

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

CENITVENO POROČILO št. 5/2022

PREDMET CENITVE: Nepremičnine v k.o. 234 Veržej, obstoječe iz parc. št. 1647/5
(stavbno zemljišče)

LASTNIK NEPREMIČNIN: Borut SVATINA, Mlinska cesta 2, Veržej
EMŠO 1507981500165

ČAS CENITVE: Marec 2022 (vrednost nepremičnin na dan 11. 3. 2022)

NAMEN CENITVE: Ugotovitev tržne vrednosti nepremičnin za potrebe sodišča (izvršilna zadeva
upnika: REPUBLIKA SLOVENIJA, Gregorčičeva ulica 20, Ljubljana,
matična številka 5854814000, ki ga zastopa Državno odvetništvo Republike
Slovenije, zoper dolžnika: Borut SVATINA, Mlinska cesta 2, Veržej,
EMŠO 1507981500165

NAROČNIK CENITVE: Okrajno sodišče v Ljutomeru, Prešernova ulica 18, 9240 Ljutomer
(sklep o cenitvi Opr. št. I 125/2021 z dne 23. 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 125/2021 z dne 23. 2. 2021), sem opravil cenitev tržne vrednosti nepremičnin v k.o. 234 Veržej, obstoječih iz parc. št. 1647/5 (stavbno zemljišče).

Cenitveno poročilo bo uporabljeno v izvršilni zadevi upnika: REPUBLIKA SLOVENIJA, Gregorčičeva ulica 20, Ljubljana, matična številka 5854814000, ki ga zastopa Državno odvetništvo Republike Slovenije, zoper dolžnika: Borut SVATINA, Mlinska cesta 2, Veržej, EMŠO: 1507981500165, zaradi izterjave 34.789,30 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 11. 3. 2022 izbrana skupna tržna vrednost oz. vrednost lastniškega deleža vseh obravnavanih nepremičnin:**

TRŽNA VREDNOST VSEH NEPREMIČNIN NA DAN 11. 3. 2022:

Katastrska občina 234 Veržej;	Tržna vrednost (marec 2022) - do celote (1/1)	Delež lastništva- BORUT SVATINA	Vrednost lastniškega deleža (1/1) – BORUT SVATINA
- parcela št. 1647/5 (stavbno zemljišče)	7.734,65 EUR	1 / 1	7.734,65 EUR
Skupaj:			7.734,65 EUR

(z besedo: sedem tisoč sedemsto štiriintrideset evrov in 65/100)

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, 21. 3. 2022

CENILEC:
Roman ZADRAVEC, inž. gradb.

SEZNAM VSEBINE CENITVENEGA POROČILA :

- Naslovna stran poročila – str. 1
- Povzetek poročila – spremno pismo – str. 2
- Izhodišča za ocenjevanje (točka 1.00) – str. 4-5
- Predstavitev tehničnih podatkov o nepremičninah (točka 2.00) – str. 6-9
- Analiza podatkov in vrednotenje (točka 3.00) – str. 9-13
- Uskladitev in končna ocena vrednosti (točka 4.00) – str. 13
- Izjava cenilca – str. 14
- Zapis o ogledu nepremičnin – str. 15

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 (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)

- na obravnavano parcelo št. 1647/5 segata manjša dela stavb št. 25 in št. 26 iz sosednje parcele št. 1647/2; koristi ali škodo zaradi tega pri tem vrednotenju ni možno upoštevati (to bi bil predmet analize najgospodarnejše uporabe obravnavanega zemljišča (ANU), kar pa ni predmet tokratne cenitve); kot izboljšavo zemljišča pa v izračunu vrednosti upoštevam obstoječo gramozno utrditev obravnavane parcele št. 1647/5

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

- podatki o zemljišču preverjeni in povzeti po javno dostopnih dokumentih Geodetske uprave RS – spletni portal Prostor, v e-Zemljiški knjigi ter prostorskem informacijskem sistemu občine Veržej PISO; zemljišče ogledano in fotografirano v naravi v prisotnosti lastnika nepremičnin Boruta Svatina dne 11. 3. 2022 (zapis o ogledu nepremičnin je sestavni del cenilnega elaborata – zadnja stran poročila)

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 kar 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 tudi v tej 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 najustrenejši 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 vhodni površinski podatki povzeti po javno dostopnih bazah. Opravljen je bil ogled nepremičnin 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).

