



REPUBLIKA SLOVENIJA
OKRAJNO SODIŠČE NA PTUJU

Podpisnik: Marta Kokol
Izdajatelj: sigov-ca
Št. certifikata: ac97cdef
Podpisano: 10:06, 30.01.2019



In 217/2013
In 305/2014

ODREDBA O PRODAJI

na II. javni dražbi

Okrajno sodišče na Ptuj je po sodnici Marti Kokol v izvršilnih zadevah upnikov:

1. **ALEASING financiranje, svetovanje, trženje d.o.o.**, Dunajska cesta 167, Ljubljana, ki ga zastopa Fridl&Hlastec, d.o.o., odvetniška pisarna v Mariboru
2. **BKS-LEASING, d.o.o.**, Dunajska cesta 161, Ljubljana, ki ga zastopa Borut Rangus, odvetnik v Ljubljani,

proti dolžniku: 1. **ROSITA TUŠEK**, Rimska ploščad 14, Ptuj, 2. **ALJOŠA TUŠEK**, Rimska ploščad 14, Ptuj, zaradi izterjave: **14.997,05 EUR s pp in 83.701,38 EUR s pp** s prodajo nepremičnin, na podlagi 181.člena do 192.člena Zakon o izvršbi in zavarovanju - ZIZ

o d r e d i l o :

I.

Predmet prodaje so nepremičnine:

parc.št. 114/1 k.o. 445-ZGORNJA PRISTAVA

Na nepremičninah ni vknjiženih stvarnih pravic in realnih bremen, ki bi jih moral nositi kupec.

II.

Nepremičnine se prodajajo na II. javni dražbi, ki bo

15. 3. 2019 ob 9.30 uri v sobi 117 Okrajnega sodišča na Ptuj, Vodnikova 2, Ptuj.

III.

Vrednost nepremičnin, ki se prodaja je ugotovljena s sklepom Okrajnega sodišča na Ptuju In 217/2013 z dne 12.1.2016 in po ugotovitvah cenilca znašajo nepremičnine, ki se prodajajo **v celoti 60.500,00 EUR.**

Sodišče na predlog stranke, ki mora biti vložen najpozneje 8 dni pred prodajnim narokom, na prodajnem naroku z odredbo ponovno ugotovi vrednost nepremičnine, če stranka s predložitvijo mnenja sodnega cenilca o tržni vrednosti nepremičnine verjetno izkaže, da se je vrednost nepremičnine od prejšnje ugotovitve vrednosti do dne prodaje precej spremenila (3. odst. 181. čl. v zvezi s 4. odst. 178. čl. Zakona o izvršbi in zavarovanju - ZIZ).

IV.

Nepremičnine se na II. naroku ne smejo prodati za manj kot 50% ugotovljene vrednosti (1. odstavek 188. čl. ZIZ).

Z izjavo, ki jo dajo na zapisnik pri sodišču, pred katerim teče izvršilni postopek, ali kakšnem drugem sodišču, se stranki in zastavni upniki oz. upniki zemljiškega dolga lahko sporazumejo, da sme biti nepremičnina prodana na dražbi tudi za ceno nižjo 50% od ugotovljene vrednosti (4. odst. 188. čl. ZIZ).

Če nepremičnino za ceno, nižjo od ugotovljene vrednosti nepremičnine, kupi upnik ali z njim povezana oseba in terjatev tega upnika iz zneska, dobljenega s prodajo, ne bi bila v celoti poplačana, se bo štelo, da je ta upnik poplačan do višine ugotovljene vrednosti nepremičnine (200a čl. ZIZ).

V.

Javne dražbe se smejo udeležiti le tisti, ki najpozneje 3 (tri) delovne dni pred dražbo položijo varščino (1. odst. 185. čl. ZIZ), in sicer na TRR sodišča številka:

01100-6950422416, sklic na št. 00 00 18 2172013-02, namen: varščina In 217/2013.

