



VS0076732622

MILAN BERDEN

inženir gradbeništva

9223 Dobrovnik 204 K

milan.berden@vep.si

SODNI CENILEC

ZA GRADBENIŠTVO -

STAVBNA ZEMLJIŠČA,

GRADBENI OBJEKTI

OKRAJNO SODIŠČE V MURSKI SOBOTI
Prejeto neposredno po pošti (navadno-priporo-
čeno) 14-01-2019 v izvodih z (s)
..... prilogami.

Poslana po pošti priporočeno na recepis dne.....

....., št. R

Pisanje je taksirano s EUR v kolkih

kolkov je pre malo za EUR -pisanje

prejeto brez takse.

Prejete vrednosti (denar, taksne vrednotnice in
pod.).

Podpis pristojne sodne osebe:

POROČILO

O OCENI VREDNOSTI NEPREMIČNINE

v zadevi I 467/2017

PREDMET OCENJEVANJA:

Stavbno zemljišče v Lipi

(z ID znakom: parcela 130 3191/2)

NAROČNIK OCENITVE:

Okrajno sodišče v Murski Soboti,

Slomškova ulica 21, 9000 Murska Sobota

PRISOTNI PRI OGLEDU:

Jožef GJERKEŠ, Lipa 3, 9231 Beltinci,

se kljub obvestilu ogleda ni udeležil

OCENITEV OPRAVIL:

Milan BERDEN,

Dobrovnik 204 K, 9223 Dobrovnik

DATUM OGLEDA:

22. 12. 2018

VSEBINA

1. POVZETEK	2
1.1. SPLOŠNI PODATKI.....	2
1.1.1. NAROČNIK OCENITVE.....	2
1.1.2. OCENITEV OPRAVIL	2
1.1.3. DATUM OCENITVE.....	2
1.1.4. DATUM POROČILA	2
1.1.5. NAMEN OCENITVE.....	2
1.1.6. DEFINICIJA OCENJENE VREDNOSTI.....	2
1.1.7. OMEJITVENI POGOJI	2
1.2. IZHODIŠČA ZA OCENITEV	3
1.2.1. UPORABLJENI PREDPISI.....	3
1.2.2. UPORABLJENA DOKUMENTACIJA.....	3
1.2.3. UPORABLJENI PODATKI.....	3
1.3. IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNINE	3
1.3.1. PREDMET OCENJEVANJA (POSEST)	3
1.3.2. ZEMLJIŠKOKNJŽNI PODATKI.....	3
1.3.1. PODATKI O LASTNIŠTVU	3
1.4. KONČNA OCENA VREDNOSTI NEPREMIČNINE	4
1.4.1. UPORABLJEN PRISTOP	4
1.4.2. KONČNA OCENA VREDNOSTI NEPREMIČNINE	4
1.4.3. IZJAVA CENILCA	4
2. PODATKI ZA OCENJEVANJE.....	5
2.1. OPIS IN ANALIZA NEPREMIČNINE.....	5
2.1.1. PODROČJE, SOSESKA IN LOKACIJA	5
2.1.2. SITUACIJSKI PRIKAZ NEPREMIČNIN.....	5
2.1.3. OPIS IZBOLJŠAV ZEMLJIŠČA.....	6
3. OCENJEVANJE VREDNOSTI.....	6
3.1. PRISTOP PRIMERLJIVIH PRODAJ.....	6
3.1.1. PREDSTAVITEV METODE.....	6
3.1.2. OPIS PRIMERJALNIH ZEMLJIŠČ	6
3.1.3. OCENITEV ZEMLJIŠČA.....	6
3.1.4. REKAPITULACIJA PRISTOPA PRIMERLJIVIH PRODAJ	7
3.2. STROŠKOVNI PRISTOP.....	7
3.2.1. PREDSTAVITEV METODE.....	7
3.3. PRISTOP DONOSA.....	7
3.3.1. PREDSTAVITEV METODE.....	7
3.4. KONČNA OCENA VREDNOSTI	7
3.5. PRILOGE.....	8
3.5.1. FOTOGRAFIJI ZEMLJIŠČA	8

