

ZAZNAMEK:

UPORABNIK

OCENA TRŽNE VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINI - ZEMLJIŠČE

STRANKE

NAROČNIK:

LASTNIK:

UPORABNIK:

DATUMI

DATUM CENITVE:

DATUM OGLEDA:

DATUM POROČILA:

TIP OGLEDA:

OCENJEVALEC

OCENJEVALEC VREDNOSTI:

IMENOVANJE:

NAMEN OCENE VREDNOSTI:

Ocena pravic na nepremičnini za potrebe zavarovanega posojanja v skladu z MSOV 310 (MSOV 2011) na datum cenitve. Poročilo je namenjeno za uporabo naročniku, lastniku in poslovni banki.

OCENJENA TRŽNA VREDNOST:

EUR

NEPREMIČNINA

NASLOV NEPREMIČNINE:

ID NEPREMIČNINE:

KATASTRSKA OBČINA:

ŠTEVILKE PARCEL:

POVRŠINA ZEMLJIŠČA:

NTP OBJEKTA / DELA OBJEKTA:

TIP NEPREMIČNINE:

SOSESKA

LOKACIJA

POZIDANOST

TIP SOSESKE (PRETEŽNO)

ODDALJENOST TRGOVIN

ODDALJENOST JAVNIH USTANOV

VREDNOST NEPREMIČNIN

POVPRAŠEVANJE

RAST CEN

OBIČAJNI ČAS TRŽENJA

☐ podeželje☐ predmestje☐ mesto☐ pod 25 %☐ med 25 in 75 %☐ nad 75 %☐ stanovanjska☐ poslovna☐ drugo☐ do 1 km☐ od 1 do 5 km☐ nad 5 km☐ do 1 km☐ od 1 do 5 km☐ nad 5 km☐ padajoča☐ stabilna☐ rastoča☐ manjše☐ uravnoteženo☐ večje☐ počasna☐ stabilna☐ hitra☐ do 6 mesecev☐ med 6 in 12 mes.☐ nad 12 meseci

KOMENTAR:

PODLAGA	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.
POSTOPEK DELA	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 standardov ocenjevanja vrednosti - Uradni list Republike Slovenije št. 106/2010.
PREDPOSTAVKE IN OMEJITVENI POGOJI	POROČILO JE SESTAVLJENO OB UPOŠTEVANJU NASLEDNJIH SPLOŠNIH PREDPOSTAVK: * Za podatke iz javnih evidenc se predpostavlja da so zanesljivi. Izvajalec ne jamči za njihovo točnost oz. pravilnost ter s tem v zvezi ne prevzema nobene odgovornosti. * Predpostavlja se, da gre za odgovorno lastništvo in odgovorno upravljanje nepremičnine, ki je predmet ocenjevanja. * Nepremičnina je ovrednotena kot prosta oseb, stvari in bremen, razen, če ni drugače navedeno. * Ocena vrednosti temelji na ocenjevalcu znanih informacijah v času sestavitve poročila. * Načrti, skice in slikovni material so priloženi le zato, da si bralec lažje predstavlja predmet vrednotenja. * 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. * 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. * Predpostavlja se, da je nepremičnina zgrajena v skladu z veljavno okoljsko (ekološko) zakonodajo, razen, če iz poročila izhaja drugače. * 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. * Predpostavlja se, da je nepremičnina zgrajena v skladu z veljavnimi prostorskimi akti ter celotno prostorsko zakonodajo razen, če iz poročila izhaja drugače. POROČILO JE SESTAVLJENO OB UPOŠTEVANJU NASLEDNJIH SPLOŠNIH OMEJITEV: * 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, če to ni posebej dogovorjeno. * 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. * Dovoljeno je posredovanje poročila pristojnemu nadzornemu organu. * Veljajo samo izvirno podpisani izvodi cenitvenega poročila. POROČILO JE SESTAVLJENO OB UPOŠTEVANJU NASLEDNJIH POSEBNIH PREDPOSTAVK IN OMEJITEV:

INDIVIDUALNA KOMUNALNA:
OPREMLJENOST:KOLEKTIVNA KOMUNALNA
OPREMLJENOST:POVRŠINA ZEMLJIŠČA (m²):
Opredelitev po namenski rabi:

VODOVOD ☐ da ☐ ne

KANALIZACIJA ☐ da ☐ ne

ODVOZ SMETI ☐ da ☐ ne

ELEKTRIKA ☐ da ☐ ne

ZEMELJSKI PLIN ☐ da ☐ ne

DALJ. OGREVANJE ☐ da ☐ ne

TELEKOMUNIK. ☐ da ☐ ne

JAVNA CESTA ☐ da ☐ ne

PLOČNIKI ☐ da ☐ ne

POVRŠINE ZA PARKIRANJE ☐ da ☐ ne

POVRŠINE ZA REKREACIJO ☐ da ☐ ne

METEORNA KANALIZACIJA ☐ da ☐ ne

JAVNA RAZSVETLJAVA ☐ da ☐ ne

HIDRANTNO OMREŽJE ☐ da ☐ ne

STAVBNO ZEMLJIŠČE:

KMETIJSKO ZEMLJIŠČE:

GOZD:

DRUGO ZEMLJIŠČE:

SKUPAJ ZEMLJIŠČE:

KONFIGURACIJA TERENA ☐ ravno ☐ do 30 stopinj ☐ nad 30 stopinj

FAKTOR POZIDANOSTI ☐ prosto ☐ od 0,2 do 0,5 ☐ nad 0,5

MOŽNA DODATNA GRADNJA ☐ da ☐ ne ☐ ne samostojno

ZUNANJA UREDITEV ☐ parkirišča ☐ ograja ☐ tlakovci

SLUŽNOSTI NA PARCELAH ☐ brez ☐ komunalni vodi ☐ nujna pot

DOSTOP ☐ javna cesta ☐ stranska cesta ☐ ni urejen

KOMENTAR:

Komentar analize najgospodarnejše rabe zemljišča:

Lokacija/naslov:										
Prodajna cena (€)										
Cena €/m ²										
Vir podatka										
			Pril		Pril		Pril		Pril	
Obseg pravic										
Datum transakcije										
Vrsta transakcije										
Prodajni pogoji										
Vmesna prilagoditev		0		0		0		0		0
Lokacija v regiji										
Lokacija v naselju										
Velikost zemljišča										
Končna prilagoditev										
INDIKACIJA VREDNOSTI		0		0		0		0		0
PONDER										
OCENA VREDNOSTI (€)										0

KOMENTAR:

METODA ZEMLJIŠKEGA OSTANKA	POVRŠINA	NAD. VREDNOST	VREDNOST
	m ² /kom	€/m ²	€
STROŠKI			
Stanovanjska hiša			
Večstanovanjski objekt			
Skladiščni prostori			
Pisarniški prostori			
Trgovine			
Gostinski lokal			
Hotel/turistični objekt			
Parkirišča/garažni objekt			
Komunalni prispevek			
Stroški priprave zemljišča			
Skupaj €			
PODJETNIŠKI DOBIČEK			
Podjetniški dobiček			
Skupaj €			
PRIHODKI			
Stanovanjska hiša			
Večstanovanjski objekt			
Skladiščni prostori			
Pisarniški prostori			
Trgovine			
Gostinski lokal			
Hotel/turistični objekt			
Parkirišča/garažni objekt			
Skupaj €			
Vrednost zemljišča		0	0

KOMENTAR:**DRUGE METODE:**

Ocenjena vrednost po drugih metodah:

POVZETEK	NAČIN OCENJEVANJA	INDIKACIJA OCENJENE VREDNOSTI	PONDER	VREDNOST V KONČNI VREDNOSTI
	NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV:	0	a'	= 0
	METODA ZEMLJIŠKEGA OSTANKA:	0	a'	= 0
	DRUGE METODE:	0	a'	= 0
		VSOTA:		= 0

OCENJENA TRŽNA VREDNOST:

EUR

USKLADITEV VREDNOSTI	Končna uskladitev vrednosti (komentar tržne vrednosti in komentar k tč. 7 in 8 MSOV 310).

