

Podpisnik: **Smiljan Drevensek**

Izdajatelj: **sigov-ca**

Št. certifikata: **ac97e9ee**

Podpisano: **10:06, 13.09.2019**



REPUBLIKA SLOVENIJA
OKRAJNO SODIŠČE V ORMOŽU

In 19/2011

O D R E D B A

Okrajno sodišče v Ormožu je po okrajnem sodniku Smiljanu Drevenšku,

v izvršilni zadevi upnice: **MIHAELA d.o.o.**, Hardek 34, Ormož, ki jo zastopa Helena Polič Kosi, odvetnica iz Ormoža,

zoper dolžnika: **ROBERT ŠTUHEC**, Engelsova ulica 52, Maribor,

zaradi izterjave **1.220,63 EUR s pp**,

in v pristopljenih zadevah upnika: **ANEPREMIČNINE d.o.o.**, Dunajska cesta 167, Ljubljana, ki ga zastopa Odvetniška pisarna Fridl & Hlastec d.o.o. iz Maribora, zoper dolžnika: **ROBERT ŠTUHEC**, Engelsova ulica 52, Maribor, zaradi izterjave 3.375,68 EUR s pp - opr. št. I 43/2016 in upnika: **REPUBLIKA SLOVENIJA**, ki jo zastopa Državno odvetništvo RS, Zunanji oddelek na Ptuj, zoper dolžnika: **ROBERT ŠTUHEC**, Engelsova ulica 52, Maribor, zaradi izterjave 6.920,74 EUR s pp - opr. št. I 3/2016,

13. septembra 2019

o d r e j a:

I.

Prvi prodajni narok za prodajo dolžnikovega lastniškega deleža 1/2 na nepremičninah: parc. št. 18.S (*18), parc. št. 19.S (*19), parc. št. 67/2, parc. št. 68, parc. št. 69/1, parc. št. 73/1, parc. št. 73/3, parc. št. 57, parc. št. 56, parc. št. 59, parc. št. 58, parc. št. 32, parc. št. 70 in parc. št. 156/2, vse k.o. 298 - Mihalovci,

bo dne 14.11.2019 (soba št. 7 - pritličje Okrajnega sodišča v Ormožu) in sicer ob 8.30 uri.

II.

Tržna vrednost dolžnikovega lastniškega deleža 1/2 na nepremičninah:

- parc. št. 18.S (*18) in 19.S (*19) obe k.o. 298 - Mihalovci **znaša 39.171,50 EUR,**
- parc. št. 67/2 k.o. 298 - Mihalovci **znaša 54,64 EUR,**
- parc. št. 68 k.o. 298 - Mihalovci **znaša 354,00 EUR,**
- parc. št. 69/1 k.o. 298 - Mihalovci **znaša 206,40 EUR,**
- parc. št. 73/1 in 73/3 obe k.o. 298 - Mihalovci **znaša 8.713,82 EUR,**
- parc. št. 57 in 56 obe k.o. 298 - Mihalovci **znaša 3.014,83 EUR,**
- parc. št. 59 k.o. 298 - Mihalovci **znaša 43,20 EUR,**
- parc. št. 58 k.o. 298 - Mihalovci **znaša 366,96 EUR,**
- parc. št. 32 k.o. 298 - Mihalovci **znaša 33,30 EUR,**
- parc. št. 70 k.o. 298 - Mihalovci **znaša 210,50 EUR in**
- parc. št. 156/2 k.o. 298 - Mihalovci **znaša 1.256,40 EUR,**

skupaj tako **53.425,55 EUR** (ta vrednost je bila ugotovljena s sklepom tega sodišča opr. št.: In 19/2011 z dne 12.6.2018, ki je postal pravnomočen 10.7.2018).

Na predlog, ki mora biti vložen najpozneje 20 dni pred prodajnim narokom, sodišče na prodajnem naroku z odredbo ponovno ugotovi vrednost predmetnih dolžnikovih lastniških deležev, če stranka s predložitvijo mnenja sodnega cenilca o tržni vrednosti predmetnih nepremičnin verjetno izkaže, da se je vrednost le-teh od prejšnje ugotovitve vrednosti do dneva oprave prodajnega naroka precej spremenila.

III.

Varščina za udeležbo na predmetnem prodajnem naroku kot **dražitelja** ali **predkupnega upravičenca** za nakup dolžnikovega lastniškega deleža 1/2 na nepremičninah:

- parc. št. 18.S (*18) in 19.S (*19) obe k.o. 298 - Mihalovci znaša 3.917,15 EUR,
- parc. št. 67/2 k.o. 298 - Mihalovci znaša 5,46 EUR,
- parc. št. 68 k.o. 298 - Mihalovci znaša 35,40 EUR,
- parc. št. 69/1 k.o. 298 - Mihalovci znaša 20,64 EUR,
- parc. št. 73/1 in 73/3 obe k.o. 298 - Mihalovci znaša 871,38 EUR,
- parc. št. 57 in 56 obe k.o. 298 - Mihalovci znaša 301,48 EUR,
- parc. št. 59 k.o. 298 - Mihalovci znaša 4,32 EUR,
- parc. št. 58 k.o. 298 - Mihalovci znaša 36,69 EUR,
- parc. št. 32 k.o. 298 - Mihalovci znaša 3,33 EUR,
- parc. št. 70 k.o. 298 - Mihalovci znaša 21,05 EUR in
- parc. št. 156/2 k.o. 298 - Mihalovci znaša 125,64 EUR.

