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

Stojnci, 9.2.2022

CENILNO POROČILO

Predmet cenitve: nepremičnine:
- parc. št. **55/4 k.o. 420 – Pobrežje**, last dolžnika do 1/10;
- parc. št. **566/4 k.o. 447 – Dravinjski Vrh**, last dolžnika do 1/2;

Naročnik: Okrajno sodišče na Ptuju, v izvršilni zadevi VL 9074/2019, upnika PROHIT, podjetniško, poslovno svetovanje, druge storitve, trgovina in najemi d.o.o., Tržaška cesta 037A, Maribor, ki ga zastopa ODVETNIŠKA PISARNA LEPOŠA d.o.o., Mestni trg 010A, Slovenske Konjice zoper dolžnika: ROBERT KRAJNC, Videm pri Ptuju 79, Videm pri Ptuju

cenilka: mag. Marija Toplak
sodna cenilka za strokovno področje gradbeništvo – podpodročja
gradbeni objekti, gradbeništvo splošno,
stavbna zemljišča, visoke gradnje
in nepremičnine

GRADBENIŠKO SODNI CENILEC
mag. MARIJA TOPLAK
Stojnci 135a
MARKOVCI

Kazalo vsebine

POVZETEK – IZVID OCENJEVANJA VREDNOSTI *3*
Uvodne obrazložitve *4*
Postopek dela 4
Izbrana podlaga vrednosti 4
Nepremičnina, nepremičninske pravice 4
Načini in metode ocenjevanja vrednosti 5
Predpostavke in omejitve, ki so upoštevane v poročilu: 5
Neto tlorisna površina, uporabna površina, primerljiva površina 6
Analiza okolja in dejavnikov, ki vplivajo ali utegnejo vplivati na vrednost *6*
Gospodarske razmere 6
Nepremičninski trg v širšem in ožjem okolju 7
Davčna analiza 9
Podrobnejši opis parc.št. 55/4 k.o. Pobrežje *10*
Zemljiškoknjižni podatki 10
Katastrski podatki 10
Prostorski plan, gradbeno dovoljenje dostop in komunalna opremljenost 12
Opis stanja ob ogledu 12
Podrobnejši opis parc.št. 566/4 k.o. Dravinjski vrh *14*
Zemljiškoknjižni podatki 14
Katastrski podatki 15
Prostorski plan, gradbeno dovoljenje dostop in komunalna opremljenost 15
Opis stanja ob ogledu 16
Ocenjevanje nepremičnin *17*
Način tržnih primerjav 17
Nabavno vrednostni način 28
Zaključek *31*
Izjava o skladnosti s standardi ocenjevanja *32*
Literatura in viri: *33*

POVZETEK – IZVID OCENJEVANJA VREDNOSTI

V skladu s sklepom Okrajnega sodišča na Ptuju, sem v izvršilni zadevi Okrajno sodišče na Ptuju, v izvršilni zadevi **VL 9074/2019**, upnika PROHIT, podjetniško, poslovno svetovanje, druge storitve, trgovina in najemi d.o.o., Tržaška cesta 037A, Maribor, ki ga zastopa ODVETNIŠKA PISARNA LEPOŠA d.o.o., Mestni trg 010A, Slovenske Konjice zoper dolžnika: ROBERT KRAJNC, Videm pri Ptuju 79, Videm pri Ptuju,
zaradi izterjave: 16.644,16 EUR s pripadki imenovana,
da opravim cenitev nepremičnin
- parc. št. **55/4 k.o. 420 – Pobrežje**, last dolžnika do 1/10;
- parc. št. **566/4 k.o. 447 – Dravinjski Vrh**, last dolžnika do ½.

Podlaga vrednosti: **TRŽNA VREDNOST**
Definicija tržne vrednosti:
V skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV 2020) 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 nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

Tržna vrednost nepremičnin (tržna vrednost neomejene lastninske pravice) znaša za:

nepremičnine	vrednost celote	**vrednost 1/10**	**vrednost 1/2**
Parc.št. 55/4 k.o. Pobrežje	194.800,00 EUR	**19.480,00 EUR**	
Parc.št. 566/4 k.o. Dravinjski vrh	60.000,00 EUR		**30.000,00 EUR**

Vrednost velja na dan izpisa dne 9.2.2022, po stanju na dan ogleda dne 27.1.2022.

PODATKI IZ ZEMLJIŠKE KNJIGE:
katastrska občina 420 POBREŽJE parcela 55/4 (ID 2263501),
lastniki so Robert Krajnc 1/10, Franc Štrucl 4/10, Marica Štrucl 4/10 in Marija Krajnc 1/10, pri dolžniku je vknjižena obravnavana izvršba.
katastrska občina 447 DRAVINJSKI VRH parcela 566/4 (ID 524813), lastnika sta Robert Krajnc ½ in Marija Krajnc 1/2, pri dolžniku je vknjižena 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 2020 (MSOV 2020), druga pravila, ki jih določa SIR in druge zakone in izdane predpis njihovi podlagi, vse, ki so pomembni za obravnavano nalogo.

Za ocenjevanje tržne vrednosti sem uporabila način tržnih primerjav in nabavno vrednostni način.

Utemeljitve podajam v nadaljevanju tega poročila.

GRADBENI
mag. MARIJA
TOPLAK
Stojnci 135a
MARKOVCI

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 2020 (MSOV 2020), 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.

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 *način tržnih primerjav in nabavno vrednostni 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 poročilo, 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^2 imajo bistven vpliv na ugotovljeno tržno vrednost, ker uporabljam 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^2. 1. januarja 2019 je imela *Slovenija* 2.080.908 *prebivalcev* ali 14.000 več kot eno leto prej.
Bruto domači proizvod (BDP) je najpomembnejši agregat nacionalnih računov in najobsežnejše 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 je bil zaradi korona krize padec BDP okrog 5,5%.
Statistični podatki kažejo, da je Slovenija po BDP pod povprečjem Evropskih držav, obravnavana regija pod povprečjem Slovenije. Obravnavane nepremičnine so v *občini Videm pri Ptuju,* za katero ocenjujem, da je BDP podoben povprečju regije.

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

SLOVENIJA	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Stanovanja	**9.750**	**11.036**	**11.655**	**10.985**	**11.182**	**8.834**
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
Hiše	**4.601**	**5.457**	**6.271**	**6.185**	**6.493**	**5.905**
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.

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
ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO STAVB						
Število kupoprodaj	3.829	4.881	5.379	5.446	5.678	5.915
Prodana površina (v hektarih)	439	632	621	629	643	679
KMETIJSKA ZEMLJIŠČA						
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
GOZDNA ZEMLJIŠČA						
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

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 zemljišča za gradnjo poslovnih zgradb, 6 odstotkov prodaj oziroma 21 odstotkov prodane površine zemljišča 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.

