



VS0139907482

MILAN BERDEN	SODNI CENILEC
inženir gradbeništva	ZA GRADBENISTVO -
9223 Dobrovnik 204 K	STAVBNA ZEMLJIŠČA,
milan.berden@vep.si	GRADBENI OBJEKTI

Okrajno sodišče v Lendavi
PREJETO

01-02-2023

POROČILO

O OCENI VREDNOSTI NEPREMIČNINE

v zadevi I 167/2022

PREDMET OCENJEVANJA:

Stanovanjska hiša in pomožni objekt
v Hotizi, Kamenska ulica 21

NAROČNIK OCENITVE:

Okrajno sodišče v Lendavi,
Glavna ulica 9, 9220 Lendava

PRISOTNI PRI OGLEDU:

Cecilija ČURIN, Kamenska ulica 21, Hotiza, 9220 Lendava
se ogleda ni mogla udeležiti zaradi službe

OCENITEV OPRAVIL:

Milan BERDEN,
Dobrovnik 204 K, 9223 Dobrovnik

DATUM OGLEDA:

17. 01. 2023

VSEBINA

1. POVZETEK.....	2
1.1. SPLOŠNI PODATKI.....	2
1.1.1. NAROČNIK OCENITVE.....	2
1.1.2. OCENITEV OPRAVIL.....	2
1.1.3. DATUM OCENITVE.....	2
1.1.4. DATUM POROČILA.....	2
1.1.5. NAMEN OCENITVE.....	2
1.1.6. DEFINICIJA OCENJENE VREDNOSTI.....	2
1.1.7. OMEJITVENI POGOJI.....	2
1.2. IZHODIŠČA ZA OCENITEV.....	3
1.2.1. UPORABLJENI PREDPISI.....	3
1.2.2. UPORABLJENA DOKUMENTACIJA.....	3
1.2.3. UPORABLJENI PODATKI.....	3
1.3. IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNINE.....	3
1.3.1. PREDMET OCENJEVANJA (POSEST).....	3
1.3.2. ZEMLJIŠKOKNJŽNI PODATKI.....	3
1.3.3. PODATKI O LASTNIŠTVU.....	3
1.4. KONČNA OCENA VREDNOSTI NEPREMIČNINE.....	4
1.4.1. UPORABLJEN PRISTOP.....	4
1.4.2. KONČNA OCENA VREDNOSTI NEPREMIČNINE.....	4
1.4.3. IZJAVA CENILCA.....	4
2. PODATKI ZA OCENJEVANJE.....	5
2.1. OPIS IN ANALIZA NEPREMIČNINE.....	5
2.1.1. PODROČJE, SOSESKA IN LOKACIJA.....	5
2.1.2. SITUACIJSKI NAČRT ZEMLJIŠČA.....	5
2.1.3. OPIS IZBOLJŠAV ZEMLJIŠČA (STANOVANJSKA HIŠA).....	6
2.1.4. OPIS IZBOLJŠAV ZEMLJIŠČA (POMOŽNI OBJEKT).....	6
2.2. IZMERE.....	7
2.2.1. IZRAČUN POVRŠIN (STANOVANJSKA HIŠA).....	7
2.2.2. IZRAČUN POVRŠIN (POMOŽNI OBJEKT).....	8
3. OCENJEVANJE VREDNOSTI.....	8
3.1. STROŠKOVNI PRISTOP.....	8
3.1.1. PREDSTAVITEV METODE.....	8
3.1.2. REKAPITULACIJA REPROD. STROŠKOV (STANOVANJSKA HIŠA).....	8
3.1.3. REKAPITULACIJA REPROD. STROŠKOV (POMOŽNI OBJEKT).....	9
3.1.4. OCENA POPRAVKA VREDNOSTI (STANOVANJSKA HIŠA).....	11
3.1.5. OCENA POPRAVKA VREDNOSTI (POMOŽNI OBJEKT).....	12
3.1.6. REKAPITULACIJA STROŠKOVNEGA PRISTOPA.....	13
3.2. PRISTOP DONOSA.....	13
3.2.1. PREDSTAVITEV METODE.....	13
3.3. PRISTOP PRIMERLJIVIH PRODAJ.....	13
3.3.1. PREDSTAVITEV METODE.....	13
3.3.2. OCENITEV ZEMLJIŠČA.....	13
3.3.3. REKAPITULACIJA PRISTOPA PRIMERLJIVIH PRODAJ.....	14
3.4. KONČNA OCENA VREDNOSTI.....	14
3.4.1. KONČNA REKAPITULACIJA.....	14
3.5. PRILOGE.....	15
3.5.1. FOTOGRAFIJE OBJEKTOV.....	15

