



OCENA NEPREMIČNIN  
REAL ESTATE APPRAISING  
ŠTUDIJE  
STUDIES  
SVETOVANJE  
CONSULTING

SVING KONZULTANTI D.O.O.  
SAVSKA CESTA 10  
1000 LJUBLJANA

T: +386 (0)1 437 92 08  
F: +386 (0)1 437 92 09

[www.sving.si](http://www.sving.si)

Št. elab.: 3P-09-12

**POROČILO O IZVRŠENI OCENI VLAGANJ NA –**

***nepremičnini gradu Rihemberk (EŠD40),***

***stoječ na parc. št. \*89 k.o. Branik***

Ljubljana, september 2012

**KAZALO:**

<b>1.</b>	<b>POVZETEK OCENJEVANJA VREDNOSTI .....</b>	<b>I</b>
<b>2.</b>	<b>UVOD.....</b>	<b>2</b>
<b>2.1</b>	<b>Predstavitev projekta cenitve</b>	<b>2</b>
2.1.1	<i>Predmet vrednotenja .....</i>	<i>2</i>
2.1.2	<i>Naročnik poročila.....</i>	<i>2</i>
2.1.3	<i>Lastnik nepremičninskih pravic .....</i>	<i>2</i>
2.1.4	<i>Namen vrednotenja .....</i>	<i>2</i>
2.1.5	<i>Datum vrednotenja.....</i>	<i>2</i>
2.1.6	<i>Datum ogleda nepremičnine.....</i>	<i>2</i>
2.1.7	<i>Datum poročila.....</i>	<i>2</i>
2.1.8	<i>Predpostavke in omejitvene okoliščine .....</i>	<i>2</i>
2.1.9	<i>Ocenjevalec .....</i>	<i>3</i>
2.1.10	<i>Izjava ocenjevalca .....</i>	<i>4</i>
<b>2.2</b>	<b>Opis in analiza nepremičnine</b>	<b>4</b>
2.2.1	<i>Podatki o zemljišču .....</i>	<i>7</i>
<b>3.</b>	<b>OCENJEVANJE SEDANJE VREDNOSTI VLAGANJ NA DAN 31.8.2012 .....</b>	<b>7</b>

**PRILOGE:**

*ocena vrednosti vlaganj*

*izjava naročnika*

*odločba o podaljšanju veljavnosti dovoljenja za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin*

## **2. UVOD**

### **2.1 Predstavitev projekta cenitve**

#### **2.1.1 Predmet vrednotenja**

Predmet vrednotenja je ocena vlaganj v nepremičnino gradu Rihemberk, ki se nahaja v vasi Branik pri Novi Gorici. Oprema ni predmet cenitve.

#### **2.1.2 Naročnik poročila**

Naročnik poročila je Ministrstvo za izobraževanje, znanost, kulturo in šport, Direktorat za investicije, Sektor za investicije v kulturno infrastrukturo in kulturno dediščino, Maistrova 10, 1000 Ljubljana.

#### **2.1.3 Lastnik nepremičninskih pravic**

Po podatkih naročnika je lastnik nepremičnine Republika Slovenija, Gregorčičeva ulica 20, 1000 Ljubljana.

#### **2.1.4 Namen vrednotenja**

Namen cenitve je ocena vlaganj najemnika v nepremičnino. Vlaganja se upoštevajo po predloženih računih, pri čemer se vrednosti vloženih del valorizirajo na dan 31.8.2012. Opcijsko se upošteva zastarevanje vlaganj od datumov vgradnje do valute vrednotenja. Predpostavi se, da je datum vgradnje identičen z datumom izdaje računa.

#### **2.1.5 Datum vrednotenja**

Datum vrednotenja je 31.8.2012.

#### **2.1.6 Datum ogleda nepremičnine**

Datum ogleda nepremičnine je 26. 07. 2011.

#### **2.1.7 Datum poročila**

Datum izdelave cenilnega poročila je 11.9.2012.

#### **2.1.8 Predpostavke in omejitvene okoliščine**

### **Splošni omejitveni pogoji**

- V postopku ocenjevanja smo se opirali na trditve, informacije in podatke, ki smo jih pridobili s strani predstavnika lastnika, agencij za prodajo nepremičnin in upravnih organov - občinskih skupnosti, v katerih se nahaja ocenjevana in primerljive posesti. Skladno s tem soglašamo, da je material iz cenilnega poročila na razpolago za

ustrezno potrditev. S tem tudi ne prenašamo odgovornosti na druge osebe izven sklopa lastnega strokovnega znanja.

