

VS0080307080

OKRAJNO SODIŠČE V ORMOŽU
PREJETO

24.08.2017

P. can



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

VL 5787/2016

POROČILO

O VREDNOTENJU NEPREMIČNINE

parc. št. 410 in 411/1 k.o. 332 - Ormož

Datum cenitve: 06. 7. 2017

Datum poročila: 31. 7. 2017



IZVEDENEC:
Boris Antolič

Boris Antolič

ZADEVA:

Opr. št. VL 5787/2016, Okrajno sodišče v Ormožu

UPNIK:

POSOJILNICA BANK ZILA r.z.z.o.j.,
Kaiser Josef Platz 6, Beljak

DOLŽNIK:

ERNA ZOBOVIČ, Gregoričeva ulica 9,
2270 Ormož

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. 410 k.o. 332 - Ormož na dan 6. 7. 2017
znaša

91.066,00 EUR

Indikator 1/2 tržne vrednosti nepremičnine parc. št. 410 k.o. 332 - Ormož na dan 6. 7. 2017
znaša

45.533,00 EUR

Indikator tržne vrednosti nepremičnine parc. št. 411/1 k.o. 332 - Ormož na dan 6. 7. 2017
znaša

16.975,00 EUR

Indikator 1/2 tržne vrednosti nepremičnine parc. št. 411/1 k.o. 332 - Ormož na dan 6. 7.
2017 znaša

8.487,00 EUR

S spoštovanjem,



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

PREGLED VSEBINE

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

1. NAROČILO SODIŠČA

Okrajno sodišče v Ormožu me je po okrajnem sodnici svétnici Dragi Bočko Žižek s sklepom, opr. št. VL 5787/2016 z dne 24. 5. 2017 določilo, da ocenim nepremičnine v izvršilni zadevi upnika: **POSOJILNICA BANK ZILA r.z.z.j.**, Kaiser Josef Platz 6, Beljak, ki ga zastopa Luka Inkret, odvetnik v Ljubljani, zoper dolžnico: **ERNA ZOBOVIČ**, Gregoričeva ulica 9, 2270 Ormož, zaradi izterjave zneska 10.896,00 EUR s pp.

Naloga je, da po ogledu nepremičnine 410 in 411/1 k.o. 332 - Ormož, izdelam poročilo v katerem se naj izjasnim o 1/2 vrednosti predmetnih nepremičnin.

V zadevi je bil za dne 6. 7. 2017 razpisan ogled nepremičnin. Pri ogledu je bila prisotna dolžnica Erna Zobovič.

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 13. 6. 2017.

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

Lastništvo nepremičnin parc. št. 410 in 411/1 k.o. 332 - Ormož je po podatkih e-zemljiške knjige:

- Erna Zobovič, Gregoričeva ulica 9, 2270 Ormož
- Branislav Zobovič, Gregoričeva ulica 9, 2270 Ormož

Standard vrednosti:

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

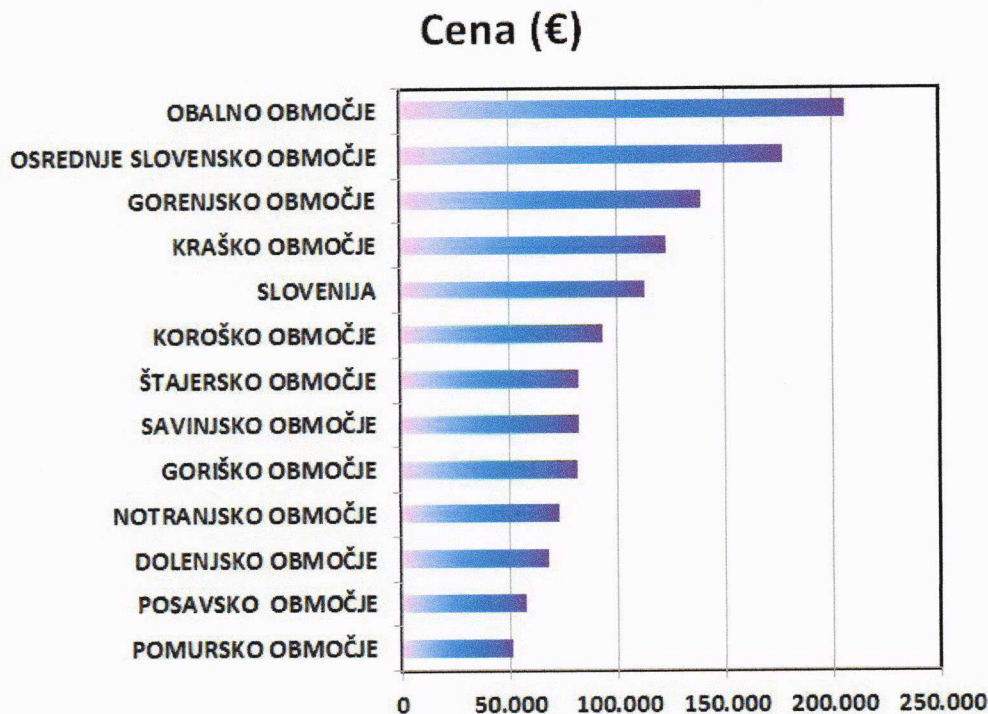
Nepremičnina je ovrednotena kot prosta bremen. Morebitne hipoteke, ki niso izbrisane, pri vrednotenju niso upoštevane.

