

Sector, d.o.o.
inženiring
Sedejeva 6, NOVA GORICA

OCENA TRŽNE VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINI ZEMLJIŠČE

NAROČNIK: Vasja Jermol, Gorenji log 1c, Most na Soči

LASTNIK: Isti in ostali

UPORABNIK: isti

TIP OGLEDA: Celoviti ogled

DATUM CENITVE: 11.03.2017

DATUM OGLEDA: 12.03.2017

DATUM POROČILA: 13.03.2017

OCENJEVALEC VREDN.: Aleksander GABERŠČIK, univ. dipl. inženir za gradbeno stroko

IMENOVANJE: Sodno zapriseženi izvedenec in ocenilec za gradbeno stroko

ŠIFRA CENITVE: 552.03.17/M



1.0 PREDMET IN NAMEN CENITVE:

Predmet cenitve je del stavbne parcele na lokaciji v Mostu na Soči. Poleg vrednotenja je potrebno oceniti če višino služnosti za del parcele 28/6 in 28/11, obe k.o. Most na Soči. Cenitev je izdelana v skladu z MSOV 310 (MSOV 2013) na datum cenitve. Poročilo je namenjeno za uporabo naročniku in lastnikom ter po potrebi bančni ustanovi.

2.0 KLJUČNI POJMI:

- **bruto tlorisna površina** - skupna površina vseh etaž stavbe ;
- **cena** - ekvivalent denarja, ki je bil potrošen za nakup nepremičnine;
- **DS (dejanska starost)** - starost objekta glede na njegovo stanje in vzdrževanje elementov objekta (lahko je enaka, manjša ali večja od KS);
- **EŽD (ekonomska življenjska doba)** - obdobje, v katerem pričakujemo, da bo nepremičnina ustvarjala ekonomske koristi, doba koristnosti;
- **ekonomsko zastaranje** - zmanjšanje vrednosti nepremičnine zaradi zunanjih dejavnikov (npr. okolje, lokacija);
- **fizična obrabljenost** - zmanjšanje vrednosti nepremičnine zaradi fizičnega stanja objekta in posameznih elementov objekta; lahko je ozdravljiva, če so stroški popravila manjši, ali pa neozdravljiva, če stroški popravila presegajo vrednost novega elementa ;
- **funkcionalna zastarelost** - izguba vrednosti zaradi sprememb v okusih, nagnjenjih, tehničnih novosti ali tržnih standardov. Funkcionalno zastaranje vključuje preplačani znesek ob nabavi in nepotrebne stroške delovanja. Lahko je odpravljivo ali neodpravljivo.
- **izboljšave** - Zgradbe, konstrukcije ali prilagoditve na zemljišču trajne narave, ki vključujejo porabo dela in sredstev zaradi povečanja vrednosti ali koristnosti premoženja.
- **KS (kronološka starost)** - dejanska starost objekta glede na leto izgradnje;
- **MSOV 1** - mednarodni standard ocenjevanja vrednosti, standard 1; tržna vrednost kot osnova ocenjevanja vrednosti.
- **nadomestitveni strošek** - strošek izgradnje nepremičnine enake obravnavani z uporabo modernih materialov in tehnik;
- **neto tlorisna površina** - površina med navpičnimi elementi, ki omejujejo prostor (SISTISO 9836);
- **nepremičninske pravice** - pravni pojem, ki se nanaša na vse pravice, deleže in koristi, ki veljajo za
- **lastništvo nepremičnine**. Ponavadi so razvidovane v formalni listini, kot je posestni list ali najemna pogodba.
- **ocenjevanje vrednosti ali vrednotenje** - aktivnost ali proces določanja vrednosti nepremičnine;
- **poštena vrednost** - izraza tržna vrednost in poštena vrednost, kot se običajno pojavljata v računovodskih jstandardth, sta na splošno združljiva, če že nista v vsakem primeru točno enakovredni zasnovi. Poštena' vrednost kot računovodska zasnova

je v Mednarodnih standardih računovodskega poročanja in drugift računovodskih zasnovah opredeljena kot znesek, za katerega je mogoče zamenjati sredstvo ali s katerim je mogoče poravnati obveznost med dobro obveščenima in voljnima strankama v transakciji, v kateri sta medsebojno neodvisni in enakopravni. Poštena vrednost se običajno uporablja za določanje tako o tržnih kot netržnih vrednostih v računovodskih izkazih. Če je možno ugotoviti tržno vrednost sredstva, je ta vrednost enaka pošteni vrednosti;

