1KTJUJAK

Podpisnik: Tanja Korosec Vidovic
Izdajatelj: sigov-ca
Št. certifikata: ac97db7a
Podpisano: 13:11, 08.10.2019

SODSTVO REPUBLIKE SLOVENIJE

REPUBLIKA SLOVENIJA
OKRAJNO SODIŠČE NA PTUJU

Vodnikova ulica 2, 2250 Ptuj

**I 705/2018**

# ODREDBA O PRODAJI NEPREMIČNINE

## na I. javni dražbi

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

v izvršilni zadevi upnika: **MARKO ILIĆ,** Vrhloga 29, Slovenska Bistrica, ki ga zastopa Odvetniška pisarna Ivan Mohorko in Alenka Mohorko iz Ptuja, zoper dolžnika: **MIRKO VIDOVIČ,** Krčevina pri Vurbergu 107, Ptuj,

zaradi izterjave: **3.600,00 EUR** s pripadki,

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

**ODREJA:**

I.

Na I. javni dražbi, ki bo **v petek, 17. 1. 2020 ob 11. uri,** v zgradbi Okrajnega sodišča na Ptuju, **razpravna dvorana št. 115,** se bodo prodajale nepremičnine:

- parc. št. **1052/3 k.o. 366 – Krčevina pri Vurbergu** (gozdno zemljišče), v celoti,
- parc. št. **1052/4 k.o. 366 – Krčevina pri Vurbergu** (kmetijsko zemljišče), v celoti,
- parc. št. **1030/1 k.o. 366 – Krčevina pri Vurbergu** (kmetijsko in stavbno zemljišče), v celoti,
- parc. št. **1031/2 k.o. 366 – Krčevina pri Vurbergu** (kmetijsko zemljišče), v celoti,

- parc. št. **1029/4 k.o. 366 – Krčevina pri Vurbergu** (kmetijsko zemljišče), v deležu ½,

- parc. št. ***183/2 k.o. 366 – Krčevina pri Vurbergu** (pozidano zemljišče s stanovanjsko stavbo na naslovu Krčevina pri Vurbergu 107, Ptuj), v deležu ½.

Dolžnik je lastnik nepremičnin, parc. št. 1052/3, 1052/4, 1030/1, 1031/2 k.o. Krčevina pri Vurbergu do celote, parc. št. 1029/4 in *183/2 k.o. Krčevina pri Vurbergu pa do ½.

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

II.

Vrednost nepremičnin je ugotovljena s sklepom Okrajnega sodišča na Ptuju I 705/2018 z dne 8. 10. 2019 in po ugotovitvah sodnih cenilk znaša:

- vrednost parc. št. 1052/3 k.o. 366 – Krčevina pri Vurbergu, last dolžnika do celote, **3.581,50 EUR,**

- vrednost parc. št. 1052/4 k.o. 366 – Krčevina pri Vurbergu, last dolžnika do celote, **5.355,40 EUR,**

- vrednost parc. št. 1030/1 k.o. 366 – Krčevina pri Vurbergu, last dolžnika do celote, **7.540,00 EUR,**

- vrednost parc. št. 1031/2 k.o. 366 – Krčevina pri Vurbergu, last dolžnika do celote, **101,00 EUR,**

- vrednost parc. št. 1029/4 k.o. 366 – Krčevina pri Vurbergu, last dolžnika do ½, **3.226,40 EUR,**

- vrednost parc. št. *183/2 k.o. 366 – Krčevina pri Vurbergu, last dolžnika do ½, **23.400,00 EUR.**

Natančen opis nepremičnin, ki so predmet prodaje, je razviden iz cenilnih poročil, objavljenih 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 nepremičnin, če stranka s predložitvijo mnenja sodnega cenilca o tržni vrednosti nepremičnin verjetno izkaže, da se je vrednost nepremičnin od prejšnje ugotovitve vrednosti do dneva prodaje precej spremenila.

III.

Nepremičnine se prodajajo vsaka zase in se na tem naroku **ne smejo prodati za manj kot 70 % ugotovljene vrednosti** (prvi odstavek 188. člena ZIZ), torej:

- parc. št. 1052/3 k.o. 366 – Krčevina pri Vurbergu ne pod **2.507,05 EUR,**
- parc. št. 1052/4 k.o. 366 – Krčevina pri Vurbergu ne pod **3.748,78 EUR,**
- parc. št. 1030/1 k.o. 366 – Krčevina pri Vurbergu ne pod **5.278,00 EUR,**
- parc. št. 1031/2 k.o. 366 – Krčevina pri Vurbergu ne pod **70,70 EUR,**
- ½ parc. št. 1029/4 k.o. 366 – Krčevina pri Vurbergu ne pod **2.258,48 EUR,**
- ½ parc. št. *183/2 k.o. 366 – Krčevina pri Vurbergu ne pod **16.380,00 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, 14. 1. 2020) položijo varščino (prvi odstavek 185. člena ZIZ), in sicer na TRR sodišča št.: 01100-6950422416, sklic na št. 00 00 20 705 2018 02, namen: varščina I 705/2018.

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:

- za parc. št. 1052/3 k.o. 366 – Krčevina pri Vurbergu **358,15 EUR,**
- za parc. št. 1052/4 k.o. 366 – Krčevina pri Vurbergu **535,54 EUR,**
- za parc. št. 1030/1 k.o. 366 – Krčevina pri Vurbergu **754,00 EUR,**
- za parc. št. 1031/2 k.o. 366 – Krčevina pri Vurbergu **10,10 EUR,**
- za ½ parc. št. 1029/4 k.o. 366 – Krčevina pri Vurbergu **322,64 EUR,**
- za ½ parc. št. *183/2 k.o. 366 – Krčevina pri Vurbergu **2.340,00 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.

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, 11. 1. 2020 med 10. in 12. uro ter v ponedeljek, 13. 1. 2020 med 16. in 18. uro. Morebitni kupci, ki se zanimajo za nakup nepremičnin, morajo pri tukajšnjem sodišču najpozneje do 30. 12. 2020 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, 8. oktober 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, E pošta: marija@toplak-ptuj.si

VS0093370502

Stojnci, 25.3.2019

OKRAJNO SODIŠČE NA PTUJU
PREJETO
dne 27-03-2019 20

# CENILNO POROČILO

**Predmet cenitve:** nepremičnine
parc. št. *183/2 k.o. 366- Krčevina pri Vurbergu, last dolžnika do 2/4

**Naročnik:**

Okrajno sodišče na Ptuju, v izvršilni zadevi **I 705/2018**, upnika: MARKO ILIČ, Vrhloga 29, Slovenska Bistrica, ki ga zastopa Odvetniška pisarna Ivan in Alenka Mohorko iz Ptuja, zoper dolžnika: MIRKO VIDOVIČ, Krčevina pri Vurbergu 107, Ptuj

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

CENILEC ZA GRADBENIŠTVO
mag. MARIJA TOPLAK
Stojnci 135a
MARKOVCI
SODNI

Kazalo vsebine

*POVZETEK – IZVID OCENJEVANJA VREDNOSTI* ..... 3
*Uvodne obrazložitve* ..... 4
Postopek dela ..... 4
Izbrana podlaga vrednosti ..... 4
Nepremičnina, nepremičninske pravice ..... 4
Načini in metode ocenjevanja vrednosti ..... 5
Predpostavke in omejitve, ki so upoštevane v poročilu: ..... 5
Neto tlorisna površina, uporabna površina, primerljiva površina ..... 6
*Analiza okolja in dejavnikov, ki vplivajo ali utegnejo vplivati na vrednost* ..... 7
Gospodarske razmere ..... 7
Nepremičninski trg v širšem in ožjem okolju ..... 7
Davčna analiza ..... 9
*Podrobnejši opis obravnavanih nepremičnin* ..... 9
Veljavni katastrski podatki ..... 9
Zemljiškoknjižni podatki: ..... 10
Lokacija ..... 10
Prostorski plan, gradbeno dovoljenje in dostop ..... 10
Opis stanja ob ogledu ..... 11
*Analiza najgospodarnejše uporabe hipotetično nepozidanega zemljišča* ..... 13
*Ocenjevanje vrednosti* ..... 13
Način tržnih primerjav ..... 13
Nabavno vrednostni način ..... 18
*ZAKLJUČEK* ..... 20
*Izjava o skladnosti s standardi ocenjevanja* ..... 21
*Literatura in viri:* ..... 22

# POVZETEK – IZVID OCENJEVANJA VREDNOSTI

V skladu s sklepom Okrajnega sodišča na Ptuju, sem v izvršilni zadevi **I 705/2018**, upnika: MARKO ILIČ, Vrhloga 29, Slovenska Bistrica, ki ga zastopa Odvetniška pisarna Ivan in Alenka Mohorko iz Ptuja, zoper dolžnika: MIRKO VIDOVIČ, Krčevina pri Vurbergu 107, Ptuj,
zaradi izterjave: 3.600,00 EUR s pripadki,
**imenovana za izvedenko, da opravim cenitev nepremičnin**
parc. št. *183/2 k.o. 366- Krčevina pri Vurbergu, last dolžnika do 2/4.

Podlaga vrednosti: **TRŽNA VREDNOST**
**Definicija tržne vrednosti:**
V skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV 2017) je tržna vrednost opredeljena kot ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo na *datum ocenjevanja vrednosti* v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

**Tržna vrednost neomejene lastninske pravice za parcelo št. 183/2 k.o. 366- Krčevina pri Vurbergu znaša 55.000,00 EUR za celoto,**

**oziroma 23.400,00 EUR za idealni 2/4 nepremičnin.**

***Posebne predpostavke oz. omejitve v primeru prodaje idealnega deleža nepremičnin:***
*Pri določitvi **vrednosti idealnega deleža nepremičnin** upoštevam odstavek iz 178.čl. ZIZ, ki navaja: »Pri ugotavljanju vrednosti se upošteva morebitno zmanjšanje vrednosti zaradi tega, ker ostanejo na njej tudi po prodaji določene pravice«.*
*Predmet ocenjevanja je idealni delež nepremičnin. Vrednost idealnega deleža nepremičnin lahko interpretiramo tudi kot tržno vrednost pod posebno predpostavko. Posebne okoliščine, ki so povezane s to predpostavko pa se odražajo v tem, da so potencialni kupci s trga pripravljeni odšteti nižjo vrednost, ker bodo v bodočnosti morali urediti še solastniško razmerje. Kupci so sicer lahko tudi solastniki, vendar jih je omejeno število, torej so pripravljeni delež kupiti le po »posebni vrednosti«. Zato nadalje ocenjujem, kot da so kupci zunanji. V tem primeru bo delitev solastnine potrebno reševati s sodnimi postopki, ki so dolgotrajni in lahko trajajo dve ali več let. Ob 5% efektivni obrestni meri (za kredite) znaša strošek plačane kupnine za dobo dveh let 10%, temu prištejem pa še diskont v primeru prodaje kupljenega deleža (lahko tudi nakupa drugega deleža), kar ocenim v višini 5%, kar zniža vrednost idealnega deleža za ca 15%, ugotovljeno vrednosti pa zaokrožim na 100 EUR.*

**VREDNOST velja na dan izpisa dne 25.3.2019, po stanju na dan ogleda dne 14.3.2019.**

*PODATKI IZ ZEMLJIŠKE KNJIGE:*
katastrska občina 366 KRČEVINA PRI VURBERGU parcela *183/2 (ID 2547381),
lastnik dolžnik do 2/4, ter Srečko Vidovič ¼ in Darja Vidovič ¼, pri dolžniku vpisana obravnavana izvršba.

*OSNOVE CENITVE*: Upoštevala sem Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti (Ur. list RS 106/2010), Zakon o revidiranju (Ur. list RS 65/2008), Slovenske poslovno finančne standarde (Ur. list 106/2013), Mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti 2017 (MSOV 2017), druga pravila, ki jih določa SIR in druge zakone in izdane predpis njihovi podlagi, vse, ki so pomembni za obravnavano nalogo.

*UPORABILA sem način tržnih primerjav in nabavno vrednostni način.*

*Utemeljitve podajam v nadaljevanju tega poročila.*

CENILEC ZA GRADBENIŠTVO - NEPREMIČNINE mag. MARIJA TOPLAK Stojnci 135a MARKOVCI

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

# Uvodne obrazložitve

### *Postopek dela*

Pri izvedbi ocenjevanja sem izvedla naslednje aktivnosti:

1. Pregledala sem dokumente in informacije v zvezi z obravnavano nepremičnino (večina jih je v sklopu tega poročila ali pa so javno dostopni).
2. Opravila sem ogled nepremičnine.
3. Proučila sem omejitve, ki se nanašajo na pravice na nepremičnini.
4. Proučila sem vplive, ki ga imajo na uporabo in vrednost nepremičnin veljavni predpisi o uporabi zemljišč, razmere na trgu nepremičnin, predvidene spremembe v soseski in najboljša uporaba nepremičnin.
5. Zbrala in preverila sem:
   - primerljive podatke o transakcijah, ki so primerni za ocenjevanje vrednosti predmetne nepremičnine,
   - pregledala sem stanje na trgu nepremičnin v Sloveniji, v regijah, s podobnimi značilnostmi, kot so na področju obravnavane 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,

Upoštevala sem Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti (Ur. list RS 106/2010), Zakon o revidiranju (Ur. list RS 65/2008), Slovenske poslovno finančne standarde (Ur. list 106/2013), Mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti 2017 (MSOV 2017), druga pravila, ki jih določa SIR in druge zakone in izdane predpis njihovi podlagi, vse, ki so pomembni za obravnavano nalogo.

### *Izbrana podlaga vrednosti*

**Izbrana podlaga vrednosti je TRŽNA VREDNOST.**

Tržna vrednost je po MSOV opredeljena kot ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo na *datum ocenjevanja vrednosti* v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

### *Nepremičnina, nepremičninske pravice*

Nepremičnina – so zemljišče in vse stvari, ki so naravni del zemljišča, npr. drevesa, minerali, in stvari, ki so bile dodane zemljišču, npr. objekti in izboljšave na zemljišču ter vsi trajni priključki objektov, npr. nadzemni in podzemni infrastrukturni objekti (komunalna infrastruktura).
Pravica na nepremičnini je pravica lastništva, nadzora, uporabe ali zasedbe zemljišča in objektov.

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 kot izhaja iz zemljiškoknjižnega izpiska, hipoteke oziroma izvršilni postopki ne vplivajo na ocenjeno vrednost.

