



I 949/2021

OCENITEV NEPREMIČNINSKIH PRAVIC

za nepremičnine,
parc. št. 514/2, 514/12 in 514/3,
vse k.o. 710 - Dvorjane

Naročnik:

Okrajno sodišče v Mariboru
Cafova ul. 1
2000 Maribor

Sodni izvedenec in cenilec

Samo IZLAKAR

št. odl. 165-04-40/00

pri Ministrstvu za pravosodje



november 2021

GLAVNI PODATKI IN NALOGA

Zadeva:	I 949/2021
Naziv sodišča:	Okrajno sodišče v Mariboru
Datum odločitve za izdelavo mnenja:	14.10.2021
Datum prejema naročila:	25.10.2021
Datum pregleda spisa:	
Datum ogleda:	10.11.2021
Datum izdelave ocenitvenega mnenja:	15.11.2021
Število izročenih izvodov:	2 (dva) izvoda + obračun

NAMEN NALOGE:

naloga cenilca je v izvršilni zadevi

upnika: REPUBLIKA SLOVENIJA, ki ga zastopa Državno odvetništvo RS iz Maribora,

zoper

dolžnika: DARKO KORPAR, Dvorjane 65 b, Spodnji Duplek,

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

- parc. št. 514/2, 514/12 in 514/3, vse k.o. 710 - Dvorjane, last dolžnika do celote.

Ocenjena tržna vrednost

**za nepremičnine, parc. št. 514/2, 514/12 in 514/3,
vse k.o. 710 - Dvorjane, zaokroženo znaša:**

30.000,00 €

To vrednost deklariram kot izhodiščno tržno vrednost na dan 10.11.2021 za nepremičnine proste vseh bremen.

POVZETEK OCENITVE:

v izvršilni zadevi upnika REPUBLIKA SLOVENIJA, ki ga zastopa Državno odvetništvo RS iz Maribora, zoper dolžnika DARKO KORPAR, Dvorjane 65 b, Spodnji Duplek, je bilo potrebno zaradi izterjave popolno in nepristransko ter v skladu s pravili znanosti in stroke, opraviti ocenitev:

- parc. št. 514/2, 514/12 in 514/3, vse k.o. 710 - Dvorjane, last dolžnika do celote.

Vrsta vrednosti

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

Ogled na kraju samem

Ogled zemljišča je bil opravljen 10.11.2021 ob navzočnosti dolžnika.

Datum ocenjevanja vrednosti

Ocena vrednosti nepremičnin je izdelana na dan 10.11.2021.

Ocenitev

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

Metodologija vrednotenja

Pri vrednotenju uporabim primerjalno metodo.

OCENA TRŽNE VREDNOSTI

Ocena tržne vrednosti celotne nepremičnine, ob upoštevanju starosti objekta in dokončanosti ter vseh navedenih podatkov, hkrati z domnevami in omejitvenimi pogoji ter predvsem ob upoštevanju trenutnih tržnih razmer na tej lokaciji (zelo malo sličnih transakcij in v zelo širokem razponu), uporabnikom ocenitve predlagam, da uporabijo tržno vrednost, kar znaša:

Ocenjena tržna vrednost nepremičnin, parc. št. 514/2, 514/12 in 514/3, vse k.o. 710 - Dvorjane, znaša:	30.000,00 €
---	-------------

To vrednost deklariram kot izhodiščno tržno vrednost na dan 10.11.2021 za nepremičnine proste vseh bremen.

Delitev vrednosti na posamezne nepremičnine

Glede na odstotkovne vrednosti posameznega zemljišča napram celoti, razdelim tržno vrednost po posamezni nepremičnini:

parc. št.	m ²	%	vrednost	zaokroženo
514/2	568	29%	8.685,52	8.690,00
514/12	74	4%	1.131,56	1.140,00
514/13	1319	67%	20.169,37	20.170,00
skupaj	1961	100%	29.986,46	30.000,00

Opomba: parcele se ne morejo tržiti posamezno, saj so zelo male velikosti in so odvisno povezane med seboj.

