

Priloga 1 ZAZNAMEK:

IZPOLNI BANKA	BANKA:	<input type="text"/>	REFERENT:	<input type="text"/>
	STRANKA:	<input type="text"/>	DATUM:	<input type="text"/>
	ŠT. POGODBE:	<input type="text"/>	PODPIS:	<input type="text"/>

OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNINSKIH PRAVIC ZA POTREBE ZAVAROVANEGA POSOJANJA V SKLADU Z MNUOV2

STRANKE	NAROČNIK:	<input type="text"/>
	LASTNIK:	<input type="text"/>
	UPORABNIK:	<input type="text"/>

DATUMI	DATUM CENITVE:	<input type="text"/>	TIP OGLEDA:	<input type="text"/>
	DATUM OGLEDA:	<input type="text"/>		
	DATUM POROČILA:	<input type="text"/>		

OCENJEVALEC	OCENJEVALEC VREDNOSTI:	<input type="text"/>
	DATUM VELJAVNOSTI POOBLASTILA:	<input type="text"/>

OCENJENA TRŽNA VREDNOST:

NEPREMIČNINA	NASLOV NEPREMIČNINE:	<input type="text"/>
	ZEMLJIŠKO KNJIŽNI VLOŽEK ŠT:	<input type="text"/>
	KATASTRSKA OBČINA:	<input type="text"/>
	ŠTEVILKE PARCEL:	<input type="text"/>
	POVRŠINA ZEMLJIŠČA:	<input type="text"/>
	NTP OBJEKTA:	<input type="text"/>
	TIP NEPREMIČNINE:	<input type="text"/>

SOSESKA	LOKACIJA	<input type="radio"/> podeželje	<input type="radio"/> predmestje	<input type="radio"/> mesto	KOMENTAR: <input type="text"/>
	POZIDANOST	<input type="radio"/> pod 25 %	<input type="radio"/> med 25 in 75 %	<input type="radio"/> nad 75 %	
	TIP SOSESKE	<input type="radio"/> stanovanjski	<input type="radio"/> poslovni	<input type="radio"/> IOC	
	ODDALJENOST TRGOVIN	<input type="radio"/> do 1 km	<input type="radio"/> od 1 do 5 km	<input type="radio"/> nad 5 km	
	ODDALJENOST JAVNIH USTANOV	<input type="radio"/> do 1 km	<input type="radio"/> od 1 do 5 km	<input type="radio"/> nad 5 km	
	VREDNOST NEPREMIČNIN	<input type="radio"/> padajoča	<input type="radio"/> stabilna	<input type="radio"/> rastoča	
	POVPRAŠEVANJE	<input type="radio"/> manjše	<input type="radio"/> uravnoteženo	<input type="radio"/> večje	
	RAST CEN	<input type="radio"/> počasna	<input type="radio"/> stabilna	<input type="radio"/> hitra	
	OBIČAJNI ČAS TRŽENJA	<input type="radio"/> do 6 mesecev	<input type="radio"/> med 6 in 12 mes.	<input type="radio"/> nad 12 meseci	