- Za vse informacije in podatke o nepremičnini, ki smo jih pridobili s strani naročnika cenitve, ta prevzema vso odgovornost.
- Posest je vrednotena, kot da ni obremenjena z dolgovi.
- Informacije, ocene in mnenje, ki jih vsebuje to poročilo se nanašajo le na zadevno vrednotenje in ne smejo biti uporabljeni izven tega konteksta.
- Poročilo o izvršeni oceni vrednosti je zaupne narave tako za ocenjevalce vrednosti kot tudi za nameravane uporabnike, pri čemer ocenjevalci ne prevzemamo nobene odgovornosti za zanašanje tretje stranke na poročilo.
- Lastnik tega poročila ali njegove kopije nima pravice javne objave dela ali celote tega poročila, niti ga ne sme uporabiti za noben drug namen brez pisne privolitve cenilcev.
- Ocenjevalci niso dolžni pričati pred sodiščem ali sodelovati pri pogajanjih v zvezi z vsebino tega poročila, v kolikor to ni vzajemno dogovorjeno.
- Vrednotenje je podajanje strokovnega mnenja o vrednosti določene nepremičninske pravice, pri čemer je ocenjena vrednost le informacija naročniku o vrednosti nepremičninske pravice, glede na namen cenitve in vrsto ocenjene vrednosti. Podlaga za oblikovanje strokovnega mnenja so: znanje, izkušnje ter poznavanje zakonitosti trga nepremičnin.

### **Posebni omejitveni pogoji**

- Pri oceni vlaganj v grad Rihemberk s strani najemjemalca so upoštevana samo vlaganja, ki so dokazana z izdanimi računi.
- Predmet poročila ni ocena vrednosti nepremičnin, zato so smiselno izpuščeni sestavni deli poročila, ki nimajo vpliva na valorizacijo ali zastarevanje vlaganj.
- Vplivi geološke sestave zemljišča, obremenitve okolja, naravne in kulturne dediščine ter statične stabilnosti objekta niso elementi ocene vrednosti v tem poročilu.
- Sestavni del prilog elaborata je Izjava naročnika oziroma lastnika. Ocena vrednosti velja le ob podpisani izjavi.

### **2.1.9 Ocenjevalec**

Poročilo so izdelali:

- dr. Dušan Zupančič, univ.dipl.inž.grad., pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin pri Slovenskem inštitutu za revizijo ter sodni izvedenec in cenilec za gradbeno stroko pri Ministrstvu za pravosodje.
- Sodelavka: Jasna Parapot, dipl.ekon.

### 2.1.10 Izjava ocenjevalca

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljamo, da:

- so navedbe dejstev, predstavljenih v poročilu, pravilne, in sicer po naši najboljši vesti, znanju in izkustvih,
- so proučitve in sklepi omejeni samo s poročevalskimi predpostavkami in pogoji,
- se posebej ne zanimamo za predmet premoženja,
- plačilo za storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta vrednotenja ali doseganje dogovorjenega rezultata ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli dogodka, povezanega s tako obliko dogovora,
- je bilo ocenjevanje vrednosti opravljeno v skladu s kodeksom etike in izvedbenimi standardi,
- imamo izkušnje z lokacijo in skupino premoženja, katerega vrednost ocenjujemo,
- izpolnjujemo strokovne izobraževalne zahteve,
- osebni pregled premoženja so opravili navedeni cenilci in/ali sodelavci,
- nihče, razen oseb, navedenih v poročilu, ni dajal nobene strokovne pomoči pri pripravljanju poročila.



POOBlašČENI OCENJEVALEC VREDNOSTI NEPREMIČNIN  
dr. Dušan Zupančič, univ. dipl. inž. grad.

