



VS0062260236

285

Cezar OSTAN, inž.
sodni izvedenec in cenilec
gradbene stroke - nepremičnine
Klanc 44, 5230 BOVEC
Tel. (05) 389 60 60, e-pošta cezar@ostan.si

OKRAJNO SODIŠČE V TOLMINU
PREJETO

19.10.2016

GP

POROČILO O OCENJENI TRŽNI VREDNOSTI dopolnitev2

Stanovanjska hiša in funkcionalno zemljišče Ravni laz 11, 5231 Log
pod Mangartom, id.štev. stavbe 1540, na parc. 5088/1 in delno
parc. št. 5088/2 in 5089/0 k.o. Bovec, v zadevi In 31/2011

Bovec, 18.10.2016

Cezar Ostan, inž.



PREDMET OCENITVE:

Stanovanjska hiša in funkcionalno
komunalno opremljeno zemljišče na
naslovu Ravni laz 11, 5231 Log pod
Mangartom, id stavbe 1540 na parc.štev.
5088/1 in delno parc.5089/0 in
5088/2 k.o. Bovec

LASTNIK NEPREMIČNINE :

Janez Kete, Lavričeva cesta 71, 5270
Ajdovščina, do 1/3 celote (dolžnik)
Marjeta Kete, Lavričeva cesta 71, 5270
Ajdovščina, do 2/3 celote (do 1/6
hipotekarna dolžnica)

NAROČNIK OCENITVE :

Okrajno sodišče Tolmin po okrajni
sodnici Silvi Strgar Brežan v zadevi
In 31/2011

DATUM OGLEDA :

3.7.2014

DATUM OCENITVE VREDNOSTI :

18.10.2016

PRISOTNI :

g. Janez Kete

STANDARD VREDNOSTI :

Tržna vrednost nepremičnine

NAMEN OCENITVE :

Ocenitev tržne vrednosti nepremičnin
za potrebe izvršilnega postopka pri
okrajnem sodišču Tolmin

OCENJEVALEC :

Cezar Ostan, inž.
sodni izvedenec in cenilec gradbene stroke
Klanc 44, 5230 Bovec

Cezar OSTAN, inž.
sodni izvedenec in cenilec
gradbene stroke-nepremičnine
 Klanc 44, 5230 BOVEC

Okrajno sodišče Tolmin,
Mestni trg 1
5220 Tolmin

Zadeva : Ocenitev tržne vrednosti nepremičnine stanovanjska hiša in funkcionalno zemljišče na naslovu Ravni laz 11, 5231 Log pod Mangartom

V skladu z osnovnim naročilom sodnice g. Silve Stergar Brežan ter pozivu za dopolnitev poročila dne 23.1.2015 iz Okrajnega sodišča v Tolminu sem opravil nalogo ovrednotenja tržne vrednosti obravnavane posesti, skladno z domnevmi in vsebovanimi omejitvenimi pogoji.

Namen ovrednotenja je ocenitev tržne vrednosti za nepremičnine, ki v naravi predstavljajo stanovanjsko hišo in funkcionalno zemljišče kmetijske parc. 5088/1 in delno 5089/0, 5088/2 k.o. Bovec.

V teku pripravljanja in izdelave tega poročila sem pregledal predmetno posest, celotno sosesko in primerljive prodaje ter ponudbene cene nepremičnin na lokalnem območju. Analiziral sem vse razpoložljive podatke, ki so relevantni za oceno tržne vrednosti obravnavane posesti.

Solastnik, ki je bil prisoten ni dovolil fotografiranja notranjosti, zato v prilogi ni slikovnega gradiva, razen zunanosti.

Glede na dodatne zahteve v zvezi z dopolnitvijo in novimi dejstvi o predmetu dela, to dopolnjeno poročilo v celoti nadomešča tisto izdelano dne 7.8.2014 in dopolnitvijo 8.2.2015.

Z upoštevanjem zgoraj navedenega in vsebine tega poročila, ter glede na domneve in tukaj vsebovane omejitvene pogoje, je moje strokovno mnenje, da znaša

TRŽNA VREDNOST OBRAVNAVANIH NEPREMIČNIN NA DAN 18.10.2016

187.000,00 EUR

(z besedo : stosedemiosemdesettisoč evrov 00/100)

Tržna vrednost deleža dolžnika Janeza Kete (1/3 celote) je enaka deležu nominalne vrednosti.