Na prodajnem naroku bodo lahko kot dražitelji ali predkupni upravičenci sodelovale le osebe, ki bodo **najkasneje 3 delovne dni** pred prodajnim narokom položile prej navedene zneske varščine. Predmetne zneske varščine je potrebno položiti na račun tega sodišča: 01100-6950422416, sklic: 00-18-192011-03.

Osebe, ki želijo sodelovati na prodajnem naroku kot dražitelji ali predkupni upravičenci morajo pred začetkom prodajnega naroka predložiti dokaz iz katerega je razvidno, da je bila varščina pravilno in pravočasno položena.

Ponudnikom, katerih ponudba ne bo sprejeta, bo varščina vrnjena na njihov transakcijski račun v 15 dneh po koncu prodajnega naroka.

Plačila varščine so oproščeni upnik, na čigav predlog je sodišče dovolilo izvršbo in zastavni upnik oz. upnik zemljiškega dolga, če njihove terjatve dosegajo varščino in če se da, glede na njihov vrstni red in ugotovljeno vrednost nepremičnine, varščina poravnati iz kupnine.

IV.

Iz zemljiškoknjižnih podatkov ne izhaja, da bi bile predmetne nepremičnine obremenjene s kakšno služnostjo, stavbno pravico in stvarnim bremenom, ki bi jih kupec moral prevzeti.

V.

Na prvem prodajnem naroku dolžnikovi lastninski deleži na predmetnih nepremičninah ne smejo biti prodani pod 70 % ugotovljene vrednosti.

Z izjavo, ki jo dajo na zapisnik pri sodišču, pred katerim teče izvršilni postopek, se stranke in zastavni upniki oz. upniki zemljiškega dolga lahko sporazumejo, da smejo biti dolžnikovi lastninski deleži na predmetnih nepremičninah prodani na prvem prodajnem naroku tudi za ceno nižjo od 70 % ugotovljene vrednosti.

VI.

Kupec je dolžan položiti kupnino v roku 30 dni od dneva oprave predmetnega prodajnega naroka na račun tega sodišča: 01100-6950422416, sklic: 00-18-192011-03.

Če kupec celotne kupnine v prej navedenem roku ne plača, se mu položena varščina ne vrne, sodišče pa na predlog upnika in glede na okoliščine prodaje pozove na plačilo kupnine drugega oz. naslednje najboljše kupce, ki v to privolijo, in dajo ustrezno izjavo iz IV. odst. 189. čl. Zakona o izvršbi in zavarovanju – ZIZ ter jim določi rok za položitev kupnine ali pa prodajo s sklepom razveljavi in določi novo prodajo.

VII.

Ta odredba je hkrati vabilo strankam na predmetni prodajni narok.

VIII.

Tisti, ki želijo na prodajnem naroku uveljavljati morebitno predkupno pravico, katera pa ni vknjižena v zemljiško knjigo, naj na prodajni narok prinesejo dokazila s katerimi bodo dokazovali obstoj predkupne pravice na dolžnikovem lastninskem deležu na predmetnih nepremičninah.

PRAVNI POUK:

Zoper to odredbo ni pritožbe (dol. čl. 9/VII ZIZ).

Okrajno sodišče v Ormožu,
13. september 2019

Sodnik:
Smiljan Drevenšek

In 22/06
13

14

OKRAJNO SODIŠČE V ORMOŽU
Prejeto neposredno - po pošti (navadno-priporočeno) 12-02-2007 4x izvodih z (s) 2x prilogami.
Poslano po pošti priporočeno na recept dne št. R
Pisanje je taksirano s SIT v kolikih-kolkov je premalo za SIT - pisanje prejeto brez takse.
Prejete vrednosti (denar, takse, vrednotnice in pod.)
Podpis pristojne sodne osebe:

CENILKA
Danica VNUČEC,gr.ing.
Zapriseženi sodni cenilec
za gradbene zadeve
Ptujska c. 14, 2270 Ormož

CENITVENO POROČILO

PREDMET CENITVE:

Stavba s stavbnim zemljiščem
Par. štev. 18 in 19 k.o. Mihalovci
Kmetijsko zemljišče- priloga

LASTNIK:

Mateja ŠTUHEC, Mihalovci 21, 2259 Ivanjковci
Robert ŠTUHEC, Mihalovci 21, 2259 Ivanjковci
Nataša PLAŽLAR, Zvezna ulica 2
9000 Murska Sobota

CENILKA:

Danica VNUČEC,gr.ing.
Zapriseženi sodni cenilec
za gradbene zadeve
Ptujska c. 14, 2270 Ormož

DATUM:



Ormož, 6.2.2007

15

OKRAJNO SODIŠČE ORMOŽ
Ptujška cesta 8/c
2270 ORMOŽ

Datum: 6.2.2007

**ZADEVA: POVZETEK CENITVENEGA POROČILA O OCENI VREDNOSTI
ZGRADBE, STAVBNEGA IN KMETIJSKEGA ZEMLJIŠČA**

V skladu z vašim naročilom sem izdelala cenitveno poročilo za vrednotenje zgradbe, stavbnega in kmetijskega zemljišča Mihalovci.

Namen cenitve je bil, da se določi vrednost obravnavane posesti za ureditev denarnih terjatev. Obravnavana posest predstavlja v naravi zgradbo, stavbno in kmetijsko zemljišče. Predmetno posest sem si ogledala. Delno mi je podatke posredoval lastnik posesti. Analizirala sem vse razpoložljive podatke in ustrezne tržne podatke, ki sem jih potrebovala pri izdelavi poročila. Pri oceni vrednosti obravnavane nepremičnine je bila uporabljena stroškovna in primerjalna metoda.

