



OKRAJNO SODIŠČE V TREBNJEM

- 9 - 02 - 2018

PREJETO

I 148/2017 - 19

CENILNO MNENJE

PREDMET CENILNEGA MNENJA: Ocena tržne vrednosti nepremičnine,
Stanovanjska hiša s pripadajočim stavbnim
zemljiščem

KRAJ: Zagorica pri Čatežu 13, občina Trebnje

ZEMLJIŠKOKNJIŽNI PODATKI: par.št. 1050/2 in 1066/3 z.k.v. 585 k.o. 1403 Čatež

DOLŽNIK: Branko Hostnik, Zagorica pri Čatežu 4, Velika Loka

NAROČNIK CENILNEGA MNENJA: Okrajno sodišče v Trebnjem



Novo mesto, 7.2.2018



Izvedenec in cenilec za
gradbeno stroko:

VSEBINA:

1. SPLOŠNI PODATKI
2. NAMEN CENILNEGA MNENJA
3. PRISOTNI PRI OGLEDU
4. NAROČNIK CENILNEGA MNENJA
5. ČAS IZDELAVE CENILNEGA MNENJA
6. IZHODIŠČE ZA OCENJEVANJE
7. PREDPOSTAVKE IN OMEJITVENI POGOJI
8. IZJAVA CENILCA
9. TEHNIČNI PODATKI O NEPREMIČNINI
10. TEHNIČNI OPIS HIŠE
11. IZRAČUN NETO UPORABNE POVRŠINE
12. IZRAČUN TRŽNE VREDNOSTI HIŠE PO METODI PRIMERLJIVIH PRODAJ
13. IZRAČUN VREDNOSTI HIŠE PO STROŠKOVNEM PRISTOPU
14. IZRAČUN TRŽNE VREDNOSTI STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PO METODI PRIMERLJIVIH PRODAJ
15. ZUNANJA UREDITEV
16. SKUPAJ TRŽNA VREDNOST NEPREMIČNINE
17. ZAKLJUČEK

1. SPLOŠNI PODATKI

Po naročilu Okrajnega sodišča v Trebnjem sem opravil oceno tržne vrednosti nepremičnine - Stanovanjsko hišo, stoječo na parceli št. 1050/2 z.k.v. 585 k.o 1403 Čatež v izmeri 1407m², katera je po podatkih pisa po namenski rabi opredeljena 100% kot površina podeželjskega naselja

Predmet cenitve je tudi parcela št. 1066/3 z.k.v. 585 k.o 1403 Čatež v izmeri 515m², katera je po podatkih pisa po namenski rabi opredeljeno 100% kot površina podeželjskega naselja

Opomba: Po naročilu okrajnega sodišča v Trebnjem sem opravil ogled nepremičnine dne 31.1.2018, vendar ni bilo prisotnega dolžnika, zato po dogovoru s sodiščem opravim cenitev na osnovi zunanjšega ogleda hiše in podatkov o nepremičnini, ki jih pridobim iz PISA občine Trebnje in podatkov Gursa.

Nepremičnina je ocenjena kot bremen prosta.

2. NAMEN CENILNEGA MNENJA

- Oceno opravi za potrebo Okrajnega sodišča v Trebnjem v zadevi I 148/2017

3. PRISOTNI PRI OGLEDU

- Ogled opravi sam iz zunanosti.

4. NAROČNIK CENILNEGA MNENJA

- Okrajno sodišče v Trebnjem

5. ČAS IZDELAVE CENILNEGA MNENJA

- Cenilno mnenje je izdelano na dan 7.2.2018. Ogled nepremičnine iz zunanosti je bil narejen dne 31.1.2018.

