

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

CENITVENO POROČILO št. 19/2021

PREDMET CENITVE: Nepremičnine v k.o. 250 Berkovci, obstoječe iz parc. št. 158/10 (pozidano stavbno zemljišče)

LASTNIK NEPREMIČNIN: ROBI RAŠČAN, EMŠO 1901980500404, Berkovski Prelogi 5, Križevci pri Ljutomeru (delež lastništva – do celote)

ČAS CENITVE: December 2021 (vrednost nepremičnin na dan 4. 12. 2021)

NAMEN CENITVE: Ugotovitev tržne vrednosti nepremičnin za potrebe sodišča (izvršilna zadeva upnika: NOVA LJUBLJANSKA BANKA D.D., Ljubljana, matična št. 5860571000, Trg republike 2, Ljubljana, zoper dolžnika: ROBI RAŠČAN, EMŠO 1901980500404, Berkovski Prelogi 5, Križevci pri Ljutomeru)

NAROČNIK CENITVE: Okrajno sodišče v Ljutomeru, Prešernova ulica 18, 9240 Ljutomer (sklep o cenitvi Opr. št. I 107/2021 z dne 15. 11. 2021)

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

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

ZADEVA: Povzetek cenitvenega poročila

Spoštovani !

Na osnovi vašega naročila (sklep o cenitvi Opr. št. I 107/2021 z dne 15. 11. 2021), sem opravil cenitev tržne vrednosti nepremičnin v k.o. 250 Berkovci, obstoječih iz parc. št. 158/10 (pozidano stavbno zemljišče).

Cenitveno poročilo bo uporabljeno v izvršilni zadevi upnika: NOVA LJUBLJANSKA BANKA D.D., Ljubljana, matična št. 5860571000, Trg republike 2, Ljubljana, zoper dolžnika: ROBI RAŠČAN, EMŠO 1901980500404, Berkovski Prelogi 5, Križevci pri Ljutomeru, zaradi izterjave 3.061,53 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 4. 12. 2021 izbrana tržna vrednost oz. vrednost lastniških deležev obravnavanih nepremičnin:**

TRŽNA VREDNOST VSEH NEPREMIČNIN NA DAN 4. 12. 2021:

Katastrska občina 250 Berkovci;	Tržna vrednost (december 2021) - do celote (1 / 1)	Delež lastništva – ROBI RAŠČAN	Vrednost lastniškega deleža – ROBI RAŠČAN
- parcela št. 158/10 (stavba št. 23 ter stavbno zemljišče)	28.053,12 EUR	1 / 1	28.053,12 EUR
Skupaj:			28.053,12 EUR

(z besedo: osemindvajset tisoč triinpetdeset evrov in 12/100)

OPOMBA:

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

Lep pozdrav!

Veščica, 14. 12. 2021

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. 6-10
- Analiza podatkov in vrednotenje (točka 3.00) – str. 11-20
- Uskladitev in končna ocena vrednosti (točka 4.00) – str. 21
- Izjava cenilca – str. 22
- Zapis o ogledu nepremičnin – str. 23

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.84/18) ter Pravilnik o spremembah in dopolnitvah Pravilnika o sodnih izvedencih, sodnih cenilcih in sodnih tolmačih (Ur.list RS, št. 148/2021)
- 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 objektu in ureditvi okolice (obseg raziskav, narava in vir informacij)

- pridobljeni z ogledom obstoječega stanja objekta in zunanje ureditve dne 4. (četrtga) decembra 2021 v prisotnosti lastnika nepremičnin Robija Raščana (lastnik ob ogledu ni predložil projektne dokumentacije in upravnih dovoljenj za obstoječo oz. za predvideno novo stavbo na obravnavani parceli), izmero površin prostorov stavbe ter AB podstavka, fotografiranjem trenutnega stanja vseh nepremičnin ter pregledom javno dostopnih podatkov o teh nepremičninah Geodske uprave RS na spletnem portalu Prostor

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

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

1.50 Analiza trga nepremičnin v regiji

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

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

Cene stanovanjskih in poslovnih nepremičnin in zemljišč za gradnjo ostajajo v zadnjem obdobju bolj ali manj nespremenjene, kar pomeni, da so najverjetneje dosegle spodnji nivo. Na daljši rok je pričakovati okrevanje nepremičninskega trga v regiji (po sanaciji posledic epidemije koronavirusa COVID-19 – normalizaciji trga).

