



17MJAKD

Podpisnik: Tanja Korošec Vidović

Izdajatelj: sigov-ca

Št. certifikata: ac97db7a

Podpisano: 11:11, 23.09.2019

REPUBLIKA SLOVENIJA
OKRAJNO SODIŠČE NA PTUJU

Vodnikova ulica 2, 2250 Ptuj

ODREDBA O PRODAJI NEPREMIČNINE**na I. javni dražbi****In 482/2010**

In 246/2012

In 361/2012

In 63/2013

In 361/2013

In 377/2013

In 380/2013

In 43/2015

In 60/2016

Okrajno sodišče na Ptuj po okrajni sodnici: Tanja Korošec Vidovič,

v izvršilni zadevi upnikov:

1. **TOMAŽ ŠEŠERKO**, Rocenska 5, Ljubljana - Šmartno, ki ga zastopa Sonja Dolinar, odvetnica v Ljubljani,
2. **PORSCHE KREDIT IN LEASING SLO, d. o. o.**, Verovškova ulica 74, Ljubljana, ki jo zastopa Odvetniška družba Tratnik, Sočan in Bogataj iz Ljubljane,
3. **Slovenski državni holding, d. d.** (prej SLOVENSKA ODŠKODNINSKA DRUŽBA, d. d.), Mala ulica 5, Ljubljana,
4. **ZAVAROVALNICA TRIGLAV, d. d.**, Miklošičeva cesta 19, Ljubljana (zadeva se nanaša na OE Kranj, Bleiweisova 20, Kranj),
5. **MLADINSKA KNJIGA ZALOŽBA, d. d.**, Slovenska cesta 29, Ljubljana, ki jo zastopa Matjaž Rihtar, odvetnik v Ljubljani,
6. **MLADINSKA KNJIGA ZALOŽBA, d. d.**, Slovenska cesta 29, Ljubljana, ki jo zastopa Matjaž Rihtar, odvetnik v Ljubljani,
7. **MLADINSKA KNJIGA ZALOŽBA, d. d.**, Slovenska cesta 29, Ljubljana, ki jo

zastopa Matjaž Rihtar, odvetnik v Ljubljani,

8. K2 FINANCE, d. o. o., Partizanska 5 Maribor,

9. ABANKA, d. d., Slovenska cesta 58, Ljubljana, ki jo zastopa Odvetniška pisarna
Godič & Selaković, o. p., d. o. o., iz Maribora,

zoper hipotekarnega dolžnika:

1. JANEZ MERC, Dravska ulica 7, Ptuj, ki ga zastopa Odvetniška pisarna Mary &
Pavlovič, d.o.o., s sedežem na Ptuj,

zaradi izterjave: 442,33 EUR s pripadki,

7.541,59 EUR s pripadki,

8.346,36 EUR s pripadki,

2.372,72 EUR s pripadki,

91,15 EUR s pripadki,

221,87 EUR s pripadki,

667,88 EUR s pripadki,

1.699,92 EUR s pripadki,

1.402,63 EUR s pripadki,

na podlagi 181. člena Zakona o izvršbi in zavarovanju - ZIZ

ODREJA:

I.

Na I. javni dražbi, ki bo **v petek, 13. 12. 2019 ob 10. uri**, v zgradbi Okrajnega sodišča
na Ptuj, **razpravna dvorana št. 115**, se bo prodajala nepremičnina:

- **ID znak: del stavbe 400-4377-4** (del stavbe 4 stavba 4377 k.o. 400 - Ptuj),

ki predstavlja stanovanje v 1. nadstropju stare stavbe na naslovu Dravska ulica 7, Ptuj, velikosti 43,5 m² neto tlorisne površine.

Hipotekarni dolжник je lastnik navedene nepremičnine do celote.

Služnosti, stavbne pravice in stvarnih bremen, ki bi jih moral prevzeti kupec, na nepremičnini ni vknjiženih.

II.

Vrednost nepremičnine je ugotovljena s sklepom Okrajnega sodišča na Ptuju In 482/2010 z dne 6. 12. 2013 in po ugotovitvah sodne cenilke znaša **24.400,00 EUR**.

Natančen opis nepremičnine, ki je predmet prodaje, je razviden iz cenilnega poročila, ki je objavljeno na spletni strani sodišča hkrati z odredbo o prodaji.

Na predlog, ki mora biti vložen najkasneje 20 dni pred prodajnim narokom, sodišče 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 dneva prodaje precej spremenila.

III.

Nepremičnina se na prvem prodajnem naroku ne sme prodati za manj kot 70 % ugotovljene vrednosti (prvi odstavek 188. člena ZIZ). Nepremičnina se prodaja v celoti, pri čemer bo izklicna cena nepremičnine na prvi javni dražbi **100 % ugotovljene vrednosti, to je 24.400,00 EUR**.

Ponudbe se bodo na dražbi zviševale za najmanj 500,00 EUR.

Z izjavo, ki jo dajo na zapisnik pri sodišču, pred katerim teče izvršilni postopek, ali pri kakšnem drugem sodišču, se stranki in zastavni upniki oziroma upniki zemljiškega dolga lahko sporazumejo, da sme biti nepremičnina prodana na dražbi tudi za ceno, nižjo od 70 % ugotovljene vrednosti (četrti odstavek 188. člena ZIZ).

Če bo nepremičnino za ceno, nižjo od njene ugotovljene vrednosti, kupil upnik ali z njim povezana oseba in pridobljena kupnina ne bi zadostovala za popolno poplačilo tega upnika, se bo štelo, da je upnik poplačan do višine ugotovljene vrednosti nepremičnine (200.a člen ZIZ).

IV.

