



mag. VERA DAMJAN BELE, dipl.ekon.inž.gr.  
sodna cenilka za gradbeništvo in nepremičnine

Ulica heroja Vojka 35, 2000 Maribor  
tel. 02 33 16 113, 051 315 008

**Opr. šte. I 653/2020**

## **CENITVENO POROČILO**

**o vrednosti nepremičnin – solastninskih deležev (1/8), na  
parc. šte. \*19, 94, 95 in 99 vse v k.o. 616 Kušernik**

|                                 |  |               |
|---------------------------------|--|---------------|
| Lastnica deležev:<br>(dolžnica) | <b>ALOJZIJA KUKOVEC</b><br><b>Podrgrajsova ulica 1, 2000 Maribor</b>   | <b>do 1/8</b> |
| Solastnice:                     | <b>LEOPOLDINA KUKOVEC, MARJETA KUKOVEC in</b><br><b>LEOPOLDINA ČRNKO, Kušernik 2, 2222 Jakobski Dol</b>                                    |               |
| Naročnik cenitve:               | <b>OKRAJNO SODIŠČE V MARIBORU – Izvršilni oddelek</b><br><b>Cafova ulica 1, 2508 Maribor</b>   |               |
| Cenilka:<br>Štev. odločbe :     | <b>mag. Vera DAMJAN BELE,</b><br><b>Odl. 756-200/97 in 705-17/2008, Ministrstvo za pravosodje RS,</b><br><b>Licenca SICGRAS št. GR 139</b> |               |
| Valuta:                         | <b>15.07.2021</b>  |               |
| Datum izdelave:                 | <b>20.09.2021</b>  |               |

## POVZETEK CENITVENEGA POROČILA:

Na osnovi vašega naročila sem izvršila vrednotenje posesti skladno z domnevami in vsemi omejitvenimi pogoji. Na zahtevo sodišča vrednotim dolžnikove **nepremičnine**, kot so zapisane v evidenci GURS, iObčina oz. PISO in zemljiški knjigi.

**Posest** predstavljajo solastniški deleži nepremičnin v k.o. 616 Kušernik, in sicer:

- parc. šte. \*19 (delež 1/8),
- parc. šte. 94 (delež 1/8),
- parc. šte. 95 (delež 1/8),
- parc. šte. 99 (delež 1/8),



Na zemljišču parcele šte. 95 in 94-del je zgrajena stanovanjska stavba, ki jo je s partnerjem zgradila solastnica Kukovec Marjeta, saj je bila stavba na parc. šte. \*19, ki je bila predmet dedovanja, dotrajana in po izjavah investitorke neprimerna za bivanje. Staro stavbo so porušili. Nova stanovanjska stavba je zgrajena brez gradbenega dovoljenja, investitorka jo želi legalizirati, vendar le-to ne bo mogoče, dokler solastnica (dolžnica), ki s preostalo družino nima stikov, ne bo sodelovala v postopku.

Dolžnica je bila k ogledu povabljena, vendar mi je po elektronski pošti sporočila, da je odsotna, da nima stikov z družino in da ni lastnica/solastnica hiše, je pa solastnica zemljišča. Kljub temu po dodatnem navodilu sodišča ocenjujem celotno posest.



## PODATKI GURS

## PODATKI O ZEMLJIŠČIH

Katastrska občina 616 KUŠERNIK, številka parcele \*19

Površina parcele (m<sup>2</sup>) 144  
Urejena parcela Ne

Katastrski dohodek (EUR) 0,47  
Grafični prikaz

### Podrobni podatki o parceli

Legenda podatkov: ☒ Register nepremičnin ☐ Zemljiški kataster

|  |                                  |
|--|----------------------------------|
| POVRŠINA PARCELE (m <sup>2</sup> )   | 144                              |
| DEJANSKA RABA  | DELEŽ POVRŠINE DEJANSKE RABE (%) |
| poseljena zemljišča  | 45,8                             |
| poseljena zemljišča<br>tloris stavbe   | 16,7                             |
| kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov<br>poseljena zemljišča<br>tloris stavbe | 37,5                             |
| NAMENSKA RABA  | DELEŽ POVRŠINE NAMENSKE RABE (%) |
| površine razpršene poselitve   | 100,0                            |



### Katastrska občina 616 KUŠERNIK, številka parcele 94

Površina parcele (m<sup>2</sup>) 5.611  
Urejena parcela Ne

Katastrski dohodek (EUR) 46,01  
Grafični prikaz

#### Podrobni podatki o parceli

Legenda podatkov: ☒ Register nepremičnin ☐ Zemljiški kataster

|  |                                  |
|--|----------------------------------|
| POVRŠINA PARCELE (m <sup>2</sup> )       | 5.611                            |
| DEJANSKA RABA                            | DELEŽ POVRŠINE DEJANSKE RABE (%) |
| kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov | 95,0                             |
| nedoločena raba                          | 5,0                              |
| NAMENSKA RABA                            | DELEŽ POVRŠINE NAMENSKE RABE (%) |
| površine razpršene poselitve             | 2,0                              |
| najboljša kmetijska zemljišča            | 98,0                             |

### Katastrska občina 616 KUŠERNIK, številka parcele 95

Površina parcele (m<sup>2</sup>) 288  
Urejena parcela Ne

Katastrski dohodek (EUR) 0,95  
Grafični prikaz

#### Podrobni podatki o parceli

Legenda podatkov: ☒ Register nepremičnin ☐ Zemljiški kataster

|  |                                  |
|--|----------------------------------|
| POVRŠINA PARCELE (m <sup>2</sup> )   | 288                              |
| DEJANSKA RABA  | DELEŽ POVRŠINE DEJANSKE RABE (%) |
| poseljena zemljišča  | 59,7                             |
| kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov<br>poseljena zemljišča                  | 21,5                             |
| kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov<br>poseljena zemljišča<br>tloris stavbe | 18,8                             |
| NAMENSKA RABA  | DELEŽ POVRŠINE NAMENSKE RABE (%) |
| površine razpršene poselitve   | 97,0                             |
| najboljša kmetijska zemljišča  | 3,0                              |

616

Ime katastrske občine

Št. parcele Št. stavbe Št. dela stavbe

99

Št. stanovanja ali posl. prostora

Občina

Naselje

### Katastrska občina 616 KUŠERNIK, številka parcele 99

Površina parcele (m<sup>2</sup>) 766  
Urejena parcela Ne

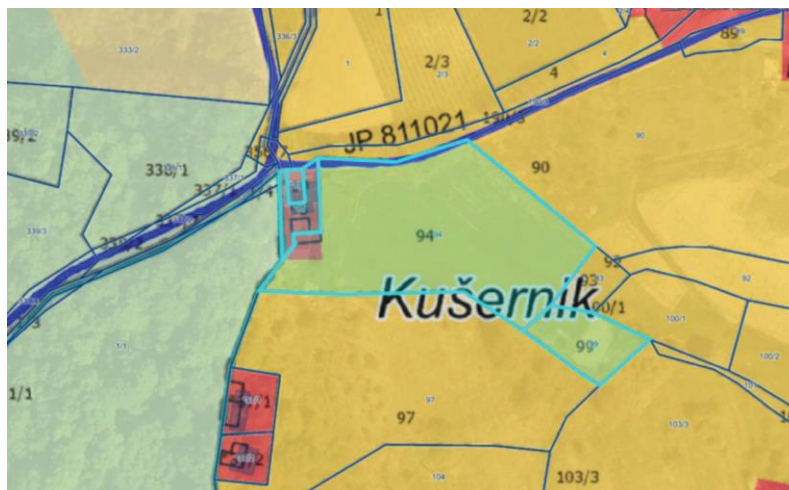
Katastrski dohodek (EUR) 6,94  
Grafični prikaz

#### Podrobni podatki o parceli

Legenda podatkov: ☒ Register nepremičnin ☐ Zemljiški kataster

|  |                                  |
|--|----------------------------------|
| POVRŠINA PARCELE (m <sup>2</sup> )       | 766                              |
| DEJANSKA RABA                            | DELEŽ POVRŠINE DEJANSKE RABE (%) |
| kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov | 100,0                            |
| NAMENSKA RABA                            | DELEŽ POVRŠINE NAMENSKE RABE (%) |
| najboljša kmetijska zemljišča            | 100,0                            |





## PODATKI O STAVBAH

Katastrska občina 616 KUŠERNIK, številka stavbe 77

Katastrski vpis Ne

Število delov stavbe 1  
Grafični prikaz

### Podrobni podatki o stavbi

Legenda podatkov: ☒ Register nepremičnin ☐ Kataster stavb ☒ Zbirni kataster GJI ☐ Drugi upravljalci

| NASLOV STAVBE                        | Kušernik 2      |
|--------------------------------------|-----------------|
| ŠTEVILO ETAŽ                         | 2               |
| ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE             | 1               |
| VIŠINA STAVBE (m)                    |                 |
| LETO IZGRADNJE STAVBE                | 1997            |
| ŠTEVILO STANOVANJ                    | 1               |
| ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV          | 0               |
| TIP STAVBE                           | 1 - samostoječa |
| LETO OBNOVE STREHE                   | 2005            |
| LETO OBNOVE FASADE                   | 2006            |
| MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE        | 1 - opeka       |
| PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE      | Da              |
| PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE     | Da              |
| PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE | Ne              |
| PRIKLJUČEK NA OMREŽJE PLINOVODA      | -               |

Vir: GURS (<http://e-prostor.gov.si>)

Pred izdelavo cenitvenega poročila sem si dne 15.07.2021 ogledala zunanost stavbe in sosesko, saj dolžnica ni bila prisotna, lastniki hiše/investitorji pa zaradi že navedenih razlogov in tudi zaradi slabega zdravstvenega stanja matere / solastnice niso želeli ogleda notranjosti hiše. Po navodilu sodišča sem tako opravila cenitev le na podlagi zunanjega ogleda nepremičnin in okolice.

