

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@outlook.com

CENITVENO POROČILO

**O VREDNOSTI DELA NEPREMIČNINE ID 964-3-83 STAVBA ŠT. 3,
DEL STAVBE 83 NA PAR. ŠT. 2397/138 V K. O. 964 VELENJE**

NAROČNIK:	Okrajno sodišče Velenje, Prešernova 1, 3320 Velenje
LASTNIK:	Kolar Nejc, Koželjskega ulica 1, 3320 Velenje
NALOGA:	Ocena vrednosti nepremičnin v izvršilnem postopku, opr. št. VL 77369/2020 in pristop VL 33473/2021
OCENJEVALEC:	Anton Apat, univ. dipl. inž. grad., Stalni sodni cenilec in izvedenec gradbene stroke, Cesta VIII št. 3, 3320 Velenje
ŠT. POROČILA	C-1756.21
DATUM CENITVE:	avgust 2020
DATUM IZDELAVE:	18. 11. 2021

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@outlook.com

POVZETEK

Skladno s sklepom Okrajnega sodišča v Velenju z dne 8. 10. 2021, okrajnega sodnika Ferda Cvikla sem bil določen za sodnega cenilca gradbene stroke v izvršilni zadevi VL 77369/2020 in pristop VL 33473/2021 za ugotovitev vrednosti nepremičnine do celote v delu stavbe ID 964-3-83 stavba št. 3, del stavbe 83 na par. št. 2397/138 v k. o. 964 Velenje.

Namen cenitve je določitev vrednosti obravnavane nepremičnine in z njo povezanih nepremičninskih pravic.

Naročnik ocenitev nepremičnine potrebuje za oceno vrednosti za potrebe izvršilnega postopka.

Nepremičnina je fizično sredstvo in predstavlja zemljišče, objekte ki so stalno pritrjeni na, pod in nad zemljiščem. Med nepremičnine spadajo tudi pravice ki so vezane na nepremičnino, deleži in koristi ter obremenitve, ki so povezane z lastništvom nepremičnine.

Nepremičninske pravice so last tistega, ki je lastnik nepremičnine in so lahko vse ali posamezna med njimi glede na predmet pravnega posla.

V obravnavanem primeru ocenjujem celoten sklop vseh nepremičninskih pravic.

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

V skladu z opravljenimi analizami trga nepremičnin, izvedenimi načini ocene vrednost in z upoštevanjem predpostavk in omejitev, da je izhodiščna vrednost obravnavanih nepremičninskih pravic nepremičnine v delu stavbe ID 964-3-83 stavba št. 3, del stavbe 83 na par. št. 2397/138 v k. o. 964 Velenje ter znaša na dan 18. 11. 2021:

53.570,00 €, oz. 847,62 €/m²

Ocenitev je napisana v enem potrjenim izvodu na 6 straneh. Razmnoževanje celote ali delov te ocenitve za druge namene ni dovoljena.

Zahvaljujem se vam za dano priložnost in upam, da me boste ob morebitni prihodnji potrebi po ocenjevanju ponovno povabili k izdelavi cenitvenih poročil.



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

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@outlook.com

1.0 UVODNI DEL

1.1 Predpostavke in omejitveni pogoji

- Podatke, katere so posredovali drugi in na katerih sloni pričujoče poročilo ali le del tega, se smatrajo za zanesljive, čeprav v vseh primerih niso bili preverjeni.
- Naročnik je zagotovil, da so informacije in podatki, ki jih je posredoval ocenjevalcu, popolni in točni. Z moje strani so preverjeni v skladu z možnostjo ter uporabljeni v dobri veri.
- Posedovanje tega poročila ali njegove kopije ne nosi s seboj pravice javne objave posameznega dela ali celote tega poročila, niti ne sme biti uporabljeno za noben namen s strani koga drugega, brez pisne privolitve naročnika ali ocenjevalca.
- Ocenjevalec ni dolžan pričati pred sodiščem ali sodelovati pri sestankih v zvezi z vsebino tega poročila, razen v primerih ko je za to posebej dogovorjeno.
- Ocenjevalec ni dolžan spreminjati in aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačni pogoji ali okoliščine od tistih, ki so veljali na dan ocenjevanja razen, če se o tem posebej ne dogovori.
- Poročilo o ocenjevanju vrednosti pravic na nepremični ni dokument, ki bi ga moral naročnik oziroma lastnik nepremičnine obvezno upoštevati.
- Ocenjena vrednost velja za čas, ki je naveden v poročilu in to samo za predmet ter namen, ki sta navedena v poročilu.
- Ocenjena vrednost predstavlja vrednost brez davkov.
- V zemljiško knjižnem izpisu sta vpisani dve hipoteki.

