

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

## CENITVENO POROČILO št. 15/2020

PREDMET CENITVE: Nepremičnine v k.o. 235 Iljaševci, obstoječe iz parc. št. 380/2 (pozidano zemljišče – stanovanjska stavba, pomožni objekt)

LASTNIK NEPREMIČNIN: HOLCAPFEL Silvester, EMŠO 2104989500020, Iljaševci 15, Križevci pri Ljutomeru (delež lastništva do 1 / 1)

ČAS CENITVE: November 2020 (vrednost nepremičnin na dan 21. 10. 2020)

NAMEN CENITVE: Ugotovitev tržne vrednosti nepremičnin za potrebe sodišča (izvršilna zadeva upnika: POSOJILNICA BANK EGEN, Paulitschgasse 5-7, AT 9010 Celovec, Avstrija, ki ga zastopa odvetnik Luka Inkret iz Ljubljane, zoper dolžnika: Silvester Holcapfel, EMŠO 2104989500020, Iljaševci 15, Križevci pri Ljutomeru)

NAROČNIK CENITVE: Okrajno sodišče v Ljutomeru, Prešernova ulica 18, 9240 Ljutomer (sklep o cenitvi Opr. št. I 59/2020 z dne 18. 6. 2020 in obvestilo o poteku odloga ter nadaljevanju cenitve z dne 14. 10. 2020)

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 59/2020 z dne 18. 6. 2020 ter poziv k nadaljevanju cenitve nepremičnin z dne 14. 10. 2020), sem opravil cenitev tržne vrednosti nepremičnin v k.o. 235 Iljaševci, obstoječih iz parc. št. 380/2 (pozidano zemljišče – stanovanjska stavba, pomožni objekt).

Cenitveno poročilo bo uporabljeno v izvršilni zadevi upnika: POSOJILNICA BANK EGEN, Paulitschgasse 5-7, AT 9010 Celovec, Avstrija, ki ga zastopa odvetnik Luka Inkret iz Ljubljane, zoper dolžnika: Silvester Holcapfel, EMŠO 2104989500020, Iljaševci 15, Križevci pri Ljutomeru, zaradi izterjave 19.578,08 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 21. 10. 2020 izbrana tržna vrednost oz. vrednost lastniškega deleža vseh obravnavanih nepremičnin:**

**IZBRANA TRŽNA VREDNOST VSEH NEPREMIČNIN NA DAN 21. 10. 2020:**

<b>Katastrska občina 235 Iljaševci;</b>	<b>Vrednost do celote (1 / 1)</b>	<b>Lastništvo – HOLCAPFEL SILVESTER</b>	<b>Vrednost lastn.deleža – HOLCAPFEL SILVESTER</b>
- parcela št. 380/2 (stavbi št. 98 in št. 97 ter zemljišče)	57.336,77 EUR	1 / 1	57.336,77 EUR
<b>SKUPAJ:</b>			<b>57.336,77 EUR</b>

**(z besedo: sedeminpetdeset tisoč tristo šestintrideset evrov in 77/100)**

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, 6. 11. 2020**

**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. 6-11
- Analiza podatkov in vrednotenje (točka 3.00) – str. 12-21
- Uskladitev in končna ocena vrednosti (točka 4.00) – str. 22
- Izjava cenilca – str. 23
- Zapis o ogledu nepremičnin – str. 24

## 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 nepremičnine.net)
- lastni arhiv uporabnih podatkov

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

- pridobljeni z ogledom obstoječega stanja objektov in zunanje ureditve dne 21. oktobra 2020 v prisotnosti lastnika nepremičnin Silvestra Holcapfla, fotografiranjem trenutnega stanja nepremičnin, uporabo izmerjenih površinskih podatkov od lastne ceditve iz oktobra leta 2015 ter pregledom javno dostopnih podatkov o teh nepremičninah Geodske uprave RS na spletnem portalu Prostor

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

- podatki o zemljišču preverjeni po javno dostopnih dokumentih Geodetske uprave RS – portal Prostor in v e-Zemljiški knjigi

### 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 (normalizacija po koncu epidemije koronavirusa COVID-19).

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 je bilo možno posneti izmere prostorov. Ni pa bilo možno predvideti morebitnih negativnih posledic letošnje 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 21. oktobra 2020.

## 2.00 PREDSTAVITEV PODATKOV O NEPREMIČNINAH

### 2.10 Nepremičnine s parcel. št. 380/2 k.o. 235 Iljaševci

#### 2.11 Stanovanjska stavba (stavba št. 98)



#### 2.111 Splošno (starost, etažnost, namembnost, izgotovljenost)

Je klasično grajena - zidana stavba, v osnovi zgrajena leta 1964, v poznejšem obdobju pa še večkrat prizidana oz. adaptirana (leta 2002 elektroinstalacije; leta 2004 vodovodna napeljava, kopalnica; leta 2007 prizidek pritličja, nove obloge tlakov, sten, stropa; leta 2008 obnovljena streha, prerazporeditev prostorov, ureditev podstrešja v mansardo – predelne stene, stropna obloga, toplotna izolacija, tlak; zamenjava stavbnega pohištva – oken, toplotnoizolacijska obloga fasade, sistem centralnega ogrevanja; leta 2015 prizidek za kopalnico v mansardi, preboj strehe za jaker v sobi mansarde, ureditev terase – obloga, ograja).

