

Janez Bruncič
Cankarjev VS0124327210
9250 Gornja Radgona
tel.041 34 66 55
Email: janez.bruncic@gmail.com

OKRAJNO SODIŠČE V MURSKI SOBOTI

Prejeta neposredno-po pošti (navadno-priporočeno)

8. 04. 2022 v izvodih z (s)

prilagam,

Poslana po pošti priporočeno na recept dne 6/4-2022

št. R. 12-20810

Pisanje je takšno s ... EUR v kolkih

koliko je prebrano za ... EUR-pisanje

prejeto brez takse.

Priloge vrednosti po in ... cenitve in pod.)

Podpis pristojne sodne osebe:

IZVEDENSKO MNENJE
cenitev nepremičnin

Predmet: Cenitev vrednosti nepremičnine

k.o. 58 912 do ¼

Naročnik: Okrajno sodišče v Murski Soboti
Slomškova 21
9000 Murska Sobota

Sodni cenilec in izvedenec:

Brunčič Janez dipl. inž. grad.



Vsebina

I.	MSOV 101 – Obseg dela.....	3
1.	Identiteta ocenjevalca vrednosti.....	3
2.	Pridobljene odločbe in certifikati-licence	3
3.	Identiteta naročnika.....	3
4.	Identiteta drugih predvidenih uporabnikov poročila	4
5.	Sredstvo ali sredstva, katerih vrednost se ocenjuje	4
6.	Valuta ocenjevanja vrednosti.....	4
7.	Namen ocenjevanja vrednosti	4
8.	Datum ocenjevanja vrednosti:.....	4
9.	Datum na katerega se vrednost nanaša	4
10.	Vrsto in obseg dela ocenjevalca vrednosti in morebitne omejitve.....	4
11.	Prisotni pri ogledu	4
12.	Viri informacij gradiva, zakonodaja na katere se ocenjevalec vrednosti zanaša	4
II.	MSOV 102 – Raziskave in skladnost	5
13.	Podatki o namenski rabi zemljišč iz javnih geoinformacijskih sistemov	5
14.	Opis in ustreznost komunalnih priključkov.....	6
15.	Obstoj kakršnih koli informacij o stanju tal in temeljev.....	6
16.	Odgovornost za prepoznavanje dejanskih ali možnih okoljskih tveganj.....	6
17.	Zakonska dovoljenja ali omejitve rabe posesti - ZK izpiski, kakor tudi vse pričakovane ali možne spremembe zakonskih dovoljenj ali omejitev.....	7
III.	MSOV 104 – Podlage vrednosti.....	7
18.	Podlaga vrednosti po MSOV – Tržna vrednost.....	7
IV.	MSOV 105 – Načini in metode ocenjevanja vrednosti.....	7
19.	Način tržnih primerjav	7
20.	Na donosu zasnovan način	8
21.	Nabavno vrednostni način:.....	9
V.	MSOV 103 – Poročanje	10
22.	Pomembne predpostavke in/ali posebne predpostavke:.....	10
23.	Sklepi o vrednosti in glavne razloge za vse sprejete sklepe:	10
24.	Povzetek cenitvenega poročila.....	11
VI.	MSOV 400 – Pravice na nepremičninah, podatki geoinformacijskih sistemov, opisi, pregled, fotografije	11
VII.	Izračuni - vrednotenje po treh metodah (MSOV 103) po parcelah in stavbah	18
VIII.	Prikaz vrednosti po posamezni metodi (predzadnja stran poročila).....	18
IX.	Prikaz končne ponderirane vrednosti (zadnja stran poročila)	18

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, za leta 2020-2025
- 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 CEEPNI 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
- VIII. strokovno srečanje sodnih izvedencev in sodnih cenilcev Slovenije, Ljubljana 25. 11. 2020
- IX. strokovno srečanje sodnih izvedencev in sodnih cenilcev Slovenije, 2021

3. Identiteta naročnika

Okrajno sodišče, v Murski Soboti, Spis VL 112074-2020-21

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:

6. april 2022

9. Datum na katerega se vrednost nanaša

6. april 2022

10. Vrsto in obseg dela ocenjevalca vrednosti in morebitne omejitve

- Nepremičnino sem si ogledal 5. 4. 2022.
- Sem osebno pregledal imetje nepremičnine, ki je predmet tega ocenjevanja vrednosti
- Mi pri izdelavi analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči,
- Namensko rabo zemljišč sem uskladih 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 cenitvijo 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 so sodelovali solastniki stavb in zemljišča.

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

- Podatki naročnika
- Obvestila strankam z dne 25. 3. 2022

6. april 2022

[illegible]

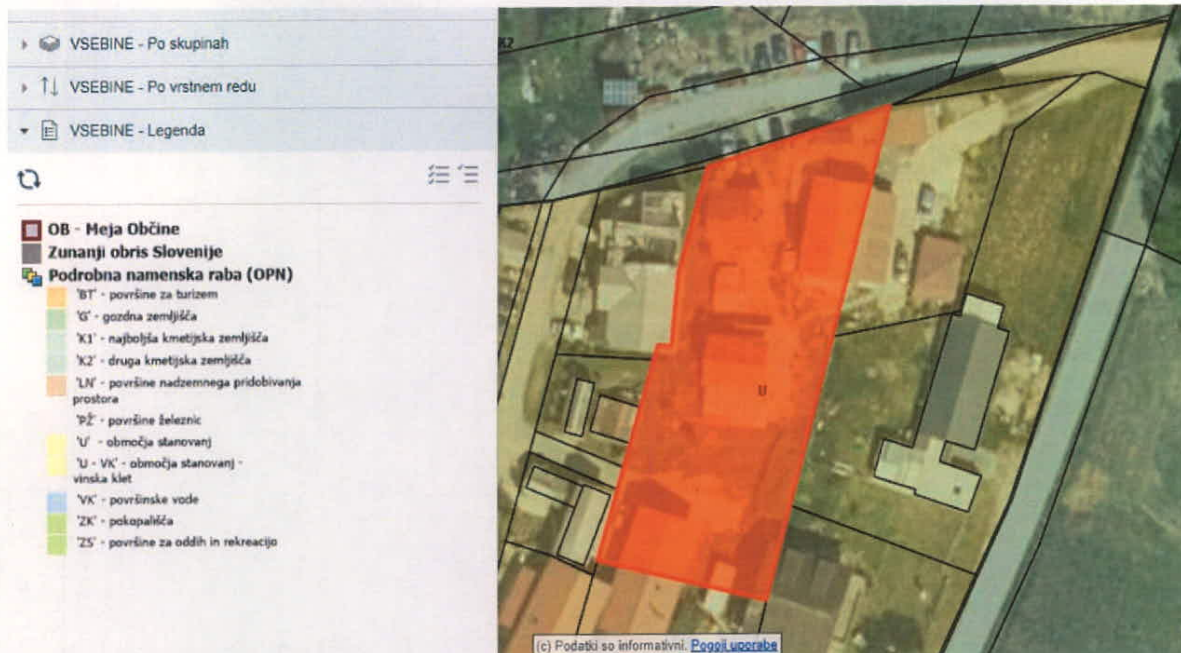
Pravila stroke

- MSOV
- Spletna aplikacija CENILEC in TRGOSKOP s prikazom dejanskih prodaj oz. najemnin za nepremičnine
- Gradbeni portal PEG – s prikazom stroškov za gradnjo podobnih objektov po posameznih delih (nabavno vrednostni pristop)
- Finančna uprava RS – podatki in izračun inflacije
- FIABCI Slovenija, Priročnik za cenilce in izvedence, s procentualnimi prikazi vrednosti posamezne komponente stavb
- Standard ISO 9836, za izračun površin,
- Model vrednotenja GURS in uporaba in faktorja korekcije med bruto in net primeri izračuna
- Splošna pravila, ki veljajo za gradbeno stroko
- ASA standard
- Gradbeni zakon (Uradni list RS, št. 61/17, 72/17 – popr., 65/20, 15/21 – ZDUOR in 199/21 – GZ-1
- 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 in dopolnitev 148/2021.

