

173/2017



C E N I T E V

PREDMET CENITVE: STANOVANJSKA HIŠA IN HLEV ,
Travnik 25, **5282 Cerčno, SLOVENIJA**

KATASTRSKI PODATKI : parc. št. *473, k.o. 2350 OTALEŽ
v skupni izmeri 553,00 m².

NAROČNIK: Okrajno sodišče v Idriji, Mestni trg 1, Idrija, **SLOVENIJA**

LOKACIJA NEPREMIČNIN: Travnik 25, **5282 Cerčno, SLOVENIJA**

KRAJ IN ČAS OBDELAVE: IDRIJA, 21.11. 2018

OBDELAL: Boris Ferjančič, univ.dipl.ing.grad.
Sodni cenilec in izvedenec gr. stroke

OSNOVNI OPIS NALOGE IN POVZETKI ANALIZ TER SKLEPOV

Ocena vrednosti lastninske pravice novejšega stanovanjskega objekta , starejšega stanovanjskega objekta – preurejen v hlev in parcele

**Nepremičnina : STANOVANJSKA HIŠA IN HLEV ,
Travnik 25, 5282 Cerklje, SLOVENIJA**

Naročnik : Okrajno sodišče v Idriji, Mestni trg 1, Idrija, SLOVENIJA

Lastnik : Srečko Mlakar Travnik 25, 5282 Cerklje, SLOVENIJA

**Izvajalec: Boris Ferjančič, sodni cenilec in izvedenec gr. stroke,
Beblerjeva ulica 9, Idrija**

Namen : Ocena vrednosti zaradi izterjave dolga (I 73/2017)

Podlaga vrednosti : Tržna vrednost, definirana po MSOV 2017

Zemljišče: stavbišče skupaj 553,00 m²

Površina izboljšav: hiša 288,73 m², hlev 118,00 m²

Starost izboljšav: kronološka hiša 43 let in hlev 118 let

Nepremičninska pravica : popolna lastninska pravica (1/1)

Datum veljavnosti ocene : 21.11. 2018

Datum izdelave poročila : 21.11. 2018

Datum ogleda nepremičnin: 21.11. 2018

Uporabnik poročila: Okrajno sodišče v Idriji, Mestni trg 1, Idrija, SLOVENIJA

Omejitve uporabe poročila : Poročilo je izdelano za podan namen in predstavlja tajnost. Je zaupno za ocenjevalca in za uporabnika. Ostale omejitve: v omejitvenih pogojih.

Upoštevani predpisi in standardi: Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti (U.L. RS 106/2010);

Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (2017);

Slovenski poslovnofinančni standard št. 2 – 2013.

Ocenjevanje vrednosti nepremičnin (U.L. 106/13).

Povzetek analiz in sklepov

Ocenjena tržna vrednost lastninske pravice: 106.722,00 EUR

Sedanja uporaba nepremičnine: objekt je delno zaseden

Ocena po nabavno vrednostnem in po načinu tržnih primerjav.

Boris Ferjančič, univ. dipl.ing.grad.
Stalni sodni cenilec in izvedenec
Beblerjeva 9, 5280 IDRIJA

Idrija 21. 11. 2018

OCENA NEPREMIČNINE
STANOVANJSKA HIŠA IN HLEV , Travnik 25,
5282 Cerčno, SLOVENIJA

Predmet ocene je **stanovanjski objekt na Travniku 25, Cerčno**, ID št.obj.2350—473 na parceli št. *473 k.o. 2350 Otalež. Dvoetažni objekt je bil zgrajen leta 1974. Celoten objekt meri bruto brez redukcije cca 288,00 m². Predmet cenitve je tudi samostojni hlev P + M, ki meri skupaj 118,00 m² bruto.

Nepremičnina predstavlja zaključeno celoto s pritličjem in s stanovanjskimi prostori v nadstropju in mansardi z dostopi preko zunanjih stopnic. Prostori so zasedeni v P in 1N v M pa ne. Funkcionalno zemljišče je preostali del parcele izven zunanjih gabaritov objekta predstavlja dvorišče in funkcionalne površine in travnik. Dostopi so po javnem dobrem asfaltirana cesta . Z upoštevanjem vsebine priloženega poročila ter glede na vsebovane domneve in pogoje je moje mnenje ob domnevi, da je predmetna posest pod strokovnim vodstvom in lastništvom, da znaša tržna vrednost lastninskih pravic do predmetne posesti na dan 21.11.2018

106.722,00 EUR

Ocena vrednosti: **STANOVANJSKI OBJEKT in HLEV**

IZVAJALEC : Boris Ferjančič , univ. dipl. inž. grad.

AVTOR : Boris Ferjančič , univ. dipl. inž. grad.

DATUM IZDELAVE : november 2018

NAROČNIK : Okrajno sodišče v Idriji, Mestni trg 1, Idrija, SLOVENIJA



Sestavil : B. Ferjančič

Zadeva : POVZETEK CENITVENEGA POROČILA O OCENI VREDNOSTI
STANOVANJSKA HIŠA IN HLEV , Travnik 25,
5282 Cerčno, SLOVENIJA

V skladu z Vašim naročilom sem za Vas izdelal cenitveno poročilo o vrednotenju nepremičnin skladno z vsebovanimi domnevami in omejitvenimi pogoji. Namen ovrednotenja je ocenitev tržne vrednosti (od sedaj tržna vrednost) interesa do lastninskih pravic na tej posesti **za potrebe sodišča**.

Predmet ocenjevanja so nepremičninske pravice – definicija pojma po MSOV navaja : Nepremičnina je fizično sredstvo in predstavlja zemljišče in objekte, ki so na, nad, ali pod njim. Sveženj nepremičninskih pravic predstavlja vse pravice, deleže in koristi, ki so povezani z lastništvom nepremičnine. Nepremičninske pravice so last tistega, ki je lastnik nepremičnine in so lahko vse ali posamezna med njimi predmet pravnega posla in hkrati predmet cenitve. V obravnavanem primeru ocenjujemo celoten sveženj nepremičninskih pravic.

Tržna vrednost je opredeljena kot ocenjeni znesek za katerega naj bi si voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri kateri sta stranki delovali seznanjeno, previdno in brez prisile.

Pravična vrednost je po MSOV 17 ocenjena cena za prenos sredstva ali obveznosti med prepoznanimi dobro obveščenima in voljnima strankama, ki je odraz ustreznih interesov teh strank.

OCENITEV TRŽNE VREDNOSTI LASTNINSKIH PRAVIC NA NEPREMIČNINI,
STANOVANJSKA HIŠA IN HLEV, Travnik 25, 5282 Cerčno, SLOVENIJA

Predmetno posest predstavlja STANOVANJSKA STAVBA IN HLEV S KOMUNALNO IN IZVEDENO ZUNANJO UREDITVIJO, lociran skupaj na parceli št. *473 (stavbišče) v skupni izmeri 553 m². Objekt, ki je predmet cenitve meri skupaj bruto 288,73 m², Hlev pa 118,28 m². Leto zgraditve hiše 1975, hleva pa pred letom 1900. Prostori so zasedeni.

Funkcionalno zemljišče je dvorišče in transportne poti ter zelenice, ki so zajete v oceni vrednosti. Pri vrednotenju sem upošteval, da ima objekt pripadajoče funkcionalno zemljišče po predloženih zemljiško knjižnih podatkih. Koristno in cenitveno površino sem določil na osnovi izmer na objektu v skladu z ISO SIST 9836.

V postopku priprave tega poročila sem pregledal predmetno posest z okolico in analiziral vse razpoložljive podatke in ustrezne tržne podatke, ki sem jih potreboval pri izdelavi poročila. Pri ocenjevanju tržne vrednosti obravnavane nepremičnine sta bila uporabljena dva načina k izračunu vrednosti (način tržnih primerjav in nabavno vrednostni način) s katerima sem dobil dve indikacijske vrednosti za obravnavano posest na osnovi katerih sem po končnem razmisleku ocenil tržno vrednost kot sledi.

Z upoštevanjem zgoraj navedenega, vsebine priloženega poročila ter glede na vsebovane domneve in omejitvene okoliščine je moje mnenje ob domnevi, da je predmetna posest pod strokovnim vodstvom in lastništvom, da znaša tržna vrednost lastninskih pravic do predmetne posesti na dan 21.11. 2018

OBJEKTA SKUPAJ	106.722,00	EUR
----------------	------------	-----

Z besedo : stošestisočsedemstodvaindvajset00/100EUR

Idrija, 21.11. 2018

Boris Ferjančič u.d.i.g.