1. POVZETEK

1.1. SPLOŠNI PODATKI

1.1.1. NAROČNIK OCENITVE

- Okrajno sodišče v Lendavi, Glavna ulica 9, 9220 Lendava

1.1.2. OCENITEV OPRAVIL

- Milan BERDEN, Dobrovnik 204 K, 9223 Dobrovnik

1.1.3. DATUM OCENITVE

- 27. 01. 2023

1.1.4. DATUM POROČILA

- 27. 01. 2023

1.1.5. NAMEN OCENITVE

- Določitev tržne vrednosti nepremičnine

1.1.6. DEFINICIJA OCENJENE VREDNOSTI

- Tržna vrednost (market value) je 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 čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

1.1.7. OMEJITVENI POGOJI

- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, so povzeti iz virov, za katere menim, da so zanesljivi, zato kot ocenjevalec nisem odgovoren za pravilnost podatkov navedenih virov.
- Naročnik oz. njegovi predstavniki so zagotovili, da so informacije in podatki, ki so mi jih posredovali, popolni in točni, sam pa sem jih preveril v skladu z možnostmi, ter jih prikazal in uporabil v dobri veri.
- Posedovanje tega poročila ali njegove kopije ne nosi s seboj pravice javne objave dela ali celote tega poročila, niti ne sme biti uporabljeno za noben drug namen brez pisne privolitve ocenjevalca.
- Ocenjevalec ni dolžan pričati pred sodiščem ali sodelovati na sestankih v zvezi z vsebino tega poročila, razen če je to predhodno posebej dogovorjeno.
- Ocenjevalec ni dolžan spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačni pogoji ali okoliščine od tistih, ki so veljali na dan ocenjevanja, razen če se o tem posebej ne dogovorimo.
- Ocena vrednosti velja za čas, ki je naveden v poročilu, in to samo za predmet in namen, ki sta navedena v poročilu.

1.2. IZHODIŠČA ZA OCENITEV

1.2.1. UPORABLJENI PREDPISI

- Standard SPS 2 (Uradni list RS, št. 48/2018)
- Standard SIST ISO 9836
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti 2022 (MSOV 2022)

1.2.2. UPORABLJENA DOKUMENTACIJA

- Odredba sodišča
- Načrt parcele
- Zemljiškoknjižni izpisek
- OPN: Podatki o namenski rabi zemljišča

1.2.3. UPORABLJENI PODATKI

- Podatki iz spisa sodišča
- Podatki, zbrani ob ogledu nepremičnine dne 17. 01. 2023 in dne 18. 06. 2012
- Projekcije strukturnih deležev posameznih vrst del, junij 1995, več avtorjev
- Podatki o vrednosti GOI del za objekte (PEG online)
- Javni vpogled v podatke o stavbah in delih stavb (GURS)
- Podatkovne zbirke cenilca s podatki o tržnih cenah, najemninah, stroških, ipd
- Ostali pripomočki sodnih cenilcev gradbene stroke

1.3. IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNINE

1.3.1. PREDMET OCENJEVANJA (POSEST)

- Stanovanjska hiša
- Pomožni objekt
- Stavbno zemljišče

1.3.2. ZEMLJIŠKOKNJIŽNI PODATKI

Zap. št.	ID znak	Namenska raba	Površina	Enota
1	parcela 161 2216	območja stavbnih zemljišč	1.495	m ²
POVRŠINA POZIDANEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA:			1.495	m ²
			0	m ²
POVRŠINA NEPOZIDANEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA:			0	m ²

1.3.3. PODATKI O LASTNIŠTVU

Zap. št.	Lastnik	Naslov	Delež
1	Cecilija Čurin	Kamenska ulica 21, 9220 Lendava	3/4
2	Zdravko Čurin	Mladinska ulica 2, 9233 Odranci	1/4

1.4. KONČNA OCENA VREDNOSTI NEPREMIČNINE

1.4.1. UPORABLJEN PRISTOP

Pri ocenitvi objekta **je bil** uporabljen:

- stroškovni pristop, ki temelji na načelu, da kupec za nepremičnino ne bo pripravljen plačati več, kot je strošek gradnje nadomestne nepremičnine z enako uporabnostjo.

Pri ocenitvi objekta **ni bil** uporabljen:

- pristop donosov, ki temelji na principu obrestnih mer in se vrednost nepremičnine izračuna tako, da se niz dobičkov iz rednega poslovanja nepremičnine prevede na sedanjo vrednost. Na trgu nepremičnin ni ustreznih podatkov o tržnih najemninah in o stopnjah kapitalizacije za primerljive nepremičnine.

Pri ocenitvi zemljišča **je bil** uporabljen:

- pristop primerljivih prodaj, s katerim ocenjevano nepremičnino primerjamo s podobnimi nepremičninami, ki so bile ne dolgo tega prodane.