***Načini in metode ocenjevanja vrednosti***

V skladu z MSOV uporabljamo naslednje načine ocenjevanja vrednosti ( v nadaljevanju citiram iz MSOV):
»**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 .
**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 nevšečnosti, tveganje ali druge dejavnike. Pogosto je sredstvo, katerega vrednost se ocenjuje, zaradi starosti ali zastarelosti manj privlačno od drugega, ki bi ga bilo mogoče kupiti ali izdelati. V takem primeru utegnejo biti potrebne tudi prilagoditve na ceno drugega možnega sredstva glede na zahtevano *podlago vrednosti.*
**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.«

**V tem poročilu sem uporabila** *način tržnih primerjav.*

***Predpostavke in omejitve, ki so upoštevane v poročilu:***

**Poročilo je sestavljeno ob upoštevanju naslednjih splošnih predpostavk:**
- Za podatke iz javnih evidenc se predpostavlja da so zanesljivi. Ocenjevalka 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 in stvari in bremen, razen, če ni drugače navedeno.
- Ocena vrednosti temelji na ocenjevalki znanih informacijah v času sestave 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. Ocenjevalka ni kvalificirana, da takšne materiale, ki so skriti v zgradbi ali pod zemljo, odkrije.
- Predpostavlja se, da ni nobenih skritih okoliščin oz. nevidnega stanja na objektu ali zemljišču, zaradi katerega bi bila nepremičnina več/manj vredna in ocenjevalka ne prevzema odgovornosti, da bi raziskala takšne okoliščine. Ocenjevalka ne prevzema odgovornosti za morebitne skrite napake oz. druge pomanjkljivosti na nepremičnini, na katere je 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**

- Ocenjevalka 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 poročilo, je stranka, ki to zahteva, dolžna poravnati stroške, ker ti niso zajeti v izdelavi poročila.
- Dovoljeno je posredovanje poročila pristojnemu nadzornemu organu.

***Neto tlorisna površina, uporabna površina, primerljiva površina***

**Površine zemljišč in stavb v m$^2$** imajo bistven vpliv na ugotovljeno tržno vrednost, ker uporabljam 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 m$^2$ objekta, ker so nekateri prostori nedokončani in slabše izvedbe. Po izkušnjah so faktorji podobni, kot jih je nekoč uporabljal JUS standard za izračun površin.

# Analiza okolja in dejavnikov, ki vplivajo ali utegnejo vplivati na vrednost

### *Gospodarske razmere*

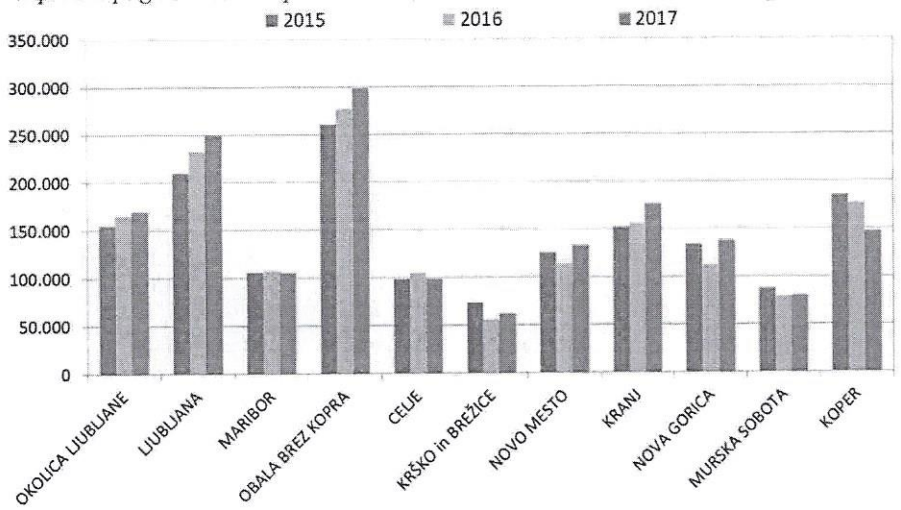
Vrednost nepremičnin in aktivnost trga nepremičnin je odvisna od demografskih in ekonomskih procesov v okolju.
Slovenija je ena izmed manjših držav sveta. Njeno površina znaša 20,273 km². 1. januarja 2013 je imela Slovenija 2.058.821 prebivalcev.
Bruto domači proizvod (BDP) je najpomembnejši agregat nacionalnih računov in najobsežnejše merilo celotne ekonomske aktivnosti. Iz leta 2008, ko je BDP na prebivalca v Sloveniji znašal 18.437 EUR, se je do konca leta 2012 znižal na 17.244 EUR na prebivalca, kar je za 6,47%.
BDP je bil v 2015 nominalno za 3,3 % višji kot v 2014; BDP na prebivalca je bil najvišji v osrednjeslovenski regiji (26.418 EUR) kar je za 41,3 % nad slovenskim povprečjem in za 87,5-odstotnih točk več od najnižjega v zasavski regiji (10.060 EUR). Večina regij je dosegla 80-96 % povprečnega BDP na prebivalca, podravska regija npr. 82,7 % slovenskega povprečja, ki je znašalo 18.693 EUR/prebivalca. BDP v letih 2016 in 2017 raste (http://www.stat.si/..)
Obravnavane nepremičnine so v <u>*OBČINI PTUJ,*</u> za katero ocenjujem, da veljajo enaki kazalniki kot za povprečje regije in s tem tudi slabše delujoč trg nepremičnin.

### *Nepremičninski trg v širšem in ožjem okolju*

Slovenija je sicer majhna dežela, na trgu nepremičnin pa ima veliko posebnosti.
Koncem prejšnjega stoletja, ocenjujem da nekje od uvedbe »nepremičninskih posrednikov«, se je pričelo tudi zbiranje podatkov o doseženih transakcijskih cenah. Geodetska uprava republike Slovenije (GURS) pa izvaja četrtletne, polletne in letne analize. S podobnimi analizami se ukvarjajo tudi spletne agencije, kot je npr. SLONEP. Vendar je potrebno poudariti, da je te podatke potrebno ustrezno tudi preveriti.
Kar se tiče kvalitete podatkov o izvedenih transakcijah, je teh največ in so tudi najbolj natančne, na področju tržnega segmenta stanovanj, stanovanjskih hiš in kmetijskih zemljišč.
V nadaljevanju najprej proučim analizo po GURS - analiza trga nepremičnin v Sloveniji: **Vir:**
Poročilo o povprečnih cenah nepremičnin na slovenskem trgu - letno poročilo 2017 in 2016 :

*»Na vseh obravnavanih tržnih analitičnih območjih v letih 2015 do 2017 se občutno povečuje obseg prodaj hiš največ v okolici Ljubljane s 35% in Maribora z 18%.*
*Pri stanovanjskih hišah je zaznati občutno povečanje obsega prodaj v zadnjih treh letih, in sicer z letom 2016 v primerjavi z letom 2015 kar za 26% in v letu 2017 za nadaljnjih 13%, kar v treh letih znaša kar 39% povečanja obsega prodaj hiš. Glede na relativno veliko povečanje obsega prodaj pa so se povprečne cene hiš s pripadajočim zemljiščem na območju Slovenije povečale za okoli 9%.*

*Povprečne pogodbene cene prodanih hiš, za izbrana tržna analitična območja (samo ožja mesta), 2015–2017:*



*Obseg prometa zemljišč za gradnjo stavb tako kot promet s stanovanjskimi hišami v zadnjih treh letih občutno raste, kar lahko ugotovimo tudi pri velikostih vzorcev, ki jih analiziramo od 2015 do 2017.*
*Obseg prometa s hišami se je od leta 2015 povečal na območju Ptuja in Slovenske Bistrice, povprečne cene hiš s pripadajočim zemljiščem pa so v zadnjih treh letih ostale podobne.*

Povprečne cene in lastnosti hiš po izbranih občinah, Štajerska območje, 2015–2017:

| OBČINA | KAZALNIK | 2015 | 2016 | 2017 |
|---|---|---|---|---|
| PTUJ | Velikost vzorca | 31 | 31 | 51 |
| Povprečna pogodbena cena (€) | | 62.000 | 89.000 | 78.000 |
| Leto izgradnje (mediana) | | 1969 | 1970 | 1971 |
| Površina hiše (m2) | | 119 | 170 | 145 |
| Površina zemljišča (m2) | | 1.140 | 1.080 | 870 |
| SLOVENSKA BISTRICA | Velikost vzorca | 38 | 43 | 43 |
| Povprečna pogodbena cena (€) | | 85.000 | 74.000 | 95.000 |
| Leto izgradnje (mediana) | | 1980 | 1977 | 1983 |
| Površina hiše (m2) | | 151 | 149 | 169 |
| Površina zemljišča (m2) | | 980 | 1.250 | 880 |
| HOČE-SLIVNICA | Velikost vzorca | 24 | 31 | 25 |
| Povprečna pogodbena cena (€) | | 78.000 | 93.000 | 90.000 |
| Leto izgradnje (mediana) | | 1982 | 1978 | 1985 |
| Površina hiše (m2) | | 159 | 164 | 148 |
| Površina zemljišča (m2) | | 850 | 900 | 840 |
| RUŠE | Velikost vzorca | 9 | 19 | 11 |
| Povprečna pogodbena cena (€) | | 85.000 | 78.000 | 81.000 |
| Leto izgradnje (mediana) | | 1974 | 1974 | 1986 |
| Površina hiše (m2) | | 138 | 169 | 155 |
| Površina zemljišča (m2) | | 910 | 780 | 1.210 |

Povprečne cene in površine prodanih zemljišč za gradnjo stavb, Slovenija, 2015–2017:

| SLOVENIJA | ŠTEVILO PARCEL | POVRŠINA VSEH PARCEL [m²] | POVPREČNA POVRŠINA PARCELE [m²] | POVPREČNA CENA [€/m²] |
|---|---|---|---|---|
| 2015 | 2.165 | 1.537.792 | 710 | 45 |
| 2016 | 2.857 | 2.286.716 | 800 | 65 |
| 2017 | 3.224 | 2.553.218 | 792 | 52 |

Podrobno so cene zemljišč analizirana le za ožja analitična območja, ne pa tudi za okolico.
Zato prikazujem podatke iz preteklih let:

Zemljišča za gradnjo stavb, 2016

| Območje | Vzorec (N) | Zemljišče (v m²) | Cena (v EUR/m²) | Trend |
|---|---|---|---|---|
| SLOVENIJA | 1.527 | 1.350 | 61 | ↑ |
| OSREDNJESLOVENSKO OBMOČJE | 409 | 1.320 | 132 | ↑ |
| GORENJSKO OBMOČJE | 83 | 1.840 | 102 | □ |
| GORIŠKO OBMOČJE | 53 | 1.760 | 29 | □ |
| OBALNO OBMOČJE | 68 | 1.210 | 77 | □ |
| KRAŠKO OBMOČJE | 37 | 1.780 | 28 | □ |
| NOTRANJSKO OBMOČJE | 58 | 780 | 25 | □ |
| DOLENJSKO OBMOČJE | 171 | 1.670 | 24 | ↑ |
| POSAVSKO OBMOČJE | 59 | 1.260 | 26 | □ |
| SAVINJSKO OBMOČJE | 125 | 1.540 | 33 | ↘ |
| KOROŠKO OBMOČJE | 66 | 1.630 | 19 | □ |
| ŠTAJERSKO OBMOČJE | 262 | 980 | 36 | ↑ |
| POMURSKO OBMOČJE | 136 | 1.270 | 11 | ↓ |

*Povprečna cena m2 kmetijskega zemljišča se v zadnjih letih ne spreminja, enako velja z velikostjo parcel, ki so bile predmet prometa z nepremičninami. Pri povprečnih cenah v zadnjih letih prednjači Obalno območje s približno 6 evri/m2, sledi Gorenjsko območje z okoli 3,5 evri/m2, Koroško območje z okoli 2,8 evra/m2 in Goriško, Osrednje Slovensko in Savinjsko območje z okoli 2 evra/m2, ostala regionalna območja pa od 1 – 2 evra/m2. Še vedno je stanje trga kmetijskih zemljišč nekoliko nenavadno z vidika, da je skoraj najnižja realizirana povprečna cena/m2 kmetijskega zemljišča na Pomurskem območju (razen Notranjskega območja), kjer je kakovost kmetijskega zemljišča najboljša. Takšno stanje si lahko pojasnimo, da je ponudba kmetijskih zemljišč na Pomurskem območju največja, saj je fond kmetijskih zemljišč na tem območju največji. Nekatera območja, kot na primer Koroško območje s povprečno ceno okoli 2,8 evra/m2, pa je potrebno obravnavati zadržano, saj je velikost vzorca zelo majhna«*

***Davčna analiza***

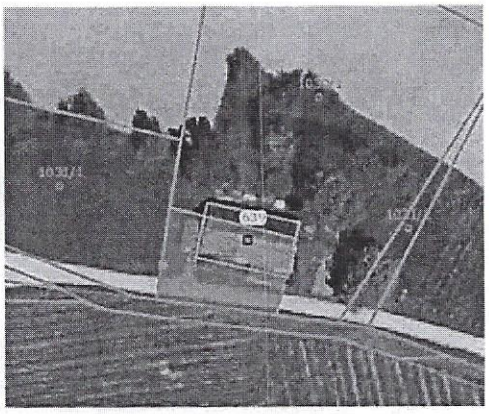
Zaradi gospodarske krize in primanjkljaja v državnem proračunu, vlada v zadnjih letih vztrajno zvišuje davke. Pomemben dejavnik postaja ocenjena vrednost nepremičnin po podatkih GURS, ki je kot celota ali v 80% osnova za obdavčenje, tako za davek na promet nepremičnin, kot davek na dobiček iz kapitala. Promet novih je obdavčen z DDV, starejših in dalj časa vseljenih pa je obdavčen s prometnim davkov, v višini 2%. DDV je oproščen promet z objekti ali deli objektov in zemljišč, na katerih so postavljeni, če je dobava opravljena kasneje kot v dveh letih od začetka prve uporabe oziroma prve vselitve. **Prikazana tržna vrednost ne zajema DDV, zajema pa prometni davek.**

## Podrobnejši opis obravnavanih nepremičnin

***Veljavni katastrski podatki***

Katastrska občina 366 Številka parcele *183/2

| | |
|---|---|
| Površina parcele (m2) | 520 |
| Namenska raba | Površina namenske rabe zemljišča (m2) |
| površine razpršene poselitve | 520 |



Katastrska občina 366 številka stavbe 639

Podrobni podatki o stavbi

| | |
|---|---|
| Naslov stavbe | Krčevina pri Vurbergu 107 |

PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA

| KATASTRSKA OBČINA | ŠTEVILKA PARCELE | Površina zemljišča pod stavbo (m2) |
|---|---|---|
| 366 KRČEVINA PRI VURBERGU | *183/2 | *216 |

| | |
|---|---|
| Število etaž | 2 |
| številka pritlične etaže | 2 |
| Višina stavbe (m) | 7,9 |
| leto izgradnje stavbe | 1953 |
| ŠTEVILO STANOVANJ | 1 |
| ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV | 0 |
| tip stavbe | 1 - samostoječa |
| leto obnove strehe | - |
| leto obnove fasade | 1995 |
| material nosilne konstrukcije | 8 - drug material |
| vrsta ogrevanja | 3 - drugo ogrevanje |

| | |
|---|---|
| priključek na vodovodno omrežje | Da |
| priključek na električno omrežje | Da |
| priključek na kanalizacijsko omrežje | Ne |

Katastrska občina 366 številka stavbe 639 številka dela stavbe 1

Podatki o delu stavbe

| | |
|---|---|
| Naslov dela stavbe | Krčevina pri Vurbergu 107 |
| Katastrski vpis | Ne |
| Dejanska raba dela stavbe | Stanovanje v samostoječi stavbi z enim stanovanjem |
| Nova dejanska raba dela stavbe | - |
| Uporabna površina dela stavbe (m2) | 63,6 |
| Površina dela stavbe (m2) | 114,9 |

Katastrska občina 366 številka stavbe 639 številka dela stavbe 2

Podatki o delu stavbe

| | |
|---|---|
| Naslov dela stavbe | Krčevina pri Vurbergu 107 |
| Katastrski vpis | Ne |
| Dejanska raba dela stavbe | Drug kmetijski del stavbe |
| Nova dejanska raba dela stavbe | - |
| Uporabna površina dela stavbe (m2) | 97,5 |
| Površina dela stavbe (m2) | 97,5 |

### *Zemljiškoknjižni podatki:*

katastrska občina 366 KRČEVINA PRI VURBERGU parcela *183/2 (ID 2547381), lastnik dolžnik do 2/4, ter Srečko Vidovič ¼ in Darja Vidovič ¼, pri dolžniku vpisana obravnavana izvršba.