Ob upoštevanju vsega zgoraj navedenega sem mnenja, da je vrednost nepremičnine:

ZGRADBE:

A/ Stavba in stavbno zemljišče	78.343,00	EUR	ali	18.774.116,00	SIT
B/Kmetijsko zemljišče – priloga	<u>35.190,52</u>	EUR	ali	<u>8.433.056,00</u>	SIT

VREDNOST SKUPAJ : 113.533,52 EUR ali 27.207.172,00 SIT

Lepo vas pozdravljam!



Danica VNUČEC

IZJAVA CENILCA

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- so podatki in informacije, ki so prikazane v poročilu, 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 in da so to nepristranske analize, mnenje in sklepi;
- nimam sedanjih in prihodnjih interesov v posesti, ki je predmet tega poročila, niti osebnega interesa ter nisem pristranski glede oseb (fizičnih ali pravnih), katerih se ocena vrednosti tiče;
- plačilo za storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na vnaprej določeno oceno vrednosti predmeta vrednotenja, ki bi bila ugodna za naročnika, ali na velikost ocenjene vrednosti, doseganje dogovorjenega rezultata ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli dogodka povezanega s tako obliko dogovora;
- cenilec je osebno opravil ogled posesti, ki je predmet tega poročila;
- pri izdelavi poročila ni cenilcu nihče nudil pomembne strokovne pomoči.

Ormož, 6.2.2007



Cenilka:
Danica VNUČEC, gr.ing.

KLASIFIKACIJA OCENJEVALCA:

Danica VNUČEC, gradbeni inženir, zaključena VIŠJA TEHNIŠKA ŠOLA MARIBOR – diploma št. G/602 z dne 11.5.1978 in strokovni izpit št. 137/80.

Stalna sodna cenilka za gradbeništvo pri Temeljnem sodišču v Mariboru, imenovana marca 1994 Su 23/92 s strokovnim izpitom št. potrdila 165-04-53/2003 z dne 18.7.2006

PREDPOSTAVKE IN OMEJITVENI POGOJI:

- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, so povzeti iz virov, za katere ocenjevalec meni, da so zanesljivi; ocenjevalec ni odgovoren za pravilnost podatkov navedenih virov.
- Naročnik in njegovi predstavniki so zagotovili, da so informacije in podatki, ki so jih posredovali ocenjevalcu popolni in točni; z moje strani so preverjeni v skladu z zmožnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri.
- Posredovanje tega poročila ali njegove kopije ne nosi s 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 in ocenjevalca.
- Ocenjevalec ni dolžan pričati pred sodiščem ali sodelovati v pogajanjih v zvezi s vsebino tega poročila, v kolikor se o tem dodatno ne dogovorimo.
- Ocena vrednosti velja za čas, ki je naveden v poročilu in to samo za predmet ter namen, ki sta navedena v poročilu.
- V ceno poročila niso zajeta dodatna tolmačenja poročila.

SPECIFIČNE OMEJITVENE OKOLIŠČINE

Nepremičnina je ovrednotena kot prosta bremen. Hipoteke, ki niso izbrisane pri vrednotenju niso upoštevane.

I.0 PREDSTAVITEV PROJEKTA

Naročnik: Okrajno sodišče Ormož

Lastnik: Robert ŠTUHEC, Mihalovci 21, 2259 IVANJKOVCI
Mateja ŠTUHEC, Mihalovci 21, 2259 IVANJKOVCI
Nataša PLAŽLAR, Zvezna ulica 2, 9000 Murska Sobota

Namen in vloga cenitve: določiti vrednost posesti zaradi rešitve denarnih terjatev.

Standard vrednosti: pri ocenjevanju je uporabljen standard tržne vrednosti.

Definicija: poštena tržna vrednost je definirana kot cena, ki je z vidika denarja najverjetnejša in bi jo posest morala doseči na konkurenčnem trgu pod vsemi pogoji, potrebnimi za pošteno prodajo, pri kateri tako kupec kot prodajalec delata razumno in z domnevo, da na ceno niso vplivali neprimerni dejavniki.

V definiciji so vključeni naslednji pogoji:

1. Motivacija kupca in prodajalca je podobna
2. Obe strani sta dobro obveščeni in vsaka dela v skladu s svojimi najboljšimi interesi
3. Dovolj časa je dano na razpolago za delovanje na odprtem tržišču
4. Plačilo je izvedeno z gotovino ali njegovim ekvivalentom
5. Financiranje, če se izvaja po splošno veljavnih pogojih skupnosti na določen dan in po pogojih, običajnih za to vrsto posesti na tem področju
6. 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.

Datum ocenjevanja: Vse podane vrednosti se nanašajo na dan 6.2.2007.

Pri preračunavanju v tujo valuto se uporabi srednji tečaj Banke Slovenije na dan 6.2.2007

1 EUR = 239,64 sit

Identifikacija posesti: Posest, ki je predmet vrednotenja predstavlja v naravi:

Vl. Štev. 26 k.o. Mihalovci : Stanovanjska stavba s stavbnim zemljiščem

Leto gradnje: 1970

Stavbno zemljišče: 1078 m²

Kmetijsko zemljišče vl. štev. 99

Izvor podatkov: za potrebe ocenjevanja je cenilka osebno pregledala posest 9.1.2007 in zemljiško knjižne podatke omenjene posti.

LITERATURA: INFORMATOR FIABCI- SICGRAS in ZBORNIK ZA TRŽNO VREDNOTENJE.