1.4.2. KONČNA OCENA VREDNOSTI NEPREMIČNINE

PO SKRBNEM PREUDARKU, UPOŠTEVAJOČ NAVEDBE, DOMNEVE IN
OMEJITVENE POGOJE, **OCENJUJEM TRŽNO VREDNOST**
NEPREMIČNINE NA DAN 27. 01. 2023 NA

108.521,27 EUR

TRŽNO VREDNOST 1/4 NEPREMIČNINE
(VREDNOST SOLASTNINSKEGA DELEŽA ČURIN ZDRAVKA)
PA **OCENJUJEM NA**

27.130,32 EUR

1.4.3. IZJAVA CENILCA

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- so v tem poročilu prikazani podatki in informacije 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 iz tega poročila, ter da so to nepristranske analize, mnenja in sklepi;
- nimam sedanjih ali prihodnjih interesov, niti osebnih interesov v ocenjevanju nepremičnini, ter nisem pristranski glede fizičnih ali pravnih oseb, ki jih ocena vrednosti zadeva;
- plačilo za storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti, 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;
- sem osebno opravil pregled posesti, ki je predmet tega ocenjevanja vrednosti;
- mi pri izdelavi analiz in pri ocenjevanju vrednosti nihče ni nudil pomembne strokovne pomoči.

Dobrovnik, dne 27. 01. 2023




Milan Berden
SODNI CENILEC

2. PODATKI ZA OCENJEVANJE

2.1. OPIS IN ANALIZA NEPREMIČNINE

2.1.1. PODROČJE, SOSESKA IN LOKACIJA

- Ocenjevana posest leži ob vaški ulici v Hotizi. Okolica je pozidana s stanovanjskimi hišami in gospodarskimi poslopji.
- Podatki o zemljišču:
 - **Namembnost:** Pozidava s stanovanjskimi hišami in gospodarskimi poslopji.
 - **Površina:** 1.495 m² pozidanega in 0 m² nepozidanega stavbnega zemljišča.
 - **Oblika:** Nepravilna.
 - **Dostop:** Po vaški ulici.
 - **Vidnost:** Dobra.
 - **Osončenost:** Dobra.
 - **Hrup:** V mejah normale.
- Zemljišče je opremljeno z naslednj. komunalnimi objekti in napravami individualne rabe:
 - vodovodno omrežje,
 - kanalizacijo po ločenem ali mešanem sistemu,
 - električno razdelilno omrežje z zračnimi vodi,
 - telefonsko naročniško omrežje z zračnimi vodi.
- Zemljišče je opremljeno z naslednj. komunalnimi objekti in napravami kolektivne rabe:
 - cesta v asfaltni izvedbi brez robnikov in hodnikov za pešce,
 - javna razsvetljava na drogovi,
 - odvodnjavanje z odprtimi jarki.

2.1.2. SITUACIJSKI NAČRT ZEMLJIŠČA



2.1.3. OPIS IZBOLJŠAV ZEMLJIŠČA (STANOVANJSKA HIŠA)

- **Št. stavbe:** 729 k.o. Hotiza
- **Etažnost:** Objekt je medetažen, delno pritličen z mansardo, delno pa visokopritličen in podkleten.
- **Temeljenje:** Temelji objekta so betonski.
- **Konstrukcija:** Nosilna konstrukcija kletne etaže so betonski zidovi, ostalih etaž pa opečni zidovi. Medetažna konstrukcija je polmontažna s tlačno ploščo.
- **Predelne stene:** Predelne stene so opečne.
- **Ostrešje:** Strešna konstrukcija je lesena dvokapnica. Strešna kritina so opečni strešniki. Strešni žlebovi in odtočne cevi so iz pocinkane pločevine.
- **Obdelava sten:** Notranje površine sten in stropov so ometane. Stene v sanitarijah so obložene s keramiko.
- **Fasada:** Fasada je toplotno izolirana. Zaključni sloj ni izdelan.
- **Tlaki in podi:** Obdelani po opisu v izračunu površin.
- **Stavb. pohištvo:** Okna so lesena dvojna, delno pa termopan. Notranja vrata so lesena furnirana.
- **Vodovod:** Vodovodna instalacija in odtočna kanalizacija je izdelana.
- **Sanit. oprema:** Sanitarna oprema je montirana.
- **Ogrevanje:** Objekt je centralno ogrevan in ima kotlovnico na tekoča goriva.
- **Elektrika:** Elektroinstalacije so montirane. Strelvod ni montiran.
- **Svetla višina:** Svetla višina prostorov je 2,40 m, v kleti pa 2,05 m.
- **Leto gradnje:** Objekt je bil grajen leta 1987.
- **Leto obnove:** Objekt ni bil obnavljan.
- **Starost:** Kronološka starost objekta je 36 let.
- **Dej. življ. doba:** Dejansko življenjsko dobo objekta ocenjujem na 36 let.
- **Ek. življ. doba:** Ekonomsko življenjsko dobo objekta ocenjujem na 80 let.
- **Življ. doba KK:** Življenjsko dobo kratkotrajnih komponent ocenjujem na 15 let.