Ponudnik mora plačati varščino v višini 1/10 ugotovljene vrednosti nepremičnin, kar znaša za zgoraj navedene nepremičnine: **6.050,00 EUR.**

Ponudnik mora sodišču na dražbi predložiti dokazilo o vplačilu varščine.

Varščine so oproščeni upnik, na čigar 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 (3. odst. 185. čl. ZIZ).

Ponudniki, katerih ponudbe niso bile sprejete, dobijo varščino na njihov transakcijski račun (TRR) nakazano nazaj v 15. dneh po koncu javne dražbe (5. odst. 185. čl. ZIZ), pri čemer naj v 8. dneh po vplačilu varščine sodišču predložijo podatke o TRR, na katerega se jim naj varščina vrne.

Na javni dražbi lahko sodelujejo fizične in pravne osebe, ki imajo po veljavnih predpisih pravico

pridobivati nepremičnine v R Sloveniji, fizična oseba svojo identiteto izkaže z veljavnim osebnim dokumentom, pooblaščenec pravne ali fizične osebe mora na naroku predložiti pisno pooblastilo.

VI.

Kupec mora položiti celotno kupnino v roku **8 dni** od dneva prejema sklepa o domiku nepremičnine. Kupec naj všteje varščino v kupnino.

Če kupec v določenem roku ne položi kupnine oz., če vloga za odobritev nakupa po 7. odstavku 189. čl. ZIZ ni bila vložena v roku, se mu položena varščina ne vrne, ampak razdeli v skladu z 197. in 198. čl. tega zakona. 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 izjavo iz 4. odst. 189. čl. ZIZ ter jim določi rok za položitev kupnine, ali pa prodajo s sklepom razveljavi in določi novo prodajo (3. odst. 191. čl. ZIZ).

VII.

Pravice, ki ne bi dopuščale prodaje, je potrebno prijaviti sodišču najkasneje na prodajnem naroku, preden se začne prodaja, ker bi se sicer te pravice ne moglo več uveljavljati na škodo dražitelja v dobri veri.

Kdor ima zakonito ali vknjiženo pogodbeno predkupno oz. odkupno pravico na nepremičnini, ki je predmet izvršbe, ima prednost pred najugodnejšim ponudnikom, če takoj po končani dražbi izjavi, da kupuje nepremičnine pod enakimi pogoji **in, če najpozneje 3 delovne dni pred dražbo položi varščino** (1. odst. 182. čl. ZIZ). Če predkupni oz. odkupni upravičenec izkoristi svojo pravico, ima najboljši ponudnik pravico takoj po končani dražbi ponuditi višjo ceno (4. odst. 182. čl. ZIZ).

VIII.

Informacije v zvezi z odredbo lahko dobite v izvršilni pisarni Okrajnega sodišča na Ptuju, Vodnikova 2, Ptuj, v času uradnih ur.

Natančen opis nepremičnine, ki so predmet prodaje, je razviden iz cenilnega poročila, na podlagi katerega je ugotovljena vrednost predmetnih nepremičnin in je na vpogled v okviru izvršilnega spisa v izvršilni pisarni Okrajnega sodišča na Ptuju.

Za morebitne kupce se, na njihovo zahtevo, ki mora biti vložena najkasneje 3 delovne dni pred določenim datumom ogleda, in stroške, dovoli ogled nepremičnine (176. člen ZIZ). Dolжник, ki ne dovoli ali ovira ogled nepremičnine se lahko denarno kaznuje (33. člen ZIZ).

Sodišče o ogledu nepremičnin izda odredbo, s katero zainteresirani osebi dovoli ogled.

IX.

Stranke in druge udeleženci dražbe se opozarja, da gre v skladu z 216. čl. Kazenskega zakonika (KZ-1) za kaznivo dejanje zlorabe izvršbe, kadar kdo v izvrši protipravno izterja več, kot je kdo dolžan plačati, ali si prilasti zmotno preplačilo dolga, in se kaznuje z denarno kaznijo ali zaporom do dveh let. Enako se kaznuje, kdor v izvršbi izigra upnika za njegovo terjatev z dogovorom z

udeleženci dražbe. Poskus je kazniv.