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

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m² (25.percentil)	Cena €/m² (mediana)	Cena €/m² (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 €/m² (25.percentil)	Cena €/m² (mediana)	Cena €/m² (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.*

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%

Preglednica 8: Velikost vzorca in mediana cene za stanovanja in hiše na sekundarnem trgu ter zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb, Slovenija in po tržnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja	Stanovanja	Hiše	Hiše	Zemljišča za gradnjo	Zemljišča za gradnjo
	Velikost vzorca	Cena v €/m² (mediana)	Velikost vzorca	Cena v € (mediana)	Velikost vzorca	Cena v €/m² (mediana)
SLOVENIJA	**5.455**	**1.750**	**2.786**	**107.000**	**2.036**	**46**
LJUBLJANA	1.405	2.960	195	290.000	103	311
MARIBOR	770	1.400	125	130.000	42	79
OBALA	281	2.500	86	215.000	57	118
GORENJSKO OBMOČJE	258	1.770	85	157.000	74	79
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	252	2.350	175	205.000	202	135
CELJE	229	1.450	57	129.000	17	95
KRANJ Z OKOLICO	171	2.270	52	192.000	44	130
KOROŠKA, POHORJE, KOZJAK	152	1.110	79	85.000	68	25
ZASAVJE	133	910	44	70.000	20	22
NOVA GORICA, VIPAVSKA DOLINA, BRDA	119	1.880	82	98.000	54	49
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	164	2.220	184	180.000	216	77
ŠALEŠKA DOLINA	168	1.270	29	135.000	16	34
JUŽNA OKOLICA MARIBORA	156	1.160	192	105.000	175	36
NOVO MESTO IN OKOLICA	158	1.680	161	66.000	111	30
NOTRANJSKO OBMOČJE	100	1.370	59	75.000	60	25
PTUJSKO POLJE	100	1.170	96	81.000	77	24
POSOČJE IN IDRIJSKO OBMOČJE	67	1.030	61	80.000	23	31
SLOVENSKE GORICE	119	1.010	182	69.000	144	21
PREKMURJE	90	960	134	50.000	105	10
ALPSKO TURISTIČNO OBMOČJE	70	2.740	25	225.000	24	163
SAVINJSKA DOLINA	88	1.400	88	116.000	68	49
SAVINJSKO HRIBOVJE	65	1.180	133	58.000	55	27
KOČEVSKO OBMOČJE	78	1.070	65	65.000	39	25
KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE	49	1.150	74	55.000	40	27
KRAS	64	1.510	24	133.000	57	57
POSAVJE	40	1.010	126	50.000	31	14
HALOZE, BOČ	37	1.000	70	56.000	30	20
VZHODNA OKOLICA LJUBLJANE	33	1.550	43	150.000	51	53
BELA KRAJINA	38	910	43	40.000	20	15
SLOVENSKA ISTRA	1	-	17	146.000	13	60

Opombe:

- Velikost vzorca je podatek o številu prodaj, ki so bile upoštevane za izračun cen;

- Cena stanovanj za območje »Slovenska Istra« ni prikazana, ker je vzorec podatkov premajhen.

«

Za leto 2021 še ni izšlo Poročilo o trgu nepremičnin, vendar se v Ljubljani in njeni okolici nepremičnine izjemno dražijo, v obravnavani regiji pa ocenjujem, da še ni prišlo do bistvenega povečanja cen nepremičnin.

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. Promet novih je obdavčen z DDV, starejših in dalj časa vseljenih pa je obdavčen s prometnim davkov, 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, zajema pa prometni davek.**

Podrobnejši opis parc.št. 55/4 k.o. Pobrežje

Zemljiškoknjižni podatki

katastrska občina 420 POBREŽJE parcela 55/4 (ID 2263501),
lastniki so Robert Krajnc 1/10, Franc Štrucl 4/10, Marica Štrucl 4/10 in Marija Krajnc 1/10, pri dolžniku je vknjižena obravnavana izvršba.

Katastrski podatki

Katastrska občina 420 Številka parcele 55/4

Površina parcele (m2)	1.040
Namenska raba	Površina namenske rabe zemljišča (m2)
površine podeželskega naselja	1.040

katastrska občina 420 številka stavbe 365

Podrobni podatki o stavbi

Naslov stavbe	Videm pri Ptuju 78
Dejanska raba stavbe	STANOVANJSKA

PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA

KATASTRSKA OBČINA	ŠTEVILKA PARCELE	Površina zemljišča pod stavbo (m2)
420 POBREŽJE	55/4	*116

Število etaž	3
številka pritlične etaže	2
Višina stavbe (m)	7,6
ŠTEVILO STANOVANJ	1
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	0
tip stavbe	1 - samostoječa
leto izgradnje stavbe	1975

leto obnove strehe	2004
leto obnove fasade	2005
material nosilne konstrukcije	1 - opeka
vrsta ogrevanja	2 - centralno ogrevanje
priključek na vodovodno omrežje	Da
priključek na električno omrežje	Da
priključek na kanalizacijsko omrežje	Ne
Dejanska raba dela stavbe	Stanovanje v samostoječi stavbi z enim stanovanjem
Uporabna površina dela stavbe (m2)	120,8
Površina dela stavbe (m2)	178,6

Katastrska občina 420 POBREŽJE, številka stavbe 857

NASLOV STAVBE	Videm pri Ptuju 79

PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA

Katastrska občina	številka parcele	Površina zemljišča pod stavbo (m^2)
420 POBREŽJE	55/4	*118,0

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

ŠTEVILO ETAŽ	3
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	2
VIŠINA STAVBE (m)	7,1
LETO IZGRADNJE STAVBE	1999
ŠTEVILO STANOVANJ	1
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	0
TIP STAVBE	1 - samostoječa
LETO OBNOVE STREHE	2006
LETO OBNOVE FASADE	-
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	1 - opeka
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE	Da
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE	Da
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Stanovanje v enostanovanjski stavbi
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (m^2)	108,1
POVRŠINA DELA STAVBE (m^2)	162,7

katastrska občina 420 POBREŽJE, številka stavbe 858

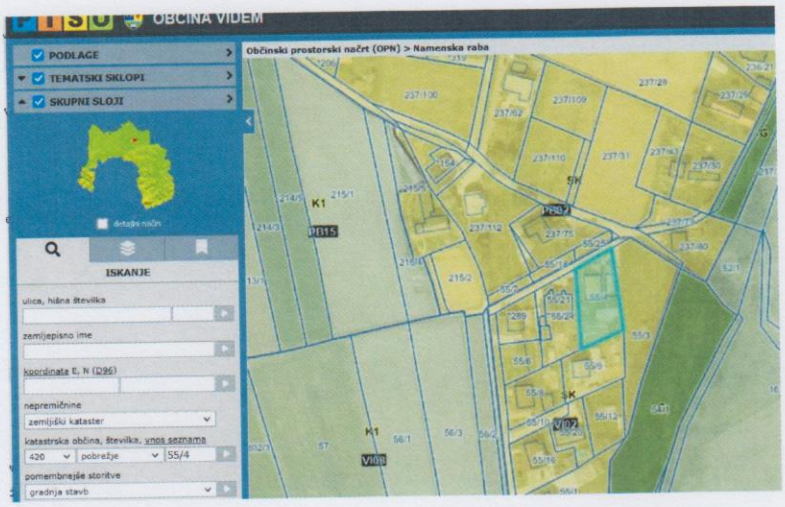
Katastrska občina	številka parcele	Površina zemljišča pod stavbo (m^2)
420 POBREŽJE	55/4	*100,0

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

ŠTEVILO ETAŽ	1
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	1
VIŠINA STAVBE (m)	5,3
LETO IZGRADNJE STAVBE	1978
ŠTEVILO STANOVANJ	0
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	0
TIP STAVBE	1 - samostoječa
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Garaža
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (m2)	39,0

Prostorski plan, gradbeno dovoljenje dostop in komunalna opremljenost

Iz Občinskega prostorskega načrta (OPN) občine, vpogled v https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=Videm, izhaja, da se celotna parcela št. 55/4 k.o. Pobrežje nahaja v območju stavbnih zemljišč.
V nadaljevanju izsek iz grafičnega dela OPN.



