

ROMAN ZADRAVEC, inž.gradb.
sodni cenilec za gradbeništvo –
gradbeni objekti, stavbna zemljišča
Veščica 8e
9246 Razkrižje

CENITVENO POROČILO št. 4/2022

PREDMET CENITVE: Nepremičnine v k.o. 234 Veržej, obstoječe iz parc. št. 1780/1 (pozidano zemljišče)

LASTNIK NEPREMIČNIN: Drago FRAS, EMŠO 0306951500137, Cankarjeva ulica 4, Veržej
(lastništvo do celote)

ČAS CENITVE: Februar 2022 (vrednost nepremičnin na dan 12. 2. 2022)

NAMEN CENITVE: Ugotovitev tržne vrednosti nepremičnin za potrebe sodišča (izvršilna zadeva upnika: NOVA KREDITNA BANKA MARIBOR D.D., matična številka 5860580000, Ulica Vita Kraigherja 4, Maribor, ki ga zastopa Alenka Čeh Gerečnik, odvetnica na Ptuj, zoper dolžnika: 1. Matevž FRAS, Cankarjeva ulica 4, Veržej, EMŠO 2701980500174, in 2. Drago FRAS, Cankarjeva ulica 4, Veržej, EMŠO 0306951500137)

NAROČNIK CENITVE: Okrajno sodišče v Ljutomeru, Prešernova ulica 18, 9240 Ljutomer
(sklep o cenitvi Opr. št. I 155/2020 z dne 13. 1. 2022)

CENILEC: Roman ZADRAVEC, inž.gradb., sodni cenilec od leta 1991 (odločba Temeljnega sodišča v Murski Soboti št. Su 23/91-25 z dne 6.12.1991)

Okrajno sodišče v Ljutomeru
Okrožni sodnik – svetnik Oton Nemec
Prešernova ulica 18
9240 LJUTOMER

ZADEVA: Povzetek cenitvenega poročila

Spoštovani !

Na osnovi vašega naročila (sklep o cenitvi Opr. št. I 155/2020 z dne 13. 1. 2022), sem opravil cenitev tržne vrednosti nepremičnin v k.o. 234 Veržej, obstoječih iz parc. št. 1780/1 (pozidano zemljišče).

Cenitveno poročilo bo uporabljeno v izvršilni zadevi upnika: NOVA KREDITNA BANKA MARIBOR D.D., matična številka 5860580000, Ulica Vita Kraigherja 4, Maribor, ki ga zastopa Alenka Čeh Gerečnik, odvetnica na Ptuju, zoper dolžnika: 1. Matevž FRAS, Cankarjeva ulica 4, Veržej, EMŠO 2701980500174, in 2. Drago FRAS, Cankarjeva ulica 4, Veržej, EMŠO 0306951500137, zaradi izterjave 28.906,25 EUR s pp..

Ob upoštevanju vseh navedenih podatkov, hkrati z v nadaljevanju poročila opisanimi omejitvenimi pogoji ter z upoštevanjem trenutnih tržnih razmer v regiji ocenjujem, da **znaša na dan 12. 2. 2022 izbrana tržna vrednost oz. vrednost lastniškega deleža vseh obravnavanih nepremičnin:**

TRŽNA VREDNOST NEPREMIČNIN NA DAN 12. 2. 2022:

Katastrska občina 234 Veržej;	Tržna vrednost (februar 2022) - do celote (1/1)	Delež lastništva- DRAGO FRAS	Vrednost lastniškega deleža (1/1) – DRAGO FRAS
- parcela št. 1780/1 (stavba št. 109 ter stavbno zemljišče)	78.209,81 EUR	1 / 1	78.209,81 EUR
Skupaj:			78.209,81 EUR

(z besedo: oseminsedemdeset tisoč dvesto devet evrov in 81/100)

OPOMBA:

Ocenjena vrednost je podana v neto znesku in ne zajema davka na promet z nepremičninami.
Originalni izvod poročila ohranim v lastnem arhivu!

Lep pozdrav!

Veščica, 23. 2. 2022

CENILEC:
Roman ZADRAVEC, inž. gradb.

SEZNAM VSEBINE CENITVENEGA POROČILA :

- Naslovna stran poročila – str. 1
- Povzetek poročila – spremno pismo – str. 2
- Izhodišča za ocenjevanje (točka 1.00) – str. 4-5
- Predstavitev tehničnih podatkov o nepremičninah (točka 2.00) – str. 6-11
- Analiza podatkov in vrednotenje (točka 3.00) – str. 12-21
- Uskladitev in končna ocena vrednosti (točka 4.00) – str. 22
- Izjava cenilca – str. 23
- Zapis o ogledu nepremičnin – str. 24

1.00 IZHODIŠČA ZA OCENJEVANJE

1.10 Klasifikacija (status) ocenjevalca

- sodni cenilec za gradbeništvo – gradbeni objekti, stavbna zemljišča
- cenilec stvarnega premoženja – nepremičnine
- izobrazba – inženir gradbeništva s strokovnim izpitom po ZGO
- članstvo v združenju SICGRAS in Inženirski zbornici Slovenije (IZS)

1.20 Upoštevani predpisi, standardi, dokumentacija:

- Pravilnik o sodnih izvedencih in sodnih cenilcih (Ur.list RS št.88 z dne 5.11.2010)
- Slovenski poslovno finančni standard SPS 2 in MSOV
- uveljavljene metode oziroma tehnike ocenjevanja vrednosti nepremičnin (30. člen Zakona o nepremičninskem posredovanju – ZNPosr (Ur. list RS št. 42 z dne 09.05.2003))
- spletni PEG Gradbeni portal z primeri nadomestitvenih vrednosti objektov
- povprečni indeks podražitev GZS za stanovanjsko gradnjo
- Pravilnik o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj (Ur.list RS št.20/04)
- Priročnik za cenilce in izvedence "Projekcije strukturnih deležev posameznih vrst del na objektih" (FIABCI Slovenija)
- Standard za izračun površine in prostornine objekta SIST ISO 9836
- Vestnik za sodne izvedence in cenilce – Združenje SICGRAS
- tržna poizvedovanja in podatki o realiziranih prodajah ter ponudbah primerljivih nepremičnin (spletna aplikacija CGS Cenilec, portal nepremicnine.net)
- vir za oceno poplavne ogroženosti – ATLAS VODA – gisportal.gov.si
- lastni arhiv uporabnih podatkov

