



Alojzij Boh, univ.dipl.ing.

Sodni izvedenec in cenilec za gradbeno stroko, nepremičnine in zemljišča

Celovška c. 300, 1210 Ljubljana - Šentvid, Tel., GSM 041-729-691

E-mail: lojze.boh@siol.com

CENITVENO POROČILO

O oceni vrednosti nepremičnine z ID znak 1800-1422/2-0, kar predstavlja v naravi parcelo 1422/2 s stavbo št. 387 z zemljiščem vse k.o. 1800 Podgora na lokaciji Videm 64a, Videm Dobropolje .

V izvršilni zadevi :

Okrajno sodišče v Grosupljem, Opr. št. Št. 3039 I 104/2020 .

Upnik : Republika Slovenije, zastopa Državno odvetništvo RS, Šubičeva 2, Ljubljana .

Dolžnik : Štefan Kastelic, Zdenska vas 1E, Videm Dobropolje.

Ljubljana, 6.11.2020



1.0 OSNOVNI PODATKI

Predmet izvedeniškega mnenja :

Izvedeniško mnenje o oceni vrednosti nepremičnine z ID znak 1800-1422/2-0, kar predstavlja v naravi parcelo 1422/2 s stavbo št. 387 z zemljiščem vse k.o. 1800 Podgora na lokaciji Videm 64a, Videm Dobrepolje .

V izvršilni zadevi : Okrajno sodišče v Grosupljem, Opr. št. Št. 3039 I 104/2020 .

Upnik : Republika Slovenije, zastopa Državno odvetništvo RS, Šubičeva 2, Ljubljana .

Dolžnik : Štefan Kastelic, Zdenska vas 1E, Videm Dobrepolje.

Lastniki : Marija Kastelic, Videm 64a, Videm Dobrepolje do 1/2 in Štefan Kastelic, Zdenska vas 1E, Videm-Dobrepolje do 1/2.

Naročnik in uporabnik ocene vrednosti :

Okrajno sodišče v Grosupljem, Opr. št. Št. 3039 I 104/2020 .

Izvajalec ocene vrednosti oz. izvedenskega mnenja :

Alojzij Boh, univ.dipl.ing.

Sodni izvedenec in cenilec za gradbeno stroko, nepremičnine in zemljišča

Identifikacija nepremičnine :

Je navedena v nadaljevanju.

Identifikacija nepremičnin ali pravic na nepremičninah, ki so predmet ocenjevanja vrednosti, zajema naslov in/ali druge podatke, ki služijo za enolično identifikacijo nepremičnine.

Identifikacijske oznake so navedene v skladu z Zakonom o evidentiranju nepremičnin in so navedene v poročilu. Podatki o pravnem stanju nepremičnine in podatki iz zemljiške knjige (lastništvo, morebitna bremena ipd. so navedeni v listinah sodnega spisa). Podatki o sestavinah nepremičnine v skladu s Stvarnopravnim zakonikom so navedeni v poročilu, enako podatki o urbanističnih predpisih, ki veljajo za lokacijo obravnavane nepremičnine. Opis fizičnega stanja nepremičnine, funkcionalne pomanjkljivosti in karakteristične fotografije so navedene v poročilu.

Namen in datum ocenjevanja vrednosti :

Namen ocenjevanja vrednosti je določitev tržne vrednosti, za namen odločitve sodišča. Ta ocena vrednosti ni namenjena drugemu namenu, kot je navedeno. Uporablja se lahko samo v skladu z opredeljenim namenom.

Datum ocenjevanja: Ocena je izdelana na dan 6.11.2020 .

Datum identifikacije: Nepremičnina je bila identificirana 5.11.2020.

Datum ogleda nepremičnine: Nepremičnina je bila ogledana dne 5.11.2020

Datum priprave poročila o ocenjevanju vrednosti: 6.11.2020

Podlaga ocenjevanja vrednosti :

Podlage vrednosti opisujejo temeljne premise, na katerih bodo temeljile poročane vrednosti. Izredno pomembno je, da podlaga (podlage) vrednosti ustreza(-jo) pogojem in namenu ocenjevanja vrednosti, ker podlaga vrednosti lahko vpliva na izbiro ali celo narekuje ocenjevalčevo izbiro metod, vhodnih podatkov in predpostavk ter s tem vpliva tudi na končno mnenje o vrednosti. Od ocenjevalca vrednosti se lahko zahteva, da uporablja podlage vrednosti, ki so določene z zakonom, predpisom, zasebno pogodbo ali drugim dokumentom. Take podlage je treba ustrezno tolmačiti in uporabiti. Čeprav se pri ocenah vrednosti uporabljajo številne različne podlage vrednosti, ima večina teh določene skupne sestavine: predpostavljeni posel, predpostavljeni datum posla in predpostavljene stranke posla. Glede na podlago vrednosti bi lahko imel predpostavljeni posel več oblik: hipotetični posel, dejanski posel, nakupni (ali vstopni) posel, prodajni (ali izstopni) posel in/ali posel na določenem ali hipotetičnem trgu s posebej določenimi značilnostmi. Predpostavljeni datum posla bo vplival na to, katere informacije in podatke bo ocenjevalec vrednosti upošteval pri ocenjevanju vrednosti. Pri večini podlag vrednosti je prepovedano upoštevati informacije ali razpoloženje na trgu, ki udeležencem na dan merjenja oz. ocenjevanja vrednosti ne bi bilo znano ali ga s primerno skrbnostjo ne bi mogli spoznati. Večina podlag vrednosti odraža predpostavke v zvezi s strankami v poslu in te stranke tudi do določene mere opisuje. Stranke v poslu bi lahko imele eno ali več dejanskih ali domnevnih značilnosti, na primer, da: so hipotetične, so znane ali določene, so članice prepoznane ali opisane skupine možnih strank, zanje na predpostavljeni dan veljajo posebni pogoji ali motivacije (npr. pritisk) in/ali imajo predpostavljeno raven poznavanja.

Poleg podlag vrednosti, ki so opredeljene v MSOV-jih in so našteje v nadaljevanju, je v MSOV-jih tudi odprt seznam drugih podlag vrednosti, ki niso opredeljene v MSOV-jih, pač pa so predpisane s posameznim zakonom določene pravne ureditve ali pa priznane in sprejete z mednarodnim sporazumom. Podlage vrednosti, opredeljene v MSOV-jih Tržna vrednost, Tržna najemnina, Pravična vrednost, Vrednost za naložbenika, Sinergijska vrednost, Likvidacijska vrednost.