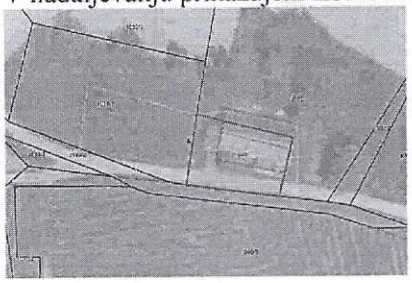
### *Lokacija*

Je na naslovu Krčevina pri Vurbergu 107, dostopna po urejeni asfalti poti, na hribčku, v mirnem predelu, z lepim razgledom, blizu naselja Grajena.

### *Prostorski plan, gradbeno dovoljenje in dostop*

Dostop je po asfaltni poti. Iz katastrskih podatkov izhaja, da je stavba zgrajena leta 1953, za kar iz predpisov izhaja, da je šteti, kot da je gradbeno in uporabno dovoljenje izdano. Orto foto posnetek je malo zamaknjen proti jugu, zato na cesto in stanje v naravi sklepam, da je stavba v celoti na obravnavani parceli.

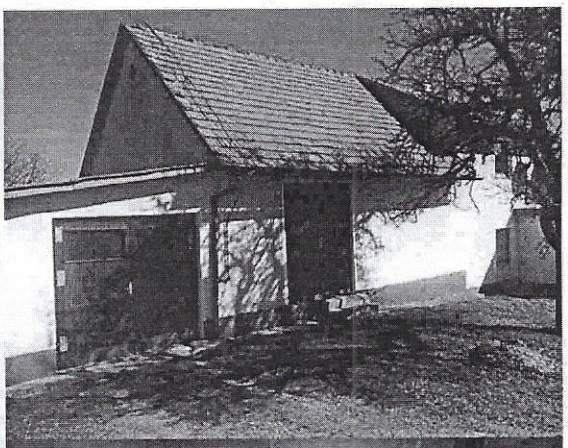
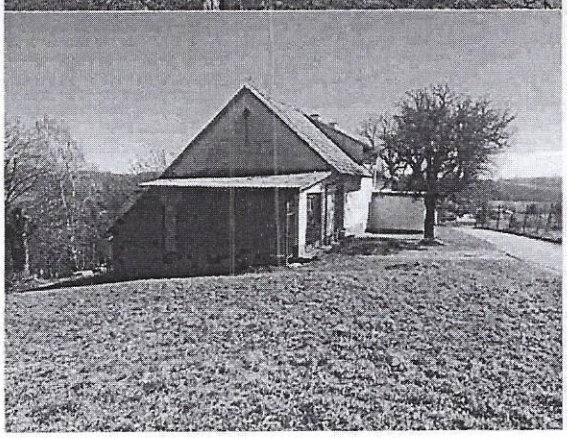
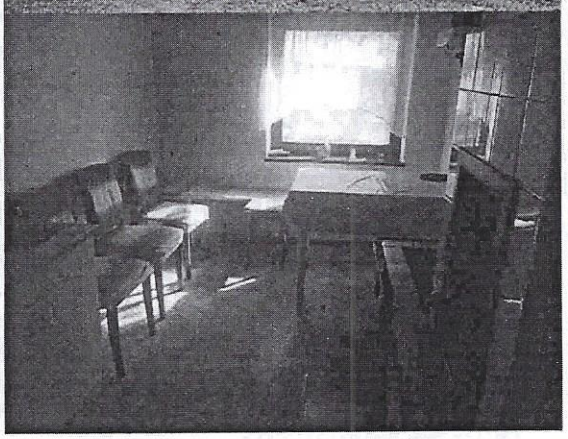
V nadaljevanju prikazujem izseke iz prostorskega plana.

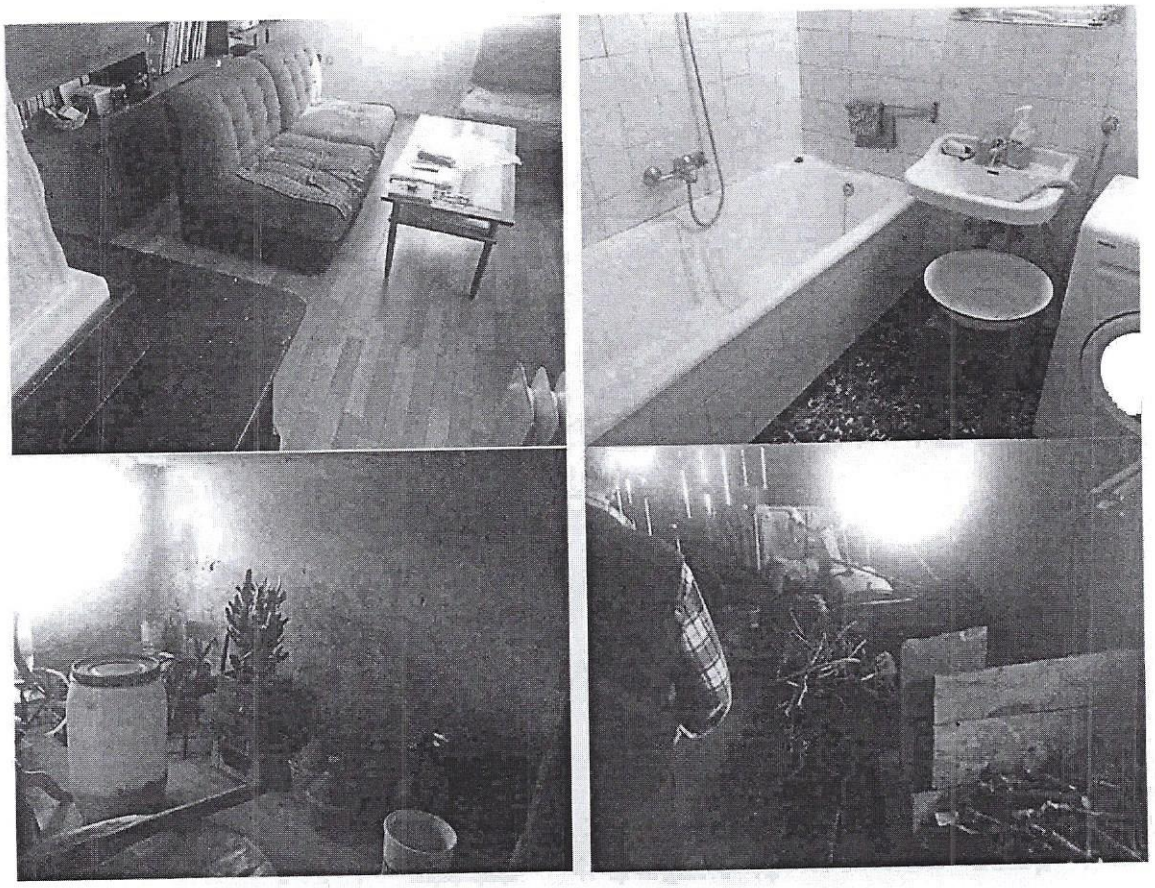


***Opis stanja ob ogledu***

Ogled je bil opravljen 14.3.2019. Na ogledu je bil prisoten dolžnik, ne pa tudi solastnika.
*Solastnik Srečko Vidovič je svojo prisotnost na ogledu opravičil in v meilu sporočil, »Brat ima tudi kopijo DARILNE POGODBE št. 909 z dne, 27. 12. 1990, kjer je v VIII. členu navedeno, kako je ta del nepremičnine razdeljen, in sicer pravi: »Obdarjenca se še dogovorita ne glede na določila te pogodbe, da bodo vse parcele obdelovali skupno in sporazumno ter tako razdelili vse stroške in plačila davka in drugih obveznosti. Parcelna številka S183/2 hiša, dvorišče pa si obdarjenci v naravi razdelijo tako, da prevzame stanovanjski del hiše v posest in hasnovanje, s funkcionalnim zemljiščem obdarjenec Vidovič Mirko, gospodarski del s funkcionalnim zemljiščem pa prevzameta obdarjenca Vidovič Srečko in Darja.«*

Dolžniku sem pojasnila, da je iz zemljiške knjige izhaja, da je dolžnik lastnik 2/4 idealnega deleža nepremičnin in da na dan ocenjevanja moram oceniti delež, kot izhaja iz zemljiške knjige, zato moram oceniti celoto in nato izračunati idealen delež.
Hiša je bila zgrajena leta 1953, je delno podkletena, ima prizidan lesen nadstrešek na severu in gospodarsko poslopje z garažo na zahodu. Hiša je najverjetneje zidana, stropna plošča je z lesenimi nosilci in ometana, bivalni del je urejen – pvc in keramični tlaki, lesena opleskana vrata, obnovljena okna, elektrika za moč in razsvetljavo, ogrevanje je lokalno s kmečko pečjo in štedilnikom ter električnim sevalom, kopalnica in wc je v hiši, torej tudi vodovodne instalacije in kanalizacija v lastno greznico. V hiši je zaznati sledove vlage. Hiša je torej vzdrževana, primerna za bivanje, niso pa primerni dolgoročni posegi ali investicije v mansardo, saj tudi nima ustreznih estrihov in termoizolacij.
Fotografije stanja:



Velikosti prostorov sem izmerila:

| pritličje | NTP v m2 | up.p. v m2 |
|---|---|---|
| veranda | 12 | 12 |
| hodnik | 9,6 | 9,6 |
| soba | 15,4 | 15,4 |
| soba | 16,2 | 16,2 |
| kuhinja | 11,25 | 11,25 |
| shramba | 5,5 | |
| kopalnica | 5,04 | 5,04 |
| wc | 1,68 | 1,68 |
| | | |
| klet | 10,8 | |
| klet | 10,56 | |
| gospodarsko, pritličje | 46,9 | |
| garaža | 17 | |
| **Skupaj masivni del** | **161,93** | **71,17** |
| | | |
| lesen prizidek | 23,8 | |
| lesen prizidek | 23,8 | |
| **Skupaj leseni del** | **47,6** | |

## Analiza najgospodarnejše uporabe hipotetično nepozidanega zemljišča

Osnovne zahteve, ki definirajo oziroma sestavljajo najgospodarnejšo uporabo so (Zupančič 2012):

- fizično možna in urbanistično sprejemljiva uporaba,
- zakonsko dopustna uporaba,
- finančno izvedljiva uporaba,
- in uporaba, ki rezultira v najvišjo vrednost ocenjevanega zemljišča.

Menim, da je dovolj podobnih prodaj na trgu in zato ta analiza ni potrebna. Poleg tega gre za majhne koščke zemljišč, ki ji ni možno samostojno uporabljati.

## Ocenjevanje vrednosti

### *Način tržnih primerjav*

Primerljive prodaje nepremičnin (stavbnih in kmetijskih zemljišč) iščem v bližnji okolici ali podobnih lokacijah.
Po MSOV je potrebno upoštevati razlike med:

- pravico, za katero smo dobili podatke o ceni, in pravico, katere vrednost se ocenjuje,
- različnimi lokacijami,
- kakovostjo zemljišč ali starostjo in značilnostmi objektov,
- dovoljeno rabo ali namembnostjo (v skladu s prostorsko zakonodajo) za vsako nepremičnino,
- okoliščinami, v katerih je bila cena določena, in zahtevano podlago vrednosti,
- datumom začetka veljavnosti dobljenega podatka o ceni in zahtevanim datumom ocenjevanja vrednosti.

Za hišo z zemljiščem upoštevam naslednje primerljive prodaje:

1.Pravni posel

| | |
|---|---|
| Vrsta pravnega posla: | Kupoprodajni posel |
| Vrsta pravnega posla podrobno: | Prodaja na prostem trgu |
| Datum sklenitve pogodbe: | 9.11.2018 |
| ID pravnega posla: | 405860 |

2.Podatki o pogodbi

| | |
|---|---|
| Skupna pogodbena cena: | 68.000,00 € |
| Stopnja DDV: | / |
| DDV vključen: | Ne |

3.Pogodbene stranke - prodajalci

| | |
|---|---|
| Pravno organizacijska oblika: | Ni prodajalcev |

4.Pogodbene stranke - kupci

| | |
|---|---|
| Pravno organizacijska oblika: | / |

STANOVANJSKA HIŠA 479/1, PIVKOVA ULICA 14, PTUJ

C.1 Identifikacijski podatki dela stavbe

| | |
|---|---|
| Številka stavbe: | 479 |
| Številka dela stavbe: | 1 |
| Št. stanovanja ali poslovnega prostora: | / |
| Naslov: | PIVKOVA ULICA 14 |
| Naselje: | PTUJ |
| Občina: | PTUJ |
| Ime KO: | 392 - KRČEVINA PRI PTUJU |

C.2 Podatki o delu stavbe

| | |
|---|---|
| Vrsta dela stavbe: | Stanovanjska hiša |
| Dejanska/namenska raba dela stavbe: | 1110001 - Stanovanje v samostoječi stavbi z enim stanovanjem |
| Koordinate: | X:143367.38 Y:566725.18 |
| Leto izgradnje stavbe: | 1962 |
| Leto izgradnje dela stavbe: | 1962 |
| Neto tlorisna površina dela stavbe: | 69,00 m2 |
| Uporabna površina dela stavbe: | 60,00 m2 |
| Lega dela stavbe v stavbi: | pritličje |
| Število sob: | 2 |
| Atrijsko stanovanje: | Ne |
| Prostori stanovanja: | bivalni prostor,kiet |

C.3 Podatki o prodaji dela stavbe

| | |
|---|---|
| Prodana površina: | 69,00 m2 |
| Prodana uporabna površina: | / |
| Prodana neto tlorisna površina: | / |
| Število zunanjih parkirnih mest: | / |
| Naostropje dela stavbe: | / |
| Stavba je dokončana: | Da |
| Primarni-sekundarni tip: | / |
| Prodani solastniški delež: | 1/1 |

KMETIJSKI OBJEKT 1263/1

GARAŽA 1262/1

PARCELA *273, 392 - KRČEVINA PRI PTUJU, PTUJ

A.1 Identifikacijski podatki o parceli

| | |
|---|---|
| Parcelna številka: | *273 |
| Katastrska občina: | 392 - KRČEVINA PRI PTUJ |
| Občina: | PTUJ |