<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">PODLAGA</p>	<p>DEFINICIJA TRŽNE VREDNOSTI</p> <p>Tržna vrednost je vrednost, ki je v skladu s točko 3.1 Standarda 1 Mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti 2007 (MSOV/8 izdaja) definirana kot ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala premoženje na datum ocenjevanja vrednosti v transakciji med nepovezanimi in neodvisnimi strankama po ustreznem trženju, pri kateri sta stranki delovali seznanjeno, previdno in brez prisile.</p>
<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">POSTOPEK DELA</p>	<p>PRI IZVEDBI OCENJEVANJA VREDNOSTI SMO IZVEDLI NASLEDNJE:</p> <p><input type="checkbox"/> pregledali smo dokumente in informacije v zvezi z obravnavano nepremičnino (tako javne informacije kot tudi aktualne informacije naročnika)</p> <p><input type="checkbox"/> proučili smo omejitve, ki se nanašajo na nepremičninske pravice za obravnavano nepremičnino.</p> <p>ZBRALI, PREVERILI, ANALIZIRALI IN USKLADILI SMO:</p> <p><input type="checkbox"/> ustrezno ugotovljene primerljive podatke o transakcijah, ki so primerni za ocenjevanje vrednosti predmetne nepremičnine</p> <p><input type="checkbox"/> primerljive podatke o prihodkih iz najemnin, ki so primerni za ocenjevanje tržne najemnine za predmetno nepremičnino</p> <p><input type="checkbox"/> primerljive podatke o poslovnih odhodkih, stopnji nezasedenosti in neiztrljivosti najemnin, ki so uporabne pri ocenjevanju predmetne nepremičnine</p> <p><input type="checkbox"/> primerljive podatke, ki so uporabni za izračun in oceno stopnje kapitalizacije</p> <p><input type="checkbox"/> primerljive podatke o stroških, ki so primerni za oceno stroškov zgraditve novega objekta oziroma izboljšave</p> <p><input type="checkbox"/> primerljive podatke, ki so primerni za ocenjevanje razlike med stroški novega objekta in izboljšave ter njihovo sedanjo vrednostjo</p> <p><input type="checkbox"/> Pregledali smo stanje na trgu nepremičnin v Sloveniji, ter v regiji in občini, kjer se nahaja predmetna nepremičnina</p> <p><input type="checkbox"/> Upoštevali smo Hierarhijo standardov ocenjevanja vrednosti - Uradni list Republike Slovenije št. 106/2010.</p>
<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">PREDPOSTAVKE IN OMEJITVENI POGOJI</p>	<p>POROČILO JE SESTAVLJENO OB UPOŠTEVANJU NASLEDNJIH SPLOŠNIH PREDPOSTAVK:</p> <p>* Za podatke, ki so jih priskrbele tretje osebe, se predpostavlja da so zanesljivi. Izvajalec ne jamči za njihovo točnost oz. pravilnost ter s tem v zvezi ne prevzema nobene odgovornosti.</p> <p>* Predpostavlja se, da gre za odgovorno lastništvo in odgovorno upravljanje nepremičnine, ki je predmet ocenjevanja.</p> <p>* Nepremičnina je ovrednotena kot prosta oseb, stvari in bremen, razen, če ni drugače navedeno.</p> <p>* Ocena vrednosti temelji na ocenjevalcu znanih informacijah v času sestavitve poročila.</p> <p>* Načrti, skice in slikovni material so priloženi le zato, da si bralec lažje predstavlja predmet vrednotenja.</p> <p>* Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, se nanašajo le na zadevno vrednotenje in ne smejo biti uporabljeni izven tega konteksta. Ocena vrednosti velja le za v poročilu navedeni namen uporabe in datum vrednotenja. Ocena vrednosti ne predstavlja nasveta v zvezi z investiranjem in se zato tudi ne sme smatrati kot taka.</p> <p>* Predpostavlja se, da zemljišče ali zgradbe ne vsebujejo nikakršnih škodljivih materialov. Ocenjevalec ni kvalificiran, da takšne materiale, ki so skriti v zgradbi ali pod zemljo, odkrije.</p> <p>* Predpostavlja se, da je nepremičnina zgrajena v skladu z veljavno okoljsko (ekološko) zakonodajo, razen, če iz poročila izhaja drugače.</p> <p>* Predpostavlja se, da ni nobenih skritih okoliščin oz. nevidnega stanja na objektu ali zemljišču, zaradi katerega bi bila nepremičnina več/manj vredna in ocenjevalec ne prevzema odgovornosti, da bi raziskal takšne okoliščine. Ocenjevalec ne prevzema odgovornosti za morebitne skrite napake oz. druge pomanjkljivosti na nepremičnini, na katere ga naročnik ni posebej opozoril.</p> <p>* Predpostavlja se, da je nepremičnina zgrajena v skladu z veljavnimi prostorskimi akti ter celotno prostorsko zakonodajo razen, če iz poročila izhaja drugače.</p> <p>POROČILO JE SESTAVLJENO OB UPOŠTEVANJU NASLEDNJIH SPLOŠNIH OMEJITEV:</p> <p>* Razpolaganje s poročilom ali kopijo le-tega, ne daje pravice njegove javne objave.</p> <p>* Ocenjevalec ni dolžan spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačne okoliščine od tistih, ki so veljale na dan ocenjevanja, če to ni posebej dogovorjeno. Ocenjevalec ni dolžan nastopati kot priča v sodnih postopkih.</p> <p>* Ocenjene vrednosti so podane v neto zneskih, davek na promet z nepremičninami ali DDV nista upoštevana.</p> <p>* 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 v obsegu, da lahko naročnik poročilo uporabi za namen, za katerega je pripravo poročila naročil.</p> <p>* Dovoljeno je posredovanje poročila Slovenskemu inštitutu za revizijo in/ali Banki Slovenije za potrebe nadzora.</p> <p>* Veljajo samo izvirno podpisani izvodi cenitvenega poročila.</p> <p>POROČILO JE SESTAVLJENO OB UPOŠTEVANJU NASLEDNJIH SPECIFIČNIH PREDPOSTAVK IN OMEJITEV:</p> <p>* Predloženo poročilo je napisano v skrčeni obliki v skladu s točko 3.6 MSOV 3 (IVS, 2007)</p> <div style="border: 1px solid black; height: 100px; width: 100%; margin-top: 10px;"></div>