Javne dražbe se smejo udeležiti le tisti, ki najpozneje **3 (tri) delovne dni** pred dražbo (najkasneje v torek, 10. 12. 2019) položijo varščino (prvi odstavek 185. člena ZIZ), in sicer na TRR sodišča št.: 01100-6950422416, sklic na št. 00 00 18 482 2010 02, namen: varščina In 482/2010.

Varščine so oproščeni upnik, na čigar predlog je sodišče dovolilo izvršbo, in zastavni upnik oziroma 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 (tretji odstavek 185. člena ZIZ).

Varščina znaša 1/10 (eno desetino) ugotovljene vrednosti nepremičnin (četrti odstavek 185. člena ZIZ), to je **2.440,00 EUR**.

Ponudnik mora sodišču na dražbi **predložiti dokazilo o vplačilu varščine**.

Ponudniki, katerih ponudbe niso bile sprejete, dobijo varščino na njihov transakcijski račun nakazano nazaj v 15 dneh po koncu javne dražbe (peti odstavek 185. člena ZIZ) razen, če zakon ne določa drugače, pri tem morajo sodišču predložiti podatke o transakcijskem računu, 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 Republiki Sloveniji. Fizična oseba svojo identiteto izkaže z veljavnim osebnim dokumentom, pooblaščenec pravne ali fizične osebe mora na naroku predložiti pisno pooblastilo.

Dolžnik oz. hipotekarni dolžnik ne more biti kupec (187. člen ZIZ).

V.

Kupec mora položiti celotno kupnino v roku **30 dni** od dneva prejema sklepa o domiku nepremičnine. Varščina se všteje v kupnino.

Če kupec v določenem roku ne položi kupnine, se mu položena varščina ne vrne, ampak razdeli v skladu s 197. in 198. členom ZIZ, sodišče pa na predlog upnika in glede na okoliščine prodaje pozove na plačilo kupnine drugega oziroma naslednje najboljše kupce, ki v to privolijo in dajo izjavo iz četrtega odstavka 189. člena ZIZ ter jim določi rok za položitev kupnine, ali pa prodajo s sklepom razveljavi in določi novo prodajo (tretji odstavek 191. člena ZIZ).

Kupec, ki je edini upnik, je lahko oproščen položitve kupnine do višine zneska, ki bi mu pripadal po sklepu o poplačilu. Sodišče o predlogu upnika odloči s posebnim sklepom (drugi odstavek 191. člena ZIZ).

VI.

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

Kdor ima zakonito ali vknjiženo pogodbeno predkupno oziroma odkupno pravico na nepremičnini, ki je predmet izvršbe, ima prednost pred najugodnejšim ponudnikom, če takoj po končani dražbi izjavi, da kupuje nepremičnino pod enakimi pogoji **in če najpozneje tri delovne dni pred dražbo položi varščino** (prvi odstavek 182. člena ZIZ). Če predkupni oziroma odkupni upravičenec izkoristi svojo pravico, ima najboljši ponudnik pravico takoj po končani dražbi ponuditi višjo ceno (četrti odstavek 182. člena ZIZ).

VII.

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

VIII.

Stranke in druge udeležence dražbe se opozarja, da gre v skladu z 216. členom Kazenskega zakonika (v nadaljevanju: KZ-1) za kaznivo dejanje zlorabe izvršbe, kadar kdo v izvršbi 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.

IX.

Ogled nepremičnin z morebitno navzočnostjo izvršitelja je mogoč v soboto, 7. 12. 2019 med 10. in 12. uro ter v ponedeljek, 9. 12. 2019 med 16. in 18. uro. Morebitni kupci, ki se zanimajo za nakup nepremičnin, morajo pri tukajšnjem sodišču najpozneje do 25. 11. 2019 vložiti zahtevo za dovolitev ogleda nepremičnin. Sodišče o ogledu nepremičnin izda odredbo, s katero zainteresirani osebi na njene stroške dovoli ogled (176. člen ZIZ). Dolžnik, ki ne dovoli ali ovira ogled nepremičnin, se lahko denarno kaznuje (33. člen ZIZ).

X.

Zoper to odredbo ni pravnega sredstva (osmi odstavek 9. člena ZIZ).

OKRAJNO SODIŠČE NA PTUJU

Ptuj, 23. september 2019

Sodnica:

Tanja Korošec Vidovič

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

Stalna sodna cenilka za strokovno področje gradbeništvo

– podpodročja gradbeni objekti, gradbeništvo splošno, stavbna zemljišča, visoke gradnje in nepremičnine

Stojnci 135 a, 2281 Markovci; tel.: 041 679 287, fax: 749 21 16

Ptuj, 18.10.2013

OKRAJNO SODIŠČE NA PTUJU
 Prejeto neposredno – po pošti (navedeno priporočeno)
 _____ izvozi z (s)
 _____ prilogami
 Poslano po pošti priporočeno na recepcijo dne 23.10.2013
 _____, št. R. _____
 Pisanje je taksirano s _____ EUR v kolikih-
 kolkov je premalo za _____ EUR - pisanje
 prejeto brez takso.
 Prejete vrednosti (denar, takšno vrednotnice in pod.).
 Popoln pristojna sodne osebe:

CENILNO POROČILO

Predmet cenitve:

Stanovanje na naslovu Dravska ulica 7, Ptuj,
 po zemljiškoknjižnih podatkih posamezni del št. 4 v stavbi št.
 4377 k.o. 400 – Ptuj

Naročnik:

Okrajno sodišče na Ptuj, v izvršilni zadevi In 482/2010, upnik
 Tomaž Šešerko, Rocenska 5, Ljubljana Šmartno, ki ga zastopa
 odvetnica Sonja Dolinar, Tavčarjeva 2, Ljubljana, zoper dolžnika
 Gordana Frljužec, Prešernova 19, Ptuj