1.30 Podatki o objektu in ureditvi okolice (obseg raziskav, narava in vir informacij)

- pridobljeni z ogledom obstoječega zunanjega in notranjega stanja objekta in zunanje ureditve dne 12. februarja 2022 v prisotnosti žene lastnika nepremičnin Darje Fras, fotografiranjem trenutnega stanja nepremičnin, izmero potrebnih površinskih podatkov prostorov ter pregledom javno dostopnih podatkov o teh nepremičninah Geodske uprave RS na spletnem portalu Prostor; ob ogledu mi ni bila predložena PGD ali PZI projektna dokumentacija oz. izdana upravna dovoljenja za obravnavano stavbo

1.40 Podatki o zemljišču (obseg raziskav, narava in vir informacij)

- podatki o zemljišču preverjeni in povzeti po javno dostopnih dokumentih Geodetske uprave RS – portal Prostor, v e-Zemljiški knjigi ter prostorskem informacijskem sistemu občine Ljutomer PISO; zemljišče tudi ogledano in fotografirano v naravi

1.50 Analiza trga nepremičnin v regiji

Trg nepremičnin v Pomurski regiji je vsled manjše in razpršene poselitve relativno majhen in po tradiciji med najmanj dejavnimi, cene nepremičnin pa med najnižjimi v Sloveniji. Vse to je tudi posledica kar velike nezaposlenosti in nizke kupne moči prebivalstva.

Ponudniki nepremičnin oglašujejo dokaj realne ponudbene cene, če želijo odziv potencialnih kupcev. Obseg prometa je majhen, čas prodaje pa se podaljšuje; vse to pa odraža spremenjena pričakovanja oz.obnašanje tržnih subjektov. Predvsem gre za previdnost investorjev, ki zaradi manjše prometne hitrosti že zgrajenih nepremičnin in negotovosti glede nadaljnje rasti cen le teh, upočasnjujejo tempo novogradenj.

Cene stanovanjskih in poslovnih nepremičnin in zemljišč za gradnjo ostajajo v zadnjem obdobju bolj ali manj nespremenjene, kar pomeni, da so najverjetneje dosegle spodnji nivo.

Na daljši rok je pričakovati okrevanje nepremičninskega trga tudi v tej regiji (po sanaciji posledic epidemije koronavirusa COVID-19 – normalizaciji trga).

Več je povpraševanja po obstoječih stanovanjskih nepremičninah (prodaja, najem), ponudba poslovnih nepremičnin pa močno presega povpraševanje. Glede na to, je tudi zaznati izvajanje projektov prestrukturiranja poslovnih stavb v stanovanjske.

Vsled majhnosti statističnih vzorcev, heterogenosti in sprememb v strukturi prodanih nepremičnin med različni obdobji, povprečne cene nepremičnin in njihove primerjave pogosto nimajo prave pojasnjevalne vrednosti.

1.60 Omejitveni pogoji, predpostavke

Pri ocenjevanju posamezne nepremičnine so z ozirom na specifičnost nepremičnine in dostopnost podatkov uporabljeni najustreznejši tržni pristopi vrednotenja, ki jih upoštevam kot dovolj zanesljive za določitev tržne vrednosti posamezne nepremičnine.

Nepremičnine so vrednotene kot proste oseb, stvari in bremen (hipotek). Analiza najgospodarnejše uporabe zemljišča (ANU) ni predmet te cenitve.

Ocenjena vrednost nepremičnin se nanaša na čas, predmetne nepremičnine ter v uvodu omenjeni namen ocenjevanja. Poročilo o ocenjevanju nepremičnin je zaupne narave za ocenjevalca in naročnika, zato ne sme biti na razpolago tretjim osebam oz. nepredvidenim uporabnikom.

Ocenjena vrednost nepremičnin je vedno relativnega značaja (orientacijska); dejansko tržno oz. likvidacijsko ceno oblikujeta oz. dogovorita prodajalec in kupec nepremičnin. Ocenjena vrednost tako ne predstavlja nasveta v zvezi z investiranjem in se zato ne sme smatrati kot taka. V konkretnem primeru ocenjevanja so bili vhodni površinski podatki odvzeti na kraju samem. Ni pa bilo možno predvideti morebitnih negativnih posledic dolgotrajne epidemije koronavirusa COVID-19 na trg nepremičnin.

Kot ocenjevalec v konkretni zadevi nisem dolžan brez posebnega dogovora pričati pred sodiščem ali upravnimi organi, obrazlagati načine vrednotenja nepremičnin ali sodelovati v pogajanjih v zvezi z vsebini tega poročila.

1.70 Standard vrednosti

Pri ocenjevanju je uporabljen standard tržne vrednosti po MSOV 1, ki je definirana kot cena, ki je z vidika denarja najverjetnejša in bi jo posest morala doseči na konkurenčnem tržišču pod vsemi pogoji, potrebnimi za prodajo, pri kateri tako kupec kot prodajalec delujeta razumno in z domnevo, da na cene niso vplivali neprimerni dejavniki (kot npr. trenutno izjemno obdobje neravnovesja tržnih pogojev in posledično nezanesljivost tržnih podatkov).

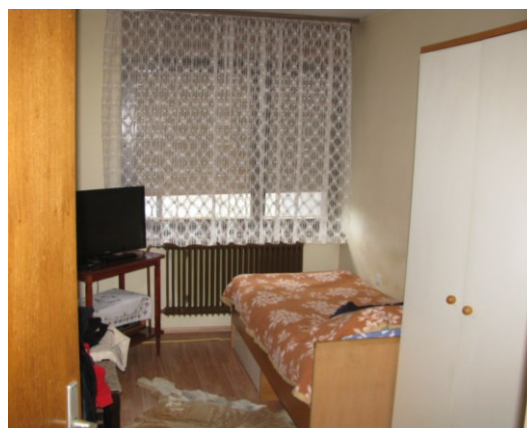
1.80 Datum ocenjevanja

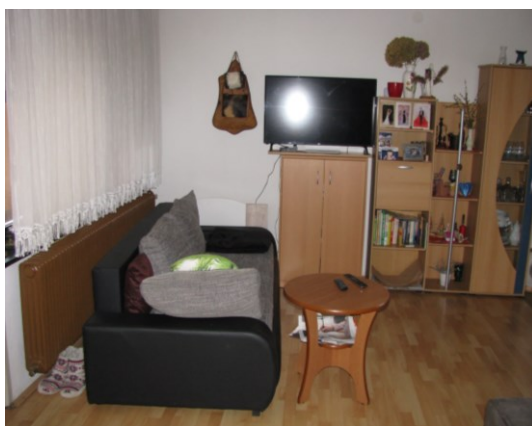
Vse podane vrednosti v poročilu se nanašajo na stanje nepremičnin ob terenskem ogledu dne 12. februarja 2022.

