

VL 189256/2009

OKRAJNO SODIŠČE NA PTUJU  
Prejeto neposredno - po pošti (navadno-priporočeno)  
v \_\_\_\_\_ izvodih z (s)  
prilagam. **12. 08. 2014**  
Pošlano po pošti priporočeno na recepis dne \_\_\_\_\_  
št. R \_\_\_\_\_  
Pisanje je taksirano s \_\_\_\_\_ EUR v kolkih-  
kolkov je premo za \_\_\_\_\_ EUR - pisanje  
prejeto brez takse.  
Prejete vrednosti (denar, takse, vrednotnice in pod.).  
Podpis pristojne sodne osebe: \_\_\_\_\_

120

## OCENITEV NEPREMIČNINSKIH PRAVIC

za nepremičnine,  
parc. št. 341/18, 341/19 in 378/7, vse k.o. 387 - Kicar

Naročnik:

Okrajno sodišče na Ptuj  
Vodnikova ul. 2  
2250 PTUJ

Sodni izvedenec in cenilec

Samo IZLAKAR

št. odl. 165-04-40/00

pri Ministrstvu za pravosodje

*[Signature]*



avgust 2014

izvod 1/3

**GLAVNI PODATKI IN NALOGA**

ZADEVA: VL 189256/2009

NAZIV SODIŠČA: Okrajno sodišče na Ptuju

DATUM ODLOČITVE  
ZA IZDELAVO MNENJA: 12.06.2014

DATUM PREJEMA NAROČILA 05.07.2014

DATUM PREGLEDA SPISA: 12.07.2014

DATUM OGLEDA: 18.07.2014

DATUM IZDELAVE  
OCENITVENEGA MNENJA: 05.08.2014

ŠTEVILO IZROČENIH IZVODOV: 3 (tri) izvodi + obračun

**NAMEN NALOGE:**

naloga cenilca je v izvršilni zadevi

upnika: SKB BANKA d.d., Ajdovščina 4, Ljubljana,

zoper

dolžnica: Marica PUKŠIČ, Kicar 49a, Ptuj,

da zaradi izterjave popolno in nepristransko ter v skladu s pravili znanosti in stroke, opravi ocenitev:

➤ parc. št. 341/18, 341/19 in 378/7, vse k.o. 387 - Kicar, last dolžnice do 1/2.

**OCENITVENA VREDNOST:**

**TRŽNA VREDNOST NEPREMIČNINE,**  
**parc. št. 341/18, 341/19 in 378/7, vse k.o. 387 -**  
**Kicar,**  
**last dolžnice do 1/2, na dan 05.08.2014,**  
**zaokroženo znaša:**

87.400,00 EUR

**43.700,00 EUR**

**POVZETEK OCENITVE:**

v izvršilni zadevi upnika SKB BANKA d.d., Ajdovščina 4, Ljubljana, zoper dolžnico Marica PUKŠIČ, Kicar 49a, Ptuj, je bilo potrebno zaradi izterjave popolno in nepristransko ter v skladu s pravili znanosti in stroke, opraviti ocenitev nepremičnine:

- parc. št. 341/18, 341/19 in 378/7, vse k.o. 387 - Kicar, last dolžnice do 1/2.

**VRSTA VREDNOSTI**

Glede na namen in metodiko vrednotenja nepremičnin, je ugotovljena vrednost opredeljena kot tržna vrednost.

**OGLED NA KRAJU SAMEM**

Ogled zemljišča in objekta je bil opravljen 18.07.2014 ob prisotnosti dolžnice. Ogled in izmera mansardnih prostorov ni bil dovoljen (izjava v prologi).

**DATUM OCENJEVANJA VREDNOSTI**

Ocena vrednosti nepremičnin je izdelana na dan 05.08.2014.

**OCENITEV**

Ocenitev nepremičnin je opravil Samo Izlakar, Kraigherjeva 33, Ptuj, sodni cenilec za nepremičnine in gradbeno stroko ter izvedenec za nizke gradnje.

**METODOLOGIJA VREDNOTENJA**

Pri vrednotenju uporabim primerjalno metodo za zemljišče in nabavnovrednostni način in delno primerjalni način za oceno vrednosti objekta.