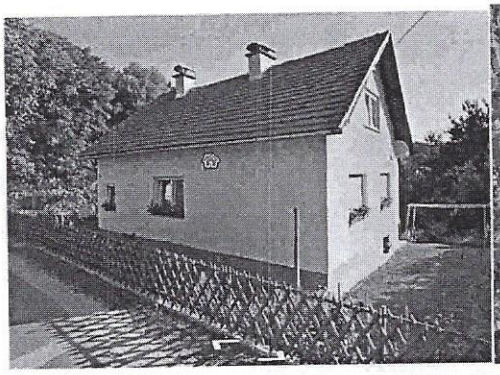
A.2 Podatki o parceli

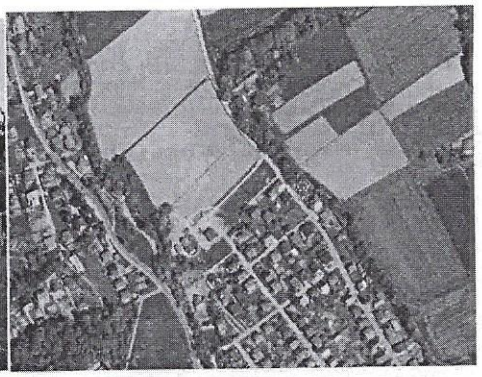
| | |
|---|---|
| Vrsta zemljišča: | Zemljišče pod stavbo ali d stavbo pripadajoče zemljiš stavbo, dvorišče, dovozna p stanovanjski atrij in podobn |
| Namenska raba parcele: | / |
| Koordinate: | X:143374.86 Y:566723.32 |
| Površina parcele: | 624 m2 |
| Vrsta trajnega nasada: | / |
| Starost trajnega nasada: | / |

A.3 Podatki o prodaji parcele

| | |
|---|---|
| Prodani solastniški delež parcele: | 1/1 |

Garaža 27 m2, kmetijski objekt 15 m2





## Splošni podatki o poslu

Dodaj v kešerico | Izvozi v PDF | Prikaži na zemljevidu

### 1.Pravni posel

| | |
|---|---|
| Vrsta pravnega posla: | Kupoprodajni posel |
| Vrsta pravnega posla podrobno: | Prodaja na prostem trgu |
| Datum sklenitve pogodbe: | 25.7.2017 |
| ID pravnega posla: | 339933 |

### 2.Podatki o pogodbi

| | |
|---|---|
| Skupna pogodbena cena: | 47.000,00 € |
| Stopnja DDV: | / |
| DDV vključen: | Ne |

### 3.Pogodbene stranke - prodajalci

| | |
|---|---|
| Pravno organizacijska oblika: | Ni prodajalcev |

### 4.Pogodbene stranke - kupci

| | |
|---|---|
| Pravno organizacijska oblika: | / |

| | |
|---|---|
| Številka stavbe: | 134 |
| Številka dela stavbe: | 1 |
| Št. stanovanja ali poslovnega prostora: | / |
| Naslov: | KRČEVINA PRI VURBERGU 6C |
| Naselje: | KRČEVINA PRI VURBERGU |
| Občina: | PTUJ |
| Ime KO: | 366 - KRČEVINA PRI VURBERGU |

### C.2 Podatki o delu stavbe

| | |
|---|---|
| Vrsta dela stavbe: | Stanovanjska hiša |
| Dejanska/namenska raba dela stavbe: | 1110931 - Stanovanje v samostoječi stavbi z enim stanovanjem |
| Koordinate: | X:150617.06 Y:562423.71 |
| Leto izgradnje stavbe: | 1958 |
| Leto izgradnje dela stavbe: | 1958 |
| Neto tlorisna površina dela stavbe: | 79,20 m2 |
| Uporabna površina dela stavbe: | 63,40 m2 |
| Lega dela stavbe v stavbi: | drugo |
| Število sob: | / |
| Atrijsko stanovanje: | Ne |
| Prostori stanovanja: | / |

### C.3 Podatki o prodaji dela stavbe

| | |
|---|---|
| Prodana površina: | 79,00 m2 |
| Prodana uporabna površina: | / |
| Prodana neto tlorisna površina: | / |
| Število zunanjih parkirnih mest: | / |
| Nadstropje dela stavbe: | / |
| Stavba je dokončana: | Da |
| Primarni-sekundarni trg: | / |
| Prodani solastniški delež: | 1/1 |

### KMETIJSKI OBJEKT 138/1

### C.1 Identifikacijski podatki dela stavbe

| | |
|---|---|
| Številka stavbe: | 138 |
| Številka dela stavbe: | 1 |
| Št. stanovanja ali poslovnega prostora: | / |
| Naslov: | / |
| Naselje: | / |
| Občina: | PTUJ |
| Ime KO: | 366 - KRČEVINA PRI VURBERGU |

### C.2 Podatki o delu stavbe

| | |
|---|---|
| Vrsta dela stavbe: | Kmetijski objekt |
| Dejanska/namenska raba dela stavbe: | 1271401 - Drug kmetijski del stavbe |
| Koordinate: | X:150607.13 Y:562441.9 |
| Leto izgradnje stavbe: | 1958 |
| Leto izgradnje dela stavbe: | 1958 |
| Neto tlorisna površina dela stavbe: | 25,20 m2 |
| Uporabna površina dela stavbe: | 25,20 m2 |

| | |
|---|---|
| Parcelna številka: | 10/16 |
| Katastrska občina: | 366 - KRČEVINA PRI VURBERGU |
| Občina: | PTUJ |

### A.2 Podatki o parceli

| | |
|---|---|
| Vrsta zemljišča: | Zemljišče pod stavbo ali drugo stavb stavbe pripadajoče zemljišče (zemlj stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zi stanovanjski atrij in podobno) |
| Namenska raba parcele: | / |
| Koordinate: | X:150613.76 Y:562417.87 |
| Površina parcele: | 787 m2 |
| Vrsta trajnega nasada: | / |
| Starost trajnega nasada: | / |

### A.3 Podatki o prodaji parcele

| | |
|---|---|
| Prodani solastniški delež parcele: | 1/1 |

## Splošni podatki o poslu

Dodaj v košarico | Izvozi v PDF | Prikaži na zemljevidu

### 1.Pravni posel

| | |
|---|---|
| Vrsta pravnega posla: | Kupoprodajni posel |
| Vrsta pravnega posla podrobno: | Prodaja na prostem trgu |
| Datum sklenitve pogodbe: | 10.1.2018 |
| ID pravnega posla: | 354962 |

### 2.Podatki o pogodbi

| | |
|---|---|
| Skupna pogodbena cena: | 75.000,00 € |
| Stopnja DDV: | / |
| DDV vključen: | Ne |

### 3.Pogodbene stranke - prodajalci

| | |
|---|---|
| Pravno organizacijska oblika: | Ni prodajalcev |

### 4.Pogodbene stranke - kupci

| | |
|---|---|
| Pravno organizacijska oblika: | / |

| | |
|---|---|
| Številka stavbe: | 465 |
| Številka dela stavbe: | 1 |
| Št. stanovanja ali poslovnega prostora: | / |
| Naslov: | PIVKOVA ULICA 2 |
| Naselje: | PTUJ |
| Občina: | PTUJ |
| Ime KO: | 392 - KRČEVINA PRI PTUJU |

### C.2 Podatki o delu stavbe

| | |
|---|---|
| Vrsta dela stavbe: | Stanovanjska hiša |
| Dejanska/namenska raba dela stavbe: | 1110001 - Stanovanje v samostoječi stavbi z enim stanovanjem |
| Koordinate: | X:143198.49 Y:566931.05 |
| Leto izgradnje stavbe: | 1952 |
| Leto izgradnje dela stavbe: | 1952 |
| Neto tlorisna površina dela stavbe: | 104,90 m2 |
| Uporabna površina dela stavbe: | 84,59 m2 |
| Lega dela stavbe v stavbi: | pritličje |
| Število sob: | 2 |
| Atrijsko stanovanje: | Ne |
| Prostori stanovanja: | Stopnišče,Zaprta terasa,Podstrešje,Kuhinja,Odprta terasa,Klet, shramba |

### C.3 Podatki o prodaji dela stavbe

| | |
|---|---|
| Prodana površina: | 104,90 m2 |
| Prodana uporabna površina: | / |
| Prodana neto tlorisna površina: | / |
| Število zunanjih parkirnih mest: | 1 |
| Nadstropje dela stavbe: | / |
| Stavba je dokončana: | Da |
| Primarni-sekundarni trg: | / |
| Prodani solastniški delež: | 1/1 |

### TEHNIČNI ALI POMOŽNI PROSTORI 1336/1

### C.1 Identifikacijski podatki dela stavbe

| | |
|---|---|
| Številka stavbe: | 1336 |
| Številka dela stavbe: | 1 |
| Št. stanovanja ali poslovnega prostora: | / |
| Naslov: | / |
| Naselje: | / |
| Občina: | PTUJ |
| Ime KO: | 392 - KRČEVINA PRI PTUJU |

### C.2 Podatki o delu stavbe

| | |
|---|---|
| Vrsta dela stavbe: | Tehnični ali pomožni prostori |
| Dejanska/namenska raba dela stavbe: | 1271401 - Drug imetijski del stavbe |
| Koordinate: | X:143203.49 Y:566940.05 |
| Leto izgradnje stavbe: | 1952 |
| Leto izgradnje dela stavbe: | 1952 |
| Neto tlorisna površina dela stavbe: | 18,60 m2 |
| Uporabna površina dela stavbe: | 18,60 m2 |

| | |
|---|---|
| Parcelna številka: | 555/2 |
| Katastrska občina: | 392 - KRČEVINA PRI PTUJU |
| Občina: | PTUJ |

### A.2 Podatki o parceli

| | |
|---|---|
| Vrsta zemljišča: | Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče stavbo in je delno komunalno opremljeno komunalno neopremljeno |
| Namenska raba parcele: | / |
| Koordinate: | X:143209.63 Y:566941.82 |
| Površina parcele: | 280 m2 |
| Vrsta trajnega nasada: | / |
| Starost trajnega nasada: | / |

### A.3 Podatki o prodaji parcele

| | |
|---|---|
| Prodani solastniški delež parcele: | 1/1 |

### PARCELA *233, 392 - KRČEVINA PRI PTUJU, PTUJ

### A.1 Identifikacijski podatki o parceli

| | |
|---|---|
| Parcelna številka: | *233 |
| Katastrska občina: | 392 - KRČEVINA PRI PTUJU |
| Občina: | PTUJ |

### A.2 Podatki o parceli

| | |
|---|---|
| Vrsta zemljišča: | Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče stavbe, dvorišče, ograjna pol, vrt, zeleni stanovanjski atrij in podobno) |
| Namenska raba parcele: | / |
| Koordinate: | X:143204.63 Y:566932.93 |
| Površina parcele: | 208 m2 |
| Vrsta trajnega nasada: | / |
| Starost trajnega nasada: | / |

### A.3 Podatki o prodaji parcele

| | |
|---|---|
| Prodani solastniški delež parcele: | 1/1 |

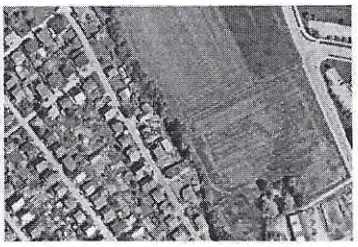
### PARCELA 554, 392 - KRČEVINA PRI PTUJU, PTUJ

### A.1 Identifikacijski podatki o parceli

| | |
|---|---|
| Parcelna številka: | 554 |
| Katastrska občina: | 392 - KRČEVINA PRI PTUJU |
| Občina: | PTUJ |

### A.2 Podatki o parceli

| | |
|---|---|
| Vrsta zemljišča: | Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče stavbo in je delno komunalno opremljeno komunalno neopremljeno |
| Namenska raba parcele: | / |
| Koordinate: | / |
| Površina parcele: | 323 m2 |
| Vrsta trajnega nasada: | / |
| Starost trajnega nasada: | / |



**Splošni podatki o poslu**

Dodaj v košarico | Izvozi v PDF | Prikaži na zemljevidu

1.Pravni posel

| | |
|---|---|
| Vrsta pravnega posla: | Kupoprodajni posel |
| Vrsta pravnega posla podrobno: | Prodaja na javnem licitaciji |
| Datum sklenitve pogodbe: | 10.4.2017 |
| ID pravnega posla: | 325136 |

2.Podatki o pogodbi

| | |
|---|---|
| Skupna pogodbena cena: | 43.000,00 € |
| Stopnja DDV: | / |
| DDV vključen: | Ne |

3.Pogodbene stranke - prodajalci

| | |
|---|---|
| Pravno organizacijska oblika: | Ni prodajalcev |

4.Pogodbene stranke - kupci

| | |
|---|---|
| Pravno organizacijska oblika: | / |

| | |
|---|---|
| Ime KO: | 390 - MESTNI VRH |

C.2 Podatki o delu stavbe

| | |
|---|---|
| Vrsta dela stavbe: | Kmetijski objekt |
| Dejanska/namenska raba dela stavbe: | 1271202 - Hlev |
| Koordinate: | X:146585.97 Y:565257.36 |
| Leto izgradnje stavbe: | 1960 |
| Leto izgradnje dela stavbe: | 1960 |
| Neto tlorisna površina dela stavbe: | 24,10 m2 |
| Uporabna površina dela stavbe: | 24,10 m2 |
| Lega dela stavbe v naselju: | podrčje |
| Število sob: | / |
| Abitsko stanovanje: | Ne |
| Prodani stanovanja: | / |

C.3 Podatki o prodaji dela stavbe

| | |
|---|---|
| Prodana površina: | 24,00 m2 |
| Prodana uporabna površina: | / |
| Prodana neto tlorisna površina: | / |
| Število zunanjih parkirnih mest: | / |
| Nadstropje dela stavbe: | / |
| Stavba je dokončana: | Da |
| Primerni-veljavni trg: | / |
| Prodani solastniški delež: | 1/1 |

A. STANOVANJSKA HIŠA 202/1, MESTNI VRH 115, MESTNI VRH

C.1 Identifikacijski podatki dela stavbe

| | |
|---|---|
| Številka stavbe: | 202 |
| Številka dela stavbe: | 1 |
| Št. stanovanja ali poslovnega prostora: | / |
| Naslov: | MESTNI VRH 115 |
| Naselje: | MESTNI VRH |
| Občina: | PTUJ |
| Ime KO: | 390 - MESTNI VRH |

C.2 Podatki o delu stavbe

| | |
|---|---|
| Vrsta dela stavbe: | Stanovanjska hiša |
| Dejanska/namenska raba dela stavbe: | 1110001 - Stanovanja v samostoječi stavbi z eno stanovanjem |
| Koordinate: | X:146601.35 Y:565309.52 |
| Leto izgradnje stavbe: | 1960 |
| Leto izgradnje dela stavbe: | 1960 |
| Neto tlorisna površina dela stavbe: | 162,28 m2 |
| Uporabna površina dela stavbe: | 78,53 m2 |
| Lega dela stavbe v naselju: | podrčje |

| | |
|---|---|
| | in ima gradbeno dovoljenje |
| Namenska raba parcele: | / |
| Koordinate: | X:146525.32 Y:565317.21 |
| Površina parcele: | 635 m2 |
| Vrsta trajnega nasada: | / |
| Starost trajnega nasada: | / |

A.3 Podatki o prodaji parcele

| | |
|---|---|
| Prodani solastniški delež parcele: | 1/1 |

A. PARCELA 69/12, 390 - MESTNI VRH, PTUJ

A.1 Identifikacijski podatki o parceli

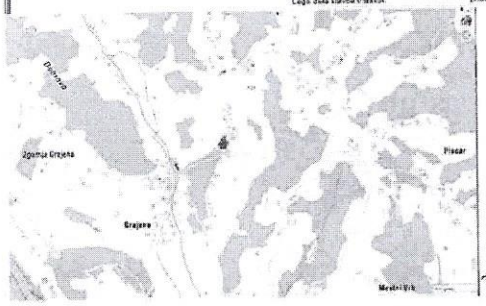
| | |
|---|---|
| Parcelna številka: | 69/12 |
| Katastrska občina: | 390 - MESTNI VRH |
| Občina: | PTUJ |

A.2 Podatki o parceli

| | |
|---|---|
| Vrsta zemljišča: | Zemljišče poz stavbo ali drug stavbo pripadajoče zemljišče stavbe, dvorišče, dovozna pot stanovanjski sklj in podobno |
| Namenska raba parcele: | / |
| Koordinate: | X:146584.11 Y:565305.86 |
| Površina parcele: | 1304 m2 |
| Vrsta trajnega nasada: | / |
| Starost trajnega nasada: | / |

A.5 Podatki o prodaji parcele

| | |
|---|---|
| Prodani solastniški delež parcele: | 1/1 |




Te primerjave ne uporabim, je preveč zemljišča.