II. MSOV 102 – Raziskave in skladnost

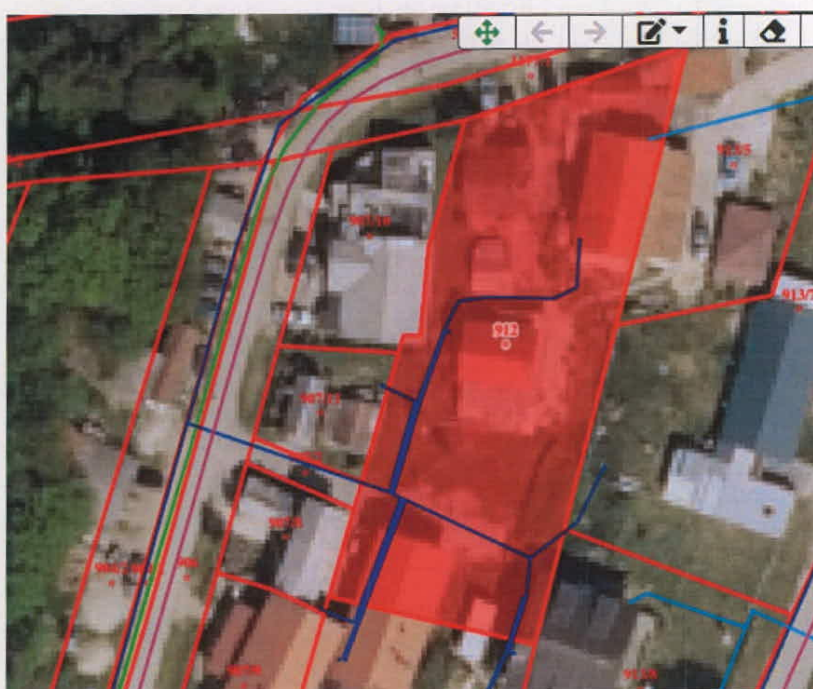
- Opravljene raziskave med izvajanjem naloge ocenjevanja vrednosti, ustrezajo namenu ocenjevanja vrednosti in podlagi vrednosti.
- Pri določanju obsega potrebnih dokazov sem si nepremičnine ogledal, izvedel strokovno presojo posredovanih podatkov iz strani naročnika in ugotovil da, ustrezajo namenu ocenjevanja 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



Stavbno zemljišče površine podeželskega naselja – območja stanovanj.

14. Opis in ustreznost komunalnih priključkov



Podatke o komunalni infrastrukturi sem prevzel iz uradnega geoinformacijskega sistema.

15. Obstoj kakršnih koli informacij o stanju tal in temeljev

Po poznavanju so tla običajne nosilnosti.

16. Odgovornost za prepoznavanje dejanskih ali možnih okoljskih tveganj

Po poznavanju ni okoljskih tveganj.

17. Zakonska dovoljenja ali omejitve rabe posesti - ZK izpiski, kakor tudi vse pričakovane ali možne spremembe zakonskih dovoljenj ali omejitev

Ocenjujem, da so objekti grajeni nelegalno in da lastništvo med solastnikom in lastniki (uporabniki stanovanj) ni urejeno. Objekti segajo tudi na druge parcele. Geodetske meritve iz uradnih podatkov niso skladne s stanjem na terenu (orto foto posnetkom).

Od uporabnikov objektov - solastnikov je bilo v času ogleda, mogoče ugotoviti, da je parcela v deležu 1/4- kot je v ZK v solastnini od dolžnika, izboljšave (gradnja, pa je v lasti uporabnikov (solastnikov) - v stavbe dolžnik ni vlagal.

Objekti se nahajajo na zemljiščih, ki so po OPPN predvidena za gradnjo.

III. MSOV 104 – Podlage vrednosti

18. 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 prвина, ki je na voljo samo določenemu lastniku ali kupcu.

IV. MSOV 105 – Načini in metode ocenjevanja vrednosti

Upoštevati 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 ravnavanja cen, pričakovanih koristi ali substituciji. Glavni načini ocenjevanja vrednosti so:

19. 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

- a) stvarne značilnosti (starost, velikost, specifikacije itd.);
- b) pomembne omejitve, in sicer glede ocenjevanega sredstva ali glede primerljivih sredstev;
- c) 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;
- d) dobičkonosnost sredstev ali njihova sposobnost ustvarjati dobiček;
- e) dosedanja in pričakovana rast;
- f) mere donosov/kuponov;
- g) vrste zavarovanja s premoženjem;
- h) neobičajni pogoji v primerljivih poslih;
- i) razlike v zvezi s tržnostjo in kontrolnimi značilnostmi primerljivega in ocenjevanega sredstva;
- j) značilnosti lastništva (npr. pravna oblika lastništva, odstotni delež lastništva).

20. Na donosu zasnovan način

40.1 Na donosu zasnovan način nakazuje vrednost s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v eno samo sedanjo vrednost. Na podlagi na donosu zasnovanega načina se vrednost sredstva določi s sklicenjem na vrednost dohodka, denarnega toka ali prihrankov pri stroških, ki jih to sredstvo ustvari.

40.2 Na donosu zasnovan način naj bi se uporabljal in imel pomembno težo v navedenih okoliščinah:

- a) zmožnost sredstva, da ustvarja dohodek, je bistvena sestavina, ki vpliva na vrednost s stališča tržnega udeleženca, in/ali
 - b) utemeljene napovedi zneska in časa prihodnjih dohodkov so za ocenjevano sredstvo na razpolago, vendar je ustreznih tržnih primerljivk malo, če sploh so.
- Temeljna podlaga na donosu zasnovanega načina je, da naložbeniki pričakujejo donos od svojih naložb in da naj bi tak donos odražal zaznano raven tveganja pri naložbi.

Metoda diskontiranega denarnega toka (DCF)

Ključni koraki pri metodi DCF so:

- a) izberite najprimernejšo vrsto denarnega toka glede na vrsto ocenjevanega sredstva ter opredelitev (tj. pred obdavčenjem ali po njem, vsi denarni tokovi ali samo denarni tokovi v kapital, dejanski ali nominalni itd.);
- b) če želite, določite najprimernejše izrecno obdobje, za katero bo denarni tok napovedan;
- c) izdelajte napovedi denarnega toka za to obdobje;
- d) ugotovite, ali je končna vrednost na koncu izrecnega obdobja, če ste ga določili za ocenjevano sredstvo, primerno in nato določite ustrezno končno vrednost za to vrsto sredstva;
- e) določite primerno diskontno mero;
- f) uporabite to diskontno mero za napovedani prihodnji denarni tok, vključno z morebitno končno vrednostjo

Izbrana vrsta denarnega toka naj bi bila v skladu s stališči udeleženca trga. Denarni tokovi in diskontne mere za nepremičnine so običajno pripravljeni pred obdavčenjem, denarni tokovi in diskontne mere za podjetja pa so običajno pripravljeni po obdavčenju. Prilagoditev diskontnim meram pred obdavčenjem in po njem je lahko zapletena in dovzetna za napake, zato naj bi se je lotevali pazljivo.