TRŽNA VREDNOST DLEŽA 1/3 JE: $187.000,00 \text{ eur} \times 0,33 = \mathbf{61.710,00 \text{ EUR}}$

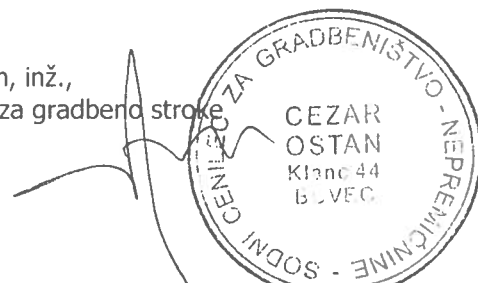
Tržna vrednost deleža hipotekarne dolžnice Marjete Kete (1/6 celote) je enaka deležu nominalne vrednosti.

TRŽNA VREDNOST DLEŽA 1/6 JE: $187.000,00 \text{ eur} \times 0,166 = \mathbf{31.166,00 \text{ EUR}}$

Utemeljitev za moje zaključke o tej tržni vrednosti so podane na naslednjih straneh tega poročila. V kolikor so glede zaključkov in vsebine tega poročila kakršnakoli vprašanja, me prosim obvestite.

Bovec, dne 18.10.2016

Cezar Ostan, inž.,
 sodni izvedenec in cenilec za gradbeno stroke



VSEBINA

I. POVZETEK POROČILA

- I/1 Izvajalec ovrednotenja
- I/2 Naročnik vrednotenja
- I/3 Osnovni podatki o posesti
- I/4 Namen ocenjevanja vrednosti
- I/5 Definicija vrednosti
- I/6 Omejitveni pogoji
- I/7 Posebni omejitveni pogoji
- I/8 Datum ocenitve vrednosti
- I/9 Datum sestave poročila
- I/10 Dokumentacijska podlaga
- I/11 Izsledki posameznih pristopov za ocenjevanje :
 - I/11.1 Nabavnovrednostni način
 - I/11.2 Način kapitalizacije donosov
 - I/11.3 Način primerljivih prodaj (tržni pristop)
 - I/11.4 Končna ocena vrednosti

II. POROČILO

- II/ 1 Predstavitev podatkov
- II/ 2 Identifikacija - opis nepremičnine in podatki o lokaciji
 - II/ 2.1 Opis objekta
 - II/ 2.1.1 Tehnične karakteristike objekta
 - II/ 2.2 Podatki o zemljišču
 - II/ 2.3 Urbanistični predpisi
 - II/ 2.4 Dokazila o lastništvu
 - II/ 2.5 Uporabne površine objekta
 - II/ 2.6 Ocenitev vrednosti
 - II/ 2.6.1 Nabavno vrednostni način
 - II/ 2.6.2 Način primerljivih prodaj
 - II/ 2.6.3 Uskladitev in končna ocena vrednosti
 - II/ 2.6.4 Likvidacijska vrednost

III. IZJAVA OCENJEVALCA**IV. PRILOGE**

I. POVZETEK POROČILA

I/1. Izvajalec ovrednotenja

Cezar Ostan, inž., **sodni izvedenec in cenilec za gradbeno stroko**

I/2. Naročnik vrednotenja

Naročnik ocenitve ga. sodnica Silva Stergar Brežan, Okrajno sodišče v Tolminu, Mestni trg 1, 5220 Tolmin, s pozivom na dopolnitve z dne 6.10.2016

I/3. Osnovni podatki o posesti

Identifikacija nepremičnine : Nepremičnine, ki so predmet ocenitve, predstavljajo v naravi stanovanjsko hišo in funkcionalnimi zemljišči (delno kmetijska zemljišča) na naslovu Ravni laz 11, 5231 Log pod Mangartom.

K obravnavnemu objektu spada sorazmerni delež funkcionalnega zemljišča in del kmetijskih zemljišč, ki služijo za funkcijo objekta.

Velikost objekta - enot : glej uporabne površine prostorov

Lastnik nepremičnine : Janez in Marjeta Kete, Lavričeva ul. 71, 5270 Ajdovščina

I/4 Namen ocenjevanja vrednosti

Namen vrednotenja je oceniti primerno tržno vrednost nepremičnine-n, ki bo služila v postopku izvršbe In 31/2011, ki se vodi pri Okrajnem sodišču v Tolminu.

I/5 Definicija vrednosti

Tržna vrednost nepremičnine je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala premoženje na dan ocenjevanja vrednosti v transakciji med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, previdno in brez prisile.

I/6 Omejitveni pogoji

Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje poročilo se nanašajo le na zadevno vrednotenje in se izven namena te cenitve ne smejo uporabiti.

Za točnost informacij in podatkov jamči naročnik. S strani izvajalca so podatki preverjeni v skladu z možnostmi in so prikazani, ter uporabljeni v dobri veri.

