VS0139591222

OKRAJNO SODIŠČE V LENDAVI

Prejeto neposredno-po pošti (navadno-priporočeno)
29-06-2022 v ..... izvodih z (s)
..... prilogami.
Poslano po pošti priporočeno na recepis dne.....
....., št. R.....
Pisanje je taksirano s.....v kolkih-
kolkov je premalo za.....EUR-pisanje
prejeto brez takse.
Prejete vrednosti (denar, taksne vrednotnice in pod)
Podpis pristojne sodne osebe
.....

Bojan Sekereš, univ.dipl.inž.grad.
Sodni cenilec za gradbeništvo-nepremičnine,
stavbna zemljišča, operativa in projektiranje
Kranjčeva ul. 50
9220 Lendava
mob. 041 616 376
sekere.bojan@siol.net

SODNI CENILEC ZA GRADBENIŠTVO - NEPREMIČNINE, STAVBNA ZEMLJIŠČA, OPERATIVA IN PROJEKTIRANJE
BOJAN SEKEREŠ
Kranjčeva ulica 50
LENDAVA

Lendava, dne:
24.06.2022

Oznaka poročila:
CEN22046

Opr.št.:
I 44/2022

OCENA TRŽNE VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINI

NEPREMIČNINE

na parc. št. 2724/1 k.o. 170 - Pince

1 VSEBINA POROČILA

1.1 KAZALO VSEBINE

1 VSEBINA POROČILA **2**
1.1 KAZALO VSEBINE 2
2 SPREMNO PISMO **3**
3 UVODNI DEL **4**
3.1 UVODNE OBRAZLOŽITVE 4
3.2 UPORABLJENI STANDARDI OZIROMA PREDPISI 4
3.3 OPIS POSTOPKA IN OBSEGA ZBIRANJA PODATKOV TER IZDELAVE POROČILA 5
3.4 PREDPOSTAVKE IN POSEBNE PREDPOSTAVKE 5
4 PREDSTAVITEV PODATKOV **6**
4.1 OGLED NEPREMIČNIN 6
4.2 PREDMET CENITVE 6
5 ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN **7**
5.1 ZNAČILNOSTI TRGA NEPREMIČNIN 7
5.2 SLOVENSKI NEPREMIČNINSKI TRG 7
5.2.1 Gibanje cen nepremičnin *8*
5.3. ANALIZA GOSPODARSKIH RAZMER 10
5.4 DAVČNA ZAKONODAJA 11
6 METODOLOGIJA **12**
6.1 ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE 12
6.1.1 Sklep o najboljši rabi *12*
6.2 NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV 12
6.2.1 Predstavitev načina tržnih primerjav *12*
6.3 NA DONOSU ZASNOVAN NAČIN 13
6.3.1 Predstavitev na donosu zasnovanega načina *13*
6.4 NABAVNOVREDNOSTNI NAČIN 14
6.4.1 Predstavitev nabavnovrednostnega načina *14*
6.5 POVZETEK 15
6.6 IZJAVA OCENJEVALCA, SKLADNA PO MSOV 15
7 VIRI IN LITERATURA **16**

2 SPREMNO PISMO

Naziv:	OCENA VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINI
Vrsta:	STANOVANJSKA HIŠA, STAVBNO ZEMLJIŠČE
Lastnik parc. št. 2724/1 k.o. 170 – Pince Marof:	Gregor Berdnik, Pince-Marof 037, 9220 Lendava do celote
Naročnik:	Okrajno sodišče v Lendavi
Uporabnik poročila:	Okrajno sodišče v Lendavi
Naslov nepremičnine:	Pince Marof 37, 9220 Lendava
ID nepremičnine:	2855618
Površina zemljišča na parc. št. 2724/1 k.o. 170 – Pince Marof:	951,00 m^2 (100% območje stavbnih zemljišč)
Hipoteka:	Da.
Cenilec:	BOJAN SEKEREŠ, univ. dipl. inž. grad.
Namen cenitve:	OCENITEV TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNINE
Datum ogleda nepremičnine:	16.06.2022
Datum identifikacije nepremičnine:	16.06.2022
Datum ovrednotenja:	**16.06.2022**
Datum izdelave cenitve:	24.06.2022
Standard vrednotenja:	TRŽNA VREDNOST
Tržna vrednost pravic celote na datum ovrednotenja do 1/1:	**11.600,00 EUR**
Predpostavke in omejitve:	Ocena vrednosti ni namenjena računovodskemu poročanju.

SODNI CENILEC ZA GRADBENIŠTVO - NEPREMIČNINE, STAVBNA ZEMLJIŠČA, OPERATIVA IN PROJEKTIRANJE
BOJAN SEKEREŠ
Kranjčeva ulica 50
LENDAVA

3 UVODNI DEL

3.1 Uvodne obrazložitve

Ocenjevalec izjavljam, da sem v procesu ocenjevanja vrednosti spoštoval uporabo standardov ocenjevanja vrednosti, skladno s Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti (Ur.l. RS št. 106/2010). Ocenjevalec izjavljam, da sem skladno s Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti spoštoval tudi prioriteto posameznih standardov ocenjevanja vrednosti ter drugih načel ocenjevanja vrednosti.

Izjavljam, da sem v procesu ocenjevanja vrednosti spoštoval prvo, drugo in tretjo raven standardov ocenjevanja vrednosti. Ocenjevanje vrednosti predmetne nepremičnine je bilo opravljeno v skladu s predpisi Republike Slovenije in skladno z MSOV, ki so veljali na dan izdelave poročila.

Izvajalec tega poročila izjavljam:

1) da so v poročilu prikazane navedbe dejstev v dobri veri ocenjevalca vrednosti in da so pravilne,
2) da so analize in sklepi omejeni samo s predpostavkami in pogoji, opisanimi v tem poročilu,
3) da ocenjevalec vrednosti nima interesov glede premoženja, ki je predmet poročila,
4) da plačilo ocenjevalca vrednosti ni vezano na noben vidik poročila,
5) da je bilo ocenjevanje vrednosti opravljeno v skladu s Kodeksom poklicne etike ocenjevalca vrednosti,
6) da sem ocenjevalec osebno pregledal nepremičnino.