Dostop je iz zagotovljen iz asfaltne javne poti.
Po izjavi prisotne Marije Krajnc je gradbeno dovoljenje za stanovanjske stavbe bilo pridobljeno.
Področje je komunalno opremljeno s cesto, elektriko, vodovodom, kanalizacijo in telekomunikacijami.

Opis stanja ob ogledu

Na parceli se nahajata dve samostojni stanovanjski hiši in manjše starejše gospodarsko poslopje.

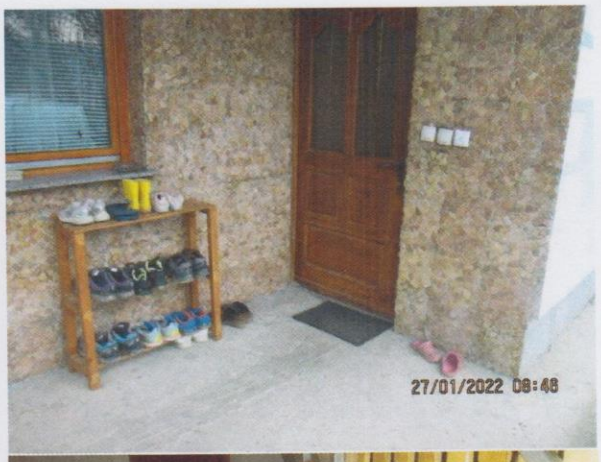
Stavba številka stavbe 857 je stanovanjska hiša, ki se nahaja na južnem delu parc.št.55/4 k.o. Pobrežje. Je zidana, klasične gradnje, zgrajena leta 1999, z masivno vmesno betonsko ploščo, lesenim ostrešjem in opečno kritino in delno izolacijsko fasado.
Obsega klet, pritličje in mansardo. Stene so ometane in opleskane, tlaki so keramika in laminati, okna so lesena, vrata furnirana. Ogrevanje je radiatorsko, na kurilno olje.
Dostop je možen le peš, med gospodarskim poslopjem in stanovanjsko hišo številka stavbe 365.
Velikosti sem izmerila:

Stavba številka stavbe 857

Stanovanjska hiša	NTP v m2	Uporabna p. v m2
veža	4,5	
hodnik, stopnišče	8,2	8,2
dnevni del	28,86	28,86
spalnica	11,6	11,6
wc	1,71	1,71
kopalnica	3,99	3,99
soba	6,08	6,08
mansarda	49,14	49,14
klet	31,58	
Skupaj	**145,66**	**109,58**

Fotografije na dan ogleda:

27/01/2022 08:46


27/01/2022 08:48

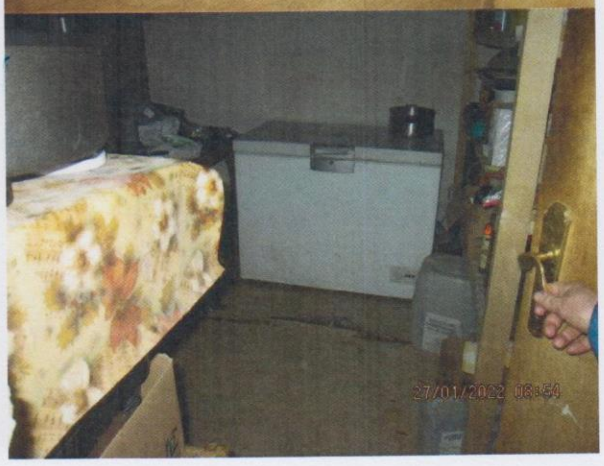
27/01/2022 08:48

27/01/2022 08:48

27/01/2022 08:48

27/01/2022 08:51

27/01/2022 08:50


27/01/2022 08:54

Stavba številka stavbe 365 je stanovanjska hiša,
ki se nahaja severnem južnem delu parc.št.55/4 k.o. Pobrežje in je dostop možen z avtomobilom. Je zidana, klasične gradnje, zgrajena leta 1975 z masivno vmesno betonsko ploščo, lesenim ostrešjem in opečno kritino, delno izolacijsko fasado, obnovljena leta 2005, vključno s fasado, s streho, okni in delno tudi notranjost.
Obsega klet, pritličje in mansardo. Stene so ometane in opleskane, tlaki so keramika , parketi in laminati, okna so PVC, vrata furnirana. Ogrevanje je redaktorsko, na kurilno olje.
V času ogleda nisem mogla vstopiti, zato upoštevam površine iz katastrskih podatkov.
Za finalne obdela in ogrevanje predpostavim, da so podobne, kot pri stavbi št. 857.

Uporabna površina dela stavbe (m2)	120,8
Površina dela stavbe (m2)	178,6

Številka stavbe 365

Na parceli je še manjše gospodarsko poslopje z garažo, **številka stavbe 858**
zidano, iz leta 1978, velikosti po katastrskih podatkih **39 m2.**

Podrobnejši opis parc.št. 566/4 k.o. Dravinjski vrh

Zemljiškoknjižni podatki

katastrska občina 447 DRAVINJSKI VRH parcela 566/4 (ID 524813), lastnika sta Robert Krajnc ½ in Marija Krajnc 1/2, pri dolžniku je vknjižena obravnavana izvršba.

Katastrski podatki

Katastrska občina 447 Številka parcele 566/4

Površina parcele (m2)	315
Namenska raba	Površina namenske rabe zemljišča (m2)
druga kmetijska zemljišča	170
površine razpršene poselitve	145

Katastrska občina 447 številka stavbe 66

Podrobni podatki o stavbi

Naslov stavbe	Dravinjski Vrh 48
Dejanska raba stavbe	NESTANOVANJSKA

PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA

KATASTRSKA OBČINA	ŠTEVILKA PARCELE	Površina zemljišča pod stavbo (m2)
447 DRAVINJSKI VRH	566/4	*121

Število etaž	2
številka pritlične etaže	2
Višina stavbe (m)	6,7
ŠTEVILO STANOVANJ	0
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	0
tip stavbe	1 - samostoječa
leto izgradnje stavbe	2006
leto obnove strehe	-
leto obnove fasade	-
material nosilne konstrukcije	1 - opeka

Dejanska raba dela stavbe	Vinska klet, zidanica
Uporabna površina dela stavbe (m2)	96,0
Površina dela stavbe (m2)	96,0

Prostorski plan, gradbeno dovoljenje dostop in komunalna opremljenost

Iz Občinskega prostorskega načrta (OPN) občine, vpogled v https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=Videm, izhaja, da se pretežni del parcele št. 566/4 k.o. Dravinjski vrh nahaja v območju stavbnih zemljišč.
V nadaljevanju izsek iz grafičnega dela OPN.

