

Janez Brunčič dipl. ing. gradb. ¹
Cankarjeva cesta 12
9250 Gornja Radgona
tel.041 34 66 55
Email:janez.bruncic@gmail.com

IZVEDENSKO MNENJE cenitev nepremičnin

Predmet: Cenitev vrednosti nepremičnine
ID parc. 553 592/2 do 1/2

Naročnik: Okrajno sodišče v Lenartu
Jurovska cesta 15,
2230 Lenart v Slov. goricah



Sodni cenilec in izvedenec:
Brunčič Janez dipl. inž. grad.

1. junij 2021

Vsebina

I.	MSOV 101 – Obseg dela	3
1.	<i>Identiteta ocenjevalca vrednosti</i>	3
2.	<i>Pridobljene odločbe in certifikati-licence</i>	3
3.	<i>Identiteta naročnika</i>	3
4.	<i>Identiteta drugih predvidenih uporabnikov poročila</i>	3
5.	<i>Sredstvo ali sredstva, katerih vrednost se ocenjuje</i>	4
6.	<i>Valuta ocenjevanja vrednosti</i>	4
7.	<i>Namen ocenjevanja vrednosti</i>	4
8.	<i>Datum ocenjevanja vrednosti:</i>	4
9.	<i>Datum na katerega se vrednost nanaša</i>	4
10.	<i>Vrsto in obseg dela ocenjevalca vrednosti in morebitne omejitve</i>	4
11.	<i>Prisotni pri ogledu</i>	4
12.	<i>Viri informacij gradiva, zakonodaja na katere se ocenjevalec vrednosti zanaša</i>	4
II.	MSOV 102 – Raziskave in skladnost	5
13.	<i>Podatki o namenski rabi zemljišč iz javnih geoinformacijskih sistemov</i>	5
14.	<i>Podatki o lokaciji</i>	5
15.	<i>Opis in ustreznost komunalnih priključkov</i>	6
16.	<i>Odgovornost za prepoznavanje dejanskih ali možnih okoljskih tveganj</i>	6
III.	MSOV 104 – Podlage vrednosti	6
17.	<i>Podlaga vrednosti po MSOV – Tržna vrednost</i>	6
IV.	MSOV 105 – Načini in metode ocenjevanja vrednosti	7
18.	<i>Način tržnih primerjav</i>	7
V.	MSOV 103 – Poročanje	7
19.	<i>Pomembne predpostavke in/ali posebne predpostavke:</i>	7
20.	<i>Sklepi o vrednosti in glavne razloge za vse sprejete sklepe:</i>	7
21.	<i>Povzetek cenitvenega poročila</i>	7
VI.	MSOV 400 – Pravice na nepremičninah, podatki geoinformacijskih sistemov, opisi, pregled, fotografije...	8
VII.	Izračuni - vrednotenje po (MSOV 103) po parcelah	9
VIII.	Prikaz končne tržne vrednosti (zadnja stran poročila)	9

