



C, LJ 716/2017-B -44-



OKRAJNO SODIŠČE V MARIBORU

03. 04. 2013

PREJETO

PAJNKIHAR nepremičnine d.o.o.

Čafova ulica 005, 2000 Maribor, Slovenija

Tel.: +386 2 234 11 80

Fax: +386 2 234 11 83

Gsm: +386 41 620 517

boris.pajnikihar@siol.net

**POROČILO O OCENI VREDNOSTI
NEPREMIČNINSKIH PRAVIC**

Predmet vrednotenja: nepremičninske pravice-lastniške pravice na nepremičninah starejša stanovanjska stavba št. stavbe 679, na parc. št. 484/9 prizidek k starejši stavbi št. stavbe 677, na parc. 484/4 novejša stanovanjska stavba š. stavbe 691 na parc. 484/4 in 484/9 ter pripadajoče zemljišče vse v deležu 3/8 celote

Ulica: Mejna ulica 17 in 17/a

Kraj: Orehova vas

Parc. št.: 484/4, 484/9

ID znak: 707-484/4-0, 707-484/9-0

Katastrska občina: 707-Hotinja vas

Lastnik: Iztok Korman in Marija Korman, Mejna ulica 17, Orehova vas
Rihard Korman Markovičeva ulica 15, 2000 Maribor
Tone Korman Mejna ulica 17, 2312 Orehova vas

Naročnik: RS Okrajno sodišče v Mariboru, Opr. št.: In-597/2012-24

Datum ogleda: 09.01.2013

Vrednost na dan: 09.01.2013

Maribor, dne: 21.03.2013

primerna tržna vrednost - brez davkov 160.500 €

primerna tržna vrednost 3/8 celote - brez davkov 60.188 €

cenilec:

Boris Pajnikihar, inž. gradb., univ. dipl. org.,
sodno zapriseženi cenilec gradbene stroke (št. 29/85-10.07.02.1986),
sodno zapriseženi cenilec nepremičnin (št. 705-938/2000-13.12.2010),
izvedenec gradbene stroke (št. 756-21/99-18.06.1999)



-65-

za PAJNKIHAR nepremičnine d.o.o.
Cafova ulica 5
2000 Maribor
Boris Pajnkihar, inž.grad., univ.dipl.org.

RS Okrajno sodišče v Mariboru
Cafova ulica 1
2000 Maribor

Zadeva: **Ocena tržne vrednosti vrednosti lastninskih pravic na nepremičnini**
- starejša stanovanjska stavba št. stavbe 679, na parc. št. 484/9
- prizidek k starejši stavbi št. stavbe 677, na parc. 484/4
- novejša stanovanjska stavba št. stavbe 691 na parc. 484/4 in 484/9
ter pripadajoče zemljišče vse v deležu 3/8 celote vse k.o. 707-Hotinja vas

Spoštovani!

V skladu z vašo zahtevo sem opravil nalogo izračuna **vrednosti lastninskih pravic** za zgoraj omenjeno nepremičnino skladno z domnevmi in vsemi omejitvenimi pogoji. Namen vrednotenja je ocenitev primerne tržne vrednosti za potrebe izvršilnega postopka.

Predmet ocenjevanja je novejša stanovanjska stavba, ki je zgrajena na parc. št. 484/9 in parc. št. 484/4 k.o. 707-Hotinja vas, starejši stanovanjski objekt s prizidkom, ki je zgrajen na parc. št. 484/9 in parc. št. 484/4 k.o. 707-Hotinja vas. Predmetno zemljišče parc. št. 484/4 je v naravi sadovnjak v izmeri 895 m², parc. št. 484/9 gospodarsko poslopje v izmeri 84 m², stanovanjska stavba 88 m² in dvorišče 193 m². Lastniki nepremičnine so Marija Korman in Tone Korman vsak do solastniškega deleža 1/8 celote, Iztok Korman in Rihard Korman vsak do solastniškega deleža 3/8 celote. Objekti, ki so predmet ocenjevanja vrednosti so označeni s št. stavbe 679 etažnosti P, objekt s št. stavbe 677 etažnosti P, objekt s št. stavbe 691 etažnosti P+M.

Za izvedbo predmetnega poročila sem v prisotnosti solastnika pregledal predmetno nepremičnino in sosesko. Opravil sem primerjave prodaj primerljivih objektov, opravil analize razpoložljivih in ustreznih tržnih podatkov, ter druge analize, ki so potrebne za oceno tržne vrednosti lastninskih pravic na predmetni nepremičnini.

Vrednost lastninskih pravic je izračunana na dan: **09.01.2013**

Ob upoštevanju navedenega ter v skladu s celotno priložo poročila sem mnenja, da je tržna vrednost nadrejenih lastninskih pravic na nepremičninah za ocenjevano nepremičnino:

primerna tržna vrednost - brez davkov	160.500,00 €
primerna tržna vrednost 3/8 celote - brez davkov	60.187,50 €

Utemeljitve so v celoti podane na naslednjih straneh tega poročila.

Zahvaljujem se vam na zaupanju, da ste mi dali priložnost ovrednotiti nadrejene lastninske pravice na predmetni nepremičnini. Upam, da me boste ob morebitnih potrebah ponovno upoštevali.

Lep pozdrav!

Boris Pajnkihar, inž.gradb., univ.dipl.org.



Vsebina
naslovna stran
spremno pismo

1. Uvod

- 1.1. Naročnik vrednotenja
- 1.2. Izvajalec ocenjevanja vrednosti
- 1.3. Predmet ocenjevanja
- 1.4. Namen ocenjevanja
- 1.5. Podlaga vrednosti
- 1.6. Datum ogleda nepremičnine:
- 1.7. Datum ocene vrednosti:
- 1.8. Datum ocenjevanja:
- 1.9. Obseg dela:
- 1.10. Predpostavke in omejitve:
- 1.11. Definicije pojmov (po MSOV 2011):

2. Predstavitev splošnih gospodarskih podatkov

- 2.1 Opredelitev nepremičninskega trga
- 2.2 Nepremičninski trg Slovenije
- 2.3 Gibanje cen nepremičnin na domačem trgu
- 2.4 Cene nepremičnin v Mariboru in okolici

3. Identifikacija nepremičnine

- 3.1 Preverjanje zemljiškoknjižnega stanja in vpisa v kataster stavb
- 3.2 Analiza zemljišča in opis v prostoru
- 3.3 Izboljšave nepremičnine

4. Upoštevanje davkov pri ocenjevanju obravnavane nepremičnine

5. Analiza najgospodarnejše uporabe in analiza vrednosti zemljišča

- 5.1 Analiza zakonske dopustnosti gradnje
- 5.2 Analiza fizične izvedljivosti gradnje nepremičnine
- 5.3 Analiza najgospodarnejše rabe hipotetično nepozidanega zemljišča (kot da bi bilo prazno)
- 5.4 Analiza najgospodarnejše rabe trenutne pozidave

6. Ocena vrednosti nepremičninskih pravic

- 6.1 Načini ocenjevanja vrednosti
- 6.2 Način tržnih primerjav
- 6.3 Na donosu zasnovan način
- 6.4 Nabavnovrednostni način
- 6.5 Uskladitev indikativnih vrednosti nepremičninskih pravic
- 6.6 Ocena dokončne vrednosti
- 6.7 Izjava ocenjevalca vrednosti nepremičnin
- 6.8 Izjava naročnika o točnosti posredovanih podatkov

7. Literatura in viri

- 7.1 Navedba zakonodaje, predpisov in standardov in strokovne literature
- 7.2 Navedba virov pridobljene literature in informacij

47-

8. Priloge

8.1 Dokumentarno gradivo s slikami

8.2 Soglasje lastnika

8.3 Ostale priloge

- zemljiškoknjižni izpisek
- izpis iz atlasa okolja
- načrt parcel

1. Uvod

1.1. Naročnik vrednotenja

Naročnik vrednotenja je RS Okrajno sodišče v Mariboru Opr.: št. In 597/2012. Ogled nepremičnine je bil izveden v prisotnosti Korman Iztoka, Korman Ksenje in Marije Korman.

1.2. Izvajalec ocenjevanja vrednosti

Poročilo o ocenjevanju vrednosti lastninskih pravic je opravil Boris Pajnkihar, inž.gradb., univ.dipl.org., roj.1957, sodno zapriseženi cenilec gradbene stroke (št.29/85-10-07.02.1986), sodno zapriseženi cenilec nepremičnin (št.705-938/2009-13.12.2010), izvedenec gradbene stroke (št.756-21/99-18.06.1999), pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin pri Slovenskem inštitutu za revizijo (št. 081-2/12-084 z dne 22.12.2012), cenilec s certifikatom Agencije RS za prestrukturiranje in privatizacijo ter opravljenimi vsemi izpiti ameriškega društva ocenjevalcev ASA (22.01.1993), cenilec s certifikatom regionalnega centra za privatizacijo C.E.E.P.N. za potrebe bank in finančnih organizacij (08.07.1996), imetnik licence nepremičninskega posrednika (RS MOP št.00601 in NZ IBN št. 389), imetnik strokovnega izpita za področje gradbeništva (02-10/309-1985-31.05.1985), imetnik izpita iz zakona o upravnem postopku (772-21.09.1983), pooblaščen inženir pri Inženirski zbornici Slovenije (št.07628), član združenja SICGRAS in član društva cenilcev in izvedencev Maribor in član mednarodnega združenja nepremičninskih strokovnjakov Slovenije FIABCI.

1.3. Predmet ocenjevanja

Predmet ocenjevanja je novejša stanovanjska stavba, ki je zgrajena na parc. št. 484/9 in parc. št. 484/4 k.o. 707-Hotinja vas, starejši stanovanjski objekt s prizidkom, ki je zgrajen na parc. št. 484/9 in parc. št. 484/4 k.o. 707-Hotinja vas. Predmetno zemljišče parc. št. 484/4 je v naravi sadovnjak v izmeri 895 m², parc. št. 484/9 gospodarsko poslopje v izmeri 84 m², stanovanjska stavba 88 m² in dvorišče 193 m². Lastniki nepremičnine so Marija Korman in Tone Korman vsakdo solastniškega deleža 1/8 celote, Iztok Korman in Rihard Korman vsak do solastniškega deleža 3/8 celote.

Objekti, ki so predmet ocenjevanja vrednosti so označeni s št. stavbe 679 etažnosti P, objekt s št. stavbe 677 etažnosti delno P, objekt s št. stavbe 691 etažnosti P+M.

1.4. Namen ocenjevanja

Namen ocenjevanja je ocenjevanje tržne vrednosti lastninskih pravic na nepremičninah za ocenjevano nepremičnino parc.št. 484/9 k.o. 707-Hotinja vas, parc. št. 484/4 k.o. 707-Hotinja vas z objekti, za potrebe izvršilnega postopka.

1.5. Podlaga vrednosti

Glede na namen in nameravano uporabo ocenjevanja vrednosti je zahtevana ocena tržne vrednosti vrednost nadrejenih lastninskih pravic na nepremičninah. V skladu z MSOV 2011 podlaga vrednosti nakazuje najverjetnejšo ceno, ki bi jo dosegli v hipotetični menjavi na prostem in odprtem trgu.

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 in pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

1.6. Datum ogleda nepremičnine:

Ogled nepremičnine je bil izveden dne:

09.01.2013

1.7. Datum ocene vrednosti:

Vrednost je izračunana na dan:

09.01.2013

1.8. Datum ocenjevanja:

Poročilo je izdelano dne:

21.03.2013

1.9. Obseg dela:

Za izvedbo predmetnega ocenjevanja sem opravil sledeče dela:

- * pregledal sem dokumente in informacije v zvezi z obravnavo nepremičnino,
- * opravil sem ogled nepremičnine,
- * proučil sem omejitve, ki se nanašajo na nepremičninske pravice za predmetno nepremičnino,
- * preučil sem vpliv, 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,
- * vrednost zemljišča sem ocenjeval, kot če bi bilo prazno.

1.10. Predpostavke in omejitve:

To poročilo temelji na sledečih predpostavkah in omejitvenih pogojih:

- * Informacije, ocene in mnenja se nanašajo le na predmet vrednotenja in ne morejo biti uporabljeni izven tega konteksta.
- * Naročnik vrednotenja jamči, da so informacije in podatki, ki so mi bili posredovani, popolni in točni, z moje strani pa so preverjeni v skladu z možnostmi ter so uporabljeni in prikazani v dobri veri in zaupanju viru.
- * Lastnik tega poročila ter njegove kopije nima pravice javne objave dela ali celote tega poročila niti ga ne sme on ali kdo drug uporabljati za noben drug namen brez pisnega soglasja cenilca.
- * Ocenjevalec ni dolžan spreminjati in aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačni pogoji od tistih, ki so veljali na dan ocenjevanja, razen če se o tem posebej dogovorimo.
- * Poročilo je avtorsko delo, vse avtorske pravice so pridržane izvajalcu. Posedovanje poročila ali njegove kopije ne daje pravice javne objave celote ali njegovega dela, niti ne sme biti uporabljeno za noben namen s strani tretjega brez pisne privolitve izvajalca.
- * pri izračunu vrednosti upoštevam tudi opombe v točki 3.2.