Pri izbiri obdobja podrobne napovedi naj bi ocenjevalci vrednosti upoštevali naslednje dejavnike:

- a) dobo trajanja sredstva;
- b) razumno obdobje, za katero so na razpolago zanesljivi podatki kot podlaga za projekcije;
- c) najkrajše izrecno obdobje napovedi, ki naj bi bilo dovolj dolgo, da bi sredstvo lahko doseglo stabilizirano raven rasti in dobičkov, po kateri se lahko uporablja končna vrednost;
- d) pri ocenjevanju vrednosti cikličnih sredstev naj bi izrecno obdobje napovedi na splošno vključevalo celoten cikel, kjer je to le mogoče;
- e) za sredstva z omejeno dobo trajanja, kot je večina finančnih instrumentov, bodo denarni tokovi običajno napovedani za celotno dobo trajanja sredstva.

Preostala vrednost

Kadar se pričakuje, da bo sredstvo obstajalo tudi še po izrecnem obdobju napovedi, morajo ocenjevalci vrednosti oceniti vrednost takega sredstva po koncu tega obdobja. Preostala vrednost se nato diskontira nazaj na datum ocenjevanja vrednosti, pri čemer se običajno uporabi enaka diskontna mera, kot je bila uporabljena za napoved denarnega toka.

Diskontna mera

Mera, po kateri se diskontira denarni tok napovedi, naj ne bi bila samo odraz časovne vrednosti denarja, pač pa tudi tveganje, povezanih s to vrsto denarnega toka in prihodnjim delovanjem sredstva. Za pripravo diskontne mere lahko ocenjevalci vrednosti uporabijo katero koli razumno metodo. Čeprav je za pripravo ali določitev primernosti diskontne mere na voljo več metod, je nekaj običajnih navedenih na tem nepopolnem seznamu:

- e) tehtano povprečje donosa na sredstva in f) metoda dograjevanja (običajno se uporablja le, če ni vhodnih podatkov s trga).

Pri pripravi diskontne mere naj bi ocenjevalec vrednosti upošteval:

- a) tveganje, povezano z napovedmi pri uporabljenem denarnem toku;
- b) vrsto sredstva, katerega vrednost se ocenjuje. Diskontne mere za oceno vrednosti dolga bi bile na primer drugačne od tistih, ki se uporabljajo za ocenjevanje vrednosti nepremičnine ali podjetja;

- c) implicitne mere pri poslih na trgu;
- d) geografsko lokacijo sredstva in/ali lokacijo trgov, na katerih bi se z njim trgovalo;
- e) dobo trajanja sredstva in skladnost z vhodnimi podatki. Upoštevana netvegana mera
- f) vrsto denarnega toka, ki se uporablja (glej odstavek 50.5);
- g) podlage vrednosti, ki se uporabljajo. Za večino podlag vrednosti naj bi bila diskontna mera pripravljena s stališča tržnega udeleženca.

Primerno diskontno mero je mogoče sestaviti tudi iz značilnega "netvegane" donosa, prilagojenega za dodatna tveganja in nadomestila za tveganja, značilna za določeno pravico na nepremičnini.

21. Nabavno vrednostni način:

Nabavno vrednostni način 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 oziroma izdelavo, razen če gre za neprimeren čas, težave ali nevarnosti, tveganje ali druge dejavnike. Ta način nakazuje vrednost z izračunavanjem sedanje nadomestitvene ali reprodukcijske nabavne vrednosti sredstva in z odbitki za fizično poslabšanje in vse druge pomembne oblike zastarelosti.

Nabavnovrednostni način naj bi se uporabljal in imel pomembno težo v naslednjih okoliščinah:

- a) tržni udeleženci bi lahko ponovno ustvarili sredstvo skoraj enake koristnosti, kot je ocenjevano sredstvo, brez regulativnih ali zakonskih omejitev, in sredstvo bi bilo lahko ustvarjeno dovolj hitro, da tržni udeleženec ne bi bil voljan plačati pomembne premije za to, da bi ocenjevano sredstvo lahko takoj uporabljal;
- b) sredstvo neposredno ne ustvarja dohodka in zaradi enkratne vrste sredstva uporaba na donosu zasnovanega načina ali načina tržnih primerjav ni izvedljiva; in/ali
- c) podlaga vrednosti, ki se uporablja, je v bistvu zasnovana na nadomestitvenih stroških, kot je na primer nadomestitvena nabavna vrednost.

Čeprav bi okoliščine iz prejšnjega odstavka nakazovale, da naj bi uporabili nabavnovrednostni način in mu dali pomembno težo, pa obstajajo še dodatne okoliščine, v katerih bi lahko uporabili nabavnovrednostni način in mu dali pomembno težo. Pri uporabi nabavnovrednostnega načina v takih okoliščinah naj bi ocenjevalec vrednosti proučil, ali bi lahko uporabil in tehtal še kakršne koli druge načine za potrditev ocene vrednosti, določene po nabavnovrednostnem načinu:

- b) kadar se nabavnovrednostni način uporablja za preverjanje utemeljenosti drugih načinov ocenjevanja vrednost (če se na primer nabavnovrednostni način uporabi za potrditev, ali bi utegnili imeti podjetje, ki je bilo ovrednoteno kot delujoče podjetje, morda večjo vrednost na likvidacijski podlagi);

Na splošno je nadomestitvena vrednost strošek, ki je pomemben za določitev cene, ki bi jo tržni udeleženec plačal, ker temelji na ponavljanju koristnosti sredstva, ne pa na točnih fizičnih lastnostih sredstva.

Depreciacija in/ali zastarelost

V okviru nabavnovrednostnega načina se depreciacija nanaša na prilagoditve ocenjenih stroškov za ustvarjanje sredstva enake koristnosti, tako da se pokaže vpliv vsake zastarelosti, ki učinkuje na ocenjevano sredstvo, na njegovo vrednost. Depreciacija v tem kontekstu po vsebini ni sopomenka besede amortizacija, kot jo poznamo v računovodskem poročanju ali davčnem pravu, kjer se na splošno nanaša na način sistematičnega porabljanja naložb v osnovna sredstva v času.

Prilagoditve zaradi zmanjšanja vrednosti (depreciacije) se običajno upoštevajo za tu navedene vrste zastarelosti, ki jih pri izvajanju prilagoditev lahko še naprej delimo v podkategorije:

- a) fizična zastarelost: kakršna koli izguba koristnosti zaradi fizičnega poslabšanja sredstva ali njegovih sestavnih delov, ki so posledica starosti ali uporabe;
- b) funkcionalna zastarelost: kakršna koli izguba koristnosti, ki je posledica neučinkovitosti ocenjevanega sredstva v primerjavi z njegovim nadomestkom, kadar je na primer njegova zasnova, specifikacija ali tehnologija že zastarela;
- c) zunanja ali gospodarska zastarelost: kakršna koli izguba koristnosti, ki so jo povzročili ekonomski ali lokacijski dejavniki zunaj samega sredstva. Ta vrsta zastarelosti je lahko začasna ali trajna.