I. MSOV 101 – Obseg dela

1. Identiteta ocenjevalca vrednosti

Janez Brunčič dipl. inž. gradb.
tel. 041 346 655
Email: janez.bruncic@gmail.com

2. Pridobljene odločbe in certifikati-licence

- Licenca SICGRAS št. GR 015 za opravljanje nalog izvedenca gradbene stroke in cenilca stvarnega premoženja – nepremičnine, z dne 23.4.2015.
- Odločba RS Ministrstvo za pravosodje št. 165-04-480/00 z dne 15. 1. 2004 o imenovanju sodnega izvedenca za strokovno področje:
 - gradbeništvo – visoke gradnje
- Odločba RS Ministrstvo za pravosodje št. 165-04-480/00 z dne 15. 1. 2004 o imenovanju sodnega cenilca za strokovno področje:
 - gradbeništvo – gradbeni objekti, stavbna zemljišča
 - stroji in strojna oprema – hotelska in gostinska oprema
- Certifikat RS za cenilca nepremičnin, na osnovi potrdila ASA , z dne 20. 4. 93
- Certifikat RS za cenilca strojev in opreme, na osnovi potrdila ASA, z dne 9. Junij 1994
- Potrdilo CEEPON o opravljenem izpitu o vrednotenju za potrebe bank in drugih finančnih organizacij, 3-5. Julij 1996.
- Potrdilo Ministrstva za pravosodje o opravljenem izpitu »Tržno vrednotenje 2003«, št. potrdila 165-04-28/04, z dne 18. 7. 2006
- Delavnica DICM »Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti«, MSOV 2017 - 400
- Izpopolnjevalni seminar za sodne izvedence in cenilce SICOS 10. 11. 2012
- Izpopolnjevalni seminar za sodne izvedence in cenilce SICGRAS 12. 12. 2012
- II. Strokovno srečanje Ministrstva za pravosodje, 16.5.2013
- Pravosodna konferenca Izvedeništvo v sodnih postopkih, Brdo pri Kranju, 13.12.2013
- III. strokovno srečanje sodnih izvedencev in sodnih cenilcev Slovenije, Ljubljana 24. 10. 2014
- V. strokovno srečanje sodnih izvedencev in sodnih cenilcev Slovenije, Ljubljana 20. 5. 2016
- Nepremičninska konferenca CIRRE, leto 2016.
- DICM Ocenjevanje zemljišč, 26.11.2016
- Potrdilo DICM o Strokovnem izobraževanju posebnosti na donosu zasnovanega načina in Analiza najboljše uporabe zemljišča v primerih ocenjevanja za potrebe bank, Maribor, 8.4.2017
- VI. strokovno srečanje sodnih izvedencev in sodnih cenilcev Slovenije, Ljubljana 25. 9. 2017
- Izobraževanje Novi mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti 2017 (MSOV 2017), Ljubljana 14.12.2017
- VII. strokovno srečanje sodnih izvedencev in sodnih cenilcev Slovenije, Ljubljana 20. 11. 2018

3. Identiteta naročnika

Okrajno sodišče, Lenart, Spis št. I 215/2016

4. Identiteta drugih predvidenih uporabnikov poročila

Uporabe cenitve je dovoljena samo za naročnika. Cenitev lahko uporabijo samo fizične ali pravne osebe, katerim cenitev preda naročnik. Javna uporaba in objava poročila ni dovoljena.

5. Sredstvo ali sredstva, katerih vrednost se ocenjuje

Nepremičnine – vrednost posesti.

6. Valuta ocenjevanja vrednosti

EUR

7. Namen ocenjevanja vrednosti

Za potrebe sodišča.

8. Datum ocenjevanja vrednosti:

1. junij 2021

9. Datum na katerega se vrednost nanaša

1. junij 2021

10. Vrsto in obseg dela ocenjevalca vrednosti in morebitne omejitve

- Sem osebno pregledal imetje nepremičnine, ki je predmet tega ocenjevanja vrednosti
- Mi pri izdelavi analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dal pomembne strokovne pomoči,
- Namensko rabo zemljišč sem uskladił z javno dostopnimi prostorskimi podatki (geoinformacijski sistem)
- Podatke, ki so nam posredovali drugi, se smatrajo zanesljivi, iz naše strani so preverjeni v skladu z možnostmi, ter kot takšni prikazani in uporabljeni.
- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo se nanašajo na zadevno mnenje in ne smejo biti uporabljene izven tega konteksta
- V poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi, ter prikazani in uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo natančnost;
- Prikazane so analize, mnenja in sklepi, ki so omenjeni s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami opisanimi v tem poročilu
- Nimamo navedenih sedanjih oz. prihodnjih interesov glede imetja, ki je predmet tega poročila in nimamo osebnih interesov, glede oseb (fizičnih ali pravnih), ki jih ocena vrednosti zadeva;
- Plačilo za našo storitev v vez z ceno vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganja dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila;
- Analize so izdelane, mnenja in sklepi oblikovani, ter to poročilo sestavljeno v skladu z določiloma 2.2.4 in 2.2.5 SPS 2 – Slovensko poslovno finančnega standarda
- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo se nanašajo na zadevno vrednotenje in ne smejo biti uporabljene izven tega konteksta.