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

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

1.60 Omejitveni pogoji, predpostavke

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

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

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

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

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

1.70 Standard vrednosti

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

1.80 Datum ocenjevanja

Vse podane vrednosti v poročilu se nanašajo na stanje nepremičnin ob terenskem ogledu dne 4. (četrtega) decembra 2021.

2.00 PREDSTAVITEV PODATKOV O NEPREMIČNINAH

2.10 Nepremičnine s parc. št. 158/10 k.o. 250 Berkovci

2.11 Pomožni kmetijski objekt (stavba št. 23)



2.111 Splošno (starost, etažnost, namembnost, izgotovljenost)

Je klasično grajena - zidana stavba iz leta 1970, obdana s pozneje dograjenim armiranobetonskim podstavkom oz. AB temeljno ploščo za predvideno novo stavbo. Postopnost gradnje oz. finalizacije upoštevam z ločenim izračunom vrednosti stavbe oz. AB temeljne plošče ter realne starosti gradbenih komponent.

Glede etažnosti obsega zgrajeni del stavbe pritličje z dvema nekdanjima hlevskima prostoroma, sedaj namenjenima shrambam orodja, embalaže ipd.

Namembnost stavbe je bila gospodarska – kmetijska, sedaj pa predstavlja pomožne prostore za stanovanjsko stavbo na sosednji parceli.

Stavba je znotraj pretežno izgotovljena, njena zunanost – fasada pa še ni obdelana. Odstranjena so bila tudi okna. Stavba tudi nima lastnih komunalnih oz. energetskih priključkov (povezava napeljav iz stanovanjske stavbe nasosednji parceli). V izračunu vrednosti upoštevam ustrezne korekcije stopenj izgotovljenosti gradbenih komponent.





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

Obstoječe stanje stavbe kaže na povprečno tehnično izvedbo gradbenih komponent.

Vzdrževanje stavbe ni bilo dosledno. Tako je opaziti predvsem posledice atmosferskih vplivov na izpostavljenih zunanjih površinah (veter razkril začetne strešnike na strehi ipd.) oz. tudi obrabljenost notranjih površin vsled nekdane uporabe prostorov za živinorejo. Posebnih večjih tehničnih pomankljivosti oz. poškodb konstrukcij ni zaznati.

Obravnavani pomožni objekt je neogrevan. Glede na njegovo namembnost njegova energetska učinkovitost ni pomembna. Za zmanjšanje toplotnih izgub in prekinitev toplotnih mostov ob morebitni spremembi namembnosti prostorov (npr. povezavi s sosednjo stanovanjsko stavbo), pa bi bilo nujno izvesti toplotnoizolacijsko oblogo fasade, toplotno izolacijo stropa nad pritličjem nasproti hladnemu podstrešju, urediti učinkoviti ogrevalni sistem na obnovljive vire energije ipd.

Energetska izkaznica za stavbo ne obstaja.

2.113 Izvedba konstrukcijskih elementov

- temelji pasovni armiranobetonski
- nosilne stene zidane opečne iz glinaste modularne opeke
- zidne vezi, preklade in nosilci armiranobetonski
- stropna konstrukcija masivna armiranobetonska
- ostrešje leseno dvokapno

2.114 Finalna obdelava površin

- tlaki betonski zaglajeni
- površine sten in stropa pritličja ometane ter pobeljene
- stavbno pohištvo primitivnejše lesene izvedbe (vrata), betonska okna iztrgana (odprtine zapolnjene z opeko)
- fasada še neobdelana
- strešna kritina opečna zarezna
- kleparski izdelki iz pocinkane naravne oz. barvne pločevine

2.115 Inštalacijske napeljave

- električna napeljava (iz sosednje stavbe)
- vodovodna napeljava (iz sosednje stavbe)

2.123 Fizikalne lastnosti (fizični dejavniki)

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

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

2.124 Urbana razvitost

Urbana razvitost okolja nima posebnih negativnih vplivov na obravnavano zemljišče. S ozirom na obstoječo zmerno poseljenost soseske (pretežno individualna stanovanjska pozidava), so pogoji za uporabo tega zemljišča v bivalne namene primerni.