Fizično zastarelost lahko izmerimo na dva različna načina:

- a) ozdravljiva fizična zastarelost, tj. strošek za popravilo in/ali ozdravitev zastarelosti; ali
- b) neozdravljiva fizična zastarelost, ki upošteva starost sredstva, pričakovano celotno in preostalo dobo trajanja, kadar je prilagoditev za fizično zastarelost enaka porabljenemu delu celotne dobe trajanja. Celotno pričakovano trajanje se lahko izrazi na kakršen koli razumen način, vključno s pričakovanim trajanjem v letih, kilometrih, proizvedenih enotah itd.

Obstajata dve obliki funkcionalne zastarelosti:

- a) previsoki izvirni stroški, ki jih lahko povzročijo spremembe v zasnovi, materialu, konstrukciji, tehnologiji ali proizvodnih metodah, posledično pa so na voljo sodobna enakovredna sredstva z nižjimi izvirnimi stroški kot ocenjevano sredstvo;
- b) previsoki stroški obratovanja, ki jih lahko povzročijo izboljšave v zasnovi ali previsoki zmogljivosti, posledično pa so na voljo sodobna enakovredna sredstva z nižjimi stroški obratovanja kot ocenjevano sredstvo

Gospodarska zastarelost lahko nastopi, kadar zunanji dejavniki vplivajo na posamezno sredstvo ali na vsa sredstva, ki se uporabljajo v podjetju in bi jih bilo treba po fizičnem poslabšanju ali funkcionalni zastarelosti odšteti. Primeri gospodarske zastarelosti za nepremičnine so med drugim:

- a) negativne spremembe v povpraševanju po izdelkih ali storitvah, proizvedenih s tem sredstvom,
- b) prevelika ponudba takega sredstva na trgu,
- c) prekinitev ali izguba ponudbe delovne sile ali surovin,
- d) sredstvo, ki ga uporablja podjetje, ne zmore več plačevati tržne rente za sredstva in ob tem ustvarjati še tržno mero donosa.

V. MSOV 103 – Poročanje

22. Pomembne predpostavke in/ali posebne predpostavke:

Ocenjujem, da so objekti grajeni nelegalno in da lastništvo med solastnikom in lastniki (uporabniki stanovanj) ni urejeno. Objekti segajo tudi na druge parcele. Geodetske meritve iz uradnih podatkov niso skladne s stanjem na terenu (orto foto posnetkom).

Od uporabnikov objektov - solastnikov je bilo v času ogleda, mogoče ugotoviti, da je parcela v deležu 1/4- kot je v ZK v solastnini od dolžnika, izboljšave (gradnja, pa je v lasti uporabnikov (solastnikov) - v stavbe dolžnik ni vlagal.

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

Oceno vrednosti sem izdelal po treh opisanih metodah. Vsaka od metod ima podlage vezane na trg, ki niso zanemarljive. Metoda tržnih primerjav je najbolj zanesljiva v primeru cinitve zemljišč, primerljivih stanovanj, ... kjer je sorazmerno veliko primerljivih transakcij.

Primerjalno je vedno smiselno preveriti kapitalizirane vrednosti s predpostavko možnosti oddaje nepremičnine v najem. Ugotavljam, da je nepremičnine, kot so stanovanja, in kmetijska zemljišča sorazmerno enostavno in hitro možno oddati v najem. Manj tržnih najemnin iz aplikacije CENILEC, (TRGOSKOP), je za kmetijske objekte, vendar tudi za te objekte obstaja vedno več podatkov.

Smiselna je tudi preverba po nabavno vrednostnem načinu, kjer imamo ločeno vrednost zemljišča- stavbišča po metodi primerljivih prodaj in odbitek deprecije. V primeri dejanske deprecije posameznih komponent stavbe z upoštevanje dejanskih preostalih življenjskih dob kratkotrajnih in dolgotrajnih komponent, z upoštevanjem obnov, oz pomanjkljivosti pri gradnji posameznih komponent, je možno izračunati zelo natančne določiti nadomestitvene stroške.

Vsled gornjih navedb se odločim, da je s ponderiranjem v enakih ponderjem za posamezno metodo določi končna ocenjena vrednost.

Pregled tržnih analiz in analize okolja

Iz pregleda primerljivih prodaj stavbnega zemljišča se ugotavlja, da se stavbna zemljišča na lokaciji prodajajo za ca 8 EUR/m².

Iz pregleda primerljivih prodaj podobnih objektov je razvidno, da se podobni stanovanjski objekti prodajajo za ca 400 EUR/m².

Iz pregleda primerljivih najemnin ugotavljam, da je to možno doseči povprečno najemnino za podoben stanovanjski objekt ca 2 EUR/m².

Pri določanju tržne vrednosti upoštevam ustrezne prilagoditve.

24. 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



λ:16.19413 φ:46.73840

Katastrska občina 58 DOLINA, številka parcele 912

POVRŠINA PARCELE (m ²)	1.366
DEJANSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE DEJANSKE RABE (%)
poseljena zemljišča	83,3
poseljena zemljišča	16,7
tloris stavbe	
NAMENSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE NAMENSKE RABE (%)
površine podeželskega naselja	100,0



Katastrska občina 58 DOLINA, številka stavbe 216 provizorij

NASLOV STAVBE		Dolina 33 E
PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA		
Katastrska občina	številka parcele	Površina zemljišča pod stavbo (m ²)
58 DOLINA	912	*31,0
* Znak zvezdica (*) pred površino zemljišča pod stavbo pomeni, da je površina ocenjena		
ŠTEVILO ETAŽ		1
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE		1
VIŠINA STAVBE (m)		4,0
LETO IZGRADNJE STAVBE		2003

ŠTEVILO STANOVANJ	1
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	0
TIP STAVBE	1 - samostoječa
LETO OBNOVE STREHE	-
LETO OBNOVE FASADE	-
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	1 - opeka
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE	Da
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE	Da
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE	Ne
PRIKLJUČEK NA OMREŽJE PLINOVODA	-

Podatki o širokopasovnem internetu

Operater	Omogočena zmogljivost
Telemach, širokopasovne komunikacije, d.o.o.	120 Mb/s
TELEKOM SLOVENIJE, d.d.	4 Mb/s

atastrska občina 58 številka stavbe 216 številka dela stavbe 1**Podatki o delu stavbe**

NASLOV DELA STAVBE	Dolina 33 E
KATASTRSKI VPIS	Ne
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Stanovanje v enostanovanjski stavbi
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (m ²)	36,0
POVRŠINA DELA STAVBE (m ²)	36,0
ŠTEVILKA ETAŽE	1
UPRAVNIK STAVBE	-
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	2 - pritličje
ŠTEVILKA NADSTROPJA	-
LETO OBNOVE OKEN	-
LETO OBNOVE INSTALACIJ	-
DVIGALO	Ne
VIŠINA ETAŽE	-

Opis objekta številka stavbe 216 provizorij:

Objekt je grajen kot provizorij lesene izvedbe, v slabem stanju – brez gradbene vrednosti, v nadaljevanju je zidani del, ki po izjavi uporabnika ni predmet cenitve in ni v lasti solastnika zemljišča.