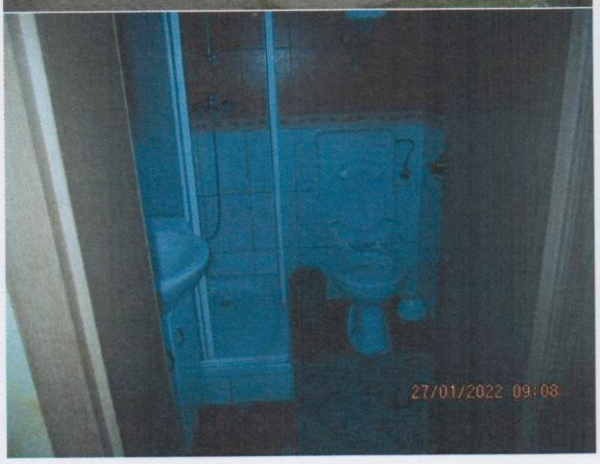
Dostop je iz zagotovljen iz asfaltne javne poti.
Po izjavi prisotne Marije Krajnc trenutno poteka legalizacija objekta po Gradbenem zakonu.
Področje je komunalno opremljeno s cesto, elektriko, vodovodom in telekomunikacijami.

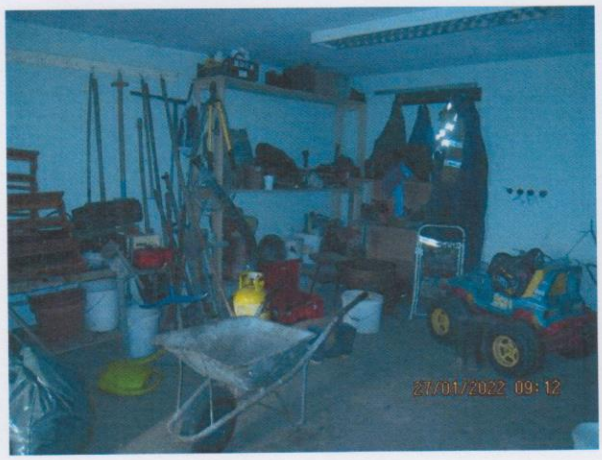
Opis stanja ob ogledu

Parcela se nahaja na naslovu Dravinjski Vrh 48, v hribovitem terenu Haloz. Celotna parcela je velika 315 m2. Od tega je kot zazidljivo zemljišče opredeljenih 145 m2, in 170 m2 kot kmetijsko zemljišče.
Objekt se nahaja na delu, ki je po prostorskem planu opredeljeno kot stavbno zemljišče.
Objekt je zidan, podkleten, z vinsko kletjo in shrambo v kleti, v pritličju je manjši bivalni del s sanitarijami, v mansardi pa prostori za spanje. Finalne obdelave so keramika, topli pod in laminati v bivalnih prostorih, v letu pa beton.
Ostrešje je leseno, kritina je opečna. Objekt je zgrajen po letu 2006.
Velikost sem izmerila:

Stanovanjska hiša	NTP v m2	Uporabna p. v m2
veža	4,7	4,7
hodnik	2,6	2,6
kopalnica	2,8	2,8
bivalni del	27,4	27,4
sobe v mansardi	27,0	27,0
klet	42,0	
Skupaj	106,5	64,5

Fotografije na dan ogleda:





Ocenjevanje nepremičnin

Način 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 vrednost

ZA K.O. POBREŽJE
Primerljive prodaje stavbnih zemljišč:

ID posla	632529
Vrsta posla	Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe	16.11.2021
Pogodbena vsota bruto	28.650 €
Pogodbena vsota neto	28.650 €
Stopnja DDV	DDV ni bil obračunan

Nepremičnina	Pogodbena površina
446-153/8 - JUROVCI, VIDEM Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno, površina parcele 955,00 m²	955,00 m²

Vir podatkov ETN, analiza ARVIO, pridobljeno dne 07.02.2022

Ortofoto posnetek

Vir podatkov GURS, analiza ARVIO

Lokacija

Vir podatkov OpenStreetMaps, analiza ARVIO

ID posla	537911
Vrsta posla	Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe	07.04.2021
Pogodbena vsota bruto	20.000 €
Pogodbena vsota neto	20.000 €
Stopnja DDV	DDV ni bil obračunan

Nepremičnina	Pogodbena površina
460-346/6 - DRAVCI, VIDEM Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno, površina parcele 990,00 m²	990,00 m²

Vir podatkov ETN, analiza ARVIO, pridobljeno dne 07.02.2022

Ortofoto posnetek

Lokacija

ID posla	510758
Vrsta posla	Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe	07.09.2020
Pogodbena vsota bruto	30.000 €
Pogodbena vsota neto	30.000 €
Stopnja DDV	DDV ni bil obračunan

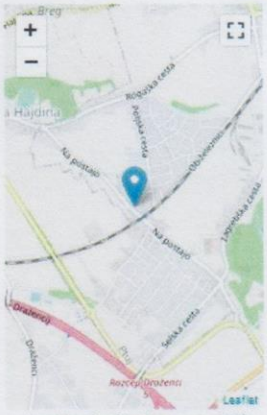
Nepremičnina	Pogodbena površina
397-795/7 - HAJDINA, PTUJ Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno, površina parcele 1.020,00 m²	1.020,00 m²

Vir podatkov ETN, analiza ARVIO, pridobljeno dne 07.02.2022

Ortofoto posnetek

Vir podatkov GURS, analiza ARVIO

Lokacija



Vir podatkov OpenStreetMaps, analiza ARVIO

Prilagoditve za stavbno zemljišče

posel	Jurovci	Dravci	Hajdina
tržna vrednost v EUR brez DDV	28650,00	20000	30000
površina	955,00	990	1020
vrednost v EUR/m2	30,00	20,20	29,41
datum prodaje	16.11.2021	7.04.2021	7.09.2020
opomba			
Prilagoditve			
pogoji prodaje	0,00	0,00	0,00
prilagojena nab. Vrednost	28650,00	20000,00	30000,00
vrednost v EUR/m2	30,00	20,20	29,41
oblika parcele, kmet.zem	0,00	0,00	0,10

prilagojena vrednost	30,00	20,20	32,35
čas prodaje	0,00	0,00	-0,10
prilagojena vrednost	30,00	20,20	29,12
lokacija	0,00	0,20	0,00
prilagojena vrednost	30,00	24,24	29,12
iz javne poti	0,00	0,00	0,00
prilagojena vrednost	30,00	24,24	29,12
mikrolokacija	0,00	0,00	0,00
prilagojena vrednost	30,00	24,24	29,12
odmaknjenost od asfaltne ceste	0,00	0,00	0,00
prilagojena vrednost	30,00	24,24	29,12
Primerljiva površina v m2	1	1	1
Prilagojena vrednost:	30,00 EUR	24,24 EUR	29,12 EUR
ponder - upoštevam povprečje	0,40	0,30	0,30
TRŽNA VREDNOST praznega st.zem. k. o. Pobrežje			**28,0 EUR na m2**

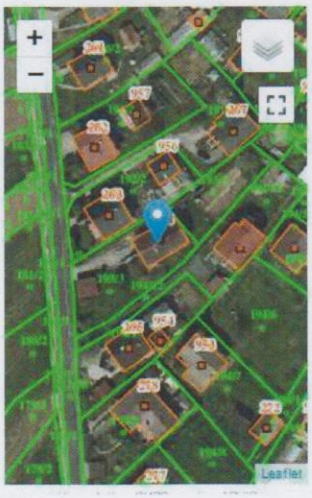
Primerljive prodaje stavb z zemljiščem:

ID posla	630489
Vrsta posla	Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe	15.11.2021
Pogodbena vsota bruto	115.000 €
Pogodbena vsota neto	115.000 €
Stopnja DDV	DDV ni bil obračunan

Nepremičnina	Pogodbena površina
420-264-1 - **Videm pri ptuju 3E, Videm pri ptuju** Stanovanjska hiša; površina 323,00 m²	323,00 m²
420-193/1 - **POBREŽJE, VIDEM** Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno; površina parcele 543,00 m²	543,00 m²
420-193/3 - **POBREŽJE, VIDEM** Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče; dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno); površina parcele 975,00 m²	975,00 m²

Vir podatkov ETN, analiza AIRVIO, pridobljeno dne 07.02.2022

Ortofoto posnetek



Lokacija

UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (m²) 193,1

POVRŠINA DELA STAVBE (m²) 323,3

gradnja 1980, obnova 2020

ID posla	520193
Vrsta posla	Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe	09.11.2020
Pogodbena vsota bruto	89.000 €
Pogodbena vsota neto	89.000 €
Stopnja DDV	DDV ni bil obračunan

Nepremičnina	Pogodbena površina
448-182-1 - **Vareja 48F, Vareja** Stanovanjska hiša, površina 121,00 m²	121,00 m²
448-257/11 - **VAREJA, VIDEM** Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno); površina parcele 496,00 m²	496,00 m²
448-411/1 - **VAREJA, VIDEM** Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik) ; površina parcele 2.202,00 m²	2.202,00 m²

Vir podatkov ETN, analiza ARVIO, pridobljeno dne 07.02.2022

Ortofoto posnetek

Lokacija

Velikost
121,30 m²

Leto izgradnje
1990

Tip hiše
samostoječa

Velikost zemljišča
496,00 m²

GURS ocena/m2
298 €/m²

Prostori
klet, odprta terasa, balkon, loža, nerazporejen prostor, bivalni prostor

Opremljenost
vodovodno omrežje, električno omrežje

Ogrevanje

Vir podatkov REN, analiza ARVIO, pridobljeno dne 07.02.2022

GURS Podatki

ID posla	512005
Vrsta posla	Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe	20.08.2020
Pogodbena vsota bruto	82.000 €
Pogodbena vsota neto	82.000 €

Nepremičnina	Pogodbena površina
407-539-1 - / Garaža, površina 71,00 m²	71,00 m²
407-173-1 - **Moškanjci 2C, Moškanjci** Stanovanjska hiša, površina 140,00 m²	140,00 m²
407-359/2 - **MOŠKANJCI, GORIŠNICA** Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno), površina parcele 996,00 m²	996,00 m²

Vir podatkov ETN, analiza ARVIO, pridobljeno dne 13.02.2021

gradnja 1974, obnove 2005, površina uporabna 85 m2, NTP 170 m2 (glede na zazidano p 104 m2)

Osnovni podatki | Prečiščeni podatki

Podatki o poslu

ID posla	511744
Vrsta posla	Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe	18.08.2020
Pogodbena vsota bruto	120.000 €
Pogodbena vsota neto	120.000 €
Stopnja DDV	DDV ni bil obračunan

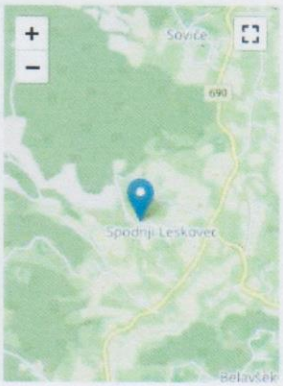
Vsebina posla

Nepremičnina	Pogodbena površina
458-14-1 - **Spodnji leskovec 10A, Spodnji leskovec** Stanovanjska hiša, površina 238,00 m²	238,00 m²
458-237/6 - **SPODNJI LESKOVEC, VIDEM** Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno), površina parcele 515,00 m²	515,00 m²
458-237/1 - **SPODNJI LESKOVEC, VIDEM** Zemljišče, na katerem je mogoče graditi stavbo in ima gradbeno dovoljenje, površina parcele 1.188,00 m²	1.188,00 m²

Vir podatkov ETN, analiza ARVIO, pridobljeno dne 30.04.2021

Ortofoto posnetek

Lokacija



skupja stavbno zemljišče ca 1400 m2

UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (m^2) 144,8

POVRŠINA DELA STAVBE (m^2) 237,9

Velikost
237,90 m²

Število sob
6

Leto izgradnje
1993

Tip hiše
samostoječa

Velikost zemljišča
515,00 m²

GURS ocena/m2
284 €/m²

Prostori
klet, odprta terasa, balkon, loža, bivalni prostor, garaža, zaprta terasa, balkon, loža, tehnični prostor

Opremljenost
vodovodno omrežje, električno omrežje

Ogrevanje

Prilagoditve za k.o. Pobrežje

prodaja	Videm 3e	Vareja	Moškanjci	Sp. Leskovec
tržna vrednost v EUR	115000,00	89000,00	85200,00	120000
NTP v m2	323,00	121,00	170,00	238
vrednost v EUR/m2	356,04	735,54	501,18	504,20
velikost stavnega zemljišča m2	1518,00	496,00	996,00	1703,00
velikost kmetijskega zemljišča	0,00	2002,00	0,00	0,00
uporabna površina v m2	193,00	100,00	85,00	144,80
velikost pomožnih objektov	0,00	0,00	0,00	0,00
razmerje up/NTP	0,60	0,83	0,50	0,61
datum prodaje	15.11.2021	9.11.2020	20.08.2020	18.08.2020
gradnja	1980	1990	2000	1993
obnove	da	da	da	obnove
Prilagoditve				
Razlika st.zemlj, po 28 EUR/m2	-13384,00	15232,00	1232,00	-18564,00
razlika kmetijskih zemljišč	0,00	-1001,00	0,00	0,00
prilagojena nab. Vrednost	101616,00	103231,00	86432,00	101436,00
vrednost v EUR/m2	314,60	853,15	508,42	426,20
lokacija, dostop	0,00	0,10	0,00	0,15
prilagojena vrednost v EUR/m2	314,60	938,46	508,42	490,13
Funkcionalnost - 2 st.st.	0,10	0,10	0,10	0,10
prilagojena vrednost v EUR/m2	346,06	1032,31	559,27	539,15
obnove	0,00	0,00	0,00	0,00
prilagojena vrednost v EUR/m2	346,06	1032,31	559,27	539,15
razlika v starosti	0,07	-0,03	-0,13	-0,06
prilagojena vrednost v EUR/m2	370,28	1001,34	486,56	506,80
razmerje uporabna p /NTP	0,06	-0,06	0,11	0,05
prilagojena vred. 0,5x (razlika razmerja)	391,72	944,70	538,46	533,38
način gradnje, dokončanost	0,00	0,00	0,00	0,00
prilagojena vrednost v EUR/m2	391,72	944,70	538,46	533,38
NTP	323,00	323,00	323,00	323,00
Vmesna vrednost v EUR/m2	126526,36	305137,48	173921,34	172281,82
razlika pomožnih objektov	7000,00	7000,00	0,00	7000,00

Prilagojena vrednost v EUR	133526,36	312137,48	173921,34	179281,82
ponder	0,20	0,20	0,30	0,30

TRŽNA VREDNOST k.o. Pobrežje po tem načinu: 195.094 EUR za celoto

Ponder upoštevam glede na neposredno primerljivost.