1. POVZETEK

1.1. SPLOŠNI PODATKI

1.1.1. NAROČNIK OCENITVE

- Okrajno sodišče v Murski Soboti, Slomškova ulica 21, 9000 Murska Sobota

1.1.2. OCENITEV OPRAVIL

- Milan BERDEN, Dobrovnik 204 K, 9223 Dobrovnik

1.1.3. DATUM OCENITVE

- 09. 01. 2019

1.1.4. DATUM POROČILA

- 09. 01. 2019

1.1.5. NAMEN OCENITVE

- Določitev tržne vrednosti nepremičnine

1.1.6. DEFINICIJA OCENJENE VREDNOSTI

- Tržna vrednost (market value) je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanimi in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

1.1.7. OMEJITVENI POGOJI

- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, so povzeti iz virov, za katere menim, da so zanesljivi, zato kot ocenjevalec nisem odgovoren za pravilnost podatkov navedenih virov.
- Naročnik oz. njegovi predstavniki so zagotovili, da so informacije in podatki, ki so mi jih posredovali, popolni in točni, sam pa sem jih preveril v skladu z možnostmi, ter jih prikazal in uporabil v dobri veri.
- 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 drug namen brez pisne privolitve ocenjevalca.
- Ocenjevalec ni dolžan pričati pred sodiščem ali sodelovati na sestankih v zvezi z vsebino tega poročila, razen če je to predhodno posebej dogovorjeno.
- Ocenjevalec ni dolžan spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačni pogoji ali okoliščine 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.

1.2. IZHODIŠČA ZA OCENITEV

1.2.1. UPORABLJENI PREDPISI

- Standard SPS 2 (Uradni list RS, št. 106/2013)
- Standard SIST ISO 9836
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti 2017 (MSOV 2017)

1.2.2. UPORABLJENA DOKUMENTACIJA

- Sklep sodišča
- Načrt parcele
- Zemljiškoknjižni izpisek
- OPN: Namenska raba prostora

1.2.3. UPORABLJENI PODATKI

- Podatki iz spisa sodišča
- Podatki, zbrani ob ogledu nepremičnine dne 22. 12. 2018
- Podatki o vrednosti GOI del za objekte (PEG online)
- Javni vpogled v podatke o nepremičninah (GURS)
- Podatki o lastništvu (ZK)
- Podatkovne zbirke cenilca s podatki o tržnih cenah, najemninah, stroških, ipd
- Ostali pripomočki sodnih cenilcev gradbene stroke

1.3. IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNINE

1.3.1. PREDMET OCENJEVANJA (POSEST)

- Stavbno zemljišče

1.3.2. ZEMLJIŠKOKNJIŽNI PODATKI

Zap. št.	ID znak	Namenska raba	Površina	Enota
			0	m ²
POVRŠINA POZIDANEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA:			0	m ²
1	parcela 130 3191/2	območja stavbnih zemljišč - zemljišče za gradnjo	937	m ²
POVRŠINA NEPOZIDANEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA:			937	m ²

1.3.1. PODATKI O LASTNIŠTVU

Zap. št.	Lastnik	Naslov	Delež
1	Jožef Gjerkeš	Lipa 3, 9231 Beltinci	1/2
2	Majda Gjerkeš	Lipa 3, 9231 Beltinci	1/2

1.4. KONČNA OCENA VREDNOSTI NEPREMIČNINE

1.4.1. UPORABLJEN PRISTOP

Pri ocenitvi objekta **ni bil** uporabljen:

- stroškovni pristop, ki temelji na načelu, da kupec za nepremičnino ne bo pripravljen plačati več, kot je strošek gradnje nadomestne nepremičnine z enako uporabnostjo.

Pri ocenitvi objekta **ni bil** uporabljen:

- pristop donosov, ki temelji na principu obrestnih mer in se vrednost nepremičnine izračuna tako, da se niz dobičkov iz rednega poslovanja nepremičnine prevede na sedanjo vrednost. Na trgu nepremičnin ni ustreznih podatkov o tržnih najemninah in o stopnjah kapitalizacije za primerljive nepremičnine.

Pri ocenitvi zemljišča **je bil** uporabljen:

- pristop primerljivih prodaj, s katerim ocenjevano nepremičnino primerjamo s podobnimi nepremičninami, ki so bile ne dolgo tega prodane.