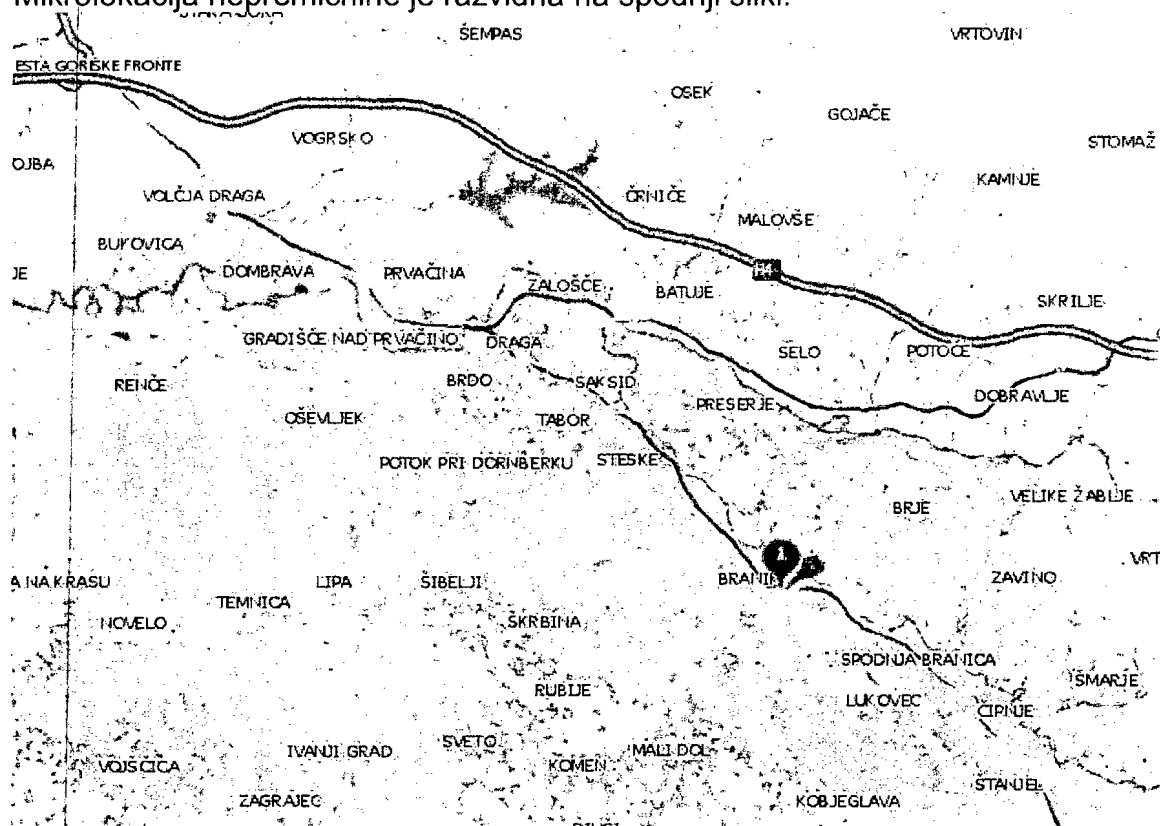
Ljubljana, 11.9.2012

## 2.2 Opis in analiza nepremičnine

Grad Rihemberk se prvič omenjajo leta 1230. Zadnji moški potomec rodbine Rihemberžanov naj bi umrl leta 1371. V 14. in 15. stoletju naj bi se posest skrčila na okolico Rihemberka z delom Vipavske doline in Krasa. Po smrti zadnjega goriškega grofa leta 1500 je postal grad Rihemberk last Habsburžanov. Po letu 1528 (po nekaterih podatkih leta 1649) je prešel grad skupaj z zemljiško posestjo v dedno last rodbine Lanthieri. V njihovi lasti je grad ostal vse do druge svetovne vojne, ko so ga v noči z 22. na 23.7.1944 partizani minirali in požgali, da ne bi več služil sovražniku za postojanko. Vsa oprema je bila uničena.

Ponekod je še vidna najstarejša romanska zasnova gradu. Za grad je značilen okrogel stolp iz 13. stoletja iz katerega je prerasel v razsežno bivališče s stanovanjskimi trakti baročnih značilnosti, z renesančnimi obzidji in vogalnimi okroglimi stolpiči iz 16. stoletja. V zgradbah je zaslediti tudi značilnosti gotike (grajska kapela...). Dokončno podobo naj bi grad dobil v 17. oz. 18. stoletju, ko je bil spremenjen v baročno rezidenco. Večje prezidave z romantičnimi prvinami obzidij naj bi izvedli tudi v 19. stoletju. Pod južnim pobočjem gradu je bil vrt z obzidjem, ki je delno še danes ohranjeno. Po značilnostih vhodnega portala sodi vrt v baročno obdobje gradu.

Mikrolokacija nepremičnine je razvidna na spodnji sliki:

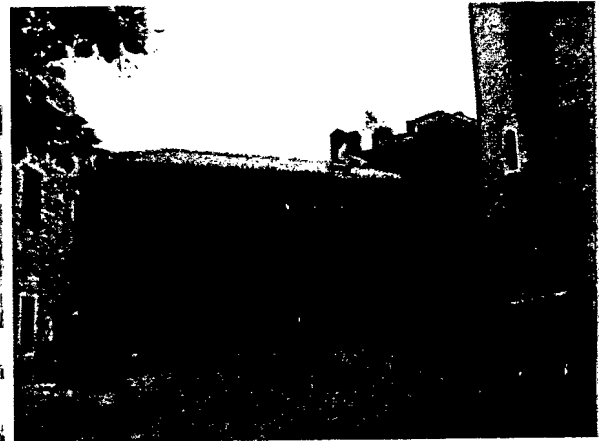


Vir: Najdi.si.

Stene gradu so debeline med 70 cm do 150 cm. Osrednji stolp pa ima zidove debeline 3,3 m in višine cca 30 m. Na vhodnem objektu je montirano stavbno pohištvo in izvedeni so tlaki ter groba instalacija, vode, elektrike, plina in kanalizacije. Na ostalem delu pa ni.

