodovinske,...; za namene zavarovalnic, kot del analize najgospodarnejše uporabe, preverbo in podporo drugih načinov ocenjevanja)
Metode	- metoda primerljivih poslov, - metoda posredne primerjave oz. metoda mnogokratnikov;	- metoda kapitalizacije donosa, - metoda diskontiranega denarnega toka;	- metoda nadomestitvene vrednosti, - metoda reprodukcijske vrednosti;
Izračun vrednosti	Metoda primerljivih poslov: $\text{vrednost} = (\text{vrednost enote primerjave primerljive nepremičnine} \pm \text{prilagoditve}) \times \text{štev. enote primerjave ocenjevana nepremičnine.}$	Metoda kapitalizacije donosa: $\text{vrednost} = \text{stanovitni dobiček} / \text{mera kapitalizacije.}$ Kjer je: stanovitni dobiček = najemnina - odbitek za neizkoriščenost in neiztržljivost - stroški poslovanja	Metoda nadomestitvene vrednosti: $\text{vrednost} = \text{nadomestitvena vrednost novega objekta} - (\text{fizična, funkcionalna, ekonomska zastarelost}) + \text{vrednost zemljišča s komunalnim prispevkom}$

Uporabljeni načini:

Na podlagi izkušenj in pregleda tržnih podatkov je najprimernejši način za oceno ocenjevanih nepremičnin, način tržnih primerjav. Na voljo je bilo dovolj prodaj podobnih objektov.

Na donosu zasnovan način za ocenjevanje nepremičnine zaradi pomanjkanja tržnih podatkov o oddaji podobnih stavb, ki niso primerni za bivanje, ni bil uporabljen.

Nabavnovrednostni način ni bil uporabljen. Izvedena je bila le ocena stroškov dokončanja obnove.

NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV- metoda primerljivih poslov

ANALIZA MIKRO TRGA PODOBNIH NEPREMIČNIN V OKOLICI

Ponudba primerljivih nepremičnin

vir: www.nepremicnine.net
vpogled na dan 20.05.2023

Pregledali smo so bili oglasi s ključno besedo Bohinj.

Najdeni so bili oglasi:

- dve stavbni zemljišči. Povprečna cena 196 EUR/m²,
- sedem kmetijskih zemljišč s povprečno ceno 23 EUR/m²,
- eno zemljišče za investicijo s ceno 38,8 EUR/m²,
- deset oglasov stanovanj s povprečno ceno 4.442 EUR/m²,
- 16 oglasov za hiše s povprečno ceno 1.505 EUR/m²,
- en oglas vikenda (Polje) za ceno 8.444 EUR/m².

Ocenjevana nepremičnina je zaradi specifične lokacije in zasnove z oglaševanimi nepremičninami manj primerljiva.

Oglasov za pastirske stanove nisem našel.

Ponudba za najem

vir: booking.com, vpogledno na dan 20.05.2023

Preverjena je bila tudi cena oddaje manjših koč v Bohinju in okolici. Cene najema se gibljejo med 150 EUR/noč in 400 EUR/noč. Cena je odvisna od sezone, opremljenosti koče in lokacije (razgled, možne aktivnosti, dostop).

Transakcije s kmetijskimi zemljišči vir: aplikacija Valuer
vpogled na dan 02.05.2023

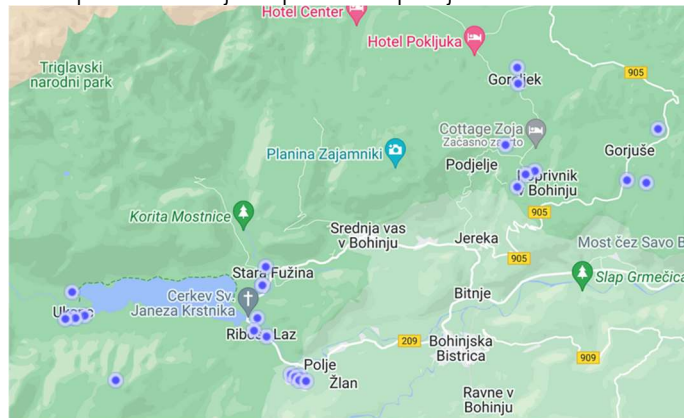
Pregledane so bile prodaje kmetijskih zemljišč od 1.1.2021 do 2.5.2023, na območju k.o. Studor. Najdenih je bilo 11 poslov, ki os vsebovali le prodaje kmetijskih zemljišč. Večina gre za prodaje zemljišč okoli Stare Fužine. Povprečna cena je znašala 7,65 EUR/m², s standardno deviacijo 3,80 EUR/m².