Ocenjevanje vrednosti predmetne nepremičnine vključuje razkritje vsakega odklona od posebnih zahtev MSOV ter njegovo pojasnitev za tak odklon.

3.2 Uporabljeni standardi oziroma predpisi

Obrazložitev uporabljenih načinov in metod vrednotenja.
Pri vrednotenju so upoštevani standardi oziroma predpisi:

- Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti (Ur.l. RS št. 106/2010): HSOV,
- Sprememba Hierarhije pravil ocenjevanja vrednosti (Ur.l. RS, št. 2/2015, 09.01.2015),
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti,
- Slovenski poslovno-finančni standard SPS-2 (Ur.list RS, št. 106/13, 18. 12. 2017).

3.3 Opis postopka in obsega zbiranja podatkov ter izdelave poročila

Ogled predmetne nepremičnine in okolja
Dne 16.06.2022 sem opravil zunanji ogled predmetne nepremičnine. Ogledal sem si okolje predmetnih nepremičnin. Zbral sem osnovne podatke o stanju trga.

Zbiranje in analiziranje tržnih podatkov
Za oceno vrednosti predmetne nepremičnine sem pregledal dosegljive podatke o ponudbi in povpraševanju, poiskal in preveril podatke o primerljivih prodanih nepremičninah, o prodajah praznih zemljišč, o stroških gradnje novih primerljivih izboljšav ter poiskal druge tržne podatke (aplikacija TRGOSKOP).Analizo podatkov in izračune sem izvedel z metodami, ki se uporabljajo pri vrednotenju nepremičnin. Na podlagi izračunov in rezultatov sem se lotil izdelave poročila.

Izdelava poročila o vrednotenju
V poročilu in izračunih so uporabljeni tisti tržni podatki, ki so mi bili dosegljivi in se mi zdijo najbolj primerni za vrednotenje pravic na nepremičninah, ki so predmet obravnave. Posamezni koraki ocenjevanja po načinih vrednotenja so podrobneje opisani pri uporabljenih analizah in iz opisa postopka opravljenega dela.

3.4 Predpostavke in posebne predpostavke

- upoštevana je tržna vrednost interesa pravic na nepremičninah (predmetne nepremičnine) brez omejitev in ob domnevi, da je predmetna nepremičnina pod strokovnim lastništvom,
- ocena je izdelana za naročnika in za podan namen,
- lastnosti ocenjevane nepremičnine, ki jih pri običajnem pregledu ni opaziti (na primer skrite napake) pa nanje ocenjevalec ni bil posebej opozorjen, niso vključene v proces ocenjevanja in zanje ni prevzeta odgovornost,
- podatke o predmetni nepremičnini sem dobil od naročnika, zemljiške knjige, GURS-a ter so kot takšni upoštevani v analizi,
- poročilo je zaupno za ocenjevalca in uporabnike; ni dovoljena objava poročila ali dela poročila, sklicevanje na poročilo ali na številke v poročilu je dovoljeno z navedbo vira,
- kupci in prodajalci podatkov o tržnih transakcijah niso dolžni razkriti, dostop do tržnih podatkov je omejen; zbrani podatki in informacije so uporabljeni v dobri veri, da so točni; za eventualne razlike med dosegljivimi in dejanskimi podatki avtor poročila ne morem in ne prevzemam odgovornosti,
- kopiranje in posredovanje poročila deloma ali v celoti ni dovoljeno,
- ocenitev tržne vrednosti na dan vrednotenja pomeni pregled in oceno tržne vrednosti v pogojih opazovanja, kakršni so fizično in pravno v takem trenutku in brez dodatnih domnev do datuma, ko je ovrednotenje zaključeno,
- napovedovanje je predvidevanje bodočih dogodkov ali pogojev na osnovi preteklih trendov in opazovanja tržnih udeležencev, obarvano z analitično presojo glede nadaljevanja teh trendov in uresničitve opažanj v prihodnosti,
- <u>ocena vrednosti ni namenjena računovodskemu poročanju.</u>

4 PREDSTAVITEV PODATKOV

4.1 Ogled nepremičnin

Zunanji ogled nepremičnin je bil izvršen dne 16.06.2022 ob 16:00 uri na lokaciji predmetne stanovanjske hiše na naslovu Pince Marof 37, 9220 Lendava. Ogled notranjosti hiše mi ni bil omogočen. Fotodokumentiral sem zunanje stanje hiše.

Za izdelavo cenilnega poročila so uporabljeni podatki z javno dostopnih podatkov portala GURS.

4.2 Predmet cenitve

Predmet cenitve je stanovanjska hiša in stavbno zemljišče na parc. št. 2724/1 k.o. 170 – Pince.

4.3 Opis nepremičnin

Stanovanjska hiša je zgrajena l. 1966. Zidana je iz polne opeke v pritlični izvedbi. Hiša v notranjost dvorišča meji na manjše gospodarsko poslopje, prav tako zidano iz polne opeke. K hiši je izveden prizidek. Streha na hiši in gospodarskem poslopju je lesena dvokapnica, pokrita z opečno kritino. Streha na prizidku je v majhnem naklonu in pokrita s salonitno kritino. Nekaj oken je iz PVC, v solidnem stanju, nekaj oken pa je lesenih, dotrajanih. Vrata v hišo so lesena, dotrajana. Vrata v gospodarsko poslopje so odstranjena.

Objekt kot celota je v slabem stanju. Kritina je dotrajana, prav tako je na več mestih odpadla kritina. Streha nad prizidkom je uničena, prizidek je podvržen zamakanju.