1.11. Definicije pojmov (po MSOV 2011):

Opredelitev pojmov po MSOV 2011

Opredelitve pojmov v nadaljevanju so opredelitve besed ali besednih zvez, uporabljenih v Okviru MSOV, splošnih standardih ali več standardih sredstev ali načinih uporabe ocenjevanja vrednosti, ki imajo poseben ali omejen pomen.

MSOV so opredeljeni kot mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, International Valuation Standards Committee (IVSC).

Podlaga vrednosti – izjava o temeljnih predpostavkah merjenja ocenjevanja vrednosti.

Opisuje temeljne predpostavke, na katerih bo temeljila poročana vrednost, na primer naravo hipotetičnega posla, odnos in motivacijo strank in obseg izpostavljenosti sredstva na trgu.

Ustrezna podlaga se bo spreminjala glede na namen ocenjevanja vrednosti.

Nabavnovrednostni 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.

Na donosu zasnovan način – nakazuje vrednost s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v sedanjo vrednost kapitala.

Način tržnih primerjav – nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katera so informacije o cenah na razpolago.

Neopredmeteno sredstvo – nedenarno sredstvo, ki ima gospodarske lastnosti. Nima fizične oblike, vendar daje lastniku pravice in gospodarske koristi.

Naložbene nepremičnine – nepremičnina, kot je zemljišče ali objekt ali del objekta ali oboje, ki jo poseduje lastnik, da mu prinaša najemnine ali za zvišanje vrednosti kapitala ali oboje, ne pa za:
(a) uporabo pri proizvodnji ali dobavljanju blaga ali storitev ali za pisarniške namene ali
(b) prodajo v rednem poslovanju.

Vrednost za naložbenika – vrednost sredstva za lastnika ali možnega bodočega lastnika za posamezno naložbo ali poslovne cilje.

Tržna najemнина – ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan najemodajalec dal v najem voljnemu najemjemalcu premoženje na datum ocenjevanja vrednosti po primernih najemnih pogojih v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju in pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

Tržna vrednost – ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju in pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

Nepremičnina – 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).

Najgospodarnejša uporaba sredstva, za katero se vrednost ocenjuje posamično, je lahko drugačna od najgospodarnejše uporabe sredstva kot dela skupine, kadar je treba upoštevati njegov prispevek k celotni vrednosti skupine.

Cena je znesek, po katerem povprašujemo in ki je ponujen ali plačan za neko sredstvo. Zaradi finančnih zmožnosti, motivacij ali posebnih interesov določenega kupca ali prodajalca je plačana cena lahko drugačna od vrednosti, ki bi jo drugi lahko pripisali temu sredstvu.

Strošek je znesek, ki je potreben, da se sredstvo pridobi ali ustvari. Ko je to sredstvo že pridobljeno ali ustvarjeno, je njegov strošek dejstvo. Cena je povezana s stroškom, ker postane cena, plačana za neko sredstvo, njegov strošek za kupca.

Vrednost pa ni dejstvo, pač pa mnenje o:

- (a) najverjetnejši ceni, ki jo je treba plačati za neko sredstvo v menjavi, ali
- (b) gospodarski koristi lastništva tega sredstva.

Vrednost v menjavi je hipotetična cena, hipotezo, po kateri se ocenjuje vrednost, pa določa namen ocenjevanja vrednosti. Za lastnika je vrednost ocena koristi, ki jih bo določena stranka imela od lastništva.

2. Predstavitev splošnih gospodarskih podatkov

Podravska regijo naravnogeografsko zaznamujejo gričevje na severovzhodu, subalpsko gozdnato hribovje (Pohorje in Kozjak) na zahodu ter Dravsko - Ptujsko polje od reki Dravi. Vodno bogastvo izkorišča regija za pridobivanje električne energije (veriga HE na Dravi), plodno zemljo pa za kmetijsko dejavnost, saj ima največje površine kmetijskih zemljišč v uporabi v vsej Sloveniji (83 000 ha). Regija je na drugem mestu po prispevku k slovenskemu BDP, za osrednjeslovensko. Največji delež bruto dodane vrednosti ustvarijo storitvene dejavnosti. 51,6 % vseh prebivalcev, starih 15 let ali več, je dejansko tudi delovno aktivnih, kar je najmanj v državi. Delež prostih delovnih mest od vseh delovnih mest (prostih in zasedenih) je med višjimi v državi. Sodi med regije s pozitivnim selitvenim prirastom, vendar večji negativni naravni prirast na drugi strani vpliva na upadanje števila prebivalcev. Regija ima bogato kulturno tradicijo.

2.1 Opredelitev nepremičninskega trga

POROČILO O SLOVENSKEM NEPREMIČNINSKEM TRGU ZA I. POLLETJE 2012

Letošnje leto so zaznamovali: ponoven padec gospodarske rasti, stopnjevanje kreditnega krča bank, varčevalni ukrepi vlade, padec domače potrošnje, nadaljevanje krize v gradbeništvu in propad še zadnjih velikih gradbincev. Kljub poslabšanju gospodarskih razmer in dostopnosti kapitala ter nadaljnjem padanju kupne moči prva polovica leta ni prinesla večjih premikov na slovenskem nepremičninskem trgu. Dejavnost trga se je ohranila na presenetljivo visoki ravni. Tržne cene stanovanjskih nepremičnin počasi drsijo navzdol, promet z njimi pa se je, ob sicer še vedno dolgih časih prodaje, le malo zmanjšal. Predvsem to velja za stanovanja na sekundarnem trgu, medtem ko se na primarnem trgu prodajajo bistveno slabše. Zaloge prvič vseljivih stanovanj in hiš, ki so se nakopičile v letih 2008 in 2009 se počasi zmanjšujejo, vendar je še vedno razmeroma veliko število stanovanj, ki so pod hipotekami bank in so ujeta v stečajnih masah propadlih investitorjev. Vse več takih stanovanj se je sicer pričelo pojavljati na javnih dražbah ali v drugih oblikah javne prodaje, ki pa zaenkrat niso bile preveč uspešne. Za nakup nedokončanih stavb, kjer bi bilo za dokončanje stanovanj ali hiš potrebno vložiti dodatna sredstva, praktično sploh ni bilo interesa. Tudi večjega povpraševanje po dokončanih stanovanjih, po očitno še vedno previsokih izključnih cenah, ni bilo.

Podobno usodo so doživljale tudi javne prodaje zazidljivih zemljišč. Kljub postopnemu zniževanju cen pretiranega zanimanja ni bilo. A če je bil trg zazidljivih zemljišč v znamenju krize v gradbeništvu, je trg gozdnih in kmetijskih zemljišč v prvem polletju letošnjega leta doživel pravi razcvet. Vzroke gre iskati po eni strani v povečani odprodaji neizkoriščanih zemljišč zaradi splošne krize in težje dostopnosti drugih denarnih virov in po drugi strani zaradi manjšega tveganja kapitalskih naložb v taka zemljišča v primerjavi z drugimi vrstami nepremičnin. Ne gre zanemariti niti odprodaj neproduktivnih parcel zaradi potencialnih davčnih obremenitev, ki so deloma tudi posledica obveščanja lastnikov o ocenjeni tržni vrednosti njihovih nepremičnin.

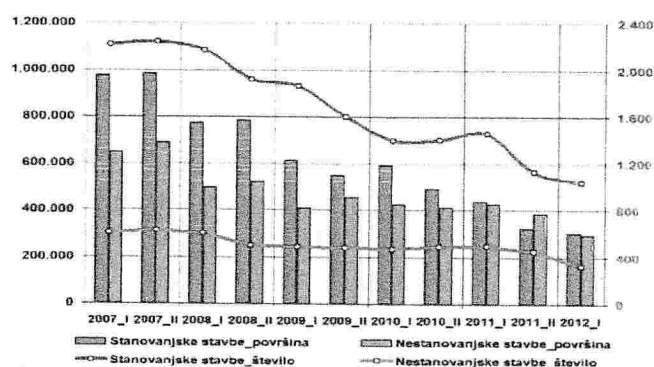
leto	2011	2012	2013	2014
BDP/prebivalca (€)	17.364	17.428	17.860	18.551
BDP(%), realna rast	-0,20	-0,90	1,20	2,20
Stopnja registrirane brezposelnosti (%)	11,80	12,90	13,50	13,30
inflacija (letno povprečje) (%)	1,80	2,00	1,80	1,90

2.2 Nepremičninski trg Slovenije

PONUDBA IN POVPRASHEVANJE

Po preliminarnih podatkih za prvo polletje se trend zmanjševanja novogradnje v Sloveniji nadaljuje tudi v letošnjem letu. Če je v začetku leta 2011 kazalo, da se zaradi razmeroma solidnega prometa na nepremičninskem trgu vrača optimizem, se je izkazalo, da svežega kapitala za nove večje nepremičninske projekte ni. Praktično vsa velika domača gradbena podjetja, ki so v preteklosti nastopala kot investitorji, so propadla, kreditni krč bank onemogoča potencialne nove investicije, interesa tujih vlagateljev pa tudi ni.

Graf 1: število in površine novozgrajenih stavb v izdanih gradbenih dovoljenjih, polletno, Slovenija, 2007 – 2012



Vir: Statistični urad RS

2.3 Gibanje cen nepremičnin na domačem trgu

GIBANJE CEN

Ocene sprememb cen nepremičnin, ki temeljijo na primerjavi povprečnih razmerij med prodajno ceno in ocenjeno vrednostjo prodanih nepremičnin 2, kažejo da so na ravni države cene nepremičnin, z izjemo gozdnih zemljišč, v prvem polletju letošnjega leta realno padle.

Preglednica 2: Realne spremembe cen nepremičnin, Slovenija 2008 – 2011

	2008	2009	2010	2011
Letna inflacija	2,1 %	1,8 %	1,9 %	2,0 %
Rabljena stanovanja	3,5 %	-9,7 %	-2,3 %	-3,3 %
Hiše	3,4 %	-10,9 %	-4,1 %	-3,0 %
Pisarne	2,3 %	-7,0 %	-3,4 %	-1,7 %
Lokali	1,2 %	-6,1 %	-4,2 %	-0,4 %
Zemljišča za gradnjo	2,6 %	-2,8 %	0,6 %	-4,5 %

Preglednica 3: Ocena realne * spremembe cen nepremičnin v 1. polletju 2012, Slovenija

Vrsta nepremičnine	Realna * cena 1. polletja 2012
Rabljena stanovanja	-3,7 %
Hiše	-4,8 %
Pisarne	-2,3 %
Lokali	-6,7 %
Zemljišča za gradnjo	-4,0 %
Kmetijska zemljišča	-0,3 %
Gozdna zemljišča	1,3 %

* Upoštevana je junijska polletna inflacija, ki je znašala 2,1 %
(vir: Statistični urad RS).

2.4 Cene nepremičnin v Mariboru in okolici

Hiše

V Sloveniji je trenutno evidentiranih približno 533 tisoč stanovanjskih enot v eno- in dvostanovanjskih hišah s skupno površino približno 85,7 milijonov kvadratnih metrov. V prvi polovici leta smo po preliminarnih podatkih evidentirali skoraj 1900 prodaj stanovanjskih hiš, kar je 10 % več kot v prvem polletju 2011. Med prodanimi hišami je bilo 83 % samostojnih hiš, 9 % vrstnih hiš in 8 % dvojčkov.

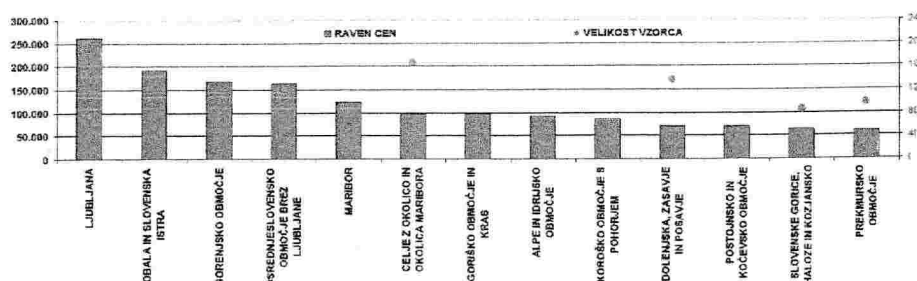
Povprečna pogodbeni cena hiše z zemljiščem je v letošnjem prvem polletju znašala približno 120.000 evrov. Povprečna površina prodane hiše je bila 145 m², srednje leto zgraditve (mediana) pa 1970. Povprečna površina pripadajočega zemljišča je znašala približno 1100 m².