Predmetna cenitev je napravljena v skladu z namenom. Kot podlaga vrednosti je upoštevana **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.

2.0 IZJAVE, POTEK DELA IN OSNOVE :

Izjava ocenjevalca/izvedenca

Podpisani Alojzij Boh, univ.dipl.ing.gradb. po svojem najboljšem prepričanju in poznavanju izjavljam da :

- imam kot ocenjevalec vrednosti pravic na nepremičninah potrebno znanje in izkušnje za izvedbo projekta ocene vrednosti obravnavane nepremičnine,
- je ocenjevanje vrednosti izvedeno objektivno in nepristransko;
- sem o predmetu ocenjevanja pridobil vse informacije, ki bistveno vplivajo na njegovo oceno vrednosti;
- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri ter so točni;
- so prikazane moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in posebnimi predpostavkami, opisanimi v tem poročilu;
- nimam sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede predmeta ocenjevanja v tem poročilu in nimam navedenih osebnih interesov ter nisem pristranski glede oseb (fizičnih ali pravnih), ki jih ocena vrednosti zadeva;
- nisem povezan z osebami – lastniki ali strankami postopka, in v zadnjih treh letih oziroma do sedaj sploh nisem izdeloval ocene vrednosti tega premoženja,
- plačilo za moje storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganje dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenja in sklepov tega poročila;
- sem osebno pregledal predmet ocenjevanja ,
- mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči,
- so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu s pravili ocenjevanja vrednosti, razvrščenimi v Hierarhiji pravil ocenjevanja vrednosti.

Način dela, izhodišča in omejitve :

Podatki za izdelavo izvedenskega mnenja so bili pridobljeni iz predloženih dokumentov – listin sodišča , ogleda na kraju samem.

Ogled je bil opravljen dne 5.11.2020 ob 11.30 uri in sicer samo zunanji ogled. Na ogledu se je ogledal objekt glede na možnost ogleda in lokacija ter soseska.

Vrsta in vir informacij

Za potrebe izdelave izvedenskega mnenja so vsi ostali podatki povzeti po listinski dokumentaciji listin spisa in pa vpogledu v javne prostorske baze in geodetske podatke oz. baze GURS-a ter uporaba Poročil o nepremičninskem trgu GURS-a. Prodajni podatki so povzeti preko baze prodajnih pogodb Trgoskop in SCG Cenilec.

Poročanje :

Bistveno je, da poročilo o ocenjevanju vrednosti sporoča informacije, potrebne za pravilno razumevanje ocenjevanja vrednosti ali pregleda ocenjevanja vrednosti. Poročilo mora predvidenim uporabnikom zagotoviti jasno razumevanje ocenjevanja vrednosti.

Predpostavke in posebne predpostavke :

Poleg navedbe podlage vrednosti je treba pogosto postaviti tudi eno ali več predpostavk za jasno opredelitev bodisi stanja sredstva v hipotetični menjavi bodisi okoliščin, v katerih se predpostavlja menjava sredstva. Take predpostavke lahko pomembno vplivajo na vrednost. Te vrste predpostavk se običajno razvrščajo v dve kategoriji predpostavljena dejstva, ki so ali bi lahko bila skladna s tistimi, ki obstajajo na datum ocenjevanja vrednosti in predpostavljena dejstva, ki se razlikujejo od tistih, ki obstajajo na datum ocenjevanja vrednosti. Predpostavke v zvezi z dejstvi, ki so ali bi lahko bila skladna s tistimi, ki obstajajo na datum ocenjevanja vrednosti, so lahko posledica omejevanja obsega raziskav in poizvedb, ki jih je opravil ocenjevalec vrednosti.

Predpostavke :

V postopku ocenjevanja sem uporabil podatke, ki so pridobljeni s strani lastnika nepremičnine, s strani naročnika ocene, iz uradnih evidenc in podatkov iz lastnega arhiva ali pridobljenih informacijah na ogledu :

- Naročnik jamči, da so **informacije in podatki**, ki so bili posredovani, popolni in točni, z naše strani so preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri.
- Ocena vrednosti temelji na informacijah, ki so bile ocenjevalcu znane v času izdelave poročila.
- Informacije, ocene in mnenje, ki jih vsebuje to poročilo, se nanašajo le na zadevno vrednotenje in ne smejo biti uporabljeni izven tega konteksta.
- Poročilo je dovoljeno uporabljati za dogovorjen namen, po poravnanih finančnih obveznostih.
- Ocena vrednosti velja le za v poročilu navedeni namen uporabe in datum vrednotenja.
- Poročilo o oceni vrednosti ne predstavlja nasveta v zvezi z lastnikom in se zato tudi ne sme uporabljati kot tako.
- Poročilo o oceni vrednosti v sedanjih razmerah ni akt, ki bi ga moral naročnik oz. lastnik nepremičnine **obvezno upoštevati** in ga ne obvezuje k **sklenitvi posla za ceno**, ki bi bila identična z ocenjeno vrednostjo. Poročilo o oceni vrednosti je **zgolj informacija o vrednosti stvari**.
- Treba je razumeti, da dejanska cena, dosežena v transakciji, ki vključuje ocenjevano nepremičnino, lahko odstopa od ocenjene tržne vrednosti zaradi različnih vzrokov, kot so motivacija obeh strank, pogajalske sposobnosti strank, struktura (npr. finančna) transakcije in drugih vzrokov, specifičnih za transakcijo.
- Vrednost nepremičnine je ocenjena na stanje v času ogleda ob predpostavki, da je nepremičnina bremen, stvari in oseb prosta.
- Predpostavljamo, da gre za odgovorno lastništvo in odgovorno upravljanje z nepremičnino, ki je predmet ocenjevanja.
- Za podatke, ki so jih preskrbele tretje osebe, se predpostavlja, da so zanesljivi.
- Predpostavljamo, da ni nobenih skritih okoliščin oziroma nevidnega stanja na objektih ali zemljišču, zaradi katerih naj bi bila nepremičnina več ali manj vredna, na katere ga naročnik ni posebej opozoril.

- Predpostavlja se, da je nepremičnina zgrajena v skladu z veljavnimi prostorskimi akti, veljavno celotno okoljsko in ekološko zakonodajo, razen če iz poročila ni razvidno drugače.
- Predpostavlja se, da zemljišče ali zgradba ne vsebuje nikakršnih škodljivih materialov ali snovi.
- Ocenjena vrednost ne vsebuje davkov in taks.
- Nepremičnina se ocenjuje kot celota.