VSEBINA

IZJAVA NAROČNIKA O TOČNOSTI POSREDOVANIH PODATKOV IN INFORMACIJ
IZJAVA OCENJEVALCA
KVALIFIKACIJE OCENJEVALCA
PREDPOSTAVKE IN OMEJITVENI POGOJI
LITERATURA - VIRI

- 1.0. PREDSTAVITEV PROJEKTA
- 2.0. PREDSTAVITEV SPLOŠNIH PODATKOV
 - 2.1. GOSPODARSKE RAZMERE V SVETU IN TUJINI
 - 2.2. TRG NEPREMIČNIN V SLOVENIJI
 - 2.3. TRG NEPREMIČNIN V IDRIJI, CERKNEM IN OKOLICI
 - 2.4. OPIS IN ANALIZA ZEMLJIŠČA
 - 2.5. OPIS IN ANALIZA IZBOLJŠAV
- 3.0. OCENJEVANJE VREDNOSTI
 - 3.1. ANALIZA NAJBOLJŠE UPORABE
 - 3.1.1. ZEMLJIŠČE KOT BI BILO PRAZNO
 - 3.1.2. OBSTOJEČA POSEST
 - 3.2. NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV– ni uporabljen razen za zemljišče
 - 3.3. NA DONOSU ZASNOVAN NAČIN
 - 3.4. NABAVNO VREDNOSTNI NAČIN
 - 3.5. USKLADITEV IN KONČNA OCENA VREDNOSTI

PRILOGE

Zemljiškoknjižni podatki (0)

IZJAVA NAROČNIKA O TOČNOSTI POSREDOVANIH PODATKOV IN INFORMACIJ

S podpisom izjave potrujem, da so podatki, ki smo jih predložili, resnični, popolni in verodostojni, ter da jih lahko ocenjevalec vrednosti brez dodatnega preverjanja uporabi pri oceni vrednosti predmetne nepremičnine.
Objekt je zgrajen na parcelah v lasti lastnika.

Idrija dne : 21. 11. 2018

Podpisan: g. Srečko Mlakar

Povzetek osnovnih podatkov o nalogi in o predmetni nepremičnini so:

Nepremičnina : STANOVANJSKA HIŠA IN HLEV , Travnik 25,
5282 Cerčno, SLOVENIJA

Naročnik : Okrajno sodišče v Idriji, Mestni trg 1, Idrija, SLOVENIJA

Lastnik : Srečko Mlakar Travnik 25, 5282 Cerčno, SLOVENIJA

Izvajalec: Boris Ferjančič, stalni sodni cenilec in izvedenec gr. stroke,
Beblerjeva ulica 9, Idrija

Namen : Ocena vrednosti zaradi izterjave dolga

Podlaga vrednosti : Tržna vrednost, definirana po MSOV 2017

Zemljišče: skupno 553,00 m²

Površina izboljšav: hiša 220,62 m², hlev 68,88 m²

Starost izboljšav: kronološka hiša 43 let in hlev 118 let

Nepremičninska pravica : popolna lastninska pravica (1/1)

Datum veljavnosti ocene : 21.11. 2018

Datum izdelave poročila : 21.11. 2018

Datum ogleda nepremičnin: 21.11. 2018

Uporabnik poročila: Okrajno sodišče v Idriji, Mestni trg 1, Idrija, SLOVENIJA

Etaže : P + N + M

Sedanja uporaba: predmetni objekt je v uporabi razen mansarde.

Uporaba predpisov in standardov:

Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti (U.L. RS 106/2010);

Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (2017);

Slovenski poslovnofinančni standard št. 2 .

Ocenjevanje vrednosti nepremičnin (U.L. 106/13).

IZJAVA OCENJEVALCA , IZVEDENCA

Podpisani Boris Ferjančič u.d.i.g. Boris Ferjančič, Stalni sodni cenilec in izvedenec gr. stroke, Beblerjeva ulica 9, Idrija

- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost .
- da so prikazane analize , mnenja in sklepi omejeni samo z predpostavkami in omejitvenimi pogoji, navedenimi v tem poročilu in da so to moje nepristranske in strokovne analize, mnenja in sklepe.
- nimam sedanjih in prihodnjih interesov v posesti, ki je predmet tega poročila, ter nimam osebnih interesov in nisem pristranski glede oseb (fizičnih ali pravnih), katerih se ocena tiče:
- plačilo za moje storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na v naprej določeno oceno vrednosti predmeta vrednotenja, ki bi bila ugodna za naročnika, ali na velikost ocenjene vrednosti ali doseganje dogovorjenega rezultata ali pojava kakršnegakoli dogodka, povezano s tako obliko dogovora :
- moje analize , mnenja in sklepi so bili izpeljani in to poročilo izdelano skladno s ,, standardi in načeli strokovnega ocenjevanja nepremičnin ,,,
- sem opravil osebni pregled posesti, ki je predmet tega poročila:
- nihče ni podpisniku tega poročila nudil pomembne strokovne pomoči

Boris Ferjančič univ.dipl.inž.grad.
Idrija, 21. 11. 2018

KVALIFIKACIJE OCENJEVALCA

Stalni sodni izvedenec in cenilec pri Temeljnem sodišču v Novi Gorici julij 1988,

CENILEC STVARNEGA PREMOŽENJA – NEPREMIČNINE, LICENCA ŠT. GR 164

Boris Ferjančič, diplomirani inženir gradbeništva na FAGG v Ljubljani (diploma št. 258/82 z 08.12.1982)

*Certifikat za cenilca nepremičnin Agencije RS za prestrukturiranje in privatizacijo
Dne 10.05.1994*

Preizkus znanja - januar 2004 - Tržno vrednotenje 2003

OMEJITVENI POGOJI

Podatki, katere so posredovali drugi in na katerih sloni pričujoči elaborat ali deli le-tega, se imajo za zanesljive, čeprav v vseh primerih niso bili preverjeni.

Informacije, ocene in mnenja , ki jih vsebuje to poročilo , so črpani iz virov , za katere

ocenjevalec meni, da so zanesljivi. Ocenjevalec ni odgovoren za pravilnost podatkov navedenih virov.

Naročnik in njegovi predstavniki so zagotovili, da so informacije in podatki, ki so jih posredovali ocenjevalcu, popolni in točni, z naše strani preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri.

Ocenjena vrednost temelji na izvedenih ogledih, ter izračunih, ki veljajo z predpisano Metodologijo.

Ta cenilni elaborat je izdelan v skladu z zahtevami kodeksa o profesionalni etiki cenilcev in v skladu s Standardi in načeli o profesionalnem vedenju, ter načelih cenitvene prakse.

Lastnik tega poročila ali njegove kopije nima pravice javne objave posameznega dela ali celote tega poročila, niti ga ne sme on ali kdo drug uporabiti za noben drug namen brez pisne privolitve ocenjevalca.

Posedovanje tega poročila ali njegove kopije ne nosi s seboj pravice javne objave dela ali celote tega poročila, niti ne sme biti uporabljeno za noben namen s strani koga drugega brez pisne privolitve naročnika ali ocenjevalca.

Ocenjevalec ni dolžan pričati pred Sodiščem ali sodelovati pri pogajanjih z vsebino tega poročila, v kolikor se o tem posebej ne dogovorimo.

Ocenjevalec ni dolžan spreminjati in aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačni pogoji od tistih, ki so veljali na dan ocenjevanja razen če se o tem posebej ne dogovorimo.

Ocena vrednosti velja za čas, ki je naveden v poročilu in to samo za predmet in namen, ki sta navedena v poročilu.

IZHODIŠČA, PREDPOSTAVKE IN OMEJITVE

Ta cenitev je izdelana na osnovi naslednjih izhodišč, predpostavk in omejitev. V cenitvi se gradbene nepremičnine obravnavajo z vsemi vgrajenimi elementi in napravami, ki so potrebne in služijo normalni namenski rabi objektov oziroma prostorov, ni pa upoštevana premična ali tehnološka oprema.

Cenitev velja za naročnika za namen izterjave.

Notranja oprema ni zajeta v skupni cenitveni vrednosti.

V cenitev so vključene le tiste predpostavke in izhodišča, ki so posebej navedena.

Izmere prostorov so obravnavane v skladu s SIST ISO 9836 in predstavljajo neto tlorisne površine za nadaljnjo obdelavo. Površina je izračunana iz projekta in kontrole izmer na objektu.

Vrednosti v cenitvi so podane na 21.11.2018 in vsebujejo davek na dodano vrednost.

Naročnik nima pravice javne objave dela ali celote tega poročila in ga ne sme uporabiti za noben drug namen brez pisne privolitve cenilca.

Ocenjevalec ni dolžan spreminjati ali aktualizirati poročila, če nastopijo drugačni pogoji od tistih, ki so veljali na dan ocenjevanja.

Specifični omejitveni pogoji

- Tržni podatki v neposredni bližini niso na voljo.
- v celoti je bilo upošteto majše število podatkov, ker jih več ni na voljo.
- vse etaže niso enako ovrednotene.
- Upoštevam tudi trenutno situacijo na nepremičninskem trgu.
- Parcela je zajeta v končni skupni oceni vrednosti.

LITERATURA :

- dosegljive informacije iz dnevnega časopisja, CENILEC in ETN portal.
- Cene gradbenih storitev in razmere na trgu nepremičnin
- Standarde strokovnega ocenjevanja nepremičnin
- Tehnične predpise iz gradbeništva
- Podatke RS GURS Območne Geodetske Uprave Idrija
- Podatke zemljiške knjige
- Ogled nepremičnine, stanje nepremičnine in preverba osnovnih izmer na objektu
- Podatke investitorja o stanju objekta na čas cenoitve
- Priročnik o strukturi deleži nepremičnin in ISO SIST 9836

1.0. PREDSTAVITEV PROJEKTA

Naročnik cenitev: Okrajno sodišče v Idriji, Mestni trg 1, Idrija, SLOVENIJA

Namen in vloga ocenitve : določiti tržno vrednost (v nadaljevanju tržno vrednost) obravnavane posesti za namen določitve vrednosti, ki jo ta posest predstavlja. Naloga vrednotenja je ugotoviti tržno vrednost.