2.1.4. OPIS IZBOLJŠAV ZEMLJIŠČA (POMOŽNI OBJEKT)

- **Id. št. stavbe:** 730 in 732 k.o. Hotiza
- **Etažnost:** Objekt je pritličen in nepodkleten.
- **Temeljenje:** Temelji objekta so betonski.
- **Konstrukcija:** Nosilna konstrukcija so opečni zidovi in betonski zidovi. Medetažna konstrukcija nad pritličjem objekta z ID št. 730 je armiranobetonska.
- **Predelne stene:** Predelne stene so opečne.
- **Ostrešje:** Strešna konstrukcija je lesena dvokapnica. Strešna kritina so opečni strešniki in valoviti salonit. Strešni žlebovi in odtočne cevi so delno montirani.
- **Obdelava sten:** Notranje površine sten so ometane.
- **Fasada:** Fasada ni ometana. Zaključni sloj ni izdelan.
- **Tlaki in podi:** Obdelani po opisu v izračunu površin.
- **Stavb. pohištvo:** Okna so lesena dvojna. Vrata so kovinska in lesena masivna.
- **Vodovod:** Vodovodna instalacija in odtočna kanalizacija je delno izdelana.
- **Sanit. oprema:** Sanitarna oprema ni montirana.
- **Ogrevanje:** Objekta nista ogrevana.
- **Elektrika:** Elektroinstalacije so delno montirane. Strelvod ni montiran.
- **Svetla višina:** Svetla višina prostorov je 2,30 m - 3,20 m.
- **Leto gradnje:** Objekt z ID št. 730 je bil grajen leta 1987, objekt z ID št. 732 pa leta 1977.
- **Leto obnove:** Objekta nista bila obnavljana.

- **Starost:** Kronološka starost objekta z ID št. 730 je 36 let, objekt z ID št. 732 pa 46 let.
- **Dej. življ. doba:** Dejansko življenjsko dobo objektov ocenjujem na 35 let.
- **Ek. življ. doba:** Ekonomsko življenjsko dobo objektov ocenjujem na 70 let.
- **Življ. doba KK:** Življenjsko dobo kratkotrajnih komponent ocenjujem na 20 let.
- **Pripombe:** Objekta nista v celoti dokončana. Vidne so posledice odloženega vzdrževanja.

OPOMBA: Na zemljišču parc. št. 2216/0 k.o. Hotiza stojita tudi stara stanovanjska hiša in gospodarsko poslopje. Objekta sta bila grajena leta leta 1927. Zaradi vlage in dotrajanosti že 19 let nista v uporabi in nimata komunalnih priključkov. Rekonstrukcija ni ekonomsko upravičena. Objekta bo treba porušiti in odstraniti. Vrednost vgrajenega materiala dosega oz. presega vrednost rušitvenih del, zato objekta nimata tržne vrednosti.

2.2. IZMERE

2.2.1. IZRAČUN POVRŠIN (STANOVANJSKA HIŠA)

ETAŽA IN OPIS PROSTORA	OBDELAVA TAL	ŠIRINA (v m')	^x DOLŽINA (v m')		NETO POVRŠINA (v m ²)	UPORAB. POVRŠINA (v m ²)
MANSARDA						
– podstrešje	beton	6,15	10,35	=	63,65	12,73
VISOKO PRITLIČJE						
– soba	itison	4,11	4,97	=	20,43	20,43
– soba	itison	3,58	4,96	=	17,76	17,76
– kopalnica	keramika	1,43	3,08	=	4,40	4,40
– WC	keramika	0,82	1,69	=	1,39	1,39
– hodnik	keramika	0,97	3,08	=	2,99	2,99
– hodnik (dodatek)	keramika	0,54	0,82	=	0,44	0,44
PRITLIČJE						
– soba	parket	5,01	5,20	=	26,05	26,05
– kuhinja	laminat	1,98	4,38	=	8,67	8,67
– jedilnica	laminat	2,60	4,38	=	11,39	11,39
– hodnik	keramika	1,37	5,05	=	6,92	6,92
– stopnišče	leseni pod	1,97	2,52	=	4,96	4,96
– vetrolov	tapison	2,72	3,85	=	10,47	10,47
KLET						
– soba	itison	3,97	4,97	=	19,73	14,80
– shramba	keramika	3,40	4,95	=	16,83	12,62
– shramba	keramika	2,11	3,03	=	6,39	4,79
– delavnica	topli pod	2,96	4,97	=	14,71	11,03
– stopnišče	keramika	2,72	3,03	=	8,24	6,18
SKUPAJ:					245,42	178,02