Posebne predpostavke :

Če se predvidena dejstva razlikujejo od tistih, ki obstajajo na datum ocenjevanja vrednosti, se imenujejo posebne predpostavke. **Posebne predpostavke** se pogosto uporabljajo za ponazoritev učinka morebitne spremembe na vrednost sredstva. Označene so kot posebne, da se uporabnika ocenjevanja vrednosti posebej opozori na to, da je sklep o oceni vrednosti določen s spremembo v danih okoliščinah ali da je odraz mnenja, ki so ga tržni udeleženci kar na splošno zastopali na datum ocenjevanja vrednosti. Primeri takih predpostavk so med drugim:

- a) predpostavka, da je nepremičnina v popolni lasti in s prostim razpolaganjem;
- b) predpostavka, da je bila predlagana stavba na datum ocenjevanja vrednosti dejansko dograjena;
- c) predpostavka, da je na datum ocenjevanja vrednosti obstajala posebna pogodba, ki dejansko še ni potekla;

Vse predpostavke in posebne predpostavke morajo biti v danih okoliščinah razumno utemeljene, podprte z dokazi in ustrezne glede na namen zahtevanega ocenjevanja vrednosti.

- Predpostavljamo, da je nepremičnina urejena in jo je možno prodati oziroma oddati.
- Predpostavljamo, da je nepremičnina v popolni lasti in s prostim razpolaganjem.
- Predpostavljamo, da je izboljšava oziroma so izboljšave na datum ocenjevanja vrednosti dejansko dokončane oziroma so dokončane.

Uporabljeni standardi ocenjevanja vrednosti :

Ocenjevanje vrednosti je izdelano v skladu s sprejeto Hierarhijo standardov ocenjevanja vrednosti (Uradni list RS, št. 106/10, 91/12 in 2/15) in v skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV 2017), Slovenski poslovnofinančni standard 2 – Ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah (Uradni list RS, št. 48/18) in Stvarnopravnim zakonikom (Uradni list RS, št. 87/02, 91/13 in 23/20).

3.0 NAČIN 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 ravnovesja cen, pričakovanih koristi ali substituciji. Glavni načini ocenjevanja vrednosti so **način tržnih primerjav**, **na donosu zasnovan način** in **nabavnovrednostni način**. Vsak od teh načinov vključuje različne in podrobne metode uporabe.

Način tržnih primerjav

Način tržnih primerjav nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katera so na voljo informacije o cenah. Način tržnih primerjav naj bi bil uporabljen v naslednjih okoliščinah in imel pri tem pomembno težo.

- a) ocenjevano sredstvo je bilo nedavno prodano v poslu, ki je po podlagi vrednosti primeren za proučevanje;
- b) ocenjevano sredstvo ali temu bistveno podobno sredstvo se dejavno javno trži in/ali
- c) obstajajo pogosti in/ali nedavni opazovani posli z bistveno podobnimi sredstvi.

Čprav bi navedene okoliščine kazale, da bi bilo treba uporabiti način tržnih primerjav in mu dati pomembno težo tudi kadar navedena merila niso izpolnjena, je v navedenih dodatnih okoliščinah mogoče uporabiti način tržnih primerjav in mu dati pomembno težo. Kadar se način tržnih primerjav uporabi v navedenih okoliščinah, naj bi ocenjevalec vrednosti proučil, ali je mogoče uporabiti še kakšne druge načine in jih pretehtati v potrditev določitve vrednosti, pridobljene z načinom tržnih primerjav:

- a) posli z ocenjevanim sredstvom ali temu bistveno podobnimi sredstvi niso bili sklenjeni dovolj nedavno glede na stopnje spremenljivosti in živahnosti trga;
- b) sredstvo ali temu bistveno podobna sredstva se javno trži, vendar ne dejavno;
- c) informacije o poslih na trgu so na razpolago, vendar se primerljiva sredstva pomembno razlikujejo od ocenjevanega sredstva, zaradi česar bi bile verjetno potrebne subjektivne prilagoditve;
- d) informacije o nedavnih poslih niso zanesljive (npr. govorice, manjkajoče informacije, sinergijski kupec, ne po tržnih načelih, prodaja v stiski itd.);
- e) pomembna sestavina, ki vpliva na vrednost sredstva, je prej cena, ki bi jo sredstvo doseglo na trgu, kot pa cena njegove obnovitve ali njegova zmožnost ustvarjati dohodek.

Raznovrstnost mnogih sredstev pomeni, da na trgu pogosto ni mogoče najti dokazov za posle z enakimi ali podobnimi sredstvi. Celo kadar se ne uporabi način tržnih primerjav, bi bilo treba tudi pri uporabi drugih načinov kar najbolj povečati uporabo vhodnih podatkov, ki temeljijo na trgu (npr. metrike ocenjevanja vrednosti na tržni podlagi, kot so dejanski donosi in donosnost).

Kadar se primerljiva tržna informacija ne nanaša na točno ali v bistvu enako sredstvo, mora ocenjevalec vrednosti opraviti primerjalno analizo podobnosti in razlik po kakovosti in količini med primerljivimi sredstvi in ocenjevanim sredstvom.

Na podlagi primerjalne analize bo pogosto treba opraviti prilagoditve. Take prilagoditve morajo biti utemeljene in ocenjevalci vrednosti morajo dokumentirati razloge za prilagoditve oz. jih obrazložiti.

Na donosu zasnovan način

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 sklicevanjem na vrednost dohodka, denarnega toka ali prihrankov pri stroških, ki jih to sredstvo ustvari. 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,
- b) utemeljene napovedi zneska in časa prihodnjih dohodkov so za ocenjevano sredstvo na razpolago, vendar je ustreznih tržnih primerljivk malo, če sploh so.

Čprav bi navedene okoliščine kazale na to, da naj bi se zanje uporabljal in imel pomembno težo na donosu zasnovan način, pa so v nadaljevanju navedene še dodatne okoliščine, v katerih se na donosu zasnovan način lahko uporablja in ima pomembno težo. Pri uporabi na donosu zasnovanega 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 na donosu zasnovanem načinu:

- a) zmožnost ocenjevanega sredstva, da ustvarja **dohodek**, je le eden od več dejavnikov, ki vplivajo na vrednost s stališča tržnega udeleženca;
- b) obstaja pomembna **negotovost** glede količine in časa prihodnjega dohodka, povezanega z ocenjevanim sredstvom;
- c) ni **dostopa do informacij** v zvezi z ocenjevanim sredstvom (na primer manjšinski lastnik ima lahko dostop do prejšnjih računovodskih izkazov, ne pa do napovedi oz. predračunov) in/ali
- d) ocenjevano sredstvo **še ni začelo** ustvarjati dohodka, predvideno pa je, da ga bo.