Opravila sem analize razpoložljivih in ustreznih tržnih podatkov, ki so primerljivi za oceno tržne vrednosti posesti. Upoštevala sem stroške legalizacije, ki pa bo možna v primeru dogovora med vsemi solastnicami.

Cenitev je bila izdelana na podlagi naročila sodišča zaradi sodnega postopka.

Ocena vrednosti je izračunana na dan **15.07.2021**.

Izračunana vrednost predstavlja ob navedenih okoliščinah ogleda **najverjetnejšo tržno vrednost**, to je tisto najvišjo ceno, izraženo v denarju, ki bi jo nepremičnina verjetno dosegla na konkurenčnem in odprtem trgu pod pogoji, značilnimi za pošteno prodajo, pri čemer bi se morala kupec in prodajalec obnašati racionalno, biti dobro obveščena o vseh potrebnih dejstvih, na vrednost pa ne bi smele vplivati nobene neobičajne okoliščine.

**NAJVEJETNEJŠA SKUPNA TRŽNA VREDNOST NEPREMIČNIN**

**na dan 15.07.2021 ZNAŠA**

**k.o. 616 Kušernik:**

| Parc. št. | Površina | Namenska raba            | Vrednost po parc. št. | Vrednost deleža 1/8 |
|-----------|----------|--------------------------|-----------------------|---------------------|
| *19       | 144      | Stavbno zemljišče (RG)   | 80.088                | 10.011              |
| 95        | 288      | Stavbno zemljišče (RG)   |                       |                     |
| 94-del    | 112      | Stavbno zemljišče (RG)   |                       |                     |
| 94-del    | 5499     | Kmetijsko zemljišče (K1) | 6.434                 | 804                 |
| 99        | 766      | Kmetijsko zemljišče (K1) | 896                   | 112                 |

Utemeljitev so podane na straneh cenitvenega poročila.

Namen cenitvenega poročila je naročniku priskrbeti informacijo o vrednosti nepremičnine, vendar pa ta ne obvezuje naročnika k sklenitvi prodajne pogodbe, ki bi bila identična z ocenjeno vrednostjo. Dejanska prodajna cena je v končni fazi odvisna od pogajalskih sposobnosti prodajalca in kupca.

Zahvaljujem se vam, da ste mi dali priložnost ovrednotiti predmetno nepremičnino, v upanju, da me boste ob morebitnih potrebah v prihodnje ponovno upoštevali.

Nadaljnje informacije se nahajajo v priloženem cenitvenem poročilu.

S spoštovanjem,



mag. Vera DAMJAN BELE, dipl.ekon. inž. gradb.  
Sodna cenilka za gradbeništvo in nepremičnine

## SEZNAM VSEBINE

|    |   |    |
|----|---|----|
| 1  | IZJAVA CENILCA.....                                   | 8  |
| 3  | IZHODIŠČA ZA OCENJEVANJE .....                        | 9  |
| 3  | ANALIZA SOSESKE IN LOKACIJE TER TRGA NEPREMIČNIN..... | 12 |
| 4  | PREDSTAVITEV PODATKOV .....                           | 13 |
| 5  | PRIKAZ CENITVENIH POVRŠIN : .....                     | 21 |
| 6  | IZBIRA PRISTOPA ZA IZRAČUN TRŽNE VREDNOSTI .....      | 22 |
| 7  | VREDNOTENJE NEPREMIČNIN .....                         | 23 |
| 8  | REKAPITULACIJA .....                                  | 27 |
| 9  | SKLEP IN KONČNA OCENA.....                            | 29 |
| 10 | PRILOGE .....   | 30 |



## 1 IZJAVA CENILCA

V zvezi z opravljenim delom izjavljam sledeče:

- da so informacije in podatki preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem v njihovo točnost ter zaupam viru,
- da so analize, mnenja in sklepi omejeni samo z omejitvenimi predpostavkami in omejitvenimi pogoji, navedenimi v tem poročilu in da so moje analize, sklepi in mnenja nepristranski;
- da nimam sedanjih in neposrednih prihodnjih interesov glede premoženja, ki je predmet tega poročila ter nimam osebnega interesa ali pristranskosti glede fizičnih in pravnih oseb, ki se jih ocena tiče,
- da je plačilo za moje storitev v zvezi z ocenjeno vrednostjo nikakor ni vezano na kakršen koli poslovni dogodek, ki bi bil posledica analize, mnenj ali sklepov tega poročila,
- da je moja analiza, mnenja ali sklepi izpeljani in to poročilo sestavljeno v skladu s Standardi in načeli strokovnega vrednotenja nepremičnin.



mag. Vera DAMJAN BELE, dipl.ekon. inž. gradb.  
Sodna cenilka za gradbeništvo in nepremičnine

## 2 IZHODIŠČA ZA OCENJEVANJE

Naročnik potrebuje cenitev zaradi sodnega izvršilnega postopka. Za takšno cenitev je potrebno izdelati pisno poročilo o oceni vrednosti nepremičnine, pri postopku ocenjevanja pa je najprimerneje uporabiti pristop primerljivih prodaj, če je le na razpolago dovolj kvalitetnih podatkov.

Ocenjena vrednost je najverjetnejša tržna vrednost. To je ocenjeni znesek, pri katerem bi si na dan vrednotenja po ustreznem postopku trženja najverjetneje izmenjala premoženje voljan in dobro obveščen kupec ter voljan in dobro obveščen prodajalec, ki delujeta medsebojno neodvisno, razumno in brez prisile.

Najverjetnejšo tržno vrednost lahko definiramo tudi kot tisto najvišjo ceno, izraženo v denarju, ki bi jo najverjetneje dosegla na konkurenčnem in odprtem trgu pod pogoji, značilnimi za pošteno prodajo, pri čemer bi se morala kupec in prodajalec obnašati racionalno, biti dobro obveščena o vseh potrebnih dejstvih, na vrednost pa ne bi smele vplivati nobene neobičajne okoliščine.

Cenitev je opravljena *na dan 15.07.2021*.

### **Splošni omejitveni pogoji:**

Poročilo temelji na sledečih predpostavkah in splošnih omejitvenih pogojih:

- Informacije, ocene in mnenja v poročilu se nanašajo le na zadevno vrednotenje in ne smejo biti uporabljene izven tega konteksta.
- Naročnik jamči, da so informacije in podatki, ki mi jih je posredoval, popolni in točni, z moje strani pa so preverjeni v skladu z možnostmi in uporabljeni v dobri veri.
- Ocenjevalci nismo dolžni pričati pred sodiščem ali sodelovati v pogajanjih v zvezi z vsebino tega poročila v kolikor se o tem dodatno ne dogovorimo.
- Ocena vrednosti velja za čas, ter za predmet in namen, ki so navedeni v poročilu. Ocenjevalci nismo dolžni spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačni pogoji od tistih, ki so veljali na dan ocenjevanja, razen če se o tem posebej ne dogovorimo.
- Posedovanje tega poročila ali njegove kopije ne nosi s seboj pravice javne objave dela ali celote tega poročila, niti ne sme biti uporabljeno za noben drugi namen s strani koga drugega brez pisne privolitve naročnika.

### **Specifični omejitveni pogoji:**

Poročilo temelji na sledečih predpostavkah in splošnih omejitvenih pogojih:

- Poročilo o oceni ne predstavlja nasveta v zvezi investiranjem in se zato tudi ne sme upoštevati kot tako.
- Poročilo o oceni vrednosti ni dokument, ki bi ga moral naročnik ali lastnik nepremičnine obvezno upoštevati in ga ne obvezuje k sklenitvi prodajne pogodbe za ceno, ki bi bila identična z ocenjeno vrednostjo. Dejanska cena, ki bo dosežena v prodaji, lahko odstopa od ocenjene tržne vrednosti zaradi različnih vzrokov, kot so: motivacija obeh strank, pogajalske sposobnosti strank, finančni pogoji prodaje oz. nakupa ter drugih vzrokov, specifičnih za transakcijo.
- Vrednost nepremičnine je ocenjena na stanje v času ob predpostavki, da je nepremičnina prosta bremen, stvari in oseb. Višine morebitnih vpisanih hipotek in njihove časovne dimenzije ne ugotavljam.
- Predpostavljam, da gre za odgovorno lastništvo in odgovorno upravljanje z nepremičnino, ki je predmet ocenjevanja.
- Predpostavljam, da ima objekt gradbeno dovoljenje, saj je bilo celotno naselje grajeno v istem obdobju in v kompleksu - za trg.
- Avtorske pravice so zavarovane. Veljajo samo originalno podpisani in žigosani izvodi cenitvenega poročila.