.

Standard vrednosti : pri ocenjevanju je uporabljen standard **tržne vrednosti**

Definicija: tržna vrednost je definirana, kot cena, ki je z vidika denarja najverjetnejša in bi jo posest morala doseči na konkurenčnem trgu pod vsemi pogoji, potrebnimi za pošteno prodajo, pri kateri tako kupec kot prodajalec delata razumno in z domnevo , da na ceno niso vplivali neprimerni dejavniki.

V definiciji so vključeni naslednji pogoji :

1. motivacija kupca in prodajalca je podobna
2. obe strani sta dobro obveščeni in vsaka dela v skladu s svojimi najboljšimi interesi
3. dovolj časa je dano na razpolago za delovanje na odprtem tržišču
4. plačilo je izvedeno z gotovino ali njegovim ekvivalentom
5. financiranje, če obstaja, se izvaja po splošnih veljavnih pogojih skupnosti na določen dan in po pogojih , običajnih za to vrsto posesti na tem področju.
6. cena predstavlja znesek , ki je normalno povračilo za prodano posest in na katerega niso vplivali posebni zneski financiranja ali pogoji, usluge in honorarji, stroški ali obveznosti, nastale v teku transakcije.

Datum ocenjevanja : Vse podane vrednosti v poročilu se nanašajo na dan 21.11.2018. Poročilo o cenitvi je bilo izdelano v novembru 2018.

Identifikacija posesti : posest, ki je predmet vrednotenja predstavljajo v naravi: STAN. OBJEKT Z POMOŽNIM OBJEKTOM. s pripadajočim zemljiščem, ki je lociran skupaj na zemljišču parcelna *473 k.o. Otalež vas površine 553,00 m², objekt predmet ocene meri neto skupaj 220,62 m². Sestoji iz pritličja, 1. nadstropja in M. Objekt je star 43 let in je zaseden. Pomožni objekt je starejši se uporablja kot hlev. Funkcionalno zemljišče – dvorišče, poti in zelenice so zajete. Identifikacijo nepremičnine izkazuje zemljiško knjižno stanje in izpis iz zemljiške knjige.

Predmet cenitve :

Predmet cenitve so gradbene nepremičnine v lasti Srečko Mlakar, na parceli *473 k.o. 2350 Otalež z funkcionalnim zemljiščem.

Izvor podatkov : za potrebe ocenjevanja je cenilec pregledal posest v novembru 2018, si pridobil vse potrebne podatke, ki so služili kot osnova za cenitev.

Uporabljene metode vrednotenja: pri vrednotenju sem uporabil dva načina k izračunu vrednosti posesti in sicer :

1. **Način Tržnih primerjav:** metoda se opira na primerjavo realiziranih prodaj podobnih Objektov in zemljišč , ki so bile realizirane v časovno čim krajšem obdobju na območju , ki je čim bližje obravnavani lokaciji .
2. **Nabavnovrednostni način:** stroškovni je metoda , ki temelji na trditvi, da obveščen kupec za posest ne bo popravljen plačati več kot je strošek gradnje nadomestne posesti z enako uporabnostjo.

2.0. PREDSTAVITEV SPLOŠNIH PODATKOV

2.1. GOSPODARSKE RAZMERE V SVETU IN SLOVENIJI

Za gospodarstvo v Sloveniji je bilo značilno prestrukturiranje gospodarstva iz tako imenovane Družbene lastnine v znano lastništvo. Zakon o gospodarskih družbah na koncu 80. Let je tudi omogočil ustanavljanje podjetij-družb. Trenutno gospodarske družbe v Sloveniji delujejo na konkurenčnem trgu, z uspehi in težavami, s kakršnimi se ubadajo tudi druga evropska podjetja. Opazen je precejšen padec transakcij v zadnji četrtini leta 2008 in naprej do danes, kar je posledica finančne krize in recesije, ki je zajela večino držav po Evropi in svetu. V letu 2018 so kazalci rasti, ki pa se bolj odražajo v centrih in manj v manjših krajih kot je Cerkljeva in Idrija.

2,2 TRG NEPREMIČNIN V SLOVENIJI

Sistem tržnega gospodarstva narekuje večni boj za kupce na konkurenčnem trgu, hitro izpolnjevanje naročil in prinaša vedno nove konkurente. Družbe razmišljajo o novih programih, novih izdelkih, izvajajo sodobne marketinške prijeme. Uvajajo nove programe. Družbe se srečujejo s finančnimi problemi, problemi prodaje, neplačili ... Za konkurenčnost je potrebno uvajati vedno nove programe. Povpraševanje je manjše pred vsem zaradi slabših kreditnih pogojev pa tudi nejasne prihodnosti gospodarskih razmer.

2,3 TRG NEPREMIČNIN V CERKNEM , IDRIJI IN OKOLICI

Trg nepremičnin v Sloveniji je bil doslej najbolj aktiven v osrednji Slovenski regiji to je Ljubljana z okolico. Kot ostali najaktivnejši je ob slovenski obali in ostala večja mesta od Maribora, Celja, Novo Mesto , Kranj in Nova Gorica itd.

V notranjski regiji sta Idrija in Cerkljeva slabo zastopana. Trg je tu neaktiven, funkcionira minimalno. Prodaja teče v glavnem z zemljišči, stanovanji in manj z stanovanjskimi hišami. Omeniti je potrebno, da so prostorske možnosti za gradnjo slabše kot tudi za promet in razvoj. Individualna stanovanjska in poslovna gradnja sta se najbolj razvili pred 25 - 30 leti.

Nepremičnine v Idriji in Cerknem dosegajo nižje cene kot v Tolmini , Logatcu , Novi Gorici. To velja za stanovanske hiše, stanovanja kot tudi za obrt in industrijo. Tudi cene zemljišč so nižje od prej navedenih krajev. Predvsem cena zemljišča in nekoncentrirane gradnja je pogojevala, da cene niso tako visoke.

2,4 OPIS IN ANALIZA ZEMLJIŠČA

Lastništvo: Lastništvo je razvidno iz zemljiško knjižnih podatkov na parc. št. *473 k.o. 2350 Otalež.

Opis: Objekt je lociran na samostojni lokaciji. Stanovanja so v 1. nadstropju in v mansardi. Dostop do objekta je del asfaltiran. Dostopna pot do objekta je možna tudi z manjšimi kamioni. Hlev starejša stanovanjska hiša je locirana v bližini novejšega objekta.

Izraba zemljišča : Zemljišče na tej lokaciji predstavlja stavbišče z manipulativnimi površinami parkirišči in dvorišča ob objektu in je praktično popolnoma izkoriščeno. Objekta zajema cca 20% parcele.

Zemljišče je opremljeno z javnimi komunalnimi napravami in napeljavami: elektrika. Kanalizacijsko omrežje za odvod fekalnih in meteorčnih vod ni zgrajeno. Zgrajena je lastna Greznica. Okolica objekta še ni povsem urejena. Parkirišča so na parceli lastna. Dostop je zagotovljen po javnih površinah.

2,5 OPIS IN ANALIZA OBJEKTOV (IZBOLJŠAV)

IZMERA OBJEKTOV :

MLAKAR SREČKO
TRAVNIK 25

Površ F F obdel F v
Prosto

A HIŠA - NOVEJŠA

				etažno	Dokonč	Fv	Skupaj
I PRITLIČJE v = 2,45 m							
1	Soba-DS	2,11	2,77	5,84	0,95	1,00	5,55
1	Soba-DS	4,03	2,93	11,81	0,95	1,00	11,22
2	Hodnik P	4,05	1,05	4,25	0,95	1,00	4,04
3	Shramba	3,99	4,81	19,19	0,95	1,00	9,12
3	Klet	4,30	4,04	17,37	0,95	1,00	8,25
4	Kurilnica	1,80	2,90	5,22	0,95	1,00	2,48
5	Stopnišče	2,14	4,07	8,71	1,00	1,00	8,71
6	Drvarnica	3,88	3,50	13,58	1,00	1,00	6,79
7	Garaža	3,49	4,28	14,94	1,00	1,00	7,47
SKUPAJ				100,92			63,63
II NADSTROPJE							
1	Kuhinja	2,11	2,77	5,84	1,00	1,00	5,84
1	Kuhinja	4,03	2,93	11,81	1,00	1,00	11,81
2	DS	3,99	4,81	19,19	1,00	1,00	19,19
3	Hodnik	4,05	1,05	4,25	1,00	1,00	4,25
4	Spalnica	4,30	4,04	17,37	1,00	1,00	17,37
5	Kopalnica	1,80	2,90	5,22	1,00	1,00	5,22
6	Stopnišče	2,14	4,07	8,71	1,00	1,00	8,71
7	Terasa	3,95	9,00	35,55	0,20	1,00	7,11
SKUPAJ				107,95			79,51
III MANSARDA							
	Stanovanje	8,29	9,03	74,86	1,00	0,95	74,67
	Stene	-8,29	0,15	-1,24	1,00	1,00	-1,24
	Del otroške sobe	2,50	2,50	6,25	1,00	0,65	4,06
				79,87			77,49
SKUPAJ VSE				288,73			220,62

B STARA HIŠA - HLEV

1	Hlev	4,00	4,00	16,00	1,00	1,00	16,00
---	------	------	------	-------	------	------	-------

2	Svinjak	4,00	2,00	8,00	1,00	1,00	1,00	8,00
3	Ropotarnica	6,10	2,30	14,03	1,00	1,00	1,00	14,03
3	Hram	6,10	2,50	15,25	1,00	1,00	1,00	15,25
4	Senik v nadstr	10,00	6,50	65,00	0,40	1,00	0,60	15,60
SKUPAJ A in B				118,28				68,88

C ZEMLJIŠČE

				Stavb	kmet	gozd
Parcela št. *473	Stavbno	m2	553,00			
Skupaj zazidljivo			553,00	0,00	0	0,00

OBJEKT SKUPAJ bruto 282,73 m2 neto pa 220,62 m2 reducirane površine.
V cenitvi upoštevano zemljišče meri 553,00 m2.