2.00 PREDSTAVITEV PODATKOV O NEPREMIČNINAH

2.10 Nepremičnine s parc. št. 1780/1 k.o. 234 Veržej

2.11 Stanovanjska stavba (stavba št. 109)





2.111 Splošno (starost, etažnost, namembnost, izgotovljenost)

Je klasično grajena - zidana medetažna enodružinska stanovanjska stavba, zgrajena leta 1977. Finalizirana je bila postopoma in je bila vseljena po dveh letih. V poznejšem obdobju je bila deležna nekaterih gradbenih posegov – predvsem obnov kratkotrajnih gradbenih komponent (pred 15. leti sta bili zamenjani strešna kritina in kleparska galanterija, obnovljeni so bili tlaki – zamenjane talne obloge, prizidan je bil vetrolov ter vgrajena nova PVC vhodna vrata ipd.). V izračunu sedanje tržne vrednosti stavbe upoštevam realno starost dolgotrajnih in obnovam prilagojeno starost kratkotrajnih gradbenih komponent.

Stavba je etažnosti K+P+N in je bivanjske namembnosti; pomožnimi prostori se nahajajo v kletni etaži, tehnične površine in bivalni prostori pa v pritličju in nadstropju.

Izgotovljenost stavbe je visoka; neizgotovljeni so predvsem pomožni prostori, npr. kurilnica – manjkajo ometi sten, finalni tlak ipd. Ustrezne korekcije stopenj dokončanja gradbenih komponent upoštevam v izračunu sedanje tržne vrednosti stavbe.

2.112 Tehnična izvedba (kvaliteta izvedbe, vzdrževanje, energetska učinkovitost – tranzicijski dejavniki)

Obstoječe stanje stavbe kaže na solidno tehnično izvedbo gradbenih komponent, ki so pretežno standardne izvedbe (veljavne v času gradnje oz. finalizacije stavbe). Tehnično pomankljivost predstavlja predvsem slabša toplotna izoliranost konstrukcij ter zastarelo obodno stavbno pohištvo.

Vzdrževanje stavbe je bilo solidno. Atmosferski vplivi na izpostavljene zunanje površine (streha, fasada, lesene obloge,...) niso povzročili večjih poškodb. Izjema so le zunanja senčila (PVC rolete), ki jih je poškodovala toča. Finalne površine v notranjosti stavbe (obloge tal in sten, notranje stavbno pohištvo) pa kažejo običajno obrabljenost vsled uporabe v pretekli življenski dobi.

Glede energetske porabe je stavba glede na sedanje standarde energetske neracionalna oz. potratna (energ. razred F oz. G). Za zagotovitev učinkovitejše prekinitev konstrukcijskih toplotnih mostov ter boljšo toplotno in zvočno izolativnost zunanjih sten ter podstrešja, bi bila zelo smoterna energetska sanacija stavbe. Le ta bi obsegala zamenjavo stavbnega pohištva s sodobnejšim (s troslojno zasteklitvijo), izvedbo toplotnoizolacijskega ovoja stavbe, toplotno izolacijo stropa nad kletjo in dodatno izolacijo tlaka na hladnem podstrešju, ureditev učinkovitejšega ogrevalnega sistema na obnovljive vire energije ipd. Energetska izkaznica za obravnavano stavbo ne obstaja.

2.113 Izvedba konstrukcijskih elementov

- temelji armiranobetonski pasovni oz. ploskovni
- nosilne stene pretežno zidane opečne, v kleti tudi masivne AB
- zidne vezi, preklade in nosilci armiranobetonski
- stropna konstrukcija nad kletjo in pritličjem masivna AB oz. opečnobetonska, nad dnevnim prostorom lesena (vidni skelet stropnikov in zapora iz pokravnih lamel, toplotna izolacija)
- notranje stopnišče delno masivno AB, pretežno pa montažno (leseni nastopi na kovinskih nosilcih)
- ostrešje leseno dvokapno dvonivojsko

2.114 Finalna obdelava površin

- tlaki betonski, hidro oz. toplotno izolirani in finalno obloženi z keramiko, laminatom, itisonom, betonskim tlakovcem (kletna shramba)
- notranje površine sten in stropov ometane in pretežno slikopleskarsko obdelane, delno pa obložene z keramiko (mokri prostori)
- stavbno pohištvo pretežno lesene izvedbe, novi vhod s PVC vrati
- zasteklitev oken dvoslojna navadna
- senčila iz zunanjih PVC lamel - rolet
- fasada ometana in strukturirana (kot Teranova)
- strešna kritina vlaknocementna valovita
- kleparska galanterija pločevinasta barvna

2.115 Inštalacijske napeljave

- električna in TK napeljava
- vodovodna napeljava in odtočna kanalizacija

The screenshot displays a web-based map application. The main map area shows an aerial view of a residential neighborhood with property boundaries outlined in red. A specific plot, labeled '1780/1', is highlighted in blue. The map includes a scale bar in the bottom left corner indicating a scale of 1:500 and a distance of 20 meters. In the bottom right corner, the coordinates 'E:589395,80 N:161145,67' are displayed. The top of the interface features a toolbar with various navigation and map controls, including a compass, a location pin, and a search icon. The map also shows other plots with labels like 1777, 1782, 1783, 1784, 1785, 1786, 1787, 1788, and 1789.



Nepremičnino predstavlja po veljavnih prostorskih aktih lokalne skupnosti (občina Veržej) zemljiška parcela v območju strnjene individualne pozidave. Obdajajo jo sosednja stavbna zemljišča.

Glede namenske rabe je zemljišče opredeljeno v celoti kot “površine podeželjskega naselja”.

2.122 Coniranje

Območje obravnavanega zemljišča se nahaja v obrobem jugovzhodnem delu naselja Veržej, z majhno oddaljenostjo od javne in socialne infrastrukture - izobraževanje, zdravstvo, kultura,... do 2 km (občinsko središče občine Veržej).

Zemljišče je dostopno neposredno iz javne površine – ulice (asfaltirana lokalna cesta).

2.123 Fizikalne lastnosti (fizični dejavniki)

Glede konfiguracije terena je območje obravnavanega zemljišča ravninsko in ima skoraj pravilno kvadratno tlorisno geometrijsko obliko.

Glede fizikalnih lastnosti na osnovi opravljenega vizualnega ogleda ni zaznati težav glede geomehanske nosilnosti tal za temeljenje ali posebne ogroženosti zemljišča za plazovitost, potresnost ali poplavnost.

2.124 Urbana razvitost

Urbana razvitost okolja nima posebnih negativnih vplivov na obravnavano zemljišče.

S ozirom na obstoječo poseljenost soseske (pretežno stanovanjska pozidava) in ohranjeno naravno okolje, so pogoji za uporabo zemljišča v bivalne namene ugodni.

Dostopnost javnega prometa je dobra (oddaljenost avtobusnega in železniškega postajališča do 2 km, avtocestnega priključka cca 10 km).

V soseski je primerno urejeno cestno prometno omrežje in prometna signalizacija, delno površine za pešce oz. kolesarje, javna razsvetljava ter meteorno odvodnjavanje.

2.125 Komunalna urejenost

Širša soseska, v kateri se nahaja obravnavano zemljišče, omogoča naslednjo komunalno opremo:

- individualna (električno in TK omrežje, vodovodno omrežje, kanalizacijsko omrežje)
- kolektivna (površinsko meteorno odvodnjavanje, prometna signalizacija, komunalne storitve)

Fotografije nepozidanih površin parcele (stanje ob ogledu nepremičnin):



Javno dostopni podatki o parcelah (vir: portal Prostor GURS):

Podatki o parceli

Katastrska občina 234 VERŽEJ, številka parcele 1780/1

Površina parcele (m²) 351
Urejena parcela Da

Katastrski dohodek (EUR) 0,00
Grafični prikaz

Podrobni podatki o parceli

Legenda ☒ Register nepremičnin ☐ Zemljiški kataster
podatkov:

POVRŠINA PARCELE (m ²)	351
------------------------------------	-----

DEJANSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE DEJANSKE RABE (%)
poseljena zemljišča	57,3
poseljena zemljišča tloris stavbe	42,7

NAMENSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE NAMENSKE RABE (%)
površine podeželjskega naselja	100,0

RABE ZEMLJIŠČ	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (m ²)	ŠTEVILKA STAVBE, KI STOJI NA PARCELI
ZEMLJIŠČE POD STAVBO PRED 2006	*123	109

* Znak zvezdica (*) pred površino zemljišča pod stavbo pomeni, da je površina ocenjena

Stavbe na parceli 1

Katastrska občina 234 VERŽEJ, številka stavbe 109

Katastrski vpis Ne

Število delov stavbe 1
Grafični prikaz

Podrobni podatki o stavbi

Legenda ☒ Register nepremičnin ☐ Kataster stavb ☒ Zbirni kataster GJ ☐ Drugi upravljalci

NASLOV STAVBE	Veržej, Cankarjeva ulica 4
---------------	----------------------------

PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA

Katastrska občina	številka parcele	Površina zemljišča pod stavbo (m ²)
234 VERŽEJ	1780/1	*123,0

* Znak zvezdica (*) pred površino zemljišča pod stavbo pomeni, da je površina ocenjena

3.00 ANALIZA PODATKOV IN VREDNOTENJE NEPREMIČNIN

3.10 Splošna opredelitev nepremičnin po standardih ocenjevanja

3.11 Zemljišče

Zemljišče je opredeljeno kot površina zemlje ter prostor pod njo in nad njo. Lastništvo in pravice iz tega naslova v Sloveniji določa Stavnopravni zakon.

3.12 Izboljšave zemljišča

Med izboljšave zemljišča uvrščamo zgradbe, konstrukcije ali prilagoditve na zemljišču trajne narave, ki vključujejo porabo dela in sredstev zaradi povečanja vrednosti ali koristnosti premoženja.

Izboljšave zemljišča imajo različne vzorce uporabe ali različno dobo koristnosti.

Zemljišče in izboljšave zemljišča so ločeni ekonomski deli nepremičnine, kar omogoča ločen – oddvojen prikaz vrednosti posameznih delov od skupne prodajne cene nepremičnine.

3.20 Načini vrednotenja nepremičnin

Način ocenjevanja nepremičnin v metodološkem smislu ločimo na posamično (individualno) ter množično vrednotenje.

Oba pristopa temeljita na uporabi enakih podatkov in informacij na trgu.

Razlikujeta pa se predvsem v tem, da posamično vrednotenje podrobno analizira predmetno nepremičnino, njeno mikrolokacijo ter lokalni nepremičninski trg. Pri množičnem vrednotenju pa hkrati ocenjujemo več istovrstnih skupin nepremičnin in upoštevamo najpomembnejše parametre, ki vplivajo na vrednost nepremičnine.

V okviru posamičnega vrednotenja – ocenjevanja vrednosti nepremičnin ločimo tri načine: način primerljivih prodaj, nabavnovrednostni način ter na donosu zasnovan način.

Glede zajema podatkov upoštevata način primerljivih prodaj ter nabavnovrednostni način preteklo obdobje, na donosu zasnovan način pa napoved bodočih tržnih razmer.

Metode množičnega vrednotenja – ocenjevanja vrednosti nepremičnin pa temeljijo na modelih vrednotenja, ki so oblikovani na podlagi empiričnih in statističnih analiz podatkov o trgu nepremičnin.

Vsem navedenim načinom je skupno, da temeljijo na predpostavki najgospodarnejše uporabe, to je najverjetnejša uporaba premoženja, ki je fizično možna, ustrezno utemeljena, zakonsko dopustna in finančno izvedljiva.

V obravnavanem primeru je glede na karakteristike ocenjevane nepremičnine ustrezen le način posamičnega vrednotenja, glede uvrstitve napremičnine v ustrezni tržni segment pa stroškovni, primerjalni in donosni način vrednotenja.

3.30 Vrednotenje obravnavanih nepremičnin

• Nepremičnine s parc. št. 1780/1 k.o. 234 Veržej

A / STROŠKOVNI PRISTOP – vrednost izboljšav zemljišč SO, SZU, DI

3.31 Vrednost stanovanjske stavbe - stavba št. 109 (SO)

/ stroškovni pristop – nadomestitveni stroški /

S stroškovnim pristopom se izračunajo stroški enakovredne nove nadomestne nepremičnine, z upoštevanjem zmanjšanja vrednosti glede zastaranja obstoječe nepremičnine (fizično, funkcionalno oz. ekonomsko zastaranje objekta in izboljšav zemljišča).

Pregled prostorov oz. površin (SIST ISO 9836) za vrednotenje, cena po enoti:

sklop / etaža	prostor	površina prostora	površina sklopa	cena po enoti (ONSEM)
• bivalni prostori: - pritličje	predprostor 1	4,33m ²	100,25m²	904,31EUR/m²
	stopnišče	9,41m ²		
	hodniki	6,69m ²		
	WC	1,48m ²		
	soba	12,64m ²		
	predprostor 2	5,40m ²		
	dnevni prostor, jedilnica in kuhinja	31,94m ²		
- nadstropje	otroška soba	9,27m ²	100,25m²	904,31EUR/m²
	spalnica	15,34m ²		
	kopalnica	3,75m ²		
• pomožni prostori: - klet	kurilnica	14,64m ²	30,60m²	904,31EUR/m²
	shramba 1	8,30m ²		
	shramba 2	7,66m ²		
• tehnične površine: - pritličje	pokrita terasa	24,07m ²	24,07m²	904,31EUR/m²

Podatki za izračun vrednosti:

- tlorisna neto površina – površina dela stavbe: (po zgornji tabeli)
- ocenjeni nabavni strošek enote mere – ONSEM (upošt. standard izvedbe glede namembnosti - GOI dela – neposredni stroški gradnje / PEG portal): (po zgornji tabeli)
- kvaliteta tehnične izvedbe: - povprečni odbitek (po sklopih prostorov)
- kronološka starost stavbe: - osnovna 45 let, obnove starosti cca 15 let

Nabavni strošek novega objekta (NSNO) – pri 100% izgotovljenosti:

Sklop prostorov	Površina (m ²)	ONSEM (EUR/m ²)	Tehn.izvedba (%)	Znesek (EUR)
-bivalni prostori	100,25	904,31	0,97	87.937,36
-pomožni prostori	30,60	904,31	0,95	26.288,29
-tehnične površine	24,07	904,31	0,98	21.331,41
Skupaj:				135.557,06

Določitev vrednosti neozdravljivih kratkotrajnih komponent – OI dela (KK) in dolgotrajnih komponent – G dela (DK) po naslednjih vhodnih podatkih:

- razmerje KK/DK po etažah oz. delih stavb (sklopih) – po spodnji tabeli
- stopnja izgotovljenosti po etažah oz. delih stavb (odbitek neozdravljivih oz. neizvedenih komponent) – po spodnji tabeli

- Izračun vrednosti komponent:

Sklop prostorov	Razmerje KK/DK (%)	Izgotovljenost KK/DK (%)	Vrednost KK (EUR)	Vrednost DK (EUR)
-bivalni prostori	48/52	98/99	41.365,73	45.270,15
-pomožni prostori	33/67	92/94	7.981,12	16.556,36
-tehnične površine	40/60	97/100	8.276,59	12.798,85
Skupaj:			57.623,44	74.625,36

Nabavni strošek novega objekta (NSNO) – upoštevajoč stopnjo izgotovljenosti:

Sklop prostorov	NSNO = KK + DK (EUR)
Stanovanjska enota (cela površina dela stavbe)	132.248,80

Ocena zastaranja objekta (ZO):

- fizična obrabljenost:

Sklop prostorov stanov. enote	Starost (let) dej./ekon.doba (KK)	Starost (let) dej./ekon.doba (DK)	Zastaranje KK (EUR)	Zastaranje DK (EUR)
-vsi prostori	24/35	45/100	39.512,39	33.581,41

- ekonomsko zastaranje: - ni elementov

Strošek objekta SO = NSNO – ZO (sedanja vrednost stavbe):

Sklop prostorov	NSNO (EUR)	ZO = fizično + ekonomsko (EUR)	VREDNOST (EUR)
Vsi prostori oz. površine	132.248,80	-73.093,80	59.155,00

3.32 Vrednost zunanje ureditve (SZU)

/ stroškovni pristop – reprodukcijski stroški /

Pregled ostalih izboljšav zemljišča za vrednotenje:

- elementi ureditve okolice objekta: - utrjene površine (betonske plošče, tlakovec)

Podatki za analitični izračun vrednosti:

- količina posameznih izboljšav - v spodnji tabeli
- cena po enoti mere izboljšav – v spodnji tabeli

Nabavni strošek novih izboljšav (NSNZU) – pri 100% izgotovljenosti:

- elementi ureditve okolice:

Izboljšava	Količina	Cena po enoti	Tehn. izvedba	Znesek
-utrjene površine	24,00m ²	41,60EUR/m ²	1,00	998,40EUR

Ocena zastaranja objekta (ZZU):

- fizična obrabljenost:

Vrsta obdelave	Starost (let) dejan./ekonom.doba	Zastaranje (EUR)
-vse izboljšave (utrjene površine)	5/30	166,40

- ekonomsko zastaranje: - ni elementov
- funkcionalno zastaranje: - ni elementov

Strošek zunanje ureditve SZU = NSNZU – ZZU (sedanja vrednost izboljšav):

SZU = NSNZU - ZZU	NSNO (EUR)	ZO (EUR)	VREDNOST (EUR)
Vse izboljšave – skupaj:	998,40	-166,40	832,00

3.33 Stroški investitorstva in ostali posredni stroški gradnje (DI)

- stroški investitorstva (dodatni gradbeni stroški: načrti, upravljanje in vodenje projekta, stroški financiranja in raziskav) v odstotkih od stroškov izboljšav zemljišča (SO + SZU), s upoštevanjem zastaranja izboljšav:

Izboljšava zemljišča	Sedanja vred.(EUR)	Stroški investit. (%)	Znesek (EUR)
- stavba št. 109	59.155,00	0,159	9.405,64
- zunanja ureditev	832,00	0,159	132,29
Skupaj:			9.537,93

3.34 Vrednost stavbnega zemljišča (VZ):

/ primerjalni pristop – analiza realiziranih prodaj oz. ponudb neizboljšanih (prostih) zemljišč /

Pristop primerljivih prodaj izhaja iz dejanskih realiziranih prodaj oz. ponudb nepremičnin na osnovi dejstva, da bi potencialni kupec plačal za obravnavano nepremičnino le ceno, kot so jo dosegle primerljive nepremičnine. V postopku izračuna se opravijo prilagoditve vsled morebitnih razlik med obravnavano in primerljivimi nepremičninami.

Podatki za izračun vrednosti:

- velikost razvitega stavbnega zemljišča: - parcela št. 1780/1 k.o. 234 Veržej → 351,00 m²
- komunalna opremljenost soseske: - dobra
- tržna cena zemljišč znotraj UE oz. ožje regije, z primerljivimi lastnostmi, razčlenjenimi in navedenimi v nadaljevanju poročila (viri: aplikacija CGS cenilec, portal nepremičnine.net) indikatorja tržne cene: - prodana zemljišča po podatkih DURS (utež 2/3)
- objavljene ponudbe zemljišč (utež 1/3)

a/ Analiza prodanih primerljivih zemljišč (CGS cenilec):

(izhodišče parcela št. 1780/1 – skupna površina 351,00 m²; k.o. 234 Veržej)

• Seznam primerljivih zemljišč za podrobnejšo analizo:

Primer št. / ID posla	Katastrska občina / št. parcele	Skupna velikost (m ²)	Cena in RF (EUR/m ²)	Datum (čas)
1 / 537780	234-Veržej; 1617/3	844,00	10,66 (II)	Maj 2021
2 / 554439	234-Veržej; 1975/1	858,00	15,15 (II)	September 2021
3 / 554283	234-Veržej; 1683	933,00	20,36 (II)	September 2021
4 / 555195	234-Veržej; 1975/2	798,00	16,29 (II)	September 2021

• Izvedba primerjalne analize prodanih zemljišč z obravnavanim (prilagoditve v %):

Kriterij	Primer 1	Primer 2	Primer 3	Primer 4
Čas prodaje	-1,20%	-0,60%	-0,60%	-0,60%
Pogoji prodaje	0	0	0	0
Lokacija	0	0	0	0
Velikost	-2,46%	-2,53%	-2,91%	-2,23%
Fizične lastn.: -oblika	+2,50%	0	+2,50%	+2,50%
-dostop	0	0	0	0
-kom.oprema	0	0	0	0
Seštevek	-1,16%	-3,13%	-1,01%	-0,33%
Usklad. cene	10,54EUR/m²	14,67EUR/m²	20,15EUR/m²	16,24EUR/m²
Utež	0,20	0,05	0,25	0,50

Dosežena prodajna cena stavb.zemljišča na enoto mere (m²) ob upoštevanju uskladitev in uteži:

$$(10,54 \times 0,20 + 14,67 \times 0,05 + 20,15 \times 0,25 + 16,24 \times 0,50) = 16,00 \text{ EUR/m}^2 \text{ (II. razvojna faza)}$$

b/ Analiza trenutnih ponudb primerljivih zemljišč (II.razvojna faza):

Katastrska občina	Vir informacije	Cena primerljivega zemljišča (EUR/m ²)
237 Banovci	nepremicnine.net	41,00
246 Boreci	nepremicnine.net	16,83
254 Moravci	nepremicnine.net	25,00
243 Noršinci	nepremicnine.net	18,00
264 Radomerje	nepremicnine.net	13,00

Povprečna ponudbena cena: $(113,83 / 5) = 22,77 \text{ EUR/m}^2 \text{ (II. razvojna faza)}$

- Indikativna (prilagojena) tržna cena stavbnega zemljišča na enoto mere (EUR/m²) ob upoštevanju uteži med prodajno (2/3) in ponudbeno ceno (1/3):

$$(16,00 \times 0,67 + 22,77 \times 0,33) = 18,23 \text{ EUR/m}^2 \text{ (II. razvojna faza)}$$

- prilagoditev indikativne tržne cene razvojni stopnji obravnavanih zemljišč (II → III):

$$(18,23 \times 1,35) = 24,61 \text{ EUR/m}^2 - \text{III. razvojna faza}$$

- I. RAZVOJNA FAZA: - stavbno zemljišče v nastajanju, ki je zaradi svojih značilnosti in lege v skladu z dolgoročnimi načrti lokalne skupnosti v nekem časovnem obdobju namenjeno za gradnjo
- II. RAZVOJNA FAZA: - surovo stavbno zemljišče, ki leži na območju že izdelanega zazidalnega načrta in je v skladu z njim namenjeno za točno določeno vrsto pozidave (je delno komunalno opremljeno)
- III. RAZVOJNA FAZA: - stavbno zemljišče, ki je pripravljeno za pozidavo in je zanj že pridobljeno uradno dovoljenje za gradnjo točno določenega objekta (je komunalno opremljeno)

Vrednost stavbnega zemljišča (VZ):

k.o. Ljutomer	površina (m ²)	cena (EUR/m ²)	vrednost (EUR)
- parcela št. 1780/1	351,00	24,61	8.638,11
Skupaj:			8.638,11

REKAPITULACIJA VREDNOSTI NEPREMIČNIN : (STROŠKOVNI PRISTOP)

Nepremičnina, del nepremičnine	Vrednost
• STROŠEK OBJEKTA: - stanovanjska stavba (stavba št. 109)	59.155,00 EUR
• STROŠEK ZUNANJE UREDITVE (SZU):	832,00 EUR
• STROŠKI INVESTITORSTVA (DI):	9.537,93 EUR
• VREDNOST ZEMLJIŠČA (VZ):	8.638,11 EUR
Vrednost nepremičnin skupaj:	78.163,04 EUR

(z besedo: oseminsedemdeset tisoč sto triinšestdeset evrov in 04/100)

B / PRIMERJALNI PRISTOP

/ primerjalni pristop - analiza realiziranih prodaj primerljivih nepremičnin /

Pristop primerljivih prodaj izhaja iz dejanskih realiziranih prodaj nepremičnin (pri majhnem številu primerljivih podatkov – neaktivni trg tudi ponudb nepremičnin) na osnovi dejstva, da bi potencialni kupec – racionalni investitor plačal za obravnavano nepremičnino le ceno, kot so jo dosegle primerljive nepremičnine.

V postopku izračuna se opravijo prilagoditve vsled morebitnih razlik med obravnavano in primerljivimi nepremičninami (prodajni pogoji, fizične in gospodarske značilnosti, lokacija, okoliščine prodaje – čas ipd.). Prilagoditve so tiste karakteristike nepremičnine, ki povzročajo spremembo njene vrednosti.

Iz primerjave izločimo nepremičnine, ki zahtevajo velike prilagoditve (selekcija nepremičnin). S sprejemljivimi prilagoditvami tako dobimo prilagojene prodajne cene z relativno majhnimi odstopanji. Na osnovi teh ocenjujemo tržno vrednost nepremičninskih pravic obravnavane nepremičnine na dan ocenjevanja.

Vrednost nepremičnin (stavba št. 109 ter stavbno zemljišče parc. št. 1780/1 k.o. 234 Veržej):

Pregled merodajnih značilnosti ocenjevane in primerljivih nepremičnin:

Značilnosti nepremičnine	Ocenjevana nepremičnina
Katastrska občina, soseska	234-Veržej, Cankarjeva ulica
ID posla	/
Leto izgradnje oz. dogradnje	1977
Lega v stavbi	K+P+N
Material konstr.	AB, opeka, les
Funkcionalnost	solidna
Dostop, parkiranje	slabši
Neto tlorisna površina	155,00 m ²
Prodajna cena	/
Čas prodaje	/
Namembnost objekta	stanovanjska
Prodajni pogoji	/
Vzdrževanje	dobro

Značilnosti nepremičnine	Primerljiva nepremičnina 1	Primerljiva nepremičnina 2	Primerljiva nepremičnina 3	Primerljiva nepremičnina 4
Katastr. občina, soseska	234-Veržej, Kolodvorska ul.	276-Razkrižje, Razkrižje	259-Ljutomer, Ul. Jana Baukarta	243-Noršinci, Noršinci
ID posla	ID 533579	ID 635435	ID 501808	ID 446031
Leto izgradnje oz. dogradnje	1986	1984	1977	1974
Lega v stavbi	P+N+M	P+N	P+N	P+N
Material konstr.	AB, opeka, les	AB, opeka, les	AB, les	AB, opeka, les
Funkcionalnost	solidna	dobra	dobra	slabša
Dostop, parkir.	dober	dober	soliden	dober
Neto tloris.pov.	184,00 m ²	153,00 m ²	179,00 m ²	200,00 m ²
Prodajna cena	630,43 EUR/m ²	359,48 EUR/m ²	625,70 EUR/m ²	435,00 EUR/m ²
Čas prodaje	februar 2021	december 2021	junij 2020	september 2019
Namemb.objekta	stanovanjska	stanovanjska	stanovanjska	stanovanjska
Prodajni pogoji	ustrezni	ustrezni	ustrezni	ustrezni
Vzdrževanje	solidno	slabše	solidno	dobro

Prilagoditev prodajnih cen primerljivih nepremičnin:

Vpliv značilnosti	Primerljiva nepremičnina 1	Primerljiva nepremičnina 2	Primerljiva nepremičnina 3	Primerljiva nepremičnina 4
Izhodiščna cena	630,43 EUR/m ²	359,48 EUR/m ²	625,70 EUR/m ²	435,00 EUR/m ²
Čas prodaje	-1,65%	-0,15%	-2,85%	-4,20%

Pogoji prodaje, financiranje	0	0	0	0
Ugodnost lokacije-dostopn.	-2,50%	-2,50%	0	-2,50%
Obstoj drugih objektov	0	0	0	+5,00%
Velikost površine	+1,45%	-0,10%	+1,20%	+2,25%
Tehnična izvedba	-3,50%	-2,50%	+1,00%	+2,50%
Lega v stavbi-funkcionalnost	0	-2,00%	-2,00%	-2,00%
Starost, vzdržev. (fizično stanje)	-13,24%	-9,46%	+3,78%	+9,46%
Komunalna opremljenost	0	0	-10,00%	0
Odstopanje skupaj:	-19,44%	-16,71%	-8,87%	+10,51%
Primerljiva cena:	507,87EUR/m2	299,41EUR/m2	570,20EUR/m2	480,72EUR/m2
Upoštevana utež	0,075	0,125	0,50	0,30

- Indikativna (prilagojena) tržna cena stanovanjskih prostorov na enoto mere (m2) ob upoštevanju uskladitev in uteži:

$$(507,87 \times 0,075 + 299,41 \times 0,125 + 570,20 \times 0,50 + 480,72 \times 0,30) = \mathbf{504,84 \text{ EUR/m}^2}$$

- Netto tlorisna površina prostorov: - stavba št. 109 (v spodnji tabeli)
- Tehnična izvedba oz. opremljenost: - upoštevano v spodnji tabeli
- Stopnja izgotovljenosti: - upoštevano v spodnji tabeli

VREDNOST NEPREMIČNIN PO PRIMERJALNEM PRISTOPU:

- nepremičnine s parc. št. 1780/1 k.o. 234 Veržej (stavba in stavbno zemljišče)

Stavba, sklop prostorov	Površina sklopa (m2)	Cena po enoti (EUR/m2)	Tržna vrednost (EUR)
• Stavba št. 109:			
-bivalni prostori	100,25	504,84	50.610,21
-pomožni prostori	30,60	504,84	15.448,10
-tehn. površine	24,07	504,84	12.151,50
Skupaj:			78.209,81

(z besedo: oseminsedemdeset tisoč dvesto devet evrov in 81/100)

C / PRISTOP DONOSOV (dohodkovni način)

- **Vrednost objekta in stavb. zemljišča (stavba št. 109 na parceli št. 1780/1 k.o. 234 Veržej):**

Metoda direktne kapitalizacije (MDK) :

Pristop donosov po metodi direktne kapitalizacije (MDK) ugotavlja pričakovano donosnost od obstoječih nepremičnin, če bi bile oddane v najem.