Podoba soseske je s ozirom na dostopnost in zmerno oddaljenost javnih institucij privlačna.

Dostopnost javnega prometa je solidna (oddaljenost avtobusnega postajališča do 1 km, železniške postaje cca 10 km, oddaljenost avtocestnega priključka cca 5 km).

Solidno je urejeno bližnje javno cestno prometno omrežje ter prometna signalizacija.

2.125 Komunalna urejenost

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

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

Fotografije nepozidanih površin parcele (stanje ob ogledu nepremičnin):



Javno dostopni podatki o parceli in stavbi (portal Prostor GURS):

Podatki o parceli

Katastrska občina 250 BERKOVCI, številka parcele 158/10

Površina parcele (m²) 595 Katastrski dohodek (EUR) 1,48
Urejena parcela Da Grafični prikaz

Podrobni podatki o parceli

Legenda ☒ Register nepremičnin ☐ Zemljiški kataster
podatkov:

POVRŠINA PARCELE (m ²)	595
DEJANSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE DEJANSKE RABE (%)
poseljena zemljišča	17,8
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov poseljena zemljišča	57,5
poseljena zemljišča tloris stavbe	24,7
NAMENSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE NAMENSKE RABE (%)
površine podeželjskega naselja	100,0

Stavbe na parceli 1

Katastrska občina 250 BERKOVCI, številka stavbe 23

Katastrski vpis Ne Število delov stavbe 1
Grafični prikaz

Podrobni podatki o stavbi

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

NASLOV STAVBE		-	
PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA			
	Katastrska občina	številka parcele	Površina zemljišča pod stavbo (m ²)
	250 BERKOVCI	158/10	*99,0
* Znak zvezdica (*) pred površino zemljišča pod stavbo pomeni, da je površina ocenjena			
ŠTEVILO ETAŽ	1		
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	1		
VIŠINA STAVBE (m)	6,5		
LETO IZGRADNJE STAVBE	1970		
ŠTEVILO STANOVANJ	0		
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	0		
TIP STAVBE	1 - samostoječa		

3.00 ANALIZA PODATKOV IN VREDNOTENJE NEPREMIČNIN

3.10 Splošna opredelitev nepremičnin po standardih ocenjevanja

3.11 Zemljišče

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

3.12 Izboljšave zemljišča

Med izboljšave zemljišča uvrščamo zgradbe, konstrukcije ali prilagoditve na zemljišču trajne narave, ki vključujejo porabo dela in sredstev zaradi povečanja vrednosti ali koristnosti premoženja. Izboljšave zemljišča imajo različne vzorce uporabe ali različno dobo koristnosti. Zemljišče in izboljšave zemljišča so ločeni ekonomski deli nepremičnine, kar omogoča ločen – oddvojen prikaz vrednosti posameznih delov od skupne prodajne cene nepremičnine.

3.20 Načini vrednotenja nepremičnin

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

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

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

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

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

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

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

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

3.30 Vrednotenje obravnavanih nepremičnin

3.31 Nepremičnine s parc. št. 158/10 k.o. 250 Berkovci

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

3.311 Vrednost pomožnega kmetijskega objekta - stavba št. 23 in AB podstavek (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)
• gospodarski prostori: - pritličje	hlev za govedo hlev za svinje	26,22m ² 14,12m ²	40,34m²	557,19EUR/m²
• AB podstavek: - pritličje	temeljna plošča	131,02m ²	131,02m²	≈81,33EUR/m² (po anal. izrač.)

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 / PEG portal): (po zgornji tabeli)
- kvaliteta tehnične izvedbe: - povprečni odbitek po sklopih prostorov (v spodnji tabeli)
- kronološka starost stavbe: - starost stavbe 51 let; Ab podstavek dograjen pred 8. leti

a) vrednost stavbe št. 23:

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

Sklop prostorov	Površina (m ²)	ONSEM (EUR/m ²)	Tehn. izvedba (%)	Znesek (EUR)
-pomožni prostori	40,34	557,19	0,97	21.802,73
Skupaj:				21.802,73

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

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

• Izračun vrednosti komponent:

Sklop prostorov	Razmerje KK/DK (%)	Izgotovljenost KK/DK (%)	Vrednost KK (EUR)	Vrednost DK (EUR)
-pomožni prostori	25/75	96/92	5.232,65	15.043,88
Skupaj:			5.232,65	15.043,88

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

Sklop prostorov	NSNO = KK + DK (EUR)
Pomožni kmetijski objekt	20.276,53

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	≥40/40	45/120	5.232,65	5.641,45

- ekonomsko zastaranje: - ni elementov

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

Sklop prostorov	NSNO (EUR)	ZO = fizično + ekonomsko (EUR)	VREDNOST (EUR)
Vsi prostori skupaj	20.276,53	-10.874,10	9.402,43

b) vrednost AB podstavka:

/ stroškovni pristop – analitični izračun stroškov /

Postopek zajema analizo količin opravljenih gradbenih del (popis del) in cenovnih osnov (enotnih ceh) za izračun stroškov gradnje. Stroški potrebne projektne dokumentacije in upravnih dovoljenj so zajeti v skupnih stroških investitorstva (DI) v nadaljevanju tega poročila.

Vrednost AB temeljne plošče (sedanja vrednost):

Opis del (aktivnost)	Količina	Cena na enoto	Znesek
-zakoličba, profili	pavšal	250,00EUR	250,00EUR
-izkop humusa deb.15cm	23,00m3	7,20EUR/m3	165,60EUR
-izkop zemlje III.ktg deb.20cm	27,00m3	10,80EUR/m3	291,60EUR
-utrditev planuma izkopa	132,00m2	2,50EUR/m2	330,00EUR
-dob. in vgr. tampona deb.25cm	33,00m3	27,70EUR/m3	914,10EUR
-armatura klasična RA 400/500	262,00kg	2,60EUR/kg	681,20EUR
-armatura mrežna MA 500/560	1.310,00kg	2,40EUR/kg	3.144,00EUR
-enostranski opaž robov plošče	19,00m2	26,50EUR/m2	503,50EUR
-dob. in vgr. betona MB 25	33,00m3	129,30EUR/m3	4.266,90EUR
-zasip in planir. terena ob plošči	8,00m3	13,70EUR/m3	109,60EUR
Vrednost del skupaj:			10.656,50EUR

3.312 Vrednost zunanje ureditve (SZU)

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

3.313 Stroški investitorstva in ostali posredni stroški gradnje (DI)

- stroški investitorstva v odstotkih od stroškov izboljšav zemljišča (SO + SZU), s upoštevanjem zastaranja izboljšav:

Izboljšava zemljišča	Sedanja vred.(EUR)	Stroški investit. (%)	Znesek (EUR)
- stavba št. 23	9.402,43	7,60	714,58
- AB podstavek	10.656,50	7,60	809,89
Skupaj:			1.524,47

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 stavbnega zemljišča: - parcela št. 158/10 k.o. 250 Berkovci (razvito stavbno zemljišče): 595,00 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 DURS (utež 2/3)
- objavljene ponudbe zemljišč (utež 1/3)

a/ Analiza prodanih primerljivih zemljišč (Trgoskop):

(izhodišče parcela št. 158/10 – skupna površina 595,00 m²; k.o. 250 Berkovci)

• 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 / 526015	245-Ključarovi pri Ljutomeru; 594/21	747,00	22,76 (II)	December 2020
2 / 516587	230-Vučja vas; 1140/9	2.075,00	19,28 (II)	September 2020
3 / 526009	244-Lukavci; 124/1	624,00	8,01 (II)	December 2020
4 / 519732	236-Križevci; 248/6	677,00	16,99 (II)	November 2020

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

Kriterij	Primer 1	Primer 2	Primer 3	Primer 4
Čas prodaje	-1,65%	-2,10%	-1,65%	-1,80%
Pogoji prodaje	0	0	0	0
Lokacija	-2,50%	0	-2,50%	0
Velikost	+0,76%	+7,40%	+0,14%	+0,41%
Fizične lastn.:				
-oblika	0	+2,50%	+2,50%	-2,50%
-dostop	0	0	0	0
-kom.oprema	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Seštevek	-13,39%	-2,20%	-11,51%	-13,89%
Usklad. cene	19,71EUR/m²	18,85EUR/m²	7,09EUR/m²	14,63EUR/m²