Informacije, ocene in mnenja, ki jih poročilo vsebuje, so povzete iz virov, za katere ocenjevalec meni, da so zanesljivi.

Ocena vrednosti velja za čas, ki je naveden v poročilu in to samo za predmet, ter namen, ki sta navedena v poročilu.

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.

Ocenjevalci nismo dolžni pričati pred sodiščem ali sodelovati v pogajanjih v zvezi z vsebino tega poročila, v kolikor se o tem dodatno ne dogovorimo.

Če nastopijo drugačni pogoji od tistih, ki so veljali na dan ocenjevanja, ocenjevalec ni dolžan spreminjati in aktualizirati tega poročila, razen, če o tem ni dosežen poseben dogovor.

Nimamo sedanjih ali prihodnjih interesov glede premoženja, ki je predmet tega poročila in nimamo osebnega interesa ali pristranskosti glede oseb (fizičnih ali pravnih), ki jih ta ocenitev zadeva.

Plačilo za našo storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na kakršenkoli poslovni dogodek, ki bi bil posledica analize mnenj ali sklepov tega poročila.

Avtorske pravice so zavarovane. Veljajo samo originalni podpisani in žigosani izvodi poročila o ocenjeni vrednosti.

I/7 Posebni omejitveni pogoji

Nepremičninske pravice so ovrednotene v celoti brez omejitev kot proste oseb, stvari in bremen.

Eventualne hipoteke, ki so, ali niso izbrisane v ocenitvi niso upoštevane. Lastnik nepremičnine (kot pravna oseba) v celoti razpolaga z nepremičninskimi pravicami (pravna kategorija), ki izhajajo iz lastništva nepremičnine.

V predloženem poročilu je v primeru, kadar je zapisano nepremičnina, to potrebno razumeti kot nepremičnina in z njo povezan sveženj vseh nepremičninskih pravic

Ocena vrednosti velja za čas, ki je naveden v poročilu in to samo za predmet, ter namen, ki sta navedena v poročilu.

I/8 Datum ocenitve vrednosti

Ocena vrednosti je izdelana na dan 18.10.2016

I/9 Datum sestave poročila

Datum sestave tega poročila je 18.10.2016

I/10 Dokumentacijska podlaga in literatura

Cenilec je imel pri izdelavi poročila na razpolago naslednjo dokumentacijo:

- ZK izpisek, mapno kopijo iskalnika GURS-a, z dne 7.8.2014
- Elektronski vpogled v prostorski plan občine Bovec
- Fotografije ob ogledu
- Strokovno literatura

I/11 Izsledki posameznih pristopov za ocenjevanje :

Za oceno vrednosti nepremičnine smo glede na vrsto nepremičnine in z njo povezanih nepremičninskih pravic in glede na namen vrednotenja preverili primernost uporabe vseh načinov in metod za oceno vrednosti.

V nadaljevanju smo uporabili :

- **nabavno vrednostni način**
- **način primerljivih prodaj-tržni pristop**

Analizirali smo trg nepremičnin s podobnimi nepremičninami kot so obravnavane in pridobljene podatke uporabili za oceno vrednosti v tem poročilu.

Pri ocenjevanju vrednosti so bili upoštevani naslednji predpisi, oziroma standardi:

- Hierarhija standardov ocenjevanja vrednosti (HSOV, Ur.list RS št.47/2004)
- Mednarodni standardi ocenjevanja (MSOV-2013)
- Slovenski poslovnofinančni standardi ocenjevanja (št.2) - ocenjevanje vrednosti nepremičnin (SPS -2, Ur.list RS 56/2001)

I/11.1 Nabavnovrednostni način

Pri ocenitvi po tem pristopu je potrebno najprej ugotoviti vrednost nadomestitvenih ali reprodukcijskih stroškov objekta, od te vrednosti se odštejejo stroški za odpravo pomajnkljivosti (fizično zastaranje, funkcionalno zastaranje in ekonomsko zastaranje), ter se prišteje vrednost nezazidanega komunalno opremljenega stavbnega zemljišča.

Oceno vrednosti nepremičnin po tem pristopu opravi s pomočjo smernih vrednosti posameznih elementov v primerjavi s stroškom izgradnje povprečnega m² površine. Stavbno zemljišče se oceni po primerjalnem pristopu na podlagi raziskave trga z zemljišči.

I/ 11.2 Način kapitalizacije donosov

Temeljna načelo načina je, da je nepremičnina je vredna toliko, kolikor znaša sedanja vrednost bodočih donosov, ki bodo izvirale iz nepremičnine.