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

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

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

Ocenjena vrednost je brez upoštevanja za kakršne koli davke, ki jih mora plačati ena ali druga stranka kot neposredno posledico izvedenega posla.

V podanem mnenju so uporabljene vrednosti in cene po načelu tržne vrednosti tj. brez upoštevanja prodajnih stroškov prodajalca ali nakupnih stroškov kupca in brez prilagoditev za kakršne koli davke, ki jih mora ena ali druga stranka plačati zaradi sklenitve posla.

15.11.2021



Samo Izlakar

OCENITEV NEPREMIČNINE

SPLOŠNI PODATKI

Predmet ocenitve so dolžniku lastne nepremičnine, parc. št. 514/2, 514/12 in 514/3, vse k.o. 710 - Dvorjane, z vsemi izboljšavami in pritiklinami, kar predstavlja nepozidano stavbno zemljišče brez dostopa do javne poti.

Naročnik izdelave ocene nepremičnine je Okrajno sodišče v Mariboru.

Ogled na kraju samem je bil opravljen 10.11.2021 ob prisotnosti dolžnika.

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

Upoštevani predpisi in osnove za ocenitev:

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

- Zakon o revidiranju;
- Slovenski poslovno finančni standardi za ocenjevanje vrednosti;
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV);
- Standardi ocenjevanja vrednosti podjetij, nepremičnin, strojev in opreme;
- Metodološka gradiva in priročniki Slovenski inštitut za revizijo;
- Informatorji SICGRAS ter - Vestniki DICM;
- strokovno gradivo izobraževalnih seminarjev;
- lastne izkušnje in zbrana baza podatkov;
- periodični tisk za področje nepremičnin;
- javna baza podatkov o prodaji nepremičnin.

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

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

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

»Tržna vrednost je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v

poslu med nepovezanimi in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.»

V definicijo so vključeni naslednji pogoji:

- motivacija kupca in prodajalca je podobna
- obe strani sta dobro obveščeni in vsaka dela v skladu s svojimi najboljšimi interesi
- dovolj časa je dano na razpolago za delovanje na odprtem tržišču
- plačilo je izvedeno z gotovino ali njenim ekvivalentom
- financiranje, če obstaja se izvaja po splošno veljavnih pogojih skupnosti na določen dan in po pogojih, običajnih za to vrsto posesti na tem področju
- cena predstavlja znesek, ki je normalno povračilo za prodano posest in na katerega niso vplivali posebni zneski financiranja ali pogoji, usluge, honorarji, stroški ali obveznosti, nastali v teku transakcije.

Metodologija vrednotenja: pri vrednotenju uporabim primerjalni način – način tržnih primerjav prodanih zemljišč.

Način tržnih primerjav – nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katera so na razpolago informacije o cenah. To je metoda, ki se opira na primerjavo realiziranih prodaj podobnih nepremičnin, ki so bile realizirane v časovno čim krajšem obdobju na območju, ki je čim bližje obravnavani lokaciji oz. ponudb, ki so primerljive z obravnavano nepremičnino. Za oceno indikacijske vrednosti posameznih nepremičnin, ki se primerjajo med seboj, se izdelata prilagoditev z upoštevanjem primerljivih tržnih karakteristik, katere so merodajne za obravnavano nepremičnino.

- oddaljenost od trenutnega poslovnega središča,
- dostopnost in vidnost,
- velikost funkcionalnih enot in sama funkcionalnost prostorov,
- dejanska starost,
- vrsta transakcije.

Predpostavlja se, da kupec ni pripravljen plačati za nepremičnino več, kakor znašajo stroški pridobitve podobne nepremičnine z enako koristnostjo. Zato cene, ki jih pri prodaji dosežejo primerljive nepremičnine, podajajo orientacijsko tržno vrednost nepremičnine, ki jo vrednotimo. Ob zadostni količini tržnih podatkov je način primerljivih prodaj večinoma najprimernejši za določanje tržne vrednosti nepremičnin, ki se pogosto prodajajo na trgu.