OPIS OBJEKTA IN PROSTOROV	LETO GRADNJE: <input style="width: 100px;" type="text"/>						KONSTRUKCIJA	<input style="width: 100px;" type="text"/>	
	LETO OBNOVE: <input style="width: 100px;" type="text"/>						STREHA	<input style="width: 100px;" type="text"/>	
	PROSTOR	TLA	STENE	STROP	NTP	UTP	STREŠNA KRITINA	<input style="width: 100px;" type="text"/>	
							TEMELJI	<input style="width: 100px;" type="text"/>	
							FASADA	<input style="width: 100px;" type="text"/>	
							STAVBNO POHIŠTVO	<input style="width: 100px;" type="text"/>	
							ZASTEKLITEV	<input style="width: 100px;" type="text"/>	
							TIP OGREVANJA	<input style="width: 100px;" type="text"/>	
							ENERGENT	<input style="width: 100px;" type="text"/>	
							PARKIRANJE	<input style="width: 100px;" type="text"/>	
							DOKONČANOST	<input style="width: 100px;" type="text"/>	
							MATERIALI, OPREMA	<input style="width: 100px;" type="text"/>	
	SEŠTEVEK:								
	POVRŠINE IN KOMENATRIJ	Stanje objekta - fizično, funkcionalno in gospodarsko zastaranje:							
KOMUNALNA OPREMLJENOST:		UREDITEV CESTE:			POVRŠINA ZEMLJIŠČA (m²):				
VODOVOD		<input type="radio"/> da <input type="radio"/> ne	ASFALTIRANO CESTIŠČE	<input type="radio"/> da <input type="radio"/> ne	STAVBNO ZEMLJIŠČE:	<input style="width: 100px;" type="text"/>			
ELEKTRIKA		<input type="radio"/> da <input type="radio"/> ne	ODTOČNI JARKI	<input type="radio"/> da <input type="radio"/> ne	KMETIJSKO ZEMLJIŠČE:	<input style="width: 100px;" type="text"/>			
KANALIZACIJA		<input type="radio"/> da <input type="radio"/> ne	PLOČNIKI ZA PEŠCE	<input type="radio"/> da <input type="radio"/> ne	GOZD:	<input style="width: 100px;" type="text"/>			
PLIN		<input type="radio"/> da <input type="radio"/> ne	ULIČNA RAZSVETLJAVA	<input type="radio"/> da <input type="radio"/> ne	DRUGO ZEMLJIŠČE:	<input style="width: 100px;" type="text"/>			
KABELSKA TV		<input type="radio"/> da <input type="radio"/> ne	DRUGO	<input type="radio"/> da <input type="radio"/> ne	SKUPAJ ZEMLJIŠČE:	<input style="width: 100px;" type="text"/>			
KONFIGURACIJA TERENA		<input type="radio"/> ravno	<input type="radio"/> do 30 stopinj	<input type="radio"/> nad 30 stopinj	KOMENTAR:				
FAKTOR POZIDANOSTI		<input type="radio"/> prosto	<input type="radio"/> od 0,2 do 0,5	<input type="radio"/> nad 0,5					
MOŽNA DODATNA GRADNJA		<input type="radio"/> da	<input type="radio"/> ne	<input type="radio"/> ne samostojno					
ZUNANJA UREDITEV		<input type="checkbox"/> parkirišča	<input type="checkbox"/> ograja	<input type="checkbox"/> tlakovci					
SLUŽNOSTI NA PARCELAH		<input type="checkbox"/> brez	<input type="checkbox"/> komunalni vodi	<input type="checkbox"/> nujna pot					
DOSTOP		<input type="radio"/> javna cesta	<input type="radio"/> stranska cesta	<input type="radio"/> ni urejen					
Komentar analize najgospodarnejše rabe zemljišča:									
<input type="checkbox"/> Proučili smo vpliv, ki ga imajo na uporabo in vrednost nepremičnin veljavni predpisi o uporabi zemljišč, razumno verjetne spremembe teh predpisov, razmere na trgu nepremičnin, predvidene spremembe v soseski in najpogostejšo uporabo zemljišča.									
<input type="checkbox"/> Vrednost zemljišča smo ocenjevali, kot da bi bilo prazno in na voljo za to, da z razvojem postane kar najbolj uporabno.									

