

KLINAR DANILO dipl.ing.
sodni izvedenec in cenilec
za nepremičnine in opremo

MAREC 2010

št. 04-So-10

PREJETO

22-03-2010

OKRAJNO SODIŠČE NA JESENICAH



CENITVENO POROČILO

CENITEV NEPREMIČNIN

PREDMET: IZVRŠILNA ZADEVA, OZNAČBA SPISA In 80/2005

UPNIK: JEKO - IN D.O.O. JESENICE

DOLŽNIK: SAFETA SMAJLOVIĆ

DATUM VREDNOTENJA: NA DAN OGLEDA 18.03.2010

BREG 20.03.2010

CENILEC



SPLOŠNI PODATKI

A) PREDMET CENITVE

Predmet cenitve je določen s sklepom Okrajnega sodišča na Jesenicah In 80/2005 z dne 05.11.2009 in obsega:

ocena vrednosti stanovanja št. 5, Ul. Viktorja Kejžarja 37, 4270 Jesenice

B) ZEMLJIŠKOKNJŽNI PODATKI

k.o. Jesenice

zemljiškoknjžni vložek: 772

Stanovanjska stavba stoji na parceli št. 1120, površina 441 m².

Številka stavbe: 1245

Stanovanje ni vpisano v zemljiško knjigo kot etažna lastnina.

C) LASTNIK NEPREMIČNIN-STANOVANJA

Po pogodbi o prodaji stanovanja z dne 16.04.1993

STAJLOVIĆ SAFETA, Kejžarjeva 37, 4270 Jesenice

do 1/3

STAJLOVIĆ HASAN, Kejžarjeva 37, 4270 Jesenice

do 1/3

STAJLOVIĆ HUSEIN, Kejžarjeva 37, 4270 Jesenice

do 1/3

D) NAROČNIK CENITVE

Naročnik cenitve je Okrajno sodišče na Jesenicah s sklepom št. In 180/2005 z dne 05.11.2009.

E) NAMEN CENITVE

Ocena tržne vrednosti stanovanja v postopku izvršbe.

F) CENILEC

Klinar Danilo dipl.ing., sodni izvedenec in cenilec Temeljnega sodišča v Kranju

IZJAVA CENILCA

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- so informacije in podatki preverjeni in v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost, skladno z omejitvenimi pogoji;
- so prikazane analize, mnenja in sklepi omejeni samo z omejitvenimi predpostavkami in omejitvenimi pogoji navedenimi v tem poročilu in da so to moje nepristranske analize, mnenja in sklepi;
- nimam sedanjih in prihodnjih interesov glede premoženja, ki je predmet tega poročila in nimam osebnega interesa ali pristranosti glede oseb (fizičnih ali pravnih), katerih se ocena tiče;
- plačilo za mojo storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na kakršen poslovni dogodek, ki bi bil posledica analize, mnenj ali sklepov tega poročila;
- pri izdelavi cenitve se nisem posluževal strokovne pomoči drugih strokovnjakov;
- ocena, analize in sklepi so izpeljani v skladu z Zahtevami, priporočili in usmeritvami pri ocenjevanju vrednosti nepremičnin in premičnin, ki jih je sprejela komisija za podeljevanje licenc.

cenilec

Klinar Danilo dipl.ing.



Pri ceditvi upoštevam še:

- Pravilnik o enotni metodologiji za izračun prometne vrednosti stanovanjskih hiš in stanovanj ter drugih nepremičnin (Ur. List RS št. 8/87-informativno)
- Standarde za izračun površin z oznako SIST ISO 9836
- Strokovno literaturo za ocenjevanje tržne vrednosti nepremičnin
- INDEXE podražitve GZS sekcije za gradbeništvo in IGM
- posnetek izmer dne 18.03.2010
- podatke o znanih prodajah in ponudbah stanovanj na območju občine Jesenice
- ogledu in posnetku izmer so prisostvovali še:
 - Safeta Smajlović, dolžnica
 - Berginc Magdalena, zastopnica Jeko-in d.o.o.

STANDARD VREDNOSTI IN NAČIN VREDNOTENJA**Standard vrednosti**

Glede na namen in metodo ocenjevanja je mogoče ugotovljeno vrednost opredeliti kot pošteno tržno vrednost

Poštena tržna vrednost

Poštena tržna vrednost je tista cena, ki je denarno najverjetnejša in naj bi jo posest na odprtem trgu dosegla, pod predpostavko poštene prodaje, kjer kupec in prodajalec delujeta racionalno, na ceno pa niso vplivali nepoznani dejavniki.