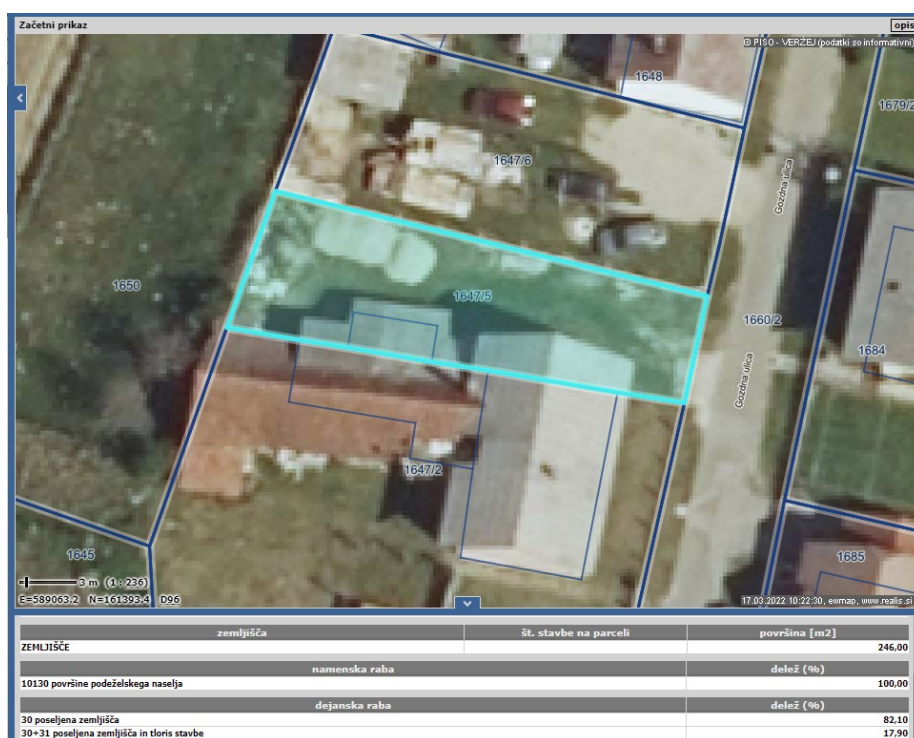
1.80 Datum ocenjevanja

Vse podane vrednosti v poročilu se nanašajo na stanje nepremičnin ob terenskem ogledu dne 11. marca 2022.

2.00 PREDSTAVITEV PODATKOV O NEPREMIČNINAH

2.10 Nepremičnine s parc. št. 1647/5 k.o. 234 Veržej

2.11 Stavbno zemljišče



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

2.111 Splošni podatki o namembnosti

Nepremičnino predstavlja po veljavnih prostorskih aktih lokalne skupnosti (občina Veržej) zemljiška parcela v območju strnjene individualne pozidave. Z južne in severne strani jo obdajata sosednji stavbni zemljišči, na vzhodni strani jo obdaja javna površina (ulica), na zahodni strani pa kmetijsko zemljišče.

Površina obravnavanega zemljišča je sicer v osnovi še nepozidana, v manjši meri pa na njega segata dela stavb št. 25 in št. 26 iz sosednje parcele št. 1647/2 (delno moteča okoliščina za normalno uporabo obravnavanega zemljišča).

Pretežni del zemljišča je utrjen (gramoziran) za potrebe manipulacijske oz. odlagalne površine (površina za parkiranje oz. deponija materialov ali tehnične opreme).

Glede namenske rabe je zemljišče v prostorskih planih opredeljeno v celoti kot "površine podeželjskega naselja".

2.112 Coniranje

Območje obravnavanega zemljišča se nahaja v osrednjem delu naselja Veržej, z majhno oddaljenostjo od javne in socialne infrastrukture - izobraževanje, zdravstvo, kultura,... do 2 km (občinsko središče občine Veržej).

Zemljišče je dostopno neposredno iz javne površine oz. ulice (asfaltirana lokalna cesta skozi sosesko).

2.113 Fizikalne lastnosti (fizični dejavniki)

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

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

2.114 Urbana razvitost

Urbana razvitost okolja nima posebnih negativnih vplivov na obravnavano zemljišče.

S ozirom na obstoječo poseljenost soseske (pretežno stanovanjska pozidava) in ohranjeno naravno okolje, so pogoji za uporabo zemljišča v bivalne namene ugodni.

