

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

CENITVENO POROČILO št. 10/2021

PREDMET CENITVE: Nepremičnine v k.o. 248 Precetinci, obstoječe iz parc. št. 116/2 (pozidano zemljišče) in parc. št. 116/1 (nepozidano stavbno zemljišče)

LASTNICA NEPREMIČNIN: Alenka ŠPILAK, EMŠO 1503983505363, Precetinci 32, Mala Nedelja (lastništvo do celote)

ČAS CENITVE: Julij 2021 (vrednost nepremičnin na dan 19. 6. 2021)

NAMEN CENITVE: Ugotovitev tržne vrednosti nepremičnin za potrebe sodišča (izvršilna zadeva upnika: ZAVAROVALNICA TRIGLAV D.D., matična številka 5063345000, Miklošičeva cesta 19, Ljubljana, zoper dolžnika: Alenka ŠPILAK, EMŠO 1503983505363, Precetinci 32, Mala Nedelja)

NAROČNIK CENITVE: Okrajno sodišče v Ljutomeru, Prešernova ulica 18, 9240 Ljutomer (sklep o cenitvi Opr. št. I 145/2020 z dne 1. 2. 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 145/2020 z dne 1. 2. 2021), sem opravil cenitev tržne vrednosti nepremičnin v k.o. 248 Precetinci, obstoječih iz parc. št. 116/2 (pozidano zemljišče) in parc. št. 116/1 (nepozidano stavbno zemljišče). Cenitev ni bila opravljena v roku iz sklepa sodišča zaradi dogovarjanja dolžnice z upnikom glede nove dinamike odplačevanja dolga; ker s strani upnika ni bilo pisnega predloga za umik oz. odlog izvršbe, sem po vašem navodilu z dne 11. 6. 2021 opravil terenski ogled in ovrednotil nepremičnine sedaj.

Cenitveno poročilo bo uporabljeno v izvršilni zadevi upnika: ZAVAROVALNICA TRIGLAV D.D., matična številka 5063345000, Miklošičeva cesta 19, Ljubljana, zoper dolžnika: Alenka ŠPILAK, EMŠO 1503983505363, Precetinci 32, Mala Nedelja, zaradi izterjave 2.021,04 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 19. 6. 2021 izbrana tržna vrednost oz. vrednost lastniškega deleža vseh obravnavanih nepremičnin:**

TRŽNA VREDNOST VSEH NEPREMIČNIN NA DAN 19. 6. 2021:

Katastrska občina 248 Precetinci;	Tržna vrednost (junij 2021) - do celote (1/1)	Delež lastništva – ALENKA ŠPILAK	Vrednost lastniškega deleža (1/1) – ALENKA ŠPILAK
- parcela št. 116/2 (stavbe št. 235, 233 in 231 ter stavbno zemljišče)	70.701,63 EUR	1 / 1	70.701,63 EUR
- parcela št. 116/1 (prosto stavbno zemljišče)	8.925,45 EUR	1 / 1	8.925,45 EUR
Skupaj:			79.627,08 EUR

(z besedo: devetinsedemdeset tisoč šeststo sedemindvajset evrov in 08/100)

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, 16. 7. 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. 6-13
- Analiza podatkov in vrednotenje (točka 3.00) – str. 14-24
- Uskladitev in končna ocena vrednosti (točka 4.00) – str. 25
- Izjava cenilca – str. 26
- Zapis o ogledu nepremičnin – str. 27

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 nepremicnine.net)
- lastni arhiv uporabnih podatkov

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

- pridobljeni z ogledom obstoječega zunanjega stanja objektov in zunanje ureditve dne 19. junija 2021 brez prisotnosti lastnice nepremičnin (opravičila se je telefonsko zaradi službenih obveznosti; na naslovu je bil ob ogledu njen sorodnik, ki pa ni bil pooblaščen za zastopanje oz. se ni želel vmešavati), fotografiranjem trenutnega stanja nepremičnin ter uporabo javno dostopnih podatkov površin prostorov teh nepremičnin 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 in v e-Zemljiški knjigi; zemljišči tudi ogledani in fotografirani 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 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. 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 (ob prejšnji cenitvi v letu 2017). 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 19. junija 2021.

2.00 PREDSTAVITEV PODATKOV O NEPREMIČNINAH

2.10 Nepremičnine s parc. št. 116/2 k.o. 248 Precetinci

2.11 Stanovanjska stavba (stavba št. 235)



2.111 Splošno (starost, etažnost, namembnost, izgotovljenost)

Je klasično grajena (zidana) stavba starejšega datuma (iz leta 1890), v poznejšem obdobju deležna več gradbenih posegov oz. obnov. V največjem obsegu je bila adaptirana v letih od 1987 do 1992, ko so bile napeljane oz. zamenjane strojne in elektro inštalacije, obnovljeni tlaki oz. obloge, zamenjano je bilo stavbno pohištvo, dograjen zimski vrt (kot predprostor oz. dodatna zaprta površina), obnovljena fasada. Zamenjana je bila tudi strešna kritina s pripadajočo kleparsko galanterijo ter izravnavo strešne konstrukcije (podkonstrukcija). Na osnovi navedenih posegov oz. izboljšav upoštevam v izračunu vrednosti stavbe prilagojene starosti gradbenih komponent.