6. IZHODIŠČA ZA OCENJEVANJE

- ogled nepremičnine na kraju samem iz zunanosti
- PISO občine Trebnje
- podatki Gursa o predmetni nepremičnini
- zemljiško knjižni podatki
- podatki pridobljeni s prodajo primerljivih nepremičnin v okolici
- zbornik seminarja »tržno vrednotenje 2003« oktober 2003, Ministrstvo za pravosodje in SICGRAS
- cenitev nepremičnine za predmetno nepremičnino sem opravil na osnovi metode tržnega vrednotenja nepremičnin, za katero sem pridobil Potrdilo Ministrstva za pravosodje Republike Slovenije 15.1.2004

PREDPOSTAVKE IN OMEJITVENI POGOJI

Pri izračunu tržne vrednosti sem upošteval naslednje omejitvene pogoje:

- ocenjene vrednosti, navedene v cenilnem mnenju se nanašajo samo na to poročilo z določenim namenom, zato ne smejo biti uporabljeni za drug namen
- mnenje je izdelano na osnovi ogleda, izmer in podatkov pridobljenih od lastnika nepremičnine
- cenilno mnenje je narejeno za namen ugotovitve poštene tržne vrednosti nepremičnine, katero bo naročnik potreboval v zadevi I 148/2018 in se za ostale namene ne sme uporabljati brez soglasja avtorja, predvsem zaradi morebitne vsebinske neustreznosti ali načina izračuna oz. izbire metode izračuna
- cenilno mnenje je avtorsko delo, zato lahko naročnik z njim razpolaga le za namen tega postopka.

8. IZJAVA CENILCA

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 v njihovo točnost;
- so prikazane analize, mnenja in sklepi omejeni samo s predpostavkami in omejitvenimi pogoji, navedenimi v tem poročilu, in da so to nepristranske analize, mnenja in sklepi;
- nimam sedanjih ali prihodnjih interesov v posesti, ki je predmet tega poročila, niti osebnega interesa ter nisem pristranski glede oseb (fizičnih ali pravnih), katerih se ocena vrednosti tiče;
- plačilo za storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na vnaprej določeno oceno vrednosti predmeta vrednotenja, 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;
- cenilec je osebno opravil pregled posesti, ki je predmet tega poročila;
- pri izdelavi poročila ni cenilcu nihče nudil pomembne strokovne pomoči.

9. TEHNIČNI PODATKI O NEPREMIČNINI

Lokacija

Nepremičnina je locirana na robu naselja Zagorica pri Čatežu v hribini, strm teren.

Komunalna oprema stavbišča (vod elektrike in vode je do hiše, ali je še veljaven priključek pa ne vem, kajti po izgledu, hiša že dalj časa ni naseljena)

Individualna komunalna oprema:

- | | |
|----------------|----|
| • vodovod | da |
| • kanalizacija | ne |
| • telefon | ne |
| • vročevod | ne |
| • elektrika | da |

Kolektivna komunalna oprema:

- | | |
|----------------------|----|
| • cesta | da |
| • parking | ne |
| • javna razsvetljava | ne |

- | | |
|-----------------------------------|----|
| • zelene in rekreacijske površine | ne |
| • odvodnjavanje meteorne vode | ne |
| • hidrantno omrežje | ne |

10. TEHNIČNI OPIS HIŠE

KONSTRUKCIJA

Hiša je bila narejena po podatkih gursa leta 1953. Hiša ima kletno etažo, pritličje in podstrešje. Zidava je predvidevam klasična iz kamnitih in opečnih zidov, stropna plošča AB masivne, streha je dvokapnica lesene strešne konstrukcije krita z betonsko opeko.

Obdelava tal

Predvidevam, da so položene keramične, pvc in lesene talne obloge.

Obdelava sten in stropov

Predvidevam, da so stene in stropovi ometani in pleskani.

Stavbno pohištvo

Okna so v leseni izvedbi, zastekljena z 2x steklom.

Instalacije

Elektro inštalacija je napeljana v podometni izvedbi za moč in razsvetljavo.

Vodovod je napeljan v podometni izvedbi, s speljanimi odtoki v lastno greznico.

Stanje objekta - vzdrževanje

Hiša je slabo vzdrževana, vidno propada, po videzu je že dalj časa nenaseljena.

11. IZRAČUN NETO UPORABNE POVRŠINE HIŠE

Uporabna površina ocenjena na osnovi zunanje izmere.