Glede na slabo stanje stanovanjske hiše, prizidka in gospodarskega poslopja le teh ne ocenim. Predmet ocenitve je le stavbno zemljišče.

Stavbno zemljišče na parc. št. 2724/1 k.o. 70 – Pince meri 951,00 m2. Teren je ravninski. Na podlagi podatkov portala GIS se parcela ne nahaja v poplavnem območju.

Slika 1: Lokacija parc. št. 2724/1 k.o. Pince. Z modro barvo je prikazano območje poplavne ogroženosti.

5 ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN

5.1 Značilnosti trga nepremičnin

Nepremičninski trg je mesto, kjer se srečujeta ponudba in povpraševanje po nepremičninah. Za nepremičninski trg velja značilnost, ki za druge trge ni značilna in sicer lokalna omejenost (lokaliziranost nepremičnin; nepremičnine so namreč vezane na lokacijo), raznolikost ponudbe in trajnost trga. Nepremičnine so predvsem vezane na lokalni trg, kjer je ponudba omejena.

Za delovanje trga nepremičnin so pomembni dejavniki, ki vplivajo na povpraševanje po nepremičninah:

- migracije prebivalstva, dohodki in zaposlenost prebivalstva, ponudba posojil, obrestne mere za posojila, posojilna sposobnost prebivalstva, zakonodaja na področju nepremičnin, cene nepremičnin ...

Prav tako pa so pomembni dejavniki, ki vplivajo na ponudbo nepremičnin:

- razpoložljivost nepremičnin, cene nepremičnin, obdavčenje na lokalni in državni ravni ter potenciali za vlaganje na trgu nepremičnin (donosnost naložb in tveganje povezano z donosnostjo)...

5.2 Slovenski nepremičninski trg v prvem polletju 2021

Število tržnih kupoprodaj nepremičnin je letos na začetku leta najprej upadalo in februarja doseglo svoje drugo dno po nastopu pandemije COVID-19. Prvo, globlje dno je bilo doseženo v prvem valu epidemije aprila 2020. Po tretjem valu epidemije je marca letos trgovanje z nepremičninami ponovno oživelo, tako da je bilo ob koncu letošnjega prvega polletja število kupoprodaj že večje kot pred epidemijo.

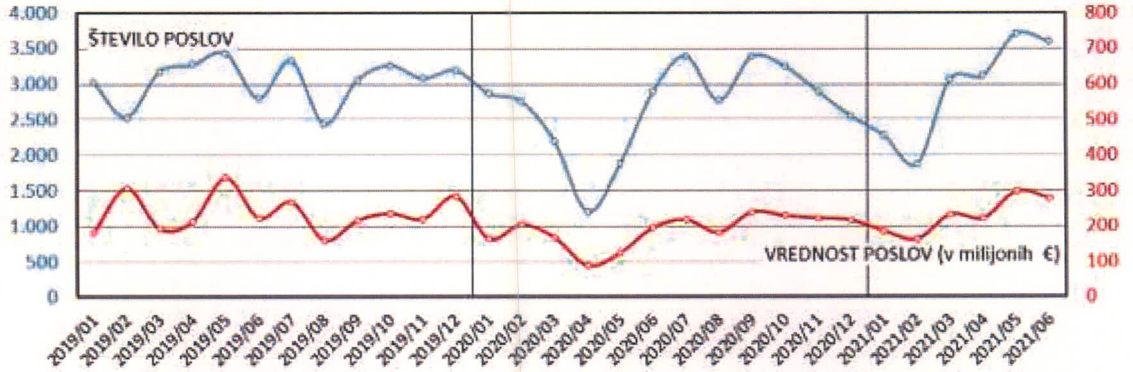
Po marčevski oživitvi nepremičninskega trga smo bili priča pospešeni rasti cen stanovanj in hiš. V prvem polletju 2021 so se tako v primerjavi z drugim polletjem leta 2020 cene stanovanjskih nepremičnin zvišale za okoli 8 odstotkov, kar je pomenilo najvišjo polletno rast cen od časov pred krizo nepremičninskega trga leta 2008. Na rekordno rast cen stanovanjskih nepremičnin v prvi polovici letošnjega leta je vplivala predvsem rekordna rast cen stanovanj v večstanovanjskih stavbah v največjih mestih, z izjemo Ljubljane. Cene stanovanj na Obali oziroma v Kopru, Kranju, Celju in Mariboru so poskočile za 10 do 12 odstotkov. V Ljubljani je bila rast cen stanovanj v prvi polovici letošnjega leta »le« okoli 6-odstotna. V Ljubljani so sicer cene stanovanj rekordno zrasle leta 2018 (15 odstotkov na letni ravni).

Visoko rast cen stanovanjskih nepremičnin po eni strani poganja veliko povpraševanje, ki ga vzpodbujajo nizke obrestne mere in dostopnost denarja, po drugi strani pa omejena ponudba novogradenj. Nizke obrestne mere spodbujajo tako nakupe nepremičnin za lastno uporabo kot naložbene nakupe ter investicije v gradnjo stanovanjskih enot za tržno prodajo. Na višanje cen stanovanjskih nepremičnin vse bolj vplivajo tudi vse višje cene

zemljišč za gradnjo, posredno pa tudi rast gradbenih stroškov, ki je posledica globalnega zviševanja cen transporta in gradbenih materialov zaradi pandemije.

Visoke cen stanovanj povzročajo tudi nadaljnjo rast povpraševanja po zazidljivih zemljiščih in vse močnejšo stanovanjsko gradbeno ekspanzijo. Ta je najbolj očitna v Ljubljani, kjer je obseg trenutne in načrtovane stanovanjske novogradnje že primerljiv s tistim pred krizo leta 2008.