Stavba je pritlične etažnosti in bivanjske namembnosti; pomožnimi prostori se pretežno nahajajo v dotikajočem se gospodarskem objektu.

Stavba je sicer pretežno izgotovljena, zato so v izračunu vrednosti upoštevane majhne korekcije stopenj izgotovljenosti gradbenih komponent.

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

Obstoječe stanje stavbe kaže na sicer solidno tehnično izvedbo gradbenih komponent.

Delno pomankljivo vzdrževanje se odraža predvsem na izpostavljenih zunanjih površinah (streha, fasada, lesne obloge,...), notranjost stavbe pa je predvidoma v boljšem stanju. Večjih tehničnih pomankljivosti oz. poškodb konstrukcij ali finalnih površin ni zaznati.

Glede energetske porabe je stavba glede na sedanje standarde energetske neracionalna (v javno dostopni energetski izkaznici je opredeljen energijski razred "G"). Morebitna energetska sanacija stavbe za zmanjšanje toplotnih izgub in prekinitev toplotnih mostov bi obsegala zamenjavo obodnega stavbnega pohištva, izvedbo toplotnoizolacijske obloge fasade, toplotno izolacijo stropa nad pritličjem nasproti hladnemu podstrešju, izvedbo učinkovitejšega ogrevalnega sistema na obnovljive vire energije, pripravo sanitarne vode z toplotno črpalko ali solarnimi celicami ipd.

2.113 Izvedba konstrukcijskih elementov

- temelji betonski oz. opečni pasovni
- nosilne stene zidane opečne (pretežno glinasta NF opeka)
- zidne vezi, preklade in nosilci armiranobetonski
- stropna konstrukcija nad pritličjem pretežno lesena s štukaturo
- ostrešje leseno dvokapno asimetrično

2.114 Finalna obdelava površin

- tlaki betonski, hidro oz. toplotno izolirani in v bivalnih prostorih obloženi s standardnimi oblogami
- površine sten in stropov ometane ter obarvane ali delno dodatno obložene (keramika, opaž)
- stavbno pohištvo lesene in PVC izvedbe
- zasteklitev oken dvojna; pretežno navadna, delno toplotnoizolacijska
- senčila delno iz lesenih polken ter notranjih lamelnih žaluzij
- fasada ometana in površinsko strukturno obdelana, delno obložena z lesenimi lamelami (ladijski opaž)
- strešna kritina iz profilirane barvne pločevine
- kleparski izdelki iz pocinkane barvne pločevine

2.115 Inštalacijske napeljave

- električna in TK napeljava
- vodovodna napeljava in odtočna kanalizacija
- sistem centralnega ogrevanja (kotel na LKO, radiatorji)

2.12 Pomožni objekt 1 (stavba št. 233)





2.121 Splošno (starost, etažnost, namembnost, izgotovljenost)

Je pretežno klasično grajeni – zidani, delno tudi leseni suhomontažni pomožni objekt iz leta 1940. Iz potrebe po spremembi namembnosti je bil v poznejšem obdobju adaptiran. Izvedene so bile prezidave in dozidave, delno zamenjana stropna konstrukcija ipd. V izračunu vrednosti upoštevam naknadnim posegom prilagojeno starost gradbenih komponent.

Objekt je pritlične izvedbe, v osnovi predviden za živinorejske hleve in pomožne prostore za shrambo krme. Z adaptacijo pa je bil preurejen za garažiranje vozil, shrambo drv, delno tudi za dodatne bivalne prostore.

Izgotovljenost objekta še ni popolna. Na zunanjih površinah je npr. opaziti delno neometanost opečnih sten, odsotnost dela kleparskih izdelkov ipd. V izračunu vrednosti tako upoštevam ustrezne oz. prilagojene stopnje izgotovljenosti gradbenih komponent.

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

Stavba je v osnovi zgrajena tehnično zadovoljivo. Dotika se že opisane stanovanjske stavbe, od katere je ločena s požarnim zidom.

Vzdrževanja stavbe ni bilo povsem dosledno, kar se odraža predvsem na atmosferskim vplivom izpostavljenih površinah.

Energetska učinkovitost stavbe s ozirom na pretežno neogrevanost prostorov ni pomembna. V izoginitev toplotnih izgub ogrevanega dela bi bila dobrodošla izvedba toplotnoizolacijske zaščite tega dela stavbe (obloga fasade, toplotna izolacija stropa na podstrešju ipd.).