V primerjavi s prvim polletjem lanskega leta se struktura prodanih hiš na ravni države ni bistveno spremenila. Srednje leto izgradnje prodanih hiš je ostalo nespremenjeno, povprečna površina stavbe se je povečala za 4 %, povprečna velikost pripadajočega zemljišča pa za 3 %.

Največje hiše so se letos prodajale na območju Ljubljane (povprečno 171 m² neto tlorisne površine), najmanjše pa na območju obale in slovenske Istre (116 m²). Pripadajoča zemljišča so bila največja na območju Slovenskih goric, Haloz

V **Mariboru** je bila v prvem polletju letošnjega leta povprečna cena prodane hiše okoli 120.000 evrov, najdražja je bila prodana za 205.000 evrov (velikost 100 m², leto izgradnje 1973, pripadajoče zemljišče 750 m²). V **Celju** je bila povprečna cena 135.000 evrov, najvišja dosežena cena pa 240.000 evrov (velikost 180 m², leto izgradnje 1999, pripadajoče zemljišče 320 m²). V obeh mestih je bil prisoten rahel trend padanja cen, promet pa je kazal trend rasti. Na ostalih cenovnih območjih, kjer so cene stanovanjskih hiš v povprečju nižje (in je srednja cena v prvem polletju letos povsod znašala 60.000 evrov), v primerjavi z lanskim letom ni prišlo do bistvenih sprememb na trgu. Promet je ostal na podobni ravni ali se je rahlo povečal, cene pa kažejo šibak trend padanja. Nove hiše se gradijo večinoma v samogradnji, za trg se gradijo le posamezni manjši projekti.

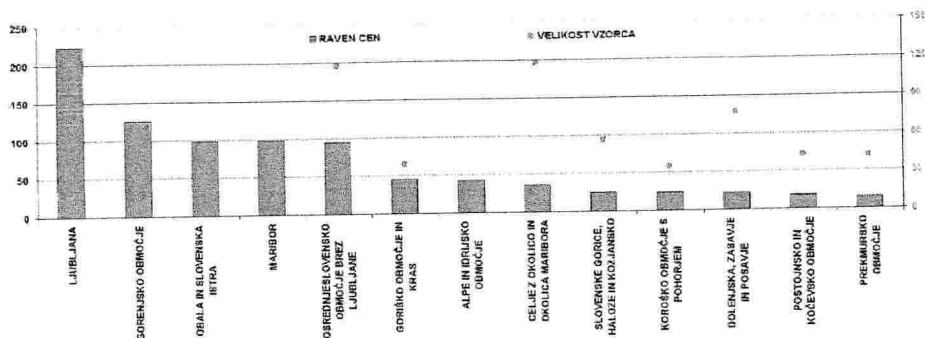
Graf 6: Povprečne cene hiš s pripadajočim zemljiščem (v €) in število upoštevanih prodaj po cenovnih območjih, 1. polletje 2012



Zemljišča za gradnjo

V prvi polovici leta smo po preliminarnih podatkih evidentirali približno 3100 kupoprodaj zemljišč za gradnjo stavb. Povprečna pogodbeni cena prodanega zemljišča je znašala 55 €/m², kar je 10 % manj kot v prvem polletju 2011. Prodano zemljišče je imelo v povprečju 920 m² površine oziroma 9 % manj kot v prvem polletju 2011.

Graf 7: Povprečne cene zemljišč za gradnjo (v €/m²) in število upoštevanih prodaj po cenovnih območjih, 1.



Cene zemljišč za gradnjo stavb so zaradi majhne ponudbe najvišje v **Ljubljani**. V povprečju še vedno presegajo 200 €/m² in se v primerjavi s prvim polletjem 2011 praktično niso spremenile, nasprotno pa prodajne površine in že tako skromen promet še naprej kažejo trend padanja.

Maribor, za katerega pa je značilno, da cene med različnimi obdobji zelo nihajo, saj je število transakcij majhno, ker v mestu, tako kot v Ljubljani, praktično ni novih zemljišč za gradnjo. V istem rangi cen je bila tudi širša **okolica Ljubljane**, ki skupaj z **okolico Maribora in Celja** velja za najbolj dejaven trg zemljišč za gradnjo in kjer se zgodi največ transakcij, pretežno z zemljišči za gradnjo družinskih hiš. Pri tem ne gre prezreti, da je bila v okolici Maribora in Celja realizirana cena zazidljivega zemljišča v prvi polovici leta skoraj 3-krat nižja kot v okolici Ljubljane.

Na ostalih cenovnih območjih, kjer so cene zemljišč za gradnjo stavb relativno nižje, v letošnjem letu ni bilo zaznati bistvenih sprememb na trgu. Na splošno ostaja na teh območjih povpraševanje po zazidljivih zemljiščih, sploh za gradnjo večstanovanjskih in poslovnih stavb, majhno.

3. Identifikacija nepremičnine

3.1 Preverjanje zemljiškoknjžnega stanja in vpisa v kataster stavb

Nepremičnina je vpisana v zemljiško knjigo kot parc. št. 484/9 k.o. 707-Orehova vas z ID znakom: 707-484/9-0, parc. št. 484/4 k.o. 707-Orehova vas z ID znakom: 707-484/4-0, z omejitvami.

Kot lastniki nepremičnine so vpisani Marija Korman in Tone Korman vsak do solastniškega deleža 1/8 celote, Iztok Korman in Rihard Korman vsak do solastniškega deleža 3/8 celote.

3.2 Analiza zemljišča in opis v prostoru

Celotna nepremičnina se nahaja v oddaljenosti 17 km od centra Maribora v območju prostostoječe stanovanjske gradnje eno in dvostanovanjskih stavb. Namenska raba po prostorskem aktu je v okviru PUP za stanovanjsko gradnjo oz. stanovanja. Dostop do objekta je preko asfaltnega cestišča brez robnikov in pločnikov z urejeno javno razsvetljavo, električno in vodovodno instalacijo oz. infrastrukturo. Parkirišča za posamezne objekte so urejena znotraj parcelnih meja.

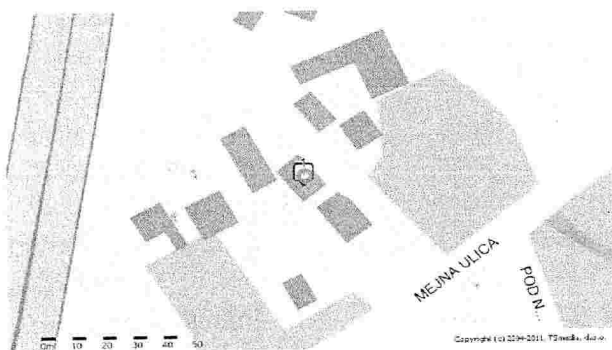
Zemljišče je pravokotne oblike je ravno kjer je tudi uvoz do objekta. Sama okolica je komunalno dobro urejena. V ožjem območju se nahajajo tako zelo dobro urejeni ter delno tudi nekoliko slabše vzdrževani objekti.

OPOMBA!

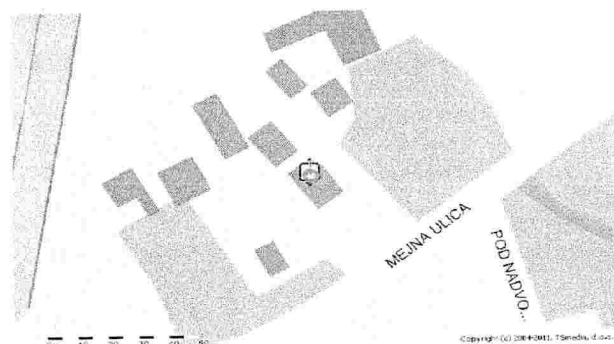
Pred samo izvedbo ocenitve sem na spletu ter na občini Hoče-Slivnica preveril namensko rabo zemljišča. Prav tako pa sem na licu mesta tudi pregledal gradbeno dovoljenje za novogradnjo št. 35105 1166/97.

Na osnovi gradbenega dovoljenja za novejši objekt je razvidno, da gre dejansko za nadomestno gradnjo. Tako bi bilo potrebno po dokončani gradnji v skladu z določilom gradbenega dovoljenja v celoti odstraniti obstoječe gospodarsko poslopje ter starejši stanovanjski objekt. Gospodarsko poslopje je bilo odstranjeno, ker je na tem mestu delno zgrajena novogradnja medtem, ko stanovanjskega objekta še vedno niso porušili. Zaradi tega pri izračunu vrednosti starejšega objekta po načinu tržnih primerjav ne upoštevam, upoštevam ga samo pri nabavnovrednostnem načinu.

Lastniki sosednjega objekta so Romi.



hišna številka 17



hišna številka 17/a

3.3 Izboljšave nepremičnine OPIS ZGRADBE

Starejši objekt - št. stavbe 679, prizidek - št. stavbe 677

Leto gradnje objekta:	1913
Leto gradnje prizidka:	2007
Zasnova:	P
Konstrukcija:	klasična opečna gradnja
Talna konstrukcija:	masivna betonske izvedbe z gramoznim nasutjem
Pritličje:	klasična opečna gradnja
Stropna konstrukcija:	lesena tramovne izvedbe
Strešna konstrukcija:	lesena dvokapnica
Kritina:	valovit salonit

Kleparski izdelki:	iz pocinkane pločevine
Fasada:	klasični omet
Stavbno pohištvo:	
- okna:	lesena vezana
- vrata:	panelna opleskana
Instalacije:	elektrika, vodovod, greznica
Finalizacija:	
pritličje:	
- tla	keramika, topli pod
- stene	oplesk, tapete
- strop	delno oplesk, delno brez opleska
Ogrevanje:	centralna kurjava na tekoče gorivo
Opremljenost:	
pritličje:	
- kopalnica	kad obzidana, wc školjka, kotliček, bojler, umivalnik
- wc	v sklopu kopalnice
Stanje objekta:	solidno
Vzdrževanje objekta:	solidno

Novejši objekt - št. stavbe 691

Leto gradnje obstoječega objekta:	1998/2000
Zasnova:	P + M
Konstrukcija:	klasične opečne gradnje
Talna konstrukcija:	masivna AB-Rapid
Pritličje:	zidano z opeko
Talna konstrukcija:	masivna AB-Rapid
Mansarda:	zidano z opeko
Stropna konstrukcija:	masivne AB-Rapid
Strešna konstrukcija:	lesena dvokapnica
Kritina:	tegola
Kleparski izdelki:	iz pocinkane pločevine
Fasada:	klasični omet
Stavbno pohištvo:	
- okna:	lesena termopan zasteklitev
- vrata:	panelna furnirana
Instalacije:	elektrika, vodovod, greznica, telefon, catv
Finalizacija:	
pritličje:	
- tla	parket, laminat, keramika
- stene	oplesk
- strop	oplesk
mansarda:	
- tla	parket, laminat, keramika
- stene	oplesk
- strop	oplesk
Ogrevanje:	centralna kurjava na tekoče gorivo

Opremljenost:

pritličje:

- kopalnica obzidana kad, wc kotliček, umivalnik
- wc v sklopu kopalnice

mansarda

- kopalnica tuš, wc kotliček, umivalnik
- wc v sklopu kopalnice

Stanje objekta: dobro

Vzdrževanje objekta: dobro

Komunalna opremljenost

a) individualna oprema

elektrika, vodovod, greznica, CATV, telefon

b) kolektivna oprema

asfaltno cestišče brez robnikov in pločnikov, odvodnjavanje, razsvetljava

prikaz površin (upoštevaje SIST ISO 9836)

Starejši objekt - št. stavbe 679, prizidek - št. stavbe 677

neto tlorisna površina (po izmerah na licu mesta)

prizidek

pritličje	površina	dolžina	širina
kotlovnica	19,56 m ²	5,51	3,55
nadstrešek	17,15 m ²	4,83	3,55
skupaj prizidek:	36,71 m²		

starejši objekt

pritličje	površina	dolžina	širina
vetrolov	6,15 m ²	2,86	2,15
hodnik	5,11 m ²	2,73	1,87
kopalnica	4,24 m ²	2,60	1,63
hodnik	6,54 m ²	3,89	1,68
soba	16,53 m ²	4,25	3,89
soba	16,74 m ²	6,00	2,79
kuhinja	14,31 m ²	3,92	3,65
skupaj pritličje:	69,61 m²		
skupaj cel objekt	106,31 m²		