Prodaje stanovanjskih hiš v Sloveniji

Leta 2016 smo na prostem trgu in javnih dražbah evidentirali okoli 5100 prodaj stanovanjskih hiš s pripadajočim zemljiščem. Od tega 82 odstotkov samostojnih družinskih hiš, 7 odstotkov stanovanjskih enot v vrstnih hišah in 11 odstotkov v dvojčkih.

Potem, ko je število prodaj hiš leta 2015 stagniralo, se je lani povečalo za 16 odstotkov. V primerjavi z letom 2009, ko je bilo doseženo prvo dno krize nepremičninskega trga in je prodaja hiš praktično povsem zamrla, je bilo število evidentiranih prodaj večje za skoraj 130 odstotkov, v primerjavi z letom 2013, ko je bilo doseženo drugo dno, pa za več kot 40 odstotkov. V primerjavi z rekordnim letom 2007 je bil promet s hišami še vedno za okoli 10 odstotkov manjši. Okrevanje prometa s hišami je bilo tako vendarle nekoliko počasnejše kakor to velja za stanovanja.

Povprečne cene hiš s pripadajočim zemljiščem po regionalnih analitičnih območjih za leto 2016



**Povprečna pogodbeni cena in sestava prodanih hiš s pripadajočim zemljiščem
za izbrana tržna analitična območja, Slovenija za izbrana leta**

Analitično območje	Kazalnik	cenovni vrh 2008	1. dno krize 2009	2. dno krize 2013	cenovno dno 2014	2015	2016	Trend cen
SLOVENIJA	Velikost vzorca	1688	1293	1750	2144	2131	2653	
	Povprečna pogodbeni cena (€)	144.000	128.000	114.000	105.000	108.000	113.000	
	Leto zgraditve (mediana)	1969	1972	1971	1971	1972	1973	↗
	Površina hiše (m²)	143	142	147	151	150	160	
	Površina zemljišča (m²)	1050	1140	1050	1050	900	900	
LJUBLJANA	Velikost vzorca	128	79	160	197	223	258	
	Povprečna pogodbeni cena (€)	369.000	291.000	233.000	202.000	210.000	235.000	↑
	Leto zgraditve (mediana)	1962	1965	1970	1966	1970	1966	
	Površina hiše (m²)	164	179	161	170	180	180	
	Površina zemljišča (m²)	470	410	440	430	410	460	
OKOLICA LJUBLJANE	Velikost vzorca	134	96	169	216	229	268	
	Povprečna pogodbeni cena (€)	226.000	207.000	172.000	153.000	155.000	166.000	↗
	Leto zgraditve (mediana)	1976	1984	1980	1980	1983	1982	
	Površina hiše (m²)	169	175	181	178	170	180	
	Površina zemljišča (m²)	690	580	750	630	710	670	
MARIBOR	Velikost vzorca	68	46	73	94	82	84	
	Povprečna pogodbeni cena (€)	182.000	139.000	100.000	108.000	106.000	108.000	└
	Leto zgraditve (mediana)	1964	1962	1962	1970	1960	1965	
	Površina hiše (m²)	145	160	158	163	160	160	
	Površina zemljišča (m²)	460	560	520	560	510	490	
OKOLICA MARIBORA	Velikost vzorca	124	121	80	139	123	182	
	Povprečna pogodbeni cena (€)	112.000	117.000	99.000	88.000	86.000	87.000	└
	Leto zgraditve (mediana)	1982	1982	1983	1980	1978	1979	
	Površina hiše (m²)	144	135	145	155	160	150	
	Površina zemljišča (m²)	960	1120	980	1250	950	890	

najvišja vrednost

najnižja vrednost

Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2016, Geodetska uprava Republike Slovenije, april 2017.