Vpliv lokacije na vrednost nepremičnine

V splošnem velja, da so cene nepremičnin v urbanih središčih med najvišjimi glede na okolico. Vpliv na cene ima tudi mikrolokacija znotraj urbanih središč, saj prihaja tudi do razmeroma velikih cenovnih razlik. V splošnem cene padajo z oddaljenostjo od centra urbanega središča, čeprav ne v vseh predelih enakomerno in ne za vse vrste nepremičnin. Na ceno določenih nepremičnin pozitivno vplivajo

bližina šol, zelene in športne površine, bližina trgovin, avtobusnih povezav ter ostalih elementov družbenega standarda. Medtem ko se cene nižajo zaradi bližine virov hrupa, kot so glavne ceste, tovarne, večji trgovski centri ali pa moteči infrastrukturni objekti z večjo kapaciteto.

Za vsako vrsto nepremičnin je značilen podtrg, ki deluje v odvisnosti od ponudbe in povpraševanja velikokrat med seboj nepovezano. Pri poslovnih nepremičninah je potencialnim kupcem, poleg standarda objekta, pomembna tudi npr. velikost in notranja razporeditev prostorov glede na potrebe podjetja, prisotnost vratarja/varovanja, lahka dostopnost (markantnost mikrolokacije), možnost parkiranja za zaposlene in stranke.

Pri odločanju o nakupu stanovanjskih nepremičnin imajo večji vpliv čustva, medtem ko pri nakupu poslovne nepremičnine je v ospredju finančni vidik doseganje večjih prihodkov in posledično tudi dobička.

Starost objekta delno vpliva na ceno nepremičnine. Glede na stanje nepremičninskega trga zaradi omejenega povpraševanja so novogradnje bolj zanimive, vendar starost objekta ni presodnega značaja, kar dokazujejo predvsem visoke cene starih nepremičnin v centrih mest.

Pri tem je potrebno še posebej poudariti, da so cene odvisne tudi od velikosti objekta/nepremičnine, namembnosti, lokacije, starosti ter opremljenosti z instalacijami. Ponudbe posameznih nepremičnin pa so tudi za cca 30 % višje in več od nato dejansko realiziranih prodajnih cen.

OPIS NEPREMIČNINE Z IZRAČUNOM VREDNOSTI

Lokacija: same nepremičnine je na SZ območju naselja Dvorjane, kjer je strnjena gradnja enodružinskih hiš in kmetijskih posesti. Nepremičnina meji na lokalno pokopališče in je oddaljena cca 2 km od centra Dupleka.

Zemljišče: je skoraj pravokotne oblike, komunalno neopremljeno. Del nepremičnine je na ravnem terenu, določen delež pa je na brežini.

Namenska raba: parcela je namenjena stanovanjsko poslovni dejavnosti (vir: PISO).

Varovanje, prepovedi in omejitve: vknjižene so hipoteke z zaznambo izvršbe.

Lastništvo: podani so uradni podatki iz ZK (z dne 26.10.2021). Za vse tri parcele velja lastništvo:

PRIIMEK IN IME	NASLOV	LETO ROJ.	DELEŽ	STATUS
Danko Korpar	Dvorjane 065B, 2241 Spodnji Duplek	1953	1/1	Lastnik

Dostop: zemljišče nima lastnega dostopa do javne poti. Da bi lahko pridobila dostop do javne asfaltne poti JP583151, bi bilo potrebno odkupiti od fizične osebe parc. št. 415/15 v velikosti 301 m², ki je v osnovi legi že verjetno bila odmerjena in predvidena kot dovozna pot do nepremičnine. Trenutno se uporablja dostop preko tujega zemljišča parc. št. 515/1 (v lasti sina dolžnika), ki pa nima vpisane nobene služnosti poti. Je pa prostorskem planu občine (vir: PISO) vrisana dostopna pot preko parc. št. 515/1, katera je dolga cca 58 m od javne poti JP081091 do parc. št. 514/2. Pri širini dostopne ceste 3,5 m, bi površina znašala 203,0 m².