2.2.2. IZRAČUN POVRŠIN (POMOŽNI OBJEKT)

ETAŽA IN OPIS PROSTORA	OBDELAVA TAL	ŠIRINA (v m ^l)	^x DOLŽINA (v m ^l)		NETO POVRŠINA (v m ²)	UPORAB. POVRŠINA (v m ²)
OBJEKT Z ID. ŠT. 730						
– kurilnica	beton	2,52	2,93	=	7,38	7,38
– shramba	beton	2,57	3,12	=	8,02	8,02
– shramba (dodatek)	beton	1,34	1,42	=	1,90	1,90
– shramba	cem. estrih	2,80	3,60	=	10,08	10,08
– delavnica	beton	7,17	7,47	=	53,56	53,56
– podstrešje	beton	8,10	10,00	=	81,00	16,20
OBJEKT Z ID. ŠT. 732						
– lesena lopa	ni tlaka	4,91	12,00	=	58,92	14,73
– lesena garaža	ni tlaka	4,87	4,87	=	23,72	5,93
SKUPAJ:					244,58	117,80

3. OCENJEVANJE VREDNOSTI**3.1. STROŠKOVNI PRISTOP****3.1.1. PREDSTAVITEV METODE**

Stroškovni pristop temelji na načelu, da kupec za nepremičnino ne bo pripravljen plačati več, kot je strošek gradnje nadomestne nepremičnine z enako uporabnostjo.

3.1.2. REKAPITULACIJA REPROD. STROŠKOV (STANOVANJSKA HIŠA)

Uporabna površina objekta je 178,02 m².

VRSTA DEL	DELEŽ (po26/IZV)	VREDNOST DEL (EUR/m ²)	VREDNOST DEL (EUR)	
			KRATKOTR. KOMPONENTE	DOLGOTR. KOMPONENTE
A. GRADBENA DELA	0,40723	372,62		66.333,81
1. Zemeljska dela				
2. Betonska dela				
3. Zidarska dela				
4. Tesarska dela				
5. Kanalizacija				
B. OBRATNIŠKA DELA				
1. Notranje stene				
- keramičarska dela	0,01033	9,45	1.682,29	
- slikarska dela	0,00128	1,17	208,28	
- ometi	0,05997	54,87		9.767,96
2. Zunanje stene				
- obloge	0,01794	16,42	2.923,09	
- topl. izolacija	0,03466	31,71	5.645,01	
- ometi	0,03336	30,52		5.433,17
3. Stropovi				

- slikarska dela	0,00092	0,84		149,54	
- obloge	0,00514	4,70		836,69	
- ometi	0,00639	5,85			1.041,42
4 Talne obloge					
- izolacije, estrihi	0,05200	47,58			8.470,19
- finalni podi	0,01978	18,10		3.222,16	
- keramika	0,02337	21,38		3.806,07	
5. Okna, vrata	0,09021	82,54		14.693,77	
6. Streha in kritina					
- napušč	0,01478	13,52		2.406,83	
- kleparski izdelki	0,00565	5,17		920,36	
- kritina	0,03586	32,81		5.840,84	
7. Ključavničarski izdelki	0,01245	11,39		2.027,65	
8. Mizarški izdelki	0,04545	41,59		7.403,85	
9. Pleskarska dela	0,00123	1,13		201,16	
C. INŠTALACIJE					
1. Vodovod					
- cevne inštalacije	0,01938	17,73		3.156,29	
- sanitarna oprema	0,01513	13,84		2.463,80	
2. Ogrevanje					
- kotlovnica	0,03328	30,45		5.420,71	
- razvod in grelna telesa	0,03574	32,70		5.821,25	
3. Električna in strelovod					
- jaki tok	0,01770	16,20		2.883,92	
- strelovod	0,00077	0,70		124,61	
SKUPAJ od A do C:	1,00000	914,98		71.838,17	91.046,55
D. ZUNANJA UREDITEV					
1. Gradbena dela					0,00
2. Obrtniška dela					0,00
3. Hortikultura					0,00
E. INVESTITORSKI STROŠKI					
1. Tehnična dokumentacija	4%	od A do D		2.873,53	3.641,86
2. Svetovanje, nadzor	2%	od A do D		1.436,76	1.820,93
KOMPONENTE od A do E:				76.148,46	96.509,34
REPRODUKCIJSKI STROŠEK OBJEKTA:					172.657,80

3.1.3. REKAPITULACIJA REPROD. STROŠKOV (POMOŽNI OBJEKT)

Uporabna površina objekta je 117,80 m².