STANOVANJSKI OBJEKT

Lokacija ocenjevale nepremičnine

Lokacija stanovanjske stavbe je na samostoni parceli. V bližini ni drugih objektov. Na navedeni lokaciji ob dostopni asfaltni poti cca 500 m od cestne povezave Sp. Idrija - Želin. Dostop je delno po asfaltirani napajalni cesti, delno po makadamski brez odvodnjavanja ter cestne in prometne signalizacije.

Območje, kjer se nahaja zgradba ni komunalno opremljeno z vodovodnim, PTT omrežjem in pa elektro distribucijskim omrežjem. Ima lastno greznico. Lega in položaj zgradbe je večino leta osončena. Območje ni poseljeno. Dostopnost do stanovanjske stavbe je iz regionalne ceste, pred zgradbo kjer je urejeno parkiranje.

TEHNIČNI OPIS ZGRADBE

STANOVANJSKI OBJEKT

Osnovni objekt tlorisnih dimenzij cca 10,00 x 12,00 m je bil grajen od leta 1970. Je trietažen klasičen. Objekt stanovanjska stavba ima v pritličju: kleti, kotlovnico, hodnike. V 1.nadstropju so trenutno zasedene stanovanjske površine.

V visoki mansardi je izdelano stanovanje ki trenutno ni zasedno. Izdelano je bilo leta 2006, od 2016 pa ni več zasedeno.

Gradnja je klasična masivna. Temelji pasovni, nosilni zidovi so zidani iz betonskih blokov, grobo in fino ometani, finalno slikani. V pritličnem delu so prostori višini 2,50 m. Tla so obložena večino s cementnim estrihom v kleti, v pritličju pa topli podovi, parket in keramika. S keramiko obložena je obnovljena kopalnica. Stropne plošče so AB masivna. Stavbno pohištvo okna lesena, notranja vrata lesena. Objekt ni toplotno izoliran. Ostrešje je leseno dvokapnica krita z kovinsko kritino. V objektu je komplet vodovodna in električna instalacija, ogrevanje je z CK na trdna goriva.

STANJE IN VZDRŽEVANJE OBJEKTA Objekt je slabše vzdrževan, Mansarda dokončana, vendar trenutno slabo vzdrževana.

HLEV – STAREJŠI STANOVANJSKI OBJEKT

Osnovni objekt tlorisnih dimenzij cca 9,00 x 7,00 m je bil zgrajen pred letom 1900. Je dvoetažen zidan z novejšo AB ploščo in lesenim ostrešjem. Razvidno iz fotografij.

Služi kot hlev za drobnico in kleti ter lopa za orodje in stroje.

2.23 Zemljišče, ki je upošteto v cenitvi je stavbno in funkcionalno – stavbišče.

3.0. OCENJEVANJE VREDNOSTI

3.1 ANALIZA NAJBOLJŠE UPORABE

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

Postopek dela: ocenjevalec mora pri določanju najboljše uporabe predmetne lokacije razmisliti o posledicah naslednjih dejavnikov na uporabo in vrednost :

-preveriti obstoječe predpise glede uporabe zemlje in oceniti logično verjetne spremembe le teh (trenutno dovoljena uporaba obstoječa)

- oceniti in preveriti fizične možnosti uporabe zemljišča
- Oceniti stroške in preveriti finančne možnosti za razvoj izboljšav
- Na osnovi analize tržnih podatkov , povpraševanja in ponudbe ter vrednostnih trendov
- Oceniti donosnost posesti
- optimalna uporaba posesti

Največja donosnost - gornje navedbe preverim z izračunom, v katerem predpostavim izgradnjo dveh tipov objektov, ki sta na obravnavani lokaciji zakonsko dovoljena in bi po mojem mnenju, glede na vse dosegljive tržne podatke morala izkazati najvišjo donosnost. V navedem primeru je namembnost predvidena in tudi podobna.

3.1.1. ZEMLJIŠČE KOT BI BILO PRAZNO

Dohodek , ki pripada zemljišču, je izračunan kot pozitivna vrednost. Ko iz tako izračunane vrednosti dohodka izračunamo vrednost zemljišča, je dobljen rezultat višji od vrednosti, ki smo jo dobili po opravljeni analizi tržnih podatkov po načinu tržnih primerjav.

3.1.2. OBSTOJEČA POSEST

Na zemljišču je že zgrajen podoben objekt, ki smo ga uporabili pri izračunih indikacijskih vrednosti za prazno zemljišče proizvodno poslovni objekt.

Ni verjetno, da bi bil potencialni investitor polek nadomestitvenih stroškov pripravljen plačati še rušenje objekta in da bi zgradil podoben objekt podobne namembnosti.

Ugotovitev je, da je najboljša uporaba obstoječa .

3.2 NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV

3.2.1. IZHODIŠČA

Definicija :

Način neposredne primerjave prodaj ali način tržnih primerjav je pripomoček za ocenjevanje Vrednosti s katerim primerjamo pretekle prodaje(alii ponudbe)primerljivih posesti z obravnavano posestjo, potem ko smo opravili potrebne prilagoditve zaradi razlik med posestmi. Ta metoda je učinkovita na aktivnih trgih, kjer je mogoče najti dovolj primerljivih prodaj in ustreznih podatkov zanje. Kakšne značilnosti za trg nepremičnin veljajo za okolje obravnavane posesti, smo pojasnili v 2. poglavju , zato v nadaljevanju navajamo samo rezultate podrobnejših analiz, ki so bile opravljene za potrebe tega vrednotenja.

-stopnja inflacije in rast maloprodajnih cen, ki vplivata na višino stroškov gradnje novih objektov , sta v zadnjem času v upadanju (po podatkih IGM Slovenije in zavoda za statistiko Slovenije)

-vpliv velikosti obravnavane nepremičnine na ceno – ugotavljam , da manjše posesti dosegajo na tržišču bistveno višje cene na enoto od večjih posesti.

-razlogi za trženje z nepremičninami v zadnjem času niso samo odraz ponudbe in povpraševanja potencialnih kupcev in prodajalcev , ampak tudi posledica spremembe splošnih gospodarskih pogojev in zaradi tega preoblikovanja podjetij dosedanjih lastnikov .

-upoštevam, da je trg manj aktiven zaradi trenutne gospodarske situacije.

-na tržišču ni zaslediti primerov prodaje nepremičnin kot celote , ki bi obsegale tako velike površine , kot so obravnavane nepremičnine praviloma investitorji velike nepremičnine kot celoto obnovijo in jih na tržišču prodajo kot nove.

-čas ponudbe, oz. prodaje primerljivih posesti: ugotavljamo, da so posesti na tržišču povprečno 6 - 12 mesecev, pri čemer je obdobje trženja obratno sorazmerno s ceno in velikostjo posesti.

-finančni pogoji prodaje za primerjalne posesti mi niso poznani, prav tako morebitni pogoji financiranja potencialnega kupca za obravnavano posest

Način primerljivih prodaj

Način primerljivih prodaj ali tržni pristop je tehnika za ocenjevanje tržne vrednoti posesti, ki se naslanja na dejanske prodaje premoženja.

Potrebno je analizirati dejanske tržne transakcije s posestmi in jih primerjati z obravnavano posestjo.

Ta način temelji na načelu substitucije, ker racionalen investitor ni pripravljen plačati za določeno posest več kot znašajo stroški pridobitve podobnega premoženja z enako koristjo.

Metodo uporabimo s pomočjo treh korakov in sicer:

- 1 Potrebno je na trgu poiskati pred kratkim opravljene prodaje primerljivih posesti
- 2 Preveriti podatke o prodajnih transakcijah
- 3 Izvesti prilagoditve zaradi razlik med primerjanimi posestmi in obravnavanim premoženjem

Prilagoditve se opravijo z vidika kakor bi jih ovrednotil tipičen kupec

Možno je opraviti prilagoditve kot absolutne, odstotne ali vse splošne.