Donos :

opredelimo kot razliko med prejemki in izdatki v zvezi s posamezno naložbo. To je število denarnih enot nad številom denarnih enot zapadle naložbe, ki jih prejme investitor v določenem obdobju.

K načinu kapitalizacije donosa prištevamo dve metodi, ki sta obe uporabni za ocenjevanje tržne vrednosti:

- metodo diskontiranega denarnega toka, ki temelji na upoštevanju sedanje vrednosti večletnih donosov (praviloma čistih denarnih tokov), in
- metodo neposredne kapitalizacije, ki temelji na neposrednem razmerju med donosom in vrednostjo nepremičnine; s pomočjo le-te lahko neko obliko donosa (praviloma dobiček) neposredno pretvorimo v sedanjo vrednost oziroma vrednost nepremičninskih pravic.

Ni na razpolago kvalitetnih podatko o oddajanju stanovanjskih hiš v najem na tem območju.

202

I/11.3 Način primerljivih prodaj (tržni pristop)

Je najbolj natančen pokazatelj tržne vrednosti nepremičnine, če imamo na voljo dovolj podatkov o primerljivih prodajah. Te je sicer potrebno selekcionirati, saj niso vedno znane želje in motivacije investitorjev.

Ocenjevanje vrednosti nepremičnin po načinu primerljivih prodaj, temelji na načelu substitucije – racionalni kupec ni pripravljen za nepremičnino plačati več, kot bi znašali stroški nabave enake ali podobne nepremičnine z enakovredno uporabnostjo.

Podlaga za oceno vrednosti po tem pristopu, oziroma načinu primerljivih prodaj, so bili podatki o primerljivih prodajah v okolici. Ker imamo na voljo le nekaj aktualnih podatkov o transakcijah podobnih nepremičnin na področju bovškega ta način uporabim vendar z omejitvijo.

I/11.4 Končna ocena vrednosti

Po skrbnem preudarku vseh ustreznih in razpoložljivih informacij, z upoštevanjem povedanega, ter glede na tukaj vsebovane domneve in omejitvene pogoje ocenjujem, da je ocenjena

TRŽNA VREDNOST OBRAVNAVANE NEPREMIČNINE NA DAN 18.10.2016

187.000,00 EUR

(z besedo : stosedemiosemdesettisoč evrov 00/100)

Tržna vrednost deleža dolžnika Janeza Kete (1/3 celote) je enaka deležu nominalne vrednosti.

TRŽNA VREDNOST DLEŽA 1/3 JE: $187.000,00 \text{ eur} \times 0,33 = \mathbf{61.710,00 \text{ EUR}}$

Tržna vrednost deleža hipotekarne dolžnice Marjete Kete (1/6 celote) je enaka deležu nominalne vrednosti.

TRŽNA VREDNOST DLEŽA 1/6 JE: $187.000,00 \text{ eur} \times 0,166 = \mathbf{31.166,00 \text{ EUR}}$

Dopolnitev poročila je izdelana v 3 enakih izvodih.

II. POROČILO

II/1 Predstavitev podatkov

II/2 IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNIN IN PODATKI O LOKACIJI

Predmet ocenitve so nepremičnine, ki predstavljajo v naravi samostojno stanovanjsko hišo in funkcionalno zemljišče na naslovu Ravni laz 11, 52301 Log pod Mangartom.

Po prostorskem planu občine Bovec je območje namenjeno za gradnjo objektov za stanovanjski namen.

Sam objekt je lociran v zaselku Ravni laz pri Bovcu izhod iz regionalne ceste Bovec-Predel.

Lokacija nepremičnine v prostoru je razmeroma ugoden za namen počitniške oz. stanovanjske hiše.

Z vidika osončenja je dobra saj je orientacija objekta jugozahodna.

Dostop do lokacije je po regionalni državni prometnici, ki je v asfaltni izvedbi, z vsemi elementi komunalne ureditve, naprej po makadamski poti cca 500 m, na koncu pa 60 m po kolovozu iz kulir plošč.

Makrolokacija obravnavane nepremičnine v regiji je razmeroma dobra.

Bovško je zanimivo za segmentirano vrsto turizma in kot tako zanimivo za kupce. Sicer v zadnjem obdobju ni prevelikega povpraševanja oz. transakcij.

Po podatkih nepremičninskih agencij in aplikacije Trgoskop je bilo v zadnjem obdobju izvedenih malo transakcij podobnih nepremičnin v letih 2012-2014. Trg je mirujoč tudi zaradi gospodarske situacije v državi in širše. Posledično je prodaja oz. nakup podobnih nepremičnin redek.

Starejši podatki niso primerni za izvajanje prilagoditev na obravnavano nepremičnino, saj so se razmere in razmerja na nepremičninskem trgu v Sloveniji bistveno spremenile glede na ponudbo in povpraševanje.

