

**POROČILO O OCENI VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINI**

**Predmet ocenjevanja vrednosti:**



**Stanovanjska hiša s pomožnim objektom in pripadajočim zemljiščem  
na naslovu Mihovci pri Vel. Nedelji 86, 2274 Velika Nedelja  
(ID znak: parcela 331 1280)**

<b>Ocenjena tržna vrednost:</b>	<b>113.200 EUR</b>
<b>Ocenjena tržna vrednost – delež stečajnega dolžnika (Klemen Jug) do 1/1 od celote:</b>	<b>113.200 EUR</b>
<b>Likvidacijska vrednost:</b>	<b>80.300 EUR</b>

<i>Naročnik poročila</i>	Stečajna upraviteljica Mateja Rečnik
<i>Uporabnik poročila</i>	Stečajna upraviteljica Mateja Rečnik
<i>Datum vrednotenja</i>	12. 04. 2024
<i>Datum poročila</i>	13. 05. 2024
<i>Datum ogleda</i>	12. 04. 2024
<i>Namen vrednotenja</i>	Ocena vrednosti za namen stečajnega postopka
<i>Izvajalec</i>	POVN Borut Barlič, Caris d.o.o., Razlagova 15, 2000 Maribor
<i>Lastnik ocenjevalne nepremičnine</i>	Do 1/1 od celote Klemen Jug, Senešci 041, 2274 Velika Nedelja (Vir: eZK, 13. 05. 2024)

## POVZETEK POROČILA O OCENI VREDNOSTI

Izdelali smo poročilo o oceni vrednosti pravic na nepremičnini, v katerem smo ocenili tržno in likvidacijsko vrednost naslednje nepremičnine:

**Stanovanjska hiša s pomožnim objektom in pripadajočim zemljiščem  
na naslovu Mihovci pri Vel. Nedelji 86, 2274 Velika Nedelja  
(ID znak: parcela 331 1280)**

Predmet ocene vrednosti je stanovanjska hiša s pomožnim objektom in pripadajočim zemljiščem na naslovu Mihovci pri Vel. Nedelji 86, 2274 Velika Nedelja (ID znak: parcela 331 1280). **Stanovanjska hiša, stavba št. 411**, je bila zgrajena leta 1965, kasneje nadzidana. Objekt je masivne gradnje in je izveden v skladu s standardi v času izgradnje in kasnejših obnov (leta 2006 obnova strehe, leta 2011 obnova zunanega stavbnega pohištva). Etažnost objekta je P + M; P= pritličje, M= mansarda. Na dan ogleda stanovanjska hiša ni vseljena, pritličje ni finalizirano. V mansardi so finalne obdelave izvedene v srednjem cenovnem razredu.

**Pomožni kmetijski objekt, stavba št. 609**, je bil zgrajen leta 1965. Objekt je masivne gradnje in je izveden v skladu s standardi v času izgradnje. Etažnost objekta je P + Pod; P= pritličje, Pod= podstrešje. Na ocenjevanem zemljišču stoji tudi manjši pomožni objekt, garaža, ki ni zaveden v evidenci GURS. Objekt je pritlične etažnosti, z ravno streho.

Okolica objekta je urejena, predstavljajo jo utrjene in travnate površine. Parkiranje je urejeno na dvorišču. Teren je raven. Zemljišče je ograjeno.

### Presojanje skladnosti gradnje<sup>1</sup>:

Pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin mora v postopku ocene vrednosti nepremičnine pridobiti podatke o izdanem gradbenem in uporabnem dovoljenju. Pri tem bi moral opaziti, ali gre za očitno nelegalen (npr. brez gradbenega dovoljenja) ali očitno neskladen (npr. razlike v številu etaž ali v zunanjih gabaritih, ki so večje od dopustnih odstopanj, kot jih določa 79. člen Gradbenega zakona (GZ-1)) ali očitno nevaren objekt. Takšne očitne zaznave in opažanja je pooblaščen ocenjevalec vrednosti dolžan razkriti v poročilu o oceni vrednosti. Kljub navedenemu pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin ne more zaznati vseh morebitnih odstopanj od gradbenega dovoljenja, ki presegajo dovoljena odstopanja po 79. členu Gradbenega zakona (GZ-1). Pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin tudi ne more dati izjave o skladnosti objekta z gradbenim dovoljenjem, saj se ta presoja s tehničnim pregledom, kot je določeno z 83. členom Gradbenega zakona (GZ-1). Prav tako se pooblaščen ocenjevalec vrednosti ne more izreči o uporabnem dovoljenju, saj je postopek izdaje uporabnega dovoljenja predpisan v šestem delu Gradbenega zakona (GZ-1), od 80. člena naprej.

Na dan ocene vrednosti nismo razpolagali z upravnimi dovoljenji. Objekta sta bila zgrajena pred 31. 12. 1967, po podatkih GURS leta 1965. V skladu s 150. členom Gradbenega zakona (GZ-1) – domneva izdanega gradbenega in uporabnega dovoljenja po ZGO-1, se šteje, da imajo objekti, ki izpolnjujejo pogoje iz 197. in 198. člena ZGO-1 ali pogoje iz 124. člena Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 126/07), pridobljeno gradbeno in uporabno dovoljenje po tem zakonu, o čemer se na zahtevo stranke izda odločba. Na dan ocene vrednosti z odločbo nismo razpolagali.

Izjava v skladu s 108. čl. GZ-1: v zemljiški knjigi ni vpisana zaznamba prepovedi v skladu s 108. čl. GZ-1. Po oceni cenilca je bil objekt nadzidan (mansarda), predlagamo, da se uredi in pridobi upravna dokumentacija. V cenitvi upoštevamo ocenjen strošek zmanjšanja za uskladitev upravne dokumentacije v višini 1.200 EUR.

Fizično in pravno je dostop urejen. Dostop do ocenjevalne nepremičnine poteka z javne asfaltirane ceste, ID znak: parcela 331 1286/1, ki je do 1/1 od celote v lasti OBČINA ORMOŽ, Ptujška cesta 006, 2270 Ormož.

Pri pregledu zemljiškoknjžnega stanja smo ugotovili, da so na ocenjevani nepremičnini vpisana bremena, kot izhaja iz poglavja 3.1 Pregled zemljiškoknjžnega izpiska in priloženega zemljiškoknjžnega izpiska.

<sup>1</sup> Strokovna razlaga, SIR\*IUS, november 2018 - Presojanje skladnosti objekta s pogoji iz gradbenega dovoljenja.

V poročilu smo ocenili vrednost lastninske pravice na nepremičnini. Datum ocenjevanja vrednosti je 12. 04. 2024. Ogled nepremičnine smo opravili 12. 04. 2024.

Pri izdelavi cenitvenega poročila smo uporabili kot podlago vrednosti **tržno vrednost**. Tržna vrednost je po Mednarodnem standardu ocenjevanja vrednosti (MSOV (veljavni od 31. 01. 2022), Splošni standardi MSOV 104 – Podlage vrednosti, točka 30.1 in 30.2) definirana kot »ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile«.

Premisa vrednosti ali predpostavljena uporaba opisuje okoliščine načina uporabe sredstva ali obveznosti. Za različne podlage vrednosti bo morda potrebna določena premisa vrednosti ali pa bo dovoljeno upoštevati več premis vrednosti. V cenitvenem poročilu upoštevamo premiso vrednosti Najgospodarnejša uporaba: ocenjevana nepremičnina je namenjena bivanju.

Cenitveno poročilo je izvedeno za namen stečajnega postopka. Ocena vrednosti ni namenjena računovodskemu poročanju ali zavarovanemu posojanju.

Glede na vrsto nepremičnine in z njo povezanih pravic na nepremičnini ter glede na namen ocenjevanja vrednosti, smo preverili možnost uporabe vseh treh načinov ocenjevanja vrednosti (način tržnih primerjav, na donosu zasnovan način in nabavnovrednostni način). V cenitvenem poročilu je uporabljen in prikazan *način tržnih primerjav*.

Pri oceni vrednosti po *načinu tržnih primerjav* smo imeli na razpolago podatke o prodajno – nakupnih poslih *s stanovanjskimi hišami in stavbnimi zemljišči*.

Nabavnovrednostnega načina nismo izvedli.

Na donosu zasnovanega načina nismo izvajali, ker ne razpolagamo z ustreznimi podatki o najemninah podobnih objektov.

Iz analize trga sledi:

- Opravili smo analizo cen *stanovanjskih hiš in stavbnih zemljišč* na območju *občine Ormož* na portalih VALUER in Nepremicnine.net.
- Na obravnavanem območju so prisotne izvedene transakcije *s stanovanjskimi hišami in stavbnimi zemljišči*, prav tako se oglašujejo za prodajo. Ugotavljamo, da je nepremičninski trg aktiven, pri podrobni analizi posameznih izvedenih transakcij najdemo primerljive nepremičnine ocenjevani nepremičnini, zato območje analize ne razširimo na okoliške občine.
- cene *nepremičnin* so v manjših krajih in na slabših lokacijah nižje za 10 do 40 %;
- cene *podobnih stanovanjskih hiš* se gibljejo med 500 in 650 €/m<sup>2</sup> v lokalnem okolju.

Na portalu VALUER smo izvedli analizo prodaj z ocenjevano nepremičnino, iz katerega izhaja, da je ocenjevana nepremičnina, v obdobju 01. 01. 2007 do datuma vrednotenja, zavedena med kupoprodajnimi transakcijami, in sicer:

ID POSLA	DAT. SKLENITVE POSLA
361304	14. 11. 2017

Končna uskladitev ocene vrednosti je izvedena z določitvijo uteži posameznemu načinu ocenjevanja vrednosti. V izračunu upoštevamo *način tržnih primerjav* v deležu 100 %, ki je najprimernejša metoda za izračun ocene vrednosti nepremičnin na aktivnem nepremičninskem trgu.

Na osnovi razpoložljivih podatkov, izvedenih načinov ocenjevanja vrednosti, nameravane uporabe poročila, opravljenih analiz trga nepremičnin in upoštevanih predpostavk in posebnih predpostavk smo ocenili, da tržna vrednost pravic na nepremičnini, ki je predmet ocene vrednosti, na dan ocenjevanja znaša:

<b>Ocenjena tržna vrednost:</b>	<b>113.200</b>	<b>EUR</b>
<b>Ocenjena tržna vrednost – delež stečajnega dolžnika (Klemen Jug) do 1/1 od celote:</b>	<b>113.200</b>	<b>EUR</b>

**Likvidacijska vrednost** je po Mednarodnem standardu ocenjevanja vrednosti (veljavni od 31. 01. 2022) definirana kot »znesek, ki bi ga dosegli s prodajo sredstva ali skupine sredstev po kosih. Likvidacijska vrednost naj bi upoštevala stroške za pripravo sredstev v stanje, primerno za prodajo, kakor tudi stroške same odprodaje«. Likvidacijska vrednost se lahko določi po dveh različnih premisah vrednosti, ki sta:

- redni posel z običajnim obdobjem trženja ali
- prisilni posel s skrajšanim obdobjem trženja.

V cenitvenem poročilu določimo likvidacijsko vrednost skladno z MSOV 104, razdelek 170: Premisa vrednosti – Prisilna prodaja. Izraz prisilna prodaja se pogosto uporablja v okoliščinah, v katerih je prodajalec prisiljen prodati, zato ustrezno obdobje trženja ni mogoče in kupci morda ne morejo opraviti ustreznega skrbnega pregleda. Cena, ki bi jo v takih okoliščinah lahko dosegli, bo odvisna od narave pritiska na prodajalca in razlogov, zakaj ustrezno trženje ni mogoče. Lahko odraža tudi posledice za prodajalca, ki ni uspel prodati v času, ki ga je imel na voljo. Cena, ki jo bo prodajalec sprejel v prisilni prodaji, bo odraz njegovih posebnih okoliščin, in ne okoliščin hipotetičnega voljnega prodajalca v opredelitvi tržne vrednosti. Prisilna prodaja je opis situacije, v kateri se izvede menjava, ne pa neka določena podlaga vrednosti.

Prisilna prodaja običajno odraža najverjetnejšo ceno, ki jo določeno premoženje verjetno lahko doseže po vseh tu navedenih pogojih:

- izvedba prodaje v kratkem času,
- za *sredstvo* veljajo tržni pogoji, ki prevladujejo na datum ocenjevanja vrednosti ali v predvidenem časovnem obdobju, v katerem je treba delo zaključiti,
- kupec in prodajalec ravnata preudarno in dobro obveščeno,
- prodajalec je prisiljen prodati,
- kupec je običajno motiviran,
- obe stranki delujeta tako, kot menita, da je v njunem največjem interesu,
- običajna prizadevanja s trženjem niso mogoča zaradi kratkega časa izpostavljenosti,
- plačilo bo izvedeno v gotovini.

Pri oceni posebne vrednosti ob posebnih predpostavkah z običajno prodajo na prostem trgu, smo izhajali iz ocene tržne vrednosti, ki smo jo določili v predhodni točki poročila ter ocenili določene popravke te vrednosti glede na predvideno »razprodajo« nepremičnin ob predpostavki nezmožnosti odplačevanja terjatev banke. V skladu s slovenskimi računovodskimi standardi 37 (SRS, 2006) ter ZFPPIPP (327. člen) smo pri oceni likvidacijske vrednosti upoštevali tudi:

- presojo stopnje doseganja tržne vrednosti (13,43 %),
- posredne in neposredne likvidacijske stroške - pravne takse, stroški trženja, stroški odstranitve premočnin, stroški priprave sredstva na prodajo (10 %),
- čas likvidacije (12 mesecev),
- diskontna stopnja 5,90 %, diskontni faktor 0,9443 (5,57 %).

Skupaj znaša zmanjšanje 29 %.

Na osnovi razpoložljivih podatkov, izvedenih načinov ocenjevanja vrednosti, nameravane uporabe poročila, opravljenih analiz trga nepremičnin in upoštevanih predpostavk in posebnih predpostavk smo ocenili, da znaša likvidacijska vrednost pravic na nepremičnini, ki je predmet ocene vrednosti, na dan ocenjevanja:

<b>Likvidacijska vrednost:    80.300   EUR</b>
--

Maribor, 13. 05. 2024

POOBlašČENI OCENJEVALEC VREDNOSTI NEPREMIČNIN:  
mag. Borut Barlič, univ. dipl. gosp. inž.



## KAZALO VSEBINE

1	OSNOVNI PODATKI .....	8
2	IZHODIŠČA OCENE VREDNOSTI .....	8
2.1	Narava in vir informacij .....	8
2.2	Obseg opravljenega dela in raziskav pri izvedbi ocenjevanja vrednosti .....	9
2.3	Splošne predpostavke .....	9
2.4	Posebne predpostavke .....	9
2.5	Omejitve uporabe, razširjanja in objave .....	10
2.6	Izjava o skladnosti s standardi ocenjevanja vrednosti .....	10
3	IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNINE .....	10
3.1	Pregled zemljiškoknjižnega izpiska .....	10
3.2	Namenska raba zemljišč .....	11
3.2.1	Analiza najgospodarnejše uporabe .....	11
3.3	Opis lokacije predmetne posesti .....	12
3.4	Opis izboljšav predmetne posesti .....	15
3.5	Izmere površin (SIST ISO 9836) in podatki GURS-a .....	17
4	ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN – Izsek iz analize trga .....	18
4.1	Nepremičninski trg v letu 2022 .....	18
4.1.1	Trg stanovanjskih nepremičnin v analitičnem območju Ptujsko polje .....	19
	Obseg prodaj – stanovanja in hiše .....	19
	Tržne cene – hiše .....	19
	Gibanje cen – stanovanja in hiše .....	20
4.2	Prikaz analize trga nepremičnin po podatkih portala VALUER in Nepremicnine.net .....	20
4.3	Analiza in komentar – vpliv aktualnih svetovnih razmer in stanje v Sloveniji .....	22
5	OCENA VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINAH .....	23
5.1	Način tržnih primerjav .....	23
5.1.1	Izbrane sestavine primerjave .....	23
5.1.2	Izračun ocene vrednosti po načinu tržnih primerjav .....	25
6	KONČNA USKLADITEV OCENE VREDNOSTI .....	26
7	IZJAVA OCENJEVALCA VREDNOSTI .....	29
8	VIRI IN LITERATURA .....	30
9	PRILOGE .....	31

## KAZALO TABEL

<i>Tabela 1: Predstavitev projekta ceditve .....</i>	<i>8</i>
<i>Tabela 2: Breme in plombe .....</i>	<i>10</i>
<i>Tabela 3: Povzetek značilnosti lokacije in soseske ocenjevalne nepremičnine .....</i>	<i>12</i>
<i>Tabela 4: Površina zemljišč po GURS-u .....</i>	<i>17</i>
<i>Tabela 5: Cene in lastnosti prodanih stanovanjskih hiš na sekundarnem trgu, Slovenija po izbranih analitičnih območjih, 1. polletje 2023 .....</i>	<i>18</i>
<i>Tabela 6: Število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Ptujsko polje, po lokalnih analitičnih ..</i>	<i>19</i>
<i>Tabela 7: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Ptujsko polje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2022 .....</i>	<i>19</i>
<i>Tabela 8: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Ptujsko polje, od leta 2015 do 2022 (veržno glede na .....</i>	<i>20</i>
<i>Tabela 9: Vpogled transakcij nepremičnin od leta 2022 do datuma vpogleda .....</i>	<i>20</i>
<i>Tabela 10: Primerljive nepremičnine – stanovanjske hiše .....</i>	<i>24</i>
<i>Tabela 11: Izračun ocene vrednosti stanovanjske hiše s pomožnim objektom in pripadajočim zemljiščem s pomočjo načina tržnih primerjav .....</i>	<i>25</i>

## KAZALO SLIK

<i>Slika 1: Namenska raba .....</i>	<i>11</i>
-------------------------------------	-----------

<i>Slika 2: Makrolokacija ocenjevana nepremičnine.....</i>	<i>13</i>
<i>Slika 3: Mikrolokacija ocenjevana nepremičnine.....</i>	<i>13</i>
<i>Slika 4: Dostop.....</i>	<i>14</i>
<i>Slika 5: Prikaz javne infrastrukture .....</i>	<i>14</i>
<i>Slika 6: Kataster stavb grafika.....</i>	<i>15</i>
<i>Slika 7: Ortofoto posnetek ocenjevanih nepremičnin z mapno kopijo .....</i>	<i>17</i>
<i>Slika 8: Tržno analitično območje (TAO) Ptujsko polje in lokalna analitična območja (LAO) .....</i>	<i>19</i>
<i>Slika 9: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Ptujsko polje, od leta 2015 do 2022 (osnova so cene v letu 2015).....</i>	<i>20</i>
<i>Slika 10: Prikaz izvedenih kupoprodajnih transakcij s stanovanjskimi hišami, na območju občine Ormož, v obdobju od 01. 01. 2022 do maj 2024.....</i>	<i>21</i>
<i>Slika 11: Prikaz izvedenih kupoprodajnih transakcij s stavbnimi zemljišči, na območju občine Ormož, v obdobju od 01. 01. 2022 do maj 2024.....</i>	<i>21</i>

## 1 OSNOVNI PODATKI

V spodnji tabeli je predstavljen povzetek poročila o oceni vrednosti.