VRSTA DEL	DELEŽ (po 32/VO)	VREDNOST DEL (EUR/m ²)	VREDNOST DEL (EUR)	
			KRATKOTR. KOMPONENTE	DOLGOTR. KOMPONENTE
A. GRADBENA DELA	0,44847	168,18		19.811,60
1. Zemeljska dela				
2. Betonska dela				
3. Zidarska dela				
4. Tesarska dela				

5. Kanalizacija					
B. OBRITNIŠKA DELA					
1. Notranje stene					
- keramičarska dela	0,00000	0,00		0,00	
- slikarska dela	0,00251	0,94		110,73	
- ometi	0,04311	16,17			1.904,83
2. Zunanje stene					
- obloge	0,02187	8,20		965,96	
- topl. izolacija	0,00000	0,00		0,00	
- ometi	0,06637	24,89			2.932,04
3. Stropovi					
- slikarska dela	0,00163	0,61		71,86	
- obloge	0,01383	5,19		611,38	
- ometi	0,01320	4,95			583,11
4 Talne obloge					
- izolacije, estrihi	0,01847	6,93			816,35
- finalni podi	0,04827	18,10		2.132,18	
- druge obdelave	0,00302	1,13		133,11	
5. Okna, vrata	0,02602	9,76		1.149,73	
6. Streha in kritina					
- napušč	0,05053	18,95		2.232,31	
- kleparski izdelki	0,01483	5,56		654,97	
- kritina	0,09942	37,28		4.391,58	
7. Ključavničarski izdelki	0,03532	13,25		1.560,85	
8. Mizarški izdelki	0,03494	13,10		1.543,18	
9. Pleskarska dela	0,00427	1,60		188,48	
C. INŠTALACIJE					
1. Vodovod					
- cevne inštalacije	0,00704	2,64		310,99	
- sanitarna oprema	0,00126	0,47		55,37	
2. Ogrevanje					
- kotlovnica	0,00000	0,00		0,00	
- razvod in grelna telesa	0,00000	0,00		0,00	
3. Električna in strelovod					
- jaki tok	0,02916	10,94		1.288,73	
- strelovod	0,01646	6,17		726,83	
SKUPAJ od A do C:	1,00000	375,01		18.128,24	26.047,93
D. ZUNANJA UREDITEV					
1. Gradbena dela		0,00			0,00
2. Obrtniška dela		0,00			0,00
3. Hortikultura		0,00			0,00
E. INVESTITORSKI STROŠKI					
1. Tehnična dokumentacija	4%	od A do D		725,13	1.041,92
2. Svetovanje, nadzor	2%	od A do D		362,56	520,96
KOMPONENTE od A do E:				19.215,93	27.610,81
REPRODUKCIJSKI STROŠEK OBJEKTA:					46.826,74

3.1.4. OCENA POPRAVKA VREDNOSTI (STANOVANJSKA HIŠA)

VRSTA DEL IN VRSTA DOTRAJANOSTI	REPRODUKCIJSKI STROŠKI EUR	DEJANSKA STAR. let	EKON. ŽIVLJ. DOBA let	ZMANJŠANJE VREDNOSTI	
				faktor	v EUR
I. FIZIČNA DOTRAJANOST					
A. Kratkotrajne k.- ozdravljive					0,00
B. Kratkotrajne k.- neozdravljive					
1. Notranje stene					
- keramičarska dela	1.682,29	15	25	0,60	1.009,37
- slikarska dela	208,28	3	5	0,60	124,97
2. Zunanje stene					
- obloge	2.923,09	15	15	1,00	2.923,09
- topl. izolacija	5.645,01	10	30	0,33	1.862,85
3. Stropovi					
- slikarska dela	149,54	3	5	0,60	89,72
- obloge	836,69	15	15	1,00	836,69
4 Talne obloge					
- finalni podi	3.222,16	15	25	0,60	1.933,30
- keramika, terazzo	3.806,07	15	25	0,60	2.283,64
5. Okna, vrata	14.693,77	15	25	0,60	8.816,26
6. Streha in kritina					
- napušč	2.406,83	15	15	1,00	2.406,83
- kleparski izdelki	920,36	15	25	0,60	552,22
- kritina	5.840,84	15	25	0,60	3.504,50
7. Ključavničarski izdelki	2.027,65	15	20	0,75	1.520,74
8. Mizarški izdelki	7.403,85	15	20	0,75	5.552,89
9. Pleskarska dela	201,16	3	5	0,60	120,70
1. Vodovod					
- cevne inštalacije	3.156,29	15	25	0,60	1.893,77
- sanitarna oprema	2.463,80	15	25	0,60	1.478,28
2. Ogrevanje					
- kotlovnica	5.420,71	15	25	0,60	3.252,43
- razvod in grelna telesa	5.821,25	15	25	0,60	3.492,75
3. Električna in strelovod					
- jaki tok	2.883,92	15	30	0,50	1.441,96
- strelovod	124,61	15	15	1,00	124,61
C. Dolgotrajne k.- ozdravljive					0,00
D. Dolgotrajne k.- neozdravljive	96.509,34	36	80	0,45	43.429,20
II. FUNKC. ZASTARANJE					
E. Ozdravljivo	84.007,03		0,10		8.400,70
F. Neozdravljivo	84.007,03		0,00		0,00
III. EKON. ZASTARANJE					
E. Ozdravljivo					0,00
F. Neozdravljivo					0,00
IV. OMEJITVE UPORABE					
G. Odbitek zaradi solastništva	84.007,03	0	0,05		0,00
H. Odbitek zaradi služnosti	84.007,03		0,00		0,00
DOTRAJANOST, ZASTARANJE IN OMEJITVE:					97.051,47