2.123 Izvedba konstrukcijskih elementov

- temelji pasovni betonski
- nosilne stene zidane opečne iz glinaste NF in modularne opeke
- stropna konstrukcija pretežno masivna, delno opeča obokana, delno opečnobetonska polmontažna
- zidne vezi, preklade in nosilci armiranobetonski
- strešna konstrukcija lesena dvokapna asimetrična

2.124 Finalna obdelava površin

- tlaki betonski zaglajeni, delno hidro in toplotno izolirani in obloženi s standard. oblogami
- notranje površine sten in stropa pretežno ometane, v delu prostorov barvno obdelane oz. obložene s keramiko
- stavbno pohištvo pretežno lesene izvedbe
- zasteklitev navadna dvojna gladka
- fasada delno ometana in strukturirana
- kritina opečna glinasta (zareznik)
- kleparski izdelki pločevinasti pocinkani (nekompletni)

2.125 Inštalacijske napeljave

- električna napeljava
- vodovodna napeljava in odtočna kanalizacija

2.13 Pomožni objekt 2 (stavba št. 231)



2.131 Splošno (starost, etažnost, namembnost, izgotovljenost)

Je stari leseni objekt iz 18. stoletja, pozneje večkrat saniran oz. obnovljen. V izračunu vrednosti zato upoštevam prilagojene starosti gradbenih komponent.

Objekt je pritlične etažnosti, namenjen shrambi žitaric ipd.

Izgotovljenost in ohranjenost površin še omogoča uporabnost stavbe, ki ima glede na svojo starost predvsem muzejsko vrednost (naravna in kulturna dediščina).

V izračunu vrednosti upoštevam ustrezne (visoke) stopnje izgotovljenosti gradbenih komponent.

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

Stavba je zgrajena tehnično manj zadovoljivo. Deležna je bila minimalnega vzdrževanja. Energetska učinkovitost stavbe glede na njeno namembnost (neogrevanost) ni pomembna.

2.133 Izvedba konstrukcijskih elementov

- temelji točkovni, delno betonski oz. opečni
- nosilne stene iz lesenih masivnih brun
- nosilni skelet nadstrešnice leseni
- strešna konstrukcija lesena dvokapna (asimetrična)

2.134 Finalna obdelava površin

- tlak betonski zaglajen
- površine nosilnih sten delno zaglajene z ilovico
- stavbno pohištvo lesene izvedbe
- kritina opečna glinasta (zareznik)
- kleparski izdelki pocinkani, montirani delno

2.135 Inštalacijske napeljave (hišne)

- niso napeljane

2.14 Stavbno zemljišče (parc. št. 116/2 k.o. 248 Precetinci)



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

2.141 Splošni podatki o namembnosti

Nepremičnino predstavlja po veljavnih prostorskih aktih lokalne skupnosti zemljiška parcela v območju zmerno pozidanih zemljišč, obdanih s sosednjimi stavbnimi oz. kmetijskimi zemljišči. Glede namenske rabe je opredeljeno kot “površine podeželskega naselja”.

Površina parcele št. 116/2 je pozidana z opisanimi stavbami št. 235, 233 in 231, preostala površina pa je delno utrjena (tlakovana), delno pa zatravljena (zelenica).

Izboljšave zemljišča so upoštevane v sklopu “zunanja ureditev” stroškovnega pristopa vrednotenja.

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

2.142 Coniranje

Območje obravnavanega zemljišča se nahaja v obrobem severnem delu naselja Precetinci, z neposredno dostopnostjo iz javne površine (asfaltirana lokalna cesta).

Oddaljenost od občinskega središča (Občina Ljutomer) z osnovno javno in socialno infrastrukturo – izobraževanje, otroško varstvo, zdravstvo, kultura,... znaša cca 12 km.

2.143 Fizikalne lastnosti

Glede konfiguracije terena je območje obravnavanega zemljišča ravninsko.

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, poplavnost, potresnost ipd.

2.144 Urbana razvitost

Urbana razvitost okolja nima posebnih negativnih vplivov na obravnavano zemljišče.

S ozirom na obstoječo 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 3 km, železniške postaje cca 12 km, oddaljenost avtocestnega priključka pa znaša cca 10 km).

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

2.145 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 (portal Prostor GURS):

Parcelle

Katastrska občina	Številka parcele	Površina parcele (m2)	Urejena parcela	Katastrski dohodek (EUR)	Grafični prikaz
248 PRECETINCI	116/2	970	NE	0,62	

Legenda podatkov:

☒ Register nepremičnin

☐ Zemljiški kataster

Podrobni podatki o parceli

Katastrska občina 248 Številka parcele 116/2

POVRŠINA PARCELE (M2)	970	
DEJANSKA RABA	DELEŽ DEJANSKE RABE (%)	
poseljena zemljišča	44,6	
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	14,7	
poseljena zemljišča	40,7	
tloris stavbe		
NAMENSKA RABA	POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)	
površine podeželskega naselja	970	
BONITETNE TOČKE	18	
POVRŠINA ZEMLJIŠČA Z BONITETNIMI TOČKAMI (M2)	143	
RABE ZEMLJIŠČ	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)	ŠTEVILKA STAVBE, KI STOJI NA PARCELI
ZEMLJIŠČE POD STAVBO PRED 2006	*128	231