**Splošni podatki o poslu**

Dodaj v kolešico | Izvozi v PDF | Prikaži na zemljevidu

1.Pravni posel

| | |
|---|---|
| Vrsta pravnega posla: | Kupoprodajni posel |
| Vrsta pravnega posla podrobno: | Prodaja na prostem trgu |
| Datum sklenitve pogodbe: | 26.5.2017 |
| ID pravnega posla: | 332261 |

2.Podatki o pogodbi

| | |
|---|---|
| Skupna pogodbena cena: | 56.000,00 € |
| Stopnja DDV: | / |
| DDV vključen: | Ne |

3.Pogodbene stranke - prodajalci

| | |
|---|---|
| Pravno organizacijska oblika: | Ni prodajalcev |

4.Pogodbene stranke - kupci

| | |
|---|---|
| Pravno organizacijska oblika: | / |

| | |
|---|---|
| Občina: | PTUJ |
| Ime KO: | 400 - PTUJ |

C.2 Podatki o delu stavbe

| | |
|---|---|
| Vrsta dela stavbe: | Kmetijski objekt |
| Dejanska/namenska raba dela stavbe: | 1271451 - Drug kmetijski del stavbe |
| Koordinate: | X:143015.25 Y:556869.35 |
| Leto izgradnje stavbe: | 1965 |
| Leto izgradnje dela stavbe: | 1965 |
| Neto tlorisna površina dela stavbe: | 40,20 m2 |
| Uporabna površina dela stavbe: | 40,20 m2 |
| Lega dela stavbe v stavbi: | pritličje |
| Število sob: | / |
| Atrijsko stanovanje: | Ne |
| Prostori stanovanja: | / |

C.3 Podatki o prodaji dela stavbe

| | |
|---|---|
| Prodana površina: | 40,00 m2 |
| Prodana uporabna površina: | / |
| Prodana neto tlorisna površina: | / |
| Število zunanjih parkirnih mest: | / |
| Nadstropje dela stavbe: | / |
| Stavba je dokončana: | Da |
| Primarni-sekundarni trg: | / |
| Prodani solastniški delež: | 1/1 |

STANOVANJSKA HIŠA 1639/1, REŠEVA ULICA 18, PTUJ

C.1 Identifikacijski podatki dela stavbe

| | |
|---|---|
| Številka stavbe: | 1639 |
| Številka dela stavbe: | 1 |
| Št. stanovanja ali poslovnega prostora: | / |
| Naslov: | REŠEVA ULICA 18 |
| Naselje: | PTUJ |
| Občina: | PTUJ |
| Ime KO: | 400 - PTUJ |

C.2 Podatki o delu stavbe

| | |
|---|---|
| Vrsta dela stavbe: | Stanovanjska hiša |
| Dejanska/namenska raba dela stavbe: | 1110001 - Stanovanje v samostoječi stavbi z enim stanovanjem |
| Koordinate: | X:143004.46 Y:556864.22 |
| Leto izgradnje stavbe: | 1965 |
| Leto izgradnje dela stavbe: | 1965 |
| Neto tlorisna površina dela stavbe: | 86,90 m2 |
| Uporabna površina dela stavbe: | 44,20 m2 |
| Lega dela stavbe v stavbi: | pritličje |

| | |
|---|---|
| Vrsta zemljišča: | Zemljišče pod stavbo i stavbe pripadajoče zer stavbo, ovoljišče, dovoz stanovanjski atrij in poc |
| Namenska raba parcele: | / |
| Koordinate: | / |
| Površina parcele: | 716 m2 |
| Vrsta trajnega nasada: | / |
| Starost trajnega nasada: | / |

A.3 Podatki o prodaji parcele

| | |
|---|---|
| Prodani solastniški delež parcele: | 1/1 |

Izvedem prilagoditve:

| prodaja | Pivkova 14 | Krčevina Vb | Pivkova | Reševa |
|---|---|---|---|---|
| tržna vrednost v EUR | 65000,00 | 47000 | 76000 | 56000 |
| NTP v m2 s kmetijski objekti | 111,00 | 105,4 | 122 | 107,1 |
| vrednost v EUR/m2 | 585,59 | 445,92 | 622,95 | 522,88 |
| velikost stavnega zemljišča m2 | 624,00 | 787,00 | 811,00 | 715,00 |
| velikost kmetijskega zemljišča | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| uporabna površina v m2 | 50,00 | 63,40 | 64,50 | 44,20 |
| razmerje up/NTP | 0,45 | 0,60 | 0,53 | 0,41 |
| datum prodaje | 9.11.2017 | 10.4.2017 | 10.1.2018 | 26.5.2017 |
| gradnja | 1962 | 1958 | 1952 | 1965 |
| Prilagoditve | | | | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Razlika zemljišča, po 20EUR/m2 | -2600,00 | -6675,00 | -7275,00 | -4875,00 |
| prilagojena nab. Vrednost | 62400,00 | 40325,00 | 68725,00 | 51125,00 |
| vrednost v EUR/m2 | 562,16 | 382,59 | 563,32 | 477,36 |
| lokacija | -0,20 | 0,00 | -0,20 | -0,20 |
| prilagojena vrednost v EUR/m2 | 449,73 | 382,59 | 450,66 | 381,89 |
| teren ravninski | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| prilagojena vrednost v EUR/m2 | 449,73 | 382,59 | 450,66 | 381,89 |
| obnove | -0,15 | 0,00 | -0,10 | 0,00 |
| prilagojena vrednost v EUR/m2 | 382,27 | 382,59 | 405,59 | 381,89 |
| razlika v starosti | -0,09 | -0,05 | 0,01 | -0,12 |
| prilagojena vrednost v EUR/m2 | 347,87 | 363,46 | 409,65 | 336,06 |
| razmerje uporabna p /NTP; | -0,01 | -0,11 | -0,06 | 0,02 |
| prilagojena vrednost (razlika - delež) | 345,22 | 322,26 | 384,10 | 342,39 |
| funkcionalnost - velikost | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| prilagojena vrednost v EUR/m2 | 345,22 | 322,26 | 384,10 | 342,39 |
| NTP | 161,90 | 161,90 | 161,90 | 161,90 |
| Vmesna vrednost v EUR/m2 | 55891,43 | 52174,40 | 62185,39 | 55432,35 |
| leseni kmetijski prizidek | 2000,00 | 2000,00 | 2000,00 | 2000,00 |
| kmetijsko zemljišče | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Prilagojena vrednost v EUR | 57891,43 | 54174,40 | 64185,39 | 55432,35 |
| ponder | 0,20 | 0,40 | 0,20 | 0,20 |
| **TRŽNA VREDNSOT po tem načinu:** | | **57.172 EUR** | | |

Ponder upoštevam glede na neposredno primerljivost.

| | |
|---|---|
| Obravnavan objekt | |
| NTP v m2 | 161,9 |
| uporabna površina v m2 | 71,17 |
| razmerje UP.p/ NTP | 0,440 |
| gradnja | 1953 |
| stavbno zemljišče | 520,00 |

***Nabavno vrednostni način***

Pri nabavno vrednostnem načinu zemljišče ocenim po načinu tržnih primerjav (kot bi bilo prazno).
Pri nadomestitvenih stroških objektov izhajam iz nadomestitvenega stroška (ocenjene morebitne novogradnje) in upoštevam vsa ugotovljena zastaranja.
Kot zastaranje je potrebno upoštevati fizično obrabo oziroma zastaranje in pri tem upoštevati različno dobo koristnosti elementov.
Funkcionalno zastaranje je zastaranje zaradi uporabnosti.
Zunanje zastaranje, ki je posledica sprememb zunaj posesti, lahko imenujemo tudi ekonomsko, okoljsko, ali lokacijska zastarelost. Kljub temu, da ponavadi obstaja, je težko izračunljivo, zato ob usklajevanju vrednosti večji pomen pripišem načinu tržnih primerjav.

Izračun:

| | | |
|---|---|---|
| **Stanovanjska hiša** | | strošek v EUR/m2 |
| Površina NTP v m2 | ***161,93*** | |
| up.p. | 71,17 | 900,00 |
| ostalo | 5,50 | 700,00 |
| klet, gospodarsko | 85,26 | 400,00 |
| nadomestitvena vrednost primerljivega objekta | ***102.007 EUR*** | |
| Potrebna vlaganja v EUR/m2 | *0 EUR* | |
| ostalo | *0* | |
| Nadomestitvena vrednost /m2 | 102.007 EUR | |
| Nadomestitvena vrednost objekta : | 102.007 EUR | |
| Vrednost kratkotrajnih elementov | 40.803 EUR | |
| Vrednost dolgotrajnih elementov | 61.204 EUR | |
| Fizična zastarelost kratkotrajnih elem. | | |
| Ekonomska življenjska doba | ***40*** | let |
| LETO IZGRADNJE | ***1953*** | obnove okna |
| kronološka starost | ***64*** | |
| dejanska starost | ***30*** | |
| preostala življenjska doba | 30 | let |
| stopnja fizične zastarelosti | 75,00 | % |
| Fizična zastarelost dolgotrajnih elem. | | |
| Ekonomska življenjska doba | ***80*** | let |
| LETO IZGRADNJE | ***1953*** | |
| kronološka starost | ***64*** | |
| dejanska starost | ***50*** | let |
| preostala življenjska doba | 30 | let |
| stopnja fizične zastarelosti | 62,50 | % |
| Povprečna stopnja fizične zastarelosti: | 67,50 | % |
| funkcionalna zastarelost: | *0,00* | |
| Ekonomska zastarelost v % | ***0*** | |
| stopnja zastarelosti skupaj: | 67,50 | % |
| =(1-((100-stopnja fizične zastarelosti)/100 x(100-funkcionalna zastarelost)/100x (100-ekon.zast)/100))x100. | | |
| ZASTARELOSt SKUPAJ: | 68.854,73 EUR | |
| ostalo | 0,00 EUR | |
| **VREDNOST OBJEKTA** | | |
| **Stanovanjska hiša** | **33.152,28 EUR** | |

| | | |
|---|---|---|
| **stavbno zemljišče** | | |
| Stavbni del, velikost | 520,00 | m2; |
| vrednost primerljivega st.zemljišča EUR /m2 | 20,00 | |
| Komunalna opremljenost ocena | 8 | |
| primerljiva vrednost stavbnega EUR/m2 | 28,00 | |
| **stavbno zemljišče** | | **14.560,00 EUR** |

| | | |
|---|---|---|
| **Lesen prizidek severno** | **ocena** | **2.000,00 EUR** |

| | |
|---|---|
| **Rekapitulacija** | |
| Stanovanjska hiša | 33.152,28 EUR |
| stavbno zemljišče | 14.560,00 EUR |
| Lesen prizidek severno | 2.000,00 EUR |
| **skupaj parc. št.*183/2** | **49.712,28 EUR** |

# ZAKLJUČEK

V cenilnem poročilu sem uporabila dva načina ocenjevanja vrednosti.

**Indikativne tržne vrednosti za celoto znašajo:**

| | |
|---|---|
| Po načinu tržnih primerjav: | **57.171,59 EUR** |
| Po nabavno vrednostnem načinu: | **49.712,28 EUR** |

Menim, da je način tržnih primerjav bolj zanesljiv, zato mu pripišem bistven pomen in upoštevam vpliv le tega s ponderjem 0,7 drugega pa s ponderjem 0,3 in tako izračunano vrednost le še zaokrožim.

**Tržna vrednost neomejene lastninske pravice za parcelo št. 183/2 k.o. 366- Krčevina pri Vurbergu znaša 55.000,00 EUR za celoto,**

**oziroma 23.400,00 EUR za idealni 2/4 nepremičnin.**

***Posebne predpostavke oz. omejitve v primeru prodaje idealnega deleža nepremičnin:***

*Pri določitvi **vrednosti idealnega deleža nepremičnin** upoštevam odstavek iz 178.čl. ZIZ, ki navaja: »Pri ugotavljanju vrednosti se upošteva morebitno zmanjšanje vrednosti zaradi tega, ker ostanejo na njej tudi po prodaji določene pravice«.*

*Predmet ocenjevanja je idealni delež nepremičnin. Vrednost idealnega deleža nepremičnin lahko interpretiramo tudi kot tržno vrednost pod posebno predpostavko. Posebne okoliščine, ki so povezane s to predpostavko pa se odražajo v tem, da so potencialni kupci s trga pripravljeni odšteti nižjo vrednost, ker bodo v bodočnosti morali urediti še solastniško razmerje. Kupci so sicer lahko tudi solastniki, vendar jih je omejeno število, torej so pripravljeni delež kupiti le po »posebni vrednosti«. Zato nadalje ocenjujem, kot da so kupci zunanji. V tem primeru bo delitev solastnine potrebno reševati s sodnimi postopki, ki so dolgotrajni in lahko trajajo dve ali več let. Ob 5% efektivni obrestni meri (za kredite) znaša strošek plačane kupnine za dobo dveh let 10%, temu prištejem pa še diskont v primeru prodaje kupljenega deleža (lahko tudi nakupa drugega deleža), kar ocenim v višini 5%, kar zniža vrednost idealnega deleža za ca 15%, ugotovljeno vrednosti pa zaokrožim na 100 EUR.*

cenilka:
mag. Marija Toplak

SODNI CENILEC ZA GRADBENIŠTVO - NEPREMIČNINE
mag. MARIJA TOPLAK
Stojnci 135a
MARKOVCI

## Izjava o skladnosti s standardi ocenjevanja

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- imam kot ocenjevalec vrednosti pravic na nepremičninah potrebno znanje in izkušnje za izvedbo ocene vrednosti nepremičnin, ocenjenih v tem poročilu;
- je ocenjevanje vrednosti izvedeno objektivno in nepristransko;
- sem o predmetu ocenjevanja pridobila vse informacije, ki bistveno vplivajo na njegovo oceno vrednosti;
- 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 omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami, opisanimi v tem poročilu;
- nimam navedenih sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede imetja, ki je predmet tega poročila in nimam osebnih interesov ter nisem pristranska glede oseb (fizičnih ali pravnih), ki jih ocena vrednosti zadeva;
- nisem sama oziroma z mano povezane osebe v zadnjih treh letih opravljala nobene storitve ali transakcije, povezane s sredstvi oziroma premoženjem, ki so predmet te ocene vrednosti;
- plačilo za mojo storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganje dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila;
- sem osebno pregledala imetje nepremičnine, ki je predmet tega ocenjevanja vrednosti;
- mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči;
- da so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu z določiloma 2.1 in 2.2 SPS 2 (Ur. List RS 106/2013) in Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti (Ur. list RS 106/2010);
- poročilo ni izdelano za namene računovodskega poročanja;
- pri izdelavi tega poročila sem upoštevala MSOV 2017.