Prilagoditve , ki vplivajo na ceno so :

Čas, Lokacija, Roki in pogoji prodaje, Pogoji financiranja in Fizične značilnosti nepremičnin

Pomembno je, da kot pripomoček za primerjanje uporabimo enote in storitve, ki jih nudijo primerljive posesti take, da so resnično podobne tistim pri obravnavani posesti.

Kot ekonomska enota primerjave se uporablja tudi razmerje med dohodkom in prodajno ceno in sicer multiplikator bruto najemnine ali multiplikator kosmate rente in celotna stopnja kapitalizacije.

Ta metoda je **učinkovita na aktivnih trgih** , kjer je mogoče najti dovolj primerljivih prodaj in ustreznih podatkov zanje.

Na tem območju trg ni aktiven vendar je na podlagi podatkov za prilagoditve po tej metodi to možno in potrebno izvesti.

Kljub vsemu je za Idrijo čutiti upliv oddaljenosti od večjih centrov, da se zaradi možnih lokacij in pa zaradi manjšega povpraševanja in lege posamezni graditelji v večji meri ne odločajo za nakup parcel in gradnjo v tem okolju.

Neglede na omejitvene pogoje kjer je izdelana ocena tudi po pristopu primerljivih prodaj:

V primerjalnem postopku so izvedeni koraki kot so potrebni in zahtevani in sicer

POISKATI JE POTREBNO PRIMERLJIVE PRODAJE

Segment trga je eno in dvostanovanjska individualna gradnja
Enota primerjave pa je m² uporabne stanovanjske površine.

3.2.2. IZBOR IN PREDSTAVITEV PRIMERLJIVIH POSESTI

Mrežo prilagoditev za oceno indikacijske vrednosti posameznih posesti izdelam z upoštevanjem naslednjih primerljivih tržnih karakteristik

- kvaliteta izvedbe
- oddaljenost od poslovnega središča mesta
- dostopnost in vidnost
- velikost funkcionalnih enot
- starost objekta

Pri izdelavi prilagoditev upoštevam tudi rezultate predhodnjih analiz o splošnih tržnih razmerah na področju izgradnje poslovnih objektov.

Iz razmerja cen med proizvodnimi in pisarniškimi prostori je razvidno, da so za kompletno opremljen prostor razmerja med njima enaka :

Glede na razmere v občini Cerklje na Gori in Idrija se v glavnem prodajajo manjše enote vrednost enot je lahko nižja do 30 %.

Glede velikosti enot je opazovano razmerje na nekaj vzorcih, pa tudi splošno večji vzorci je ugotovljeno in sicer: od 1,2 do 0,8 povprečne tržne cene

Iz opazovanja gibanja cen glede starosti enot je ugotovljeno da znašajo povprečne tržne cene za določena starostna obdobja (kar ni v direktni povezavi z dejansko starostjo objekta in njegovo fizično dotrajanostjo) in se gibljejo v razponih od 0,8 do 1,2 povprečne tržne cene
Podobne zakonitosti veljajo tudi za zemljišča.

TRŽNA PRIMERJAVA ZEMLJIŠČA

Podatki o parcelah so javni v ID posla, razvidni iz tabele prilagoditev.
Uporabljeno za nabavno vrednostni način.

1. Posest 1 parc. št. 1349/73 k.o. 2365 Črni vrh velikost 807,00 m².
Vrednost prodaje 12.000,00 EUR z 24.09.2018 za, ID pravnega posla 402.972.
2. Posest 2 parc št. 122/2, k.o. 2257 Slap, velikost 580,00 m², pogodbeni vrednost prodaje 28.500,00 EUR z 11.09.2018. ID pravnega posla 397.444.
3. Posest 3 parc št. 474/2 in 474/3 k.o. 2358 Sp. Idrija, velikost skupaj 830,00 m², pogodbeni vrednost prodaje 10.000,00 EUR z 18.06.2018. ID pravnega posla 391.158.
4. Posest 4 parc št. *26/3, k.o. 2341 Dol. Novaki, velikost 232,00 m², pogodbeni vrednost prodaje 15.000,00 EUR z 18.06.2018. ID pravnega posla 391.068.

parc. *473 k.o. Otalež

ELEMENTI		Referenčne prodaje			
		Posest 1	Posest 2	Posest 3	Posest 4
					Dol.
Indikativna cena	Travnik 25	Črni vrh	Salp	Sp. Idrija	Novaki
ID posla		402.972	397.444	391.158	391.068
EUR/m2		14,86	49,14	12,05	64,65
Datum prodaje	16.11.2018	24.9.18	11.9.18	18.6.18	18.6.18
Časovna prilagoditev		1,00	1,00	1,03	1,03
cena /enoto s prilagoditvijo		14,86	49,14	12,41	66,59
Pogoji prodaje		isti	isti	isti	isti
Prilagoditev za pogoje		1,00	1,00	1,05	1,05
cena /enoto s prilagoditvijo		14,86	49,14	13,03	69,92
Lokacija		boljša	boljša	boljša	boljša
Prilagoditev za lokacijo		0,90	0,90	0,80	0,95
cena /enoto s prilagoditvijo		13,37	44,23	10,43	66,42
Fizične značilnosti					
površina (m2) 60% parcele	553	807	580	830	232
oblika		boljša	boljša	boljša	boljša
dostop		isti	isti	isti	isti
Prilagoditev za fizične značilnosti		0,90	0,85	0,85	0,90
komunalna opremljenost		boljša	boljša	boljša	boljša
Prilagoditev za vrsto nam.zem		1	1	1	1
Prilagoditev za kom opremlj.		1	1	1	1
Prilagoditev za fizične in kom.op		0,90	0,85	0,85	0,90
cena /enoto s prilagoditvijo		12,04	37,59	8,86	59,78
Uteži - ponder		0,35	0,15	0,30	0,20
Prilagojena cena					
izračun (EUR/m2)	24,47	4,21	5,64	2,66	11,96
zaokrožitev (EUR/m2)	24,47				
SKUPAJ VREDNOST EUR		13.529,87			

Ocenjena tržna vrednost zemljišča znaša **13.529,87 EUR.**

TRŽNA PRIMERJAVA OBJEKTOV - osnovne prodaje

Prikaz prodaj v občini Cerkno, Idrija v letih 2017–2018 v tabeli spodaj. Povprečna cena stanovanjske hiše se giblje okrog 400,00 EUR/m2.

Primerljive uporabljene prodaje ki so uporabljene za analizo so kratko opisane po svojih lastnosti v tabeli. V kratkem opisu pa še:

POSEST št. 1 - prodana

Nahaja se v Godoviču kot enostanovanjska hiša. Po površini je večja. Starost iz leta 1983. Lokacijsko bolj zanimiva glede na cestne povezave, zemljišča 1.044,00 m2. Gradbeno stanje novejše vzdrževano tudi obnavljano. Faza in standard obdelav podobna. Prodana tržno za 190.000 EUR leta 2018. ID 383.555.

POSEST št. 2 - prodana

Nahaja se v Idriji. Čas gradnje je 1967. Dokončana starejša. Je enostanovanjska. Primerjano z obravnavano ima manj zemljišča 374,00 m2. Prodana je v letu 2018 za 105.000,00 EUR. ID 381.734.

POSEST 3 - prodana

Nahaja se v Sp. Idriji. Čas gradnje 1980. Je enostanovanjska dokončana, standard obdelav podoben. Primerjalno pa je lokacija bolj zanimiva. Zunanja ureditev dokončana. Osnovni del je primerljiv. Zemljišča je 494 m2. Prodana je bila tržno za 119.425,00 EUR. ID 330.559.

1. PREVERITI PODATKE

2.

Uporabljena je primerjava na podobnih lokacijah v Občini Cerkno in Idrija.

Roki in pogoji prodaje, Pogoji financiranja, Fizične lastnosti in Čas prodaje.

Vsi podatki niso preverjeni z ogledom ali preko podatkov iz projekta. V končni oceni pa je tudi z deležem uteži ali ponderjem upoštevana manjša podobnost nepremičnine v končni oceni.

OPRAVITI PRILAGODITVE ZARADI RAZLIK

Opravimo kvalitativne in kvantitativne procentne in tolarske primerjave in sicer po dveh Osnovnih pravilih in sicer:

1. Vse prilagoditve se opravijo na primerljivi nepremičnini, ki jo prilagajamo ocenjevanju
2. Če ima primerljiva nepremičnina boljšo lastnost od obravnavane se razlika v vrednosti odšteje od vrednosti primerljive nepremičnine in obratno.

V tabeli spodaj je prikazan postopek prilagoditve primerljivih prodaj za stanovanjsko hišo z zunanjo ureditvijo in vsem zemljiščem. Podatki so usklajeni z ostalimi podatki v cenitvi tako po fizičnih kot ostalih karakteristikah.