### **POVZETEK POSTOPKA CENITVE**

Pred izdelavo cenitvenega poročila sem si dne 15.07.2021 ogledala zunanost stavbe in sosesko, saj dolžnica ni bila prisotna, čeprav je bila k ogledu povabljena, vendar mi je po elektronski pošti sporočila, da je odsotna, da nima stikov z družino in da ni lastnica/solastnica hiše, je pa solastnica zemljišča. Lastniki hiše/investitorji pa zaradi že navedenih razlogov in tudi zaradi slabega zdravstvenega stanja matere / solastnice niso želeli ogleda notranjosti hiše. Po navodilu sodišča sem tako opravila cenitev le na podlagi zunanjega ogleda nepremičnin in okolice.

Po ogledu in proučitvi dokumentacije ter pridobitvi vseh potrebnih podatkov sem vse pridobljene informacije analizirala. Nato sem si pridobila podatke o primerljivih prodajah oziroma pred kratkim izvršenih transakcijah primerljivih nepremičnin. Podatke sem preverila in po opravljenih prilagoditvah zaradi razlik med obravnavano nepremičnino in primerljivimi nepremičninami ocenila indikator najverjetnejše tržne vrednosti.

Na podlagi izračunanih indikatorjev tržne vrednosti sem po razmisleku in proučitvi vseh okoliščin določila približno najverjetnejšo tržno vrednost.



## **UPORABLJENI PREDPISI IN VIRI**

- Slovenski poslovnofinančni standard 2, (Uradni list RS, št. 106/13)
- Indikatorji površine stavb, SIST ISO 9836, ISO 6241
- Hierarhija standardov ocenjevanja vrednosti (Uradni list RS, št. 47/04)
- Žlajpah, D. et al: Zbornik pripravljalnega seminarja kandidatov za sodne cenilce in izvedence gradbene stroke (2001)
- Grum, B.: Vrednotenje nepremičnin. Evropska pravna fakulteta (2012)
- Pšunder, I.: Mera kapitalizacije pri ocenjevanju vrednosti pravic na nepremičninah (SIR\*IUS, september 2013)
- Pšunder, I., Cirman, A.: Diskontna mera pri uporabi metod, ki temeljijo na diskontiranem denarnem toku, za potrebe analize nepremičninskih naložb in vrednotenja nepremičnin (Geodetski vestnik 55/3 – 2011)
- Priročnik za izračun vrednosti zunanje ureditve in posebnih delov stavb
- Priporočila in navodila Združenja sodnih izvedencev in sodnih cenilcev Slovenije za gradbeno stroko (Vestniki);
- Priporočila in navodila Društva cenilcev in izvedencev Maribor;
- Projekcije strukturnih deležev posameznih vrst del na objektih (Žemva, Valant, Bertonselj, 1995)
- Podatki iz javnih baz o prodaji nepremičnin;
- Podatki iz baz nepremičninskih agencij;
- Periodični tisk za področje nepremičnin;
- Aplikacija Cenilec;
- Aplikacija Trgoskop
- <http://www.geoprostor.si/piso>
- [www.pesnica.si](http://www.pesnica.si)
- <http://gis.iobcina.si>
- <http://e-prostor.gov.si>
- [www.nepremicnine.net](http://www.nepremicnine.net)
- [www.slonep.net](http://www.slonep.net)
- Dokumentacija in izjave naročnikov in prisotnih ob ogledu, ki tudi odgovarjajo za pravilnost podanih podatkov.

### 3 ANALIZA SOSESKE IN LOKACIJE TER TRGA NEPREMIČNIN

V letu 2020 je slovenski nepremičninski trg, kot tudi po vsem svetu, povsem zaznamovala epidemija Covid-19. Spomladanska razglasitev epidemije in ukrepov za njeno zaježitev je za dva meseca praktično zaustavila normalno trgovanje z nepremičninami. Temu primerno se je občutno zmanjšalo število nepremičninskih transakcij, predvsem pa se je postavljalo vprašanje ali in koliko je oziroma bo to vplivalo na cene, predvsem stanovanjskih nepremičnin.

Normalno nepremičninsko trgovanje je bilo zaradi državnih ukrepov za zaježitev epidemije najprej onemogočeno v času prve razglasitve epidemije spomladi, nato pa še od razglasitve drugega vala epidemije oktobra do sredine letošnjega februarja oziroma prehoda epidemije v tako imenovano oranžno fazo. V primerjavi z letom 2019 je opazen upad prometa, deleži prometa s stanovanjskimi nepremičninami, predvsem hišami, in z zazidljivimi stavbnimi zemljišči pa so se leta 2020 v primerjavi z letom 2019 opazno povečali. V največji meri na račun pričakovano manjšega prometa z lokali, ki je v letu 2019, zaradi neobičajno velikega števila prodaj večjih trgovskih centrov, odločilno vplival na rekordno vrednost nepremičninskih poslov pri nas. Deloma pa tudi, ker je bil v času epidemiološke krize upad števila sklenjenih poslov za večino ostalih vrst nepremičnin večji kot za stanovanja, predvsem pa za hiše in zemljišča za gradnjo (stanovanjskih) stavb.

Ne glede na te okoliščine pa so cene stanovanjskih nepremičnin zrasle – po preliminarnih podatkih so se povprečne cene stanovanj povečale za 5% v primerjavi z letom 2019.

PREGLEDNICA 6: Cene in lastnosti rabljenih stanovanj, Slovenija, izbrana tržna analitična območja, Slovenija, letno 2015 – 2020

| Tržno analitično območje                | 2015         | 2016         | 2017         | 2018         | 2019         | 2020         |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>LJUBLJANA</b>                        |              |              |              |              |              |              |
| Velikost vzorca                         | 1522         | 1860         | 1833         | 1664         | 1772         | 1403         |
| <b>Povprečna cena (€/m<sup>2</sup>)</b> | <b>2.040</b> | <b>2.180</b> | <b>2.410</b> | <b>2.770</b> | <b>2.800</b> | <b>2.960</b> |
| Leto izgradnje (mediana)                | 1973         | 1972         | 1972         | 1972         | 1973         | 1974         |
| Uporabna površina (m <sup>2</sup> )     | 54           | 54           | 53           | 53           | 53           | 54           |
| <b>OKOLICA LJUBLJANE</b>                |              |              |              |              |              |              |
| Velikost vzorca                         | 411          | 535          | 565          | 471          | 466          | 344          |
| <b>Povprečna cena (€/m<sup>2</sup>)</b> | <b>1.620</b> | <b>1.680</b> | <b>1.820</b> | <b>2.040</b> | <b>2.230</b> | <b>2.300</b> |
| Leto izgradnje (mediana)                | 1984         | 1996         | 1990         | 1991         | 1988         | 1990         |
| Uporabna površina (m <sup>2</sup> )     | 53           | 54           | 55           | 54           | 53           | 56           |
| <b>MARIBOR</b>                          |              |              |              |              |              |              |
| Velikost vzorca                         | 788          | 871          | 938          | 925          | 879          | 778          |
| <b>Povprečna cena (€/m<sup>2</sup>)</b> | <b>1.050</b> | <b>1.080</b> | <b>1.150</b> | <b>1.270</b> | <b>1.330</b> | <b>1.410</b> |
| Leto izgradnje (mediana)                | 1970         | 1970         | 1969         | 1969         | 1968         | 1971         |
| Uporabna površina (m <sup>2</sup> )     | 51           | 53           | 52           | 52           | 52           | 54           |
| <b>CELJE</b>                            |              |              |              |              |              |              |
| Velikost vzorca                         | 241          | 294          | 327          | 310          | 270          | 230          |
| <b>Povprečna cena (€/m<sup>2</sup>)</b> | <b>1.050</b> | <b>1.130</b> | <b>1.150</b> | <b>1.230</b> | <b>1.310</b> | <b>1.410</b> |
| Leto izgradnje (mediana)                | 1971         | 1970         | 1969         | 1969         | 1972         | 1970         |
| Uporabna površina (m <sup>2</sup> )     | 52           | 54           | 51           | 52           | 56           | 52           |
| <b>KRANJ</b>                            |              |              |              |              |              |              |
| Velikost vzorca                         | 177          | 225          | 200          | 190          | 182          | 161          |
| <b>Povprečna cena (€/m<sup>2</sup>)</b> | <b>1.560</b> | <b>1.610</b> | <b>1.700</b> | <b>1.840</b> | <b>2.040</b> | <b>2.180</b> |
| Leto izgradnje (mediana)                | 1974         | 1974         | 1972         | 1973         | 1974         | 1976         |
| Uporabna površina (m <sup>2</sup> )     | 49           | 50           | 52           | 53           | 53           | 56           |

Vir analize: <http://www.e-prostor.gov.si/>

## 4 PREDSTAVITEV PODATKOV

**Posest** predstavljajo solastniški deleži nepremičnin v k.o. 616 Kušernik, in sicer:

- parc. šte. \*19 (delež 1/8),
- parc. šte. 94 (delež 1/8),
- parc. šte. 95 (delež 1/8),
- parc. šte. 99 (delež 1/8),



Na zemljišču parcele šte. 95 in 94-del je zgrajena stanovanjska stavba, ki jo je s partnerjem zgradila solastnica Kukovec Marjeta, saj je bila stavba na parc. šte. \*19, ki je bila predmet dedovanja, dotrajana in po izjavah investitorke neprimerna za bivanje. Staro stavbo so porušili. Nova stanovanjska stavba je zgrajena brez gradbenega dovoljenja, investitirka jo želi legalizirati, vendar le-to ne bo mogoče, dokler solastnica (dolžnica), ki s preostalo družino nima stikov, ne bo sodelovala v postopku.