Fotodokumentacija:





Obnova gradu se je pričela leta 1966 z odstranjevanjem ruševin pod strokovnim vodstvom Zavoda za spomeniško varstvo Gorica. Pomembnejše rekonstrukcije so bile: Vzhodni del severnega palacija je bil rekonstruiran do mezzanina, v kleti so bili rekonstruirani poznogotski oboki, v drugem delu kleti pa je armiranobetonska plošča, v veliki meri je bil rekonstruiran južni baročni palacij, osrednji grajski stolp je bil statično saniran, obnovljeni so bile lupine stolpičev v sklopu drugega obrambnega zidu, obnovljene so bile strešne površine, prenovljen je bil oporni zid ob poti na grad, pozidani so bili parapetni zidovi na obrambnih platojih, prekrit je bil vhodni kompleks z renesančno rondelo, ki naj bi se uporabljala za gostinsko dejavnost.

V obdobju od novembra 1993 do julija 2003 so bila s strani najemjemalca izvedena še dodatna gradbena, instalacijska in obrtniška dela: vgradnja instalacij (elektrika, vodovod, kanalizacija-potrebno urediti še priključek na čistilno napravo, ogrevanje na plin), postavljen je leseni pod v 1. nadstropju prizidka vhodnega stolpa, vgrajena so nova okna z lesenimi okvirji in dvojno zasteklitvijo (termopan izvedbe), na nižjih nivojih so na oknih tudi varovalne kovinske rešetke, vgrajena so nova kovinska ter lesena vrata, na dveh manjših balkonih je postavljena kovinska ograja, na zunanjem delu, kjer so potekale prireditve na prostem je postavljena varovalna kovinska ograja. Vsa dela so v večji meri izvedena v prizidku vhodnega stolpa, ostali del gradu je neuporaben, izjemoma manjša betonska terasa, kjer so se tudi odvijale prireditve. Površina gradu znaša 1.611,62 m<sup>2</sup>, od tega za gostinski del 284,10 m<sup>2</sup>.

## 2.2.1 Podatki o zemljišču

Predmetni objekt se nahaja na zemljišču s parc. št. \*89, vpisano v ZK vložek št. 2116, k.o. Branik:

Podatki o parceli						
Šifra katastrske občine	Ime katastrske občine	Parcelna številka	Površina [m <sup>2</sup> ]	Številka ZKVL parcela	Urejena	Datum zadnje spremembe
2356	BRANIK	769	3206	2116	NE	13.12.2014

Podatki o vrstah rabe parcele							
Šifra vrste rabe / kulture	Vrsta rabe / kulture	Katastrski razred	Površina [m <sup>2</sup> ]	Bonitetne točke	Številka stavbe	Y centroid	X centroid
218	STAVEA		3206			406926,03	79221,03

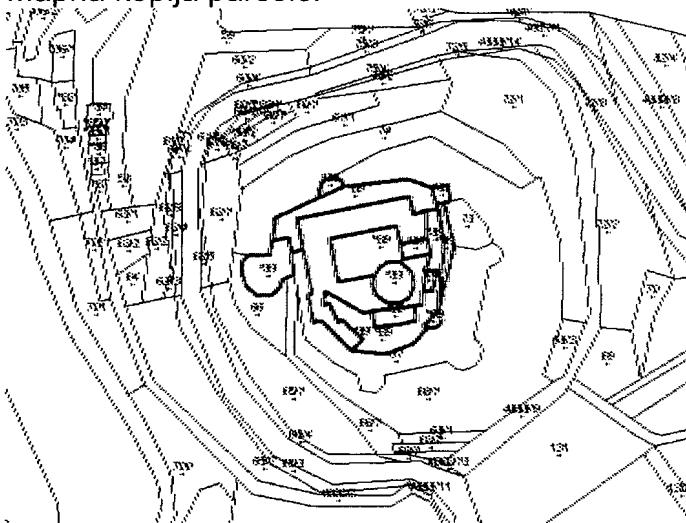
Podatki o dejanski rabi parcele		
Šifra dejanske rabe	Naziv dejanske rabe	Površina [m <sup>2</sup> ]
1000	Kmetijsko zemljišče	32
2000	Gozdno zemljišče	192
3000	Previdano zemljišče	2882

Podatki o lastništvu na parceli				
Primek in ime / Naziv	Občina / Naselje / Ulica	Leto rojstva / matična številka	Delež	Status
REPUBLIKA SLOVENIJA	LJUBLJANA LJUBLJANA GREGORČIČEVA ULICA 20		5854814	1:1 lastnik

Podatki o upravljavcih parcele			
Naziv	Sedež	Matična številka	Status
Ministrstvo za kulturo	LJUBLJANA, MATISTROVA ULICA 10	5226990	Dokončni upravljavec

Vir. Geodetska uprava RS, Portal prostor.

### Mapna kopija parcele:



Vir. Geodetska uprava RS, Portal prostor.

V območje gradu je vključeno tudi zemljišče na drugih parc. št., vendar ni predmet cenitve.

## 3. OCENJEVANJE SEDANJE VREDNOSTI VLAGANJ NA DAN 31.8.2012

Pri oceni vlaganj se v skladu z drugim odstavkom 6. člena Zakona o lastninjenju kulturnih spomenikov v družbeni lastnini (Ur. l. RS št. 89/99) upoštevajo le tista vlaganja, ki so bila potrebna za ohranjanje spomenika in ki so pomenila trajno



povečanje njegove vrednosti, in to le v delu, ki je presegel ekonomske koristi iz gospodarjenja oziroma uporabe spomenika.