Prikaz velikosti stavbnega zemljišča

Stavbno zemljišče predstavlja parcela parc. št. :

484/9	gospodarsko poslopje	84 m ²
	stanovanjska stavba	88 m ²
	dvorišče	193 m ²
skupaj:		365 m²

Novejši objekt - št. stavbe 691

neto tlorisna površina (po podatkih iz projekta)

pritličje	površina
kletna shramba	10,90 m ²
kletna shramba	9,60 m ²
kurilnica	7,69 m ²
hobby soba	10,88 m ²
garaža	22,57 m ²
soba	11,52 m ²
soba	14,62 m ²
kuhinja	7,20 m ²
jedilnica	8,80 m ²
predsoba	11,52 m ²
vetroliv	1,43 m ²
wc	1,65 m ²
kopalnica	3,78 m ²
skupaj pritličje:	122,16 m²
mansarda	
soba	9,90 m ²
spalnica	11,50 m ²
dnevna soba	14,62 m ²
jedilnica	8,84 m ²
kuhinja	7,20 m ²
predsoba	11,52 m ²
shramba	1,43 m ²
wc	1,65 m ²
kopalnica	3,78 m ²
skupaj etaža:	70,44 m²
skupaj cel objekt	192,60 m²

Prikaz velikosti stavbnega zemljišča

Stavbno zemljišče predstavlja parcela parc. št. :

484/4	sadovnjak	895 m ²
skupaj:		895 m²

4. Upoštevanje davkov pri ocenjevanju obravnavane nepremičnine

V obravnavanem poročilu so uporabljene vrednosti in cene po načelu neto vrednosti **brez všteti davkov**. V primeru, da bi se uporabil kakšen podatek z vključeno dajatvijo bi bilo to v konkretnem primeru tudi posebej navedeno.

5. Analiza najgospodarnejše uporabe in analiza vrednosti zemljišča

Zasnova najgospodarnejše in najboljše uporabe zemljišča temelji na spoznanju, da, čeprav obstajajo med dvema ali več parcelami fizične podobnosti in so si med seboj sorodne, lahko obstajajo pomembne razlike v načinu njihove uporabe.

Najgospodarnejša uporaba je opredeljena kot najverjetnejša uporaba premoženja, ki je fizično možna, primerno upravičena, zakonsko dopustna, finančno izvedljiva in katere rezultati izkazujejo najvišjo vrednost premoženja, katerega vrednost se ocenjuje.

Izračun po načelu najgospodarnejše rabe temelji na naslednjih korakih:

- * preveritev zakonske dopustnosti gradnje s skladnostjo dovoljen in in upravne dokumentacije,
 - * preveritev fizične izvedljivosti oz. možnosti gradnje s proučitvijo teoretično optimalno izvedljivostjo,
 - * analizirati finančno upravičenost predpostavljene zgradbe, bodisi skozi tržno kotacijo, bodisi skozi donosnost,
 - * analizirati najvišjo donosnost ob upoštevanju temeljnega načela, da je najgospodarnejša tista izboljšava zemljišča ter izraba prostora, ki ima za posledico najvišjo vrednost zemljišča.
- Analizo najgospodarnejše uporabe izvajamo za dveh ravneh
- * analiziramo najgospodarnejšo uporabo nepozidanega zemljišča; če je zemljišče že pozidano, ga obravnavamo, kakor da bi bilo nepozidano,
 - * analiziramo najgospodarnejšo uporabo obstoječe pozidave zemljišča.

5.1 Analiza zakonske dopustnosti gradnje

Za analizo zakonske dopustnosti gradnje sem preko spleta preveril podatke o namenski rabi zemljišča. Prav tako pa sem na občini Hoče-Slivnica tudi ustno preveril možnost pozidave objektov na tem območju. Na osnovi preveritve je gradnje objektov kot je obravnavan možna in dopustna.

5.2 Analiza fizične izvedljivosti gradnje nepremičnine

Za analizo fizične izvedljivosti gradnje je na osnovi prej pridobljenih podatkov o namenski rabi razvidno, da je gradnja obstoječega objekta fizično izvedljiva. Na predmetni lokacije je tako možna gradnja stanovanjskih objektov in sicer prostostojećih oz. posameznih eno ali dvostanovanjskih stavb.

5.3 Analiza najgospodarnejše rabe hipotetično nepozidanega zemljišča (kot da bi bilo prazno)

Tržna vrednost sredstva odraža njegovo najgospodarnejšo uporabo. Najgospodarnejša uporaba sredstva je tista, ki doseže njegovo največjo produktivnost in ki je mogoča, zakonito dopustna in finančno izvedljiva. Najgospodarnejša uporaba se lahko nanaša na nadaljevanje sedanje uporabe sredstva ali na neko drugačno vrsto uporabe. To je določeno glede na uporabo, ki jo tržni udeleženec za sredstvo predvideva, ko oblikuje ceno, ki bi jo bil pripravljen ponuditi.

34. Najgospodarnejša uporaba sredstva, za katero se vrednost ocenjuje posamično, je lahko drugačna od najgospodarnejše uporabe sredstva kot dela skupine, kadar je treba upoštevati njegov prispevek k celotni vrednosti skupine.

Določitev najgospodarnejše uporabe vključuje premislek

- a) da se ugotovi, ali je uporaba možna, je treba upoštevati, kaj bi se tržnim udeležencem zdelo primerno;
- (b) da se pretehta, ali je uporaba zakonito dopustna, je treba upoštevati vse zakonske omejitve za uporabo sredstva, na primer dovoljena raba prostora v skladu s prostorsko zakonodajo;
- (c) finančna izvedljivost uporabe upošteva premislek, ali bo drugačna možna uporaba, ki je fizično mogoča in zakonsko dopustna, ob upoštevanju stroškov spremembe uporabe ustvarila značilnemu udeležencu trga zadosten donos, ki bo dodaten in večji od donosa sedanje uporabe.

5.4 Analiza najgospodarnejše rabe trenutne pozidave

Najgospodarnejša raba bi bila v kolikor bi bila seveda izvedba večstanovanjskega objekta v kolikor bi bila dopustna. Ker pa v skladu s preveritvijo možna gradnje ano ali dvodružinskih objektov ugotavljam, da bi bila najgospodarnejša raba dvostanovanjski objekt. Zaradi velikih stroškov nove gradnje s predhodno odstranitvijo obstoječe pa je možno smatrati trenutno pozidavo kot najgospodarnejšo rabo zemljišča.

6. Ocena vrednosti nepremičninskih pravic

6.1 Načini ocenjevanja vrednosti

Za določitev vrednosti, opredeljene z ustrežno podlago vrednosti je mogoče uporabiti enega ali več načinov ocenjevanja vrednosti.

Trije načini, ki so opisani in opredeljeni v tem okviru, so glavni načini, ki se uporabljajo za ocenjevanje vrednosti. Vsi temeljijo na ekonomskih načelih ravnesja cen, pričakovanih koristi ali substituciji.

Metode uporabe

Vsak od teh glavnih načinov ocenjevanja vrednosti vključuje različne podrobne metode uporabe. Različne metode, ki se običajno uporabljajo za različne skupine sredstev, so obravnavane v standardih sredstev.

Vhodni podatki za ocenjevanje vrednosti

Vhodni podatki za ocenjevanje vrednosti se nanašajo na podatke in druge informacije, ki se uporabljajo pri posameznem načinu ocenjevanja vrednosti, opisanem v tem standardu. Ti vhodni podatki so lahko dejanski ali predpostavljeni.

Primeri dejanskih vhodnih podatkov so:

- * cene, ki jih dosegajo enaka ali podobna sredstva,
- * dejanski denarni tokovi, ki jih ustvari sredstvo,
- * dejanska cena enakih ali podobnih sredstev.

Primeri predpostavljenih vhodnih podatkov so:

- * ocenjeni ali predvideni denarni tokovi,
- * ocenjena cena hipotetičnega sredstva,
- * zaznan odnos tržnih udeležencev do tveganja.

Običajno se bolj zanašamo na dejanske vhodne podatke; kadar pa so ti manj pomembni, npr. kadar so dokazi o dejanskih poslih starejšega datuma, kadar pretekli denarni tokovi niso značilni za prihodnje denarne tokove ali kadar je dejanska informacija o ceni že stara, bodo predpostavljeni vhodni podatki pomembnejši.

Ocenjevanje vrednosti bo po pravilu izvedeno z večjo gotovostjo, če je na razpolago več vhodnih podatkov. Pri raziskovanju, preverjanju in potrjevanju podatkov pa je treba biti še

posebej pozoren, kadar so na razpolago le omejeni vhodni podatki.

Kadar vhodni podatki vključujejo dokaze o izvedenem poslu, je treba pazljivo preveriti, ali so bili pogoji takega posla skladni z zahtevano podlago vrednosti.

Iz vrste in vira vhodnih podatkov za ocenjevanje vrednosti bi se morala kazati podlaga vrednosti, ki pa je spet odvisna od namena ocenjevanja vrednosti. Za prikaz tržne vrednosti je na primer mogoče uporabiti različne načine in metode, pod pogojem, da se pri vseh uporabljajo podatki, ki izhajajo iz trga. Za način tržnih primerjav bodo že po opredelitvi uporabljeni vhodni podatki, ki izhajajo iz trga. Za prikaz tržne vrednosti naj bi se uporabljal na donosu zasnovan način z uporabo vhodnih podatkov in predpostavk, ki jih imajo tržni udeleženci. Za prikaz tržne vrednosti z uporabo tega načina bi bilo treba ceno sredstva enake koristnosti in ustrezno amortizacijo določiti z analizo stroškov in amortizacije na tržni podlagi. Katera metoda ali metode ocenjevanja vrednosti so najustreznejše in najprimernejše, bo odvisno od razpoložljivih podatkov in okoliščin trga za sredstvo, katerega vrednost se ocenjuje. Če ocena temelji na ustrezno analiziranih podatkih s trga, bi moral vsak uporabljeni način ali metoda zagotoviti oceno tržne vrednosti.

Načini in metode ocenjevanja vrednosti so na splošno skupni mnogim vrstam ocenjevanja vrednosti. Vendarle pa ocenjevanje vrednosti različnih vrst sredstev vključuje tudi različne vire podatkov, ki morajo odražati razmere na trgu, na katerem se sredstva vrednotijo. Izhodiščna naložba v nepremičnino v lasti družbe bo na primer vrednotena glede na ustrezen trg nepremičnin, na katerem se s to nepremičnino trguje, medtem ko bo vrednost delnic te iste družbe ocenjena glede na trg, na katerem se s temi delnicami trguje.

Za ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah je mogoče uporabiti vse tri glavne načine ocenjevanja vrednosti, opisane v Okviru MSOV.

6.2 Način tržnih primerjav

Način tržnih primerjav nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katera so na voljo informacije o cenah.

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.

Premoženjske pravice niso homogene. Celo če imajo zemljišče in objekti, na katere se nanašajo pravice, ki se vrednotijo, enake fizične značilnosti kot druge, ki se izmenjujejo na trgu, bodo različne njihove lokacije. Ne glede na razlike pa se za ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah običajno uporablja način tržnih primerjav.

Da bi predmet ocenjevanja vrednosti lahko primerjali s ceno drugih pravic na nepremičninah, ki so bile v zadnjem času izmenjane ali so morda trenutno na razpolago na trgu, je običajno treba uporabiti primerno enoto primerjave. Enote primerjave, ki se običajno uporabljajo, so med drugim analize prodajnih cen z izračunavanjem cene na kvadratni meter objekta ali na hektar zemljišča. Druge enote, ki se uporabljajo za primerjavo cen, kadar so fizične lastnosti dovolj enovite, so med drugimi cena na sobo ali cena na enoto proizvoda, npr. donosi pridelkov. Enota primerjave je uporabna le, če je v vsaki analizi dosledno izbrana in uporabljena tako za premoženje, katerega vrednost se ocenjuje, kot za primerljivo premoženje. Če je le mogoče, naj bo uporabljena enota primerjave taka, kot jo običajno uporabljajo udeleženci na zadevnem trgu.

Pri vseh primerljivih podatkih o cenah si v procesu ocenjevanja vrednosti lahko pomagamo s primerjavo različnih značilnosti premoženja in posla, iz katerega so podatki, s premoženjem, katerega vrednost se ocenjuje. Upoštevati pa je treba 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.