Obravnavan objekt	
NTP obeh stavb v m2	323,0
uporabna površina v m2	230,4
razmerje UP.p/ NTP	0,71
gradnja (1999 in 1975) povpr.	1987
stavbno zemljišče m2	1040,00

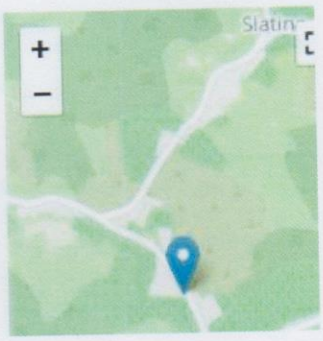
Primerljive prodaje stavbnih zemljišč Dravinjski vrh

		Nepremičnina	Pogodbena površina
ID posla	540969		
Vrsta posla	Prodaja na prostem trgu	482-141-1 - / Kmetijski objekt, površina 14,00 m²	14,00 m
Datum sklenitve pogodbe	09.04.2021	482-142-1 - / Kmetijski objekt, površina 23,00 m²	23,00 m
Pogodbena vsota bruto	7.000 €	482-18/2 - **MALI OKIČ, CIRKULANE** Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno, površina parcele 507,00 m²	507,00 m
Pogodbena vsota neto	7.000 €		
Stopnja DDV	DDV ni bil obračunan		

Vir podatkov ETN, analiza ARVIO, pridobljeno dne 25.08.2021

Ortofoto posnetek

Lokacija



stavba 142, zidanica, gradnja 1985, površina pod stavbo 49m2

Podatki o poslu

ID posla	551738
Vrsta posla	Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe	19.07.2021
Pogodbena vsota bruto	9.000 €
Pogodbena vsota neto	9.000 €
Stopnja DDV	DDV ni bil obračunan

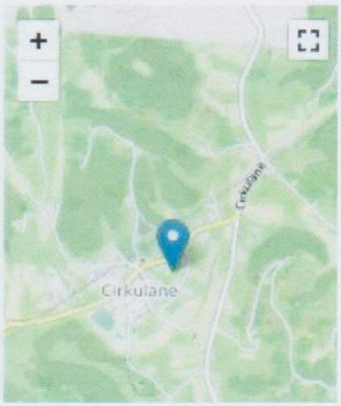
Vsebina posla

Nepremičnina	Pogodbena površina
474-105/40 - **CIRKULANE, CIRKULANE** Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno, površina parcele 560,00 m²	560,00 m²

Vir podatkov ETN, analiza ARVID, pridobljeno dne 25.08.2021

Ortofoto posnetek

Lokacija

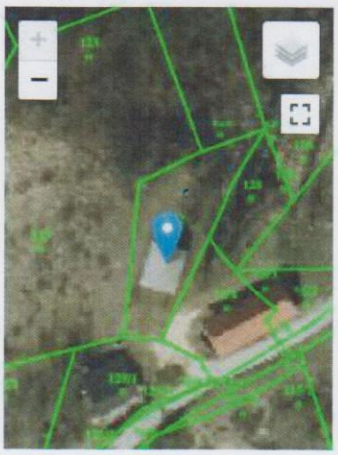


ID posla	545236
Vrsta posla	Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe	25.05.2021
Pogodbena vsota bruto	1.500 €
Pogodbena vsota neto	1.500 €
Stopnja DDV	DDV ni bil obračunan

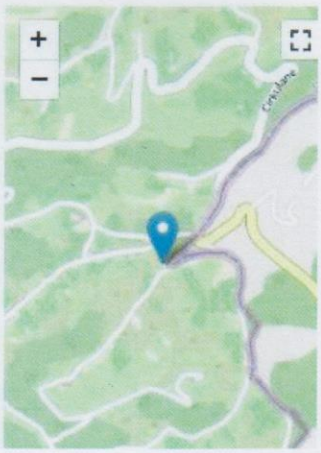
Nepremičnina	Pogodbena površina
476-60-1 - / Kmetijski objekt, površina 37,00 m²	37,00 m²
476-*5/2 - **MEJE, CIRKULANE** Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno, površina parcele 317,00 m²	317,00 m²

Vir podatkov ETN, analiza ARVID, pridobljeno dne 25.08.2021

Ortofoto posnetek



Lokacija



Prilagoditve za k.o. Dravinjski vrh:

posel	Mali Okič	Cirkulane	Meje
tržna vrednost v EUR	7000,00	9000	1500
površina parcele v m2	507,00	560	317

cenilka: mag. Marija Toplak, univ. dipl .inž. grad.

vrednost v EUR/m2	13,81	16,07	4,73
datum prodaje	9.04.2021	19.07.2021	25.05.2021
Prilagoditve			
ostalo	0,00	0,00	0,00
ocenjena vrednost objektov	2450,00	0,00	dotrajan
prilagojena nab. Vrednost	4550,00	9000,00	1500,00
vrednost v EUR/m2	8,97	16,07	4,73
lokacija v regiji, dostopnost	0,00	-0,20	0,10
prilagojena vrednost	8,97	12,86	5,21
čas prodaje	0,00	0,00	0,00
prilagojena vrednost	8,97	12,86	5,21
strm teren	0,00	-0,15	0,00
prilagojena vrednost	8,97	10,93	5,21
mikrolokacija	0,00	0,00	0,00
prilagojena vrednost	8,97	10,93	5,21
dostop preko sosednjih zemljišč	0,00	-0,20	0,00
prilagojena vrednost	8,97	8,74	5,21
Primerljiva površina v m2	1	1	1
Prilagojena vrednost:	8,97 EUR	8,74 EUR	5,21 EUR
ponder	0,50	0,25	0,25
VREDNOST (kot prostega zemljišča)			**8,0 EUR**

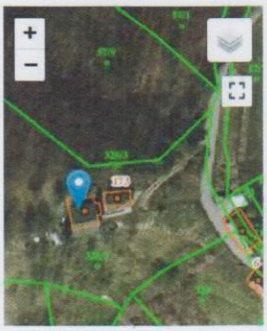
Primerljive prodaje stavb z zemljiščem:

ID posla	557591
Vrsta posla	Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe	24.08.2021
Pogodbena vsota bruto	75.000 €
Pogodbena vsota neto	75.000 €
Stopnja DDV	DDV ni bil obračunan

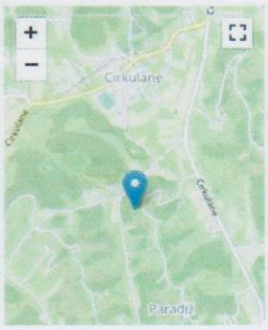
Nepremičnina	Pogodbena površina
478-4-1 - Paradiž 2A, Paradiž Stanovanjska hiša, površina 179,00 m²	179,00 m²
478-173-1 - / Garaža, površina 24,00 m²	24,00 m²
478-325 - PARADIŽ, CIRKULANE Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik) , površina parcele 647,00 m²	647,00 m²
478-328/1 - PARADIŽ, CIRKULANE Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik) , površina parcele 3.022,00 m²	3.022,00 m²
478-326/3 - PARADIŽ, CIRKULANE Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno), površina parcele 11.393,00 m²	11.393,00 m²