Stojnci, 25.3.2019

cenilka:
mag. Marija Toplak

SODNI CENILEC ZA GRADBENIŠTVO - NEPREMIČNINE
mag. MARIJA TOPLAK
Stojnci 135a
MARKOVCI

## 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, 2013 in 2017, Intenational Valuation Standards Committee 2011, 2013 in 2017, prevod Slovenski inštitut za revizijo 2012, 2013 in 2017.
4. Slovenski poslovno finančni standardi, Ur. list 106/2013
5. Pšunder I., Torkar M., 2007: Priročnik za ocenjevanje vrednosti nepremičnin, Slovenski inštitut za revizijo
6. Pšunder I., Vrenčur R., 1012: Nepremičninsko pravo in vrednost pravica na nepremičninah, Slovenski inštitut za revizijo
7. Bolčina B., Bratina B., Čibej J. A., Duhovnik M., Gračanić 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 pooblaščeni ocenjevalec 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

Dragica TOŠ MAJCEN, s.p., univ.dipl.inž.kmet.,
SODNA CENILKA KMETIJSKE STROKE
Grlinci 37, 2256 JURŠINCI
Telefon: 02 758 3321 Mobitel: 031 529 420

VS0093370605

Ministrstvo za pravosodje, št.: Odl.:165-04-17/2000
z dne: 13.12.2005

OKRAJNO SODIŠČE NA PTUJU
PREJETO
dne 27-03-2019

# CENILNO POROČILO

**O oceni realne tržne vrednosti nepremičnin;**

**katastrska občina 366 KRČEVINA PRI VURBERGU**

**parcela številka 1052/3 gozdno zemljišče 32 bonitetnih točk, v izmeri 0,3770 ha, ID 3707860**
**parcela številka 1052/4 kmetijsko zemljišče 55 bonitetnih točk, v izmeri 0,2485 ha, ID 385025**
**parcela številka 1030/1 kmetijsko zemljišče 41 bonitetnih točk, v izmeri 0,4055 ha, ID 4153761**
**parcela številka 1031/2 kmetijsko zemljišče 33 bonitetnih točk, v izmeri 0,0101 ha, 11303320**
**last dolžnika - Mirko VIDOVIČ, rojen 1956, stanujoč Krčevina pri Vurbergu 107, 2250 PTUJ,**
**do celote**

**parcela številka 1029/4 kmetijsko, gozdno zemljišče 50 bonitetnih točk v izmeri 0,4033 ha, ID 3313161,**
**solastnik - Mirko VIDOVIČ, rojen 1956, stanujoč Krčevina pri Vurbergu 107, 2250 PTUJ,**
**do ene polovice ( 2/4)**

**Naročnik:**
**Okrajno sodišče na PTUJU, Opr. št.: I 705/2018,**
sklep izdan 30.01.2019, vročen 28.02.2019.

**V IZVRŠILNI ZADEVI**

**upnika:**
**MARKO ILIČ, Vrhloga 29, SLOVENSKA BISTRICA,**
**ki ga zastopa odvetniška pisarna Ivan in Alenka MOHORKO, iz Ptuja,**

**zoper**

**dolžnika:**
**Mirko VIDOVIČ, rojen 1956, stanujoč Krčevina pri Vurbergu 107, 2250 PTUJ,**

**zaradi izterjave 3.600,00 EUR s pripadki.**

**Namen ocenitve:**

Ocena realne tržne vrednosti nepremičnine na dan ocenitve.
Ocena posamezne nepremičnine kot celote ter ocena dolžnikovega deleža.

V Juršincih:27.03.2019

Dragica TOŠ MAJCEN,s.p. univ.dipl.inž.kmet.
SODNA CENILKA KMETIJSKE STROKE
Grlinci 37, 2256 JURŠINCI
Mobitel 031 529 420

Min. za pravosodje, št.: Odl.:165-04-17/2000
z dne: 13.12.2005

# IZVID O OCENJENI VREDNOSTI

**Naročnik: Okrajno sodišče na PTUJU, Opr. št.: I 705/2018,**
sklep izdan 30.01.2019, vročen 28.02.2019.

**IZVRŠILNA ZADEVA**

**upnika: MARKO ILIČ, Vrhloga 29, SLOVENSKA BISTRICA,**
**ki ga zastopa odvetniška pisarna Ivan in Alenka MOHORKO, iz Ptuja,**

**zoper**

**dolžnika: Mirko VIDOVIČ, rojen 1956, stanujoč Krčevina pri Vurbergu 107, 2250 PTUJ,**

**zaradi izterjave 3.600,00 EUR s pripadki.**

**Namen ocenitve:**
Ocena realne tržne vrednosti nepremičnine na dan ocenitve.

V navedeni izvršilni zadevi sem bila s strani Okrajnega sodišča na Ptuju ( sklep Opr št. I 705/2018 ), imenovana kot sodna cenilka, z nalogo, da v roku 30 dni po prejemu sklepa, po študiju predmetnega nepravdnega spisa, popolno in nepristransko ter v skladu s pravili znanosti in stroke opravim ocenitev nepremičnin;

**katastrska občina 366 KRČEVINA PRI VURBERGU, parcela številka 1052/3, 1052/4, 1030/1, 1031/2**
**last dolžnika do celote;**
**katastrska občina 366 KRČEVINA PRI VURBERGU, parcela številka 1029/4**
**last dolžnika do 2/4.**

**Iz ocene naj bo razvidna vrednost solastniškega deleža in celote nepremičnin.**

Ogled: **sem opravila 19.03.2019.** **Datum in izdelave ocenitve:** marec 2019.

**Cenilka:** Dragica TOŠ MAJCEN, s.p., univ. dipl. ing. kmet..

---

**Definicija tržne vrednosti:**

Tržna vrednost je definirana kot cena, ki je gledano z vidika denarja najverjetnejša in bi jo posest morala doseči na konkurenčnem tržišču pod vsemi pogoji potrebnimi za pošteno prodajo, pri kateri lahko kupec in prodajalec delujeta razumno in z domnevo, da na ceno niso vplivali neprimerni dejavniki.

**METODOLOGIJA VREDNOTENJA:**

Pri vrednotenju sem uporabila primerjalni način.
Glede na namen in metodiko vrednotenja nepremičnin, je ugotovljena vrednost opredeljena kot poštena ( tržna ) vrednost.

**POŠTENA ( TRŽNA ) VREDNOST:** V Mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti ( MSOV 13/2013) je podana naslednja definicija poštene ( tržne ) vrednosti:

**» Poštena vrednost je cena ki bi bila prejeta za prodajo sredstva ali plačana za prenos obveznosti v urejenem poslu med tržnimi udeleženci na dan merjenja.«**

Sklicevanje na tržne udeležence urejen posel in posel, ki se izvede na glavnem in najugodnejšem trgu in za največjo uporabo sredstva jasno kažejo, da je poštena vrednost po MSRP-jih na splošno skladna s pojmom tržne vrednosti, kot je opredeljena in obravnavana v okviru MSOV.

Dragica TOŠ MAJCEN,s.p. univ.dipl.inž.kmet.
SODNA CENILKA KMETIJSKE STROKE
Grlinci 37, 2256 JURŠINCI
Mobitel 031 529 420

Min. za pravosodje, št.: Odl.:165-04-17/2000
z dne: 13.12.2005

## ZAKLJUČEK: TRŽNO vrednost nepremičnin na dan ocenitve ocenjujem kakor sledi:

**parcela številka 1052/3** gozdno zemljišče 32 bonitetnih točk, v izmeri 0,3770 ha,
OCENA CELOTNEGA DELEŽA: 0,3770 ha x 0,95 eur/m$^2$= 3.581,50 EUR
SKUPNA OCENJENA VREDNOST **CELOTNEGA DELEŽA = 3.581,50 EUR**

**parcela številka 1052/4** kmetijsko zemljišče 55 bonitetnih točk, v izmeri 0,2485 ha,
ocenjujem 0,1759 ha kmetijskega zemljišča na 1,60 eur/m$^2$
ter ocena trajnega nasada v izmeri 0,0726 ha
OCENA VREDNOSTI: 0,1759 ha x 1,60 eur/m$^2$= 2.814,40 EUR
OCENA TRAJNEGA NASADA = 2.541,00 EUR
SKUPNA OCENJENA VREDNOST **CELOTNEGA DELEŽA = 5.355,40 EUR**

**parcela številka 1030/1** kmetijsko zemljišče 41 bonitetnih točk, v izmeri 0,4055 ha,
ocenjujem 0,2000 ha kmetijskega zemljišča – njiva na 1,60 eur/m$^2$
ocenjujem 0,1933 ha kmetijskega zemljišča - travniški sadovnjak na 1,00 eur/m$^2$
ocenjujem 0,0122 ha stavbnega zemljišča na 20,00 eur/m$^2$
OCENA VREDNOSTI: 0,2000 ha x 1,60 eur/m$^2$= 3.200,00 EUR
OCENA VREDNOSTI: 0,1933 ha x 1,00 eur/m$^2$= 1.900,00 EUR
OCENA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA: 0,0122 ha x 20,00 eur/m$^2$= 2.440,00 EUR
SKUPNA OCENJENA VREDNOST **CELOTNEGA DELEŽA = 7.540,00 EUR**

**parcela številka 1031/2** kmetijsko zemljišče 33 bonitetnih točk, v izmeri 0,0101 ha, ocenjujem na 1,00 eur/m$^2$
OCENA CELOTNEGA DELEŽA: 0,0101 ha x 1,00 eur/m$^2$= 101,00 EUR
SKUPNA OCENJENA VREDNOST **CELOTNEGA DELEŽA = 101,00 EUR**

**last dolžnika - Mirko VIDOVIČ, rojen 1956, stanujoč Krčevina pri Vurbergu 107, 2250 PTUJ, do celote**

**parcela številka 1029/4** kmetijsko zemljišče 50 bonitetnih točk, v izmeri 0,4033 ha, ocenjujem na 1,60 eur/m$^2$
OCENA VREDNOSTI: 0,4033 ha x 1,60 eur/m$^2$= 6.452,800 EUR
OCENA DOLŽNIKOVEGA **SOLASTNEGA DELEŽA ½ = 3.226,40 EUR**

**solast - Mirko VIDOVIČ, rojen 1956, stanujoč Krčevina pri Vurbergu 107, 2250 PTUJ, do ene polovice**

Cenitev opravila: Dragica TOŠ MAJCEN, s.p., univ. dipl. inž. kmet.
Sodna cenilka kmetijske stroke

DRAGICA TOŠ-MAJCEN Grlinci 37 JURŠINCI

**NEPREMIČNINE PO PODATKIH ZEMLJIŠKEGA KATASTRA:**

katastrska občina 366 KRČEVINA PRI VURBERGU

parcela številka 1052/3 gozdno zemljišče 32 bonitetnih točk, v izmeri 0,3770 ha,
parcela številka 1052/4 kmetijsko zemljišče 55 bonitetnih točk, v izmeri 0,2485 ha,
parcela številka 1030/1 kmetijsko zemljišče 41 bonitetnih točk, v izmeri 0,4055 ha,
parcela številka 1031/2 kmetijsko zemljišče 33 bonitetnih točk, v izmeri 0,0101 ha,

last dolžnika - Mirko VIDOVIČ, rojen 1956, stanujoč Krčevina pri Vurbergu 107, 2250 PTUJ, do celote

parcela številka 1029/4 kmetijsko in gozdno zemljišče 50 bonitetnih točk, v izmeri 0,4033 ha,

solast - Mirko VIDOVIČ, rojen 1956, stanujoč Krčevina pri Vurbergu 107, 2250 PTUJ, do ene polovice

## STATUS NEPREMIČNIN PO NAMENSKI RABI ZEMLJIŠČA:

- Iz podatka o namenski rabi zemljišča - Potrdilo SOU, št. 3501-529/2019 - 2 z dne 18.03.2019, ugotavljam:

parcela številka 1029/4, 1031/2, 1052/4 vse k.o. 366 KRČEVINA PRI VURBERGU, se v celoti nahajajo na območju kmetijskih zemljišč;
parcela številka 1030/1 k.o. 366 KRČEVINA PRI VURBERGU, se večinoma nahaja na območju kmetijskih zemljišč, jugozahodni del pa se nahaja na območju stavnih zemljišč;
parcela številka 1052/3 k.o. 366 KRČEVINA PRI VURBERGU, se nahaja na območju gozdnih zemljišč.

## OPIS NEPREMIČNIN IN UGOTOVITVE NA TERENU:

Ogled nepremičnin sem opravila dne 19.03.2019 s pričetkom ob 16.30 uri. Na ogledu sem bila sama.
Nepremičnine, ki so predmet ocenitve se nahajajo na območju naselja Krčevina pri Vurbergu, so locirane ob lokalni asfaltni cesti ki vodi skozi naselje.

Kmetijsko zemljišče se nahaja ob oziroma nadaljevanju stavbe – parc. št. *183/2 in sicer;
parc št. 1030/1 je delno vrt, travniški sadovnjak z nekaj sadnimi drevesi – del ob hiši, v nadaljevanju pa je njiva;
parc. št. 1052/4 je delno trajni nasad – vinograd zasajenih je cca 250 trsov, v vertikalni zasaditvi, betonska opora, 16 vrst v vrsti pa 14 trsov, med vrstna razdalja 1,40 m razdalja v vrsti 1,20 m. Vinograd je starosti cca 20 let, je dobro vzdrževan, ostali del je njiva;
parc. št. 1031/2 je travinje – vratnik ob parc 1052/4;
parc. št. 1052/3 je v celoti gozd, ima urejen dostop po neutrjeni gozdni poti –parc. št. 1052/1 ( sosednja parcela). Gozd je mešanega sestava – prevladujejo listavci, z dobro zalogo lesa starosti 35-45 let.
parc. št. 1029/4 je v celoti njiva.
Nepremičnine so na nagibu cca 30-40% vendar dostopne, obdelava je možna.
So na lepi lokaciji.