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

Podatki o lastnikih in upravljavcih

PRIIMEK IN IME / NAZIV	NASLOV	LETO ROJSTVA / MATIČNA ŠTEVILKA	DELEŽ	STATUS
Podatek o lastniku ni javen				

Stavbe					
Katastrska občina	Številka stavbe	Katastrski vpis	Število delov stavbe	Grafični prikaz	
248 PRECETINCI	231	NE	1		
248 PRECETINCI	233	NE	1		
248 PRECETINCI	235	NE	1		

2.20 Nepremičnine s parc. št. 116/1 k.o. 248 Precetinci

2.21 Stavbno nepozidano zemljišče



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

2.211 Splošni podatki o namembnosti

Nepremičnino predstavlja po veljavnih prostorskih aktih lokalne skupnosti zemljiška parcela v območju zmerno pozidanih zemljišč, obdanih s sosednjimi stavbnimi oz. kmetijskimi zemljišči. Glede namenske rabe je opredeljeno kot “površine podeželjskega naselja”.

Površina parcele št. 116/1 je še nepozidana in je pretežno zatravljena (zelenica).

Posebne izboljšave – utrditve zemljišča ne obstajajo.

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

2.212 Coniranje

Obravnavana parcela meji na že opisano parcelo št. 116/2, čez katero je tudi dostopna iz javne površine. V ostalem velja tudi za to parcelo opis iz točke 2.142 tega poročila.

2.213 Fizikalne lastnosti

Glede konfiguracije terena je območje obravnavanega zemljišča pretežno ravninsko.

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, poplavnost, potresnost ipd.

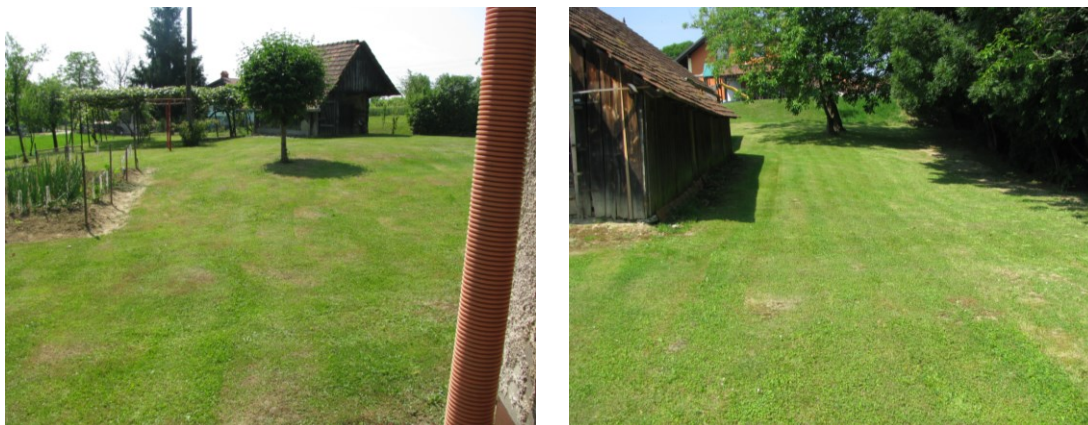
2.214 Urbana razvitost

Velja opis iz točke 2.144 tega poročila.

2.215 Komunalna urejenost

Velja opis iz točke 2.145 tega poročila.

Fotografije površin parcele (stanje ob ogledu nepremičnin):



Javno dostopni podatki o parceli (portal Prostor GURS):

Parcele

Katastrska občina	Številka parcele	Površina parcele (m2)	Urejena parcela	Katastrski dohodek (EUR)	Grafični prikaz	
248 PRECETINCI	116/1	1.137	NE	10,30		

Legenda podatkov:

☒ Register nepremičnin

☐ Zemljiški kataster

Podrobni podatki o parceli

Katastrska občina 248 Številka parcele 116/1

POVRŠINA PARCELE (M2)	1.137
DEJANSKA RABA	DELEŽ DEJANSKE RABE (%)
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	38,5
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov poseljena zemljišča	61,5
NAMENSKA RABA	POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
površine podeželskega naselja	1.137
BONITETNE TOČKE	59
POVRŠINA ZEMLJIŠČA Z BONITETNIMI TOČKAMI (M2)	1.137

Podatki o lastnikih in upravljavcih

PRIIMEK IN IME / NAZIV	NASLOV	LETO ROJSTVA / MATIČNA ŠTEVILKA	DELEŽ	STATUS
Podatek o lastniku ni javen				

Stavbe

Katastrska občina	Številka stavbe	Katastrski vpis	Število delov stavbe	Grafični prikaz	
248 PRECETINCI	233	NE	1		

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 in primerjalni način vrednotenja.