Vir podatkov ETN, analiza ARVIO, pridobljeno dne 28.12.2021

Ortofoto posnetek



Lokacija



UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (m²) 113,2

POVRŠINA DELA STAVBE (m^2) 178,5

6% parcele stavbno zemljišče, gradnja 92, obnove 2005

Velikost
178,50 m²

Leto izgradnje
1992

Tip hiše
samostoječa

Velikost zemljišča
11.393,00 m²

GURS ocena/m2
113 €/m²

Prostori
klet, bivalni prostor, odprta terasa, balkon, loža

Opremljenost
vodovodno omrežje, električno omrežje

Ogrevanje

ID posla	435589
Vrsta posla	Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe	15.05.2019
Pogodbena vsota bruto	65.500 €
Pogodbena vsota neto	65.500 €
Stopnja DDV	DDV ni bil obračunan

Nepremičnina	Pogodbena površina
449-68-1 - **Ljubstava 32A, Ljubstava** Stanovanjska hiša, površina 70,00 m²	70,00 m²
449-40/2 - **LJUBSTAVA, VIDEM** Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik) , površina parcele 4.395,00 m²	4.395,00 m²

Vir podatkov ETN, analiza AIRVIO, pridobljeno dne 07.02.2022

Ortofoto posnetek

Lokacija

Velikost
82,70 m²

Leto izgradnje
2000

Tip hiše
samostoječa

Velikost zemljišča
4.395,00 m²

GURS ocena/m2
426 €/m²

Prostori
klet, bivalni prostor, tehnični prostor

Opremljenost
vodovodno omrežje, električno omrežje

Ogrevanje

UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (m^2) 55,4

POVRŠINA DELA STAVBE (m^2) 82,7

stavbno 4%

Podatki o poslu

ID posla	491058
Vrsta posla	Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe	19.02.2020
Pogodbena vsota bruto	60.000 €
Pogodbena vsota neto	60.000 €
Stopnja DDV	DDV ni bil obračunan

Vsebina posla

Nepremičnina	Pogodbena površina
450-163-1 - Majski vrh 52B, Majski vrh Stanovanjska hiša, površina 135,00 m²	135,00 m²
450-386 - MAJSKI VRH, VIDEM Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno), površina parcele 2.018,00 m²	2.018,00 m²

Vir podatkov ETN, analiza ARVIO, pridobljeno dne 07.02.2022

Ortofoto posnetek

Vir podatkov GURS, analiza ARVIO

Lokacija

Vir podatkov OpenStreetMaps, analiza ARVIO

UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (m^2) 45,6

POVRŠINA DELA STAVBE (m^2) 135,2

gradnja 1990, obnova 2000, 14% stavbno

Prilagoditve za Dravinjski vrh

	Paradiž	Ljubstava	Majski vrh
prodaja			
tržna vrednost v EUR	75000,00	65000,00	60000
NTP v m2	178,50	82,50	135
vrednost v EUR/m2	420,17	787,88	444,44
velikost stavnega zemljišča m2	684,00	175,80	282,52
velikost kmetijskega zemljišča	14379,00	4219,20	1735,48
uporabna površina v m2	113,20	55,40	46,00
velikost pomožnih objektov	24,00	0,00	0,00
razmerje up/NTP	0,63	0,67	0,34
datum prodaje	24.08.2021	15.05.2019	19.02.2020
gradnja	1992	2000	1990
obnove	da	ne	obnove
Prilagoditve			
Razlika st.zemlj, po 8 EUR/m2	0,00	0,00	0,00
razlika kmetijskih zemljišč	-7189,50	-2109,60	-867,74
prilagojena nab. Vrednost	67810,50	62890,40	59132,26

vrednost v EUR/m2	379,89	762,31	438,02
lokacija, dostop	0,00	0,00	0,00
prilagojena vrednost v EUR/m2	379,89	762,31	438,02
čas prodaje	0,00	0,00	0,00
prilagojena vrednost v EUR/m2	379,89	762,31	438,02
obnove	0,00	0,00	-0,10
prilagojena vrednost v EUR/m2	379,89	762,31	394,22
razlika v starosti	0,14	0,06	0,16
prilagojena vrednost v EUR/m2	433,08	808,05	457,29
razmerje uporabna p /NTP	-0,01	-0,03	0,13
prilagojena vred. 0,5x (razlika razmerja)	426,90	781,43	517,86
način gradnje, dokončanost	0,00	0,00	0,00
prilagojena vrednost v EUR/m2	426,90	781,43	517,86
NTP	106,50	106,50	106,50
Vmesna vrednost v EUR/m2	45464,37	83222,16	55151,65
razlika pomožnih objektov	-5000,00	0,00	0,00
Prilagojena vrednost v EUR	40464,37	83222,16	55151,65
ponder	0,30	0,30	0,40
TRŽNA VREDNOST po tem načinu:	**59.167 EUR**	za celoto	

Ponder upoštevam glede na neposredno primerljivost.

Obravnavan objekt	
NTP v m2	106,5
uporabna površina v m2	64,5
razmerje UP.p/ NTP	0,61
gradnja	2006
stavbno zemljišče m2	315,00

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 podobne novogradnje) in upoštevam vsa ugotovljena zastaranja oziroma amortizacijo. Kot zastaranje je potrebno upoštevati fizično obrabo in pri tem upoštevati različno dobo koristnosti elementov. 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 ali nezasedenosti.
Zunanje zastaranje, ki je posledica sprememb zunaj posesti (lahko imenujemo tudi ekonomska, okoljska ali lokacijska zastarelost). Kljub temu, da po navadi obstaja, je težko izračunljivo.

Izračun:

PARC.ŠT. 55/4 K.O. POBREŽJE

Stanovanjska hiša št. stavbe 857		strošek v EUR/m2
uporabna površina	109,58	1000,00
ostalo	36,08	600,00
nadomestitvena vrednost primerljivega objekta	***131.228 EUR***	
Nadomestitvena vrednost objekta :	131.228 EUR	
Vrednost kratkotrajnih elementov	52.491 EUR	

Vrednost dolgotrajnih elementov	78.737 EUR	
Fizična zastarelost kratkotrajnih elem.		
Ekonomska življenjska doba	***40***	let
LETO IZGRADNJE	***1999***	
kronološka starost	***22***	
ocenjena starost	***22***	
preostala življenjska doba	18	let
stopnja fizične zastarelosti	55,00	%
Fizična zastarelost dolgotrajnih elem.		
Ekonomska življenjska doba	***80***	let
LETO IZGRADNJE	***1999***	
kronološka starost	***22***	
ocenjena starost	***22***	
preostala življenjska doba	58	let
stopnja fizične zastarelosti	27,50	%
Povprečna stopnja fizične zastarelosti:	38,50	%
funkcionalna zastarelost:	*0,00*	
Ekonomska zastarelost v %	***0***	tržne razmere
stopnja zastarelosti skupaj:	38,50	%

=(1-((100-stopnja fizične zastarelosti)/100 x(100-funkcionalna zastarelost)/100x (100-ekon.zast)/100))x100.

zastarelost skupaj:	50.522,78 EUR
ostalo	0,00 EUR
VREDNOST OBJEKTA	
Stanovanjska hiša št. stavbe 857	**80.705,22 EUR**