NABAVNOVREDNOSTNI NAČIN	Površina prostorov (m ²) NTP			KOMENTAR:		
	Nadomestitvena vrednost (€/m ² ; €)					
	Velikost stavbnega zemljišča (m ²)					
	Vrednost stavbnega zemljišča (€/m ² ; €)					
	Doba gospodarne uporabe KK					
	Doba gospodarne uporabe DK					
	Dejanska starost KK					
	Dejanska starost DK					
	Delež KK in DK na celoti					
	Fizično zastaranje KK (€)	0%	0			
	Fizično zastaranje DK (€)	0%	0			
	Funkcionalno zastaranje (€)		0			
	Vrednost objekta pred EZ (€)		0			
	Vrednost nepremičnine pred EZ (€)		0			
	Gospodarsko zastaranje (€)		0			
VREDNOST NEPREMIČNINE (€)		0				
NAČIN KAPITALIZACIJE DONOSA	Površina prostorov (m ²)			KOMENTAR:		
	Povprečna mesečna neto najemnina (€/m ²)					
	Potencialni prihodek (€)		0			
	Odbitek za nezasedenost (% in €)		0			
	Odbitek za neizterljivost (% in €)		0			
	Drugi letni prihodki (€)					
	Efektivni prihodki (€)		0			
	Odhodki in stroški iz poslovanja (% in €)		0			
	Indikativni stalni donos (€)		0			
	Stopnja kapitalizacija (%)					
	VREDNOST NEPREMIČNINE (€)		0			
	NAČIN PRIMERLJIVIH PRODAJ		OBJEKT			
Naslov:						
Oddaljenost od ocenjevane nepremičnine (m)						
Prodajna cena (€)						
Cena €/m ²						
Vir podatka						
			Prilagoditev	Prilagoditev	Prilagoditev	
Datum transakcije		datum ceni				
Vrsta transakcije		prodaja na trgu				
Prodajni pogoji		tržni				
Namembnost		bančna				
Starost						
Velikost prostorov						
Velikost zemljišča						
Lokacija v regiji						
Lokacija v naselju						
Dostop						
Možnost gradnje						
Opremljenost						
Parkiranje						
Končna prilagoditev						
INDIKACIJA VREDNOSTI		0	0	0		
VREDNOST NEPREMIČNINE (€)			0			
KOMENTAR						

	NAČIN OCENJEVANJA	INDIKACIJA OCENJENE VREDNOSTI	PONDER	VREDNOST V KONČNI VREDNOSTI
POVZETEK	NABAVNOVREDNOSTNI NAČIN:	<input type="text" value="0"/>	a' <input type="text"/>	= <input type="text" value="0"/>
	NAČIN KAPITALIZACIJE DONOSA:	<input type="text" value="0"/>	a' <input type="text"/>	= <input type="text" value="0"/>
	NAČIN PRIMERLJIVIH PRODAJ:	<input type="text" value="0"/>	a' <input type="text"/>	= <input type="text" value="0"/>
OCENJENA TRŽNA VREDNOST:		<input type="text"/>		
USKLADITEV VREDNOSTI	KONČNA USKLADITEV VREDNOSTI (KOMENTAR):			
IZJAVA OCENJEVALCA VREDNOSTI	<p>* Podatki in informacije, ki so prikazani v poročilu so preverjeni v skladu z možnostmi ter uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost.</p> <p>* Prikazane analize, mnenja in sklepi so omejeni samo s predpostavkami in omejitvenimi pogoji, navedenimi v tem poročilu pri čemer poudarjam, da so to nepristranske analize, mnenja in sklepi avtorja poročila.</p> <p>* Nimamo sedanjih ali prihodnjih interesov do premoženja, ki je predmet tega poročila, niti osebnega interesa ter nismo pristranski glede oseb (fizičnih ali pravnih), katerih se ocena vrednosti tiče.</p> <p>* Plačilo za storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na vnaprej določeno oceno vrednosti predmeta vrednotenja, 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.</p> <p>* Ocenjevalec vrednosti je pri izvajanju naloge spoštoval etične in strokovne zahteve Kodeksa vedenja v sklopu MSOV in Slovenske poslovno finančne standarde.</p> <p>* Ocenjevalec vrednosti, ki je izdelal poročila o oceni vrednosti ima pooblastilo za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin, ki ga je izdal Inštitut za revizijo Republike Slovenije.</p> <p>* Ocenjevalec vrednosti ima strokovne izkušnje na področju ocenjevanja vrednosti nepremičninskih pravic.</p> <p>* Ocenjevalec vrednosti je opravil osebni ogled ocenjevanih nepremičnin. <input type="radio"/> da <input type="radio"/> ne</p> <p>Pri oceni vrednosti so sodelovali: <input type="text"/></p> <p>DATUM: <input type="text"/> PODPIS: <input type="text"/></p>			
KOMENTAR	<input type="text"/>			

Slika št. 1

Slika št. 2

Slika št. 3

Slika št. 4

Slika št. 5

Slika št. 6

Slika št. 7

Slika št. 8



Slika št. 1

Primerljiva transakcija št. 1

Vir:



Slika št. 2

Primerljiva transakcija št. 2

Vir:



Slika št. 3

Primerljiva transakcija št. 3

Vir:



Slika št. 4

Primerljiva transakcija št. 4

Vir:

