

**mag. Marija Toplak, univ. dipl. inž. grad.**

Stalna sodna cenilka za strokovno področje gradbeništvo

– podpodročja gradbeni objekti, gradbeništvo splošno, stavbna zemljišča, visoke gradnje in nepremičnine

Stojnci 135 a, 2281 Markovci; tel.: 041 679 287, e pošta : marija@toplak-ptuj.si

28. 08. 2021

## CENILNO POROČILO

**Predmet cenitve:** Nepremičnine  
parc. št. 291/3 k.o. 384 - Dornava, last dolžnikov vsakega do ½ in  
parc. št. 291/5 k.o. 384 - Dornava, last dolžnikov vsakega do ½

**Naročnik:** Okrajno sodišče na Ptuju, v izvršilni zadevi **I 61/2020** upnika: CONVERTA družba za finančne rešitve d.o.o., Ulica Jožeta Jame 012, Ljubljana -Šentvid, proti dolžniku: IVAN MATJAŠIČ, Mezgovci ob Pesnici 4/b, Dornava, ki ga zastopa MIROSLAV KING, Partizanska cesta 6, Mežica; SLAVA MATJAŠIČ, Ulica Josipa Bosiolija 41/e, Zadar

cenilka: mag. Marija Toplak

sodna cenilka za strokovno področje gradbeništvo – podpodročja  
gradbeni objekti, gradbeništvo splošno,  
stavbna zemljišča, visoke gradnje  
in nepremičnine





## Kazalo vsebine

<i>POVZETEK – IZVID OCENJEVANJA VREDNOSTI</i> .....	3
<i>Uvodne obrazložitve</i> .....	4
<i>Postopek dela</i> .....	4
<i>Izbrana podlaga vrednosti</i> .....	4
<i>Nepremičnina, nepremičninske pravice</i> .....	4
<i>Načini in metode ocenjevanja vrednosti</i> .....	5
<i>Predpostavke in omejitve, ki so upoštevane v poročilu:</i> .....	5
<i>Neto tlorisna površina, uporabna površina, primerljiva površina</i> .....	6
<i>Analiza okolja in dejavnikov, ki vplivajo ali utegnejo vplivati na vrednost</i> .....	6
<i>Gospodarske razmere</i> .....	6
<i>Nepremičninski trg v širšem in ožjem okolju</i> .....	7
<i>Davčna analiza</i> .....	10
<i>Posebne gospodarske razmere – padec BDP</i> .....	10
<i>Podrobnejši opis obravnavanih nepremičnin</i> .....	10
<i>Veljavni katastrski podatki</i> .....	10
<i>Zemljiškoknjižni podatki:</i> .....	12
<i>Lokacija</i> .....	12
<i>Prostorski plan, gradbeno dovoljenje in dostop</i> .....	12
<i>Opis stanja ob ogledu</i> .....	13
<i>Analiza najgospodarnejše uporabe hipotetično nepozidanega zemljišča</i> .....	14
<i>Ocenjevanje vrednosti</i> .....	14
<i>Nabavno vrednostni način</i> .....	14
<i>ZAKLJUČEK</i> .....	19
<i>Izjava o skladnosti s standardi ocenjevanja</i> .....	20
<i>Literatura in viri:</i> .....	21



**POVZETEK – IZVID OCENJEVANJA VREDNOSTI**

V skladu s sklepom Okrajnega sodišča na Ptuj, sem v izvršilni zadevi zavarovanja terjatve I 61/2020, upnika: CONVERTA družba za finančne rešitve d.o.o., Ulica Jožeta Jame 012, Ljubljana -Šentvid, proti dolžniku: IVAN MATJAŠIČ, Mezgovci ob Pesnici 4/b, Dornava, ki ga zastopa MIROSLAV KING, Partizanska cesta 6, Mežica; SLAVA MATJAŠIČ, Ulica Josipa Bosiolijsa 41/e, Zadar, zaradi 28.538,01 EUR, imenovana,

da opravi cenitev nepremičnin parc. št. 291/3 k.o. 384 - Dornava, last dolžnikov vsakega do ½ in parc. št. 291/5 k.o. 384 - Dornava, last dolžnikov vsakega do ½.

Izbrana podlaga vrednosti: **TRŽNA VREDNOST**

**Definicija tržne vrednosti:**

V skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV 2017) je tržna vrednost opredeljena kot ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo na *datum ocenjevanja vrednosti* v poslu med nepovezanimi in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

**Tržna vrednost nepremičnin (tržna vrednost neomejene lastninske pravice) za parc. št. 291/3 k.o. 384 – Dornava in parc. št. 291/5 k.o. 384 - Dornava, znaša 78.500,00 EUR za obe parceli skupaj, saj po posameznih parcelah prodaja ni smiselna.**

**VREDNOST velja na dan izpisa dne 28.8.2021, po stanju na dan ogleda dne 14.7.2021.**

*PODATKI IZ ZEMLJIŠKE KNJIGE* (vpogled v zemljiško knjigo dne 25.8.2021):

katastrska občina 384 DORNAVA parcela 291/3 (ID 2746881),

katastrska občina 384 DORNAVA parcela 291/5 (ID 4646262),

lastnika Matjašič slava in Matjašič Ivan, vsak do ½, vpisanih je več hipotek, med njimi obravnavana izvršba.

*OSNOVE CENITVE:* Upoštevala sem Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti (Ur. list RS 106/2010), Zakon o revidiranju (Ur. list RS 65/2008), Slovenske poslovno finančne standarde (Ur. list 106/2013), Mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti 2017 (MSOV 2017), druga pravila, ki jih določa SIR in druge zakone in izdane predpis njihovi podlagi, vse, ki so pomembni za obravnavano nalogo.

*UPORABILA SEM NABAVNO VREDNOSTNI NAČIN.*

*Utemeljitev podajam v nadaljevanju tega poročila.*





## Uvodne obrazložitve

### Postopek dela

Pri izvedbi ocenjevanja sem izvedla naslednje aktivnosti:

1. Pregledala sem dokumente in informacije v zvezi z obravnavano nepremičnino (večina jih je v sklopu tega poročila ali pa so javno dostopni).
2. Opravila sem ogled nepremičnine.
3. Proučila sem omejitve, ki se nanašajo na pravice na nepremičnini.
4. Proučila sem vplive, ki ga imajo na uporabo in vrednost nepremičnin veljavni predpisi o uporabi zemljišč, razmere na trgu nepremičnin, predvidene spremembe v soseski in najboljša uporaba nepremičnin.
5. Zbrala in preverila sem:
  - primerljive podatke o transakcijah, ki so primerni za ocenjevanje vrednosti predmetne nepremičnine,
  - pregledala sem stanje na trgu nepremičnin v Sloveniji, v regijah, s podobnimi značilnostmi, kot so na področju obravnavane nepremičnine,
  - primerljive podatke o stroških, ki so primerni za oceno stroškov zgraditve novega objekta oziroma izboljšave,
  - primerljive podatke, ki so primerni za ocenjevanje razlike med stroški novega objekta in izboljšave ter njihovo sedanjo vrednostjo,

Upoštevala sem Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti (Ur. list RS 106/2010), Zakon o revidiranju (Ur. list RS 65/2008), Slovenske poslovno finančne standarde (Ur. list 106/2013), Mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti 2017 (MSOV 2017), druga pravila, ki jih določa SIR in druge zakone in izdane predpis njihovi podlagi, vse, ki so pomembni za obravnavano nalogo.

### Izbrana podlaga vrednosti

Glede na namen ocenjevanja vrednosti izberem v skladu z MSOV 400 kot podlago vrednosti TRŽNO VREDNOST.

Tržna vrednost je po MSOV opredeljena kot ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo na *datum ocenjevanja vrednosti* v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

### Nepremičnina, nepremičninske pravice

Nepremičnina – so zemljišče in vse stvari, ki so naravni del zemljišča, npr. drevesa, minerali, in stvari, ki so bile dodane zemljišču, npr. objekti in izboljšave na zemljišču ter vsi trajni priključki objektov, npr. nadzemni in podzemni infrastrukturni objekti (komunalna infrastruktura).

Pravica na nepremičnini je pravica lastništva, nadzora, uporabe ali zasedbe zemljišča in objektov.

Definicije pojmov povzemam po Mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti (MSOV), in jih navajam:

- **Nepremičnina** je fizično sredstvo in predstavlja zemljišče in objekte, ki so na, nad, ali pod njim.
- **Pravica na nepremičnini** je pravica lastništva, nadzora, uporabe ali zasedbe zemljišča in objektov. Nepremičnost zemljišč in objektov pomeni, da se pri izmenjavi prenaša pravica, ki jo nekdo ima, ne pa fizično zemljišče in objekt. Zato se vrednost nanaša na pravice na nepremičnini, ne pa na fizično zemljišče in objekte. Različne vrste *pravic na nepremičninah* se med seboj ne izključujejo. Predmet ocenjevanja so vse pravice na nepremičninah kot izhaja iz



zemljiškoknjižnega izpiska, hipoteke oziroma izvršilni postopki ne vplivajo na ocenjeno vrednost.

### ***N načini in metode ocenjevanja vrednosti***

V skladu z MSOV uporabljamo naslednje načine ocenjevanja vrednosti ( v nadaljevanju citiram iz MSOV):

»**Način tržnih primerjav** – nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katera so informacije o cenah na razpolago. Pri tem načinu je v prvem koraku treba proučiti cene za posle enakih ali podobnih sredstev, ki so se v zadnjem času pojavili na trgu. Če je bilo v zadnjem času le malo takih poslov, bo morda treba ustrezno proučiti tudi cene enakih ali podobnih sredstev, ki so na borzi ali ponujeni v prodajo, vendar je treba jasno ugotoviti in kritično analizirati ustreznost teh informacij. Informacije o cenah iz drugih poslov bo morda treba prilagoditi glede na vse razlike med pogoji dejanskega posla in *podlago vrednosti* ter vse predpostavke, ki jih je treba sprejeti pri ocenjevanju vrednosti. Obstajajo lahko tudi razlike v pravnih, ekonomskih ali fizičnih značilnostih sredstev iz drugih poslov in sredstva, katerega vrednost se ocenjuje .

**Nabavno vrednostni 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 oziroma izdelavo. Ta način temelji na načelu substitucije, da cena, ki bi jo kupec na trgu plačal za sredstvo, katerega vrednost se ocenjuje, ne bi bila višja od stroškov za nakup ali gradnjo oziroma izdelavo enakovrednega sredstva, razen če gre za neprimeren čas, težave ali nevšečnosti, tveganje ali druge dejavnike. Pogosto je sredstvo, katerega vrednost se ocenjuje, zaradi starosti ali zastarelosti manj privlačno od drugega, ki bi ga bilo mogoče kupiti ali izdelati. V takem primeru utegnejo biti potrebne tudi prilagoditve na ceno drugega možnega sredstva glede na zahtevano *podlago vrednosti*.

**Na donosu zasnovan način** – nakazuje vrednost s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v sedanjo vrednost kapitala. Ta način upošteva donos, ki ga bo sredstvo ustvarilo v okviru svoje dobe koristnosti, in nakazuje njegovo vrednost v procesu kapitalizacije. Kapitalizacija pomeni pretvorbo donosa v sedanjo vrednost z uporabo ustrezne diskontne mere. Tok donosa lahko izhaja iz pogodbe ali pogodb, lahko pa tudi nima pogodbene podlage, npr. pričakovani dobiček, ustvarjen z uporabo ali posedovanjem sredstva. Metode, ki spadajo v *na donosu zasnovan način*, so: metoda kapitalizacije donosa, pri čemer se za normalizirani donos tipičnega obdobja uporablja ena mera za vsa tveganja ali splošna mera kapitalizacije; metoda diskontiranega denarnega toka, pri čemer se diskontna mera uporablja za vrsto denarnih tokov za prihodnja obdobja, ki se diskontirajo na sedanjo vrednost.«

V tem poročilu sem uporabila nabavno vrednosti način.

### ***Predpostavke in omejitve, ki so upoštevane v poročilu:***

**Poročilo je sestavljeno ob upoštevanju naslednjih splošnih predpostavk:**

- Za podatke iz javnih evidenc se predpostavlja da so zanesljivi. Ocenjevalka ne jamči za njihovo točnost oz. pravilnost ter s tem v zvezi ne prevzema nobene odgovornosti.
- Predpostavlja se, da gre za odgovorno lastništvo in odgovorno upravljanje nepremičnine, ki je predmet ocenjevanja.
- Nepremičnina je ovrednotena kot prosta oseb in stvari in bremen, razen, če ni drugače navedeno.
- Ocena vrednosti temelji na ocenjevalki znanih informacijah v času sestave poročila.
- Načrti, skice in slikovni material so priloženi le zato, da si bralec lažje predstavlja predmet vrednotenja.
- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, se nanašajo le na zadevno vrednotenje in ne smejo biti uporabljeni izven tega konteksta.
- Ocena vrednosti velja le za v poročilu navedeni namen uporabe in datum vrednotenja. Ocena vrednosti ne predstavlja nasveta v zvezi z investiranjem in se zato tudi ne sme smatrati kot taka.
- Predpostavlja se, da zemljišče ali zgradbe ne vsebujejo nikakršnih škodljivih materialov. Ocenjevalka ni kvalificirana, da takšne materiale, ki so skriti v zgradbi ali pod zemljo, odkrije.
- Predpostavlja se, da ni nobenih skritih okoliščin oz. nevidnega stanja na objektu ali zemljišču, zaradi katerega bi bila nepremičnina več/manj vredna in ocenjevalka ne prevzema odgovornosti, da bi



raziskala takšne okoliščine. Ocenjevalka ne prevzema odgovornosti za morebitne skrite napake oz. druge pomanjkljivosti na nepremičnini, na katere je naročnik ni posebej opozoril.

- Predpostavlja se, da je nepremičnina zgrajena v skladu z veljavnimi prostorskimi akti ter celotno prostorsko zakonodajo razen če iz poročila izhaja drugače.

#### **Poročilo je sestavljeno ob upoštevanju naslednjih splošnih omejitev**

- Ocenjevalka ni dolžna spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačne okoliščine od tistih, ki so veljale na dan ocenjevanja, če to ni posebej dogovorjeno.
- Poročilo se sme uporabljati samo za namene obravnavanega *izvršilnega postopka*, za druge potrebe poročila ali njegovega dela ni dovoljeno ponatisniti, reproducirati ali posredovati s kakršnimi koli sredstvi, elektronskimi, mehanskimi, s fotokopiranjem ali kako drugače, brez pisnega dovoljenja avtorja - cenilke. Cenilka na naročnika prenaša materialne avtorske pravice v obsegu, da lahko naročnik poročilo uporabi za namen, za katerega je pripravo poročila naročil.
- V primeru da bo potrebno pričati pred sodiščem ali sodelovati na sestankih v zvezi z vsebino tega poročila, je stranka, ki to zahteva, dolžna poravnati stroške, ker ti niso zajeti v izdelavi poročila.
- Dovoljeno je posredovanje poročila pristojnemu nadzornemu organu.

#### **Neto tlorisna površina, uporabna površina, primerljiva površina**

Površine stavb v m<sup>2</sup> imajo bistven vpliv na ugotovljeno tržno vrednost, ker največkrat uporabljamo kvadratni meter kot enoto primerjave.

**Neto tlorisna površina** je seštevek površin vseh prostorov v stavbi oziroma vseh prostorov dela stavbe. Vanjo je vključena površina bivalnih in nebivalnih prostorov, recimo balkoni, kleti, lože, garaže, in podobno. Površino se določi v skladu SIST ISO 9836.

**Uporabna tlorisna površina:** V skladu z 79. členom Zakona o evidentiranju nepremičnin (ZEN; Uradni list RS, št. 47/2006) in 3. členom Pravilnika o vpisih v kataster stavb (Uradni list RS, št. 22/2007) je v primeru stanovanjske rabe vsota površin vseh bivalnih prostorov. To so vsi tisti prostori, ki ustrezajo namenu in uporabi dela stavbe, na primer sobe, kopalnica, stranišče, kuhinja, hodnik (in ostali prostori za bivanje, prehranjevanje, osebno higieno). V uporabno površino ne vključujemo teras, balkonov, lož, garaž, kurilnic, shramb, sušilnic ipd. Uporabno površino se določi tako, da se sešteje površine vseh zaprtih prostorov za bivanje v eni ali več etažah, brez tehničnih prostorov in nedokončanih prostorov. Prostori za bivanje so kuhinja, kopalnica, stranišče, dnevna soba, predsoba, spalnica, kabinet, hodnik in podobni prostori. Za prostore, ki se nahajajo v mansardi, v uporabno površino štejemo samo del površine, kjer je višina stropov enaka oz. višja od 1,6 m.

#### **Analiza okolja in dejavnikov, ki vplivajo ali utegnejo vplivati na vrednost**

##### **Gospodarske razmere**

Vrednost nepremičnin in aktivnost trga nepremičnin je odvisna od demografskih in ekonomskih procesov v okolju.

Slovenija je ena izmed manjših držav sveta. Njeno površina znaša 20,273 km<sup>2</sup>. 1. januarja 2013 je imela Slovenija 2.058.821 prebivalcev.

Bruto domači proizvod (BDP) je najpomembnejši agregat nacionalnih računov in najboljše merilo celotne ekonomske aktivnosti. Iz leta 2008, ko je BDP na prebivalca v Sloveniji znašal 18.437 EUR, se je do konca leta 2012 znižal na 17.244 EUR na prebivalca, kar je za 6,47%.

BDP je bil v 2015 nominalno za 3,3 % višji kot v 2014; BDP na prebivalca je bil najvišji v osrednjeslovenski regiji (26.418 EUR) kar je za 41,3 % nad slovenskim povprečjem in za 87,5-odstotnih točk več od najnižjega v zasavski regiji (10.060 EUR). Večina regij je dosegla 80-96 % povprečnega BDP na prebivalca, podravska regija npr. 82,7 % slovenskega povprečja, ki je znašalo 18.693 EUR/prebivalca. BDP v letih 2016 – 2019 raste (<http://www.stat.si/>), tako je znašal v letu



2018 na prebivalca 22.182 EUR. Slovenija je v letu 2019 dosegla 2,4% rast BDP, v letu 2020 pa upad ca 5% zaradi korona krize.

Obravnavane nepremičnine so v OBCINI Dornava, za katero ocenjujem, da veljajo enaki kazalniki kot za povprečje regije in s tem tudi slabše delujejo trg nepremičnin.

### Nepremičninski trg v širšem in ožjem okolju

Slovenija je sicer majhna dežela, na trgu nepremičnin pa ima veliko posebnosti.

Koncem prejšnjega stoletja, ocenjujem da nekje od uvedbe »nepremičninskih posrednikov«, se je pričelo tudi zbiranje podatkov o doseženih transakcijskih cenah. Geodetska uprava republike Slovenije (GURS) pa izvaja četrtletne, polletne in letne analize. S podobnimi analizami se ukvarjajo tudi spletne agencije, kot je npr. SLONEP. Vendar je potrebno poudariti, da je te podatke potrebno ustrezno tudi preveriti.

Kar se tiče kvalitete podatkov o izvedenih transakcijah, je teh največ in so tudi najbolj natančne, na področju tržnega segmenta stanovanj, stanovanjskih hiš in kmetijskih zemljišč.

V nadaljevanju najprej proučim analizo po GURS - analiza trga nepremičnin v Sloveniji:

POROČILO SLOVENSKEM TRGU NEPREMIČNIN ZA LETO 2020, *povzemam:*

»

Preglednica 3: Število evidentiranih prodaj stanovanjskih nepremičnin, poslovnih nepremičnin in parkirnih prostorov, Slovenija, letno 2015 - 2020

VRSTA NEPREMIČNINE	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Stanovanjske skupaj</b>	<b>14.351</b>	<b>16.492</b>	<b>17.941</b>	<b>17.187</b>	<b>17.678</b>	<b>14.739</b>
Stanovanja	9.750	11.035	11.655	10.987	11.185	8.832
Hiše	4.601	5.457	6.286	6.200	6.493	5.907
<b>Poslovne skupaj</b>	<b>2.157</b>	<b>2.059</b>	<b>2.456</b>	<b>2.378</b>	<b>2.402</b>	<b>1.686</b>
Pisarne	1.427	1.402	1.629	1.621	1.454	1.040
Lokali	730	657	827	757	948	646
<b>Parkirni prostori skupaj</b>	<b>4.505</b>	<b>4.943</b>	<b>5.683</b>	<b>4.779</b>	<b>4.682</b>	<b>3.743</b>
Garaže	2.072	2.754	3.296	2.505	1.936	1.571
Parkirna mesta v stavbah	2.433	2.189	2.387	2.274	2.746	2.172

Preglednica 4: Število evidentiranih prodaj stanovanj in hiš na primarnem in sekundarnem trgu, Slovenija, letno 2015 - 2020

SLOVENIJA	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Stanovanja</b>	<b>9.750</b>	<b>11.036</b>	<b>11.655</b>	<b>10.985</b>	<b>11.182</b>	<b>8.834</b>
Primarni trg	1.108	1.051	1.068	968	982	585
Sekundarni trg	8.642	9.985	10.587	10.017	10.200	8.249
<b>Hiše</b>	<b>4.601</b>	<b>5.457</b>	<b>6.271</b>	<b>6.185</b>	<b>6.493</b>	<b>5.905</b>
Primarni trg	82	51	80	108	89	87
Sekundarni trg	4.519	5.406	6.191	6.077	6.404	5.818

Opomba:

- kot transakcije na primarnem trgu štejejo kupoprodaje novih oziroma prvič vseljivih nepremičnin,
- kot transakcije na sekundarnem trgu štejejo kupoprodaje rabljenih nepremičnin.



**ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO STAVB**

Za leto 2020 smo evidentirali okoli 5.900 transakcij z zazidljivimi zemljišči za gradnjo stavb, s skupno prodano površino nekaj manj kot 700 hektarov. 79 odstotkov prodanih zemljišč oziroma 58 odstotkov skupne prodane površine zemljišč za gradnjo stavb so predstavljala zemljišča za gradnjo stanovanjskih hiš, 1 odstotek prodaj oziroma skupne prodane površine so predstavljala zemljišča za gradnjo večstanovanjskih stavb, 7 odstotkov prodaj oziroma 11 odstotkov prodane površine zemljišč za gradnjo poslovnih zgradb, 6 odstotkov prodaj oziroma 21 odstotkov prodane površine zemljišč za gradnjo industrijskih zgradb, preostanek pa zemljišča za gradnjo drugih zgradb. Število kupoprodaj zemljišč za gradnjo stavb je bilo leta 2020 v primerjavi z letom 2019 večje za 4 odstotke, njihova skupna prodana površina pa za 6 odstotkov.

Zemljišča za gradnjo stavb so nasploh edina vrsta nepremičnin, za katero se je lani število realiziranih transakcij povečalo. Vzrok za to gre iskati predvsem v velikem povpraševanju po zemljiščih za gradnjo družinskih hiš, ki je posledica nezadostne tržne ponudbe in visokih cen stanovanjskih novogradenj. Trend rasti števila kupoprodaj zazidljivih zemljišč je sicer zaradi gradbene ekspanzije stanovanjskih nepremičnin prisoten že od leta 2015. Število transakcij in prodana površina sta se od leta 2015 povečala za približno 55 odstotkov.

Tudi za zemljišča za gradnjo stavb je bil padec števila transakcij v spomladanskem valu epidemije očiten, medtem ko vpliva jesenskega vala epidemije, vsaj do konca leta 2020, praktično ni bilo zaznati.

**KMETIJSKA ZEMLJIŠČA**

Za kmetijska zemljišča smo leta 2020 evidentirali okoli 8.100 transakcij. Skupna prodana površina zemljišč je znašala okoli 4300 hektarov. V primerjavi z letom 2019 se je število kupoprodaj kmetijskih zemljišč zmanjšalo za 11 odstotkov, njihova skupna prodana površina pa za 24 odstotkov. V letih od 2015 do 2019 je bil, ne glede na običajna medletna nihanja v skupni prodani površini, prisoten več ali manj stalen trend rasti števila realiziranih transakcij.

**GOZDNA ZEMLJIŠČA** Za gozdna zemljišča smo leta 2020 evidentirali okoli 2.800 transakcij.

Skupna prodana površina je bila okoli 5.000 hektarov. V primerjavi z letom 2019 se je število kupoprodaj gozdnih zemljišč zmanjšalo za 16 odstotkov, njihova skupna prodana površina pa za 4 odstotke. Tako kot za kmetijska zemljišča, je bil ob precejšnjem medletnem nihanju skupne prodane površine zemljišč tudi za gozdna zemljišča od leta 2015 do 2019 prisoten trend rasti števila realiziranih transakcij.

Preglednica 5: Število evidentiranih prodaj in prodana površina zemljišč za gradnjo stavb, kmetijskih in gozdnih zemljišč, Slovenija, letno 2015 - 2020

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO STAVB</b>						
Število kupoprodaj	3.829	4.881	5.379	5.446	5.678	5.915
Prodana površina (v hektarih)	439	632	621	629	643	679
<b>KMETIJSKA ZEMLJIŠČA</b>						
Število kupoprodaj	7.454	8.135	8.492	8.452	9.100	8.124
Prodana površina (v hektarih)	5.795	5.061	6.580	7.723	5.607	4.279
<b>GOZDNA ZEMLJIŠČA</b>						
Število kupoprodaj	2.283	2.543	2.786	2.990	3.371	2.845
Prodana površina (v hektarih)	3.183	4.258	5.846	4.440	5.185	4.956



**Preglednica 201:** Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Ptujsko polje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m <sup>2</sup> (25. percentil)	Cena €/m <sup>2</sup> (mediana)	Cena €/m <sup>2</sup> (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
TAO PTUJSKO POLJE	100	880	1.170	1.330	1976	53
LAO PTUJ	72	1.070	1.240	1.360	1977	53
LAO KIDRIČEVO	13	810	880	1.190	1952	70

Opombe:

- Podatki za lokalni analitični območji »Ormož« in »Ptujsko polje brez večjih krajev« niso prikazani, ker je velikost vzorca za izračun statističnih kazalnikov premajhna.

**Preglednica 202:** Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Ptujsko polje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m <sup>2</sup> (25. percentil)	Cena €/m <sup>2</sup> (mediana)	Cena €/m <sup>2</sup> (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO PTUJSKO POLJE	96	45.000	81.000	110.000	1972	137	950
LAO PTUJSKO POLJE BREZ VEČJIH KRAJEV	54	35.000	60.000	105.000	1973	123	1.090
LAO PTUJ	40	69.000	94.000	110.000	1971	171	750

Opombe:

- Podatki za lokalni analitični območji »Ormož« in »Kidričevo« niso prikazani, ker je velikost vzorca za izračun statističnih kazalnikov premajhna.

**Preglednica 203:** Cene in lastnosti prodanih zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Ptujsko polje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m <sup>2</sup> (25. percentil)	Cena €/m <sup>2</sup> (mediana)	Cena €/m <sup>2</sup> (75. percentil)	Površina zemljišča (mediana)
TAO PTUJSKO POLJE	77	19	24	31	800
LAO PTUJSKO POLJE BREZ VEČJIH KRAJEV	44	15	22	25	790
LAO PTUJ	27	25	31	45	810

Opombe:

- Podatki za lokalni analitični območji »Ormož« in »Kidričevo« niso prikazani, ker je velikost vzorca za izračun statističnih kazalnikov premajhna.

## GIBANJE CEN

**Preglednica 204:** Gibanje cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Ptujsko letih v primerjavi s predhodnim letom, od 2016 do 2020

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020
Stanovanja	1%	3%	5%	4%	3%
Hiše	1%	3%	4%	2%	2%
Zemljišča za gradnjo	12%	-2%	5%	6%	-3%



### Davčna analiza

Zaradi gospodarske krize in primanjkljaja v državnem proračunu, vlada v zadnjih letih vztrajno zvišuje davke. Pomemben dejavnik postaja ocenjena vrednost nepremičnin po podatkih GURS, ki je kot celota ali v 80% osnova za obdavčenje, tako za davek na promet nepremičnin, kot davek na dobiček iz kapitala v prometu nepremičnin. Promet novih je obdavčen z DDV, starejših in dalj časa vseljenih pa je obdavčen s prometnim davkom, v višini 2%. DDV je oproščen promet z objekti ali deli objektov in zemljišč, na katerih so postavljeni, če je dobava opravljena kasneje kot v dveh letih od začetka prve uporabe oziroma prve vselitve. **Prikazana tržna vrednost ne zajema DDV.**

### Posebne gospodarske razmere – padec BDP

V letu 2020 in do skoraj sredine leta 2021, je bila v Sloveniji razglašena epidemija korona virusa, prepovedana je bila večina ne nujnih storitev, tako so bile prepovedane tudi storitve posredovanja nepremičnin, omejeno sodišč, bifejev in gostiln. Ne vemo, kako bodo vsi ti ukrepi vplivali na gospodarstvo, napoveduje se padec BDP. Slabljenje gospodarstva bo najbrž imelo vpliv na trg nepremičnin – manjša kupna moč, manjše povpraševanje in s tem padec cen nepremičnin, vendar v tem trenutku tega ni možno oceniti.

### Podrobnejši opis obravnavanih nepremičnin

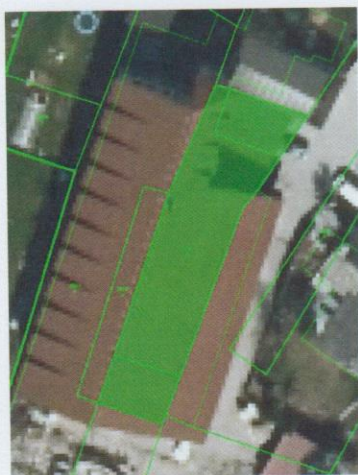
#### Veljavni katastrski podatki

#### Katastrska občina 384 DORNAVA, številka parcele 291/3

POVRŠINA PARCELE (m<sup>2</sup>) 523

DEJANSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE DEJANSKE RABE (%)
poseljena zemljišča	14,0
poseljena zemljišča tloris stavbe	86,0

NAMENSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE NAMENSKE RABE (%)	
površine podeželjskega naselja	100,0	
RABE ZEMLJIŠČ	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (m <sup>2</sup> )	ŠTEVILKA STAVBE, KI STOJI NA PARCELI
ZEMLJIŠČE POD STAVBO PRED 2006	*435	135





## Katastrska občina 384 DORNAVA, številka stavbe 135

## NASLOV STAVBE

-

## PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA

Katastrska občina številka parcele Površina zemljišča pod stavbo (m<sup>2</sup>)

384 DORNAVA 290/2 \*632,0

384 DORNAVA 291/3 \*435,0

384 DORNAVA 291/5 \*73,0

\* Znak zvezdica (\*) pred površino zemljišča pod stavbo pomeni, da je površina ocenjena

ŠTEVILO ETAŽ	3
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	1
VIŠINA STAVBE (m)	11,3
LETO IZGRADNJE STAVBE	1967
ŠTEVILO STANOVANJ	0
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	2
TIP STAVBE	1 - samostojča
LETO OBNOVE STREHE	2000
LETO OBNOVE FASADE	2000
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	5 - kombinacija različnih materialov
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE	Da
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE	Da
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE	Ne
PRIKLJUČEK NA OMREŽJE PLINOVODA	

DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Trgovski del stavbe
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (m <sup>2</sup> )	190,0
POVRŠINA DELA STAVBE (m <sup>2</sup> )	190,0

DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Poslovni del stavbe
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (m <sup>2</sup> )	1.026,9
POVRŠINA DELA STAVBE (m <sup>2</sup> )	1.026,9



Katastrska občina 384 DORNAVA, številka parcele 291/5

POVRŠINA PARCELE (m<sup>2</sup>) 87

DEJANSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE DEJANSKE RABE (%)
poseljena zemljišča	100,0
tloris stavbe	



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



### Zemljiškoknjižni podatki:

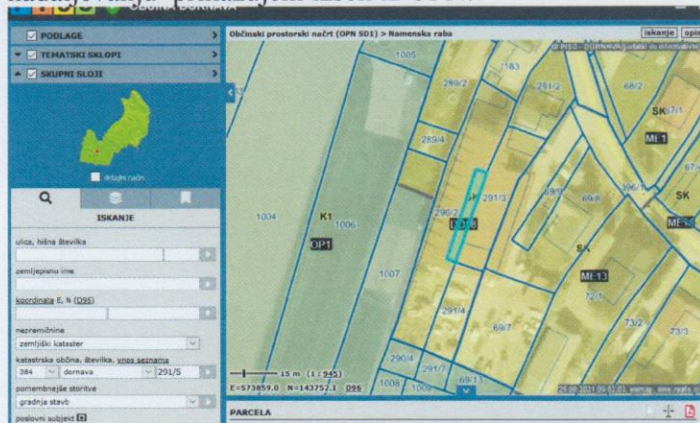
katastrska občina 384 DORNAVA parcela 291/3 (ID 2746881),  
katastrska občina 384 DORNAVA parcela 291/5 (ID 4646262),  
lastnika Matjašič slava in Matjašič Ivan, vsak do 1/2, vpisanih je več hipotek, med njimi obravnavana izvršba.

### Lokacija

Parceli se nahajata večinoma po stavbo številka stavbe 135, v drugi vrsti stavbnih zemljišč, na začetku vasi Dornava. Dornava se nahaja na ravninskem delu Ptujkega polja, z oddaljenostjo ce 7 km od mesta Ptuj. Sicer pa je Dornava samostojna občina, z več naselji, v sami Dornavi pa so še trgovina, osnovna šola, vrtec in še veliko drugih dejavnosti.

### Prostorski plan, gradbeno dovoljenje in dostop

V skladu z Občinskim prostorskim načrtom (OPN) Občine Dornava, sta obravnavani parceli v celoti opredeljeni kot stavbno zemljišče, kjer je dopustna gradnja stanovanjskih in poslovnih objektov. V nadaljevanju prikazujem izsek iz OPN:



Objekt je bil zgrajen leta 1967. Glede na to, da je obravnavana parcela opredeljena kot stavbno zemljišče, kjer je dopustna gradnja, predpostavljam, da gradbeno dovoljenje obstaja (pa tudi v zemljiško knjigo ni vpisana nobena zaznamba o neskladni gradnji).

Dostop je sicer možen (se v naravi uporablja) po parceli 69/8 k.o. Mezgovci, katastrska občina 383 MEZGOVCI parcela 69/8 (ID 4698792), katere lastnik je PROBANKA, d.d., služnost dostopa za parcele št. 291/3 in 291/5 k.o. Dornava v zemljiško knjigo ni vpisana.



Obstaja možnost komunalnih priključkov: vodovod in elektrika ter možnost telefonskega priključka in kanalizacije.

### Opis stanja ob ogledu

Predmet ocenjevanja so

	velikost m <sup>2</sup>
parc.št. 291/3 k.o. Dornava	523
parc.št. 291/5 k.o. Dornava	87

in na njih stoječi objekti.

Ogled je bil opravljen 14.7.2021. Prisoten je bil lastnik Ivan Matjašič in njegov pooblaščenec.

**Ivan Matjašič in njegov pooblaščenec Miroslav King sta nasprotovala ogledu in nista dovolila ogleda znotraj objektov iz razloga, da je obravnavani postopek brezpredmeten in da so bile hipoteke v zemljiško knjigo nepravilno vpisane in sicer takrat, ko so bila izvedene na terenu spremembe katastrskih parcel in parcelnih števil.**

Kljub vsemu sem opravila ogled objektov od zunaj.

Nadstrešek na severnem delu parcele, ki je montažen, je pretežno sestavni del stavbe št. 746 k.o. Dornava, katere lastnik je Jožef Bombek.

Nadstrešek je nefunkcionalen in neuporaben, zato ocenjujem, da se bodo stroški rušitve pokrili z morebitnim uporabnim materialom, ki bo ostal ob rušitvi. Nadstrešek tudi nima posebnih komunalnih priključkov. Zato v nadaljevanju ocenim samo zemljišče.

Fotografija nadstreška:



Na parc.št. 291/3 in 291/5 se delno nahaja stavba številka stavbe 135, po katastrskih podatkih

Katastrska občina številka parcele Površina zemljišča pod stavbo (m<sup>2</sup>)

384 DORNAVA 290/2 \*632,0

384 DORNAVA 291/3 \*435,0

384 DORNAVA 291/5 \*73,0

\* Znak zvezdica (\*) pred površino zemljišča pod stavbo pomeni, da je površina ocenjena

Pretežni del stavbe številka stavbe 135 je na parc.št. 290/2, ki pa ni predmet ocenjevanja, ker ni v lasti dolžnikov. V naravi je na obravnavanih parcelah bil trgovski objekt (ocenjujem, da je bil v funkciji pred letom 2000).



Gre za ca 500 m<sup>2</sup> površin objekta, ki se razteza čez obe parceli, preproste pritlične gradnje, slabo izoliran, s spušenim stropom, večjih konstrukcijskih razponov. Finalne obdelave so prvotne (tlak, spuščeni strop, instalacije, stavbno pohištvo), kar ocenjujem kot dotrajano. Očitno je bila tudi kritina dotrajana, saj je čez celotni objekt izvedena nova streha z novo kritino, po katastrskih podatkih leta 2000.

Fotografije na dan ogleda:



### **Analiza najgospodarnejše uporabe hipotetično nepozidanega zemljišča**

Je ne izvajam, ker je možna edino obstoječa raba.

### **Ocenjevanje vrednosti**

#### ***Nabavno vrednostni način***

Nabavno vrednostni način se na splošno uporablja za ocenjevanje vrednosti *pravic na nepremičninah* s pomočjo metode zmanjšane nadomestitvene vrednosti. Običajno se uporablja, kadar ni dokazov o cenah iz poslov za podobno premoženje. V glavnem se uporablja za ocenjevanje vrednosti posebne nepremičnine, to je nepremičnine, ki se redko, če sploh kdaj, prodaja na trgu.

Predmet ocenjevanja je specifičen objekt, ki se zelo redko prodaja na trgu (ni primerljivih prodaj), zato za ocenjevanje uporabim le nabavno vrednostni način.

Pri nabavno vrednostnem načinu zemljišče ocenim po načinu tržnih primerjav (kot bi bilo prazno, prikaz v predhodnem poglavju).



Temu prištejem nadomestitveno vrednost objektov. Pri nadomestitvenih stroških objektov izhajam iz nadomestitvenega stroška (ocenjene morebitne novogradnje) in upoštevam vsa ugotovljena zastaranja oziroma amortizacijo. Kot zastaranje je potrebno upoštevati fizično obrabo in pri tem upoštevati različno dobo koristnosti elementov. Fizična obraba je lahko odpravljiva ali neodpravljiva. Ocenim, da je strošek morebitnih vložkov večji od bodoče dodane vrednosti zato vse fizične obrabe ocenim kot neodpravljive.

Nadalje je potrebno upoštevati tudi funkcionalno zastaranje, to je zmanjšanje vrednosti zaradi uporabnosti.

Zunanje zastaranje, ki je posledica sprememb zunaj posesti (lahko imenujemo tudi ekonomska, okoljska ali lokacijska zastarellost). Kljub temu, da po navadi obstaja, je težko izračunljivo.

Najprej ocenim zemljišče, kot prazno, na podlagi načina tržnih primerjav.

Primerljive nepremičnine iščem v bližnji okolici ali podobnih lokacijah.

Po MSOV je potrebno upoštevati 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.


#### Za stavbna zemljišča upoštevam naslednje prodaje:

Podatki o poslu		Vsebina posla		
ID posla	511534	Nepremičnina	Pogodbena površina 703,00 m²	
Vrsta posla	Prodaja na prostem trgu			
Datum sklenitve pogodbe	04.09.2020			
Pogodbena vsota bruto	15.466 €	Vir podatkov ETN, analiza ARVIQ, pridobljena dne 30.04.2021		
Pogodbena vsota neto ⓘ	15.466 €	Ortofoto posnetek		
Stopnja DDV	DDV ni bil obračunan	Lokacija		



## Osnovni podatki

## Podatki o poslu

ID posla	434161
Vrsta posla	Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe	09.05.2019
Pogodbena vsota bruto	25.500 €
Pogodbena vsota neto 	25.500 €
Stopnja DDV	DDV ni bil obračunan

## Vsebina posla

## Nepremičnina

## 403-137/11 - BOROVCI, MARKOVCI

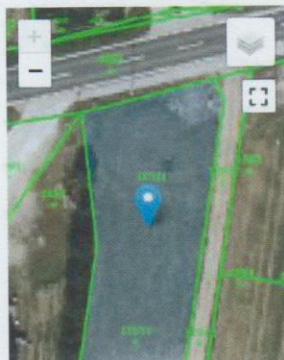
Zemljišče, na katerem je mogoče graditi stavbo in je komunalno opremljeno (priključki na vodo, elektriko in neposredni dostop do dovodne poti), površina parcele 1.118,00 m<sup>2</sup>

## Pogodbena površina

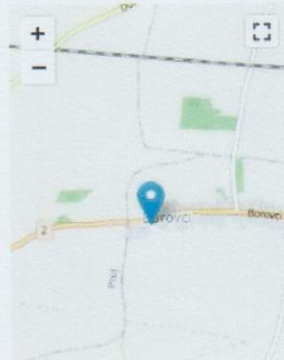
1.118,00 m<sup>2</sup>

Vir podatkov ETN, analiza ARVIQ, pridobljeno dne 30.04.2021


## Ortofoto posnetek



## Lokacija



## Podatki o poslu

ID posla	537981
Vrsta posla	Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe	17.03.2021
Pogodbena vsota bruto	33.764 €
Pogodbena vsota neto 	33.764 €
Stopnja DDV	DDV ni bil obračunan

## Vsebina posla

## Nepremičnina

## 384-244/19 - DORNAVA, DORNAVA

Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno, površina parcele 703,00 m<sup>2</sup>

## Pogodbena površina

703,00 m<sup>2</sup>

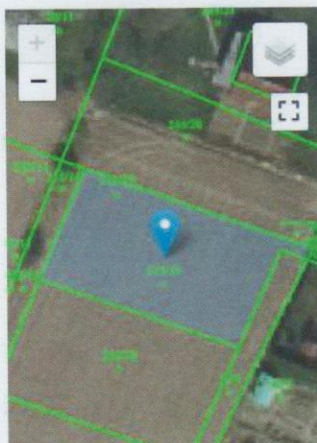
## 384-244/20 - DORNAVA, DORNAVA

Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno, površina parcele 765,00 m<sup>2</sup>

765,00 m<sup>2</sup>

Vir podatkov ETN, analiza ARVIQ

## Ortofoto posnetek



## Lokacija






ID posla	541805	Nepremičnina	384-245/12 - DORNAVA, DORNAVA Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno, površina parcele 2.076,00 m²	Pogodbeni površina 2.076,00 m²
Vrsta posla	Prodaja na prostem trgu			
Datum sklenitve pogodbe	05.05.2021			
Pogodbeni bruto	70.000 €			
Pogodbeni neto ⓘ	70.000 €			
Stopnja DDV	DDV ni bil obračunan			


Vir podatkov ETR, analiza ARVI

Ortofoto posnetek



Vir podatkov (GeoStreetMap, analiza ARVI)

Lokacija



Vir podatkov (GeoStreetMap, analiza ARVI)

## Izvedem prilagoditve:

## Prilagoditve za obe parceli

posel	1	2	3	4
tržna vrednost v EUR brez DDV	15466,00	25500	33764	70000
površina	703,00	1118	1468	2076
vrednost v EUR/m <sup>2</sup>	22,00	22,81	23,00	33,72
datum prodaje	4.09.2020	9.05.2019	17.03.2021	5.05.2021
opomba				
Prilagoditve				
pogoji prodaje	0,00	0,00	0,00	0,00
prilagojena nab. Vrednost	15466,00	25500,00	33764,00	70000,00
vrednost v EUR/m <sup>2</sup>	22,00	22,81	23,00	33,72
delno kmetijsko zemljišče	0,00	0,00	0,00	0,00
prilagojena vrednost	22,00	22,81	23,00	33,72
čas prodaje	0,00	0,05	0,00	0,00
prilagojena vrednost	22,00	23,95	23,00	33,72
lokacija	0,00	-0,05	0,00	0,00
prilagojena vrednost	22,00	22,75	23,00	33,72
iz javne poti	0,00	0,00	0,00	0,00
prilagojena vrednost	22,00	22,75	23,00	33,72
mikrolokacija	0,00	0,00	0,00	0,00
prilagojena vrednost	22,00	22,75	23,00	33,72
oblika ozka - dolga, nefunk.	0,00	0,00	0,00	0,00
prilagojena vrednost	22,00	22,75	23,00	33,72
Primerljiva površina v m <sup>2</sup>	1	1	1	1