V stroškovnem pristopu izračuna vrednosti stavbe tako upoštevam prilagojene starosti gradbenih komponent.

Glede etažnosti obsega stavba pritličje in mansardo, v obeh etažah pa ob tehničnih površinah prevladujejo stanovanjski prostori.

Prevladujoča namembnost stavbe je torej bivanjska. Pomožni prostori pa se nahajajo v sosednjem pomožnem objektu (stavba št. 97).

Stavba oz. določeni deli stavbe še niso izgotovljeni. Nedokončan je predvsem prizidek za kopalnico v mansardi (neometano, brez oblog, izolacij, napeljav), predprostor pritličja (predviden za kurilnico – brez obdelav površin), manjka del fasadne obdelave prizidka mansarde ter zaključni sloj fasade, kleparski izdelki – žlebovi, odtoki; ni še dokončno obdelano notranje stopnišče – omet, talna obloga, oplesk sten in stropa; manjka še del oblog oz. slikopleskarskih obdelav površin določenih prostorov ipd.



Opisano postopnost gradnje in finalizacije – zatečeno stopnjo izgotovljenosti upoštevam v izračunu vrednosti s ustrezno korekcijo stopenj izgotovljenosti sklopov gradbenih komponent.

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

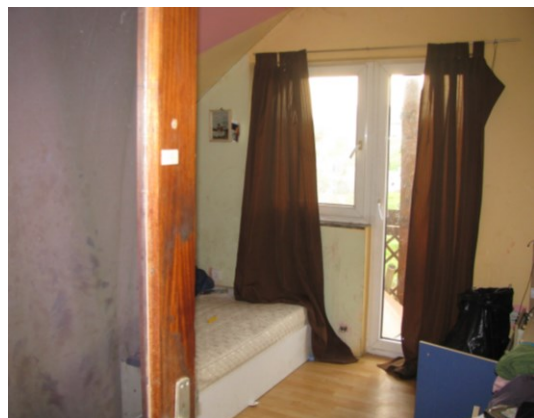
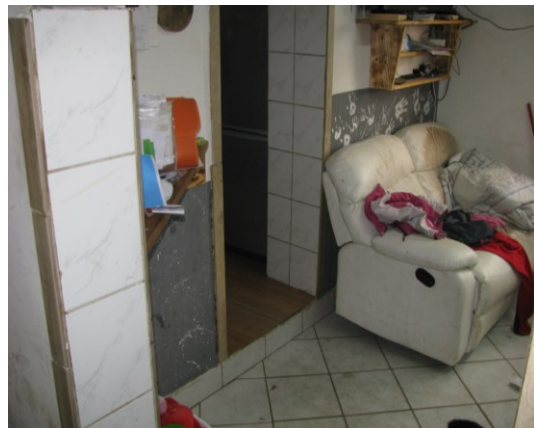
Obstoječe stanje stavbe izkazuje povprečno tehnično izvedbo glede na njeno starost in izvedene predelave oz. obnove. Prevladujoči konstrukcijski materiali so glinasta opeka, armirani beton ter konstrukcijski les. Statično nevarnih tehničnih pomankljivosti ni zaznati. Moteča pa je nestandardna višina prostorov pritličja. Odbitki glede slabše kvalitete izvedbe oz. tehničnih pomankljivosti so upoštevani v izračunu vrednosti.

Vzdrževanje stavbe ni bilo dosledno. Zaznati je napredujočo zastaranost gradbenih komponent kot posledico atmosferskih vplivov (izpostavljene zunanje površine) ter obrabljenost notranjih finalnih površin vsled uporabe in izostalnih obnov.

Glede energetske porabe je stavba po sedanjih standardih energetske srednje racionalna (še nepopolna toplotnoizolacijska zaščita konstrukcij oz. površin). Morebitna energetska sanacija za večjo energetsko učinkovitost bi obsegala predvsem dokončno izgotovitev oz. izvedbo še izdatnejše toplotnoizolacijske obloge fasade, ureditev učinkovitejšega sistema ogrevanja ipd.