Utež	0,10	0,50	0,30	0,10
-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

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

$$(19,71 \times 0,10 + 18,85 \times 0,50 + 7,09 \times 0,30 + 14,63 \times 0,10) = 14,99 \text{ EUR/m}^2 \text{ (II. razvojna faza)}$$

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

Katastrska občina	Vir informacije	Cena primerljivega zemljišča (EUR/m2)
259 Ljutomer	nepremicnine.net	15,00
203 Očeslavci	nepremicnine.net	15,00
236 Križevci	nepremicnine.net	17,53
243 Noršinci	nepremicnine.net	18,00

Povprečna ponudbena cena: $(65,53 / 4) = 16,38 \text{ EUR/m}^2 \text{ (II. razvojna faza)}$

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

$$(14,99 \times 0,67 + 16,38 \times 0,33) = 15,45 \text{ EUR/m}^2 \text{ - II. razvojna faza}$$

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

$$(15,45 \times 1,30) = 20,08 \text{ EUR/m}^2 \text{ - III. razvojna faza}$$

I. RAZVOJNA FAZA: - stavbno zemljišče v nastajanju, ki je zaradi svojih značilnosti in lege v skladu z dolgoročnimi načrti lokalne skupnosti v nekem časovnem obdobju namenjeno za gradnjo

II. RAZVOJNA FAZA: - surovo stavbno zemljišče, ki leži na območju že izdelanega zazidalnega načrta in je v skladu z njim namenjeno za točno določeno vrsto pozidave (je delno komunalno opremljeno)

III. RAZVOJNA FAZA: - stavbno zemljišče, ki je pripravljeno za pozidavo in je zanj že pridobljeno uradno dovoljenje za gradnjo točno določenega objekta (je komunalno opremljeno)

Vrednost stavbnega zemljišča (VZ):

k.o. Berkovci	površina (m2)	cena (EUR/m2)	vrednost (EUR)
- parcela št. 158/10	595,00	20,08	11.947,60
Skupaj:			11.947,60

REKAPITULACIJA VREDNOSTI NEPREMIČNIN : (STROŠKOVNI PRISTOP)

Nepremičnina, del nepremičnine	Vrednost (EUR)
• STROŠEK OBJEKTA: - stavba št. 23	9.402,43 EUR
- AB podstavek	10.656,50 EUR
• STROŠEK ZUNANJE UREDITVE (SZU):	0,00 EUR
• STROŠKI INVESTITORSTVA (DI):	1.524,47 EUR
• VREDNOST ZEMLJIŠČA (VZ):	11.947,60 EUR
Vrednost nepremičnin skupaj:	33.531,00 EUR

(z besedo: triintrideset tisoč petsto enaintrideset evrov in 00/100)

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.

a) Vrednost stavbe št. 23 in funkcionalnega zemljišča:

Pregled merodajnih značilnosti ocenjevana in primerljivih nepremičnin:

Značilnosti nepremičnine	Ocenjevana nepremičnina
Katastrska občina, soseska	250-Berkovci, Berkovski Prelogi
ID posla	/
Leto izgradnje oz. dogradnje	1970
Lega v stavbi	P
Material konstr.	AB, opeka, les
Funkcionalnost	solidna
Dostop, parkiranje	dober
Neto tlorisna površina	41,00 m ²
Prodajna cena	/
Čas prodaje	/
Namembnost objekta	gospodarska
Prodajni pogoji	/
Vzdrževanje	slabše

Značilnosti nepremičnine	Primerljiva nepremičnina 1	Primerljiva nepremičnina 2	Primerljiva nepremičnina 3	Primerljiva nepremičnina 4
Katastr. občina, soseska	274-Globoka, Šprinc	275-Veščica, Veščica	287-Črešnjevc, Črešnjevc	105-M.Sobota, Cvetkova ulica
ID posla	ID 423085	ID 518021	ID 487379	ID 488056
Leto izgradnje oz. dogradnje	1970	1972	2002	1997
Lega v stavbi	K+P	K+P	P	P
Material konstr.	AB, opeka, les	AB, opeka, les	leseni skelet	AB, opeka, les
Funkcionalnost	slabša	slabša	dobra	dobra
Dostop, parkir.	dober	soliden	slab	dober
Neto tloris.pov.	70,00 m ²	128,00 m ²	14,00 m ²	11,00 m ²
Prodajna cena	428,57 EUR/m ²	109,37 EUR/m ²	1.214,28 EUR/m ²	545,45 EUR/m ²