3.30 Vrednotenje obravnavanih nepremičnin

• Nepremičnine s parc. št. 116/2 k.o. 248 Precetinci

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

3.31 Vrednost stanovanjske stavbe - stavba št. 235 (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	prostori ene funkcionalne enote	144,80m ²	(1,00) 144,80m²	907,00EUR/m²
• pomožni prostori:				
- pritličje	shrambe	28,80m ²	(0,50) 28,80m²	907,00EUR/m²

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)
- kronološka starost stavbe: - osnovna 131 let, po obnovah oz. adaptaciji ≈30 let

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

Sklop prostorov	Površina (m ²)	ONSEM (EUR/m ²)	Tehn.izvedba (%)	Znesek (EUR)
-bivalni prostori	144,80 (1,00)	907,00	0,97	127.393,59
-pomožni prostori	28,80 (0,50)	907,00	0,95	12.407,76
Skupaj:				139.801,35

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

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

• Izračun vrednosti komponent:

Sklop prostorov	Razmerje KK/DK (%)	Izgotovljenost KK/DK (%)	Vrednost KK (EUR)	Vrednost DK (EUR)
-bivalni prostori	47/53	95/97	56.881,24	65.493,04
-pomožni prostori	25/75	90/98	2.791,75	9.119,70
Skupaj:			59.672,99	74.612,74

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

Sklop prostorov	NSNO = KK + DK (EUR)
Stanovanjska enota s pomož. in tehn. prostori	134.285,73

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	30/35	82/120	51.148,28	50.985,37

- ekonomsko zastaranje: - ni elementov

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

Sklop prostorov	NSNO (EUR)	ZO = fizično + ekonomsko (EUR)	VREDNOST (EUR)
Vsi prostori oz. površine	134.285,73	-102.133,65	32.152,08

3.32 Vrednost pomožnega objekta 1 - stavba št. 233 (SO)

/ stroškovni pristop – nadomestitveni stroški /

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

etaža/sklop	prostor	površina prostora	površina sklopa	cena po enoti (ONSEM)
• pritličje: -pomožni prostori	garaže, shrambe, bivalni prostori	86,50m ²	(1,00) 86,50m ²	557,19EUR/m ²

Podatki za izračun vrednosti:

- tlorisna neto površina: (po zgornji tabeli)
- ocenjeni nabavni strošek enote mere - ONSEM
(GOI dela – neposredni stroški gradnje / PEG portal): (po zgornji tabeli)
- kvaliteta tehnične izvedbe: (po spodnji tabeli)
- kronološka starost stavbe: - osnovna 81 let, po adaptaciji oz. obnovah ≈39 let

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

Sklop prostorov	Površina (m ²)	ONSEM (EUR/m ²)	Tehn.izvedba (%)	Znesek (EUR)
- pomožni prostori	86,50 (1,00)	557,19	0,94	45.305,12

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)
- pomožni prostori	40/60	92/88	16.672,28	23.921,10

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

Sklop prostorov	NSNO = KK + DK (EUR)
Vsi prostori	40.593,38

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	32/40	67/100	13.337,82	16.027,14

- 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	40.593,38	-29.364,96	11.228,42

3.33 Vrednost pomožnega objekta 2 - stavba št. 231(SO)

/ stroškovni pristop – nadomestitveni stroški /

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

etaža/sklop	prostor	površina prostora	površina sklopa	cena po enoti (ONSEM)
• pritličje: - pomožni prostori	shrambe	11,20m ²	(1,00) 11,20m ²	557,19EUR/m ²

Podatki za izračun vrednosti:

- tlorisna neto površina: (po zgornji tabeli)
- ocenjeni nabavni strošek enote mere - ONSEM
(GOI dela – neposredni stroški gradnje / PEG portal): (po zgornji tabeli)
- kvaliteta tehnične izvedbe: - povprečni odbitek (po sklopih prostorih)
- kronološka starost stavbe: - osnovna ≥ 100 let

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

Sklop prostorov	Površina (m ²)	ONSEM (EUR/m ²)	Tehn.izvedba (%)	Znesek (EUR)
- pomožni prostori	11,20 (1,00)	557,19	0,925	5.772,49

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)
- pomožni prostori	67/33	95/100	3.674,19	1.904,92

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

Sklop prostorov	NSNO = KK + DK (EUR)
Vsi prostori	5.579,11

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	75/100	3.674,19	1.428,69

• 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	5.579,11	-5.102,88	476,23

3.34 Vrednost zunanje ureditve (SZU)

/ stroškovni pristop – reproduksijski stroški /

Pregled ostalih izboljšav zemljišča za vrednotenje:

- elementi ureditve okolice objekta: - utrjene površine (beton, betonske plošče in tlakovec na utrjeni tamponski podlagi)

Podatki za analitični izračun vrednosti:

- količina posameznih izboljšav (po spodnji tabeli)
- cena po enoti mere izboljšav – utrditev zemljišča (po spodnji tabeli)

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

- elementi ureditve okolice:

Izboljšava	Količina	Cena po enoti	Znesek
-utrjene površine	45,00m ²	43,70EUR/m ²	1.966,50EUR

Ocena zastaranja objekta (ZZU):

- fizična obrabljenost:

Vrsta obdelave	Starost (let) dejan./ekon.doba	Zastaranje (EUR)
-utrjene površine	12,5/30	819,37

- 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 - utrditve	1.966,50	-819,37	1.147,12

3.35 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. 235	32.152,08	15,9	5.112,18
- stavba št. 233	11.228,42	7,6	853,36
- stavba št. 231	476,23	7,6	36,19
- zunanja ureditev	1.147,12	5	57,36
Skupaj:			6.059,09

3.36 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. 116/2 k.o. 248 Precetinci (razvito stavbno zemljišče): 970,00 m²
- komunalna opremljenost soseske: - solidna
- tržna cena zemljišč znotraj UE oz. ožje regije, z primerljivimi lastnostmi, razčlenjenimi in navedenimi v nadaljevanju poročila (viri: aplikacija Trgoskop, aplikacija CGS cenilec, portal nepremicnine.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. 116/2 – skupna površina 970,00 m²; k.o. 248 Precetinci)

• **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 / 489830	254-Moravci; 759/3	1.364,00	6,60 (II)	Januar 2020
2 / 487381	253-Drakovci; 965/1,2	1.567,00	7,02 (II)	Januar 2020
3 / 502935	253-Drakovci; 818/2	500,00	6,00 (II)	April 2020
4 / 413734	260-Kamenščak; 785/4	675,00	6,49 (II)	Januar 2019

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

Kriterij	Primer 1	Primer 2	Primer 3	Primer 4
Čas prodaje	-2,55%	-2,55%	-2,10%	-4,35%
Pogoji prodaje	0	0	0	0
Lokacija	+5,00%	+5,00%	0	0
Velikost	+1,97%	+2,98%	-2,35%	-1,47%
Fizične lastn.: -oblika	-2,50%	-2,50%	-5,00%	-2,50%
-dostop	0	0	0	0
-kom.oprema	0	0	0	0
Seštevek	+1,92%	+2,93%	-9,45%	-8,32%
Usklad. cene	6,73EUR/m²	7,22EUR/m²	5,43EUR/m²	5,95EUR/m²
Utež	0,50	0,30	0,10	0,10

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

$(6,73 \times 0,50 + 7,22 \times 0,30 + 5,43 \times 0,10 + 5,95 \times 0,10) = 6,67 \text{ EUR/m}^2 \text{ (II. razvojna faza)}$

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

Katastrska občina	Vir informacije	Cena primerljivega zemljišča (EUR/m ²)
259 Ljutomer	nepremicnine.net	7,77
240 Mota	nepremicnine.net	15,04

265 Gresovščak	nepremicnine.net	6,32
218 Hrastje Mota	nepremicnine.net	5,50
249 Kuršinci	nepremicnine.net	11,63
261 Stara cesta	nepremicnine.net	9,76
252 Bučkovci	nepremicnine.net	15,00
236 Križevci	nepremicnine.net	15,01
250 Berkovci	nepremicnine.net	9,52
235 Iljaševci	nepremicnine.net	7,04

Povprečna ponudbena cena: $(102,59 / 10) = 10,26$ 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):

$$(6,67 \times 0,67 + 10,26 \times 0,33) = 7,85 \text{ EUR/m}^2 \text{ (II. razvojna faza)}$$

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

$$(7,85 \times 1,30) = \mathbf{10,20 \text{ EUR/m}^2 - \text{III. razvojna faza}}$$

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. Precetinci	površina (m ²)	cena (EUR/m ²)	vrednost (EUR)
- parcela št. 116/2	970,00	10,20	9.894,00
Skupaj:			9.894,00

REKAPITULACIJA VREDNOSTI NEPREMIČNIN : (STROŠKOVNI PRISTOP)

Nepremičnina, del nepremičnine	Vrednost
• STROŠEK OBJEKTA:	
- stanovanjska stavba (stavba št. 235)	32.152,08 EUR
- pomožni objekt 1 (stavba št. 233)	11.228,42 EUR
- pomožni objekt 2 (stavba št. 231)	476,23 EUR
• STROŠEK ZUNANJE UREDITVE (SZU):	1.147,12 EUR
• STROŠKI INVESTITORSTVA (DI):	6.059,09 EUR
• VREDNOST ZEMLJIŠČA (VZ):	9.894,00 EUR
Vrednost nepremičnin skupaj:	60.956,94 EUR

(z besedo: šestdeset tisoč devetsto šestinpetdeset evrov in 94/100)

B / PRIMERJALNI PRISTOP

/ primerjalni pristop - analiza realiziranih prodaj primerljivih nepremičnin /

Pristop primerljivih prodaj izhaja iz dejanskih realiziranih prodaj nepremičnin (pri majhnem številu primerljivih podatkov – neaktivni trg tudi ponudb nepremičnin) na osnovi dejstva, da bi potencialni kupec – racionalni investitor plačal za obravnavano nepremičnino le ceno, kot so jo dosegle primerljive nepremičnine.