X.

Ta odredba velja istočasno kot vabilo na narok za prodajo nepremičnin ter stranke in udeleženci postopka posebnega vabila na narok ne bodo prejeli.

XI.

Odredbo o prodaji razglasi sodišče na sodni deski in na spletni strani sodišča.

Zoper to odredbo ni pravnega sredstva.

OKRAJNO SODIŠČE NA PTUJU
PTUJ, 30.1.2019

SODNICA:
Marta Kokol

OCENITEV NEPREMIČNINE

SPLOŠNI PODATKI

Predmet ocenitve je nepremičnina, parc. št. 114/1, k.o. 445 - Zg. Pristava, z vsemi izboljšavami in pritiklinami, kar predstavlja enodružinsko hišo in gospodarsko poslopje na naslovu Zgornja Pristava 32/a, 2323 Ptujška gora..

Naročnik izdelave ocene nepremičnine je Okrajno sodišče na Ptuj.

Ogled na kraju samem je bil opravljen 16.06.2015 brez prisotnosti dolžnika. Dolžnica se ogleda ni udeležila, niti ni sporočila, da bi se naj ogled prestavil. Tako je ocena vrednosti izdelana po zunanjem ogledu objekta ter po uradnih podatkih GURS- Katastra stavb.

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

Upoštevani predpisi in osnove za ocenitev:

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

- Zakon o revidiranju;
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV13);
- Slovenski poslovnofinančni standardi za ocenjevanje vrednosti;
- Standardi ocenjevanja vrednosti podjetij, nepremičnin, strojev in opreme;
- Metodološka gradiva in priročniki Slovenski inštitut za revizijo;
- SIST ISO 9836 in Informatorji SICGRAS ter - Vestniki DICM;
- strokovno gradivo izobraževalnih seminarjev;
- lastne izkušnje in zbrana baza podatkov;
- periodični tisk za področje nepremičnin;
- Pravilnik o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj;
- javna baza podatkov o prodaji nepremičnin.

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

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

OPIS NEPREMIČNINE Z IZRAČUNOM VREDNOSTI

Lokacija: same nepremičnine je na koncu naselja Zg. Pristava, kjer je individualna gradnja enodružinskih hiš in kmetijskih posesti. Nepremičnina je oddaljena cca 17 km od centra mesta Ptuja.

Zemljišče: je na rahli brežini, dolge ozke pravokotne oblike, opremljeno z elektrovirom in vodovodom. Dvozna cesta je asfaltirana, kakor tudi dostopna. Na parceli je locirana enodružinska hiša in gospodarsko poslopje. Zemljišče ni urejeno – zapuščen – nepokošen travnik.

Namenska raba: parcela je namenjena stanovanjsko, poslovni in kmetijski dejavnosti.

Varovanje, prepovedi in omejitve: na nepremičnino je vknjižena je hipoteka z zaznambo izvršbe.

Zemljiškoknjižni podatki: podani so uradni podatki GURS-a in ZK za nepremičnino parc. št. 114/1, k.o. 445 - Zg. Pristava:

PRIMEK IN IME	NASLOV	LETO ROJSTVA	DELEŽ	STATUS
Rosita Tušek	Rimska ploščad 014, 2250 Ptuj	1942	1/1	Lastnik

(Vir: ZK)

Katastrska občina 445 Številka parcele 114/1, ID znak 445-114/1-0:

Katastrska občina	Številka parcele	Površina parcele (m2)	Urejena parcela
445 ZGORNJA PRISTAVA	114/1	1206	NE

DEJANSKA RABA	POVRŠINA (M2)
Kmetijsko zemljišče	833
Pozidano zemljišče	373
NAMENSKA RABA	POVRŠINA (M2)
površine razpršene poselitve	1206
BONITETNE TOČKE	20
POVRŠINA (M2)	833