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.

Na splošno lahko naložbeniki pričakujejo samo nadomestilo za sistematično tveganje (znano tudi kot tržno tveganje).

Nabavnovrednostni način

Nabavnovrednostni 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 nevšečnosti, 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.

45

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 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:

- a) tržni udeleženci bi lahko razmišljali o tem, da ustvarijo sredstvo podobne koristnosti, vendar obstajajo morebitne zakonske ali s predpisi ustvarjene ovire, ali pa je za ponovno stvaritev sredstva potrebnega zelo veliko časa;
- b) kadar se nabavnovrednostni način uporablja za preverjanje utemeljenosti drugih načinov ocenjevanja vrednost (če se na primer nabavnovrednostni način uporabi za potrditev, ali bi utegnilo imeti podjetje, ki je bilo ovrednoteno kot delujoče podjetje, morda večjo vrednost na likvidacijski podlagi); in/ali
- c) sredstvo je bilo nedavno ustvarjeno, tako da imajo predpostavke, uporabljene v nabavnovrednostnem načinu, visoko **stopnjo zanesljivosti**.

Vrednost delno dokončanega sredstva bo na splošno kazala stroške, ki so do takrat nastali z nastajanjem sredstva (in ali so ti stroški prispevali k vrednosti), ter pričakovanja tržnih udeležencev glede vrednosti nepremičnine, ko bo dokončana, vendar bodo v oceni vrednosti upoštevani tudi stroški in čas, potrebni za dokončanje sredstva, ter ustrezne prilagoditve za dobiček in tveganje.

4.0 NALOGA IZVEDENCA DOLOČENA PO SKLEPU SODIŠČA :

Naloga sodnega izvedenca in cenilca je, da :

- Ocení nepremičnino z ID znak 1800-1422/2-0, kar predstavlja v naravi parcelo 1422/2 s stavbo št. 387 z zemljiščem vse k.o. 1800 Podgora na lokaciji Videm 64a, Videm Dobropolje v lasti dolžnika Štefan Kastelic, Zdenska vas 1E, Videm-Dobropolje v deležu do 1/2. = ne zivi tu

5.0 OPIS NEPREMIČNIN

5.1 Opis lokacije zemljišča, komunalna oprema

Predmetna nepremičnina z ID znak 1800-1422/2-0, predstavlja v naravi parcelo 1422/2 s stavbo št. 387 z zemljiščem vse k.o. 1800 Podgora vas na lokaciji Videm 64a, Videm-Dobrepolje.

Lokacija :



Zemljiškoknjižni podatki na obravnavani parceli na kateri stoji stavba :

Zemljiškoknjižni podatki, k.o. 1800 Podgora:

Parc. št : 1422/2 pozidano zemljišče
Namenska raba : stanovanjske površine v izmeri 467 m²

467 m²

Na parc. št. 1422/2, k.o. 1800 Podgora stoji stavba :



Podatek o stavbi – GURS :

Katastrska občina 1800 številka stavbe 387

Podrobni podatki o stavbi

NASLOV STAVBE

Videm 64A

PARCELE, NA KATERIH STOI STAVBA

KATASTRSKA OBČINA	ŠTEVILKA PARCELE	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)
1800 PODOGORA	1422/2	467
ŠTEVILO ETAZ	2	
ŠTEVILKA PRITLICHNE ETAZE	1	
VIŠINA STAVBE (M)	8,7	
LETO IZGRADNJE STAVBE	1987	
ŠTEVILO STANOVANJ	1	
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	0	
TIP STAVBE	1 - samostojna	
LETO OBNOVE STRANE	-	
LETO OBNOVE PASADE	-	
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	1 - opeka	
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE	Da	
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE	Da	
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE	Ne	

objekt daljinskega

Komunalna oprema :



Komunalna oprema :

V smislu individualne komunalne opremljenosti je ta opremljena s komunalnimi napravami in sicer ima :

- vodovodno omrežje ,
- interna kanalizacijo speljana v greznico,
- električno distributivno omrežje,
- telefonsko omrežje oz. elektronske komunikacije, CaTV.

Stavbišče pa je v smislu kolektivne komunalne opremljenosti pa je opremljeno s komunalnimi objekti in napravami kolektivne rabe in sicer :

- asfaltne ceste brez hodnikov za pešce, deloma z pločniki,
- prometno signalizacijo,
- parkirišča v sklopu dvorišča,
- odvodnjavanje javnih in prostih površin z prelivanjem, delno urejeno,
- javna razsvetljava, min.

Gradbeno dovoljenje :

Glede pridobljenih upravnih dovoljenj preveritev ni bila možna. Iz vpisa zemljiške knjige ni zaslediti kakršnih koli zaznamkov glede upravnih dovoljenj. Pri oceni se predpostavlja, da ima objekt pridobljena upravna dovoljenja.

8.10.2010
1987

6.11.2020 - 9:26

VRHOVNO SODIŠČE
REPUBLIKE SLOVENIJE

Informacijski sistem eZK

Redni izpis iz zemljiške knjige
čas izdelave izpisa: 6.11.2020 - 9:26:59

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 1800 1422/2
katastrska občina 1800 PODGORA parcela 1422/2 (ID 4948913)

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri se ni pravnomočno odločeno.

V korist vsakokratnega lastnika nepremičnine so vpisane te pravice oziroma pravna dejstva:

- | | |
|-------------------|---|
| 1. vrsta pravice: | 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravno stvarno breme |
| na nepremičnini: | katastrska občina 1800 PODGORA parcela 1428/4 (ID 2192194) |
| ID pravice | 12398297 |
| 2. vrsta pravice: | 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravno stvarno breme |
| na nepremičnini: | katastrska občina 1800 PODGORA parcela 1428/2 (ID 345612) |
| ID pravice | 12401850 |
| 3. vrsta pravice: | 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravno stvarno breme |
| na nepremičnini: | katastrska občina 1800 PODGORA parcela 1428/3 (ID 2529182) |
| ID pravice | 12398298 |

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 3783928
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/2
imetnik:
1. EMŠO: 2308959*****
osebno ime: Marija Kastelic
naslov: Videm 064A, 1312 Videm - Dobropolje

omejitve: Opozorilo: v primeru več omejitev a istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opazov pri posamezni uvedeni pravici ali zamenjbi.