Uporabljene metode vrednotenja: pri vrednotenju sem preverila tri metode:

- a) **Stroškovni pristop:** stroškovni pristop je metoda, ki temelji na trditvi, da obveščen kupec za posest ne bo pripravljen plačati več kot je strošek gradnje nadomestne posesti z enako uporabnostjo.
- b) **Primerjalni pristop:** metoda se upira na primerjavo realiziranih prodaj podobnih objektov, ki so bile realizirane v časovno čim krajšem obdobju na območju, ki je čim bližji obravnavani lokaciji.
- c) **Dohodkovni pristop:** dohodkovni pristop je metoda, ki temelji na predpostavki, da je vrednost posesti enaka sedanji vrednosti bodočih koristi od poslovanja posesti.

Izbrala sem **stroškovni in primerjalni pristop**.

KONČNA VREDNOST:

Ob upoštevanju vsega zgoraj navedenega ocenjujem, da je tržna vrednost obravnavane posesti na dan 6.2.2007: **78.343 EUR ali 18.774.116 SIT**

2.0 PREDSTAVITEV SPLOŠNIH PODATKOV

PREDMET CENITVE:

Stanovanjska stavba in stavbno zemljišče Mihalovci 71

Ogled je bil opravljen dne 9.1.2007

2.1 TRG NEPREMIČNIN V OBČINI ORMOŽ:

Visoka stopnja nezaposlenosti in s tem kupna moč prebivalstva, nizka stopnja bruto družbenega dohodka neposredno vplivajo na obseg in vrednost investicij na področju nepremičnin ter na dogajanja na nepremičninskem trgu nasploh.

Po podatkih, ki jih spremljamo so se vrednosti za novejša stanovanja gibale od 800 –1000 EUR/m².

2.2. VREDNOST NEPREMIČNINE PRED VLAGANJI:

2.2.1 STAVBNO ZEMLJIŠČE:

Pri vrednosti zemljišča sem upoštevala stroške pridobitve, stroške vlaganja v pripravo, skratka izboljšave, ki so vezane na zemljišče. Pri oceni vrednosti sem uporabila tudi podatke o prodajah stavbnih zemljišč.

Po izpisu iz Zemljiške knjige in Geodetske uprave:

VI. Štev. 26 par. štev. 18	Stan. stavba v izmeri	102 m ²
	18 Dvorišče	814 m ²
	19 Stan. stavba	<u>162 m²</u>
		1078 m ²

	Primerjana Nepremičnina k.o.Mihalovci	Nepremičnina k.o. Vodranci
Prodajna cena		2.775.000,00 sit
Prodajna cena /m ²		12,00 EUR/m ²
Datum prodaje		2004
Velikost	1078	978
Lokacija %		-10 %
oblika		
dostop		
Komunalna opremljenost		+ 10 %
Skupaj prilagoditev		+ 12,00 %
Primerljiva cena/m ²	12,00 EUR/m ²	12,00 EUR/m ²

OCENA:

1078 m² x 12,00 = 12.936 EUR

2.2.2 ZGRADBA k.o. Mihalovci:

Predmet cenitve je stanovanjska zgradba, ki leži na par. števil 18 in 19. Stanovanjska stavba je bila zgrajena leta 1970.

Objekt je podkleten. Objekt je opremljen z elektro inštalacijami in vodovodno inštalacijo, telefonskim priključkom in centralnim ogrevanjem.

Svetla višina pritličja je 2,50 m, kleti 2,20 m.

TEMELJI: So pasovni, betonski.

ZIDOVI: Obodni zidovi so opečni zidani z opeko M6 deb. 30 cm.

STROP: Strop je montažno opečni MAP strop.

STREHA: Je lesena dvokapnica, kritina je salonit.

STAVBNO POHIŠTVO: Je v leseni izvedbi.

Urejeni so ometi in finalna ureditev tal glede na namembnost prostorov in sicer: v hodniku in sanitarijah je položena keramika, v ostalih prostorih je laminat. Fasada je bavalit. V podaljšku zgradbe je bivalni gospodarski objekt, ki je bil leta 1990 obnovljen. Do objekta vodi asfaltna cesta.

KORISTNA POVRŠINA STANOVANJSKE STAVBE:

KLET:

- kurilnica	6,70 m ²	
- klet	20,90 m ²	
- terasa	18,40 x 0,20 = <u>3,68 m²</u>	31,28 m ²

PRITLIČJE:

- jedilnica	12,26 m ²	
- kuhinja	6,42 m ²	
- Hodnik	5,40 m ²	
- Kopalnica	3,20 m ²	
- Dnevna soba	23,20 m ²	
- Predprostor	3,46 m ²	
- Stopnišče	2,16 m ²	
- Spalnica	<u>9,88 m²</u>	65,98 m ²

MANSARDA

- Hodnik	6,08 m ²
- Soba	12,16 m ²
- Soba	8,23 m ²
- Spalnica	15,10 m ²
- Soba	6,96 m ²
- Balkon	16,53 m ² x 0,20 = <u>3,30 m²</u>
	51,83 m ² x 0,9 = <u>46,65 m²</u>

POVRŠINA SKUPAJ: 143,91 m²

GOSPODARSKO POSLOPJE:

- Kmečka soba	25 m ²
- Preša-polnilnica	30 m ²
- Shramba	15 m ²
- Garaža	30 m ²
- Klet	<u>20 m²</u>

POVRŠINA SKUPAJ: 120,00 m²

2.2.3 METODA NADOMESTITVENIH STROŠKOV:**STAVBA:**

Površina	143,91 m ²
Izhodiščna vrednost primerljivega objekta	920 EUR/m ²
Obdelava	- 20 %
Komunalni priključki	
Prilagoditve:	- 20 %
Korigirana izhodiščna vrednost	736 EUR/m ²