- **premoženjske pravice** - pravice, ki so povezane z lastništvom nepremičnin. Vključujejo pravico do uporabe nepremičnine, prodaje, dajanja v najem, opuščanja, razvijanja, obdelovanja, kopanja iz nje, spreminjanja oblike, razdelitve na manjše kose, združevanja, uporabe za razsipavanje ali neuporabo teh pravic;
- **SPZ** - Stvarnopravni zakonik
- **strošek** - ekvivalent denarja, ki je potreben za izdelavo objekta; vrednost - cena, ki jo bodo najverjetneje sklenili prodajalci in kupci proizvoda ali storitve, razpoložljive pri nakupu. Vrednost vzpostavlja hipotetično ali zamišljeno ceno, ki jo bodo najverjetneje sprejeli prodajalci in kupci pri proizvodni ali storitvi. Vrednost še ni dejstvo, je pa ocena verjetne cene, ki bo plačana za proizvod ali storitev v danem času in v skladu s posebno opredelitvijo vrednosti.
- **vrednost izboljšav** - vrednost, ki je dodana zemljišču z izboljšavami, kot so zgradbe, konstrukcije ali spremembe zemljišča, ki so trajne narave in zahtevajo porabo dela in sredstev ter so namenjene povečanju vrednosti ali koristnosti vrste premoženja. Izboljšave se lahko uporabljajo na različne načine in imajo različno dobo koristnosti.

3.00 PARCELE

PODATKI O NEPREMIČNINI		
1	NASLOV NEPREMIČNINE	Stavbno zemljišče, Most na Soči, center
2	ID NEPREMIČNINE	2246 28/6
3	KATASTRSKA OBČINA	2246 Most na Soči
4	ŠTEVILKE PARCEL	28/6
5	POVRŠINA ZEMLJIŠČA	126 m ² (od 431 m ²)
6	TIP NEPREMIČNINE	Funkcionalno zemljišče - infrastruktura

PODATKI O SOSESKI							
1	LOKACIJA	podeželje		predmestje		mesto	x
2	POZIDANOST	Pod 25 %		Med 25 in 75%		Nad 75%	x
3	TIP SOSESKE	Stanovanjska	x	Poslovna	x	Drugo	
4	ODDALJENOST TRGOVIN	Do 1 km	x	Od 1 do 5 km		Nad 5 km	
5	ODD. JAVNIH USTANOV	Do 1 km		Od 1 do 5 km		Nad 5 km	x
6	VREDNOST NEPREMIČNIN	padajoča		Stabilna	x	rastoča	
7	POVPRAŠEVANJE	manjše	x	Uravnoteženo		večje	
8	RAST CEN	Počasna		stabilna	x	Hitra	
9	OBIČAJNI ČAS TRŽENJA	Do 6 mes.		Med 6 in 12 mes.		Nad 12 mes.	x

DEFINICIJA TRŽNE VREDNOSTI

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 in pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

(Okvir MSOV 2013, točka 29)

PRI IZVEDBI OCENJEVANJA VREDNOSTI SMO IZVEDLI NASLEDNJE:

- pregledali smo dokumente in informacije v zvezi z obravnavano nepremičnino (tako javne informacije kot tudi aktualne informacije naročnika)
- proučili smo omejitve, ki se nanašajo na nepremičninske pravice za obravnavano nepremičnino.