Povprečne cene gradbenih zemljišč v Sloveniji

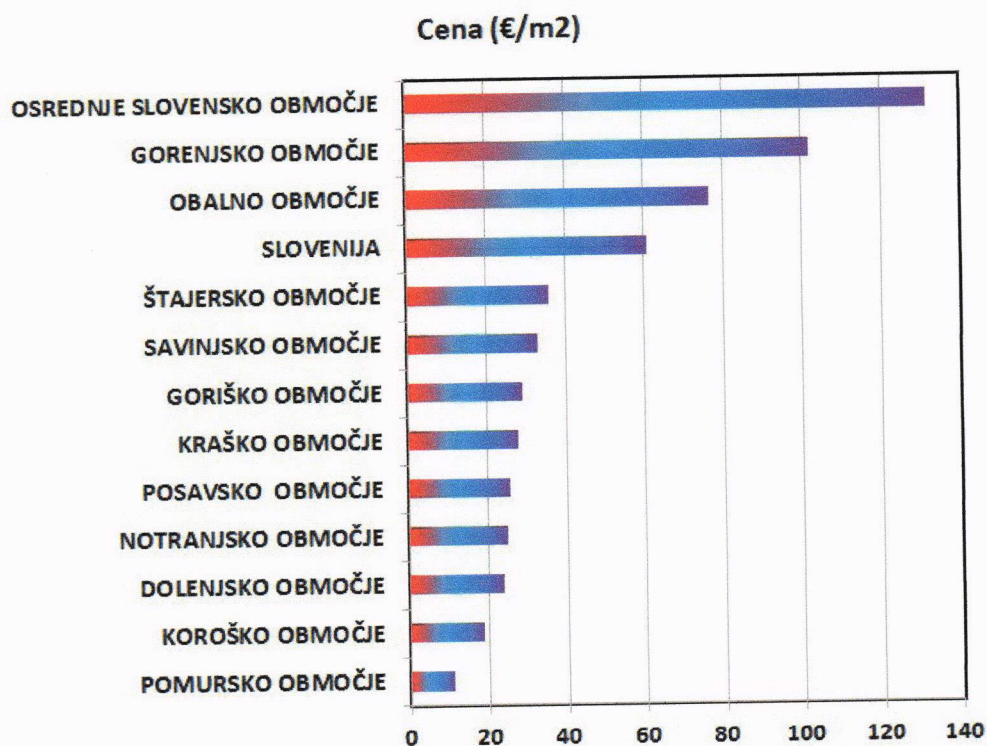
Zemljišča za gradnjo stavb se razlikujejo po namenu gradnje (za večstanovanjske stavbe, družinske hiše, poslovne in industrijske stavbe in tako dalje), po upravno-pravnem statusu (stopnja komunalne opremljenosti, gradbeno dovoljenje) in po dovoljeni stopnji in višini pozidave ter primernosti za zidavo glede na velikost in kakovost zemljišča.

Kakor po navadi so bile cene zazidljivih zemljišč najvišje na območjih kjer je po njih največje povpraševanje. Na Osrednjeslovenskem območju je znašala povprečna cena 132 €/m², v primerjavi z letom prej se je zvišala za okoli tretjino in še naprej kaže močan trend rasti. Po doseženi ravni cen sledita Gorenjsko in Obalno območje, kjer pa je bilo število transakcij premajhno za zanesljivo oceno trendov cen. Na območju Obale bi bila cena gotovo višja, če bi bila ponudba primernih zemljišč za gradnjo večja.

Cene na ostalih regionalnih analitičnih območjih so pod državnim povprečjem, ki ga je lani zvišala predvsem izredna rast in dosežena raven cen v Ljubljani. Kakor po navadi je cena zazidljivih zemljišč najnižja v Pomurskem območju (11 €/m²), kar je posledica na splošno nizke ravni cen zemljišč oziroma nepremičnin v Pomurju.

Tam kjer je to možno dovolj zanesljivo oceniti, so trendi cen različni. Medtem ko srednjeslovensko in dolensko območje kažeta močan trend rasti cen zazidljivih zemljišč, kaže savinjsko območje šibek, pomursko pa razmeroma močan trend padanja.

Povprečne cene zemljišč za gradnjo (v €/m²) po regionalnih analitičnih območjih za leto 2016



Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2016, Geodetska uprava Republike Slovenije, april 2017.

OPIS NEPREMIČNINE

Parc. št. 411/1 k.o. 332 - Ormož je v izmeri 679,00 m². Zemljišče se nahaja v stanovanjskem naselju in se uporablja za dovoz do zemljišča parc. št. 410. Mimo poteka asfaltirana ulična cesta in urejena je javna razsvetljava. Po občinskem prostorskem načrtu občine Ormož, je zemljišče po namenski rabi opredeljeno kot stavbno zemljišče z oznako SS - stanovanjske površine.



Vir: Občina Ormož, PISO portal.

parc. št 411/1

Parc. št. 410 k.o. 332 - Ormož je v izmeri 579,00 m². Na zemljišču je zgrajena stanovanjska stavba, številka stavbe 222 in gospodarska stavba številka stavbe 221. Po občinskem prostorskem načrtu občine Ormož, je zemljišče po namenski rabi opredeljeno kot stavbno zemljišče z oznako SS - stanovanjske površine.



Vir: Občina Ormož, PISO portal.

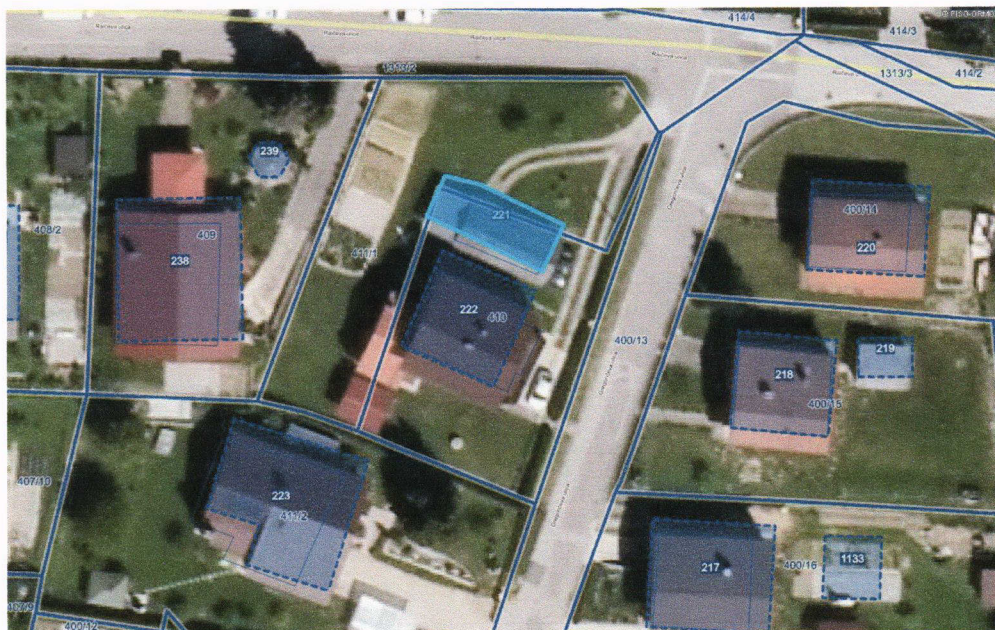
parc. št. 410

Stanovanjska stavba, številka stavbe 222, je bila zgrajena leta 1967, nadzidana je bila leta 1978 in v letu 1989 urejena mansarda. V letu 2002 pa je bil dograjen prizidek.

Stavba je delno podkletena. Kletni zidovi so betonirani, strop je polna betonska plošča. Zidovi v pritličju so iz nabite ilovice, zidovi v mansardi pa so opečni. Strop nad pritličjem je lesen z betonsko ploščo. Streha je lesena dvokapnica, krita s pločevinasto kritino. Žlebovi so pocinkani z odtočnimi cevmi. Fasada je izolacijske izvedbe. Stene so ometane, opleskane in delno obložene s keramiko in lesom. Okna so bila obnovljena leta 2008 in so PVC izvedbe s termopan zasteklitvijo in opremljene z žaluzijami. Vrata so lesena in opleskana. Podi so laminati, keramika in itison.

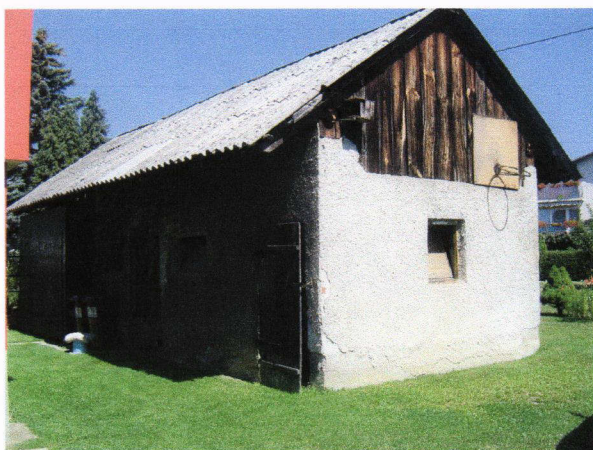
Električna napeljava je podometna in s enofaznim priključkom priključena na električno omrežje. Vodovodna napeljava je preko vodomernega števca priključena na javno omrežje. Odplake so speljane v kanalizacijo. Ogrevanje je centralno s pečjo na plin preko radiatorjev

Gospodarska stavba, številka stavbe 221 je bila zgrajena leta 1967. Stavba je zidana z opeko. Garaža je lesene izvedbe in je brez stropa. ostali strop je polna betonska plošča. Streho je lesena dvokapnica in krita s salonitnimi ploščami. Stene niso ometane. Objekt je brez instalacij.



Vir: Občina Ormož, PISO portal

številka stavbe 221



IZRAČUN POVRŠIN

STANOVAJSKI OBJEKT

Pritličje

Kuhinja	$2,64 \times 4,95 + 3,26 \times 1,38$	=	$17,57 \text{ m}^2$
Kopalnica	$2,66 \times 2,07$	=	$5,51 \text{ m}^2$
Wc	$2,26 \times 0,86$	=	$1,94 \text{ m}^2$
Veranda	$2,12 \times 3,41$	=	$7,23 \text{ m}^2$
Hodnik	$5,80 \times 1,14$	=	$6,61 \text{ m}^2$
Shramba	$1,81 \times 1,87$	=	$3,38 \text{ m}^2$
Soba	$3,86 \times 4,23$	=	$16,23 \text{ m}^2$
Soba	$3,90 \times 4,79$	=	$18,68 \text{ m}^2$
Skupaj		=	$77,15 \text{ m}^2$

Mansarda

Predprostor	$1,73 \times 1,09$	=	$5,70 \text{ m}^2$
Hodnik	$9,46 \times 1,12$	=	$10,59 \text{ m}^2$
Kuhinja	$2,66 \times 1,62 + 3,55 \times 4,13$	=	$18,97 \text{ m}^2$
Kopalnica	$2,60 \times 1,96$	=	$5,10 \text{ m}^2$
Soba	$3,98 \times 4,63$	=	$18,43 \text{ m}^2$
Soba	$4,64 \times 3,99$	=	$18,51 \text{ m}^2$
Balkon	$9,54 \times 0,85 \times 0,25$	=	$2,03 \text{ m}^2$
Terasa	$2,58 \times 7,69 \times 0,25$	=	$4,96 \text{ m}^2$
Skupaj		=	$84,29 \text{ m}^2$

Prizidek

Dnevni prostor s kuhinjo	$5,98 \times 3,31$	=	$19,79 \text{ m}^2$
Kopalnica	$3,52 \times 1,78$	=	$6,26 \text{ m}^2$
Balkon	$3,25 \times 1,56 \times 0,25$	=	$1,27 \text{ m}^2$
Skupaj		=	$27,32 \text{ m}^2$

$188,76 \text{ m}^2$

Klet

Predprostor	$2,38 \times 1,43$	=	$3,40 \text{ m}^2$
Klet	$4,63 \times 3,73$	=	$17,27 \text{ m}^2$
Klet	$4,26 \times 3,74$	=	$15,93 \text{ m}^2$
Klet	$3,02 \times 2,32$	=	$7,19 \text{ m}^2$
Skupaj		=	$43,79 \text{ m}^2$

$232,55 \text{ m}^2$

GOSPODARSKA ZGRADBA

Shramba	3,51 x 1,61	=	5,65 m ²
Bivši hlev	4,69 x 3,51	=	16,46 m ²
Garaža	4,43 x 2,86	=	12,67 m ²
Skupaj		=	34,78 m²