Po tej definiciji je brezpogojno potrebno, da mora biti prodaja zaključena na točno določen dan in se izvede prenos listine o lastništvu od prodajalca na kupca pod naslednjimi pogoji:

- da sta kupec in prodajalec pravilno motivirana,
- da sta obe strani dobro informirani oziroma dobro obveščeni in se obnašata v smislu najboljšega interesa,
- da je stvar izpostavljena na odprtem trgu potreben čas,
- da se plačilo izvede v denarju oziroma pod primerljivimi pogoji dogovorjenega financiranja,
- cena predstavlja nadomestilo za prodano nepremičnino in ni pod vplivom nobenega financiranja ali kakšnega koli drugega popuščanja s strani vpletenih v prodajo

Načini vrednotenja

Proces vrednotenja zahteva uporabo enega ali več načinov, s katerimi določimo vrednost stvari. To so način primerljivih prodaj, način kapitalizacije donosov in nabavnovrednostni način. Vsak način je pomemben na svojem področju.

V konkretnem primeru sem uporabil način primerljivih prodaj.

Način primerljivih prodaj

Pristop neposredne primerjave prodaj je tehnika za ocenjevanje tržne vrednosti nepremičnin, ki se naslanja na prodaje podobnih nepremičnin v preteklosti.

Ta pristop temelji na načelu substitucije. Racionalni investitor oziroma kupec naj bi ne bil pripravljen plačati za določeno nepremičnino več, kot znašajo stroški pridobitve druge podobne nepremičnine z enako koristjo.

Način primerljivih prodaj vsebuje naslednje korake:

- poiskati in analizirati je potrebno primerljive prodaje,
- analizirati in primerjati primerljive prodaje z obravnavano,
- proučiti kako zaznane razlike vplivajo na prodajne cene,

Na temelju poznanih realiziranih prodaj podobnih nepremičnin na širšem območju, mikrolokacije obravnavane posesti, izvedenih prilagoditvah glede na bistvene lastnosti posameznih posesti, lahko utemeljeno predpostavimo indikativno vrednost obravnavane nepremičnine po načinu primerljivih prodaj

OCENA VREDNOSTI

1. TEHNIČNI OPIS

1.1. LOKACIJA

Zemljišče in stanovanjska stavba s predmetnim stanovanjem leži v vzhodnem delu mesta Jesenice v neposredni osnovne šole Polde Stražišarja.

Dostop na dvorišče je neposredno z lokalne asfaltirane ceste. Dvorišče pred stanovanjsko stavbo je asfaltirano, okolica urejena kot dvorišče

Ožja okolica je pozidana predvsem s stanovanjskimi bloki starejše gradnje.

Lokacija spada v II. območje vrednotenja stavbnih zemljišč.

Vsi pomembnejši krajevni javni objekti (šola, PTT, avtobusna postaja, zdravstveni dom..) se nahajajo v oddaljenosti do 1000 m.

1.2. SPLOŠNI OPIS IN KONSTRUKCIJA

Objekt je podkletena večnadstropna stanovanjska hiša, prostostoječa in v masivni izvedbi.

Predmet cenitve je stanovanje št. 5 v I. nadstropju.

Temelji objekta so pasovni betonski, zunanje in predelne stene zidane z normalno opeko. Debelina obodnih in nosilnih sten do 45 cm.

Plošče med etažami so armiranobetonske konstrukcije.

Objekt ima en vhod z betonskim stopniščem v teraco izvedbi.

Fasada klasične izvedbe brez dodatne toplotne izolacije.

Streha lesena dvokapnica, strešna kritina valovita salonitka.

V objektu ni dvigala.

Objekt je bil zgrajen leta 1960.

1.3. OPREMLJENOST PROSTOROV

Opis velja za del stavbe, ki je predmet cenitve (stanovanje št. 5).

Stanovanje zajema sledeče prostore: predsoba, dve sobe, kuhinjo, kopalnico z WC, shramba in balkon.

K stanovanju spada tudi kletni prostor.

V sobah je položen lamelni parket. V kuhinji in predsobi vinaz. V kopalnici je položena talna in stenska keramika do višine 2,00m.

Oprema kopalnice zajema: vzdano manjšo banjo, umivalnik in priključek za pralni stroj.

Stene in stropovi obdelani s klasičnim ometom in slikani v jupolu.

Okna lesena vezana, tipske serijske izvedbe, enako balkonska vrata.

Notranja vrata z vzdanimi kovinskimi podboji z nadsvetlobo in gladkimi vratnimi krili.

1.4. INSTALACIJE

Elektrika: Lastni priključek el. energije 220 V za razsvetljavo in moč v prvotni izvedbi.