ZBRALI, PREVERILI, ANALIZIRALI IN USKLADILI SMO:

- ustrezno ugotovljene primerljive podatke o transakcijah, ki so primerni za ocenjevanje vrednosti predmetne nepremičnine
- primerljive podatke o prihodkih iz najemnin, ki so primerni za ocenjevanje tržne najemnine za predmetno nepremičnino
- primerljive podatke o poslovnih odhodkih, stopnji nezasedenosti in neiztrljivosti najemnin, ki so uporabne pri ocenjevanju predmetne nepremičnine
- primerljive podatke, ki so uporabni za izračun in oceno mere kapitalizacije
- primerljive podatke o stroških, ki so primerni za oceno stroškov zgraditve novega objekta oziroma izboljšave
- primerljive podatke, ki so primerni za ocenjevanje razlike med stroški novega objekta in izboljšave ter njihovo sedanjo vrednostjo
- pregledali smo stanje na trgu nepremičnin v Sloveniji, ter v regiji in občini, kjer se nahaja predmetna nepremičnina
- upoštevali smo Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti - Uradni list Republike Slovenije št. 106/2010.

POROČILO JE SESTAVLJENO OB UPOŠTEVANJU NASLEDNJIH SPLOŠNIH PREDPOSTAVK:

- Uporabljeni podatki so preverjeni v skladu z možnostmi. Podatki, ki jih ni mogoče preveriti, so uporabljeni v dobri veri, da so točni.
- Ocena vrednosti temelji na predpostavki, da so podatki izjavnih evidenc zanesljivi. Ocenjevalec vrednosti za njihovo točnost in zanesljivost ne more prevzeti odgovornosti.
- Upoštevana je predpostavka, da so nepremičnine proste bremen, oseb in stvari, razen če je izrecno drugače navedeno.
- Ocena vrednosti temelji na informacijah, ki so bile dostopne na dan ocenjevanja vrednosti. Morebitne kasnejše spremembe ne morejo biti in niso upoštewane pri oceni vrednosti.
- Pri oceni vrednosti je predpostavljeno, da zemljišče ali zgradbe ne vsebujejo nobenih škodljivih materialov. Ocenjevalec vrednosti ni kvalificiran za odkrivanje vsebnosti takšnih materialov ali snovi.
- Pri oceni vrednosti je predpostavljeno, da ni nobenih skritih okoliščin ali skritih napak, ki bi vplivale na vrednost. Skrite okoliščine ali napake, na katere ocenjevalec ni bil izrecno opozorjen, ne morejo biti in niso upoštewane pri oceni vrednosti.

- Dokumentacija in skladnost z zakonodajo je preverjana skladno z možnostmi. Če preveritev dokumentacije in skladnosti z zakonodajo ni bila mogoča, je to izrecno navedeno.
- Poročila ali njegovega dela ni dovoljeno ponatisniti, reproducirati ali posredovati s kakršnimi koli sredstvi, elektronskimi, mehanskimi, s fotokopiranjem ali kako drugače, brez pisnega dovoljenja avtorja - izvajalca. Izvajalec s sklenitvijo te pogodbe na naročnika prenaša materialne avtorske pravice vobsegu, da lahko naročnik poročilo uporabi za namen, za katerega je naročil pripravo poročila.
- Veljajo samo izvirno podpisani izvodi cenitvenega poročila.
- Ocena vrednosti ni namenjena računovodskemu poročanju.

POROČILO JE SESTAVLJENO OB UPOŠTEVANJU NASLEDNJIH POSEBNIH PREDPOSTAVK:

- Ni posebnih predpostavk.

OPIS ZEMLJIŠČA							
1	Konfiguracija terena	Ravno	x	Do 30 stopinj		Nad 30 stopinj	
2	Faktor pozidanosti	Prost		Do 0.50		Nad 0.50	x
3	Možnost dodatne gradnje	Da		Ne	x	Ne samostojno	
4	Služnosti na parcelah	Brez	x	Komunalni vodi	x	Drugo	
5	Dostop	Javna cesta	x	Zasebna cesta	x	Ni urejen	

Zemljišča sem si ogledal 12.10.2016. pri ogledu sem ugotovil naslednje značilnosti:

- Zemljišče predstavlja dve zazidljivi parceli ko sporadični lokaciji z redko posejanimi objekti. Območje ni urbanizirano.
- Geometrijsko predstavlja bliko daljšega jezika, ki ga obe parceli razdeljujeta v razmerju 40/60. Locirani sta tik ob lokalni cesti I n imata preko križišča (na ovinku) možen dostop. Zazidalno zemljišče je sestavljeno iz dveh parcel.
- Dostop do parcele je direkten preko lokalne ceste.
- Teren je v okvirnem naklonu 15.00 stopinj, s tem da starih strani meji na lokalno cesto. S severne strani je breg do ceste precej strm. S te strani je tudi močno zaraščen.
- Pri vrednotenju upoštevam navodila podružnice SICGRAS Nova Gorica, s priporočili faktorjev zemljišč za posebne primere. V našem primeru znaša zmanjševalni faktor $F_z = 1.00$, kar velja za zazidljive površine.

4.00 NAČIN VREDNOTENJA - TRŽNIH PRIMERJAV

S to metodo se določi tržno vrednost nepremičnine na osnovi transakcij za enako oziroma zelo podobno nepremičnino. Ta metoda je uporabna zlasti za nepremičnine, ki se v velikem številu prodajajo na sekundarnem trgu.

Tržna metoda ima običajno tri stopnje:

Na ustreznem trgu je potrebno najti pred kratkim opravljene prodaje primerljivih posesti. Preveriti je podatke o transakcijah in izločiti transakcije, ki so bile opravljene neobičajno hitro, med sorodniki, nepremičnine, ki so v stečajni masi, prodaje do katerih pride zaradi možnosti hipotekarne zapolembe ali kateregakoli drugega razloga, ki poraja dvom o pošteni tržni vrednosti transakcije.

Prilagoditi je razlike med vsako izmed primerljivih in obravnavano nepremičnino z ovrednotenjem vsake posebnosti, ki se ovrednoti in prišteje ali odšteje od prodajne cene primerljive nepremičnine; tako se dobi možno pošteno tržno vrednost obravnavane nepremičnine.

Primerna tržna vrednost nepremičnine predstavlja tisto vrednost izraženo v denarju, pri kateri bi prodaje voljan prodajalec in nakupa voljan kupec izvršila razumno transakcijo pod pogojem, da oba posedujeta relativne informacije o nepremičnini in da nihče od njiju ni prisiljen v to transakcijo.

V to definicijo je vključena izvršitev prodaje na določeni dan in prehod lastništva od prodajalca na kupca pod naslednjimi pogoji:

Motivacija kupca in prodajalca je podobna.

Obe strani sta dobro obveščeni in vsaka deluje v skladu s svojimi najboljšimi interesi.

Na razpolago je dovolj časa za delovanje na odprtem tržišču. Plačilo je izvršeno z gotovino ali njenim ekvivalentom. Financiranje kupoprodaje, če obstaja, se izvaja po splošno veljavnih pogojih, na določen dan in ob običajnih pogojih za vrsto posesti na tem območju. Cena predstavlja znesek, ki je normalno povračilo za prodano posest in na katerega niso vplivali posebni zneski financiranja in/ali pogoji, usluge, honorarji, stroški ali obveznosti, nastali v teku transakcije.

Tržna vrednost na dan vrednotenja pomeni pregled in oceno tržne vrednosti posesti v pogojih opazovanja, kakršni so fizično in pravno v takratnem trenutku in brez domnevnih pogojev, domnev in kvalifikacij do datuma, ko je ovrednotenje opravljeno.

Cenitev je izdelana z uporabo tržnega pristopa primerljivih prodaj: za prodajo sem dobil tri primerljive prodaje objektov, vsa v perifernih delih Ljubljane. V neposredni bližini je na voljo nekaj objektov, vendar se zaradi specifikke zelo razlikujejo. Povpraševanje je na nivoju ponudbe, tako da povečanega vpliva v korist enih ali drugih ni.