Katastrska občina 445 številka stavbe 89

NASLOV STAVBE	Zgornja Pristava 32A
NETO TLOVISNA POVRŠINA STAVBE (M2)	121,8
POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)	154
DEJANSKA RABA STAVBE	STANOVANJSKA
ŠTEVILO ETAŽ	1
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	1
VIŠINA STAVBE (M)	4,6
LETO ZGRADITVE	1980
LETO OBNOVE STREHE	-
LETO OBNOVE FASADE	2001
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	1 - opeka

DVIGALO	Ne
VRSTA OGREVANJA	2 - centralno ogrevanje
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE	Ne
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE	Da
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE	Ne
PRIKLJUČEK NA OMREŽJE PLINOVODA	-
PRIKLJUČEK NA OMREŽJE ZA KABELSKO TV	Ne
VRSTA (TIP) STAVBE	1 - samostojna stavba
NAČIN TEMELJENJA	-
PRIKLJUČEK NA TEHNOLOŠKI PLIN	-
PRIKLJUČEK NA INDUSTRIJSKI TOK	-
PRIKLJUČEK NA KOMPRIMIRAN ZRAK	-
ČISTILNA NAPRAVA	-
KATASTRSKI VPIS	Ne
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Stanovanje v samostojni stavbi z enim stanovanjem
UPRAVNIK STAVBE	-
ŠTEVILKA ETAŽE	1
LEGA V STAVBI	2 - pritličje
ŠTEVILKA NADSTROPJA	-
DVE ALI VEČ ETAŽ	Ne
KUHINJA	Da
KOPALNICA	Da
STRANIŠČE	Da
ŠTEVILO SOB	3
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	85,6
NETO TLOVISNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	121,8
LETO OBNOVE OKEN	-
LETO OBNOVE INSTALACIJ	2001
OBSTOJ KLIMA NAPRAV	Ne
POČITNIŠKA RABA STANOVANJ	Ne
DEJAVNOST PRIJAVLJENA NA NASLOVU	Ne

Seznam dodatnih prostorov

VRSTA PROSTORA	POVRŠINA PROSTORA (M2)
Odprta terasa	6,50
Garaža	27,70
Klet, shramba	8,40
Kurilnica	8,40

Parkirišče

VRSTA PARKIRIŠČA	ŠTEVILO PARKIRNIH MEST
2 - Parkirno mesto v stavbi	1

Katastrska občina 445 številka stavbe 206

NASLOV STAVBE	-
NETO TLORISNA POVRŠINA STAVBE (M2)	15,0
POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)	15
DEJANSKA RABA STAVBE	NES
ŠTEVILO ETAŽ	1
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	1
VIŠINA STAVBE (M)	3,0
LETO ZGRADITVE	1980
LETO OBNOVE STREHE	-
LETO OBNOVE FASADE	-
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	1 - opeka
DVIGALO	-
VRSTA OGREVANJA	4 - ni ogrevanja
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE	Ne
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE	Ne
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE	Ne
PRIKLJUČEK NA OMREŽJE PLINOVODA	-
PRIKLJUČEK NA OMREŽJE ZA KABELSKO TV	-
VRSTA (TIP) STAVBE	1 - samostoječa stavba
NAČIN TEMELJENJA	-
PRIKLJUČEK NA TEHNOLOŠKI PLIN	-
PRIKLJUČEK NA INDUSTRIJSKI TOK	-
PRIKLJUČEK NA KOMPRIMIRAN ZRAK	-
ČISTILNA NAPRAVA	-
KATASTRSKI VPIS	Ne
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Drug kmetijski del stavbe
UPRAVNIK STAVBE	-
ŠTEVILKA ETAŽE	1
LEGA V STAVBI	2 - pritličje
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	15,0
NETO TLORISNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	15,0
LETO OBNOVE OKEN	-
LETO OBNOVE INSTALACIJ	-
OBSTOJ KLIMA NAPRAV	-

Občina	Videm
Naselje	Zgornja Pristava
Poštni okoliš	2323 Ptujška gora

METODOLOGIJA VREDNOTENJA

Pri vrednotenju uporabim primerjalno metodo za zemljišče in nabavno-vrednostni način in delno primerjalni način za oceno vrednosti objektov.

Vrsta vrednosti: glede na namen in metodiko vrednotenja nepremičnin, je ugotovljena vrednost opredeljena kot tržna vrednost. V Mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti (MSOV13) je podana naslednja definicija tržne vrednosti:

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

V definicijo so vključeni naslednji pogoji:

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

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

VREDNOST ZEMLJIŠČA

Po primerjavi realiziranih prodaj stavbnih zemljišč v bližnji okolici (iz Evidence trga nepremičnin – podatki o pravnih poslih), se v zadnjem letu cene gibljejo med 5,0 € pa do 10,0 € za 1,00 m² zemljišča. V gričevnatem terenu pa z oddaljenostjo cene padajo in se gibljejo od 2,00 € do 5,0 € za 1,00 m² zemljišča. V večjih središčih pa se v tej okolici cene gibljejo do 20 €/m². Ponudb za zemljišča trenutno za to okolico ni. Cene, ki izstopajo s svojo nizko oz. visoko vrednostjo vsled nepoznavanja pravnega posla in namena strank v postopku se ni upoštevalo. Za obravnavano nepremičnino glede na lokacijo, privzamem vrednost 10,00 €/m²:

parcela št.	velikost [m ²]	eur/m ²	vrednost
114/1	1206	15,00	18.090,00

Ocenjena tržna vrednost zemljišča znaša 18.090,00 EUR.

VREDNOST OBJEKTA

Pri vrednotenju objektov uporabim za izračun vrednosti nepremičnine dva načina in sicer nabavnovrednostni in tržni - primerjalni.

Nabavnovrednostni način je vrsta načina k vrednotenju, ki temelji na načelu zamenjave (substitucije) in sicer na trditvi, da obveščen kupec za posest ne bo pripravljen plačati več kot je strošek gradnje druge posesti z enako uporabnostjo. Ta način zahteva oceno tekočih reprodukcijskih stroškov (ali nadomestitvenih stroškov) za izgradnjo novega objekta. Od tako ocenjene vrednosti se odštejejo stroški za odpravo pomanjkljivosti (fizična dotrajanost, funkcionalno in ekonomsko zastaranje) ter doda vrednost zemljišča. Postopek vključuje naslednje korake:

- oceniti reprodukcijske ali nadomestitvene stroške za izgradnjo novega objekta,
- oceniti vse elemente popravka (zmanjšanja) vrednosti, vključno fizično poslabšanje, funkcionalno in ekonomsko zastaranje,
- odšteti popravek vrednosti od reprodukcijskih ali nadomestitvenih stroškov za izgradnjo novega objekta, da določimo sedanjo vrednost objekta,
- dodati ocenjeno sedanjo vrednost zunanje ureditve,
- dodati sedanjo vrednost zemljišča, da dobimo vrednost posesti.

Nadomestitveni strošek je izdelan na osnovi predračuna. V tej ceni so zajeta gradbeno obrtniška dela, instalacijska dela in komunalni priključki na javno omrežje. Tem stroškom so dodani stroški projektiranja, nadzora, financiranja in ostali investitorski stroški.

Funkcionalno zastaranje nam podaja izgubo vrednosti zaradi faktorjev znotraj obravnavane posesti (sprememba tehnologij, tržnih standardov, okusa, ipd).

Ekonomsko zastaranje pa podaja zmanjšanje vrednosti zaradi zunanjih dejavnikov, kot so samo okolje, lokacija posesti, sosednji objekti, urbanistični predpisi,

Stanovanjska stavba št. 89, je pritlična atrijska stanovanjska hiša, iz leta 1980. Po podatkih Gurs, bi se naj objekt v letu 2001 prenovil – fasada in instalacije. Po zunanjem ogledu, je fasada že ponovno potrebna popravila (razpoke, odpadanje ometa). Okna so lesena z dvojno zasteklitvijo in roletami. Vhodna vrata lesena. Fasada neizolirana. Ostrešje leseno, podstrešje nepohodno, kritina salonitna,

izvedeni kleparski izdelki. Okolje objekta je neurejeno – zelenica – nepokošen travnik.

Stanje objekta ob ogledu: objekt je v slabšem stanju in glede na zunanji ogled se ocenjuje, da je že dalj časa prazen in se že nekaj časa redno ne vzdržuje več.

Dejanske površine: uporabljeni so uradni podatki Gurs-a:

		NTP	GUP	SUP
P	objekt	122,00	86,00	36,00

Za izračun uporabim delitev 86 m² za glavne uporabne površine in 36 m² za stranske uporabne površine. Vsled delne prenove, uporabim preostalo skupno starost za vse kratkotrajne komponente 30%. Glede na stanje objekta in nerednega vzdrževanja uporabim odbitek v višini 5 % za funkcionalno zastaranje.

Ob objektu je na severni strani zidana gospodarska stavba št. 206, ki je tudi iz leta 1980. Stavbno pohištvo enostavno leseno. Tlaki v betonu, stene so ometane in beljene. Fasada je izvedena. Ostrešje leseno, kritina salonitna, kleparski izdelki iz Zn pločevine.

Tabelarni izračun za stanovanjski objekt poda:

Objekt:			
Nadomestitvena vrednost:	kvadratura	strošek	vrednost
Prostori:	[m ²]	[EUR/m ²]	[EUR]
bivalni prostori	86,00	850	73.100,00
ostali prostori	36,00	700	25.200,00
Skupaj nadomestitvena vrednost:	122,00		98.300,00
OCENA POPRAVKA VREDNOSTI OBJEKTA			
1. Fizično poslabšanje objekta	Leto izgradnje	1980	1980
a. Kratkotrajne komponente		BP	OP
Ekonomska življenjska doba	let	40	40
Preostala življenjska doba	let	12	12
Zmanjšanje vrednosti	%	70	70
Nadomestitvena vrednost	eur	29.240	10.080
Znesek zmanjšanja vrednosti	eur	20.468	7.056
Preostala vrednost kratkotrajnih komponent		8.772	3.024
	Leto izgradnje	1980	1980
b. Dolgotrajne komponente		BP	OP
Ekonomska življenjska doba	let	80	80
Preostala življenjska doba	let	45	45
Zmanjšanje vrednosti	%	44	44
Nadomestitvena vrednost	eur	43.860	15.120
Znesek zmanjšanja vrednosti	eur	19.189	6.615
Preostala vrednost dolgotrajnih komponent		24.671	8.505

2. POVZETEK VREDNOSTI	BP	OP	Skupaj
Ocenjeni nadomestitveni stroški	73.100	25.200	98.300
Minus popravki vrednosti:			
Kratkotrajne komponente	-20.468	-7.056	-27.524
Dolgotrajne komponente	-19.189	-6.615	-25.804
Ocenjena sedanja vrednost	33.443	11.529	44.972
Funkcionalna zastaranost	5%		-2.249
Skupaj ocenjena sedanja vrednost			42.724

Ocenjena vrednost za stanovanjski objekt po odbitkih znaša 42.725,00 EUR.

Okolje - gospodarsko poslopje:

	enota	cena/m ²		vrednost
gospodarsko poslopje	15,00	220,00	3.300,00	3.300,00
starost/ŽD/amortizacija	35	70	50%	-1.650,00
ocenjena vrednost				1.650,00

Preostala vrednost gospodarske poslopja znaša 1.650,00 EUR.

Rekapitulacija:

zemljišče	18.090,00 EUR
stanovanjski objekt	42.723,64 EUR
okolje	1.650,00 EUR
skupaj	62.463,64 EUR
ekonomska zastaranost posesti 5 %	-3.123,18 EUR
Ocenjena vrednost posesti	59.340,46 EUR

Glede na trende gospodarstva in še posebej stanja na nepremičninskem področju za to lokacijo, uporabim še 5% ekonomske zastaranosti za celotno posest.

