



VS0067092502

Franjo Gjerkeš, inž.grad.
Sodno zapriseženi izvedenec in cenilec
gradbeništvo
Tavčarjeva 24
3320 Velenje

PISNO POROČILO O OCENI VREDNOSTI NEPREMIČNINE

**k.o. 934 Zgornje Pobrežje, parcela 306/3(ID 2876560) do 2/4 in
k.o. 934 Zgornje Pobrežje, parcela 307/2(ID 4220399) do 2/4**

Velenje, april,2019

1. Uvodni del

1. Opis vrste nepremičnine

stanovanjska hiša z zemljiščem

2. Naslov

Zgornje Pobrežje 26, Rečica ob Savinji

3. Lastnik

Bernarda Zemljak, Zgornje Pobrežje 26, Rečica ob Savinji do 2/4

4. Naročnik ceditve

Vrhovno sodišče-informacijski sistem izvršbe,
Okrajno sodišče v Velenju, I 452/2018 in pristop 66374/2018

5. Ocenjevalec

Gjerkeš Franjo, inž.grad., sodni cenilec in izvedenec-gradbeništvo

Pismo ocenjevalca:

Poročilo o oceni vrednosti nepremičnine je izdelano 26.04.2019.

Ocena je podana za stanovanjski objekt z zemljiščem Zgornje Pobrežje 26, Rečica ob Savinji, parc.št. 306/3, k.o. Zgornje Pobrežje – do 2/4 in parc.št 307/2, k.o. Zgornje Pobrežje – do 2/4

Ogled nepremičnine je opravljen 12.04.2019 v prisotnosti lastnice

Namen cenitve je določiti pošteno tržno vrednost nepremičnine

Vrednost je izražena v eurih

Nepremičnina je vrednotena na dan 26.04.2019

Poštena tržna vrednost nepremičnine znaša: **parc.št.306/3 51.000,00eur delež 2/4 – 25.500,00eur**
307/2 7.000,00eur delež 2/4 – 3.500,00eur

Izjava ocenjevalca:

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, katerih se ocena 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 kakršnega koli dogodka, povezanega s tako obliko dogovora.

Osebnost sem opravil pregled nepremičnine, ki je predmet tega poročila. Pri izdelavi poročila mi ni nihče nudil pomembne strokovne pomoči.

2. Izhodišča za ocenjevanje:

Pri ocenjevanju sem uporabil stroškovni pristop in pristop primerljivih prodaj, pri čemer sem uporabil informacije o zadnjih izvedenih prodajah in ponudbah na ožjem območju, kjer se nahaja nepremičnina in ogledu ocenjevane in primerljivih nepremičnin. Namen ocenitve nepremičnine je določiti njeno tržno vrednost za prodajo.