3.1.5. OCENA POPRAVKA VREDNOSTI (POMOŽNI OBJEKT)

VRSTA DEL IN VRSTA DOTRAJANOSTI	REPRODUKC. STROŠKI EUR	DEJAN- SKA STAR. let	EKON. ŽIVLJ. DOBA let	ZMANJŠANJE VREDNOSTI	
				faktor	v EUR
I. FIZIČNA DOTRAJANOST					
A. Kratkotrajne k.- ozdravljive					0,00
B. Kratkotrajne k.- neozdravljive					
1. Notranje stene					
- keramičarska dela	0,00	20	20	1,00	0,00
- slikarska dela	110,73	5	5	1,00	110,73
2. Zunanje stene					
- obloge	965,96	20	20	1,00	965,96
- topl. izolacija	0,00	20	20	1,00	0,00
3. Stropovi					
- slikarska dela	71,86	5	5	1,00	71,86
- obloge	611,38	20	25	0,80	489,10
4 Talne obloge					
- finalni podi	2.132,18	20	20	1,00	2.132,18
- keramika	133,11	20	20	1,00	133,11
5. Okna, vrata	1.149,73	20	25	0,80	919,78
6. Streha in kritina					
- napušč	2.232,31	20	20	1,00	2.232,31
- kleparski izdelki	654,97	20	20	1,00	654,97
- kritina	4.391,58	20	25	0,80	3.513,26
7. Ključavničarski izdelki	1.560,85	20	25	0,80	1.248,68
8. Mizarški izdelki	1.543,18	20	20	1,00	1.543,18
9. Pleskarska dela	188,48	5	5	1,00	188,48
1. Vodovod					
- cevne inštalacije	310,99	20	25	0,80	248,79
- sanitarna oprema	55,37	20	20	1,00	55,37
2. Ogrevanje					
- kotlovnica	0,00	20	20	1,00	0,00
- razvod in grelna telesa	0,00	20	20	1,00	0,00
3. Električna in strelovod					
- jaki tok	1.288,73	20	25	0,80	1.030,98
- strelovod	726,83	20	20	1,00	726,83
C. Dolgotrajne k.- ozdravljive					0,00
D. Dolgotrajne k.- neozdravljive	27.610,81	35	70	0,50	13.805,41
II. FUNKC. ZASTARANJE					
E. Ozdravljivo	16.755,76		0,10		1.675,58
F. Neozdravljivo	16.755,76		0,05		837,79
III. EKON. ZASTARANJE					
E. Ozdravljivo					0,00
F. Neozdravljivo					0,00
IV. OMEJITVE UPORABE					
G. Odbitek zaradi solastništva	16.755,76	0	0,05		0,00
H. Odbitek zaradi služnosti	16.755,76		0,00		0,00
DOTRAJANOST, ZASTARANJE IN OMEJITVE:					32.584,35

3.1.6. REKAPITULACIJA STROŠKOVNEGA PRISTOPA

REPRODUKCIJSKI STROŠEK (STANOVANJSKA HIŠA):	172.657,80 EUR
REPRODUKCIJSKI STROŠEK (POMOŽNI OBJEKT):	46.826,74 EUR
ODBITEK ZA DOTRAJANOST, ZASTARANJE IN OMEJITVE (STANOVANJSKA HIŠA):	-97.051,47 EUR
ODBITEK ZA DOTRAJANOST, ZASTARANJE IN OMEJITVE (POMOŽNI OBJEKT):	-32.584,35 EUR
VREDNOST PO STROŠKOVNEM PRISTOPU:	89.848,72 EUR

3.2. PRISTOP DONOSA

3.2.1. PREDSTAVITEV METODE

Pristop donosa temelji na principu obrestnih mer in se vrednost nepremičnine izračuna tako, da se niz dobičkov iz rednega poslovanja nepremičnine prevede na sedanjo vrednost. V primeru enakomernih stabiliziranih dobičkov iz rednega poslovanja se sedanja vrednost nepremičnine izračuna s kapitalizacijo, v primeru neenakomernih dobičkov pa z diskontiranjem.