TRŽNA PRIMERJAVA S PODOBNIMI HIŠAMI

PRIMERJANJE STROŠKOV IN PRIHODKOV							
OPIS PRIMERJANIH ELEMENTOV	1		2		4		OBRAVN
	Prilago		Prilago		Prilago		Mlakar Srečko
	%	Godovič 114 1983	%	Idrija 1967	%	Pod brezami 5 1980	
1 ČAS PRODAJE	0,00	5.4.18	0,00	9.4.18	0,03	28.6.17	16.11.18
Letnik							
Vrednost prodaje		190.000		105.000		119.425	
2 LOKACIJA		Godovič 114		Grilčeva 1		Pod brezami 5	Travnik 25
ekonomska lokacija	-0,15	boljša	-0,25	boljša	-0,15	boljša	
dostop	0,00	isto	0,00	isto	0,00	isto	
povezave	0,00	isto	0,00	isto	0,00	isto	
	-0,15		-0,25		-0,15		
3 POGOJI PRODAJE							
konvencionalne ali posebne hipoteke		kupnina		kupnina		kupnina	
Kupčeve in prodajalčeve motivacije -sosed	-0,10	boljša	-0,10	boljša	-0,10	boljša	
	-0,10		-0,10		-0,10		
4 POGOJI FINANCIRANJA							
obrestna mera	0,00	isto	0,00	isto	0,00	isto	
rok posojila	0,00	isto	0,00	isto	0,00	isto	
stroški financiranja	0,00	isto	0,00	isto	0,00	isto	
Financiranje	0,00		0,00		0,00		
	0,00		0,00		0,00		
	0,00		0,00		0,00		
5 FIZIČNE ZNAČILNOSTI - stavbe							

velikost	0,00	250,00	-0,05	164,20	-0,06	153,50	220,62
fizične lastnosti	-0,10		0,05		-0,10		
kvaliteta gradnje in vzdrževanje	-0,05	boljša	0,05	slabša	-0,05	boljša	
funkcionalna ustreznost	0,00	je	0,00	je	0,00	je	
Dokončanje upošteto	0,00	ni	0,00	ni	0,00	ni	
Velikost zemljišča	-0,01	1.044	-0,03	374	-0,02	494	553

		Godovič		Pod brezami			
6 FIZIČNE ZNAČILNOSTI - notranjosti		114	Idrija	5			
konstrukcija	0,00	klasična	0,00	masivna	0,00	masivna	
kritina	0,00	osnovna	0,00	osnovna	0,02	osnovna	
toplotna izolacija	0,00	min	0,00	min	0,00	min	
vrata okna	0,00	slabša	0,00	slabša	0,00	slabše	
kopalnica	0,02	je	0,05	je	0,03	je	
ogrevanje	0,00		0,00		0,00		
parkirna mesta	0,00	je	0,00	je	0,00	je	
stopnišče	0,00	lastno	0,00	lastno	0,00	lastno	
število bivalnih enot v objektu	0,00	1	0,00	1	0,00	1	1
dokončanje zunanosti	0,00	je	0,00	je	0,00	je	
velikost enote	0,00	manjša	0,00	manjša	0,00	manjša	
fizična amortizacija	-0,12	izračun	0,15	izračun	0,00	izračun	
RAZLIKA	-0,26		0,22		-0,18		
RAZLIKA SKUPAJ	-0,51		-0,13		-0,40		
PRODAJNA CENA/m2	760,00		639,46		778,01		
POSAMEZNA VREDNOST		372,40	556,33	466,81	483,74		
PRILAGOJENA VREDNOST					106.722		
Faktor dokončanja zajet v m2		1,00			106.722		

1. Naslov :				
Godovič 114				
ID posla	383.555			
K.o. 2364 - Godovič parc.št.	127/3			
Št. Stavbe	307			
Površina zemljišča	1.044	m2		
Neto tlorisna površina stavbe	250	m2		
Uporabna površina stavbe	112,7	m2		
Etaže	2			
Leto gradnje	1983			
Čas prodaje	5.4.18			
Cena skupaj	190.000	EUR		
2. Naslov :				
Grilčeva 1				
ID posla	381.734			
K.o. 2357- Id- mesto parc.št.	416			
Št. Stavbe	1203			
Površina zemljišča	374	m2		
Neto tlorisna površina stavbe 3	164,2	m2		
Uporabna površina stavbe 3	97	m2		
Etaže	2			
Leto gradnje	1967			
Čas prodaje	9.4.18			

Cena skupaj	105.000	EUR		
3. Naslov :				
Pod brezami 5				
ID posla	330.559			
K.o. 2358 - Sp. Idrija parc.št.	298/8, 301/8			
Št. Stavbe	262			
Površina zemljišča	494	m2		
Neto tlorisna površina stavbe	153,5	m2		
Uporabna površina stavbe	62,9	m2		
Etaže	2			
Leto gradnje	1980			
Čas prodaje	14.6.17			
Cena skupaj	119.425	EUR		

Indikacija vrednosti je usklajena z definicijo navedene vrednosti. Po opravljenih prilagoditvah določim naverjetnejšo indikativno vrednost glede na kriterij najbolj tipične posesti in ugotovim, da je vrednost stanovanjskega objekta: 106.722,00 EUR.

3.2.3 VREDNOST PO TRŽNEM NAČINU

Upoštevajoč vse karakteristike primerljive posesti, je tržna vrednost obravnavanih nepremičnin na dan 21. 11. 2018 skupaj 106.722,00 EUR .

Stara stanovanjska hiša - hlev je ovrednotena po stroškovnem načinu in jo je v skupni oceni potrebno dodati.

3,3 NA DONOSU ZASNOVAN NAČIN – NI UPORABLJEN

3.3.1. IZHODIŠČA

Definicija: na donosu zasnovan način temelji na predpostavki, da je vrednost posesti enaka sedanji vrednosti bodočih koristi od poslovanja posesti . V osnovi ločimo dve obliki dohodkovnega pristopa in sicer direktno kapitalizacijo (ko s pomočjo izbrane stopnje kapitalizacije spremenimo pričakovani letni dohodek posesti v vrednost le te) in diskontiranje denarnega toka (ko s pomočjo diskontnih stopenj diskontiramo bodoče prejeme na sedanjo vrednost).

3.4. NABAVNOVREDNOSTNI NAČIN

3.4.1. IZHODIŠČA

Definicija: nabavnovrednostni način je metoda, ki temelji na trditvi, da obveščen kupec za posest ne bo pripravljen plačati več kot je strošek gradnje nadomestne posesti z enako uporabnostjo. Oceniti je potrebno tekoče reprodukcijske stroške novega objekta (v nekaterih primerih nadomestitvene) in od tega odšteti popravek vrednosti zaradi zastaranja (fizično, funkcionalno in ekonomsko zastaranja). Tako ugotovljeni vrednosti se doda vrednost nezazidanega stavbnega zemljišča.

Postopek dela : nabavnovrednostni način določanja vrednosti običajno vključuje naslednje korake :

- ocena vrednosti zemljišča , kot bi bilo prazno in pripravljeno za najboljši način uporabe na dan vrednotenja

- Ocena reprodukcijskih ali nadomestitvenih stroškov izgradnje novega objekta
- Ocena popravka vrednosti zastaranja zaradi različnih razlogov (fizičnega poslabšanja, Funkcionalnega in ekonomskega zastaranja) oz .kratko ocena amortizacije.
- oceniti amortizirano vrednost vseh izboljšav zemljišča
- v rekapitulaciji od reprodukcijskih ali nadomestitvenih stroškov izgradnje novega objekta odštejemo vrednost zaradi vseh treh vrst zastaranja, da bi določili sedanjo vrednost izboljšav zemljišča in vrednosti zemljišča samega temu prištejemo vrednost zemljišča samega.

3.4.2. VREDNOST ZEMLJIŠČA

Definicija: stroški razvoja zemljišča so stroški pretvorbe iz praznega zemljišča v ekonomsko Lokacijo.Vključeni so vsi stroški za merjenje izravnavanje, napeljavo komunalnih vodov in razni drugi stroški.

Vrednost zemljišča: Za določanje vrednosti zemljišča se mi v danem primeru zdi najprimernejša uporaba tržnega pristopa (pristop primerjave prodaj ali ponudb na tržišču) k izračunani vrednosti. Za ocenitev vrednosti zemljiša uporabim način tržnih primerjav, ki temelji na primerjavi realiziranih prodaj neizboljšanih posesti.

Primerljiva soseska iz katere črpam podatke je območje občine Cerklje in Idrija. Ker je mesto poseljeno in je le malo lokacij oz. neizboljšanih posesti. Prodane v glavnem na primerljivem območju od 12,00 do 65,00 EUR/m² na trgu leta 2017 - 2018.

Mreža prilagoditev za oceno indikacijskih vrednosti posamezne posesti izdelam z upoštevanjem karakteristik časa prodaje, dostopa in oblike zemljišča , ker so druge lastnosti primerljivih posesti enake obravnavani posesti. Prilagoditve določim v odstotkih, upoštevajoč naslednje ugotovitve in dejstva:

Ugotavljam, da se cene stavbnih zemljišč povečujejo do konca tretjega kvartala 2008 po tem pa ne več. Glede da tržnih prodaj nina tem območju pa izhajam iz preteklih kjer so bile razmere podobne in je aplikacija možna tudi na druga zemljišča stanovanjske gradnje. Ne obstaja pa interes za kupiti vsako ceno.