Dolžnica je bila k ogledu povabljena, vendar mi je po elektronski pošti sporočila, da je odsotna, da nima stikov z družino in da ni lastnica/solastnica hiše, je pa solastnica zemljišča. Klub temu sem po dodatnem navodilu sodišča opravila cenitev celotne posesti.





## PODATKI GURS

## PODATKI O ZEMLJIŠČIH

Katastrska občina 616 KUŠERNIK, številka parcele \*19

Površina parcele (m<sup>2</sup>) 144  
Urejena parcela Ne

Katastrski dohodek (EUR) 0,47  
Grafični prikaz

### Podrobni podatki o parceli

Legenda podatkov: ☒ Register nepremičnin ☐ Zemljiški kataster

|  |                                  |
|--|----------------------------------|
| POVRŠINA PARCELE (m <sup>2</sup> )   | 144                              |
| DEJANSKA RABA  | DELEŽ POVRŠINE DEJANSKE RABE (%) |
| poseljena zemljišča  | 45,8                             |
| poseljena zemljišča<br>tloris stavbe   | 16,7                             |
| kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov<br>poseljena zemljišča<br>tloris stavbe | 37,5                             |
| NAMENSKA RABA  | DELEŽ POVRŠINE NAMENSKE RABE (%) |
| površine razpršene poselitve   | 100,0                            |

### Katastrska občina 616 KUŠERNIK, številka parcele 94

Površina parcele (m<sup>2</sup>) 5.611  
Urejena parcela Ne

Katastrski dohodek (EUR) 46,01  
Grafični prikaz

#### Podrobni podatki o parceli

Legenda podatkov: ☒ Register nepremičnin ☐ Zemljiški kataster

|  |   |
|--|---|
| <b>POVRŠINA PARCELE (m<sup>2</sup>)</b>  | 5.611                                   |
| <b>DEJANSKA RABA</b>                     | <b>DELEŽ POVRŠINE DEJANSKE RABE (%)</b> |
| kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov | 95,0                                    |
| nedoločena raba                          | 5,0                                     |
| <b>NAMENSKA RABA</b>                     | <b>DELEŽ POVRŠINE NAMENSKE RABE (%)</b> |
| površine razpršene poselitve             | 2,0                                     |
| najboljša kmetijska zemljišča            | 98,0                                    |

### Katastrska občina 616 KUŠERNIK, številka parcele 95

Površina parcele (m<sup>2</sup>) 288  
Urejena parcela Ne

Katastrski dohodek (EUR) 0,95  
Grafični prikaz

#### Podrobni podatki o parceli

Legenda podatkov: ☒ Register nepremičnin ☐ Zemljiški kataster

|  |   |
|--|---|
| <b>POVRŠINA PARCELE (m<sup>2</sup>)</b>  | 288                                     |
| <b>DEJANSKA RABA</b>   | <b>DELEŽ POVRŠINE DEJANSKE RABE (%)</b> |
| poseljena zemljišča  | 59,7                                    |
| kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov<br>poseljena zemljišča                  | 21,5                                    |
| kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov<br>poseljena zemljišča<br>tloris stavbe | 18,8                                    |
| <b>NAMENSKA RABA</b>   | <b>DELEŽ POVRŠINE NAMENSKE RABE (%)</b> |
| površine razpršene poselitve   | 97,0                                    |
| najboljša kmetijska zemljišča  | 3,0                                     |

616

Ime katastrske občine

Št. parcele Št. stavbe Št. dela stavbe

99

Št. stanovanja ali posl. prostora

Občina

Naselje

### Katastrska občina 616 KUŠERNIK, številka parcele 99

Površina parcele (m<sup>2</sup>) 766  
Urejena parcela Ne

Katastrski dohodek (EUR) 6,94  
Grafični prikaz

#### Podrobni podatki o parceli

Legenda podatkov: ☒ Register nepremičnin ☐ Zemljiški kataster

|  |   |
|--|---|
| <b>POVRŠINA PARCELE (m<sup>2</sup>)</b>  | 766                                     |
| <b>DEJANSKA RABA</b>                     | <b>DELEŽ POVRŠINE DEJANSKE RABE (%)</b> |
| kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov | 100,0                                   |
| <b>NAMENSKA RABA</b>                     | <b>DELEŽ POVRŠINE NAMENSKE RABE (%)</b> |
| najboljša kmetijska zemljišča            | 100,0                                   |





**Katastrska občina 616 številka stavbe 77 številka dela stavbe 1****Podatki o delu stavbe**

|   |                                     |
|---|-------------------------------------|
| NASLOV DELA STAVBE                              | Kušernik 2                          |
| KATASTRSKI VPIS                                 | Ne                                  |
| DEJANSKA RABA DELA STAVBE                       | Stanovanje v enostanovanjski stavbi |
| UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (m <sup>2</sup> ) | 87,6                                |
| POVRŠINA DELA STAVBE (m <sup>2</sup> )          | 95,4                                |
| ŠTEVILKA ETAŽE                                  | 1                                   |
| UPRAVNIK STAVBE                                 | -                                   |
| LEGA DELA STAVBE V STAVBI                       | 2 - pritličje                       |
| ŠTEVILKA NADSTROPJA                             | -                                   |
| LETO OBNOVE OKEN                                | -                                   |
| LETO OBNOVE INSTALACIJ                          | -                                   |
| DVIGALO   | Ne                                  |
| VIŠINA ETAŽE                                    | -                                   |

| PROSTORI  | POVRŠINA PROSTORA (m <sup>2</sup> ) |
|---|-------------------------------------|
| nerazporejen prostor  | *-8,0                               |
| klet  | 7,8                                 |
| odprta terasa, balkon, loža   | 8,0                                 |
| bivalni prostor   | 87,6                                |
| * Na delu stavbe je razlika med skupno površino dela stavbe in seštevkom prostorov. Podatke uredite na najbližji Območni geodetski upravi ali Geodetski pisarni. S seboj imejte podatke o površinah posameznih prostorov. |                                     |

**Podatki o energetski izkaznici**

Ni podatkov o energetski izkaznici dela stavbe!

Vir: GURS (<http://e-prostor.gov.si>)

Pred izdelavo cenitvenega poročila sem si dne 15.07.2021 ogledala zunanost stavbe in sosesko, saj dolžnica ni bila prisotna, čeprav je bila k ogledu povabljen, vendar mi je po elektronski pošti sporočila, da je odsotna, da nima stikov z družino in da ni lastnica/solastnica hiše, je pa solastnica zemljišča. Lastniki hiše/investitorji pa zaradi že navedenih razlogov in tudi zaradi slabega zdravstvenega stanja matere / solastnice niso želeli ogleda notranjosti hiše. Po navodilu sodišča sem tako opravila cenitev le na podlagi zunanjega ogleda nepremičnin in okolice.

Opravila sem analize razpoložljivih in ustreznih tržnih podatkov, ki so primerljivi za oceno tržne vrednosti posesti.

Podatke o prodajnih cenah primerljivih nepremičnin sem pridobila iz dosegljivih informacij Geodetske uprave RS (GURS) in preko aplikacij Trgoskop ter Cenilec.

Odgovornost za podatke o predmetni nepremičnini in o okoljskih tveganjih:

Nadrejene ali podrejene nepremičninske pravice, ki vplivajo na pravico, ki je predmet ocene: niso poznane; upoštevano je, da ne obstajajo.

Preveritev nepremičninske pravice: lastništvo je preverjeno z vpogledom v zemljiško knjigo.

Obseg pregleda predmeta ocenjevanja: vizualni pregled.

Odgovornost za potrditev natančnega opisa in stanja objekta: ocenjevalec ne prevzema odgovornosti za potrditev natančnega opisa in stanja objekta.

Odgovornost za informacije o površini zemljišča in površini objekta: podatki so privzeti po zemljiškem katastru in katastru stavb; odgovornosti za pravilnost teh podatkov ocenjevalec ne prevzema.

Obseg raziskave v naravi, natančen opis in ustreznost komunalnih priključkov: podatki o komunalnih priključkih so povzeti po katastru in aplikaciji iobcina, v kateri so zajeti podatki, ki jih posreduje občina.

Informacije o stanju tal in temeljev: podatki o stanju tal in temeljev niso bili dosegljivi in niso pregledani.

Odgovornost za prepoznavanje dejanskih ali možnih okoljskih tveganj: podatki o dejanskih ali možnih okoljskih tveganj niso preverjeni.

## **LOKACIJA - SOSESKA**

Nepremičnina se nahaja v naselju Kušernik, ki leži v občini Pesnica.