Minimalna cena je bila 2,5 EUR/m², maksimalna 14,77 EUR/m².

Transakcije s kmetijskimi objekti (stanovi)
vir: aplikacija Valuer
vpogled na dan 02.05.2023

Pregledane so bile prodaje počitniških objektov od 1.1.2021 do 2.5.2023, na območju okoli Bohinjskega jezera. Najdeni so bili posli v Ukancu, na Gorjušah, v Koprivniku, na Goreljku, na Voglu, v Ribčevem Lazu in v Stari Fužini.

Najdenih je bilo 26 poslov. Lokacije so prikazane spodaj.



Statistična analiza najdenih poslov je prikazana spodaj.

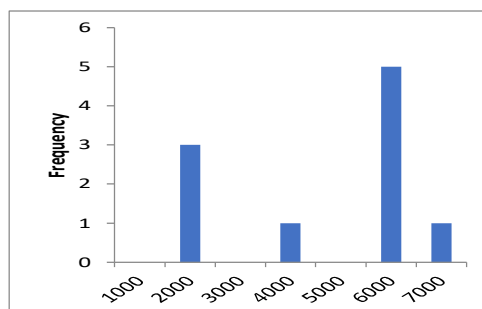
	Skupna površina objektov (m ²)	Površina zemljišč (m ²)	Cena EUR/m ²
Mean	97	657	2846
Standard Error	13	81	349
Median	73	652	2100
Mode	#N/A	#N/A	#N/A
Standard Deviation	67	412	1779
Sample Variance	4515	169700	3163657
Kurtosis	2,12	5,21	-0,66
Skewness	1,43	1,63	0,74
Range	277	1979	6165
Minimum	22	136	628
Maximum	299	2115	6792
Sum	2514	17070	73995
Count	26	26	26
Confidence Level(95,0%)	27	166	718

Glede na pregled in izvedeno analizo ugotavljamo, da ima glavni vpliv na ceno lokacija. Nepremičnine, ki se nahajajo na izjemnih lokacijah s potencialom za oddajanje dosegajo višje cene. Pri nekaterih poslih višino cen ni mogoče pojasniti. Poleg lokacije na ceno vpliva tudi velikost in stanje nepremičnine. Dodatno je bila izvedena analiza poslov manjših stavb, s površino do 60 m². Za analizo je ostalo 10 poslov.

Statistična analiza je prikazana spodaj:

	Skupna površina objektov (m ²)	Površina zemljišč (m ²)	Cena EUR/m ²
Mean	41	456	4010
Standard Error	3	88	676
Median	42	419	5078
Mode	53	#N/A	#N/A
Standard Deviation	11	278	2139
Sample Variance	114	77387	4576471
Kurtosis	-0,28	-1,83	-1,56
Skewness	-0,73	0,24	-0,46
Range	31	718	5762
Minimum	22	136	1031
Maximum	53	854	6792
Sum	412	4563	40099
Count	10	10	10
Confidence Level(95,0%)	8	199	1530









Histogram prodaj:



Sklep analize trga in predpostavke za oceno

Po opravljenem pregledu trga in analizah bo vrednost ocenjevana nepremičnine s sestavinami lahko, ocenjena na podlagi načina tržnih primerjav - metoda primerljivih poslov. Stroški dokončanja bodo ocenjeni s pomočjo nabavnovrednostnega načina in bodo upoštevni v končnem izračunu. Vrednost pripadajočega kmetijskega in vodnega zemljišča je povzeta iz analize povprečne cene podobnih zemljišč v k.o. Studor, saj sama vrednost nima bistvenega vpliva na končno oceno.

