



**ANTOLIČ BORIS ing. gradb.**  
SODNI IZVEDENEC ZA GRADBENIŠTVO  
GRADBENIŠTVO SPLOŠNO  
2270 ORMOŽ, Skolibrova ulica 6  
Telefon (02) 740-15-69, 041 804 649

I 62/2018

## POROČILO

### O VREDNOTENJU NEPREMIČNINE

parc. št. \*98 k.o. 279 - Trnovci

Datum cenitve: 11. 12. 2018

Datum poročila: 13. 12. 2018



**IZVEDENEC:**  
**Boris Antolič**

**ZADEVA:**

Opr. št. I 62/2018, Okrajno sodišče v Ormožu

**UPNIK:**

REPUBLIKA SLOVENIJA

**DOLŽNIK:**

OLGA KUMP, Trnovci 30, 2258 Sveti Tomaž

**IZVEDENEC:**

Boris Antolič ing. gradb.  
sodni izvedenec za gradbeništvo,  
gradbeništvo splošno, Skolibrova ulica  
6, 2270 Ormož

## POVZETEK

Končna ocena: pri vrednotenju sem uporabil nabavno vrednostni način in primerjalno metodo.

Indikator tržne vrednosti nepremičnine parc. št. \*98 k.o. 279 - Trnovci na dan 11. 12. 2018 znaša

**16.881,00 EUR**

Indikator 1/8 tržne vrednosti nepremičnine parc. št. \*98 k.o. 279 - Trnovci na dan 11. 12. 2018 znaša

**2.110,12 EUR**

S spoštovanjem,



Boris Antolič ing. gradb.  
sodni izvedenec za gradbeništvo  
gradbeništvo splošno,  
Skolibrova ulica 6, 2270 Ormož

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Boris Antolič".

## PREGLED VSEBINE

1. NAROČILO SODIŠČA
2. VREDNOTENJE NEPREMIČNINE
3. IZJAVA IZVEDENCA

### 1. NAROČILO SODIŠČA

Okrajno sodišče v Ormožu, me je po okrajni sodnici svétnici Dragi Bočko Žižek s sklepom, opr. št. I 62/2018 z dne 14. 11. 2018 določilo, da ovrednotim nepremičnino v izvršilni zadevi upnika: **REPUBLIKA SLOVENIJA, ki jo zastopa Državno odvetništvo Republike Slovenije, Kocljeva ulica 1a, 9000 Murska Sobota**, zoper dolžnika: **OLGA KUMP, Trnovci 30, 2258 Sveti Tomaž**, zaradi izterjave zneska **93.767,81 EUR s pripadki**

Naloga je, da po ogledu nepremičnine \*98 k.o. 279 - Trnovci izdelam poročilo v katerem se naj izjasnim o vrednosti 1/8 lastne nepremičnine.

V zadevi je bil za dne 11. 12. 2018 razpisan ogled nepremičnine. Pri ogledu je bil prisotna solastnica Marta Kump, Senčak 5, 2258 Sveti Tomaž.

### 2. VREDNOTENJE NEPREMIČNINE

#### Upoštevani predpisi, standardi, dokumentacija

- Slovenski poslovnofinančni standard SPS 2
- Uveljavljene metode tehnike ocenjevanja vrednosti nepremičnin
- Standard za izračun površine in prostornine objekta SIST ISO 9836
- Enotna metodologija za ugotavljanje vrednosti kmetijskega zemljišča in gozda (Uradni list SRS, št. 10/87 in 30/89).
- Zakon o umeščanju prostorskih ureditev državnega pomena v prostor (Ur. list RS, št. 80/2010, 106/2010 in 57/2012)
- Prostorski portal Geodetske uprave Slovenije
- Spletna aplikacija Cenilec
- Prostorski informacijski sistem občine Ormož

Podane vrednosti se nanašajo na dan 11. 12. 2018.

Pri vrednotenju sem preveril primernost uporabe treh pristopov k izračunu nepremičnine in uporabil najustreznejšo metodo za izračun vrednosti.