II/2.1 Stanovanjska hiša Ravni laz 11, 5231 Log pod Mangartom

Obravnavani stanovanjski objekt je delno podkleten objekt, etažnosti K(P)+M. Objekt je bil zgrajen v osnovi leta 2000.

Arhitektonska zasnova objekta sloni na približno pravokotnem tlorisu, proporcionalno volumenskega kubusa z dvokapno streho.

Etaže imajo različno namembnost, v pritličju vinska klet, dnevni bivalni prostori, v mansardi pa nočni del.

Objekt je razmeroma velik po velikosti in tržno nekoliko manj zanimiv za eventualne kupce na trgu.

Stanovanjskim prostorom pripada sorazmerni delež komunalno opremljenega stavbnega zemljišča pod in ob objektu.

Stanje obravnavanega objekta je dobro, tekoče je redno vzdrževan. Uporabljeni materiali za finalne obdelave in sanitarna oprema so nadstandardnega kakovostnega razreda.

II/2.1.1 TEHNIČNE KARAKTERISTIKE STANOVANJSKE HIŠE

LOKACIJA IN STAROST

Naslov : Ravni laz 11, 5231 Log pod Mangartom

Katastrska občina : Bovec

Parcelna št. : 5088/1 in delno kmet. zemlj. 5089/0, 5088/2 k.o. Bovec

Leto izgradnje : 2000

Leto obnove (prenove) : -/-

ZASNOVA OBJEKTA

Tip objekta : stanovanjski objekt

Opis : delno podkleten objekt, pravokotna tlorisna zasnova, streha dvokapnica

Etažnost : KP+M

Kletna etaža : ne

Pritličje : da

Nadstropje: ne

Mansarda: da

Etažna višina : 2,50 m (v ocenjevanih prostorih)

Gabariti, izmere : uporabne površine - prikaz v točki II/2.5

KONSTRUKCIJA OBJEKTA

Tip konstrukcije : masivna kamnito- opečna gradnja

Temelji : ab pasovni

Obodne stene : kamnito opečne

Predelne stene : opečni votlak

Stropna konstrukcija : AB monolitna plošča

Stopnišče : leseno-javor

Streha : dvokapnica z naklonom 40°

Strešna konstrukcija : lesena tramovna

Kritina : opečni bobrovec

Kleparski izdelki : iz barvne pločevine pločevine

Fasada : zaključena s stičenim kamnom in klasičnim ometom

Toplotna izolacija : da, proti strehi 15 cm

Hidroizolacija : da

OBDELAVA IN FINALIZACIJA PROSTOROV

Tla - talne obloge : glej izmere prostorov (leseni podi, keramika)

Oprema sanitarij : umivalnik, wc školjka, tuš, masažna kad in savna

Stene in stropovi : opleski s poldisperzijsko barvo

Stavbno pohištvo : leseno

- **vrata :** lesena, suhomontažna, klasična po naročilu

- **okna :** lesena s polkni- termopan zasteklitev

KOMUNALNI VODI IN INSTALACIJE

Stavbno zemljišče, oziroma stanovanjski objekt ima naslednje komunalne in energetske priključke :

Vodovod : priključek na lastno vodovodno omrežje

Kanalizacija : priključek na greznico s ponikovalnico

Elektrika : priključek na javno elektro omrežje

Telefon : -/-

Plin : ni plinovodnega omrežja

Ostalo : -/-

OGREVANJE PREZRAČEVANJE

Ogrevanje : centralno, radijatorsko – kurišče na trdo in tekoče gorivo – krušna peč

Prezračevanje : naravno, skozi okna, sanitarije prisilno

STANJE OBJEKTA IN VZDRŽEVANJE

Objekt : v dobrem stanju

Notranji prostori : v dobrem stanju, uporabljeni nadstandardni materiali za finalne obdelave, dobro tekoče vzdrževanje

OKOLJE

Dostopi : iz državne prometnice, ki je v asfaltni izvedbi po 500m makadamski cesti in 60 m po kolovozu iz kulir plošč

Odvodnja : odvodnja meteornih vod je urejena površinsko

Ureditev okolja : funkcionalno zemljišče

Javna razsvetljava : ne

Parkiranje : ni javnih javna parkirišč

II/2.2 GRADBENO ZEMLJIŠČE IN FUNKCIONALNO ZEMLJIŠČE

Gradbeno zemljišče predstavljajo parcele 5088/1 in delno 5089/0, 5088/2 k.o. Bovec, ki so v osnovi kmetijska zemljišča in jih je delno vrednotila cenilka kmetijske stroke ter cenilec gozdarske stroke. Glede na zamike parc. mej v aplikaciji PISO občin, po pogovoru s predstavnikom občine Bovec g. Šušteršičem sam preverim površino razpršene poselitve, na katerih je gradnja mogoča. (P3 oranžno obarvano se razprostira na vse tri parcele po deležih, pri čemer je manjše odstopanje pri površinah, kot v uradnih evidencah).

