

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

CENITVENO POROČILO št. 2/2023

PREDMET CENITVE: Nepremičnine v k.o. 241 Cven, s parc. št. 462/47 (pozidano stavbno zemljišče) in parc. št. 462/7 (nepozidano stavbno zemljišče)

LASTNIK NEPREMIČNIN: Simon TOLA, Prešernova ulica 27, Ljutomer, EMŠO: 2209971500208
(do celote)

ČAS CENITVE: Marec 2023 (vrednost nepremičnin na dan 9. 3. 2023)

NAMEN CENITVE: Ugotovitev tržne vrednosti nepremičnin za potrebe sodišča v izvršilni zadevi upnika: REPUBLIKA SLOVENIJA, Gregorčičeva ulica 20, Ljubljana, matična št. 5854814000, ki ga zastopa Državno odvetništvo Republike Slovenije, zoper dolžnika: SIMON TOLA, Prešernova ulica 27, Ljutomer, EMŠO: 2209971500208

NAROČNIK CENITVE: Okrajno sodišče v Ljutomeru, Prešernova ulica 18, 9240 Ljutomer
(sklep o cenitvi Opr. št. I 121/2022 z dne 20. 2. 2023)

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 121/2022 z dne 20. 2. 2023), sem opravil cenitev tržne vrednosti nepremičnin v k.o. 241 Cven, s parc. št. 462/47 (pozidano stavbno zemljišče) in parc. št. 462/7 (nepozidano stavbno zemljišče – odpade cenitev cenilca kmetijske stroke, predvidena z istim sklepom sodišča).

Cenitveno poročilo bo uporabljeno v izvršilni zadevi upnika: REPUBLIKA SLOVENIJA, Gregorčičeva ulica 20, Ljubljana, matična št. 5854814000, ki ga zastopa Državno odvetništvo Republike Slovenije, zoper dolžnika: SIMON TOLA, Prešernova ulica 27, Ljutomer, EMŠO: 2209971500208, zaradi izterjave 31.056,72 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 9. 3. 2023 tržna vrednost obravnavanih nepremičnin:**

TRŽNA VREDNOST VSEH NEPREMIČNIN NA DAN 9. 3. 2023:

Katastrska občina 241 Cven pri Ljutomeru;	Tržna vrednost (marec 2023) - do celote (1/1)	Delež lastništva- SIMON TOLA	Vrednost lastniškega deleža – SIMON TOLA
• parcela št. 462/47: - stanov.stavba št. 378, gosp.poslopje št. 375 ter stavbno zemljišče	59.084,17 EUR	1 / 1	59.084,17 EUR
• parcela št. 462/7: - nepozidano stavbno zemljišče	34.693,01 EUR	1 / 1	34.693,01 EUR
Skupaj:	93.777,18 EUR		93.777,18 EUR

OPOMBA:

Ocenjene vrednosti so podane v neto znesku in ne zajemajo davka na dodano vrednost in ne davka na promet z nepremičninami.

Lep pozdrav!

Veščica, 21. 3. 2023

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. 6-12
- Analiza podatkov in vrednotenje (točka 3.00) – str. 13-21
- 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 spremembah in dopolnitvah Pravilnika o sodnih izvedencih, sodnih cenilcih in sodnih tolmačih – Ur.list RS, št. 148/2021 z dne 15. 9. 2021
- 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, evidenca trga nepremičnin ETN)
- vir za oceno poplavne ogroženosti – ATLAS VODA – gisportal.gov.si
- predložene listine oz. podatki lastnika(ov) nepremičnin
- lastni arhiv uporabnih podatkov

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

- pridobljeni z ogledom obstoječega zunanega stanja ter stopnje izgotovitve objektov in zunanje ureditve dne 9. marca 2023 (ogleda se ni udeležil pisno obveščeni lastnik nepremičnin, tudi ne predstavnik zastopnika upnika); fotografiranjem trenutnega stanja nepremičnin, pregledom ter uporabo javno dostopnih podatkov o teh nepremičninah Geodetske uprave RS na spletnem portalu Prostor (starost stavb, vzdrževanje oz. obnove, tehnični podatki; površine prostorov prilagojene dejanskemu stanju - povzete po že opravljeni cenitvi istih nepremičnin v izvršilnem postopku iz oktobra 2015)

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 Ljutomer PISO; zemljišča tudi ogledana in fotografirana v naravi dne 9. marca 2023

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 večje 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 tudi tempo novogradenj. Cene stanovanjskih in poslovnih nepremičnin in zemljišč za gradnjo so dolgo časa ostajale bolj ali manj nespremenjene, kar pomeni, da so najverjetneje dosegle spodnji nivo.

V zadnjem obdobju je zaznati določeno okrevanje nepremičninskega trga tudi v omenjeni regiji oz. tudi normalizacijo trga po koncu epidemije koronavirusa COVID-19.

Več je povpraševanja po obstoječih stanovanjskih nepremičninah (prodaja, najem), ponudba poslovnih nepremičnin pa še vedno 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 zemljišč (ANU) ni predmet te cinitve.

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 podatki zaradi omejenega ogleda nepremičnin (nesodelovanje lastnika nepremičnin) povzeti po javno dostopnih bazah ter lastnih uskladih in predvidim njihovo točnost oz. zanesljivost.

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

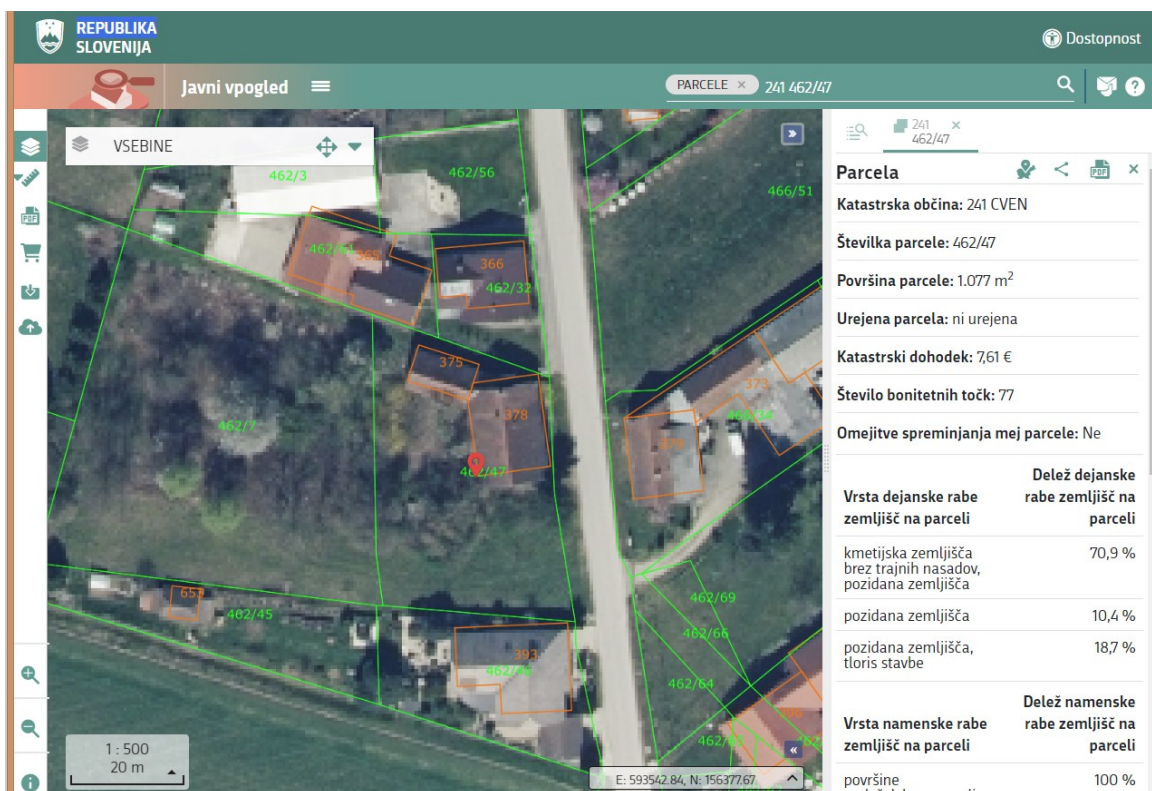
Pri ocenjevanju je uporabljen standard tržne vrednosti po MSOV 1, ki je definirana kot cena, ki je z vidika denarja najverjetnejša in bi jo posest morala doseči na konkurenčnem tržišču pod vsemi pogoji, potrebnimi za prodajo, pri kateri tako kupec kot prodajalec delujeta razumno in z domnevo, da na cene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

1.80 Datum ocenjevanja

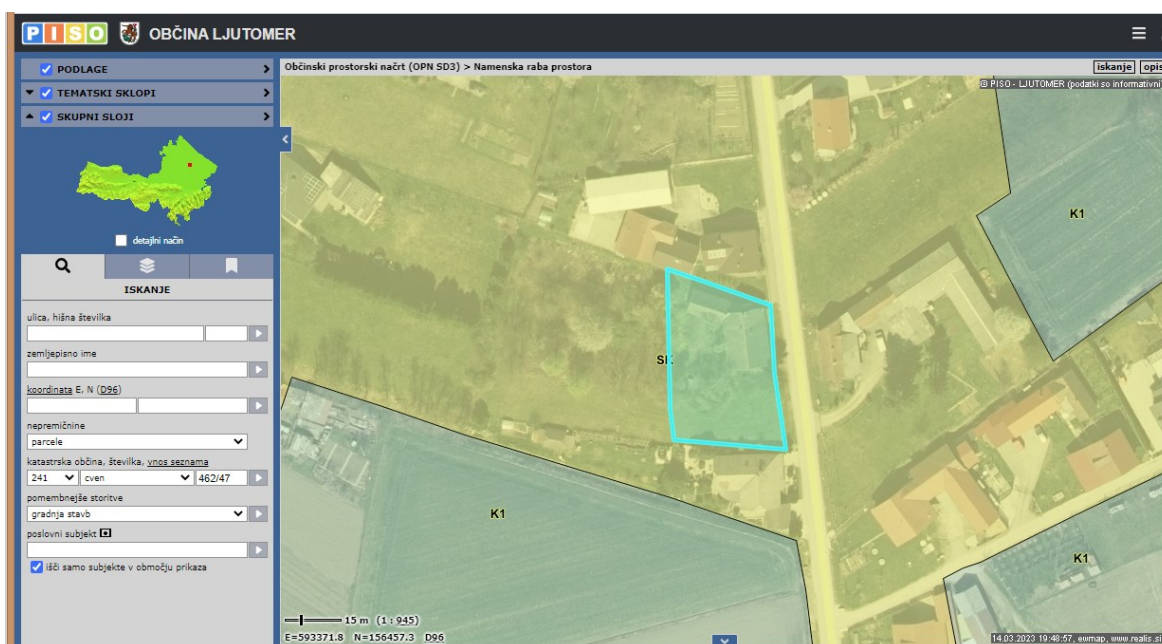
Vse podane vrednosti v poročilu se nanašajo na stanje nepremičnin ob terenskem ogledu dne 9. (devetega) marca 2023.

2.00 PREDSTAVITEV PODATKOV O NEPREMIČNINAH

Vir: Portal Prostor GURS – orto foto posnetek obravnavanih parcel št. 462/47 in št. 462/7 k.o. Cven



Vir: PISO Občina Ljutomer – namenska raba obravnavanih zemljišč (parc. št. 462/47 in št. 462/7 k.o. Cven)



2.10 Nepremičnine s parc. št. 462/47 k.o. 241 Cven

2.11 Stanovanjska stavba (stavba št. 378)

- zunanje stanje stavbe v času ogleda nepremičnin:



2.111 Splošno (starost, etažnost, namembnost, izgotovljenost)

Je klasično grajena – zidana stavba osnovne starosti 56 let, ki pa je bila pred 31. leti na dvoriščni strani še prizidana in nadzidana z namenom pridobitve dodatnih površin oz. prostorov. Ob tem gradbenem posegu je bila tudi prekrita streha. Drugih izboljšav oz. obnov stavba po javno dostopnih podatkih ni bila deležna. V izračunu sedanje tržne vrednosti stavbe upoštevam navedenim posegom prilagojeno starost gradbenih komponent po posameznih delih stavbe.

Stavba je bivanjske namembnosti in obsega pritličje z bivalnimi prostori ter klet z pomožnimi prostori.

Prizidani del še ni finaliziran (3. gradbena faza), osnovni starejši del stavbe pa je pretežno izgotovljen. Vprašljiv je obstoj energetskih in komunalnih priključkov vsled daljše nezasedenosti (nevselnosti) stavbe. Sedanje stopnje izgotovljenosti upoštevam pri izračunu dejanske vrednosti izvedenih gradbenih komponent.

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

Obstoječe stanje stavbe kaže na slabšo tehnično izvedbo gradnje glede na namembnost stavbe. Pomankljivost predstavlja predvsem slabša statična dovršenost (AB zidne vezi, nosilci), slaba

toplotna izoliranost konstrukcij oz. površin (staro stavbno pohištvo, apnenocementni fasadni omet,...), poškodbe zidovja zaradi meteornih vplivov in vplivov kapilarnega dviga vode oz. poplavljanja kleti ipd.

Konstrukcije sicer sestavljajo materiali: beton, jeklena armatura, glinasta opeka in konstrukcijski les.

Osnovno vzdrževanje stavbe je bilo pomankljivo oz. je v zadnjem obdobju povsem izostalo. Zato je opaziti predcejšnje fizično zastaranje gradbenih komponent, še posebej kratkotrajnih, bolj izpostavljenim atmosferskim vplivom (streha, kleparski izdelki ipd.).

Glede energetske porabe je stavba glede na sedanje standarde energetske neracionalna (posledica tehnične izvedbe in neizgotovljenosti). Za zagotovitev učinkovite 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 nujna izgotovitev prizidanega oz. nadzidanega dela stavbe ter energetska sanacija stavbe. Le ta bi obsegala vgradnjo oz. popolno zamenjavo obodnega stavbnega pohištva, izvedbo toplotnoizolacijskega fasadnega ovoja stavbe, dodatno toplotno izolacijo pod kletno ter nad zadnjo etažo (podstrešje), ureditev učinkovitega ogrevalnega sistema na obnovljive vire energije ipd.

Energetske izkaznice za stavbo sicer ni zaslediti v javno dostopnih podatkih.

2.113 Izvedba konstrukcijskih elementov stavbe

- temelji betonski oz. opečni pasovni
- nosilne stene zidane opečne iz glinaste NF in modularne opeke
- zidne vezi, preklade in nosilci armiranobetonski
- stropna konstrukcija nad starejšim delom stavbe lesena s štukaturo, nad novejšim delom masivna opečnobetonska
- ostrešje leseno dvokapno simetrično

2.114 Finalna obdelava površin stavbe oz. delov stavbe

- tlaki betonski, hidro oz. toplotno izolirani in finalno obloženi s standardnimi oblogami
- notranje površine starejših sten in stropov ometane in slikopleskarsko obdelane, delno pa obložene z keramiko
- stavbno pohištvo lesene izvedbe
- zasteklitev oken navadna dvojna neizolacijska, senčila zunanja (lamelne rolete)
- fasada starejšega dela stavbe ometana in površinsko strukturirana (obrizgana), podstavek obdelan z pranim kulirjem
- strešna kritina opečna glinasta (zareznik)
- kleparska galanterija pločevinasta pocinkana (montirana delno)

2.115 Inštalacijske napeljave stavbe oz. delov stavbe

- električna napeljava (še nepopolna)
- vodovodna napeljava in odtočna kanalizacija (še nepopolni)

2.12 Gospodarsko poslopje (stavba št. 375)

- zunanje stanje stavbe v času ogleda nepremičnin:



2.121 Splošno (starost, etažnost, namembnost, izgotovljenost)

Je klasično grajena (zidana) stavba iz leta 1960, ki je bila v poznejšem obdobju še delno prizidana. Stavba se dotika že opisane stanovanjske stavbe in sicer ni bila deležna nobenih obnov. V izračunu sedanje tržne vrednosti stavbe upoštevam primerno prilagoditev starosti gradbenih komponent.

Stavba je pritlične etažnosti in je namenjena pomožnim – gospodarskim prostorom.

Starejši del stavbe je bil pretežno izgotovljen in uporabljan, prizidani novejši pa še ni dokončan, kar upoštevam pri določitvi trenutnih stopenj dokončanja gradbenih komponent.

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

Obstoječe stanje stavbe kaže sicer na povprečno tehnično izvedbo gradbenih komponent. Konstrukcije sestavljajo klasični materiali – beton, jeklena armatura, glinasta opeka in konstrukcijski les. Tehnične pomankljivosti in morebitne deformacije ob zunanjem ogledu stavbe na daljavo ni bilo možno opaziti.

Vzdrževanje stavbe je izostalo, kar se odraža predvsem z deformacijami strehe oz. ostrešja (poškodbe strehe že povzročajo padavinsko zamakanje stavbe in s tem pospešeno fizično zastaranje – propadanje gradbenih komponent).

2.123 Izvedba konstrukcijskih elementov stavbe

- temelji pasovni betonski oz. opečni
- nosilne stene zidane opečne iz glinaste NF in modularne opeke
- stropna konstrukcija masivna opečnobetonska oz. AB
- ostrešje leseno dvokapno

2.124 Finalna obdelava površin stavbe oz. delov stavbe

- tlaki betonski
- stene in strop starejšega dela stavbe ometani
- stavbno pohištvo lesene izvedbe (nekompletno)
- fasada starejšega dela stavbe ometana in strukturno obdelana
- strešna kritina opečna glinasta (zareznik)
- kleparska galanterija pločevinasta pocinkana (nekompletna)

2.125 Inštalacijske napeljave stavbe oz. delov stavbe

- električna napeljava

2.13 Stavbno zemljišče

2.131 Splošni podatki o namembnosti

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

Površina obravnavanega stavbnega zemljišča je pozidana z že opisanima stavbama št. 378 in št. 375, preostali del pa je delno zatravljen, delno pa zaraščen z plevelom in samorastlim grmovjem.

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

2.132 Coniranje

Območje obravnavanega zemljišča se nahaja v obrobem južnem delu naselja Cven, z manjšo oddaljenostjo od občinskega središča (Občina Ljutomer) ter javne in socialne infrastrukture – izobraževanje, zdravstvo, kultura,...(od 1 do 3 km).

Zemljišče je dostopno neposredno iz javne površine (asfaltirana lokalna cesta skozi sosesko).

2.133 Fizikalne lastnosti (fizični dejavniki)

Glede konfiguracije terena je območje obravnavanega zemljišča ravninsko. Parcela ima nepravilno, približno trapezno 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.

2.134 Urbana razvitost

Urbana razvitost okolja nima posebnih negativnih vplivov na obravnavano zemljišče. S ozirom na obstoječo poseljenost ožje soseske (pretežno individualna stanovanjska pozidava), ohranjeno naravno okolje ter dobro dostopnost javnih ustanov, so pogoji za uporabo zemljišča v bivalne namene primerni.

Dostopnost javnega prometa je dobra (oddaljenost avtobusnega postajališča do 500 m, železniške postaje do 2 km, avtocestnega priključka do 15 km).

V širši soseski je primerno urejeno cestno prometno omrežje, površine za pešce, prometna signalizacija ter meteorno odvodnjavanje.

2.135 Komunalna urejenost

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

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

- stanje zemljišča v času ogleda nepremičnin:



2.20 Nepremičnine s parc. št. 462/7 k.o. 241 Cven

2.21 Stavbno zemljišče

2.211 Splošni podatki o namembnosti

Nepremičnino predstavlja po veljavnih prostorskih aktih lokalne skupnosti (občina Ljutomer) zemljiška parcela v območju strnjene individualne stanovanjske pozidave. Obdajajo jo sosednja pozidana in nepozidana stavbna, pa tudi kmetijska zemljišča.

Površina obravnavanega stavbnega zemljišča je še nepozidana in je delno zatravljena, pretežno pa zaraščena z plevelom in samorastlim drevjem oz. grmovjem.

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

2.212 Coniranje

Območje obravnavanega zemljišča se nahaja v obrobem južnem delu naselja Cven, z manjšo oddaljenostjo od občinskega središča (Občina Ljutomer) ter javne in socialne infrastrukture – izobraževanje, zdravstvo, kultura,...(od 1 do 3 km).

Zemljišče je iz javne površine (asfaltirana lokalna cesta skozi sosesko) dostopno čez sosednjo, v prejšnji točki tega poročila že opisano parcelo št. 462/47.

2.213 Fizikalne lastnosti (fizični dejavniki)

Glede konfiguracije terena je območje obravnavanega zemljišča ravninsko. Parcela ima nepravilno, približno trapezno 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.

2.214 Urbana razvitost

Urbana razvitost okolja nima posebnih negativnih vplivov na obravnavano zemljišče. S ozirom na obstoječo poseljenost ožje soseske (pretežno individualna stanovanjska pozidava), ohranjeno naravno okolje ter dobro dostopnost javnih ustanov, so pogoji za uporabo zemljišča v bivalne namene primerni.

V ostalem velja tudi za to parcelo opis iz točke 2.134 tega poročila.

2.215 Komunalna urejenost

Tudi za to zemljišče velja opis komunalne opreme iz točke 2.135 tega poročila.

- stanje zemljišča v času ogleda 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 ocenjevanih nepremičnin ustrezen le način posamičnega vrednotenja, glede uvrstitve nepremičnine v ustrezni tržni segment pa stroškovni ter primerjalni način - pristop vrednotenja.

3.30 Vrednotenje obravnavanih nepremičnin

3.31 Nepremičnine s parc. št. 462/47 k.o. 241 Cven

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

3.311 Vrednost stanovanjske stavbe - stavba št. 378 (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:

sklop / etaža	prostor	površina prostora	površina sklopa
<ul style="list-style-type: none"> • stanovanjska enota: <ul style="list-style-type: none"> - pritličje - pritličje • pomožni prostori: <ul style="list-style-type: none"> - klet 	bivalni prostori starejši bivalni prostori novejši pomožni (gospodarski) prostori	57,90m ² 54,10m ² 40,00m ²	57,90m² 54,10m² 40,00m²

Podatki za izračun vrednosti:

- tlorisna neto površina – površina (dela) stavbe: - po SIST ISO 9836 (tabela zgoraj)
- ocenjeni nabavni strošek enote mere – ONSEM (upošt. standard izvedbe glede namembnosti - GOI dela – neposredni stroški gradnje / PEG portal): - v spodnji tabeli
- kvaliteta tehnične izvedbe: - povprečni odbitek po sklopih prostorov (v spodnji tabeli)
- kronološka starost stavbe: - osnovna 56 let, prizidava 31 let

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

Sklop prostorov	Površina (m ²)	ONSEM (EUR/m ²)	Tehn.izvedba (odbitek v %)	Znesek (EUR)
-bivalni prostori star.	57,90(1,00)	1.232,79	-5,00	67.809,61
-bivalni prostori nov.	54,10(0,50)	1.232,79	-5,00	63.359,24
-pomožni prostori	40,00(0,25)	1.232,79	-5,00	23.423,01
Skupaj:				154.591,86

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 prostorov): – po spodnji tabeli (povprečno)
- stopnja izgotovljenosti po etažah oz. delih stavb (odbitek neozdravljivih oz. neizvedenih komponent): – po spodnji tabeli (povprečno)

• Izračun vrednosti komponent:

Sklop prostorov	Razmerje KK/DK (%)	Izgotovljenost KK/DK (%)	Vrednost KK (EUR)	Vrednost DK (EUR)
-bivalni prostori star.	48/52	97/98	31.572,15	34.555,78
-bivalni prostori nov.	48/52	13/51	3.953,62	16.802,87
-pomožni prostori	35/65	90/95	7.378,25	14.463,71

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

Sklop prostorov	NSNO = KK + DK (EUR)
-bivalni prostori starejši	66.127,93
-bivalni prostori novejši	20.756,49

-pomožni prostori	21.841,96
Skupaj:	108.726,38

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)
-bival. prostori star.	≥35/35	56/100	31.572,15	19.351,24
-bival. prostori nov.	31/35	31/100	3.501,78	5.208,89
-pomožni prostori	≥40/40	56/100	7.378,25	8.099,68
Skupaj:			-42.452,18	-32.659,81

- 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	108.726,38	-75.111,99	33.614,39

3.312 Vrednost gospodarskega posloplja - stavba št. 375 (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:

sklop / etaža	prostor	površina prostora	površina sklopa
• pomožni prostori: - pritličje	pomožni prostori (shrambe)	62,70m ²	62,70m²

Podatki za izračun vrednosti:

- tlorisna neto površina – površina (dela) stavbe: - po SIST ISO 9836 (tabela zgoraj)
- ocenjeni nabavni strošek enote mere – ONSEM (upošt. standard izvedbe glede namembnosti - GOI dela – neposredni stroški gradnje / PEG portal): - v spodnji tabeli
- kvaliteta tehnične izvedbe: - povprečni odbitek po sklopih prostorov (v spodnji tabeli)
- kronološka starost stavbe: - osnovna 63 let

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

Sklop prostorov	Površina (m ²)	ONSEM (EUR/m ²)	Tehn.izvedba (odbitek v %)	Znesek (EUR)
-pomožni prostori	62,70(0,50)	1.232,79	-6,00	36.329,09

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 prostorov): – po spodnji tabeli (povprečno)
- stopnja izgotovljenosti po etažah oz. delih stavb (odbitek neozdravljivih oz. neizvedenih komponent): – po spodnji tabeli (povprečno)

- Izračun vrednosti komponent:

Sklop prostorov	Razmerje KK/DK (%)	Izgotovljenost KK/DK (%)	Vrednost KK (EUR)	Vrednost DK (EUR)
-pomožni prostori	40/60	65/88	9.445,56	19.181,76

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

Sklop prostorov	NSNO = KK + DK (EUR)
-pomožni prostori	28.627,32

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)
-pomožni prostori	≥40/40	53/70	-9.445,56	-14.523,33

- 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	28.627,32	-23.968,89	4.658,43

3.313 Vrednost zunanje ureditve (SZU)

- elementi ureditve okolice objektov (izboljšave – utrditve) ne obstajajo oz. so dotrajani

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. 378	33.614,39	15,90	5.344,69
- stavba št. 375	4.658,43	15,90	740,69
Skupaj:			6.085,38

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. 462/47 k.o. 241 Cven → 1.077,00 m²
- komunalna opremljenost soseske: - solidna
- 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 2/3)
- objavljene ponudbe zemljišč (utež 1/3)

a/ Analiza prodanih primerljivih zemljišč (CGS cenilec):

(izhodišče parcela št. 462/47 – skupna površina 1.077,00 m²; k.o. 241 Cven)

• 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 / 583947	241-Cven; 18/1,2	2.227,00	11,22 (II)	Oktober 2021
2 / 653348	272-Stročja vas; 299	2.302,00	14,00 (II)	Maj 2022
3 / 547225	239-Krapje; 327/4,5	1.696,00	10,61 (II)	Junij 2021
4 / 653102	243-Noršinci; 868,869	1.474,00	8,82 (II)	April 2022

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

Kriterij	Primer 1	Primer 2	Primer 3	Primer 4
Čas prodaje	-5,60%	-3,15%	-7,00%	-3,50%
Pogoji prodaje	0	0	0	0
Lokacija	0	+5,00%	0	+5,00%

Velikost	+5,75%	+6,12%	+3,09%	+1,98%
Fizične lastn.:				
-oblika	0	-2,00%	0	0
-dostop	0	+2,50%	0	+2,50%
-kom.oprema	0	+5,00%	0	+5,00%
Seštevek	+0,15%	+13,47%	-3,91%	+10,98%
Usklad. cene	11,24EUR/m2	15,88EUR/m2	10,19EUR/m2	9,79EUR/m2
Utež	0,50	0,10	0,25	0,15

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

$(11,24 \times 0,50 + 15,88 \times 0,10 + 10,19 \times 0,25 + 9,79 \times 0,15) = 11,22 \text{ EUR/m2 (II. razvojna faza)}$

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

Katastrska občina	Vir informacije	Cena primerljivega zemljišča (EUR/m2)
246 Boreci	nepremicnine.net	23,08
247 Logarovci	nepremicnine.net	14,92
244 Lukavci	nepremicnine.net	40,83
259 Ljutomer	nepremicnine.net	48,00
243 Noršinci	nepremicnine.net	27,50
254 Moravci	nepremicnine.net	11,45
273 Pristava	nepremicnine.net	9,01
252 Mala Nedelja	nepremicnine.net	11,70
260 Spodnji Kamenščak	nepremicnine.net	28,00
272 Stročja vas	nepremicnine.net	21,00

Povprečna ponudbena cena: $(235,49 / 10) = 23,55 \text{ EUR/m2 (II. razvojna faza)}$

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

$(11,22 \times 0,67 + 23,55 \times 0,33) = 15,29 \text{ EUR/m2 (II. razvojna faza)}$

- prilagoditev indikativne tržne cene razvojni stopnji obravnavanega zemljišča (II → III):

$(15,29 \times 1,35) = \mathbf{20,64 \text{ EUR/m2 - III. razvojna faza}}$

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 dela zemljišča (VZ):

k.o. Cven	površina (m2)	cena (EUR/m2)	vrednost (EUR)
- parcela št. 462/47	1.077,00	20,64	22.229,28
Skupaj:			22.229,28

REKAPITULACIJA VREDNOSTI NEPREMIČNIN : (STROŠKOVNI PRISTOP)

Nepremičnina, del nepremičnine	Vrednost
• STROŠEK OBJEKTA:	
- stanovanjska stavba (stavba št. 378)	33.614,39 EUR
- gospodarsko poslopje (stavba št. 375)	4.658,43 EUR
• STROŠEK ZUNANJE UREDITVE (SZU):	/
• STROŠKI INVESTITORSTVA (DI):	6.085,38 EUR
• VREDNOST ZEMLJIŠČA (VZ):	22.229,28 EUR
Vrednost nepremičnin skupaj:	66.587,48 EUR

(z besedo: šestinšestdeset tisoč petsto sedeminosemdeset evrov in 48/100)

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 nepremičnine (stavbi št. 378 in št. 375 na parceli št. 462/47 k.o. 241 Cven):

Pregled merodajnih značilnosti ocenjevana in primerljivih nepremičnin:

Značilnosti nepremičnine	Ocenjevana nepremičnina
Katastrska občina, soseska	241-Cven, Cven
ID posla	/
Leto izgradnje oz. dogradnje	1967, 1960; ≈1965
Lega v stavbi	K+P
Material konstr.	AB, opeka, les
Funkcionalnost	slabša
Dostop, parkiranje	dober
Neto tlorisna površina	214,70m2 (215,00)

Prodajna cena	/
Čas prodaje	/
Namembnost objekta	stanovanjska
Prodajni pogoji	/
Vzdrževanje	slabo

Značilnosti nepremičnine	Primerljiva nepremičnina 1	Primerljiva nepremičnina 2	Primerljiva nepremičnina 3	Primerljiva nepremičnina 4
Katastr. občina, soseska	241-Cven, Cven	240-Mota, Mota	242-Babinci, Babinci	264-Radomerje, Radomerje
ID posla	ID 546431	ID 653467	ID 557398	ID 645879
Leto izgradnje oz. dogradnje	1955	1968	1970	1968
Lega v stavbi	P	P	K+P+M	P+N
Material konstr.	AB, opeka, les	AB, opeka, les	AB, opeka, les	AB, opeka, les
Funkcionalnost	slabša	slabša	slabša	solidna
Dostop, parkir.	dober	dober	dober	dober
Neto tloris.pov.	175,00 m ²	180,00 m ²	261,00 m ²	245,00 m ²
Prodajna cena	400,00 EUR/m ²	216,60 EUR/m ²	306,51 EUR/m ²	326,53 EUR/m ²
Čas prodaje	junij 2021	april 2022	avgust 2021	januar 2022
Namemb. objekta	stanovanjska	stanovanjska	stanovanjska	stanovanjska
Prodajni pogoji	ustrezni	ustrezni	ustrezni	ustrezni
Vzdrževanje	solidno	slabo	slabo	slabo

Prilagoditev prodajnih cen primerljivih nepremičnin:

Vpliv značilnosti	Primerljiva nepremičnina 1	Primerljiva nepremičnina 2	Primerljiva nepremičnina 3	Primerljiva nepremičnina 4
Izhodiščna cena	400,00EUR/m ²	216,60EUR/m ²	306,51EUR/m ²	326,53EUR/m ²
Čas prodaje	-7,00%	-3,50%	-6,30%	-4,55%
Pogoji prodaje, financiranje	0	0	0	0
Ugodnost lokacije-dostopn.	0	0	-2,50%	-2,50%
Obstoj drugih objektov	+5,00%	0	0	0
Velikost površine	-2,00%	-1,75%	+2,30%	+1,50%
Tehnična izvedba	+5,00%	-1,50%	-2,50%	-1,50%
Lega v stavbi-funkcionalnost	-5,00%	-5,00%	+5,00%	0
Starost, vzdržev. (fizično stanje)	+12,06%	-3,62%	-6,03%	-3,62%
Komunalna opremljenost	0	0	+10,00%	+10,00%
Odstopanje skupaj:	+8,06%	-15,37%	-0,03%	-0,67%
Primerljiva cena:	432,24EUR/m ²	183,31EUR/m ²	306,42EUR/m ²	324,34EUR/m ²
Upoštevana utež	0,125	0,075	0,50	0,30

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

$$(432,24 \times 0,125 + 183,31 \times 0,075 + 306,42 \times 0,50 + 324,34 \times 0,30) = \mathbf{318,29 \text{ EUR/m}^2}$$

- Netto tlorisna površina prostorov: - stavbi št. 378 in št. 375 (v spodnji tabeli)
- Tehnična izvedba, izgotovljenost: - upoštevano v spodnji tabeli

VREDNOST NEPREMIČNIN PO PRIMERJALNEM PRISTOPU:

- nepremičnine s parc. št. 462/47 k.o. 241 Cven (stanovanjska stavba, gospodarsko poslopje in zemljišče)

Stavba, del stavbe, sklop prostorov	Površina sklopa (m ²)	Cena po enoti (EUR/m ²)	Tehn. izvedba, izgotovljenost	Tržna vrednost (EUR)
• stavba št. 378: -bivalna enota	152,00	318,29	0,85 (povpr.)	41.123,07
• stavba št. 375: -gospodar.prostori	62,70	318,29	0,90 (povpr.)	17.961,10
Skupaj:				59.084,17

(z besedo: devetpetdeset tisoč štiriinosemdeset evrov in 17/100)

3.32 Nepremičnine s parc. št. 462/7 k.o. 241 Cven

3.321 Stavbno zemljišče v razvoju

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

Podatki za izračun vrednosti:

- velikost stavbnega zemljišča v razvoju: - parcela št. 462/7 k.o. 241 Cven → 2.269,00 m²
- komunalna opremljenost soseske: - solidna
- 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 2/3)
- objavljene ponudbe zemljišč (utež 1/3)

- Indikativna (prilagojena) tržna cena tovrstnega stavbnega zemljišča na enoto mere (EUR/m²) ob upoštevanju uteži med prodajno (2/3) in ponudbeno ceno (1/3) po analizi v točki 3.315 tega poročila:

$$(11,22 \times 0,67 + 23,55 \times 0,33) = \mathbf{15,29 \text{ EUR/m}^2 \text{ (II. razvojna faza)}}$$

Vrednost stavbnega zemljišča (VZ):

k.o. Cven pri Ljutomeru	površina (m ²)	cena (EUR/m ²)	vrednost (EUR)
- parcela št. 462/7	2.269,00	15,29	34.693,01
Skupaj:			34.693,01

(z besedo: štiriintrideset tisoč šeststo triindevetdeset evrov in 01/100)

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 ter primerjalni pristop.
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 izračunane vrednosti po primerjalnem pristopu vrednotenja.

Izbrana tržna vrednost obravnavanih nepremičnin tako znaša:

IZBRANA TRŽNA VREDNOST VSEH NEPREMIČNIN NA DAN 9. 3. 2023:

Katastrska občina 241 Cven pri Ljutomeru;	Tržna vrednost (marec 2023) - do celote (1/1)	Delež lastništva- SIMON TOLA	Vrednost lastniškega deleža – SIMON TOLA
• parcela št. 462/47: - stanov.stavba št. 378, gosp.poslopje št. 375 ter stavbno zemljišče	59.084,17 EUR	1 / 1	59.084,17 EUR
• parcela št. 462/7: - nepozidano stavbno zemljišče	34.693,01 EUR	1 / 1	34.693,01 EUR
Skupaj:	93.777,18 EUR		93.777,18 EUR

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 (v omejenem obsegu zaradi nesodelovanja lastnika 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 (SIMON TOLA)



1. Osnova za ogled oz. cenitev:

– SKLEP OKRAJNEGA SODIŠČA V LJUTOMERU
(OPR. ŠT. I 121/2022 Z DNE 20.2.2023)

2. Datum ogleda:

– ČETRTEK 9. MARCA 2023

3. Čas ogleda:

– POPOLDAN OD 16. URI

4. Kraj ogleda (lokacija nepremičnin):

– K.O. CVEN (CVEN 59, LJUTOMER)

5. Opombe:

– ZAPUŠČENE IN NEVZDRŽEVANE NEPREMIČNINE

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

– ROMAN ZADRAVEC, SOD. CENILEC

OGLEDA SE NI UDELEŽIL LASTNIK NEPREMIČNIN
IN NE PREDSTAVNIK ZASTOPNIKA UPNIKA.