Troris hiše bruto	$18,60 \times 6,20 =$	$115,32 \text{ m}^2$
	$- 2,00 \times 2,00 =$	$4,00 \text{ m}^2$
		$111,32 \text{ m}^2$
Korekcijski faktor bruto/neto	0,80	
Neto uporabna površina kleti		$89,00 \text{ m}^2$
Neto uporabna površina pritličja		$89,00 \text{ m}^2$
Neto uporabna površina podstrešje		$89,00 \text{ m}^2$
Skupaj uporabne površine:		$267,00 \text{ m}^2$
S korekcijo za klet (0,50) in podstrešje (0,35)		$164,00 \text{ m}^2$

12. IZRAČUN TRŽNE VREDNOSTI HIŠE PO METODI PRIMERLJIVIH PRODAJ

Elementi	Referenčne prodaje			
Indikativna prod. cena	Ocenjena	obj. 1	obj. 2	obj. 3
Lokacija		Sela pri Šumb.	Dolenja Dobrava	Dolga njiva pri Š.
Kat. Občina		Sela pri Šumb	Lukovek	Dolga njiva
Parc. št.		516/17, 498/3,2	1013/1	472/5
EUR/m ²		744,00	790,00	736,00
Datum prodaje		8/2017	1/2016	2/2017
Čas. prilagoditev		0%	+5%	0%
Cene/enoto s prilagodit.		744,00	829,00	736,00
Pogoji prodaje		normalni	normalni	normalni
Prilagoditev za pogoje		0%	0%	0%
Cena/enot s prilagoditvijo		744,00	829,00	736,00
Lokacija		boljša	boljša	boljša
Prilagoditev za lokacijo		-10%	-15%	-10%
Cena/enoto s prilagodit.		669,00	704,60	662,00
Fizične značilnosti				
Površina objekta (m ²)	164 m ²	94,00 m ²	90,60 m ²	140,00 m ²
Površina zemlj (m ²)	1.407m ²	610,00 m ²	1584,00 m ²	470,00 m ²
Starost	57 let	27 let -20%	14 leti - 47%	10 let -52%
Kvaliteta		-4%	-5%	-5%
Vzdrževanje		-15%	-5%	-8%
Ugodnosti/oprema/faz. grad		-5%	-5%	-5%
Funkc. Ustreznost/solast.		0%	0%	0%
Velikost obj./ zem.		+8%	-7%	+8%
Prilag. za fizične značil.		-36%	-69%	-62%
Cena/enoto s prilagodit.		428,00	218,40	251,00
Uteži		40%	30%	30 %
Prilagojena cena				
Izračun EUR/m ²	312,16			
Zaokrož. cene EUR/m ²	310,00			

Izračun tržne vrednosti hiše (zemljišče je všteto v vrednost)

$$V = 310,00 \text{ EUR/m}^2 \times 164,00 \text{ m}^2 = \underline{50.840,00 \text{ EUR}}$$

13. IZRAČUN GRADBENE VREDNOSTI HIŠE PO STROŠKOVNEM PRISTOPU**Ocena nabavnega stroška novega predmetnega objekta**

$$\text{NSNO} = 164,00 \text{ m}^2 \times 690,00 \text{ EUR/m}^2 = 113.160,00 \text{ EUR}$$

Zastaranje objekta (ZO)

- fizična obrabljenost

dejanska življenjska doba glede na vzdrževanje DK 57 let, KK 33 let

ekonomska življenjska doba 90 let

$$\text{KK } 45\% \quad 33/35 \quad 113.160,00 \text{ EUR} \times 0,42 = 47.527,00 \text{ EUR}$$

$$\text{DK } 55\% \quad 57/90 \quad 113.160,00 \text{ EUR} \times 0,35 = 39.606,00 \text{ EUR}$$

$$87.133,00 \text{ EUR}$$

$$\text{- funkcionalno zastaranje} = 0,00 \text{ EUR}$$

$$\text{- ekonomsko zastaranje} = 0,00 \text{ EUR}$$

Skupaj zastaranja

$$\text{- fizična obrabljenost} \quad 87.133,00 \text{ EUR}$$

$$\text{- funkcionalno zastaranje} \quad 0,00 \text{ EUR}$$

$$\text{- ekonomsko zastaranje} \quad 0,00 \text{ EUR}$$

$$\text{Skupaj} \quad 87.133,00 \text{ EUR}$$

Strošek objekta (SO)