Po izmeri na iskalniku menim, da lahko upoštevam deleže namenske rabe – razpršena gradnja v %, kot so navedeni na iskalniku PISO.

Parc. št. 5088/2 – 13% površine razpršene poselitve

Parc. št. 5088/1 – 13% površine razpršene poselitve

Parc. št. 5089/0 – 10% površine razpršene poselitve

II/2.3 URBANISTIČNI PREDPISI

Obravnavana lokacija spada pod urbanistične pogoje občine Bovec. Skladno s prostorskimi akti občine, je zemljišče opredeljeno kot stavbno zemljišče v ureditvenem območju naselja.

II/2.4 DOKAZILA O LASTNIŠTVU, OBREMENITVE

Kot dokaz o lastništvu je bil predložena kopija ZK izpiska.

Obremenitve nepremičnine : aktualno stanje v smislu obremenite, je obremenjeno s hipotekami.

II/2.5 UPORABNE POVRŠINE OBJEKTA

Uporabne površine so povzete iz načrta etažne lastnine. Skladno s standardom SIST ISO 9836 znašajo:

Stanovanjska hiša:

Pritličje in klet:

- vinska klet - obokana 19,00 m² keramika
- klet 9,37 m² opeka
- kurilnica 14 m² – betonski tlak in stene
- dnevna soba 27,53 m² masivni parket
- wc+p.s. – 3,24 m² keramika
- hodnik 9,70 m² keramika
- kuhinja+ jedilnica 33,00 m² keramika

Skupaj 115,84 m²

Mansarda:

- stopnišče in hodnik 15,00 m² keramika
- spalnica 14,70 smrekov ladijski pod

216

- otroška soba 9,86 m² smrekov ladijski pod
- spalnica II 14,70 m² smrekov ladijski pod
- balkon 2,80 m²/2 = 1,40 m²
- kopalnica 13,55 m² keramika

Skupaj 69,21 m²

SKUPAJ VSE UPORABNE POVRŠINE :

185,05 m²

II/ 2.6 OCENITEV VREDNOSTI NEPREMIČNINE

Pri vrednotenju je preverjena primernost uporabe različnih (v osnovi treh) pristopov k ocenitvi vrednosti nepremičnine.

V danem primeru je uporabljen :

- **nabavno vrednostni način**
- **način primerljivih prodaj**

Način kapitalizacije bodočih donosov ni primeren, ker ni na razpolago ustreznih podatkov.

II/2.6.1 OCENITEV VREDNOSTI PO NABAVNO VREDNOSTNEM PRISTOPU:

Cena za 1m² (nadomestitveni stroški - analitično) :

Izhodiščna nadomestitvena cena za poslovne prostore znaša glede na finalne obdelave in sanitarno opremo 1.263,56 EUR/m². (vir Peg online enodružinska hiša (K+P, 250 m² v.s.)- 2014)

Povprečni nadomestitveni stroški za stanovanjske prostore-solidna obdelava:
 185,05 m² x 1.263,56 EUR/m² = 233.822,00 EUR

SKUPNO HIŠA : _____ **233.822,00 EUR**

ZMANJŠANJE VREDNOSTI ZARADI ZASTAREVANJA

Amortizacija je izguba vrednosti zaradi zmanjšanja uporabnosti nepremičnine, ki jo povzročajo propadanje (fizično poslabšanje, ki je lahko ozdravljivo ali neozdravljivo), spremembe v tehnologiji (funkcionalno zastaranje) ter vzorci obnašanja ljudi, spremembe okusov ali spremembe v okolju (ekonomsko zastaranje).

Zmanjšanje vrednosti zaradi zastaranja nepremičnine izračunam neposredno, pri čemer ocenim vsako vrsto zastaranja posebej.

V konkretnem primeru gre za fizično zastaranje.