Tržno ceno zemljišča uporabim iz izračuna tržnih primerjav v višini 24,47 EUR/m². Izračun iz baze na portalu CENILEC.

3.4.3. VREDNOST NADOMESTNEGA OBJEKTA

Definicija: nadomestni stroški so tekoči stroški gradnje stavbe, ki ima enako uporabnost kot obravnavana ocenjevana stavba, toda zgrajena z modernimi materiali in tehnikami ter načrtovana v skladu s trenutnimi okusi in standardi.

Vrednost nadomestnega objekta: Osnova za določitev nadomestitvene vrednosti objekta je metoda ocenjevanja stroškov po enoti (m²) za izbrani primerjalni objekt , ki nam služi kot osnova glede prilagoditve ocenjevanja obravnavanega objekta (modificirana metoda primerjalnih enot)

Upoštevana je predpostavka, da so vsa dela izvedena v skladu z veljavnimi tehničnimi predpisi In pravili stroke, morebitne poenostavitve niso upoštevane.

Cene so podane na osnovi tržnih cen izvajalcev gradbeno obrtniških in instalacijskih del ter dobaviteljev materiala in opreme na območju Idrije.

Nadomestitveni strošek je bil določen na podlagi podatkov za POTRESNO GRADNO in podatkov gradenj iz portala PEG in smiselno prilagojen za navedeni objekt.

3.4.4. ZMANJŠANJE VREDNOSTI ZARADI ZASTARANJA - AMORTIZACIJA

Definicija: amortizacija je izguba vrednosti zaradi zmanjšanja uporabnosti posesti, ki jo povzročajo propadanje (fizično poslabšanje), spremembe v tehnologiji (funkcionalno zastaranje) ter vzorci obnašanja ljudi, spremembe okusov ali spremembe v okolju (ekonomsko zastaranje).

Izračun amortizacije : zmanjšanje vrednosti zaradi zastaranja posesti izračunamo neposredno, pri čemer posebej ocenimo vsako vrsto zastaranja.

Fizično poslabšanje: - zmanjšanje vrednosti posesti zaradi fizičnega stanja objekta in posameznih elementov objekta, ki je lahko ozdravljivo (če so za popravilo potrebni manjši stroški) ali neozdravljivo (če so stroški popravila večji od vrednosti novega elementa).

A. Ozdravljivo fizično poslabšanje- kratkotrajne komponente. npr

A. Skupaj ozdravljivo KK

B. Neozdravljivo zastaranje – kratkotrajne komponente:

B. Skupaj neozdravljivo KK

C. Neozdravljivo zastaranje – dolgotrajne komponente

C. Skupaj neozdravljive dolgotrajne komponente

A. ozdravljive kratkotrajne komponente

B. Neozdravljivo zastaranje – kratkotrajne komponente:

C. Neozdravljivo zastaranje – dolgotrajne komponente

Skupaj fizično poslabšanje

oziroma

DS – dejanska starost

EŽD – ekonomska življenska doba

SO – stopnja odpisanosti

NŽD – normalna življenska doba

Funkcionalno zastarevanje – izguba vrednosti zaradi faktorjev znotraj obravnavane posesti (sprememba tehnologije, tržnih standardov, okusa ipd.), ki je prav tako lahko ozdravljivo ali neozdravljivo. Pri izračunu stroškov gradnje smo upoštevali reprodukcijske stroške za izgradnjo nadomestnega objekta. V tem primeru je glede na tehnologijo - uporabe objekta – skeletna gradnja – fleksibilna, ki jo je možno uporabiti za razne namene to zastaranje ni veliko.

Ekonomsko zastaranje – izguba vrednosti izboljšav zaradi faktorjev izven obravnavane posesti (sprememba zakonodaje, urbanističnih predpisov ipd.), ki pa je v vsakem primeru neozdravljivo. Višino ekonomske zastaranosti izračunam s pomočjo kapitalizacije razlike med zahtevanim in doseženim dobičkom iz rednega poslovanja. Zahtevani dobiček iz rednega poslovanja je tisti dobiček, ki bo dal pričakovano stopnjo kapitalizacije za posest pri kateri ni zunanje zastaranosti.

3.4.5. VREDNOST PO NABAVNO VREDNOSTNEM NAČINU

UGOTOVITEV VREDNOSTI PO STROŠKOVNEM PRISTOPU

MLAKAR Srečko

Travnik 25

Cerkno

Stan hiša in
pomož. obj

GRADBENA VREDNOST

a) Reprodukcijski strošek

OPIS VPLIVNEGA ELEMENTA		OZN.	ENOTA	VELIK. VPLIV. ELEM.
nadomestitveni strošek		Ns	Eur/m2	880,00
Računska površina		Pr	m2	220,62
	Va =	880,00	220,62	194.145,60

b) Fizično poslabšanje - kratkotrajne komponente

OPIS VPLIVNEGA ELEMENTA	F kk	OZN.	ENOTA	VELIK. VPLIV. ELEM.
nadomestitveni strošek	0,3	Nsk	Eur	58.243,68
Ekonomska življenska doba		EŽD	let	40,00

Kronološka starost		KS	let	43,00
dejanska starost		DS	let	28,00
Preostala življenska doba		PŽD	let	12,00
Delež zmanjšanja vrednosti		Dzu	%	0,70
	Vb =	58.243,68	0,70	40.770,58

c) Fizično poslabšanje - dolgotrajne komponente

OPIS VPLIVNEGA ELEMENTA	F kk	OZN.	ENOTA	VELIK. VPLIV. ELEM.
nadomestitveni strošek	0,7	Nsk	Eur	135.901,92
Ekonomska življenska doba		EŽD	let	85,00
Kronološka starost		KS	let	43,00
dejanska starost		DS	let	30,00
Preostala življenska doba		PŽD	let	45,00
Delež zmanjšanja vrednosti		Dzu	%	0,35
	Vc =	135.901,92	0,35	47.965,38

d) Sedanja gradbena vrednost

OPIS VPLIVNEGA ELEMENTA		OZN.	ENOTA	VELIK. VPLIV. ELEM.
nadomestitveni strošek		Va	Eur	194.145,60
kratkotrajn komponente		Vb	Eur	-40.770,58
dolgotrajne komponente		Vc	Eur	-47.965,38
lokacijski tržni vpliv	-0,2	Lt	Eur	-38.829,12
ekonomska zastarelost		Ez	Eur	0,00
funkcionalna zastarelost		Fz	Eur	0,00
SEDANJA GRADBENA VREDNOST		Vg	=	66.580,52

VREDNOST ZEMLJIŠČA

OPIS VPLIVNEGA ELEMENTA		OZN.	ENOTA	VELIK. VPLIV. ELEM.
površina parcele.št. *473 - stavbišče		P1	m2	433,00
površina parcele.št. *473 - stavbišče		P2	m2	
površina parcele.št. kmetijsko		P3	m2	0,00
Cena stavbnega zemljišča		Czs	Eur	24,47
površina parcele.št. -		P4	m2	0,00
Cena kmetijskega zemljišča		Czk	Eur	0,00
Vzs		433,00	24,47	10.595,51
Vzk		0,00	0,00	0,00
SKUPNA CENA ZEMLJIŠČA		Vz		10.595,51

REKAPITULACIJA

SEDANJA GRADBENA VREDNOST				66.580,52
SKUPNA CENA ZEMLJIŠČA				10.595,51

ZUNANJA UREDITEV (ocena)	363,00	20,00	7.260,00
---------------------------------	--------	-------	-----------------

SKUPAJ NOVA HIŠA	84.436,03
SKUPAJ STARA HIŠA	12.642,50
SKUPAJ VSE	97.078,53

**UGOTOVITEV VREDNOSTI
PO STROŠKOVNEM PRISTOPU**

MLAKAR Srečko

Travnik 25

Cerkno

Stan hiša in
pomož.obj

GRADBENA VREDNOST

a) Reprodukcijski strošek

OPIS VPLIVNEGA ELEMENTA		OZN.	ENOTA	VELIK. VPLIV. ELEM.
nadomestitveni strošek		Ns	Eur/m2	480,00
Računska površina		Pr	m2	69,00
	Va =	480,00	69,00	33.120,00

b) Fizično poslabšanje - kratkotrajne komponente

OPIS VPLIVNEGA ELEMENTA	F kk	OZN.	ENOTA	VELIK. VPLIV. ELEM.
nadomestitveni strošek	0,3	Nsk	Eur	9.936,00
Ekonomska življenska doba		EŽD	let	40,00
Kronološka starost		KS	let	120,00
dejanska starost		DS	let	20,00
Preostala življenska doba		PŽD	let	20,00
Delež zmanjšanja vrednosti		Dzu	%	0,50
	Vb =	9.936,00	0,50	4.968,00

c) Fizično poslabšanje - dolgotrajne komponente

OPIS VPLIVNEGA ELEMENTA	F kk	OZN.	ENOTA	VELIK. VPLIV. ELEM.
nadomestitveni strošek	0,7	Nsk	Eur	23.184,00
Ekonomska življenska doba		EŽD	let	100,00
Kronološka starost		KS	let	120,00
dejanska starost		DS	let	60,00
Preostala življenska doba		PŽD	let	45,00
Delež zmanjšanja vrednosti		Dzu	%	0,60
	Vc =	23.184,00	0,60	13.910,40

d) Sedanja gradbena vrednost

OPIS VPLIVNEGA ELEMENTA		OZN.	ENOTA	VELIK. VPLIV. ELEM.
nadomestitveni strošek		Va	Eur	33.120,00
kratkotrajn komponente		Vb	Eur	-4.968,00
dolgotrajne komponente		Vc	Eur	-13.910,40
lokacijski tržni vpliv	-0,1	Lt	Eur	-3.312,00
ekonomska zastarelost		Ez	Eur	0,00
funkcionalna zastarelost		Fz	Eur	0,00
SEDANJA GRADBENA VREDNOST		Vg	=	10.929,60