Po nabavnovrednostnem načinu ocenjena vrednost nepremičnine, parc. št. 114/1, k.o. 445 - Zg. Pristava, zaokroženo znaša 59.350,00 €.

Tržni način je metoda, ki se opira na primerjavo realiziranih prodaj oz. ponudb podobnih nepremičnin, ki so na območju, ki je čim bližje obravnavani lokaciji.

Vpliv lokacije na vrednost nepremičnine: v splošnem velja, da so cene nepremičnin v urbanih središčih med najvišjimi glede na okolico. Vpliv na cene ima tudi mikrolokacija znotraj urbanih središč, saj prihaja tudi do razmeroma velikih cenovnih razlik. V splošnem cene padajo z oddaljenostjo od centra urbanega središča, čeprav ne v vseh predelih enakomerno in ne za vse vrste nepremičnin. Na ceno določenih nepremičnin pozitivno vplivajo bližina šol, zelene in športne površine, bližina trgovin, avtobusnih povezav ter ostalih elementov družbenega standarda. Medtem ko se cene nižajo zaradi bližine virov

hrupa, kot so glavne ceste, tovarne, večji trgovski centri ali pa moteči infrastrukturni objekti z večjo kapaciteto.

Za vsako vrsto nepremičnin je značilen podtrg, ki deluje v odvisnosti od ponudbe in povpraševanja velikokrat med seboj nepovezano. Pri poslovnih nepremičninah je potencialnim kupcem, poleg standarda objekta, pomembna tudi npr. velikost in notranja razporeditev prostorov glede na potrebe podjetja, prisotnost vratarja/varovanja, lahka dostopnost (markantnost mikrolokacije), možnost parkiranja za zaposlene in stranke. Pri odločanju o nakupu stanovanjskih nepremičnin imajo večji vpliv čustva, medtem ko pri nakupu poslovne nepremičnine je v ospredju finančni vidik doseganje večjih prihodkov in posledično tudi dobička.

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

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

Po pregledu opravljenih transakcij v neposredni bližini za slične nepremičnine (vir: GURS/ETN), v tem okolišu ni bilo direktno primerljivih transakcij.

V obdobju januar 2014 do junij 2015 so se v neposredni bližini slične posesti na okvirno enakih lokacijah prodajale med 8.000 do 126.000 €. Med trenutnimi ponodbami tako zasebnimi kot nepremičninskih agencij pa od 30.000 do 150.000 €. Pri tem direktno primerljive posesti ni bilo. Tako za obravnavano nepremičnino ocenim, glede na njeno lokacijo in izvedbo ter stanje (potrebna zamenjava strešne kritine, stavbnega pohištva, izvedba toplotne izolacije fasade in podstrešja, morda celo tudi peči za ogrevanje), da bi jo bilo možno primerjati s sličnimi nepremičninami v podobnem okolju za ocenjeno vrednost 60.000,00 €.

OCENA TRŽNE VREDNOSTI

Ocena tržne vrednosti celotne nepremičnine, ob upoštevanju starosti objekta in dokončanosti ter vseh navedenih podatkov, hkrati z domnevami in omejitvenimi pogoji ter predvsem ob upoštevanju trenutnih tržnih razmer na tej lokaciji (zelo različne ponudbe nepremičnin v širokem razponu), uporabnikom ocenitve predlagam, da uporabijo tržno vrednost, ki jo izvedem iz ponderacije 20 % vpliva nabavne vrednosti in 80 % primerjalne vrednosti, kar znaša:

nabavna vrednost	20%	62.463,64	12.492,73
primerjalna vrednost	80%	60.000,00	48.000,00
Skupaj			60.492,73

Ocena tržne vrednosti nepremičnine, parc. št. 114/1, k.o. 445 - Zg. Pristava, last dolžnice do celote, zaokroženo znaša:

60.500,00 EUR.

To vrednost deklariram kot izhodiščno tržno vrednost na dan 16.06.2015 za nepremičnino prosto vseh bremen.

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

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

19.06.2015


Samo Izlakar