Nadomestitvena vrednost	105.917 EUR
Vrednost kratkotrajnih komponent	42.367 EUR
Vrednost dolgotrajnih komponent	63.550 EUR
Fizična zastarelost kratkotrajnih elementov	
Ekonomska življenska doba	40 let
Leto izgradnje in adapt.	1970-1990
Kronološka starost	37 let
Dejanska starost	30 let
Preostala starost	10 let
Stopnja fizične zastaranosti	75 %

Fizična zastaranost dolgotrajnih elementov

Ekonomska življenska doba	80 let
Leto izgradnje povp.	1970
Kronološka starost	37 let
Dejanska starost	30 let
Preostala življenska doba	30 let
Stopnja fizične zastaranosti	50 %

ZMANJŠANA VREDNOST:

$$\begin{aligned}
 42.367 \text{ EUR} \times 0,25 &= 10.592 \text{ EUR} \\
 63.550 \text{ EUR} \times 0,50 &= \underline{31.775 \text{ EUR}} \\
 &\mathbf{42.367 \text{ EUR}}
 \end{aligned}$$

GOSPODARSKO POSLOPJE:

Površina	120,00 m ²
Izhodiščna vrednost primerljivega objekta	600 EUR/m ²
Obdelava	- 20 %
Komunalni priključki	
Prilagoditve:	- 20 %
Korigirana izhodiščna vrednost	480 EUR/m ²

Nadomestitvena vrednost	57.600 EUR
Vrednost kratkotrajnih komponent	23.040 EUR
Vrednost dolgotrajnih komponent	34.560 EUR

Fizična zastarelost kratkotrajnih elementov

Ekonomska življenska doba	40 let
Leto izgradnje in adapt.	1970
Kronološka starost	37 let
Dejanska starost	30 let
Preostala starost	10 let
Stopnja fizične zastaranosti	75 %

Fizična zastaranost dolgotrajnih elementov

Ekonomska življenska doba	60 let
Leto izgradnje povp.	1970
Kronološka starost	37 let
Dejanska starost	37 let
Preostala življenska doba	30 let
Stopnja fizične zastaranosti	50 %

ZMANJŠANA VREDNOST:

$$\begin{aligned}
 23.040 \text{ EUR} \times 0,25 &= 5.760 \text{ EUR} \\
 34.560 \text{ EUR} \times 0,50 &= \underline{17.280 \text{ EUR}} \\
 &\mathbf{23.040 \text{ EUR}}
 \end{aligned}$$

2.2.4 EKONOMSKA ZASTARANOST: -**2.2.5 FUNKCIONALNO ZASTARANJE: -****REKAPITULACIJA OCENJEVANJA GRADBENE VREDNOSTI PO STROŠKOVNI METODI**

1. STAVBNO ZEMLJIŠČE	12.936 EUR
2. ZGRADBA	42.367 EUR
3. GOSPODARSKO POSLOPJE	<u>23.040 EUR</u>
VREDNOST SKUPAJ:	<u>78.343 EUR</u>

2.3. PRIMERJALNA METODA:

Značilnosti	Ocenjevana nepremičnina Mihalovci	Hardek
Prodajna cena		8.500.000,00
Prodajna cena na m2		120.073,00
Neto površina	143,91 m2	70,79 m2
Velikost zemljišča	1078 m2	885 m2
Dokončanje		
Parkirišče		
Material/lastnosti	opeka/les/beton	Beton/opeka/les
Starost	37 let	21 let
Dejanska starost	30	
Prilagoditev na starost		
Lokacija	Mihalovci	Hardek

Prodajna cena		
Prodajna cena /m2		
Neto površina		
Datum prodaje		
Velikost zemljišča		+ 18 %
Parkirišče		
Material/lastnosti		
Lokacija +-10%		-10 %
Starost +-1%na leto		-16 %
Vzdrževanje		
Dokončanje		
Skupaj prilagoditev		-8 %
Primerljiva cena/m2	460 EUR/m2	110.467 sit/m2

CENITEV:

143,91 x 460 EUR/m²= **66.198 EUR**

GOSPODARSKO POSLOPJE

Značilnosti	Ocenjevana nepremičnina	Nepremičnina Pušenci
Prodajna cena		
Prodajna cena na m ²		
Neto površina	120 m ²	264,62 m ²
Velikost zemljišča		
Dokončanje		
Parkirišče		
Material/lastnosti	Beton/opeka/les	Beton/opeka/les
Starost	37 let	28 let
Dejanska starost		
Prilagoditev na starost		
Lokacija	Mihalovci	Pušenci

		Nepremičnina III
Prodajna cena		
Prodajna cena /m ²		84.893,00 sit/m ²
Neto površina		
Datum prodaje		
Velikost zemljišča		
Parkirišče		
Material/lastnosti		
Lokacija +-10%		
Starost +-1%na leto		- 9%
Vzdrževanje		-40 %
Dokončanje		
Skupaj prilagoditev		-49%
Primerljiva cena/m ²	180 EUR/m ²	43.295 sit/m ²

CENITEV:

120 m² x 180 EUR/m² = **21.600 EUR**

REKAPITULACIJA:

A/ STANOVANJSKA ZGRADBA	66.198 EUR
B/ GOSPODARSKO POSLOPJE	<u>21.600 EUR</u>
<u>VREDNOST SKUPAJ:</u>	<u>68.798 EUR</u>

3. USKLADITEV INDIKACIJ KONČNE VREDNOSTI

Pri ocenjevanju tržne vrednosti obravnavane nepremičnine sta bila uporabljena dva pristopa k izračunu vrednosti, s katerima sem dobila dve indikacijski vrednosti za obravnavano posest.

Z oceno po tržnem pristopu sem izvedla analizo primerljivih posesti, glede na najbistvenejše primerjave.