IZJAVA OCENJEVALCA VREDNOSTI	* 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. * Prikazane analize in sklepi so omejeni samo s predpostavkami in omejitvenimi pogoji, navedenimi v tem poročilu pri čemer poudarjam, da so to objektivne in nepristranske analize, mnenja in sklepi avtorja poročila. * 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. * 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. * Ocenjevalec vrednosti ima strokovne izkušnje na področju ocenjevanja vrednosti predmeta vrednotenja. * Ocenjevalec vrednosti je opravil osebni ogled ocenjevanih nepremičnin. ☐ da ☐ ne * Ocena vrednosti je izdelana v skladu s SPS 2 in MSOV 2011.
	Pri oceni vrednosti so sodelovali: Imenovanje: DATUM: PODPIS:

OPOMBE	Razdelitev vrednosti po ID NEPREMIČNINE:

Slika št. 1

Brisanje

Zaznamek:

Slika št. 3

Brisanje

Zaznamek:

Slika št. 5

Brisanje

Zaznamek:

Slika št. 7

Brisanje

Zaznamek:

Slika št. 2

Brisanje

Zaznamek:

Slika št. 4

Brisanje

Zaznamek:

Slika št. 6

Brisanje

Zaznamek:

Slika št. 8

Brisanje

Zaznamek:

ZAZNAMEK:

UPORABNIK

OCENA TRŽNE VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINI - OBJEKT

STRANKE

NAROČNIK:

LASTNIK:

UPORABNIK:

DATUMI

DATUM CENITVE:

DATUM OGLEDA:

DATUM POROČILA:

TIP OGLEDA:

OCENJEVALEC

OCENJEVALEC VREDNOSTI:

IMENOVANJE:

NAMEN:

Ocena pravic na nepremičnini za potrebe zavarovanega posojanja v skladu z MSOV 310 (MSOV 2011) na datum cenitve. Poročilo je namenjeno za uporabo naročniku, lastniku in poslovni banki.

OCENJENA TRŽNA VREDNOST:
EUR

NEPREMIČNINA

NASLOV NEPREMIČNINE:

ID NEPREMIČNINE:

KATASTRSKA OBČINA:

ŠTEVILKE PARCEL:

POVRŠINA ZEMLJIŠČA:

NTP OBJEKTA / DELA OBJEKTA:

TIP NEPREMIČNINE:

SOSESKA

LOKACIJA

POZIDANOST

TIP SOSESKE (PRETEŽNO)

ODDALJENOST TRGOVIN

ODDALJENOST JAVNIH USTANOV

VREDNOST NEPREMIČNIN

POVPRAŠEVANJE

RAST CEN

OBIČAJNI ČAS TRŽENJA

☐ podeželje☐ predmestje☐ mesto☐ pod 25 %☐ med 25 in 75 %☐ nad 75 %☐ stanovanjska☐ poslovna☐ drugo☐ do 1 km☐ od 1 do 5 km☐ nad 5 km☐ do 1 km☐ od 1 do 5 km☐ nad 5 km☐ padajoča☐ stabilna☐ rastoča☐ manjše☐ uravnoteženo☐ večje☐ počasna☐ stabilna☐ hitra☐ do 6 mesecev☐ med 6 in 12 mes.☐ nad 12 meseci

KOMENTAR:

PODLAGA	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.
POSTOPEK DELA	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 standardov ocenjevanja vrednosti - Uradni list Republike Slovenije št. 106/2010.
PREDPOSTAVKE IN OMEJITVENI POGOJI	POROČILO JE SESTAVLJENO OB UPOŠTEVANJU NASLEDNJIH SPLOŠNIH PREDPOSTAVK: * Za podatke iz javnih evidenc se predpostavlja da so zanesljivi. Izvajalec ne jamči za njihovo točnost oz. pravilnost ter s tem v zvezi ne prevzema nobene odgovornosti. * Predpostavlja se, da gre za odgovorno lastništvo in odgovorno upravljanje nepremičnine, ki je predmet ocenjevanja. * Nepremičnina je ovrednotena kot prosta oseb, stvari in bremen, razen, če ni drugače navedeno. * Ocena vrednosti temelji na ocenjevalcu znanih informacijah v času sestavitve poročila. * Načrti, skice in slikovni material so priloženi le zato, da si bralec lažje predstavlja predmet vrednotenja. * 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. * 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. * Predpostavlja se, da je nepremičnina zgrajena v skladu z veljavno okoljsko (ekološko) zakonodajo, razen, če iz poročila izhaja drugače. * 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. * Predpostavlja se, da je nepremičnina zgrajena v skladu z veljavnimi prostorskimi akti ter celotno prostorsko zakonodajo razen, če iz poročila izhaja drugače. POROČILO JE SESTAVLJENO OB UPOŠTEVANJU NASLEDNJIH SPLOŠNIH OMEJITEV: * 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, če to ni posebej dogovorjeno. * 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. * Dovoljeno je posredovanje poročila pristojnemu nadzornemu organu. * Veljajo samo izvirno podpisani izvodi cenitvenega poročila. POROČILO JE SESTAVLJENO OB UPOŠTEVANJU NASLEDNJIH POSEBNIH PREDPOSTAVK IN OMEJITEV:

INDIVIDUALNA KOMUNALNA: OPREMLJENOST:			KOLEKTIVNA KOMUNALNA OPREMLJENOST:			POVRŠINA ZEMLJIŠČA (m ²): Opredelitev po namenski rabi:		
VODOVOD	☐ da	☐ ne	JAVNA CESTA	☐ da	☐ ne	STAVBNO ZEMLJIŠČE:		
KANALIZACIJA	☐ da	☐ ne	PLOČNIKI	☐ da	☐ ne	KMETIJSKO ZEMLJIŠČE:		
ODVOZ SMETI	☐ da	☐ ne	POVŠINE ZA PARKIRANJE	☐ da	☐ ne	GOZD:		
ELEKTRIKA	☐ da	☐ ne	POVRŠINE ZA REKREACIJO	☐ da	☐ ne	DRUGO ZEMLJIŠČE:		
ZEMELJSKI PLIN	☐ da	☐ ne	METEORNA KANALIZACIJA	☐ da	☐ ne	SKUPAJ ZEMLJIŠČE:		
DALJ. OGREVANJE	☐ da	☐ ne	JAVNA RAZSVETLJAVA	☐ da	☐ ne			
TELEKOMUNIK.	☐ da	☐ ne	HIDRANTNO OMREŽJE	☐ da	☐ ne			

KONFIGURACIJA TERENA	☐ ravno	☐ do 30 stopinj	☐ nad 30 stopinj	KOMENTAR:
FAKTOR POZIDANOSTI	☐ prosto	☐ do 0,5	☐ nad 0,5	
MOŽNA DODATNA GRADNJA	☐ da	☐ ne	☐ ne samostojno	
SLUŽNOSTI NA PARCELAH	☐ brez	☐ komunalni vodi	☐ drugo	
DOSTOP	☐ javna cesta	☐ zasebna cesta	☐ ni urejen	

Komentar analize najgospodarnejše rabe zemljišča:

Lokacija/naslov:									
Prodajna cena (€)									
Cena €/m ²									
Vir podatka									
			Pril		Pril		Pril		Pril
Obseg pravic									
Datum transakcije									
Vrsta transakcije									
Prodajni pogoji									
Vmesna prilagoditev	0		0		0		0		0
Lokacija v regiji									
Lokacija v naselju									
Velikost zemljišča									
Končna prilagoditev									
INDIKACIJA VREDNOSTI	0		0		0		0		0
PONDER									
OCENA VREDNOSTI ZEMLJIŠČA (€)									0

KOMENTAR

LETO GRADNJE:

LETO OBNOVE:

PROSTOR	TLA	STENE	STROP	NTP	UTP
SEŠTEVEK:					

KONSTRUKCIJA

STREHA

STREŠNA KRITINA

TEMELJI

FASADA

STAVBNO POHIŠTVO

ZASTEKLITEV

TIP OGREVANJA

ENERGENT

PARKIRANJE

DOKONČANOST

MATERIALI, OPREMA

Stanje objekta/enote - fizično, funkcionalno in gospodarsko zastaranje:

opis (drugi objekti, zunanja ureditev)

mera

cena/enoto

NV novo

% FiZ

Sedanja vrednost

Skupna sedanja vrednost

POVZETEK	NAČIN OCENJEVANJA	INDIKACIJA OCENJENE VREDNOSTI	PONDER	VREDNOST V KONČNI VREDNOSTI
	NABAVNOVREDNOSTNI NAČIN:	0	a'	= 0
	NA DONOSU ZASNOVAN NAČIN:	0	a'	= 0
	NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV:	0	a'	= 0
		VSOTA:		= 0

OCENJENA TRŽNA VREDNOST:

EUR

Končna uskladitev vrednosti (komentar tržne vrednosti in komentar k tč. 7 in 8 MSOV 310).