V predmetni ocenitvi pristop donosa ni bil uporabljen, ker na trgu nepremičnin ni ustreznih podatkov o tržnih najemninah in o stopnjah kapitalizacije za primerljive posesti.

3.3. PRISTOP PRIMERLJIVIH PRODAJ

3.3.1. PREDSTAVITEV METODE

Pri pristopu primerljivih prodaj ocenjevano nepremičnino primerjamo s podobnimi nepremičninami, ki so bile ne dolgo tega prodane. Iz dobljenih cen ocenimo predvideno prodajno vrednost obravnavane nepremičnine tako, da analiziramo razlike, prodajne pogoje in karakteristike nepremičnin.

3.3.2. OCENITEV ZEMLJIŠČA

ELEMENTI ZA IZRAČUN VREDNOSTI		PRIMERJALNA ZEMLJIŠČA			OCENJEVANO ZEMLJIŠČE
		Pravni posel št. 645356	Pravni posel št. 653756	Pravni posel št. 673609	
Lokacija (ID znak)		V. Polana (160 2177/1)	D. Bistrica (143 439/3)	Gomilica (150 3237/2)	Hotiza (po podatkih iz točke 1.3.2)
Vpliv lokacije	faktor	1,00	1,00	1,00	1,00
Namembnost	faktor	1,00	1,00	1,00	1,00
Oblika in velikost	faktor	1,00	1,00	1,00	1,00
Opremljenost	faktor	1,20	1,20	1,20	1,00
Ekonomska zastarelost	faktor	1,00	1,00	1,00	1,00
Čas prodaje	faktor	1,00	1,00	1,00	1,00
Oblika plačila	faktor	1,00	1,00	1,00	1,00
Pogoji prodaje	faktor	1,00	1,00	1,00	1,00
Vpliv vira podatka	faktor	1,00	1,00	1,00	1,00

<i>Faktor prilagoditve</i>	faktor	1,2000	1,2000	1,2000	1,0000
<i>Vrednost primerlj. zemlj.</i>	EUR	8.830,00	13.710,00	2.650,00	
<i>Površina zemljišča</i>	m ²	863	1.371	240	
<i>Primerjalna vrednost</i>	EUR/m ²	12,28	12,00	13,25	
<i>Vplivi (uteži)</i>	faktor	0,40	0,30	0,30	1,00
<i>Prilagojena cena</i>	EUR/m ²	4,91	3,60	3,98	12,49

<i>Ocena vrednosti pozidanega stavbnega zemljišča (opremljenega)</i>	12,49 EUR/m ²
<i>Ocena vrednosti nepozidanega stavbnega zemljišča (neopremljenega)</i>	9,99 EUR/m ²

3.3.3. REKAPITULACIJA PRISTOPA PRIMERLJIVIH PRODAJ

POZIDANO STAVB. ZEMLJ.	1.495 m ² x	12,49 EUR/m ² =	18.672,55 EUR
NEPOZIDANO STAVB. ZEMLJ.	0 m ² x	9,99 EUR/m ² =	0,00 EUR
VREDNOST ZEMLJIŠČA SKUPAJ:			18.672,55 EUR

3.4. KONČNA OCENA VREDNOSTI

3.4.1. KONČNA REKAPITULACIJA

VREDNOST OBJEKTA PO STROŠKOVNEM PRISTOPU:	89.848,72 EUR
VREDNOST ZEMLJIŠČA PO PRISTOPU PRIMERLJIVIH PRODAJ:	18.672,55 EUR
VREDNOST NEPREMIČNINE SKUPAJ:	108.521,27 EUR

PO SKRBNEM PREUDARKU, UPOŠTEVAJOČ NAVEDBE, DOMNEVE IN
OMEJITVENE POGOJE, **OCENJUJEM TRŽNO VREDNOST**
NEPREMIČNINE NA DAN 27. 01. 2023 NA

108.521,27 EUR

TRŽNO VREDNOST 1/4 NEPREMIČNINE
(VREDNOST SOLASTNINSKEGA DELEŽA ČURIN ZDRAVKA)
PA **OCENJUJEM NA**

27.130,32 EUR

Dobrovnik, dne 27. 01. 2023



Milan Berden
SODNI CENILEC

3.5. PRILOGE

3.5.1. FOTOGRAFIJE OBJEKTOV STANOVANJSKA HIŠA



POMOŽNI OBJEKT



STARA STANOVANJSKA HIŠA