### Standard vrednosti:

Cenitev sem opravil v skladu z mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV 2017) ob posebnem upoštevanju MSOV 400, ki obravnava ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah in Slovenskim poslovno finančnim standardom 2. Osnovna podlaga za izvedbo ocene vrednosti so Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, ki predpisujejo tri osnovne načine ocene vrednosti nepremičnin: način tržnih primerjav, na donosu zasnovan način in nabavno vrednostni način.

Za vrednost sem upošteval tržno vrednost, ki je v odstavku 30 podlage vrednosti MSOV (2017) podana kot ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanimi in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile. Glede na namen ocenjevanja in značilnosti same predvidene transakcije, sem upošteval tržno vrednost pri nadaljnji uporabi in na mestu.

Pri ocenjevanju je uporabljen standard poštene vrednosti. Tržna vrednost je definirana kot cena, ki je z vidika denarja najverjetnejša in bi jo posest morala doseči na konkurenčnem tržišču pod vsemi pogoji, potrebnimi za pošteno prodajo, pri kateri kupec kot prodajalec delujeta razumno in z domnevo, da na ceno niso vplivali neprimerni dejavniki.

V definicijo so vključeni naslednji pogoji:

V definicijo so vključeni naslednji pogoji:

- ◆ Motivacija kupca in prodajalca je podobna
- ◆ Obe strani dobro obveščeni in vsaka deluje v skladu s svojimi najboljšimi interesi
- ◆ Dovolj časa je dano na razpolago za delovanje na odprtem tržišču
- ◆ Plačilo je izvršeno z gotovino ali njenim ekvivalentom
- ◆ Financiranje, če obstaja, se izvaja po splošno veljavnih pogojih skupnosti na določen dan in običajnih za vrsto posesti na tem območju
- ◆ Cena predstavlja znesek, ki je normalno povračilo za prodano posest in na katerem niso vplivali posebni zneski financiranja ali pogoji, usluge, honorarji, stroški ali obveznosti, nastale v teku transakcije.

### Omejitvene okoliščine:

- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, so povzeti iz virov, za katere ocenjevalec meni, da so zanesljivi; ocenjevalec ni odgovoren za pravilnost podatkov navedenih virov.
- Naročnik in njegovi predstavniki so zagotovili, da so informacije in podatki, ki so jih posredoval ocenjevalcu, popolni in točni; z moje strani so preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri.

- Posedovanje tega poročila ali njegove kopije ne nosi s seboj pravice javne objave dela ali celote tega poročila, niti ne sme biti uporabljeno za noben namen s strani koga drugega brez pisne privolitve naročnika ali ocenjevalca.
- Ocenjevalec ni dolžan pričati pred sodiščem ali sodelovati v pogajanjih v zvezi s vsebino tega poročila, v kolikor se o tem dodatno ne dogovorimo.
- Ocenjevalec ni dolžan spreminjati in aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačni pogoji od tistih, ki so veljali na dan ocenjevanja, razen če se o tem posebej ne dogovorimo.
- Ocena vrednosti velja za čas, ki je naveden v poročilu, in to samo za predmet ter namen, ki sta navedena v poročilu.
- V ceno poročila niso zajeta dodatna tolmačenja poročila.

### **Specifične omejitvene okoliščine**

Nepremičnina je ovrednotena kot prosta bremen. Morebitne hipoteke, ki niso izbrisane, pri vrednotenju niso upoštevane.

### **Prodaje stanovanjskih hiš v Sloveniji**

Število evidentiranih kupoprodaj hiš po stagnaciji v drugi polovici leta 2014 in prvi polovici 2015 razmeroma enakomerno narašča. V prvem polletju 2017 je bilo v primerjavi z drugim polletjem 2016 večje za 9 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2016 pa za 19 odstotkov. V obdobju zadnjega leta se je torej število kupoprodaj za hiše začelo povečevati hitreje kakor za stanovanja.