Podatki za izračun vrednosti:

- tlorisna neto površina prostorov: (po sklopih glede na namembnost)
- najemnina primerljivih prostorov z upoštevanim stavbnim oz.funkcionalnim zemljiščem: (po sklopih glede na namembnost)
- indikativna tržna najemnina določena na osnovi aktualnih najemnin stanovanjskih prostorov – (vir: - aplikacija CGS cenilec):

Št.primera / ID posla	Lokacija, soseska	Mesečna najemnina
1 / 622481	Veržej, Banovci	4,66 EUR/m2
2 / 622480	Veržej, Banovci	5,01 EUR/m2
3 / 408095	Križevci, Logarovci	2,20 EUR/m2
4 / 416384	Ljutomer, Ul.dr. Franca Kovačiča	4,05 EUR/m2
5 / 504790	Ljutomer, Stročja vas	1,74 EUR/m2

Izbrana tržna najemnina $(17,66 / 5) = 3,53 \text{ EUR/m2/mesec}$

- stopnja kapitalizacije po metodi dograjevanja (R): **stavba št. 109:**

donos naložbe: - varna stopnja

(real.donosn.netveg.naložb-državne obveznice): premija 0,6%

- nelikvidnost (nadomestilo za čas prodaje): premija 1,50%

- tveganje za naložbe v nepremičnine: premija 2,90%

- upravljanje (gospodarjenje z naložbo): premija 0,50%

- ohranitev kapitala (po Ringu):

$r = 1/n = 1/55 = 0,0182$

premija za ohranitev kapitala $r = 1,82\%$

R skupaj: 7,32%

- Potencialni prihodek – denarni tok v enem letu (EUR/letu) za prostore v najemu:

Stavba / sklop - namembnost	Površina (m2)	Tržna najemnina (EUR/m2/mesec)	Čas najema (mesecev)	Denarni tok (EUR)
Stavba št. 109:				
-bivalni prostori	100,25	3,53	12	4.246,59
-pomožni prostori	30,60	3,53	12	1.296,22
-tehnične površine	24,07	3,53	12	1.019,60
Skupaj:				6.562,41

- Efektivni prihodek = potencialni prihodek – neizterljivost najemnine, neizkoriščenost:

Sklop /namembnost	Potencialni prihodek (EUR)	Stopnja rizika (%) / znesek (EUR)	Efektivni prihodek (EUR)
-------------------	----------------------------	-----------------------------------	--------------------------

Stavba št. 109: -vsi prostori	6.562,41	11 / -721,86	5.840,55
----------------------------------	----------	--------------	----------

- Poslovni odhodki: - zavarovanja nepremičnine 1%
- stroški s stavbnimi zemljišči (NUSZ) 0,3%
- upravljanje in vodenje 0,5%
- nadomestitvena rezerva (vlaganja v obnove) 5%
skupaj: 6,8%

- Dobiček iz rednega poslovanja (neto prihodek) = efektivni prihodek – poslovni odhodki

Sklop /namembnost	Efektivni prihodek (EUR)	Posl.odhodki (%) / znesek (EUR)	Neto prihodek (EUR)
Stavba št. 109: -vsi prostori	5.840,55	6,8 / -397,16	5.443,39

VREDNOST NEPREMIČNIN PO METODI "MDK":

Gordonov model: $PV = PMT1 / R-g$

PV – sedanja vrednost objekta

PMT1 – denarni tok v 1 letu

R - donosnost

g – stopnja rasti denarnih tokov (ocenim, da se ne bo spreminjala)

$PV = PMT1 / R-g$:

Sklop /namembnost	PMT1 -neto prihodek (EUR)	R-g (%)	PV - vrednost (EUR)
Stavba št. 109: -vsi prostori	5.443,39	7,32	74.363,29
Vrednost nepremičnin:			74.363,29

(z besedo: štiriinšedemdeset tisoč tristo triinšestdeset evrov in 29/100)

4.00 KONČNA USKLADITEV IN KONČNA OCENA VREDNOSTI

4.10 Uporabljene metode pri ocenjevanju

Na osnovi pridobljenih podatkov o nepremičninah sem uporabil z standardi predvidene pristope za tovrstne nepremičnine in sicer stroškovni in primerjalni pristop ter pristop donosov. Tako je ugotovljena vrednost obravnavanih nepremičnin s statičnega in dinamičnega vidika.

4.20 Izbrana tržna vrednost nepremičnin

Kot indikator sedanje tržne vrednosti, upoštevam s ozirom na stanje in namebnost obravnavanih nepremičnin ter razmere na trgu nepremičnin za parcelo št. 1780/1 k.o. 234 Veržej izračunano vrednost po primerjalnem pristopu. Izbrana tržna vrednost obravnavanih nepremičnin tako znaša:

IZBRANA TRŽNA VREDNOST VSEH NEPREMIČNIN NA DAN 12. 2. 2022:

Katastrska občina 234 Veržej;	Tržna vrednost (februar 2022) - do celote (1/1)	Delež lastništva- DRAGO FRAS	Vrednost lastniškega deleža (1/1) – DRAGO FRAS
- parcela št. 1780/1 (stavba št. 109 ter stavbno zemljišče)	78.209,81 EUR	1 / 1	78.209,81 EUR
Skupaj:			78.209,81 EUR

(z besedo: oseminsedemdeset tisoč dvesto devet evrov in 81/100)

OCENIL:
Roman ZADRAVEC, inž.gradb.

IZJAVA OCENJEVALCA (SPS 2):

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost
- so prikazani moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo z predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami, opisanimi v tem poročilu
- nimam sedanjih, oziroma prihodnjih interesov glede imetja, ki je predmet tega poročila in nimam osebnih interesov ter nisem pristranski glede oseb, ki jih ocena vrednosti zadeva
- plačilo za mojo storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganje dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnega koli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila
- sem osebno pregledal imetje nepremičnin, ki je predmet tega ocenjevanja vrednosti
- mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nišče ni dajal pomembne strokovne pomoči

Izjava o skladnosti po MSOV:

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- je bilo ocenjevanje vrednosti opravljeno v skladu s kodeksom etike in MSOV
- sem izpolnil zahteve po stalnem strokovnem izobraževanju
- imam izkušnje v zvezi z lokacijo in vrsto nepremičnin, katerih vrednost ocenjujem

CENILEC:
Roman ZADRAVEC, inž.gradb.

ZAPIS O OGLEDU NAPREMIČNIN



1. Osnova za ogled oz. cenitev:

- SKLEP OKRAJNEGA SODIŠČA V LJUTOMERU
(OPR. ŠT. I 155/2020 Z DNE 13.1.2022)

2. Datum ogleda:

- SOBOTA 12. FEBRUAR 2022

3. Čas ogleda:

- DOPOLDAN OB 10⁰⁰ h

4. Kraj ogleda (lokacija nepremičnin):

- VERŽEJ, CANKARJEVA ULICA 4

5. Opombe:

- SOLIDNO VZDRŽEVANE NEPREMIČNINE

6. Osebe, prisotne ob ogledu, njihova funkcija, podpis:

- ROMAN ZADRAVEC, SOD. CENILEC
- DARJA FRAS, ŽENA LASTNIKA