Ocenjevanje vrednosti nepremičninske pravice po načinu primerljivih prodaj temelji na načelu nadomestitve (substitucije), ki pravi, da preudarna oseba ne bi plačala za blago ali storitev več, kot znaša nabavna vrednost enako ustreznega nadomestnega blaga ali storitve, brez zapletenega dejavnika časa, velikega tveganja ali neprijetnosti. Nižja nabavna vrednost najboljše druge možnosti, če gre za nadomestek ali original, predstavlja podlago za tržno vrednost.

Starejši objekt - št. stavbe 679, prizidek - št. stavbe 677

Primerljive prodaje objektov

lokacija značilnosti	Mejna ulica 17, Orehova vas	Ulica bratov Turjakov 27, Rače	Cesta v Ranče 7, Rače-Fram	Turnerjev a ulica 10, Rače- Fram
prodajna cena	?	50.000 €	60.000 €	80.000 €
Vrednost/m2 NTP	?	714,29 €	340,91 €	500,00 €
Obseg nepr. pravic	popolne	popolne	popolne	popolne
datum ocenitve- prodaje	januar 2013	16.5.2012	20.8.2012	9.5.2012
Velikost objekta-NTP	106,31	70,00	176,00	160,00
velikost zemljišča	365	683	149	690
Etažnost stavbe	p	p	k+p+1	p+1
Prodajni pogoji	prosti trg	prosti trg	prosti trg	prosti trg
Lokacija	dobra	boljša	boljše	boljše
Leto gradnje	1913	1960	1957	1975
Stanje nepremičnine	solidno	podobno	podobno	podobno

Prilagoditev prodajnih cen primerljivih objektov

značilnosti	Mejna ulica 17, Orehova vas	Ulica bratov Turjakov 27, Rače	prilagoditev	Cesta v Ranče 7, Rače-Fram	prilagoditev	Turnerjeva ulica 10, Rače- Fram	prilagoditev
prodajna cena	?	50.000 €		60.000 €		80.000 €	
Vrednost/m2 NTP	?	714,29 €		340,91 €		500,00 €	
Obseg nepr. pravic	popolne	enake	0,00%	enake	0,00%	enake	0,00%
datum ocenitve- prodaje	januar 2013	16.05.2012	-4,00%	20.08.2012	-4,00%	09.05.2012	-4,00%
Velikost objekta-NTP	106,31	70,00	0,00%	176,00	3,00%	160,00	3,00%
velikost zemljišča	365,00	683,00	-1,00%	149,00	2,00%	690,00	-1,00%
Etažnost stavbe	p	p	0,00%	k+p+1	0,00%	p+1	0,00%
Prodajni pogoji	prosti trg	prosti trg	0,00%	prosti trg	0,00%	prosti trg	0,00%
Lokacija	dobra	boljša	0,00%	boljše	0,00%	boljše	0,00%

-63-

Leto gradnje	1913	1960	-10,00%	1957	-10,00%	1975	-13,00%
Stanje nepremičnine	solidno	podobno	-5,00%	podobno	-5,00%	podobno	-5,00%
končna prilagoditev			-20,00%		-14,00%		-20,00%
Primerljiva cena v EUR/m2		571,43 €	- 142,86 €	293,18 €	- 47,73 €	400,00 €	-100,00 €
Ponder vrednosti	100%	40%		20%		40%	
Prilagojena vrednost/m2	447,21 €	228,57 €		58,64 €		160,00 €	
Vrednost nepremičnine	47.545 €						

Vrednost po načinu primerljivih prodaj 47.544,81 €

vrednost zemljišča parc. št. 484/9 14.255,67 €

Novejši objekt - št. stavbe 691

Primerljive prodaje objektov

lokacija značilnosti	Mejna ulica 17/a, Orehova vas	Ješenca 74, Ješenca	Zlatoličje 27a, Starše	Križna pot 22, Rače
prodajna cena	?	120.000 €	100.000 €	130.000 €
Vrednost/m2 NTP	?	750,00 €	357,14 €	1.056,91 €
Obseg nepr. pravic	popolne	popolne	popolne	popolne
datum ocenitve- prodaje	januar 2013	5.1.2012	16.1.2012	26.7.2012
Velikost objekta-NTP	192,60	160,00	280,00	123,00
velikost zemljišča	895	276	1.100	441
Etažnost stavbe	p+m	k+1	k+1+m	k+1
Prodajni pogoji	prosti trg	prosti trg	prosti trg	prosti trg
Lokacija	dobra	dobra	dobra	dobra
Leto gradnje	1998/2000	2008	1980	2008
Stanje nepremičnine	dobro	dobro	boljše	boljše

Prilagoditev prodajnih cen primerljivih objektov

značilnosti	Mejna ulica 17/a, Orehova vas	Ješenca 74, Ješenca	prilagoditev	Zlatoličje 27a, Starše	prilagoditev	Križna pot 22, Rače	prilagoditev
prodajna cena	?	120.000 €		100.000 €		130.000 €	
Vrednost/m2 NTP	?	750,00 €		357,14 €		1.056,91 €	
Obseg nepr. pravic	popolne	enake	0,00%	enake	0,00%	enake	0,00%
datum ocenitve- prodaje	januar 2013	05.01.2012	-8,00%	16.01.2012	-8,00%	26.07.2012	-3,00%
Velikost objekta-NTP	192,60	160,00	0,00%	280,00	4,00%	123,00	-3,00%
velikost zemljišča	895,00	276,00	2,00%	1.100,00	-2,00%	441,00	1,00%
Etažnost stavbe	p+m	k+1	0,00%	k+1+m	0,00%	k+1	0,00%
Prodajni pogoji	prosti trg	prosti trg	0,00%	prosti trg	0,00%	prosti trg	0,00%
Lokacija	dobra	podobna	0,00%	podobna	0,00%	podobna	0,00%
Leto gradnje	1998/2000	2008	0,00%	1980	4,00%	2008	0,00%
Stanje nepremičnine	dobro	dobro	0,00%	boljše	-3,00%	boljše	-3,00%
končna prilagoditev			-6,00%		-5,00%		-8,00%
Primerljiva cena v EUR/m2		705,00 €	- 45,00 €	339,29 €	- 17,86 €	972,36 €	- 84,55 €
Ponder vrednosti	100%	45%		15%		40%	
Prilagojena vrednost/m2	757,09 €	317,25 €		50,89 €		388,94 €	
Vrednost nepremičnine	145.815 €						

Vrednost po načinu primerljivih prodaj 145.814,75 €

Vrednost celote po načinu primerljivih prodaj	193.359,56 €
---	--------------

OPOMBA!

Pri določitvi končne vrednosti obeh nepremičnin upoštevam glede na pogoj rušitve prvotnega objekta samo celotno zemljišče z novim objektom.

Vrednost po NPP - z zemljiščem in brez starega objekta	160.070,43 €
--	--------------

6.3 Na donosu zasnovan način

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.

Pri izračunu vrednosti nepremičnine tega načina ne upoštevam glede na dejstvo, da vrednosti pridobljene na ta način praviloma ne odražajo realnih vrednosti tovrstnih nepremičnin.

6.4 Nabavnovrednostni način

Nabavnovrednostni 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.

Ta 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 ali kadar ni mogoče opredeliti dejanskega ali fiktivnega toka donosa, ki bi pritekal lastniku zadevne pravice. V glavnem se uporablja za ocenjevanje vrednosti posebne nepremičnine, to je nepremičnine, ki se redko, če sploh kdaj, prodaja na trgu, razen skupaj s prodajo podjetja ali subjekta, katerega del je.

V prvem koraku je treba izračunati nadomestitveno vrednost, ki je običajno strošek nadomestitve nepremičnine s sodobno enakovredno nepremičnino na datum ocenjevanja vrednosti. Izjema je le, kadar mora biti nadomestna nepremičnina kopija nepremičnine, katere vrednost se ocenjuje, tako da zagotavlja tržnemu udeležencu enako koristnost. V takem primeru bi namesto nadomestitvenega stroška ponovne izgradnje morali uporabiti strošek kopiranja (reprodukcije) zadevnega objekta. Nadomestitvena vrednost mora

vključevati vse s tem povezane stroške, kot so vrednost zemljišča, infrastrukture, projektantske honorarje in stroške financiranja, ki bi jih imel tržni udeleženec z ustvarjanjem enakovrednega sredstva.

Strošek sodobne nadomestne nepremičnine je treba nato znižati za zastarelost. Cilj te prilagoditve zaradi zastarelosti je ocenitev, koliko manj bi bilo za morebitnega kupca vredno zadevno premoženje od sodobne enake nepremičnine. Pri zastarelosti se upoštevajo fizično stanje, funkcionalnost in ekonomska koristnost nepremičnine, katere vrednost se ocenjuje, v primerjavi s sodobno enako nepremičnino.

Vrednost zemljišča na katerem stoji predmetna nepremičnina ocenimo s pomočjo načina tržnih primerjav prodaj. Ta način je v praksi najustreznejše v primeru da razpolagamo z dovolj kakovostnimi podatki s trga. Zemljišče v tem primeru ocenimo kot nepozidano.

Ob omenjeni metodi je tudi analiza najgospodarnejše rabe zemljišča potrebna za celovito indikacijo tržne vrednosti zemljišča.

V prejšnjem poglavju analiza najgospodarnejše rabe zemljišča je narejena ocena vrednosti zemljišča, kot bi bilo najboljše uporabljeno.

V spodnji tabeli je prikazana ocena vrednosti deleža pripisanega zemljišču po metodi oz. na način tržnih primerjav.

Primerljive prodaje zemljišč

lokacija značilnosti	obravnavana posest	Starše	Njiverce	Fram- Rače
prodajna cena	?	28.000 €	40.000 €	35.700 €
vrednost 1 m2	?	39,66 €	31,95 €	50,00 €
datum ocenitve-prodaje	januar 2013	16.7.2012	13.2.2012	23.10.2012
velikost zemljišča	1.260	706	1.252	714
komunalna oprema	da	da	da	da
namembnost	stavbno z.	stavbno z.	stavbno z.	stavbno z.

Prilagoditev prodajnih cen primerljivih zemljišč

	obravnavan a posest	Starše	prilagoditev	Njiverce	prilagoditev	Fram- Rače	prilagoditev
vrednost 1 m2		39,66 €		31,95 €		50,00 €	
velikost zemljišča	1.260	706	0,00%	1.252	0,00%	714	-2,00%
pogoji financiranja	običajno	običajno	0,00%	običajno	0,00%	običajno	0,00%
vrsta transakcije	ocena	16.7.2012	-3,00%	13.2.2012	-4,00%	23.10.2012	-2,00%
obseg pravic	popolni	popolni	0,00%	popolni	0,00%	popolni	0,00%
vmesna prilagoditev		38,47 €	-3,00%	30,67 €	-4,00%	48,00 €	-4,00%
Komunalna oprema	urejeno	možnost	-5,00%	možnost	-5,00%	možnost	-5,00%
lokacija	dobra	podobna	0,00%	podobna	0,00%	podobna	0,00%
Namembnost	stan.gradnja	enaka	0,00%	enaka	0,00%	enaka	0,00%
Topografija	ravno	ravna	0,00%	ravna	0,00%	ravna	0,00%
končna prilagoditev			-5,00%		-5,00%		-5,00%
Primerljiva cena v EUR/m2		36,55 €	-1,92 €	29,14 €	-1,53 €	45,60 €	-2,40 €
ponder	100,00%	45%		15%		40%	
prilagojena cena	39,06 €	16,45 €		4,37 €		18,24 €	

Prilagojena vrednost zemljišča znaša: 39,06 € /m2

Ocenjena vrednost zemljišča	49.211,37 €
------------------------------------	--------------------

Starejši objekt - št. stavbe 679, prizidek - št. stavbe 677

Vrednost obravnavanega objekta po nabavnovrednostnem načinu izračunavam v skladu s spletnim programom PEG za stanovanjski objekt

nadomestitvena nabavna vrednost objekta (NS)

Neto tlorisna površina	106,31 m2
Nadomestitvena cena	625 €/m2
nadomestitvena nabavna vrednost	66.446,75 €

brez investitorskih stroškov

Fizična zastaranost

Naziv	%	Nadomestitvena nabavna vrednost (€)	Kratkotrajne komponente (€)	Dolgotrajne komponente (€)
A. Gradbena dela	49,50%	32.891		32.891
B. Obrtniška in krovski dela	32,50%	21.595	21.595	
C. Instalacije	18,00%	11.960	11.960	
nadom. nabavna vredno	100,00%	66.447	33.556	32.891
D. Investitorski stroški	12,00%	7.974		7.974
Skupni nadomest.strošk	112,00%	74.420	33.556	40.865