*Tabela 1: Predstavitev projekta cenitve*

<i>Nepremičnina – predmet vrednotenja</i>	Stanovanjska hiša s pomožnim objektom in pripadajočim zemljiščem na naslovu Mihovci pri Vel. Nedelji 86, 2274 Velika Nedelja (ID znak: parcela 331 1280)
<i>Obseg ocenjevanih pravic na nepremičnini</i>	Polne pravice
<i>Naročnik poročila</i>	Stečajna upraviteljica Mateja Rečnik
<i>Uporabnik poročila</i>	Stečajna upraviteljica Mateja Rečnik
<i>Lastnik ocenjevane nepremičnine</i>	Do 1/1 od celote Klemen Jug, Senešci 041, 2274 Velika Nedelja (Vir: eZK, 13. 05. 2024)
<i>Namen vrednotenja</i>	Ocena vrednosti za namen stečajnega postopka
<i>Podlaga vrednosti</i>	Tržna vrednost je po Mednarodnem standardu ocenjevanja vrednosti (MSOV (veljavni od 31. 01. 2022), Splošni standardi MSOV 104 – Podlage vrednosti, točka 30.1 in 30.2) definirana kot »ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile«.
<i>Standardi ocenjevanja vrednosti</i>	1. Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti (HPOV, Ur.l. RS 106/2010), 2. Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV (veljavni od 31. 01. 2022); uporabo predpisuje HPOV), 3. Slovenski poslovnofinančni standard št. 2 – ocenjevanje vrednosti nepremičnin (SPS-2; Ur.l. RS št. 48/2018).
<i>Datum vrednotenja</i>	12. 04. 2024
<i>Datum poročila</i>	13. 05. 2024
<i>Datum ogleda</i>	12. 04. 2024

## 2 IZHODIŠČA OCENE VREDNOSTI

### 2.1 Narava in vir informacij

Podatki o površini zemljišča so povzeti po evidenci GURS, površino objekta – stanovanjska hiša in garaža smo povzeli po podatkih lastne izmere na dan ogleda. Za pomožni objekt površino povzamemo na podlagi javno dostopnih podatkov (GURS). Za stavbi št. 411 in 609 ni izvedenega vpisa v kataster nepremičnin. Lastništvo je bilo preverjeno na podlagi elektronskega vpogleda v zemljiško knjigo preko spletnega portala e-Sodstvo. Osnovni podatki o ocenjevani nepremičnini so bili na dan ogleda preverjeni v skladu z možnostmi. Na dan ocene vrednosti smo razpolagali s podatki iz *javno dostopnih portalov in portala VALUER*. Prav tako smo razpolagali z *Lokacijsko informacijo št. 3504-0198/2024 z dne 08. 04. 2024*.

Podatki o primerljivih nepremičninah so povzeti iz baz podatkov, ki so javno dostopni (Evidenca trga nepremičnin, Nepremicnine.net in drugi), portala VALUER ali iz internih podatkov podjetja Caris d.o.o.

Ocena vrednosti temelji na informacijah, ki so bile znane ocenjevalcu na dan priprave cenitvenega poročila. S strani ocenjevalca so bili pridobljeni podatki preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri. Vsi zneski v cenitvenem poročilu so podani v valuti EUR.



## 2.2 Obseg opravljenega dela in raziskav pri izvedbi ocenjevanja vrednosti

Pri pripravi in izdelavi poročila o oceni vrednosti pravic na nepremičnini smo izvedli naslednje aktivnosti:

- identifikacija naročnika, uporabnikov, namena ocenjevanja in podlage vrednosti,
- identifikacija nepremičnine,
- priprava ponudbe in sprejem naročila
- pregled dokumentov in informacij v zvezi z ocenjevano nepremičnino (tako javne informacije kot tudi informacije naročnika),
- ogled ocenjevane nepremičnine,
- proučili smo omejitve, ki se nanašajo na nepremičninske pravice za obravnavane nepremičnine,
- proučili smo vpliv, ki ga imajo na uporabo in vrednost ocenjevane nepremičnine veljavni predpisi s področja urejanja prostora (namenska raba zemljišča in druga urbanistična merila in pogoji za graditev),
- analizirali smo razmere na trgu nepremičnin v Sloveniji, regiji in občini v kateri se nahaja ocenjevana nepremičnina in so pomembne za vrednost pravic na nepremičnini obravnavanih nepremičnin,
- analiza podatkov o primerljivih kupoprodajnih transakcijah, ki so primerne za ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičnini ocenjevane nepremičnine,
- analiza podatkov potrebnih za določitev prilagoditev, zaradi razlik v sestavinah primerjave,
- analiza podatkov o prihodkih iz najemnin, ki so primerni za ocenjevanje tržne najemnine za ocenjevano nepremičnino,
- analiza primerljivih podatkov o stroških, ki so primerni za oceno stroškov zgraditve novega objekta oziroma izboljšave,
- izvedli smo oceno vrednosti na podlagi zgoraj navedenih ugotovitev in izbranih načinov oz. metod ocenjevanja vrednosti,
- na osnovi zapisanega smo na koncu naredili končno usklajevanje in sklep o oceni tržne vrednosti pravic na nepremičnini,
- izdelava pisnega poročila o oceni vrednosti.

## 2.3 Splošne predpostavke

Poročilo o oceni vrednosti pravic na nepremičnini bo izdelano na osnovi naslednjih splošnih predpostavk:

- Ocena vrednosti velja le za v poročilu navedeni namen uporabe in datum vrednotenja.
- Ocena vrednosti temelji na informacijah, ki so bile dostopne na dan ocenjevanja vrednosti.
- Morebitne kasnejše spremembe ne morejo biti in niso upoštevane pri oceni vrednosti.
- Ocenjena je vrednost celotnega svežnja nepremičninskih pravic oz. polne nepremičninske pravice. V kolikor v poročilu ni drugače navedeno, je nepremičnina, ki je predmet cenitve, ovrednotena kot prosta oseb, stvari in bremen.
- Predpostavlja se, da je nepremičnina zgrajena v skladu z veljavno zakonodajo. Če preveritev dokumentacije in skladnost z zakonodajo ni bila mogoča, je to izrecno navedeno, prav tako je izrecno navedeno v kolikor nepremičnina ni zgrajena v skladu z veljavno zakonodajo.
- Predpostavlja se, da gre za odgovorno lastništvo in odgovorno upravljanje z nepremičnino, ki je predmet ocenjevanja. Ocenjevalec ne prevzema odgovornosti za morebitne skrite napake na nepremičnini, na katere je lastnik ali naročnik nepremičnine ni posebej opozoril.
- Podatki o površini zemljišča so povzeti po evidenci GURS, površino objekta – stanovanjska hiša in garaža smo povzeli po podatkih lastne izmere na dan ogleda. Za pomožni objekt površino povzamemo na podlagi javno dostopnih podatkov (GURS). Za stavbi št. 411 in 609 ni izvedenega vpisa v kataster nepremičnin.

## 2.4 Posebne predpostavke

Poročilo o oceni vrednosti pravic na nepremičnini bo narejeno ob upoštevanju naslednjih posebnih predpostavk:

- Na dan ocene vrednosti nismo razpolagali z upravnimi dovoljenji. Objekta sta bila zgrajena pred 31. 12. 1967, po podatkih GURS leta 1965. V skladu s 150. členom Gradbenega zakona (GZ-1) – domneva izdanega gradbenega in uporabnega dovoljenja po ZGO-1, se šteje, da imajo objekti, ki izpolnjujejo pogoje iz 197. in 198. člena ZGO-1 ali pogoje iz 124. člena Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 126/07), pridobljeno gradbeno in uporabno dovoljenje

po tem zakonu, o čemer se na zahtevo stranke izda odločba. Na dan ocene vrednosti z odločbo nismo razpolagali.

Izjava v skladu s 108. čl. GZ-1: v zemljiški knjigi ni vpisana zaznamba prepovedi v skladu s 108. čl. GZ-1. Po oceni cenilca je bil objekt nadzidan (mansarda), predlagamo, da se uredi in pridobi upravna dokumentacija. V ceni upoštevamo ocenjen strošek zmanjšanja za usklajitev upravne dokumentacije v višini 1.200 EUR.

## 2.5 Omejitve uporabe, razširjanja in objave

Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, se nanašajo le na predmetno vrednotenje in ne smejo biti uporabljene izven tega konteksta. Ocena vrednosti velja le za v poročilu navedeni namen uporabe in datum vrednotenja. Uporaba je omejena na naročnika in uporabnike navedene v tem poročilu. Uporabljanje in fotokopiranje poročila s strani tretjih oseb je prepovedano.

Poročilo je izdelano v pisani, tiskani ter elektronski obliki. Poročilo je napisano v skladu s standardom MSOV 103 – Poročanje, MSOV (veljavni od 31. 01. 2022).

Avtorske pravice so zavarovane. Poročila ali njegovega dela ni dovoljeno posredovati, ponatisniti ali reproducirati brez dovoljenja avtorja.

## 2.6 Izjava o skladnosti s standardi ocenjevanja vrednosti

Poročilo je izdelano v skladu z vsemi tremi ravni hierarhije pravil ocenjevanja vrednosti (Ur. l. RS, št. 106/2010, 9/2012, 2/2015) in sicer:

- Zakon o revidiranju (ZRev, Ur. l. RS, št. 65/2008),
- Slovenski poslovnofinančni standardi za ocenjevanje vrednosti: Standard SPS 2, Ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah (Ur. l. RS, št. 48/2018),
- Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti MSOV (veljavni od 31. 01. 2022),
- Kodeks etičnih načel za ocenjevalce vrednosti (november 2012).

## 3 IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNINE

### 3.1 Pregled zemljiškoknjižnega izpiska

Pri pregledu zemljiškoknjižnega stanja smo ugotovili, da so na ocenjevani nepremičnini vpisana bremena, kot izhaja iz spodnje tabele in priloženega zemljiškoknjižnega izpiska.

Tabela 2: Bremena in plombe

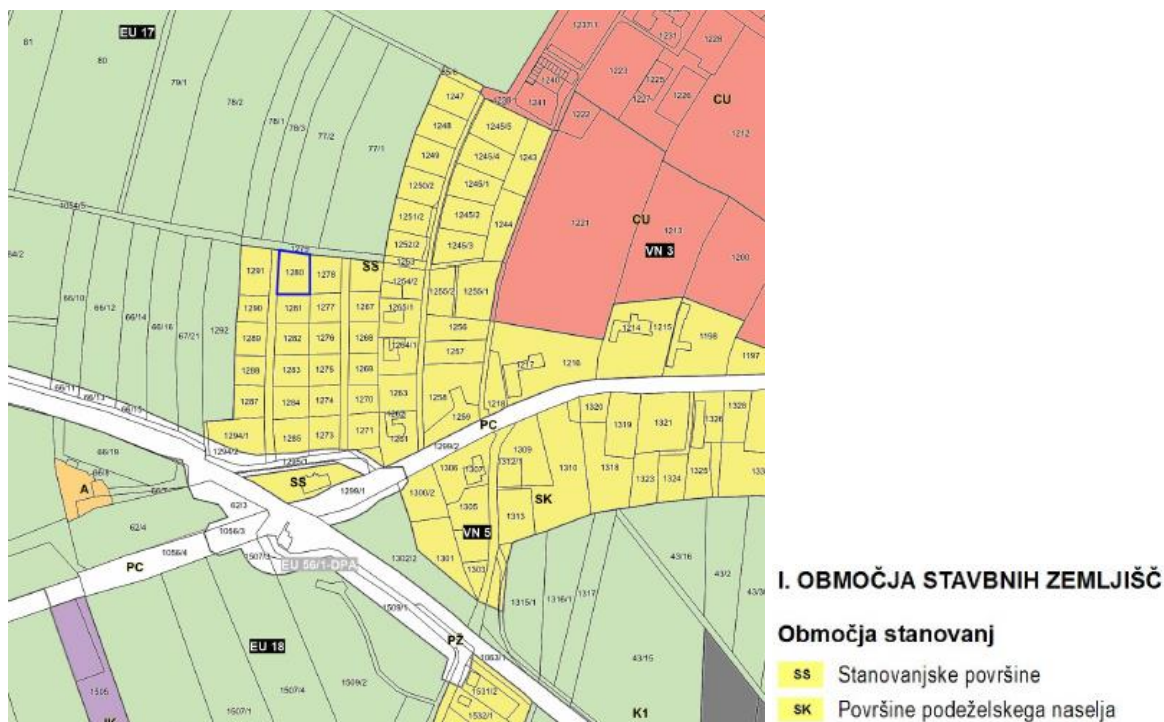
Šifra ko:	Ime ko	Parcelna številka:	ID znak:	Bremena:	Plomba:
331	VELIKA NEDELJA	1280	parcela 331 1280	<b>415 - vknjižena nepravna stvarna služnost:</b> Na podlagi Pogodbe o ustanovitvi služnostne pravice z dne 21.06.2018, se vknjiži služnostna pravica izgradnje zemeljskega nizkonapetostnega kablovoda in dostopa za potrebe izgradnje, obratovanja, vzdrževanja, rekonstrukcije in nadzora zgrajenega omrežja in naprav na objektu: NNO TP Velika Nedelja 1, izvod 3, vse v delu umestitve objekta in vse za čas obratovalne dobe zgrajenega objekta.; imetnik: ELEKTRO MARIBOR, podjetje za distribucijo električne energije, d.d. <b>402 - vknjižena maksimalna hipoteka (1)</b> <b>401 - vknjižena hipoteka (6)</b>	Ne

Vir: eZK, 13. 05. 2024.

### 3.2 Namenska raba zemljišč

Pri oceni vrednosti smo imeli na razpolago podatke iz *javno dostopnih portalov, portala VALUER in Lokacijske informacije št. 3504-0198/2024 z dne 08. 04. 2024*, od koder izhaja, da gre pri ocenjevanem zemljišču za **SS – stanovanjske površine**, ki so namenjene bivanju z ali brez spremljajočih dejavnosti, kot izhaja iz spodnje slike.

Slika 1: Namenska raba



Vir: Lokacijska informacija, št. 3504-0198/2024 z dne 08. 04. 2024.