Praktično povsod po Sloveniji ponudba novih stanovanj, kljub temu da na trg postopoma prihaja vse več novogradenj, še vedno zaostaja za povpraševanjem. Zaustavitve rasti cen stanovanjskih nepremičnin pa ni pričakovati dokler ponudba novih stanovanj ne bo presegla povpraševanja in se ne bo čas njihove prodaje bistveno podaljšal oziroma dokler se ne bodo začele kopičiti zaloge neprodanih stanovanj. Zaenkrat se večina novozgrajenih stanovanj v največjih mestih in turističnih krajih, kljub rekordnim cenam, še vedno proda preden so zgrajena.



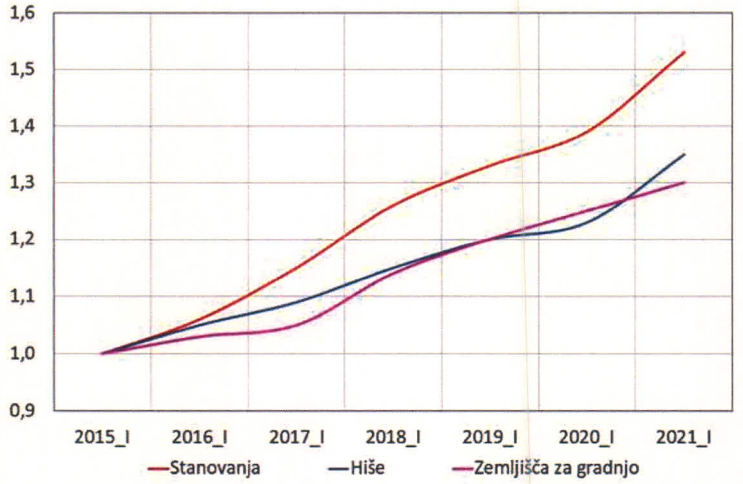
Slika 2: ***Število in vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, 2015 – 2019 (Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2019)***

5.2.1 Gibanje cen nepremičnin

V Sloveniji je od obrata cen v prvem polletju 2015 prisoten stalen in močan trend rasti cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo. Daleč največ so zrasle cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah. Cene rabljenih stanovanj so bile na ravni države v prvem polletju 2021 v primerjavi s prvim polletjem 2015 že za več kot polovico višje, najbolj pa so poskočile prav v prvi polovici letošnjega leta. V obdobju do leta 2018 je bila skokovita rast cen predvsem posledica izredne rasti cen stanovanj v glavnem mestu, nato pa nadpovprečne rasti cen v ostalih največjih mestih, v širši okolici Ljubljane in v letoviških krajih.

Cene vseh vrst stanovanjskih hiš so rasle počasneje kot cene stanovanj, tako da so bile na ravni države v prvem polletju letošnjega leta v primerjavi s prvim polletjem 2015 višje za več kot tretjino. Tudi cene hiš so najbolj poskočile prav letos, v zadnjih dveh polletjih pa so njihove cene rastle celo hitreje kot cene stanovanj.

Rast cen zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb od leta 2015 je bila več ali manj podobna rasti cen stanovanjskih hiš, kar je razumljivo, saj gre za konkurenčni povpraševanji, povpraševanje po zemljiščih za gradnjo družinskih hiš pa praviloma predstavlja ogromno večino povpraševanja po zazidljivih zemljiščih. V primerjavi s prvim polletjem 2015 so bile cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb na ravni države v letošnjem prvem polletju višje za okoli 30 odstotkov. Najbolj so zrasle po prvem valu epidemije v drugem polletju 2020, ko se je zaradi visokih cen stanovanjskih nepremičnin povpraševanje po zazidljivih zemljiščih v največjih mestih ob zelo omejeni ponudbi še povečalo.



Slika 3: Gibanje cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo, Slovenija, 1. polletje 2015 – 1. polletje 2021

5.3. ANALIZA GOSPODARSKIH RAZMER

UMAR - Jesenska napoved gospodarskih gibanj 2021

Gospodarski obeti se izboljšujejo, za letos pričakujemo 6,1-odstotno rast BDP. Predvsem zaradi višjih napovedi v mednarodnem okolju, hitrejše rasti aktivnosti od pričakovane, zlasti v drugem četrtletju in tudi v poletnih mesecih, ter ob nadaljnjem prilagajanju podjetij in potrošnikov spremenjenim razmeram, je napoved višja, kot smo predvideli v Pomladanski napovedi (4,6 %). Po globokem lanskem padcu aktivnosti (4,2 %) se letos nadaljuje okrevanje dejavnosti, vpetih v mednarodno menjavo (predelovalnih dejavnosti in prometa), ki se je začelo že v drugi polovici lanskega leta. Ugodna so gibanja v izvozu in uvozu, med investicijami se krepijo zlasti naložbe v opremo in stroje.

S postopnim sproščanjem omejitvenih ukrepov medletno raste trgovina, postopno okrevajo tudi gostinske in nastanitvene storitve, igralništvo ter športne, kulturne, razvedrilne in osebne dejavnosti. Skladno s tem se krepi zasebna potrošnja. Poleg rasti razpoložljivega dohodka jo spodbuja tudi delno sproščanje prihrankov, ki so se lani močno povečali. Hkrati bo stopnja varčevanja gospodinjstev predvidoma tudi v prihodnjih letih presegala raven iz leta 2019. V predelovalnih dejavnostih in gradbeništvu ter povezanih storitvah bo raven aktivnosti iz leta 2019 večinoma dosežena že letos, podobno velja tudi za investicije in mednarodno menjavo.

Ostale storitve in zasebna potrošnja, ki jih je epidemija bolj prizadela, pa bodo svojo predkrizno raven večinoma dosegle naslednje leto, z izjemo storitev povezanih s turizmom, kjer bo ta raven dosežena pozneje. Z gospodarskim okrevanjem se izboljšujejo razmere na trgu dela, negativne posledice koronakrize pa tudi letos blažijo vladni ukrepi. Letos pričakujemo 0,8-odstotno rast zaposlenosti in 11-odstotno znižanje povprečnega števila brezposelnih, ki bo tako le še 2 % večje kot leta 2019.

Gospodarsko okrevanje se bo v naslednjih dveh letih nadaljevalo, v letu 2022 naj bi se rast BDP umirila na 4,7 %, leta 2023 pa bo znašala 3,3 %. Tudi razmere na trgu dela se bodo še naprej izboljševale, okrepile pa se bodo omejitve, povezane z razpoložljivostjo delovne sile. Epidemične razmere ostajajo negotove, s tem pa so povezana tudi največja tveganja za uresničitev napovedi. Zato bo pomembno prilagajanje ukrepov za blaženje posledic epidemije epidemičnim in gospodarskim razmeram, vedno bolj pa tudi krepitev razvojnih vsebin ob podpori sredstev Načrta za okrevanje in odpornost ter večletnega finančnega okvira. To so ključne ugotovitve Jesenske napovedi gospodarskih gibanj Urada RS za makroekonomske analize in razvoj (UMAR).

5.4 DAVČNA ZAKONODAJA

Zakoni, ki urejajo davke povezane z nepremičninami so:

- Zakon o davku na promet nepremičnin (Ur. list RS št. 117/2006)
- Zakon o dohodnini (Ur. list RS št. 117/2006)
- Zakon o davku na dodano vrednost (Ur. list RS št. 117/2006, 46/2013)
- Zakon o stavbnih zemljiščih (Ur. list RS št. 44/97)
- Zakon o davčnem postopku (Ur. list RS št. 117/2006)
-

Davčna zakonodaja pri različnih vrstah nepremičnin različno vpliva na ocenjevanje vrednosti.

V našem primeru izpostavim za objekt ključne davke:

Davek na promet nepremičnin

Obdavčen je vsak odplačni prenos lastninske pravice na nepremičninah in zamenjava nepremičnin. Davek na promet nepremičnin je po zakonu dolžan plačati prodajalec in znaša 2% od prodajne cene nepremičnine. Pogodbeni stranki se lahko dogovorita, da davek plača kupec.

Davek na dodano vrednost

Z davkom na dodano vrednost (DDV) je obdavčen le prvi promet novogradnje oz. promet nepremičnin pred potekom dveh let od prve uporabe (oz. pridobljenega uporabnega dovoljenja). Davek na dodano vrednost se za stanovanja (do velikosti 120 m^2 uporabne površine) in druge stanovanjske objekte (individualne hiše do velikosti 250 m^2 uporabne površine) namenjene za trajno bivanje plačuje po znižani davčni stopnji 9,5%. Davek na dodano vrednost za preostale novogradnje in stavbna zemljišča v lasti pravnih oseb pa znaša 22 % .

Stranki, v primeru da sta oba davčna zavezanca, lahko dogovorita uporabo davka na dodano vrednost, v primeru da podata izjavo na DURS.

6 METODOLOGIJA

6.1 ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE

Tržna vrednost sredstva odraža njegovo najgospodarnejšo uporabo. Najgospodarnejša uporaba sredstva je tista, ki doseže njegovo največjo produktivnost in ki je mogoča, zakonito dopustna in finančno izvedljiva. Najgospodarnejša uporaba se lahko nanaša na nadaljevanje sedanje uporabe sredstva ali na neko drugo vrsto uporabe. To je določeno glede na uporabo, ki jo tržni udeleženec za sredstvo predvideva, ko oblikuje ceno, ki bi jo bil pripravljen ponuditi.
Kot navajata Pšunder in Torkar, mora ocenjevalec nepremičninskih pravic pri vsaki ocenitvi le-teh izvesti analizo najgospodarnejše rabe zemljišča in sicer kot da je nepozidano oz. najgospodarnejšo rabo zemljišča in njegovih izboljšav (pozidano zemljišče).
Pri določanju najgospodarnejše rabe zemljišča je potrebno obdelati različne vidike uporabe le-tega, saj imajo različni vidiki uporabe pomemben vpliv na nepremičninske pravice. V ta namen moramo:

- Preveriti zakonske podlage glede uporabe zemljišča (v posebnih primerih upoštevati morebitne spremembe namembnosti le-tega).
- Preveriti in oceniti fizične zmožnosti uporabe zemljišča.
- Preveriti izvedljivost morebitnih posegov na obstoječih izboljšavah nepremičnine.
- Preveriti izvedljivost izvedbe projektov drugačne, a zakonsko dopustne pozidave.
- Preveriti stanje na nepremičninskem trgu (ponudbe in povpraševanja).

6.1.1 Sklep o najboljši rabi

Obravnavano zemljišče je pozidano.

Sklep:
Glede na predmet ocenitve in stanje predmetne nepremičnine lahko z veliko gotovostjo sklepam, da je obstoječa stanovanjska pozidava najgospodarnejša pozidava in posledično analize najgospodarnejše rabe zemljišča ne izvedem, saj lahko z veliko gotovostjo trdim, da sedanja pozidava predstavlja najgospodarnejšo pozidavo zemljišča.

6.2 NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV

6.2.1 Predstavitev načina tržnih primerjav

Način tržnih primerjav nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katera so na voljo informacije o cenah.

Pri tem načinu je v prvem koraku treba proučiti cene za posle enakih ali podobnih sredstev, ki so se v zadnjem času pojavile na trgu. Če je bilo v zadnjem času le malo takih poslov, bo morda treba ustrezno proučiti tudi cene enakih ali podobnih sredstev, ki so na borzi ali ponujeni v prodajo, vendar je treba jasno ugotoviti in kritično analizirati ustreznost teh informacij. Informacije o cenah iz drugih poslov bo morda treba prilagoditi glede na vse razlike med pogoji dejanskega posla in podlago vrednosti ter vse predpostavke, ki jih je

treba sprejeti pri ocenjevanju vrednosti. Obstajajo lahko tudi razlike v pravnih, ekonomskih ali fizičnih značilnostih sredstev iz drugih poslov in sredstva, katerega vrednost se ocenjuje.

Način tržnih primerjav obsega dve metodi:

- **metoda primerljivih prodaj**, oziroma metoda neposredne primerjave prodaj;
- **metoda množiteljev**.

Kot navajata Pšunder in Torkar je metoda množiteljev posredna metoda, ki izhaja na primer iz razmerja vrednosti nepremičnine in najemnine.

V praksi se v pretežni meri uporablja metoda primerljivih prodaj.

Ocenjevanje vrednosti nepremičninskih pravic na podlagi metode neposredne primerjave prodaj obsega naslednje faze:

1. Izbor nedavno prodanih, primerljivih nepremičnin.
2. Izvedba prilagoditev med primerljivimi in ocenjevano nepremičnino.
3. Ocenitev prilagojene tržne cene primerljivih nepremičnin.
4. Ocenitev tržne vrednosti nepremičninskih pravic ocenjevane nepremičnine.

Pri ocenjevanju pravic na predmetni nepremičnini (stavbno zemljišče) sem uporabil metodo primerljivih prodaj, saj so na trgu dovolj zanesljivi podatki o prodanih primerljivih nepremičninah. Izračuni po načinu tržnih primerjav se nahajajo v poglavju priloge - izračuni.

6.3 NA DONOSU ZASNOVAN NAČIN

6.3.1 Predstavitev na donosu zasnovanega načina

Na donosu zasnovan način nakazuje vrednost s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v sedanjo vrednost kapitala. Ta način upošteva donos, ki ga bo sredstvo (npr. nepremičnina) ustvarilo v okviru svoje dobe koristnosti in nakazuje njegovo vrednost v procesu kapitalizacije. Kapitalizacija pomeni pretvorbo donosa v sedanjo vrednost z uporabo ustrezne diskontne mere. Tok donosa lahko izhaja iz pogodbe ali pogodb, lahko pa tudi nima pogodbene podlage, npr. pričakovan dobiček, ustvarjen z uporabo ali posedovanjem sredstva.
Metode, ki spadajo v na donosu zasnovan način so:

- **metoda diskontiranega denarnega toka**, ki temelji na upoštevanju sedanje vrednosti večletnih bodočih donosov (praviloma čistih denarnih tokov);
- **metoda kapitalizacije donosa**, ki temelji na neposrednem razmerju med donosom in vrednostjo nepremičnine in se imenuje mera kapitalizacije.

Na trgu nepremičnin ni ustreznih podatkov o tržnih najemninah in o stopnjah kapitalizacij za primerljive nepremičnine, zato za predmetno nepremičnino metode na donosu zasnovan način ne izvedem.

6.4 NABAVNOVREDNOSTNI NAČIN

6.4.1 Predstavitev nabavnovrednostnega načina

Nabavnovrednostni način nakazuje vrednost z uporabo ekonomskega načela, da kupec za sredstvo ne bo plačal več, kot je cena za pridobitev sredstva enake koristnosti z nakupom ali z gradnjo oziroma z izdelavo (MSOV). Ta način temelji na načelu substitucije, da cena, ki bi jo kupec na trgu plačal za sredstvo, katerega vrednost se ocenjuje, ne bi bila višja od stroškov za nakup ali gradnjo oziroma izdelavo enakovrednega sredstva, razen če gre za neprimeren čas, težave ali nevšečnosti, tveganje ali druge dejavnike. Pogosto je sredstvo, katerega vrednost se ocenjuje, zaradi starosti ali zastarelosti manj privlačno od drugega, ki bi ga bilo mogoče kupiti ali izdelati. V takem primeru utegnejo biti potrebne tudi prilagoditve na ceno drugega možnega sredstva glede na zahtevano podlago vrednosti. (MSOV).

V zvezi z ocenjevanjem nepremičnin po nabavnovrednostnem načinu pomeni definicija po MSOV naslednje in sicer: da obveščeni kupec za nepremičnino ne bo pripravljen plačati več, kot znaša strošek gradnje nadomestne nepremičnine z enako uporabnostjo. V okviru tega načina uporabljamo **metodo amortiziranih reprodukcijskih ali nadomestitvenih stroškov.** Za to metodo je potrebno oceniti tekoče reprodukcijske (oz. nadomestitvene) stroške novega objekta; od te vrednosti se odštejejo stroški za odpravo pomanjkljivosti (upošteva se fizično stanje, funkcionalnost in ekonomska koristnost nepremičnine) in se prišteje vrednost nezazidanega stavbnega zemljišča in zunanje ureditve (zmanjšane za fizično stanje - amortizacijo).

Pri ocenjevanju pravic na predmetni nepremičnini nisem uporabil nabavnovrednostni način, saj so vse dolgotrajne in kratkotrajne komponente objektov dotrajane.

6.5 POVZETEK

Na uporabljenih metod ocenjevanja vrednosti pravic na nepremičninah sem prišel do rezultatov, povzetih v nadaljevanju:

Po preudarnem premisleku ter na osnovi vseh razpoložljivih informacij in vsebine cenitvenega poročila ter ob upoštevanju trenutnih tržnih razmer ocenjujem, da znaša tržna vrednost pravic na parc. št. 2724/1 k.o. 170 – Pince na datum ovrednotenja 16.06.2022 (zaokroženo):

11.600,00 EUR

6.6 IZJAVA OCENJEVALCA, skladna po MSOV

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- je bilo ocenjevanje vrednosti opravljeno v skladu s MSOV;
- da sem izpolnil zahteve po strokovnem izobraževanju;
- imam izkušnje v zvezi z lokacijo in vrsto premoženja, katerega vrednost ocenjujem;
- zmožen sem zagotoviti objektivno in nepristransko ocenjevanje vrednosti in sposobne prevzeti ocenjevanje vrednosti.

