

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

19-08-2014



## POROČILO O OCENJENI TRŽNI VREDNOSTI

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

Bovec, 7.8.2014

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 k.o. Bovec

**LASTNIK NEPREMIČNINE :**

Janez Kete, Lavričeva cesta 71, 5270  
Ajdovščina, do 1/3 celote  
Marjeta Kete, Lavričeva cesta 71, 5270  
Ajdovščina, do 2/3 celote

**NAROČNIK OCENITVE :**

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

**DATUM OGLEDA :**

3.7.2014

**DATUM OCENITVE VREDNOSTI :**

3.7.2014

**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 naročilom sodnice g. Silve Stergar Brežan iz Okrajnega sodišča v Tolminu sem opravil nalogo ovrednotenja tržne vrednosti obravnavane posesti, skladno z domnevami 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 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.

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 OBRAVNAVANE NEPREMIČNINE NA DAN 3.7.2014**

**181.200,00 EUR**

(z besedo : sto enainosemdest tisoč dvesto evrov 00/100)

Tržna vrednost deleža Janeza Kete (1/3 celote) je nižja kot je njena nominalna vrednost iz razlogov, ker je delež v solastnini težje prodati. Nominalno vrednost bi lahko plačal le solastnik.

TRŽNA VREDNOST DLEŽA 1/3 JE:  $60.421,00 \text{ eur} \times 0,80 =$  **48.337,00 EUR**

Utemeljitve 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 7.8.2014

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

##### I/3. Osnovni podatki o posesti

Identifikacija nepremičnine : Nepremičnine, ki so predmet ocenitve, predstavljajo v naravi stanovanjsko hišo in funkcionalnimi zemljišči na naslovu Ravni laz 11, 5231 Log pod Mangarom.

K obravnavnemu objektu spada sorazmerni delež funkcionalnega zemljišča.

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 nepovezanimi 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 3.7.2014

### **I/9 Datum sestave poročila**

Datum sestave tega poročila je 7.8.2014

### **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.

### 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 investorjev.

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 3.7.2014

**181.200,00 EUR**

(z besedo : sto enainosemdeset tisoč dvesto evrov 00/100)

Tržna vrednost deleža Janeza Kete (1/3 celote) je nižja kot je njena nominalna vrednost iz razlogov, ker je delež v solastnini težje prodati. Nominalno vrednost bi lahko plačal le solastnik.

TRŽNA VREDNOST DLEŽA 1/3 JE:  $60.421,00 \text{ eur} \times 0,80 =$  **48.337,00 EUR**

Poročilo je izdelano v treh originalnih 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 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 pločevina 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 k.o. Bovec, ki v osnovi kmetijsko in ga je vrednotila cenilka kmetijske stroke. Sam določim funkcionalno zemljišče, fundus + 100% površine

#### 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 m<sup>2</sup> keramika
- klet 9,37 m<sup>2</sup> opeka
- kurilnica 14 m<sup>2</sup> – betonski tlak in stene
- dnevna soba 27,53 m<sup>2</sup> masivni parket
- wc+p.s. – 3,24 m<sup>2</sup> keramika
- hodnik 9,70 m<sup>2</sup> keramika
- kuhinja+ jedilnica 33,00 m<sup>2</sup> keramika

Skupaj 115,84 m<sup>2</sup>

Mansarda:

- stopnišče in hodnik 15,00 m<sup>2</sup> keramika
- spalnica 14,70 smrekov ladijski pod
- otroška soba 9,86 m<sup>2</sup> smrekov ladijski pod
- spalnica II 14,70 m<sup>2</sup> smrekov ladijski pod
- balkon 2,80 m<sup>2</sup>/2 = 1,40 m<sup>2</sup>
- kopalnica 13,55 m<sup>2</sup> keramika

Skupaj 69,21 m<sup>2</sup>

---

SKUPAJ VSE UPORABNE POVRŠINE :

**185,05 m<sup>2</sup>**

---

## 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 1m<sup>2</sup>** (nadomestitveni stroški - analitično ) :

Izhodiščna nadomestitvena cena za poslovne prostore znaša glede na finalne obdelave in sanitarno opremo 1.263,56 EUR/m<sup>2</sup>. (vir Peg online enodružinska hiša (K+P, 250 m<sup>2</sup> v.s.)-2014)

Povprečni nadomestitveni stroški za stanovanjske prostore-solidna obdelava:  
 $185,05 \text{ m}^2 \times 1.263,56 \text{ EUR/m}^2 = 233.822,00 \text{ EUR}$

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. Vključe -

ni 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/m<sup>2</sup> za zemljišče in 10,00 EUR/m<sup>2</sup> za komunalno opremljanje. (vir Trgoskop, privatne prodaje 2010-2014)

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

<b>Vrednost zemljišča :</b> 200,00 m <sup>2</sup> x 25,00 Eur/m <sup>2</sup> =	<b>5.000,00 Eur</b>
<b>Komunalna oprema:</b> 200,00 m <sup>2</sup> x 10,00 Eur/m <sup>2</sup> =	<b>2.000,00 Eur</b>
<b>Skupaj.....</b>	<b>7.000,00 Eur</b>



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

OCENJENI NADOMESTITVENI STROŠKI	<b>233.822,00 EUR</b>
ODBITEK ZARADI FIZIČNE OBRABLJENOSTI – kratkotrajne komponente	<b>- 30.396,00 EUR</b>
ODBITEK ZARADI FIZIČNE OBRABLJENOSTI – dolgotrajne komponente	<b>- 16.033,00 EUR</b>
ODBITEK ZARADI FUNKCIONALNEGA ZASTARANJA	<b>- 0,00 EUR</b>
ODBITEK ZARADI EKONOMSKEGA ZASTARANJA	<b>-16.367,00 EUR</b>
SEDANJA VREDNOST KOMUNALNO OPOREMLJENEGA ZEMLJIŠČA	<b>7.000,00 EUR</b>

---

<b>OCENJENA VREDNOST PO NABAVNOVREDNOSTNEM PRISTOPU</b>	<b>178.026,00 EUR</b>
---	-----------------------

---

## 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 grape v letu 2012-2014, od 600,00 – 800,00 Eur/m<sup>2</sup>. 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.

Lokacija/naslov :	Ravni laz 11 Bovec	Dvor 29 Bovec		Dvor 13 Bovec		Dvor 29 Bovec	
Prodajna cena (€)		100.000		46.000		138.000	
Cena €/m <sup>2</sup>		1.474,00		503,00		636,00	
Vir podatka		Trgoskop		Trgoskop		Trgoskop	
			Pril (%)		Pril (%)		Pril (%)
Obseg pravic	absolutna	absolutna		absolutna		absolutna	
Datum transakcije	3.7.2014	6.2.2012	-10	3.9.2012	-10	12.12.2012	-10
Vrsta transakcije	prodaja	prodaja		prodaja		prodaja	
Prodajni pogoji	običajni	običajni		običajni		običajni	
Komunalna oprema	delna	popolna					
Lokacija v regiji	dobra	dobra		dobra		dobra	
Lokacija v naselju	boljša	boljša	-5	boljša	-5	boljša	-5
Velikost zemljišča	200	237	0	81	-5	461	5
Dostop	slabši	dober	-7	dober	-7	dober	-7
Dokončanost	V.faza	V.faza	0	V.faza	0	III.faza	+30
Površina stavbe	185,05	67,80	-10	91,40	-10	217,00	0
Starost	2000	1910	+20	1922	+20	2007	0
Končna prilagoditev			-12		-17		13
SMERNA VREDNOST		1.297,00		417,00		719,00	
UTEŽ (%)		50		10		40	
UTEŽENA SMERNA VREDNOST		648,00		41,70		287,60	

Indikator tržne vrednosti nepremičnine:

$$TV = 997,00 \text{ EUR/m}^2 \times 185,05 \text{ m}^2 = \mathbf{184.500,00 \text{ EUR}}$$

### 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.  
(178.026,00+184.500,00):2

TRŽNA VREDNOST OBRAVNAVANE NEPREMIČNINE NA DAN 3.7.2014

**181.200,00 EUR**

(z besedo : sto enainosemdesettisoč dvesto 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, 3.7.2014

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