Metoda primerljivih prodaj, imenovana tudi tržni pristop, vključuje primerjavo predmetne posesti s podobnimi posestmi, ki so že prodane ali so v ponudbi za prodajo in z upoštevanjem odstopanj od predmetne posesti. Pri uporabi te metode so običajni koraki:

- ☆ Najti realizirane prodaje primerljivih posesti na ustreznem trgu
- ☆ Pridobiti podatke o prodajnih transakcijah
- ☆ Prilagoditi razlike na osnovi izbranih enot primerjave
- ☆ Logično analizirati prilagojene vrednosti in presoja tržne vrednosti

Izbrana je fizična enota za primerjavo – cena za 1.00 m² stavbnega zemljišča, ki je najbolj pogosta pri sporazumevanju med udeleženci na trgu.

Prilagoditve se opravi zaradi razlik med vsako izmed primerljivih posesti in obravnavano posestjo. Prilagoditve se opravi na prodajnih cenah primerljivih posesti tako, da se ugotovi, kakšna bi bila verjetna cena posesti, če bi imela primerljiva prodana posest enake lastnosti kot obravnavana posest. Prilagoditve se opravi z vidika, kako bi razlike na trgu ovrednotil tipičen kupec. Na splošno ima proces prilagajanja eno izmed treh osnovnih oblik: absolutne prilagoditve v denarnih zneskih, odstotne prilagoditve in vsesplošne prilagoditve. Odstotne prilagoditve se lahko opravijo na osnovi pozitivnih in negativnih predznakov ali na kumulativni osnovi. Neodvisne odstotne prilagoditve se uporabljajo, če gre za lastnosti, ki jih najemniki ocenjujejo kot neodvisne od drugih prilagoditev, odstotne prilagoditve na kumulativni osnovi pa pri prilagajanju lastnosti, ki vplivajo ena na drugo.

Pri tej metodi sem uporabil podatke o prodaji treh primerljivi objektov. V primerjavi sem uporabil naslednje kriterije:

- ☆ Lokacija nepremičnine
- ☆ Velikost nepremičnine
- ☆ Starost objekta
- ☆ Lega objekto v odnosu na okolico
- ☆ Stanje nepremičnine
- ☆ Ekonomsko zastaranje
- ☆ Tržno zanimivost

NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV							
	Ocenjevana	Nepremičnina 1		Nepremičnina 2		Nepremičnina 3	
Lokacija/naslov	Most na Soči	Šempeter		Šempeter		Ni podatkov	
Prodajna cena		14.000,00 €		17.800,00 €			
Površina (reduc.)	126 m ²	175 m ²		184 m ²			
Cena na m ²		80,00 €/m ²		96,74 €/m ²			
Vir podatka	-	CGS CENILEC		CGS CENILEC		CGS CENILEC	
		Pril.	%	Pril.	%	Pril.	%
Obseg pravic	Popoln obseg	Popoln	0 %	Popoln	0 %		
Datum transakcije	Marec 2017	Mar. 2015	-6 %	Dec. 2015	-5 %		
Vrsta transakcije	tržna	tržna	0 %	tržna	0 %		
Lokacija v regiji	Zelo dobra	dobra	+2 %	dobra	+2 %		
Lokacija v naselju	Zelo dobra	dobra	+5 %	dobra	+5 %		
Velikost zemljišča	126 m ²	175 m ²	-1 %	184 m ²	-2 %		
Onesnaženje	minimalno	brez	-2 %	srednje	+1 %		
Pozicija	Ob cesti, južna	Ob cesti	0	Ob cesti	0		
Faktor dostopa	Urejen do daljši stranici	urejen	+2 %	neurejen	+2 %		
Najboljša izraba	infrastruktura	Stan. Gradnja	-2 %	Stan. gradnja	-2 %		
Komunalna oprema	da	brez	+3 %	da	0 %		
Kvaliteta terena	boljša	boljša	0 %	dobra	+2 %		
Gradbeno dovoljenje	ne	ne	0 %	ne	0 %		
Končna prilagoditev			+1 %		+3 %		
Indikacija vrednosti		80,80		99,64			
Ponder		60 %		40 %			
VREDNOST NEPREMIČNINE	88,34 x 126 = 11.130,45 €						