**OCENA TRŽNE VREDNOSTI**

Ocena tržne vrednosti celotne nepremičnine, ob upoštevanju starosti objekta in dokončanosti ter vseh navedenih podatkov, hkrati z domnevami in omejitvenimi pogoji ter predvsem ob upoštevanju trenutnih tržnih razmer na tej lokaciji (zelo različne ponudbe nepremičnin v širokem razponu), uporabnikom ocenitve predlagam, da uporabijo tržno vrednost, ki jo izvedem iz ponderacije 20 % vpliva nabavne vrednosti in 80 % primerjalne vrednosti, kar znaša:

nabavna vrednost	20%	117.170,90	23.434,18
primerjalna vrednost	80%	110.000,00	88.000,00
Skupaj			87.434,18
solastniški delež	1/2		43.717,09

**Ocena tržne vrednosti nepremičnine, parc. št 341/18, 341/19 in 378/7, vse k.o. 387 - Kicar, last dolžnice do 1/2, zaokroženo znaša:**

**43.700,00 EUR.**

To vrednost deklariram kot izhodiščno tržno vrednost na dan 05.08.2014.

V kolikor bo posest šla v prodajo, ni za pričakovati, da bo nekdo pripravljen plačati za to posest več, kakor se bodo takrat v tistem trenutku tržili slične nepremičnine na obravnavani lokaciji.

Prodajna cena je vedno le odraz trenutnega stanja na točno določenem mestu, ob določenem času in ob različnih vplivnih indikatorjev ter pogojev tako s strani kupca kot prodajalca, v danem trenutku.

Sama vrednost nepremičnine pa bo tudi odvisna od vrste načina prodaje te nepremičnine – prosto bremen in ljudi ali pa z vsemi bremen in zasedeno s sedanjim lastnikom.

05.08.2014

  
Samo Izlakar





# OCENITEV NEPREMIČNINE

## SPLOŠNI PODATKI

**Predmet ocenitve** je nepremičnina, parc. št. 341/18, 341/19 in 378/7, vse k.o. 387 - Kicar, last dolžnice do 1/2, z vsemi izboljšavami in pritiklinami, kar predstavlja enodružinsko hišo in gospodarsko poslopje na naslovu Kicar 49a, Ptuj.

**Naročnik izdelave ocene nepremičnine** je Okrajno sodišče na Ptuju.

**Ogled na kraju samem** je bil opravljen 18.07.2014 ob prisotnosti dolžnice. Ogled in izmera mansardnih prostorov ni bil dovoljen (izjava v prologi).

**Ocenitev je opravil** Samo Izlakar, Kraigherjeva 33, Ptuj, sodni cenilec za nepremičnine in gradbeno stroko ter izvedenec za nizke gradnje.

### Upoštevani predpisi in osnove za ocenitev:

Slovenski inštitut za revizijo je objavil hierarhijo standardov ocenjevanja, kjer so opredeljeni standardi ocenjevanja vrednosti in prioritete posameznih standardov ocenjevanja ter drugih načel ocenjevanja vrednosti pri njihovi obvezni uporabi.

- Zakon o revidiranju;
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV13);
- Slovenski poslovnofinančni standardi za ocenjevanje vrednosti;
- Standardi ocenjevanja vrednosti podjetij, nepremičnin, strojev in opreme;
- Metodološka gradiva in priročniki Slovenski inštitut za revizijo;
- SIST ISO 9836 in Informatorji SICGRAS ter - Vestniki DICM;
- strokovno gradivo izobraževalnih seminarjev;
- lastne izkušnje in zbrana baza podatkov;
- periodični tisk za področje nepremičnin;
- Pravilnik o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj;
- javna baza podatkov o prodaji nepremičnin.

**Dokumentacijska podlaga**, ki je pomenila osnovo za oceno vrednosti je:

- izpisek iz ZK;
- ogled zemljišča in izmera objektov;
- javno dostopni podatki iz zbirke GURS-a, PISO in GERK-a ter UE;
- podatki o pravnih poslih iz uradne evidence trga nepremičnin;
- podatki nepremičninske agencije o ponudbi sličnih nepremičnin v neposredni bližini.

## OPIS NEPREMIČNINE Z IZRAČUNOM VREDNOSTI

**Lokacija:** same nepremičnine je v gričevnatem območju naselja Kicar/mestna četrt Rogoznica, kjer je individualna gradnja enodružinskih hiš. Nepremičnina je oddaljena cca 7 km od centra mesta.

**Zemljišče:** je na brežini, pravokotne oblike, opremljeno z elektrovirom in vodovodom. Javna kanalizacija v izgradnji. Dovozna javna cesta je asfaltirana. Zemljišče je urejeno – zelenica. Parcele so med seboj soodvisne.

