

VS0080314684

147
OKRAJNO SODIŠČE V ORMOŽU
PREJETO

21.09.2017



P. Ceri

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

In 126/2013

-46

POROČILO

O VREDNOTENJU NEPREMIČNINE

parc. št. 140/3 k.o. 331 - Šardinje in parc. št. 545/3 k.o. 320 - Lešnica pri Ormožu

Datum cenitve: 29. 8. 2017

Datum poročila: 14. 9. 2017



IZVEDENEC:
Boris Antolič

ZADEVA:

Opr. št. In 126/2013, Okrajno sodišče v Ormožu

UPNIK:

POSOJILNICA BANK ŠT. JAKOB
r.z.z.o.j., Št. Jakob 14, Št. Jakob

DOLŽNICA:

STANISLAVA PUKLAVEC, Šardinje 17a,
2274 Velika Nedelja

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. 140/3 k.o. 321 - Šardinje na dan 29. 8. 2017 znaša

69.356,00 EUR

Indikator tržne vrednosti nepremičnine parc. št. 545/3 k.o. 320 - Lešnica pri Ormožu na dan 29. 8. 2017 znaša

59.607,00 EUR

Indikator 1/2 tržne vrednosti nepremičnine parc. št. 545/3 k.o. 320 - Lešnica pri Ormožu na dan 29. 8. 2017 znaša

29.803,50 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 sodniku svétniku Borisu Miličkovíču s sklepom, opr. št. In 126/2013 z dne 13. 6. 2017 določilo, da ovrednotim nepremičnine v izvršilni zadevi upnika: **POSOJILNICA BANK ŠT. JAKOB r.z.z.j.**, Št. Jakob 14, Št. Jakob, ki ga zastopa odvetnik STANISLAV KLEMENČIČ, Vodnikova ulica 2, 2250 Ptuj, proti dolžnici: **STANISLAVA PUKLAVEC**, Šardinje 17a, 2274 Velika Nedelja, zaradi izterjave zneska 10.896,00 EUR s pp.

Naloga je, da po ogledu nepremičnine parc. št. 140/3 in 140/2 k.o. 321 - Šardinje, izdelam poročilo v katerem se naj izjasnim o vrednosti nepremičnine in parc. št. 545/3 k.o. 320 - Lešnica pri Ormožu, izdelam poročilo v katerem se naj izjasnim o 1/2 vrednosti predmetne nepremične.

Zemljišče parc. št. 140/2 k.o. 321 - Šardinje je po namenski rabi občinskega prostorskega načrta občine Ormož kmetijsko zemljišče. Ovrednotil ga bo cenilec kmetijske stroke.

V zadevi je bil za dne 26. 8. 2017 razpisan ogled nepremičnin, vendar se je na željo dolžnice prestavil na 29. 8. 2017. Pri ogledu je bila prisotna dolžnica Stanislava Puklavec.

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 29. 8. 2017.

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

Lastništvo nepremičnin po podatkih e-zemljiške knjige:

Parc. št. 140/3 k.o. 321 - Šardinje

- Stanislava Puklavec, Šardinje 17a, 2274 Velika Nedelja, delež 1/1

Parc. št. 545/3 k.o. 320 - Lešnica pri Ormožu

- Stanislava Puklavec, Šardinje 17a, 2274 Velika Nedelja, delež 1/2

- Igor Puklavec, Lešnica 6a, 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

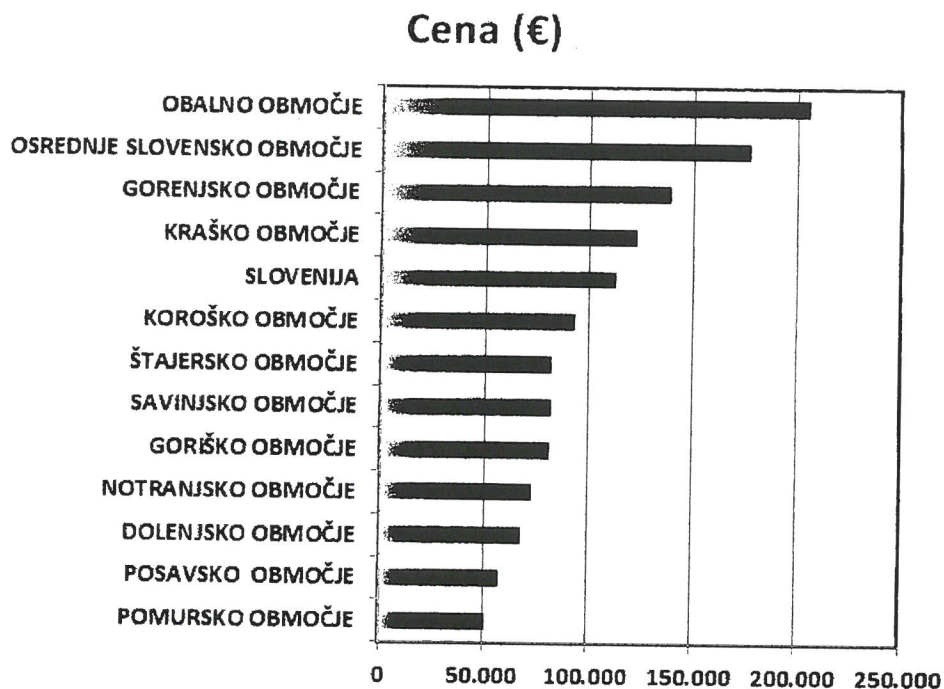
Nepremičnina je ovrednotena kot prosta bremen. Morebitne hipoteke, ki niso izbrisane, pri vrednotenju niso upoštevane.

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

154

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	Velikost vzorca	134	96	169	216	229	268	
LJUBLJANE	Povprečna pogodbeni cena (€)	226.000	207.000	172.000	160.000	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	
	Velikost vzorca	68	46	73	94	82	84	
MARIBOR	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	
	Velikost vzorca	124	121	80	139	123	182	
OKOLICA MARIBORA	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.

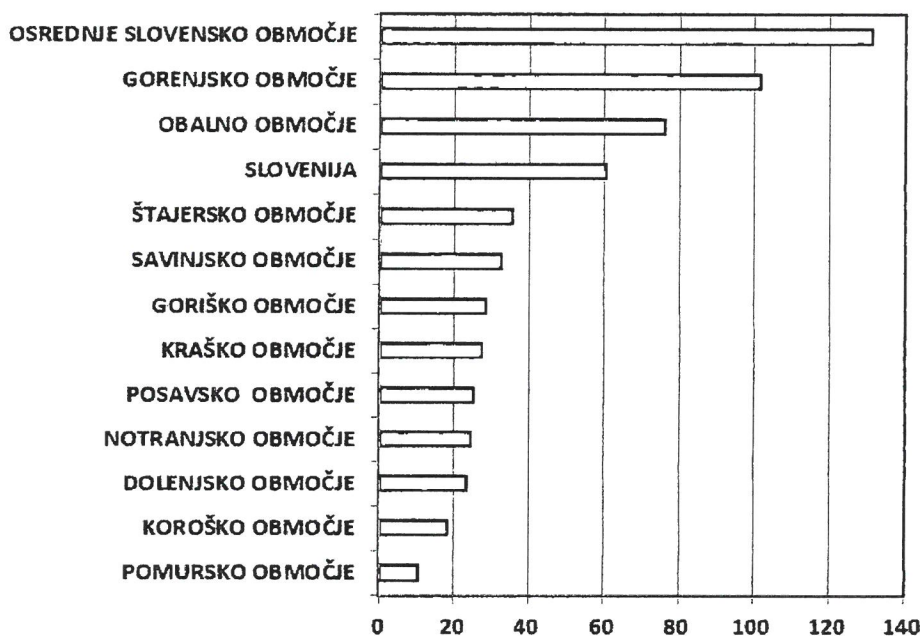
Kakor po navadi so bile cene zazidljivih zemljišč najvišje na območjih kjer je po njih največje povpraševanje. Na Osrednjeslovenskem območju je znašala povprečna cena 132 €/m², v primerjavi z letom prej se je zvišala za okoli tretjino in še naprej kaže močan trend rasti. Po doseženi ravni cen sledita 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 dolenjsko 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**

Cena (€/m²)



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

OPIS NEPREMIČNINE

Parc. št. 140/3 k.o. 321 - Šardinje

Parc. št. 140/3 k.o. 321 - Šardinje je v izmeri 224,00 m². Mimo poteka asfaltirana cesta JP 804541. Na zemljišču je zgrajena stanovanjska stavba, št. stavbe 159. Po občinskem prostorskem načrtu občine Ormož, je zemljišče po namenski rabi opredeljeno kot stavbno zemljišče z oznako SK - površine podeželskega naselja.

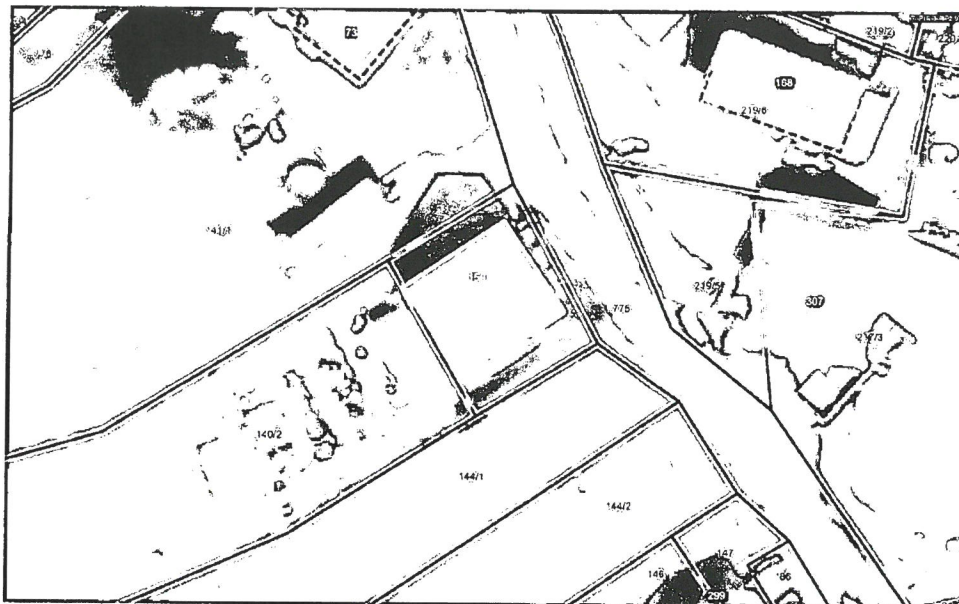


Vir: Občina Ormož, PISO portal.

parc. št 140/3

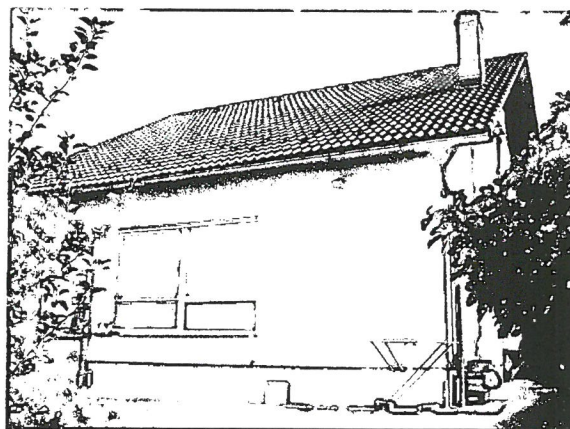
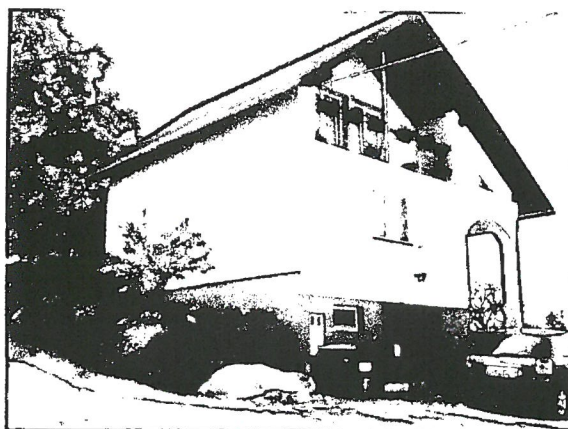
Stanovanjska stavba, številka stavbe 159, je bila zgrajena leta 2001 in etažnosti K + P + M. Kletni zidovi so zidani iz betonskih kvadrov. Ostali zidovi so iz siporexa. Stropovi so polmontažni opečni izvedbi z betonsko tlačno ploščo. Streha je lesena dvokapnica, krita z betonsko opeko Bramac. Streha je opremljena s pocinkanimi žlebovi in odtočnimi cevmi. Fasada je izolacijske izvedbe. Stene so ometane in finalizirane, razen v kleti, kjer so delno brez ometov. Podi so laminati in keramika, v kleti pa beton. Okna so PVC izvedbe s termopan zasteklitvijo in opremljena z žaluzijami. Vrata so lesena in furnirana. V mansardi so stropovi delno poševni, stene iz gips plošč.

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 greznico. Ogrevanje je centralno preko radiatorjev.



Vir: Občina Ormož, PISO portal.

številka stavbe 159



IZRAČUN POVRŠIN**STANOVAJSKI OBJEKT****Pritličje**

Kuhinja	2,00 x 1,57	=	3,14 m ²
Jedilnica	4,06 x 3,93	=	15,95 m ²
Kopalnica	2,47 x 2,16	=	5,33 m ²
Veranda	3,14 x 2,64	=	8,29 m ²
Hodnik	5,33 x 1,43	=	7,62 m ²
Soba	2,27 x 1,27 + 2,71 x 6,06	=	19,30 m ²
Soba	2,69 x 3,68	=	9,90 m ²
Soba	5,13 x 2,05	=	10,52 m ²
Ropotalnica	2,16 x 2,12	=	4,58 m ²
Predprostor	1,47 x 2,27	=	3,34 m ²
Loža	7,50 x 0,75	=	5,62 m ²
Skupaj			= 93,59 m²

Klet

Garaža	5,44 x 4,62	=	25,13 m ²
Kurilnica	2,70 x 2,55	=	6,88 m ²
Klet	2,59 x 2,49	=	6,45 m ²
Prostor	2,25 x 2,55	=	5,74 m ²
Klet	3,00 x 2,62	=	7,86 m ²
Skupaj			= 52,06 m²

145,65 m²**VREDNOTENJE****OCENA VREDNOSTI ZEMLJIŠČA****PRIMERJALNA TABELA**

1. Primerljivo zemljišče v kraju Sodinci. Prodaja februar 2014. Prodaja na prostem trgu. Cena za m² je 9,50 EUR.

2. Primerljivo zemljišče v kraju Sodinci. Prodaja julij 2015. Prodaja na prostem trgu. Cena za m² 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 ²		9,50	8,50
datum prodaje		2/2014	7/2015
prilagoditev		1,05	1,04
prilagojena cena		9,97	8,84
lokacija	dobra	boljša 0,98	boljša 0,98
oblika	dobra	enaka 1,00	enaka 1,00
komunalna opremljenost	srednja	boljša 0,98	boljša 0,98
dostop	dober	enak 1,00	enak 1,00
namenska raba	dobra	enaka 1,00	enaka 1,00
		9,57	8,50
Ponder		50	50

Prilagojena cena **9,03 EUR/m² zaokroženo 9,00 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 **9,00 EUR**.

IZRAČUN:

Parc. št. 140/3

Površina 224,00 m²

Cena za m² znaša 9,00 EUR

224,00 m² x 9,00 EUR/m² = **2.016,00 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.

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 860,00 EUR.

1.	- neto površina	93,59 m ²
	- NS/m ²	860,00 EUR/m ²

$$93,59 \text{ m}^2 \times 860,00 \text{ EUR/m}^2 = \mathbf{80.487,00 \text{ EUR}}$$

Nadomestitveni strošek (NS) **80.487,00 EUR**

2. Ocena popravka vrednosti

Ocena zastaranja objekta (ZO)

Fizično poslabšanje – dolgoročne komponente DK

Ekonomska življenjska doba	80 let
Dejanska življenjska doba	16 let
DK	20,00 %

Fizično poslabšanje – kratkoročne komponente KK:

Ekonomska življenjska doba 40 let
Dejanska življenjska doba 16 let
KK 40,00 %

DK/KK – 60/40

80.487,00 EUR x 0,20 x 0,60 = **9.658,00 EUR**
80.487,00 EUR x 0,40 x 0,40 = **12.878,00 EUR**
 Skupaj 22.536,00 EUR

Funkcionalno zastaranje

Ugotavljam, da ni elementov za funkcionalno zastaranje

Ekonomsko zastaranje

Ugotavljam, da ni elementov za ekonomsko zastaranje

Strošek objekta (SO) = NS – ZO = 80.487,00 EUR – 22.536,00 EUR = **57.951,00 EUR**

Klet

Po podatkih nadomestitveni strošek za m² znaša 400,00 EUR.

1. – neto površina 52,06 m²
 – NS/m² 400,00 EUR/m²

52,06 m² x 400,00 EUR/m² = **20.824,00 EUR**

Zaradi nedokončanosti - 10,00%

20.824,00 EUR - 10,00% = 18.742,00 EUR

Nadomestitveni strošek (NS) **18.742,00 EUR**

2. Ocena popravka vrednosti

Ocena zastaranja objekta (ZO)

Fizično poslabšanje – dolgoročne komponente DK

Ekonomska življenjska doba	80 let
Dejanska življenjska doba	16 let
DK 20,00 %	

Fizično poslabšanje – kratkoročne komponente KK:

Ekonomska življenjska doba	40 let
Dejanska življenjska doba	16 let
KK 40,00 %	

DK/KK – 60/40

18.742,00 EUR x 0,20 x 0,60	=	2.249,00 EUR
18.742,00 EUR x 0,40 x 0,40	=	2.999,00 EUR
Skupaj		5.248,00 EUR

Funkcionalno zastaranje

Ugotavljam, da ni elementov za funkcionalno zastaranje

Ekonomsko zastaranje

Ugotavljam, da ni elementov za ekonomsko zastaranje

Strošek objekta (SO) = NS – ZO = 18.742,00 EUR – 5.248,00 EUR = **13.494,00 EUR**

Stanovanjski del	57.951,00 EUR
Klet	13.494,00 EUR
Skupaj	71.445,00 EUR

Zemljišče parc. št. 140/3 k.o. 321 - Šardinje	2.016,00 EUR
Stanovanjska stavba	71.445,00 EUR
Skupaj	73.461,00 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			
Primerljive prodaje		Ormož	Ormož
Velikost prostorov v m ²	145,65	181,00	140,60
Cena na m ²		397,00	462,00
Prilagoditve v %			
Čas prodaje		1,02	1,00
Starost		1,14	1,16
Površina		1,00	1,00
Vzdrževanje in dokončanost		0,90	0,90
Makro lokacija		1,00	1,00
Mikrolokacija		1,00	1,00
Vrednost/m ²		415,00	482,00
Ponder		50	50
Tržna vrednost na m ²		EUR/m ²	448,00
Neto tlorisna površina stanovanja		m ²	145,65
Vrednost nepremičnine		65.251,00 EUR	

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

Nabavno vrednostni način	36.730,50 EUR
Primerjalna metoda	32.625,50 EUR
Skupaj	69.356,00 EUR

Parc. št. 545/3 k.o. 320 - Lešnica pri Ormožu

Parc. št. 545/3 k.o. 320 - Lešnica pri Ormožu je v izmeri 1.704,00 m². Po občinskem prostorskem načrtu občine Ormož je zemljišče opredeljeno kot stavbno zemljišče z oznako A - površine razpršene poselitve. Zemljišče predstavlja funkcionalno zemljišče k stanovanjski stavbi.



Vir: Občina Ormož, PISO portal.

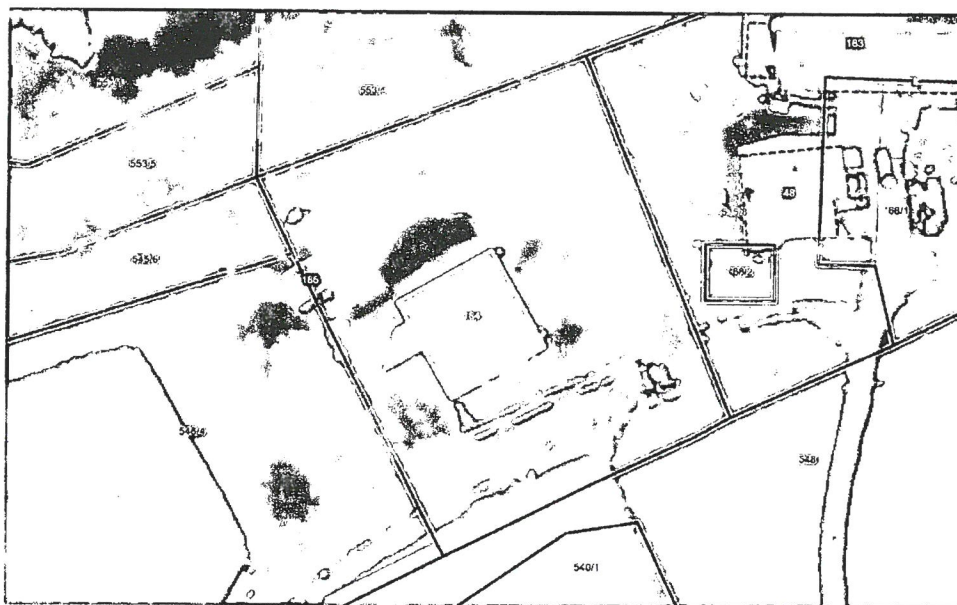
parc. št 545/3

Stanovanjska stavba, številka stavbe 184, leži na Lešnici 6a in etažnosti K + P + M, vendar mansarda še ni urejena. Do objekta je urejena makadamska dovozna cesta. Kletni zidovi so zidani z betonsko opeko, ostali zidovi so opečni. Stropovi so v polmontažni opečni izvedbi z betonsko tlačno ploščo. Streha je lesena dvokapnica, krita z betonsko strešno opeko, katera je bila obnovljena leta 2012. Streha je opremljena z žlebovi in odtočnimi cevmi. Stene so ometane in finalizirane. Okna so lesena z dvojno zasteklitvijo in s PVC roletami. Vrata so lesena in opleskana. Podi so parket keramika in topli pod.

Električna napeljava je podometna in priključena z enofaznim priklopom na električno omrežje.

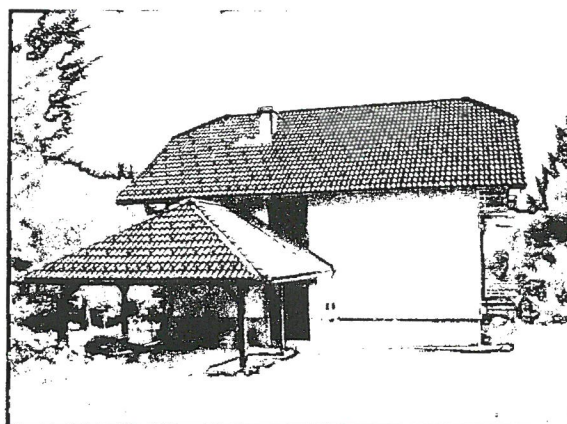
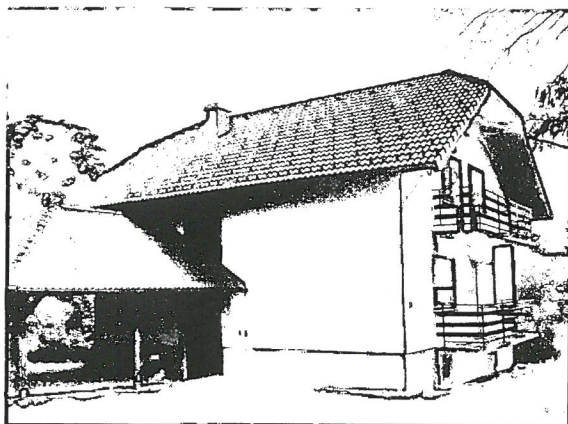
Vodovodna napeljava je preko vodomernega števca priključena na javni vodovod. Odplake so speljane v greznico. Ogrevanje je centralno preko radiatorjev iz kotlovnice na trdo gorivo.

Stanovanjska stavba je bila zgrajena leta 1986 in še ni dokončana. Stavba tudi trenutno ni v uporabi in je tudi slabše vzdrževana.

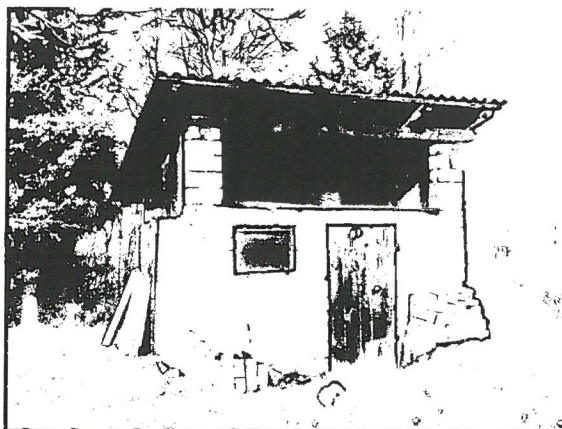


Vir: Občina Ormož, PISO portal

številka stavbe 184



Pomožni objekt je bil zgrajeno leta 1996. Objekt je zidan s streho enokapnico, ki je krita s salonitnimi ploščami. Strop je polna betonska plošča. Fasada je ometana. Objekt je brez inštalacij in ni dokončan.



IZRAČUN POVRŠIN

STANOVAJSKI OBJEKT

Stanovanjski prostori

Jedilnica	2,43 x 3,55	=	8,89 m ²
Kuhinja	4,65 x 2,11	=	9,81 m ²
Soba	5,00 x 4,37	=	21,85 m ²
Soba	4,35 x 3,22	=	14,00 m ²
Kopalnica	2,27 x 3,29	=	7,47 m ²
Shramba	2,72 x 1,05	=	2,85 m ²
Predprostor	2,22 x 1,84	=	4,08 m ²
Predprostor	2,84 x 1,27	=	3,60 m ²
Stopnišče	2,86 x 2,58	=	7,38 m ²
Stopnišče	2,22 x 2,37	=	5,26 m ²
Balkon	4,90 x 1,32 x 0,25	=	1,61 m ²
Balkon	4,90 x 1,32 x 0,25	=	1,61 m ²
Balkon	6,31 x 1,20 x 0,25	=	1,89 m ²
Mansarda-podstrešje	102,00 x 0,15	=	15,30 m ²
Skupaj		=	105,60 m²

Kletni prostori

Garaža	3,75 x 4,97	=	18,64 m ²
Kurilnica	2,70 x 4,64	=	12,53 m ²
Drvarnica	4,32 x 3,30	=	14,25 m ²
Prostor	4,99 x 4,42	=	22,05 m ²
Skupaj		=	67,47 m²

173,07 m²

Pomožni objekt	2,86 x 3,52	=	10,07 m²
-----------------------	-------------	---	----------------------------

VREDNOTENJE

OCENA VREDNOSTI ZEMLJIŠČA

PRIMERJALNA TABELA

1. Primerljivo zemljišče v kraju Sodinci. Prodaja februar 2014. Prodaja na prostem trgu. Cena za m² je 9,50 EUR.

2. Primerljivo zemljišče v kraju Sodinci. Prodaja julij 2015. Prodaja na prostem trgu. Cena za m² je 8,50 EUR

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

LASTNOSTI	OCENJEVANO ZEMLJIŠČE	PRIMERLJIVO ZEMLJIŠČE 1 9,50	PRIMERLJIVO ZEMLJIŠČE 2 8,50
vrednost EUR/m ²			
datum prodaje		02/2014	7/2015
prilagoditev		1,05	1,04
prilagojena cena		9,97	8,84
lokacija	dobra	boljša 0,98	boljša 0,98
oblika	dobra	enaka 1,00	enaka 1,00
Komunalna opremljenost	srednja	boljša 0,98	boljša 0,98
dostop	slabši	boljši 0,99	boljši 0,99
namenska raba	dobra	enaka 1,00	enaka 1,00
		9,47	8,40
Ponder		50	50

Prilagojena cena **8,93 EUR/m² zaokroženo 9,00 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 **9,00 EUR**.

IZRAČUN:

Parc. št. 545/3

Površina 1.704,00 m²

Cena za m² znaša 9,00 EUR

$1.704,00 \text{ m}^2 \times 9,00 \text{ EUR/m}^2 = \mathbf{15.336,00 \text{ EUR}}$

OCENA VREDNOSTI OBJEKTA

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

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 750,00 EUR.

- | | | |
|----|---------------------|-----------------------|
| 1. | - neto površina | 105,60 m ² |
| | - NS/m ² | 750,00 EUR |

$105,60 \text{ m}^2 \times 750,00 \text{ EUR/m}^2 = \mathbf{79.200,00 \text{ EUR}}$

Vrednost zmanjšam zaradi nedokončanosti in slabega vzdrževanja - 10,00 %

79.200,00 EUR - 10,00 % =

Nadomestitveni strošek **71.280,00 EUR**

2. Ocena popravka vrednosti

Ocena zastaranja objekta (ZO)

Fizično poslabšanje – dolgoročne komponente DK

Ekonomska življenjska doba	80 let
Dejanska življenjska doba	31 let
DK	39,00 %

Fizično poslabšanje – kratkoročne komponente KK:

Ekonomska življenjska doba	40 let
Dejanska življenjska doba	31 let
KK	77,00 %

DK/KK – 60/40

71.280,00 EUR x 0,39 x 0,60	=	16.679,00 EUR
71.280,00 EUR x 0,77 x 0,40	=	21.954,00 EUR
Skupaj		38.633,00 EUR

Funkcionalno zastaranje

Ugotavljam, da ni elementov za funkcionalno zastaranje

Ekonomsko zastaranje

Ugotavljam, da ni elementov za ekonomsko zastaranje

Strošek objekta (SO) = NS - ZO = 71.280,00 EUR - 38.633,00 EUR = **32.647,00 EUR**

Kletni del

Z upoštevanjem PEG gradbenega portala nadomestitveni strošek za m² znaša 350,00 EUR.

1. – neto površina	67,47 m ²
– NS/m ²	350,00 EUR

$$67,47 \text{ m}^2 \times 350,00 \text{ EUR/m}^2 = \mathbf{23.614,00 \text{ EUR}}$$

Vrednost zmanjšam zaradi nedokončanosti in slabega vzdrževanja - 10,00 %

$$23.614,00 \text{ EUR} - 10,00 \% = 21.253,00 \text{ EUR}$$

Nadomestitveni strošek **21.253,00 EUR**

2. Ocena popravka vrednosti

Ocena zastaranja objekta (ZO)

Fizično poslabšanje – dolgoročne komponente DK

Ekonomska življenjska doba	80 let
Dejanska življenjska doba	31 let
DK	39,00 %

Fizično poslabšanje – kratkoročne komponente KK:

Ekonomska življenjska doba	40 let
Dejanska življenjska doba	31 let
KK	77,00 %

DK/KK – 60/40

$$\begin{aligned} 21.253,00 \text{ EUR} \times 0,39 \times 0,60 &= \mathbf{4.973,00 \text{ EUR}} \\ 21.253,00 \text{ EUR} \times 0,77 \times 0,40 &= \mathbf{6.546,00 \text{ EUR}} \\ \hline \text{Skupaj} &= \mathbf{11.519,00 \text{ EUR}} \end{aligned}$$

Funkcionalno zastaranje

Ugotavljam, da ni elementov za funkcionalno zastaranje

Ekonomsko zastaranje

Ugotavljam, da ni elementov za ekonomsko zastaranje

$$\text{Strošek objekta (SO)} = \text{NS} - \text{ZO} = 21.253,00 \text{ EUR} - 11.519,00 \text{ EUR} = \mathbf{9.734,00 \text{ EUR}}$$

Stanovanjski prostori	32.647,00 EUR
Kletni prostori	9.734,00 EUR
Skupaj	42.381,00 EUR

Zemljišče parc. št. 545/3 k.o. 320 - Lešnica pri Ormožu	15.336,00 EUR
Stanovanjska stavba	42.381,00 EUR
Skupaj	57.717,00 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			
Primerljive prodaje		Ormož	Ormož
Velikost prostorov v m ²	173,07	181,00	140,60
Cena na m ²		397,00	462,00
Prilagoditve v %			
Čas prodaje		1,02	1,00
Starost		1,05	1,06
Površina		1,00	1,00
Vzdrževanje in		0,77	0,77

dokončanost		1,00	1,00
Makro lokacija		1,00	1,00
Mikrolokacija			
Vrednost/m ²		327,00	377,00
Ponder		50	50
Tržna vrednost na m ²		EUR/m ²	352,00
Neto tlorisna površina stanovanja		m ²	173,07
Vrednost nepremičnine		60.921,00 EUR	

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

Nabavno vrednostni način	28.858,50 EUR
Primerjalna metoda	30.460,50 EUR
Skupaj	59.319,00 EUR

Pomožni objekt

Nadomestitveni strošek za m² znaša 130,00 EUR.

- neto površina 10,07 m²
– NS/m² 130,00 EUR

$$10,85 \text{ m}^2 \times 130,00 \text{ EUR/m}^2 = \mathbf{1.410,00 \text{ EUR}}$$

Zmanjšanje vrednosti zaradi nedokončanosti in slabše izvedbe - 50%

$$1.410,00 \text{ EUR} - 50\% = 705,00 \text{ EUR}$$

Nadomestitveni strošek **705,00 EUR**

2. Ocena popravka vrednosti

Ocena zastaranja objekta (ZO)

Fizično poslabšanje – dolgoročne komponente DK

Ekonomska življenjska doba	40 let
Dejanska življenjska doba	21 let
DK	52,00 %

Fizično poslabšanje – kratkoročne komponente KK:

Ekonomska življenjska doba	30 let
Dejanska življenjska doba	21 let
KK	70,00 %

DK/KK – 60/40

705,00 EUR x 0,52 x 0,60 =	220,00 EUR
705,00 EUR x 0,70 x 0,40 =	197,00 EUR
Skupaj	417,00 EUR

Funkcionalno zastaranje

Ugotavljam, da ni elementov za funkcionalno zastaranje

Ekonomsko zastaranje

Ugotavljam, da ni elementov za ekonomsko zastaranje

Strošek objekta (SO) = NS - ZO = 705,00 EUR - 417,00 EUR = 288,00 EUR

Stanovanjska stavba z zemljiščem	59.319,00 EUR
Pomožni objekt	288,00 EUR
Skupaj	59.607,00 EUR

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

Indikator tržne vrednosti nepremičnine parc. št. 140/3 k.o. 321 - Šardinje na dan 29. 8. 2017 znaša

69.356,00 EUR

Indikator tržne vrednosti nepremičnine parc. št. 545/3 k.o. 320 - Lešnica pri Ormožu na dan 29. 8. 2017 znaša

59.607,00 EUR

Indikator 1/2 tržne vrednosti nepremičnine parc. št. 545/3 k.o. 320 - Lešnica pri Ormožu na dan 29. 8. 2017 znaša

29.803,50 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

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Boris Antolič", with a long horizontal stroke extending to the left.