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



Kazalo vsebine

POVZETEK – IZVID OCENJEVANJA VREDNOSTI	3
PREDPOSTAVKE IN SPLOŠNE OMEJITVE.....	4
NAMEN, POTOPEK, OBSEG IN IZRAZOSLOVJE	5
Namen.....	5
Postopek dela	5
ZBRALA, PREVERILA, ANALIZIRALA IN USKLADILA SEM:	5
Nepremičnina, pravice na nepremičnini, tržna vrednost	5
Neto tlorisna površina, uporabna površina, primerljiva površina.....	5
METODOLOGIJA OCENJEVANJA NEPREMIČNIN.....	6
PREDSTAVITEV REGIJE IN LEGE ZNOTRAJ REGIJE.....	7
REGIJA.....	7
PODROBNEJŠI OPIS NEPREMIČNIN:.....	7
KATASTRSKI PODATKI:.....	7
OPIS:	8
PRIKAZ OCENJEVANJA NEPREMIČNIN	10
NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV	10
NA DONOSU ZASNOVAN NAČIN	12
SKLEP O OCENI VREDNOSTI:.....	13
Literatura in viri:.....	14

POVZETEK – IZVID OCENJEVANJA VREDNOSTI

V skladu s sklepom Okrajnega sodišča na Ptuju, v izvršilni zadevi In **482/2010**, upnik Tomaž Šešerko, Rocenska 5, Ljubljana Šmartno, ki ga zastopa odvetnica Sonja Dolinar, Tavčarjeva 2, Ljubljana, zoper dolžnika Gordana Frljužec, Prešernova 19, Ptuj, zaradi izterjave 442,33 EUR s pp,

sem ocenila tržno vrednost nepremičnin (tržno vrednost lastninske pravice) stanovanja na naslovu Dravska ulica 7, Ptuj, po zemljiškoknjižnih podatkih posamezni del št. 4 v stavbi št. 4377 k.o. 400 – Ptuj

Podlaga vrednosti: **TRŽNA VREDNOST**

Definicija tržne vrednosti:

V skladu z mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti je tržna vrednost opredeljena kot ocenjeni znesek, za katerega naj bi si voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala premoženje na datum ocenjevanja vrednosti v transakciji med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri kateri sta stranki delovali seznanjeno, previdno in brez prisile.

Tržna vrednost stanovanja na naslovu Dravska ulica 7, Ptuj, po zemljiškoknjižnih podatkih posamezni del št. 4 v stavbi št. 4377 k.o. 400 – Ptuj, velikosti 43,5 m2 neto tlorisne površine, znaša 24.400,00 (štiriindvajset tisoč štiristo) EUR.

VREDNOST velja na dan izpisa dne 18.10.2013, po stanju na dan ogleda dne 8.10.2013.

Podatki v zemljiški knjigi: stanovanje je vpisano kot stanovanje v etažni lastnini, , lastnica dolžnica do celote. Vknjižena pa so štiri hipoteke. Obravnavan izvršilni postopek na prvem mestu, sicer pa potekajo še izvršbe In 246/12 (Porsche za 7.541 EUR), In 316/2012 (Slovenska odškodninska družba za 8.346 EUR) in IN 63/2013 (Zavarovalnica za 2.372 EUR)
OSNOVE CENITVE: Hierarhija standardov ocenjevanja vrednost (Uradni list RS št. 106/2010) - pristop k vrednotenju nepremičnin po načinu tržnega vrednotenja – uporabila sem način tržnih primerjav in na donosu zasnovan način.

Utemeljitev podajam v nadaljevanju tega poročila.



PREDPOSTAVKE IN SPLOŠNE OMEJITVE

POROČILO JE SESTAVLJENO OB UPOŠTEVANJU NASLEDNJIH SPLOŠNIH PREDPOSTAVK:

- Za podatke iz javnih evidenc se predpostavlja da so zanesljivi. Cenilka ne jamči za njihovo točnost oz. pravilnost ter s tem v zvezi ne prevzema nobene odgovornosti.
- Predpostavlja se, da gre za odgovorno lastništvo in odgovorno upravljanje nepremičnine, ki je predmet ocenjevanja.
- Nepremičnina je ovrednotena kot prosta oseb, stvari in bremen, razen, če ni drugače navedeno.
- Ocena vrednosti temelji na cenilki znanih informacijah v času sestavitve poročila.
- Načrti, skice in slikovni material so priloženi le zato, da si bralec lažje predstavlja predmet vrednotenja.
- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, se nanašajo le na zadevno vrednotenje in ne smejo biti uporabljeni izven tega konteksta.
- Ocena vrednosti velja le za v poročilu navedeni namen uporabe in datum vrednotenja. Ocena vrednosti ne predstavlja nasveta v zvezi z investiranjem in se zato tudi ne sme smatrati kot taka.
- Predpostavlja se, da zemljišče ali zgradbe ne vsebujejo nikakršnih škodljivih materialov. Cenilka ni kvalificirana, da takšne materiale, ki so skriti v zgradbi ali pod zemljo, odkrije.
- Predpostavlja se, da je nepremičnina zgrajena v skladu z veljavno okoljsko (ekološko) zakonodajo, razen, če iz poročila izhaja drugače.
- Predpostavlja se, da ni nobenih skritih okoliščin oz. nevidnega stanja na objektu ali zemljišču, zaradi katerega bi bila nepremičnina več/manj vredna in cenilka ne prevzema odgovornosti, da bi raziskal takšne okoliščine. Cenilka ne prevzema odgovornosti za morebitne skrite napake oz. druge pomanjkljivosti na nepremičnini, na katere ga naročnik ni posebej opozoril.
- Predpostavlja se, da je nepremičnina zgrajena v skladu z veljavnimi prostorskimi akti ter celotno prostorsko zakonodajo razen, če iz poročila izhaja drugače.