**Izsek iz PISO – Občina PTUJ; nepremičnine**
katastrska občina 366 KRČEVINA PRI VURBERGU, parcela številka 1052/3, 1052/4, 1030/1, 1031/2
last dolžnika do celote;
katastrska občina 366 KRČEVINA PRI VURBERGU, parcela številka 1029/4
last dolžnika do ½;

**STROKOVNE PODLAGE ZA CENITEV:**

- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti – MSOV
- Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti ( Uradni list RS 106/2010 in 91/2012 )
- Zakon o kmetijskih zemljiščih (ZKZ ) (Uradni list RS št. 71/2011, št. 58/2012, št. 27/2016 in št. 79/2017)
- Cenovne osnove za leto 2015 in normativi ter strokovni pristopi, poenoteni v društvu sodnih izvedencev in cenilcev Slovenije
- Slovenski poslovno finančni standardi za ocenjevanje vrednosti
- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/2002) in Katastrska situacija
- Letno poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu - leto 2018 ( Geodetska uprava RS 2019 )
- SMERNICE tržnega vrednotenja kmetijskih zemljišč (SIC november 2017)
- Odredba o določitvi normativov za dela v gozdovih ( Uradni list R št. 11/99 )
- Cenitev gozdov in gozdnih škod ( Iztok Winkler, Ljubljana 1996 )
- Smernice za ocenjevanje gozdov – MKGP 2013
- Kalkulacije stroškov dela Sklada k.z. in gozdov RS, tržne cene gozdnih sortimentov za leto 2014/2015
- Geografski informacijski sistem PISO, GERK ter GURS ter Zemljiška knjiga
- Podatki iz spisa v zadevi I 705/2018, ter ogled nepremičnin na terenu
- Podatki o primerljivih vrednostih gozdov – Finančni urad PTUJ, Oglasna deska UE Ptuj.
- Lastne izkušnje in zbrani podatki.

**OMEJITVENI POGOJI:**

- informacije in mnenja, ki jih vsebuje cenilno poročilo, se nanašajo le na vrednotenje in ne smejo biti uporabljeni izven tega konteksta;
- informacije in mnenja, ki jih vsebuje cenilno poročilo, so povzeti iz virov, za katere menim, da so zanesljivi in nisem odgovorna za pravilnost podatkov navedenih virov. Preverjeni so v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni 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 pisne privolitve naročnika ali ocenjevalca.

**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 v njihovo točnost;
- so prikazane analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami in predstavljajo moje osebne, nepristranske, in strokovne analize, mnenja in sklepe;
- nimam navedenih sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede imetja, ki je predmet tega poročila in nisem pristranski glede oseb, ki jih ocena vrednosti zadeva;
- plačilo za mojo storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganja dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki je posledica analiz, mnenj ter sklepov s tega področja;
- sem osebno pregledala nepremičnine in preverila podatke o nepremičninah, ki so predmet tega ocenjevanja vrednosti;
- mi pri izdelavi analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči;
- so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter poročilo, sestavljeno v skladu z določiloma, ki jih vsebujejo Slovenski poslovno finančni standardi.

## 1. OCENJEVANJE KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ:

Izbira prave metode je za ocenitev nepremičnin ključnega pomena. Vrednost vsake stvari – nepremičnine, je odvisna od želje in volje posameznika.
Za oceno nepremičnine obstaja več metod, saj ni mogoče trditi, da zanje obstaja ena ali edinstvena metoda.
Iz teorije vrednosti tako izhaja, da je nek predmet več vreden od drugega le tedaj če narašča koristnost – uporabnost, za njegovega uporabnika. Ta pa je vedno subjektivna, torej v rokah posameznika, ki ima opraviti s predmetom.

V naši praksi obstajajo trije načini, ki jih cenilci uporabljamo pri ocenjevanju vrednosti:

- **STROŠKOVNI PRISTOP;**

ki temelji na načelu substitucije ob predpostavki, da racionalni kupec za posest ne bo plačal več, kot pa je cena za drugo premoženje enake koristi ali uporabnosti.

- **DONOSNI NAČIN;**

po kateri se premoženje vrednoti po donosu, ki ga prinaša.

- **PRIMERJALNI NAČIN (TRŽNA METODA);**

pri oceni se uporabljajo podatki o primerljivih transakcijah podobnih nepremičnin ob upoštevanju prilagoditev glede na lastnosti nepremičnine.
V oceno vrednosti se vključi primerljive prodaje zemljišč, pridobljene na podlagi realiziranih prodaj s področja Upravne enote Ptuj in neposredne bližnje lokacije kateri so najboljši kazalci vrednosti ocenjenega zemljišča.

Nepremičnini določa vrednost njena uporabnost – koristnost v prihodnosti, ne pa stroški pridobitve. Te stroške priznava trg le deloma, zato je najprimernejši način vrednotenja način primerljivih prodaj ali tržni pristop.

## 2. OCENJEVANJE GOZDOV:

### METODA DONOSNE VREDNOSTI GOZDOV:

•Gozd, ki daje trajne letne donose = **Vrednost gozda = Čd čisti donos / 0,0p obrestna mera**
•Čisti donos = bruto donos – stroški gospodarjenja
Bruto donos = letni prirastek * prodajna cena GLS na KC
Stroški gospodarjenja : - stroški gozdne proizvodne (posek +spravilo lesa)
- stroški gojenja in varstva gozdov
- stroški vzdrževanja vlak
- stroški vzdrževanja gozdnih cest
- stroški poslovanja z gozdovi - drugi dejanski stroški, ki neposredno vplivajo na čisti donos
•Obrestana mera – 3%

### METODA PRIMERJALNE VREDNOSTI:

Primerjava ocenjevanega gozda z doseženimi cenami kupoprodaje
Omejena uporaba metode: - analitično območje
- velikost primerjane kupoprodaje
- čas kupoprodaje
- dosežena cena

Povprečna vrednost analiziranih prodaj, je pomembna usmeritev, ponder za končno oblikovanje tržne vrednosti ocenjevanega gozda.

### METODA STROŠKOVNE VREDNOSTI:

Uporabljamo jo za mlajše gozdove, mladovja do 30 let, umetnega nastanka.
Upoštevamo stroške obnove, nege, varstva in obresti do ocenitve.
Naravno nastala mladovja in gola gozdna zemljišča - 20% povprečne vrednosti gozda v analitičnem območju.

### METODA POSPLOŠENE TRŽNE VREDNOSTI

Posplošena tržna vrednost gozda ni enaka tržni vrednosti gozda.

### IZBIRA METODE-MODELA CENITVE TRŽNE VREDNOSTI GOZDA

Večinoma kombinacija metod
Običajno se približamo eni od metod.
Usmeritve za različne situacije
velikost gozda: velike posesti= donosna metoda,
- majhna posest = donosna metoda +30%
- povprečna posest = primerjalna metoda

lokacija gozda, bližina stavbnih zemljišč v razdalji do 100m: do 50% vrednosti stavbnega zemljišča
oblika parcele – neugodne oblike do-30%

gozd z negativno donosno vrednostjo = 20% povprečne primerjalne vrednosti analitičnega območja
gozd s posebnim namenom, ki nima donosa = 20% povprečne primerjalne vrednosti analitičnega območja
gozd mlajši od 30 let umetnega nastanka = stroškovna metoda
gozd mlajši od 30 let naravnega nastanka in golo gozdno zemljišče = 20% povprečne primerjalne vrednosti analitičnega območja.

## 3. OCENA TRAJNIH NASADOV:

Trajni nasadi se uvrščajo med opredmetena biološka sredstva od katerih se pričakuje nadaljnjo prihodkovnost. Zaradi raznolikosti tehnologij naprav trajnih nasadov in posledično različnih napravnih stroškov se za osnovo vrednotenja trajnih nasadov upoštevajo stroške naprav trajnih nasadov iz Kataloga kalkulacij za načrtovanje gospodarjenja na kmetijah v Sloveniji ter leto naprave iz Registra kmetijskih gospodarstev, ki ga vodi Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano.

OCENJEVANJE TRAJNIH NASADOV:

Pri ocenjevanju trajnih nasadov povečamo vrednost zemljišča za neamortizirani del valorizirane vrednosti investicij v trajni nasad, torej v ocenjevanem primeru vinograd.
Vrednost vinograda ocenimo tako, da seštejemo vrednost zemljišča, ki ga ocenimo po primerjalnem ali tržnem načinu ter vrednost nasada in pripadajoče infrastrukture na njem.
Zemljišča intenzivnih vinogradov se ocenijo kot njive, zemljišča ekstenzivnih nasadov pa se ocenijo kot travniki.
Vrednost vinograda je enaka neamortiziranemu delu valorizirane vrednosti investicije, ki zajema stroške priprave zemljišča, sajenje, ograje, opore, proti točne mreže in stroške oskrbe nasada, dokler vrednost proizvodnje v tekočem letu ne preseže stroškov oskrbe nasada.

Vrednost nasada v rodnosti izračunamo z naslednjo enačbo:
**Vn = Vi x ( A-R) /A;** Pri čemer je: Vn – vrednost nasada,
Vi - vrednost investicije,
A – amortizacijsko obdobje ( rodna doba ) in
R - število let, ko je rastlina že v polni rodnosti.

Pri različni starost nasada izračunamo vrednost nasada za vsak del posebej.
V ocenjevanem primeru imamo dva vinograda z različno starostjo.

Investicijska vrednost 1 ha trajnega nasada - vinograda ob betonsko žični opori je 42.780,00 eur.
( priprava zemljišča, izdelava opore, sajenje in oskrba v prvem letu, oskrba v drugem in tretjem letu ).
Amortizacijska vrednost nasada je 6,5% letno. Vinograd nad 15 let starosti je amortiziran oziroma se obračuna 10% investicijske vrednosti in vrednost zemljišča, ki se ceni kot travnik.

GERK – PID 4446712 VINOGRAD v izmeri 0,0726 ha, – vertikalna zasaditev, razdalja sajenja v vrsti 1,20 m ter razdalja med vrstami 1,40 m, leto sajenja med 1995.
Sorte: 250 trsov sorta MEŠANO BELO.

**PRIKAZ OCENJEVANJA NEPREMIČNIN - Metoda tržnih primerjav:**

Kot vir sem uporabila podatke iz evidence prometa nepremičnin, ki so dostopne registriranim uporabnikom, ter podatke o prodaji nepremičnin pri Finančni upravi Ptuj, ter podatkov UE Ptuj – oglasna deska, realizirane prodaje!
Upoštevala sem naslednje **primerljive** prodaje ( nepremičnine se nahajajo v bližini ocenjevane, so komasacijsko urejene, ravninske lege, dostopne ):

**Kmetijska zemljišča, gozdovi:**
k.o. 366 KRČ. PRI VURBERGU parc. št. 788/3, 788/5 velikost 0,3736 ha cena 1,73 eur/ $m^2$ prodaja marec 2019
k.o. 367 GRAJENŠČAK, parc. št. 239/3, 239/5, 259/2, 259/4 vel. 1,2589 ha cena 1,00 eur/ $m^2$ ponudba marec 2019
k.o. 366 KRČ. PRI VURBERGU parc. št. 283/25 velikost 0,1210 ha cena 0,66 eur/ $m^2$ prodaja marec 2019
k.o. 366 KRČ. PRI VURBERGU, parc. št. 400,401 velikost 0,4514 ha cena 1,00 eur/ $m^2$ prodaja marec 2019

## OCENA TRAJNEGA NASADA VINOGRADA

GERK – PID 4446712 VINOGRAD v izmeri 0,0726 ha, – vertikalna zasaditev, razdalja sajenja v vrsti 1,20 m ter razdalja med vrstami 1,40 m, leto sajenja med 1995. Sorte: 250 trsov sorta MEŠANO BELO.

IZRAČUN VREDNOSTI: Vn = Vi x ( A-R) /A; = 2.178,00 EUR
vrednost zemljišča 0,0726 ha x 1,00 eur/m$^2$ = 726,00 EUR = SKUPAJ: 2.541,00 EUR

## GLEDE NA NAVEDENO NEPREMIČNINE OCENJUJEM KAKOR SLEDI

parcela številka 1052/3 gozdno zemljišče 32 bonitetnih točk, v izmeri 0,3770 ha, ocenjujem na 0,95 eur/m$^2$,
parcela številka 1052/4 kmetijsko zemljišče 55 bonitetnih točk, v izmeri 0,2485 ha, ocenjujem na 1,60 eur/m$^2$
parcela številka 1030/1 kmetijsko zemljišče 41 bonitetnih točk, v izmeri 0,4055 ha, ocenjujem del na 1,60 eur/m$^2$, del ki pa je stavbni zemljišče ocenjujem na 20,00 eur/m$^2$
parcela številka 1031/2 kmetijsko zemljišče 33 bonitetnih točk, v izmeri 0,0101 ha, ocenjujem na 1,00 eur/m$^2$
last dolžnika - Mirko VIDOVIČ, rojen 1956, stanujoč Krčevina pri Vurbergu 107, 2250 PTUJ, do celote
parcela številka 1029/4 kmetijsko in gozdno zemljišče 50 bonitetnih točk, v izmeri 0,4033 ha, ocenjujem na 1,60 eur/m$^2$
solast - Mirko VIDOVIČ, rojen 1956, stanujoč Krčevina pri Vurbergu 107, 2250 PTUJ, do ene polovice

Del parc. št. 1030/1 k.o. 366 Krč pri Vurbergu se nahaj na območju stavbnih zemljišč. Ta del v skladu z uskladitvijo z cenilko Marijo TOPLAK ocenjujem na 20,00 eur/m $^2$.