11. Prisotni pri ogledu

Pri ogledu ni bilo sodelujočih.

12. Viri informacij gradiva, zakonodaja na katere se ocenjevalec vrednosti zanaša

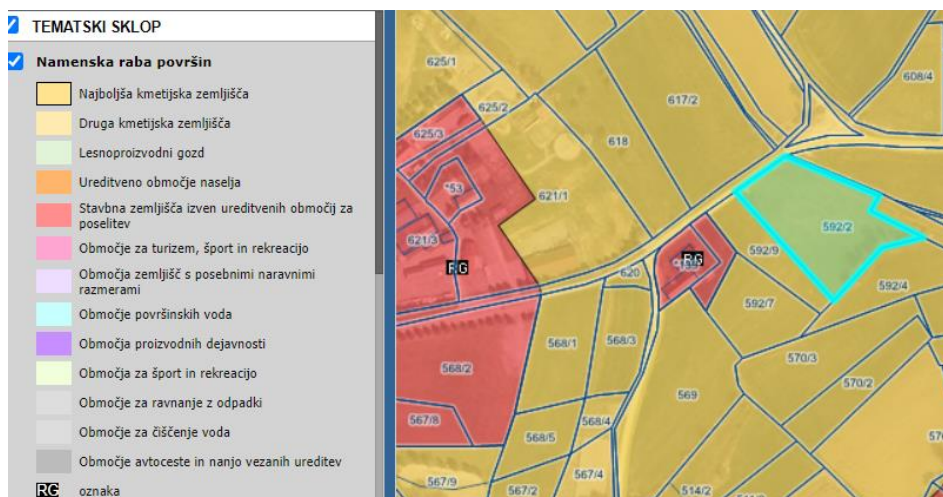
- Podatki naročnika
- Pravila stroke
- MSOV
- Spletna aplikacija CENILEC in TRGOSKOP s prikazom dejanskih prodaj oz. najemnin za nepremičnine
- Finančna uprava RS – podatki in izračun inflacije
- ASA standard

- Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2, Ur. list št. 61/2017)
- Zakon o sodnih izvedencih, sodnih cenilcih in sodnih tolmačih (ZSICT, Uradni list št. 22/2018, 4.4.2018)
- SPS 2 - Slovensko poslovno finančni standard - določbe 2.2.4 in 2.2.5 (Ur. list RS št. 56/01)
- Pravilnik o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj Ur. list RS št. 20/2004
- Pravilnik o sodnih izvedencih, sodnih cenilcih in sodnih tolmačih, Ur. list št. 84/2018 z dne 28.12.2018.

II. MSOV 102 – Raziskave in skladnost

- Opravljene raziskave med izvajanjem naloge ocenjevanja vrednosti, ustrezajo namenu ocenjevanja vrednosti in podlagi vrednosti.
- Pri določanju obsega potrebnih dokazov sem si nepremičnine ogledal, izvedel strokovno presojo posredovanih podatkov iz strani naročnika in ugotovil da, ustrezajo namenu ocenjevanja vrednosti.
- Ocenjujem, da sem izvedel zadostno analizo in pridobil dovolj vhodnih podatkov, ki so potrebni za namen ocenjevanja vrednosti.