#### 2.113 Izvedba konstrukcijskih elementov:

- temelji pasovni armiranobetonski
- nosilne stene zidane opečne iz glinaste NF in modularne opeke
- stropna konstrukcija nad pritličjem opečnobetonska polmontažna, nad mansardo suhomontažna gipskartonska
- zidne vezi, preklade, nosilci in notranje stopnice armiranobetonske
- ostrežje leseno dvokapno, s čopi nad svislj in enokapnim jakerjem



#### 2.114 Finalna obdelava površin:

- tlaki (estrihi) betonski, hidro in toplotno izolirani ter finalno obloženi s standardnimi oblogami (laminat, keramika)
- stene znotraj bivalnih prostorov ometane in obarvane, delno tudi obložene s keramiko
- površine masivnega stropa ometane in obarvane, površine suhomontažnega stropa pa obložene z gipskartonsko oblogo na podkonstrukciji oz. tudi lesenim opažem ter poslikane oz. opleskane
- obodno stavbno pohištvo PVC izvedbe, notranje pa lesene izvedbe
- zasteklitev dvoslojna izolacijska, senčila notranja (zavese)
- fasada obdelana s sistemsko izolacijsko oblogo (kot Demit) – še brez zaključnega sloja
- strešna kritina opečna glinasta (bobrovec)
- kleparski izdelki pločevinasti pocinkani (izvedene le obrobe)

#### 2.115 Inštalacije v objektu:

- električna in TK napeljava
- vodovodna napeljava in odtočna kanalizacija
- sistem centralnega ogrevanja (radiatorji)

### 2.12 Pomožni objekt 1 (stavba št. 97)

#### 2.121 Splošno (starost, etažnost, namembnost, izgotovljenost)

Je pretežno klasično grajeno – zidano poslopje starejšega datuma (iz leta 1949), v poznejšem obdobju še dograjeno s kletnim prostorom (leta 2010). V izračunu vrednosti upoštevam realne starosti sklopov gradbenih komponent, ločeno za starejši in novejši del .

Stavba je torej pretežno pritlične etažnosti, z manjšim kletnim prostorom – shrambo.

Prostori pomožnega objekta so delno v funkciji stanovanjske stavbe (shrambe), delno pa namenjeni hlevu oz. vzreji perutnine in zajcev.

Stavba ni izgotovljena. Neobdelana je površina fasade zidanega dela, manjka del stavbnega pohištva, notranjih ometov opečnih sten, ni kleparskih izdelkov na strehi ipd. Korekcije stopenj izgotovljenosti sklopov gradbenih komponent so upoštevane v izračunu vrednosti.





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

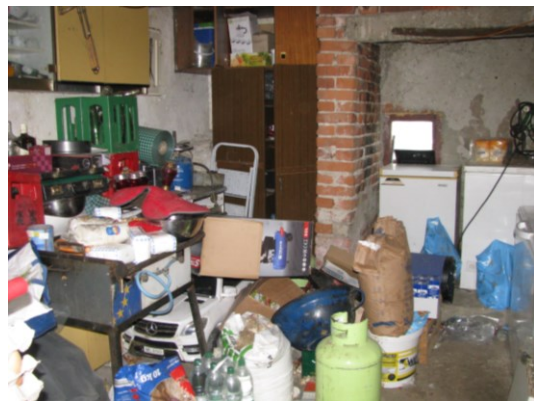
Obstoječe stanje stavbe kaže na slabšo tehnično izvedbo gradbenih komponent, kljub nekaterim improvizacijam (lesene skeletne konstrukcije) pa še vseeno primerno namembnosti prostorov oz. površin.

Vzdrževanje stavbe je bilo pomankljivo. Zaznati je predcejšnjo zastaranost gradbenih komponent kot posledico atmosferskih vplivov oz. iztrošenost vsled uporabe.

Energetska učinkovitost stavbe glede njene namembnosti ni pomembna.

#### 2.123 Izvedba konstrukcijskih elementov stavbe

- temelji pasovni in točkovni armiranobetonski
- nosilne stene zidane opečne, delno tudi lesene skeletne
- stropna konstrukcija pretežno lesena (stropniki, opaž)
- ostrešje leseno dvokapno



#### 2.124 Finalna obdelava površin oz. prostorov

- tlaki betonski zaglajeni, delno zemeljski
- površine zidanih sten znotraj delno ometane, skeletne opažene
- stavbno pohištvo lesene izvedbe
- strešna kritina opečna glinasta (zareznik)
- kleparski izdelki niso montirani

#### 2.125 Inštalacijske napeljave

- električna napeljava

## 2.13 Stavbno zemljišče



### 2.131 Splošni podatki o namembnosti

Nepremičnino predstavlja po veljavnih prostorskih aktih lokalne skupnosti zemljiška parcela v območju strnjeno pozidanih zemljišč, obdanih s sosednjimi stavbnimi zemljišči.

Glede namenske rabe je opredeljeno kot "površine podeželjskega naselja".

Nepozidani del zemljišča je delno utrjen (gramoziran, tlakovan), preostali del pa zatravljen.

Izboljšave – utrditve zemljišča so ovrednotene v sklopu "zunanja ureditev" – stroškovni pristop vrednotenja.

Stopnja razvoja (dozorelosti) zemljišča je upoštevana pri oblikovanju enotne cene – cene m<sup>2</sup> zemljišča.

### 2.132 Coniranje

Območje obravnavanega zemljišča se nahaja na severnem obrobju naselja Iljaševci, z neposredno dostopnostjo iz javne površine (asfaltirana občinska cesta).