Cene hiš so cenovno dno dosegle nekoliko prej kakor cene stanovanj, in sicer v drugi polovici leta 2014. Od takrat tudi cene hiš kažejo trend rasti, ki se je po manjšem nihaju navzdol v drugi polovici leta 2016, opazno okrepil v letošnjem letu. Povprečna pogodbeni cena hiše s pripadajočim zemljiščem je v prvem polletju 2017 znašala 119.000 € in je bila za 6 odstotkov višja kakor v drugem polletju 2016 oziroma 14 odstotkov višja kakor v drugem polletju 2014, ko je bila najnižja.



## Hiše, Slovenija, I. polletje 2016 – I. polletje 2017

Kazalnik	2016-I	2016-II	2017-I
Velikost vzorca (število)	1308	1387	1480
Povprečna pogodbeni cena (€)	114.000	112.000	119.000
Srednje leto zgraditve	1972	1974	1972
Povprečna površina hiše (m <sup>2</sup> )	160	150	160
Povprečna površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	910	900	870

Vir: Polletno poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2017, Geodetska uprava Republike Slovenije, november 2017.

### Povprečne cene gradbenih zemljišč v Sloveniji

Za razliko od trga stanovanjskih nepremičnin je kriza trga zemljišč za gradnjo stavb trajala do prvega polletja 2015, ko so dosegle dno cene stanovanjskih nepremičnin. Šele ko so začele naraščati cene stanovanj, je v prvi polovici leta 2016 naglo oživel tudi trg zemljišč za gradnjo stavb. V prvem polletju 2017 je bilo v primerjavi s prvim polletjem 2015, kljub začasni stagnaciji v drugi polovici leta 2016, njihovo število večje že za 42 odstotkov. Še vedno pa je bilo kar za 37 odstotkov manjše kakor v prvem polletju 2008, ko se je že začela kriza nepremičninskega trga, gradbena ekspanzija pa je dosegla vrh.

Hkrati z oživitvijo trga zemljišč za gradnjo stavb so v letu 2016 močno poskočile tudi njihove cene. Povprečna cena zemljišča za gradnjo stavb se je v drugem polletju 2016 v primerjavi z drugim polletjem 2015 zvišala za več kot polovico, s 45 €/m<sup>2</sup> na 68 €/m<sup>2</sup>. V prvi polovici letošnjega leta so nato cene ponovno padle. V prvem polletju 2017 je povprečna cena zemljišča znašala 52 €/m<sup>2</sup> in je bila v primerjavi z drugim polletjem 2016 nižja za skoraj četrtino, v primerjavi z drugim polletjem 2013, ko so cene zemljišč za gradnjo stavb dosegle dno, pa je bila vendarle za več kakor petino višja.

## Zemljišča za gradnjo stavb, Slovenija, I. polletje 2016 – I. polletje 2017

Kazalnik	2016-I	2016-II	2017-I
Velikost vzorca (število)	783	783	919
Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )	60	70	50
Povprečna površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	1400	1350	1200

Vir: Polletno poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2017, Geodetska uprava Republike Slovenije, november 2017.



## OPIS NEPREMIČNINE

**Parc. št. \*98 k.o. 279 - Trnovci** je v izmeri 234,00 m<sup>2</sup>. Zemljišče je v naravi stavbišče na katerem je bil zgrajen stanovanjski in gospodarski objekt. Po občinskem prostorskem načrtu občine Sveti Tomaž, je zemljišče po namenski rabi opredeljeno kot stavbno zemljišče z oznako A - površine razpršene poselitve. Mimo poteka občinska cesta JP 802001, ki je v makadamski izvedbi.



Vir: Občina Sveti Tomaž, PISO portal.

parc. št \*98

**Stanovanjska stavba, številka stavbe 57** leži ob občinski cesti JP 802001, ki je v makadamski izvedbi. Računam s starostjo 50 let.

Stavba je zidana z opeko. Strop nad kletjo je velban. Ostali stropovi so leseni. Streha je lesena dvokapnic z opečno kritino, ki je bila zamenjana pred 10 leti. Žlebovi so pocinkani in odtočnimi cevmi. Stene so ometane in delno obložene z lesom in keramiko. Na tla je položen topli pod. Okna so lesena, opleskana in z dvojno zasteklitvijo. Vrata so lesena in opleskana. Fasada je klasična, ometana.