2.0 IZHODIŠČA ZA OCENJEVANJE

2.1 Splošno

Oceniti je potrebno stanovanje v delu stavbe ID 964-3-83 stavba št. 3, del stavbe 83 na par. št. 2397/138 v k. o. 964 Velenje.

Ogled objekta je bil opravljen dne 17. 11. 2021, izmere so iz portala prostor3.gov.si, podatki so prevzeti iz Zemljiške knjige, z dne 18. 11. 2021 in PISO občine Velenje z dne 18. 11. 2021.

Na drugi ponovni razpis za dan ogleda razpisanega 16. 11. 2021, me je lastnik poklical, da mora pospraviti stanovanje in je prosil da opravim ogled dne 17. 11. 2021. Ko sem prišel v stanovanje dne 17. 11. 2021 sem bil zaprepačen, ker je stanovanje popolnoma založeno in izjemno zanemarjeno, tako da ga nisem želel fotografirati in ga tudi nisem mogel izmeriti.

Mislil, da bi Center za socialno delo moral pregledati stanovanje in izvesti čiščenje.

Objekt v katerem ima stanovanje ima dvigala, njegovo stanovanje pa je v 10. etaži

2.2 Opis načina ocenjevanja in vrsta poročila

Ocenitev je izdelana po tržnih metodah ob upoštevanju načina primerljivih prodaj.

Namen in vloga cenilca je bila določitev poštene tržne vrednosti posesti za vrednost kapitala, ki jo ta posest ima.

Kupec in prodajalec imata lahko različen pogled na vrednost nepremičnine, zaradi svojih osebnih želja in potreb.

Pri ocenjevanju so bili uporabljeni veljavni predpisi o ocenjevanju nepremičnin. Veljavni predpisi na področju gradbeništva in cenilstva.

Datum izdelave cenitve je 18. 11. 2021

3.0 PODATKI O NEPREMIČNINI

3.1 Zemljiškoknjižni podatki v k. o. 964 Velenje

Par. št. 2397/138 zemljišče v izmeri 650 m²

3.2 Pravica uporabe

Na delu stavbe ID 964-3-83 stavba 3, del stavbe 83 na par. št. 2397/138 v k. o. 964 Velenje ima lastništvo Kolar Nejc, Koželskega ulica 1, 3320 Velenje do celote.

Predmet cenitve je dvosobnega stanovanja v 12. etaži stanovanjskega objekta v KS Gorica v Velenju. Zemljišče je pravilne oblike. Parcela ima status stavbnega zemljišča. Na spodnji karti je z zeleno barvo označena parcela v prostoru.



Objekt je ountainorske gradnje s sedmimi etažami, zgrajen je bil 1978 leta, ima dve dvigali in 101 stanovanje. Temelji objekta so armirano betonski – pasovni, vse nosilne stene so grajene v litem betonu, predelne stene so grajene z modularno žgano opeko. Medetažne konstrukcije so armiranobetonske plošče, ima armiranobetonske stopnice.

V kleti so skupni prostori in kletni boksi. Kletni prostori se uporabljajo za shrambe stanovalcev, zaprti so s štaketnimi stenami, talne obloge so betonske.