Oddaljenost od občinskega središča (Občina Križevci) z osnovno javno in socialno infrastrukturo – izobraževanje, otroško varstvo, zdravstvo, kultura,... znaša do 2km.

### 2.133 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.

### 2.134 Urbana razvitost

Urbana razvitost okolja nima posebnih negativnih vplivov na obravnavano zemljišče.

S ozirom na obstoječo poseljenost soseske (poslovna in stanovanjska soseska), so pogoji za uporabo tega zemljišča v bivalne namene primerni.


Podoba soseske je s ozirom na dostopnost in bližino javnih institucij ter zelenih površin privlačna.

Dostopnost javnega prometa je dobra (oddaljenost avtobusnega postajališča do 1 km), oddaljenost avtocestnega priključka pa znaša cca 3 km.

Solidno je urejeno bližnje javno cestno prometno omrežje, površine za pešce ter prometna signalizacija.



Parcele

Katastrska občina	Številka parcele	Površina parcele (m2)	Urejena parcela	Katastrski dohodek (EUR)	Grafični prikaz
235 ILJAŠEVCI	380/2	520	NE	0,00	

Legenda podatkov:

☒ Register nepremičnin

☐ Zemljiški kataster

Podrobni podatki o parceli

Katastrska občina 235 Številka parcele 380/2

POVRŠINA PARCELE (M2)	520
DEJANSKA RABA	DELEŽ DEJANSKE RABE (%)
poseljena zemljišča	77,8
poseljena zemljišča tloris stavbe	22,2
NAMENSKA RABA	POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
površine podeželjskega naselja	520

RABE ZEMLJIŠČ	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)	ŠTEVILKA STAVBE, KI STOJI NA PARCELI
ZEMLJIŠČE POD STAVBO PRED 2006	*81	98
ZEMLJIŠČE POD STAVBO PRED 2006	*103	97

\* 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	
235 ILJAŠEVCI	97	NE	1		
235 ILJAŠEVCI	98	NE	1		

## 2.155 Komunalna urejenost

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

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

## 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 ocenjevané nepremičnine ustrezen le način posamičnega vrednotenja, glede uvrstitve nepremičnine v ustrezni tržni segment pa stroškovni, primerjalni in dohodkovni način.

### 3.30 Vrednotenje obravnavanih nepremičnin

#### • Nepremičnine s parcel. št. 380/2 k.o. 235 Iljaševci

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

### 3.31 Vrednost stanovanjske stavbe - stavba št. 98 (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:

etaža/sklop	prostor	površina prostora	površina sklopa	cena po enoti (ONSEM)
pritličje (biv. prostori 1)	predprostor	4,51m <sup>2</sup>		
	kuhinja	6,05m <sup>2</sup>		
	jedilnica	11,99m <sup>2</sup>		
	kopalnica	5,99m <sup>2</sup>		



	WC, predprostor hodnik 1 soba 1 soba 2 hodnik 2	3,93m2 3,47m2 14,07m2 13,66m2 9,97m2	73,64m2	896,94EUR/m2
mansarda (biv. prostori 2)	soba 1 soba 2 soba 3 soba 4 kopalnica	14,04m2 15,80m2 15,48m2 13,15m2 6,17m2	64,64m2	896,94EUR/m2
mansarda (tehn. površine)	notranje stopnišče balkon terasa	11,47m2 3,40m2 12,67m2	27,54m2	896,94EUR/m2

Podatki za izračun vrednosti:

- tlorisna neto površina: (po zgornji tabeli)
- ocenjeni nabavni strošek enote mere - ONSEM (upoštevan standard izvedbe glede namembnosti-  
GOI dela – neposredni stroški gradnje / spletni PEG portal): (po zgornji tabeli)
- kvaliteta tehnične izvedbe: povprečni odbitek (-6%)
- kronološka starost stavbe: 56 let; adaptacije, prizidave oz. finalizacija v letih  
2002, 2004, 2007, 2008, 2015

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

Sklop	Površina (m2)	ONSEM (EUR/m2)	Tehn.izvedba (%)	Znesek (EUR)
Bivalni prostori 1	73,64 (1,00)	896,94	-6%	62.087,62
Bivalni prostori 2	64,64 (1,00)	896,94	-6%	54.499,51
Tehn. površine	27,54 (0,25)	896,94	-6%	5.804,91
Skupaj:				122.392,04

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	Razmerje KK/DK (%)	Izgotovljenost KK/DK (%)	Vrednost KK (EUR)	Vrednost DK (EUR)
Bival. prostori 1	46/54	91/95	25.989,88	31.850,95
Bival. prostori 2	55/45	83/88	24.879,03	21.581,80
Tehn. površine	67/33	85/97	3.305,89	1.858,15

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

Sklop	NSNO = KK + DK (EUR)
Bivalni prostori 1	57.840,83

Bivalni prostori 2	46.460,83
Tehnične površine	5.164,04
<b>Vse skupaj:</b>	<b>109.465,70</b>

Ocena zastaranja objekta (ZO):

- fizična obrabljenost:

Sklop	Starost (let) dej./ekon.doba (KK)	Starost (let) dej./ekon.doba (DK)	Zastaranje KK (EUR)	Zastaranje DK (EUR)
Bival. prostori 1	31/35	42/80	23.019,61	16.721,75
Bival. prostori 2	20/32,5	26/70	15.310,17	8.016,10
Tehn. površine	12/30	13/50	1.322,36	483,12

- ekonomsko zastaranje: - nestandardna svetla višina prostorov pritličja

Sklop	Ocena stroška (%)	Vrednost zastaranja (EUR)
Bivalni prostori 1	7,5	4.338,06

**Strošek objekta SO:**

Sklop	NSNO - ZO (EUR)
Bivalni prostori 1	13.761,41
Bivalni prostori 2	23.134,56
Tehnične površine	3.358,56
<b>Vse skupaj:</b>	<b>40.254,53</b>

**3.12 Vrednost pomožnega objekta – stavba št.97 (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 (zid.prostori 1)	kovačnica (delav.)	16,11m <sup>2</sup>	83,32m <sup>2</sup>	530,44EUR/m <sup>2</sup>
	drvarnica	21,17m <sup>2</sup>		
	hodnik	6,33m <sup>2</sup>		
	goveji hlev	18,97m <sup>2</sup>		
	svinjski hlev	19,21m <sup>2</sup>		
	WC	1,53m <sup>2</sup>		
klet (zid.prostori 2)	kletna shramba	8,35m <sup>2</sup>	8,35m <sup>2</sup>	530,44EUR/m <sup>2</sup>

Podatki za izračun vrednosti:

- tlorisna neto površina: (po zgornji tabeli)
- ocenjeni nabavni strošek enote mere – ONSEM (upoštevan standard izvedbe glede namembnosti-GOI dela – neposredni stroški gradnje / spletni PEG portal): (po zgornji tabeli)
- kvaliteta tehnične izvedbe: povprečni odbitek (-5%)



- kronološka starost stavbe: zidani prostori (1) 71 let; zidani prostori (2) 10 let

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

Sklop	Površina (m2)	ONSEM (EUR/m2)	Tehn.izvedba (%)	Znesek (EUR)
Zidani prostori 1	83,32 (1,00)	530,44	-5%	41.986,45
Zidani prostori 2	8,35 (0,50)	530,44	-5%	2.103,86
<b>Skupaj:</b>				<b>44.090,31</b>

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	Razmerje KK/DK (%)	Izgotovljenost KK/DK (%)	Vrednost KK (EUR)	Vrednost DK (EUR)
Zid.prostori 1	45/55	93/95	17.571,33	21.937,92
Zid.prostori 2	23/77	46/92	222,59	1.384,34

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

<b>Sklop</b>	<b>NSNO = KK + DK (EUR)</b>
Zidani prostori 1	39.509,25
Zidani prostori 2	1.606,93
<b>Vse skupaj:</b>	<b>41.116,18</b>

Ocena zastaranja objekta (ZO):

- fizična obrabljenost:

Sklop	Starost (let) dej./ekon.doba (KK)	Starost (let) dej./ekon.doba (DK)	Zastaranje KK (EUR)	Zastaranje DK (EUR)
Zid.prostori 1	35/30	71/75	17.571,33	20.767,89
Zid.prostori 2	10/32,5	10/65	68,49	212,97

- ekonomsko zastaranje: - ni elementov

**Strošek objekta SO:**

<b>Sklop</b>	<b>NSNO - ZO (EUR)</b>
Zidani prostori 1	1.170,03
Zidani prostori 2	1.325,47
<b>Vse skupaj:</b>	<b>2.495,50</b>

### 3.13 Vrednost zunanje ureditve (SZU)

/ stroškovni pristop – reprodukcijski stroški /

Pregled ostalih izboljšav zemljišča za vrednotenje:

- elementi ureditve okolice objekta: - utrjene površine (gramoz, beton), posestna ograja (kovinsko žična z betonskim podstavkom)

Podatki za analitični izračun vrednosti:

- količine posameznih izboljšav
- cena po enoti mere posamezne izboljšave

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

- elementi ureditve okolice:

Izboljšava	Količina	Cena po enoti	Znesek
Gramozna utrditev	50,00m <sup>2</sup>	16,50EUR/m <sup>2</sup>	825,00EUR
Betonski tlak	11,00m <sup>2</sup>	46,10EUR/m <sup>2</sup>	507,10EUR
Posestna ograja	45,00m <sup>1</sup>	41,40EUR/m <sup>1</sup>	1.863,00EUR
<b>Skupaj:</b>			<b>3.195,10EUR</b>

Ocena zastaranja objekta (ZZU):

- fizična obrabljenost:
  - dejanska življenska doba 17 let (povprečna)
  - ekonomska življenska doba 22,5 let

$$(17/22,5) = 0,75 \text{ (odpisanost)}$$

$$(3.195,10 \times 0,75) = 2.414,07 \text{ EUR}$$

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

$$\text{Strošek zunanje ureditve SZU} = (\text{NSNZU} - \text{ZZU}) = (3.195,10 - 2.414,07) = \underline{\underline{781,03 \text{ EUR}}}$$

### 3.34 Stroški investitorstva in ostali posredni stroški gradnje (DI)

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

Stavba	Sedanja vred.(EUR)	Stroški investit. (%)	Znesek (EUR)
- stavba št. 98	40.254,53	7,30	2.938,58
- stavba št. 97	2.495,50	5,10	127,27
- zunanja ureditev	781,03	5,00	39,05
<b>Skupaj:</b>			<b>3.104,90</b>

### 3.35 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. 380/2 k.o. 235 Iljaševci (520,00 m<sup>2</sup>)
- komunalna opremljenost soseske dobra
- tržna cena zemljišč znotraj UE oz. ožje regije, z primerljivimi lastnostmi, razčlenjenimi in navedenimi v nadaljevanju poročila (vir: 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)

#### a/ Analiza prodanih primerljivih zemljišč (Trgoskop):

(izhodišče parcela št. 380/2 – površina 520,00 m<sup>2</sup>; k.o. 235 Iljaševci; III. razvojna faza)

#### • Seznam primerljivih zemljišč za podrobnejšo analizo:

Primer št. / ID posla	Katastrska občina / št. parcele	Skupna velikost (m <sup>2</sup> )	Cena in RF (EUR/m <sup>2</sup> )	Datum (čas)
1 / 450856	236-Križevci; 557/4	699,00	16,00 (II)	September 2019
2 / 423308	232-Stara Nova vas; 518/4,6	1.548,00	7,51 (II)	Januar 2019
3 / 441564	230-Vučja vas; 103	849,00	8,83 (II)	Julij 2019
4 / 478682	250-Berkovci; 921/7	573,00	6,11 (II)	Oktober 2019

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

Kriterij	Primer 1	Primer 2	Primer 3	Primer 4
Čas prodaje	-1,80%	-3,00%	-2,10%	-1,65%
Pogoji prodaje	0	0	0	0
Lokacija	0	0	-5,00%	+5,00%
Velikost	+0,09%	+4,34%	+0,84%	-0,26%
Fizične lastn.:				
-oblika	-5,00%	0	-3,00%	-5,00%
-dostop	0	0	-2,50%	+7,50%
-kom.oprema	0	0	0	+10,00%
<b>Seštevek</b>	<b>-6,71%</b>	<b>+1,34%</b>	<b>-11,76%</b>	<b>+15,59%</b>
<b>Usklad. cene</b>	<b>14,93EUR/m<sup>2</sup></b>	<b>7,61EUR/m<sup>2</sup></b>	<b>7,79EUR/m<sup>2</sup></b>	<b>7,06EUR/m<sup>2</sup></b>
<b>Utež</b>	<b>0,25</b>	<b>0,50</b>	<b>0,15</b>	<b>0,10</b>

Dosežena prodajna cena stavb.zemljišča na enoto mere (m<sup>2</sup>) ob upoštevanju uskladitev in uteži:

$$(14,93 \times 0,25 + 7,61 \times 0,50 + 7,79 \times 0,15 + 7,06 \times 0,10) = 9,41 \text{ EUR/m}^2 \text{ (II. razvojna faza)}$$

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

Katastrska občina	Vir informacije	Cena primerljivega zemljišča (EUR/m <sup>2</sup> )
254 Bodislavci	nepremicnine.net	13,45
236 Križevci	nepremicnine.net	14,24
236 Križevci	nepremicnine.net	15,01
250 Berkovci	nepremicnine.net	9,52
247 Grabe	nepremicnine.net	10,06
252 Bučkovci	nepremicnine.net	15,00
249 Kuršinci	nepremicnine.net	9,96
218 Hrastje Mota	nepremicnine.net	5,50
239 Krapje	nepremicnine.net	13,86
235 Iljaševci	nepremicnine.net	7,04

Povprečna ponudbena cena:  $(113,64 / 10) = 11,36$  EUR/m<sup>2</sup> (II. razvojna faza)

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

$$(9,41 \times 0,67 + 11,36 \times 0,33) = 10,05 \text{ EUR/m}^2 \text{ (II. razvojna faza)}$$

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

$$(10,05 \times 1,35) = 13,57 \text{ EUR/m}^2 \text{ - III. razvojna faza}$$

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 razvitega stavbnega zemljišča (VZ):**

parcela	površina (m <sup>2</sup> )	cena (EUR/m <sup>2</sup> )	vrednost (EUR)
št. 380/2 k.o. 235	520,00	13,57	7.056,40
<b>Skupaj:</b>			<b>7.056,40</b>