Ogrevanje: Centralno ogrevanje z radiatorji.

Vodovod: Skupni priključek pitne vode za celotni objekt.
Ogrevanje tople sanitarne vode centralno.

Ostale instalacije: KTV

Kanalizacija: Priključek na javno kanalizacijo.

2. VZDRŽEVANJE

Stanovanje je solidno vzdrževano.

Stanovanje je praktično še v prvotni izvedbi.

3. IZRAČUN GRADBENE VREDNOSTI DELA OBJEKTA-STANOVANJE**3.1. Neto tlorisna površina**

Površine povzete iz zapisnika o ugotovitvi vrednosti stanovanja in podatkov GURS.

I. NADSTROPJE (V = 2,50 m)

soba	17,06 m ²
soba	13,50 m ²
kuhinja	10,40 m ²
predsoba	6,90 m ²
kopalnica z WC	4,42 m ²
shramba	1,72 m ²
	54,00 m ²

balkon $5,60 \text{ m}^2 \times 0,25 = 1,40 \text{ m}^2$

klet $4,90 \text{ m}^2 \times 0,50 = 2,45 \text{ m}^2$
57,85 m²

SKUPNA POVRŠINA STANOVANJA (STANOVANJE ŠT. 5)

neto tlorisna (dejanska) površina	64,50 m²
neto koristna površina	57,85 m ²

3.2. PRIMERJALNA TABELA VREDNOSTI STANOVANJA S PRILAGODITVAMI

Upoštevana primerljiva stanovanja se nahajajo na območju mesta Jesenice (Titova, C. revolucije)

LASTNOSTI	OCENJEVANO STANOVANJE	PRIMERLJIVO STANOVANJE - 1	PRIMERLJIVO STANOVANJE - 2	PRIMERLJIVO STANOVANJE - 3
indikativna vrednost (EUR)		67.000	70.156	60.631
neto koristna (prodajna) površina	57,85	57,17	55,41	68,91
datum prodaje (ocene)	mar. 10	feb. 10	mar. 10	apr. 09
časovna prilagoditev		1,000	1,000	1,000
cena na enoto s prilagoditvijo		1.172	1.266	880
čas izgradnje	1985	1971	1971	1962
časovna prilagoditev		1,160	1,160	1,345
cena na enoto s prilagoditvijo		1.359	1.469	1.183
vzdrževanje in izvedba	dobro	boljše 0,90	boljša 0,90	podobno 1,00
lokacija		boljša 0,90	boljša 0,90	podobna 1,00
funkcionalno in etažnost		podobna 1,00	slabša 1,05	slabša 1,03
razmerje površin		1,00	0,99	1,05
opremljenost z instalacijami	dobra	podobna 1,00	podobna 1,00	podobna 1,00
cena na enoto z vsemi prilagoditvami		1.101	1.237	1.284
uteži		0,4	0,3	0,3
PRILAGOJENA VREDNOST OBRAVNAVANE NEPREMIČNINE NA ENOTO PRODAJNE POVRŠINE	1.197			

3.3. OCENJENA VREDNOST STANOVANJA

$V = \text{vrednost na m}^2 \times \text{neto koristna (korigirana) površina}$

$$V = 1.197,00 \text{ EUR/m}^2 \times 57,85 \text{ m}^2 = \underline{\underline{69.246,00 \text{ EUR}}}$$

Ocenjena poštena tržna vrednost stanovanja v primeru, da je nepremičnina prosta bremen znaša

69.246,00 EUR

ali 1.073,58 EUR/m² neto tlorisne (dejanske) površine (64,50 m²)

ali 1.197,00 EUR/m² neto koristne površine (57,85 m²)

Ocenjena vrednost pri prisilni likvidaciji

Vrednost pri prisilni likvidaciji je vrednost izražena v denarju, ki jo je praviloma možno realizirati na ustrezno najavljeni in izvedeni javni dražbi, sklicani zaradi prisilne prodaje, kjer je sredstvo (nepremičnino) potrebno takoj prodati takšno kot je in tam, kjer je.

Stanovanje je zasedeno

Ocenjena vrednost pri prisilni likvidaciji

$$69.246,00 \text{ EUR} \times 0,75 =$$

51.934,50 EUR

Priloge: podatki GURS o zemljišču in stavbi

Cenitveno poročilo se sme uporabljati le za namen za katerega je bilo izdelano in nikakor ne v druge namene.

Cenitev je izdelana v osmih izvodih od katerih prejme naročnik sedem izvodov, en izvod pa ostane v arhivu cenilca.