Uporabila sem dve primerljivi prodaji posesti, ki so bistvene za končno presojo:

PRISTOP PRIMERLJIVIH PRODAJ 68.798 EUR

Vrednost po stroškovni metodi: Ta metoda zahteva oceno reprodukcijskih sredstev (nadomestitvenih) stroškov za izgradnjo novega identičnega objekta z odštevanjem stroškov za odpravo pomanjkljivosti (fizične dotrajanosti, funkcionalnega in ekonomskega zastaranja) in prištevanjem vrednosti stavbnega zemljišča. Vrednost po stroškovnem pristopu znaša:

STROŠKOVNA METODA 78.343 EUR

3.1.KONČNA OCENA VREDNOSTI Z UTEMELJITVIJO

Na osnovi uporabljenih metod sem mnenja, da se je tržni vrednosti nepremičnine ocenjena na dan 6.2.2007:

78.343 EUR ali 18.774.116 SIT

Ormož, 6.2.2007



Cenilka:
Danica VNUČEC, gr.ing.
Sodni cenilec za gradbene zadeve



PRILOGA

FRANC LUBI, inž. kmet.
CENILEC KMETIJSKE STROKE
 Bučečovci št. 2/d
 Tel.: (02) 587-12-78
 GSM: 031 335-885
 e-mail: franc.lubi@siol.net
 Davčna številka: 97725269
9242 Križevci pri Ljutomeru

Datum: 16.01.2007

CENITVENO POROČILO

NAMEN CENITVE: Določiti tržno vrednost nepremičnin v izvršilni zadevi upnika Posojilnica Bank ZILA r.z.o.j., Beljak Avstrija proti dolžnikom ŠTUHEC Robert, ŠTUHEC Silva, ŠTUHEC Mateja, vsi stanujejo Mihalovci št. 71, pošta Ivanjkovci in PLAŽLAR Nataša, Zvezna ul. št. 2 Murska Sobota

NAROČNIK CENITVE: Danica VNUČEC, Ptujška cesta št. 14, Ormož, po sklepu Okrajnega sodišča v Ormožu, ln 22/2006 z dne 01.12.2006

LASTNIK NEPREMIČNINE: ŠTUHEC Mateja in ŠTUHEC Robert, vsak do ½, skupaj pa do celote

DATUM CENITVE: Ogled nepremičnin je bil opravljen dne 09.01.2007, v prisotnosti cenilke gradbene stroke Danice VNUČEC in solastnika nepremičnine ŠTUHEC Roberta.

PREDMET CENITVE:

zap. št.	št. parcele	vrsta rabe	kat. razred	površina ha a m2	K.O.	ZKV
1.	67/2	travnik	5	00 06 76	Mihalovci	26
2.	68	njiva	5	00 14 75	Mihalovci	26
3.	69/1	njiva	6	01 10 32	Mihalovci	26
4.	70	sadovnjak	3	00 09 57	Mihalovci	26
5.	73/1	vinograd	4	00 04 19	Mihalovci	26
6.	73/3	vinograd	3	00 22 58	Mihalovci	26
7.	156/2	njiva	5	00 52 35	Mihalovci	26
8.	5/1	njiva	5	00 15 17	Mihalovci	26
9.	30/4	gozd	3	00 42 92	Mihalovci	99
10.	30/5	gozd	3	00 18 86	Mihalovci	99
11.	30/6	gozd	3	00 27 41	Mihalovci	99
12.	30/7	gozd	3	00 00 83	Mihalovci	99
13.	521/2	gozd	3	00 35 60	Mihalovci	99
14.	532	gozd	4	00 18 95	Mihalovci	99
15.	59	travnik	6	00 03 60	Mihalovci	26
16.	58	njiva	5	00 15 29	Mihalovci	26
17.	57	vinograd	3	00 10 07	Mihalovci	26
18.	56	vinograd	5	00 30 61	Mihalovci	26
19.	32	pašnik	5	00 03 33	Mihalovci	26

**UPOŠTEVANI PREDPISI,
STROKOVNE PODLAGE
ZA CENITEV:**

Enotna metodologija za ugotavljanje vrednosti kmetijskega zemljišča in gozda (Ur. List SRS št. 10/87 in 30/89);
 Katalog kalkulacij za načrtovanje gospodarjenja na kmetijah v Sloveniji (ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano RS, avgust 2001);
 seminarsko gradivo za preizkus strokovnosti sodnih izvedencev in cenilcev kmetijske stroke; Strokovna merila in normativi; Osnove za cenitev kmetijskih zemljišč v letu 2007 usklajene na združenju SIC kmetijske stroke Slovenije.

IZJAVA OCENJEVALCA:

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost;
- so prikazane moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omenjeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami, opisanimi v tem poročilu;
- nimam navedenih sedanjih oz. prihodnjih interesov glede imetja, ki je predmet tega poročila ter nisem pristranski glede oseb, ki jih ocena vrednosti zadeva;
- plačilo za moje storitve v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnega koli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila;
- sem si osebno ogledal nepremičnino, ki je predmet tega ocenjevanja vrednosti;
- mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju nihče ni dal pomembne strokovne pomoči;
- so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu z določiloma 2.1 in 2.2 Slovenskega poslovnega finančnega standarda 2.

