



VS0120732905

OKRAJNO SODIŠČE V LJUTOMERU

Prejeto neposredno po pošti (navadno priporočeno, izvodi z. ts)
04-07-2017 v 3

prilogami.

Poslano po pošti priporočeno na recept dne

3.7.17 št. R. 75/148

Pisanje je taksirano s/z EUR

Pisanje premalo taksirano za EUR

Pisanje prejeto brez takse.

Prejete vrednosti (gotovina, pl. kartica, pl. nalog ipd.)

Podpis pristojne sodne osebe

CENITVENO POROČILO št. 19/2017

PREDMET CENITVE: Nepremičnine v k.o. 274 Globoka, obstoječe iz parc. št. 437/1 (delno pozidano zemljišče; vinograd oceni cenilec kmetijske stroke)

LASTNICA NEPREMIČNIN: MAJERIČ Irena, Šprinc 15a, 9246 Razkrižje
(delež lastništva 1 / 1)

ČAS CENITVE: Junij 2017

NAMEN CENITVE: Ugotovitev tržne vrednosti nepremičnin za potrebe sodišča (izvršilna zadeva upnika: Zavarovalnica Triglav, d.d., Miklošičeva cesta 19, Ljubljana, zoper dolžnika: Irena MAJERIČ, Šprinc 15a, Razkrižje)

NAROČNIK CENITVE: Okrajno sodišče v Ljutomeru, Prešernova ulica 18, 9240 Ljutomer
(sklep o cenitvi Opr. št. VL 33352/2017 z dne 26. 5. 2017)

CENILEC: ROMAN ZADRAVEC, inž.gradb., Veščica 8e, 9246 Razkrižje - sodni cenilec za gradbeništvo (gradbeni objekti, stavbna zemljišča) 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 Oton NEMEC
Prešernova ulica 18
9240 LJUTOMER

ZADEVA: Povzetek cenitvenega poročila

Spoštovani !

Na osnovi vašega naročila (sklep o cenzitvi Opr. št. VL 33352/2017 z dne 26. 5. 2017), sem opravil cenitev tržne vrednosti nepremičnin v k.o. 274 Globoka, obstoječih iz parc. št. 437/1 (delno pozidano zemljišče, delno vinograd, ki ga oceni cenilec kmetijske stroke).

Cenitveno poročilo bo uporabljeno v izvršilni zadevi upnika: Zavarovalnica Triglav, d.d., Miklošičeva cesta 19, Ljubljana, zoper dolžnika: Irena MAJERIČ, Šprinc 15a, Razkrižje, zaradi izterjave 18.490,39 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 17. 6. 2017 izbrana tržna vrednost vseh obravnavanih nepremičnin :**

IZBRANA TRŽNA VREDNOST VSEH NEPREMIČNIN NA DAN 17. 6. 2017:

k.o. 274 Globoka, -parcels št.	Vrednost posesti 1/1 (EUR)	Delež lastništva – MAJERIČ IRENA	Vrednost lastniškega deleža – MAJERIČ IRENA (EUR)
437/1	112.366,27	1/1	112.366,27
Skupaj:			112.366,27

(z besedo: sto dvanajst tisoč tristo šestinšestdeset evrov in 27/100)

OPOMBA:

Ocenjena vrednost je podana v neto znesku in ne zajema davka na promet z nepremičninami.
Poročilo je pripravljeno v štirih enakih izvodih, od katerih enega ohranim v lastnem arhivu!

Lep pozdrav!

Veščica, 3. 7. 2017



CENILEC:
Roman ZADRAVEC, inž. gradb.

SEZNAM VSEBINE CENITVENEGA POROČILA :

- Naslovna stran poročila
- Povzetek poročila – spremno pismo
- Izhodišča za ocenjevanje (točka 1.00)
- Predstavitev tehničnih podatkov o nepremičninah (točka 2.00)
- Analiza podatkov in vrednotenje (točka 3.00)
- Uskladitev in končna ocena vrednosti (točka 4.00)
- Izjava cenilca
- Zapis o ogledu nepremičnin
- Uporabljeni geodetski podatki oz. dokumenti

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 (spletni aplikaciji Trgoskop in CGS Cenilec, portal nepremičnine.net)

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

- pridobljeni z ogledom obstoječega stanja ter stopnje obdelanosti objekta in zunanje ureditve dne 17. 6. 2017 v prisotnosti lastnice nepremičnin ge. Irene Majerič (ogleda se ni udeležil predstavnik pisno obveščenega upnika), fotografiranjem trenutnega stanja, povzetjem površinskih podatkov iz že opravljene cenitve istih nepremičnin iz meseca marca 2010 ter pregledom javno dostopnih podatkov o obravnavanih nepremičninah Geodske uprave Republike Slovenije na spletnem portalu Prostor

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

- podatki o zemljišču povzeti po Potrdilu o parceli št.357-01/2017-54299 ter grafičnem prikazu parcele – izris dela katastrskega načrta (dokumenta je izdala Geodetska uprava Republike Slovenije, OGU Murska Sobota, geodetska pisarna Ljutomer dne 9. 6. 2017)

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 velike nezaposlenosti in nizke kupne moči prebivalstva.

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

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

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 cinitve.

Ocenjena vrednost nepremičnin se nanaša na čas, predmetne nepremičnine ter v uvodu omenjeni namen ocenjevanja.

Ocenjena vrednost nepremičnin je relativnega značaja (orientacijska); dejansko tržno 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.

Cenilec ni dolžan pričati pred sodiščem ali upravnimi organi, obrazlagati načine vrednotenja nepremičnin ali sodelovati v pogajanjih v zvezi z vsebino 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 obdobje neravnovesja tržnih pogojev in posledično nezanesljivost tržnih podatkov).

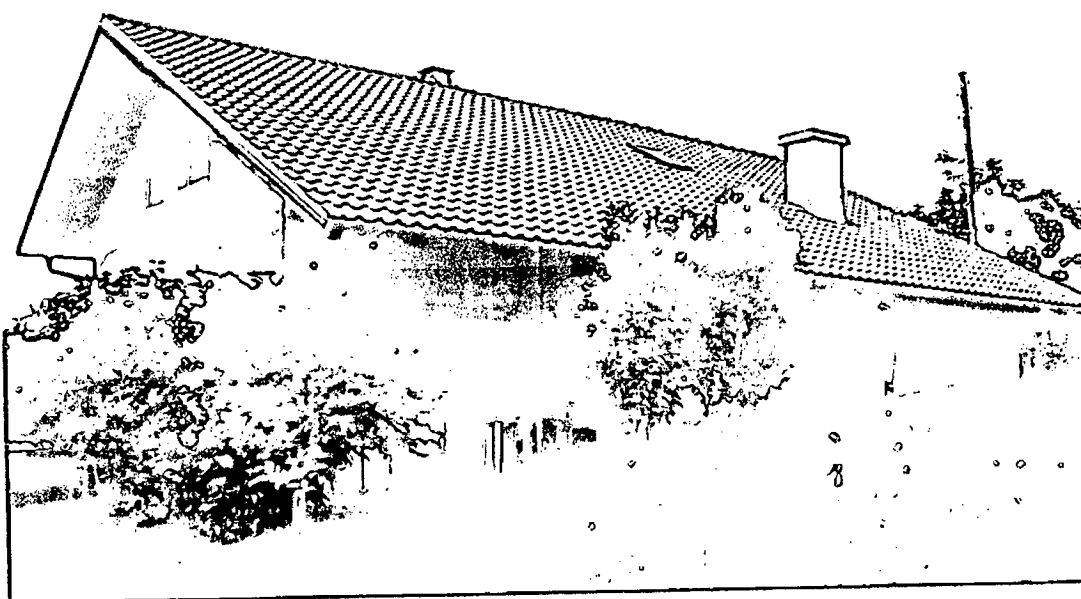
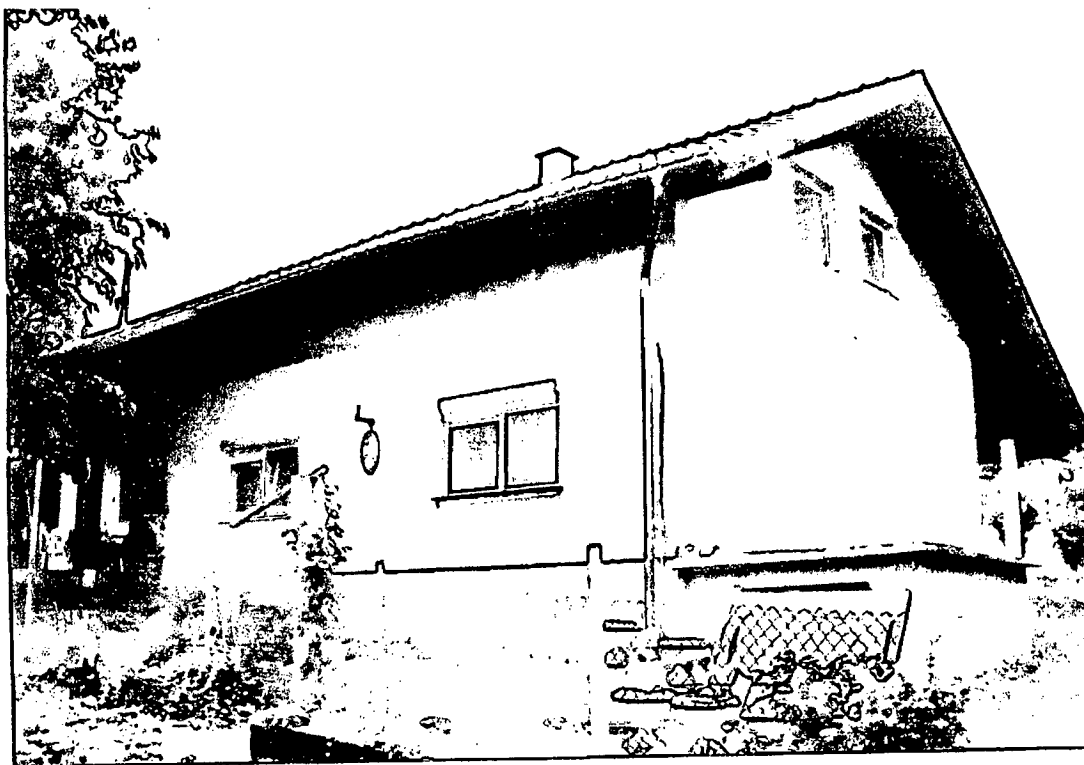
1.80 Datum ocenjevanja

Vse podane vrednosti v poročilu se nanašajo na datum opravljenega terenskega ogleda obravnavanih nepremičnin, to je sobota 17. (sedemnajsti) junij 2017.

2.00 PREDSTAVITEV PODATKOV O NEPREMIČNINAH

2.10 Nepremičnine s parcelno št. 437/1 k.o. 274 Globoka

2.11 Stanovanjska stavba (stavba št. 477)



2.111 Splošno (starost, etažnost, namembnost, izgotovljenost)

Je klasično grajena – zidana stavba osnovne starosti 45 let, v letu 2007 pa adaptirana in nadgrajena zaradi pridobitve novih stanovanjskih površin (mansard).

Adaptacija je obsegala konstrukcijske posege (nadzidave nosilnih sten, ureditev novega stopnišča, izdelavo ostrešja) ter zamenjave kratkotrajnih gradbenih component (kritina, stavbno pohištvo, strojne in elektroinštalacije, toplotne izolacije, talne in stenske obloge, slikopleskarske obdelave ipd.). Tako v izračunu vrednosti upoštevam povprečne starosti gradbenih component oz. realno preostalo ekonomsko življensko le teh.

Stavba je etažnosti K+P+M. V pritličju in mansardi so urejeni predvsem bivalni prostori – za 2 stanovanjski enoti, v kleti pa pomožni prostori (izjema je le kurilnica, ki je urejena v pritličju). Ob adaptaciji stavbe je bila pred vhodom v stavbo dograjena terasa z nadstrešnico, ki jo ovrednotim v sklopu zunanje ureditve okolice stavbe.

Stopnja izgotovljenosti stavbe je visoka. Ob ogledu je zaslediti predvsem nedokončanost zaključnih slojev fasadne obdelave, izolacijsko zaščito ravne strehe kletnega prostora ipd. V izračunu vrednosti upoštevam za posamezne sklope prostorov (glede na namembnost) ustrezne stopnje izgotovljenosti gradbenih component.

2.112 Tehnična izvedba (kvaliteta izvedbe, vzdrževanje, energetska učinkovitost)

Obstoječe stanje stavbe kaže na solidno osnovno tehnično izvedbo oz. kvalitetne poznejše posege v konstrukcije in površinske obdelave. Posebej motečih pomankljivosti ni zaslediti.

Glede energetske porabe oz. toplotnoizolacijske zaščite je stavba glede na sedanje standarde energetske srednje racionalna. Energetska sanacija stavbe za izdatnejše zmanjšanje toplotnih izgub (prekinitev toplotnih mostov oz. toplotnoizolacijske zaščite) bi obsegala izvedbo izdatnejše toplotnoizolacijske obloge fasade, ureditev učinkovitejšega ogrevalnega sistema na obnovljive vire energije ipd.

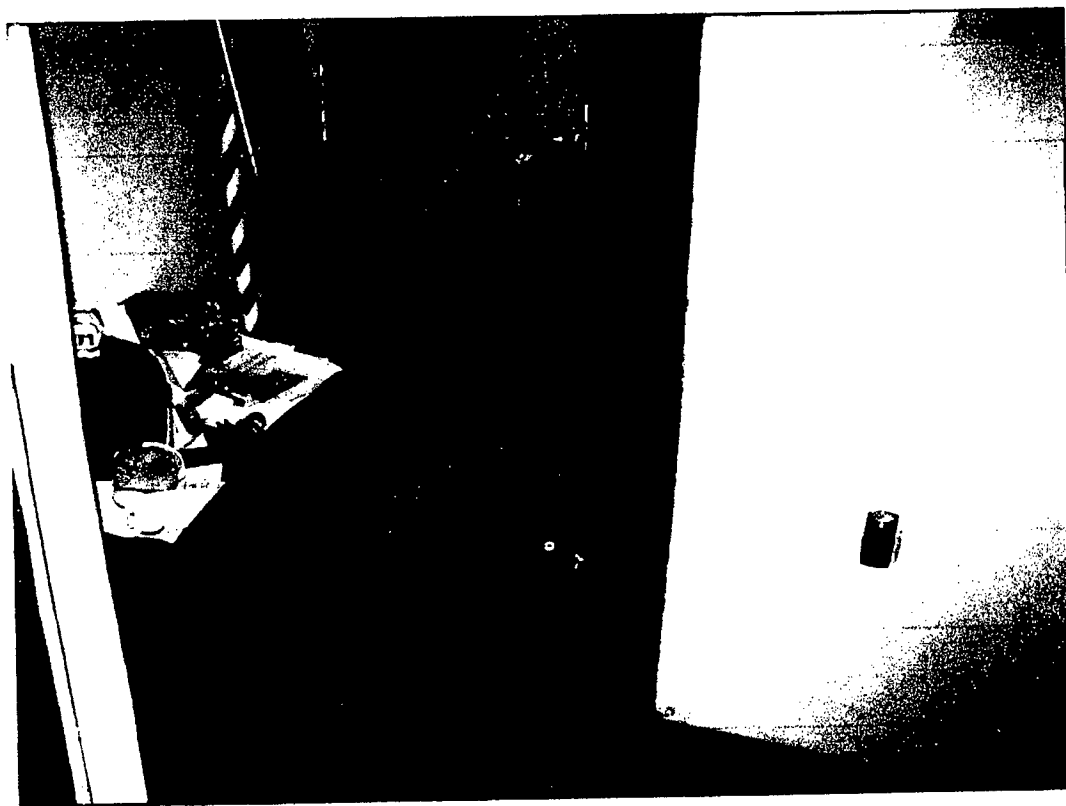
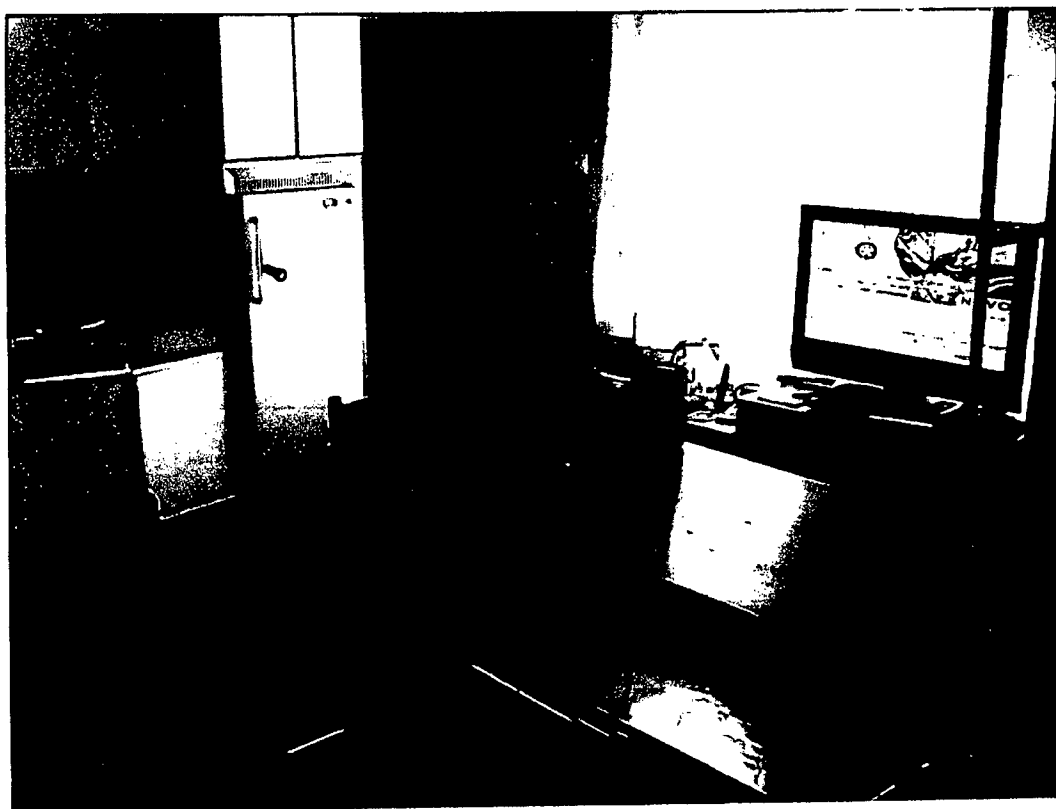
2.113 Izvedba konstrukcijskih elementov

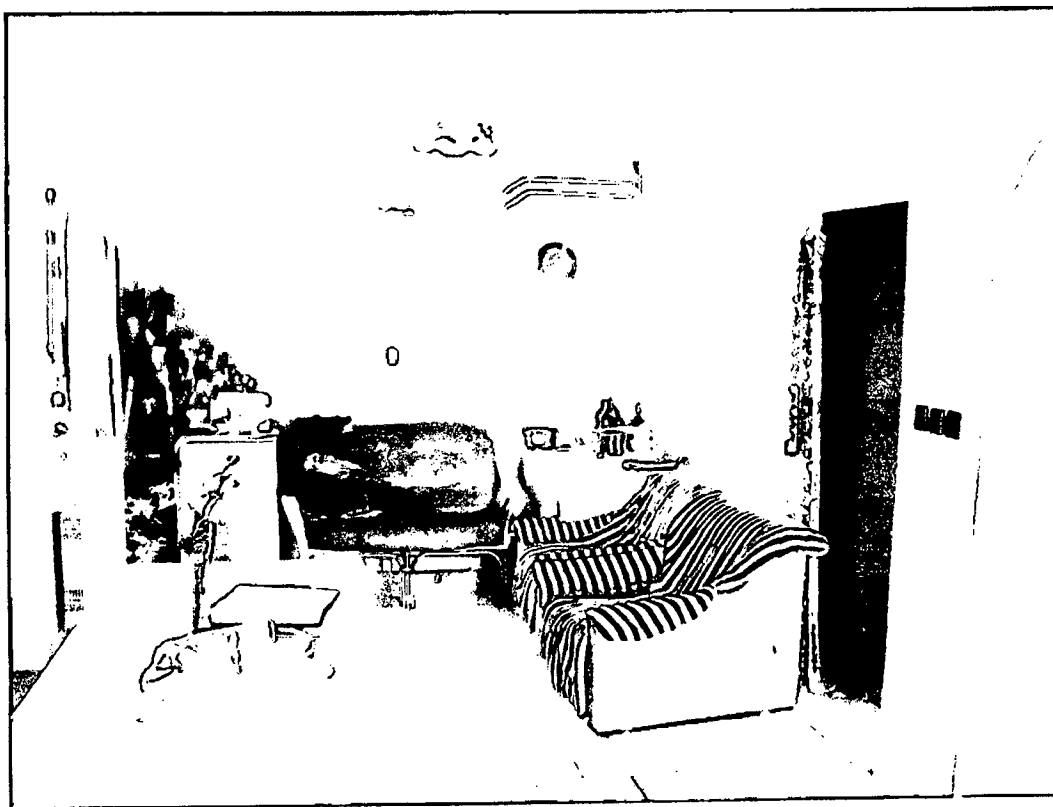
- temelji betonski pasovni
- nosilne stene zidane opečne iz glinaste opeke, predelne tudi suhomontažne gipskartonske
- stropna konstrukcija nad kletjo in delom pritličja masivna opečnobetonska, nad delom pritličja lesena s štukaturo, nad mansard suhomontažna (les, gipskartonske površnice)
- preklade, zidne vezi in nosilci armiranobetonski
- ostrešje leseno dvokapno

2.114 Finalna obdelava površin

- tlaki betonski, hidro in toplotno izolirani, finalno obloženi s standardnimi oblogami (keramika, PVC pod,...)
- notranje površine opečnih sten in masivnega stropa ometane in obarvane; stene tudi delno obložene s keramiko
- stavbno pohištvo PVC, lesene in kovinske izvedbe
- zasteklitev dvojna toplotnoizolacijska
- senčila delno iz PVC rolet, notranjih žaluzij oz. iz lesenih polken
- fasada ometana in delno barvno obdelana, površine nadzidanega dela stavbe in podstavka še brez zaključnega sloja
- strešna kritina opečna betonska
- kleparski izdelki iz barvane pocinkane pločevine

ROMAN ZADRAVEC, inž. gradb., sodni cenilec za gradbeništvo – gradbeni objekti, stavbna zemljišča
Veščica 8e, 9240 Ljutomer





2.115 Inštalacijske napeljave

- električna in TK napeljava
- vodovodna napeljava in odtočna kanalizacija
- sistem centralnega ogrevanja

2.116 Prezračevanje, hlajenje

- naravno vzgonsko

2.12 Stavbno zemljišče

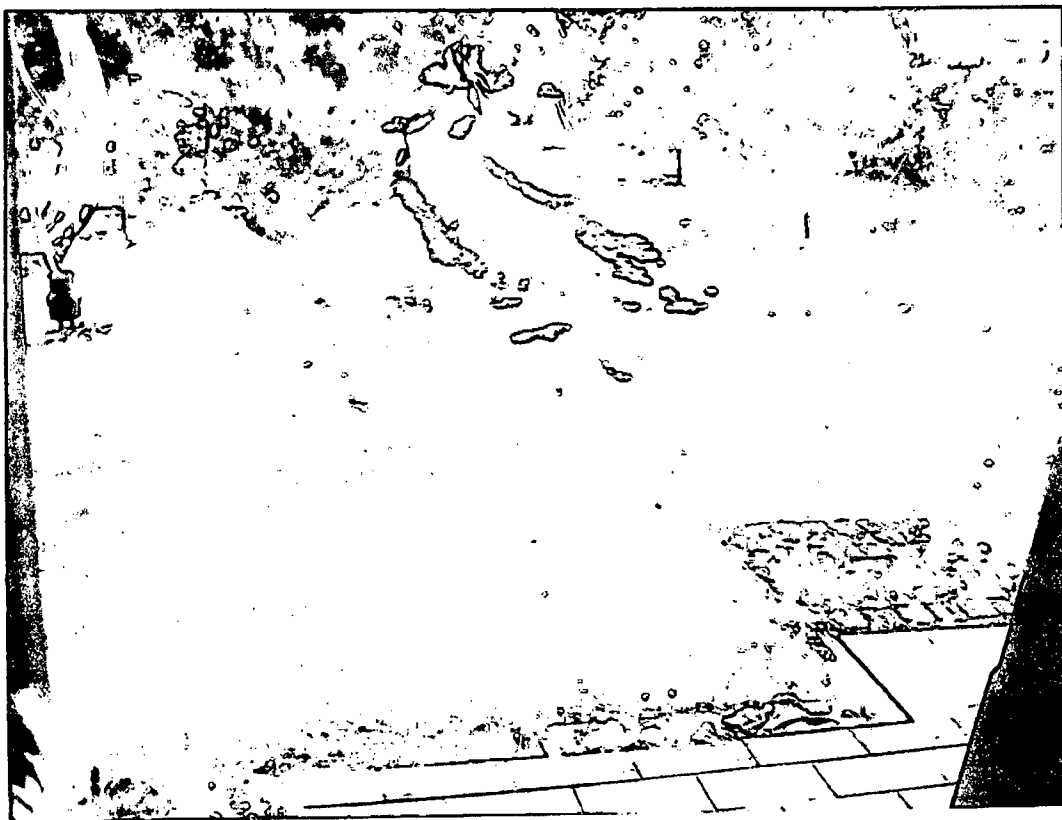
2.121 Splošni podatki o namembnosti

Nepremičnino predstavlja po veljavnih prostorskih aktih lokalne skupnosti zemljiška parcela v območju razpršeno pozidanih zemljišč, obdanih s soslednjimi stavbnimi oz. kmetijskimi zemljišči.

Glede namenske rabe je opredeljeno kot "območja stanovanj – zemljišče za gradnjo stavb" ter delno kot "druga kmetijska zemljišča".

Nepozidani del stavbnega je delno utrjen (betonski tlak – delno z AB opornim zidom ob stavbi, gramozirana dovozna pot), sicer pa zatravljen in delno zasajen z okrasnim oz. sadnim drevjem – ekstenzivna pridelava. Utrditve zemljišča ovrednotim v sklopu "zunanja ureditev".

Stopnja razvoja (dozorelosti) zemljišča je upoštevana pri oblikovanju enotne cene – cene m² zemljišča.



2.122 Coniranje

Območje obravnavanega zemljišča se nahaja v osrednjem delu hribovskega naselja Šprinc, z srednjo oddaljenostjo od občinskega središča Razkrižje ter od javne in socialne infrastrukture – izobraževanje, otroško varstvo, kultura,... (do 4 km).

Zemljišče ima neposreden dostop iz javne površine (lokalna asfaltirana cesta).

2.123 Fizikalne lastnosti

Glede konfiguracije terena je območje obravnavanega zemljišča pretežno neravninsko 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, poplavnost, potresnost ipd.

2.124 Urbana razvitost

Urbana razvitost okolja nima posebnih negativnih vplivov na obravnavano zemljišče. S ozirom na redkejšo poseljenost soseske (prevladuje individualna stanovanjska gradnja), so pogoji za uporabo zemljišča v bivalne namene primerni.

Podoba soseske je s ozirom na dostopnost, lepi razgled na okoliški ravninski svet in ohranjeno naravno okolje privlačna.

Dostopnost javnega prometa je manj ustrezna (oddaljenost avtobusnega postajališča cca 3 km, železniškega cca 9 km), oddaljenost avtocestnega priključka pa znaša cca 20 km.

Solidno je urejeno bližnje javno cestno prometno omrežje in signalizacija.

2.125 Komunalna urejenost

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

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

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 ocenjevana nepremičnine ustrezen le način posamičnega vrednotenja, glede uvrstitve nepremičnine v ustrezni tržni segment pa stroškovni, primerjalni (zemljišče) in način donosa.

3.30 Vrednotenje nepremičnin

3.31 Nepremičnine s parcelno št. 437/1 k.o. 274 Globoka

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

3.311 Vrednost stanovanjskega objekta - stavba št. 477 (SO)

/ stroškovni pristop – nadomestitveni stroški /

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

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

sklop / etaža	prostor	površina prostora	površina sklopa	cena po enoti (ONSEM)
• bivalni prostori: - pritličje - mansarda • pomožni prostori: - klet - pritličje	vhodno dnevni prostor	21,560m ²	163,55m ²	852,60EUR/m ²
	kuhinja	15,28m ²		
	spalnica	14,45m ²		
	soba	14,45m ²		
	hodnik	3,88m ²		
	kopalnica	7,59m ²		
	WC	3,59m ²		
	stopnišče	4,05m ²		
	dnevni prostor	21,91m ²		
	spalnica	22,05m ²		
	kopalnica	4,84m ²	41,04m ²	426,30EUR/m ²
	otroška soba 1	13,82m ²		
	otroška soba 2	14,69m ²		
	predprostor	6,01m ²		
	shramba 1	14,43m ²		
	shramba 2	14,45m ²		
	kurilnica	6,15m ²		

Podatki za izračun vrednosti:

- tlorisna neto površina: (po zgornji tabeli)
- ocenjeni nabavni strošek enote mere – ONSEM (upošt. standard izvedbe glede namembnosti - GOI dela – neposredni stroški gradnje / spletni PEG portal): (po zgornji tabeli)
- kvaliteta tehnične izvedbe: - povprečni odbitek -3%
- kronološka starost stavbe: - osnovna 45 let, po adaptaciji 10 let

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

Sklop prostorov	Površina (m ²)	ONSEM (EUR/m ²)	Tehn.izvedba (%)	Znesek (EUR)
-bivalni prostori	163,55	852,60	0,97	135.259,45
-pomožni prostori	41,04	426,30	0,97	16.970,49
Skupaj:				152.229,94

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) - povprečno
- stopnja izgotovljenosti po etažah oz. delih stavb (odbitek neozdravljivih oz. neizvedenih komponent) - povprečna

• Izračun vrednosti komponent:

Sklop prostorov	Razmerje KK/DK (%)	Izgotovljenost KK/DK (%)	Vrednost KK (EUR)	Vrednost DK (EUR)
-vsi prostori	49/51	94/96	70.117,11	74.531,78

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

Sklop prostorov	NSNO = KK + DK (EUR)
Vsi prostori skupaj:	144.648,89

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 oz. površine	17/35	32/90	33.656,21	26.086,12

- ekonomsko zastaranje: - ni elementov

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

SO = NSNO - ZO	NSNO (EUR)	ZO = KK + DK (EUR)	VREDNOST (EUR)
Vsi prostori oz. površine	144.648,89	-59.742,33	84.906,56

3.312 Vrednost zunanje ureditve (SZU)

/ stroškovni pristop – reprodukcijski stroški /

Pregled ostalih izboljšav zemljišča za vrednotenje:

- elementi ureditve okolice objekta: - nadstrešnica pri vhodu 11,50 m²
- betonski tlak 54,00 m²
- gramozirana površina 45,00 m²
- oporni AB zid 29,00 m¹

Podatki za analitični izračun vrednosti:

- količina posameznih izboljšav
- cena po enoti mere posamezne izboljšave

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

- elementi ureditve okolice:

Izboljšava	Količina	Cena po enoti	Znesek
- nadstrešnica	11,50m ²	213,15EUR/m ²	2.451,22EUR
- betonski tlak	54,00m ²	40,10EUR/m ²	2.165,40EUR
- gramozirana površina	45,00m ²	14,90EUR/m ²	670,50EUR
- oporni AB zid	29,00m ¹	131,25EUR/m ¹	3.806,25EUR
Skupaj:			9.093,37EUR

Ocena zastaranja objekta (ZZU):

- fizična obrabljenost:

- dejanska življenska doba 12 let (povprečna)
- ekonomska življenska doba 35 let (povprečna)

$$(12/35) = 0,34 \text{ (odpisanost)}$$

$$(9.093,37 \times 0,34) = 3.091,74 \text{ EUR}$$

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

$$\text{Strošek zunanje ureditve SZU} = (\text{NSNZU} - \text{ZZU}) = (9.093,37 - 3.091,74) = \underline{6.001,63 \text{ EUR}}$$

3.313 Stroški investitorstva in ostali posredni stroški gradnje (DI)

- stroški investitorstva znašajo 11,9% (enajstceladevet odstotkov) stroškov izboljšav zemljišča (SO + SZU), s upoštevanjem zastaranja izboljšav

$$\text{Stroški investitorstva DI} = (84.906,56 + 6.001,63) \times 0,119 = \underline{10.818,07 \text{ EUR}}$$

3.314 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 gradbenega dela zemljišča – del parcele št. 437/1 k.o. 274 Globoka:
 - a) razvito stavbno zemljišče 304,00 m²
 - b) stavbno zemljišče v razvoju 3.646,00 m²
- komunalna opremljenost soseske dobra
- tržna cena zemljišč znotraj UE oz. ožje regije, z primerljivimi lastnostmi, razčlenjenimi in navedenimi v nadaljevanju poročila (viri: aplikacija Trgoskop, aplikacija CGS cenilec, portal nepremičnine.net)
- indikatorja tržne cene: - prodana zemljišča po podatkih DURS (utež 2/3)
- objavljene ponudbe zemljišč (utež 1/3)

A/ Analiza prodanih primerljivih zemljišč (Trgoskop):

(izhodišče parcela št. 1780/2 – površina 1.185,00 m²; k.o. 234 Veržej; III. razvojna faza)

• 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 / 307996	273 Pristava; 461/9	2.683,00	9,69 (II)	Januar 2017
2 / 327710	264 Radomerje; 60/1	1.302,00	10,11 (II)	April 2017
3 / 289841	260 Kamenščak; 577/3	933,00	9,65 (II)	September 2016
4 / 276940	259 Mestni breg Ljutomer; 2291/16	993,00	13,09 (II)	Julij 2016

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

Kriterij	Primer 1	Primer 2	Primer 3	Primer 4
Čas prodaje	-1,04%	-0,26%	-2,08%	-2,60%
Pogoji prodaje	0	0	0	0
Lokacija	-10%	-10%	-7,5%	-10%
Velikost	-3%	-5%	-10%	-10%
Fizične lastn.:				
-oblika	0	-1%	-1,5%	0
-dostop	-2,5%	-2,5%	-0,5%	-1%
-kom.oprema	0	0	0	0
Seštevek	-16,54%	-18,76%	-21,58%	-23,60%
Usklad. cene	8,09EUR/m²	8,21EUR/m²	7,57EUR/m²	10,00EUR/m²
Utež	0,50	0,25	0,15	0,10

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

$$(8,09 \times 0,50 + 8,21 \times 0,25 + 7,57 \times 0,15 + 10,00 \times 0,10) = 8,23 \text{ EUR/m}^2 \text{ (II. razvojna faza)}$$

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

Katastrska občina	Vir informacije	Cena primerljivega zemljišča (EUR/m ²)
278 Gibina	nepremicnine.net	7,20
272 Stročja vas	nepremicnine.net	16,57
265 Gresovščak	nepremicnine.net	5,50
264 Radomerje	nepremicnine.net	10,00
264 Radomerje	nepremicnine.net	11,00
252 Mala Nedelja	nepremicnine.net	17,00
203 Očeslavci	nepremicnine.net	4,73
203 Očeslavci	nepremicnine.net	10,00
259 Ljutomer–Cesta na vilo	nepremicnine.net	20,00
205 Stavešinci	nepremicnine.net	15,00

Povprečna ponudbena cena: $(117,00 / 10) = 11,70$ EUR/m² (II. 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)

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

$$(8,23 \times 0,67 + 11,70 \times 0,33) = 9,37 \text{ EUR/m}^2 \text{ (II. razvojna faza)}$$

- Prilagoditev tržne cene razvojni stopnji obravnavanega zemljišča:

a) II. → III. $(9,37 \times 1,30) = 12,18 \text{ EUR/m}^2$ (III. razvojna faza)

b) III. → I. $(12,18 \times 0,35) = 4,26 \text{ EUR/m}^2$ (I. razvojna faza)

Vrednost stavbnega zemljišča (VZ):

- razvito stavbno zemljišče $(304,00 \text{ m}^2 \times 12,18 \text{ EUR/m}^2) = 3.702,72 \text{ EUR}$

- stavbno zemljišče v razvoju $(3.646,00 \text{ m}^2 \times 4,26 \text{ EUR/m}^2) = 15.531,96 \text{ EUR}$

Skupaj: 19.234,68 EUR

REKAPITULACIJA VREDNOSTI NEPREMIČNIN : (STROŠKOVNI PRISTOP)

• STROŠEK OBJEKTA (SO):	
- stanovanjski objekt – stavba št. 477	84.906,56 EUR
• STROŠEK ZUNANJE UREDITVE (SZU):	6.001,63 EUR
• STROŠKI INVESTITORSTVA (DI):	10.818,07 EUR
• VREDNOST ZEMLJIŠČA (VZ):	19.234,68 EUR
SKUPAJ VREDNOST POSESTI:	120.960,94 EUR
(z besedo: sto dvajset tisoč devetsto šestdeset evrov in 94/100)	

B / PRISTOP DONOSOV (dohodkovni način)

Vrednost objekta in zemljišča (stavba št. 108 in stavbno zemljišče)

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)
- stopnja kapitalizacije po metodi dograjevanja (R):

donos naložbe: - varna stopnja (realna donosnost netveganih naložb): premija 2%
 - nelikvidnost: premija 1,5%
 - tveganje: premija 3%
 - upravljanje (gospodarjenje z naložbo): premija 0,5%
 - ohranitev kapitala:
 preostala ekonom. doba $90-32 = 58$ let
 vrednost po izteku ekonomske dobe 0,10
 premija za ohranitev kapitala $0,90/58 = 1,55\%$
 skupaj: **8,55%**

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

Sklop / namembnost	Površina (m2)	Najemnina – upošt. stopnja izgotovljenosti in zastarelost (EUR/m2/mesec)	Čas najema (mesecev)	Denarni tok (EUR)
Bivalni prostori	163,55	4,00	12	7.850,40
Pomožni prostori	41,04	2,00	12	984,96
Tehnične površine	11,50	0,50	12	69,00
Skupaj:				8.904,36

- Efektivni prihodek = potencialni prihodek – neizterljivost najemnine, neizkoriščenost (11%) =
= (8.904,36 – 979,48) = 7.924,88 EUR
- Poslovni odhodki: - zavarovanja nepremičnine 1%
- stroški s stavbnimi zemljišči (NUSZ) 0,3%
- upravljanje in vodenje 0,5%
- nadomestitvena rezerva (vlaganja v obnove) 3%
skupaj: 4,8%

(7.924,88 x 0,048) = 380,39 EUR
- Dobiček iz rednega poslovanja (neto prihodek) = efektivni prihodek – poslovni odhodki =
= (7.924,88 – 380,39) = 7.544,49 EUR

VREDNOST NEPREMIČNINE PO METODI "MDK": (VREDNOST POSESTI)

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)

$$PV = PMT1 / R-g = (7.544,49 / 0,0855) = \underline{\underline{88.239,65 \text{ EUR}}}$$

(z besedo: osemnosemdeset tisoč dvesto devetintrideset evrov in 65/100)

IZBRANA TRŽNA VREDNOST VSEH NEPREMIČNIN (parc.št. 437/1 k.o. Globoka):

- delež po stroškovnem pristopu 1/2 (0,50 x 52.538,98) = 60.480,47 EUR
- delež po pristopu donosov 1/2 (0,50 x 54.791,20) = 51.885,80 EUR

$$\underline{\underline{SKUPAJ VREDNOST POSESTI (do celote (1/1)): 112.366,27 \text{ EUR}}}$$

(z besedo: sto dvanajst tisoč tristo šestdeset evrov in 27/100)

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 in sicer stroškovni pristop (zemljišče po primerjalnem pristopu) ter pristop donosov. Tako je ugotovljena vrednost obravnavanih nepremičnin s statičnega in dinamičnega vidika.

4.20 Izbrana tržna vrednost nepremičnin

Kot indikatorje tržne vrednosti, upoštevam s ozirom na namebnost obravnavanih nepremičnin izračunane vrednosti po obeh pristopih vrednotenja (stroškovni pristop in pristop donosov) – ob upoštevanju ustreznih uteži.

Izbrana tržna vrednost obravnavanih nepremičnin tako znaša:

IZBRANA TRŽNA VREDNOST VSEH NEPREMIČNIN NA DAN 17. 6. 2017:

k.o. 274 Globoka, -parcela št.	Vrednost posesti 1/1 (EUR)	Delež lastništva – MAJERIČ IRENA	Vrednost lastniškega deleža – MAJERIČ IRENA (EUR)
437/1	112.366,27	1/1	112.366,27
Skupaj:			112.366,27

(z besedo: sto dvanajst tisoč tristo šestinšestdeset evrov in 27/100)



OCENIL:
Roman ZADRAVEC, inž.gradb.

IZJAVA OCENJEVALCA (SPS 2):

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

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

Izjava o skladnosti po MSOV:

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

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



CENILEC:
Roman ZADRAVEC, inž.gradb.

ZAPIS O OGLEDU NAPREMIČNIN



1. Osnova za ogled oz. cenitev:

- SKLOP OKRAJNEGA SODIŠČA V LJUTOMERU
(OPR.ŠT. VL 33352/2017)

2. Datum ogleda:

- SOBOTA 17. JUNIJ 2017

3. Čas ogleda:

- DOPOLNAN OB 9:30 h

4. Kraj ogleda (lokacija nepremičnin):

- SPRINC 15a, K.O. GLOBOKA

5. Opombe:

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

- ROMAN ZADRAVEC, SOD. CENILEC
- IRONA MAJORIČ, LASTNICA NPR.



REPUBLIKA SLOVENIJA
OKRAJNO SODIŠČE
V LJUTOMERU

Podpisnik: Oton Nemec
Izdajatelj: sigov-ca
Št. certifikata: ac9790da
Podpisano: 13:26, 29.05.2017



02873922



Opr. št.: VL 33352/2017

SKLEP

Okrajno sodišče v Ljutomeru je po okrožnem sodniku Otonu Nemcu

v izvršilni zadevi

upnika: Zavarovalnica Triglav, d.d., Miklošičeva cesta 19, Ljubljana, -

zoper dolžnika: Irena MAJERIČ, Šprinc 15a, Razkrižje,

zaradi izterjave 18.490,39 EUR s pp.,

izven naroka dne 26. maja 2017

ODREJA CENITEV:

I. Nepremičnine v lasti dolžnice Irene Majerič do celote, parc. št. 437/1, k.o. 274 Globoka, ki je delno vinograd, delno pozidano zemljišče.

II. Za cenitev

nepremičnine - vinograd v lasti dolžnice do celote, parc. št. 437/1 k.o. 274 Globoka - delno vinograd, delno pozidano zemljišče, se določi cenilec kmetijske stroke dipl. inž. kmetijstva Miran Torič, Cezanjevci 36,

nepremičnine - pozidano zemljišče v lasti dolžnice do celote, parc. št. 437/1 k.o. 274 Globoka - delno vinograd-delno pozidano zemljišče, se določi cenilec gradbene stroke inž. gradbeništva Roman Zdravec, Veščica 8e.

III. Naloga cenilcev je, da ocenita lastno nepremičnino dolžnice, ki jima je dana v cenitev na tržno vrednost.

IV. Nagrada za opravljeno delo bo cenilcema izplačana iz založenega predujma.

V. Cenitev morata cenilca poslati pisмено v treh izvodih, najpozneje v roku 30 dni.

VI. Cenilec mora na stroškovniku obvezno podati pisno izjavo s katerim sodišču:

a) nalaga, da se ga za čas, ko je bilo opravljeno delo, za katerega priglša nagrado in povračila stroškov, obvezno vključi v zavarovanje po 18. členu Zakona pokojninskem invalidskem zavarovanju (ZPIZ-2) ali

b) izjavi, da je bil v času opravljanja storitve za potrebe sodišča pokojninsko zavarovan po drugi pravni podlagi (npr. delavci v delovnem razmerju, samozaposlene osebe, družbeniki, uživalci pokojnine, kmetje ali druge kategorije oseb, ki so opredeljene v 19. členu ZPIZ-2).

Ljutomer, 26.5.2017

Okrožni sodnik:

Oton Nemec



Številka potrdila: 357-01/2017-54299

Datum izdelave potrdila: 09.06.2017

Transakcijska številka: 1100711453185



MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR, GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE izdaja na podlagi 4. odstavka 115. člena Zakona o evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS, št. 47/2006 in nasl.) in Pravilnika o vrstah in vsebini potrdil iz zbirk geodetskih podatkov ter o načinu izkazovanja podatkov (Uradni list RS, št. 69/2012) naslednje

POTRDILO O PARCELI

KATASTRSKA OBČINA 274 GLOBOKA PARCELA 437/1

OBČINA	Razkrižje
POVRŠINA PARCELE (m ²)	5.846
UREJENA PARCELA	NE
KATASTRSKI DOHODEK (EUR)	19,42

ŠTEVILKA STAVBE, KI STOJI NA PARCELI	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (m ²)	KATASTRSKI VPIS
477	*152	NE

DEJANSKA RABA	POVRŠINA DEJANSKE RABE ZEMLJIŠČA (m ²)
Vinograd	725
Kmetijsko zemljišče	3.777
Pozidano zemljišče	1.345

BONITETNE TOČKE	50
POVRŠINA ZEMLJIŠČA Z BONITETNIMI TOČKAMI (m ²)	4.501

PROIZVODNO OBMOČJE Pomurska regija

PODATKI O UPRAVLJAVCU PARCELE

Parcela nima upravljavca.

PODATKI O LASTNIŠTVU PARCELE

PRIIMEK IN IME / NAZIV	NASLOV / SEDEŽ	LETO ROJSTVA / MATIČNA ŠTEVILKA	DELEŽ LASTNIŠTVA
MAJERIČ IRENA	Šprinc 15A, 9246 Razkrižje	1954	1/1

Za pojasnila o podatkih na potrdilu za katastrsko/-e občino/-e 274 GLOBOKA je pristojna OGU MURSKA SOBOTA, GEODETSKA PISARNA LJUTOMER, PREŠERNOVA ULICA 18, 9240 LJUTOMER, tel: (02) 584 10 32

- * Znak zvezdica (*) pred številko parcele pomeni, da gre za stavbno parcelno številko
- * Znak zvezdica (*) pred površino zemljišča pod stavbo pomeni, da je površina ocenjena
- * Znak plus (+) pred letnico rojstva pomeni, da je oseba preminula

Vse pravice kopiranja in razmnoževanja pridržane, © Geodetska uprava RS

Vir podatkov: Geodetska uprava Republike Slovenije
Evidenca: Zemljiški kataster

Potrdilo izdal/-a
Suzana Nedok

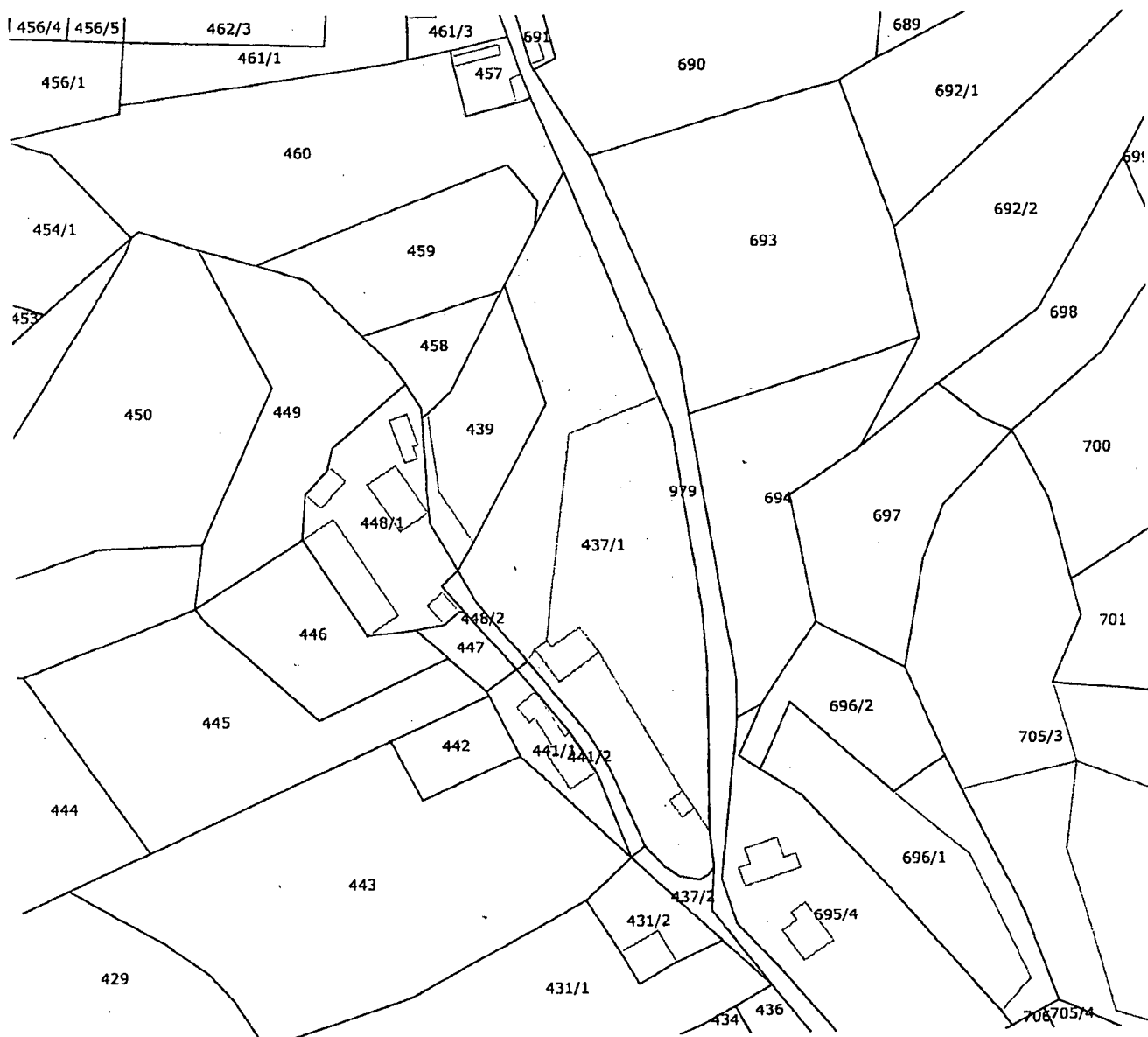
žig

Nedok



IZRIS PARCELE

Parcela: katastrska občina 274 GLOBOKA številka parcele 437/1



Približno 60 m

Informativno merilo 1 : 1500

Legenda oznak:

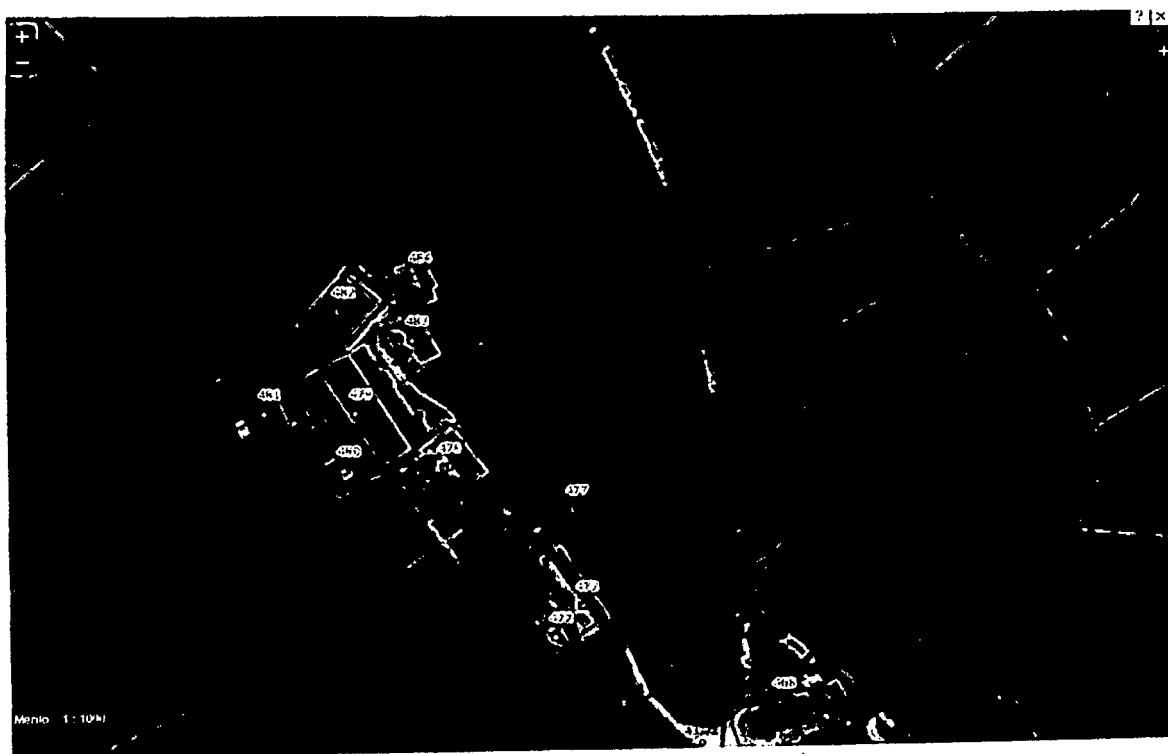
- Parcelna meja
- Meja parcelnega dela
- Meja katastrske občine





Stanje evidence zemljiškega katastra za izbrano parcelo na dan 09.06.2017

Vir podatkov: Geodetska uprava Republike Slovenije
Transakcijska številka: 1100711455962
Izris pripravil/-a: Suzana Nedok

Izris parcele je izdelan na podlagi evidence zemljiškega katastra, ki jo vodi Geodetska uprava RS in se ne šteje kot potrdilo v smislu 115. člena Zakona o evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS, št. 47/2006 in nasl.) in Pravilnik o vrstah in vsebini potrdil iz zbirk geodetskih podatkov ter o načinu izkazovanja podatkov (Uradni list RS, št. 69/2012). Podatkov o mejah parcel ter numerično merilo iz tega izrisa se ne sme neposredno uporabljati za ugotavljanje poteka mej po podatkih zemljiškega katastra.

Parcela št. 437/1 k.o. 274 Globoka




 Parcele						
Katastrska občina	Številka parcele	Površina parcele (m2)	Urejena parcela	Katastrski dohodek (EUR)	Vrednost nepremičnine	Grafični prikaz
274 GLOBOKA	437/1	5.846	NE	19,42		 

Legenda: Podatki Registra nepremičnin Podatki Zemljiškega katastra

Podrobni podatki o parceli

Katastrska občina 274 Številka parcele 437/1

POVRŠINA PARCELE (M2)	5.846
DEJANSKA RABA	POVRŠINA DEJANSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
Vinograd	725
Kmetijsko zemljišče	3.777
Pozidano zemljišče	1.345
NAMENSKA RABA	POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
območja stanovanj	2.631
druga kmetijska zemljišča	1.812
območja stanovanj - zemljišče za gradnjo stavb	1.403
BONITETNE TOČKE	50
POVRŠINA ZEMLJIŠČA Z BONITETNIMI TOČKAMI (M2)	4.501
PROIZVODNO OBMOČJE	Pomurska regija

 Stavbe					
Katastrska občina	Številka stavbe	Katastrski vpis	Število delov stavbe	Vrednost nepremičnine	Grafični prikaz
274 GLOBOKA	477	NE	1	