1.4.2. KONČNA OCENA VREDNOSTI NEPREMIČNINE

PO SKRBNEM PREUDARKU, UPOŠTEVAJOČ NAVEDBE, DOMNEVE IN
OMEJITVENE POGOJE, OCENJUJEM TRŽNO VREDNOST
NEPREMIČNINE NA DAN 09. 01. 2019 NA

8.245,60 EUR

TRŽNO VREDNOST 1/2 NEPREMIČNINE
(VREDNOST SOLASTNINSKEGA DELEŽA JOŽEFA GJERKEŠA)
PA OCENJUJEM NA

4.122,80 EUR

1.4.3. IZJAVA CENILCA

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- so v tem poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost;
- so prikazane analize, mnenja in sklepi omejeni samo s predpostavkami in omejitvenimi pogoji iz tega poročila, ter da so to nepristranske analize, mnenja in sklepi;
- nimam sedanjih ali prihodnjih interesov, niti osebnih interesov v ocenjevanju nepremičnin, ter nisem pristranski glede fizičnih ali pravnih oseb, ki jih ocena vrednosti zadeva;
- plačilo za storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti, ki bi bila ugodna za naročnika, ali na velikost ocenjene vrednosti, doseganje dogovorjenega rezultata ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli dogodka, povezanega s tako obliko dogovora;
- sem osebno opravil pregled posesti, ki je predmet tega ocenjevanja vrednosti;
- mi pri izdelavi analiz in pri ocenjevanju vrednosti nihče ni nudil pomembne strokovne pomoči.

Dobrovnik, dne 09. 01. 2019



Milan Berden
SODNI CENILEC

2. PODATKI ZA OCENJEVANJE

2.1. OPIS IN ANALIZA NEPREMIČNINE

2.1.1. PODROČJE, SOSESKA IN LOKACIJA

- Ocenjevana posest leži ob vaški ulici v v Lipi. Okolica je pozidana s stanovanjskimi hišami in gospodarskimi poslopji.
- Podatki o zemljišču:
 - **Namembnost:** Pozidava s stanovanjskimi hišami in gospodarskimi poslopji.
 - **Površina:** 0 m² pozidanega in 937 m² nepozidanega zemljišča.
 - **Oblika:** Četverokotna.
 - **Dostop:** Po vaški ulici.
 - **Vidnost:** Dobra.
 - **Osončenost:** Dobra.
 - **Hrup:** V mejah normale.
- Zemljišče je možno opremiti z naslednjimi komunalnimi objekti in napravami individualne rabe:
 - vodovodno omrežje (brez priključka),
 - kanalizacijo po ločenem ali mešanem sistemu (brez priključka),
 - električno razdelilno omrežje z zračnimi vodi (brez priključka),
 - telefonsko naročniško omrežje z zračnimi vodi (brez priključka).
- Zemljišče je opremljeno z naslednj. komunalnimi objekti in napravami kolektivne rabe:
 - cesta v asfaltni izvedbi brez robnikov in hodnikov za pešce,
 - javna razsvetljava na drogovih,
 - odvodnjavanje z odprtimi jarki.

2.1.2. SITUACIJSKI PRIKAZ NEPREMIČNIN



2.1.3. OPIS IZBOLJŠAV ZEMLJIŠČA

Na ocenjevanem zemljišču ni objektov.

3. OCENJEVANJE VREDNOSTI

3.1. PRISTOP PRIMERLJIVIH PRODAJ

3.1.1. PREDSTAVITEV METODE

Pri pristopu primerljivih prodaj ocenjevano nepremičnino primerjamo s podobnimi nepremičninami, ki so bile ne dolgo tega prodane. Iz dobljenih cen ocenimo predvideno prodajno vrednost obravnavane nepremičnine tako, da analiziramo razlike, prodajne pogoje in karakteristike nepremičnin.

3.1.2. OPIS PRIMERJALNIH ZEMLJIŠČ

- Primerjalna zemljišča so v bližnji okolici ocenjevane nepremičnine.
- Pravni posli so povzeti po aplikaciji Cenilec CGS plus.
- Vir podatkov DURS.