Zemljiškoknjižni podatki: podani so uradni podatki GURS-a:

Katastrska občina 710 Številka parcele 514/2, ID znak 710-415/2-0:

Katastrska občina	Številka parcele	Površina parcele (m ²)	Urejena parcela	Vrednost nepremičnine
710 DVORJANE	514/2	568	NE	699 €

DEJANSKA RABA	POVRŠINA (M ²)	
Kmetijsko zemljišče	568	
NAMENSKA RABA	POVRŠINA (M ²)	
stanovanjske površine	568	
BONITETNE TOČKE	52	
POVRŠINA (M ²)	568	

Katastrska občina 710 Številka parcele 514/12, ID znak 710-415/12-0:

Katastrska občina	Številka parcele	Površina parcele (m ²)	Urejena parcela	Vrednost nepremičnine
710 DVORJANE	514/12	74	DA	193 €

DEJANSKA RABA	POVRŠINA (M ²)	
Pozidano zemljišče	74	
NAMENSKA RABA	POVRŠINA (M ²)	
pokopališča	74	

Katastrska občina 710 Številka parcele 514/13, ID znak 710-415/13-0:

Katastrska občina	Številka parcele	Površina parcele (m ²)	Urejena parcela	Vrednost nepremičnine
710 DVORJANE	514/13	1.319	NE	32.645 €

DEJANSKA RABA	POVRŠINA (M ²)	
Kmetijsko zemljišče	1.319	
NAMENSKA RABA	POVRŠINA (M ²)	
stanovanjske površine - zemljišče za gradnjo stavb	1.319	
BONITETNE TOČKE	59	
POVRŠINA (M ²)	1.319	

Občina	Duplek
Naselje	Dvorjane
Krajevna skupnost	ne obstaja
Vaška skupnost	Dvorjane
Mestna četrt	ne obstaja

Dejanske površine: so bile povzete iz uradnih evidenc.

Analiza okolja in trga nepremičnin

Makroekonomski kazalniki razvoja Republike Slovenije so kazali pozitivno rast tako v gospodarstvu kot v zasebni potrošnji do nastopa pandemije. Vsled tega je oživel tudi trg nepremičnin, kjer se je povečalo tako število transakcij kot same prodajne cene nepremičnin. Povečanje je očitno v samih lokalnih centrih in atraktivnih lokacijah. Na ostalih lokacijah pa se je stanje ustalilo. (vir: Gurs/Umar)

Vrednost prodanih stanovanjskih nepremičnin v Sloveniji v 2020

Zanimiv pokazatelj stanja na trgu v Sloveniji so nihanja cen in pa tudi vrednosti oziroma prodaja nepremičnin v letu 2020, v primerjavi z letom 2019 in kakšne razlike je na teh področjih prinesla epidemija korona virusa. V prvih enajstih mesecih 2020 je bila stopnja inflacije $-0,8$ -odstotna, na letni ravni pa še za $0,1$ odstotne točke nižja. K inflaciji so v 2020 največ prispevale nižje cene goriv in energije, ki so se v primerjavi z lanskim novembrom znižale za $10,7$ %. Med podražitvami, ki so letno inflacijo zviševale, pa so izstopale podražitve hrane, pijače in tobaka ($2,2$ %). Cene blaga so se znižale v povprečju za $1,9$ %, cene storitev pa so se zvišale v povprečju za $1,1$ %. Cene proizvodov, namenjenih za prodajo na domačem trgu, so se v enem letu zvišale za $0,9$ %, medtem ko so se cene proizvodov, namenjenih za prodajo na tujih trgih, v enem letu znižale za $0,9$ %. Cene uvoženih proizvodov so se oktobra 2020 na letni ravni v povprečju znižale za $4,1$ %. Letna rast cen storitev pri proizvajalcih je bila v 2020 nizka. V tretjem četrtletju 2020 (oz. septembra 2020) so se cene na letni ravni zvišale le za $0,6$ %.