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
15731354	10.06.2013 08:50:23	401 - vknjižena hipoteka
17957669	18.04.2016 15:57:31	401 - vknjižena hipoteka
18067219	11.07.2016 15:00:24	401 - vknjižena hipoteka

ID osnovnega položaja: 3783929
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/2

stran 1 od 6

6.11.2020 - 9:26

imetnik:		
1. EMŠO:	2209960*****	
osebno ime:	Štefan Kastelic	
naslov:	Zdanska vas 001E, 1312 Videm - Dobropolje	
omejitve: Opozorilo: v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpliva na vrsto in ugotovi se podlagi dodatnih opazov pri posamezni izvedbi pravici ali zadržanih		
ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
15731354	10.06.2013 08:50:23	401 - vknjižena hipoteka
16936050	30.12.2014 11:25:42	401 - vknjižena hipoteka
17378087	15.07.2015 11:35:22	401 - vknjižena hipoteka
20722498	26.02.2020 15:08:59	401 - vknjižena hipoteka

Slike objekta :





6.0 ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN

Analiza nepremičninskega trga – Letno Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu v letu 2019 :

TRG STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN v letu 2015-2019

Stanovanjske hiše:

Povprečna cena stanovanjske hiše s pripadajočim zemljiščem je leta 2019 v Sloveniji znašala 128.000 evrov in je bila v primerjavi z letom prej višja za 3 odstotke, v primerjavi z letom 2015 pa 19 odstotkov. Od leta 2015 je bil prisoten trend večanja velikosti prodanih hiš, tako da se je povprečna površina prodane hiše občutno povečala, medtem ko se njihova povprečna starost in površina pripadajočega zemljišča nista bistveno spremenili. Ob upoštevanju lastnosti prodanih hiš ocenjujemo, da so cene hiš na ravni države od leta 2015 realno zrasle za 15 do 20 odstotkov, v primerjavi z letom 2018 pa so ostale praktično nespremenjene.

Povprečne cene in lastnosti prodanih stanovanjskih hiš, Slovenija, 2015 – 2019 :

SLOVENIJA

	2015	2016	2017	2018	2019
Velikost vzorca	2.130	2.699	2.995	2.979	2.888
Povprečna cena (€)	108.000	113.000	116.000	124.000	128.000
Leto izgradnje (mediana)	1972	1973	1973	1974	1974
Površina hiše (m ²)	153	156	160	162	168
Površina zemljišča (m ²)	900	910	900	930	930

Povprečne cene in lastnosti prodanih stanovanjskih hiš, izbrana tržna analitična območja, 2015 – 2019 :

TRŽNO ANALITIČNO OBMOČJE	2015	2016	2017	2018	2019
OKOLICA LJUBLJANE					
Velikost vzorca	229	276	311	288	294
Povprečna pogodbeni cena (€)	156.000	167.000	170.000	184.000	196.000
Leto izgradnje (mediana)	1982	1982	1980	1985	1982
Površina hiše (m ²)	172	178	182	187	190
Površina zemljišča (m ²)	710	680	660	680	700
LJUBLJANA					
Velikost vzorca	221	257	257	228	224
Povprečna pogodbeni cena (€)	208.000	233.000	245.000	277.000	296.000
Leto izgradnje (mediana)	1970	1966	1968	1968	1966
Površina hiše (m ²)	176	178	185	187	189
Površina zemljišča (m ²)	410	440	440	410	430

Preostanek osrednjeslovenskega območja :

Podobno kot za stanovanja je bila za izbrane osrednjeslovenske občine v letih 2016 in 2017 prisotna tudi visoka rast števila kupoprodaj stanovanjskih hiš. Število transakcij je leta 2018 opazno upadlo, v letu 2019 pa se je nato ponovno nekoliko povečalo.

Od obrata cen leta 2015 so cene hiš v osrednjeslovenskih občinah stalno rastle, vendar za razliko od cen stanovanj še vedno niso dosegle rekordnih vrednosti iz leta 2008.

Povprečne cene in lastnosti prodanih hiš s pripadajočim zemljiščem po izbranih občinah, Osrednjeslovensko območje, 2015 – 2019

OBČINA	KAZALNIK	2015	2016	2017	2018	2019
DOMŽALE	Velikost vzorca	40	51	59	66	57
	Povprečna pogodbeni cena (€)	167.000	176.000	186.000	206.000	207.000
	Leto izgradnje (mediana)	1975	1980	1975	1980	1985
	Površina hiše (m ²)	196	186	198	211	211
	Površina zemljišča (m ²)	580	530	580	540	560
GROSUPLJE	Velikost vzorca	34	31	38	31	47
	Povprečna pogodbeni cena (€)	158.000	167.000	169.000	200.000	187.000
	Leto izgradnje (mediana)	1990	1984	1986	1987	1993
	Površina hiše (m ²)	166	197	171	178	180
	Površina zemljišča (m ²)	930	770	660	590	850
KAMNIK	Velikost vzorca	28	29	46	24	40
	Povprečna pogodbeni cena (€)	101.000	128.000	127.000	136.000	152.000
	Leto izgradnje (mediana)	1970	1977	1964	1954	1966
	Površina hiše (m ²)	164	168	174	196	185
	Površina zemljišča (m ²)	710	630	680	600	620
IVANČNA GORICA	Velikost vzorca	26	38	44	44	36
	Povprečna pogodbeni cena (€)	80.000	95.000	110.000	99.000	100.000
	Leto izgradnje (mediana)	1982	1980	1975	1982	1978
	Površina hiše (m ²)	109	139	160	144	146
	Površina zemljišča (m ²)	1130	1310	1160	1100	1090
BREZOVICA	Velikost vzorca	23	30	19	26	35
	Povprečna pogodbeni cena (€)	162.000	163.000	183.000	191.000	179.000
	Leto izgradnje (mediana)	1998	1986	1985	1994	1980
	Površina hiše (m ²)	145	153	167	156	170
	Površina zemljišča (m ²)	750	540	690	490	630
VRHNIKA	Velikost vzorca	15	21	32	26	30
	Povprečna pogodbeni cena (€)	125.000	127.000	139.000	139.000	145.000
	Leto izgradnje (mediana)	1990	1979	1975	1974	1980
	Površina hiše (m ²)	152	139	147	152	159
	Površina zemljišča (m ²)	760	800	780	800	760
MEDVODE	Velikost vzorca	29	36	41	29	27
	Povprečna pogodbeni cena (€)	167.000	157.000	181.000	195.000	207.000
	Leto izgradnje (mediana)	1985	1980	1985	1985	1994
	Površina hiše (m ²)	191	165	187	193	166
	Površina zemljišča (m ²)	690	790	590	910	730

Zemljišča za gradnjo stavb

Zemljišča za gradnjo stavb v poročilu obravnavamo po enakih tržnih analitičnih območjih kot stanovanjske nepremičnine. Trgovanje z zemljišči za gradnjo stavb je namreč tesno povezano s trgom stanovanjskih nepremičnin, saj skoraj 90 odstotkov kupoprodaj nezazidanih stavbnih zemljišč predstavljajo zemljišča za individualno gradnjo družinski hiš in večstanovanjskih stavb.