Čas prodaje	februar 2019	avgust 2020	februar 2020	februar 2020
Namem. objekta	gospodarska	gospodarska	gospodarska	pomožni prost.
Prodajni pogoji	ustrezni	ustrezni	ustrezni	ustrezni
Vzdrževanje	slabše	slabše	dobro	solidno

Prilagoditev prodajnih cen primerljivih nepremičnin:

Vpliv značilnosti	Primerljiva nepremičnina 1	Primerljiva nepremičnina 2	Primerljiva nepremičnina 3	Primerljiva nepremičnina 4
Izhodiščna cena	428,57 EUR/m2	109,37 EUR/m2	1.214,28 EUR/m2	545,45 EUR/m2
Čas prodaje	-4,95%	-2,25%	-3,15%	-3,15%
Pogoji prodaje, financiranje	0	0	0	0
Ugodnost lokacije-dostopn.	0	+5,00%	+7,50%	0
Obstoj drugih objektov	0	0	0	0
Velikost površine	-1,45%	-4,35%	+1,35%	+1,50%
Tehnična izvedba	0	+5,00%	0	-5,00%
Lega v stavbi-funkcionalnost	+20,00%	+20,00%	0	0
Starost, vzdržev. (fizično stanje)	0	-2,57%	-34,00%	-22,30%
Komunalna opremljenost	0	0	-5,00%	-10,00%
Odstopanje skupaj:	+13,60%	+20,83%	-33,30%	-38,95%
Primerljiva cena:	486,85EUR/m2	132,15EUR/m2	809,92EUR/m2	332,99EUR/m2
Upoštevana utež	0,50	0,25	0,15	0,10

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

$$(486,85 \times 0,50 + 132,15 \times 0,25 + 809,92 \times 0,15 + 332,99 \times 0,10) = \mathbf{431,25 \text{ EUR/m}^2}$$

- Netto tlorisna površina prostorov: - stavba št. 23 (v spodnji tabeli); vrednost AB podstavka po analitičnem izračunu

Vrednost stavbe št. 23 s funk. zemljiščem na parc. št. 158/10 k.o. 250 Berkovci:

Stavba, sklop prostorov	Površina sklopa (m2)	Cena po enoti (EUR/m2)	Tržna vrednost (EUR)
• Stavba št. 23: -pomožni prostori	40,34	431,25	17.396,62
Skupaj:			17.396,62

b) Vrednost AB podstavka (temeljna plošča):

Vrednost po analitičnem izračunu (točka 3.311 tega poročila) = 10.656,50 EUR

VREDNOST NEPREMIČNIN PO PRIMERJALNEM PRISTOPU:

- parcela št. 158/10 k.o. 250 Berkovci

a) vrednost stavbe št. 23 in funkcionalnega zemljišča	17.396,62 EUR
b) vrednost AB podstavka (temeljna plošča)	10.656,50 EUR
SKUPAJ:	28.053,12 EUR
(z besedo: osemindvajset tisoč triinpetdeset evrov in 12/100)	

C / PRISTOP DONOSOV (dohodkovni način)

- Vrednost nepremičnin s parc. št. 158/10 k.o. 250 Berkovci (stavba št. 23, AB podstavek 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 SIST ISO 9836: - po preglednici iz točke 3.311 tega poročila
- najemnina primerljivih prostorov z upoštevanim stavbnim oz.funkcionalnim zemljiščem: ≈3,00 EUR/m2/mesec (po primerjavi tržnih najemnin v pomurski regiji – podatki lokalnih nepremičnin. agencij in podatki aplikacije CGS cenilec)
- stopnja kapitalizacije po metodi dograjevanja ®:

a) Stavba št. 23 s funk. zemljiščem:

/Pomožni oz kmetijski prostori/

donos naložbe: - varna stopnja

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

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

- tveganje za naložbe v nepremičnine: premija 3,40%

- upravljanje (gospodarjenje z naložbo): premija 0,30%

- ohranitev kapitala (po Ringu):

$$r = 1/n = 1/51 = 0,0196$$

premija za ohranitev kapitala r = 1,96%

R skupaj: 7,76%

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

Stavba / sklop - namembnost	Površina (m2)	Tržna najemnina (EUR/m2/mesec)	Čas najema (mesecev)	Denarni tok (EUR)
Stavba št. 23: -pomožni prostori	40,34	3,00	12	1.452,24
Skupaj:				1.452,24

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

Sklop /namembnost	Potencialni prihodek (EUR)	Stopnja rizika (%) / znesek (EUR)	Efektivni prihodek (EUR)
Stavba št. 23: -pomožni prostori	1.452,24	10 / 145,22	1.307,02
Skupaj:			1.307,02

- 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%

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

Sklop /namembnost	Efektivni prihodek (EUR)	Posl.odhodki (%) / znesek (EUR)	Neto prihodek (EUR)
Stavba št. 23: -pomožni prostori	1.307,02	4,8 / 62,74	1.244,28
Skupaj:			1.244,28

VREDNOST NEPREMIČNIN PO METODI “MDK”: (stavba št. 23 s funkc. zemljiščem)

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

PV – sedanja vrednost objekta

PMT1 – denarni tok v 1 letu

R – donosnost

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

$PV = PMT1 / R-g$

Sklop /namembnost	PMT1 –neto prihodek (EUR)	R-g (%)	PV – vrednost (EUR)
Stavba št. 23: -pomožni prostori	1.244,28	7,76	16.034,54
Skupaj:			16.034,54

b) Vrednost AB podstavka (temeljna plošča):

Vrednost po analitičnem izračunu (točka 3.311 tega poročila = 10.656,50 EUR

VREDNOST NEPREMIČNIN PO PRISTOPU DONOSOV:

- parcela št. 158/10 k.o. 250 Berkovci

a) vrednost stavbe št. 23 in funkcionalnega zemljišča **16.034,54 EUR**

b) vrednost AB podstavka (temeljna plošča) **10.656,50 EUR**

SKUPAJ: 26.691,04 EUR

(z besedo: šestindvajset tisoč šeststo enaindevetdeset evrov in 04/100)

4.00 KONČNA USKLADITEV IN KONČNA OCENA VREDNOSTI

4.10 Uporabljene metode pri ocenjevanju

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

4.20 Izbrana tržna vrednost nepremičnin

Kot indikatorje sedanje tržne vrednosti, upoštevam s ozirom na stanje in namembnost obravnavanih nepremičnin ter razmere na trgu nepremičnin za parcelo št. 158/10 k.o. 250 Berkovci izračunano vrednost po primerjalnem pristopu. Izbrana tržna vrednost obravnavanih nepremičnin tako znaša:

IZBRANA TRŽNA VREDNOST VSEH NEPREMIČNIN NA DAN 4. 12. 2021:

Katastrska občina 250 Berkovci;	Tržna vrednost (december 2021) - do celote (1 / 1)	Delež lastništva – ROBI RAŠČAN	Vrednost lastniškega deleža – ROBI RAŠČAN
- parcela št. 158/10 (stavba št. 23 ter stavbno zemljišče)	28.053,12 EUR	1 / 1	28.053,12 EUR
Skupaj:			28.053,12 EUR

(z besedo: osemindvajset tisoč triinpetdeset evrov in 12/100)

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 (ROBI RAŠČAN)



1. Osnova za ogled oz. cenitev:

- SKLEP OKRAJNEGA SODIŠČA V LJUTOMERU
(OPR. ŠT. I 107/2021 Z DNE 15.11.2021)

2. Datum ogleda:

- SOBOTA 4. DECEMBRA 2021

3. Čas ogleda:

- DOPOLDAN OB 9^h30^h

4. Kraj ogleda (lokacija nepremičnin):

- BORKOVSKI PROLOGI (K.O. BORKOVCI)

5. Opombe:

- SLABŠE VZDRŽEVANE NEPREMIČNINE

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

- ROMAN ZADRAVEC, SOD. CENILEC
- ROBI RAŠČAN, LASTNIK NEPREMIČNIN