## **REKAPITULACIJA VREDNOSTI NEPREMIČNIN : (STROŠKOVNI PRISTOP)**

Nepremičnina, del nepremičnine	Vrednost
<b>• STROŠEK OBJEKTA:</b>	
- stanovanjska stavba (stavb št. 98)	<b>40.254,53 EUR</b>
- pomožni objekt (stavba št. 97)	<b>2.495,50 EUR</b>
<b>• STROŠEK ZUNANJE UREDITVE (SZU):</b>	<b>781,03 EUR</b>
<b>• STROŠKI INVESTITORSTVA (DI):</b>	<b>3.104,90 EUR</b>
<b>• VREDNOST ZEMLJIŠČA (VZ):</b>	<b>7.056,40 EUR</b>
<b>Vrednost nepremičnine skupaj:</b>	<b>53.692,36 EUR</b>

(z besedo: triinpetdeset tisoč šeststo dvaindevetdeset evrov in 36/100)

## **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.

Pregled merodajnih značilnosti ocenjevane in primerljivih nepremičnin:

Značilnost	Ocenjevana nepremičnina	Primerljiva nepremičnina 1	Primerljiva nepremičnina 2	Primerljiva nepremičnina 3
Katastr. občina, soseska	235-Iljaševci, Iljaševci	235-Iljaševci, Iljaševci	243-Noršinci, Noršinci	234-Veržej, Veržej
ID posla	/	ID 446079	ID 477604	ID 447405
Leto izgradnje	1970,2008:≈1988	1996	1974,2002:≈1988	1989
Lega v stavbi	P+M	P+M	P+N	P+N
Material konstr.	AB, opeka, les	AB, opeka, les	AB, opeka, les	AB, opeka, les
Funkcionalnost	slabša	solidna	dobra	dobra
Dostop, parkir.	soliden	dober	dober	dober
Neto tloris.pov.	191,00 m2	244,00 m2	200,00 m2	125,00 m2
Prodajna cena	/	655,74 EUR/m2	435,00 EUR/m2	400,00 EUR/m2
Čas prodaje	/	september 2019	september 2019	avgust 2019
Namem.objekta	stanovanjska	stanovanjska	stanovanjska	stanovanjska
Prodajni pogoji	/	ustrezni	ustrezni	ustrezni
Vzdrževanje	slabše	dobro	dobro	solidno

Prilagoditev prodajnih cen primerljivih nepremičnin:

Vpliv značilnosti	Primerljiva nepremičnina 1	Primerljiva nepremičnina 2	Primerljiva nepremičnina 3
Izhodiščna cena	646,77 EUR/m <sup>2</sup>	525,36 EUR/m <sup>2</sup>	480,00 EUR/m <sup>2</sup>
Čas prodaje	-2,40%	-1,20%	-0,90%
Pogoji prodaje, fin.	0	0	0
Ugodnost lokacije	0	-5,00%	0
Velikost površine	+2,65%	+0,45%	-3,30%
Tehnična izvedba	-10,00%	-5,00%	-5,00%
Funkcionalnost prostorske razpored.	-5,00%	-7,5%	-7,50%
Starost, vzdrževanje	+1,44%	+2,96%	+7,54%
Komunalna opremlj.	0	0	0
<b>Odstopanje skupaj:</b>	<b>-12,71%</b>	<b>-15,89%</b>	<b>-10,21%</b>
<b>Primerljiva cena:</b>	<b>572,39 EUR/m<sup>2</sup></b>	<b>365,88 EUR/m<sup>2</sup></b>	<b>359,16 EUR/m<sup>2</sup></b>
<b>Upoštevana utež</b>	<b>0,30</b>	<b>0,20</b>	<b>0,50</b>

- Indikativna (prilagojena) tržna cena stanovanjskih prostorov na enoto mere (m<sup>2</sup>) ob upoštevanju uskladitev in uteži:

$$(572,39 \times 0,30 + 365,88 \times 0,20 + 359,16 \times 0,50) = \mathbf{424,47 \text{ EUR/m}^2}$$

- Netto tlorisna površina prostorov: - stavbi št. 98 in št. 97 k.o. 235 (v spodnji tabeli)

**VREDNOST NEPREMIČNIN PO PRIMERJALNEM PRISTOPU:**

- nepremičnine s parcelno št. 380/2 k.o. 235 Iljaševci (stavbi s zemljiščem)

Stavba, sklop prostorov	Površina (m <sup>2</sup> )	Cena enote (EUR/m <sup>2</sup> )	Izgotovljenost (%)	Vrednost (EUR)
• stavbi št. 98 in št. 97:	138,28 (1,00)	424,47	88	51.652,23
- bivalni prostori	91,67 (0,50)	427,47	88	17.120,91
- pomožni prostori	27,54 (0,25)	424,47	88	2.571,78
- tehnične površine				
<b>Vrednost skupaj:</b>				<b>71.344,92</b>

(z besedo: enainsedemdeset tisoč tristo štiriinštirideset evrov in 92/100)

**C / PRISTOP DONOSOV (dohodkovni način)**

- Vrednost objektov in stavb. zemljišča (stavbi št. 98 in št. 97 na parceli št. 380/2 k.o. 235 Iljaševci):

Metoda direktne kapitalizacije (MDK) :

Pristop donosov po metodi direktne kapitalizacije (MDK) ugotavlja pričakovano donosnost od obstoječih nepremičnin, če bi bile oddane v najem.