POROČILO JE SESTAVLJENO OB UPOŠTEVANJU NASLEDNJIH SPLOŠNIH OMEJITEV

- Cenilka ni dolžna spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačne okoliščine od tistih, ki so veljale na dan ocenjevanja, če to ni posebej dogovorjeno.
- Poročilo se sme uporabljati samo za namene obravnavanega izvršilnega postopka, za druge potrebe poročila ali njegovega dela ni dovoljeno ponatisniti, reproducirati ali posredovati s kakršnimi koli sredstvi, elektronskimi, mehanskimi, s fotokopiranjem ali kako drugače, brez pisnega dovoljenja avtorja - cenilke. Cenilka na naročnika prenaša materialne avtorske pravice v obsegu, da lahko naročnik poročilo uporabi za namen, za katerega je pripravo poročila naročil.
- V primeru da bo potrebno pričati pred sodiščem ali sodelovati na sestankih v zvezi z vsebino tega poročila, je stranka, ki to zahteva, dolžna poravnati stroške, ker ti niso zajeti v izdelavi poročila.

NAMEN, POTOPEK, OBSEG IN IZRAZOSLOVJE

Namen

Namen ocenjevanja je ugotoviti vrednost nepremičnin v izvršilnem postopku. Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV) obravnavajo več podlag vrednosti. Menim, da je TRŽNA VREDNOST primerna podlaga vrednosti.

Postopek dela

- pregledala sem dokumente in informacije v zvezi z obravnavano nepremičnino (tako javne informacije kot tudi aktualne informacije naročnika).
- proučila sem omejitve, ki se nanašajo na nepremičninske pravice za obravnavano nepremičnino.

ZBRALA, PREVERILA, ANALIZIRALA IN USKLADILA SEM:

- ustrezno ugotovljene primerljive podatke o transakcijah, ki so primerni za ocenjevanje vrednosti predmetne nepremičnine,
- primerljive podatke o stroških, ki so primerni za oceno stroškov zgraditve novega objekta oziroma izboljšave,
- primerljive podatke, ki so primerni za ocenjevanje razlike med stroški novega objekta in izboljšave ter njihovo sedanjo vrednostjo,
- pregledala sem stanje na trgu nepremičnin v Sloveniji, ter v regiji in občini, kjer se nahaja predmetna nepremičnina,
- pridobila podatke za izračun mere kapitalizacije,
- upoštevala sem Hierarhijo standardov ocenjevanja vrednosti - Uradni list Republike Slovenije št. 106/2010.

Nepremičnina, pravice na nepremičnini, tržna vrednost

Definicije pojmov povzemam po Mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti (MSOV), in jih navajam:

- **Nepremičnina** je fizično sredstvo in predstavlja zemljišče in objekte, ki so na, nad, ali pod njim.
- **Pravica na nepremičnini** je pravica lastništva, nadzora, uporabe ali zasedbe zemljišča in objektov. Nepremičnost zemljišč in objektov pomeni, da se pri izmenjavi prenaša pravica, ki jo nekdo ima, ne pa fizično zemljišče in objekt. Zato se vrednost nanaša na pravice na nepremičnini, ne pa na fizično zemljišče in objekte. Različne vrste *pravic na nepremičninah* se med seboj ne izključujejo. Predmet ocenjevanja so vse pravice na nepremičninah (torej neomejena lastninska pravica), kot izhajajo iz zemljiškoknjižnega izpiska, hipoteke oz. izvršilni postopki ne vplivajo na ocenjeno vrednost nepremičnin.
- **Tržna vrednost** je opredeljena kot ocenjeni znesek, za katerega naj bi si voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala premoženje na datum ocenjevanja vrednosti v transakciji med nepovezanimi in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri kateri sta stranki delovali seznanjeno, previdno in brez prisile.

Neto tlorisna površina, uporabna površina, primerljiva površina

Površine stavb v m² imajo bistven vpliv na ugotovljeno tržno vrednost, ker največkrat uporabljamo kvadratni meter kot enoto primerjave.

Neto tlorisna površina je seštevek površin vseh prostorov v stavbi oziroma vseh prostorov dela stavbe. Vanjo je vključena površina bivalnih in nebivalnih prostorov, recimo balkoni, kleti, lože, garaže, in podobno. Površino se določi v skladu SIST ISO 9836.

Uporabna tlorisna površina: V skladu z 79. členom Zakona o evidentiranju nepremičnin (ZEN; Uradni list RS, št. 47/2006) in 3. členom Pravilnika o vpisih v kataster stavb (Uradni list RS, št. 22/2007) je v primeru stanovanjske rabe vsota površin vseh bivalnih prostorov. To so vsi tisti prostori,

ki ustrezajo namenu in uporabi dela stavbe, na primer sobe, kopalnica, stranišče, kuhinja, hodnik (in ostali prostori za bivanje, prehranjevanje, osebno higieno). V uporabno površino ne vključujemo teras, balkonov, lož, garaž, kurilnic, shramb, sušilnic ipd. Uporabno površino se določi tako, da se sešteje površine vseh zaprtih prostorov za bivanje v eni ali več etažah, brez tehničnih prostorov in nedokončanih prostorov. Prostori za bivanje so kuhinja, kopalnica, stranišče, dnevna soba, predsoba, spalnica, kabinet, hodnik in podobni prostori. Za prostore, ki se nahajajo v mansardi, v uporabno površino štejemo samo del površine, kjer je višina stropov enaka oz. višja od 1,6 m.

Primerljiva površina pa je od primera do primera različna, saj neto tlorisno površino reduciram z ustreznim faktorjem, ki ga določimo zato, da lahko operiram z nadomestitveno vrednostjo v EUR za m² objekta, ker so nekateri prostori nedokončani in slabše izvedbe. Po izkušnjah so faktorji podobni, kot jih je nekoč uporabljal JUS standard za izračun površin.