**Namenska raba:** parcele so namenjene stanovanjsko kmetijski in poslovni dejavnosti.

**Varovanje, prepovedi in omejitve:** vknjižene so hipoteke z neposredno izvršljivostjo. Na parc. št. 341/18 je vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme za parc. št. 378/8 in parc. št. 378/10, obe k.o. 387 – KICAR.

**Zemljiškoknjižni podatki:** podani so uradni podatki GURS-a in ZK za nepremičnino parc. št. 341/18, 341/19 in 378/7, vse k.o. 387 - Kicar:

PRIIMEK IN IME	NASLOV	LETO ROJSTVA	DELEŽ	STATUS
Marica PUKŠIČ	Gregorčičev dr. 13, 2250 Ptuj	1963	1/2	Lastnik
Janko PUKŠIČ	Gregorčičev dr. 13, 2250 Ptuj	1955	1/2	Lastnik

(Vir: ZK)

### Katastrska občina 387 Številka parcele 341/18, ID znak: 387-341/18-0:

Katastrska občina	Številka parcele	Površina parcele (m2)	Urejena parcela
387 KICAR	341/18		577 NE

DEJANSKA RABA	POVRŠINA (M2)
Kmetijsko zemljišče	267
Pozidano zemljišče	310
NAMENSKA RABA	POVRŠINA (M2)
območja kmetijskih zemljišč	231
območja stavbnih zemljišč	346
BONITETNE TOČKE	23
POVRŠINA (M2)	267

### Katastrska občina 387 številka stavbe 665

NASLOV STAVBE	Kicar 49A
NETO TLOVISNA POVRŠINA STAVBE (M2)	177,00
POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)	14,00
DEJANSKA RABA STAVBE	STANOVANJSKA
ŠTEVILO ETAŽ	2
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	1
VIŠINA STAVBE (M)	5,10
LETO ZGRADITVE	2003

LETO OBNOVE STREHE	-
LETO OBNOVE FASADE	-
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	1 - opeka
DVIGALO	Ne
VRSTA OGREVANJA	2 - centralno ogrevanje
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE	Da
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE	Da
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE	Ne
PRIKLJUČEK NA OMREŽJE PLINOVODA	-
PRIKLJUČEK NA OMREŽJE ZA KABELSKO TV	Ne
MATIČNA ŠTEVILKA	
VRSTA (TIP) STAVBE	1 - samostojna stavba
NAČIN TEMELJENJA	-
PRIKLJUČEK NA TEHNOLOŠKI PLIN	-
PRIKLJUČEK NA INDUSTRIJSKI TOK	-
PRIKLJUČEK NA KOMPRIMIRAN ZRAK	-
ČISTILNA NAPRAVA	-
KATASTRSKI VPIS	Ne
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Stanovanje v samostojni stavbi z enim stanovanjem
UPRAVNIK STAVBE	-
ŠTEVILKA ETAŽE	1
LEGA V STAVBI	2 - pritličje
ŠTEVILKA NADSTROPJA	-
DVE ALI VEČ ETAŽ	Da
KUHINJA	Da
KOPALNICA	Da
STRANIŠČE	Da
ŠTEVILO SOB	5
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	164,00
NETO TLOVISNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	177,00
LETO OBNOVE OKEN	-
LETO OBNOVE INSTALACIJ	-
OBSTOJ KLIMA NAPRAV	Ne
POČITNIŠKA RABA STANOVANJ	Ne
DEJAVNOST PRIJAVLJENA NA NASLOVU	Ne
VRSTA NAJEMA	1 - ni v najemu

## Seznam dodatnih prostorov

VRSTA PROSTORA	POVRŠINA PROSTORA (M2)
Kurilnica	9,00
Odprt balkon	4,00



**Katastrska občina 387 Številka parcele 341/19, ID znak: 387-341/19-0:**

Katastrska občina	Številka parcele	Površina parcele (m2)	Urejena parcela
387 KICAR	341/19	201	NE

DEJANSKA RABA	POVRŠINA (M2)
Pozidano zemljišče	201
NAMENSKA RABA	POVRŠINA (M2)
območja kmetijskih zemljišč	68
območja stavbnih zemljišč	133

**Katastrska občina 387 Številka parcele 378/7, ID znak: 387-378/7-0:**

Katastrska občina	Številka parcele	Površina parcele (m2)	Urejena parcela
387 KICAR	378/7	710	NE

DEJANSKA RABA	POVRŠINA (M2)
Vinograd	273
Kmetijsko zemljišče	215
Pozidano zemljišče	222
NAMENSKA RABA	POVRŠINA (M2)
območja stavbnih zemljišč	71
območja kmetijskih zemljišč	639
BONITETNE TOČKE	40
POVRŠINA (M2)	488

**METODOLOGIJA VREDNOTENJA**

Pri vrednotenju uporabim primerjalno metodo za zemljišče in nabavno-vrednostni način in delno primerjalni način za oceno vrednosti objektov.