Stanovanjska hiša št. stavbe 356		strošek v EUR/m2
uporabna površina	120,80	1000,00
ostalo	57,80	600,00
nadomestitvena vrednost primerljivega objekta	***155.480 EUR***	
Nadomestitvena vrednost	155.480 EUR	
Nadomestitvena vrednost objekta :	155.480 EUR	
Vrednost kratkotrajnih elementov	62.192 EUR	
Vrednost dolgotrajnih elementov	93.288 EUR	
Fizična zastarelost kratkotrajnih elem.		
Ekonomska življenjska doba	***40***	let
LETO IZGRADNJE	***1975***	
kronološka starost	***46***	
ocenjena starost	***20***	
preostala življenjska doba	20	let
stopnja fizične zastarelosti	50,00	%
Fizična zastarelost dolgotrajnih elem.		
Ekonomska življenjska doba	***80***	let
LETO IZGRADNJE	***1975***	
kronološka starost	***46***	
ocenjena starost	***40***	
preostala življenjska doba	40	let
stopnja fizične zastarelosti	50,00	%
Povprečna stopnja fizične zastarelosti:	50,00	%
funkcionalna zastarelost:	*0,00*	

Ekonomska zastarelost v %	***0***	tržne razmere
stopnja zastarelosti skupaj:	50,00	%

=(1-((100-stopnja fizične zastarelosti)/100 x(100-funkcionalna zastarelost)/100x (100-ekon.zast)/100))x100.

zastarelost skupaj:	77.740,00 EUR
ostalo	0,00 EUR
VREDNOST OBJEKTA	
Stanovanjska hiša št. stavbe 356	**77.740,00 EUR**

Pomožni objekti, ocena	**7.000,00 EUR**

Parc.št. 55/4 k.o. Pobrežje

velikost stavbnega dela zemljišča v m2	**1040**
vrednost primerljivega st.zemljišča EUR /m2	28,00
Parc.št. 55/4 k.o. Pobrežje	**29.120,00 EUR**

Rekapitulacija	vrednost celote
Stanovanjska hiša št. stavbe 857	80.705,22 EUR
Stanovanjska hiša št. stavbe 356	77.740,00 EUR
Pomožni objekti, ocena	7.000,00 EUR
Parc.št. 55/4 k.o. Pobrežje	29.120,00 EUR
SKUPAJ parc.št. 55/4 k.o. Pobrežje	**194.565,22 EUR**

LOKACIJA DRAVINJSKI VRH

Stanovanjska hiša		strošek v EUR/m2
uporabna površina	64,50	900,00
ostalo	42,00	500,00
nadomestitvena vrednost primerljivega objekta	***79.050 EUR***	
Nadomestitvena vrednost	79.050 EUR	
Nadomestitvena vrednost objekta :	79.050 EUR	
Vrednost kratkotrajnih elementov	31.620 EUR	
Vrednost dolgotrajnih elementov	47.430 EUR	
Fizična zastarelost kratkotrajnih elem.		
Ekonomska življenjska doba	***40***	let
LETO IZGRADNJE	***2006***	
kronološka starost	***15***	
ocenjena starost	***15***	
preostala življenjska doba	25	let
stopnja fizične zastarelosti	37,50	%
Fizična zastarelost dolgotrajnih elem.		
Ekonomska življenjska doba	***80***	let
LETO IZGRADNJE	***2006***	
kronološka starost	***15***	
ocenjena starost	***15***	
preostala življenjska doba	65	let
stopnja fizične zastarelosti	18,75	%
Povprečna stopnja fizične zastarelosti:	26,25	%
funkcionalna zastarelost:	*0,00*	
Ekonomska zastarelost v %	***0***	tržne razmere

stopnja zastarelosti skupaj:	26,25 %

=(1-((100-stopnja fizične zastarelosti)/100 x(100-funkcionalna zastarelost)/100x (100-ekon.zast)/100))x100.

zastarelost skupaj:	20.750,63 EUR
ostalo	0,00 EUR
VREDNOST OBJEKTA	
Stanovanjska hiša	**58.299,38 EUR**

Parc.št. 566/4 k.o. Dravinjski vrh	
velikost zemljišča	**315**
vrednost primerljivega st. zemljišča EUR /m2	8,00
Parc.št. 566/4 k.o. Dravinjski vrh	**2.520,00 EUR**

Rekapitulacija	vrednost celote
Stanovanjska hiša	58.299,38 EUR
Parc.št. 566/4 k.o. Dravinjski vrh	2.520,00 EUR
SKUPAJ parc.št. 566/4 k.o. Dravinjski vrh	**60.819,38 EUR**

Zaključek

V cenilnem poročilu sem uporabila dva načina ocenjevanja.

Indikativne vrednosti celote znašajo:	po načinu tržnih primerjav	po nabavno vrednostnem načinu
Parc.št. 55/4 k.o. Pobrežje	195.094,00 EUR	194.565,00 EUR
Parc.št. 566/4 k.o. Dravinjski vrh	59.167,00 EUR	60.819,00 EUR

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.
Način tržnih primerjav pa neposredno upošteva vpliv trga, zato mu običajno pripišem večji pomen.
Indikativne vrednosti se le malo razlikujejo, zato izračunan povprečne vrednosti in jih zaokrožim na 100 celih EUR.

Tržna vrednost nepremičnin (tržna vrednost neomejene lastninske pravice) znaša za:

nepremičnine	vrednost celote	**vrednost 1/10**	**vrednost 1/2**
Parc.št. 55/4 k.o. Pobrežje	194.800,00 EUR	**19.480,00 EUR**	
Parc.št. 566/4 k.o. Dravinjski vrh	60.000,00 EUR		**30.000,00 EUR**

cenilka:
mag. Marija Toplak

GRADBENI INŠPEKTORAT REPUBLIKE SLOVENIJE - ODDELEK ... mag. MARIJA TOPLAK Stojnci 135a MARKOVCI

Izjava o skladnosti s standardi ocenjevanja

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam; da:

- imam kot ocenjevalec vrednosti pravic na nepremičninah potrebno znanje in izkušnje za izvedbo ocene vrednosti nepremičnin, ocenjenih v tem poročilu;
- je ocenjevanje vrednosti izvedeno objektivno in nepristransko;
- sem o predmetu ocenjevanja pridobila vse informacije, ki bistveno vplivajo na njegovo oceno vrednosti;
- 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;
- nisem sama oziroma z mano povezane osebe v zadnjih treh letih opravljala nobene storitve ali transakcije, povezane s sredstvi oziroma premoženjem, ki so predmet te ocene vrednosti;
- plačilo za mojo storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganje dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, 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 2020.

Stojnci, 9.2.2022

cenilka:
mag. Marija Toplak

GRADBENI
mag. MARIJA
TOPLAK
Stojnci 135a
MARKOVC

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, 2017 in 2020 Intenational Valuation Standards Committee 2011, 2013, 2017 in 2020 prevod Slovenski inštitut za revizijo 2012, 2013, 2017 in 2020.
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., 1012: 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 pooblaščeni ocenjevalec 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/market/transactions/search http://aplikacije.trgnepremicnin.si/TRGOSKOP/TRGOSKOP/TRGOSKOP.html?s...
13. https://komunalni.ptuj.si/, informativni izračun komunalnega prispevka