Prilagojena vrednost:	22,00 EUR	22,75 EUR	23,00 EUR	33,72 EUR
ponder upoštevam glede na primerljivost	0,25	0,25	0,25	0,25
<b>TRŽNA VREDNOST</b>			25,37 EUR	na m2
Zaokroženo:			<b>25,40 EUR</b>	<b>na m2</b>

Nadaljnji izračun:

**Del stavbe številka stavbe 135**

strošek v EUR/m2

ocenjena površina 500,00 700,00

nadomestitvena vrednost primerljivega

objekta

**350.000 EUR**

Vrednost kratkotrajnih elementov

175.000 EUR

Vrednost dolgotrajnih elementov

175.000 EUR

Fizična zastarelost kratkotrajnih elem.

Ekonomska življenjska doba

**30** let

LETO IZGRADNJE

1967 streha 2000

kronološka starost

53

dejanska starost

25

preostala življenjska doba

25 let

stopnja fizične zastarelosti

83,33 %

Fizična zastarelost dolgotrajnih elem.

Ekonomska življenjska doba

**60** let

LETO IZGRADNJE

1967 streh a2000

kronološka starost

53

dejanska starost

**40**

preostala življenjska doba

20 let

stopnja fizične zastarelosti

66,67 %

Povprečna stopnja fizične zastarelosti:

75,00 %

ni služnosti za

funkcionalna zastarelost:

10,00 dostop

Ekonomska zastarelost v %

20,00 objekt nima namena

stopnja zastarelosti skupaj:

82,00 %

= (1 - ((100 - stopnja fizične zastarelosti) / 100) x (100 - funkcionalna zastarelost) / 100 x (100 - ekon. zast) / 100)) x 100.

ZASTARELOST SKUPAJ:

287.000,00 EUR

ostalo

0,00 EUR

**VREDNOST OBJEKTA****Del stavbe številka stavbe 135****63.000,00 EUR****zemljišče parc.št. 291/3**

Stavbni del, velikost

523,00 m2;

Vrednost primerljivega st.zemljišča EUR /m2

25,40

**zemljišče parc.št. 291/3****13.284,20 EUR****zemljišče parc.št. 291/5**

Stavbni del, velikost

87,00 m2;

Vrednost primerljivega st.zemljišča EUR /m2

25,40

**zemljišče parc.št. 291/5****2.209,80 EUR**



### Rekapitulacija

Del stavbe številka stavbe 135	63.000,00 EUR
zemljišče parc.št. 291/3	13.284,20 EUR
zemljišče parc.št. 291/5	2.209,80 EUR
<b>SKUPAJ celoten kompleks</b>	<b>78.494,00 EUR</b>

## ZAKLJUČEK

V cenilnem poročilu sem uporabila le en način ocenjevanja, zato izračunano vrednost povzamem in zaokrožim na 100,00 EUR.

**Tržna vrednost nepremičnin (tržna vrednost neomejene lastninske pravice) za parc. št. 291/3 k.o. 384 – Dornava in parc. št. 291/5 k.o. 384 - Dornava, znaša 78.500,00 EUR za obe parceli skupaj, saj po posameznih parcelah prodaja ni smiselna.**

cenilka:  
mag. Marija Toplak





## Izjava o skladnosti s standardi ocenjevanja

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost;
- so prikazane moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami, opisanimi v tem poročilu;
- nimam navedenih sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede imetja, ki je predmet tega poročila in nimam osebnih interesov ter nisem pristranska glede oseb (fizičnih ali pravnih), ki jih ocena vrednosti zadeva;
- plačilo za mojo storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganje dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila;
- sem osebno pregledala imetje nepremičnine, ki je predmet tega ocenjevanja vrednosti;
- mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči;
- da so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu z določiloma 2.1 in 2.2 SPS 2 (Ur. List RS 106/2013) in Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti (Ur. list RS 106/2010);
- poročilo ni izdelano za namene računovodskega poročanja;
- pri izdelavi tega poročila sem upoštevala MSOV 2017.

Ptuj, 28.8.2021

cenilka:  
mag. Marija Toplak





## Literatura in viri:

1. Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti, 2010, Uradni list RS, 23/2010
2. Zakon o revidiranju (ZRev-2), 2008, Uradni list RS št. 65/2008
3. Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti 2011, 2013 in 2017, International Valuation Standards Committee 2011, 2013 in 2017, prevod Slovenski inštitut za revizijo 2012, 2013 in 2017.
4. Slovenski poslovno finančni standardi, Ur. list 106/2013
5. Pšunder I., Torkar M., 2007: Priročnik za ocenjevanje vrednosti nepremičnin, Slovenski inštitut za revizijo
6. Pšunder I., Vrenčur R., 2012: Nepremičninsko pravo in vrednost pravica na nepremičninah, Slovenski inštitut za revizijo
7. Bolčina B., Bratina B., Čibej J. A., Duhovnik M., Gračanić S., Hojnik G., Jerman S., Kosi M., Kratnar J., Lušnic K., Murko J., Nagode Zupančič P., Odar M., Povše Ž., Skitek M., Srednik R., Škerget D., Torkar M., Valentinčič A., Vrenčur R., Zadnik Stirn L., Zupančič D., Zupančič V. , 2012: Gradivo za izobraževanje za pridobitev strokovnih znanj za opravljanje nalog pooblaščenih ocenjevalcev vrednosti nepremičnin, Ljubljana, Slovenski inštitut za revizijo
8. Slovenski standard SIST ISO 9836; 2000, urad RS za standardizacijo in meroslovje
9. Zemljiška knjiga. <http://portal.sodisce.si/vpogledi/zk.portal>
10. Kataster: <http://prostor3.gov.si/javni/login.jsp?jezik=sl>
11. GERK: <http://rkg.gov.si/GERK/viewer.jsp>
12. Evidenca trga nepremičnin: <https://apps.arvio.si/> in <http://aplikacije.trgnepremicnin.si/TRGOSKOP/TRGOSKOP/TRGOSKOP.html?s...>