VREDNOTENJE

OCENA VREDNOSTI ZEMLJIŠČA

PRIMERJALNA TABELA

1. Primerljivo zemljišče v Ormožu. Prodaja maj 2016. Prodaja na prostem trgu. Cena za m² je 27,00 EUR.
2. Primerljivo zemljišče v Ormožu. Prodaja januar 2016. Prodaja na prostem trgu. Cena za m² je 29,00 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 ²		27,00	29,00
datum prodaje		5/2011	1/2016
prilagoditev		1,02	1,00
prilagojena cena		27,54	29,00
lokacija	dobra	enaka 1,00	enaka 1,00
oblika	slabša	boljša 0,90	boljša 0,90
komunalna opremljenost	dobra	enaka 0,90	enaka 0,90
dostop	dober	enak 1,00	enak 1,00
namenska raba	dobra	enaka 1,00	enaka 1,00
		24,78	26,10

Ponder

50

50

Prilagojena cena **25,44 EUR/m² zaokroženo 25,00 EUR/m²**

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 m² stavbnega zemljišča na dani lokaciji **25,00 EUR**.

IZRAČUN:

Parc. št. 410

Površina 579,00 m²

Cena za m² znaša 25,00 EUR

579,00 m² x 25,00 EUR/m² = **14.475,00 EUR**

Parc. št. 411/1

Površina 679,00 m²

Cena za m² znaša 25,00 EUR

679,00 m² x 25,00 EUR/m² = **16.975,00 EUR**

OCENA VREDNOSTI OBJEKTA

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

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.

- ekonomskega zastaranja.

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

NABAVNO VREDNOSTNI NAČIN

Stanovanjski del

Z upoštevanjem PEG gradbenega portala nadomestitveni strošek za m² znaša 800,00 EUR.

1.	– neto površina	188,76 m ²
	– NS/m ²	800,00 EUR/m ²

$$188,76 \text{ m}^2 \times 800,00 \text{ EUR/m}^2 = 151.008,00 \text{ EUR}$$

Nadomestitveni strošek (NS) **151.008,00 EUR**

2. Ocena popravka vrednosti

Ocena zastaranja objekta (ZO)

Fizično poslabšanje – dolgoročne komponente DK

Ekonomska življenjska doba	80 let
Dejanska življenjska doba	40 let
DK	50,00 %

Fizično poslabšanje – kratkoročne komponente KK:

Ekonomska življenjska doba	40 let
Dejanska življenjska doba	24 let
KK	60,00 %

DK/KK – 60/40

151.008,00 EUR x 0,50 x 0,60	=	45.302,00 EUR
151.008,00 EUR x 0,60 x 0,40	=	36.243,00 EUR
Skupaj		81.545,00 EUR

Funkcionalno zastaranja

Ugotavljam, da ni elementov za funkcionalno zastaranja

Ekonomsko zastaranje

Ugotavljam, da ni elementov za ekonomsko zastaranje

$$\text{Strošek objekta (SO)} = \text{NS} - \text{ZO} = 151.008,00 \text{ EUR} - 81.545,00 \text{ EUR} = \mathbf{69.463,00 \text{ EUR}}$$

Klet

Po podatkih nadomestitveni strošek za m² znaša 300,00 EUR.

- | | | |
|----|---------------------|---------------------------|
| 1. | – neto površina | 43,79 m ² |
| | – NS/m ² | 300,00 EUR/m ² |

$$43,79 \text{ m}^2 \times 300,00 \text{ EUR/m}^2 = \mathbf{13.137,00 \text{ EUR}}$$

Nadomestitveni strošek (NS) **13.137,00 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	36 let
KK	90,00 %

DK/KK – 60/40

13.137,00 EUR x 0,62 x 0,60	=	4.887,00 EUR
13.137,00 EUR x 0,90 x 0,40	=	4.729,00 EUR
Skupaj		9.616,00 EUR

Funkcionalno zastaranje

Ugotavljam, da ni elementov za funkcionalno zastaranje

Ekonomsko zastaranje

Ugotavljam, da ni elementov za ekonomsko zastaranje

Strošek objekta (SO) = NS – ZO = 13.137,00 EUR – 9.616,00 EUR = **3.521,00 EUR**

Stanovanjski del	69.463,00 EUR
Klet	3.521,00 EUR
Skupaj	72.984,00 EUR

Zemljišče parc. št. 410 k.o. 332 - Ormož	14.475,00 EUR
Stanovanjska stavba	72.984,00 EUR
Skupaj	87.459,00 EUR

GOSPODARSKA ZGRADBA

Po podatkih nadomestitveni strošek za m² znaša 250,00 EUR.