Cene stanovanjskih nepremičnin so se v prvem polletju 2020 v povprečju zvišale za $3,0$ %. Tedaj je bila skupna vrednost vseh prodanih stanovanjskih nepremičnin 519 milijonov EUR, kar je za okrog 23 % manj kot v prvem polletju 2019. Skupna vrednost vseh v 2. četrtletju 2020 prodanih stanovanjskih nepremičnin v Sloveniji (229 milijonov EUR) je bila najnižja po 1. četrtletju 2015, ko je ta vrednost znašala 207 milijonov EUR. Prav tako je upadlo tudi število prodaj stanovanjskih nepremičnin v Sloveniji; v prvem polletju 2020 je bilo prodanih okrog 5.000 stanovanjskih nepremičnin, kar je za okrog 27 % manj kot v prvem polletju 2019. Število in vrednost prodaj sta bila nižja tudi zaradi epidemije covid-19, ki je za nekaj časa praktično zaustavila sklepanje poslov na slovenskem nepremičninskem trgu.

Rast v gradbeni dejavnosti v Sloveniji se je v letu 2019 umirjala, saj je bila vrednost opravljenih gradbenih del v tem letu v primerjavi z letom 2018 višja samo še za $3,3$ %. V 2020 je vrednost opravljenih gradbenih del na mesečni ravni padala štiri mesece zapored, in sicer od marca do junija. Vrednost gradbenih del, opravljenih v mesecih od januarja do septembra 2020, je bila tako že za $2,4$ % nižja od vrednosti gradbenih del, opravljenih v istem obdobju 2019.

Nič drugače ni z izdajo gradbenih dovoljenj. Na mogočo spremembo trenda v gradbeništvu lahko nakazujejo tudi podatki o številu izdanih gradbenih dovoljenj za stavbe. To število namreč že od leta 2017 dalje počasi upada. V prvih desetih mesecih 2020 je bilo izdanih za 12 % manj gradbenih dovoljenj za stavbe kot v istem obdobju 2019. Najmanj gradbenih dovoljenj za stavbe je bilo izdanih marca in aprila 2020, ko so upravne enote zaradi epidemije koronavirusne bolezni opravljale samo nujne zadeve. (vir: stat.si)

Analiza lokalnega trga nepremičnin

Povpraševanje po zemljiščih za gradnjo stavb se je v zadnjem letu opazno povečalo. Blizu 85% evidentiranih prodaj so predstavljala zemljišča za gradnjo stanovanjskih hiš, skoraj 15% odstotkov pa za gradnjo industrijskih objektov in poslovnih zgradb. Število prodaj zemljišč za gradnjo večjih večstanovanjskih stavb je bilo še vedno zanemarljivo. (vir: GURS)

Iz podrobne analize trga nepremičnin sem ugotovil sledeče:

- obstaja aktiven nepremičninski trg za vse vrste nepremičnin v Podravski regiji;
- v zadnjih letih je bilo v regiji opaziti vztrajno rast investicij v gradnjo predvsem stanovanjskih hiš, pa tudi vrstnih hiš ter nekaj v večstanovanjske objekte;
- prodajne cene tovrstnih nepremičnin so odvisne predvsem od mikrolokacije, opremljenosti, funkcionalnosti in površine;
- cene, tako novih kot rabljenih nepremičnin, so v manjših krajih in manj atraktivnih lokacijah nižje za 10 do 30 % kot v lokalnih centrih.