METODOLOGIJA OCENJEVANJA NEPREMIČNIN

V skladu s pravili ocenjevanja vrednosti z upoštevanjem mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti (MSOV) poznamo tri načine ocenjevanja nepremičnin.

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

Pri tem načinu je v prvem koraku treba proučiti cene za posle enakih ali podobnih sredstev, ki so se v zadnjem času pojavili na trgu. Če je bilo v zadnjem času le malo takih poslov, bo morda treba ustrezno proučiti tudi cene enakih ali podobnih sredstev, ki so na borzi ali ponujeni v prodajo, vendar je treba jasno ugotoviti in kritično analizirati ustreznost teh informacij. Informacije o cenah iz drugih poslov bo morda treba prilagoditi glede na vse razlike med pogoji dejanskega posla in *podlago vrednosti* ter vse predpostavke, ki jih je treba sprejeti pri ocenjevanju vrednosti. Obstajajo lahko tudi razlike v pravnih, ekonomskih ali fizičnih značilnostih sredstev iz drugih poslov in sredstva, katerega vrednost se ocenjuje.

2. **Nabavno vrednostni način** – nakazuje vrednost z uporabo ekonomskega načela, da kupec za sredstvo ne bo plačal več, kot je cena za pridobitev sredstva enake koristnosti z nakupom ali z gradnjo oziroma izdelavo.

Ta način temelji na načelu substitucije, da cena, ki bi jo kupec na trgu plačal za sredstvo, katerega vrednost se ocenjuje, ne bi bila višja od stroškov za nakup ali gradnjo oziroma izdelavo enakovrednega sredstva, razen če gre za neprimeren čas, težave ali nevednosti, 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*.

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

Ta način upošteva donos, ki ga bo sredstvo ustvarilo v okviru svoje dobe koristnosti, in nakazuje njegovo vrednost v procesu kapitalizacije. Kapitalizacija pomeni pretvorbo donosa v sedanjo vrednost z uporabo ustrezne diskontne mere. Tok donosa lahko izhaja iz pogodbe ali pogodb, lahko pa tudi nima pogodbene podlage, npr. pričakovani dobiček, ustvarjen z uporabo ali posedovanjem sredstva.

metode, ki spadajo v *na donosu zasnovan način*, so: metoda kapitalizacije donosa, pri čemer se za normalizirani donos tipičnega obdobja uporablja ena mera za vsa tveganja ali splošna mera kapitalizacije; metoda diskontiranega denarnega toka, pri čemer se diskontna mera uporablja za vrsto denarnih tokov za prihodnja obdobja, ki se diskontirajo na sedanjo vrednost; različni modeli ocenjevanja vrednosti opcij.

PREDSTAVITEV REGIJE IN LEGE ZNOTRAJ REGIJE

REGIJA

Nepremičnine spadajo v območje podravske regije.

Regionalni BDP, 2008 http://www.stat.si/novica_prikazi.aspx?id=3570 -

Kar se tiče gospodarskih kazalnikov v zvezi z BDP podravska regija dosega 85% slovenskega povprečja oziroma 59 % osrednjeslovenske regije, kar se tudi odraža na trgu nepremičnin – nižje cene in manjši promet nepremičnin.

Nepremičnine se nahajajo v območju, v Podravski Regiji, v občini v občini Ptuj v oddaljenosti ca 2 km od samega središča Ptuja.

Zaradi slabših gospodarskih kazalcev in manjših podjetniških možnosti, je trg nepremičnin v obravnavani regiji slabo dejaven.

Na internetni strani občine je navedeno:

Ptuj je najstarejše dokumentirano mesto na Slovenskem in leži v SV Sloveniji, v središču Spodnjega Podravja na meji s Prlekijo. Ves osrednji del Ptuja je spomeniško zavarovan.

Površina mesta je 66,7 km².

Število prebivalcev v Mestni občini je 24.708.

Nadmorska višina je 232 m.

Podnebje je subpanonsko – srednja celoletna temperatura je 10°C.

Mestna občina obsega 5533 hišnih števil v desetih naseljih in v osmih četrtnih skupnostih.

Naselja v mestni občini: Grajena, Grajenščak, Kicar, Krčevina pri Vurbergu, Mestni vrh, Pacinje, Podvinci, Ptuj, Spodnji Velovlek in Spuhlja.

Četrtne skupnosti: Četrtna skupnost Breg-Turnišče, Četrtna skupnost Center, Četrtna skupnost Grajena, Četrtna skupnost Jezero, Četrtna skupnost Ljudski vrt, Četrtna skupnost Panorama, Četrtna skupnost Rogoznica, Četrtna skupnost Spuhlja.

Načrtovana prometna infrastruktura državnega in mednarodnega pomena prinaša v okolje nove izzive. Trasa hitre ceste H2 (Gradec – Maribor – Ptuj – Zagreb) se približa Ptuj na zahodni strani in ustvarja vozlišče z načrtovano hitro cesto Slovenska Bistrica – Ptuj – Ormož v neposredni bližini Ptuja na desnem bregu (Z) Drave. Novo dimenzijo v prostor prinaša tudi nov južni cestni most čez Dravo. Obenem prihaja skozi Ptuj tudi drugi tir železnice v okviru 5. koridorja Barcelona – Kijev. Poleg tega predstavlja vstop Slovenije v EU za Ptuj možnost zagotavljanja dobrih pogojev za tuje investicije, saj bomo ob dobrih infrastrukturnih pogojih sposobni ponuditi tudi kakovostno delovno silo v obliki dnevnih migracij s Hrvaške, kar je z vidika investitorja najbolj ugodno. Tudi turizem na Ptuj je pred novim investicijskim ciklom (gradnja novih bazenskih površin in nastanitvenih zmogljivosti), ki gravitira predvsem na desni breg Drave (območje term in golfskega igrišča).