V postopku izračuna se opravijo prilagoditve vsled morebitnih razlik med obravnavano in primerljivimi nepremičninami (prodajni pogoji, fizične in gospodarske značilnosti, lokacija, okoliščine prodaje – čas ipd.). Prilagoditve so tiste karakteristike nepremičnine, ki povzročajo spremembo njene vrednosti.

Iz primerjave izločimo nepremičnine, ki zahtevajo velike prilagoditve (selekcija nepremičnin). S sprejemljivimi prilagoditvami tako dobimo prilagojene prodajne cene z relativno majhnimi odstopanji. Na osnovi teh ocenjujemo tržno vrednost nepremičninskih pravic obravnavane nepremičnine na dan ocenjevanja.

Vrednost nepremičnin (stavbe št. 235, 233 in št. 231 ter zemljišče parc. št. 116/2 k.o. 248 Precetinci):

Pregled merodajnih značilnosti ocenjevane in primerljivih nepremičnin:

Značilnosti nepremičnine	Ocenjevana nepremičnina
Katastrska občina, soseska	248-Precetinci, Precetinci, M.Nedelja
ID posla	/
Leto izgradnje oz. dogradnje	1990, 1987, 1992 (≈1956)
Lega v stavbi	pritličje (P)
Material konstr.	AB, opeka, les
Funkcionalnost	solidna
Dostop, parkiranje	dober
Neto tlorisna površina	208,05 m ²
Prodajna cena	/
Čas prodaje	/
Namembnost objekta	stanovanjska
Prodajni pogoji	/
Vzdrževanje	dobro

Značilnosti nepremičnine	Primerljiva nepremičnina 1	Primerljiva nepremičnina 2	Primerljiva nepremičnina 3	Primerljiva nepremičnina 4
Katastr. občina, soseska	253-Drakovci, Drakovci 75	256-Radoslavci, Radoslavci 13	255-Godemarci, Bodislavci 9	262-Desnjak, Desnjak 31
ID posla	ID 455970	ID 520263	ID 451900	ID 519729
Leto izgradnje oz. dogradnje	1966	1950	1900	1900
Lega v stavbi	P+M	P	P	K+P
Material konstr.	AB, opeka, les	AB, opeka, les	AB, opeka, les	AB, opeka, les
Funkcionalnost	slabša	dobra	dobra	slabša
Dostop, parkir.	dober	dober	dober	dober
Neto tloris.pov.	205,00 m ²	103,00 m ²	127,00 m ²	383,00 m ²

Prodajna cena	219,51 EUR/m ²	436,89 EUR/m ²	417,32 EUR/m ²	52,22 EUR/m ²
Čas prodaje	november 2019	november 2020	oktober 2019	oktober 2020
Namem. objekta	stanovanjska	stanovanjska	stanovanjska	stanovanjska
Prodajni pogoji	ustrezni	ustrezni	ustrezni	ustrezni
Vzdrževanje	solidno	slabše	slabše	slabo

Prilagoditev prodajnih cen primerljivih nepremičnin:

Vpliv značilnosti	Primerljiva nepremičnina 1	Primerljiva nepremičnina 2	Primerljiva nepremičnina 3	Primerljiva nepremičnina 4
Izhodiščna cena	219,51 EUR/m ²	436,89 EUR/m ²	417,32 EUR/m ²	52,22 EUR/m ²
Čas prodaje	-2,85%	-1,05%	-3,00%	-1,20%
Pogoji prodaje, financiranje	0	0	0	0
Ugodnost lokacije-dostopn.	0	0	0	0
Obstoj drugih objektov	-5,00%	-10,00%	-10,00%	-5,00%
Velikost površine	-0,08%	-2,63%	-2,03%	+4,37%
Tehnična izvedba	-2,00%	+1,20%	+11,20%	+11,20%
Lega v stavbi-funkcionalnost	+5,00%	0	0	+5,00%
Starost, vzdržev. (fizično stanje)	-10,76%	+6,45%	+43,50%	+43,50%
Komunalna opremljenost	0	0	0	0
Odstopanje skupaj:	-15,69%	-6,03%	+39,67%	+57,87%
Primerljiva cena:	185,07EUR/m²	410,54EUR/m²	582,87EUR/m²	82,44EUR/m²
Upoštevana utež	0,30	0,50	0,15	0,05