Električna napeljava je podometna in z enofaznim priključkom priključena na električno omrežje. Vodovodna napeljava je priključena na javni vodovod. Greznice ni. Odplake so speljane prosto po zemljišču. Ogrevanje je urejeno s pečmi na trdo gorivo.



Stavba je slabo vzdrževana in je brez kopalnice in wc-ja. Wc je urejen zunaj ob gospodarskem poslopiju in gnojišču.



Vir: Občina Sveti Tomaž, PISO portal.

številka stavbe 57



**Gospodarsko poslopje** se drži stanovanjskega objekta. Zidovi so zidani in brez ometov. Poslopje ima streho dvokapnico, krito z opeko, ki pa je že delno dotrajana. Streha je brez žlebov. V poslopiju so urejeni hlevi in skedenj. Električna napeljava iz stanovanjske stavbe. Računam s starostjo 55 let.



## IZRAČUN POVRŠIN

### STANOVAJSKI OBJEKT

#### Bivalni prostori

Kuhinja	3,06 x 3,89	=	11,90 m <sup>2</sup>
Shramba	2,00 x 1,59	=	3,18 m <sup>2</sup>
Hodnik	3,13 x 1,09	=	3,41 m <sup>2</sup>
Shramba	3,20 x 3,30	=	10,56 m <sup>2</sup>
Soba	5,25 x 4,42	=	23,20 m <sup>2</sup>
Podstrešje	54,00 x 0,10	=	5,40 m <sup>2</sup>
<b>Skupaj</b>		<b>=</b>	<b>57,65 m<sup>2</sup></b>

Kletni prostor                      **23,20 m<sup>2</sup>**

**GOSPODARSKI OBJEKT                      = 34,52 m<sup>2</sup>**

## VREDNOTENJE

### OCENA VREDNOSTI ZEMLJIŠČA

#### PRIMERJALNA TABELA



1. Primerljivo zemljišče v kraju Sodinci. Prodaja februar 2014. Prodaja na prostem trgu. Cena za m<sup>2</sup> je 9,50 EUR.

2. Primerljivo zemljišče v kraju Sodinci. Prodaja julij 2015. Prodaja na prostem trgu. Cena za m<sup>2</sup> je 8,50 EUR

Vir podatkov: CENILEC Spletna aplikacija združenja SICGRAS za pregledovanje in analiziranje trga nepremičnin.

LASTNOSTI	OCENJEVANO ZEMLJIŠČE	PRIMERLJIVO ZEMLJIŠČE 1	PRIMERLJIVO ZEMLJIŠČE 2
vrednost EUR/m <sup>2</sup>		9,50	8,50
datum prodaje		2/2014	7/2015
prilagoditev		1,06	1,05
prilagojena cena		10,07	8,92
lokacija	slabša	boljša 0,90	boljša 0,90
oblika	slabša	boljša 0,96	boljša 0,96
komunalna opremljenost	slabša	boljša 0,90	boljša 0,90
dostop	slabši	boljši 0,95	boljši 0,95
namenska raba	dobra	enaka 1,00	enaka 1,00
		7,43	6,59
Ponder		50	50

Prilagojena cena     **7,01 EUR/m<sup>2</sup>**

Cena za zazidano stavbno zemljišče 7,01 EUR/m<sup>2</sup> x 1,10 = **7,71 EUR/m<sup>2</sup> zaokroženo 7,70 EUR/m<sup>2</sup>**

Z upoštevanjem lokacije, namena izrabe zemljišča, opremljenosti glede infrastrukture obremenitve zemljišča in na osnovi opravljenih primerjav prodajnih cen gradbenih zemljišč in ustreznih uskladitvah znaša cena za m<sup>2</sup> stavbnega zemljišča na dani lokaciji **7,70 EUR.**



## IZRAČUN:

**Parc. št. \*98**

Površina 234,00 m<sup>2</sup>

Cena za m<sup>2</sup> znaša 7,70 EUR

$234,00 \text{ m}^2 \times 7,70 \text{ EUR/m}^2 = 1.801,80 \text{ EUR zaokroženo } 1.802,00 \text{ EUR}$

## OCENA VREDNOSTI OBJEKTA

Pri vrednotenju sem preveril primernost uporabe pristopov k izračunu vrednosti. Pri izračunu vrednosti nepremičnine sem uporabil nabavno vrednostni način, primerjalno metodo in na donosu zasnovan način.