3.1.3. OCENITEV ZEMLJIŠČA

ELEMENTI ZA IZRAČUN VREDNOSTI		PRIMERJALNA ZEMLJIŠČA			OCENJEVANO ZEMLJIŠČE
		Pravni posel št. 272.454	Pravni posel št. 272.690	Pravni posel št. 302.085	
Lokacija (ID znak)		Beltinci (131 2494/20)	Odranci (137 1400/4)	Gančani (129 3656/4)	Lipa (130 1457)
Vpliv lokacije	faktor	0,75	0,90	0,95	1,00
Namembnost	faktor	1,00	0,70	0,90	1,00
Oblika in velikost	faktor	0,95	0,95	1,00	1,00
Opremljenost	faktor	1,20	1,20	1,20	1,00
Ekonomska zastarelost	faktor	0,85	0,85	0,85	1,00
Čas prodaje	faktor	1,00	1,00	1,00	1,00
Oblika plačila	faktor	1,00	1,00	1,00	1,00
Pogoji prodaje	faktor	1,00	1,00	1,00	1,00
Vpliv vira podatka	faktor	1,00	1,00	1,00	1,00
Faktor prilagoditve	faktor	0,7268	0,6105	0,8721	1,0000
Vrednost primerlj. zemlj.	EUR	14.200,00	12.816,00	22.548,00	
Površina zemljišča	m ²	895	712	1.879	
Primerjalna vrednost	EUR/m ²	11,53	10,99	10,47	
Vplivi (uteži)	faktor	0,30	0,40	0,30	1,00
Prilagojena cena	EUR/m ²	3,46	4,40	3,14	11,00
Ocena vrednosti pozidanega stavbnega zemljišča (opremljenega)					11,00 EUR/m ²
Ocena vrednosti nepozidanega stavbnega zemljišča (neopremljenega)					8,80 EUR/m ²

3.1.4. REKAPITULACIJA PRISTOPA PRIMERLJIVIH PRODAJ

POZIDANO STAVBNO ZEM.	0 m ² x	11,00 EUR/m ² =	0,00 EUR
NEPOZIDANO STAVBNO ZEM.	937 m ² x	8,80 EUR/m ² =	8.245,60 EUR
VREDNOST ZEMLJIŠČA SKUPAJ:			8.245,60 EUR

3.2. STROŠKOVNI PRISTOP**3.2.1. PREDSTAVITEV METODE**

Stroškovni pristop temelji na načelu, da kupec za nepremičnino ne bo pripravljen plačati več, kot je strošek gradnje nadomestne nepremičnine z enako uporabnostjo.

V predmetni ocenitvi stroškovni pristop ni bil uporabljen.

3.3. PRISTOP DONOSA**3.3.1. PREDSTAVITEV METODE**

Pristop donosa temelji na principu obrestnih mer in se vrednost nepremičnine izračuna tako, da se niz dobičkov iz rednega poslovanja nepremičnine prevede na sedanjo vrednost. V primeru enakomernih stabiliziranih dobičkov iz rednega poslovanja se sedanja vrednost nepremičnine izračuna s kapitalizacijo, v primeru neenakomernih dobičkov pa z diskontiranjem.

V predmetni ocenitvi pristop donosa ni bil uporabljen.

3.4. KONČNA OCENA VREDNOSTI

PO SKRBNEM PREUDARKU, UPOŠTEVAJOČ NAVEDBE, DOMNEVE IN
OMEJITVENE POGOJE, OCENJUJEM TRŽNO VREDNOST
NEPREMIČNINE NA DAN 09. 01. 2019 NA

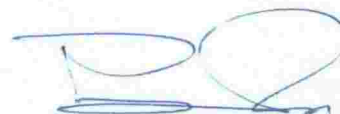
8.245,60 EUR

TRŽNO VREDNOST 1/2 NEPREMIČNINE
(VREDNOST SOLASTNINSKEGA DELEŽA JOŽEFA GJERKEŠA)
PA OCENJUJEM NA

4.122,80 EUR

Dobrovnik, dne 09. 01. 2019




Milan Berden
SODNI CENILEC

3.5. PRILOGE

3.5.1. FOTOGRAFIJI ZEMLJIŠČA