13. Podatki o namenski rabi zemljišč iz javnih geoinformacijskih sistemov

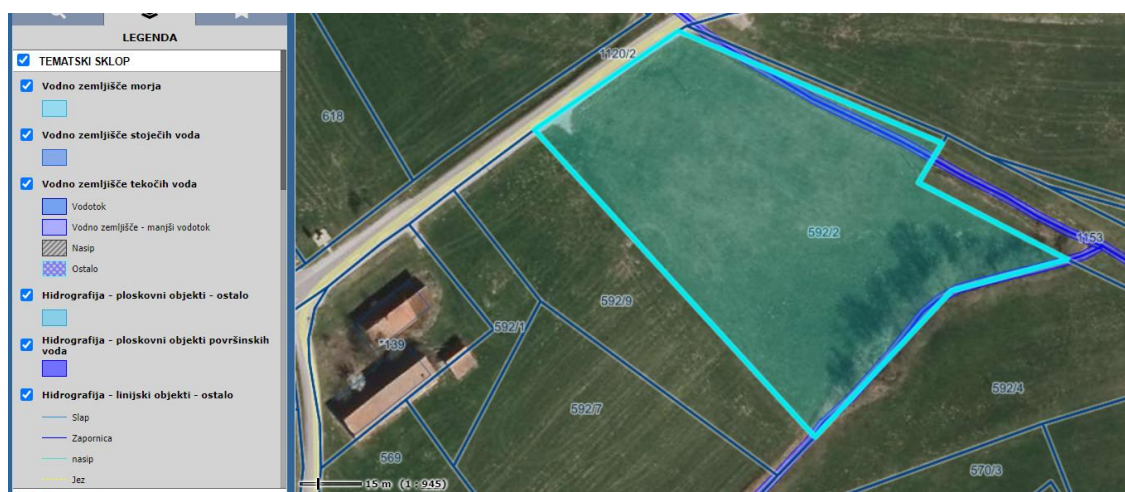


Zemljišče je po prostorskih aktih v območju kmetijskih zemljišč.

14. Podatki o lokaciji

Zemljišče se nahaja neposredno ob asfaltirani krajevni cesti. Parcela je dobro dostopna . Zemljišče je ravno.

15. Opis in ustreznost komunalnih priključkov



Preko parcele poteka elektro in komunikacijski vod.

Podatke o komunalni infrastrukturi sem prevzel iz uradnega geoinformacijskega sistema.

16. Odgovornost za prepoznavanje dejanskih ali možnih okoljskih tveganj

Po poznavanju ni okoljskih tveganj.

III. MSOV 104 – Podlage vrednosti

17. Podlaga vrednosti po MSOV – Tržna vrednost

Tržna vrednost 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 katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

Opredelitev pojma tržna vrednost je *treba* uporabljati v skladu z naslednjim pojmovnim okvirom:

"Ocenjeni znesek" se nanaša na ceno, izraženo v denarju, plačljivo za sredstvo v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama. *Tržna vrednost* je najverjetnejša cena, ki jo lahko razumno dosežemo na trgu na *datum ocenjevanja vrednosti* v skladu z opredelitvijo pojma tržne vrednosti. To je najboljša cena, ki jo prodajalec lahko razumno doseže, in najugodnejša cena, ki jo kupec lahko razumno doseže. Ta ocena izrecno izključuje ocenjeno ceno, ki je povišana ali znižana zaradi posebnih pogojev ali okoliščin, kot so neobičajno financiranje, dogovori o prodaji in povratnem najemu, posebne obravnave ali ugodnosti, ki jih podeli nekdo, ki je povezan s prodajo, ali katera koli prvina, ki je na voljo samo določenemu lastniku ali kupcu.

IV. MSOV 105 – Načini in metode ocenjevanja vrednosti

Upoštevat je treba ustrezne in primerne načine ocenjevanja vrednosti. V nadaljevanju so opisani in opredeljeni trije glavni načini, ki se uporabljajo za ocenjevanje vrednosti. Vsi temeljijo na ekonomskih načelih ravnovesja cen, pričakovanih koristi ali substituciji. Glavni načini ocenjevanja vrednosti so:

18. Način tržnih primerjav

Ključni koraki pri metodi primerljivih poslov so:

- ugotovite, katere enote primerjave uporabljajo *udeleženci* na zadevnem trgu;
- poiščite ustrezne primerljive posle in izračunajte ključno metriko ocenjevanja vrednosti za te posle;
- opravite dosledno primerjalno analizo podobnosti in razlik po količini in kakovosti med primerljivimi *sredstvi* in ocenjevanim *sredstvom*;
- naredite morebitne potrebne prilagoditve metrike ocenjevanja vrednosti, da se pokažejo razlike med ocenjevanim *sredstvom* in primerljivimi *sredstvi* (glej odstavek 30.12(d));
- uporabite prilagojeno metriko ocenjevanja vrednosti za ocenjevano *sredstvo*;
- če je bilo uporabljenih več metrik ocenjevanja vrednosti, uskladite kazalnike vrednosti