**VRSTA VREDNOSTI:** glede na namen in metodiko vrednotenja nepremičnin, je ugotovljena vrednost opredeljena kot tržna vrednost. V Mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti (MSOV13) je podana naslednja definicija tržne vrednosti:

*»Tržna vrednost je 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 čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.«*

V definicijo so vključeni naslednji pogoji:

- motivacija kupca in prodajalca je podobna
- obe strani sta dobro obveščeni in vsaka dela v skladu s svojimi najboljšimi interesi
- dovolj časa je dano na razpolago za delovanje na odprtem tržišču



- plačilo je izvedeno z gotovino ali njenim ekvivalentom
- financiranje, če obstaja se izvaja po splošno veljavnih pogojih skupnosti na določen dan in po pogojih, običajnih za to vrsto posesti na tem področju
- cena predstavlja znesek, ki je normalno povračilo za prodano posest in na katerega niso vplivali posebni zneski financiranja ali pogoji, usluge, honorarji, stroški ali obveznosti, nastali v teku transakcije.

## VREDNOST ZEMLJIŠČA

Po primerjavi realiziranih prodaj stavbnih zemljišč v bližnji okolici (iz Evidence trga nepremičnin – podatki o pravnih poslih), se cene gibljejo med 12,0 € pa do 32,0 € za 1,00 m<sup>2</sup> zemljišča. Ponudbe pa se gibljejo do 60,00 €/m<sup>2</sup>. Cene, ki izstopajo s svojo nizko oz. visoko vrednostjo vsled nepoznavanja pravnega posla in namena strank v postopku se ni upoštevalo. Za obravnavano nepremičnino glede na lokacijo, velikost in obliko, privzamem vrednost 20,00 €/m<sup>2</sup>, za komunalno neopremljena zemljišča. Komunalno opremljena so za cca 20 % dražja. Kmetijska zemljišča pa se gibljejo od 0,30 so 1,50 €/m<sup>2</sup>. Ob upoštevanju omejitev, da so zemljišča na brežini, da je parc. št. 341/19 v svoji obliki kot ozek tanek pas in zelo malo površino ter je lahko le pridružena k ostalim parcelam in da imata parc. št. 341/18 in 341/19 dostop do javne poti le preko parc. št. 378/7, kakor tudi na parc. št. 341/18 je vknjižena stvarna služnost - nujna pot, za oceno privzamem naslednjo vrednost za zemljišče:

parcela št.	velikost [m <sup>2</sup> ]	eur/m <sup>2</sup>	vrednost
341/18 - stavbno	577	25,00	14.425,00
341/19 - stavbno	201	20,00	4.020,00
387/7 - stavbno	222	20,00	4.440,00
387/7 - kmetijsko	488	1,00	488,00
			23.373,00

Ocenjena tržna vrednost zemljišča znaša 23.400,00 EUR.

## VREDNOST OBJEKTA

**Stanovanjski objekt:** št. 665, je enodružinska stanovanjska hiša, masivne opečne gradnje K+P+M iz leta 2003. Klet, ki je še ostanek starejšega objekta, je delno vkopana. Stavbo pohištvo je leseno oz. pvc z dvojno termopan zasteklitvijo. Notranja vrata so furnirana oz. v oplesku. Tlaki so v keramiki in laminatu. Stene in stropovi so ometani in beljeni. Ostrešje leseno, strešna kritina je opečna, kleparski izdelki iz Zn. Fasada ni izvedena. Ogrevanje je centralno na radiatorje s pečjo na trda goriva. Dostop v mansardo je po zunanjih stopnicah, ki pa je ni bilo možno pregledati, ker ga Sabina Pukšič tega ni dovolila (izjava v prilogi).

Ob objektu je izvedena pritlična opečna drvarnica s salonitno kritino iz leta 2003 in velikostjo 14,0 m<sup>2</sup>. Objekt ni vpisan v kataster stavb.

Na parc. št. 387/7 je izveden pritlični nadstrešek za avtomobile iz leta 2006, velikosti 60,0 m<sup>2</sup>. Stene opečne/lesene, ostrešje leseno s salonitno kritino.