5.00 NAČIN VREDNOTENJA - DOHODKOVNI (na donosu zasnovan)

Dohodkovna metoda pri vrednotenju nepremičnin temelji na njeni produktivnosti, to je ocenjevanju oziroma napovedovanju višine bodočega dohodka (najemnin) ob uporabi primerne stopnje kapitalizacije. Vrednost nepremičnine je po dohodkovni metodi računana z naslednjo formulo:

$$V = I / R$$

V = vrednost nepremičnine

I = neto dohodek (dobiček) iz rednega poslovanja

R = stopnja kapitalizacije

Metoda je irelevantna, zato je izpuščena.

7.00 REKAPITULACIJA

Ob upoštevanju vseh metod vrednotenja, sem se odločil, da se upoštevam deleže za posamezno metodo, kot je prikazano v spodnji tabeli:

POVRŠINE IN KOMETARJI				
*	NAČUN OCENJEVANJA	Indikacija ocenjene vrednosti	ponder	Vrednost deleža
1	Nabavnovrednostni način	0,00	0 %	0,00
2	Način kapitalizacije donosa	0,00	0 %	0,00
3	Način primerljivih prodaj	11.130,45	100 %	11.130,45 €
*	SKUPAJ			11.130,45 €

VREDN. ZEMLJIŠČA V = 11.100,00 €

8.00 IZRAČUN SLUŽNOSTI

Za del parcel 28/11 in 28/6, obe k.o. Most na Soči, ki v naravi predstavljata pločnik objekta, ki se nahaja na parceli 28/11, je potrebno izračunati trajno služnost. Površina obeh pločnikov je odmerjena po razpoložljivem načrtu in znaša 14.30 m². Pri tem je potrebno poudariti, da se po natančni geodetski izmeri opravi revalorizacija služnosti v odnosu na tako izmerjeno površino.

4.10 OPIS METODE:

Za posamezno nepremičnino se manjvrednost oziroma odškodnina za služnost (ODŠ) določi na podlagi naslednje formule:

$$ODS = IZH * StObr = IZH * (FObd * (FPrSt + FObr * FDel * FTip))$$

Opis parametra	Razpon vrednosti
IZH - izhodiščna tržna vrednost	Določeno na podlagi ocene po tržnih metodah (metoda nabavne cene, primerjalna metoda in metoda donosov)
St Obr - skupna stopnja obremenjenosti oziroma manjvrednosti nepremičnine	Skupno stopnjo obremenjenosti določajo posamezni faktorji z naslednjo formulo: $StObr = Fobd * (Fprst + Fob * Fdel * Ftp)$
Fobd - vpliv trajanja, obdobja služnosti	Trajno: $Fobd (0 - 99 \text{ let})$ $Fobd = 0.01 * x * 1.00$ (funkcija obnašanja ni linearna)
Fprst - vpliv pravnega statusa (vpisa služnosti)	Enolastniški / enouporabniški objekt: $FPrS, = 0,005 - 0,020$ manjše število lastnikov/uporabnikov: $FPrSt = 0,003 - 0,010$ večje število lastnikov/uporabnikov: $FPrSt = 0,001 - 0,005$
Fobr - vpliv stopnje obremenjenosti	minimalna: $FOb = 0,00 - 0,10$ srednja: $FOb = 0,10 - 0,40$ maksimalna: $FOb = 0,40 - 0,90$
Fdc - delež obremenjenega dela nepremičnine	$Fdei = 0.10 - 1.00$
Ftip - tip objekta	individualni stanovanjski: $FTip = 0,90 - 1,10$ več stanovanjski: $FTjp = 0,70 - 1,00$ poslovni: $FTip = 0,60 - 1,00$ industrijski: $FTip = 0,30 - 0,70$ kmetijski: $FTip = 0,40 - 0,80$ pomožni; $FTip = 0,20 - 0,60$