Katastrska občina 58 DOLINA, številka stavbe 217 nezasedena hiša

NASLOV STAVBE		Dolina 33 K
PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA		
Katastrska občina	številka parcele	Površina zemljišča pod stavbo (m ²)
58 DOLINA	912	*84,0
* Znak zvezdica (*) pred površino zemljišča pod stavbo pomeni, da je površina ocenjena		
ŠTEVILO ETAŽ		1
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE		1
VIŠINA STAVBE (m)		5,0
LETO IZGRADNJE STAVBE		2001

ŠTEVILO STANOVANJ	1
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	0
TIP STAVBE	1 - samostoječa
LETO OBNOVE STREHE	-
LETO OBNOVE FASADE	-
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	1 - opeka
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE	Da
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE	Da
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE	Ne
PRIKLJUČEK NA OMREŽJE PLINOVODA	-

Podatki o širokopasovnem internetu

Operater	Omogočena zmogljivost
Telemach, širokopasovne komunikacije, d.o.o.	120 Mb/s

Katastrska občina 58 številka stavbe 217 številka dela stavbe 1**Podatki o delu stavbe**

NASLOV DELA STAVBE	Dolina 33 K
KATASTRSKI VPIS	Ne
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Stanovanje v enostanovanjski stavbi
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (m ²)	0,0
POVRŠINA DELA STAVBE (m ²)	40,0
ŠTEVILKA ETAŽE	1
UPRAVNIK STAVBE	-
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	2 - pritličje
ŠTEVILKA NADSTROPJA	-
LETO OBNOVE OKEN	-
LETO OBNOVE INSTALACIJ	-
DVIGALO	Ne
VIŠINA ETAŽE	-

Seznam dodatnih prostorov

PROSTORI	POVRŠINA PROSTORA (m ²)
nedokončan prostor	40,0

Opis objekta številka stavbe 217 nezasedena stara hiša:

Objekt je bil grajen okrog 2001. Je pritličen objekt enostavne izvedbe, finalno nezaključen. Trenutno se ne uporablja in je nezaseden. Objekt nima ustreznih dovoljenj in je v slabem stanju – primeren za rušenje.



Katastrska občina 58 DOLINA, številka stavbe 274 del stanovanjske hiše

NASLOV STAVBE		Dolina 33 L
PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA		
Katastrska občina	številka parcele	Površina zemljišča pod stavbo (m ²)
58 DOLINA	912	*40,0
* Znak zvezdica (*) pred površino zemljišča pod stavbo pomeni, da je površina ocenjena		
ŠTEVILO ETAŽ		1
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE		1
VIŠINA STAVBE (m)		
LETO IZGRADNJE STAVBE		2000

ŠTEVILO STANOVANJ	1
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	0
TIP STAVBE	1 - samostojča
LETO OBNOVE STREHE	-
LETO OBNOVE FASADE	-
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	2 - beton, železobetonski
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE	Da
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE	Ne
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE	Da
PRIKLJUČEK NA OMREŽJE PLINOVODA	-

Podatki o širokopasovnem internetu

Operater	Omogočena zmogljivost
TELEKOM SLOVENIJE, d.d.	4 Mb/s

Katastrska občina 58 številka stavbe 274 številka dela stavbe 1**Podatki o delu stavbe**

NASLOV DELA STAVBE	Dolina 33 L
KATASTRSKI VPIS	Ne
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Stanovanje v enostanovanjski stavbi
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (m ²)	54,0
POVRŠINA DELA STAVBE (m ²)	101,0
ŠTEVILKA ETAŽE	1
UPRAVNIK STAVBE	-
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	2 - pritličje
ŠTEVILKA NADSTROPJA	-
LETO OBNOVE OKEN	-
LETO OBNOVE INSTALACIJ	-
DVIGALO	Ne
VIŠINA ETAŽE	-

Seznam dodatnih prostorov

PROSTORI	POVRŠINA PROSTORA (m ²)
bivalni prostor	54,0
nerazporejen prostor	*47,0

Opis objekta številka stavbe 274 del stanovanjske hiše:

Etažnost objekta je P+N. Objekt je bil grajen okrog leta 2000. Gradnja še ni zaključena.

Po izjavi uporabnika stanovanja je v solastnini le parcela in ne stavba, ki si jo je uporabnica stanovanja sama izgradila (stavba se uporablja kot ločeno stanovanje v etaži in v pritličju). uporabnica pritličnega dela in etaže.

Ocenjujem, da je stavba v notranjosti dokončana – običajne izvedbe.

Gradnja objekta ni skladna s parcelnimi mejami. Del objekta leži na sosednji parcelni meji.

- VII. Izračuni - vrednotenje po treh metodah (MSOV 103) po parcelah in stavbah
- VIII. Prikaz vrednosti po posamezni metodi (predzadnja stran poročila)
- IX. Prikaz končne ponderirane vrednosti (zadnja stran poročila)

Vrednotenje po metodi primerljivih prodaj - zemljišča

SICGRAS Združenje sodnih izvedencev in sodnih cenilcev Slovenije za gradbeno stroko

Najdi lokacijo
9201 Dolina, Slovenija

Najdi posel
Vnesi id-je poslov iste vrste npr. 1,-5,6 in pr

Najdi REN nepremičnino
Del stavbe Zemljišče
Šifra KO Št. stavbe Št. dela stav

Statistika *

Vsi rezultati

Št. poslov:	10
Povp. pogodb. cena posla:	12.831,80
Povprečna površina:	1.204,40
Povprečna cena m ² :	10,65

Izbrani rezultati

Število izbranih poslov:	0
Povp. pogodb. cena posla:	0,00
Povprečna površina:	0,00
Povprečna cena m ² :	0,00

Shranjeni parametri iskanja

2021-05-26 11:41
2021-05-21 12:17
2017-06-22 16:24

Vrsta posla: ☒ Kupoprodajni ☐ Najemni
Vrste kupoprodajnega posla: 1 od 5 izbranih **ProTrg**
Tip nepremičnine: ☐ Stavba in del stavbe ☒ Zemljišče
Vrste zemljišč: 3 od 10 izbranih **GradStavGradDov** **GradStavKomOpr** **GradStavDelKom**
Občina: vnesi občino
Datum sklenitve: od 05.04.2021 do 05.04.2022

Seznam Zemljišči REN seznam

Map Satelit

Grafična izbira: Določi območje iskanja

Id	Vrsta posla	Datum skl.	Pog. / odd. cena (EUR)	DDV	Net. tlor. povr.	Povprečna cena m ²	Prod. / odd. delež	Kat. občina	Naslo
540878	1-2 0DS KPP - ProTrg	09.04.2021	17.900,00		2.387,00	7,50 €	1/1	KUKEČ	
544083	2-2 0DS KPP - ProTrg	29.04.2021	1.500,00		241,00	4,76 €	1/1	MOŠČANCI	
545724	1-2 0DS KPP - ProTrg	19.05.2021	24.000,00		1.600,00	15,00 €	1/1	VANEČA	
559192	1-2 0DS KPP - ProTrg	10.09.2021	21.168,00		1.764,00	12,00 €	1/1	MOŠČANCI	
583050	2-2 0DS KPP - ProTrg	01.10.2021	9.450,00		502,00	4,41 €	1/1	KUKEČ	
633111	1-2 0DS KPP - ProTrg	07.12.2021	7.100,00		547,00	12,98 €	1/1	VANEČA	
633144	1-2 0DS KPP - ProTrg	09.12.2021	19.000,00		2.364,00	8,04 €	1/1	SEBEBORCI	
637888	2-2 0DS KPP - ProTrg	09.12.2021	14.000,00		1.219,00	4,28 €	1/1	BOKRAČI	
638913	1-2 0DS KPP - ProTrg	30.10.2021	1.430,00		143,00	10,00 €	1/1	VANEČA	
641821	2-2 0DS KPP - ProTrg	18.01.2022	12.770,00			10,00 €			
641821	Z				546,00		1/1	KANČEVCI	
641821	Z				731,00		1/1	KANČEVCI	