#### 3.2.1 Analiza najgospodarnejše uporabe

Analizo najgospodarnejše uporabe izvajamo v štirih korakih, s katerimi preverimo možnost uporabe, ki je pravno dovoljena, fizično možna, finančno upravičena in daje nepremičnini najvišjo donosnost. Tako MSOV kot najgospodarnejšo uporabo definira »najverjetnejšo uporabo premoženja, ki je fizično možna, primerno upravičena, zakonsko dopustna, finančno izvedljiva in katere rezultati izkazujejo najvišjo vrednost premoženja, katerega vrednost se ocenjuje.«

Pri analizi najgospodarnejše rabe preverimo:

##### 1. ZAKONSKO DOPUSTNOST

Zakonsko dopustna uporaba je tista, ki je v skladu z zakonskimi akti, ki urejajo območje zemljišča in soseske. Tako je potrebno preučiti skladnost predvidenih izboljšav z zakonodajo, prostorskimi predpisi, gradbenimi standardi in kulturno-zgodovinskimi omejitvami.

##### 2. ANALIZA FIZIČNE IZVEDLJIVOSTI

Proučimo teoretično optimalno zgradbo po kriteriju tehnične izvedljivosti in funkcionalnosti objekta. Preverimo možnost za izvedbo izboljšav ali izboljšav že obstoječih objektov z vidika velikosti parcele oziroma obstoječih objektov, oblike, strukture terena, dostopnost in podobno. Popolna izraba fizičnih danosti ne pomeni nujno tudi optimalno rešitve.

##### 3. FINANČNA UPRAVIČENOST

Preverimo finančno upravičenost oziroma izvedljivost predpostavljene gradnje, bodisi skozi tržno kotacijo zgrajenih nepremičnin, bodisi skozi donosnostni kriterij. Pomembno je, da se na tem mestu opiramo na analize trga in zajamemo pričakovane tržne trende. Ocenimo stroške povezane z razvojem ter vzdrževanjem nepremičnine. Pri spremembi uporabe izboljšanih nepremičnin upoštevamo zgolj nadomestitvene stroške, ki so potrebni za spremembo uporabe.

##### 4. ANALIZA DONOSNOSTI

Z analizo finančne upravičenosti lahko ugotovimo, da je obstoječa uporaba zemljišča finančno upravičena, oziroma, da je finančno upravičenih več različic izboljšav. V tem primeru moramo izvesti še »nadaljevanje« testu finančne upravičenosti, ki se nanaša na proučevanje najvišje donosnosti, pri čemer je temelj načelo, da je najgospodarnejša tista izboljšava zemljišča ter izraba oblike prostora, ki imata za posledico najvišjo vrednost zemljišča.

Tretji in četrti korak sta v praksi pogosto združena, saj izračun finančne upravičenosti in najvišjega donosa izvedemo z uporabo enakih metod.

Pri oceni vrednosti smo imeli na razpolago podatke iz *javno dostopnih portalov, portala VALUER in Lokacijske informacije št. 3504-0198/2024 z dne 08. 04. 2024.*

Ugotovili smo, da optimalno uporabo predmetnega zemljišča, če je neizkoriščeno, daje uporaba v skladu z urbanističnimi dokumenti. Kot smo ugotovili, je na zemljišču možna gradnja objekta *stanovanjske stavbe s pomožnim objektom*, kar predstavlja tudi obstoječa objekta. Če upoštevamo izrabo zemljišča takšno kot je predvideno, je le-ta najdonosnejša.

*Stanovanjska hiša s pomožnim objektom* predstavlja funkcionalno zaključeno celoto, glede na trenutne gospodarske razmere lahko trdimo, da je trenutna raba najgospodarnejša. Premisa vrednosti je najgospodarnejša raba.

### 3.3 Opis lokacije predmetne posesti

Ocenjevana nepremičnina se nahaja na naslovu Mihovci pri Vel. Nedelji 86, 2274 Velika Nedelja, v k.o. 331 VELIKA NEDELJA, v Občini Ormož. V neposredni bližini se nahaja osnovna šola, vrtec. V bližini se nahajajo tudi trgovski, storitveni in gostinski lokali. Javni potniški promet in cestna povezava sta urejena.

*Tabela 3: Povzetek značilnosti lokacije in soseske ocenjevane nepremičnine*

Lokacija:	podeželje	<b>predmestje, strnjeno naselje</b>	mesto
Pozidanost:	<b>do 25 %</b>	med 25 % in 75 %	nad 75 %
Tip soseske:	<b>stanovanjska</b>	poslovna	drugo
Oddaljenost javnih ustanov:	<b>do 1 km</b>	od 1 do 5 km	nad 5 km
Oddaljenost trgovin:	<b>do 1 km</b>	od 1 do 5 km	nad 5 km
Povpraševanje po primerljivih nepremičninah:	manjše	<b>uravnoteženo</b>	večje
Rast cen:	padajoča	<b>stabilna</b>	hitra
Običajni čas trženja:	do 6 mes	<b>med 6 in 12 mes</b>	nad 12 mes

**Občina Ormož**<sup>2</sup> je del Prlekije - pokrajine med Muro in Dravo. Ena pomembnejših gospodarskih panog je vinogradništvo, ki ga s pridom izkoriščajo tudi v turistične namene, saj po ormoških gorica poteka ormoška vinska turistična cesta. Je del podravske statistične regije. Meri 142 km<sup>2</sup>. Po površini se med slovenskimi občinami uvršča na 47. mesto. Statistični podatki za leto 2022 (zadnji razpoložljivi podatki) kažejo o tej občini tako sliko:

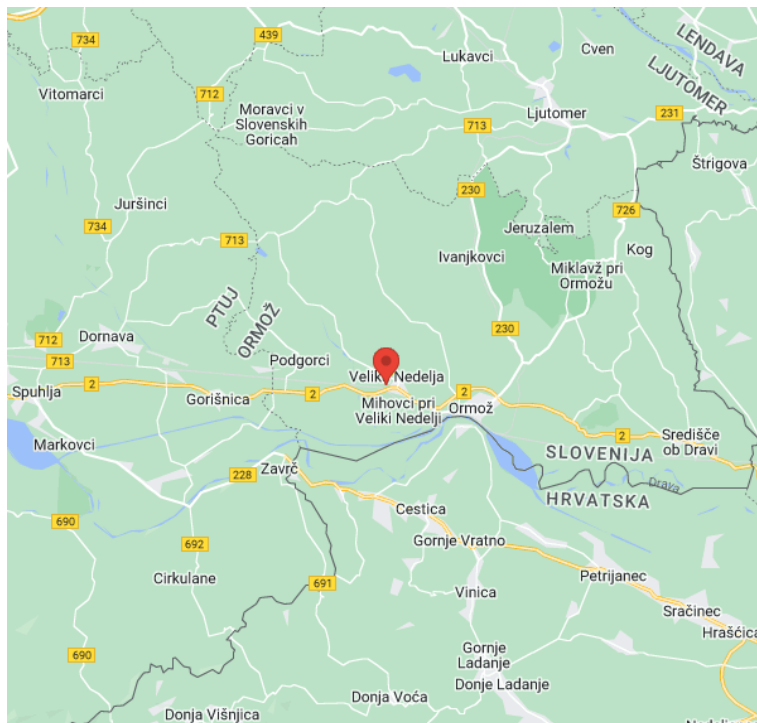
- Sredi leta 2022 je imela občina približno 11.830 prebivalcev (približno 5.990 moških in 5.850 žensk). Po številu prebivalcev se je med slovenskimi občinami uvrstila na 44. mesto. Na kvadratnem kilometru površine občine je živel povprečno 84 prebivalcev; torej je bila gostota naseljenosti tu manjša kot v celotni državi (104 prebivalci na km<sup>2</sup>).
- Število živorojenih je bilo nižje od števila umrlih. Naravni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej v tem letu negativen, znašal je -5,0 (v Sloveniji -2,3). Število tistih, ki so se iz te občine odselili, je bilo nižje od števila tistih, ki so se vanjo priselili. Selitveni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej pozitiven, znašal je 6,3. Seštevek naravnega in selitvenega prirasta na 1.000 prebivalcev v občini je bil pozitiven, znašal je 1,4 (v Sloveniji 4,6).
- Povprečna starost občanov je bila 45,7 leta in tako višja od povprečne starosti prebivalcev Slovenije (43,9 let).
- Med osebami v starosti 15 let–64 let (tj. med delovno sposobnim prebivalstvom) je bilo približno 67 % zaposlenih ali samozaposlenih oseb (tj. delovno aktivnih), to je manj od slovenskega povprečja (69 %).

<sup>2</sup> Vir: Statistični urad Republike Slovenije.

- Povprečna mesečna plača na osebo, zaposleno pri pravnih osebah, je bila v tej občini v bruto znesku za približno 11 % nižja od letnega povprečja mesečnih plač v Sloveniji, v neto znesku pa za približno 10 % nižja.

*Slika 2: Makrolokacija ocenjevane nepremičnine*

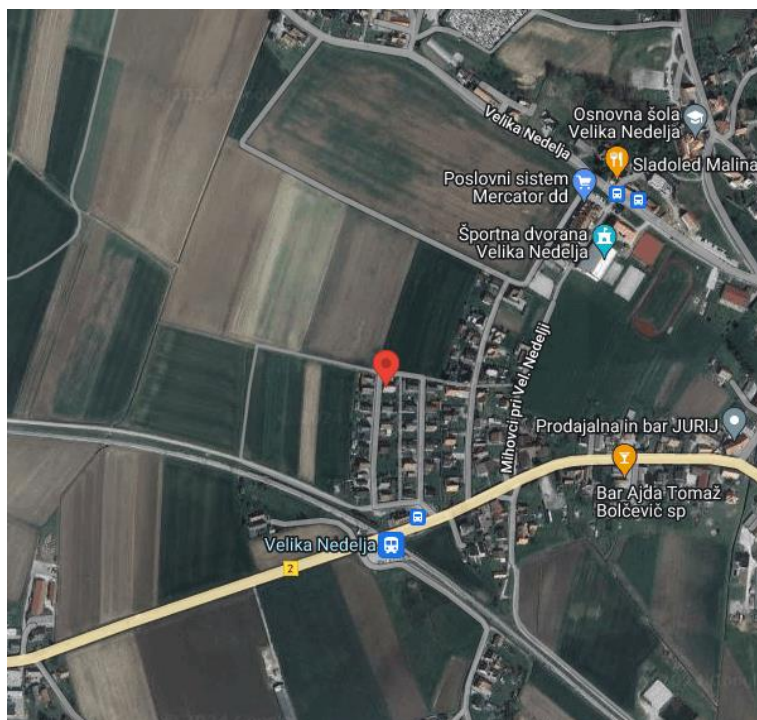
---



Vir: Google maps, 2024.

*Slika 3: Mikrolokacija ocenjevane nepremičnine*

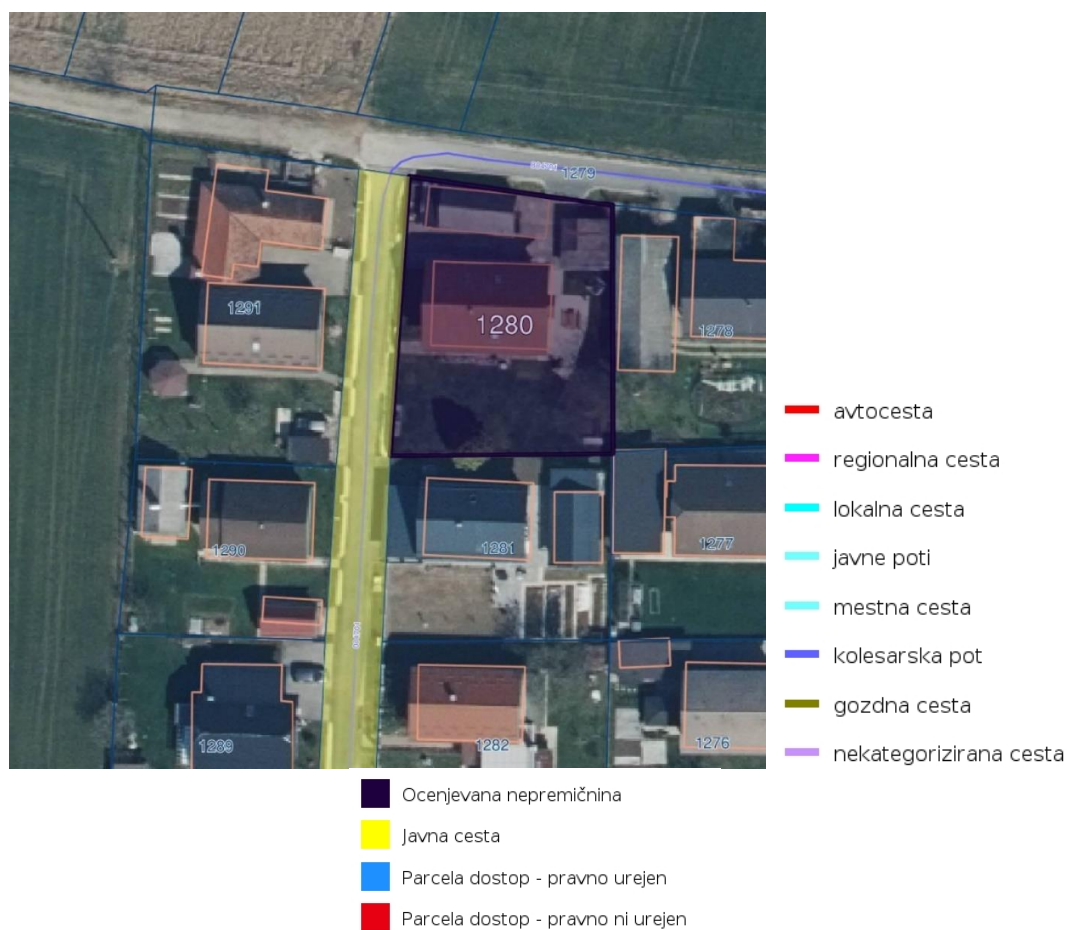
---



Vir: Google maps, 2024.



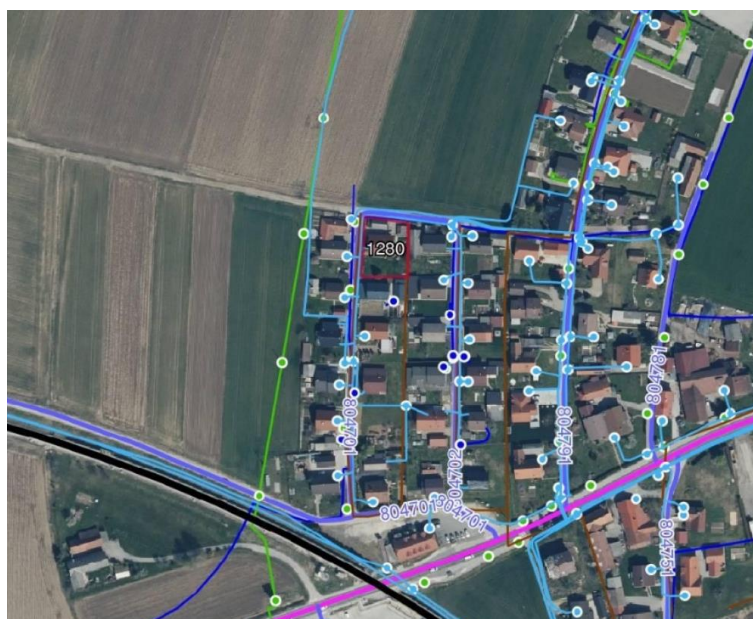
Slika 4: Dostop



Vir: VALUER, JGP, 2024.

Fizično in pravno je dostop urejen. Dostop do ocenjevana nepremičnine poteka z javne asfaltirane ceste, ID znak: parcela 331 1286/1, ki je do 1/1 od celote v lasti OBČINA ORMOŽ, Ptujška cesta 006, 2270 Ormož.

Slika 5: Prikaz javne infrastrukture



 Obravnavana parcela	 El. komunikacije
 Državna cesta	 Vodna infrastruktura
 Občinska cesta	 Toplotna energija
 Nekategorizirana cesta	 Odpadki
 Gozdna cesta	 Zemeljski plin
 Planinska pot	 Žičnica
 Železnica	 Pristanišče
 Vodovod	 Letališče
 Kanalizacija	 Nafta
 El. energija	 ARSO objekti

Vir: VALUER, JGP, 2024.

Stanovanjska hiša je priključena na javno elektroenergetsko, javno vodovodno in javno kanalizacijsko omrežje.