Dostopnost javnega prometa je dobra (oddaljenost avtobusnega in železniškega postajališča do 2 km, avtocestnega priključka cca 10 km).

V soseski je primerno urejeno cestno prometno omrežje in prometna signalizacija, delno površine za pešce oz. kolesarje, javna razsvetljava ter meteorno odvodnjavanje.

2.115 Komunalna urejenost

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

- individualna (električno in TK omrežje, vodovodno omrežje, kanalizacijsko omrežje)
- kolektivna (površinsko meteorno odvodnjavanje, prometna signalizacija, komunalne storitve)

Fotografije površine obravnavane parcele (stanje ob ogledu nepremičnin):



Javno dostopni podatki o parceli (vir: portal Prostor GURS):

Podatki o parceli

Katastrska občina 234 VERŽEJ, številka parcele 1647/5

Površina parcele (m²)246

Katastrski dohodek (EUR)0,00

Urejena parcelaNe

Grafični prikaz

Podrobni podatki o parceli

Legenda

☒ Register nepremičnin

☐ Zemljiški kataster

podatkov:

POVRŠINA PARCELE (m ²)	246
------------------------------------	-----

DEJANSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE DEJANSKE RABE (%)
poseljena zemljišča	82,1
poseljena zemljišča tloris stavbe	17,9

NAMENSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE NAMENSKE RABE (%)
površine podeželskega naselja	100,0

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 donosni način vrednotenja.

3.30 Vrednotenje obravnavanih nepremičnin

3.31 Nepremičnine s parc. št. 1647/5 k.o. 234 Veržej

3.311 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 razvitega stavbnega zemljišča: - parcela št. 1746/1 k.o. 234 Veržej; površina 1.197,00 m²
- komunalna opremljenost soseske: - dobra
- tržna cena zemljišč znotraj UE oz. ožje regije, z primerljivimi lastnostmi, razčlenjenimi in navedenimi v nadaljevanju poročila (viri: aplikacija CGS cenilec, portal nepremicnine.net)
- indikatorja tržne cene: - prodana zemljišča po podatkih FURS (utež 3/4)
 - objavljene ponudbe zemljišč (utež 1/4)

a/ Analiza prodanih primerljivih zemljišč (CGS cenilec):

(izhodišče parcela št. 1647/5 – skupna površina 246,00 m²; k.o. 234 Veržej)

• 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 / 554283	234-Veržej; 1683	933,00	20,36 (II)	Junij 2021
2 / 522020	234-Veržej; 1363/1,2	617,00	19,67 (II)	December 2020
3 / 516527	237-Grlava; 878	596,00	26,84 (II)	Oktober 2020
4 / 555195	234-Veržej; 1975/2	798,00	16,29 (II)	Avгust 2020

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

Kriterij	Primer 1	Primer 2	Primer 3	Primer 4
Čas prodaje	-1,20%	-2,10%	-2,40%	-2,70%
Pogoji prodaje	0	0	0	0
Lokacija	0	0	0	+2,50%
Velikost	-3,43%	-1,85%	-1,75%	-2,76%
Fizične lastn.:				
-oblika	-2,50%	+5,00%	-5,00%	-2,50%
-dostop	0	0	0	0
-kom.oprema	0	0	0	0
Seštevek	-7,13%	+1,05%	-9,15%	-5,46%
Usklad. cene	18,91EUR/m2	19,88EUR/m2	24,38EUR/m2	15,40EUR/m2
Utež	0,15	0,50	0,10	0,25

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

$(18,91 \times 0,15 + 19,88 \times 0,50 + 24,38 \times 0,10 + 15,40 \times 0,25) = 19,06 \text{ EUR/m2}$ (II. razvojna faza)

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

Katastrska občina	Vir informacije	Cena primerljivega zemljišča (EUR/m2)
236 Križevci	nepremicnine.net	8,03
246 Boreci	nepremicnine.net	16,83
243 Noršinci	nepremicnine.net	18,00
264 Radomerje	nepremicnine.net	13,00
273 Pristava	nepremicnine.net	16,00

Povprečna ponudbena cena: $(71,86 / 5) = 14,37 \text{ EUR/m2}$ (II. razvojna faza)

- Indikativna (prilagojena) tržna cena stavbnega zemljišča na enoto mere (EUR/m2) ob upoštevanju uteži med prodajno (3/4) in ponudbeno ceno (1/4):