4.20 OCENA IZHODIŠČNE VREDNOSTI:

Pri oceni izhodiščne vrednosti sem upošteval vrednosti, ki so bile pridobljene za to območje. Dodatne analize vrednosti nisem izvajal. Ob ogledu je bilo ugotovljeno, da gre za stavbno oz. funkcionalno zemljišče. Cena takšnih zemljišč na tej lokaciji je izračunana v prejšnjih poglavjih. Upoštevati je potrebno tudi vrednost elementov zunanje ureditve, ki predstavljajo le pločnik, ki se nahaja v celoti pod napuščem objekta. Vrednost pločnika ocenjujem na 30.00 €/m².

5.00 OCENA ODŠKODNINE – trajna služnost:

Praviloma je pravica za trajno služnost izhaja le iz možnosti na koriščenje nepremičnine, ki nastopi v času gradnje oziroma v času obratovanja. Poleg tega pa se upošteva, da ima zaradi vzdrževanja upravičenec do služnosti tudi vsakokratno pravico dostopa do objektov in napeljav.

Obremenjenost oziroma omejenost uporabe je odvisna od specifičnosti posameznega primera. V splošnem pa jo lahko razdelimo v tri kategorije [10,12]:

- uporaba (obremenjenost) nepremičnine je zaradi posega minimalno omejena; V tem primeru zemljišče zaradi prometa ni neposredno prizadeto in ni zmanjšana možnost za izkoriščanje. Prizadeto pa je zaradi zaščitnega pasu oziroma razdeljenosti parcele.

- uporaba nepremičnine je zaradi posega srednje omejena;
Praviloma sodijo v to kategorijo okoliške površine v trasi prometnih površin,
- uporaba nepremičnine je zaradi posega močno omejena;

Sem sodijo deli zemljišča, ki so v celoti ali skoraj v celoti odvzeta lastniku iz uporabe in so na voljo upravičencu služnosti.

Opis parametra	Razpon vrednosti
IZH - izhodiščna tržna vrednost	Glej v nadljevanju
Fobd - vpliv trajanja, obdobja služnosti	Služnost je dogovorjena za trajno obdobje Fobd = 1.00
Fprst - vpliv pravnega statusa (vpisa služnosti)	Služnost je vpisana v zemljiško knjigo in se prenaša na pravne naslednike. Nepremičnina se obravnava kot enouporabniška Fprst = 0.020
Fobr - vpliv stopnje obremenjenosti	Skupna povprečna stopnja obremenjenosti je ocenjena kot minimalno (dostop je le občasen) moteča v srednji kategoriji FObR = 0,80
Fdc - delež obremenjenega dela nepremičnine	Ocenjeno je, da je s služnostjo istočasno neposredno ali posredno obremenjeno 100% obravnavanega dela nepremičnine. Fdei 0.80
Ftip - tip objekta	Poslovni tip objekta: Ftip = 0.80

$$\text{Stobr} = 1.00 \times (0.020 + 0.80 \times 0.80 \times 0.80) = 53.20 \%$$

$$\text{Vs} = \text{Vz} \times \text{F} \times \text{Stobr} = (88.34 + 30,00) \times 0.532 \times 14.30 = 900,28 \text{ €}$$

8.00 IZJAVE

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- imam kot ocenjevalec vrednosti nepremičnin potrebno znanje in izkušnje za izvedbo projekta ocene vrednosti;
- je ocenjevanje vrednosti izvedeno objektivno in nepristransko;
- da sem o predmetu ocenjevanja pridobil vse informacije, ki bistveno vplivajo na njegovo oceno vrednosti;

- da 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 v zadnjih treh letih opravljal storitve ali transakcije s sredstvi oz. premoženjem, ki so predmet te ocene vrednosti;
- plačilo za mojo 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, mnenj 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.

V Novi Gorici, 13.03.2017

Sodni izvedenec in cenilec
za gradbeno stroko:

Aleksander GABERŠČIK, univ. dipl. gradb. inž.