IZRAČUN VREDNOSTI – prilagoditvena tabela - metoda primerljivih poslov

NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV						
		# 1 736.178	primerjive nepremičnine # 2 655.110	# 3 PR -538290	ocenjevano	komentar
PRILAGODITEV NA ČAS PRODAJE	ID posla	 	 	 	 	Podatki o primerljivih prodajah so pridobljeni iz javnih evidenc. Površine so bile dodatno preverjene z izračunom, ki temelji na izmeri površine zemljišča pod stavbo (fundus). Za izračun primerljivih površin so bili uporabljeni faktorji površin: pritličja 1, podstrešja 0,7, pomožni prostori 0,5.
	ID znak	2199 1233/10	2199 1112/470 in 1112/471	2198 1805/3	2198 1534	
	prodajna cena	240.000 EUR	275.000 EUR	360.000 EUR	?	
	prodajna cena na neto površino	6.225,68 EUR/m ²	4.744,65 EUR/m ²	4.016,74 EUR/m ²		
	datum prodaje	21.03.2023	14.09.2021	9.04.2021	22.04.2023	Upoštevani so indeksi za stanovanjske nepremičnine po podatkih SURS. Za zadnje obdobje je upoštevan indeks 1.
	vrsta transakcije	0,0%	16,5%	25,1%		
	prilagojena cena	prodaja na prostem trgu	prodaja na prostem trgu	prodaja na prostem trgu	prodaja na prostem trgu	Prilagoditev ni bila potrebna, saj gre v vseh primerih za prodaje na prostem trgu.
		6.225,68 EUR/m ²	5.526,91 EUR/m ²	5.023,38 EUR/m ²		

se nadaljuje

PRILAGODITEV NA FIZIČNE ZNAČILNOSTI	makro lokacija/ cone po MVN	Ukanc 212	Ribčev laz 21a	Ukanc 15	Dolina Voje	Prilagoditev je izvedena na podlagi pregleda vrednostnih con in strokovne ocene.
		-10%	-15%	-15%		
	opremljenost lokacije (dostop, komunalna oprema)	enaka	boljša	boljša		Nepremičnini v Ukancu sta priključeni na vso infrastrukturo, imata neposredni dostop s ceste). Nepremičnina na Voglu je težje dostopna (peš). Ocenjevana ima urejen dostop po cesti, vendar je
		0%	-10%	-10%		
	prodana površina stavb (lasten izračun na podlagijavnih podatkov in izmer)	39 m2	58 m2	90 m2	35 m2	Za prilagoditev so uporabljeni podatki regresijske analize velikosti po MVN (GURS). Upoštevana je logaritemska odvisnost. Površine posamezni stavb so izračunane s faktorji.
		2%	10%	20%		
	dodatne stavbe	ne	ne	da, upoštevano v površini s faktorji	da, upoštevano v površini s faktorji	Dodatne stavbe so upoštewane v ocenjevani površini s faktorji.
		0%	0%	0%		
	fizično stanje / leto gradnje, obnov	1960, streha 1993	1977, streha 1986	1885, strehe 1987 (2019- google), inštalacije 1987	1400, streha in konstrukcija 2019 (za oceno upošteveno, da bo povsem obnovljeno)	Prilagoditev ni upoštevana glede na starost posamezne stavbe in njene obnove. Pri ocenjevanju je upoštevano, da bo ocenjevana nepremičnina povsem obnovljena.
		10%	10%	10%		
	površina zemljišč	202 m2	620 m2	775 m2	3.910 m2	Pri prilagoditvi je upoštevana povprečna vrednost kmetijskega zemljišča v k.o. Studor, ki je znašala 7,65 EUR/m2. Zaradi majhnega vpliva dodatni izračun ni bil izveden.
		12%	8%	5%		
	ostalo (posebnost lokacije)	pogled, smučišče	brez pogleda	brez pogleda	delni pogled, potok	Prilagoditve na podlagi strokovne ocene.
	-10%	5%	5%			
faktor prilagoditve	4%	8%	15%	povprečje primerljivih poslov: 6.073,55 EUR/m2 st. deviacija: 360,45 EUR/m2		
cena s prilagoditvami (EUR/m2)	6.474,71 EUR/m2	5.969,06 EUR/m2	5.776,89 EUR/m2			
uteži (%)	33%	33%	33%			
				Za končno oceno so upoštewane vse tri prodaje v enakih deležih. Večje prilagoditve so bile potrebne zaradi lokacije, kar je razumljivo, saj so razlike zaradi turističnega območja izredno velike. Večina prilagoditev je ocenjenih, saj prilagoditve zaradi raztrosa podatkov trga niso bile mogoče.		
VREDNOST STAVB S PRIPADAJOČIM STAVBNIM ZEMLJIŠČEM (POVSEM OBNOVLJENO):		213.704 EUR	6.073,55 EUR/m2			
STROŠKI DOKONČANJA OBNOVE (ocena- soglasja, kanalizacija, električna, vodovod, finalizacija notranjosti in stavbno pohištvo, ureditev okolice)		50.000 EUR				
VREDNOST OCENJEVANE NEPREMIČNINE ID znak 2198 1534 - DELEŽ 1/1		163.704 EUR				