**Stanje objekta ob ogledu:** objekt je v solidnem in vzdrževanem stanju, pri čemer pa je potrebno opraviti kar nekaj vzdrževalnih del tako na zunanosti, kot v notranjosti objekta (terasa, kletni prostori, kurilnica, fasada). Objekt ni vpisan v kataster stavb.

**Dejanske površine:** so bile preverjene na dan ogleda in znašajo:

P	H=2,43	NTP	tla	stene	strop	UTP*	tehnične
P	hodnik	6,71	keramika	omet	omet		6,71
P	kuhinja	15,42	keramika	omet	omet	15,42	
P	veža	7,70	keramika	omet	les		7,70
P	soba	16,25	les	omet	omet	16,25	
P	soba	15,04	les	omet	omet	15,04	
P	kopalnica	3,59	keramika	keramika	omet	3,59	
P	soba	15,96	les	omet	omet	15,96	
P	kurilnica	5,61	beton	omet	beton		5,61
P	shramba	11,32	beton	omet	beton		11,32
P	Skupaj	97,60				66,26	31,34
M	H=						
M	mansarda **	72,97				56,92	6,00
M		72,97				56,92	6,00
K	H=2,32						
K	klet	11,30	beton	omet	beton		5,65
K		11,30				0,00	5,65
	Skupaj	181,87				123,18	42,99

\* reducirana oz. površina pri višini prostora 1,60 m;

\* ocenjena velikost mansarde vsled nedovoljenega ogleda in izmer.

**Funkcionalnost nepremičnine:** objekt izkazuje okolju primerno razporeditev in velikost prostorov z optimalno razporeditvijo in izkoriščenostjo uporabne tlorisne površine za ta tip nepremičnine.

Pri vrednotenju objektov uporabim za izračun vrednosti nepremičnine dva načina in sicer nabavnovrednostni in tržni - primerjalni.

Nabavnovrednostni način je vrsta načina k vrednotenju, ki temelji na načelu zamenjave (substitucije) in sicer na trditvi, da obveščen kupec za posest ne bo pripravljen plačati več kot je strošek gradnje druge posesti z enako uporabnostjo.



Ta način zahteva oceno tekočih reprodukcijskih stroškov (ali nadomestitvenih stroškov) za izgradnjo novega objekta. Od tako ocenjene vrednosti se odštejejo stroški za odpravo pomanjkljivosti (fizična dotrajanost, funkcionalno in ekonomsko zastaranje) ter doda vrednost zemljišča. Postopek vključuje naslednje korake:

- oceniti reprodukcijske ali nadomestitvene stroške za izgradnjo novega objekta
- oceniti vse elemente popravka (zmanjšanja) vrednosti, vključno fizično poslabšanje, funkcionalno in ekonomsko zastaranje
- odšteti popravek vrednosti od reprodukcijskih ali nadomestitvenih stroškov za izgradnjo novega objekta, da določimo sedanjo vrednost objekta
- dodati ocenjeno sedanjo vrednost zunanje ureditve
- dodati sedanjo vrednost zemljišča, da dobimo vrednost posesti.

Nadomestitveni strošek je izdelan na osnovi predračuna. V tej ceni so zajeta gradbeno obrtniška dela, instalacijska dela in komunalni priključki na javno omrežje. Tem stroškom so dodani stroški projektiranja, nadzora, financiranja in ostali investitorski stroški.

Funkcionalno zastaranje nam podaja izgubo vrednosti zaradi faktorjev znotraj obravnavane posesti (sprememba tehnologij, tržnih standardov, okusa, ipd).

Ekonomsko zastaranje pa podaja zmanjšanje vrednosti zaradi zunanjih dejavnikov, kot so samo okolje, lokacija posesti, sosednji objekti, urbanistični predpisi, ...

Tržni način je metoda, ki se opira na primerjavo realiziranih prodaj oz. ponudb podobnih nepremičnin, ki so na območju, ki je čim bližje obravnavani lokaciji.

Za izračun pri stanovanjskem objektu uporabim delitev  $123 \text{ m}^2$  za uporabne površine in  $43 \text{ m}^2$  za tehnične površine. Vsled izvedbe, ter še potrebnih rednih vzdrževalno investicijskih del uporabim 20% funkcionalno zastaranje in za nedokončanost.