Pri oceni vlaganj v kompleks gradu Rihemberk so bila upoštevana le tista vlaganja, ki so bila s strani najemnika dokazana z računi. Vlaganja so se vršila v obdobju med novembrom 1993 do junija 2003. Izločena so bila vlaganja, financirana s strani lastnika nepremičnine. Najemnik arhitekt Aleš Vidič s.p. je izvedel vlaganja predvsem v instalacijska in obrtna dela. Posamezne računске postavke vloženih del so bile razdeljene na obrtna, instalacijska, gradbena dela in investitorjeve stroške, zaradi različne življenjske dobe posameznih vrst del. Upoštevani so bili zneski brez davka na dodano vrednost in s prometnim davkom, ki se je obravnaval kot nepovratna taksa.

Postopek ocene je prikazan v naslednjih točkah:

- vrednost vlaganj se povzame po stroških vlaganj, povzetih po predloženih računih. Prisotnost vlaganj je bila v največji možni meri preverjena na licu mesta. Zaradi neuporabe objekta v zadnjih letih so nekateri vgrajeni elementi že dotrajani, npr. leseni okenski okvirji na delu objekta zaradi zamakanja, kar je pri oceni zastarevanja upoštevano.
- strošek vlaganj smo valorizirali za obdobje od vgradnje do tekočega datuma (31.8.2012); datum vgradnje se predpostavi enak datumu izdaje računa
- strošek vlaganj smo zastarali glede na ocenjeno dejansko starost in ekonomsko življenjsko dobo. Ekonomska življenjska doba je različna glede na vrsto vgrajenih elementov in je prikazana v prilogi, kakor tudi celotna ocena.

Kategorija	Vrednost v EUR
Vrednost vlaganj na dan 31.8.2012 (nezastarano)	42.393
Vrednost vlaganj na dan 31.8.2012 (zastarano)	36.359

Vir: Lastna ocena.

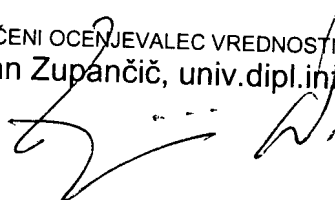
**Skupna vrednost vlaganj znaša 42.393 EUR, njihova sedanja vrednost (z upoštevanjem zastarevanja) je ocenjena na 36.359 EUR.**

Komentar k ocenjeni vrednosti:

Nepremičnina – grad Rihemberk se nahaja v spodnji Vipavski dolini, v vasi Branik. Grad je eden izmed največjih srednjeveških grajskih kompleksov v Sloveniji. Prednost nepremičnine je v lokaciji na hribu ter, po podatkih najemnika, statično stabilni konstrukciji objektov zaradi preteklih vlaganj. Slabost nepremičnine predstavljajo otežen dostop do gradu za avtomobile (ozka cesta), neurejenost parkirnih površin ter vandalizem, ki uničuje ohranjene dele gradu.

Posebej opozarjamo na točko 2.1.9 *Predpostavke in omejitvene okoliščine*.

POOBlašČENI OCENJEVALEC VREDNOSTI NEPREMIČNIN  
dr. Dušan Zupančič, univ. dipl. inž. grad.