OŽJA LOKACIJA

Ptuj, center mesta, ob Dravi, v prvem nadstropju stare stavbe, v dvoriščnem kraku, staro mestno jedro, stara stavba, Dravska ulica 7.

PODROBNEJŠI OPIS NEPREMIČNIN:

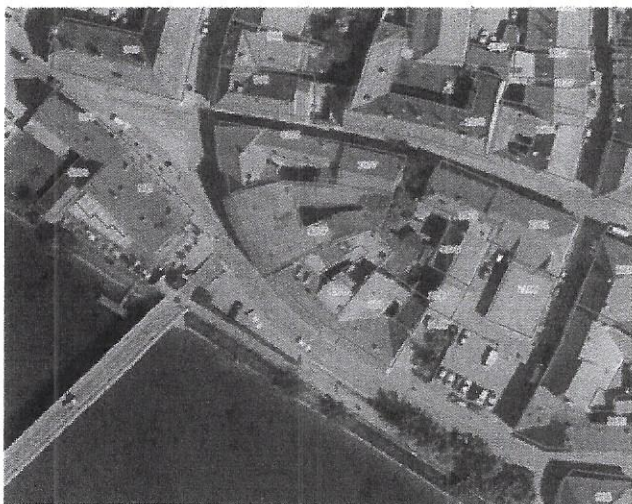
KATASTRSKI PODATKI:

Katastrska občina 400 številka stavbe 4377 številka dela stavbe 4

Podatki o delu stavbe

Naslov	Ptuj, Dravska ulica 7
Katastrski vpis	DA
Dejanska raba dela stavbe	Stanovanje v večstanovanjski stavbi ali stanovanjsko poslovni stavbi

Stanovanje je v skupni lasti	-
Upravnik stavbe	PSS PTUJ D.O.O.
Številka etaže	2
Lega v stavbi	2 - pritličje
Številka nadstropja	1
Dve ali več etaž	Da
Kuhinja	Da
Kopalnica	Da
Stranišče	Da
Število sob	2
Uporabna površina dela stavbe (m2)	35,00
Neto tlorisna površina dela stavbe (m2)	43,50

**OPIS:**

Opravljen ogled:	Ogled opravljen 8.10.2013 , samo od zunaj – dolžnica ne živi na tem naslovu.
Viri podatkov:	Ogled, zk izpisek, katastrski podatki, ter ostali podatki, navedeni v virih in poročilu.
Komunalna opremljenost:	Dostop iz Dravske ulice, stari del mesta. Prikluček možen na javno vodovodno, kanalizacijsko, električno, KTV in telefonsko omrežje, ogrevanje lastno, možen je prikluček na mestni plin..
Urbanistični predpisi:	Staro mestno jedro, kulturno zgodovinska zaščita ni vpisana v zemljiško knjigo, vendar v starem mestnem jedru velja, da je potrebno ohranjati fasade v izvorni obliki.
podatki o soseski:	Stanovanjsko poslovna soseska, staro mestno jedro.
Topografija, oblika:	Ravninski teren
Omejitve:	Ni omejitev.
Analiza sosednje uporabe:	stanovanjske nepremičnine, zazidljivo zemljišče
Analiza najgospodarnejše uporabe:	Je ne izvajam, saj gospodarnejša raba ni verjetna.

V prvo nadstropje je dostop po širokem betonskem stopnišču. Stanovanje se nahaja v stranskem kraku objekta, dostopno po zunanjem podestu.

Stanovanje ima PVC vhodna vrata in eno okno, ki je obnovljeno in gleda na dvorišče.

Za notranjost ocenim, da je finalizirana za bivanje s povprečnimi obdelavami. Objekt – streha in fasada so vzdrževani. Sam objekt je zgrajen pred letom 1900. V pritličju objekta so lokali. Lokacija je tik ob Dravi.

Sama mikrolokacija v objektu je neugodna – dvoriščna.

Lastnica mi je v meilu navedla takšen opis: »to so edina okna in vrata drugih ni streha je iz pločevine, kopalnica pa je stara nekje 20 let. Tlaki so še vedno leseni niso bili obnovljeni so še v stari obliki kod so v starih stanovanjih. Ima kuhinjo in sobo ter kopalnico«

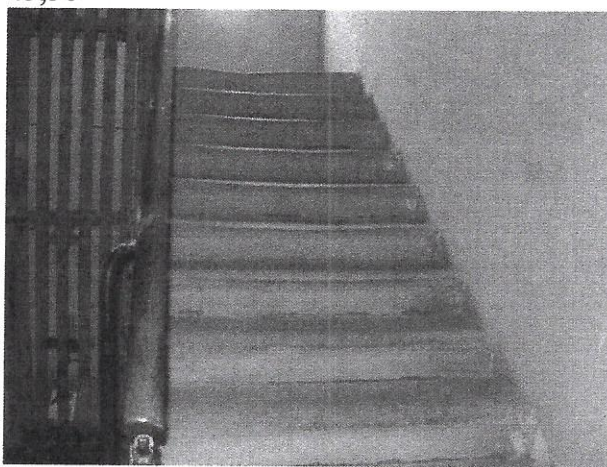
Po katastrskih podatkih je

Uporabna površina dela stavbe (m²)

35,00

Neto tlorisna površina dela stavbe (m²)

43,50



PRIKAZ OCENJEVANJA NEPREMIČNIN

NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV

Analiza trga nepremičnin v Sloveniji: **Vir:** Poročilo o povprečnih cenah nepremičnin na slovenskem trgu - poročilo za leto 2012 in četrtna poročila od prej

Preglednica 1: Število evidentiranih prodaj nepremičnin, Slovenija 2007 - 2012

	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Stanovanja	11003	6719	5570	7346	6973	6850
Hise	5726	3460	2250	3565	3605	4000
Zemljišča za gradnjo	7409	6791	5700	6389	5514	6386
Poslovne nepremičnine *	377	353	428	827	735	770
Kmetijska zemljišča	7907	7490	4966	4810	5711	7554
Gozdna zemljišča	1645	1658	1162	1279	1750	2170

* Poslovne nepremičnine vključujejo prodaje poslovnih stavb, pisarniških prostorov in prostorov za opravljanje trgovske, gostinske ali druge storitvene dejavnosti.