**OBČINA PESNICA** predstavlja solidno ohranjeno naravno okolje, v katerem je množica kulturnih, naravnih in zgodovinskih spomenikov, ki pričajo o davni prisotnosti človeka v teh krajih, smeli in pogumni razvojni načrti, čut za skupnost in sobivanje, hrepenenje po boljšem in lepšem - to so odlike naših ljudi, ki ostajajo zvesti tradiciji in izročilu, a hkrati zazrti v prihodnost, ki terja vrhunsko organizacijo, znanje in kapital. Brez tega v skupni skupni Evropi enostavno ne bo mogoče preživeti, zato v občini podpirajo napore in prizadevanja za krepitev strokovnega znanja, vzpodbujajo ustvarjalno sodelovanje in povezovanje, so odprti za mnoge koristne pobude in predloge in podpirajo napredek na vse področjih.

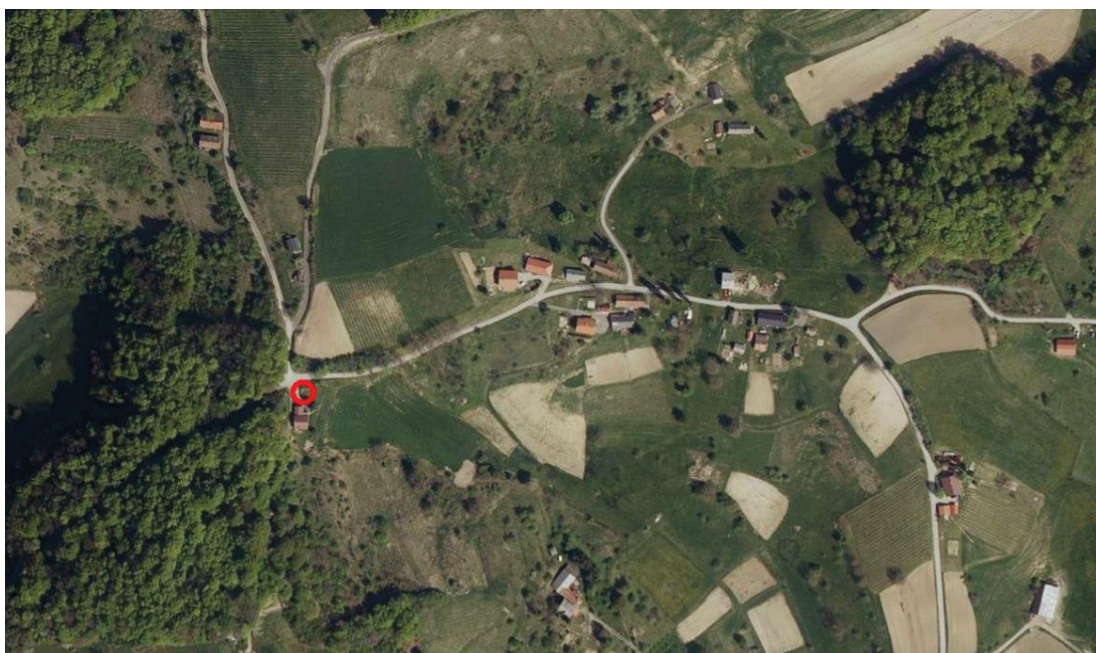
Občina Pesnica meri 78 km<sup>2</sup> in šteje nekaj več kot 7400 prebivalcev. Razprostira se na obronkih slikovitih in razgibanih Slovenskih goric, kjer avtocesta proti Avstriji prečka reko Pesnico, in nato naprej proti severovzhodu. Meji na občine Maribor, Lenart, Kungota in Šentilj. Ljudje živijo v 2150 gospodinjstvih, od tega jih je več kot polovica kmečkih. To pove veliko o kmetijskem značaju občine, v kateri pa postajajo vse pomembnejše tudi druge dejavnosti, zlasti turizem, malo gospodarstvo in storitvene dejavnosti.

Občina Pesnica, ustanovljena leta 1994, vključuje 4 KS: Jakobski Dol, Jarenina, Pernica in Pesnica pri Mariboru. Sedež občine je v Pesnici pri Mariboru 43/a. Občino Pesnica sestavljajo naselja: Dolnja Počehova, Dragučova, Drankovec, Flekušek, Gačnik, Jareninski Dol, Jareninski Vrh, Jelenče, Kušernik, Ložane, Mali Dol, Pernica, Pesnica pri Mariboru, Pesniški Dvor, Počenik, Polička Vas, Polički Vrh, Ranca, Ročica, Slatenik, Sp. Dobrenje, Sp. Hlapje,

Sp. Jakobski Dol, Vajgen, Vosek, Vukovje, Vukovski Dol, Vukovski Vrh, Zg. Hlapje in Zg. Jakobski Dol ([www.pesnica.si](http://www.pesnica.si))

## OPIS NEPREMIČNINE

Posest se nahaja izven ureditvenih območij naselij, v območju razpršene gradnje, kjer prevladujejo posamične stanovanjske stavbe s kmetijskimi stavbami in zemljišči, nekatere združene tudi v obliki gručaste poselitve. Od središča centralnega naselja občine – Pesnice – in bližnje Jarenine je posest oddaljena 6,9km, od Pernice in Jakobskega Dola pa okoli km. kratki regionalne cestne povezave Maribor – Šentilj je posest oddaljena 2,8km.



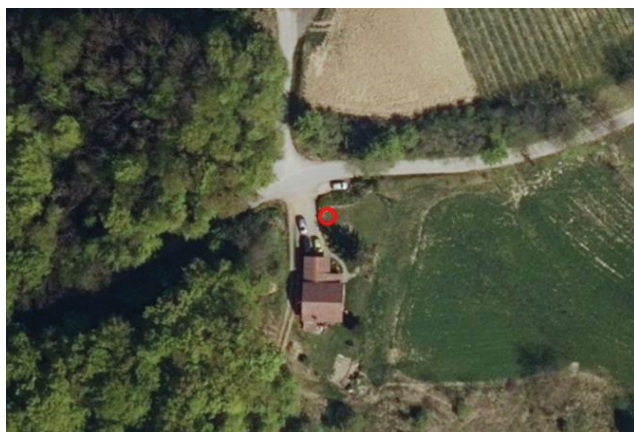
V občinskem središču Pesnica se se nahajajo upravne službe, kulturni dom, osnovna šola, vrtec, trgovine, zdravstvena in lekarniška oskrba, gostinski in storitveni lokali...

Komunalna infrastruktura na območju obravnavane nepremičnine obsega vodovod, elektrovod, telekomunikacijske vode in asfaltirano cesto, parkiranje je možno na lastni parceli.

### Stanovanjska stavba

Na zemljišču parcele števil. 95 in 94-del je zgrajena stanovanjska stavba, ki jo je s partnerjem zgradila solastnica Kukovec Marjeta, saj je bila stavba na parceli števil. \*19, ki je bila predmet dedovanja, dotrajana in po izjavah investitorke neprimerna za bivanje. Staro stavbo so porušili. Nova stanovanjska stavba je zgrajena brez gradbenega dovoljenja, investitorica jo želi legalizirati, vendar le-to ne bo mogoče, dokler solastnica (dolžnica), ki s preostalo družino nima stikov, ne bo sodelovala v postopku.



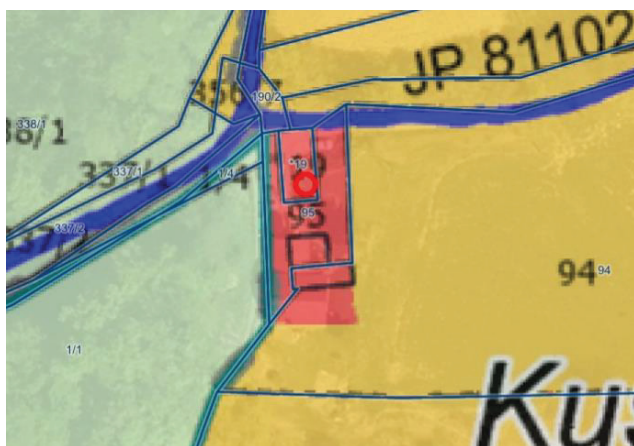


Po podatkih GURS je bila stavba je bila zgrajena leta 1997, v letih 2005-2006 sta bili obnovljeni streha in fasada.

Konstrukcija je opečna, streha lesena dvokapnica, krita z opečno kritino, opremljena s kleparskimi izdelki. Stavbno pohištvo je v leseni izvedbi, fasada ometana, stavba je priključena na elektrovod, vodovod, TK omrežje, javne kanalizacije ni. Stavba je vzdrževana,

naseljena in starosti primerno ohranjena. Pred vhodom je lesen nadstrešek.

### Stavbna zemljišča



Par. štev. \*19 in 95 v celoti in del parcele štev. 94 (2%) – gre za pozidana zemljišča, ki predstavljajo funkcionalno zemljišče objektov; delno urejeno kot dvorišče ob stanovanjski stavbi, delno zelene površine – travnik.

### Kmetijska zemljišča



Kmetijska zemljišča se nahajajo neposredno ob objektih – parcel štev. 94-del (98%) in 99 v celoti. Teren je nagnjen in pada od objekta, ki je na grebenu, proti JV.