Za kupoprodaje zemljišč za gradnjo je tako kot za kupoprodaje stanovanjskih hiš značilna velika razpršenost. Razlog je povpraševanje po zemljiščih za gradnjo družinskih hiš, ki se zaradi majhne ponudbe in visokih cen ustreznih zemljišč v večjih mestih vse bolj seli na njihovo obrobje oziroma na primestna območja.

Relativno najdražja so sicer zemljišča za gradnjo večstanovanjskih stavb, ki omogočajo največjo pozidavo glede na število stanovanjskih enot. Povprečna cena le-teh je v zadnjih štirih letih na ravni države znašala okoli 200 €/m². Po višini cen sledijo zemljišča za gradnjo poslovnih nepremičnin s povprečno ceno okoli 100 €/m² in nato zemljišča za gradnjo stanovanjskih hiš z okoli 50 €/m².

Najcenejša so zemljišča za gradnjo industrijskih objektov, katerih cena se je v zadnjih letih gibala okoli 35 €/m².

Povprečne cene in površine prodanih zemljišč za gradnjo stavb, izbrana tržna analitična območja, 2015 – 2019 :

TRŽNO ANALITIČNO OBMOČJE	2015	2016	2017	2018	2019
OKOLICA LJUBLJANE					
Velikost vzorca	146	225	279	242	276
Povprečna cena (€/m ²)	82	79	70	89	93
Povprečna površina zemljišča (m ²)	870	1.140	1.500	1.050	1.180
LJUBLJANA					
Velikost vzorca	57	90	96	139	106
Povprečna cena (€/m ²)	200	241	263	266	262
Povprečna površina zemljišča (m ²)	900	2.550	1.120	1.710	1.200
OKOLICA MARIBORA					
Velikost vzorca	73	99	127	165	97
Povprečna cena (€/m ²)	33	35	40	36	42
Povprečna površina zemljišča (m ²)	1.030	1.070	1.130	990	1.020
OKOLICA KRANJA					
Velikost vzorca	44	47	61	58	78
Povprečna cena (€/m ²)	106	90	96	76	113
Povprečna površina zemljišča (m ²)	810	2.040	1.500	3.000	1.170

7.0 OCENA VREDNOSTI NEPREMIČNINE

7.1 OCENA VREDNOSTI – NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV :

Ocena vrednosti nepremičnine je podana na način tržnih primerjav :

Metoda neposredne primerjave prodaj

Pri tej metodi ocenjevalec določi vrednost nepremičninskih pravic na podlagi primerjave ocenjevane nepremičnine s podobnimi nepremičninami na trgu. Pri tem izbere podobne nepremičnine, ki so bile prodane nedavno in ugotovi razlike med ocenjevano nepremičnino in primerjanimi nepremičninami. Na podlagi razlik, ki vplivajo na vrednost, prilagodi cene nepremičninskih pravic primerjanih nepremičnin. Rezultat je ocena prodajnih vrednosti primerjanih nepremičnin, ki bi bile prodane z enakimi značilnostmi, kot ocenjevana nepremičnina. Tako prilagojena cene omogočajo ocenjevalcu določitev najverjetnejše cene, ki bi jo ocenjevana nepremičnina dosegla na trgu.

Metodo neposredne primerjave prodaj izvajamo v naslednjih korakih:

- preučimo trg in prodaje primerljivih nepremičnin,
- pregledamo podatke in izberemo ključne enote primerjave,
- pri prodajah izbranih primerljivih nepremičnin izvedemo prilagoditve.

Osnovni elementi primerjave so:

- obseg prenesenih nepremičninskih pravic,
- pogoji financiranja (če financiranje obstaja in vpliva na ceno),
- izdatki takoj po nakupu,
- tržni pogoji (spremembe zaradi časovnih razlik),
- lokacija,
- fizične značilnosti (velikost, kakovost gradnje, fizično stanje),
- gospodarske značilnosti, ki vplivajo na morebitne prihodke, ki jih nepremičnina prinaša, kot tudi na z nepremičnino povezane odhodke,
- premične sestavine pri prodaji.

OCENA VREDNOSTI NEPREMIČNINE – STAVBA Z ZEMLJIŠČEM :

Izbor in predstavitev primerljivih nepremičnin

Primerljive prodaje so pridobljene po podatkih GURS- baze ETN in baze Trgoskop. Pri vsaki primerljivi prodaji je navedena številka transakcije, datum in cena ter glavne fizične značilnosti nepremičnine.

Izbor in predstavitev prodajnih podatkov :

1. Prodajni podatek :

ETN :	396.942
Lokacija :	Videm 31b, Dobropolje,
Parcelna št.:	51/4, 51/7, 52/14, k.o. 1799 Videm Dobropolje v izmeri 591 m2
Površina stavbe :	Stanovanjska stavba št. 189, leto gradnje 1968, obnova fasade 2007, okna 2000, NTL=225.90 m2, UP=155.30 m2, stavba št. 462, izgradnja 2002, NTL=UP = 20.0 m2, k.o. 1799 Videm Dobropolje. Računska površina 155.30 m2+70.60 m2 x0.50 + 20 m2 x0.35 = 197.60 m2.
Datum pogodbe :	19.9.2018
Cena :	118.000 EUR