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

$$(185,07 \times 0,30 + 410,54 \times 0,50 + 582,87 \times 0,15 + 82,44 \times 0,05) = \mathbf{339,83 \text{ EUR/m}^2}$$

- Netto tlorisna površina prostorov: - stavbe št. 235, 233 in 231 (v spodnji tabeli)
- Tehnične pomankljivosti: - niso izrazite oz. nevarne

VREDNOST NEPREMIČNIN PO PRIMERJALNEM PRISTOPU:

- nepremičnine s parc. št. 116/2 k.o. 248 Precetinci (stavbe in zemljišče)

Stavba, sklop prostorov	Površina sklopa (m ²)	Cena po enoti (EUR/m ²)	Tehnične pomankljivosti	Tržna vrednost (EUR)
• Stavba št. 235: - bivalni prostori - pomož. prostori	144,80 (1,00) 28,80 (0,50)	339,83 339,83	1,00 1,00	49.207,38 4.893,55

• Stavba št. 233: - pomož. prostori	86,50 (0,50)	339,83	1,00	14.697,65
• Stavba št. 231: - pomož. prostori	11,20 (0,50)	339,83	1,00	1.903,05
Skupaj:				70.701,63

(z besedo: šestdeset tisoč šeststo sedemdeset evrov in 84/100)

• **Nepremičnine s parc. št. 116/1 k.o. 248 Precetinci (nepozidano stavbno zemljišče)**

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

Podatki za izračun vrednosti:

- velikost stavbnega zemljišča: - parcela št. 116/1 k.o. 248 Precetinci
(stavbno zemljišče v razvoju): 1.137,00 m²
 - komunalna opremljenost soseske: - solidna
 - tržna cena zemljišč znotraj UE oz. ožje regije, z primerljivimi lastnostmi, razčlenjenimi in navedenimi v nadaljevanju poročila (viri: aplikacija Trgoskop, aplikacija CGS cenilec, portal nepremičnine.net)
 - indikatorja tržne cene: - prodana zemljišča po podatkih DURS (utež 2/3)
- objavljene ponudbe zemljišč (utež 1/3)
 - Indikativna (prilagojena) tržna cena stavbnega zemljišča na enoto mere (EUR/m²) ob upoštevanju uteži med prodajno (2/3) in ponudbeno ceno (1/3): (po analizi v točki 3.36 tega poročila)
- $(6,67 \times 0,67 + 10,26 \times 0,33) = 7,85 \text{ EUR/m}^2 \text{ (II. razvojna faza)}$

VREDNOST NEPREMIČNIN PO PRIMERJALNEM PRISTOPU:

- nepozidano (prosto) stavbno zemljišče parcele št. 116/1 k.o. 248 Precetinci

k.o. Precetinci	površina (m ²)	cena (EUR/m ²)	vrednost (EUR)
- parcela št. 116/1	1.137,00	7,85	8.925,45
Skupaj:			8.925,45

(z besedo: osem tisoč devetsto petindvajset evrov in 45/100)

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. 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 namebnost obravnavanih nepremičnin ter razmere na trgu nepremičnin za parceli št. 116/2 in št. 116/1 k.o. 248 Precetinci izračunani vrednosti po primerjalnem pristopu. Izbrana tržna vrednost obravnavanih nepremičnin tako znaša:

IZBRANA TRŽNA VREDNOST VSEH NEPREMIČNIN NA DAN 19. 6. 2021:

Katastrska občina 248 Precetinci;	Tržna vrednost (junij 2021) - do celote (1/1)	Delež lastništva – ALENKA ŠPILAK	Vrednost lastniškega deleža (1/1) – ALENKA ŠPILAK
- parcela št. 116/2 (stavbe št. 235, 233 in 231 ter stavbno zemljišče)	70.701,63 EUR	1 / 1	70.701,63 EUR
- parcela št. 116/1 (prosto stavbno zemljišče)	8.925,45 EUR	1 / 1	8.925,45 EUR
Skupaj:			79.627,08 EUR

(z besedo: devetinsedemdeset tisoč šeststo sedemindvajset evrov in 08/100)

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 (ALONKA ŠPILAK)

1. Osnova za ogled oz. cenitev:

- SKLEP OKRAJNEGA SODIŠČA V LJUTOMERU
(OPR. ŠT. I 145/2020 Z DNE 1.2.2021)

2. Datum ogleda:

- SOBOTA 18. JUNIJA 2021

3. Čas ogleda:

- DOPOLNAN OB 9^h30 h

4. Kraj ogleda (lokacija nepremičnin):

- PRČETINCI 32, MALA NEDELJA

5. Opombe:

- LASTNICA OPRAVIČILA IZOSTANOK PRI OGLEDU NAPREMIČNIN
IN DOVOLILA OGLED ZUNANOSTI (TELEFONSKO)

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

- ROMAN ZADRAVEC, SOD. CENILEC