13/03/2013
03/NEC

Preglednica 4: Četrtno gibanje števila evidentiranih kupoprodaj nepremičnin 2010 - 2011, Slovenija

	2009_4	2010_1	2010_2	2010_3	2010_4	2011_1	2011_2	2011_3	2011_4
Stanovanja	1957	1874	1928	1674	1870	1783	1738	1614	1798
Hise	893	793	975	861	936	803	899	819	979
Zemljišča za gradnjo	1659	1567	1638	1449	1735	1428	1317	1355	1395
Poslovne nepremičnine	176	204	175	173	275	218	175	162	175
Kmetijska zemljišča	1378	1224	1292	1177	1117	1272	1386	1550	1489
Gozdna zemljišča	317	304	321	297	357	417	431	165	430

maksimum
minimum

Preglednica 3: Povprečne cene stanovanj v večjih mestih, Slovenija 2007 - 2012

Analitično območje	Velikost fonda	Kazalnik	2007	2008	2009	2010	2011	2012
SLOVENIJA		Velikost vzorca	6465	4897	4014	5435	5457	5326
	722.300	Cena (€/m²)	1.700	1.859	1.700	1.750	1.750	1.850
LJUBLJANA		Velikost vzorca	1535	1248	1000	1591	1481	1408
	92.000	Cena (€/m²)	2.650	2.750	2.450	2.450	2.500	2.750
MARIBOR		Velikost vzorca	931	493	424	699	753	730
	34.700	Cena (€/m²)	1.250	1.350	1.250	1.200	1.200	1.150
CELJE		Velikost vzorca	329	289	225	277	249	215
	12.600	Cena (€/m²)	1.300	1.400	1.250	1.250	1.250	1.200
KRANJ		Velikost vzorca	257	182	140	178	201	194
	10.300	Cena (€/m²)	1.750	1.900	1.750	1.900	1.900	1.750
KOPER		Velikost vzorca	142	90	121	125	130	173
	8.300	Cena (€/m²)	2.350	2.500	2.550	2.450	2.450	2.500
NOVA GORICA		Velikost vzorca	90	74	71	91	75	85
z okolico	6.300	Cena (€/m²)	1.750	2.100	1.900	1.950	1.750	1.650
NOVO MESTO		Velikost vzorca	97	89	93	66	65	46
	4.800	Cena (€/m²)	1.500	1.650	1.500	1.500	1.550	1.450
MURSKA SOBOTA		Velikost vzorca	90	74	44	67	71	58
	2.000	Cena (€/m²)	1.100	1.100	1.050	1.150	1.100	1.000

Opomba: Cene (€/m²) so zaokrožene na 50 evrov.

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 2: Realne spremembe cen nepremičnin, Slovenija

	Δ cene leta 2011	Δ cene leta 2012
Letna inflacija	2,1 %	2,7 %
Rabljena stanovanja	-3 %	-9 %
Hiše	-3 %	-8 %
Pisarne	-2 %	1 %
Lokali	0 %	-8 %
Zemljišča za gradnjo	-5 %	-7 %
Kmetijska zemljišča	1 %	1 %
Gozdna zemljišča	0 %	-2 %

Podatke o tržnih transakcijah črpam iz baze

<http://aplikacije.trgnepremicnin.si/TRGOSKOP/TRGOSKOP/TRGOSKOP.html?showApp=true>,

ki sta mi dostopni kot registriranemu uporabniku in iz podatkov lastnega arhiva (nepremičninsko posredovanje). Najdem nekaj primerljivih transakcij, ki jih prikazujem v nadaljevanju

naslov: Minoritski trg 2
Prodajalec – kupec: Pravna, fizična
Objekt, velikost v m² : NTP, UP, 91,20 m², 81,60 m²
Leto gradnje: 1900
Cena , prodaja 45000 EUR, 5.7.2012

naslov: Ptuj, Ormoška 2
Prodajalec – kupec: Fizični osebi
Objekt, velikost v m² : NTP, UP, 55,10 m²,
Leto gradnje: 1948
Cena , prodaja 27.000 EUR, 7.8.2012

naslov: Ptuj, Viktorina Ptujkega 4
Prodajalec – kupec: Fizični osebi
Objekt, velikost v m² : NTP, UP, 79,20 m², 79,20 m²

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

Leto gradnje: 1800
 Cena , prodaja: 55.500 EUR, 13.10.2010
 Opomba: Ni stanovanje, ampak poslovni prostori

naslov: Ptuj, Heroja Lacka 1
 Prodajalec – kupec: Lokalna skupnost – fizična oseba
 Objekt, velikost v m² : NTP, UP, 82,20 m²
 Leto gradnje: 1880
 Cena , prodaja: 47.824,00 EUR, 10.12.2010

Prilagoditve:

Primerljive posesti:	Minoritski trg	Ormoška 2	Vikt,Pt.	Lackova
vrednost v EUR	45.000	27.000	55.500	47824
Neto tlorisna površina	91,20	55,10	79,20	82,20
cena na m ² - v EUR	493	490	701	582
prilagoditve v %				
vpliv dejavnikov glede na čas prodaje	0,00	0,00	0,00	0,00
starost,	0,00	-0,10	0,00	0,00
mikrolokacija	0,00	0,15	0,00	0,00
mikrolokacija - etažnost	0,00	0,00	0,00	0,00
namen	0,00	0,00	-0,20	0,00
funkcionalnost	0,10	0,10	0,10	0,10
obnove	0,00	0,00	0,00	0,00
način dostopa	-0,10	-0,10	-0,10	-0,10
ČAS PRODAJE -	-0,05	-0,05	-0,10	-0,10
skupaj prilagoditve	-0,05	0,00	-0,30	-0,10
primerljiva cena na m ²	493	490	699	581
Velikost cenjenega stanovanja	43,5	43,5	43,5	43,5
nedokončanost				
Primerljiva vrednost	21.453	21.316	30.392	25.283
ponder:	0,25	0,25	0,25	0,25
TRŽNA VREDNOST PO TEJ METODI:	24.611 EUR			

NA DONOSU ZASNOVAN NAČIN

Včasih uporabljeni izrazi tudi način kapitalizacije donosa ali dohodkovna metoda, temelji na ocenjevanju nepremičnin na podlagi donosa (iz dejavnosti, najema...) - v celoti upošteva ekonomske kriterije, upošteva prihodke in odhodke, povezane z nepremičnino, ki se oceni s postopkom kapitalizacije donosov. Postopek lahko upošteva mere kapitalizacije, mere donosa ali diskontne mere ali oboje. Na splošno načelo nadomestitve zahteva, da tok prihodkov, ki daje najvišje donose ob dani ravni tveganja, vodi do najverjetnejše vrednosti.

Tržna vrednost se izračuna z metoda diskontiranja denarnih tokov in predstavlja sedanjo vrednost denarnih tokov in sicer:

V.....vrednost nepremičnine

I.....neto dohodek (dobiček) iz rednega poslovanja – v danem primeru najemnina
R.....stopnja kapitalizacije

$$V = I_1/(1+R) + I_2/(1+R)^2 + \dots + I_n/(1+R)^n$$

Ob konstantnih in časovno neomejenih donosih (kot so npr. najemnine), se tržna vrednost lahko tudi izračuna po metodi **direktne kapitalizacije** z naslednjo formulo:

$$V = I/R$$

V.....vrednost nepremičnine

I.....neto dohodek (dobiček) iz rednega poslovanja v določenem časovnem obdobju

R.....stopnja kapitalizacije

Najemnina:	150 EUR/mesec
Letna najemnina	1.800,00 EUR za m2
odbitki	
neizkoriščenost	-90,00 EUR
neizterljivost	-90,00 EUR
vzdrževanje, upravljanje	-180,00 EUR
Neto najemnina	1.440,00 EUR za m2
stopnja kapitalizacije	
netvegana donosnost	0 (realna)
tveganje	0,04
nelikvidnost	0,01
upravljanje	0,003
obnova kapitala	0,0104
stopnja kapitalizacije	0,0634
Vrednost:	22.713 EUR

SKLEP O OCENI VREDNOSTI:

Vrednosti iz uporabljenih metod se nekoliko razlikujejo. Menim, da je način tržnih primerjav zanesljivejši, zato mu pripišem ponder 0,9, drugemu pa 0,1 in dobljeno vrednost zaokrožim:

Tržna vrednost stanovanja na naslovu Dravska ulica 7, Ptuj, po zemljiškoknjižnih podatkih posamezni del št. 4 v stavbi št. 4377 k.o. 400 – Ptuj, velikosti 43,5 m2 neto tlorisne površine, znaša 24.400,00 (štiriindvajset tisoč štiristo) EUR.

cenilka:
mag. Marija Toplak



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

Literatura in viri:

1. Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti, 2010, Uradni list RS, 23/2010
2. Zakon o revidiranju (ZRev-2), 2008, Uradni list RS št. 65/2008
3. Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti 2011, International Valuation Standards Committee 2011, prevod Slovenski inštitut za revizijo 2012
4. Slovenski poslovnofinančni standardi, Uradni list RS, 54/2005
5. Pšunder I., Torkar M., 2007: Priročnik za ocenjevanje vrednosti nepremičnin, Slovenski inštitut za revizijo
6. Pšunder I., Vrenčur R., 2012: Nepremičninsko pravo in vrednost pravica na nepremičninah, Slovenski inštitut za revizijo
7. Bolčina B., Bratina B., Čibej J. A., Duhovnik M., Gračanič S., Hojnik G., Jerman S., Kosi M., Kratnar J., Lušnic K., Murko J., Nagode Zupančič P., Odar M., Povše Ž., Skitek M., Srednik R., Škerget D., Torkar M., Valentinčič A., Vrenčur R., Zadnik Stirn L., Zupančič D., Zupančič V., 2012: Gradivo za izobraževanje za pridobitev strokovnih znanj za opravljanje nalog pooblaščenih ocenjevalcev vrednosti nepremičnin, Ljubljana, Slovenski inštitut za revizijo
8. Slovenski standard SIST ISO 9836; 2000, urad RS za standardizacijo in meroslovje
9. Zemljiška knjiga. <http://portal.sodisce.si/vpogledi/zk.portal>
10. Kataster: <http://prostor3.gov.si/javni/login.jsp?jezik=sl>
11. GERK: <http://rkg.gov.si/GERK/viewer.jsp>
12. Evidenca trga nepremičnin: https://prostor.gov.si/preg/etn/etn_posli.jsp;
<http://aplikacije.trgnepremicnin.si/TRGOSKOP/TRGOSKOP/TRGOSKOP.html?s...>
13. Portal vrednotenja nepremičnin pri GURS: <http://prostor3.gov.si/zvn/zvn/ZVN.html>