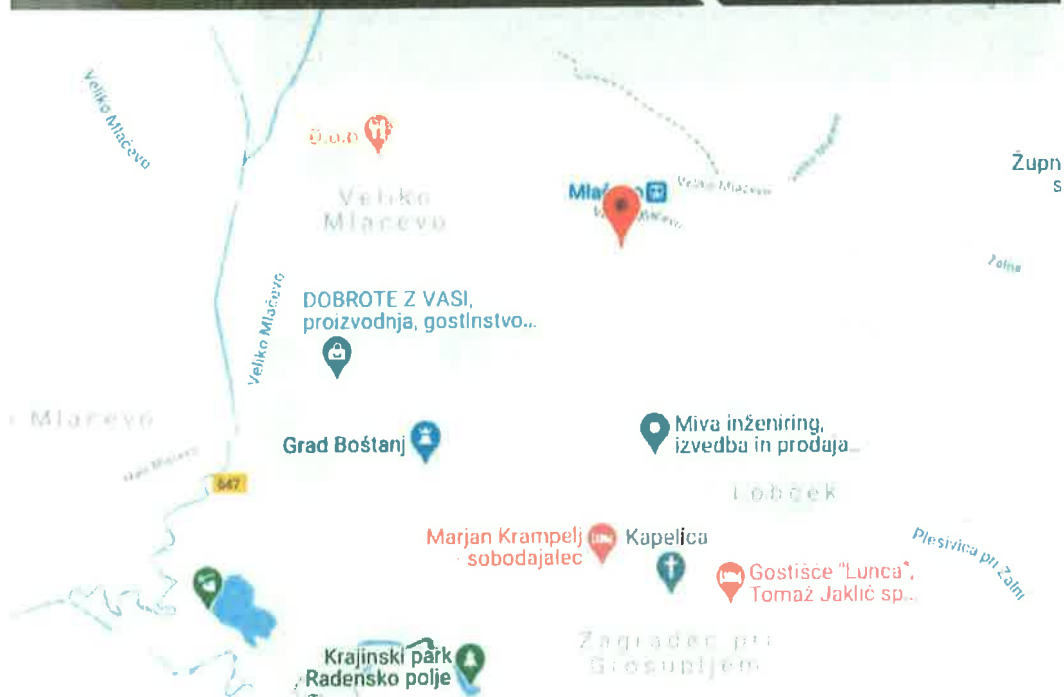
2. Prodajni podatek :

ETN : 439079
 Lokacija : Cesta 55b, Dobropolje ,
 Parcelna št.: 1642/3, 1635 (kmetijsko zemljišče), k.o. 1796 Cesta v izmeri 886
 $m^2 + 0.10 \times 1.676 m^2) = 1.054 m^2$ (računske površine)
 Površina stavbe : Stanovanjska stavba št. 613, NTL=245.10 m², UP=187.20 m²
 zgrajena 1996, obnova strehe 2000, El, VO, pomožna stavba št. 610,
 NTL=UP=55.60 m², zgrajena leta 1949, kmetijska stavba 614,
 NTL=UP= 34.80 m² zgrajena 1988. Računska površina 187.20 m²
 $+57.90 m^2 \times 0.50 + 90.40 m^2 \times 0.35 = 247.79 m^2$.
 Datum pogodbe : 26.6.2019
 Cena : 160.500 EUR



3. Prodajni podatek :

ETN : 345892
 Lokacija : Veliko Mlačevo 73, Grosuplje
 Parcelna št.: *392, 1422/2, k.o. 1790 Slivnica v izmeri 836 m²
 Površina stavbe : Stanovanjska stavba št. 154, NTL=197.20 m², UP=90.60 m²
 zgrajena 1974, pomožna kmetijska stavba št. 155, El, VO,
 NTL=UP=18.00 m², zgrajena leta 1974. Računska površina 90.60
 m² + 106.60 m² x 0.50 + 18 m² x 0.35 = 150.20 m².
 Datum pogodbe : 4.9.2017
 Cena : 142.500 EUR



4. Prodajni podatek :

ETN : 307538

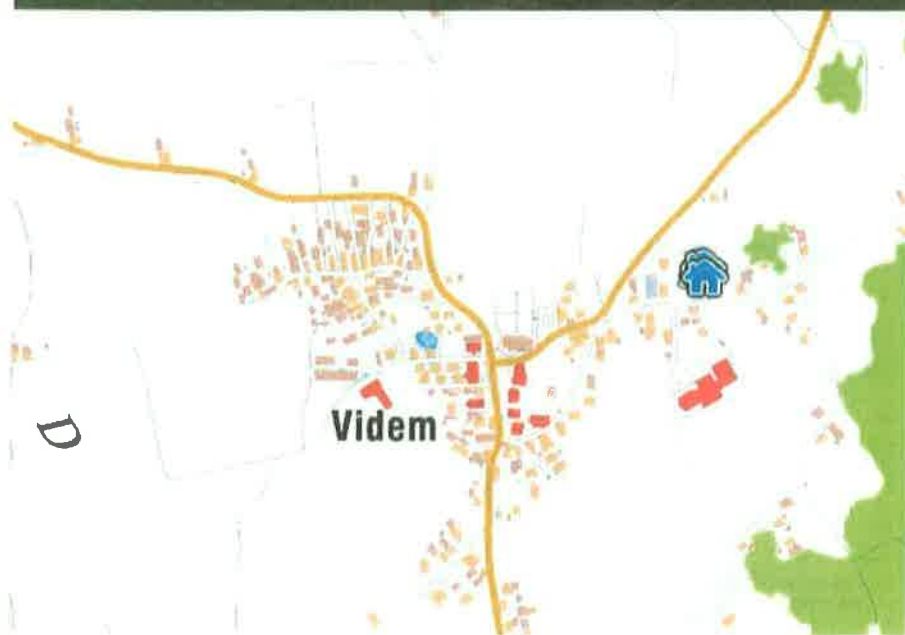
Lokacija : Videm 71, Dobrepolje

Parcelna št.: 1354/3, 1354/4, k.o. 1800 Podgora v izmeri 1.040 m²

Površina stavbe : Stanovanjska stavba št. 374, NTL=171.30 m², UP=102.00 m²
zgrajena 1978, garaža stavba št. 569, NTL= 31.40 m², UP=15.70 m²,
zgrajena leta 1987. Računska površina 102 m² +69.30 m² x0.50 +
31.40 m² x0.35 = 147.64 m².

Datum pogodbe : 16.1.2017

Cena : 112.000 EUR



Postopek prilagajanja cen nepremičnin Prodajni podatek 1 , 2, 3 in 4 :

Kriteriji za primerjavo:

Obseg prenesenih nepremičninskih pravic: vse nepremičnine so bile prodane brez omejitve nepremičninskih pravic,

Pogoji financiranja: vse nepremičnine so bile plačane v roku po podpisu prodajne pogodbe.

Okoliščine prodaje: vse nepremičnine so bili prodane v običajnih tržnih okoliščinah oz. po definiciji tržne prodaje,

Tržni pogoji: nepremičnine so bile prodane v letih 2017 in 2019 zaradi tega so izvedene časovne prilagoditve po potrebi.