$(19,06 \times 0,75 + 14,37 \times 0,25) = 17,89 \text{ EUR/m2}$ (II. razvojna faza)

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

$(17,89 \times 1,35) = 24,15 \text{ EUR/m2}$ - **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. Veržej	površina (m ²)	cena (EUR/m ²)	vrednost (EUR)
- parcela št. 1647/5	246,00	24,15	5.940,90
Skupaj:			5.940,90

3.312 Vrednost zunanje ureditve (SZU)

/ stroškovni pristop – reprodukcijski 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 ostalih izboljšav zemljišča za vrednotenje:

- elementi ureditve okolice: - utrjena površina (gramozirani plato)

Podatki za analitični izračun vrednosti:

- količina posameznih izboljšav - v spodnji tabeli
- cena po enoti mere izboljšav – v spodnji tabeli

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

- elementi ureditve okolice:

Izboljšava	Količina	Cena po enoti	Tehn. izvedba	Znesek
-utrjena površina	175,00m ²	16,40EUR/m ²	1,00	2.870,00EUR

Ocena zastaranja objekta (ZZU):

- fizična obrabljenost:

Vrsta obdelave	Povpr. starost (let) dejan./ekonom.doba	Zastaranje (EUR)
-vse izboljšave (utrjena površina)	7,5/20	-1.076,25

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

Strošek zunanje ureditve SZU = NSNZU – ZZU (sedanja vrednost izboljšav):

SZU = NSNZU - ZZU	NSNO (EUR)	ZO (EUR)	VREDNOST (EUR)
Vse izboljšave – skupaj:	2.870,00	-1.076,25	1.793,75

REKAPITULACIJA VREDNOSTI NEPREMIČNIN : (STROŠKOVNI PRISTOP)

Nepremičnina, del nepremičnine	Vrednost
• VREDNOST ZEMLJIŠČA (VZ):	5.940,90 EUR
• STROŠEK ZUNANJE UREDITVE (SZU):	1.793,75 EUR
Vrednost nepremičnin skupaj:	7.734,65 EUR

(z besedo: sedem tisoč sedemsto štiriintrideset evrov in 65/100)

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 primerjalni pristop (stavbno zemljišče) ter stroškovni pristop (izboljšave zemljišča).

Tako je ugotovljena vrednost obravnavanih nepremičnin s statičnega in dinamičnega vidika.

4.20 Izbrana tržna vrednost nepremičnin

Kot indikator sedanje tržne vrednosti, upoštevam s ozirom na stanje in namebnost obravnavanih nepremičnin ter razmere na trgu nepremičnin za parcelo št. 1647/5 k.o. 234 Veržej izračunani vrednosti po primerjalnem in stroškovnem pristopu. Izbrana tržna vrednost obravnavanih nepremičnin tako znaša:

IZBRANA TRŽNA VREDNOST VSEH NEPREMIČNIN NA DAN 11. 3. 2022:

Katastrska občina 234 Veržej;	Tržna vrednost (marec 2022) - do celote (1/1)	Delež lastništva- BORUT SVATINA	Vrednost lastniškega deleža (1/1) – BORUT SVATINA
- parcela št. 1647/5 (stavbno zemljišče)	7.734,65 EUR	1 / 1	7.734,65 EUR
Skupaj:			7.734,65 EUR

(z besedo: sedem tisoč sedemsto štiriintrideset evrov in 65/100)

OCENIL:
Roman ZADRAVEC, inž.gradb.

IZJAVA OCENJEVALCA (SPS 2):

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

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

Izjava o skladnosti po MSOV:

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

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

CENILEC:
Roman ZADRAVEC, inž.gradb.

ZAPIS O OGLEDU NAPREMIČNIN



1. Osnova za ogled oz. cenitev:

- SKLEP OKRAJNEGA SODIŠČA V LJUTOMERU
(OPR. ŠT. I 125/2021 Z DNE 23.2.2022)

2. Datum ogleda:

- PETEK, 11. MAREC 2022

3. Čas ogleda:

- DOPOLDAN OB 10:00 h

4. Kraj ogleda (lokacija nepremičnin):

- K.O. 234 VERŽEJ

5. Opombe:

- GRAMOZIRANA POVRŠINA

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

- ROMAN ZADRAVEC, SOD. CENILEC
- BORUT SVATINA, LASTNIK NEPR.