Analiza najgospodarnejše uporabe zemljišča

Načelo najgospodarnejše uporabe zemljišča pravi, da je najverjetnejša uporaba premoženja tista, ki je fizično možna, primerno upravičena, zakonsko dopustna, finančno izvedljiva in katere rezultati izkazujejo najvišjo vrednost premoženja, katerega vrednost se ocenjuje. Glede na namen vrednotenja in vrsto nepremičnine, analize najboljše uporabe ne izvedem.

IZRAČUN VREDNOSTI ZEMLJIŠČA

Posest je locirana območju stanovanjske gradnje. Po primerjavi realiziranih prodaj stavbnih zemljišč (iz Evidence trga nepremičnin – podatki o pravnih poslih) je bilo bolj malo transakcij. V zadnjem letu se cene gibljejo med 14,5 € pa do 44,0 € za 1,00 m² zemljišča. Ponudbe pa se gibljejo do 65,00 €/m², vendar se že dalj časa ne prodajo po tej ceni. Cene, ki izstopajo s svojo nizko oz. visoko vrednostjo vsled nepoznavanja pravnega posla in namena strank v postopku se ni upoštevalo. Obravnavano nepremičnino glede na lokacijo, dostopnost, konfiguracijo, velikost in obliko, privzamem naslednjo vrednost za komunalno neopremljeno zemljišče. Komunalno opremljena zemljišča s plačanimi vsemi prispevki so za cca 20% dražja.

Po pregledu opravljenih transakcij v neposredni bližini za slične nepremičnine (vir: GURS/Etn), v tem okolišu v zadnjih dveh letih, so bile direktno primerljive nepremičnine.

Prilagoditve se nanašajo na nepremičnino, velikosti 1961 m². Tako so se na slične prodane nepremičnine izvedle prilagoditve.

Nepremičnina 1: zemljišče na brežini, nepravilne oblike, površine 1.133 m², locirano ob lokalni cesti. Zemljišče je delno kom. opremljeno (brez priključkov na parceli) in je locirano cca 100 m od obravnavane nepremičnine.

Nepremičnina 2: zemljišče na ravnini in pravilne oblike, površine 510 m², locirano v centru kraja. Zemljišče ima pridobljeno grad. dovoljenje in je locirano cca 400 m od obravnavane nepremičnine.

Nepremičnina 3: zemljišče na brežini in skoraj pravilne oblike, površine 2.013 m², locirano ob lokalni cesti. Zemljišče je delno kom. opremljeno (brez priključkov na parceli) in je locirano cca 150 m od obravnavane nepremičnine.

2021	nepremičnina 1		nepremičnina 2		nepremičnina 3	
naselje	50x/x, 710 - Dvorjane		24x/1x, 710 - Dvorjane		52x/x, 710 - Dvorjane	
Prodajna cena	32.000		17.000		48.000	
Cena €/m ²	1.133		510		2.013	
zemljišče [m ²]	28,24		33,33		23,85	
ID posla	540.525		543.835		555.211	
Datum transakcije	mar.21	1%	apr.21	1%	jul.21	0%
Vrsta transakcija	ProTrg	0%	ProTrg	0%	ProTrg	0%
Dostopnost	boljša	-2%	boljša	-2%	boljša	-2%
Lokacija v naselju	boljša	-2%	boljša	-5%	boljša	-5%
Oblika zemljišča	nepravilna	2%	pravokotna	0%	pravokotna	0%
Naklon zemljišča	rahla brežina	0%	ravno	-5%	rahla brežina	0%
Komunalna opremljenost	boljša	-2%	boljša	-5%	boljša	-5%
Namembnost zemljišča	GradStav DelKom	0%	GradStav GradDov	-5%	GradStav DelKom	0%
zemljišče [m ²]	1133		510		2013	
velikost zemljišča	manjša	-2%	manjša	-4%	večja	1%
SKUPAJ		-5%		-25%		-11%
Ind. cena €/m ²	26,83		25,00		21,22	
Ponder	15%		70%		15%	
		Indikator	24,71	eur/m ²		