OMEJITVENI POGOJI:

- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, se nanašajo le na zadevo vrednotenja in ne smejo biti uporabljeni izven tega konteksta;
- Naročnik jamči, da so podatki in informacije, ki jih je posredoval popolne in točne, z moje strani so preverjene v okviru možnosti in prikazane ter uporabljene v dobri veri;
- Posredovanje tega poročila ali njegove kopije ne nosi s seboj pravice do javne objave dela ali celote tega poročila, niti ne sme biti uporabljeno za noben namen s strani koga drugega ali brez privolitve naročnika;

Osnove za cenitev kmetijskih zemljišč v letu 2007, povprečna setvena sestava, vrednost proizvodnje ter stroški in čisti dohodek na hribovitem območju Podravske regije:

kolobar kultura	delež %	pridelek kg/m2	cena EUR/m2	vrednost EUR	proizvodni + fiksni stroški		RČ. dohod. EUR
					%	EUR	
pšenica	17	0,70	0,163	0,019	0,69	0,013	0,006
naknadni p.	do 75	2,80	0,054	0,019	0,70	0,014	0,006
koruza	35	0,80	0,146	0,041	0,86	0,035	0,006
krompir	15	3,50	0,167	0,088	0,73	0,064	0,024
vrtnine	5	3,20	0,480	0,077	0,75	0,058	0,019
TDM	28	1,00	0,083	0,023	0,56	0,013	0,010
skupaj	100			0,267	74	0,197	0,071

Osnovna vrednost zemljišča za njivo 1. katastrskega razreda znaša:

$$0,267 \text{ EUR} \times 100 \text{ točk} \times 0,1 = \underline{2,67 \text{ EUR/m}^2}$$

IZRAČUN:

1. Parcela št. 67/2, travnik;

$$0,267 \text{ EUR} \times 35 \text{ točk} \times 0,1 = 0,934 \text{ EUR/m}^2$$

Faktor tržnosti:

$$\begin{aligned} 0,934 \text{ EUR/m}^2 \times 0,30 &= 0,280 \text{ EUR/m}^2 \\ 676 \text{ m}^2 \times 0,280 \text{ EUR/m}^2 &= \underline{109,28 \text{ EUR}} \\ &= (26.188,00 \text{ SIT}) \end{aligned}$$

2. Parcela št. 68, njiva;

$$\begin{aligned}
 &0,267 \text{ EUR} \times 60 \text{ točk} \times 0,1 = 1,602 \text{ EUR/m}^2 \\
 \text{Faktor tržnosti:} & \\
 &1,602 \text{ EUR/m}^2 \times 0,30 = 0,48 \text{ EUR/m}^2 \\
 &1475 \text{ m}^2 \times 0,48 \text{ EUR/m}^2 = \underline{708,00 \text{ EUR}} \\
 &= (169.665,00 \text{ SIT})
 \end{aligned}$$

3. Parcela št. 69/1, njiva;

$$\begin{aligned}
 &0,267 \text{ EUR} \times 50 \text{ točk} \times 0,1 = 1,335 \text{ EUR/m}^2 \\
 \text{Faktor tržnosti:} & \\
 &1,335 \text{ EUR/m}^2 \times 0,30 = 0,400 \text{ EUR/m}^2 \\
 &1032 \text{ m}^2 \times 0,400 \text{ EUR/m}^2 = \underline{412,80 \text{ EUR}} \\
 &= (98.923,00 \text{ SIT})
 \end{aligned}$$

4. Parcela št. 70, sadovnjak (ekstenzivni);

$$\begin{aligned}
 &0,267 \text{ EUR} \times 55 \text{ točk} \times 0,1 = 1,468 \text{ EUR/m}^2 \\
 \text{Faktor tržnosti:} & \\
 &1,468 \text{ EUR/m}^2 \times 0,30 = 0,44 \text{ EUR/m}^2 \\
 &957 \text{ m}^2 \times 0,44 \text{ EUR/m}^2 = \underline{421,00 \text{ EUR}} \\
 &= (100.888,00 \text{ SIT})
 \end{aligned}$$

5. Parcela št. 73/1 in 73/3, vinograd;

Vinogradi se ocenjujejo posebej vrednost zemljišča, ki se ocenjuje enako kot njive in posebej prometna vrednost nasada, le ta se ugotovi na podlagi stroškov naprave nasada, stroškov vzdrževanja do rodnosti, dobe rodnosti ter obračuna amortizacije.

Oceni se, da se vinograd amortizira 33 let, amortizacijska stopnja znaša 3 %, doba vzdrževanja do rodnosti traja 3 leta.

V konkretnem primeru je vinograd v starosti 10 let, obračuna se 7 let amortizacije (21 %).

a) zemljišče:

$$\begin{aligned}
 &0,267 \text{ EUR} \times 70 \text{ točk} \times 0,1 = 1,869 \text{ EUR/m}^2 \\
 \text{Faktor tržnosti:} & \\
 &1,869 \text{ EUR/m}^2 \times 0,30 = 0,560 \text{ EUR/m}^2 \\
 &(4190 \text{ m}^2 + 2258 \text{ m}^2) = 6448 \text{ m}^2 \times 0,56 \text{ EUR/m}^2 = \underline{3.610,88 \text{ EUR}} \\
 &= (865.311,00 \text{ SIT})
 \end{aligned}$$

b) nasad:

- starost 10 let
- sorta rizvanec, rumeni muškat
- amortizacija 21 %
- vertikalna vzgoja, žična armatura z betonskimi stebri

- vrednost novega nasada 17.489,57 EUR (4.192.200,00 SIT)
- vrednost sedanjega nasada 13.816,77 EUR (3.311.051,00 SIT)

Vrednost vinograda skupaj :

17.427,65 EUR
(4.176.362,00 SIT)