Nabavno vrednostni način temelji na principu, po katerem preudaren kupec ne bo pripravljen plačati več, kot je strošek gradnje nadomestne posesti z enako uporabnostjo. Pri tem je potrebno, vrednost že obstoječe (stare) nepremičnine (brez upoštevanja zemlje, ki ne zastara) ustrezno zmanjšati za fizično poslabšanje, funkcionalno in ekonomsko zastaranje. Zato je vrednost nepremičnine enaka stroškom nabave popolnoma enake nepremičnine (reprodukcijski strošek) oziroma stroškom nabave nepremičnine podobne uporabnosti (nadomestitveni strošek), od katerih se odšteje zmanjšanje vrednosti zaradi:

- fizičnega poslabšanja,
- funkcionalnega zastaranja in
- ekonomskega zastaranja.

Tudi pri stroškovnem pristopu pa se zemljišče ocenjuje po primerjalnem pristopu, saj elementov za drugačen pristop ni.

## NABAVNO VREDNOSTNI NAČIN

### STANOVANJSKA STAVBA

#### Bivalni prostori

Z upoštevanjem PEG gradbenega portala nadomestitveni strošek za m<sup>2</sup> znaša 700,00 EUR.

- |    |                     |                           |
|----|---------------------|---------------------------|
| 1. | - neto površina     | 57,65 m <sup>2</sup>      |
|    | - NS/m <sup>2</sup> | 700,00 EUR/m <sup>2</sup> |

$57,65 \text{ m}^2 \times 700,00 \text{ EUR/m}^2 = 40.355,00 \text{ EUR}$

Nadomestitveni strošek (NS) **40.355,00 EUR**

## 2. Ocena popravka vrednosti

### Ocena zastaranja objekta (ZO)

Fizično poslabšanje – dolgoročne komponente DK

Ekonomska življenjska doba	80 let
Dejanska življenjska doba	50 let
DK	62,00 %

Fizično poslabšanje – kratkoročne komponente KK:

Ekonomska življenjska doba	40 let
Dejanska življenjska doba	32 let
KK	80,00 %

DK/KK – 60/40

40.355,00 EUR x 0,62 x 0,60	=	15.012,00 EUR
40.355,00 EUR x 0,80 x 0,40	=	12.914,00 EUR
<b>Skupaj</b>		<b>27.926,00 EUR</b>

### Funkcionalno zastaranje

Ugotavljam, da ni elementov za funkcionalno zastaranje

### Ekonomsko zastaranje

Ugotavljam, da ni elementov za ekonomsko zastaranje

Strošek objekta (SO) = NS – ZO = 40.355,00 EUR – 27.926,00 EUR = **12.429,00 EUR**

### Klet

Z upoštevanjem PEG gradbenega portala nadomestitveni strošek za m<sup>2</sup> znaša 250,00 EUR.

1.	– neto površina	21,50 m <sup>2</sup>
	– NS/m <sup>2</sup>	250,00 EUR/m <sup>2</sup>

21,50 m<sup>2</sup> x 250,00 EUR/m<sup>2</sup> = **5.375,00 EUR**

Nadomestitveni strošek (NS) **5.375,00 EUR**

## 2. Ocena popravka vrednosti

### Ocena zastaranja objekta (ZO)

Fizično poslabšanje – dolgoročne komponente DK

Ekonomska življenjska doba	80 let
Dejanska življenjska doba	55 let
DK	69,00 %

Fizično poslabšanje – kratkoročne komponente KK:

Ekonomska življenjska doba	40 let
Dejanska življenjska doba	40 let
KK	100,00 %

DK/KK – 60/40

5.375,00 EUR x 0,69 x 0,60	=	2.225,00 EUR
5.375,00 EUR x 1,00 x 0,40	=	2.150,00 EUR
<b>Skupaj</b>		<b>4.375,00 EUR</b>

### Funkcionalno zastaranje

Ugotavljam, da ni elementov za funkcionalno zastaranje

### Ekonomsko zastaranje

Ugotavljam, da ni elementov za ekonomsko zastaranje

Strošek objekta (SO) = NS – ZO = 5.375,00 EUR – 4.375,00 EUR = **1.000,00 EUR**

Bivalni prostori	12.429,00 EUR
Klet	1.000,00 EUR
<b>Skupaj</b>	<b>13.429,00 EUR</b>



## GOSPODARSKO POSLOPJE

Z upoštevanjem PEG gradbenega portala nadomestitveni strošek za m<sup>2</sup> znaša 250,00 EUR.

- |    |                     |                           |
|----|---------------------|---------------------------|
| 1. | – neto površina     | 34,52 m <sup>2</sup>      |
|    | - NS/m <sup>2</sup> | 250,00 EUR/m <sup>2</sup> |

$$34,52 \text{ m}^2 \times 250,00 \text{ EUR/m}^2 = \mathbf{8.630,00 \text{ EUR}}$$

Nadomestitveni strošek (NS) **8.630,00 EUR**

### 2. Ocena popravka vrednosti

#### Ocena zastaranja objekta (ZO)

Fizično poslabšanje – dolgoročne komponente DK

Ekonomska življenjska doba	80 let
Dejanska življenjska doba	55 let
DK	69,00 %

Fizično poslabšanje – kratkoročne komponente KK:

Ekonomska življenjska doba	40 let
Dejanska življenjska doba	40 let
KK	100,00 %

DK/KK – 60/40

8.630,00 EUR x 0,69 x 0,60	=	3.573,00 EUR
8.630,00 EUR x 1,00 x 0,40	=	3.452,00 EUR
<b>Skupaj</b>		<b>7.025,00 EUR</b>

#### Funkcionalno zastaranje

Ugotavljam, da ni elementov za funkcionalno zastaranje

#### Ekonomsko zastaranje

Ugotavljam, da ni elementov za ekonomsko zastaranje

$\text{Strošek objekta (SO)} = \text{NS} - \text{ZO} = 8.630,00 \text{ EUR} - 7.025,00 \text{ EUR} = 1.605,00 \text{ EUR}$

Stavbno zemljišče	1.802,00 EUR
Stanovanjska stavba	13.429,00 EUR
Gospodarsko poslopje	1.650,00 EUR
<b>Skupaj</b>	<b>16.881,00 EUR</b>

**Končna ocena:** pri vrednotenju sem uporabil nabavno vrednostni način in primerjalno metodo.

**Indikator tržne vrednosti nepremičnine parc. št. \*98 k.o. 279 - Trnovci na dan 11. 12. 2018 znaša**

**16.881,00 EUR**

**Indikator 1/8 tržne vrednosti nepremičnine parc. št. \*98 k.o. 279 - Trnovci na dan 11. 12. 2018 znaša**

**2.110,12 EUR**

#### **Izjava izvedenca**

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- so podatki in informacije, ki so prikazani v poročilu, preverjeni v skladu z možnostmi ter uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost;
- so prikazane analize, mnenja in sklepi omejeni samo s predpostavkami in omejitvenimi pogoji, navedenimi v tem poročilu, in da so to nepristranske analize, mnenja in sklepi;
- nimam sedanjih ali prihodnjih interesov v posesti, ki je predmet tega poročila, niti osebnega interesa ter nisem 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;
- sem osebno opravil pregled posesti, ki je predmet tega poročila;
- mi pri izdelavi poročila ni nihče nudil pomembne strokovne pomoči.



**IZVEDENEC:**  
**Boris Antolič**