### 3.4 Opis izboljšav predmetne posesti

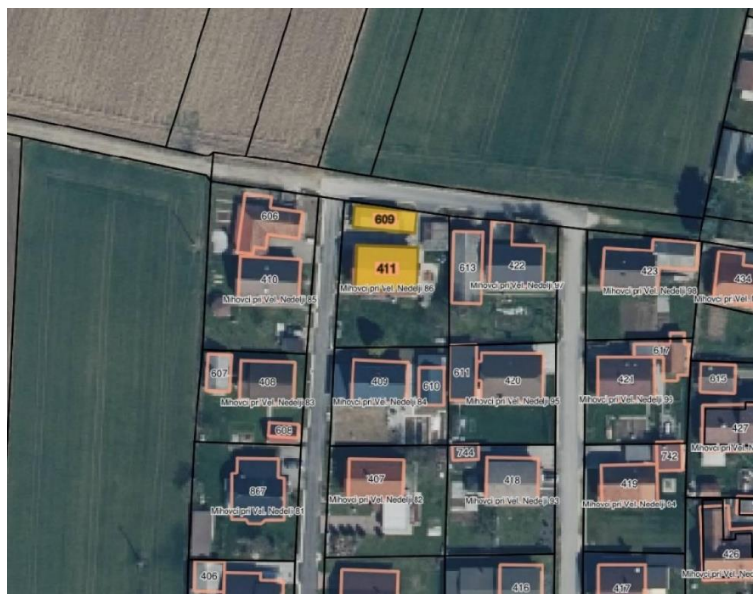
**Stanje ob ogledu:** Predmet ocene vrednosti je stanovanjska hiša s pomožnim objektom in pripadajočim zemljiščem na naslovu Mihovci pri Vel. Nedelji 86, 2274 Velika Nedelja (ID znak: parcela 331 1280).

**Stanovanjska hiša, stavba št. 411,** je bila zgrajena leta 1965, kasneje nadzidana. Objekt je masivne gradnje in je izveden v skladu s standardi v času izgradnje in kasnejših obnov (leta 2006 obnova strehe, leta 2011 obnova zunanjskega stavbnega pohištva). Etažnost objekta je P + M; P= pritličje, M= mansarda. Na dan ogleda stanovanjska hiša ni vseljena, pritličje ni finalizirano. V mansardi so finalne obdelave izvedene v srednjem cenovnem razredu.

**Pomožni kmetijski objekt, stavba št. 609,** je bil zgrajen leta 1965. Objekt je masivne gradnje in je izveden v skladu s standardi v času izgradnje. Etažnost objekta je P + Pod; P= pritličje, Pod= podstrešje. Na ocenjevanem zemljišču stoji tudi manjši pomožni objekt, garaža, ki ni zaveden v evidenci GURS. Objekt je pritlične etažnosti, z ravno streho.

Okolica objekta je urejena, predstavljajo jo utrjene in travnate površine. Parkiranje je urejeno na dvorišču. Teren je raven. Zemljišče je ograjeno.

Slika 6: Kataster stavb grafika



Vir: VALUER, JGP, 2024.

**UPRAVNA DOVOLJENJA:** Na dan ocene vrednosti nismo razpolagali z upravno dokumentacijo.

**ENERGETSKA IZKAZNICA:** Za stavbo ali del stavbe ni bila izdelana nobena energetska izkaznica.

**Stanovanjska hiša, stavba št. 411**

**IZKORIŠČENOST, ZASNOVA:** **Stanovanjska hiša, stavba št. 411**, je bila zgrajena leta 1965, kasneje nadzidana. Objekt je masivne gradnje in je izveden v skladu s standardi v času izgradnje in kasnejših obnov (leta 2006 obnova strehe, leta 2011 obnova zunanjega stavbnega pohištva). Etažnost objekta je P + M; P= pritličje, M= mansarda. Na dan ogleda stanovanjska hiša ni vseljena, pritličje ni finalizirano. V mansardi so finalne obdelave izvedene v srednjem cenovnem razredu.

**GRADBENA KONSTRUKCIJA:** Objekt je masivne gradnje.

**FASADA:** Fasada objekta je delno izvedena z ometom, delno ni izvedena.

**STREHA:** Streha objekta je dvokapna, kritina je opečna. Kleparski zaključki so izvedeni. Ostrešje je leseno.

**OKNA IN VRATA:** Zunanje stavbno pohištvo je v PVC izvedbi, z dvoslojno zasteklitvijo. Notranje stavbno pohištvo je tipsko. Zunanje stavbno pohištvo je bilo menjano leta 2011.

**STENE IN STROPOVI:** V mansardi so stene in stropi ometani, gladki in beljeni, v kopalnici so stene obložene s keramiko. V pritličju stene in stropi niso finalno obdelani, delno so ometani, glajeni in beljeni.

**TLAKI:** V mansardi je kot finalna obdelava tlakov izveden laminat, delno keramika. V pritličju je delno izvedena keramika, delno ni izvedena finalna obdelava.

**OGREVANJE IN PREZRAČEVANJE:** Ogrevanje je centralno, radiatorsko. Na dan ogleda izključeno.

**ELEKTRIČNA INŠTALACIJA:** Objekt je priključen na električno omrežje.

**VODOVODNA INŠTALACIJA:** Objekt je priključen na javno vodovodno omrežje.

**FEKALNA KANALIZACIJA:** Objekt je priključen na javno kanalizacijsko omrežje.

**ZUNANJA UREDITEV:** Okolica objekta je urejena, predstavljajo jo utrjene in travnate površine. Parkiranje je urejeno na dvorišču. Teren je raven. Zemljišče je ograjeno.

**Pomožni kmetijski objekt, stavba št. 609**, je bil zgrajen leta 1965. Objekt je masivne gradnje in je izveden v skladu s standardi v času izgradnje. Etažnost objekta je P + Pod; P= pritličje, Pod= podstrešje. Streha objekta je dvokapna, kritina so valovitke. Zunanje stavbno pohištvo je v leseni izvedbi.

Na ocenjevanem zemljišču stoji tudi manjši pomožni objekt, garaža, ki ni zaveden v evidenci GURS. Objekt je pritlične etažnosti, z ravno streho.



### 3.5 Izmere površin (SIST ISO 9836) in podatki GURS-a

Podatki o površini zemljišča so povzeti po evidenci GURS, površino objekta – stanovanjska hiša in garaža smo povzeli po podatkih lastne izmere na dan ogleda. Za pomožni objekt površino povzamemo na podlagi javno dostopnih podatkov (GURS). Za stavbi št. 411 in 609 ni izvedenega vpisa v kataster nepremičnin.

Tabela 4: Površina zemljišč po GURS-u

Šifra ko:	Ime ko:	Parcelna številka:	ID znak:	Površina zemljišča:	Številka stavbe:	Naslov stavbe:	Leto izgradnje stavbe:	Leto obnove strehe:	Leto obnove fasade:	Katastrski vpis:	Številka dela stavbe:	Neto tlorisna površina:	Uporabna površina:	Leto obnove oken:	Leto obnove inštalacij:	Dejanska raba dela stavbe:
331	VELIKA NEDELJA	1280	parcels 331 1280	843,00	411	Mihovci pri Vel. Nedelji 86, 2274 Velika Nedelja	1965	2006	/	Ne	1	184,00	172,90	2011	/	stanovanje v enostanovanjski stavbi
					609	/	1965	/	/	Ne	1	28,00	28,00	/	/	pomožni kmetijski del stavbe
Skupaj:				843.00								212.00	200.90			

Vir: GURS, 2024.

Slika 7: Ortofoto posnetek ocenjevanih nepremičnin z mapno kopijo



Vir: VALUER, JGP, 2024.

## 4 ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN – Izsek iz analize trga

### 4.1 Nepremičninski trg v letu 2022<sup>3</sup>

- Na slovenskem nepremičninskem trgu se je v prvem polletju 2023 nadaljeval trend upadanja kupoprodaj nepremičnin, skokovita rast cen nepremičnin, ki smo ji bili priča predvsem v prvi polovici leta 2022, pa se je povsem umirila.
- Število oziroma skupna vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb z nepremičninami se je v prvem polletju 2023 zmanjšala v primerjavi z drugim polletjem 2022 za tri do pet odstotkov.
- V prvi polovici leta 2023 v primerjavi z drugo polovico leta 2021, ko je po epidemiji število transakcij s stanovanjskimi nepremičninami doseglo vrh, je bilo število transakcij s stanovanji v večstanovanjskih stavbah in stanovanjskimi hišami manjše že za okoli 25 odstotkov, število kupoprodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih in poslovnih stavb pa za okoli 30 odstotkov.
- Stanovanja v večstanovanjskih stavbah: število transakcij se je med največjimi mesti v primerjavi z drugo polovico leta 2021 najbolj zmanjšalo v Mariboru, in sicer za okoli 40 odstotkov, najmanj pa v Celju, za okoli 15 odstotkov. V Ljubljani je bilo število transakcij manjše za okoli 20 odstotkov.
- V prvi polovici 2023 so cene stanovanj in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb praktično stagnirale, medtem ko so cene hiš še zmerno zrasle, in sicer za okoli 4 odstotke.
- Na rast cen nepremičnin je že vplivalo zmanjšanje plačilno sposobnega povpraševanja, ki so ga načele visoke cene in obresti, in posledično manjše število transakcij. O novi krizi slovenskega nepremičninskega trga še ne moremo govoriti, prav tako ne o obratu cen na slovenskem nepremičninskem, bi pa morda do njega lahko prišlo že letos oziroma v naslednjem letu, vendar pa nenadnega velikega padca cen nepremičnin tudi po obratu ne gre pričakovati.

*Tabela 5: Cene in lastnosti prodanih stanovanjskih hiš na sekundarnem trgu, Slovenija po izbranih analitičnih območjih, 1. polletje 2023*

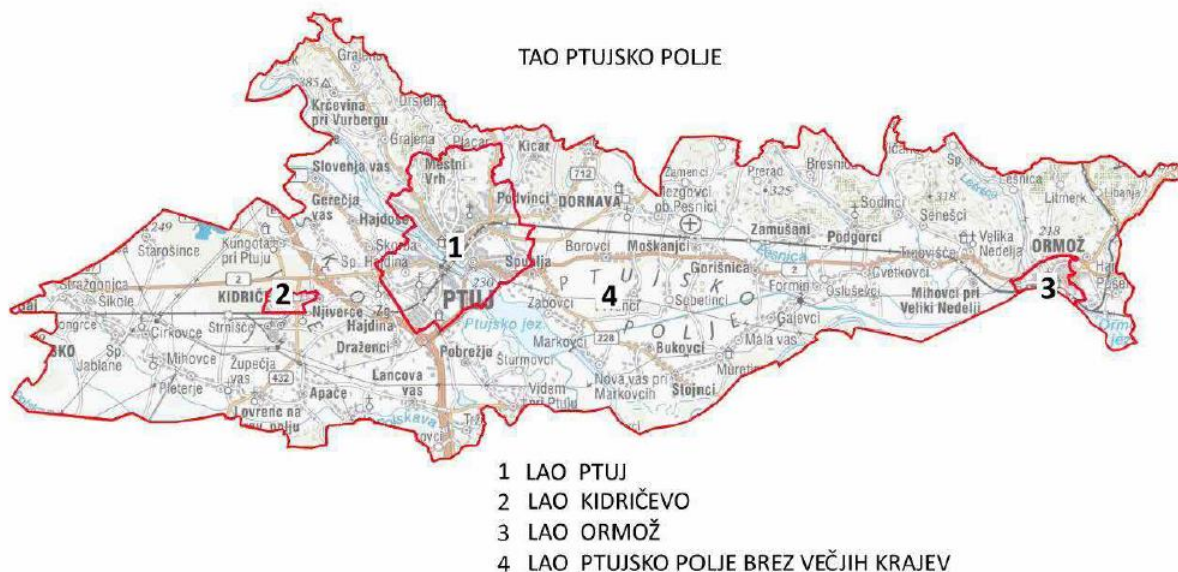
ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena EUR (25. percentil)	Cena EUR (mediana)	Cena EUR (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
SLOVENIJA	1310	80.000	142.000	250.000	1972	160	720
LJUBLJANA	92	294.000	372.000	465.000	1969	176	420
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	74	230.000	322.000	384.000	1978	201	530
OBALA	45	195.000	290.000	366.000	1970	130	240
KRANJ Z OKOLICO	31	202.000	282.000	338.000	1966	187	600
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	68	180.000	247.000	330.000	1980	172	620
MARIBOR	50	136.000	182.000	218.000	1971	150	490
CELJE	25	130.000	170.000	210.000	1964	180	440

*Vir: Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za prvo polletje 2023, GURS, oktober 2023.*

<sup>3</sup>Vir: Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za prvo polletje 2023, GURS, oktober 2023.

#### 4.1.1 Trg stanovanjskih nepremičnin v analitičnem območju Ptujsko polje<sup>4</sup>

Slika 8: Tržno analitično območje (TAO) Ptujsko polje in lokalna analitična območja (LAO)



Vir: Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2022, GURS, marec 2023.

#### Obseg prodaj – stanovanja in hiše

Tabela 6: Število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Ptujsko polje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2022

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja – št. prodaj	Hiše – št. prodaj
TAO PTUJSKO POLJE	183	229
LAO PTUJ	138	77
LAO PTUJSKO POLJE BREZ VEČJIH KRAJEV	17	139
LAO KIDRIČEVO	17	5
LAO ORMOŽ	11	8

Vir: Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2022, GURS, marec 2023.

#### Tržne cene – hiše

Tabela 7: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Ptujsko polje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2022

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena € (25. percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO PTUJSKO POLJE	131	74.000	120.000	150.000	1978	150	860
LAO PTUJSKO POLJE BREZ VEČJIH KRAJEV	72	65.000	89.000	134.000	1981	124	1.060
LAO PTUJ	51	100.000	131.000	175.000	1970	181	730

Opomba:

- Podatki za ostala lokalna analitična območja niso prikazani, ker je velikost vzorca premajhna za izračun statističnih kazalnikov.  
Vir: Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2022, GURS, marec 2023.

<sup>4</sup> Vir: Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2022, GURS, marec 2023.

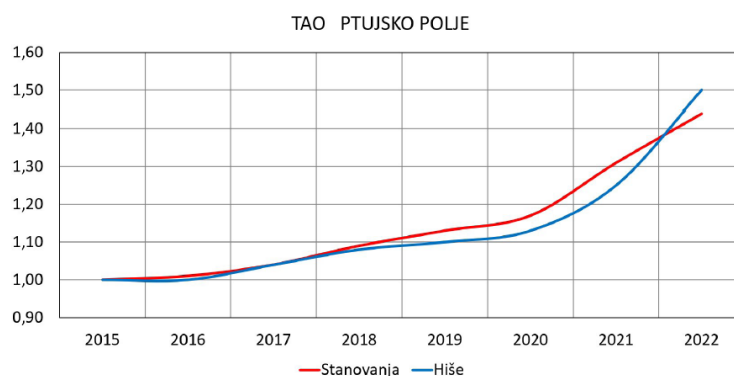
## Gibanje cen – stanovanja in hiše

Tabela 8: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Ptujsko polje, od leta 2015 do 2022 (verižno glede na predhodno leto)

Vrsta nepremičnine	Stanovanja	Hiše
2015-2016	1%	0%
2016-2017	3%	4%
2017-2018	5%	4%
2018-2019	4%	2%
2019-2020	4%	3%
2020-2021	12%	11%
2021-2022	10%	20%

Vir: Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2022, GURS, marec 2023.

Slika 9: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Ptujsko polje, od leta 2015 do 2022 (osnova so cene v letu 2015)



Vir: Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2022, GURS, marec 2023.

## 4.2 Prikaz analize trga nepremičnin po podatkih portala VALUER in Nepremicnine.net

- cene nepremičnin so v manjših krajih in na slabših lokacijah nižje za 10 do 40 %;
- cene podobnih stanovanjskih hiš se gibljejo med 500 in 650 €/m<sup>2</sup> v lokalnem okolju.

Tabela 9: Vpogled transakcij nepremičnin od leta 2022 do datuma vpogleda<sup>5</sup>

	VALUER		Nepremicnine.net
	Občina Ormož		UE Ormož
	Leto 2022 (01. 01. 2022 - 31. 12. 2022)	Leto 2023/2024 (01. 01. 2023 - datum vpogleda)	Na dan vpogleda
Stanovanjska hiša	40	49	36
Stavbna zemljišča	23	22	17

Vir: VALUER in Nepremicnine.net, vpogled: maj, 2024.

Opravili smo analizo cen *stanovanjskih hiš* in *stavbnih zemljišč* na območju občine Ormož na portalih VALUER in Nepremicnine.net.

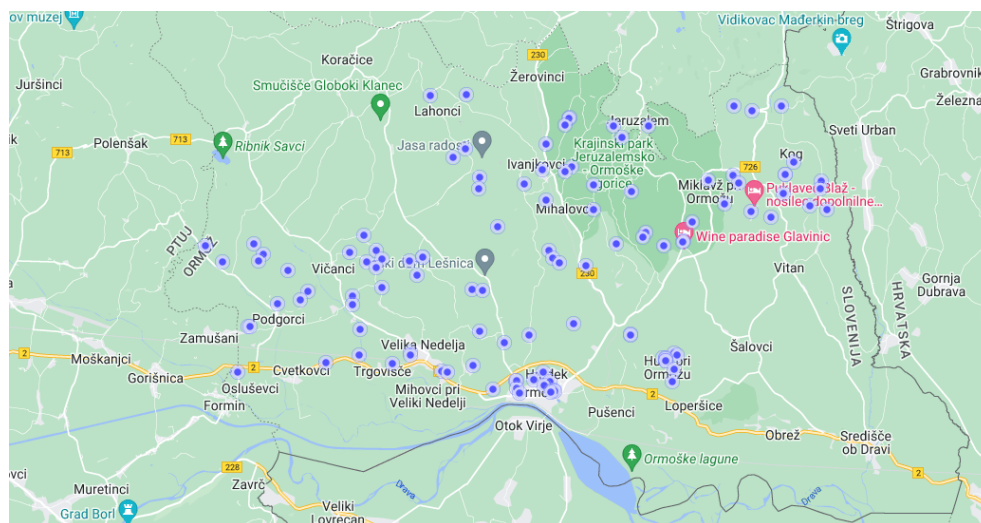
Na obravnavanem območju so prisotne izvedene transakcije s *stanovanjskimi hišami* in *stavbnimi zemljišči*, prav tako se oglašujejo za prodajo. Ugotavljamo, da je nepremičninski trg aktiven, pri podrobni analizi

<sup>5</sup> V tabeli so zajeti zgolj posli prodani v deležu 1/1.



posameznih izvedenih transakcij najdemo primerljive nepremičnine ocenjevani nepremičnini, zato območje analize ne razširimo na okoliške občine.

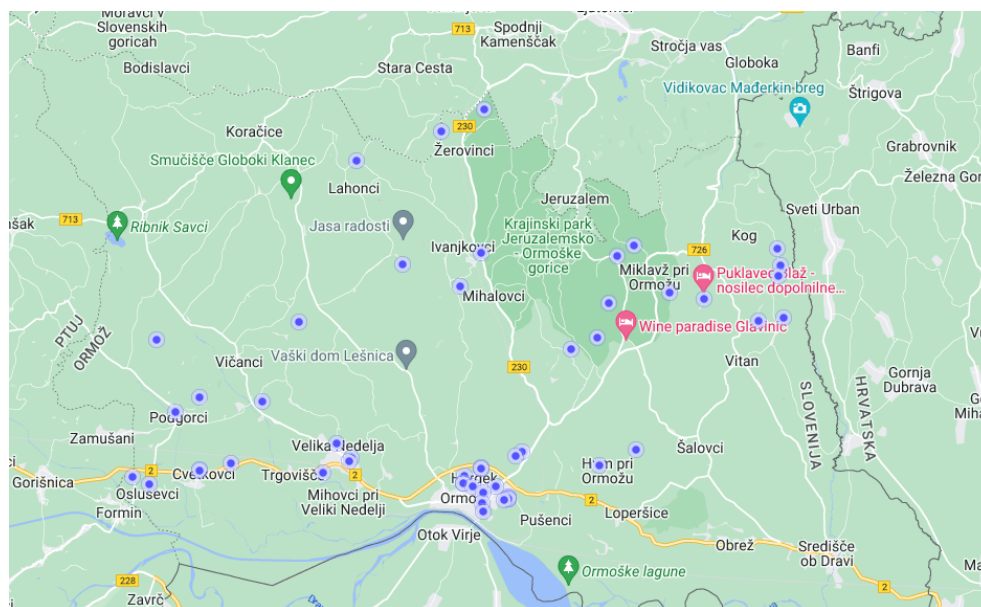
*Slika 10: Prikaz izvedenih kupoprodajnih transakcij s stanovanjskimi hišami, na območju občine Ormož, v obdobju od 01. 01. 2022 do maj 2024*



Vir: VALUER, 2024.

Po podatkih portala VALUER je bilo na območju občine Ormož, v obdobju od 01. 01. 2022 do maj 2024, izvedenih 89 kupoprodajnih transakcij s stanovanjskimi hišami, povprečne površine 117,31 m<sup>2</sup>, povprečne cene 621,56 EUR/m<sup>2</sup> in povprečnega leta izgradnje 1953. Pri tem opozarjamo, da so v analizi zajeti samo posli, ki so prodani v deležu 1/1 in ki se po dejanski rabi v celoti ujemajo z vrsto dela stavbe.

*Slika 11: Prikaz izvedenih kupoprodajnih transakcij s stavbnimi zemljišči, na območju občine Ormož, v obdobju od 01. 01. 2022 do maj 2024*



Vir: VALUER, 2024.

Po podatkih portala VALUER je bilo na območju občine Ormož, v obdobju od 01. 01. 2022 do maj 2024, izvedenih 45 kupoprodajnih transakcij s stavbnimi zemljišči, povprečne površine 2.769,64 m<sup>2</sup>, povprečne cene 23,14 EUR/m<sup>2</sup>. Pri tem opozarjamo, da so v analizi zajeti samo posli, ki so prodani v deležu 1/1.

#### 4.3 Analiza in komentar – vpliv aktualnih svetovnih razmer in stanje v Sloveniji<sup>6</sup>

- Kot je razbrati iz *Poročila o finančni stabilnosti Banke Slovenije* iz oktober 2023 se je tveganje za finančno stabilnost, ki izhaja iz nepremičninskega trga, s povečanega znižalo na zmerno. Obdobje visoke rasti cen stanovanjskih nepremičnin in stanovanjskih posojil se je za zdaj zaključilo, hitrih in obsežnejših znižanj cen pa za zdaj ni pričakovati. Nepremičninski trg se ob visoki inflaciji in višjih obrestnih merah že nekaj časa ohlaja. Rast cen stanovanjskih nepremičnin se je upočasnila. Število prodaj stanovanjskih nepremičnin je upadlo, rast stanovanjskih posojil pa se je močno upočasnila. Povpraševanje po nepremičninah je podprto z nizko brezposelnostjo in nizko povprečno zadolženostjo slovenskih gospodinjstev v primerjavi z drugimi državami EU.
- Nadaljuje se ohlajanje nepremičninskega trga, ki je v prvem četrtnetu leta 2022 dosegel cenovni vrh, kar se kaže v nadaljnji upočasnitvi rasti cen stanovanjskih nepremičnin in upadanju števila prodaj. Medletna rast nominalnih cen stanovanjskih nepremičnin je dosegla vrh v prvem četrtnetu leta 2022 (17,0 %) in se do drugega četrtneta 2023 upočasnila na 7,4 %. Rast cen rabljenih stanovanj se je najbolj upočasnila v Ljubljani na 1,6 %, medtem ko je v Mariboru znašala 7,5 %, v preostali Sloveniji pa 7,4 %. Pri novih nepremičninah je medletna rast cen v drugem četrtnetu leta 2023 znašala 0,7 % (v letu 2022: 9,0 %). Medletna rast cen rabljenih družinskih hiš je pri 11,2 % ostala visoka.
- Nepremičninski trg se ohlaja v večini evropskih držav, v Sloveniji pa je bila rast cen stanovanjskih nepremičnin v drugem četrtnetu 2023 še vedno med najvišjimi. Rast cen je bila s 13,7 % najvišja na Hrvaškem. Cene stanovanjskih nepremičnin so v povprečju držav EU v drugem četrtnetu 2023 upadle za 1,1 %. V nekaterih drugih državah EU se je rast cen močno upočasnila, tj. na Madžarskem (2,8 %) in v Estoniji (5,0 %).
- Ponudba stanovanjskih nepremičnin še vedno zaostaja za povpraševanjem po nepremičninah. V prihodnje lahko zvišanje stroškov financiranja ter gradbenih stroškov materiala in dela ob težavah s pomanjkanjem usposobljenih delavcev oteži gradnjo stavb. To bi lahko omejilo ponudbo novih stanovanjskih nepremičnin na trgu.
- Število prodaj stanovanjskih nepremičnin se medletno zmanjšuje že od drugega četrtneta 2022, v drugem četrtnetu 2023 pa je bil upad 30,6-odstoten.
- Z zviševanjem obrestnih mer se je povpraševanje po stanovanjskih posojilih zmanjšalo, od oktobra 2022 zato upadajo tudi nova stanovanjska posojila. V prvi polovici leta 2023 so nova stanovanjska posojila medletno upadla kar za polovico ter so bila ob koncu polletja na podobni ravni kot v letih 2018 in 2019.

**Obširnejšo analizo trga hrani izvajalec v svojem arhivu.**

---

<sup>6</sup> Vir: *Poročilo o finančni stabilnosti, Banka Slovenije, maj 2023.*

## 5 OCENA VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINAH

Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti opredeljujejo tri načine ocenjevanja vrednosti pravic na nepremičninah:

- Način tržnih primerjav nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katera so na voljo informacije o cenah.
- Na donosu zasnovan način nakazuje vrednost s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v eno samo sedanjo vrednost. Na podlagi na donosu zasnovanega načina se vrednost sredstva določi s sklicevanjem na vrednost dohodka, denarnega toka ali prihrankov pri stroških, ki jih to sredstvo ustvari.
- 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 oz. izdelavo, razen če gre za neprimeren čas, težave ali nevšečnosti, tveganje ali druge dejavnike. Ta način nakazuje vrednost z izračunavanjem sedanje nadomestitvene ali reprodukcijske nabavne vrednosti sredstva in z odbitki za fizično poslabšanje in vse druge pomembne oblike zastarelosti.

### 5.1 Način tržnih primerjav

Način tržnih primerjav je način za ocenjevanje vrednosti, s katerimi primerjamo pretekle prodaje ali ponudbe primerljivih nepremičnin z obravnavano nepremičnino, potem ko smo opravili potrebne prilagoditve zaradi razlik v sestavinah primerjave. Ta način je učinkovit na aktivnih trgih, kjer je moč najti dovolj primerljivih prodaj in ustrezne podatke zanje.

Pri uporabi tega načina so običajni koraki:

- poišče se realizirane prodaje primerljivih nepremičnin na ustreznem trgu,
- preveri se podatke o prodajnih transakcijah,
- prilagodi se razlike, običajno na osnovi izbranih enot primerjave,
- analizira se prilagojene vrednosti in presodi indikacijsko tržno vrednost.

Ocenjevano nepremičnino primerjamo z nepremičninami, ki so že prodane oz. so v prodaji z upoštevanjem odstopanj v sestavinah primerjave. Kot sestavine primerjave Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti opredeljujejo razlike med:

- pravico za katero smo dobili podatke o ceni, in pravico katere vrednost se ocenjuje,
- različnimi lokacijami,
- kakovostjo zemljišč ali starostjo in značilnostmi objektov,
- dovoljeno rabo ali namembnostjo (v skladu s prostorsko zakonodajo) za vsako nepremičnino,
- okoliščinami, v katerih je bila cena določena, in zahtevano podlago vrednosti,
- datumom začetka veljavnosti dobljenega podatka o ceni in zahtevanim datumom ocenjevanja vrednosti.

V nadaljevanju prikažemo kupoprodajne transakcije s primerljivimi nepremičninami in opis izvedbe posamezne prilagoditve za izbrane sestavine primerjave.

#### 5.1.1 Izbrane sestavine primerjave



Izbrane sestavine primerjave – *stanovanjska hiša*:

- Čas prodaje – Cene na trgu se neprestano spreminjajo, zato upoštevamo časovni odmik prodaje nepremičnin. Upoštevamo gibanje cen po podatkih lastnih analiz.
- Lokacija nepremičnin – Na primerljivih transakcijah se oceni višina prilagoditve glede lokacije. Ocenjevana in primerljivi nepremičnini se nahajajo na območjih različnih vrednostnih ravni. Za vrednostno raven, ki se razlikuje za en razred prilagoditev ne opravimo, saj se pri analiziranem primeru ni izkazalo za statistično značilen dejavnik. Opravimo pa prilagoditev na lokacijo za nepremičnine, ki se nahajajo v različnih vrednostnih ravneh, in sicer v tistih primerih, ko se raven razlikuje za več kot en razred. Prilagoditev opravimo na podlagi analize trga, metode primerjave v paru.
- Leto izgradnje – Za odpravo razlik v letu izgradnje izvedemo prilagoditev. Prilagoditev temelji na statistični analizi izvedenih transakcij ETN na lokalnem območju. Izkazalo se je, da vpliv leta izgradnje na ceno stanovanjskih hiš najboljšo opisuje eksponentna regresijska krivulja z enačbo  $y=0,287*EXP(0,004*x)$ .
- Tip stavbe – Ocenjevana in primerljivi nepremičnini predstavljajo samostojno stavbo, prilagoditve ne opravimo.

- Fizične značilnosti – Analiziramo razlike v fizičnih značilnostih med ocenjevano nepremičnino in primerljivimi nepremičninami. V sklopu te prilagoditve zajamemo morebitne obnove tako ocenjevane kot primerljivih nepremičnin. Ocenjevana nepremičnina v pritličju ni finalno obdelane in ni urejena za bivanje. Opravimo prilagoditev za ocenjen strošek dokončanja v višini 42.360 EUR.
- Površina zemljišča – Za odpravo razlik v površini zemljišča opravimo prilagoditev na podlagi ocene vrednosti zemljišč, izračunane po metodi primerljivih prodaj. Glede na analizo transakcij stanovanjskih hiš je statistična analiza izkazala statistično značilen vpliv za spremenljivko površina zemljišča.
- Parkiranje – Vse nepremičnine imajo omogočeno parkiranje, zato prilagoditve ne opravimo.
- Uporabna površina – Prilagoditev za razliko v uporabni površini upoštevamo v postavki UP/NTP.
- Neto tlorisna površina – Opravimo odstotno prilagoditev na podlagi statistične analize izvedenih transakcij v lokalnem okolju. Izkazalo se je, da vpliv neto tlorisne površine na ceno opisuje eksponentna regresijska krivulja z enačbo  $y = 653,456 * \exp(-0,001 * x)$ .
- UP/NTP – Za odpravo razlik v razmerju uporabna/neto tlorisna površina izvedemo prilagoditev. Prilagoditev temelji na statistični analizi izvedenih transakcij ETN na lokalnem območju. Izkazalo se je, da vpliv razmerja uporabna/neto tlorisna površina na ceno stanovanjskih hiš opisuje logaritemska regresijska krivulja z enačbo  $y = 315,182 * \ln(x) + 762,892$ . Izvedemo rangiranje in statistično analizo upoštevamo le delno.
- Drugi objekti na parceli – Ocenjevana nepremičnina ima druge objekte, primerljivi jih nimata. Za odpravo razlik izvedemo prilagoditev na podlagi vrednosti pomožnih objektov, ocenjenih po nabavnovrednostnem načinu.
- Dostop – Analiziramo razlike v dostopu med ocenjevano nepremičnino in primerljivimi nepremičninami. Ocenjevana in primerljive nepremičnine imajo urejen dostop in zunanjo ureditev, prilagoditve ne opravimo.

Rezultat predstavlja ocena vsake posamezne prodajne cene primerljive prodaje, kot da bi imela enake lastnosti kot ocenjevana nepremičnina. Upoštevali smo tiste prilagoditve, ki se odražajo na trgu.



Tabela 10: Primerljive nepremičnine – stanovanjske hiše

Primerljiva nepremičnina 1	
	
ID posla	812075
Primerljiva nepremičnina 2	
	
ID posla	792327



## 5.1.2 Izračun ocene vrednosti po načinu tržnih primerjav

Tabela 11: Izračun ocene vrednosti stanovanjske hiše s pomožnim objektom in pripadajočim zemljiščem s pomočjo načina tržnih primerjav

Primerjalni kriteriji	Ocenjevana nepremičnina	Primerljive posesti			
		Nepremičnina 1		Nepremičnina 2	
					
	parcela 331 1280	%	EUR/m <sup>2</sup>	%	EUR/m <sup>2</sup>
ID posla		812075		792327	
Cena		103.000,00	761,83	145.500,00	728,96
Čas prodaje		28. 12. 2023	0,00	22. 11. 2023	0,00
Korigirana cena		0,00%	761,83	0,00%	728,96
Lokacija		podobno		podobno	
Naslov stavbe	Mihovci pri Vel. Nedelji 86	ULICA HEROJA KERENČIČA 4		SODINCI 90	
Katastrska občina	331 - VELIKA NEDELJA	332 - ORMOŽ	-22,86	324 - SODINCI	0,00
Občina	Ormož	ORMOŽ		ORMOŽ	
Vrednostna raven	4	6		4	
Številka stavbe (stanovanjska)	411	829		101	
		-3%		0,00%	
Leto izgradnje	1965	1969	-12,29	1976	-32,79
		-1,61%		-4,50%	
Tip stavbe	samostojna stavba	samostojna stavba	0,00	samostojna stavba	0,00
		0,00%		0,00%	
Dejanska raba delov stavbe	stanovanje v enostanovanjski stavbi	stanovanje v enostanovanjski stavbi	0,00	stanovanje v enostanovanjski stavbi	0,00
Fizične značilnosti, stopnja dokončanja	nedokončana	boljše		boljše	
Leto obnove strehe	2006	1990	-120,00	2003	-212,65
Leto obnove fasade	/	/		/	
Leto obnove oken	2011	/		/	
Leto obnove instalacij	/	/		/	
Površina zemljišča - skupaj	843,00	583,00		2.098,00	
Površina stavbnega zemljišča	843,00	583,00	16,96	1.060,41	-14,19
Površina kmetijskega zemljišča	0,00	0,00	0,00	1.037,59	-10,42
Površina gozdnega zemljišča	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Površina drugega zemljišča	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PM	Da	Da	0,00%	Da	0,00%
UP	94,14	62,10	0,00	80,50	0,00
		0,00%		0,00%	
Neto tlorisna površina	199,21	135,20	-50,36	199,60	0,28
		-6,61%		0,04%	
UP/NTP	47,25%	45,93%	6,47	40,33%	34,56
		0,85%		4,74%	
Drugi objekti	Da	Ne	28,65	Ne	28,65
Dostop, zunanja ureditev	fizično urejeno	podobno	0,00%	podobno	0,00%
Indikacija TV			608,42		522,42
Uteži			60,00%		40,00%
Ocena TV	EUR/m <sup>2</sup>	574,02			
Ocena TV	EUR	114.350,12			
Ocenjen strošek ureditve upravne dokumentacije		1.200,00			
Ocena TV	EUR	113.150,12			
Ocena TV	EUR/m <sup>2</sup>	567,99			

## 6 KONČNA USKLADITEV OCENE VREDNOSTI

Za potrebe ocene tržne in likvidacijske vrednosti pravic na nepremičnini smo izvedli *način tržnih primerjav* v skladu z določili MSOV (veljavni od 31. 01. 2022).

Pri **načinu tržnih primerjav** smo izhajali iz dejanskih transakcij. Tako smo analizirali izvedene transakcije s *stanovanjskimi hišami in stavbnimi zemljišči* na portalu VALUER ter tudi oglase na portalu Nepremicnine.net. Na podlagi le-teh smo izbrali primerljive nepremičnine in opravili prilagoditve za izbrane sestavine primerjave. Izbrana enota primerjave je EUR/m<sup>2</sup>. Rezultat predstavlja ocena vsake posamezne prodajne cene primerljive prodaje, kot da bi imela enake lastnosti kot ocenjevana nepremičnina. Za posamezne primerljive nepremičnine smo razporedili uteži in kot rezultat dobili ocenjeno tržno vrednost *stanovanjske hiše s pomožnim objektom in pripadajočim zemljiščem*.

Prikaz ocene vrednosti po posameznih načinih ocenjevanja vrednosti:

			Utež
način tržnih primerjav:	113.150	EUR	100%
na donosu zasnovan način:	0	EUR	0%
nabavnovrednostni način:	0	EUR	0%
indikacijska vrednost:	113.150	EUR	
zaokroženo:	113.200	EUR	
Delež stečajnega dolžnika (Klemen Jug) do 1/1 od celote:	113.150	EUR	
DSD zaokroženo:	113.200	EUR	
Likvidacijska vrednost:	80.337	EUR	
LV zaokroženo:	80.300	EUR	

Pri izdelavi cenitvenega poročila smo uporabili kot podlago vrednosti **tržno vrednost**. Tržna vrednost je po Mednarodnem standardu ocenjevanja vrednosti (MSOV (veljavni od 31. 01. 2022), Splošni standardi MSOV 104 – Podlage vrednosti, točka 30.1 in 30.2) definirana kot »ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile«.

Premisa vrednosti ali predpostavljena uporaba opisuje okoliščine načina uporabe sredstva ali obveznosti. Za različne podlage vrednosti bo morda potrebna določena premisa vrednosti ali pa bo dovoljeno upoštevati več premis vrednosti. V cenitvenem poročilu upoštevamo premiso vrednosti Najgospodarnejša uporaba: ocenjevana nepremičnina je namenjena bivanju.

Cenitveno poročilo je izvedeno za namen stečajnega postopka. Ocena vrednosti ni namenjena računovodskemu poročanju ali zavarovanemu posojanju.

Glede na vrsto nepremičnine in z njo povezanih pravic na nepremičnini ter glede na namen ocenjevanja vrednosti, smo preverili možnost uporabe vseh treh načinov ocenjevanja vrednosti (način tržnih primerjav, na donosu zasnovan način in nabavnovrednostni način). V cenitvenem poročilu je uporabljen in prikazan *način tržnih primerjav*.

Pri oceni vrednosti po *načinu tržnih primerjav* smo imeli na razpolago podatke o prodajno – nakupnih poslih s *stanovanjskimi hišami in stavbnimi zemljišči*.

Nabavnovrednostnega načina nismo izvedli.

Na donosu zasnovanega načina nismo izvajali, ker ne razpolagamo z ustreznimi podatki o najemninah podobnih objektov.

Iz analize trga sledi:

- Opravili smo analizo cen *stanovanjskih hiš in stavbnih zemljišč* na območju občine Ormož na portalih VALUER in Nepremicnine.net.
- Na obravnavanem območju so prisotne izvedene transakcije *s stanovanjskimi hišami in stavbnimi zemljišči*, prav tako se oglašujejo za prodajo. Ugotavljamo, da je nepremičninski trg aktiven, pri podrobni analizi posameznih izvedenih transakcij najdemo primerljive nepremičnine ocenjevani nepremičnini, zato območje analize ne razširimo na okoliške občine.
- cene *nepremičnin* so v manjših krajih in na slabših lokacijah nižje za 10 do 40 %;
- cene *podobnih stanovanjskih hiš* se gibljejo med 500 in 650 €/m<sup>2</sup> v lokalnem okolju.

Končna uskladitev ocene vrednosti je izvedena z določitvijo uteži posameznemu načinu ocenjevanja vrednosti. V izračunu upoštevamo *način tržnih primerjav* v deležu 100 %, ki je najprimernejša metoda za izračun ocene vrednosti nepremičnin na aktivnem nepremičninskem trgu.

Na osnovi razpoložljivih podatkov, izvedenih načinov ocenjevanja vrednosti, nameravane uporabe poročila, opravljenih analiz trga nepremičnin in upoštevanih predpostavk in posebnih predpostavk smo ocenili, da tržna vrednost pravic na nepremičnini, ki je predmet ocene vrednosti, na dan ocenjevanja znaša:

<b>Ocenjena tržna vrednost:</b>		<b>113.200</b>	<b>EUR</b>
<b>Ocenjena tržna vrednost – delež stečajnega dolžnika (Klemen Jug) do 1/1 od celote:</b>		<b>113.200</b>	<b>EUR</b>

**Likvidacijska vrednost** je po Mednarodnem standardu ocenjevanja vrednosti (veljavni od 31. 01. 2022) definirana kot »znesek, ki bi ga dosegli s prodajo sredstva ali skupine sredstev po kosih. Likvidacijska vrednost naj bi upoštevala stroške za pripravo sredstev v stanje, primerno za prodajo, kakor tudi stroške same odprodaje«. Likvidacijska vrednost se lahko določi po dveh različnih premisah vrednosti, ki sta:

- redni posel z običajnim obdobjem trženja ali
- prisilni posel s skrajšanim obdobjem trženja.

V cenitvenem poročilu določimo likvidacijsko vrednost skladno z MSOV 104, razdelek 170: Premisa vrednosti – Prisilna prodaja. Izraz prisilna prodaja se pogosto uporablja v okoliščinah, v katerih je prodajalec prisiljen prodati, zato ustrezno obdobje trženja ni mogoče in kupci morda ne morejo opraviti ustreznega skrbnega pregleda. Cena, ki bi jo v takih okoliščinah lahko dosegli, bo odvisna od narave pritiska na prodajalca in razlogov, zakaj ustrezno trženje ni mogoče. Lahko odraža tudi posledice za prodajalca, ki ni uspel prodati v času, ki ga je imel na voljo. Cena, ki jo bo prodajalec sprejel v prisilni prodaji, bo odraz njegovih posebnih okoliščin, in ne okoliščin hipotetičnega voljnega prodajalca v opredelitvi tržne vrednosti. Prisilna prodaja je opis situacije, v kateri se izvede menjava, ne pa neka določena podlaga vrednosti.

Prisilna prodaja običajno odraža najverjetnejšo ceno, ki jo določeno premoženje verjetno lahko doseže po vseh tu navedenih pogojih:

- a) izvedba prodaje v kratkem času,
- b) za *sredstvo* veljajo tržni pogoji, ki prevladujejo na datum ocenjevanja vrednosti ali v predvidenem časovnem obdobju, v katerem je treba delo zaključiti,
- c) kupec in prodajalec ravnata preudarno in dobro obveščeno,
- d) prodajalec je prisiljen prodati,
- e) kupec je običajno motiviran,
- f) obe stranki delujeta tako, kot menita, da je v njunem največjem interesu,
- g) običajna prizadevanja s trženjem niso mogoča zaradi kratkega časa izpostavljenosti,
- h) plačilo bo izvedeno v gotovini.

Pri oceni posebne vrednosti ob posebnih predpostavkah z običajno prodajo na prostem trgu, smo izhajali iz ocene tržne vrednosti, ki smo jo določili v predhodni točki poročila ter ocenili določene popravke te vrednosti glede na predvideno »razprodajo« nepremičnin ob predpostavki nezmožnosti odplačevanja terjatev banke. V skladu s slovenskimi računovodskimi standardi 37 (SRS, 2006) ter ZFPPIPP (327. člen) smo pri oceni likvidacijske vrednosti upoštevali tudi:

- presojo stopnje doseganja tržne vrednosti (13,43 %),

- posredne in neposredne likvidacijske stroške - pravne takse, stroški trženja, stroški odstranitve premočnin, stroški priprave sredstva na prodajo (10 %),
- čas likvidacije (12 mesecev),
- diskontna stopnja 5,90 %, diskontni faktor 0,9443 (5,57 %).

Skupaj znaša zmanjšanje 29 %.

Na osnovi razpoložljivih podatkov, izvedenih načinov ocenjevanja vrednosti, nameravane uporabe poročila, opravljenih analiz trga nepremičnin in upoštevanih predpostavk in posebnih predpostavk smo ocenili, da znaša likvidacijska vrednost pravic na nepremičnini, ki je predmet ocene vrednosti, na dan ocenjevanja:

<b>Likvidacijska vrednost:    80.300   EUR</b>
--

Maribor, 13. 05. 2024

POOBlašČENI OCENJEVALEC VREDNOSTI NEPREMIČNIN:  
mag. Borut Barlič, univ. dipl. gosp. inž.



## 7 IZJAVA OCENJEVALCA VREDNOSTI

- Ocenjevalec vrednosti pravic na nepremičninah imam potrebno znanje in izkušnje za izvedbo projekta ocene vrednosti: *Stanovanjska hiša s pomožnim objektom in pripadajočim zemljiščem na naslovu Mihovci pri Vel. Nedelji 86, 2274 Velika Nedelja (ID znak: parcela 331 1280).*
- O predmetu ocenjevanja sem pridobil vse informacije, ki bistveno vplivajo na njegovo oceno vrednosti.
- Podatki in informacije, ki so prikazani v poročilu so preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri, ter so točni.
- Prikazane so moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in posebnimi predpostavkami, opisanimi v tem poročilu.
- Nimam sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede predmeta ocenjevanja v tem poročilu in nimam navedenih osebnih interesov ter nisem pristranski glede oseb (fizičnih ali pravnih), ki jih ocena vrednosti zadeva.
- Nisem sam oziroma z mano povezane osebe v zadnjih treh letih opravljal storitve ali transakcije s sredstvi oz. premoženjem, ki so predmet te ocene vrednosti.
- 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 kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenja in sklepov tega poročila.
- Pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti mi nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči.
- Ocenjevalec vrednosti ☒ je / ☐ ni opravil osebni pregled predmeta ocenjevanja.
- Moje analize so izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu s pravili ocenjevanja vrednosti, razvrščenimi v Hierarhiji pravil ocenjevanja vrednosti.
- Pri izdelavi poročila so sodelovali zaposleni v podjetju Caris d.o.o.
- Ocena vrednosti je bila izvedena v skladu s Slovenskimi poslovno finančnimi standardi in Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti in Kodeksom poklicne etike ocenjevalca vrednosti ter omejitvami, navedenimi v uvodu.

POOBlašČENI OCENJEVALEC VREDNOSTI NEPREMIČNIN

V Mariboru, dne 13. 05. 2024

Borut Barlič

Podpis

## 8 VIRI IN LITERATURA

1. BKI Baukosteninformationszentrum (Hrsg.). 2021. BKI Baukosten Gebäude 2021. Stuttgart: BKI.
2. BKI Baukosteninformationszentrum (Hrsg.). 2021, 2024. BKI Baukosten Bauelemente 2021, 2024. Stuttgart: BKI.
3. Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV (veljavni od 31. 01. 2022); uporabo predpisuje HPOV).
4. Slovenski poslovnofinančni standard št. 2 – ocenjevanje vrednosti nepremičnin (SPS-2; Ur.l. RS št. 48/2018).
5. Pojasnilo 1: Podrobnejša vsebina pisnega poročila pooblaščenega ocenjevalca (Uradni list RS 48/18).
6. Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti, UL RS, št. 106/2010 in spremembe.
7. Kodeks poklicne etike ocenjevalca vrednosti.
8. Publikacije Urada RS za makroekonomske analize in razvoj.
9. Podatki zemljiške knjige.
10. Letna, četrtna in polletna Poročila o Slovenskem trgu nepremičnin, Geodetska uprava Republike Slovenije, Ljubljana.
11. Vrenčur, R. in Pšunder, I. 2012. Nepremičninsko pravo in vrednost pravic na nepremičninah. Slovenski inštitut za revizijo.
12. Ivan Kebrič I. in Šturm J.. 2018. Ocenjevanje netvegane mere donosa – ocenjevanje vrednosti nepremičnin. SIR\*IUS, št. 3/2018.
13. Pšunder I., Kern J., Kavšek K. 2018. Določanje mere kapitalizacije. SIR\*IUS, št. 3/2018.
14. Slovenski standard SIST ISO 9836 o pogojih izračunavanja površine zgradb.
15. Študijsko gradivo, Slovenski inštitut za revizijo, Ljubljana.
16. Zakon o revidiranju s spremembami.
17. Stvarno pravni zakonik (SPZ).
18. Geodetski vestnik.
19. Portal VALUER. <http://www.valuer.si>
20. Google maps.
21. Agencija Republike Slovenije za okolje - Atlas okolja (https://gis.arso.gov.si/atlasokolja/profile.aspx?id=Atlas\_Okolja\_AXL@Arso).
22. GURS, <https://www.e-prostor.gov.si/>
23. <http://www.nepremicnine.net>
24. <https://ipi.eprostor.gov.si/jv/>
25. [https://storitve.pis.gov.si/pis-jv/evidenca\\_stavbnih\\_zemljisc](https://storitve.pis.gov.si/pis-jv/evidenca_stavbnih_zemljisc)
26. <http://www.peg-online.net/>
27. <http://www.stat.si>
28. <https://geohazard.geo-zs.si/>

## **9 PRILOGE**

*PRILOGA 1: Fotokopija licence SIR*

*PRILOGA 2: Izjava naročnika oz. lastnika o točnosti predanih podatkov in informacij, in obseg dela*

*PRILOGA 3: Fotografije*

*PRILOGA 4: ZK izpisek*

*PRILOGA 5: Lokacijska informacija*

**PRILOGA 1: Fotokopija licence SIR**

**SLOVENSKI INŠTITUT ZA REVIZIJO**

Dunajska cesta 106, 1000 Ljubljana  
Telefon: 01 568 55 54

Številka: DON-P-1/23-599

Datum: 23. 1. 2023

Na podlagi 2. odstavka 90. in 2. odstavka 48. člena zakona o revidiranju (Uradni list RS, št. 65/08, 63/13 – ZS-K, 84/18 in 115/21, odslej ZRev-2) in 2. odstavka 9. člena Pravilnika o priznanju dodatnega izobraževanja za podaljšanje veljavnosti dovoljenja za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca (Uradni list RS, št. 12/2019) je Slovenski inštitut za revizijo po strokovnem svetu, na svoji seji dne 23. 1. 2023 izdal

**ODLOČBO.**

BORUTU BARLIČU, rojenemu 1. aprila 1980 v Ljubljani, stanujočemu v Mariboru, Razlagova 15,

se do vključno 29. 12. 2025 podaljša

**VELJAVNOST DOVOLJENJA ZA OPRAVLJANJE NALOG  
POOBLAŠČENEGA OCENJEVALCA VREDNOSTI  
NEPREMIČNIN.**

**Obrazložitev**

Borut Barlič je 1. 12. 2022 vložil zahtevek za podaljšanje dovoljenja za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin. Iz evidence, ki jo vodi Slovenski inštitut za revizijo je razvidno, da Borut Barlič 23. 1. 2023 izpolnjuje pogoje iz 2. odstavka 9. člena Pravilnika o priznanju dodatnega izobraževanja za podaljšanje veljavnosti dovoljenja za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti, zato se mu do vključno 29. 12. 2025, podaljša veljavnost dovoljenja za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin. Po tem datumu bo Slovenski inštitut za revizijo dovoljenje po. daljšal, če bo Borut Barlič opravil program dodatnega strokovnega izobraževanja iz 2. odstavka 48. člena ZRev-2.