## 5 PRIKAZ CENITVENIH POVRŠIN :

Površine povzemam po GURS:


### ZEMLJIŠČA

| Parc. štev. | Površina    | Namenska raba                                      |
|-------------|-------------|--|
| *19         | 144         | Stavbno zemljišče (RG)                             |
| 94          | 112<br>5499 | Stavbno zemljišče (RG)<br>Kmetijsko zemljišče (K1) |
| 95          | 288         | Stavbno zemljišče (RG)                             |
| 99          | 766         | Kmetijsko zemljišče (K1)                           |

### STANOVANJSKA STAVBA

Katastrska občina 616 KUŠERNIK, številka stavbe 77

Katastrski vpis Ne

Število delov stavbe 1  
Grafični prikaz 

#### Podrobni podatki o stavbi

Legenda podatkov:

☒ Register nepremičnin

☐ Kataster stavb

☒ Zbirni kataster GJI

☐ Drugi upravljalci

| NASLOV STAVBE                        | Kušernik 2     |
|--------------------------------------|----------------|
| ŠTEVILO ETAŽ                         | 2              |
| ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE             | 1              |
| VIŠINA STAVBE (m)                    |                |
| LETO IZGRADNJE STAVBE                | 1997           |
| ŠTEVILO STANOVANJ                    | 1              |
| ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV          | 0              |
| TIP STAVBE                           | 1 - samostojna |
| LETO OBNOVE STREHE                   | 2005           |
| LETO OBNOVE FASADE                   | 2006           |
| MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE        | 1 - opeka      |
| PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE      | Da             |
| PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE     | Da             |
| PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE | Ne             |
| PRIKLJUČEK NA OMREŽJE PLINOVODA      | -              |



**Katastrska občina 616 številka stavbe 77 številka dela stavbe 1****Podatki o delu stavbe**

|   |                                     |
|---|-------------------------------------|
| NASLOV DELA STAVBE                              | Kušernik 2                          |
| KATASTRSKI VPIS                                 | Ne                                  |
| DEJANSKA RABA DELA STAVBE                       | Stanovanje v enostanovanjski stavbi |
| UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (m <sup>2</sup> ) | 87,6                                |
| POVRŠINA DELA STAVBE (m <sup>2</sup> )          | 95,4                                |
| ŠTEVILKA ETAŽE                                  | 1                                   |
| UPRAVNIK STAVBE                                 | -                                   |
| LEGA DELA STAVBE V STAVBI                       | 2 - pritličje                       |
| ŠTEVILKA NADSTROPJA                             | -                                   |
| LETO OBNOVE OKEN                                | -                                   |
| LETO OBNOVE INSTALACIJ                          | -                                   |
| DVIGALO   | Ne                                  |
| VIŠINA ETAŽE                                    | -                                   |

| PROSTORI  | POVRŠINA PROSTORA (m <sup>2</sup> ) |
|---|-------------------------------------|
| nerazporejen prostor  | *-8,0                               |
| klet  | 7,8                                 |
| odprta terasa, balkon, loža   | 8,0                                 |
| bivalni prostor   | 87,6                                |
| * Na delu stavbe je razlika med skupno površino dela stavbe in seštevkom prostorov. Podatke uredite na najbližji Območni geodetski upravi ali Geodetski pisarni. S seboj imejte podatke o površinah posameznih prostorov. |                                     |

**Podatki o energetski izkaznici**

Ni podatkov o energetski izkaznici dela stavbe!

Vir: GURS (<http://e-prostor.gov.si>)

## 6 IZBIRA PRISTOPA ZA IZRAČUN TRŽNE VREDNOSTI

Za izračun najverjetnejše tržne vrednosti nepremičnin je možno uporabiti več uveljavljenih pristopov.

Najpogosteje se uporabljajo:

- pristop neposredne primerjave cen podobnih nepremičnin,
- pristop donosa (dohodkovni pristop) in
- stroškovni pristop.

Za izračun najverjetnejše tržne vrednosti nepremičnine, ki je predmet tega vrednotenja, se odločim za uporabo pristopa neposredne primerjave cen podobnih nepremičnin, ki temelji na primerjalnem pristopu in se opira na primerjavo realiziranih prodaj podobnih nepremičnin, ki so bile realizirane v časovno čim bližjem obdobju in na območju, ki je čim bolj podobno in primerljivo obravnavani lokaciji, ocenjeno vrednost pa preizkusim še s stroškovnim pristopom.

## **7 VREDNOTENJE NEPREMIČNIN**

Izbrani pristop temelji tudi na načelu substitucije, saj racionalni kupec ni pripravljen plačati za nepremičnino več, kot znašajo stroški pridobitve druge podobne nepremičnine z enako koristnostjo, kot jo ima obravnavana nepremičnina.

Izračun tržne vrednosti nepremičnine poteka po naslednjih osnovnih korakih:

- proučitev primerljivih prodaj,
- primerjava z obravnavano nepremičnino,
- prilagoditev prodajne vrednosti glede na razlike med obravnavano in primerljivimi nepremičninami,
- določitev indikativne vrednosti obravnavane nepremičnine.

Nepremičnine običajno ocenjujemo po primerjalni metodi, saj je to najprimernejši pristop, kadar je na razpolago dovolj podatkov o primerljivih prodajah. Pri takšnem vrednotenju zemljišča so v ceni upoštevane ključne značilnosti in lastnosti obravnavane nepremičnine kot primerjava s tržnimi cenami v ožjem oz. primerljivem okolju.

### **PROUČITEV PRIMERLJIVIH PRODAJ**

#### **A. STANOVANJSKA STAVBA S PRIPADAJOČIM STAVBIŠČEM - FUNKCIONALNIM ZEMLJIŠČEM**

K stanovanjski stavbi pripada stavbišče / funkcionalno zemljišče, potrebno za normalno uporabo stavbe, in sicer par. števil. \*19, 95 – obe v celoti in 94 del (112m<sup>2</sup>), kar je skupaj:

$$144 + 288 + 112 = 544\text{m}^2$$

To površino upoštevam pri vrednosti stanovanjske stavbe in je nedeljiva celota, če naj bo stavba uporabna in funkcionalna.

Preostala zemljišča ocenim ločeno.

| Primer | k.o.         | leto gradnje | ID     | Naslov           |
|--------|--------------|--------------|--------|------------------|
| 1      | Ložane       | 1975/2006    | 489702 | Ložane 30a       |
| 2      | Sp. Dobrenje | 1991         | 533923 | Sp. Dobrenje 33c |
| 3      | Jelenče      | 1995         | 425621 | Jelenče 21c      |

Podatki o prodaji:

| k.o.         | datum      | ID     | Cena v €   | neto površina m2 | €/m2     |
|--------------|------------|--------|------------|------------------|----------|
| Ložane       | 11.02.2020 | 489702 | 90.000,00  | 92,00            | 978,26   |
| Sp. Dobrenje | 08.03.2021 | 533923 | 116.000,00 | 104,00           | 1.115,38 |
| Jelenče      | 12.08.2020 | 507309 | 115.000,00 | 110,00           | 1.045,45 |

## PRILAGODITVE PRODAJNE VREDNOSTI

Opravljen je prilagoditve prodajne vrednosti glede na razlike med obravnavano in primerljivimi nepremičninami, ki sem jih opisala v prejšnjih točkah.

Pri prilagoditvah sem upoštevala naslednje kriterije:

- Vrsto in čas transakcije
- lokacijo in lego/mikrolokacijo nepremičnine
- starost
- kvaliteta, vzdrževanje
- dokončanost/fazo gradnje
- velikost objektov in zemljišč
- arhitekturo/videz
- komunalno opremljenost
- okolje

| <b>Pristop primerljivih prodaj:</b>    | <b>REFERENČNE PRODAJE</b> |          |          |          |
|--|---------------------------|----------|----------|----------|
|  | Ocenjevana                | Primer 1 | Primer 2 | Primer 3 |
|  |                           | €/m2     | €/m2     | €/m2     |
| Indikativna prodajna cena €/m2         |                           | 978,26   | 1.115,38 | 1.045,45 |
| Datum prodaje oz. ponudbe              | 2021                      | feb.20   | mar.21   | avg.20   |
|  |                           |          |          |          |
| Pogoji prilagoditve na prodajo, faktor |                           |          |          |          |