VREDNOST ZEMLJIŠČA

OPIS VPLIVNEGA ELEMENTA		OZN.	ENOTA	VELIK. VPLIV. ELEM.
površina parcele.št. *473 - stavbišče		P1	m2	70,00
površina parcele.št. *473 - stavbišče		P2	m2	
površina parcele.št. kmetijsko		P3	m2	0,00
Cena stavbnega zemljišča		Czs	Eur	24,47
površina parcele.št. -		P4	m2	0,00
Cena kmetijskega zemljišča		Czk	Eur	0,00
Vzs		70,00	24,47	1.712,90
Vzk		0,00	0,00	0,00
SKUPNA CENA ZEMLJIŠČA		Vz		1.712,90

REKAPITULACIJA

SEDANJA GRADBENA VREDNOST				10.929,60
SKUPNA CENA ZEMLJIŠČA				1.712,90
ZUNANJA UREDITEV (ocena)				0,00
SKUPAJ				12.642,50

Vrednost posesti po nabavnovrednostnem načinu na dan 21. 11. 2018,
znaša 97.078,53 EUR.

3.5. USKLADITEV IN KONČNA OCENA VREDNOSTI

Pri ocenjevanju tržne vrednosti obravnavane nepremičnine sta bila uporabljena dva načina k izračunu vrednosti, s katerimi smo dobili dve indikacijske vrednosti za obravnavano posest. Z oceno po **načinu tržnih primerjav** so bile primerne tri primerljive prodaje zemljišča in objektov.

STAN. OBJEKT	Skupaj	106.722,00	EUR
Hlev - stroškovni	Skupaj	10.241,30	EUR
SKUPAJ		116.963,30	EUR

Z izračunom vrednosti po na **donosu zasnovanem načinu nisem izračunal** vrednost posesti po metodi direktne kapitalizacije. Tržne podatke o povprečni najemnini, stopnji kapitalizacije, potencialnem prihodku in stroških poslovanja posesti nisem pridobil podatkov.

Izračun vrednosti po **nabavnovrednostnem načinu** nam daje vrednost, ki je močno odvisna od nadomestitvenih stroškov izboljšave na eni strani in vseh vrst zastaranja na drugi strani, čemur prištejemo vrednost stavbnega zemljišča. Nadomestitveni stroški objekta so v gradbenem in obrtniško instalacijskih del upoštevani povprečni, kar nam ob izračunani stopnji fizičnega in funkcionalnega zastaranja in z upoštevanjem ekonomske zastaranosti posesti daje skupno vrednost posesti.

STAN. OBJEKT	Skupaj	84.436,03	EUR
Hlev – stroškovni	Skupaj	12.642,50	EUR
SKUPAJ		97.078,53	EUR

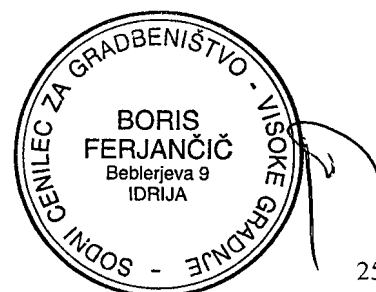
Glede na namen vrednotenja, da se določi tržna vrednost obravnavane posesti, ki bo služila naročniku kot osnova za izterjavo menim, da je tržna vrednost določena z upoštevanim 100% deležem po načinu tržnih primerjav in 0% po nabavnovrednostnem načinu.

Ob upoštevanju zgoraj navedenega, hkrati z domnevami in omejitvenimi pogoji predvsem ob upoštevanju trenutnih tržnih razmer in namena cenitve ocenjujem, da je tržna vrednost obravnavane posesti na dan 21. 11. 2018 z zemljiščem :

SKUPAJ	116.963,30	EUR
--------	------------	-----

Obseg poročila : to poročilo obsega 0 uvodnih strani in 25 oštevilčenih strani vsebine in 4 strani priloge. Poročilo je izdelano v treh izvodih od katerih prejme naročnik dva izvoda izvajalec pa en izvod .

Viri podatkov : lastni viri in CENILEC



Parcele

Katastrska občina	Številka parcele	Površina parcele (m2)	Urejena parcela	Katastrski dohodek (EUR)	Vrednost nepremičnine	Grafični prikaz
2350 OTALEŽ	*473	553	NE	1,30	€	

Legenda podatkov:

Register nepremičnin

Zemljiški kataster

Podrobni podatki o parceli

Katastrska občina 2350 Številka parcele *473

POVRŠINA PARCELE (M2)	553
DEJANSKA RABA	POVRŠINA DEJANSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
Kmetijsko zemljišče	553
NAMENSKA RABA	POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
površine razpršene poselitve	553
BONITETNE TOČKE	19
POVRŠINA ZEMLJIŠČA Z BONITETNIMI TOČKAMI (M2)	553

Podatki o lastnikih in upravljavcih

PRIIMEK IN IME / NAZIV	NASLOV	LETO ROJSTVA / MATIČNA ŠTEVILKA	DELEŽ	STATUS
Podatek o lastniku ni javen				

Stavbe

Katastrska občina	Številka stavbe	Katastrski vpis	Število delov stavbe	Vrednost nepremičnine	Grafični prikaz
2350 OTALEŽ	180	NE	1	€	

Katastrska občina 2350 številka stavbe 180

Podrobni podatki o stavbi

NASLOV STAVBE		Travnik 25
DEJANSKA RABA STAVBE		STANOVANJSKA
PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA		
KATASTRSKA OBČINA	ŠTEVILKA PARCELE	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)
2350 OTALEŽ	*473	*76
ŠTEVILO ETAŽ	3	
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	1	
VIŠINA STAVBE (M)	11,3	
ŠTEVILO STANOVANJ	1	
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	0	
TIP STAVBE	1 - samostoječa	
LETO IZGRADNJE STAVBE	1975	
LETO OBNOVE STREHE	2000	
LETO OBNOVE FASADE	-	
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	5 - kombinacija različnih materialov	
VRSTA OGREVANJA	2 - centralno ogrevanje	
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE	Ne	
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE	Da	
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE	Ne	
PRIKLJUČEK NA OMREŽJE ZA KABELSKO TV	Ne	
VPLIVNO OBMOČJE	-	

Podatki o širokopasovnem internetu

OPERATER	OMOGOČENA ZMOGLJIVOST
25 Mb/s	

Podatki o energetski izkaznici

Ni podatkov o energetski izkaznici stavbe!

Seznam delov stavbe



2350 OTALEŽ	181	NE	3	na voljo samo za del stavbe	
-------------	-----	----	---	-----------------------------	--

Katastrska občina 2350 številka stavbe 181

Podrobni podatki o stavbi

NASLOV STAVBE	Travnik 27
DEJANSKA RABA STAVBE	NESTANOVANJSKA
PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA	

KATASTRSKA OBČINA	ŠTEVILKA PARCELE	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)
2350 OTALEŽ	*473	*34
ŠTEVILO ETAŽ	2	
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	1	
VIŠINA STAVBE (M)	8,9	
ŠTEVILO STANOVANJ	0	
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	0	
TIP STAVBE	1 - samostoječa	
LETO IZGRADNJE STAVBE	1920	
LETO OBNOVE STREHE	-	
LETO OBNOVE FASADE	-	
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	3 - kamen	
VRSTA OGREVANJA	4 - ni ogrevanja	
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE	Ne	
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE	Ne	
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE	Ne	

Podatki o širokopasovnem internetu

Ni podatkov o širokopasovnem internetu!

Podatki o energetski izkaznici

Ni podatkov o energetski izkaznici stavbe!

Seznam delov stavbe



Izberite tematiko iz zbirnega katastra GJI za prikaz na izbranih parcelah oz. stavbah

Ime tematike zbirnega katastra GJI



Podatki registra prostorskih enot

Občina	Cerkno
Naselje	Travnik
Ulica in hišna številka	Naslov ne obstaja
Poštni okoliš	5282 Cerkno
Krajevna skupnost	Otalež
Vaška skupnost	Vaška skupnost ne obstaja
Mestna četrt	Četrtna skupnost ne obstaja
Volišče - državni zbor	Večnamenski objekt Lazec
Volišče - lokalno	Večnamenski objekt Lazec
Šolski okoliš	Podružnična šola Otalež
Statistična regija	Goriška
Upravna enota	Idrija
Območna geodetska uprava	Nova Gorica