USKLADITEV VREDNOSTI

- * 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.
- * Prikazane analize in sklepi so omejeni samo s predpostavkami in omejitvenimi pogoji, navedenimi v tem poročilu pri čemer poudarjam, da so to objektivne in nepristranske analize, mnenja in sklepi avtorja poročila.
- * 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.
- * 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.
- * Ocenjevalec vrednosti ima strokovne izkušnje na področju ocenjevanja vrednosti predmeta vrednotenja.
- * Ocenjevalec vrednosti je opravil osebni ogled ocenjevanih nepremičnin. ☐ da ☐ ne
- * Ocena vrednosti je izdelana v skladu s SPS 2 in MSOV 2011.

Pri oceni vrednosti so sodelovali:

Imenovanje:

DATUM:

PODPIS:

Razdelitev vrednosti po ID NEPREMIČNINE:

OPOMBE

Slika št. 1

Brisanje

Zaznamek

Slika št. 3

Brisanje

Zaznamek

Slika št. 5

Brisanje

Zaznamek

Slika št. 7

Brisanje

Zaznamek

Slika št. 2

Brisanje

Zaznamek

Slika št. 4

Brisanje

Zaznamek

Slika št. 6

Brisanje

Zaznamek

Slika št. 8

Brisanje

Zaznamek

ZAZNAMEK:

UPORABNIK

STRANKE

DATUMI

OCENJEVALEC

NEPREMIČNINA

SOSESKA

OCENA TRŽNE VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINI - DEL OBJEKTA

NAROČNIK:

LASTNIK:

UPORABNIK:

DATUM CENITVE:

DATUM OGLEDA:

DATUM POROČILA:

TIP OGLEDA:

OCENJEVALEC VREDNOSTI:

IMENOVANJE:

NAMEN:

Ocena pravic na nepremičnini za potrebe zavarovanega posojanja v skladu z MSOV 310 (MSOV 2011) na datum cenitve. Poročilo je namenjeno za uporabo naročniku, lastniku in poslovni banki.

OCENJENA TRŽNA VREDNOST:
EUR

NASLOV NEPREMIČNINE:

ID NEPREMIČNINE:

KATASTRSKA OBČINA:

ŠTEVILKE PARCEL:

POVRŠINA ZEMLJIŠČA:

NTP OBJEKTA / DELA OBJEKTA:

TIP NEPREMIČNINE:

LOKACIJA

POZIDANOST

TIP SOSESKE (PRETEŽNO)

ODDALJENOST TRGOVIN

ODDALJENOST JAVNIH USTANOV

VREDNOST NEPREMIČNIN

POVPRAŠEVANJE

RAST CEN

OBIČAJNI ČAS TRŽENJA

☐ podeželje☐ predmestje☐ mesto☐ pod 25 %☐ med 25 in 75 %☐ nad 75 %☐ stanovanjska☐ poslovna☐ drugo☐ do 1 km☐ od 1 do 5 km☐ nad 5 km☐ do 1 km☐ od 1 do 5 km☐ nad 5 km☐ padajoča☐ stabilna☐ rastoča☐ manjše☐ uravnoteženo☐ večje☐ počasna☐ stabilna☐ hitra☐ do 6 mesecev☐ med 6 in 12 mes.☐ nad 12 meseci

KOMENTAR:

PODLAGA	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.
POSTOPEK DELA	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 standardov ocenjevanja vrednosti - Uradni list Republike Slovenije št. 106/2010.
PREDPOSTAVKE IN OMEJITVENI POGOJI	POROČILO JE SESTAVLJENO OB UPOŠTEVANJU NASLEDNJIH SPLOŠNIH PREDPOSTAVK: * Za podatke iz javnih evidenc se predpostavlja da so zanesljivi. Izvajalec ne jamči za njihovo točnost oz. pravilnost ter s tem v zvezi ne prevzema nobene odgovornosti. * Predpostavlja se, da gre za odgovorno lastništvo in odgovorno upravljanje nepremičnine, ki je predmet ocenjevanja. * Nepremičnina je ovrednotena kot prosta oseb, stvari in bremen, razen, če ni drugače navedeno. * Ocena vrednosti temelji na ocenjevalcu znanih informacijah v času sestavitve poročila. * Načrti, skice in slikovni material so priloženi le zato, da si bralec lažje predstavlja predmet vrednotenja. * 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. * 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. * Predpostavlja se, da je nepremičnina zgrajena v skladu z veljavno okoljsko (ekološko) zakonodajo, razen, če iz poročila izhaja drugače. * 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. * Predpostavlja se, da je nepremičnina zgrajena v skladu z veljavnimi prostorskimi akti ter celotno prostorsko zakonodajo razen, če iz poročila izhaja drugače. POROČILO JE SESTAVLJENO OB UPOŠTEVANJU NASLEDNJIH SPLOŠNIH OMEJITEV: * 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, če to ni posebej dogovorjeno. * 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. * Dovoljeno je posredovanje poročila pristojnemu nadzornemu organu. * Veljajo samo izvirno podpisani izvodi cenitvenega poročila. POROČILO JE SESTAVLJENO OB UPOŠTEVANJU NASLEDNJIH POSEBNIH PREDPOSTAVK IN OMEJITEV:

LETO GRADNJE:

LETO OBNOVE:

PROSTOR	TLA	STENE	STROP	NTP	UTP
SEŠTEVEK:					

KONSTRUKCIJA

STREHA

STREŠNA KRITINA

TEMELJI

FASADA

STAVBNO POHIŠTVO

ZASTEKLITEV

TIP OGREVANJA

ENERGENT

PARKIRANJE

DOKONČANOST

MATERIALI, OPREMA

Stanje objekta/enote - fizično, funkcionalno in gospodarsko zastaranje:

opis (drugi objekti, zunanja ureditev)

mera

cena/enoto

NV novo

% FiZ

Sedanja vrednost

Skupna sedanja vrednost

NA DONOSU ZASNOVAN NAČIN

Površina prostorov (m ²)		
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
Mera kapitalizacije (%)		
VREDNOST NEPREMIČNINE (€)		0

KOMENTAR:

NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV

Lokacija/naslov:											
Prodajna cena (€)											
Cena €/m2											
Vir podatka											
			Pril		Pril		Pril		Pril		Pril
Obseg pravic											
Datum transakcije											
Vrsta transakcije											
Prodajni pogoji											
Vmesna prilagoditev	0		0		0		0		0		
Lokacija v regiji											
Lokacija v naselju											
Velikost dela objekta											
Končna prilagoditev											
INDIKACIJA VREDNOSTI	0		0		0		0		0		
PONDER											
VREDNOST NEPREMIČNINE (€)							0				

KOMENTAR:

POVZETEK	NAČIN OCENJEVANJA	INDIKACIJA OCENJENE VREDNOSTI	PONDER	VREDNOST V KONČNI VREDNOSTI
	NA DONOSU ZASNOVAN NAČIN	0	a'	= 0
	NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV	0	a'	= 0
	VSOTA:			= 0

OCENJENA TRŽNA VREDNOST:

EUR

Končna uskladitev vrednosti (komentar tržne vrednosti in komentar k tč. 7 in 8 MSOV 310).

USKLADITEV VREDNOSTI

IZJAVA OCENJEVALCA VREDNOSTI

- * 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.
- * Prikazane analize in sklepi so omejeni samo s predpostavkami in omejitvenimi pogoji, navedenimi v tem poročilu pri čemer poudarjam, da so to objektivne in nepristranske analize, mnenja in sklepi avtorja poročila.
- * 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.
- * 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.
- * Ocenjevalec vrednosti ima strokovne izkušnje na področju ocenjevanja vrednosti predmeta vrednotenja.
- * Ocenjevalec vrednosti je opravil osebni ogled ocenjevanih nepremičnin. ☐ da ☐ ne
- * Ocena vrednosti je izdelana v skladu s SPS 2 in MSOV 2011.

Pri oceni vrednosti so sodelovali:

Imenovanje:

DATUM:

PODPIS:

Razdelitev vrednosti po ID NEPREMIČNINE:

OPOMBE

Slika št. 1

Brisanje

Zaznamek:

Slika št. 3

Brisanje

Zaznamek:

Slika št. 5

Brisanje

Zaznamek:

Slika št. 7

Brisanje

Zaznamek:

Slika št. 2

Brisanje

Zaznamek:

Slika št. 4

Brisanje

Zaznamek:

Slika št. 6

Brisanje

Zaznamek:

Slika št. 8

Brisanje

Zaznamek: