

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

CENITVENO POROČILO št. 12/2022

PREDMET CENITVE: Nepremičnine v k.o. 271 Presika, s parc. št. 41/1 (delno kmetijsko, delno pozidano zemljišče), parc. št. 41/2 (delno kmetijsko, delno stavbno zemljišče), parc. št. 41/4 (delno kmetijsko, delno pozidano zemljišče) in parc. št. 41/5 (stavbno zemljišče)

LASTNIK oz. SOLASTNIK NEPREMIČNIN: Marjan KRALJ, EMŠO 1706955500907, Presika 8e, Ljutomer

ČAS CENITVE: Oktober 2022 (vrednost nepremičnin na dan 12. 10. 2022)

NAMEN CENITVE: Ugotovitev tržne vrednosti nepremičnin za potrebe sodišča (izvršilna zadeva upnika: REPUBLIKA SLOVENIJA, Gregorčičeva ulica 20, Ljubljana, matična št. 5854814000, ki ga zastopa Državno odvetništvo Republike Slovenije, zoper dolžnika: Marjan KRALJ, EMŠO 1706955500907, Presika 8e, Ljutomer)

NAROČNIK CENITVE: Okrajno sodišče v Ljutomeru, Prešernova ulica 18, 9240 Ljutomer
(sklep o cenitvi Opr. št. I 60/2022 z dne 16. 9. 2022)

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

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

ZADEVA: Povzetek cenitvenega poročila

Spoštovani !

Na osnovi vašega naročila (sklep o cenitvi Opr. št. I 60/2022 z dne 16. 9. 2022), sem opravil cenitev tržne vrednosti nepremičnin v k.o. 271 Presika, s parc. št. 41/1 (delno kmetijsko, delno pozidano zemljišče), parc. št. 41/2 (delno kmetijsko, delno stavbno zemljišče), parc. št. 41/4 (delno kmetijsko, delno pozidano zemljišče) in parc. št. 41/5 (stavbno zemljišče).

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: Marjan KRALJ, EMŠO 1706955500907, Presika 8e, Ljutomer, zaradi izterjave 10.038,74 EUR s pripadki.

Ob upoštevanju vseh navedenih podatkov, hkrati z v nadaljevanju poročila opisanimi omejitvenimi pogoji ter z upoštevanjem trenutnih tržnih razmer v regiji ocenjujem, da **znaša na dan 12. 10. 2022 izbrana tržna vrednost oz. vrednost lastniških deležev vseh obravnavanih nepremičnin:**

TRŽNA VREDNOST VSEH NEPREMIČNIN NA DAN 12. 10. 2022:

Katastrska občina 271 Presika;	Tržna vrednost (oktober 2022) - do celote (1/1)	Delež lastništva- KRALJ MARJAN	Vrednost lastniškega deleža – KRALJ MARJAN
• parcela št. 41/1: - stanov. stavba št. 44 s stavb. zemljiščem	65.909,44 EUR	1 / 1	65.909,44 EUR
• parcela št. 41/4: - stanov. stavba št. 43 s stavb. zemljiščem	17.735,60 EUR	1 / 2	8.867,80 EUR
• parcela št. 41/5: - stavbno zemljišče	6.741,53 EUR	1 / 1	6.741,53 EUR
• parcela št. 41/2: - stavb. del zemljišča	5.166,55 EUR	1 / 1	5.166,55 EUR
Skupaj:	95.553,12 EUR		86.685,32 EUR

OPOMBA:

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

Lep pozdrav!

Veščica, 27. 10. 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. 6-18
- Analiza podatkov in vrednotenje (točka 3.00) – str. 18-32
- Uskladitev in končna ocena vrednosti (točka 4.00) – str. 33
- Izjava cenilca – str. 34

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)
- vir za oceno poplavne ogroženosti – ATLAS VODA – gisportal.gov.si
- lastni arhiv uporabnih podatkov

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

- pridobljeni z ogledom obstoječega zunanjega stanja ter stopnje izgotovitve objektov in zunanje ureditve dne 12. oktobra 2022 z javne površine oz. iz sosednjih parcel (ogleda se nista udeležila lastnik oz. solastnik nepremičnin in predstavnik upnika; pisno obvestilo lastniku oz. solastniku nepremičnin z navadno in priporočeno pisemsko pošiljko o terenskem ogledu mi je bilo vrnjeno s strani Pošte Slovenije zaradi zapuščenosti in nedostopnosti stavbe oz. odsotnosti naslovnika; pri navajanju tehničnih podatkov o stavbah v tem poročilu zato izhajam iz že opravljene cenitve istih nepremičnin pred več leti, ko mi je bil omogočen ogled notranjosti stavb), fotografiranjem trenutnega zunanjega stanja nepremičnin, pregledom ter uporabo javno dostopnih površinskih podatkov o teh nepremičninah Geodske uprave RS na spletnem portalu Prostor

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 12. oktobra 2022

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 površinski podatki povzeti po javno dostopnih bazah.

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

1.70 Standard vrednosti

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

1.80 Datum ocenjevanja

Vse podane vrednosti v poročilu se nanašajo na stanje nepremičnin ob terenskem ogledu dne 12. (dvanajstega) oktobra 2022.

2.00 PREDSTAVITEV PODATKOV O NEPREMIČNINAH

2.10 Nepremičnine s parc. št. 41/1 k.o. 271 Presika

2.11 Stanovanjska stavba (stavba št. 44)

- zunanje stanje stavbe v času ogleda nepremičnin:



2.111 Splošno (starost, etažnost, namembnost, izgotovljenost)

Stavba št. 44 je klasično grajena (masivna) stanovanjska stavba iz leta 1989. V stavbi se nahajajo bivalni in pomožni prostori enodružinske stanovanjske enote.

V svoji življenski dobi stavba ni bila deležna večjih dodatnih gradbenih posegov, obnov ali izboljšav. V izračunu sedanje tržne vrednosti stavbe upoštevam realno starost dolgotrajnih gradbenih komponent ter delno prilagojeno starost kratkotrajnih.

Stavba je etažnosti K+P in je izključno bivanjske namembnosti; v delno vkopani kleti so urejeni pomožni prostori, v pritličju pa bivalni.

Izgotovljenost stavbe je visoka, zato so korekcije stopenj dokončanja gradbenih komponent v izračunu sedanje tržne vrednosti minimalne.

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

Obstoječe stanje stavbe kaže na solidno tehnično izvedbo gradbenih komponent. Konstrukcije sestavljajo klasični materiali – beton, opeka les. Tehničnih pomankljivosti glede stabilnosti ob zunanjem ogledu stavbe ni zaslediti.

Vzdrževanje stavbe je bilo pomanjkljivo oz. je povsem izostalo (v zadnjem obdobju).

To je povzročilo pospešeno fizično zastaranje zlasti kratkotrajnih gradbenih komponent, izpostavljenih atmosferskim vplivom (vidne poškodbe strešne kritine, obodnega stavbnega pohištva ipd.).

Glede energetske porabe je stavba glede na sedanje standarde energetsko manj racionalna. Za zagotovitev učinkovitejše prekinitev konstrukcijskih toplotnih mostov ter boljšo toplotno in zvočno izolativnost zunanjih sten ter ostrejša ($U_g = 0,16 \text{ W/m}^2\text{K}$), bi bila smoterna energetska sanacija stavbe. Le ta bi obsegala zamenjavo stavbnega pohištva s sodobnejšim (s troslojno zasteklitvijo), izvedbo izdatnega toplotnoizolacijskega ovoja stavbe, dodatno toplotno izolacijo nad zgornjo etažo, ureditev učinkovitejšega 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 armiranobetonski pasovni oz. ploskovni
- nosilne stene masivne AB in zidane opečne
- zidne vezi, preklade in nosilci armiranobetonski
- stropna konstrukcija masivna AB oz. opečnobetonska, delno suhomontažna (nad galerijo)
- ostrešje leseno dvokapno

2.114 Finalna obdelava površin stavbe oz. delov stavbe

- tlaki betonski, hidro oz. toplotno izolirani in finalno obloženi s standardnimi oblogami
- notranje površine sten in masivnih stropov ometane in slikopleskarsko obdelane, delno pa obložene z keramiko
- stavbno pohištvo pretežno lesene izvedbe
- zasteklitev oken toplotnoizolacijska dvoslojna
- fasada ometana in površinsko strukturirana
- strešna kritina iz bitumenskih skodel
- strešni napušči obloženi z lesenim opažem
- kleparska galanterija pločevinasta barvna

2.115 Inštalacijske napeljave stavbe oz. delov stavbe

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

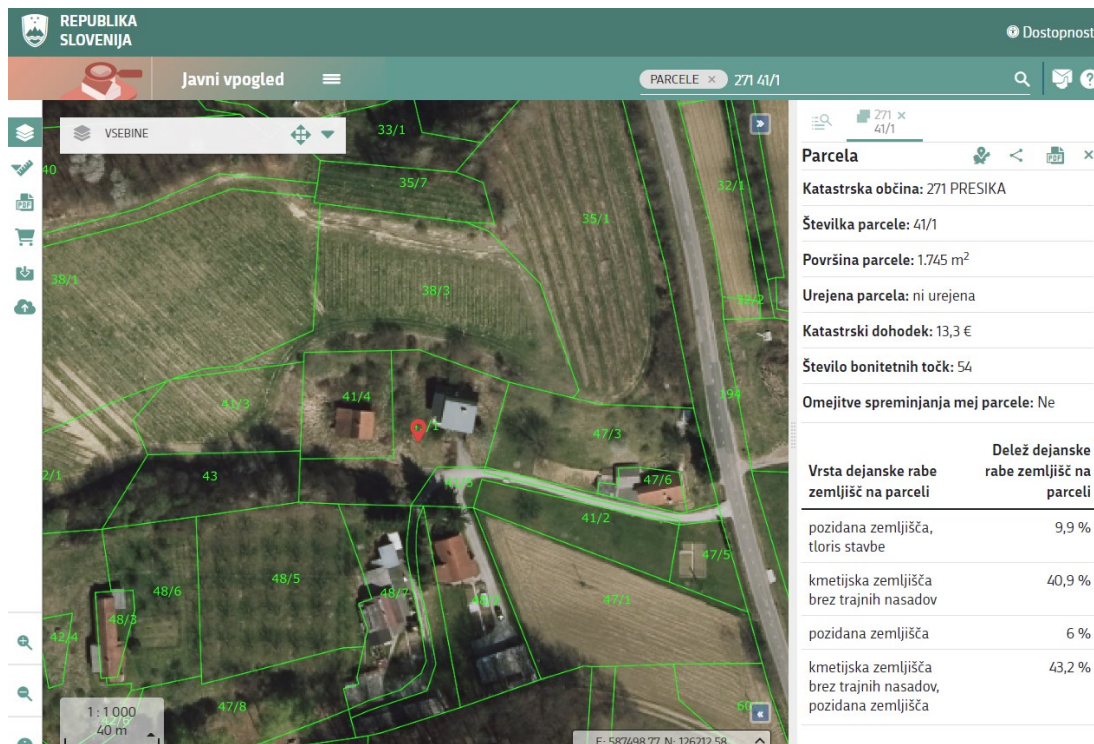
2.12 Stavbni del zemljišča (parc. št. 41/1 k.o. 271 Presika)

2.121 Splošni podatki o namembnosti

Nepremičnino predstavlja po veljavnih prostorskih aktih lokalne skupnosti (občina Ljutomer) zemljiška parcela v območju razpršene stanovanjske pozidave. Obdajajo jo sosednja stavbna oz. tudi kmetijska zemljišča.

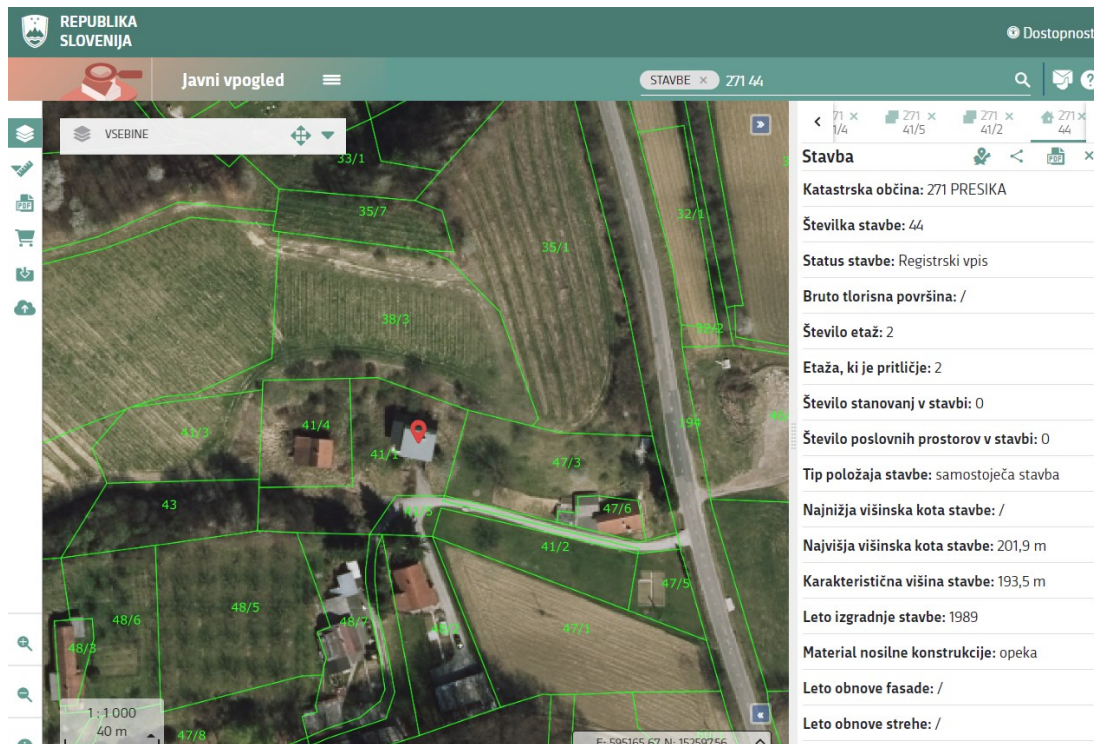
Površina obravnavanega stavbnega dela zemljišča je pozidana z že opisano stavbo št. 44, preostali del pa je delno utrjen za dostop k stavbi (asfaltiran, betoniran) oz. zatravljen in delno okrasno zasajen (zelenica). Zaradi zapuščenosti – nevzdrževanja je zemljišče zaraščeno s plevelom in samoraslim grmovjem.

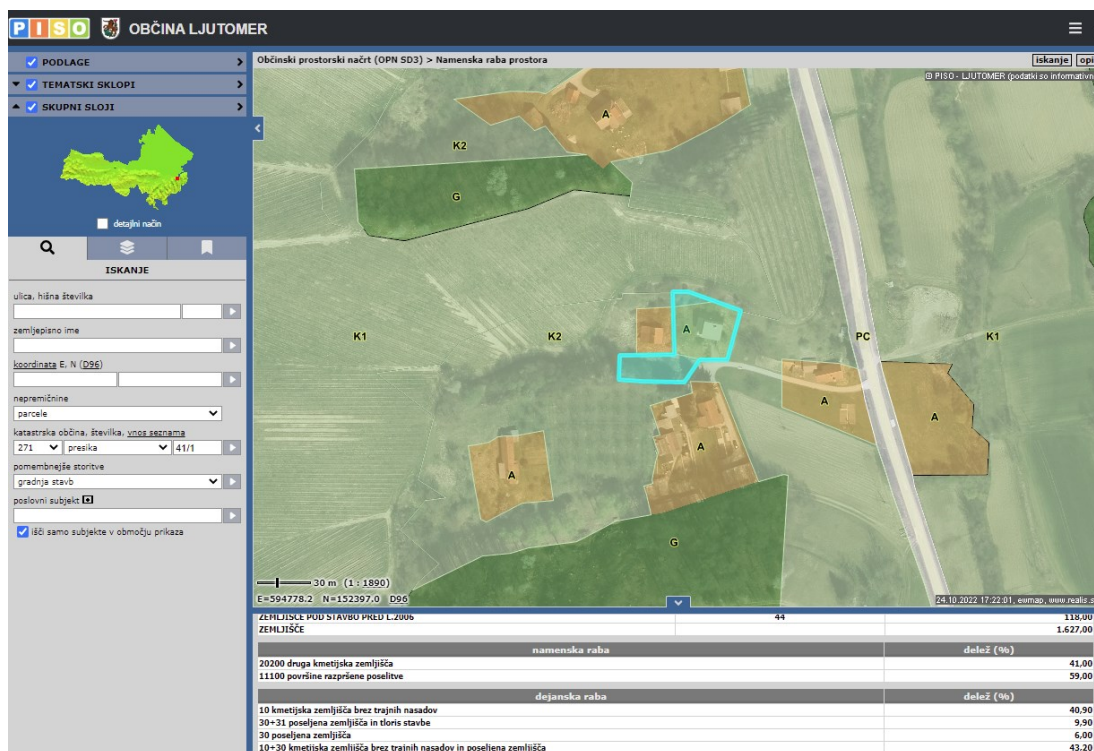
Glede namenske rabe je zemljišče opredeljeno delno kot “površine razpršene poselitve – 59%”, delno pa kot “druga kmetijska zemljišča – 41%”. Kmetijski del zemljišča oceni cenilec kmetijske stroke.



2.122 Coniranje

Območje obravnavanega zemljišča se nahaja v osrednjem delu naselja Presika, z oddaljenostjo od javne in socialne infrastrukture - izobraževanje, zdravstvo, kultura,...do 5 km. Zemljišče je dostopno iz javne površine (asfaltirana lokalna cesta skozi sosesko) čez sosednjo parcelo št. 41/5.





(Viri: Portal Prostor GURS – orto foto posnetki; PISO Ljutomer – namenska raba zemljišča)

2.123 Fizikalne lastnosti (fizični dejavniki)

Glede konfiguracije terena je območje obravnavanega zemljišča delno ravninsko, delno pa sledi okoliškemu pobočju. Parcela 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 ožje soseske (pretežno individualna stanovanjska pozidava), ohranjeno naravno okolje ter solidno dostopnost javnih ustanov, so pogoji za uporabo zemljišča v bivalne namene primerni.

Dostopnost javnega prometa je solidna (oddaljenost avtobusnega in železniškega postajališča do 5 km, avtocestnega priključka cca 20 km).

V širši soseski je primerno urejeno cestno prometno omrežje in prometna signalizacija 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)
- kolektivna (površinsko meteorno odvodnjavanje, prometna signalizacija, komunalne storitve)

- stanje zemljišča v času ogleda nepremičnin:



2.20 Nepremičnine s parc. št. 41/4 k.o. 271 Presika

2.21 Stanovanjska stavba (stavba št. 43)

- zunanje stanje stavbe v času ogleda nepremičnin:



2.211 Splošno (starost, etažnost, namembnost, izgotovljenost)

Stavba št. 43 je klasično grajena (zidana) starejša stanovanjska stavba iz leta 1957. V stavbi prevladujejo bivalni prostori enodružinske stanovanjske enote.

V svoji življenski dobi je bila stavba še delno dograjena (pokrita veranda – zaščita vhoda pred vremenskimi vplivi). Drugih večjih dodatnih gradbenih posegov, obnov ali izboljšav stavba ni bila deležna. V izračunu sedanje tržne vrednosti stavbe upoštevam realno starost dolgotrajnih gradbenih komponent, predvidena ekonomska doba kratkotrajnih pa je že presežena.

Stavba je pritlične etažnosti in je bivanjske namembnosti.

Stavba je bila pretežno izgotovljena. V izračunu sedanje tržne vrednosti upoštevam le manjšo korekcijo stopnje dokončanja kratkotrajnih gradbenih komponent.

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

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

Vzdrževanje stavbe je bilo očitno pomanjkljivo oz. je že nekaj časa povsem izostalo. Predvidevam, da je povzročilo pospešeno fizično zastaranje – propadanje gradbenih komponent, izpostavljenih atmosferskim vplivom (rastlinje je zarastlo že velik del fasadnih in strešnih površin).

2.213 Izvedba konstrukcijskih elementov stavbe

- temelji pasovni betonski
- nosilne stene zidane opečne (glinasta opeka)
- stropna konstrukcija lesena s štukaturo
- ostrešje leseno dvokapno

2.214 Finalna obdelava površin stavbe oz. delov stavbe

- tlaki betonski, izolirani in finalno obloženi s standardnimi oblogami
- sten in stropa ometane in slikopleskarsko obdelane, delno pa obložene z keramiko
- stavbno pohištvo lesene izvedbe
- zasteklitev oken dvoslojna navadna
- fasada ometana in strukturno obrizgana
- strešna kritina opečna (zareznik)
- kleparska galanterija pločevinasta pocinkana

2.215 Inštalacijske napeljave stavbe oz. delov stavbe

- električna napeljava
- vodovodna napeljava in odtočna kanalizacija

2.22 Stavbni del zemljišča (parc. št. 41/4 k.o. 271 Presika)

2.221 Splošni podatki o namembnosti

Nepremičnino predstavlja po veljavnih prostorskih aktih lokalne skupnosti (občina Ljutomer) zemljiška parcela v območju razpršene stanovanjske pozidave. Obdajajo jo sosednja stavbna oz. tudi kmetijska zemljišča.

Površina obravnavanega stavbnega dela zemljišča je pozidana z že opisano stavbo št. 43, preostali del pa je zatravljen oz. zaradi zapuščenosti zaraščen s plevelom in grmovjem ali drobnejšim drevjem.

Glede namenske rabe je zemljišče opredeljeno delno kot “površine razpršene poselitve – 52%”, delno pa kot “druga kmetijska zemljišča – 48%”. Kmetijski del zemljišča oceni cenilec kmetijske stroke.

REPUBLICA SLOVENIJA

Javni vpogled

PARCELE x Z71 41/4

VSEBINE

Parcela

Katastrska občina: Z71 PRESIKA

Številka parcele: 41/4

Površina parcele: 1.008 m²

Urejena parcela: ni urejena

Katastrski dohodek: 7,91 €

Število bonitetnih točk: 54

Omejitev spreminjanja mej parcele: Ne

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli	Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	48,1 %
pozidana zemljišča, tloris stavbe	13,4 %
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov, pozidana zemljišča	38,5 %

Vrsta namenske rabe zemljišč na	Delež namenske rabe zemljišč na
---------------------------------	---------------------------------

1:1 000 40 m

E: 595131.40, N: 152610.37

REPUBLICA SLOVENIJA

Javni vpogled

STAVBE x Z71 43

VSEBINE

Stavba

Katastrska občina: Z71 PRESIKA

Številka stavbe: 43

Status stavbe: Registrski vpis

Bruto tlorisna površina: /

Število etaž: 1

Etaža, ki je pritičje: 1

Število stanovanj v stavbi: 0

Število poslovnih prostorov v stavbi: 0

Tip položaja stavbe: samostojna stavba

Najnižja višinska kota stavbe: /

Najvišja višinska kota stavbe: 201,7 m

Karakteristična višina stavbe: 194 m

Leto izgradnje stavbe: 1957

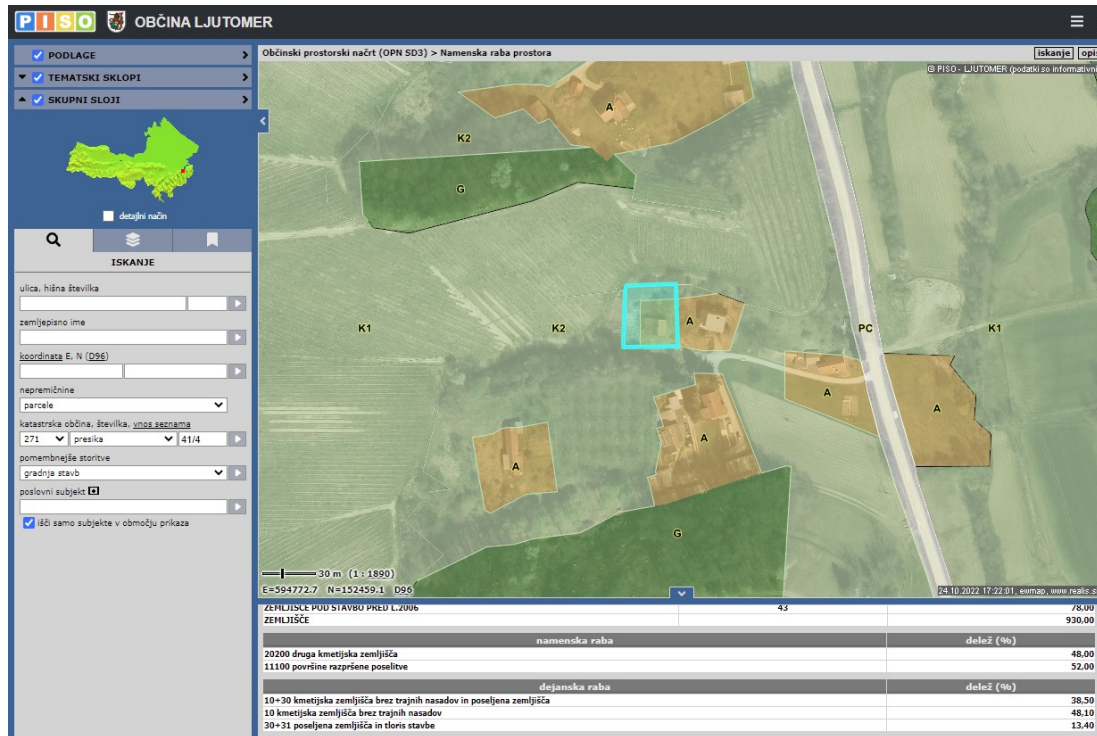
Material nosilne konstrukcije: opeka

Leto obnove fasade: /

Leto obnove strehe: /

1:1 000 40 m

E: 595143.25, N: 152549.76



(Viri: Portal Prostor GURS – orto foto posnetki; PISO Ljutomer – namenska raba zemljišča)

2.222 Coniranje

Tudi za to zemljišče velja glede coniranja opis iz točke 2.122 tega poročila.
Zemljišče je dostopno iz javne površine čez sosednji parceli št. 41/5 in št. 41/1.

2.223 Fizikalne lastnosti (fizični dejavniki)

Glede konfiguracije terena je območje obravnavanega zemljišča pretežno ravninsko, delno pa sledi okoliškemu pobočju. Parcela ima skoraj pravilno 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, potresnost ali poplavnost.

2.224 Urbana razvitost

Tudi za to zemljišče velja glede urbane razvitosti soseske opis iz točke 2.124 tega poročila.

2.125 Komunalna urejenost

Tudi za to zemljišče velja glede komunalne urejenosti soseske opis iz točke 2.125 tega poročila.

- stanje zemljišča v času ogleda nepremičnin:



2.30 Nepremičnine s parc. št. 41/5 k.o. 271 Presika

2.31 Stavbno zemljišče

2.311 Splošni podatki o namembnosti

Nepremičnino predstavlja po veljavnih prostorskih aktih lokalne skupnosti (občina Ljutomer) zemljiška parcela v območju razpršene stanovanjske pozidave. Obdajajo jo sosednja stavbna oz. tudi kmetijska zemljišča.

Površina obravnavanega stavbnega zemljišča je pretežno utrjena – asfaltirana, zato jo po dogovoru s cenilcem kmetijske stroke v celoti ovrednotim kot stavbno.

Glede namenske rabe je zemljišče sicer opredeljeno delno kot “površine razpršene poselitve – 16%”, pretežno pa kot “druga kmetijska zemljišča – 84%”.

2.312 Coniranje

Tudi za to zemljišče velja glede coniranja opis iz točke 2.122 tega poročila.

Zemljišče pa je dostopno iz javne površine neposredno.

2.313 Fizikalne lastnosti (fizični dejavniki)

Glede konfiguracije terena je območje obravnavanega zemljišča pretežno neravninsko – v rahlem sklonu v smeri javne površine (lokalne ceste skozi sosesko).

Parcela ima nepravilno mnogokotno tlorisno geometrijsko obliko.

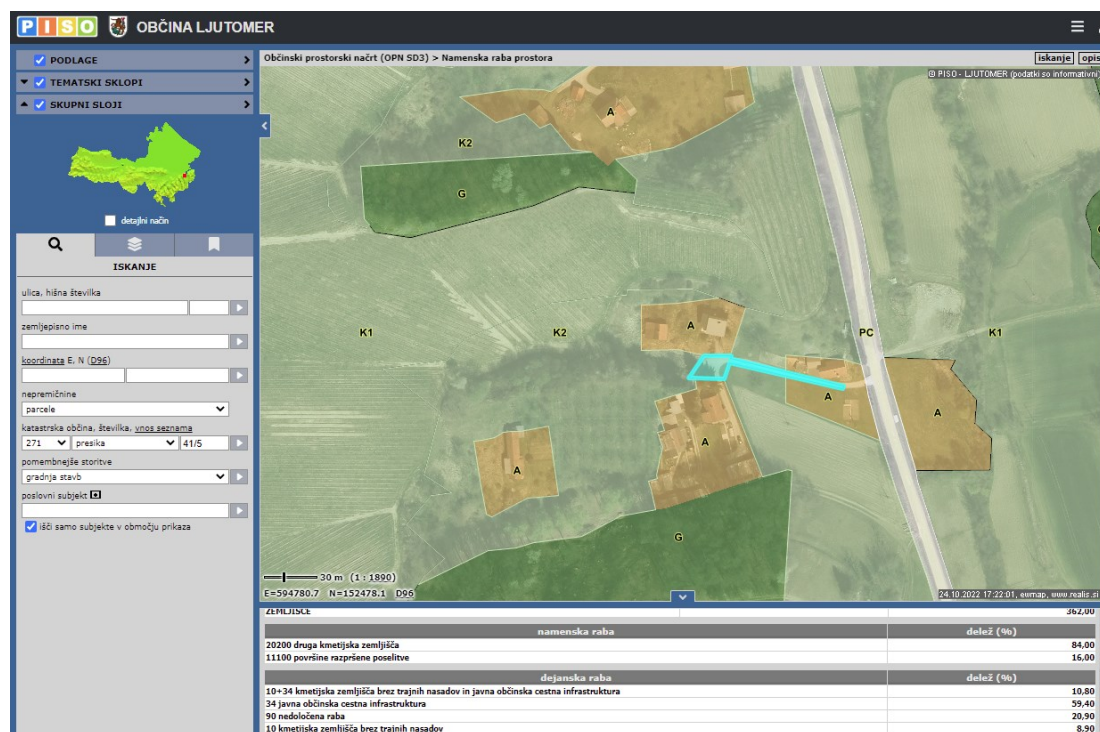
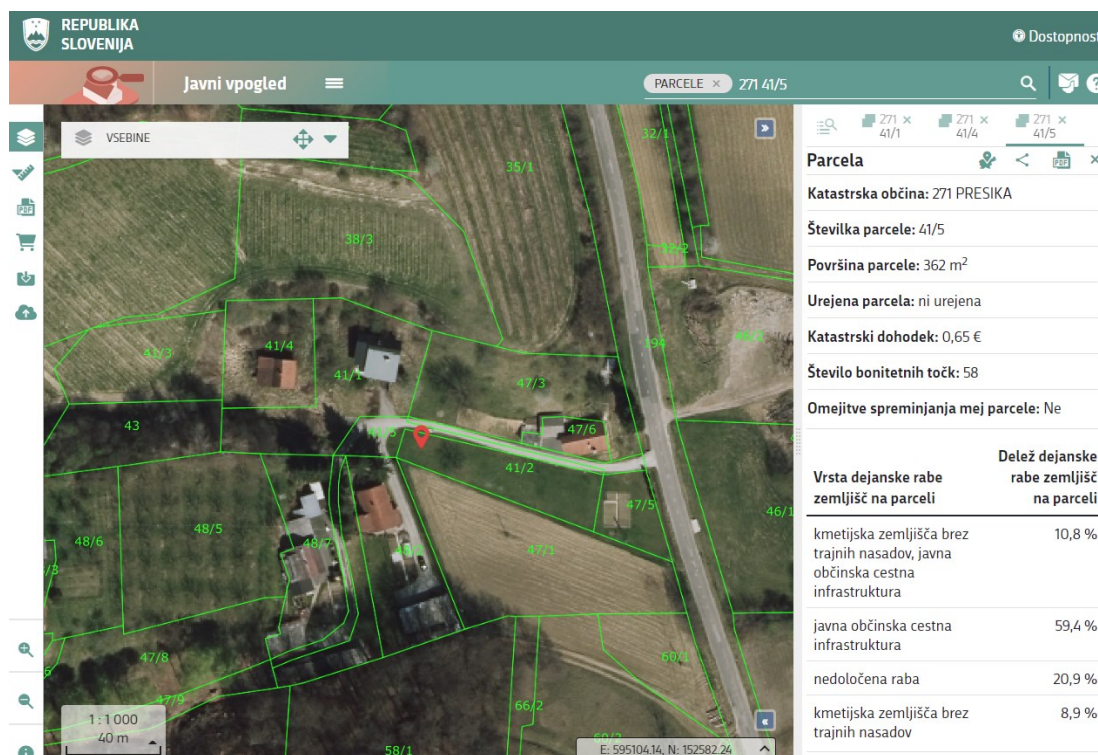
Glede fizikalnih lastnosti na osnovi opravljenega vizualnega ogleda ni zaznati težav glede geomehanske nosilnosti tal za temeljenje ali posebne ogroženosti zemljišča za plazovitost, potresnost ali poplavnost.

2.314 Urbana razvitost

Tudi za to zemljišče velja glede urbane razvitosti soseske opis iz točke 2.124 tega poročila.

2.315 Komunalna urejenost

Tudi za to zemljišče velja glede komunalne urejenosti soseske opis iz točke 2.125 tega poročila.



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

- stanje zemljišča v času ogleda nepremičnin:



2.40 Nepremičnine s parc. št. 41/2 k.o. 271 Presika

2.41 Stavbni del zemljišča

2.411 Splošni podatki o namembnosti

Nepremičnino predstavlja po veljavnih prostorskih aktih lokalne skupnosti (občina Ljutomer) zemljiška parcela v območju razpršene stanovanjske pozidave. Obdajajo jo sosednja stavbna oz. tudi kmetijska zemljišča.

Površina obravnavanega stavbnega dela zemljišča je v celoti zatravljena kot zelenica.

Glede namenske rabe je zemljišče sicer opredeljeno delno kot “površine razpršene poselitve – 55%”, delno pa kot “druga kmetijska zemljišča – 45%”.

REPUBLICA SLOVENIJA

Javni vpogled

PARCELE x Z71 41/2

VSEBINE

Parcela

Katastrska občina: 271 PRESIKA

Številka parcele: 41/2

Površina parcele: 984 m²

Urejena parcela: ni urejena

Katastrski dohodek: 9,34 €

Število bonitetnih točk: 68

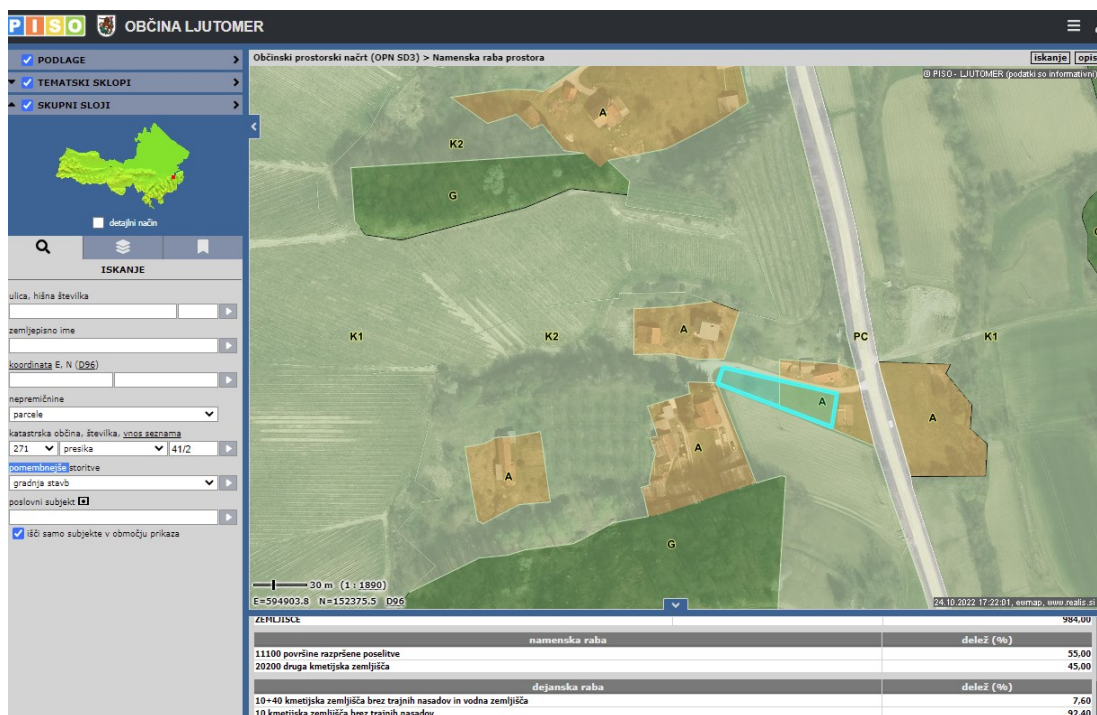
Omejitve spreminjanja mej parcele: Ne

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli	Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov, vodna zemljišča	7,6 %
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	92,4 %

Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli	Delež namenske rabe zemljišč na parceli
površine razpršene	55 %

1:1000
40 m

E: 595175.47, N: 152437.68



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

2.412 Coniranje

Tudi za to zemljišče velja glede coniranja opis iz točke 2.122 tega poročila.
Zemljišče pa je dostopno iz javne površine čez sosednjo parcel št. 41/5.

2.413 Fizikalne lastnosti (fizični dejavniki)

Glede konfiguracije terena je območje obravnavanega zemljišča pretežno neravninsko – v rahlem sklonu v smeri javne površine (lokalne ceste skozi sosesko).
Parcela ima nepravilno, približno trapezno tlorisno geometrijsko obliko.

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

2.414 Urbana razvitost

Tudi za to zemljišče velja glede urbane razvitosti soseske opis iz točke 2.124 tega poročila.

2.415 Komunalna urejenost

Tudi za to zemljišče velja glede komunalne urejenosti soseske opis iz točke 2.125 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 Stavarnopravni 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 in primerjalni način vrednotenja.

3.30 Vrednotenje obravnavanih nepremičnin

3.31 Nepremičnine s parc. št. 41/1 k.o. 271 Presika

Pregled prostorov oz. površin (SIST ISO 9836) za vrednotenje:

sklop / etaža	prostor	površina prostora	površina sklopa
• bivalni prostori: - pritličje • pomožni prostori: - klet	bivalni prostori ene stanovanjske enote	84,90m ²	84,90m²
	garaža,	24,00m ²	
	shrambe, nerazporejen prostor	44,80m ² 2,00m ²	70,80m²

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

3.311 Vrednost stanovanjske stavbe - stavba št. 44 (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).

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 33 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	84,90(1,00)	1.049,92	2,50	86.909,75
-pomožni prostori	70,80(0,50)	1.049,92	2,50	37.167,17
Skupaj:				124.076,92

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
- 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	49/51	97/100	41.308,20	44.323,97
-pomožni prostori	33/67	95/100	11.651,91	24.902,00
Skupaj:			52.960,11	69.225,97

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

Sklop prostorov	NSNO = KK + DK (EUR)
Stanovanjska enota (cela površina dela stavbe)	122.186,08

Ocena zastaranja objekta (ZO):

- fizična obrabljenost:

Sklop prostorov stanov. enote	Starost (let) dej./ekon.doba (KK)	Starost (let) dej./ekon.doba (DK)	Zastaranje KK (EUR)	Zastaranje DK (EUR)
-vsi prostori	31/35	33/80	46.907,53	28.555,71

- ekonomsko zastaranje: - nezasedenost (zapuščenost) stavbe – odbitek 5%

$$(122.186,08 \times 0,05) = 6.109,30 \text{ EUR}$$

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

Sklop prostorov	NSNO (EUR)	ZO = fizično + ekonomsko (EUR)	VREDNOST (EUR)
Vsi prostori oz. površine	122.186,08	-81.572,54	40.613,54

3.312 Vrednost zunanje ureditve (SZU)

/ stroškovni pristop – reprodukcijski stroški /

Pregled ostalih izboljšav zemljišča za vrednotenje:

- elementi ureditve okolice objekta: - utrjene površine (asfalt, betonski tlak)

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	33,00m ²	69,25EUR/m ²	1,00	2.285,25EUR

Ocena zastaranja objekta (ZZU):

- fizična obrabljenost:

Vrsta obdelave	Starost (let) dejan./ekonom.doba	Zastaranje (EUR)
-vse izboljšave (utrjene površine)	25/35	1.632,32

- 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:	2.285,25	-1.632,32	652,93

3.313 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. 44	40.613,54	15,90	6.457,55
- zunanja ureditev	652,93	15,90	103,82
Skupaj:			6.561,37

3.314 Vrednost stavbnega dela 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 dela stavbnega zemljišča: - del parcele št. 44/1 k.o. 271 Presika → 1.030,00 m²
- komunalna opremljenost soseske: - solidna
- 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 2/3)
 - objavljene ponudbe zemljišč (utež 1/3)

a/ Analiza prodanih primerljivih zemljišč (CGS cenilec):

(izhodišče parcela št. 44/1 – skupna površina 1.745,00 m²; k.o. 271 Presika)

• 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 / 506038	272-Stročja vas; 373/31	852,00	11,74 (II)	Julij 2020
2 / 629645	264-Radomerje; 52/12	2.000,00	9,00 (II)	November 2021
3 / 653102	243-Noršinci; 868, 869	1.474,00	8,82 (II)	April 2022
4 / 646680	261-Stara cesta; 518/18	2.183,00	6,41 (II)	Februar 2022

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

Kriterij	Primer 1	Primer 2	Primer 3	Primer 4
Čas prodaje	-3,90%	-1,50%	-0,75%	-1,05%
Pogoji prodaje	0	0	0	0
Lokacija	0	0	0	-2,50%
Velikost	-4,46%	+1,27%	-1,35%	+2,19%
Fizične lastn.:				
-oblika	-2,50%	-2,50%	-2,50%	-2,50%
-dostop	0	0	0	-2,00%
-kom.oprema	-5,00%	0	-5,00%	0
Seštevek	-15,86%	-2,73%	-9,60%	-5,86%
Usklad. cene	9,88EUR/m²	8,75EUR/m²	7,97EUR/m²	6,03EUR/m²
Utež	0,10	0,50	0,15	0,25

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

$(9,88 \times 0,10 + 8,75 \times 0,50 + 7,97 \times 0,15 + 6,03 \times 0,25) = 8,07 \text{ EUR/m}^2 \text{ (II. razvojna faza)}$

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

Katastrska občina	Vir informacije	Cena primerljivega zemljišča (EUR/m ²)
273 Pristava	nepremicnine.net	9,01
266 Plešivica	nepremicnine.net	13,91
265 Gresovščak	nepremicnine.net	7,11
261 Stara cesta	nepremicnine.net	9,76
254 Moravci	nepremicnine.net	23,00
254 Moravci	nepremicnine.net	11,45
252 Bučkovci	nepremicnine.net	11,25
247 Logarovci	nepremicnine.net	14,92

Povprečna ponudbena cena: $(100,41 / 8) = 12,55$ 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):

$$(8,07 \times 0,67 + 12,55 \times 0,33) = 9,55 \text{ EUR/m}^2 \text{ (II. razvojna faza)}$$

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

$$(9,55 \times 1,35) = \mathbf{12,89 \text{ EUR/m}^2 \text{ - III. razvojna faza}}$$

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 dela zemljišča (VZ):

k.o. Presika	površina (m ²)	cena (EUR/m ²)	vrednost (EUR)
- del parcele št. 41/1	1.030,00	12,89	13.276,70
Skupaj:			13.276,70

REKAPITULACIJA VREDNOSTI NEPREMIČNIN : (STROŠKOVNI PRISTOP)

Nepremičnina, del nepremičnine	Vrednost
• STROŠEK OBJEKTA:	
- stanovanjska stavba (stavba št. 44)	40.613,54 EUR
• STROŠEK ZUNANJE UREDITVE (SZU):	652,93 EUR
• STROŠKI INVESTITORSTVA (DI):	6.561,37 EUR
• VREDNOST ZEMLJIŠČA (VZ):	13.276,70 EUR
Vrednost nepremičnin skupaj:	61.104,54 EUR

(z besedo: enainšestdeset tisoč sto štiri evre in 54/100)

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 (stavba št. 44 na parceli št. 41/1 k.o. 271 Presika):