Ocena popravka vrednosti :

Fizično zastaranje – kratkotrajne komponente (52%):

OPIS VPLIVNEGA ELEMENTA	OZN.	ENOTA	VELIKOST VPL.ELEM.
nadomestitveni strošek	Vc	Eur	$233.822,00 \times 0,52 = 121.587,00$
ekonomska življenska doba	EŽD	let	40
dejanska starost	DS	let	10
preostala življenska doba	PŽD	let	30
delež zmanjšane vrednosti	Dzu	%	$10/40 \times 100 = 25,00$
$Vzv = 121.587,00 \times 0,55 = - 30.396,00 \text{ Eur}$			

Fizično zastaranje – dolgotrajne komponente (48%)

OPIS VPLIVNEGA ELEMENTA	OZN.	ENOTA	VELIKOST VPL.ELEM.
nadomestitveni strošek	Vb	Eur	$233.822,00 \times 0,48 = 112.235,00$
ekonomska življenska doba	EŽD	let	70
dejanska starost	DS	let	10
preostala življenska doba	PŽD	let	60
delež zmanjšane vrednosti	Dzu	%	$10/70 \times 100 = 14,28$
$Vzv = 112.235,00 \times 0,1428 = - 16.033,00 \text{ Eur}$			

Funkcionalno zastaranje

Ocenjujem, da gre v danem primeru ne gre za funkcionalno zastaranje, saj je objekt sodobno koncipiran in je razporeditev prostorov in izraba primerna. Iz teh razlogov opustim izračun funkcionalnega zastaranja.

Ekonomsko zastaranje

Ekonomsko zastaranje povzročajo faktorji izven objekta in izvirajo iz okolja. Pogosto je v rabi tudi termin »zastaranje zaradi lokacije«.

V konkretnem primeru je objekt nekoliko oddaljen od prometnic. Predvsem v zimskem času težje dostopen z vozili glede na prioritete občinske zimske službe.

Z navedenimi dejstvi bo nepremičnina stalno obremenjena in ni možna ozdravitev.

$$ZOe = 233.822,00 \times 0,07 = - 16.367,00 \text{ EUR}$$

II/2.6.1.1 OCENA VREDNOSTI KOMUNALNO OPREMLJENEGA ZEMLJIŠČA

Stroški razvoja zemljišča so stroški pretvorbe iz praznega zemljišča v ekonomsko lokacijo.

Vključeni so vsi stroški za merjenje, izravnavanje, napeljavo komunalnih vodov in razni drugi stroški.

Za določanje vrednosti zemljišča je v danem primeru najprimernejša uporaba tržnega pristopa (pristop primerjave prodaj ali ponudb na tržišču) za ocenitev vrednosti.

Stavbno zemljišče se nahaja v II.coni občine Bovec opremljenost je razvidna iz točke 1,25.

Po OPN občine Bovec lokacija spada v K2 – druga kmetijska zemljišča. Na tem območju gradnja ni več dovoljena.

Glede na konfiguracijo – dostopnost in komunalno opremljenost zemljišča in velikost, upoštevam v ocenitvi vrednost 25,00 EUR/m² za zemljišče. (vir Trgoskop, privatne prodaje 2010-2015). Reduciram izhodiščno vrednost glede na trenutno dejansko rabo vrednost zemljišča 60/40 – 25eur/9eur

Površino stavbnega zemljišča povzamem glede na navedbe v II/2.2.

- delno 5088/1 – 13% - 5355 m² = 696,15 m²
- delno 5088/2 – 13% - 1982 m² = 257,66 m²
- delno 5089/0 – 10% - 705 m² = 70,50 m²

SKUPAJ = 1024,31 m²

Vrednost zemljišča : 500,00 m² x 25,00 Eur/m² = 12.500,00 Eur

Vrednost zemljišča2: 524,31 m² x 9,00 Eur/m² = 4.685,00 Eur

Skupaj..... 17.185,00 Eur



200

OCENJENA VREDNOST NEPREMIČNIN PO NABAVNOVREDNOSTNEM PRISTOPU ZA
VAROVANA STANOVANJA in KOMUNALNO OPREMLJENEGA ZEMLJIŠČA PO TRŽNI METODI:

OCENJENI NADOMESTITVENI STROŠKI	233.822,00 EUR
ODBITEK ZARADI FIZIČNE OBRABLJENOSTI – kratkotrajne komponente	- 30.396,00 EUR
ODBITEK ZARADI FIZIČNE OBRABLJENOSTI – dolgotrajne komponente	- 16.033,00 EUR
ODBITEK ZARADI FUNKCIONALNEGA ZASTARANJA	- 0,00 EUR
ODBITEK ZARADI EKONOMSKEGA ZASTARANJA	-16.367,00 EUR
SEDANJA VREDNOST KOMUNALNO OPOREMLJENEGA ZEMLJIŠČA	17.185,00 EUR
OCENJENA VREDNOST PO NABAVNOVREDNOSTNEM PRISTOPU	188.211,00 EUR

II/2.6.2 OCENITEV VREDNOSTI PO NAČINU PRIMERLJIVIH PRODAJ:

Način neposredne primerjave prodaj je tehnika za ocenjevanje tržne vrednosti nepremičnin, ki temelji na podatkih o dejansko izvršenih prodajah primerljivih nepremičnin.