Tabelarni izračun poda:

Objekt:			
Nadomestitvena vrednost:	kvadratura	strošek	vrednost
Prostori:	[m <sup>2</sup> ]	[EUR/m <sup>2</sup> ]	[EUR]
bivalni prostori	123,00	800	98.400,00
ostali prostori	43,00	650	27.950,00
Skupaj nadomestitvena vrednost:	166,00		126.350,00

OCENA POPRAVKA VREDNOSTI OBJEKTA			
<b>1. Fizično poslabšanje objekta</b>	Leto izgradnje	2003	2003
<b>a. Kratkotrajne komponente - 40 %</b>		BP	OP
Ekonomska življenjska doba	let	40	40
Preostala življenjska doba	let	29	29
Zmanjšanje vrednosti	%	28	28
Nadomestitvena vrednost	eur	39.360	11.180
Znesek zmanjšanja vrednosti	eur	10.824	3.075
<b>Preostala vrednost kratkotrajnih komponent</b>		28.536	8.106
	Leto izgradnje	2003	2003
<b>b. Dolgotrajne komponente - 60 %</b>		BP	OP
Ekonomska življenjska doba	let	90	90
Preostala življenjska doba	let	79	79
Zmanjšanje vrednosti	%	12	12
Nadomestitvena vrednost	eur	59.040	16.770
Znesek zmanjšanja vrednosti	eur	7.216	2.050
<b>Preostala vrednost dolgotrajnih komponent</b>		51.824	14.720
<b>2. POVZETEK VREDNOSTI</b>	BP	OP	Skupaj
Ocenjeni nadomestitveni stroški	98.400	27.950	126.350
Minus popravki vrednosti:			
Kratkotrajne komponente	-10.824	-3.075	-13.899
Dolgotrajne komponente	-7.216	-2.050	-9.266
Ocenjena sedanja vrednost	80.360	22.826	103.186
Funkcionalno zastaranje in nedokončanost	20%		-20.637
<b>Skupaj ocenjena sedanja vrednost</b>			<b>82.549</b>

Ocenjena vrednost za stanovanjski objekt po odbitkih znaša 82.550,00 EUR.

### Gospodarski objekt:

	enota	cena/m <sup>2</sup>		vrednost
gospodarsko poslopje A=1996	14	70	980,00	980,00
starost/ŽD/amortizacija	11	30	37%	-359,33
ocenjena vrednost				620,67
tlakovci A=1997	60	200	12.000,00	12.000,00
starost/ŽD/amortizacija	8	70	11%	-1.371,43
ocenjena vrednost				10.628,57
Skupaj				11.249,24

Vrednost gospodarskega objekta znaša 11.250,00 EUR.

### Rekapitulacija:

zemljišče	23.373,00
stanovanjski objekt	82.548,67
okolje	11.249,24
skupaj	117.170,90

Po nabavnovrednostnem načinu ocenjena vrednost nepremičnine, parc. št. 341/18, 341/19 in 378/7, vse k.o. 387 - Kicar, zaokroženo znaša 117.200,00 €.



Primerjalni način: po pregledu opravljenih transakcij za obdobje januar 2013 do avgust 2014 so se v neposredni bližini slične posesti prodajale med 50.000 do 95.000 €. Med trenutnimi ponudbami tako zasebnimi kot nepremičninskih agencij pa od 85.000 do 200.000 €. Pri tem direktno primerljive posesti ni bilo. Tako za obravnavano nepremičnino ocenim, glede na njeno izvedbo ter stanje, da bi jo bilo možno primerjati s sličnimi nepremičninami v podobnem okolju za ocenjeno vrednost 80.000,00 €.

## OCENA TRŽNE VREDNOSTI

Ocena tržne vrednosti celotne nepremičnine, ob upoštevanju starosti objekta in dokončnosti ter vseh navedenih podatkov, hkrati z domnevami in omejitvenimi pogoji ter predvsem ob upoštevanju trenutnih tržnih razmer na tej lokaciji (zelo različne ponudbe nepremičnin v širokem razponu), uporabnikom ocenitve predlagam, da uporabijo tržno vrednost, ki jo izvedem iz ponderacije 20 % vpliva nabavne vrednosti in 80 % primerjalne vrednosti, kar znaša:

nabavna vrednost	20%	117.170,90	23.434,18
primerjalna vrednost	80%	110.000,00	88.000,00
Skupaj			87.434,18
solastniški delež	1/2		43.717,09

**Ocena tržne vrednosti nepremičnine, parc. št 341/18, 341/19 in 378/7, vse k.o. 387 - Kicar, last dolžnice do 1/2, zaokroženo znaša:**

**43.700,00 EUR.**

To vrednost deklariram kot izhodiščno tržno vrednost na dan 05.08.2014.