Pregled merodajnih značilnosti ocenjevana in primerljivih nepremičnin:

Značilnosti nepremičnine	Ocenjevana nepremičnina
Katastrska občina, soseska	271-Presika, Presika
ID posla	/
Leto izgradnje oz. dogradnje	1989
Lega v stavbi	K+P
Material konstr.	AB, opeka, les
Funkcionalnost	primerna
Dostop, parkiranje	dober
Neto tlorisna površina	155,70m ² (156,00)
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	268-Slamnjak, Slamnjak	264-Radomerje, Radomerje	264-Radomerje, Radomerščak	261-Stara cesta, Stara cesta
ID posla	ID 652955	ID 645879	ID 550190	ID 498574
Leto izgradnje oz. dogradnje	1976	1968, 1984 ≈ 1970	1985	1996
Lega v stavbi	K + P	K + P	K + P + M	K + P
Material konstr.	AB, opeka, les	AB, opeka, les	AB, opeka, les	AB, opeka, les
Funkcionalnost	primerna	primerna	solidna	primerna
Dostop, parkir.	soliden	dober	soliden	dober
Neto tloris.pov.	134,00 m ²	245,00 m ²	220,00 m ²	211,00 m ²

Prodajna cena	544,78 EUR/m ²	326,53 EUR/m ²	350,00 EUR/m ²	540,28 EUR/m ²
Čas prodaje	april 2022	januar 2022	julij 2021	maj 2020
Namem. objekta	stanovanjska	stanovanjska	stanovanjska	stanovanjska
Prodajni pogoji	ustrezni	ustrezni	ustrezni	ustrezni
Vzdrževanje	slabo	slabo	slabo	slabo

Prilagoditev prodajnih cen primerljivih nepremičnin:

Vpliv značilnosti	Primerljiva nepremičnina 1	Primerljiva nepremičnina 2	Primerljiva nepremičnina 3	Primerljiva nepremičnina 4
Izhodiščna cena	544,78EUR/m ²	326,53EUR/m ²	350,00EUR/m ²	540,28EUR/m ²
Čas prodaje	-0,75%	-1,20%	-2,10%	-4,20%
Pogoji prodaje, financiranje	0	0	0	0
Ugodnost lokacije-dostopn.	+2,50%	0	+2,50%	0
Obstoj drugih objektov	0	+5,00%	+5,00%	0
Velikost površine	+1,10%	-4,45%	-3,20%	-2,75%
Tehnična izvedba	+2,60%	+3,80%	+0,80%	-1,40%
Lega v stavbi-funkcionalnost	0	0	+2,50%	0
Starost, vzdržev. (fizično stanje)	+15,67%	+22,91%	+4,82%	-8,44%
Komunalna opremljenost	0	0	0	0
Odstopanje skupaj:	+21,12%	+26,06%	+10,32%	-16,79%
Primerljiva cena:	659,84EUR/m ²	411,62EUR/m ²	386,12EUR/m ²	449,57EUR/m ²
Upoštevana utež	0,15	0,10	0,50	0,25

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

$$(659,84 \times 0,15 + 411,62 \times 0,10 + 386,12 \times 0,50 + 449,57 \times 0,25) = \mathbf{445,59 \text{ EUR/m}^2}$$

- Netto tlorisna površina prostorov: - stavba št. 44 (v spodnji tabeli)
- Tehnična izvedba oz. opremljenost: - upoštevano v spodnji tabeli (zapušenost stavbe)

VREDNOST NEPREMIČNIN PO PRIMERJALNEM PRISTOPU:

- nepremičnine s parc. št. 41/1 k.o. 271 Presika (stanovanjska stavba s zemljiščem)

Stavba, del stavbe, sklop prostorov	Površina sklopa (m ²)	Cena po enoti (EUR/m ²)	Tehn. izvedba, poseb.okoliščine	Tržna vrednost (EUR)
• stavba št. 44: -bivalna enota (stanovanje)	155,70	445,59	-5,00% (-3.468,92EUR)	65.909,44
Skupaj:				65.909,44

(z besedo: petinšestdeset tisoč devetstodevet evrov in 44/100)

3.32 Nepremičnine s parc. št. 41/4 k.o. 271 Presika

Pregled prostorov oz. površin (SIST ISO 9836) za vrednotenje:

sklop / etaža	prostori	površina prostora	površina sklopa
• bivalni prostori: - pritličje	stanovanje v samostojni stavbi	61,00m ²	61,00m²

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

3.321 Vrednost stanovanjske stavbe - stavba št. 43 (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).

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 65 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	61,00(1,00)	1.085,72	-5,00	62.917,47
Skupaj:				62.917,47

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
- 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	45/55	95/100	26.897,22	34.604,61
Skupaj:			26.897,22	34.604,61

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

Sklop prostorov	NSNO = KK + DK (EUR)
Stanovanjska enota (cela površina dela stavbe)	61.501,83

Ocena zastaranja objekta (ZO):

- fizična obrabljenost:

Sklop prostorov stanov. enote	Starost (let) dej./ekon.doba (KK)	Starost (let) dej./ekon.doba (DK)	Zastaranje KK (EUR)	Zastaranje DK (EUR)
-vsi prostori	≥40/40	65/100	-26.897,22	-22.492,99

- ekonomsko zastaranje: - nezasedenost (zapuščenost) stavbe – odbitek 5%

$$(61.501,83 \times 0,05) = -3.075,09 \text{ EUR}$$

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

Sklop prostorov	NSNO (EUR)	ZO = fizično + ekonomsko (EUR)	VREDNOST (EUR)
Vsi prostori oz. površine	61.501,83	-52.465,30	9.036,53

3.322 Vrednost zunanje ureditve (SZU)

- izboljšave (utrditve) zemljišča ne obstajajo oz. so dotrajane (presežena ekonomska doba)

3.323 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. 43	9.036,53	15,00	1.355,48
Skupaj:			1.355,48

3.324 Vrednost stavbnega dela zemljišča (VZ):

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

Podatki za izračun vrednosti:

- velikost razvitega dela stavbnega zemljišča: - del parcele št. 44/4 k.o. 271 Presika → 1.030,00 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 tržna cena za tovrstna zemljišča po analizi v točki 3.314 tega poročila:

$(9,55 \times 1,35) = 12,89 \text{ EUR/m}^2$ - III. razvojna faza

Vrednost stavbnega dela zemljišča (VZ):

k.o. Presika	površina (m ²)	cena (EUR/m ²)	vrednost (EUR)
- del parcele št. 41/4	524,00	12,89	6.754,36
Skupaj:			6.754,36

REKAPITULACIJA VREDNOSTI NEPREMIČNIN : (STROŠKOVNI PRISTOP)

Nepremičnina, del nepremičnine	Vrednost
• STROŠEK OBJEKTA:	
- stanovanjska stavba (stavba št. 43)	9.036,53 EUR
• STROŠEK ZUNANJE UREDITVE (SZU):	/
• STROŠKI INVESTITORSTVA (DI):	1.355,48 EUR
• VREDNOST ZEMLJIŠČA (VZ):	6.754,36 EUR
Vrednost nepremičnin skupaj:	17.146,37 EUR

(z besedo: sedemnajst tisoč sto šestinštirideset evrov in 37/100)

B / PRIMERJALNI PRISTOP

/ primerjalni pristop - analiza realiziranih prodaj primerljivih nepremičnin /

Vrednost nepremičnine (stavba št. 43 na parceli št. 41/4 k.o. 271 Presika):

Pregled merodajnih značilnosti ocenjevana in primerljivih nepremičnin:

Značilnosti nepremičnine	Ocenjevana nepremičnina
Katastrska občina, soseska	271-Presika, Presika
ID posla	/
Leto izgradnje oz. dogradnje	1957
Lega v stavbi	P
Material konstr.	beton, opeka, les
Funkcionalnost	primerna
Dostop, parkiranje	soliden
Neto tlorisna površina	61,00 m ²
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	260-Kamenščak, Spod.Kamenščak	243-Noršinci, Noršinci	242-Babinci, Babinci	274-Globoka, Globoka
ID posla	ID 646741	ID 653098	ID 557398	ID 662963
Leto izgradnje oz. dogradnje	1950	1950	1958	1967
Lega v stavbi	P	K + P	K + P + M	K + P
Material konstr.	AB, opeka, les	AB, opeka, les	AB, opeka, les	AB, opeka, les
Funkcionalnost	primerna	slabša	slabša	primerna
Dostop, parkir.	dober	dober	dober	dober
Neto tloris.pov.	115,00 m2	234,00 m2	261,00 m2	67,00 m2
Prodajna cena	356,52 EUR/m2	213,67 EUR/m2	306,51 EUR/m2	295,52 EUR/m2
Čas prodaje	marec 2022	april 2022	avgust 2021	julij 2022
Namem.objekta	stanovanjska	stanovanjska	stanovanjska	stanovanjska
Prodajni pogoji	ustrezni	ustrezni	ustrezni	ustrezni
Vzdrževanje	solidno	solidno	slabše	slabo

Prilagoditev prodajnih cen primerljivih nepremičnin:

Vpliv značilnosti	Primerljiva nepremičnina 1	Primerljiva nepremičnina 2	Primerljiva nepremičnina 3	Primerljiva nepremičnina 4
Izhodiščna cena	356,52EUR/m2	213,67EUR/m2	306,51EUR/m2	295,52EUR/m2
Čas prodaje	-0,90%	-0,75%	-1,95%	-0,30%
Pogoji prodaje, financiranje	0	0	0	0
Ugodnost lokacije-dostopn.	-2,50%	-2,50%	-2,50%	-2,50%
Obstoj drugih objektov	0	+5,00%	+5,00%	0
Velikost površine	-2,70%	-8,65%	-10,00%	-0,30%
Tehnična izvedba	+1,40%	+1,40%	-0,20%	-2,00%
Lega v stavbi-funkcionalnost	0	+2,50%	+5,00%	+2,50%
Starost, vzdržev. (fizično stanje)	+8,35%	+8,35%	-1,19%	-11,93%
Komunalna opremljenost	0	-10,00%	0	0
Odstopanje skupaj:	+3,65%	-4,65%	-5,84%	-14,53%
Primerljiva cena:	369,53EUR/m2	203,73EUR/m2	288,61EUR/m2	252,58EUR/m2
Upoštevana utež	0,50	0,25	0,20	0,05

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

$$(369,53 \times 0,50 + 203,73 \times 0,25 + 288,61 \times 0,20 + 252,58 \times 0,05) = \mathbf{306,05 \text{ EUR/m}^2}$$

- Netto tlorisna površina prostorov: - stavba št. 43 (v spodnji tabeli)
- Tehnična izvedba oz. opremljenost: - upoštevano v spodnji tabeli (zapuščenost stavbe)

VREDNOST NEPREMIČNIN PO PRIMERJALNEM PRISTOPU:

- nepremičnine s parc. št. 41/4 k.o. 271 Presika (stanovanjska stavba s zemljiščem)

Stavba, del stavbe, sklop prostorov	Površina sklopa (m ²)	Cena po enoti (EUR/m ²)	Tehn. izvedba, poseb.okoliščine	Tržna vrednost (EUR)
• stavba št. 43: -bivalna enota (stanovanje)	61,00	306,05	-5,00% (-933,45EUR)	17.735,60
Skupaj:				17.735,60

(z besedo: sedemnajst tisoč sedemsto petintrideset evrov in 60/100)

3.33 Nepremičnine s parc. št. 41/5 k.o. 271 Presika

3.331 Stavbno zemljišče

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

Podatki za izračun vrednosti:

- velikost razvitega stavbnega zemljišča: - parcela št. 41/5 k.o. 271 Presika → 362,00 m²
- komunalna opremljenost soseske: - solidna
- 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 2/3)
- objavljene ponudbe zemljišč (utež 1/3)

- indikativna tržna cena za tovrstna zemljišča po analizi v točki 3.314 tega poročila:

$(9,55 \times 1,35) = 12,89 \text{ EUR/m}^2$ - III. razvojna faza

Vrednost stavbnega dela zemljišča (VZ):

k.o. Presika	površina (m ²)	cena (EUR/m ²)	vrednost (EUR)
- del parcele št. 41/5	362,00	12,89	4.666,18
Skupaj:			4.666,18

3.332 Vrednost zunanje ureditve (SZU)

/ stroškovni pristop – reprodukcijski stroški /

Pregled ostalih izboljšav zemljišča za vrednotenje:

- elementi ureditve okolice objekta: - utrjene površine (asfalt)

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	Znesek
-utrjene površine	181,00m ²	45,50EUR/m ²	8.235,50EUR

Ocena zastaranja objekta (ZZU):

• fizična obrabljenost:

Vrsta obdelave	Starost (let) dejan./ekonom.doba	Zastaranje (EUR)
-vse izboljšave (utrjene površine)	19/25	6.258,98

- 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:	8.235,50	-6.258,98	1.976,52

3.333 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)
- asfaltna pot	1.976,52	5,00	98,83
Skupaj:			98,83

REKAPITULACIJA VREDNOSTI NEPREMIČNIN :

Nepremičnina, del nepremičnine	Vrednost
• VREDNOST ZEMLJIŠČA (VZ)	4.666,18 EUR
• STROŠEK ZUNANJE UREDITVE (SZU):	1.976,52 EUR
• STROŠKI INVESTITORSTVA (DI):	98,83 EUR
Vrednost nepremičnin skupaj:	6.741,53 EUR

(z besedo: šest tisoč sedemsto enainštirideset evrov in 53/100)

3.34 Nepremičnine s parc. št. 41/2 k.o. 271 Presika

3.341 Stavbni del zemljišča

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

Podatki za izračun vrednosti:

- velikost stavbnega dela zemljišča v razvoju: - del parcele št. 41/2 k.o. 271 Presika → 541,00 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 tržna cena za tovrstna zemljišča po analizi v točki 3.314 tega poročila: 9,55 EUR/m² – II. razvojna faza

Vrednost stavbnega dela zemljišča (VZ):

k.o. Presika	površina (m ²)	cena (EUR/m ²)	vrednost (EUR)
- del parcele št. 41/2	541,00	9,55	5.166,55
Skupaj:			5.166,55

(z besedo: pet tisoč sto šestinšestdeset evrov in 55/100)

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 12. 10. 2022:

Katastrska občina 271 Presika;	Tržna vrednost (oktober 2022) - do celote (1/1)	Delež lastništva- KRALJ MARJAN	Vrednost lastniškega deleža – KRALJ MARJAN
• parcela št. 41/1: - stanov. stavba št. 44 s stavb. zemljiščem	65.909,44 EUR	1 / 1	65.909,44 EUR
• parcela št. 41/4: - stanov. stavba št. 43 s stavb. zemljiščem	17.735,60 EUR	1 / 2	8.867,80 EUR
• parcela št. 41/5: - stavbno zemljišče	6.741,53 EUR	1 / 1	6.741,53 EUR
• parcela št. 41/2: - stavbni del zemljišča	5.166,55 EUR	1 / 1	5.166,55 EUR
Skupaj:	95.553,12 EUR		86.685,32 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, 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.