Stanovanje

Stanovanje se nahaja v 10. etaži. Talne obloge na hodniku, v bivalni kuhinji in kopalnici so keramične, v sobah je tapison. Vratna krila so lesena - furnirana, okna so dvojno zastekljena okenske police na notranji strani so lesene, na zunanji strani so iz pločevine, na oknih so vgrajene plastične rolete.

Stene so kitane in opleskane, v kopalnici so stene do stropa obložene s keramiko, pod kuhinjskimi elementi so stene obložene s keramiko.

Inštalacije za mrzlo vodo, za toplo vodo, telefon in električno ogrevanje je radiatorsko nadometno, fekalne vode so speljane v kanalizacijo.

Svetla višina prostorov v kleti je 2,47 m, v stanovanju je svetla višina 2,50 m.

Velikosti prostorov bom prevzel iz portal prostor3.gov.si z dne 17. 11. 2021 in znaša 63.20 m².

Stanovanje je zelo poškodovano.

Načelo najboljše uporabe pravi, da je to tista uporaba neizkoriščene zemlje ali izboljšane posesti, ki je zakonsko dovoljena, fizično možna, finančno izvedljiva in ki daje s kapitalizacijo niza dohodka največjo sedanjo vrednost.

Za ocenjevanje nepremičnin se v glavnem uporabljajo trije načini ocenjevanja:

- način primerljivih prodaj,
- nabavno vrednostni način in

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@outlook.com

- dohodkovni način, ali kapitalizacija donosa.

Način primerljivih prodaj ali tržni način ocenjevanja nepremičnin je pripomoček za ocenjevanje vrednosti s katero primerjamo pretekle transakcije ali ponudbe primerljivih posesti, potem ko so bile opravljene potrebne prilagoditve zaradi razlik med posameznimi posestmi in ocenjevano posestjo. Ta način je učinkovit na trgih, kjer je mogoče najti dovolj primerljivih transakcij.

Nabavno vrednostni način temelji na predpostavki, da obveščeni kupec za nepremičnino ni pripravljen plačati več, kot znaša vsota stroškov praznega zemljišča, stroškov graditve nadomestne nepremičnine z enako uporabnostjo. Uporaben je predvsem pri novih in specifičnih nepremičninah, ki niso pogosto na sekundarnem trgu nepremičnin.

Dohodkovni način je uporabljen za ocene trgovskih, industrijskih in stanovanjskih nepremičnin, glede na njihovo zmožnost ustvarjanja neto dobička.

Dohodkovni način v glavnem služi za testiranje načina primerljivih prodaj.

4.1 Način primerljivih prodaj za oceno vrednosti stanovanja št. 83

V konkretnem primeru je mogoče uporabiti le način primerljivih prodaj.

Ugotavljam, da beležim podatke o ustreznih izvršenih prodajah, na trgih posesti na primerljivih lokacijah.

Posest št. 1: št. stavbe 3654

Velikosti stanovanja znaša 58,00 m², zgrajeno 1978, prodana 19. 10. 2021 za vrednost 85.000 €, oz. 1.465,52 €/m².

Posest št. 2: št. stavbe 3

Velikosti stanovanja znaša 57,10 m², zgrajeno 1978, prodana 1. 12. 2020, za vrednost 69.000 €; 1.208,41 €/m².

Posest št. 3: št. stavbe 3659

Velikosti stanovanja znaša 67,00 m², zgrajeno 1978, prodana 13. 10. 2020 za vrednost 65.000 €; oz. za 970,15 €/m².

Posest št. 4: št. stavbe 3

Velikosti stanovanja znaša 56,80 m², zgrajeno 1978, prodana 22. 4. 2020, za vrednost 57.000 €; 1.003,52 €/m².

Mrežo prilagoditve za indikacijsko vrednost posameznih posesti izdelam z upoštevanjem: datum transakcije, pogoji prodaje, lokacija posesti velikost posesti in možnost komunalne opreme.