Podatki za izračun vrednosti:

- tlorisna neto površina prostorov: (po sklopih glede na namembnost – bivalni, pomožni, tehnični; upoštevaje faktorje površin ter stopnjo izgotovljenosti)
- najemnina primerljivih prostorov z upoštevanim stavbnim oz.funkcionalnim zemljiščem: (po sklopih glede na namembnost); podatki pridobljeni od lokalne nepremičninske družbe
- indikativna tržna najemnina določena na osnovi aktualnih najemnin in ponudb za najem stanovanjskih prostorov – ob upoštevanju ustreznih uteži (povprečje)
- stopnja kapitalizacije po metodi dograjevanja (R):

donos naložbe: - varna stopnja

(real.donosn.netveg.naložb-državne obveznice): premija 0,60%

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

- tveganje za naložbe v nepremičnine: premija 3,00%

- upravljanje (gospodarjenje z naložbo): premija 0,35%

- ohranitev kapitala (po Ringu):

$$r = 1/n = 1/40 = 0,025$$

$$\text{premija za ohranitev kapitala } r = 2,50\%$$

$$R \text{ skupaj: } 7,95\%$$

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

Sklop / namembnost	Površina (m <sup>2</sup> )	Tržna najemnina (EUR/m <sup>2</sup> /mesec)	Čas najema (mesecev)	Denarni tok (EUR)
-bivalni prostori	138,28 (1,00)	2,50	12	4.148,40
-pomožni prostori	91,67 (0,50)	2,50	12	1.375,05
-tehnične površine	27,54 (0,25)	2,50	12	206,55
Skupaj:				5.730,00

- Efektivni prihodek = potencialni prihodek – neizterljivost najemnine, neizkoriščenost (-11%) =  
= (5.730,00 – 630,30) = 5.099,70 EUR

- Poslovni odhodki: - zavarovanja nepremičnine 1%  
- stroški s stavbnimi zemljišči (NUSZ) 0,3%  
- upravljanje in vodenje 0,4%  
- nadomestitvena rezerva (vlaganja v obnove) 5%  
skupaj: 6,7%  
(5.099,70 x 0,067) = 341,68 EUR

- Dobiček iz rednega poslovanja (neto prihodek) = efektivni prihodek – poslovni odhodki =  
= (5.099,70 – 341,68) = 4.758,02 EUR

**VREDNOST NEPREMIČNIN PO METODI “MDK”: (VREDNOST POSESTI)**

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

PV – sedanja vrednost objekta

PMT1 – denarni tok v 1 letu

R - donosnost

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

$$PV = PMT1 / R-g = (4.758,02 / 0,0795 \times 0,88) = 52.667,39 \text{ EUR}$$

(z besedo: dvainpetdeset tisoč šeststo sedeminšestdeset evrov in 39/100)

#### 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, primerjalni ter dohodkovni pristop. Tako je ugotovljena vrednost obravnavanih nepremičnin s statičnega in dinamičnega vidika.

##### 4.20 Izbrana tržna vrednost nepremičnin

Kot indikatorja tržne vrednosti, upoštevam s ozirom na namebnost obravnavanih nepremičnin ter razmere na trgu nepremičnin za parcelo št. 380/2 k.o. 235 Iljaševci izračunani vrednosti po primerjalnem pristopu in pristopu donosov, upoštevajoč ustrezne uteži.

Izbrana tržna vrednost obravnavanih nepremičnin tako znaša:

**IZBRANA TRŽNA VREDNOST VSEH NEPREMIČNIN NA DAN 21. 10. 2020:**  
**(parcela št. 380/2 k.o. 235 Iljaševci – stavba št. 98 in št. 97 ter zemljišče)**

Vrsta tržnega pristopa:	Skupna vrednost (EUR)	Upoštevana utež pristopa (delež)	Vrednost deleža pristopa (EUR)
-primerjalni pristop	71.344,92	1/4	17.836,23
-pristop donosov	52.667,39	3/4	39.500,54
<b>Vrednost skupaj:</b>			<b>57.336,77</b>

**(z besedo: sedeminpetdeset tisoč tristo šestintrideset evrov in 77/100)**

**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 OKRUGNEGA SODIŠČA V LJUTOMERU OPR.ŠT.  
I 58/2020 Z DNE 18.6.2020 IN POZIVU K NADALJEVANJU  
CENITVE NAPREMIČNINE Z DNE 14.10.2020

2. Datum ogleda:

- SREDA 21. OKTOBER 2020

3. Čas ogleda:

- POPOLDAN OB 16:00h

4. Kraj ogleda (lokacija nepremičnin):

- ILJAŠEVCI 15, KRIŽEVCI PRI LJUTOMERU

5. Opombe:

- NEDOKONČANE NAPREMIČNINE

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

- ROMAN ZADRAVEC, SOD. CENILEC

- SILVESTER HOLCAPFEL, LASTNIK.