## ZAKLJUČEK: TRŽNO VREDNOST NEPREMIČNIN OCENJUJEM:

parcela številka 1052/3 gozdno zemljišče 32 bonitetnih točk, v izmeri 0,3770 ha,
OCENA CELOTNEGA DELEŽA: 0,3770 ha x 0,95 eur/m$^2$= 3.581,50 EUR
SKUPNA OCENJENA VREDNOST **CELOTNEGA DELEŽA = 3.581,50 EUR**

parcela številka 1052/4 kmetijsko zemljišče 55 bonitetnih točk, v izmeri 0,2485 ha,
ocenjujem 0,1759 ha kmetijskega zemljišča na 1,60 eur/m$^2$
ter ocena tranjnega nasada v izmeri 0,0726 ha
OCENA VREDNOSTI: 0,1759 ha x 1,60 eur/m$^2$= 2.814,40 EUR
OCENA TRAJNEGA NASADA = 2.541,00 EUR
SKUPNA OCENJENA VREDNOST **CELOTNEGA DELEŽA = 5.355,40 EUR**

parcela številka 1030/1 kmetijsko zemljišče 41 bonitetnih točk, v izmeri 0,4055 ha,
ocenjujem 0,2000 ha kmetijskega zemljišča – njiva na 1,60 eur/m$^2$
ocenjujem 0,1933 ha kmetijskega zemljišča - travniški sadovnjak na 1,00 eur/m$^2$
ocenjujem 0,0122 ha stavbnega zemljišča na 20,00 eur/m $^2$
OCENA VREDNOSTI: 0,2000 ha x 1,60 eur/m$^2$= 3.200,00 EUR
OCENA VREDNOSTI: 0,1933 ha x 1,00 eur/m$^2$= 1.900,00 EUR
OCENA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA: 0,0122 ha x 20,00 eur/m$^2$= 2.440,00 EUR
SKUPNA OCENJENA VREDNOST **CELOTNEGA DELEŽA = 7.540,00 EUR**

parcela številka 1031/2 kmetijsko zemljišče 33 bonitetnih točk, v izmeri 0,0101 ha, ocenjujem na 1,00 eur/m$^2$
OCENA CELOTNEGA DELEŽA: 0,0101 ha x 1,00 eur/m$^2$= 101,00 EUR
SKUPNA OCENJENA VREDNOST **CELOTNEGA DELEŽA = 101,00 EUR**

**last dolžnika - Mirko VIDOVIČ, rojen 1956, stanujoč Krčevina pri Vurbergu 107, 2250 PTUJ, do celote**

parcela številka 1029/4 kmetijsko zemljišče 50 bonitetnih točk, v izmeri 0,4033 ha, ocenjujem na 1,60 eur/m$^2$
OCENA VREDNOSTI: 0,4033 ha x 1,60 eur/m$^2$= 6.452,800 EUR
OCENA DOLŽNIKOVEGA **SOLASTNEGA DELEŽA ½ = 3.226,40 EUR**

**solast - Mirko VIDOVIČ, rojen 1956, stanujoč Krčevina pri Vurbergu 107, 2250 PTUJ, do ene polovice**

DRAGICA TOŠ MAJCEN JURŠINCI

del parc. št. 1052/4 k.o.366

del parc. št. 1052/4, 1029/4, 1030/1 k.o.366

parc. št. 1052/3 k.o.366

Dragica TOŠ MAJCEN,s.p. univ.dipl.inž.kmet.
SODNA CENILKA KMETIJSKE STROKE
Grlinci 37, 2256 JURŠINCI
Mobitel 031 529 420

Min. za pravosodje, št.: Odl.:165-04-17/2000
z dne: 13.12.2005

# RAČUN št. 04/2019

Naročnik: Okrajno sodišče na PTUJU, Opr. št.: I 705/2018,
sklep izdan 30.01.2019, vročen 28.02.2019.

IZVRŠILNA ZADEVA

upnika:
MARKO ILIČ, Vrhloga 29, SLOVENSKA BISTRICA,
ki ga zastopa odvetniška pisarna Ivan in Alenka MOHORKO, iz Ptuja,

zoper

dolžnika:
Mirko VIDOVIČ, rojen 1956, stanujoč Krčevina pri Vurbergu 107, 2250 PTUJ,

zaradi izterjave 3.600,00 EUR s pripadki.

Namen ocenitve:
Ocena realne tržne vrednosti nepremičnine na dan ocenitve.

V navedeni izvršilni zadevi sem bila s strani Okrajnega sodišča na Ptuju ( sklep Opr št. I 705/2018 ), imenovana kot sodna cenilka, z nalogo, da v roku 30 dni po prejemu sklepa, po študiju predmetnega nepravdnega spisa, popolno in nepristransko ter v skladu s pravili znanosti in stroke opravim ocenitev nepremičnin;

katastrska občina 366 KRČEVINA PRI VURBERGU, parcela številka 1052/3, 1052/4, 1030/1, 1031/2
last dolžnika do celote;
katastrska občina 366 KRČEVINA PRI VURBERGU, parcela številka 1029/4
last dolžnika do ½.

| VSEBINA | ZNESEK V EUR |
|---|---|
| - študij spisa | 46,00 |
| - pridobitev dodatne dokumentacije | 46,00 |
| - ogled ( do 3 ure ) | 92,00 |
| - izdelava mnenja | 184,00 |
| SKUPAJ | 368,00 |
| - materialni stroški | 15 % od nagrade ( obračunam 4,0% ) = 15,00 |
| - potni stroški | 104 km X 0,086 EUR = 8,94 |
| **SKUPAJ** | **391,94** |

**Plačilo izvršite na moj osebni račun pri NOVI KBM PE Ptuj,**
**št.; SI 56 0422 3021 4527 115.**

**Rok plačila: 30 dni**

**Storitev opravljena: 27.03.2019**
**Račun izdan 27.03.2019**

Moja DAVČNA ŠTEVILKA; 55876676
Nisem zavezanka plačila davka na dodano vrednost.

**Dragica TOŠ MAJCEN s.p., univ. dipl. inž. kmet.**
**Sodna cenilka kmetijske stroke**

DRAGICA TOŠ-MAJCEN Grlinci 37 JURŠINCI

**Spoštovani: Hvala za zaupanje z željo po ponovnem sodelovanju.**

SOU skupna občinska uprava
občin v Spodnjem Podravju

Številka: 3501- 526/2019 - 2 (5009)
Datum: 18. 3. 2019

DRAGICA TOŠ-MAJCEN
Grlinci 37
JURŠINCI

Skupna občinska uprava občin v Spodnjem Podravju, Mestni trg 1, Ptuj, izdaja na podlagi 260. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17 - ZureP-2) ter 5. in 17. člena Odloka o ustanovitvi Skupne občinske uprave občin v Spodnjem Podravju (Uradni list RS, št. 58/18), v imenu Mestne občine Ptuj, na zahtevo, ki jo je podala **Dragica TOŠ MAJCEN, sodna cenilka kmetijske stroke, Grlinci 37, 2256 Juršinci (v zadevi I 705/2018)**, naslednje

# POTRDILO O NAMENSKI RABI ZEMLJIŠČA

1. PODATKI O ZEMLJIŠKI PARCELI / PARCELAH OZIROMA OBJEKTIH, KI SO PREDMET PRAVNEGA PROMETA

- **katastrska občina:** Krčevina pri Vurbergu
- **številka zemljiške parcele / parcel:** 1029/4, 1030/1, 1031/2, 1052/3, 1052/4

2. PROSTORSKI AKTI, KI VELJAJO NA OBMOČJU ZEMLJIŠKE PARCELE / PARCEL

- ☒ **Občinski prostorski načrt:** Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 10/15, 8/16, 8/16 - obvezna razlaga, 1/17, 2/17 - obvezna razlaga, 4/17 - obvezna razlaga, 14/17, 19/17 - obvezna razlaga).
- ☐ Občinski podrobni prostorski načrt: /
- ☐ Državni prostorski načrt: /

3. PODATKI O ENOTI UREJANJA PROSTORA TER NAMENSKI RABI PROSTORA

- **enota urejanja prostora:** *Odprti prostor na levem bregu reke Drave: OP01; Gričevnato območje severno od Ptuja.*

- **osnovna namenska raba prostora:** Parcele št. 1029/4, 1031/2 in 1052/4, vse k. o. Krčevina pri Vurbergu, se nahajajo v območju kmetijskih zemljišč.

  Parcela št. 1030/1 k. o. Krčevina pri Vurbergu se večinoma nahaja v območju kmetijskih zemljišč, jugozahodni del parcel pa se nahaja v območju stavbnih zemljišč.

  Parcela št. 1052/3 k. o. Krčevina pri Vurbergu se nahaja v območju gozdnih zemljišč.

- **podrobnejša namenska raba prostora:** Parcele št. 1029/4, 1031/2 in 1052/4, vse k. o. Krčevina pri Vurbergu, se nahajajo v območju najboljših kmetijskih zemljišč (K1).

  Parcela št. 1030/1 k. o. Krčevina pri Vurbergu se večinoma nahaja v območju najboljših kmetijskih zemljišč (K1), jugozahodni del parcel pa se nahaja v območju površin razpršene poselitve (A).

  Parcela št. 1052/3 k. o. Krčevina pri Vurbergu se nahaja v območju gozdnih zemljišč (G).

4. PODATKI O OBMOČJIH VAROVANJ IN OMEJITEV

- **vrsta varovanja oziroma omejitve:**

a) Parcele št. 1030/1, 1031/2 in 1052/4, vse k. o. Krčevina pri Vurbergu, se nahajajo v varovalnem pasu gospodarske javne infrastrukture, in sicer v varovalnem pasu prometne infrastrukture – javne poti.

b) Parcele se nahajajo na erozijskem območju, kjer veljajo protierozijski ukrepi (zahtevni).

c) Parcele se nahajajo na območju, majhne, srednje, velike ter zelo velike verjetnosti proženja plazov.

d) Vodovarstveno območje 3, zajetje Dravsko polje, ki je zavarovano z Uredbo o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Dravsko – Ptujskega polja (Uradni list RS, št. 59/07, 32/11, 24/13, 79/15).

5. PROSTORSKI UKREPI

- ☐ zakonita predkupna pravica občine: Skladno z določili 1. in 2. člena Odloka o predkupni pravici Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 5/03), se parcele nahajajo izven območja predkupne pravice občine.
- ☐ začasni ukrepi za zavarovanje: /

6. OPOZORILO GLEDE VELJAVNOSTI POTRDILA:

Potrdilo o namenski rabi zemljišča velja do uveljavitve sprememb prostorskega akta.

7. PODATKI V ZVEZI S SPREMEMBAMI IN DOPOLNITVAMI OZIROMA PRIPRAVO NOVIH PROSTORSKIH AKTOV

- **program priprave prostorskega akta:** Sklep o začetku postopka priprave sprememb in dopolnitev Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Ptuj, četrte spremembe in dopolnitve (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 5/18).

- **faza priprave/** predviden rok sprejema: Osnutek.

- morebitni drugi podatki glede priprave prostorskih aktov: /

8. PRILOGA:

- ☒ **kopija grafike izvedbenega dela občinskega prostorskega načrta:** Izsek iz grafike izvedbenega dela Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Ptuj, list Maribor – 49, v merilu 1:5000.

9. PLAČILO UPRAVNE TAKSE:

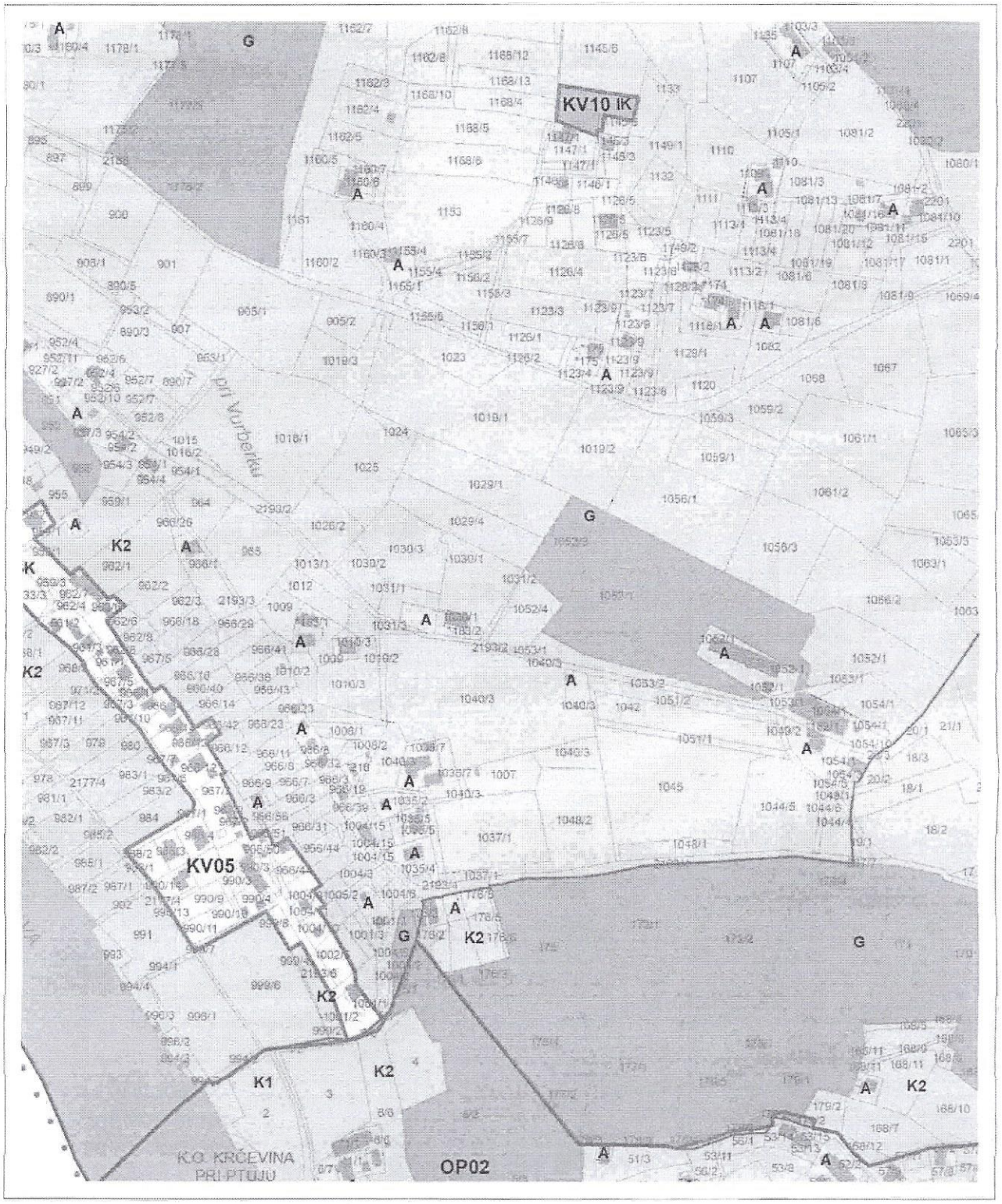
Takse prosto na osnovi 1. točke 1. odstavka 24. člena Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/10 - uradno prečiščeno besedilo (ZUT-UPB5), 14/15 – ZUUJFO, 84/15 – ZZelP-J, 32/16 – ZUT-I, 30/18 - ZKZaš).

Pripravila:
Barbara FRANGEŽ ŽINKO

SKUPNA OBČINSKA UPRAVA OBČIN V SPODNJEM PODRAVJU
PTUJ
MESTNI TRG 1

Alenka KORPAR,
direktorica Skupne občinske uprave
občin v Spodnjem Podravju

Poslano:
- naslovu
- arhivu




**MESTNA OBČINA PTUJ**
**Priloga k potrdilu o namenski rabi zemljišča**
**št. 3501-526/2019-2 (5009).**

SKUPNA OBČINSKA UPRAVA OBČIN V SPODNJEM PODRAVJU
PTUJ
MESTNI TRG 1

Izsek iz grafike izvedbenega dela občinskega prostorskega načrta
za območje Mestne občine Ptuj, list MARIBOR - 42 v merilu 1:5000
KOPIJA JE ENAKA ORIGINALU

Ptuj, dne 18. 03. 2019

Podpis: B. Frayer Žilo