Ocenjevalec vrednosti naj bi izbral primerljive posle v naslednjem miselnem okviru:

- dokazi več poslov so na splošno boljši od enega samega posla ali dogodka;
 - dokazi iz poslov z zelo podobnimi sredstvi (idealno bi bilo z enakimi) dajejo boljši kazalnik vrednosti kot sredstva, za katere je treba cene teh poslov pomembno prilagajati;
 - posli, ki so se zgodili bližje datumu ocenjevanja vrednosti, so bolj reprezentativni za trg na ta datum, kot so po datumu starejši posli, zlasti na nestanovitnih trgih;
 - za večino podlag vrednosti naj bi bili to posli, sklenjeni po tržnih načelih med nepovezanimi strankami;
 - na voljo naj bi bilo dovolj informacij o poslu, da se ocenjevalec vrednosti lahko dovolj dobro seznani s primerljivim sredstvom in da lahko oceni metriko ocenjevanja vrednosti oziroma primerljive dokaze;
 - informacije o primerljivih poslih *naj bi* prišle iz zanesljivega in zaupanja vrednega vira;
 - dejansko izpeljani posli dajejo boljše dokaze o ocenjevanju vrednosti kot samo nameravani posli
- stvarne značilnosti (starost, velikost, specifikacije itd.);
 - pomembne omejitve, in sicer glede ocenjevanega *sredstva* ali glede primerljivih *sredstev*;
 - geografski položaj (mesto, kjer se *sredstvo* nahaja ali kjer bo verjetno zamenjalo lastnika ali kjer bo uporabljeno) in s tem povezano gospodarsko in s predpisi urejeno okolje;
 - dobičkonosnost *sredstev* ali njihova sposobnost ustvarjati dobiček;
 - dosedanja in pričakovana rast;
 - mere donosov/kuponov;
 - vrste zavarovanja s premoženjem;
 - neobičajni pogoji v primerljivih poslih;
 - razlike v zvezi s tržnostjo in kontrolnimi značilnostmi primerljivega in ocenjevanega *sredstva*;
 - značilnosti lastništva (npr. pravna oblika lastništva, odstotni delež lastništva).

V. MSOV 103 – Poročanje

19. Pomembne predpostavke in/ali posebne predpostavke:

Na kakršnekoli predpostavke ali pomembne predpostavke iz strani naročnika nisem bil opozorjen.

20. Sklepi o vrednosti in glavne razloge za vse sprejete sklepe:

Oceno vrednosti sem izdelal po opisani metodi. Metoda tržnih primerjav je najbolj zanesljiva v primeru cenitve zemljišč,... kjer je sorazmerno veliko primerljivih transakcij.

Pregled tržnih analiz in analize okolja

Iz pregleda primerljivih prodaj zemljišča se ugotavlja, da se kmetijska zemljišča prodajajo povprečno za ca 2,2 EUR/m², kar je za to okolje realna tržna povprečna vrednost.

21. Povzetek cenitvenega poročila

Na osnovi analiz, ki so izdelane v celotnem poročilu, ocenjujem, da ocenjeni znesek predstavlja tržno vrednost.

VI. MSOV 400 – Pravice na nepremičninah, podatki geoinformacijskih sistemov, opisi, pregled, fotografije



Katastrska občina	Številka parcele	Površina parcele (m2)	Urejena parcela	Katastrski dohodek (EUR)	Grafični prikaz
553 ZGORNJA VOLIČINA	592/2	5.830	NE	47,81	

Podrobni podatki o parceli**Katastrska občina 553 Številka parcele 592/2**

POVRŠINA PARCELE (M2)	5.830
DEJANSKA RABA	DELEŽ DEJANSKE RABE (%)
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	95,9
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov vodna zemljišča	4,1
NAMENSKA RABA	POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
najboljša kmetijska zemljišča	5.830
BONITETNE TOČKE	37
POVRŠINA ZEMLJIŠČA Z BONITETNIMI TOČKAMI (M2)	5.830

VII. Izračuni - vrednotenje po (MSOV 103) po parcelah**VIII. Prikaz končne tržne vrednosti (zadnja stran poročila)**