|   |                     |               |                  |                  |
|---|---------------------|---------------|------------------|------------------|
|   |                     | 1,05          | 1,00             | 1,03             |
| €/m2 s prilagoditvijo                   |                     | 1.027,17      | 1.115,38         | 1.076,82         |
|   |                     | podobna       | boljša           | boljša           |
| Lokacija                                |                     | 0,98          | 0,90             | 0,95             |
| €/m2 s prilagoditvijo                   |                     | 1.006,63      | 1.003,85         | 1.022,98         |
| Starost, vzdrževanje                    | I. 1997             | 1975/2006     | 1991             | 1995             |
| Prilagoditev za starost, vzdrževanje    |                     | 1,03          | 1,03             | 1,00             |
| €/m2 s prilagoditvijo                   |                     | 1.036,83      | 1.033,96         | 1.022,98         |
| Neto obračunska površina V €/M2         | <b>95,40</b>        |               |                  |                  |
| Prilagoditev glede na površino          |                     | 92,00         | 104,00           | 110,00           |
|   |                     | 0,98          | 1,02             | 1,03             |
| Arhitektonska zasnova in funkcionalnost |                     | podobna       | podobna          | podobna          |
| Prilagoditev                            |                     | 1,00          | 1,00             | 1,00             |
| Komunikacije                            |                     | boljše        | boljše           | boljše           |
| Prilagoditev glede na dostopnost        |                     | 0,95          | 0,90             | 0,90             |
| Instalacije in oprema objekta           |                     | podobno       | podobno          | podobno          |
| Prilagoditev                            |                     | 1,00          | 1,00             | 1,00             |
| Skupni faktor                           |                     | 0,98          | 0,98             | 0,98             |
| PRODAJNA CENA S PRILAGODITVIJO:         |                     | 1.018,68      | 1.013,28         | 1.005,08         |
| Prilagoditev za fizične značilnosti     |                     | 1,00          | 1,00             | 1,00             |
| €/m2 s prilagoditvijo                   |                     | 1.018,68      | 1.013,28         | 1.005,08         |
| Prilagoditev za možnost prodaje         | 1,00                | 0,95          | 0,95             | 0,95             |
| €/m2 s prilagoditvijo                   |                     | <b>967,75</b> | <b>962,62</b>    | <b>954,82</b>    |
| Ponderji                                | 1,00                | 0,20          | 0,40             | 0,40             |
| Izračun €/m2                            | 960,53              |               |                  |                  |
| <b>OCENA NEPREMIČNINE:</b>              |                     |               |                  |                  |
|   | <b>960,52596020</b> | <b>95,40</b>  | <b>91.634,18</b> | <b>91.600,00</b> |

## B. ZEMLJIŠČA

Zemljišče običajno ocenjujemo po primerjalni metodi, saj je to najprimernejši pristop, kadar je na razpolago dovolj podatkov o primerljivih prodajah. Pri takšnem vrednotenju zemljišča so v ceni upoštevane značilnosti in lastnosti obravnavane lokacije kot primerjava s tržnimi cenami v ožjem okolju. Primerljiva stavbna zemljišča so bila prodana:

### STAVBNA PARCELE

| PARC. ŠTEV.        | POVRŠINA (m <sup>2</sup> ) |
|--------------------|----------------------------|
| Parcela št. 94-del | 112                        |
| Parcela št. 95     | 288                        |
| Parcela št. *19    | 144                        |

**SKUPAJ 544**

SKUPNA POVRŠINA SZ 544m<sup>2</sup> je že upoštevana pri vrednosti stanovanjske stavbe, zato je ne vrednotim.

### KMETIJSKA ZEMLJIŠČA

| PARC. ŠTEV.        | POVRŠINA m <sup>2</sup> |
|--------------------|-------------------------|
| Parcela št. 94-del | 5499                    |
| Parcela št. 99     | 766                     |

**SKUPAJ 6.265**

### Pregled primerljivih prodaj kmetijskih zemljišč:

| k.o.             | datum      | ID     | Cena v € brez DDV | površina m <sup>2</sup> | €/m <sup>2</sup> | Ponder |
|------------------|------------|--------|-------------------|-------------------------|------------------|--------|
| Zg. Jakobski Dol | 12.07.2021 | 553199 | 10.000,00         | 6.897,00                | 1,45             | 0,25   |
| Sp. Jakobski Dol | 06.04.2021 | 543697 | 2.000,00          | 1.585,00                | 1,26             | 0,25   |
| Gačnik           | 19.07.2021 | 553363 | 10.000,00         | 8.552,00                | 1,85             | 0,20   |
| Sp. Dobrenje     | 22.01.2021 | 532979 | 1.000,00          | 961,00                  | 1,04             | 0,10   |
| Jareninski Vrh   | 16.11.2020 | 525480 | 1.932             | 1.939                   | 1,00             | 0,20   |

Vrednost zemljišč ocenim kot ponderirano vrednost primerljivih prodaj in znaša 1,17€/m<sup>2</sup>



| VREDNOST PARCEL / KMETIJSKEGA ZEMLJIŠČA: |       |        |   |         |
|--|-------|--------|---|---------|
| Parcela št. 94-del v velikosti m2:       | 5.499 | X 1,17 | = | 6.434 € |
| Parcela št. 99 v velikosti m2:           | 766   | X 1,17 | = | 896 €   |
|  |       |        |   | 7.330 € |

## 8 REKAPITULACIJA

### k.o. Kušernik

| Parc. št. | Površina | Namenska raba                | Vrednost po parc. št. |
|-----------|----------|------------------------------|-----------------------|
| *19       | 144      | Stavbno zemljišče (RG), hiša | 91.600                |
| 95        | 288      | Stavbno zemljišče (RG), hiša |                       |
| 94-del    | 112      | Stavbno zemljišče (RG), hiša |                       |
| 94-del    | 5499     | Kmetijsko zemljišče (K1)     | 6.434                 |
| 99        | 766      | Kmetijsko zemljišče (K1)     | 896                   |

Stanovanjska stavba je zgrajena nelegalno – **brez gradbenega dovoljenja**.

Ob predpostavki\*, da bo stavbo možno legalizirati, **ocenim stroške legalizacije** in jih odštejem od vrednosti stanovanjske stavbe s pripadajočimi stavbnimi zemljišči.

\*urbanistični vidik: zemljišče je stavbno, zazidljivo, teren primeren – ni ovire za legalizacijo

\*pravni vidik – lastništvo: lastništvo na nepremičninah ni razdeljeno/razdruženo in je v idealnih deležih od celote - solastnice se morajo strinjati oz. mora gradbeno dovoljenje glasiti na vse solastnice

#### Stroški legalizacije:

EUR

|                                   |                         |
|-----------------------------------|-------------------------|
| Projektna dokumentacija           | 5.000                   |
| Komunalni prispevek - ocena       | 4.000                   |
| Taksa za izdajo GD*               | 22,70                   |
| Stroški uzurpacije, degradacije** | 989 ( 22. člena Uredbe) |
| Priključki – obstoječi            | -                       |

Geodetska odmera/ vris objekta, odmera stavbišča 1.500 -

**Stroški legalizacije 11.512**

\*po tarifi:

Upravna taksa za izdajo gradbenega dovoljenja (114.člen)

\* \*po enačbi:

$$SDU = ((T1 + T2 + T3) \times F1 \times F2 \times F \times F4 \times F5 \times F6 \times F7) \times dF \times ((80+0+0) \times 1 \times 1 \times 1,03 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1) \times 1,5 = 123,60$$

$$VN = SDU \times VT$$

$$VN = 123,60 \times 8 = \underline{988,80 \text{ €}}$$

OCENJENO VREDNOST STAVBE S STAVBIŠČEM ZMANJŠAM ZA OCENJENE STROŠKE LEGALIZACIJE:

$$91.600 - 11.512 = 80.088 \text{ EUR}$$

**k.o. Kušernik**

| Parc. šte. | Površina | Namenska raba            | Vrednost po parc. št. | Vrednost deleža 1/8 |
|------------|----------|--------------------------|-----------------------|---------------------|
| *19        | 144      | Stavbno zemljišče (RG)   | 80.088                | 10.011              |
| 95         | 288      | Stavbno zemljišče (RG)   |                       |                     |
| 94-del     | 112      | Stavbno zemljišče (RG)   |                       |                     |
| 94-del     | 5499     | Kmetijsko zemljišče (K1) | 6.434                 | 804                 |
| 99         | 766      | Kmetijsko zemljišče (K1) | 896                   | 112                 |

## 9 SKLEP IN KONČNA OCENA

Za oceno tržne vrednosti sem glede na vrsto nepremičnin in namen vrednotenja preverila možnost in primernost uporabe pristopov k izračunu vrednosti.

V obravnavanem primeru sem uporabila pristop primerljivih prodaj tako za stanovanjski objekt kot za stavbna in kmetijska zemljišča, za katerega smatram, da je najprimernejši.

Primerjalni pristop daje oceno vrednosti na podlagi opravljene analize tržišča in primerjave ocenjevane nepremičnine s podobnimi nepremičninami, ki so predmet prodaje v bližnjem okolju.

Od ocenjene vrednosti sem na koncu odštela še ocenjene stroške legalizacije stanovanjskega objekta, ki pa bo možna v primeru dogovora med vsemi solastnicami.