Bojan Sekereš, univ.dipl.inž.grad.
Sodni cenilec za gradbeništvo-nepremičnine,
stavbna zemljišča, operativa in projektiranje

SODNI CENILEC ZA GRADBENIŠTVO - NEPREMIČNINE, STAVBNA ZEMLJIŠČA, OPERATIVA IN PROJEKTIRANJE
BOJAN SEKEREŠ
Kranjčeva ulica 50
LENDAVA

7 VIRI IN LITERATURA

- Geodetska uprava Republike Slovenije(dostopno: http://e-prostor.gov.si/)
- Trgoskop (dostopno: http://www.trgnepremicnin.si)
- Davčna uprava Republike Slovenije (dostopno: http://www.durs.gov.si)
- Spletne strani: www.nepremicnine.si , www.re-max.si, www.peg-online.net, www.bolha.si
- Letno poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2015., Geodetska uprava Republike Slovenije, marec 2016; (Dostopno: http://e-prostor.gov.si/)
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti MSOV – veljavni od 31.1.2022 (slovenski prevod). InternationalValuationstandardsComitee. (Dostopno: www.si - revizija.si/ocenjevalci/pravila_stroke.php)
- Pšunder, I., Torkar, M.: Vrednost nepremičninskih pravic, Slovenski inštitut za revizijo, Ljubljana 2007.
- Vrenčur, R., Pšunder , I.: Nepremičninsko pravo in vrednost pravic na nepremičninah, Ljubljana 2012
- Pšunder, I., Torkar,M., Srednik, R., Murko, J., in drugi : Gradivo za izobraževanje ocenjevalcev vrednosti nepremičnin. Slovenski inštitut za revizijo, Ljubljana 2009.
- Slovenski poslovno finančni standardi, Uradni list RS št. 106/13, 18. 12. 2013.

PRILOGE:

Priloga 1: Izračun
Priloga 2: Dokazilo o lastništvu nepremičnine, zemljiško-knjižni izpisek
Priloga 3: Podatki o nepremičninah - GURS
Priloga 4: Situacija - GURS
Priloga 5: Fotografije

OCENITEV STAVBNEGA ZEMLJIŠČA

parc. št.	2724/1
k.o.	170 - Pince
ID nepremičnine	2855618
površina stavbnega dela (m2)	951,00

1,00 EUR

elementi	ocenjevano zemljišče	referenčne prodaje		
		1. zemljišče	2. zemljišče	3. zemljišče
		k.o. Lakoš stavbno nezazidano komunalno neopremljeno prodano 21.09.2021 ID posla : 628323	k.o. Dolina stavbno nezazidano komunalno neopremljeno prodano 4.05.2021 ID posla : 541643	k.o. Lendava stavbno nezazidano komunalno neopremljeno prodano 28.09.2020 ID posla : 515742
	m2	151	1.085	1.630
	EUR	1.500 €	11.935 €	17.930 €
indikativna prodajna cena EUR/m2		9,93	11,00	11,00
datum prodaje		sep.21	maj.21	sep.20
časovna prilagoditev		1,05	1,05	1,05
cena s prilagoditvijo		10,43	11,55	11,55
prilagoditve s pogoji prodaje		1,00	1,00	1,00
cena s prilagoditvijo		10,43	11,55	11,55
vpliv vira podatkov		1,00	1,00	1,00
cena s prilagoditvijo		10,43	11,55	11,55
lokacija		1,00	1,00	1,00
cena s prilagoditvijo		10,43	11,55	11,55
fizične značilnosti				
površina (m2)	951,00	1,00	1,00	1,00
oblika	pravokotna	1,00	1,00	1,00
dostop	cesta	1,00	1,00	1,00
komunalna opremljenost	standardna	1,10	1,10	1,10
cena s prilagoditvijo		11,47	12,71	12,71
vplivi		0,33	0,33	0,33
prilagojena cena EUR/m2	12,17		EUR/m2 12,17	
VREDNOST NEPREMIČNINE (EUR)		**11.573,67**		

REPUBLIKA
SLOVENIJA
VRHOVNO
SODIŠČE

Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 20.6.2022 - 15:31:00

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 170 2724/1

katastrska občina 170 PINCE **parcela** 2724/1 (ID 2855618)

Plombe:

zadeva	Dn 110070/2022 (ID postopka: 3235137)
začetek postopka	25.05.2022 16:00:51
čas začetka učinkovanja	25.05.2022 16:00:51
tip postopka	308 - vpis pridobitve izvedene pravice ali pravnega dejstva iz četrtega odstavka 13. a člena ZZK-1 pri nekaterih in ne vseh osnovnih pravnih položajih več nepremičnin
stanje zadeve	303 - sklep o vpisu odpravljen
način odločitve o vpisu:	10 - vpis dovoljen (v celoti ali delno)
tip pripada:	01 - vloženo prvič

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 19221385
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:
1. EMŠO: 1410976******
   osebno ime: Gregor Berdnik
   naslov: Pince-Marof 037, 9220 Lendava - Lendva

omejitve: **Opozorilo:** v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
19534053	19.06.2018 16:57:06	415 - vknjižena neprava stvarna služnost
22319178	19.01.2022 14:16:15	401 - vknjižena hipoteka