3. Predstavitev podatkov:

1. Parc.št. 306/3, k.o. 934 Zgornje Pobrežje, pozidano stavbno zemljišče, vel.parcele 356m²

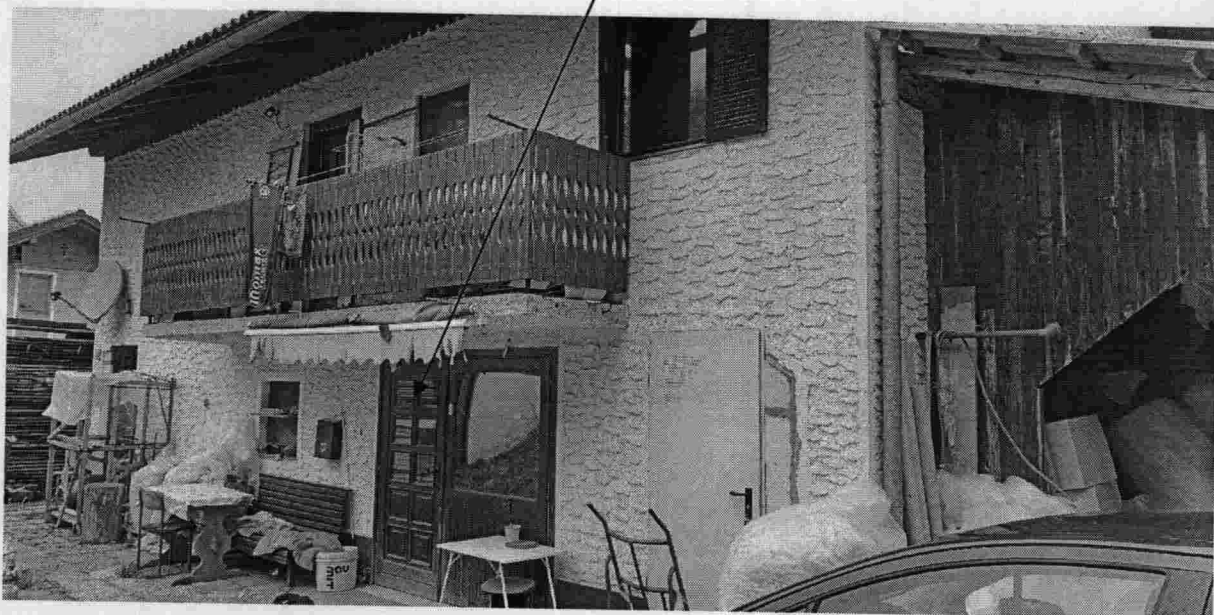


Nepremičnina, ki je predmet vrednotenja predstavlja enodružinsko stanovanjsko hišo—etažnosti p+1, z pripadajočim zemljiščem, katera se nahaja v kraju Zgornje Pobrežje v Savinjski dolini, na naslovu Zgornje Pobrežje 26, parc.št.306/3, k.o. 934 Zgornje Pobrežje. Objekt je zgrajen leta 1910, v kasnejšem obdobju prenovljen, trenutno v slabšem stanju.

Objekt je klasična masivna opečna gradnja, ab stropne konstrukcije, lesenim dvokapnim ostrešjem, kritina valovita salonitka, slabo vzdrževan, priključen na komunalne vode (elektrika in voda) ogrevanje lastno (centralna kurjava), odtoki speljani v lastno greznico.

Velikost – uporabna površina stanovanjskega objekta znaša 102,40m², neto 161,00m² (po podatkih gur-sa).

Pogled na vrednoten objekt Zgornje Pobrežje 26 - vhod iz Južne strani



Pogled na objekt s severne strani



kuhinja



Dnevna soba



sanitarije



Delovna soba



4. Analiza podatkov in vrednotenje:

Objekt je lociran v kraju Zgornje Pobrežje 26, ob objektu lesne industrije nedaleč od kraja Spodnja Rečica v Savinjski dolini, odmaknjen od objektov družbenega standarda več kot 2km. Stanje objekta je slabo. V objektu so stanovanjski prostori – kuhinja, kopalnica, wc, 4 sobe, prostor za opravljanje obrtne dejavnosti, klet, balkon.

A.stroškovni pristop:

$$VN = VZ + SO + SZU + DI$$

VN = vrednost nepremičnine

VZ = vrednost zemljišča s komunalno opremo

SO = strošek objekta

SZU = stroški zunanje ureditve

DI = donos investitorja

1.Ocena vrednosti stavbnega zemljišča:

Vrednost zemljišča izračunam na podlagi metode ALOKACIJE zemljišča

Tržna vrednost podobnega objekta na vrednotenem področju znaša 50.000eur.

Vrednost zemljišča znaša $50.000 \times 0,20 = \underline{10.000,00\text{eur}}$

2. Ocena vrednosti objekta:

$$\text{NSNO} = 161,00 \text{ m}^2 \times 850,00 \text{ eur} = 136.850,00 \text{ eur}$$

Ocena zastaranja objekta (ZO)

Fizična obrabljenost

Dejanska življenjska doba: 60(109) let

Ekonomska življenjska doba: 80 let

$$60/80 = 0,75$$

$$0,75 \times 136.850,00 \text{ eur} = \underline{102.637,50 \text{ eur}}$$

$$\text{SO - strošek objekta (SO = NSNO - ZO)}$$

$$\text{SO} = 136.850,00 \text{ eur} - 102.637,50 \text{ eur} = \underline{34.212,50 \text{ eur}}$$

3.ocena donosa investitorja

DI - ocena donosa investitorja – ocenjeno na 20 % stroškov objekta

$$\text{DI} = 34.212,50 \text{ eur} \times 0,20 = \underline{6.842,50 \text{ eur}}$$

Rekapitulacija ocene vrednosti nepremičnine:

1. vrednost zemljišča	10.000,00eur
2. strošek objekta	34.212,50eur
3. donos investitorja	<u>6.842,50eur</u>
<u>skupaj</u>	<u>51.055,00eur</u>

B. Ocenjevanje na podlagi pristopa primerljivih prodaj:

Povprečna cena stanovanjskih hiš povp.vel.150m2, povp.starosti 40 let, znaša na Savinjskem območju kamor po GURS-u spadajo Luče za leto 2016 med 60.000 in 90.000 eur

Po - ponudba

Pr - prodaja

kategorija	enote	Predm.nep.	Spodnja Rečica-pr	Rečica ob Savinji-pr	Rečica ob Savinji - pr
up.površina	m2	102,40	70	57	90
Lokacija			boljša - 5	boljša - 5	boljša - 5
Lega			slabša + 10	boljša - 5	podobna 0
Kom. oprema			podobna 0	boljša - 5	boljša - 5
Obdelave			slabše + 10	boljše - 5	boljše - 10
Velikost + funkc.			manjši + 15	manjši + 15	manjši + 7
Zemljišče			večje - 10	manjše + 5	večje - 2
Starost			mlajši - 5	mlajši - 5	mlajši - 5
Cena		40.000		57.000	61.200
Prilagoditev skupaj		1,13		0,93	0,81
Prilagoditev cene		45.210		53.010	49.519

Aritmetična sredina znaša 49.246,28eur

Na osnovi te ugotovitve se mi zdi primerno da je obravnavana nepremičnina vredna zaokroženo **49.000,00eur.**

C. izračun po dohodkovni metodi

Najemnina 350eur/mesec

Letna najemnina $350,00 \times 12 = 4.200,00$ eur

Stopnja kapitalizacije 8 %

Vrednost $4.200,00 : 0,08 = \mathbf{52.200,00eur}$

Končno tržno vrednost nepremičnine vzamem kot srednjo vrednost vseh treh pristopov

kar znaša zaokroženo 51.000,00eur

vrednost lastniškega deleža nepremičnine dolžnice 2/4 znaša

25.500,00eur

2. Parc.št. 307/2, k.o. 934 Zgornje Pobrežje, stavbno zemljišče, vel. parcele 350,00m²

Nepremičnina, ki je predmet vrednotenja predstavlja stavbno zemljišče katero se nahaja v kraju Zgornje Pobrežje v Savinjski dolini, parc.št.307/2, k.o. 934 Zgornje Pobrežje.



Na zemljišču se nahaja objekt, ki pa ni zaveden v gurovih podatkih in predstavlja neko vrsto skladiščne zidane lope in delno posega v zemljišče parc.št.306/3



Nadstrešek za skladiščenje izdelkov – ni zaveden v gurovih podatkih



4. Analiza podatkov in vrednotenje:

Parcelo vrednotim kot stavbno zemljišče brez komunalnih priključkov (po izjavi lastnice)

Ocenjevanje na podlagi pristopa primerljivih prodaj.

1. stavbno zemljišče

pr - prodaja

Mreža prilagoditev:

Kategorija enote predm.n. Mozirje gaj-pr Mozirje gaj-pr MozirjeRožnik-pr

Površina m2	350	585	310	758
Lokacija, oblika,lega		boljša - 10	boljša -10	boljša - 10
Kom.oprema		podobna 0	podobna 0	podobna 0
Možnost izrabe		boljša - 5	podobna 0	boljša - 10
vrsta tal		podobno 0	podobna 0	boljša - 5
Cena /enoto eur/m2		24	23	25
Prilagoditev skupaj		0,86	0,90	0,77
Pril.cene na enoto		20	21	19

Aretmetična sredina znaša 20,00eur/m2

Tržna vrednost nepremičnine:

350,00 m2 x 20,00eur/m2 = 7.000,00eur

končna poštena tržna vrednost nepremičnine parc.št.307/2 znaša zaokroženo

7.000,00 eur

vrednost lastniškega deleža nepremičnine dolžnice 2/4 znaša

3.500,00eur

v Velenju, 26.04.2019

izdelal: Franjo Gjerkeš inž.grad.
sodni cenilec gradbene stroke
FRANJO GJERKEŠ
Tavcarjeva 24
VELENJE