Ljubljana, 11.9.2012

## Ocena vrednosti vlaganj Ocena valoriziranega stroška vlaganj

zap. št.	Podjetje	Št. računa	Datum	Znesek brez ddv/PD	DDV/PD	Znesek z ddv/PD	Upoštevani znesek (brez DDV, s PD)	Opis izvedenih del	Vrsta del	Indeks valorizacije glede na vrsto del	Indeks valorizacije glede na vrsto del do julij 2011	Indeks valorizacije glede na vrsto del julij 2011 do avgust 2012	Indeks valorizacije glede na vrsto del od izdaje računa do avgust 2012	Sedanja vrednost v SIT s PD in brez DDV avgust 2012	Sedanja vrednost v EUR s PD in brez DDV avgust 2012 (1EUR/239,64 SIT)
1	IEG d.o.o.	64/1-93	11.11.1993	38.900	1.167	40.067	40.067	elektrinstalacijska dela	I	08 elektrinstalacije - poslovnih objektih	2.6756	1.005		107.739	450
2	Zidarstvo in ključavničarstvo D&D	3/94	12.5.1994	276.000	8.280	284.280	284.280	zidanje kamnitih zidov na gradu	G	03 ostala visoka gradnja	3.4906	1.013		1.005.208	4.195
3	Ključavničarstvo Valentinčič Bizai	predračun 3/94	22.6.1994	145.631	4.369	150.000	150.000	varovalna ograja in napejalne vrvi	O	21 ključavničarska dela	3.6142	1.015		550.262	2.296
4	GIPO d.o.o.	19/96	15.10.1996	448.860	22.443	471.303	471.303	tehnična dokumentacija	P	03 ostala visoka gradnja	2.4054	1.013		1.148.410	4.792
5	ALTER EGO d.o.o.	13/97	15.12.1997	400.000	20.000	420.000	420.000	projektiranje, nadzor	P	03 ostala visoka gradnja	2.1773	1.013		926.354	3.866
6	B.U Projekt Biro	36/98	20.12.1998	110.802	7.198	118.000	118.000	projektiranje el. instalacij	P	08 elektrinstalacije - poslovnih objektih	1.7874	1.005		211.968	885
7	Kovačič Alojz s.p.	31	17.6.2000	241.000	45.790	286.790	241.000	odvoz ruševin, čiščenje in ravnanje platoja	G	03 ostala visoka gradnja	1.822	1.013		444.810	1.856
8	Elektrinstalacije s.p. Skarabot Vladimir	16	17.9.2000	694.135	131.886	826.021	694.135	elektrinstalacijska dela	I	08 elektrinstalacije - poslovnih objektih	1.6375	1.005		1.142.329	4.767
9	Lozej d.o.o.	1633-0000231	27.11.2000	35.000	6.650	41.650	35.000	požarno poročilo	P	03 ostala visoka gradnja	1.7623	1.013		62.482	261
10	MM-BIRO d.o.o.	046-01	4.4.2001	65.000	12.350	77.350	65.000	projekt strojnih instalacij	P	11 interna instalacija - toplovod, ogrevanje	1.5825	1.022		105.125	439

zapr. št.	Podjetje	Št. računa	Datum	Znesek brez ddv/PD	DDV/PD	Znesek z ddv/PD	Upoštevani znesek (brez DDV, s PD)	Opis izvedenih del	Vrsta del	Indeks valorizacije glede na vrsto del	Indeks valorizacije glede na vrsto del do julij 2011	Indeks valorizacije glede na vrsto del julij 2011 do avgust 2012	Indeks valorizacije glede na vrsto del od izdaje računa do avgust 2012	Sedanja vrednost v SIT s PD in brez DDV avgust 2012	Sedanja vrednost v EUR s PD in brez DDV avgust 2012 (TEUR/239,64 SIT)
11	Kornel s.p.	37-01	18.4.2001	485.784	92.299	578.083	485.784	vodovod, ogrevanje	I	11 interna inštalacija - toplovod, ogrevanje	1.5819	1.022		785.368	3.277
12	Mentis d.o.o.	K1300719	31.1.2003	75.600	15.120	90.720	75.600	Corten plošče	O	03 ostala visoka gradnja	1.5499	1.013		118.696	495
13	Albert Murnih s.p.	8/2003	28.4.2003	301.410	60.282	361.692	301.410	vrata	O	21 ključavničarska dela	1.671	1.015		511.211	2.133
14	Miloš Stanitič s.p.	7/2003	28.4.2003	336.586	67.317	403.903	336.586	vrata	O	21 ključavničarska dela	1.671	1.015		570.872	2.382
15	Miloš Stanitič s.p.	11/2003	18.6.2003	288.885	57.777	346.662	288.885	okenske rešetke, balkonska ograja	O	21 ključavničarska dela	1.6392	1.015		480.643	2.006
16	Albert Murnih s.p.	12/2003	18.7.2003	99.415	19.883	119.298	99.415	kovinski podest na prehodu v glavni stolp	G	21 ključavničarska dela	1.6365	1.015		165.133	689
17	Gromap d. o. o.	25-01	25.1.2001	150.000	28.500	178.500	150.000	geodetska dela-izmere	P	34 geotehnična dela			1.625	243.750	1.017
18	Kornel s.p.	107/01	26.10.2001	56.460	10.727	67.187	56.460	vodovodne inštalacije	I	13 vodovodna inštalacija			1.457	82.262	343
19	Soško gozdno gospodarstvo Tolmin d.d.	30/42/03008	30.5.2003	82.400	16.480	98.880	82.400	posek in izdela suhih dreves, posek gmovlja	P	33 povpr. Indeks za stanovanjsko gradnjo			1.412	116.349	486
20	GIPO d. o. o.	95/97	5.1.1998	927.185	27.815	955.000	955.000	obnova vhodnega stolpa	G	03 ostala visoka gradnja			1.359	1.297.845	5.416
21	Elektro Primorska	438/94	23.8.1994	32.073	33.035	33.035	33.035	priključitev objekta na elektro omrežje	I	08 elektroinštalacije - poslovnih objekti			2.49	82.257	343
	<b>Skupaj</b>			<b>5.259.053</b>	<b>572.811</b>	<b>5.948.421</b>	<b>5.383.360</b>							<b>10.159.074</b>	<b>42.393</b>

Viri: Lastna ocena.