Fizično stanje : Fizično stanje stavbe je poznano na osnovi ogleda in presoje ocenjevalca, prodajnih podatkov pa na osnovi zunanjega e-ogleda.

Prilagoditve zaradi lokacije

Ko primerjam lokacijo ocenjevalne nepremičnine z lokacijami primerljivih nepremičnin ugotavljam, da je lokacija podobna za vse primerljive nepremičnine, v nasprotnem primeru je narejena prilagoditev,

Prilagoditev zaradi razlike v velikosti zemljišča

Prilagoditev za velikost zemljišča je upoštevana.

Tabela prilagoditev :

TABELA PRILAGODITEV :					
Primerljiva nepremičnina	Ocenjevana nepremičnina	Prodajni podatek 1	Prodajni podatek 2	Prodajni podatek 3	Prodajni podatek 4
Prodajna cena (€)	?	118.000	160.500	142.500	112.000
Prodajna cena € / m2 NTP		597	648	949	759
Leto Izgradnje	1987	1968/2000/07	1996	1974	1987
Površina (m2)	211,05	197,60	247,79	150,20	147,64
Razmerje UP/NTL :	0,36	0,68	0,76	0,46	0,60
Čas prodaje		19.09.2018	26.06.2019	4.09.2017	16.01.2017
Prilagoditve nepremičnine :					
Prilagoditev zaradi lokacije/lega		0,0%	0,0%	3,0%	0,0%
Časovna prilagoditev		0,0%	0,0%	3,0%	5,0%
Prilagoditev razmerje UP/NTL : upoš. Rač. povr		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Prilagoditev zaradi fizičnih značilnosti		13,0%	1,0%	9,0%	2,0%
Prilagoditev - velikosti zemljišča		-2,0%	-6,0%	-4,4%	-5,5%
skupaj prilagoditve:		11,0%	-5,0%	10,6%	1,5%
Prilagojena cena (€/m2)		663	615	1.049	770
Uteži :		0,45	0,20	0,05	0,30
Ocenjena vrednost :		705 €	m2		
Površina :		211,05		148.751 €	
Prilagojena vrednost zaradi ZU - pomožni objekt			1.500 €		
Ocenjena vrednost celotne nepremičnine:			150.251 €		

Fizično stanje :

Prilagoditev zaradi fizičnih značilnosti	Prodajni podatek 1	Prodajni podatek 2	Prodajni podatek 3	Prodajni podatek 4
- Prilagoditev zaradi velikosti :	0,0%	2,0%	-5,0%	-5,0%
- Prilagoditev zaradi starosti:	8,0%	-2,0%	5,0%	0,0%
- Prilagoditev zaradi stanja / kvaliteta/dokončano	5,0%	0,0%	8,0%	5,0%
- Prilagoditev zaradi vzdrževanja :	0,0%	1,0%	1,0%	2,0%
Skupaj prilagoditev fizično stanje :	13,0%	1,0%	9,0%	2,0%

OCENA VREDNOSTI NEPREMIČNINE z ID znak 1800-1422/2-0, kar predstavlja v naravi parcelo 1422/2 s stavbo št. 387 z zemljiščem vse k.o. 1800 Podgora na lokaciji Videm 64a, Videm Dobropolje je ocenjena na končno vrednost :

Vrednost : zaokroženo 150.250 EUR
(Z besedo : stopetdesettisočdvestopetdeset EUR)

8.0 KONČNA OCENA VREDNOSTI S KOMENTARJEM

Za izračun vrednosti sem uporabil način tržnih primerjav. Pri načinu tržnih primerjav sem upošteval trenutne tržne razmere, zato sem se po presoji uporabljenih načinov ocenjevanja vrednosti in v skladu z namenom ocenjevanja vrednosti odločil, da vrednost, ki sem jo dobil uporabim kot končno oceno vrednosti .

Sklep o končni oceni tržne vrednosti

Po proučitvi vseh razpoložljivih podatkov o ocenjevanju nepremičnini, ob upoštevanju omejitvenih pogojev in po presoji vrednosti, dobljenih po uporabljenih načinih, menim, da je **tržna vrednost** ocenjevane nepremičnine :

OCENA VREDNOSTI NEPREMIČNINE z ID znak 1800-1422/2-0, kar predstavlja v naravi parcelo 1422/2 s stavbo št. 387 z zemljiščem vse k.o. 1800 Podgora na lokaciji Videm 64a, Videm Dobropolje je ocenjena na končno vrednost :

Vrednost : zaokroženo 150.250 EUR
(Z besedo : stopetdesettisočdvestopetdeset EUR)

OCENA VREDNOSTI SOLASTNIŠKEGA DELEŽA DOLŽNIKA

Solastnik nepremičnine z ID znak 1800-1422/2-0, kar predstavlja v naravi parcelo 1422/2 s stavbo št. 387 z zemljiščem vse k.o. 1800 Podgora na lokaciji Videm 64a, Videm Dobropolje je dolžnik Štefan Kastelic, Zdenska vas 1E, Videm Dobropolje v deležu do 1/2. Vrednost solastniškega deleža nepremičnine ni enak polnemu lastniškemu deležu in sicer iz tega razloga ocenjujem zmanjšanje vrednosti zaradi solastništva na najmanj 20-30 %, kar je odvisno od lokacije, velikosti solastniškega deleža in vrste nepremičnine. Glede na to, da gre za stanovanjski objekt večje površine in tržno manj zanimivo lokacijo nepremičnine, ocenjujem zmanjšanje vrednosti za – 25 % od polne vrednosti nepremičnine.

Ocena vrednosti solastniškega deleža : $0.75 \times 1/2 \times 150.250 \text{ EUR} = 56.344 \text{ EUR}$

OCENA VREDNOSTI SOLASTNIŠKEGA DELEŽA :

OCENA VREDNOSTI SOLASTNIŠKEGA DELEŽA NA NEPREMIČNINI dolžnika Štefan Kastelic, Zdenska vas 1E, Videm Dobropolje v deležu do 1/2 na nepremičnini, z ID znak 1800-1422/2-0, kar predstavlja v naravi parcelo 1422/2 s stavbo št. 387 z zemljiščem vse k.o. 1800 Podgora na lokaciji Videm 64a, Videm Dobropolje je ocenjena na vrednost :

Vrednost : zaokroženo **56.344 EUR**
(Z besedo : šestinpetdesettisočtristoštiriinštirideset EUR)