**Pravni pouk:**

Zoper to odločbo ni pritožbe, zoper njo pa lahko vloži stranka tožbo pri Upravnem sodišču Republike Slovenije v 30 dneh po vročitvi te odločbe. Tožba se vloži pisno v dveh izvodih naravnost pri sodišču ali se da na zapisnik, lahko pa se pošlje po pošti. Šteje se, da je bila tožba vložena pri sodišču tisti dan, ko je bila priporočeno oddana na pošto ali ko je bila dana na zapisnik.

Taksa po tarifni številki 2 Tarife o taksah in nadomestilih (Uradni list RS 60/20) je bila plačana 7. 12. 2022.

Postopek vodila:

Barbara Prelec

Vročeno:

- naslovniku
- Agenciji za javni nadzor nad revidiranjem
- arhivu, tu

Dr. Samo Javornik  
Predsednik strokovnega sveta  
Slovenskega inštituta za revizijo

**INŠTITUT ZA REVIZIJO**  
Dunajska cesta 106



**PRILOGA 2: Izjava naročnika oz. lastnika o točnosti predanih podatkov in informacij, in obseg dela**

Stečajna upraviteljica Mateja Rečnik

kot naročnica ocene vrednosti,

IZJAVLJAM,

- da so podatki in informacije, ki sem jih predložila pooblaščenemu ocenjevalcu vrednosti v zvezi z obravnavano ocenitvijo, točni in verodostojni, ter da jih ocenjevalec vrednosti nepremičninskih pravic lahko uporabi kot osnovo za izdelavo poročila o oceni vrednosti.
- da je v skladu z MSOV 101 določen obseg dela, ki zajema:
  - ogled nepremičnine;
  - identifikacijo izvajalca;
  - identifikacijo naročnika;
  - identifikacijo uporabnika;
  - identifikacijo predmeta cenitve;
  - namen ocene vrednosti – ocenitev tržne vrednosti nepremičninskih pravic na dan cenitve za namen stečajnega postopka;
  - podlago vrednosti – tržna in likvidacijska vrednost;
  - način vrednotenja – način tržnih primerjav;
  - datum ocene vrednosti;
  - omejitvene pogoje;
  - skladnost izdelave poročila z MSOV (veljavni od 31. 01. 2022);
  - tri izvode poročila.

Vse navedeno je v poročilu vključeno in predstavljeno v pisni ali grafični obliki.

Stečajna upraviteljica Mateja Rečnik

---

### ***PRILOGA 3: Fotografije***

***Pogled na predmet cenitve in okolico:***

***Stanovanjska hiša, stavba št. 411***



***Pritličje***









### *Mansarda*









***Pomožni kmetijski objekt, stavba št. 609***





Vir: Lasten, 2024.



REPUBLIKA  
SLOVENIJA  
VRHOVNO  
SODIŠČE



Informacijski sistem eZK  
Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 13.5.2024 - 13:53:41

**Nepremičnina**

**tip nepremičnine:** 1 - zemljiška parcela  
**vir ID znaka:** 1 - zemljiški kataster  
**ID znak:** parcela 331 1280  
**katastrska občina** 331 VELIKA NEDELJA **parcela** 1280 (ID 4245922)

**Plombe:**

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

Če je lastninska pravica na nepremičnini omejena z izvedeno pravico / zaznambo in nepremičnina, ki je predmet tega izpisa, pri tej izvedeni pravici / zaznambi ni glavna nepremičnina, glede morebitnih zemljiškoknjižnih zadev, o katerih še ni pravnomočno odločeno, za izbris te izvedene pravice / zaznambe, njen prenos ali vpis oziroma izbris sekundarne zaznambe pri tej izvedeni pravici / zaznambi, glej izpis za glavno nepremičnino (drugi in tretji odstavek 134. člena ZZK-1) ali izpis za to izvedeno pravico / zaznambo.

**Osnovni pravni položaj nepremičnine:**

**ID osnovnega položaja:** 19285518  
**vrsta osnovnega položaja:** 101 - vknjižena lastninska pravica  
**delež:** 1/1  
**imetnik:**  
1. EMŠO: 1809987\*\*\*\*\*  
osebno ime: Klemen Jug  
naslov: Senešci 041, 2274 Velika Nedelja  
**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
19319144	21.02.2018 15:55:02	402 - vknjižena maksimalna hipoteka
19581191	26.07.2018 07:44:52	415 - vknjižena neprava stvarna služnost
21957706	10.02.2021 09:40:14	401 - vknjižena hipoteka
22753003	06.09.2022 09:31:21	401 - vknjižena hipoteka
23320909	18.07.2023 11:10:26	401 - vknjižena hipoteka
23586686	22.09.2023 10:41:25	401 - vknjižena hipoteka
23669503	04.10.2023 15:33:35	401 - vknjižena hipoteka
23814782	15.12.2023 14:27:30	401 - vknjižena hipoteka

**Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:**

**ID pravice / zaznambe** 19319144  
**čas začetka učinkovanja** 21.02.2018 15:55:02  
**vrsta pravice / zaznambe** 402 - vknjižena maksimalna hipoteka  
**glavna nepremičnina:** katastrska občina 331 VELIKA NEDELJA **parcela** 1280 (ID 4245922)  
**podatki o vsebini pravice / zaznambe**  
terjatev: 60.000,00 EUR  
valorizacija: ni valorizacije  
obresti: določene v vsakokratni kreditni pogodbi  
tip dospelosti: 2 - do odpoklica  
dodatni opis:





Maksimalna hipoteka je ustanovljena za zavarovanje obstoječe denarne terjatve ter za zavarovanje terjatev iz bodočih kreditnih in drugih pogodb do višine 60.000,000 EUR s pripadki, ki jih bosta upnica in dolžnik sklenila v okviru Pogodbe o zastavi nepremičnin št. 9/2017 z dne 10.01.2018, ki je pod c) zapisana v not. zapisu SV 43/18 notarja Alojza Slavka Kečka.

**imetnik:**

1. matična številka: 5860580000  
firma / naziv: NOVA KREDITNA BANKA MARIBOR d.d.  
naslov: Ulica Vita Kraigherja 004, 2000 Maribor

**zveza - ID osnovnega položaja:**

19285518

**pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:**

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
19319145	21.02.2018 15:55:02	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

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

<b>ID pravice / zaznambe</b>	19319145
<b>čas začetka učinkovanja</b>	21.02.2018 15:55:02
<b>vrsta pravice / zaznambe</b>	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
<b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>	
<b>dodatni opis:</b>	Neposredna izvršljivost Notarskega zapisa kreditne pogodbe in sporazuma o zavarovanju denarne terjatve opr. št. SV 43/18 z dne 21.02.2018 glede vseh dospelih oz. predčasno dospelih obveznosti dolžnika nekaj dati, storiti, opustiti ali trpeti, glede katerih je dovoljena poravnava, v zvezi s Pogodbo o dolgoročnem kreditu št. 9054750, ki je pod A) zapisana v tem notarskem zapisu in z Dodatkom št. 1 k Pogodbi o dolgoročnem kreditu št. 9054750, ki je pod B) zapisan v tem notarskem zapisu, predvsem pa je neposredno izvršljiv glede obveznosti dolžnika vrniti upniku ob zapadlosti (20.12.2027) ali morebitni predčasni zapadlosti denarni znesek glavnice 55.000,00 EUR, oziroma morebitni nižji dolgovan znesek, v kolikor bo kredit že deloma odplačan, skupaj z obrestmi, morebitnimi zamudnimi obrestmi in vsemi drugimi pripadki.

**ID pravice / zaznambe** 19581191  
**čas začetka učinkovanja** 26.07.2018 07:44:52  
**vrsta pravice / zaznambe** 415 - vknjižena neprava stvarna služnost  
**glavna nepremičnina:** katastrska občina 331 VELIKA NEDELJA parcela 1280 (ID 4245922)  
**podatki o vsebini pravice / zaznambe**

**dodatni opis:**

Na podlagi Pogodbe o ustanovitvi služnostne pravice z dne 21.06.2018, se vknjiži služnostna pravica izgradnje zemeljskega nizkonapetostnega kablovoda in dostopa za potrebe izgradnje, obratovanja, vzdrževanja, rekonstrukcije in nadzora zgrajenega omrežja in naprav na objektu: NNO TP Velika Nedelja 1, izvod 3, vse v delu umestitve objekta in vse za čas obratovalne dobe zgrajenega objekta.

**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:**

19285518

**pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:**

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

**ID pravice / zaznambe** 21957706  
**čas začetka učinkovanja** 10.02.2021 09:40:14  
**vrsta pravice / zaznambe** 401 - vknjižena hipoteka  
**glavna nepremičnina:** katastrska občina 331 VELIKA NEDELJA parcela 1280 (ID 4245922)  
**podatki o vsebini pravice / zaznambe**

terjatev: 55.000,00 EUR  
valorizacija: ni valorizacije

obresti: 12 % letno  
tip dospelosti: 1 - določen dan  
datum dospelosti: 10.02.2022

**dodatni opis:**

Hipoteka za zavarovanje terjatve upnika do dolžnika iz naslova posojila v višini 55.000,00 EUR, s pripadajočimi



pogodbenimi obrestmi v višini 12 % letno, kar se je dolžnik zavezal poravnati v 12 zaporednih mesečnih obrokih, ki zapadejo vsakega 10. dne v mesecu, in sicer prvih 11 obrokov v višini po 550,00 EUR, ki predstavljajo plačilo obresti, zadnji 12. obrok, v katerega je poleg mesečnega zneska obresti vključeno tudi odplačilo glavnice 55.000,00 EUR, pa v višini 55.550,00 EUR; obroki zapadejo v plačilo vsakega 10. dne v mesecu, s tem da prvi obrok zapade v plačilo dne 10.03.2021, zadnji, 12. obrok, pa zapade v plačilo dne 10.02.2022; z morebitnimi zamudnimi obrestmi v višini 12 % letno, s končno zapadlostjo posojila dne 10.02.2022, ter vključno s stroški, ki bi jih upnik imel z uveljavljanjem vračila terjatve.

**imetnik:**

- matična številka: 8510091000  
firma / naziv: SIM FACTOR, finančne storitve, d.o.o.  
naslov: Tacenska cesta 135A, 1000 Ljubljana

**zveza - ID osnovnega položaja:**

19285518

**pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:**

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
23710988	10.02.2021 09:40:14	712 - zaznamba izvršbe
21957707	10.02.2021 09:40:14	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

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

**ID pravice / zaznambe** 23710988  
**čas začetka učinkovanja** 10.02.2021 09:40:14  
**vrsta pravice / zaznambe** 712 - zaznamba izvršbe  
**podatki o vsebini pravice / zaznambe**  
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Ormožu  
opr. št. postopka I 144/2023  
dodatni opis:  
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ormožu, opr. št. I 144/2023 z dne 20.10.2023.  
Zaznamba izvršbe učinkuje od trenutka, od katerega učinkuje vknjižba navedene hipoteke.

**ID pravice / zaznambe** 21957707  
**čas začetka učinkovanja** 10.02.2021 09:40:14  
**vrsta pravice / zaznambe** 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti  
**podatki o vsebini pravice / zaznambe**  
dodatni opis:  
Neposredna izvršljivost Notarskega zapisa notarja mag. Janka Kečka opr. št. SV 28/2021 z dne 10.02.2021 glede vseh v tem notarskem zapisu dogovorjenih obveznosti dolžnika - zastavitelja nekaj dati, storiti, opustiti ali trpeti, glede katerih je dovoljena poravnava, predvsem pa je neposredno izvršljiv glede obveznosti dolžnika vrniti upniku ob zapadlosti denarni znesek glavnice v višini 55.000,00 EUR oz. morebitni nižji znesek, v kolikor bo posojilo že delno poplačano, skupaj z obrestmi, morebitnimi zamudnimi obrestmi in vsemi drugimi pripadki.

**ID pravice / zaznambe** 22753003  
**čas začetka učinkovanja** 06.09.2022 09:31:21  
**vrsta pravice / zaznambe** 401 - vknjižena hipoteka  
**glavna nepremičnina:** katastrska občina 331 VELIKA NEDELJA parcela 1280 (ID 4245922)  
**podatki o vsebini pravice / zaznambe**  
terjatev: 90.000,00 EUR  
obresti: glej opis  
tip dospelosti: 3 - glej dodatni opis  
dodatni opis:  
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 90.000,00 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa Okrajnega sodišča v Ormožu, opr. št. Z 18/2022 z dne 6.9.2022.  
**imetnik:**  
1. matična številka: 6016146000  
firma / naziv: BORZA TERJATEV, trg za vzajemno financiranje, d.d.  
naslov: Stegne 011A, 1000 Ljubljana  
**zveza - ID osnovnega položaja:** 19285518  
**pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:**



ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
22753004	06.09.2022 09:31:21	726 - zaznamba izvršljivosti terjatve
23781291	06.09.2022 09:31:21	712 - zaznamba izvršbe
23226274	06.09.2022 09:31:21	712 - zaznamba izvršbe

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

**ID pravice / zaznambe** 22753004  
**čas začetka učinkovanja** 06.09.2022 09:31:21  
**vrsta pravice / zaznambe** 726 - zaznamba izvršljivosti terjatve  
**podatki o vsebini pravice / zaznambe**  
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Ormožu  
opr. št. postopka Z 18/2022  
dodatni opis:  
Zaznamba izvršljivosti terjatve je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Ormožu, opr. št. Z 18/2022 z dne 6.9.2022.

**ID pravice / zaznambe** 23781291  
**čas začetka učinkovanja** 06.09.2022 09:31:21  
**vrsta pravice / zaznambe** 712 - zaznamba izvršbe  
**podatki o vsebini pravice / zaznambe**  
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Ormožu  
opr. št. postopka I 152/2023  
dodatni opis:  
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ormožu opr.št. I 152/2023 z dne 14.11.2023 zaradi izterjave 46.961,47 EUR spp.  
Zaznamba izvršbe učinkuje od trenutka, od katerega učinkuje vknjižba navedene hipoteke.

**ID pravice / zaznambe** 23226274  
**čas začetka učinkovanja** 06.09.2022 09:31:21  
**vrsta pravice / zaznambe** 712 - zaznamba izvršbe  
**podatki o vsebini pravice / zaznambe**  
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Ormožu  
opr. št. postopka I 63/2023  
dodatni opis:  
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa o izvršbi in sklepa o rubežu Okrajnega sodišča v Ormožu opr.št. I 63/2023 z dne 30.5.2023 zaradi izterjave 43.038,53 EUR spp.  
Zaznamba izvršbe učinkuje od trenutka, od katerega učinkuje vknjižba navedene hipoteke.

<b>ID pravice / zaznambe</b>	23320909
<b>čas začetka učinkovanja</b>	18.07.2023 11:10:26
<b>vrsta pravice / zaznambe</b>	401 - vknjižena hipoteka
<b>glavna nepremičnina:</b>	<b>katastrska občina 318 HARDEK parcela 674/14 (ID 6944560)</b>
<b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>	
terjatev:	53.000,00 EUR
obresti	12 % letno
tip dospelosti	1 - določen dan
datum dospelosti	10.01.2024
dodatni opis:	
Na podlagi Posojilne pogodbe in Sporazuma o zavarovanju denarne terjatve s hipoteko v notarskem zapisu notarja mag. Janka Kečka Opr. št.: SV 147/2023 se vknjiži hipoteka za zavarovanje terjave iz naslova posojila v višini 53.000,00 EUR, s pripadajočimi pogodbenimi obrestmi po obrestni meri v višini 12 % letno, kar se je dolжник zavezal poravnati v 6 zaporednih mesečnih obrokih, ki zapadejo vsakega 10. dne v mesecu, in sicer prvih 5 obrokov v višini 1.060,00 EUR, ki predstavljajo plačilo obresti, zadnji 6. obrok, v katerega je poleg mesečnega zneska obresti vključeno tudi odplačilo glavnice 53.000,00 EUR, pa v višini 54.060,00 EUR; obroki zapadejo v plačilo vsakega 10. dne v mesecu, s tem da prvi obrok zapade v plačilo dne 10.08.2023, zadnji, 6. obrok, pa zapade v plačilo dne 10.01.2024; z morebitnimi zamudnimi obrestmi v višini zakonske zamudne obrestne mere, povečane za 50 %, s končno zapadlostjo posojila dne 10.01.2024, ter vključno z morebitnimi stroški, ki bi jih upnik imel z uveljavljanjem vračila terjatve.	
<b>imetnik:</b>	
1. matična številka:	8510091000
firma / naziv:	SIM FACTOR, finančne storitve, d.o.o.
naslov:	Tacenska cesta 135A, 1000 Ljubljana
<b>zveza - ID osnovnega položaja:</b>	19285518

**pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:**

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
23748660	18.07.2023 11:10:26	712 - zaznamba izvršbe
23320910	18.07.2023 11:10:26	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

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

**ID pravice / zaznambe** 23748660  
**čas začetka učinkovanja** 18.07.2023 11:10:26  
**vrsta pravice / zaznambe** 712 - zaznamba izvršbe  
**podatki o vsebini pravice / zaznambe**  
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Ormožu  
opr. št. postopka I 148/2023  
dodatni opis:  
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Ormožu, opr. št. I 148/2023 z dne 6.11.2023.  
Zaznamba izvršbe učinkuje od trenutka, od katerega učinkuje vknjižba navedene hipoteke.