05.08.2014

Samo Izlakar



## PRILOGE

- Omejevalne okoliščine ter
- Izjava cenilca;
- Primerjalni podatki;
- Izjave Sabine Pukšič;
- Lokacija parcel in fotografije na dan ogleda;
- Izpisek iz ZK.

## OMEJEVALNE OKOLIŠČINE

- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, se nanašajo le na to vrednotenje za točno določen namen in datum vrednotenja ter ne morejo biti uporabljene izven tega konteksta brez predhodnega soglasja ocenjevalca.
- Ocena vrednosti temelji na informacijah, ki so bile ocenjevalcu znane v času izdelave poročila.
- Naročnik jamči, da so informacije in podatki, ki mi jih je posredoval popolni in točni, z moje strani so bili preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri. Pravdne zadeve vključno z listino o lastništvu niso bile dodatno preverjene in zanje ni prevzeta nikakršna odgovornost.
- V zvezi s tem poročilom niso bila izvedena nobena dodatna raziskovanja in analize o nevarnosti vgrajenih materialov in nevarnosti na okolje. V kolikor se spremeni kakršen koli element v zvezi z dodatnimi raziskovanji, si ocenjevalec pridržuje pravico to poročilo spremeniti.
- Ob spremembi tržnih pogojev ne odgovarjam in ne prevzemam obveznosti za spreminjanje ali aktualiziranje tega poročila, ki bi odsevalo spremenjene tržne pogoje nastale po datumu ocenjevanja.
- Posedovanje tega poročila ali njegove kopije ne nosi seboj pravice javne objave dela ali celote tega poročila, niti ne sme biti uporabljeno za noben namen s strani koga drugega, brez pisne privolitve naročnika.
- Avtorske pravice so zadržane. Veljajo samo originalno podpisani in žigosani izvodi poročila.

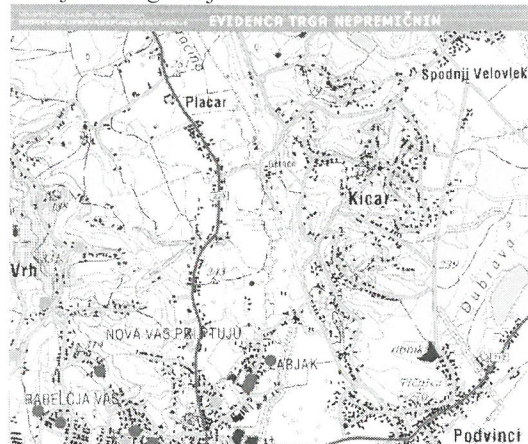
## IZJAVA CENILCA:

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost;
- so prikazane analize, mnenja in sklepi omejeni samo s predpostavkami in omejitvenimi pogoji navedenimi v tem poročilu, pri čemer poudarjam, da so to moje osebne, nepristranske analize, mnenja in sklepi;
- nimam sedanjih ali prihodnjih interesov do premoženja, ki je predmet tega poročila niti osebnega interesa ter nisem pristranski glede oseb (fizičnih in pravnih), katerih se ocena vrednosti tiče;
- plačilo za moje storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta vrednotenja, ki bi bila ugodna za naročnika ali na velikost ocenjene vrednosti ali doseganja dogovorjenega rezultata ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli dogodka, povezanega s tako obliko dogovora;
- ocena vrednosti je bila izvedena v skladu s Slovenskimi poslovno finančnimi standardi in Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti ter Kodeksom poklicne etike ocenjevalca vrednosti;
- sem opravil osebni pregled nepremičnin, ki so predmet tega poročila;
- vse meritve so bile izvedene z laserskim merilnikom Leica Disto A5 ter vsi računski izračuni so bili izvedeni s programom MS Excel® z zaokrožitvijo na dve decimaliki.

  
Samo Izlakar



**Podatki GURS o prodanih nepremičninah od januar 2013 do avgust 2014:****Zemljišča za gradnjo:****+ Skupna cena: 33.000 €**

- Zemljišče za gradnjo (1.050 m<sup>2</sup>)

Kraj: Ptuj, PTUJ

**+ Skupna cena: 390 €**

- Zemljišče za gradnjo (120 m<sup>2</sup>)

Kraj: Mestni Vrh, PTUJ

**+ Skupna cena: 26.000 €**

- Zemljišče za gradnjo (923 m<sup>2</sup>)
- Drugo zemljišče (35 m<sup>2</sup>)