Breg 20.03.2010

cenilec
Klinar Danilo dipl.ing.





lokacija parcele št. 1120 k.o. Jesenice s stanovanjsko stavbo Kejžarjeva 37

Parcele

Katastrska občina	Številka parcele	Površina (m2)	Številka ZKVL	Urejena parcela	Grafični prikaz
5 JESENICE	1120	441	772	NE	

Legenda:

Podatki Registra nepremičnin

Podatki Zemljiškega katastra

Katastrska občina 2175 Številka parcele 1120

Podrobni podatki o parceli

RSTA RABE / KULTURE	KATASTRSKI RAZRED	POVRŠINA (M2)	ŠTEVILKA STAVBE NA PARCELNEM DELU (PARCELI)
NJIVA	3	441	-

EJANSKA RABA
Pozidano zemljišče

POVRŠINA (M2)
441

AMENSKA RABA
Druga zemljišča

POVRŠINA (M2)
441

ONITETA
0

POVRŠINA (M2)
441

AČIN SPRAVILA LESA
podatka

RAZDALJA (M)

Podatki o lastnikih in upravljavcih

PRIMEK IN IME / NAZIV	NASLOV	LETO ROJSTVA / MATIČNA ŠTEVILKA	DELEŽ	STATUS
BČINA JESENICE	JESENICE, CESTA ŽELEZARJEV 6	5874335	1/1	
BČINA JESENICE	Jesenice, Cesta železarjev 6 4270 JESENICE	5874335	1/1	Lastnik

KLINAR DANILO dipl.ing.
sodni izvedenec in cenilec
za nepremičnine in opremo

MAREC 2015

št. 02-So-15

VL 142618/12

PREJETI

17-03-2015

OKRAJNO sodišče NA JESENICE

CENITVENO POROČILO

(DOPOLNITEV IN PRERAČUN)

DVOSOBNO STANOVANJE št. 5
(ID 2175-1245-11)
Kejžarjeva
4270 JESENICE

PREDMET: IZVRŠILNA ZADEVA ŠT. IN 80/2005

UPNIK: JEKO-IN D.O.O., JESENICE

DOLŽNIK: SAFETA SMAJLOVIĆ

DATUM VREDNOTENJA: NA DAN 18.03.2010

BREG 16.03.2015



Na osnovi dopisa Okrajnega sodišča na Jesenicah z dne 11.03.2015 sem zadolžen, da podam vrednosti lastniških deležev ocenjenega stanovanja št. ID 2175-1245-11 na naslovu Kejžarjeva št. 37, 4270 Jesenice, stanovanje št. 5 v I. nadstropju.

V času izdelave cenitvenega poročila dne 20.03.2010 stanovanje še ni bilo vpisano v zemljiško knjigo kot etažna lastnina.

V marcu 2012 je bila vpisana etažna lastnina stanovanja in sicer

Safeta Smajlović, Ul. Viktorja Kejžarja 37	do 1/3
Hasan Smajlović, Ul. Viktorja Kejžarja 37	do 1/3
Husejin Smajlović, Ul. Viktorja Kejžarja 37	do 1/3

Ocenjena vrednost stanovanja na dan 18.03.2010 je znašala 69.246,00 EUR.

Ocenjena likvidacijska vrednost stanovanja na dan 18.03.2010 je znašala 51.934,50 EUR.

Vrednost lastniških deležev

Ocenjena vrednost stanovanja

Safeta Smajlović	$69.246,00 \text{ EUR} \times 1/3 = 23.082,00 \text{ EUR}$
Hasan Smajlović	$69.246,00 \text{ EUR} \times 1/3 = 23.082,00 \text{ EUR}$
Husejin Smajlović	$69.246,00 \text{ EUR} \times 1/3 = 23.082,00 \text{ EUR}$
	69.246,00 EUR

Likvidacijska vrednost stanovanja

Safeta Smajlović	$51.934,50 \text{ EUR} \times 1/3 = 17.311,50 \text{ EUR}$
Hasan Smajlović	$51.934,50 \text{ EUR} \times 1/3 = 17.311,50 \text{ EUR}$
Husejin Smajlović	$51.934,50 \text{ EUR} \times 1/3 = 17.311,50 \text{ EUR}$
	51.934,50 EUR

Dopolnitev cenitvenega poročila je sestavni del cenitvenega poročila št. 04-So-10 z dne 20.03.2010.

Dopolnitev cenitvenega poročila je izdelana v štirih izvodih od katerih naročnik prejme tri izvode, en izvod ostane v arhivu cenilca.

Breg 16.03.2015