Investitorske stroške sestavljajo sledeči stroški:

stroški projektov	4,00%
stroški nadzora	1,50%
stroški financiranja	5,50%
stroški inženiringa	1,00%
skupaj:	12,00%

Kratkotrajne komponente - obnovitve

Naziv	%	Kratkotrajne komponente (€)	Kratkotrajne komponente ozdravljive (€)	Kratkotrajne komponente neozdravljive (€)
B. Obrtniška in krovski dela	32,50%	21.595	0	21.595
C. Instalacije	18,00%	11.960	0	11.960
Kratkotrajne komponente	50,50%	33.556	0	33.556

Ocena odpisane vrednosti neozdravljivih kratkotrajnih komponent

Naziv	%	Kratkotrajne komponente neozdravljive (€)	Dejanska starost (let)	Ekonomska življenjska doba (let)	preostala življenjska doba (let)	Odpisanost (%)	Odpisana vrednost (€)
B. Obrtniška in krovška dela	32,50%	21.595	(DS) 20	(EDŽ) 30	(PŽD) 10	66,67%	14.397
C. Instalacije	18,00%	11.960	20	30	10	66,67%	7.974
Kratkotrajne komponente		33.556					22.370

Ocena odpisane vrednosti dolgotrajnih komponent

Naziv	%	Dolgotrajne komponente	Dejanska starost (let)	Ekonomska življenjska doba (let)	preostala življenjska doba (let)	Odpisanost (%)	Odpisana vrednost (€)
A. Gradbena dela	49,50%	32.891	(DS) 35	(EDŽ) 75	(PŽD) 40	46,67%	15.349
D. Investitorski stroški	12,00%	7.974	35	75	40	46,67%	3.721
Dolgotrajne komponente	61,50%	40.865					19.070

Ocena popravka vrednosti (fizično poslabšanje)

a. Kratkotrajne komp.	50,50%
KK-ozdravljive	- €
KK-neozdravljive	22.370,41 €
Znesek zmanjšanja vrednosti	22.370,41 €

b. Dolgotrajne komponente	61,50%
Znesek zmanjšanja vrednosti	19.070,22 €

Izračun vrednosti stanovanjskega objekta

Ocenjena nadom. nab. vrednost	74.420,36 €
Kratkotrajne komponente	- 22.370,41 €
Dolgotrajne komponente	- 19.070,22 €
Vrednost izboljšave	32.979,74 €

Ocena popravka vrednosti (funkcionalno in ekonomsko zastaranje)

Vrednost izboljšave	32.979,74 €
funkcionalno zastaranje	0,00% - €
ekonomsko zastaranje	0,00% - €
Vrednost izboljšave	32.979,74 €

Skupna vrednost izboljšave	32.979,74 €
-----------------------------------	--------------------

Vrednost objekta po nabavnovrednostnem načinu	32.979,74 €
--	--------------------

Novejši objekt - št. stavbe 691

nadomestitvena nabavna vrednost objekta (NS)

Neto tlorisna površina	192,60 m ²
Nadomestitvena cena	775 €/m ²
nadomestitvena nabavna vrednost	149.265,00 €

brez investitorskih stroškov

8-

Fizična zastaranost

Naziv	%	Nadomestitvena nabavna vrednost (€)	Kratkotrajne komponente (€)	Dolgotrajne komponente (€)
A. Gradbena dela	41,50%	61.945		61.945
B. Obrtniška in krovška dela	32,50%	48.511	48.511	
C. Instalacije	26,00%	38.809	38.809	
namom. nabavna vredno	100,00%	149.265	87.320	61.945
D. Investitorski stroški	12,00%	17.912		17.912
Skupni nadomest.strošk	112,00%	167.177	87.320	79.857

Investitorske stroške sestavljajo sledeči stroški:

stroški projektov	4,00%
stroški nadzora	1,50%
stroški financiranja	5,50%
stroški inženiringa	1,00%
skupaj:	12,00%

Kratkotrajne komponente - obnovitve

Naziv	%	Kratkotrajne komponente (€)	Kratkotrajne komponente ozdravljive (€)	Kratkotrajne komponente neozdravljive (€)
B. Obrtniška in krovška dela	32,50%	48.511	0	48.511
C. Instalacije	26,00%	38.809	0	38.809
Kratkotrajne komponente	58,50%	87.320	0	87.320

Ocena odpisane vrednosti neozdravljivih kratkotrajnih komponent

Naziv	%	Kratkotrajne komponente neozdravljive (€)	Dejanska starost (let)	Ekonomska življenjska doba (let)	preostala življenjska doba(let)	Odpisanost (%)	Odpisana vrednost (€)
B. Obrtniška in krovška dela	32,50%	48.511	(DS) 10	(EDŽ) 30	(PŽD) 20	33,33%	16.170
C. Instalacije	26,00%	38.809	10	30	20	33,33%	12.936
Kratkotrajne komponente		87.320					29.107

Ocena odpisane vrednosti dolgotrajnih komponent

Naziv	%	Dolgotrajne komponente	Dejanska starost (let)	Ekonomska življenjska doba (let)	preostala življenjska doba(let)	Odpisanost (%)	Odpisana vrednost (€)
A. Gradbena dela	41,50%	61.945	(DS) 12	(EDŽ) 75	(PŽD) 63	16,00%	9.911
D. Investitorski stroški	12,00%	17.912	12	75	63	16,00%	2.866
Dolgotrajne komponent	53,50%	79.857					12.777

Ocena popravka vrednosti (fizično poslabšanje)

a. Kratkotrajne komp.	58,50%	
KK-ozdravljive		- €
KK-neozdravljive		29.106,68 €
Znesek zmanjšanja vrednosti		29.106,68 €
b. Dolgotrajne komponente	53,50%	
Znesek zmanjšanja vrednosti		12.777,08 €

Izračun vrednosti stanovanjskega objekta

Ocenjena nadom. nab. vrednost		167.176,80 €
Kratkotrajne komponente	-	29.106,68 €
Dolgotrajne komponente	-	12.777,08 €
Vrednost izboljšave		125.293,04 €

Ocena popravka vrednosti (funkcionalno in ekonomsko zastaranje)

Vrednost izboljšave		125.293,04 €
funkcionalno zastaranje	0,00%	- €
ekonomsko zastaranje	0,00%	- €
Vrednost izboljšave		125.293,04 €

Skupna vrednost izboljšave	125.293,04 €
-----------------------------------	---------------------

Vrednost objekta po nabavnovrednostnem načinu	125.293,04 €
--	---------------------

Vrednost celote po nabavnovrednostnem načinu	207.484,15 €
---	---------------------

6.5 Uskladitev indikativnih vrednosti nepremičninskih pravic

V samem poročilu sem za izračun vrednosti nepremičninskih pravic opravil izračun po posameznih načinih in sicer:

Pri **načinu tržnih primerjav** prodaje sem izbral prodaje primerljivih zemljišč in objektov. Izbrane primerljive prodaje so tiste, ki so bile dejansko tudi realizirane ter delno tudi v ponudbi. Tako sem za njih tudi ugotovil dejanske pogoje prodaje, fizične karakteristike in ostale relevantne podatke.

Na podlagi izračuna po **nabavnovrednostnem načinu** sem dobil zanesljiv podatek o vrednosti zemljišča, saj sem ga izračunal na osnovi primerjavah doseženih tržnih prodaj. Izračun vrednosti objekta pa je bil izveden na podlagi zanesljivih podatkov o GOI stroških pridobljenih s strani spletnega portala Peg-online.

Pri končni odločitvi sem se odločil za vrednost po načinu tržnih primerjav brez vrednosti starega objekta.

Vrednost celote po načinu primerljivih prodaj	160.070,43 €	(A)
--	---------------------	--------------

Vrednost celote po nabavnovrednostnem načinu	207.484,15 €	(C)
---	---------------------	--------------

-70-

Vrsta vrednosti	Vrednost	ponder	Delež vrednosti	
tržne primerjave	160.070 €	100%	160.070 €	(A)
nabavnovrednostni	207.484 €	0%	- €	(C)
OCENA VREDNOSTI		100%	160.070 €	

6.6 Ocena dokončne vrednosti

ZAOKROŽENA KONČNA OCENA VREDNOSTI	160.500 €
--	------------------

Zaokrožena ocena dela vrednosti	3/8	60.188 €
--	------------	-----------------

OPOMBA!

Upošteva je dejstvo, da je prizidek starejšega objekta tj. zgradba št. 677 ter del cca. polovica novega objekta tj. zgradba št. 691 zgrajen na parceli št. 484/4 ni možno posebej izračunavati vrednosti vsake parcela zase brez predhodne odmeritve dela zemljišča parc. št. 484/4 na katerem stoji novogradnja. Novogradnja v naravi ni odmerjena ter še ni vpisana v zemljiško knjigo. V ZK je namreč še vedno vpisano porušeno gospodarsko poslopje ter obstoječa stara stanovanjska hiša, ki bi jo bilo potrebno porušiti. V kolikor bi se želelo ločeno prodajati vsako parcelo oz. nepremičnino zase, je predhodno potrebno opraviti odmero. Najprimernejša odmera bi bila na JV delu starega stanovanjskega objekta.

V primeru, da se dobi soglasje na osnovi katerega pa ne bi bilo potrebno porušiti starega objekta, bi bila seveda vrednost obeh nepremičnin višja in sicer bi znašala:

193.400,00 €

6.7 Izjava ocenjevalca vrednosti nepremičnin

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 prikazani 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 spodaj navedenih osebnih interesov ter nisem pristranski 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 pregledal imetje nepremičnine, ki je predmet tega ocenjevanja vrednosti;
- mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči;
- so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu z določiloma.

6.8 Izjava naročnika o točnosti posredovanih podatkov

Podpisani naročnik oz, lastnika nepremičnine izjavljam, da so podatki dostavljeni izvajalcu za potrebe ocenjevanja v moji lasti posredovani za potrebe izvršilnega postopka točni ter zbrani po najboljših močeh.

Kot naročnik se obvezujem, da poročila ne bom uporabil v druge namene in ga brez privoljenja avtorja ne bom dal v uporabo za druge namene.

7. Literatura in viri

7.1 Navedba zakonodaje, predpisov in standardov in strokovne literature

LITERATURA:

- Dr. Igor Pšunder, mag. Milan Torkar: Vrednost nepremičninskih pravic, Strokovna zbirka Slovenskega instituta za revizijo 2007.
- Gradivo za izobraževanje za pridobitev strokovnega naziva pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin (Slovenski institut za revizijo, 2009);

ZAKONODAJA:

- Zakon o davčnem postopku (ZDavP-2) (Ur.l.RS št. 117/2006)
- Zakon o davku na promet nepremičnin (ZDPN-2) (Ur.l.RS št. 117/2006)
- Zakon o urejanju prostora – ZUreP-1 (Ur. list RS št. 110/02);
- Zakon o graditvi objektov – ZGO-1 in ZGO-1A (Ur. list RS št. 110/02 in 47/04);
- Zakon o nepremičninskem posredovanju – ZNPosr (Ur. list RS št. 42/03);

STANDARDI:

- Slovenski poslovnofinančni standardi ocenjevanja nepremičnin 2 – SPS 2 (Ur. list RS št. 56/01);
- Slovenski računovodski standardi 2006 – SRS1 (Ur. list RS št. 118/2005);
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti 2011 (MSOV 2011);
- Standard za izračunavanje površin in prostornin SIST ISO 9836;
- Hierarhija standardov ocenjevanja vrednosti (Ur. list RS št. 106/2010).

7.2 Navedba virov pridobljene literature in informacij

VIRI:

- Vsi podatki posredovani s strani naročnikov,
- Ogled na kraju samem,
- Ogled primerljivih nepremičnin (objektov in zemljišč),
- Potrdilo o namenski rabi,
- projektna dokumentacija,
- gradbeno dovoljenje,

SPLETNI PORTALI:

- <http://www.mtsdata.com/content/data/public/rsl/fixing/>
- <https://evlozisce.sodisce.si/>;
- <http://www.peg-online.net/>;
- <http://www.nepremicnine.net/>;
- <http://www.stat.si/>;
- <http://www.umar.gov.si/>;
- <http://e-uprava.gov.si/>;
- <http://www.mf.gov.si/>;
- <http://www.mtsdata.com/>;
- <https://prostor.gov.si/>;
- <http://www.slonep.net/>;
- <http://www.bolha.com/>

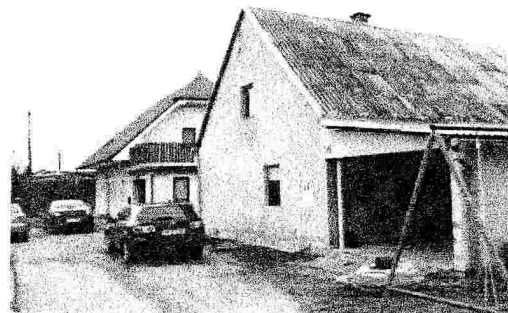
8. Priloge

8.1 Dokumentarno gradivo s slikami

stavba št. 679

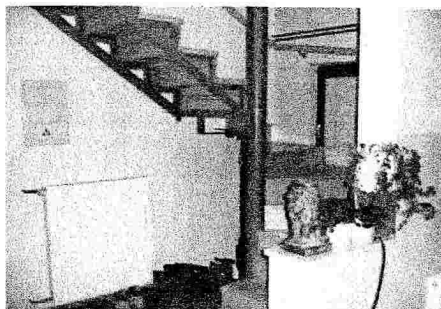


stavba št. 677



stavba št. 691





8.2 Soglasje lastnika

Podpisani naročnik oz. lastnik nepremičnine dajem soglasje izvajalcu za opravljanje ocenitve nepremičnine v moji lasti.