1. – neto površina 34,78 m²
– NS/m² 250,00 EUR/m²

34,78 m² x 250,00 EUR/m² = **8.695,00 EUR**

Zmanjšanje vrednosti zaradi slabše izvedbe in vzdrževanja - 30,00%

8.695,00 EUR - 30,00% = 6.086,00 EUR

Nadomestitveni strošek (NS) **6.086,00 EUR**

2. Ocena popravka vrednosti

Ocena zastaranja objekta (ZO)

Fizično poslabšanje – dolgoročne komponente DK

Ekonomska življenjska doba	70 let
Dejanska življenjska doba	50 let
DK	71,00 %

Fizično poslabšanje – kratkoročne komponente KK:

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

DK/KK – 60/40

$$\begin{array}{rcl} 6.086,00 \text{ EUR} \times 0,71 \times 0,60 & = & 2.593,00 \text{ EUR} \\ 6.086,00 \text{ EUR} \times 1,00 \times 0,40 & = & 2.434,00 \text{ EUR} \\ \hline \text{Skupaj} & & 5.027,00 \text{ EUR} \end{array}$$

Funkcionalno zastaranje

Ugotavljam, da ni elementov za funkcionalno zastaranje

Ekonomsko zastaranje

Ugotavljam, da ni elementov za ekonomsko zastaranje

$$\text{Strošek objekta (SO)} = \text{NS} - \text{ZO} = 6.086,00 \text{ EUR} - 5.027,00 \text{ EUR} = 1.059,00 \text{ EUR}$$

PRIMERJALNA METODA

Bistvo tega pristopa je primerjava, analiza ter prilagoditev primerljivih podatkov med izvedenimi prodajami in obravnavano nepremičnino.

Primerljiva transakcija 1:

Stanovanjska stavba v Ormožu. Leto gradnje 1972. Neto tlorisna površina 181,00 m². Prodaja na prostem trgu, september 2014. Cena na m² površine je 397,00 EUR.

Primerljiva transakcija 2:

Stanovanjska stavba v Ormožu. Leto gradnje 1969. Neto tlorisna površina 140,60 m². Prodaja na prostem trgu, oktober 2016. Cena na m² površine je 462,00 EUR.

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

Prilagoditve		Ormož	Ormož
Primerljive prodaje			
Velikost prostorov v m ²	232,55	181,00	140,60
Cena na m ²		397,00	462,00
Prilagoditve v %			
Čas prodaje		1,02	1,00
Starost		1,02	1,02
Površina		1,00	1,00
Vzdrževanje in dokončanost		0,90	0,90
Makro lokacija		1,00	1,00
Mikrolokacija			
Vrednost/m ²		372,00	424,00
Ponder		50	50
Tržna vrednost na m ²		EUR/m ²	398,00
Neto tlorisna površina stanovanja		m ²	232,55
Vrednost nepremičnine		92.555,00 EUR	

Upoštevam ponder 50% za nabavno vrednostni način in 50% za primerjalno metodo.

Nabavno vrednostni način	43.729,50 EUR
Primerjalna metoda	46.277,50 EUR
Skupaj	90.007,00 EUR

Stanovanjska stavba	90.007,00 EUR
Gospodarska stavba	1.059,00 EUR
Skupaj	91.066,00 EUR

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

Indikator tržne vrednosti nepremičnine parc. št. 410 k.o. 332 - Ormož na dan 6. 7. 2017
znaša

91.066,00 EUR

Indikator 1/2 tržne vrednosti nepremičnine parc. št. 410 k.o. 332 - Ormož na dan 6. 7. 2017
znaša

45.533,00 EUR

Indikator tržne vrednosti nepremičnine parc. št. 411/1 k.o. 332 - Ormož na dan 6. 7. 2017
znaša

16.975,00 EUR

Indikator 1/2 tržne vrednosti nepremičnine parc. št. 411/1 k.o. 332 - Ormož na dan 6. 7.
2017 znaša

8.487,00 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