

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

## CENITVENO POROČILO št. 2/2022

PREDMET CENITVE: Nepremičnine v k.o. 234 Veržej, obstoječe iz parc. št. 1746/1, 1746/2 in 1746/3 (pozidana zemljišča)

SOLASTNIKA NEPREMIČNIN: Borut SVATINA, Mlinska cesta 2, Veržej EMŠO  
1507981500165 in Štefanija SVATINA, Mlinska cesta 2, Veržej,  
EMŠO 1312961506129

ČAS CENITVE: Januar 2022 (vrednost nepremičnin na dan 21. 1. 2022)

NAMEN CENITVE: Ugotovitev tržne vrednosti nepremičnin za potrebe sodišča (izvršilna zadeva upnika: AP KAPITAL 1, poslovne dejavnosti in storitve, d.o.o., Nazorjeva ulica 12, Ljubljana, matična številka 8439010000, ki ga zastopa Odvetniška pisarna Lepoša d.o.o., Mestni trg 10a, Slovenske Konjice, zoper dolžnika:  
1. Borut SVATINA, Mlinska cesta 2, Veržej, EMŠO 1507981500165 in  
2. Štefanija SVATINA, Mlinska cesta 2, Veržej, EMŠO 1312961506129

NAROČNIK CENITVE: Okrajno sodišče v Ljutomeru, Prešernova ulica 18, 9240 Ljutomer  
(sklep o cenitvi Opr. št. I 56/2021 z dne 29. 12. 2021)

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 56/2021 z dne 29. 12. 2021), sem opravil cenitev tržne vrednosti nepremičnin v k.o. 234 Veržej, obstoječih iz parc. št. 1746/1, 1746/2 in 1746/3 (pozidana zemljišča).

Cenitveno poročilo bo uporabljeno v izvršilni zadevi upnika: AP KAPITAL 1, poslovne dejavnosti in storitve, d.o.o., Nazorjeva ulica 12, Ljubljana, matična številka 8439010000, ki ga zastopa Odvetniška pisarna Lepoša d.o.o., Mestni trg 10a, Slovenske Konjice, zoper dolžnika:

1. Borut SVATINA, Mlinska cesta 2, Veržej, EMŠO 1507981500165 in
2. Štefanija SVATINA, Mlinska cesta 2, Veržej, EMŠO 1312961506129, zaradi izterjave 57.698,63 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 21. 1. 2022 izbrana skupna tržna vrednost oz. vrednost lastniških delež vseh obravnavanih nepremičnin:**

**TRŽNA VREDNOST VSEH NEPREMIČNIN NA DAN 21. 1. 2022:**

Katastrska občina 234 Veržej;	Tržna vrednost (januar 2022) - do celote (1 / 1 )	Delež lastništva – po parcelah: BORUT SVATINA	Delež lastništva – po parcelah: ŠTEFANIJA SVATINA
- parcela št. 1746/1 (stavba št. 299 ter stavbno zemljišče)	138.753,50 EUR	(2/6) 46.251,17 EUR	(1/2) 69.376,75 EUR (1/6) 23.125,58 EUR
- parcela št. 1746/2 (stavbno zemljišče)	102,12 EUR	(2/6) 34,04 EUR	(1/2) 51,06 EUR
- parcela št. 1746/3 (stavbno zemljišče)	255,30 EUR	(2/6) 85,10 EUR	(1/2) 127,65 EUR
<b>Skupaj:</b>	<b>139.110,92 EUR</b>	<b>46.370,31 EUR</b>	<b>92.681,04 EUR</b>

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, 3. 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. 6-16
- Analiza podatkov in vrednotenje (točka 3.00) – str. 16-28
- Uskladitev in končna ocena vrednosti (točka 4.00) – str. 29
- Izjava cenilca – str. 30
- Zapis o ogledu nepremičnin – str. 31

## 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 21. januarja 2022 v prisotnosti solastnika nepremičnin Boruta Svatina, fotografiranjem trenutnega stanja nepremičnin, izmero potrebnih površinskih podatkov prostorov ter pregledom javno dostopnih podatkov o teh nepremičnin Geodske uprave RS na spletnem portalu Prostor; ob ogledu mi sicer ni bila na razpolago PGD ali PZI projektna dokumentacija oz. izdana upravnna dovoljenja za obravnavano stavbo

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

- podatki o zemljiščih preverjeni in povzeti po javno dostopnih dokumentih Geodetske uprave RS – portal Prostor, v e-Zemljiški knjigi ter prostorskem informacijskem sistemu občine Veržej PISO; zemljišča tudi ogledana in fotografirana 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 investitorjev, 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).

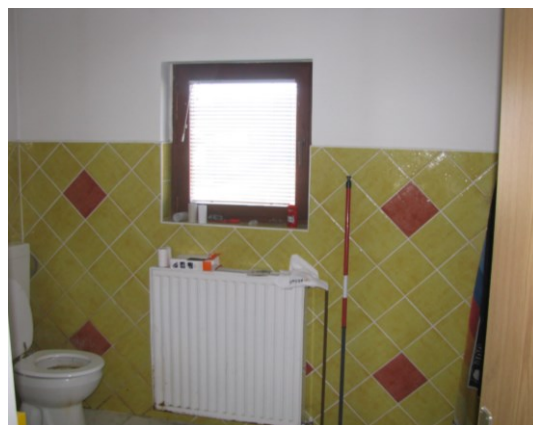
#### 1.80 Datum ocenjevanja

Vse podane vrednosti v poročilu se nanašajo na stanje nepremičnin ob terenskem ogledu dne 21. januarja 2022.

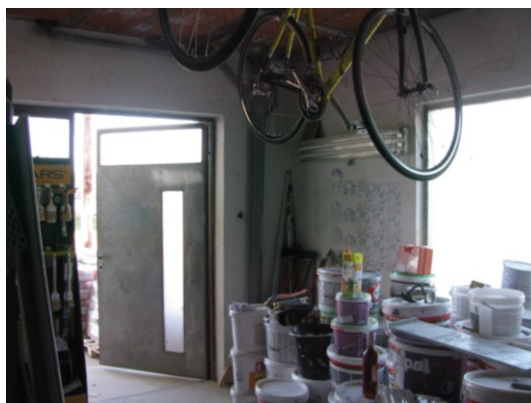
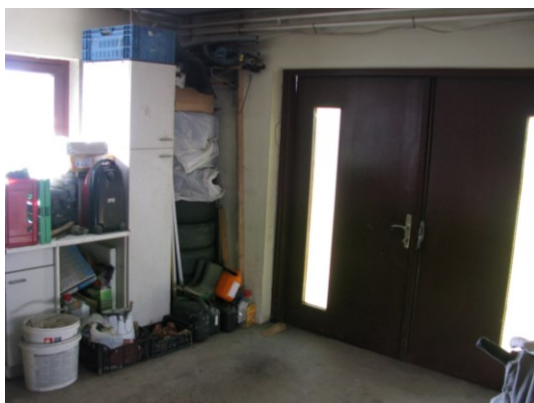
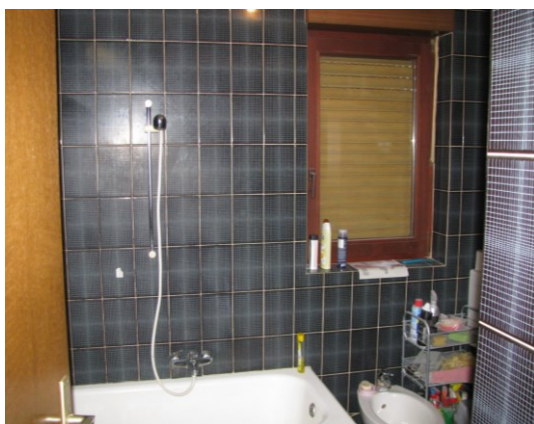
## 2.00 PREDSTAVITEV PODATKOV O NEPREMIČNINAH

### 2.10 Nepremičnine s parc. št. 1746/1 k.o. 234 Veržej

#### 2.11 Stanovanjska stavba (stavba št. 299)







#### 2.111 Splošno (starost, etažnost, namembnost, izgotovljenost)

Je klasično grajena - zidana stanovanjska stavba, v osnovi zgrajena leta 1983. V poznejšem obdobju (leta 2005) je bila deležna še dodatnih gradbenih posegov – prizidave oz. nadzidave zaradi pridobitve dodatnih bivalnih in pomožnih prostorov ter nekaterih obnov kratkotrajnih gradbenih komponent (strojne inštalacije). Dograjen je bil tudi manjši vetrolov ob stanovanjskem vhodu. V izračunu sedanje tržne vrednosti stavbe upoštevam realno starost dolgotrajnih in obnovam prilagojeno starost kratkotrajnih gradbenih komponent (ločeno za starejši in novejši del stavbe).

Stavba je medetažne izvedbe in je bivanjske namembnosti (dve stanovanjski enoti z ločenima vhodoma – dva dela stavbe); pomožnimi prostori se nahajajo v dveh spodnjih etažah, bivalni pa v preostalih, vključno z mansardo.

Izgotovljenost stavbe še ni popolna. Neobdelan je del fasadne površine (novejši nadzidani del stavbe), neizveden je del notranjih ometov v pomožnih prostorih, delno improvizirano je zunanje stopnišče (nastopne ploskve), manjka še finalna obdelava dela strešnih napuščev ter del kleparskih izdelkov na novjšem delu stavbe (odtočni žlebovi, odtoki) ipd. Neizgotovljenostim primerne so korekcije stopenj dokončanja gradbenih komponent v izračunu sedanje tržne vrednosti.

#### 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). Stavba bi bila sicer potrebna nekaterih obnov za izboljšanje tehničnega stanja – predvsem zmanjšanja toplotnih izgub zaradi slabše izoliranosti stavbe oz. tudi nedokončanosti. Tehnično pomankljivost pa predstavlja še obstoj ekološko sporne salonitne kritine.

Dosedanje vzdrževanje stavbe je bilo minimalno. Atmosferski vplivi na izpostavljene zunanje površine (streha, fasada, lesene obloge,...) sicer še niso povzročili večjih poškodb. Finalne površine v notranjosti stavbe (obloge tal, sten) pa kažejo običajno obrabljjenost vsled uporabe v pretekli življenski dobi.

Glede energetske porabe je stavba glede na sedanje standarde energetske srednje racionalna oz. potratna. Za zagotovitev učinkovitejše prekinitev konstrukcijskih toplotnih mostov ter boljšo toplotno in zvočno izolativnost zunanjih sten ter ostrešja ( $U_g = 0,16 \text{ W/m}^2\text{K}$ ), bi bila smoterna energetska sanacija stavbe. Le ta bi obsegala zamenjavo obstoječega stavbnega pohištva s sodobnejšim (s troslojno zasteklitvijo), izvedbo dodatnega toplotnoizolacijskega ovoja stavbe, toplotno izolacijo stropa nad pomožnimi prostori nasproti ogrevanim bivalnim prostorom v višjih etažah, 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 zidane opečne (glinasta modularna oz. NF opeka), nenosilne delno suhomontažne
- zidne vezi, preklade in nosilci armiranobetonski
- stropna konstrukcija pretežno masivna AB oz. opečnobetonska, nad mansardo suhomontažna lesena oz. sistemska (podkonstrukcija za površinsko oblogo)
- notranja stopnišča delno masivna AB, delno pa kovinska z lesenimi nastopi (enako tudi zunanje stopnišče pred vhodom v novejši del stavbe)
- ostrešje leseno dvokapno, delno slonečo na kovinskih podporah (nadstrešnica novejšega dela stavbe)

#### 2.114 Finalna obdelava površin

- tlaki betonski, hidro oz. toplotno izolirani in finalno obloženi z keramiko, parketom oz. le zaglajeni (pomožni prostori)
- notranje površine sten in stropov ometane in slikopleskarsko obdelane (delno tudi oblepljene s tapetami), delno pa obložene z keramiko (kopalnice, WC, kuhinja); strop v mansardi iz mavčnokatonskih površin
- stavbno pohištvo pretežno lesene izvedbe (okna, vrata, strešna okna)
- zasteklitev oken bivalnih prostorov toplotnoizolacijska dvojna, v pomožnih prostorih navadna dvojna
- senčila oken pretežno iz zunanjih PVC rolet, delno iz lahkih notranjih žaluzij (mansarda)

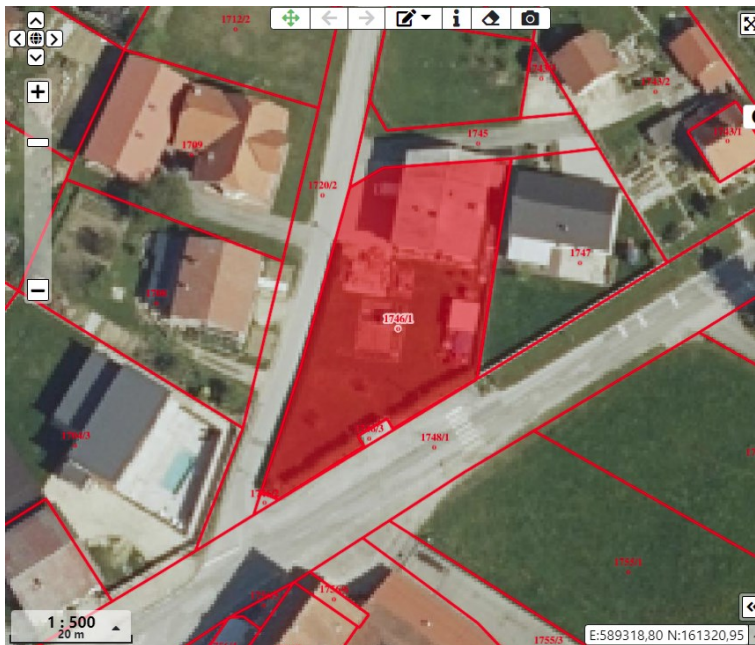


- fasada toplotnoizolacijska, barvno obdelana (povdarjene obrobe oz. špalete); podstavek iz Kulirplasta
- strešna kritina valovita salonitna
- kleparska galanterija pločevinasta barvna

#### 2.115 Inštalacijske napeljave

- električna in TK napeljava
- vodovodna napeljava in odtočna kanalizacija
- sistem centralnega ogrevanja prostorov z radiatorji (peč na drva) ter priprave sanitarne vode

### 2.12 Stavbno zemljišče (parc. št. 1746/1 k.o. 234 Veržej)



Začetni prikaz

PARCELA			
parc. št.	k.o.	občina	lokaliteta
1746/1	234	VERŽEJ	75
št. ZKV	urejena parcela	IDPOS	datum spr.
1075	na	5001-0	11.1.1994
lastnik		določ	
Za opis podatkov o lastnikih se prijavite			
zemljišča		št. stavbe na parceli	površina [m <sup>2</sup> ]
ZEMLJIŠČE POD STAVBO PRED L.2006		299	113,00
ZEMLJIŠČE			1.084,00

(Viri: Portal Prostor GURS – orto foto posnetek; PISO Ljutomer – namenska raba zemljišč)

#### 2.121 Splošni podatki o namembnosti

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

Površina obravnavanega zemljišča je pozidana z že opisano stavbo št. 299, preostali del pa je delno utrjen (tlakovan) za dostop do vhodov v stavbo in za pločnik ob stavbi, delno urejen kot vrt, pretežno pa zatravljen (zelenica, odlagalna površina za drva ipd.). Zemljišče je pretežno ograjeno (delno z živo mejo, delno z pletivom in stojkami).

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

#### 2.122 Coniranje

Območje obravnavanega zemljišča se nahaja v osrednjem 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 (asfaltirana lokalna cesta, delno urejene površine za pešce).

#### 2.123 Fizikalne lastnosti (fizični dejavniki)

Glede konfiguracije terena je območje obravnavanega zemljišča pretežno ravninsko in ima nepravilno mnogokotno 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 parceli (vir: portal Prostor GURS):

#### Podatki o parceli

Katastrska občina 234 VERŽEJ, številka parcele 1746/1

Površina parcele (m<sup>2</sup>) 1.197 Katastrski dohodek (EUR) 0,00  
Urejena parcela Ne Grafični prikaz

#### Podrobni podatki o parceli

Legenda ☒ Register nepremičnin ☐ Zemljiški kataster  
podatkov:

POVRŠINA PARCELE (m <sup>2</sup> )		1.197
DEJANSKA RABA		DELEŽ POVRŠINE DEJANSKE RABE (%)
poseljena zemljišča		83,3
poseljena zemljišča tloris stavbe		16,7
NAMENSKA RABA		DELEŽ POVRŠINE NAMENSKE RABE (%)
površine podeželskega naselja		99,0
površine cest		1,0
RABE ZEMLJIŠČ	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (m <sup>2</sup> )	ŠTEVILKA STAVBE, KI STOJI NA PARCELI
ZEMLJIŠČE POD STAVBO PRED 2006	*113	299

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

#### Stavbe na parceli 1

Katastrska občina 234 VERŽEJ, številka stavbe 299

## 2.20 Nepremičnine s parc. št. 1746/2 k.o. 234 Veržej

## 2.21 Stavbno zemljišče

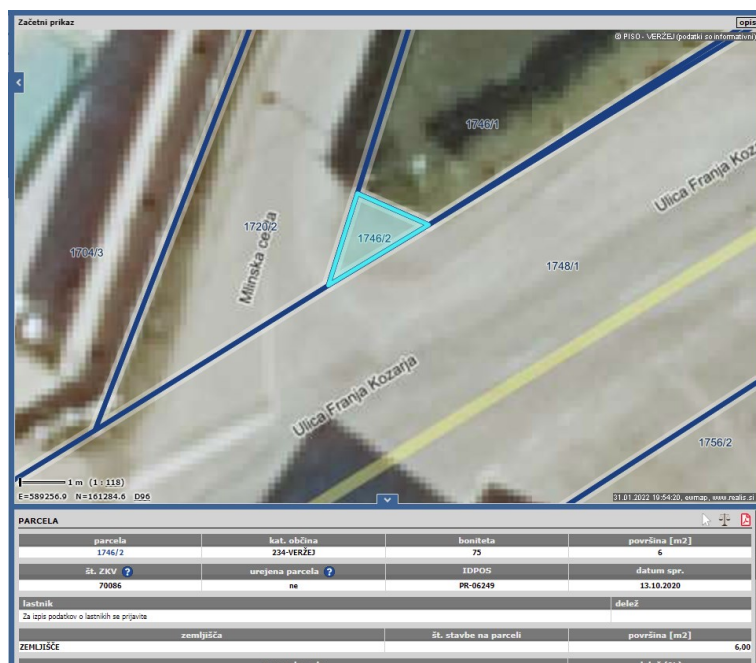
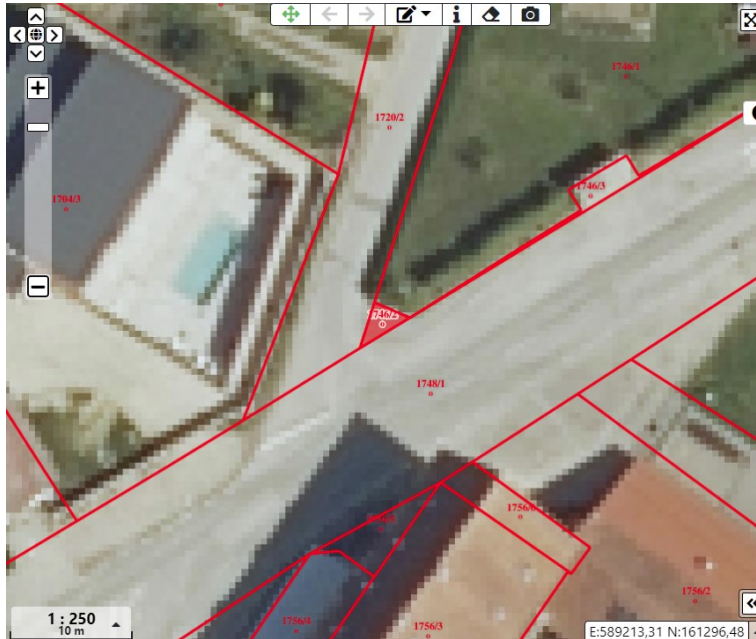
### 2.211 Splošni podatki o namembnosti

Nepremičnino predstavlja po veljavnih prostorskih aktih lokalne skupnosti (občina Veržej) majhna zemljiška parcela v območju strnjeno pozidanih zemljišč (znotraj naselja oz. soseske), obdanih s sosednjimi stavbnimi zemljišči.

Površina obravnavanega zemljišča je v naravi v funkciji javne občinske cestne infrastrukture (utrjena in asfaltirana). Vsled svoje majhnosti in lege, zemljišče ni primerno za samostojno uporabo oz. pozidavo.

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

Stopnja razvoja (dozorelosti) zemljišča je upoštevana pri oblikovanju cene m<sup>2</sup> zemljišča.



(Viri: Portal Prostor GURS – orto foto posnetek, PISO občin – namenska raba)

## 2.212 Coniranje

Obravnavana parcela meji na že opisano parcelo št. 1746/1 in je neposredno dostopna iz javne površine oz. je njen sestavni del (križišče dveh lokalnih cest skozi sosesko).

V ostalem velja tudi za to parcelo opis lastnosti oz. značilnosti iz točke 2.122 tega poročila.



### 2.213 Fizikalne lastnosti

Glede konfiguracije terena je območje obravnavanega zemljišča ravninsko.

Parcela ima skoraj pravilno trikotno 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, poplavnost, potresnost ipd.

### 2.214 Urbana razvitost

Velja opis iz točke 2.124 tega poročila.


### 2.215 Komunalna urejenost

Velja opis iz točke 2.125 tega poročila.

Javno dostopni podatki o parceli (portal Prostor GURS):

**Podatki o parceli**

Katastrska občina 234 VERŽEJ, številka parcele 1746/2

Površina parcele (m <sup>2</sup> )	6	Katastrski dohodek (EUR)	0,00
Urejena parcela	Ne	Grafični prikaz	

**Podrobni podatki o parceli**

Legenda podatkov: ☒ Register nepremičnin ☐ Zemljiški kataster

POVRŠINA PARCELE (m <sup>2</sup> )	6
DEJANSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE DEJANSKE RABE (%)
poseljena zemljišča	100,0
javna občinska cestna infrastruktura	
NAMENSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE NAMENSKE RABE (%)
površine podeželskega naselja	100,0

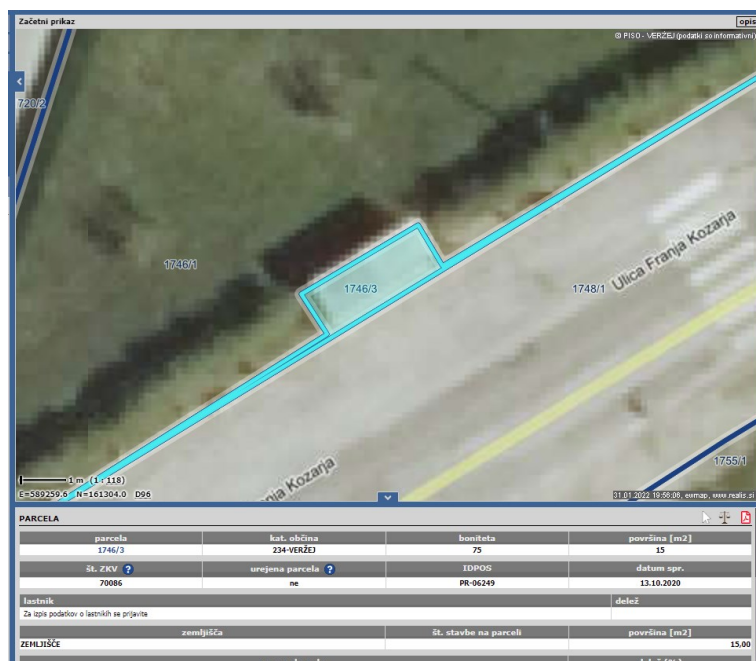
Fotografija površine parcele (stanje ob ogledu nepremičnin):





## 2.30 Nepremičnine s parc. št. 1746/3 k.o. 234 Veržej

### 2.31 Stavbno zemljišče



(Viri: Portal Prostor GURS – orto foto posnetek, PISO občin – namenska raba)

#### 2.311 Splošni podatki o namembnosti

Nepremičnino predstavlja po veljavnih prostorskih aktih lokalne skupnosti (občina Veržej) majhna zemljiška parcela v območju strnjeno pozidanih zemljišč (znotraj naselja oz. soseske), obdanih s sosednjimi stavbnimi zemljišči.

Površina obravnavanega zemljišča je v naravi v funkciji javne občinske cestne infrastrukture (utrjena in tlakovana – avtobusno postajališče). Vsled svoje majhnosti in lege, zemljišče ni primerno za samostojno uporabo oz. drugačno pozidavo.

Glede namenske rabe je zemljišče opredeljeno kot “površine podeželjskega naselja”.  
Stopnja razvoja (dozorelosti) zemljišča je upoštevana pri oblikovanju cene m<sup>2</sup> zemljišča.

#### 2.312 Coniranje

Obravnavana parcela meji na že opisano parcelo št. 1746/1, na nasprotni strani pa se navezuje na obstoječo javno površino (pločnik).  
Glede ostalih lastnosti oz. značilnosti velja tudi za to parcelo opis iz točke 2.122 tega poročila.

#### 2.313 Fizikalne lastnosti

Glede konfiguracije terena je območje obravnavanega zemljišča ravninsko.  
Parcela ima nepravilno, približno pravokotno 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, poplavnost, potresnost ipd.

#### 2.314 Urbana razvitost

Velja opis iz točke 2.124 tega poročila.

#### 2.315 Komunalna urejenost

Velja opis iz točke 2.125 tega poročila.

Javno dostopni podatki o parceli (portal Prostor GURS):

##### Podatki o parceli

Katastrska občina 234 VERŽEJ, številka parcele 1746/3

Površina parcele (m<sup>2</sup>) 15  
Urejena parcela Ne

Katastrski dohodek (EUR) 0,00  
Grafični prikaz 

##### Podrobni podatki o parceli

Legenda ☒ Register nepremičnin ☐ Zemljiški kataster  
podatkov:

POVRŠINA PARCELE (m <sup>2</sup> )	15
DEJANSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE DEJANSKE RABE (%)
poseljena zemljišča	100,0
javna občinska cestna infrastruktura	
NAMENSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE NAMENSKE RABE (%)
površine podeželjskega naselja	100,0

Fotografija površine parcele (stanje ob ogledu nepremičnin):



### **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

#### 3.31 Nepremičnine s parc. št. 1746/1 k.o. 234 Veržej

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

##### 3.311 Vrednost stanovanjske stavbe (SO) – starejši del (stavba št. 299)

/ 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. uporabnih površin (SIST ISO 9836) za vrednotenje, cena po enoti:

sklop / etaža	prostor	površina prostora	površina sklopa	cena po enoti (ONSEM)
<b>• bivalni prostori:</b> - pritličje, medetaža, mansarda (uporabna površina dela stavbe)	predprostor	4,44m <sup>2</sup>	<b>141,34m<sup>2</sup></b>	<b>926,06EUR/m<sup>2</sup></b>
	hodnik 1	1,85m <sup>2</sup>		
	kuhinja 1	15,70m <sup>2</sup>		
	spalnica	20,74m <sup>2</sup>		
	dnevni prostor	23,34m <sup>2</sup>		
	otroška soba	11,68m <sup>2</sup>		
	kopalnica	6,16m <sup>2</sup>		
	pralnica	3,58m <sup>2</sup>		
	likalnica	10,85m <sup>2</sup>		
	hodnik 2	4,01m <sup>2</sup>		
	kuhinja 2	15,66m <sup>2</sup>		
	dn.soba (spalnica 2)	23,33m <sup>2</sup>		
<b>• pomožni prostori:</b> - klet, pritličje	shramba	15,70m <sup>2</sup>	<b>59,70m<sup>2</sup></b>	<b>926,06EUR/m<sup>2</sup></b>
	kurilnica	23,30m <sup>2</sup>		
	garaža	20,70m <sup>2</sup>		
<b>• tehnične površine:</b> - pritličje, zunaj	notranje stopnišče	8,20m <sup>2</sup>	<b>24,40m<sup>2</sup></b>	<b>926,06EUR/m<sup>2</sup></b>
	balkoni 1,2,3	16,20m <sup>2</sup>		

Podatki za izračun vrednosti:

- tlorisna neto površina - površina obravnavanega 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 39 let; naknadno obnove KK

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

Sklop prostorov	Površina (m <sup>2</sup> )	ONSEM (EUR/m <sup>2</sup> )	Tehn.izvedba (%)	Znesek (EUR)
-bivalni prostori	141,34	926,06	0,95	124.344,85
-pomožni prostori	59,70	926,06	0,95	52.521,49
-tehnične površine	24,40	926,06	0,95	21.466,07
Skupaj:				198.332,41

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	55/45	91/94	62.234,59	52.597,87
-pomožni prostori	45/55	80/92	18.907,74	26.575,87
-tehnične površine	30/70	95/100	6.117,83	15.026,25
Skupaj:			87.260,16	94.199,99

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

Sklop prostorov	NSNO = KK + DK (EUR)
Starejši bivalni in pomož.prostori, teh.površine	181.460,15

Ocena zastaranja objekta (ZO):

• fizična obrabljenost:

Sklop prostorov	Starost (let) dej./ekon.doba (KK)	Starost (let) dej./ekon.doba (DK)	Zastaranje KK (EUR)	Zastaranje DK (EUR)
-vsi prostori	35,5/40	39/80	77.443,39	45.922,49

• ekonomsko zastaranje: - ni elementov



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

Sklop prostorov	NSNO (EUR)	ZO = fizično + ekonomsko (EUR)	VREDNOST (EUR)
Vsi prostori oz. površine	181.460,15	-123.365,88	58.094,27

### 3.312 Vrednost stanovanjske stavbe (SO) – novejši del (stavba št. 299)

/ stroškovni pristop – nadomestitveni stroški /

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

sklop / etaža	prostor	površina prostora	površina sklopa	cena po enoti (ONSEM)
<b>• bivalni prostori:</b> - medetaža, mansarda (uporabna površina dela stavbe)  <b>• pomožni prostori:</b> - pritličje  <b>• tehnične površine:</b> - pritličje	predprostor	6,63m <sup>2</sup>	<b>26,04m<sup>2</sup></b>	<b>926,06EUR/m<sup>2</sup></b>
	otroška soba	12,01m <sup>2</sup>		
	kopalnica	7,40m <sup>2</sup>		
	garaža/shramba	26,08m <sup>2</sup>	<b>26,08m<sup>2</sup></b>	<b>926,06EUR/m<sup>2</sup></b>
	nadstrešnica vetrolov	30,00m <sup>2</sup> 2,50m <sup>2</sup>	<b>32,50m<sup>2</sup></b>	<b>926,06EUR/m<sup>2</sup></b>

Podatki za izračun vrednosti:

- tlorisna neto površina – površina obravnavanega 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 17 let; naknadno vetrolov

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

Sklop prostorov	Površina (m <sup>2</sup> )	ONSEM (EUR/m <sup>2</sup> )	Tehn.izvedba (%)	Znesek (EUR)
-bivalni prostori	26,04	926,06	0,94	22.667,73
-pomožni prostori	26,08	926,06	0,94	22.702,55
-tehnične površine	32,50	926,06	0,94	28.291,13
Skupaj:				73.661,41

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	52/48	88/92	10.372,75	10.010,07
-pomožni prostori	41/59	93/95	8.656,48	12.724,78
-tehnične površine	67/33	79/91	14.974,49	8.495,83
Skupaj:			34.003,72	31.230,68

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

Sklop prostorov	NSNO = KK + DK (EUR)
Novejši bivalni in pomož.prostori, teh.površine	65.234,40

Ocena zastaranja objekta (ZO):

• fizična obrabljenost:

Sklop prostorov	Starost (let) dej./ekon.doba (KK)	Starost (let) dej./ekon.doba (DK)	Zastaranje KK (EUR)	Zastaranje DK (EUR)
-vsi prostori	15/30	17/70	17.001,86	7.584,59

• ekonomsko zastaranje: - ni elementov

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

Sklop prostorov	NSNO (EUR)	ZO = fizično + ekonomsko (EUR)	VREDNOST (EUR)
Vsi prostori oz. površine	65.234,40	-24.586,45	40.647,95

### 3.313 Vrednost zunanje ureditve (SZU)

/ stroškovni pristop – reprodukcijski stroški /

Pregled ostalih izboljšav zemljišča za vrednotenje:

- elementi ureditve okolice objekta: - utrjene površine (tlakovano dvorišče in pločnik ob hiši, z robno betonsko zaščito)
- ograja iz žičnega pletiva in stojk

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	115,00m <sup>2</sup>	38,10EUR/m <sup>2</sup>	1,00	4.381,50EUR
-žična ograja	90,00m <sup>1</sup>	44,90EUR/m <sup>1</sup>	1,00	4.041,00EUR
Skupaj:				8.422,50EUR

Ocena zastaranja objekta (ZZU):

• fizična obrabljenost:

Vrsta obdelave	Povpr. starost (let) dejan./ekonom.doba	Zastaranje (EUR)
-vse izboljšave (utrjene površine in ograja)	11/30	3.088,25

- 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:	8.422,50	-3.088,25	5.334,25

### 3.314 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. 299			
- starejši del	58.094,27	0,159	9.236,99
- novejši del	40.647,95	0,159	6.463,02
• zunanja ureditev	5.334,25	0,159	848,14
<b>Skupaj:</b>			<b>16.548,15</b>

### 3.315 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. 1746/1 k.o. 234 Veržej; površina 1.197,00 m<sup>2</sup>
- komunalna opremljenost soseske: - dobra
- tržna cena zemljišč znotraj UE oz. ožje regije, z primerljivimi lastnostmi, razčlenjenimi in navedenimi v nadaljevanju poročila (vir: aplikacija CGS cenilec, portal nepremičnine.net)
- indikatorja tržne cene: - prodana zemljišča po podatkih FURS (utež 3/4)
- objavljene ponudbe zemljišč (utež 1/4)

**a/ Analiza prodanih primerljivih zemljišč (CGS cenilec):**

(izhodišče parcela št. 1746/1 – skupna površina 1.197,00 m<sup>2</sup>; k.o. 234 Veržej)

• **Seznam primerljivih zemljišč za podrobnejšo analizo:**

Primer št. / ID posla	Katastrska občina / št. parcele	Skupna velikost (m <sup>2</sup> )	Cena in RF (EUR/m <sup>2</sup> )	Datum (čas)
1 / 533907	234-Veržej; 1728	1.048,00	10,00 (II)	Marec 2021
2 / 537780	234-Veržej; 1617/3	844,00	10,66 (II)	April 2021
3 / 499418	234-Veržej; 1855, 1856	1.048,00	11,93 (II)	Maj 2020
4 / 554439	234-Veržej; 1975/1	858,00	15,15 (II)	Av gust 2020

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

Kriterij	Primer 1	Primer 2	Primer 3	Primer 4
Čas prodaje	-1,35%	-1,20%	-2,85%	-2,40%
Pogoji prodaje	0	0	0	0
Lokacija	0	0	0	0
Velikost	-0,74%	-1,76%	-0,74%	-1,69%
Fizične lastn.: -oblika	0	0	+2,50%	0
-dostop	0	0	0	0
-kom.oprema	0	0	0	0
<b>Seštevek</b>	<b>-2,09%</b>	<b>-2,96%</b>	<b>-1,09%</b>	<b>-4,09%</b>
<b>Usklad. cene</b>	<b>9,79EUR/m<sup>2</sup></b>	<b>10,34EUR/m<sup>2</sup></b>	<b>11,80EUR/m<sup>2</sup></b>	<b>14,53EUR/m<sup>2</sup></b>
<b>Utež</b>	<b>0,25</b>	<b>0,15</b>	<b>0,50</b>	<b>0,10</b>

Dosežena prodajna cena stavb.zemljišča na enoto mere (m<sup>2</sup>) ob upoštevanju uskladitev in uteži:

$(9,79 \times 0,25 + 10,34 \times 0,15 + 11,80 \times 0,50 + 14,53 \times 0,10) = 11,35 \text{ EUR/m}^2 \text{ (II. razvojna faza)}$

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

Katastrska občina	Vir informacije	Cena primerljivega zemljišča (EUR/m <sup>2</sup> )
237 Banovci	nepremicnine.net	41,00
243 Noršinci	nepremicnine.net	18,00
264 Radomerje	nepremicnine.net	13,00
261 Stara cesta	nepremicnine.net	9,76

Povprečna ponudbena cena:  $(81,76 / 4) = 20,44 \text{ EUR/m}^2 \text{ (II. razvojna faza)}$

- Indikativna (prilagojena) tržna cena stavbnega zemljišča na enoto mere (EUR/m<sup>2</sup>) ob upoštevanju uteži med prodajno (3/4) in ponudbeno ceno (1/4):

$$(11,35 \times 0,75 + 20,44 \times 0,25) = 13,62 \text{ EUR/m}^2 \text{ (II. razvojna faza)}$$

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

$$(13,62 \times 1,25) = 17,02 \text{ EUR/m}^2 - \text{III. razvojna faza}$$

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. Veržej	površina (m <sup>2</sup> )	cena (EUR/m <sup>2</sup> )	vrednost (EUR)
- parcela št. 1746/1	1.197,00	17,02	20.372,94
<b>Skupaj:</b>			<b>20.372,94</b>

**REKAPITULACIJA VREDNOSTI NEPREMIČNIN : (STROŠKOVNI PRISTOP)**

Nepremičnina, del nepremičnine	Vrednost
• STROŠEK OBJEKTA: (stavba št. 299)	
- starejši del stavbe	58.094,27 EUR
- novejši del stavbe	40.647,95 EUR
• STROŠEK ZUNANJE UREDITVE (SZU):	5.334,25 EUR
• STROŠKI INVESTITORSTVA (DI):	16.548,15 EUR
• VREDNOST ZEMLJIŠČA (VZ):	20.372,94 EUR
<b>Vrednost nepremičnin skupaj:</b>	<b>140.997,56 EUR</b>

(z besedo: sto štirideset tisoč devetsto sedemindeset evrov in 56/100)

**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. 299 ter stavbno zemljišče parc. št. 1746/1 k.o. 234 Veržej):**

Pregled merodajnih značilnosti ocenjevana in primerljivih nepremičnin:

<b>Značilnosti nepremičnine</b>	<b>Ocenjevana nepremičnina</b>
Katastrska občina, soseska	234-Veržej, Mlinska cesta
ID posla	/
Leto izgradnje oz. dogradnje	1983, 2005, obnove
Lega v stavbi	K+P+N+M
Material konstr.	AB, opeka, les, jeklo
Funkcionalnost	solidna
Dostop, parkiranje	dober
Neto tlorisna površina	311,00 m <sup>2</sup>
Prodajna cena	/
Čas prodaje	/
Namembnost objekta	stanovanjska
Prodajni pogoji	/
Vzdrževanje	minimalno

<b>Značilnosti nepremičnine</b>	<b>Primerljiva nepremičnina 1</b>	<b>Primerljiva nepremičnina 2</b>	<b>Primerljiva nepremičnina 3</b>	<b>Primerljiva nepremičnina 4</b>
Katastr. občina, soseska	234-Veržej, Veržej	234-Veržej, Veržej	235-Iljaševci, Iljaševci	243-Noršinci, Noršinci
ID posla	ID 533579	ID 447405	ID 446079	ID 446031
Leto izgradnje oz. dogradnje	1986	1989	1996	1974
Lega v stavbi	P+N+M	P+N	P+M	P+N
Material konstr.	AB, opeka, les	AB, opeka, les	AB, opeka, les	AB, opeka, les
Funkcionalnost	solidna	dobra	dobra	dobra
Dostop, parkir.	dober	dober	dober	dober
Neto tloris.pov.	184,00 m <sup>2</sup>	125,00 m <sup>2</sup>	244,00 m <sup>2</sup>	200,00 m <sup>2</sup>
Prodajna cena	630,43 EUR/m <sup>2</sup>	400,00 EUR/m <sup>2</sup>	655,74 EUR/m <sup>2</sup>	435,00 EUR/m <sup>2</sup>
Čas prodaje	februar 2021	avgust 2019	september 2019	september 2019
Namemb.objekta	stanovanjska	stanovanjska	stanovanjska	stanovanjska
Prodajni pogoji	ustrezni	ustrezni	ustrezni	ustrezni
Vzdrževanje	solidno	slabše	dobro	solidno

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 <sup>2</sup>	400,00 EUR/m <sup>2</sup>	655,74 EUR/m <sup>2</sup>	435,00 EUR/m <sup>2</sup>
Čas prodaje	-1,50%	-2,40%	-2,25%	-2,25%
Pogoji prodaje, financiranje	0	0	0	0
Ugodnost lokacije-dostopn.	0	0	0	0
Obstoj drugih objektov	0	0	0	+5,00%
Velikost površine	-2,54%	-3,72%	-1,34%	-2,22%
Tehnična izvedba	+0,60%	0	-1,40%	+3,00%
Lega v stavbi-funkcionalnost	-2,50%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Starost, vzdržev. (fizično stanje)	+4,36%	0	-10,18%	+21,81%
Komunalna opremljenost	0	0	0	0
<b>Odstopanje skupaj:</b>	<b>-1,58%</b>	<b>-11,12%</b>	<b>-20,17%</b>	<b>+20,34%</b>
<b>Primerljiva cena:</b>	<b>620,47EUR/m<sup>2</sup></b>	<b>355,52EUR/m<sup>2</sup></b>	<b>523,48EUR/m<sup>2</sup></b>	<b>523,48EUR/m<sup>2</sup></b>
<b>Upoštevana utež</b>	<b>0,50</b>	<b>0,30</b>	<b>0,10</b>	<b>0,10</b>

- Indikativna (prilagojena) tržna cena stanovanjskih prostorov na enoto mere (m<sup>2</sup>) ob upoštevanju uskladičev in uteži:

$$(620,47 \times 0,50 + 355,52 \times 0,30 + 523,48 \times 0,10 + 523,48 \times 0,10) = \mathbf{521,59 \text{ EUR/m}^2}$$

- Netto tlorisna površina prostorov – površina delov stavbe: - stavba št. 299 (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. 1746/1 k.o. 234 Veržej (stavba št. 299 in stavbno zemljišče)

Stavba, sklop prostorov	Površina sklopa (m <sup>2</sup> )	Cena po enoti (EUR/m <sup>2</sup> )	Tehn. izvedba, izgotovljenost	Tržna vrednost (EUR)
• Stavba št. 299:				
/Starejši del/				
-bivalni prostori	141,34	521,59	0,95 ; 0,99	64.432,62
-pomožni prostori	59,70	521,59	0,95 ; 0,87	25.736,32
-tehnične površine	24,40	521,59	0,95 ; 0,98	11.848,65
/Novejši del/				
-bivalni prostori	26,04	521,59	0,94 ; 0,90	11.490,54
-pomožni prostori	26,08	521,59	0,94 ; 0,94	12.019,67
-tehnične površine	32,50	521,59	0,94 ; 0,83	13.225,70
<b>Skupaj:</b>				<b>138.753,50</b>

(z besedo: sto osemtrideset tisoč sedemsto triinpetdeset evrov in 50/100)

## C / PRISTOP DONOSOV (dohodkovni način)

### • Vrednost objekta in stavb. zemljišča (stavba št. 299 na parceli št. 1746/1 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. 299:**

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):

$$r = 1/n = 1/44 = 0,0227$$

premija za ohranitev kapitala  $r = 2,27\%$

R skupaj: 7,77%

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

Stavba / sklop - namembnost	Površina (m2)	Tržna najemnina (EUR/m2/mesec)	Čas najema (mesecev)	Denarni tok (EUR)
Stavba št. 299:				
-bivalni prostori skupaj	167,38	3,53	12	7.090,22
-pomožni prostori skupaj	85,78	3,53	12	3.633,64
-tehnične površine skupaj	56,90	3,53	12	2.410,28
Skupaj:				13.134,14

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

Sklop /namembnost	Potencialni prihodek (EUR)	Stopnja rizika (%) / znesek (EUR)	Efektivni prihodek (EUR)
Stavba št. 299:			
-vsi prostori skupaj	13.134,14	12 / 1.576,09	11.558,05

- 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. 299: -vsi prostori skupaj	11.558,05	6,8 / 785,95	10.772,10

### 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. 299: -vsi prostori skupaj	10.772,10	7,77	138.637,06
<b>Vrednost nepremičnin:</b>			<b>138.637,06</b>

(z besedo: sto osemintrideset tisoč šeststo sedemintrideset evrov in 06/100)

### 3.32 Nepremičnine s parc. št. 1746/2 k.o. 234 Veržej (stavbno zemljišče)

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

Podatki za izračun vrednosti:

- velikost razvitega stavbnega zemljišča: - parcela št. 1746/2 k.o. 234 Veržej; površina 6,00 m<sup>2</sup>
- 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 FURS (utež 3/4)  
- objavljene ponudbe zemljišč (utež 1/4)

- Indikativna (prilagojena) tržna cena stavbnega zemljišča na enoto mere (EUR/m<sup>2</sup>) ob upoštevanju uteži med prodajno (3/4) in ponudbeno ceno (1/4):

$$(11,35 \times 0,75 + 20,44 \times 0,25) = 13,62 \text{ EUR/m}^2 \text{ (II. razvojna faza)}$$

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

$$(13,62 \times 1,25) = 17,02 \text{ EUR/m}^2 \text{ - III. razvojna faza}$$

**VREDNOST NEPREMIČNIN PO PRIMERJALNEM PRISTOPU:**

**- stavbno zemljišče parcele št. 1746/2 k.o. 234 Veržej**

<b>k.o. Veržej</b>	<b>površina (m2)</b>	<b>cena (EUR/m2)</b>	<b>vrednost (EUR)</b>
- parcela št. 1746/2	6,00	17,02	102,12
<b>Skupaj:</b>			<b>102,12</b>

(z besedo: sto dva evra in 12/100)

**3.33 Nepremičnine s parc. št. 1746/3 k.o. 234 Veržej (stavbno zemljišče)**

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

Podatki za izračun vrednosti:

- velikost razvitega stavbnega zemljišča: - parcela št. 1746/3 k.o. 234 Veržej; površina 15,00 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 FURS (utež 3/4)
  - objavljene ponudbe zemljišč (utež 1/4)

- Indikativna (prilagojena) tržna cena stavbnega zemljišča na enoto mere (EUR/m2) ob upoštevanju uteži med prodajno (3/4) in ponudbeno ceno (1/4):

$$(11,35 \times 0,75 + 20,44 \times 0,25) = 13,62 \text{ EUR/m2 (II. razvojna faza)}$$

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

$$(13,62 \times 1,25) = 17,02 \text{ EUR/m2 - III. razvojna faza}$$

**VREDNOST NEPREMIČNIN PO PRIMERJALNEM PRISTOPU:**

**- stavbno zemljišče parcele št. 1746/3 k.o. 234 Veržej**

<b>k.o. Veržej</b>	<b>površina (m2)</b>	<b>cena (EUR/m2)</b>	<b>vrednost (EUR)</b>
- parcela št. 1746/3	15,00	17,02	255,30
<b>Skupaj:</b>			<b>255,30</b>

(z besedo: dvesto petinpetdeset evrov in 30/100)



#### 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 parcele št. 1746/1, 1746/2 in 1746/3 k.o. 234 Veržej izračunane vrednosti po primerjalnem pristopu. Izbrana tržna vrednost obravnavanih nepremičnin tako znaša:

#### **IZBRANA TRŽNA VREDNOST VSEH NEPREMIČNIN NA DAN 21. 1. 2022:**

Katastrska občina 234 Veržej;	Tržna vrednost (januar 2022) - do celote (1 /1 )	Delež lastništva – po parcelah: BORUT SVATINA	Delež lastništva – po parcelah: ŠTEFANIJA SVATINA
- parcela št. 1746/1 (stavba št. 299 ter stavbno zemljišče)	138.753,50 EUR	(2/6) 46.251,17 EUR	(1/2) 69.376,75 EUR (1/6) 23.125,58 EUR
- parcela št. 1746/2 (stavbno zemljišče)	102,12 EUR	(2/6) 34,04 EUR	(1/2) 51,06 EUR
- parcela št. 1746/3 (stavbno zemljišče)	255,30 EUR	(2/6) 85,10 EUR	(1/2) 127,65 EUR
<b>Skupaj:</b>	<b>139.110,92 EUR</b>	<b>46.370,31 EUR</b>	<b>92.681,04 EUR</b>

**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 56/2021 Z 28.12.2021)

2. Datum ogleda:

- PETEK 21. JANUAR 2022

3. Čas ogleda:

- DOPOLDAN OB 11:00 h

4. Kraj ogleda (lokacija nepremičnin):

- VERŽEJ, MLINSKA CESTA 2

5. Opombe:

- SLABŠE VZDRŽEVANE NEPREMIČNINE

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

- ROMAN ZADRAVEC, SOD. CENILEC  
- BORUT SVATINA, SOLASTNIK NEPREMIČNIN