Podpis

8.3 Ostale priloge

- zemljiškoknjižni izpisek
- izpis iz atlasa okolja
- načrt parcel



Sestavljeni izpis za parcelo iz zemljiške knjige in zemljiškega katastra

čas izdelave izpisa: 22.3.2013 - 10:10:45

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: 707-484/4-0

parcela št. 484/4 k.o. 707 - HOTINJA VAS (ID 3716912)

Podatki o zemljiški parceli, vpisani v zemljiškem katastru:

vrsta rabe / kulture:	površina (m2):
SADOVNJAK	895
dejanska raba:	
Pozidano zemljišče	

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravno močno odločeno.

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 1244326
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 3/8
imetnik:
1. EMŠO: podatek ni vpisan
osebno ime: Iztok Korman
naslov: Mejna ulica 17, 2312 Orehova vas
začetek učinkovanja vpisa imetnika: 01.01.1849 00:00:00

omejitve:

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
13356651	07.12.2010 13:07:00	401 - vknjižena hipoteka
14558035	04.04.2012 16:12:17	401 - vknjižena hipoteka
15044079	17.08.2012 14:56:17	401 - vknjižena hipoteka

ID osnovnega položaja: 1244327
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/8
imetnik:
1. EMŠO: podatek ni vpisan
osebno ime: Marija Korman
naslov: Mejna ulica 17, 2312 Orehova vas
začetek učinkovanja vpisa imetnika: 01.01.1849 00:00:00

omejitve:

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
13356651	07.12.2010 13:07:00	401 - vknjižena hipoteka
14558035	04.04.2012 16:12:17	401 - vknjižena hipoteka

ID osnovnega položaja: 1244328
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 3/8
imetnik:
1. EMŠO: podatek ni vpisan
osebno ime: Rihard Korman
naslov: Markovičeva ulica 15, 2000 Maribor
začetek učinkovanja vpisa imetnika: 01.01.1849 00:00:00

omejitve:

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
13356651	07.12.2010 13:07:00	401 - vknjižena hipoteka
14558035	04.04.2012 16:12:17	401 - vknjižena hipoteka

ID osnovnega položaja: 1244329
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/8
imetnik:
1. EMŠO: podatek ni vpisan
osebno ime: Tone Korman
naslov: Mejna ulica 17, 2312 Orehova vas
začetek učinkovanja vpisa imetnika: 01.01.1849 00:00:00

omejitve:

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
13356651	07.12.2010 13:07:00	401 - vknjižena hipoteka
14558035	04.04.2012 16:12:17	401 - vknjižena hipoteka

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe: 13356651
čas začetka učinkovanja: 07.12.2010 13:07:00
vrsta pravice / zaznambe: 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: parcela št. 484/4 k.o. 707 - HOTINJA VAS (ID 3716912)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 35.000,00 EUR
tip dospelosti: 2 - do odpoklica
dodatni opis: 35.000,00 EUR

Na podlagi notarskega zapisa pogodbe za obročni kredit (enkratni kredit) in sporazuma o zavarovanju denarne terjatve z vknjižbo hipoteke na nepremičnini v smislu 142. člena Stvarnopravnega zakonika (SPZ), opr. št. SV 1002/10 z dne 7. 12. 2010 vknjižba hipoteke z naslednjimi podatki o terjatvi, zavarovani s hipoteko:

glavnica: 35.000,00 EUR,
obresti: s fiksno letno obrestno mero v višini 5,25%, ki ostane nespremenjena do 31. 12. 2012, po poteku tega roka bo kreditodajalka kreditjemalcu predlagala obrestno mero, v primeru, da stranki ne dosežeta dogovora velja po poteku roka obrestna mera, sestavljena iz 3 ! mesečnega EURIBOR-a ter pribitka v višini najmanj 2,75% in največ 4% in 6,00% letne zamudne obresti,
zapadlost glavnice: 20. 4. 2028, z možnostjo upnice, da odstopi od pogodbe in zahteva vračilo celotnega dolga z obrestmi in stroški pred potekom roka za vračilo iz razlogov, navedenih v točki 7. Pravice banke Pogodbe za obročni kredit z dne 7. 12. 2010,
imetnik:

5

1. matična številka: *podatek ni vpisan*
 firma / naziv: Raiffeisenbank Eberndorf
 naslov: Bahnstrasse 22, A-9141 Eberndorf
 začetek učinkovanja vpisa imetnika 07.12.2010 13:07:00

zveza - ID osnovnega položaja:

1244326
 1244327
 1244328
 1244329

pravice / znanambe pri izvedeni pravici / znanambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
13622436	07.12.2010 13:07:00	706 - znanamba neposredne izvršljivosti

Podrobni podatki o pravici / znanambi pri izvedeni pravici / znanambi:

ID pravice / znanambe 13622436
 čas začetka učinkovanja 07.12.2010 13:07:00
 vrsta pravice / znanambe 706 - znanamba neposredne izvršljivosti
 podatki o vsebini pravice / znanambe
 dodatni opis:
 Na podlagi notarskega zapisa pogodbe za obročni kredit (enkratni kredit) in sporazuma o zavarovanju denarne terjatve z knjižbo hipoteke na nepremičnini v smislu 142. člena Stvarnopravnega zakonika (SPZ), opr. št. SV 1002/10 z dne 7. 12. 2010 se znanamuje neposredna izvršljivost terjatve.

ID pravice / znanambe 14558035
 čas začetka učinkovanja 04.04.2012 16:12:17
 vrsta pravice / znanambe 401 - vknjižena hipoteka
 glavna nepremičnina: parcela št. 484/9 k.o. 707 - HOTINJA VAS (ID 5227445)
 podatki o vsebini pravice / znanambe
 terjatev: 28.000,00 EUR
 obresti: letna obrestna mera 5,5%, ki je fiksna do 31.03.2014
 tip dospelosti 1 - določen dan
 datum dospelosti 20.09.2022
 dodatni opis:

Vknjižba hipoteke na podlagi notarskega zapisa pogodbe za obročni kredit hipotekarni kredit (enkratni kredit) in sporazuma o zavarovanju denarne terjatve z dne 04.04.2012, opr. št. SV 268/2012, sestavljenega v notarski pisarni notarke Edite Špitalar.

imetnik:

1. matična številka: 1870653000
 firma / naziv: RAIFFEISENBANK EBERNDORF REGISTRIERTE GENOSSENSCHAFT MIT BESCHRÄNKTER HAFTUNG
 naslov: BAHNSTRASSE 22 0, 0000 9141 EBERNDORF, KÄRNTEN AVSTRIJA
 začetek učinkovanja vpisa imetnika 04.04.2012 16:12:17

zveza - ID osnovnega položaja:

1244326
 1244327
 1244328
 1244329

pravice / znanambe pri izvedeni pravici / znanambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
14558036	04.04.2012 16:12:17	706 - znanamba neposredne izvršljivosti

Podrobni podatki o pravici / znanambi pri izvedeni pravici / znanambi:

ID pravice / znanambe 14558036

čas začetka učinkovanja 04.04.2012 16:12:17
 vrsta pravice / znanambe 706 - znanamba neposredne izvršljivosti
 podatki o vsebini pravice / znanambe

dodatni opis:

Znanamba neposredne izvršljivosti notarskega zapisa pogodbe za obročni kredit hipotekarni kredit (enkratni kredit) in sporazuma o zavarovanju denarne terjatve z dne 04.04.2012, opr. št. SV 268/2012, sestavljenega v notarski pisarni notarke Edite Špitalar.

ID pravice / znanambe 15044079
 čas začetka učinkovanja 17.08.2012 14:56:17
 vrsta pravice / znanambe 401 - vknjižena hipoteka
 glavna nepremičnina: parcela št. 484/4 k.o. 707 - HOTINJA VAS (ID 3716912)
 podatki o vsebini pravice / znanambe
 terjatev: 30.173,84 EUR
 obresti: s pp.
 tip dospelosti 1 - določen dan
 datum dospelosti 25.07.2012
 dodatni opis:
 Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o izvršbi navedenega v znanambi izvršbe pri tej hipoteki.

imetnik:

1. matična številka: 5854814000
 firma / naziv: REPUBLIKA SLOVENIJA
 naslov: Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana
 začetek učinkovanja vpisa imetnika 17.08.2012 14:56:17

zveza - ID osnovnega položaja:

1244326

pravice / znanambe pri izvedeni pravici / znanambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
15044080	17.08.2012 14:56:17	712 - znanamba izvršbe

Podrobni podatki o pravici / znanambi pri izvedeni pravici / znanambi:

ID pravice / znanambe 15044080
 čas začetka učinkovanja 17.08.2012 14:56:17
 vrsta pravice / znanambe 712 - znanamba izvršbe
 podatki o vsebini pravice / znanambe
 organ, ki vodi postopek OKRAJNO SODIŠČE V MARIBORU
 opr. št. postopka In 597/2012
 dodatni opis:
 Znanamba izvršbe na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Mariboru opr. št. In 597/2012



Informacijski sistem eZK

Sestavljeni izpis za parcelo iz zemljiške knjige in zemljiškega katastra

čas izdelave izpisa 22.3.2013 - 10:11:39

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: 707-484/9-0

parcela št. 484/9 k.o. 707 - HOTINJA VAS (ID 5227445)

Podatki o zemljiški parceli, vpisani v zemljiškem katastru:

vrsta rabe / kulture:	površina (m2):
GOSPODARSKO POSLOPJE	84
STANOVANJSKA STAVBA	88
DVORIŠČE	193
dejanska raba:	
Pozidano zemljišče	

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri se ni pravnomočno odločeno.

Osnovni pravni položaji nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 1244330
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 3/8
imetnik:
1. EMŠO: podatek ni vpisan
osebno ime: Iztok Korman
naslov: Mejna ulica 17, 2312 Orehova vas
začetek učinkovanja vpisa imetnika 01.01.1849 00:00:00

omejitve:

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
11180056	21.06.2007 08:00:00	415 - vknjižena nepravna stvarna služnost
13356651	07.12.2010 13:07:00	401 - vknjižena hipoteka
14558035	04.04.2012 16:12:17	401 - vknjižena hipoteka
15044079	17.08.2012 14:56:17	401 - vknjižena hipoteka

ID osnovnega položaja: 1244331
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/8
imetnik:
1. EMŠO: podatek ni vpisan

osebno ime: Marija Korman
naslov: Mejna ulica 17, 2312 Orehova vas
začetek učinkovanja vpisa imetnika 01.01.1849 00:00:00

omejitve:

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
11180056	21.06.2007 08:00:00	415 - vknjižena nepravna stvarna služnost
13356651	07.12.2010 13:07:00	401 - vknjižena hipoteka
14558035	04.04.2012 16:12:17	401 - vknjižena hipoteka

ID osnovnega položaja: 1244332
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 3/8
imetnik:
1. EMŠO: podatek ni vpisan
osebno ime: Rihard Korman
naslov: Markovičeva ulica 15, 2000 Maribor
začetek učinkovanja vpisa imetnika 01.01.1849 00:00:00

omejitve:

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
11180056	21.06.2007 08:00:00	415 - vknjižena nepravna stvarna služnost
13356651	07.12.2010 13:07:00	401 - vknjižena hipoteka
14558035	04.04.2012 16:12:17	401 - vknjižena hipoteka

ID osnovnega položaja: 1244333
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/8
imetnik:
1. EMŠO: podatek ni vpisan
osebno ime: Tone Korman
naslov: Mejna ulica 17, 2312 Orehova vas
začetek učinkovanja vpisa imetnika 01.01.1849 00:00:00

omejitve:

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
11180056	21.06.2007 08:00:00	415 - vknjižena nepravna stvarna služnost
13356651	07.12.2010 13:07:00	401 - vknjižena hipoteka
14558035	04.04.2012 16:12:17	401 - vknjižena hipoteka

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 11180056
čas začetka učinkovanja 21.06.2007 08:00:00
vrsta pravice / zaznambe 415 - vknjižena nepravna stvarna služnost
glavna nepremičnina: parcela št. 484/9 k.o. 707 - HOTINJA VAS (ID 5227445)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:

Na podlagi pogodbe o služnostni pravici št. 83/07 z dne 23. 05. 2007 vknjižba služnostne pravice vožnje in hoje ob graditvi in vzdrževalnih delih na nizkonapetostnem omrežju oz. nizkonapetostnem priključku

imetnik:

1. matična številka: 5231698000
firma / naziv: Elektro Maribor d.d.
naslov: Vetrinjska ulica 2, 2000 Maribor - dostava
začetek učinkovanja vpisa imetnika 21.06.2007 08:00:00

zveza - ID osnovnega položaja:

1244330
1244331

-47-

1244332
1244333

pravice / znanbabe pri izvedeni pravici / znanbabi:

Pri izvedeni pravici / znanbabi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo

ID pravice / znanbabe 13356651
 čas začetka učinkovanja 07.12.2010 13:07:00
 vrsta pravice / znanbabe 401 - vknjižena hipoteka
 glavna nepremičnina: parcela št. 484/4 k.o. 707 - HOTINJA VAS (ID 3716912)

podatki o vsebini pravice / znanbabe
 terjatev: 35.000,00 EUR
 tip dospelosti 2 - do odpoklica
 dodatni opis
 35.000,00 EUR

Na podlagi notarskega zapisa pogodbe za obročni kredit (enkratni kredit) in sporazuma o zavarovanju denarne terjatve z vknjižbo hipoteke na nepremičnini v smislu 142. člena Stvarnopravnega zakonika (SPZ), opr. št. SV 1002/10 z dne 7. 12. 2010 vknjižba hipoteke z naslednjimi podatki o terjatvi, zavarovani s hipoteko:

glavnica: 35.000,00 EUR,
 obresti: s fiksno letno obrestno mero v višini 5,25%, ki ostane nespremenjena do 31. 12. 2012, po poteku tega roka bo kreditodajalca kreditodajalcu predlagala obrestno mero, v primeru, da stranki ne dosežeta dogovora velja po poteku roka obrestna mera, sestavljena iz 31 mesečnega EURIBOR-a ter pribitka v višini najmanj 2,75% in največ 4% in 6,00% letne zamudne obresti,
 zapadlost glavnice: 20. 4. 2028, z možnostjo upnice, da odstopi od pogodbe in zahteva vračilo celotnega dolga z obrestmi in stroški pred potekom roka za vračilo iz razlogov, navedenih v točki 7. Pravice banke Pogodbe za obročni kredit z dne 7. 12. 2010,

imetnik:

I. matična številka: podatek ni vpisan
 firma / naziv: Raiffeisenbank Eberndorf
 naslov: Bahnstrasse 22, A-9141 Eberndorf
 začetek učinkovanja vpisa imetnika 07.12.2010 13:07:00

zveza - ID osnovnega položaja:

1244330
1244331
1244332
1244333

pravice / znanbabe pri izvedeni pravici / znanbabi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
13622436	07.12.2010 13:07:00	706 - znanbaba neposredne izvršljivosti

Podrobni podatki o pravici / znanbabi pri izvedeni pravici / znanbabi:

ID pravice / znanbabe 13622436
 čas začetka učinkovanja 07.12.2010 13:07:00
 vrsta pravice / znanbabe 706 - znanbaba neposredne izvršljivosti
 podatki o vsebini pravice / znanbabe

dodatni opis:
 Na podlagi notarskega zapisa pogodbe za obročni kredit (enkratni kredit) in sporazuma o zavarovanju denarne terjatve z vknjižbo hipoteke na nepremičnini v smislu 142. člena Stvarnopravnega zakonika (SPZ), opr. št. SV 1002/10 z dne 7. 12. 2010 se znanbamuje neposredna izvršljivost terjatve.

ID pravice / znanbabe 14558035
 čas začetka učinkovanja 04.04.2012 16:12:17
 vrsta pravice / znanbabe 401 - vknjižena hipoteka
 glavna nepremičnina: parcela št. 484/9 k.o. 707 - HOTINJA VAS (ID 5227445)

podatki o vsebini pravice / znanbabe

terjatev: 28.000,00 EUR
 obresti: letna obrestna mera 5,5%, ki je fiksna do 31.03.2014
 tip dospelosti 1 - določen dan
 datum dospelosti 20.09.2022
 dodatni opis:

Vknjižba hipoteke na podlagi notarskega zapisa pogodbe za obročni kredit hipotekarni kredit (enkratni kredit) in sporazuma o zavarovanju denarne terjatve z dne 04.04.2012, opr. št. SV 268/2012, sestavljenega v notarski pisarni notarke Edite Špitalar.

imetnik:

I. matična številka: 1870653000
 firma / naziv: RAIFFEISENBANK EBERNDORF REGISTRIERTE GENOSSENSCHAFT MIT
 BESCHRÄNKTER HAFTUNG
 naslov: BAHNSTRASSE 22 0, 0000 9141 EBERNDORF, KÄRNTEN AVSTRJA
 začetek učinkovanja vpisa imetnika 04.04.2012 16:12:17

zveza - ID osnovnega položaja:

1244330
1244331
1244332
1244333

pravice / znanbabe pri izvedeni pravici / znanbabi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
14558036	04.04.2012 16:12:17	706 - znanbaba neposredne izvršljivosti

Podrobni podatki o pravici / znanbabi pri izvedeni pravici / znanbabi:

ID pravice / znanbabe 14558036
 čas začetka učinkovanja 04.04.2012 16:12:17
 vrsta pravice / znanbabe 706 - znanbaba neposredne izvršljivosti
 podatki o vsebini pravice / znanbabe

dodatni opis:
 Znanbaba neposredne izvršljivosti notarskega zapisa pogodbe za obročni kredit hipotekarni kredit (enkratni kredit) in sporazuma o zavarovanju denarne terjatve z dne 04.04.2012, opr. št. SV 268/2012, sestavljenega v notarski pisarni notarke Edite Špitalar.

ID pravice / znanbabe 15044079
 čas začetka učinkovanja 17.08.2012 14:56:17
 vrsta pravice / znanbabe 401 - vknjižena hipoteka
 glavna nepremičnina: parcela št. 484/4 k.o. 707 - HOTINJA VAS (ID 3716912)

podatki o vsebini pravice / znanbabe

terjatev: 30.173,84 EUR
 obresti: s pp.
 tip dospelosti 1 - določen dan
 datum dospelosti 25.07.2012

dodatni opis:

Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o izvršbi navedenega v znanbabi izvršbe pri tej hipoteki

imetnik:

I. matična številka: 5854814000
 firma / naziv: REPUBLIKA SLOVENIJA
 naslov: Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana
 začetek učinkovanja vpisa imetnika 17.08.2012 14:56:17

zveza - ID osnovnega položaja:

1244330

pravice / znanbabe pri izvedeni pravici / znanbabi:

Podrobni podatki o pravici / zaznambi pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID pravice / zaznambe 15044080
čas začetka uveljavljanja 17.08.2012 14:56:17
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek OKRAJNO SODIŠČE V MARIBORU
opr. št. postopka In 597/2012
dodani opis
Zaznamba izvršbe na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Mariboru opr. št. In 597/2012

-79-

44-

ne d.o.o.
Slovenija
234 11 80
234 11 83
620 517
[@siol.net](mailto:siol.net)

ah
4/9

1

a vas

4

-80-



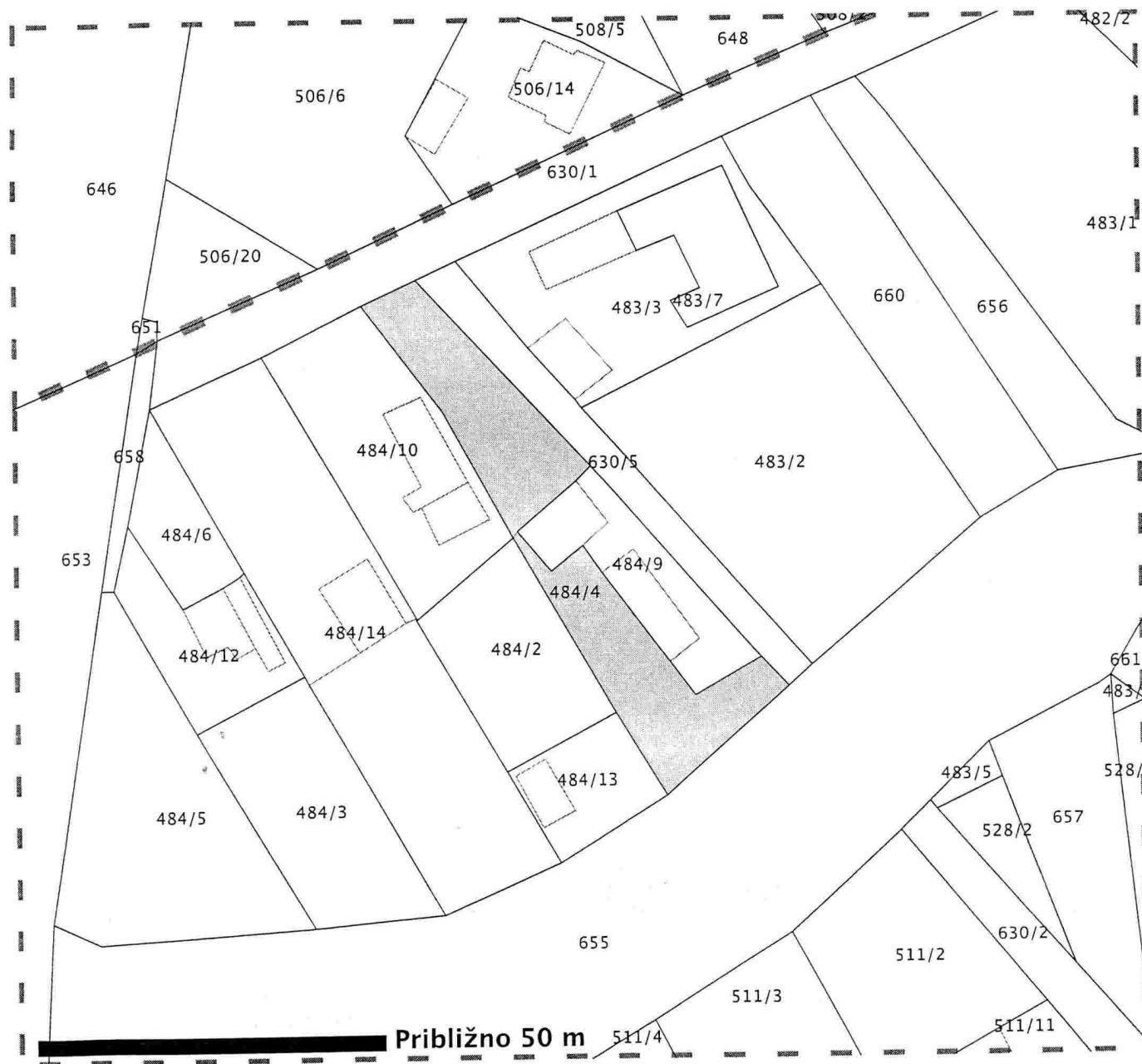
Merilo 1:1000



81

IZRIS PARCELE

Parcela: katastrska občina 707 HOTINJA VAS številka parcele 484/4



Legenda oznak:

- Parcelna meja
- Meja parcelnega dela
- ▬▬▬ Meja katastrske občine

Stanje evidence zemljiškega katastra za izbrano parcelo na dan 22.03.2013

Vir podatkov: Geodetska uprava Republike Slovenije
Transakcijska številka: 1200065875182
Izris pripravil/-a: Nada Kovačević

Izris parcele je izdelan na podlagi evidence zemljiškega katastra, ki jo vodi Geodetska uprava RS in se ne šteje kot potrjeno v smislu 115. člena Zakona o evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS, št. 47/2006, 65/2007 - Odločba US, 106/2010 - ZDoh-2H, 47/2012 - ZUKD-1A in 79/2012 - Odločba US) in Pravilnika o vrstah in vsebini potrdil iz zbirke geodetskih podatkov ter o načinu izkazovanja podatkov (Uradni list RS, št. 22/2007 in 33/2009).