Mreža prilagoditve

	Ocenjeva- na posest	Posest 1	Prilago- ditve	Posest 2	Prilago- ditve	Posest 3	Prilago- ditve	Posest 4	Prilago- ditve
Cena €		85.000		69.000		65.000		57.000	
Površina	63,20	58,00		57,10		67,00		56,80	
Cena €/m ²		1.465,52		1.208,41		970,15		1.003,52	
Datum prodaje	18.11.2021	19.10.2021	+ 2 %	1.12.2020	+ 2 %	13.10.2020	+ 3 %	22.4.2020	+ 3 %
Pogoji prodaje		slabši	- 5 %	slabši	- 5 %	slabši	- 5 %	slabši	- 5 %
Lokacija		enaka	± 0 %	enaka	± 0 %	enaka	± 0 %	enaka	± 0 %
Komunalna opr.		enaka	± 0 %	enaka	± 0 %	enaka	± 0 %	enaka	± 0 %
Upor. velikost stanov.	63,20	večje	+ 1 %	večje	+ 1 %	manjša	- 1 %	večje	+ 1 %
Kvaliteta		slabša	- 30 %	slabša	- 20 %	slabša	- 20 %	slabša	- 20 %
Leto izgradnje	1978	1978	± 0 %	1978	± 0 %	1978	± 0 %	1978	± 0 %
Prilagoditev skupaj		- 34 %		- 24 %		- 23 %		- 21 %	
Vrednost po prilagoditvi		967,24		918,39		747,02		792,78	
Uteži		20 %		25 %		25 %		30 %	
Zaokrožena vrednost s prilagoditvijo in z utežjo		193,45		229,60		186,75		237,83	
Indikativna cena (zaokrožena): 847,63 €/m ²									

Indikacijska vrednost 63,20 m² stanovanja znaša: 53.570,00 €.

5. KONČNA USKLADITEV IN KONČNA OCENA VREDNOSTI

Na podlagi podrobne analize nepremičninskega trga (Cenilec - Spletna aplikacija združenja SICGRAS za pregledovanje in analiziranje trga nepremičnin) in na podlagi podatkov iz moje arhive ter na podlagi opravljenih prilagoditev z obravnavo ocenjevano posestjo, sem ocenil vrednost nepremičnin.

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@outlook.com

Vse podane vrednosti v cenitvenem poročilu ne nanašajo na dan 18. 11. 2021, ki predstavlja tudi datum izdelave cenitvenega poročila.

V skladu z opravljenimi analizami trga nepremičnin in z oceno po načinu najboljše prodaje sem določil verjetno pošteno vrednost stavbnega zemljišča in stanovanjskega objekta na osnovi dosegljivih podatkov s tržišča z oceno po načinu najboljše prodaje in stroškovnem načinu sem določil verjetno pošteno vrednost poslovno stanovanjskega objekta na dan 18. 11. 2021.

Ocenjena tržna vrednost stanovanja v izmeri 63,20 m² na delu stavbe ID 964-3-83 stavba 3, del stavbe 83 na par. št. 2397/138 v k. o. 964 Velenje znaša na dan 18. 11. 2021:

53.570,00 €

6. UPORABLJENI VIRI IN LITERATURA

Sklepa Okrajnega sodišča v Velenju z dne 8. 10. 2021

PISO občine Velenje in zemljiško knjižni podatki z dne 18. 11. 2021

Portal prostor3.gov.si z dne 17. 11. 2021

Cenilec - Spletna aplikacija združenja SICGRAS za pregledovanje in analiziranje trga nepremičnin z dne 17. 11. 2021

Standard SIST ISO 9836 za izračun površin in prostornin (Uradni list RS št. 110/2002)

Mednarodni standard ocenjevanja vrednosti, osma izdaja

Slovenski poslovno finančni standard 2 (Uradni list RS št. 56/2001)

Stvarno pravni zakonik (Uradni list RS št. 87/2002)

Zakon o nepremičninskem posredovanju (Uradni list RS št. 42/2003)

7. 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 ocenjene 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, 18. 11. 2021



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