****

**N A V O D I L O**

**ZA IZPOLNITEV OBRAZCA »POVZETEK POROČILA O OCENI VREDNOSTI NEPREMIČNINE«**

***verzija 03 z dne 5. marca 2021***

Navodilo je namenjeno cenilcem / ocenjevalcem oz. cenilkam /ocenjevalkam (v nadaljevanju: Ocenjevalec) v pomoč pri izpolnjevanju obrazca »Povzetek poročila o oceni vrednosti nepremičnine« (v nadaljevanju: Obrazec) iz priloge, ki mora biti sestavni del poročila o oceni vrednosti nepremičnine. Obrazec je veljaven samo skupaj s celotnim poročilom o oceni vrednosti nepremičnine - ločena uporaba ni dovoljena - ter je lahko namenjen zgolj in samo zavarovanemu posojanju.

V Obrazec je potrebno vpisati vse podatke, z izjemo tistih, ki niso relevantni za posamezen tip nepremičnine.

Kot splošno navodilo velja, da se podatki vnašajo le v sivo označena polja, pri čemer se v temno siva polja podatki vpisujejo, pri svetlo sivih poljih pa Ocenjevalec odgovor izbere s spustnega seznama. Spustni seznam v obrazcu deluje na aktualnih in podprtih verzijah MS Office, kot so 2013 in 2016 ter novejši oziroma njihove Office365 različice.

Polja, ki so v Obrazcu označena z znakom \*, so opcijska – ocenjevalec jih lahko izpolni po lastni presoji, ni pa to obvezno.

Navodila za posamezne rubrike Obrazca so naslednja.

V polje »z veljavnostjo na dan« (**E3**) se vpiše datum ocene vrednosti nepremičnine (dan, na katerega je izdelana ocena vrednosti).

**Rubrika 1: PODATKI O OCENJEVALCU**

Ocenjevalec v ustrezna polja vpiše zahtevane podatke o Ocenjevalcu.

Ocenjevalec v polje z nazivom »*Imenovanje*« (**E7**) s spustnega seznama izbere ustrezen naziv, na katerega se sklicuje.

Ocenjevalec se podpiše v polje z nazivom »*Podpis*« (**H6**), in sicer zgolj na natisnjen izvod obrazca.

**Rubrika 2: PODATKI O UPORABNIKU**

Ocenjevalec v polje **C10** vpiše podatek o nazivu uporabnika/-ov poročila (ime in priimek za fizično osebo oz. firmo za poslovni subjekt).

Polje za interno oznako uporabnika (**J10**) izpolni banka oz. hranilnica.

**Rubrika 3: PODATKI O NAROČNIKU POROČILA**

Ocenjevalec v polje **C13** vpiše podatek o nazivu naročnika poročila (ime in priimek za fizično osebo oz. firma za poslovni subjekt).

Polje za interno oznako naročnika (**J13**) izpolni banka oz. hranilnica.

**Rubrika 4: PODATKI O NEPREMIČNINI**

Ocenjevalec v polje **C16** vpiše podatek o polnem naslovu nepremičnine. V kolikor je predmet ocenjevanja zemljišče, Ocenjevalec vnese (predviden) naslov brez oznake hišne številke, če je znan. V nasprotnem primeru naj vpiše »Ni naslova«.

Polje za interno oznako nepremičnine (**J16**) izpolni banka oz. hranilnica.

**Rubrika 5: OPISNI PODATKI**

Ocenjevalec v polje z nazivom »*Kratek opis nepremičnine*« (**C19**) vnese kratek opis nepremičnine.

**Rubrika 6: ID NEPREMIČNINE PO Z.K.**

Ocenjevalec izpolni zahtevana polja glede na zemljiškoknjižne podatke, podatke Geodetske uprave Republike Slovenije in druge javno dostopne podatke, pridobljene iz lokacijske informacije (kadar je na voljo). V primeru, da je predmet zastave stavbno zemljišče, morajo biti podatki izpolnjeni na podlagi lokacijske informacije. Lokacijska informacija in/ali izseki iz urbanističnih aktov so obvezna priloga cenilnemu poročilu.

Prva tabela (polje **C26:J32**) je namenjena identifikaciji ocenjevanih zemljišč. Vanjo Ocenjevalec vpiše številko in naziv katastrske občine, številko parcele, prevladujočo namensko rabo, površino (v m2), ime in priimek oz. naziv lastnika ter delež lastništva.

Druga tabela (polje **C35:J41**) je namenjena identifikaciji stavb oz. delov stavb. Vanjo Ocenjevalec vpiše številko in naziv katastrske občine, številko stavbe, številko dela stavbe, neto površino (v m2), ime in priimek oz. naziv lastnika ter delež lastništva.

V kolikor je potrebno, Ocenjevalec sam doda dodatne vrstice v obe tabeli in jih izpolni.

**Rubrika 7: VRSTA NEPREMIČNINE**

Ocenjevalec v polju z nazivom »*Tip*« (**C44**) izbere tip nepremičnine s spustnega seznama in izpolni ostale zahtevane podatke v poljih **C46**, **F44** in **F46**.

Ocenjevalec pri določitvi tipa nepremičnine upošteva prevladujoči del objekta glede na kriterij neto površine.