**ID pravice / zaznambe** 23320910  
**čas začetka učinkovanja** 18.07.2023 11:10:26  
**vrsta pravice / zaznambe** 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti  
**podatki o vsebini pravice / zaznambe**  
dodatni opis:  
Neposredna izvršljivost Notarskega zapisa notarja mag. Janka Kečka Opr. št.: SV 147/2023 z dne 18.07.2023 glede vseh v tem notarskem zapisu dogovorjenih obveznosti posojilojemalca-dolžnika-zastavitelja nekaj dati, storiti, opustiti ali trpeti, glede katerih je dovoljena poravnava; predvsem pa je neposredno izvršljiv glede obveznosti dolžnika vrniti upniku ob zapadlosti denarni znesek glavnice v višini 53.000,00 EUR oz. morebitni nižji znesek, v kolikor bo posojilo že delno poplačano, skupaj z obrestmi, morebitnimi zamudnimi obrestmi in vsemi drugimi pripadki.

**ID pravice / zaznambe** 23586686  
**čas začetka učinkovanja** 22.09.2023 10:41:25  
**vrsta pravice / zaznambe** 401 - vknjižena hipoteka  
**glavna nepremičnina:** katastrska občina 318 HARDEK parcela 674/14 (ID 6944560)  
**podatki o vsebini pravice / zaznambe**  
terjatev: 42.994,32 EUR  
obresti glej opis  
tip dospelosti 3 - glej dodatni opis  
dodatni opis:  
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 42.994,32 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Ormožu, opr. št. Z 18/2023 z dne 22.9.2023.  
**imetnik:**  
1. matična številka: 5854814000  
firma / naziv: REPUBLIKA SLOVENIJA  
naslov: Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana  
**zveza - ID osnovnega položaja:** 19285518

**pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:**

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
23586687	22.09.2023 10:41:25	726 - zaznamba izvršljivosti terjatve

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

**ID pravice / zaznambe** 23586687  
**čas začetka učinkovanja** 22.09.2023 10:41:25  
**vrsta pravice / zaznambe** 726 - zaznamba izvršljivosti terjatve  
**podatki o vsebini pravice / zaznambe**  
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Ormožu  
opr. št. postopka Z 18/2023  
dodatni opis:  
Zaznamba izvršljivosti terjatve je vpisana na podlagi sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Ormožu, opr. št. Z 18/2023 z dne 22.9.2023.



**ID pravice / zaznambe** 23669503  
**čas začetka učinkovanja** 04.10.2023 15:33:35  
**vrsta pravice / zaznambe** 401 - vknjižena hipoteka  
**glavna nepremičnina:** katastrska občina 318 HARDEK parcela 674/14 (ID 6944560)  
**podatki o vsebini pravice / zaznambe**  
terjatev: 75.000,00 EUR  
obresti opisno spodaj  
tip dospelosti 1 - določen dan  
datum dospelosti 30.09.2024  
dodatni opis:  
- obresti: brezobrestno, v primeru zamude pa z zakonsko zamudno obrestno mero  
- zapadlost: 30.9.2024  
**imetnik:**  
1. EMŠO: 2612968\*\*\*\*\*  
osebno ime: Srečko Črnčič  
naslov: Spodnje Partinje 028, 2230 Lenart v Slov. goricah  
**zveza - ID osnovnega položaja:** 19285518

**pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:**

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

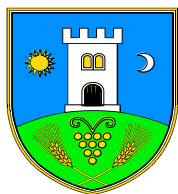
**ID pravice / zaznambe** 23814782  
**čas začetka učinkovanja** 15.12.2023 14:27:30  
**vrsta pravice / zaznambe** 401 - vknjižena hipoteka  
**glavna nepremičnina:** katastrska občina 318 HARDEK parcela 674/14 (ID 6944560)  
**podatki o vsebini pravice / zaznambe**  
terjatev: 412.846,56 EUR  
obresti glej opis  
tip dospelosti 3 - glej dodatni opis  
dodatni opis:  
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 412.846,56 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ormožu, opr.št. I 155/2023 z dne 07.12.2023.  
**imetnik:**  
1. matična številka: 1319175000  
firma / naziv: Addiko Bank d.d.  
naslov: Dunajska cesta 117, 1000 Ljubljana  
**zveza - ID osnovnega položaja:** 19285518

**pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:**

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
23814783	15.12.2023 14:27:30	712 - zaznamba izvršbe

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

**ID pravice / zaznambe** 23814783  
**čas začetka učinkovanja** 15.12.2023 14:27:30  
**vrsta pravice / zaznambe** 712 - zaznamba izvršbe  
**podatki o vsebini pravice / zaznambe**  
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Ormožu  
opr. št. postopka I 155/2023  
dodatni opis:  
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ormožu, opr.št. I 155/2023 z dne 07.12.2023.



**OBČINA ORMOŽ  
PTUJSKA CESTA 6  
2270 ORMOŽ**

Številka : 3504-0198/2024

Datum : 08.04.2024

**POSLOVNO SVETOVANJE, Mateja Rečnik s.p.  
DUNAJSKA CESTA 106  
1000 LJUBLJANA**

## **LOKACIJSKA INFORMACIJA**

### **1. ZEMLJIŠKA PARCELA/PARCELE, ZA KATERO SE IZDA LOKACIJSKA INFORMACIJA**

- šifra in ime katastrske občine: **331-Velika Nedelja**
- številka zemljiške parcele / parcel: **1280**

### **2. NAMENSKA RABA PROSTORA**

št. parcele	oznaka EUP	osnovna namenska raba	podrobnejša namenska raba
1280	VN 4	stavbno zemljišče	SS - stanovanjske površine, ki so namenjene bivanju z ali brez spremljajočih dejavnosti

### **3. VELJAVNI PROSTORSKI AKTI IN PROSTORSKI AKTI V PRIPRAVI**

- ☒ Občinski prostorski načrt
  - Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Ormož (Uradni vestnik občine Ormož, št. 4/2013, 10/2013, 1/2016, 7/2017, 13/2019, Uradno glasilo slovenskih občin, št. 55/2020, 35/2021, 70/2021, 12/2023, 21/2023, 65/2023)
- ☒ Prostorski akti v pripravi:
  - Sklep o pripravi sprememb in dopolnitev Občinskega prostorskega načrta občine Ormož (SD OPN OR1) (Uradni vestnik Občine Ormož, št. 6/2016)
  - Sklep o pripravi sprememb in dopolnitev Občinskega prostorskega načrta občine Ormož (SD OPN OR2) (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 70/2021) (ID 2772)
  - Program priprave izdelave lokacijskega načrta za Gramoznico Pšičina (Uradni vestnik Občine Ormož št. 11/04)
  - Sklep o pripravi Občinskega podrobnega prostorskega načrta za ureditev farne Krabonja (OPPN Krabonja) (Uradni vestnik Občine Ormož, št. 4/2019)
  - Sklep o pripravi Občinskega podrobnega prostorskega načrta za ekonomsko poslovno cono 2 v delu EUP OR 51 (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 24/2022) (ID 3071)
  - Sklep o pripravi Občinskega podrobnega prostorskega načrta Jurkovec 2 (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 24/2022) (ID 3072)
  - Sklep o pripravi sprememb in dopolnitev Občinskega podrobnega prostorskega načrta ekonomsko-poslovna cona Ormož (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 45/2023) (ID 3792)

### **4. ZAČASNI UKREPI**

### **5. PREDKUPNA PRAVICA**

Občina Ormož ugotavlja, da na podlagi Odloka o predkupni pravici Občine Ormož (Uradni vestnik občine Ormož 15/03, 11/04, 3/05, 9/07, 1/16, 1/18) na zgoraj navedenem zemljišču nima predkupne pravice.

Občina Ormož izjavlja, da na navedenem zemljišču nima predkupne pravice po 84. členu Zakona o ohranjanju narave (Uradni list RS, št. 96/04 – uradno prečiščeno besedilo, 61/06 – ZDru-1, 8/10 – ZSKZ-B, 46/14, 21/18 – ZNOrg in 31/18).

Občina Ormož izjavlja, da na navedenem zemljišču nima predkupne pravice po 62. členu Zakona o varstvu kulturne dediščine (Uradni list RS, št. 16/08, 123/08, 8/11 – ORZVKD39, 90/12, 111/13, 32/16 in 21/18 – ZNOrg).

### **6. RAZVOJNA STOPNJA NEPOZIDANEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA**

### **7. SOGLASJE ZA SPREMINJANJE MEJE PARCELE**

### **8. PRAVNI REŽIMI**

V točki 2 navedeno zemljišče po veljavnih predpisih o zaščiti naravne dediščine v občini Ormož ni del zavarovanih območij naravne dediščine.

V točki 2 navedeno zemljišče oziroma objekt po veljavnih predpisih o zaščiti kulturne dediščine v občini Ormož ni del zavarovanih območij kulturne dediščine.

- predpis oziroma akt o zavarovanju:

**9. PRILOGA: IZSEK GRAFIČNEGA DELA PROSTORSKEGA AKTA**

☒ kopija grafičnega dela prostorskega akta

**10. PRILOGA: PROSTORSKO IZVEDBENI POGOJI**

☒ vlagatelj tega podatka ni zahteval

**11. OPOZORILO GLEDE VELJAVNOSTI LOKACIJSKE INFORMACIJE**

Izdana lokacijska informacija velja, dokler ni glede predmetnih nepremičnin uveljavljen nov ali spremenjen prostorski izvedbeni akt oziroma dopolnjen veljavni prostorski izvedbeni akt ali dokler ni uveljavljena nova ali spremenjena pravna podlaga.

**12. PLAČILO UPRAVNE TAKSE:**

Lokacijska informacija je, po 23.členu Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/10 – uradno prečiščeno besedilo, 14/15 – ZUUJFO, 84/15 – ZZelP-J, 32/16, 30/18 – ZKZaš in 189/20 – ZFRO), takse prosta.

**PO POOBLASTILU DIREKTORICE OBČINSKE UPRAVE**

**številka 021-3/2019 07/32**

**višji svetovalec za okolje in prostor**

**Boštjan Najžar**

**Vročiti:**

1. Stranka
2. Spis, tu





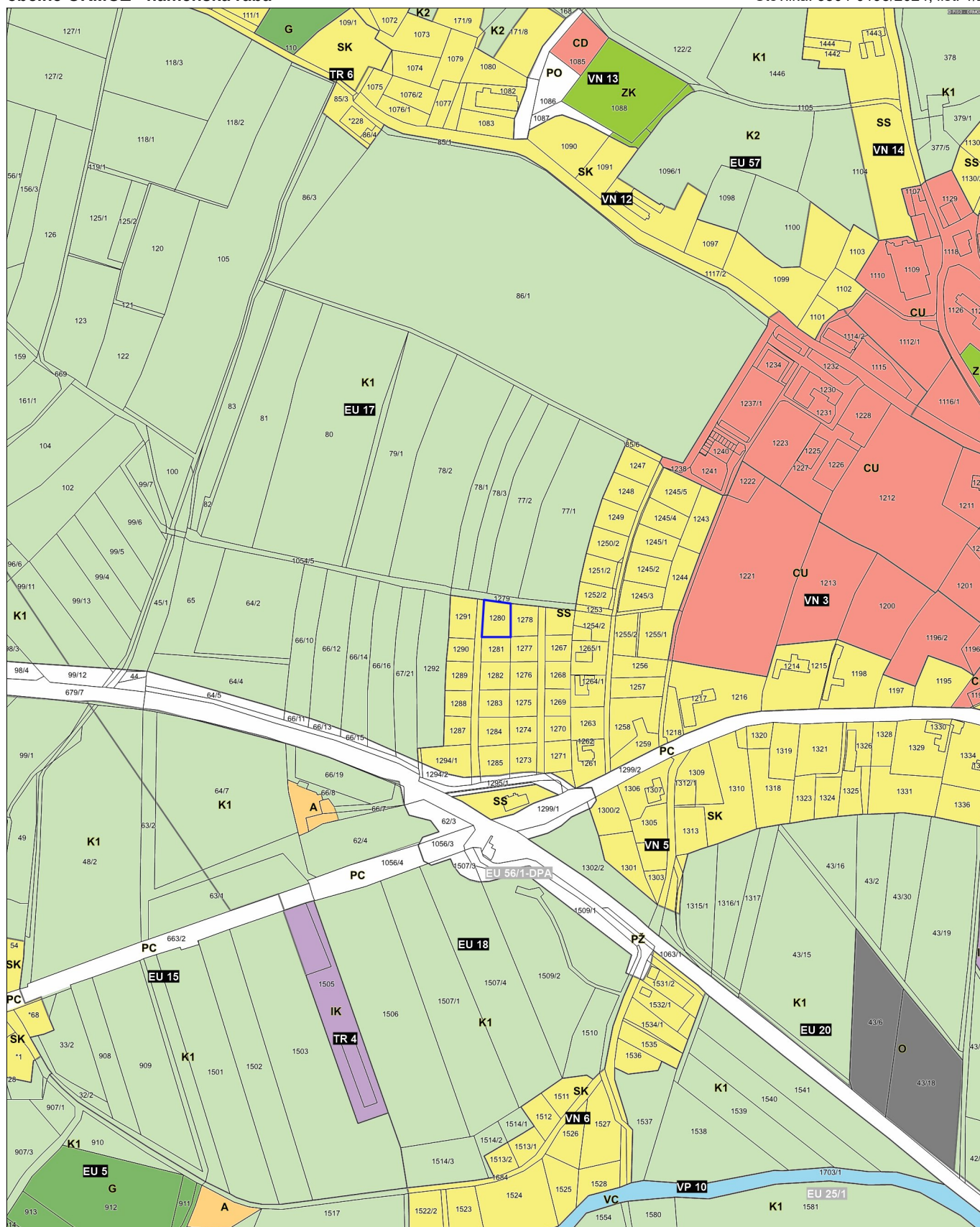
## OBČINA ORMOŽ

Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Ormož

(Uradni vestnik občine Ormož, št. 4/2013, 10/2013, 1/2016, 7/2017, 13/2019, Uradno glasilo slovenskih občin, št. 55/2020, 35/2021, 70/2021)

### Izsek iz Občinskega prostorskega načrta občine ORMOŽ - namenska raba

Številka: 3504-0198/2024, list: 1/2



0 100 200 300 m

MERILO 1:5000

Kopija je enaka originalu.

Datum: 08.04.2024

OBMOČJA PODROBNEJŠE NAMENSKE RABE PROSTORA

I. OBMOČJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

Območja stanovanj

- SS Stanovanjske površine
- SK Površine podeželskega naselja

Območja centralnih dejavnosti

- CU Osrednja območja centralnih dejavnosti
- CD Druga območja centralnih dejavnosti

Območja proizvodnih dejavnosti

- IG Gospodarske cone
- IK Površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo

Posebna območja

- BT Površine za turizem
- BD Površine drugih območij
- BC Športni centri

Območja zelenih površin

- ZS Površine za oddih, rekreacijo in šport
- ZP Parki
- ZD Druge urejene zelene površine
- ZK Pokopališča

Območja prometnih površin

- PC Površine cest
- PŽ Površine železnic
- PO Ostale prometne površine
- E Območja energetske infrastrukture
- O Območja okoljske infrastrukture
- A, Av Površine razpršene poselitve

II. OBMOČJA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

- K1 Najboljša kmetijska zemljišča
- K2 Druga kmetijska zemljišča

III. OBMOČJA GOZDNIH ZEMLJIŠČ

- G Gozdna zemljišča

IV. OBMOČJA VODA

Površinske vode

- vc Celinske vode

Območja vodne infrastrukture

- vi Območja vodne infrastrukture

V. OBMOČJA DRUGIH ZEMLJIŠČ

Območja mineralnih surovin

- LN Površine nadzemnega pridobivalnega prostora