KONČNA OCENA IN ODGOVORI

Uporabljene metode ocenjevanja

Za potrebe ocene nepremičnine ID znak 2198 1534, je bil podrobno pregledan in statistično obdelan lokalni trg s primerljivimi prodajami nepremičnin. Poiskani posli s manjšimi počitniškimi hišami. Glede na analizo in podatke o poslih je bil pri oceni uporabljen način tržnih primerjav-metoda primerljivih poslov. Stroški dokončanja obnove so bili ocenjena po nabavnovrednostnem načinu – metoda nadomestitvene vrednosti.

Odgovor na vprašanje sodišča

Ali je glede na višino dolga nepremičnine smotrno prodati skupaj ali ločeno?

Na podlagi ogleda na terenu, položaja in oblike parcel ter položaja stavb na njih **se predlaga prodaja ocenjevane nepremičnine skupaj s parcelama 1629/59 in 1629/60 k.o. 2198.**

Sicer je mogoča tudi ločena prodaja gozdnih zemljišč vendar ta glede na neposreden stik z v tem poročilu ocenjeno nepremičnino in slabšo tržljivost podobnih gozdnih zemljišč ni smiselna.

Dokončne ocenjene vrednosti

Vrednost – delež $\frac{1}{1}$: 163.704 EUR

Datum ocene: 22.04.2023

Za namen ocene je predpostavljeno, da bo vknjižena raba pred prodajo izbrisana iz ZKI

Statistična zanesljivost ocene

Majhna. Možna so večja odstopanja v vrednosti, saj gre za specifično nepremičnino!

Uporaba poročil drugih ocenjevalcev

Ne.

Podatke o nepremičninah zagotavljal naročnik
Obseg izvida in mnenja

Ne. Idejne načrte obnove je posredoval lastnik.

Mnenje obsega 24 strani in pet prilog.

Podpis in žig

Simon Vidmar
sodni cenilec za gradbeništvo in nepremičnine



IZJAVA CENILCA

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- imam kot cenilec vrednosti pravic na nepremičninah potrebno znanje in izkušnje za izvedbo izvida in mnenja o oceni vrednosti lastninske pravice na nepremičninah po sklepu I131/2022.
- 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;
- nimamo 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 sam oziroma z mano povezane osebe 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 oceno 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 predmete ocenjevanja;
- mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči;
- so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu s pravili ocenjevanja vrednosti, razvrščenimi v Hierarhiji pravil ocenjevanja vrednosti.

Kranj, 30.05.2023

Simon Vidmar
sodni cenilec za gradbeništvo - nepremičnine