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 19534053
čas začetka učinkovanja 19.06.2018 16:57:06
vrsta pravice / zaznambe 415 - vknjižena neprava stvarna služnost
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 170 PINCE **parcela** 2724/1 (ID 2855618)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Na podlagi Pogodbe o služnostni pravici, overjene dne 06.06.2018, se vknjiži služnost hoje, vožnje in izvrševanje del in popravil za potrebe elektronaprav, potekajočih ali stoječih na služeči parceli.
imetnik:
1. matična številka: 5231698000
   firma / naziv: ELEKTRO MARIBOR, podjetje za distribucijo električne energije, d.d.
   naslov: Vetrinjska ulica 002, 2000 Maribor

zveza - ID osnovnega položaja:
19221385

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo

ID pravice / zaznambe 22319178
čas začetka učinkovanja 19.01.2022 14:16:15
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 170 PINCE **parcela** 2724/1 (ID 2855618)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 17.000,00 EUR
obresti 5 % mesečno oziroma 60 % letno
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 10.01.2023
dodatni opis:
Na podlagi Zastavne pogodbe, opr. št. SV 90/2022 z dne 19.01.2022, notarke Ksenije Košar Bratuša iz Maribora, se vknjiži hipoteka za zavarovanje denarne terjatve v višini 17.000,00 EUR s pripadki.
imetnik:
1. matična številka: 8400768000
   firma / naziv: Podjetniške finance, Posojila in krediti za podjetja ter samostojne podjetnike, druge finančne in poslovne storitve, d.o.o.
   naslov: Trg svobode 003, 2000 Maribor

zveza - ID osnovnega položaja:
19221385

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
22471970	19.01.2022 14:16:15	712 - zaznamba izvršbe

Podrobni podatki o pravici / zaznambi pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID pravice / zaznambe 22471970
čas začetka učinkovanja 19.01.2022 14:16:15
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Lendavi
opr. št. postopka I 44/2022
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Lendavi, opr. št. I 44/2022 z dne 8. 4. 2022. Zaznamba izvršbe učinkuje od trenutka, od katerega učinkuje vknjižba navedene hipoteke ID 22319178 z dne 19. 1. 2022.

PROSTOR PROSTORSKI PORTAL RS

Katastrska občina 170 PINCE, številka parcele 2724/1
Površina parcele (m^2)
951
Urejena parcela
Da
Katastrski dohodek (EUR)
2,96
Grafični prikaz
Legenda podatkov:
Register nepremičnin
Zemljiški kataster

POVRŠINA PARCELE (m^2) 951

DEJANSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE DEJANSKE RABE (%)
poseljena zemljišča	60,7
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov poseljena zemljišča	34,4
poseljena zemljišča tloris stavbe	4,9

NAMENSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE NAMENSKE RABE (%)
območja stavbnih zemljišč	100,0

BONITETNE TOČKE 55

POVRŠINA ZEMLJIŠČA Z BONITETNIMI TOČKAMI (m^2) 327

RABE ZEMLJIŠČ	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (m^2)	ŠTEVILKA STAVBE, KI STOJI NA PARCELI
ZEMLJIŠČE POD STAVBO PRED 2006	*70	708

* Znak zvezdica (*) pred površino zemljišča pod stavbo pomeni, da je površina ocenjena
Podatki o lastnikih in upravljavcih

Podatek o lastniku ni javen!

Katastrska občina 170 PINCE, številka stavbe 708
Katastrski vpis
Ne
Število delov stavbe
1
Grafični prikaz
Legenda podatkov:
Register nepremičnin
Kataster stavb
Zbirni kataster GJI
Drugi upravljalci

NASLOV STAVBE	Pince-Marof 37

PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA

Katastrska občina	Številka parcele	Površina zemljišča pod stavbo (m^2)
170 PINCE	2724/1	*70,0

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

ŠTEVILO ETAŽ	1
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	1
VIŠINA STAVBE (m)	5,2
LETO IZGRADNJE STAVBE	1966
ŠTEVILO STANOVANJ	1
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	0
TIP STAVBE	1 - samostoječa
LETO OBNOVE STREHE	-
LETO OBNOVE FASADE	-
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	1 - opeka
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE	Da
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE	Da
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE	Ne
PRIKLJUČEK NA OMREŽJE PLINOVODA	-

Podatki o širokopasovnem internetu

Operater	Omogočena zmogljivost
TELEKOM SLOVENIJE, d.d.	7 Mb/s

Podatki o energetski izkaznici

Številka izkaznice	Datum izdaje	Datum veljavnosti	Energetska izkaznica stavbe (pdf)
2017-419-36-52047	15.09.2017	14.09.2027	

ŠTEVILKA DELA STAVBE	ŠTEVILKA STANOVANJA ALI POSLOVNEGA PROSTORA	DEJANSKA RABA DELA STAVBE	KATASTRSKI VPIS
1	-	Stanovanje v enostanovanjski stavbi	Ne

Legenda podatkov:

Register nepremičnin

Kataster stavb

Drugi upravljalci

Katastrska občina 170 številka stavbe 708 številka dela stavbe 1

Podatki o delu stavbe

NASLOV DELA STAVBE	Pince-Marof 37
KATASTRSKI VPIS	Ne
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Stanovanje v enostanovanjski stavbi
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (m^2)	90,0
POVRŠINA DELA STAVBE (m^2)	90,0

ŠTEVILKA ETAŽE	1
UPRAVNIK STAVBE	-
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	2 - pritličje
ŠTEVILKA NADSTROPJA	-
LETO OBNOVE OKEN	-
LETO OBNOVE INSTALACIJ	-
DVIGALO	Ne
VIŠINA ETAŽE	-

Seznam dodatnih prostorov

PROSTORI	**POVRŠINA PROSTORA (m^2)**
bivalni prostor	90,0

Podatki o energetski izkaznici

Ni podatkov o energetski izkaznici dela stavbe!

Podatki o lastnikih in upravljavcih

Podatek o lastniku ni javen!

2020 MOP - Geodetska uprava Republike Slovenije - Vse pravice pridržane. Verzija: 000.000.025 Build: 26.01.2022 10:07:10
170

SITUACIJA

Slika 1: Mikrolokacija parc. št. 2724/1 k.o. 170 – Pince

Slika 2: Makrolokacija parc. št. 2724/1 k.o. 170 – Pince

Fotografije stanovanjske hiše na parc. št. 2724/1 k.o. 170 - Pince

Slika 1: Pogled s cestne strani

Slika 2: Prizidek

Slika 3: Pogled z dvoriščne strani

Slika 4: Iz fotografije je razvidna dotrajanost objekta kot celote