*Ocenjene najverjetnejše tržne vrednosti na dan 15.07.2021*

**NAJVEJETNEJŠA SKUPNA TRŽNA VREDNOST NEPREMIČNIN**  
**na dan 15.07.2021 ZNAŠA**

**k.o. Gačnik:**

| Parc. števil | Površina | Namenska raba            | Vrednost po parc. št. | Vrednost deleža 1/8 |
|--------------|----------|--------------------------|-----------------------|---------------------|
| *19          | 144      | Stavbno zemljišče (RG)   | 80.088                | <b>10.011</b>       |
| 95           | 288      | Stavbno zemljišče (RG)   |                       |                     |
| 94-del       | 112      | Stavbno zemljišče (RG)   |                       |                     |
| 94-del       | 5499     | Kmetijsko zemljišče (K1) | 6.434                 | <b>804</b>          |
| 99           | 766      | Kmetijsko zemljišče (K1) | 896                   | <b>112</b>          |

Maribor, 20.09.2021



mag. Vera DAMJAN BELE, dipl.ekon. inž. gradb.  
Sodna cenilka za gradbeništvo in nepremičnine

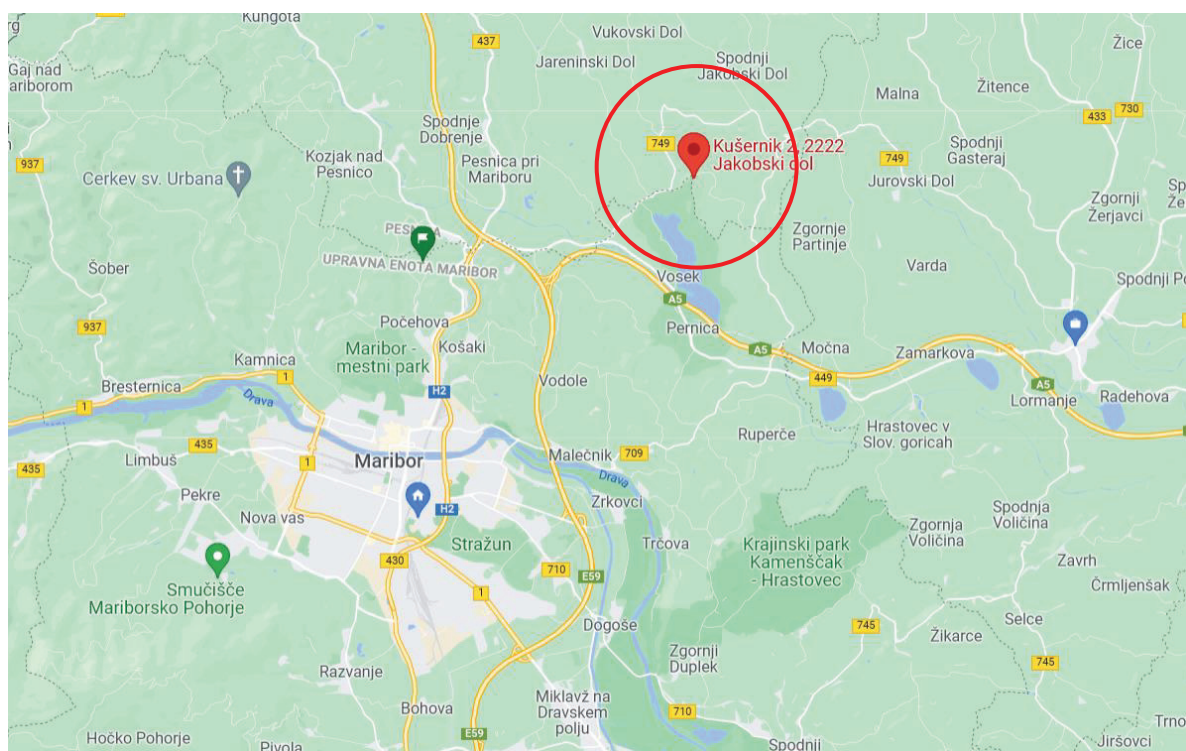
1. fotografije
  2. karta - lokacija
  3. ortofoto
  4. kopija iz katastra
  5. zemljiškoknjižni izpiski
- 



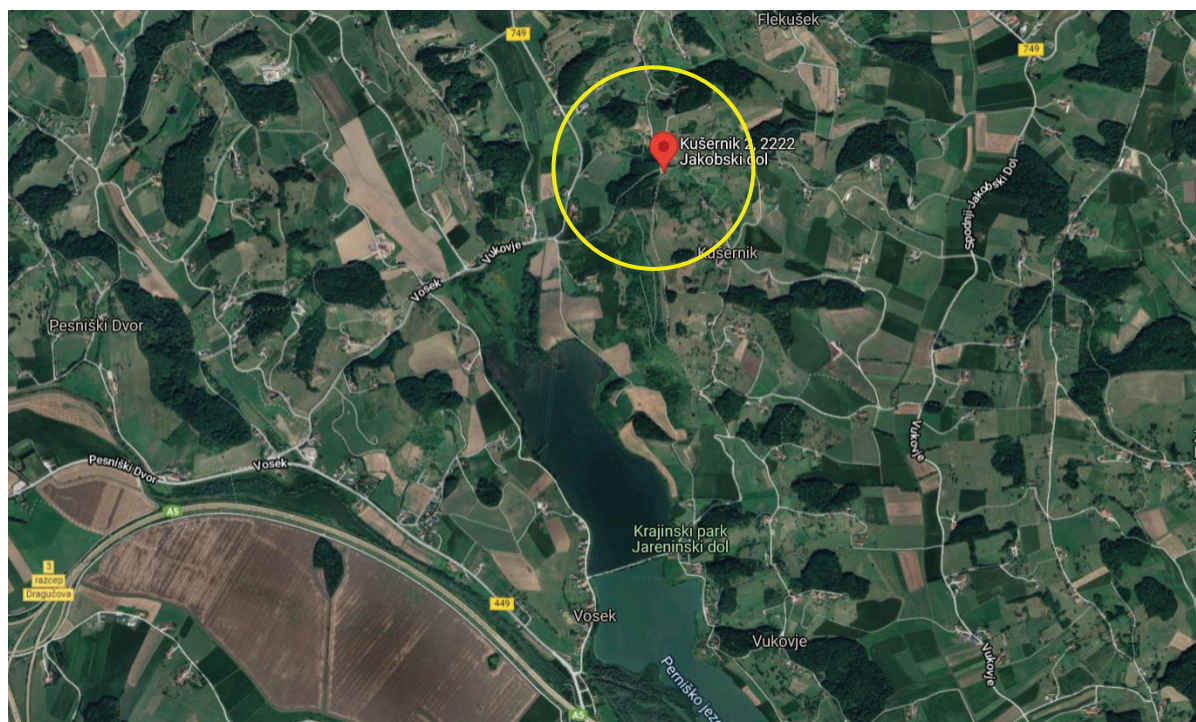




## LOKACIJA

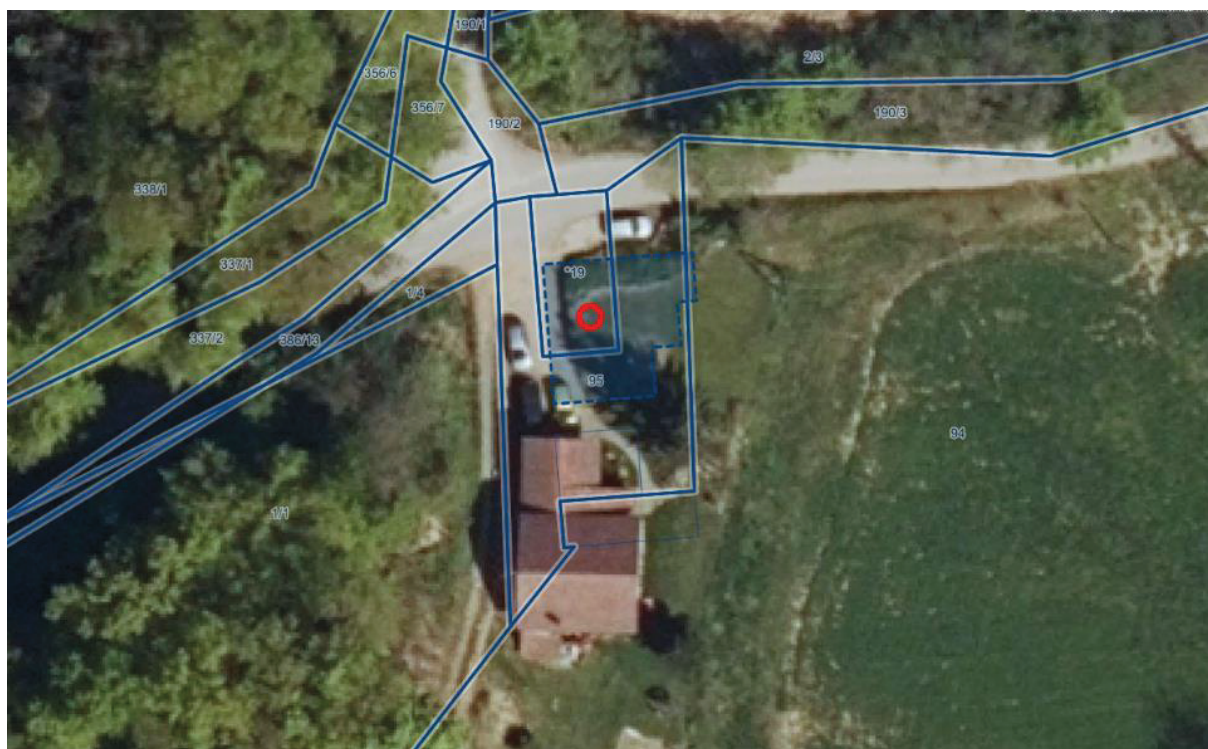






## ORTOFOTO











## KATASTER