$$\text{SO} = \text{NSNO} - \text{ZO} \quad 113.160,00 \text{ EUR}$$

$$- 87.133,00 \text{ EUR}$$

$$26.027,00 \text{ EUR}$$

Prištejem še:

$$\text{- stroški nadzora} \quad 2,5 \%$$

$$\text{- stroški projektne dokumentacije} \quad 2,5 \%$$

$$\text{- investicijski stroški} \quad 3,0 \%$$

$$8,0 \%$$

$$26.027,00 \text{ EUR} \times 8\% = 2.082,00 \text{ EUR}$$

REKAPITULACIJA OCENE VREDNOSTI HIŠE

$$\text{strošek objekta} \quad 26.027,00 \text{ EUR}$$

$$\text{stroški (nadzora, proj. dok. inves.str.)} \quad 2.082,00 \text{ EUR}$$

$$\text{Izračun vrednosti hiša - gradbena} \quad 28.109,00 \text{ EUR}$$

14. IZRAČUN TRŽNE VREDNOSTI ZEMLJIŠČA PO METODI PRIMERLJIVIH PRODAJ

— parc. št. 1050/2 v izmeri 1407m²

Elementi	Referenčne prodaje			
Indikativna prod. cena	Ocenjeno	Zemljišče 1	Zemljišče 2	Zemljišče 3
EUR/m ²		24,40	18,75	24,00
Datum prodaje		1/2017	9/2017	12/2016
Čas. prilagoditev.		0%	0%	0%
Cene/enoto s prilagodi.		24,40	18,75	24,00
Pogoji prodaje		normalna	normalna	normalna
Prilagoditev za pogoje		0%	0%	0%
Cena/enot s prilagodi.		24,40	18,75	24,00
Lokacija		boljša	boljša	boljša
Prilagoditev za lokacijo		-30%	-20%	-20%
Cena/enoto s prilagodi.		17,08	15,00	19,20
Fizične značilnosti				
Površina (m ²)	1.407,00m ²	1.025,00	1.200,00	1.052,00
Oblika /lokacija/namen		-10%	-8%	-9%
Dostop/velikost		-8%	-6%	-9%
Komunalna opremlje.		+3%	+3%	+3%
Prilag. za fizične značil.		-15%	-11%	-15%
Cena/enot s prilagodi.		14,50	13,30	16,30
Uteži		50%	25%	25%
Prilagojena cena				
Izračun EUR/m ²	14,66			
Zaokrož. cene EUR/m ²	14,00			

Vrednost stavbnega zemljišča par.št. 1050/2

$$VZ = 14,00 \text{ EUR/ m}^2 \times 1.407,00\text{m}^2 = 19.698,00 \text{ EUR}$$

Primerljive prodaje so: Zemljišče 1 parc.št. 74/12 k.o. Velika loka

Zemljišče 2 parc.št. 79676 k.o. Ševnica

Zemljišče 3 parc.št. 288/4 k.o. Stehanja vas

parc. št. 1066/3 v izmeri 515 m²

Elementi	Referenčne prodaje			
Indikativna prod. cena	Ocenjeno	Zemljišče 1	Zemljišče 2	Zemljišče 3
EUR/m ²		24,40	18,75	24,00
Datum prodaje		1/2017	9/2017	12/2016
Čas. prilagoditev.		0%	0%	0%
Cene/enoto s prilagodi.		24,40	18,75	24,00
Pogoji prodaje		normalna	normalna	normalna
Prilagoditev za pogoje		0%	0%	0%
Cena/enot s prilagodit.		24,40	18,75	24,00
Lokacija		boljša	boljša	boljša
Prilagoditev za lokacijo		-30%	-20%	-20%
Cena/enoto s prilagodi.		17,08	15,00	19,20
Fizične značilnosti				
Površina (m ²)	515,00m ²	1.025,00	1.200,00	1.052,00
Oblika /lokacija/namen		-20%	-18%	-19%
Dostop/velikost		-8%	-6%	-9%
Komunalna opremlje.		-6%	0%	-2%
Prilag. za fizične značil.		-34%	-24%	-30%
Cena/enot s prilagodit.		11,27	10,00	13,44
Uteži		50%	25%	25%
Prilagojena cena				
Izračun EUR/m ²	11,50			
Zaokrož. cene EUR/m ²	11,00			