Indeks valorizacije za prvih 16 postavk je do junija 2011 povzet po Poročilu o revalorizaciji vrednosti obnovitvenih del na objektu grad Rihembek št. 36-2011, ki je bil izdelaan s strani Stojana Vičiča, sodnega cenilca za gradbeništvo. Izračun indeksa za ostalo obdobje in ostale postavke je prikazan v naslednjih tabelah:

**Revalorizacijski indeksi GZS po skupinah del**

Obstoječa dela	30.6.2011 - 31.12.2011	31.12.2011 - 31.08.2012	Indeks komulativno
08 elektroinstalacije - poslovni objekti	0,990	1,0152	1,005
03 ostala visoka gradnja	0,998	1,0151	1,013
21 ključavničarska dela	0,995	1,0198	1,015
11 interna instalacija toplovod, ogrevanje	1,009	1,0129	1,022

Nova (dodatna) dela	05.01.1998 - 31.12.1998	31.12.1998 - 31.08.2012	Indeks komulativno
03 ostala visoka gradnja	108,35/100,65 = 1,077	31.12.1998 - 31.08.2012	1,262
08 elektroinstalacije - poslovni objekti	23.08.1994 - 31.12.1998	31.12.1998 - 31.08.2012	Indeks komulativno
	1,387	1,795	2,490
13 vodovodna instalacija	26.10.2001 - 31.12.2001	31.12.2001 - 31.08.2012	Indeks komulativno
	105,14/104,66 = 1,005	31.12.2003 - 31.08.2012	1,450
33 povpr. indeks za stanovanjsko gradnjo	30.05.2003 - 31.12.2003	31.12.2003 - 31.08.2012	Indeks komulativno
	106,59/103,33 = 1,032	31.12.2001 - 31.08.2012	1,368
34 geotehnična dela	25.01.2001 - 31.12.2001	31.12.2001 - 31.08.2012	Indeks komulativno
	105,25/100,57 = 1,047	31.12.2001 - 31.08.2012	1,552
			1,625

Vir: GZS, lasten izračun.

### Ocena sedanje vrednosti valoriziranega stroška vlaganj (upoštevano zastarevanje)

zap. št.	Podjetje	Št. računa	Datum	Vrsta del	Sedanja vrednost v EUR s PD in brez DDV (1EUR/239,64 SIT)	dejanska starost (let)				ekonomska življenjska doba (let)				FIZIČNO ZASTAREVANJE (EUR)	Ocenjena sedanja vrednost vlaganj (EUR)				
						gradbena dela	obratniška dela	inštalacijska dela	investitorjevi stroški	gradbena dela	obratniška dela	inštalacijska dela	investitorjevi stroški						
1	IEG d.o.o.	64/11-93	11.11.1993	I	450					10									
2	Zidarstvo in Ključavničarstvo D&D	3/94	12.5.1994	G	4.195	18					150	50	30	150	150	150	150	300	
3	Ključavničarstvo Valentičič Bizzi	predračun 3/94	22.6.1994	O	2.296			18			150	50	30	150	150	150	503	3.691	
4	GIPO d.o.o.	19/96	15.10.1996	P	4.792						150	50	30	150	150	150	827	1.470	
5	ALTER EGO d.o.o.	13/97	15.12.1997	P	3.866						150	50	30	150	150	150	511	4.281	
6	B.J Projekt Biro	36/98	20.12.1998	P	885						150	50	30	150	150	150	387	3.479	
7	Kovačič Alojz s.p.	31	17.6.2000	G	1.856	12					150	50	30	150	150	150	83	802	
8	Elektroinstalacije s.p. Škarabot Vladimir	16	17.9.2000	I	4.767						150	50	30	150	150	150	148	1.708	
9	Lozej d.o.o.	1633-0000231	27.11.2000	P	261					6,5	150	50	30	150	150	150	1.033	3.734	
10	MM-BIRO d.o.o.	046-01	4.4.2001	P	439					12	150	50	30	150	150	150	21	240	
11	Komel s.p.	37-01	18.4.2001	I	3.277					11	150	50	30	150	150	150	32	407	
12	Mentis d.o.o.	K1300719	31.1.2003	O	495					6	150	50	30	150	150	150	655	2.622	
13	Albert Murnih s.p.	8/2003	28.4.2003	O	2.133					5	150	50	30	150	150	150	50	446	
																		213	1.920