Statistika *

Vsi rezultati

Št. poslov:	10
Povp. pogodb. cena posla:	12.831,80
Povprečna površina:	1.204,40
Povprečna cena m ² :	10,65

Stavbo zemljišče

10,65 € /m²

Elementi	Primerljiva prodaja1	prilagoditev EUR/m ²	Primerljiva prodaja2	prilagoditev EUR/m ²
Indikativna prodajna vrednost eur/m ²		10,65		4,28

Pogoji prodaje, financiranje, namen	normalni	0	normalni	0
Soseska, tređi razvoja, sedanja uporaba zemljišč				
Stavbišče lokacija	enako	0	enako	0
Možnost uporabe	enako	0	enako	0
Fizične lastnosti				
Izkoriščenost zemljišča	enako	0	enako	0
Oblika, naklon	enako	0	enako	0
Dostopi, asfalt, makadam	enako	0	enako	0
Voda, hidranti	enako	0	enako	0
Elektrika, telefon, kabelska	enako	0	enako	0
Kanalizacija	enako	0	enako	0
Zunanja razsvetljava	enako	0	enako	0
Pločniki	enako	0	enako	0
Primerljiva vrednost EUR/m ²		10,65		4,28
Ponder - uteži	1	0,5 5,33		0,5 2,14

**Prilagojena vrednost v
EUR/m² 7,47**

Katastrska občina 58 DOLINA, številka parcele 912

POVRŠINA PARCELE (m ²)	1.366	7,47 €	10.197 €
DEJANSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE 17,47		
poseljena zemljišča	83,3		
poseljena zemljišča	16,7		
NAMENSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE NAMENSKE RABE (%)		
površine podeželjskega naselja	100		

Skupaj stavbišče 10.197 €

Vrednotenje po metodi primerljivih prodaj - stan. stavba s stavbiščem

cenilci.cgs-labs.com

SICGRAS Združenje sodnih izvedencev in sodnih cenilcev Slovenije za gradbeno stroko

Najdi lokacijo: 9201 Dolina, Slovenija

Najdi posel: Vnesi id-je poslov iste vrste npr. 1, -5, 6 in pr

Najdi REN nepremičnino: Del stavbe Zemljišče

Statistika

Vsi rezultati

Št. poslov: 8

Povp. pogodb. cena posla: 36.638,25

Povprečna površina: 77,63

Povprečna cena m²: 471,99

Izbrani rezultati

Števil izbranih poslov: 0

Povp. pogodb. cena posla: 0,00

Povprečna površina: 0,00

Povprečna cena m²: 0,00

Shranjeni parametri iskanja

2021-05-26 11:41

2021-05-21 12:17

2017-08-23 16:24

2017-08-23 16:23

Vrsta posla: Kupoprodajni Najemni

Vrste kupoprodajnega posla: 1 od 5 izbranih ProTrg

Tip nepremičnine: Stavba in del stavbe Zemljišče

Vrste delov stavbe: 1 od 15 izbranih Stanli

Občina: vnesi občino

Naseje: vnesi naseje

Datum sklenitve: od 05.04.2021 do 05.04.2022

Katastrska občina: šifra KO ime KO

Leto izgradnje dela stavbe: 1990

Skupna cena pravega posla: 30,00

Prodana površina: 30,00

Map Satelit

Seznam Zemljišči REN seznam

Grafična izbira Določi območje iskanja

© 2014 Zdrženje SICGRAS

Id	Vrsta posla	Datum skl.	Pog / odd. cena (EUR)	DDV	Net. tlor. povr.	Upor. povr.	Prod. / odd. povr.	Povprečna cena m ²	Prod. / odd. delež	Leto izgr.	Kat. občina	Naslov
541310	KPP - ProTrg	05.05.2021	18.000,00		43,10	37,30	43,00		1/1	2001	BRATONCI	BRATONCI 103
541405	KPP - ProTrg	01.05.2021	48.000,00		78,10	42,70	78,00		1/1	1997	LENDAVA	LENDAVSKE GORICE 624
542533	KPP - ProTrg	15.04.2021	30.000,00		76,00	74,00	76,00		1/1	1992	DOLINA PRI LENDAVI	GLAVNA ULICA 14
545865	KPP - ProTrg	20.05.2021	40.000,00		81,60	65,30	82,00		1/1	1990	GLOBOKA	GLOBOKA 59
630604	KPP - ProTrg	10.11.2021	45.000,00		97,70	85,60	98,00		1/1	1995	PINCE	PINCE-MAROF 40
640655	KPP - ProTrg	17.01.2022	32.106,00		93,20	93,20	93,00		1/1	1990	MOSTJE PRI LENDAVI	MOSTJE 47
642874	KPP - ProTrg	18.02.2022	50.000,00		75,00	68,00	75,00		1/1	2004	KRNCI	KRNCI 30
642944	KPP - ProTrg	17.02.2022	30.000,00		75,90	60,70	76,00		1/1	1990	ŽITKOVCI	ŽITKOVCI 33

Vsi rezultati

Št. poslov: 8

Povp. pogodb. cena posla: 36.638,25

Povprečna površina: 77,63

Povprečna cena m²: 471,99

Stanovanjska hiša

471,99 € /m2

Katastrska občina 58 DOLINA, številka stavbe 216 provizorij

Stanovanski del

Primerljiva povprečna cena

471,99 €

Prilagoditve

Neto površina

36,0 m2

472 €

16.992 €

Velikost pripadajočega

stavbišča

455 m2

7,47 €

0

2 €

Lokacija - dostop

0%

16.994 €

- €

Dokončanje -izvedba, kvaliteta

-5%

16.994 €

- 850 €

Zunanja ureditev

-3%

16.144 €

- 484 €

Ocena stroška legalizacije, izmer,...

- 8.000 €

Ocena po metodi primerljivih prodaj - del stanovanje

7.660 €

Katastrska občina 58 DOLINA, številka stavbe 217 nezasedena hiša

Primerljiva povprečna cena	471,99 €			
Prilagoditve				
Neto površina	40,0 m2		472 €	18.880 €
Velikost pripadajočega	455 m2	7,47 €	0	2 €
Lokacija - dostop		0%	18.882 €	- €
Dokončanje -izvedba, kvaliteta		-10%	18.882 €	- 1.888 €
Zunanja ureditev		-3%	16.994 €	- 510 €
Ocena stroška legalizacije, izmer,...				- 8.000 €
Ocena po metodi primerljivih prodaj - del stanovanje				8.484 €

Katastrska občina 58 DOLINA, številka stavbe 274 del stanovanjske hiše

Primerljiva povprečna cena	472,0 €			
Prilagoditve				
Neto površina	101,0 m2	7	472 €	47.671 €
Velikost pripadajočega				
stavbišča	455 m2	7,47 €	0	2 €
Lokacija - dostop		0%	47.673 €	- €
Dokončanje -izvedba, kvaliteta		0%	47.673 €	- €
Zunanja ureditev		-3%	47.673 €	- 1.430 €
Ocena stroška legalizacije, izmer,...				- 12.000 €
Ocena po metodi primerljivih prodaj				34.243 €

Skupaj metoda primerljivih prodaj				50.387 €
--	--	--	--	-----------------

Vrednotenje na donosu zasnovanem načinu

SICGRAS Združitev sodnih izvedencev in sodnih cenilcev Slovenije za gradbeno stroko