**Rubrika 8: UPORABA NEPREMIČNINE (na dan ocenjevanja)**

V polje z nazivom »*Tip*« (**H45**) Ocenjevalec s spustnega seznama izbere prevladujočo uporabo nepremičnine na dan ocenjevanja.

**Rubrika 9: ZEMLJIŠČA**

Ocenjevalec v polje z nazivom »*Številka lokacijske informacije/potrdilo o namenski rabi*« (**C49**) vpiše številko dokumenta, ki je na razpolago, v polje z nazivom »*Datum izdaje*« (**C50**) pa datum njegove izdaje.

**Rubrika 10: PODATKI O GRADBENEM OZ. UPORABNEM DOVOLJENJU**

Ocenjevalec v ustrezna polja (**D53**, **D54** in **D55** oz. **G53**, **G54** in **G55**) vnese ustrezne podatke o dokumentu, ki je na razpolago.

V kolikor je potrebno, ocenjevalec doda dodatne vrstice v obe tabeli (za gradbeno in uporabno dovoljenje) in jih izpolni, ali podatke vpiše v polje pod rubriko 11.

**Rubrika 11: KOMENTAR OCENJEVALCA GLEDE SKLADNOSTI GRADNJE Z VELJAVNIM GRADBENIM ZAKONOM**

Ocenjevalec v polje **C58** zapiše svoje mnenje o tem:

* ali je stanje v naravi skladno s predloženo dokumentacijo;
* ali gre za neskladno/nelegalno gradnjo, ki jo je možno legalizirati;
* ali gre za neskladno/nelegalno gradnjo, ki je ni možno legalizirati.

Ocenjevalec v polju **C62** s spustnega seznama izbere ustrezno možnost glede ugotovitev, ki se nanašajo na neskladnost med stanjem v naravi in pregledano dokumentacijo o nepremičnini, v opcijsko (\*) polje **I62** pa vnese oceno stroškov legalizacije (v EUR).

**Rubrika 12: STANJE NEPREMIČNINE**

Ocenjevalec v poljih **C65**, **C66**, **C67**, **C68**, **C69**, **C70**, **C71**, **C72**, **C73**, **C74** (to polje je opcijsko (\*)) in **C75** izbere ustrezen podatek o stanju nepremičnine s spustnega seznama.

Pri poljih glede dostopa do javnih cest Ocenjevalec v polji **E67** in **E68** vnese ID številke vseh parcel do javno dostopne poti.

V polja **E70**, **E72**, **E73**, **E74** in **E75** z nazivom »*opis*« Ocenjevalec vnese kratek opis relevantnih dejstev. V kolikor obstajajo omejitve, Ocenjevalec v poljih **J72**, **J73**, **J74** in **J75** s spustnega seznama izbere, ali je pri končni oceni tržne vrednosti omejitev upoštevana.

V polje **C76** se izbere »da« v primeru, da je za vsaj eno izmed ocenjevanih nepremičnin ocenjevalec pridobil energetsko izkaznico. Ocenjevalec v polju **E76** s spustnega seznama izbere predmetni energetski razred (od A do G), povzet iz energetske izkaznice.

**Rubrika 13: PODATKI O POROČILU**

Ocenjevalec izpolni ustrezne podatke v polja **C79**, **C80**, **C81**, **C82**, **C83**, **C84**, **C85**, **C86** **in C87** te rubrike.

V opcijski polji (\*) z nazivom »*TV ob prenehanju poslovanja (prostovoljno prenehanje)*« (**C84**) in »*Ocenjena likvidacijska vrednost (prisilna prodaja)*« (**C85**) Ocenjevalec vnese podatek, v kolikor sta predmetni oceni predmet poročila. V nasprotnem primeru polji pusti prazni.

Ocenjevalec v polje z nazivom »*Stroški prodaje*« (**C87**) vpiše običajne stroške pri prodaji (priprava pogodbe, provizija posrednika, oglaševanje… brez davkov) v % od ocenjene vrednosti nepremičnine.

Ocenjevalec v polje z nazivom »*Tržljivost (likvidnost) nepremičnine*« in čas prodaje v mesecih (**C86**) s spustnega seznama izbere oceno tržljivosti nepremičnine.

V tabelo z nazivom »*Uporabljeni načini vrednotenja in indikacijske vrednosti (brez davka)*« Ocenjevalec:

* v poljih **E80**, **E81**, **E82 in E83** izbere uporabljen način vrednotenja s spustnega seznama;
* v polja **F80**, **F81**, **F82 in F83** vnese indikacijske vrednosti v EUR (brez davka) za pripadajoče načine vrednotenja ter
* v polje **F84** vnese končno oceno vrednosti v EUR (brez davka).

**Rubrika 14: KOMENTAR OCENJEVALCA IN POSEBNE PREDPOSTAVKE**

Ocenjevalec v polje **C90** vnese kratek komentar (npr. nedavno izvedena transakcija s predmetno nepremičnino, komentar glede zanesljivosti ocene vrednosti…) in opis posebnih predpostavk.

Združenje Bank Slovenije

V Ljubljani, 5. marca 2021

Priloga 1:

* Obrazec »POVZETEK POROČILA O OCENI VREDNOSTI NEPREMIČNINE« - v03