zap. št.	Podjetje	Št. racuna	Datum	Vrsta del	Sedanja vrednost v EUR s PD in brez DDV (1EUR/239,64 SIT)	dejanska starost (let)				ekonomska življenjska doba (let)				FIZIČNO ZASTAREVANJE (EUR)	Ocenjena sedanja vrednost vlaganj (EUR)
						gradbena dela	obrnitiška dela	instalacijska dela	investitorjevi stroški	gradbena dela	obrnitiška dela	instalacijska dela	investitorjevi stroški		
14	Miloš Stanič s.p.	7/2003	28.4.2003	O	2.382		5			150	50	30	150	238	2.144
15	Miloš Stanič s.p.	11/2003	18.6.2003	O	2.006		5			150	50	30	150	201	1.805
16	Albert Munič s.p.	12/2003	18.7.2003	G	689	9				150	50	30	150	41	648
17	Gromap d. o. o.	25-01	25.1.2001	P	1.017			11		150	50	30	150	75	943
18	Kornel s.p.	107/01	26.10.2001	I	343			11		150	50	30	150	126	217
19	Soško gozdno gospodarstvo Tolmin d.d.	30/42/03008	30.5.2003	P	486			9		150	50	30	150	29	456
20	GIPO d. o. o.	95/97	5.1.1998	G	5.416	14				150	50	30	150	505	4.910
21	Elektro Primorska	438/94	23.8.1994	I	343					150	50	30	150	206	137
	<b>Skupaj</b>				<b>42.393</b>									<b>6.034</b>	<b>36.359</b>

Vir: Lastna ocena.

## IZJAVA

S podpisom izjave potrjujemo, da so podatki, ki smo jih predložili ob izdelavi cenitve nepremičnin resnični, popolni in verodostojni, ter da jih lahko ocenjevalec brez dodatnega preverjanja uporabi pri oceni vrednosti predmetnih nepremičnin.

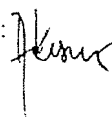
Dovoljujemo, da se rezultati ocenitve uporabijo v podatkovnih bazah ocenjevalca ter da ocenjevalec uvrsti pričujočo ocenitev v svojo referenčno listo. Dovoljujemo tudi, da ocenjevalec na eventuelno zahtevo Slovenskega inštituta za revizijo predloži cenilno poročilo v postopek rednega nadzora, skladno z Zakonom o revidiranju.

Vsi posredovani podatki o nepremičninah, kakor tudi ocenjene vrednosti, se obravnavajo kot poslovne skrivnosti.

Kraj in datum:

Ljubljana, 4.7.2011

Podpis in žig:



**SLOVENSKI INŠTITUT ZA REVIZIJO**

Dunajska cesta 106, 1000 Ljubljana  
Telefon: 01 568 55 54 Telefaks: 01 568 63 32

Številka: DON-P-1/11-103

Datum: 26. 1. 2011

Na podlagi 2. odstavka 90 in 2. odstavka 48. člena zakona o revidiranju (Uradni list RS, št. 65/08) in 1. odstavka 2. člena Pravilnika o priznanju dodatnega izobraževanja za podaljšanje veljavnosti dovoljenja za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca je Slovenski inštitut za revizijo po strokovnem svetu, na svoji seji dne 26. 1. 2011 izdal

**ODLOČBO.**

**DUŠANU ZUPANČIČU**, rojenemu 11. junija 1957 v Ljubljani, stanujočemu v Ljubljani, Mala vas 9E.

se do vključno 3. 3. 2013 podaljša

**VELJAVNOST DOVOLJENJA ZA OPRAVLJANJE NALOG  
POOBLAŠČENEGA OCENJEVALCA VREDNOSTI  
NEPREMIČNIN.****Obrazložitev**

Dušan Zupančič je 21. januarja 2011 vložil zahtevek za podaljšanje dovoljenja za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin. Iz evidence, ki jo vodi Slovenski inštitut za revizijo je razvidno, da Dušan Zupančič izpolnjuje pogoje iz 1. odstavka 2. člena Pravilnika o priznanju dodatnega izobraževanja za podaljšanje veljavnosti dovoljenja za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti, zato se mu do vključno 3. 3. 2013, podaljša veljavnost dovoljenja za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin. Po tem datumu bo Slovenski inštitut za revizijo dovoljenje podaljšal, če bo Dušan Zupančič opravil program dodatnega strokovnega izobraževanja, ki ga določi Inštitut.

Pravni pouk:

Zoper to odločbo ni pritožbe, zoper njo pa lahko vloži stranka tožbo pri Vrhovnem sodišču Republike Slovenije v 30 dneh po vročitvi te odločbe. Tožba se vloži pisno v dveh izvodih naravnost pri sodišču ali se da na zapisnik, lahko pa se pošlje po pošti. Šteje se, da je bila tožba vložena pri sodišču tisti dan, ko je bila priporočeno oddana na pošto ali ko je bila dana na zapisnik.


Na podlagi tarifne številke 2 Tarife o taksah in nadomestilih (Uradni list RS, št. 45/02 in 71/06) znaša taksa za to odločbo 240,19 EUR (brez vračunanega davka na dodano vrednost)

Postopek vodila:

*Barbara Bolčina*

Dr. Ivan Fark

Predsednik strokovnega sveta  
Slovenskega inštituta za revizijo

 SLOVENSKI INŠTITUT  
REVIZIJSKI  
Ljubljana, Dunajska cesta 106

Vročeno.

- naslovniku
- Agenciji za javni nadzor nad revidiranjem
- arhivu, tu