6. Parcela št. 57 in 56, vinograd;

a) zemljišče:

$$\begin{aligned}
 &0,267 \text{ EUR} \times 70 \text{ točk} \times 0,1 = 1,869 \text{ EUR/m}^2 \\
 \text{Faktor tržnosti:} &1,869 \text{ EUR/m}^2 \times 0,30 = 0,560 \text{ EUR/m}^2 \\
 &(1007 \text{ m}^2 + 3061 \text{ m}^2) = 4068 \text{ m}^2 \times 0,56 \text{ EUR/m}^2 = \underline{2.278,08 \text{ EUR}} \\
 &= (545.919,00 \text{ SIT})
 \end{aligned}$$

b) nasad:

- starost 20 – 25 let
- sorta laški rizling, šipon
- amortizacija 66 % (22 let)
- vertikalna vzgoja, žična armatura z betonskimi stebri

- vrednost novega nasada 11.034,05 EUR (2.644.200,00 SIT)
- vrednost sedanjega nasada 3.751,58 EUR (899.029,00 SIT)

Vrednost vinograda skupaj : 6.029,66 EUR
(1.444.948,00 SIT)

7. Parcela št. 156/2, njiva;

$$\begin{aligned}
 &0,267 \text{ EUR} \times 60 \text{ točk} \times 0,1 = 1,602 \text{ EUR/m}^2 \\
 \text{Faktor tržnosti:} &1,602 \text{ EUR/m}^2 \times 0,30 = 0,48 \text{ EUR/m}^2 \\
 &5235 \text{ m}^2 \times 0,48 \text{ EUR/m}^2 = \underline{2.512,80 \text{ EUR}} \\
 &= (602.167,00 \text{ SIT})
 \end{aligned}$$

8. Parcela št. 5/1, njiva;

$$\begin{aligned}
 &0,267 \text{ EUR} \times 60 \text{ točk} \times 0,1 = 1,602 \text{ EUR/m}^2 \\
 \text{Faktor tržnosti:} &1,602 \text{ EUR/m}^2 \times 0,30 = 0,48 \text{ EUR/m}^2 \\
 &1517 \text{ m}^2 \times 0,48 \text{ EUR/m}^2 = \underline{728,16 \text{ EUR}} \\
 &= (174.496,00 \text{ SIT})
 \end{aligned}$$

9. Parcela št. 30/4, 30/5, 30/6, 30/7, 521/2, 532, gozd;

Mešan sestoj, (listavci, iglavci).

Vrednost gozdov se ocenjuje, ob upoštevanju posebej vrednost gozdnega zemljišča in posebej vrednost sestoja.

a) Vrednost golega zemljišča:

$$\begin{aligned}
 &(4292 \text{ m}^2 + 1886 \text{ m}^2 + 2741 \text{ m}^2 + 83 \text{ m}^2 + 3560 \text{ m}^2 + 1895 \text{ m}^2) = \\
 &14457 \text{ m}^2 \times 0,25 \text{ EUR} = \underline{3.614,25 \text{ EUR}} \\
 &= (886.119,00 \text{ SIT})
 \end{aligned}$$

b) Vrednost sestojaja:

$$V = r/0,0p = 117,00/0,05 = \underline{2.340,00 \text{ EUR}}$$

$$= (560.759,00 \text{ SIT})$$

$$\text{Vrednost gozda skupaj:} \quad \underline{5.954,25 \text{ EUR}}$$

$$= (1.426.877,00 \text{ SIT})$$

10. Parcela št. 59, travnik;

$$0,267 \text{ EUR} \times 30 \text{ točk} \times 0,1 = 0,801 \text{ EUR/m}^2$$

Faktor tržnosti:

$$0,801 \text{ EUR/m}^2 \times 0,30 = 0,240 \text{ EUR/m}^2$$

$$360 \text{ m}^2 \times 0,240 \text{ EUR/m}^2 = \underline{86,40 \text{ EUR}}$$

$$= (20.705,00 \text{ SIT})$$

11. Parcela št. 58, njiva;

$$0,267 \text{ EUR} \times 60 \text{ točk} \times 0,1 = 1,602 \text{ EUR/m}^2$$

Faktor tržnosti:

$$1,602 \text{ EUR/m}^2 \times 0,30 = 0,48 \text{ EUR/m}^2$$

$$1529 \text{ m}^2 \times 0,48 \text{ EUR/m}^2 = \underline{733,92 \text{ EUR}}$$

$$= (175.877,00 \text{ SIT})$$

12. Parcela št. 32, pašnik;

$$0,267 \text{ EUR} \times 15 \text{ točk} \times 0,1 = 0,40 \text{ EUR/m}^2$$

Faktor tržnosti:

$$0,40 \text{ EUR/m}^2 \times 0,50 = 0,20 \text{ EUR/m}^2$$

$$333 \text{ m}^2 \times 0,20 \text{ EUR/m}^2 = \underline{66,60 \text{ EUR}}$$

$$= (15.960,00 \text{ SIT})$$

REKAPITULACIJA:

109,28 EUR	26.188,00 SIT
708,00 EUR	169.665,00 SIT
412,80 EUR	98.923,00 SIT
421,00 EUR	100.888,00 SIT
17.427,65 EUR	3.176.362,00 SIT
6.029,66 EUR	1.444.948,00 SIT
2.512,80 EUR	602.167,00 SIT
728,16 EUR	174.496,00 SIT
5.954,25 EUR	1.426.877,00 SIT
86,40 EUR	20.705,00 SIT
733,92 EUR	175.877,00 SIT
66,60 EUR	15.960,00 SIT
<u>35.190,52 EUR</u>	<u>8.433.056,00 SIT</u>

Tržna vrednost predmetnih nepremičnin znaša skupaj:
35.190,52 EUR = 8.433.056,00 SIT