Vrednost stavbnega zemljišča par.št. 1050/2

$$VZ = 11,00 \text{ EUR/ m}^2 \times 515,00\text{m}^2 = 5.665,00 \text{ EUR}$$

15. IZRAČUN TRŽNE VREDNOSTI ZUNANJE UREDITVE

Okolica ni posebno urejena

0,00 EUR

16. SKUPAJ OCENJENA TRŽNA VREDNOST NEPREMIČNINE

PO STROŠKOVNI METODI

zemljišče par.št. 1050/2

Hiša	28.109,00 EUR
Stavbno zemljišče	19.698,00 EUR
Zunanja ureditev	0,00 EUR
	47.807,00 EUR

PO METODI PRIMERLJIVIH PRODAJ

zemljišče par.št. 1050/2

Hiša z zemljiščem 50.840,00 EUR

zemljišče par.št. 1066/3

Nezazidano stavbno zemljišče 5.665,00 EUR

17. ZAKLJUČEK

Za končno tržno vrednost nepremičnine upoštevam vrednosti izračunane po **metodi primerljivih prodaj**, saj sem imel dovolj primerljivih prodaj, vrednost izračunana po stroškovni metodi pa mi služi kot primerjava.

Hiša z zemljiščem par.št. 1050/2

50.840,00 EUR

Zemljišče par.št. 1066/3

5.665,00 EUR



Fotografija hiše:



parcels	kat. občina	boniteta	površina [m2]
1050/2	1403-ČATEŽ	20	1407
št. ZKV	urejena parcela	IDPOS	datum spr.
585	ne	25/91	31.12.1991

lastnik	delež
Fizična oseba - podatek o lastniku ni javen	

zemljišča	št. stavbe na parceli	površina [m2]
ZEMLJIŠČE		1.407,00

namenska raba	delež (%)
10130 površine podeželskega naselja	100,00
dejanska raba	delež (%)
1000 kmetijsko zemljišče	59,50
2000 gozdno zemljišče	9,00
3000 pozidano zemljišče	31,50

nepremičnina

NEP_ID	modeli določitve nep.	vrednost nep.	
25800962		53.638,67	
enote	raba	površina	vrednost enote
parcels 1050/2	stavbna zemljišča (100%)	1.407,00	5.325,10
del stavbe 185-1	1271401 drug kmetijski del stavbe	14,20	178,92
del stavbe 187-1	1110001 stanovanje v samostoječi stavbi z enim stanovanjem	211,30	48.134,65

OPOZORILO: Podatki so informativni (vir: Geodetska uprava RS, januar 2018).



parcels	kat. občina	boniteta	površina [m2]
1066/3	1403-ČATEŽ	24	515
št. ZKV	urejena parcela	IDPOS	datum spr.
585	ne	NH6/79	31.12.1979

lastnik	delež
Fizična oseba - podatek o lastniku ni javen	

zemljišča	št. stavbe na parceli	površina [m2]
ZEMLJIŠČE		515,00

namenska raba	delež (%)
10130 površine podeželskega naselja	100,00
dejanska raba	delež (%)
1000 kmetijsko zemljišče	100,00

nepremičnina

NEP_ID	modeli določitve nep.	vrednost nep.	
1909348		237,93	
enote	raba	površina	vrednost enote
parcels 1066/3	stavbna zemljišča (100%)	515,00	237,93

OPOZORILO: Podatki so informativni (vir: Geodetska uprava RS, januar 2018).

Podatki o parcelah ne izražajo stanja na današnji dan (glej vir) in se lahko razlikujejo od uradnih evidenc.

Vrednost celotne nepremičnine se lahko zaradi neusklajenih podatkov v nekaterih primerih razlikuje od vsote vrednosti posameznih enot.

Podlaga za izpis lastnikov sta 114. člen ZEN-a (Ur.l. RS, št. 47/2006) in Odločba US št. U-I-98/11-17 (Ur.l. RS, št. 79/2012).