Najdi lokacijo
9201 Dolina, Slovenija

Najdi posel
Vnesi id-je poslov isto vrste npr. 1, -5,6 in pr

Najdi REN nepremičnino
Del stavbe Zemljišče

Statistika *
Vsi rezultati
Št. poslov: 5
Povp. pogod. cena posla: 199,95
Povprečna površina: 64,82
Povprečna cena m²: 3,08

Shranjeni parametri iskanja
2021-05-26 11:41
2021-05-21 12:17

Vrsta posla: ☐ Kupoprodaja ☒ Najemi

Vrste najemnega posla: 1 od 5 izbranih ProTrg

Tip nepremičnine: 1 od 16 izbranih Stanje

Vrste delov stavbe: 1 od 16 izbranih Stanje

Občina: vneseš občino

Naselje: vneseš naselje

Datum sklenitve: od 05.04.2021 do 05.04.2022

Katastrska občina: šifra KO ime KO

Leto izgradnje dela stavbe: 1990 2005

Skupna cena pravnega posla: 10,00 100,00

Oddana površina: 30,00

Seznam Zemljišč REN seznam

Map Satelit

Grafična izbira Določa območje iskanja

Madžarska

Slovenija

Id	Vrsta posla	Datum skl.	Pog. / odd. cena (EUR)	DDV	Net. tlor. upor. povr.	Prod. / odd. povr.	Povprečna cena m ²	Prod. / odd. delež	Leto izgr.	Kat. občina	Naslov
548296	NP - ProTrg	28.06.2021	234,75		88,60	86,40	88,57		1997	ŠKALE	ŠKALE 59 E
548882	NP - ProTrg	01.08.2021	200,00		124,00	63,00	63,00		2003	PEKEL	PEKEL 26 E
556316	NP - ProTrg	30.09.2021	165,00		338,50	202,20	60,25		2005	REPNIJE	REPNIJE 30 D
566141	NP - ProTrg	01.10.2021	200,00		153,00	75,90	40,00		1992	LOKE	LOKE PRI MOZIRJU 33 D
643187	NP - ProTrg	28.02.2022	200,00		72,30	49,50	72,30		2005	HRAŠE	

Statistika *
Vsi rezultati
Št. poslov: 5
Povp. pogodb. cena posla: 199,95
Povprečna površina: 64,82
Povprečna cena m²: 3,08

Stanovanjski del

Povprečni najemi podobnih objektov:		3,08 €
Prilagoditev najema		
Odstopanja od povprečja:		
- Kvaliteta, starost	-20%	- 0,62 €
- Lokacija	-10%	- 0,31 €
Skupaj prilagoditev višina najema stanovanjske hiše		2,16 €

Za stanovanjski del

Določitev mere kapitalizacije:	
Premija za ohranitev glavnice za življensko dobo	1,429%
Diskontna mera	
Premija za tveganje pri naložbah v neprem. in donosnost na netveganih naložb	2,50%
Pribitki:	
Nezasedenost, neizterjava	0,75%
Upravljanje, vodenje investicije	
	0,38%
Mera kapitalizacije:	
	5,054%

Določitev višine letnega denarnega toka in preostale življenske dobe stavbe

	Površina	Neto najem/m2/m esec	letni prihodki od najemnin	Preostala življenska doba	Sevanja vrednost denarnega toka
Katastrska občina 58 DOLINA, številka stavbe 216 provizorij					
Neto tlorisna površina	36,00	2,16 €	931,39 €	51	16.939 €
Ocena stroška legalizacije, izmer,...					-8.000 €
Katastrska občina 58 DOLINA, številka stavbe 217 nezasedena hiša					
Neto tlorisna površina	40,00	2,16 €	1.034,88 €	49	18.649 €
Ocena stroška legalizacije, izmer,...					-8.000 €
Katastrska občina 58 DOLINA, številka stavbe 274 del stanovanjske hiše					
Neto tlorisna površina	101,00	2,16 €	2.613,07 €	48	46.856 €
Ocena stroška legalizacije, izmer,...					-12.000 €
Skupaj ocena vrednosti na donosu zasnovanem načinu (stavbe in stavbišče)					54.445 €

Vrednotenje po nabavno vrednostnem načinu**Katastrska občina 58 DOLINA, številka stavbe 216 provizorij**Leto gradnje **2003** streha 0Starost konstrukcije **19 let** fasada 0Starost kratkotrajnih komponent **19 let**F izvedbe **9,50%**

1	eur/m2	življenska doba	dejanska starost komp.	odpisana vrednost eur/m2	sedanja vrednost eur/m2	nova vredno st v eur
izkopi in temelji	30,00	100,00	19	5,70	24,30	1.080
zunanje in notranje stene	100,00	100,00	19	19,00	81,00	3.600
stropovi	90,00	100,00	19	17,10	72,90	3.240
strešna konstrukcija	40,00	100,00	19	7,60	32,40	1.440
kritina, obrobe	35,00	50,00	19	13,30	21,70	1.260
notranji ometi	30,00	60,00	19	9,50	20,50	1.080
fasada	35,00	60,00	19	11,08	23,92	1.260
estrih	25,00	60,00	19	7,92	17,08	900
vrata in okna	40,00	40,00	19	19,00	21,00	1.440
notranji opleski	10,00	15,00	19	10,00	0,00	360
talne obloge	30,00	40,00	19	14,25	15,75	1.080
465,00						
elektro instalacije	25,00	40,00	19	11,88	13,13	900
vodovod, sanitarna oprema	40,00	40,00	19	19,00	21,00	1.440
ogrevanje	30,00	40,00	19	14,25	15,75	1.080
25,00						
indirektni stroški, zunanja ureditev	30,00	100,00	19	5,70	24,30	1.080

skupaj v eur:	590	185,28	404,73 eur/m2
ddv	9,50%		
vrednost z ddv	646	202,88	443,17 eur/m2
skupaj v EUR	646 EUR/m2	202,88	443,17 EUR/m2

Določitev površin obravnavanega objekta:

dolžina m1	širina m1	F	Neto tlorisna	Površina s
		korekcije	površina SIST	faktorjem m2
		izvedbe	ISO 9836	(neto)

Katastrska občina 105 številka stavbe 2509 številka dela stavbe 1

UPORABNA						
POVRŠINA	DELA	36				
STAVBE (m²)			1,00	1,00	36	36 m2
Skupaj m2	36				36,00	36,00 m2
Nova nabavna vednost	36,00 m2			646 EUR/m2		23.258 EUR
Odpisana vrednost	36,00 m2			203 EUR/m2		7.304 EUR
Sedanja vrednost	36,00 m2			443 EUR/m2		15.954 EUR
Strošek legalizacije - ocena						-8.000,00 EUR
Ocena sedanje vrednosti						7.954,26 EUR

Vrednotenje po nabavno vrednostnem načinu**Katastrska občina 58 DOLINA, številka stavbe 217 nezasedena hiša**Leto gradnje **2001** streha 0Starost konstrukcije **21 let** fasada 0Starost kratkotrajnih komponent **21 let**F izvedbe **9,50%**

1	eur/m2	življenska doba	dejanska starost komp.	odpisana vrednost eur/m2	sedanja vrednost eur/m2	nova vredno st v eur
izkopi in temelji	30,00	100,00	21	6,30	23,70	1.200
zunanje in notranje stene	100,00	100,00	21	21,00	79,00	4.000
stropovi	90,00	100,00	21	18,90	71,10	3.600
strešna konstrukcija	40,00	100,00	21	8,40	31,60	1.600
kritina, obrobe	30,00	50,00	21	12,60	17,40	1.200
notranji ometi	30,00	60,00	21	10,50	19,50	1.200
fasada	30,00	60,00	21	10,50	19,50	1.200
estrih	25,00	60,00	21	8,75	16,25	1.000
vrata in okna	40,00	40,00	21	21,00	19,00	1.600
notranji opleski	10,00	15,00	21	10,00	0,00	400
talne obloge	20,00	40,00	21	10,50	9,50	800
445,00						
elektro instalacije	20,00	40,00	21	10,50	9,50	800
vodovod, sanitarna oprema	20,00	40,00	21	10,50	9,50	800
ogrevanje	10,00	40,00	21	5,25	4,75	400
20,00						
indirektni stroški, zunanja ureditev	30,00	100,00	21	6,30	23,70	1.200

skupaj v eur:	525	171,00	354,00 eur/m2
ddv	9,50%		
vrednost z ddv	575	187,25	387,63 eur/m2
skupaj v EUR	575 EUR/m2	187,25	387,63 EUR/m2

Določitev površin obravnavanega objekta:

	dolžina m1	širina m1	F korekcije izvedbe	Neto tlorisna površina SIST ISO 9836	Površina s faktorjem m2 (neto)
Katastrska občina 105 številka stavbe 2509 številka dela stavbe 1					
nedokončan prostor	40	1,00	1,00	40	40 m2
Skupaj m2	40			40,00	40,00 m2
Nova nabavna vednost	40,00 m2			575 EUR/m2	22.995 EUR
Odpisana vrednost	40,00 m2			187 EUR/m2	7.490 EUR
Sedanja vrednost	40,00 m2			388 EUR/m2	15.505 EUR
Strošek legalizacije - ocena					-8.000,00 EUR
Ocena sedanje vrednosti					7.505,20 EUR

Vrednotenje po nabavno vrednostnem načinu**Katastrska občina 58 DOLINA, številka stavbe 274 del stanovanjske hiše**Leto gradnje **2000** streha 0Starost konstrukcije **22 let** fasada 0Starost kratkotrajnih komponent **22 let**F izvedbe **9,50%**

1	eur/m2	življenska doba	dejanska starost komp.	odpisana vrednost eur/m2	sedanja vrednost eur/m2	nova vredno st v eur
izkopi in temelji	30,00	100,00	22	6,60	23,40	3.030
zunanje in notranje stene	100,00	100,00	22	22,00	78,00	10.100
stropovi	90,00	100,00	22	19,80	70,20	9.090
strešna konstrukcija	40,00	100,00	22	8,80	31,20	4.040
kritina, obrobe	35,00	50,00	22	15,40	19,60	3.535
notranji ometi	30,00	60,00	22	11,00	19,00	3.030
fasada	35,00	60,00	22	12,83	22,17	3.535
estrih	25,00	60,00	22	9,17	15,83	2.525
vrata in okna	40,00	40,00	22	22,00	18,00	4.040
notranji opleski	10,00	15,00	22	10,00	0,00	1.010
talne obloge	30,00	40,00	22	16,50	13,50	3.030
465,00						
elektro instalacije	25,00	40,00	22	13,75	11,25	2.525
vodovod, sanitarna oprema	40,00	40,00	22	22,00	18,00	4.040
ogrevanje	30,00	40,00	22	16,50	13,50	3.030
25,00						
indirektni stroški, zunanja ureditev	30,00	100,00	22	6,60	23,40	3.030

skupaj v eur:	590	212,95	377,05 eur/m2
ddv	9,50%		
vrednost z ddv	646	233,18	412,87 eur/m2
skupaj v EUR	646 EUR/m2	233,18	412,87 EUR/m2

Določitev površin obravnavanega objekta:

	dolžina m1	širina m1	F korekcije izvedbe	Neto tlorisna površina SIST ISO 9836	Površina s faktorjem m2 (neto)
Katastrska občina 105 številka stavbe 2509 številka dela stavbe 1					
UPORABNA POVRŠINA	54				
DELA STAVBE (m ²)					
POVRŠINA DELA	101	1,00	1,00	101	101 m2
STAVBE (m ²) dve etaži					
Skupaj m2	101			101,00	101,00 m2
Nova nabavna vednost	101,00 m2			646 EUR/m2	65.251 EUR
Odpisana vrednost	101,00 m2			233 EUR/m2	23.551 EUR
Sedanja vrednost	101,00 m2			413 EUR/m2	41.700 EUR
Strošek legalizacije - ocena					-12.000,00 EUR
Ocena sedanje vrednosti					29.699,84 EUR

Poročanje (MSOV 103)**Vrednotenje po metodi primerljivih prodaj**

Katastrska občina 58 DOLINA, številka stavbe 216 provizorij	7.660 €
Katastrska občina 58 DOLINA, številka stavbe 217 nezasedena hiša	8.484 €
Katastrska občina 58 DOLINA, številka stavbe 274 del stanovanjske hiše	34.243 €
Vrednost posesti po metodi primerljivih prodaj	50.387 €

Ponder 0,8

Vrednotenje na donosu zasnovanem načinu

Katastrska občina 58 DOLINA, številka stavbe 216 provizorij	8.939 €
Katastrska občina 58 DOLINA, številka stavbe 217 nezasedena hiša	10.649 €
Katastrska občina 58 DOLINA, številka stavbe 274 del stanovanjske hiše	34.856 €
Vrednost posesti na donosu zasnovanem načinu	54.445 €

Ponder 0,1

Vrednotenje po nabavno vrednostnem načinu

Katastrska občina 58 DOLINA, številka parcele 912	10.197 €
Katastrska občina 58 DOLINA, številka stavbe 216 provizorij	7.954 €
Katastrska občina 58 DOLINA, številka stavbe 217 nezasedena hiša	7.505 €
Katastrska občina 58 DOLINA, številka stavbe 274 del stanovanjske hiše	29.700 €
Vse skupaj - nabavno vrednostni pristop	55.356 €

Ponder za stavbe in

stavbišče 0,1

Ponder skupaj 1

Ocena tržne vrednosti

Ponderirana tržna vrednost stavb s stavbiščem 51.290 €

Skupaj ocena tržne vrednosti 51.290 €

Koeficient med tržnim pristopom in nabavno vrednostnim pristopom 0,93

Končna ocenjena vrednost

		1/4 znaša
Katastrska občina 58 DOLINA, številka parcele 912	9.448 €	2.362 €
Katastrska občina 58 DOLINA, številka stavbe 216 provizorij	7.370 €	1.842 €
Katastrska občina 58 DOLINA, številka stavbe 217 nezasedena hiša	6.954 €	1.738 €
Katastrska občina 58 DOLINA, številka stavbe 274 del stanovanjske hiše	27.518 €	6.880 €
Ocena tržne vrednosti skupaj:	51.290 €	12.823 €

Opomba:

Ocenjujem, da so objekti grajeni nelegalno in da lastništvo med solastnikom in lastniki (uporabniki stanovanj) ni urejeno. Objekti segajo tudi na druge parcele.

Geodetske meritve iz uradnih podatkov niso skladne s stanjem na terenu (orto foto posnetkom).

Od uporabnikov objektov - solastnikov je bilo v času ogleda, mogoče ugotoviti, da je parcela v deležu 1/4-kot je v ZK v solastnini od dolžnika, izboljšave (gradnja, pa je v lasti uporabnikov (solastnikov) - v stavbe dolжник ni vlagal.

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