Izračun z indikatorjem, kjer uporabim še 10 % odbitek vsled nerešenega dostopa:

	velikost	€/m ²	vrednost
zemljišče	1.961,00	24,71	48.452,43
odbitek vsled nerešenega dostopa	10%		-4.845,24
Vrednost			43.607,19

Za ureditev dostopa do javne poti predvidim pot dolžine 58 m in širine 3,5 m po parc. št. 515/1. Ocenjeni strošek odkupa po sodni poti in izvedba utrjene poti znaša:

	velikost	€/m ²	vrednost
odkup dela parc. št. 515/1	203	24,71	-5.015,73
stroški za vzpostavitev nujne poti do javne ceste			-1.500,00
stroški za izvedbo nujne poti do javne ceste	203	35,00	-7.105,00
Vrednost			-13.620,73

			vrednost
ocenjena vrednost			43.607,19
stroški za vzpostavitev nujne poti do javne ceste			-13.620,73
Vrednost			29.986,46

Ocenjena vrednost parc. št. 514/2, 514/12 in 514/3, vse k.o. 710 - Dvorjane, zaokroženo znaša 30.000,00 €.

OCENA TRŽNE VREDNOSTI

Ocena tržne vrednosti celotne nepremičnine, ob upoštevanju starosti objekta in dokončanosti ter vseh navedenih podatkov, hkrati z domnevami in omejitvenimi pogoji ter predvsem ob upoštevanju trenutnih tržnih razmer na tej lokaciji (zelo malo sličnih transakcij in v zelo širokem razponu), uporabnikom ocenitve predlagam, da uporabijo tržno vrednost, kar znaša:

Ocenjena tržna vrednost nepremičnin, parc. št. 514/2, 514/12 in 514/3, vse k.o. 710 - Dvorjane, znaša:	30.000,00 €
--	-------------

To vrednost deklariram kot izhodiščno tržno vrednost na dan 10.11.2021 za nepremičnine proste vseh bremen.

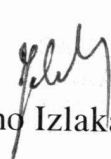
Delitev vrednosti na posamezne nepremičnine

Glede na odstotkovne vrednosti posameznega zemljišča napram celoti, razdelim tržno vrednost po posamezni nepremičnini:

parc. št.	m ²	%	vrednost	zaokroženo
514/2	568	29%	8.685,52	8.690,00
514/12	74	4%	1.131,56	1.140,00
514/13	1319	67%	20.169,37	20.170,00
skupaj	1961	100%	29.986,46	30.000,00

Opomba: parcele se ne morejo tržiti posamezno, saj so zelo male velikosti in so odvisno povezane med seboj.

15.11.2021


Samo Izlakar

PRILOGE

- Omejevalne okoliščine ter
- Izjava cenilca;
- Primerjalni podatki;
- Lokacija nepremičnine in fotografije na dan ogleda;
- Izpisek iz ZK.

Omejevalne okoliščine

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

Izjava cenilca

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

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


Samo Izlakar

Podatki GURS/etn o prodanih nepremičninah od januar 2020 do november 2021:

ID posla	CENA	POGODBA	Šifra KO	KO	Površina	Delež	Vrsta zemljišča	€/m2
516.374	15.000	19.10.2020	710	DVORJANE	433	1/1	GradStavDelKom	34,64
518.813	22.000	29.10.2020	710	DVORJANE	500	1/1	GradStavDelKom	44,00
526.308	12.000	29.12.2020	710	DVORJANE	300	1/1	GradStavDelKom	40,00
540.525	32.000	19.3.2021	710	DVORJANE	1133	1/1	GradStavDelKom	28,24
543.835	17.000	24.4.2021	710	DVORJANE	510	1/1	GradStavGradDov	33,33
550.255	7.000	18.6.2021	710	DVORJANE	487	1/1	GradStavDelKom	14,37
555.211	48.000	15.7.2021	710	DVORJANE	2013	1/1	GradStavDelKom	23,85



Lokacija nepremičnine in fotografije na dan ogleda