Kraj: Ptuj, PTUJ

**+ Skupna cena: 7.000 €**

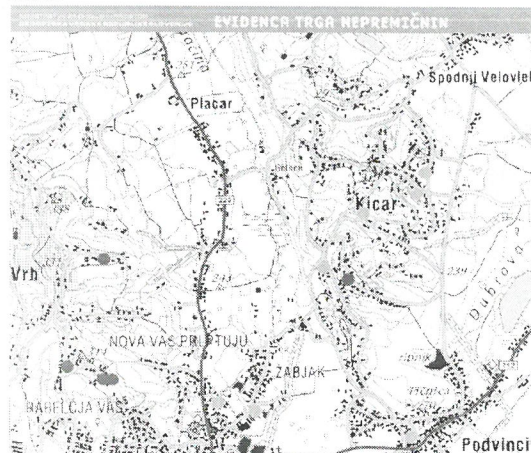
- Zemljišče za gradnjo (572 m<sup>2</sup>)

Kraj: Ptuj, PTUJ

**+ Skupna cena: 54.000 €**

- Zemljišče za gradnjo (gradbeno dovoljenje) (1.700 m<sup>2</sup>)

Kraj: Ptuj, PTUJ

**Hiše:****+ Skupna cena: 95.000 €**

- Eno- ali dvostanovanjska stavba (97 m<sup>2</sup>)
- Leto izgradnje: 1900
- Gradbena faza: V. gradbena faza
- Pripadajoče zemljišče:
- parcela (11967 m<sup>2</sup>)
- parcela (7542 m<sup>2</sup>)
- parcela (2808 m<sup>2</sup>)

Kraj: Kicar, PTUJ

**+ Skupna cena: 80.000 €**

- Eno- ali dvostanovanjska stavba (135 m<sup>2</sup>)
- Leto izgradnje: 2003

Kraj: Kicar, PTUJ

**- Skupna cena: 50.000 €**

- Eno- ali dvostanovanjska stavba (61 m<sup>2</sup>)
- Leto izgradnje: 1986
- Pripadajoče zemljišče:
- parcela (385 m<sup>2</sup>)
- parcela (425 m<sup>2</sup>)

Kraj: Kicar, PTUJ

**Ponudbe (vir: internet):**Hiša, Podravska, Ptuj, KICAR, Samostojna, 300 m<sup>2</sup>, prodam

198.000,00 €

Samostojna Velikost (m<sup>2</sup>): 300,00 hišo z bazenom prodamo. hiša je podkletena in z garažo. v kleti je tudi wc, tuš, soba za goste, kuhinja in vinoteka. v pritličju je kuhinja z dnevno sobo, wc, kopalnica pet spalnic in izhod na pokriti bazen. centralna kurjava je nova, tudi solarni sistem, Leto izgradnje: 1987 Parcela (m<sup>2</sup>): 967 <http://www.dividenda.com/>

Hiša, Podravska, Ptuj, Ostalo, Kicar, Samostojna, 155,00 m<sup>2</sup>, prodam

85.000,00 €

Leto izgradnje: 1995 Parcela (m<sup>2</sup>): 772,00 Leto zadnje adaptacije: 2012 Velikost (m<sup>2</sup>): 155,00 Na sončni lokaciji z lepim razgledom prodamo manjšo hišo, ki zajema klet kjer je kurilnica in shramba; v pritličju je kuhinja z jedilnico in dnevno sobo, kopalnica, spalnica in velika terasa; mansarda zajema dve spalnici in kabinet. Parcela je v celoti ograjena. ABS NEPREMIČNINE, posredništvo v prometu z nepremičninami, Sonja Butolen s.p. Šifra oglasa 982012

Posest, Ptuj, KICAR, S HIŠO ZA NADOMESTNO GRADNJO, 1798 m<sup>2</sup>, prodam

26.990,00 €

staro cimprano hišo, primerno za vikend ali nadomestno gradnjo, na hribu z malim vinogradom, z razgledom, prodamo. v hiši je elektrika, voda, hišna številka, ob asfaltni cesti, del parcele je zazidljiv. kupec ne plača provizije. <http://www.dividenda.com/>



Izjave Sabine Pukšič

## IZJAVA

Podpisani-a:

Sabina Pukšič

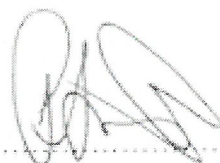
stanujoča:

Licon 49/A

v zadevi:

Ne dovoli mamarde oglasa, ker  
ni od mene - to sem bi boma  
financirala

18.7.2004 dne PPD

  
(podpis)

## Lokacija parcel in fotografije na dan ogleda