Za oceno tržne vrednosti je potrebno upoštevati podatke o dejansko izvršenih prodajah podobnih ali enakih nepremičnin na primerljivih lokacijah.

Iz razpoložljivih podatkov nepremičninskih agencij, elektronskih podatkov evidence trga nepremičnin Geodetske uprave RS in lastnega vira, je razvidno, da se gibljejo povprečne tržne cene za individualne stanovanjske hiše na območju Bovca v letu 2012-2015, od 600,00 – 1000,00 Eur/m². Gre za enote starosti 40 in več let.

Opravim primerjalni postopek za obravnavani objekt, glede na tri prodane izbrane primerljive nepremičnine, ki ustrezajo za primerjavo.

NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV	Lokacija/naslov :	Bovec, Ravni laz 11	Bovec, Plužna	Bovec, Za vrzelno	Bovec, Mala vas				
	Prodajna cena (€)		240.000	75.000	144.500				
	Cena €/m2		2180	1000	1100				
	Vir podatka		Trgoskop	Trgoskop	Trgoskop				
				Pril (%)		Pril (%)		Pril (%)	
	Obseg pravic	absolutna	absolutna		absolutna	0	absolutna		
	Datum transakcije	18.10.2016	7.8.2015	0	24.12.2014	0	9.2.2016	-3	
	Vrsta transakcije	prodaja	prodaja		prodaja		prodaja		
	Prodajni pogoji	običajni	običajni		običajni		običajni		
	Komunalna oprema	delna	delna	0	delna	0	popolna	-10	
	Lokacija v regiji	dobra	dobra	0	dobra	0	dobra	0	
	Lokacija v naselju	slabša	slabša	0	slabša	0	boljša	-10	
	Tekoče stanje in vzdrževanje	solidno	zelo dobro	-20	solidno	0	solidno	0	
	Dokončanje	končano	končano	0	končano	0	končano	0	
	Velikost enote	185,05	110	-10	75	-15	130	-10	
	Starost stavbe	2000	1975	10	2007	0	1990	5	
	Končna prilagoditev			-20		-15		-28	
	SMERNA VREDNOST		1744,00		850,00		792,00		
	UTEŽ (%)			20		40	40		
	UTEŽENA SMERNA VREDNOST		348,00		340,00		316,80		
	Ocena vrednosti (€)	185.938,00							
	KOMENTAR :	Ocenjena sedanja vrednost 1.000,00 eur/m2 je primerna za obravnavo nepremičnino posebej glede na navedeno v poročilu.							

Indikator tržne vrednosti nepremičnine:

$$TV = 1.000,00 \text{ EUR/m}^2 \times 185,05 \text{ m}^2 = \mathbf{185.938,00 \text{ EUR}}$$

II/2.6.3 Uskladitev in končna ocena vredosti

Na podlagi vseh ustreznih razpoložljivih informacij, ter glede na tukaj vsebovane domneve in omejitvene pogoje, z upoštevanjem zgoraj navedenega, ocenjujem vrednost nepremičnine glede na vse prilagoditve.

Upoštevam uteži med izračunano tržno vrednostjo po obeh pristopih 50/50.
 $(188.211,00 + 185.938,00,00) : 2$

TRŽNA VREDNOST OBRAVNAVANIH NEPREMIČNIN NA DAN 18.10.2016

187.000,00 EUR

(z besedo : stosedemiosemdesettisoč evrov 00/100)

IZJAVA OCENJEVALCA

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam :

- Da so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjene v skladu z možnostmi, ter prikazani in uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo verodostojnost in točnost.
- Da so prikazane analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami, navedenimi v tem poročilu, s tem da so analize, mnenja in sklepi nepristranski.
- Da nimam sedanjih ali prihodnjih neposrednih interesov glede premoženja, ki je predmet tega poročila, nimam osebnega interesa in nisem pristranski glede fizičnih ali pravnih oseb, ki jih ta ocenitev zadeva.
- Da plačilo za mojo storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti, ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila.
- Da sem osebno opravil ogled nepremičnine, ki je predmet tega ocenjevanja vrednosti.
- Da mi pri izdelavi analiz in ocenjevanja vrednosti, ni nihče nudil pomembnejše strokovne pomoči.

Bovec, 18.10.2016

Cezar Ostan, inž.
sodni izvedenec in cenilec gradbene stroke - nepremičnine

