



Podpisnik: Simona Čuš Zamuda
Izdajatelj: SIGOV-CA
Št. certifikata: 4014f000000000567bd12f
Podpisano: 11:28, 04.07.2019



REPUBLIKA SLOVENIJA
OKRAJNO SODIŠČE NA PTUJU

I 213/2018

ODREDBA O PRODAJI NEPREMIČNIN

na I. javni dražbi

Okrajno sodišče na Ptuj po sodnici: Simona ČUŠ ZAMUDA,
v izvršilni zadevi upnice: REPUBLIKA SLOVENIJA, Gregorčičeva ulica 20,
Ljubljana, ki jo zastopa Državno odvetništvo Republike Slovenije, Zunanji oddelek na
Ptuj, zoper dolžnico: BRIGITA BOBNARIČ, Krčevina pri Vurbergu 150/d, Ptuj,

zaradi izterjave: 18.570,06 EUR s pripadki,

na podlagi 181. člena Zakona o izvršbi in zavarovanju

o d r e j a :

I.

naslednjo odredbo o prodaji:

- celote nepremičnine, parc. št. 644/4 k.o. 366 – Krčevina pri Vurbergu in
- solastniškega deleža $\frac{1}{2}$ nepremičnine, parc. št. 644/8 k.o. 366 – Krčevina pri Vurbergu,

last dolžnice Brigitte Bobnarič.

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

II.

Nepremičnini se prodajata na I. javni dražbi, ki bo

dne 12. 9. 2019 ob 13. uri,

v zgradbi Okrajnega sodišča na Ptuju, soba št. 114.

III.

Vrednost nepremičnin, ki se prodajata, je bila ugotovljena s sklepom Okrajnega sodišča na Ptuju, I 213/2018 z dne 22. 11. 2018, in po ugotovitvah sodne cenilke znaša za:

- celote nepremičnine, parc. št. 644/4 k.o. 366 – Krčevina pri Vurbergu, **11.990,00 EUR** in
- solastniškega deleža $\frac{1}{2}$ nepremičnine, parc. št. 644/8 k.o. 366 – Krčevina pri Vurbergu, **29.000,00 EUR.**

Natančen opis nepremičnin, ki sta predmet prodaje, je razviden iz cenilnega poročila, objavljenega skupaj z odredbo o prodaji, na vpogled pa je tudi v izvršilni pisarni Okrajnega sodišča na Ptuju.

Sodišče na predlog strank, ki mora biti vložen najkasneje 20 dni pred prodajnim narokom, na prodajnem naroku z odredbo ponovno ugotovi vrednost nepremičnine, če stranka s predložitvijo mnenja sodnega cenilca o tržni vrednosti nepremičnine verjetno izkaže, da se je vrednost nepremičnine od prejšnje ugotovitve vrednosti do dneva prodaje precej spremenila (četrti odstavek 178. člena ZIZ).

IV.

Nepremičnina, parc. št. 644/4 k.o. 366 - Krčevina pri Vurbergu se prodaja do celote, parc. št. 644/8 k.o. 366 - Krčevina pri Vurbergu pa v deležu do $\frac{1}{2}$. Nepremičnini se na tem naroku **ne smeta prodati za manj kot 70 % ugotovljene vrednosti** (prvi odstavek 188. člena ZIZ).

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 nepremičnine za ceno, nižjo od ugotovljene vrednosti nepremičnin, kupil upnik ali z njim povezana oseba in terjatev tega upnika iz zneska, dobljenega s prodajo, ne bi

bila v celoti poplačana, se bo štel, da je upnik poplačan do višine ugotovljene vrednosti nepremičnin (200.a člen ZIZ).

V.

Javne dražbe se smejo udeležiti le tisti, **ki najpozneje 3 (tri) delovne dni** pred dražbo položijo varščino (prvi odstavek 185. člena ZIZ), in sicer na TRR sodišča št.: 01100-6950422416, sklic na št. 00 00 20 2132018-02, namen: varščina I 213/2018.

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 $\frac{1}{10}$ (eno desetino) ugotovljene vrednosti nepremičnin, torej za:

- celote nepremičnine, parc. št. 644/4 k.o. 366 – Krčevina pri Vurbergu, **1.199,00 EUR** in
- solastniškega deleža $\frac{1}{2}$ nepremičnine, parc. št. 644/8 k.o. 366 – Krčevina pri Vurbergu, **2.900,00 EUR**.

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

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

Na javni dražbi lahko sodelujejo fizične in pravne osebe, ki imajo po veljavnih predpisih pravico pridobivati nepremičnine v Republiki Sloveniji. Fizična oseba svojo identiteto izkaže z veljavnim osebnim dokumentom, pooblaščenec pravne ali fizične osebe mora na naroku predložiti pisno pooblastilo.

VI.

Nepremičnina bo domaknjena ponudniku, ki je ponudil najvišjo ceno.

Če je za sklenitev prodajne pogodbe potrebna odobritev po zakonu, bo sodišče po končani javni dražbi ugotovilo, kateri ponudnik je ponudil najvišjo ceno in ga napotilo, da v roku 8 dni vloži ustrezno vlogo za pridobitev odobritve. Po ponudnikovi pridobitvi odobritve bo sodišče izdalo sklep o domiku (sedmi odstavek 189. člena ZIZ).

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

Kupec, ki je edini upnik, je lahko oproščen polžitve 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).

Če kupec v določenem roku ne položi kupnine oziroma ne vloži v danem roku vloga za odobritev nakupa po sedmem odstavku 189. člena ZIZ, 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 polžitev kupnine, ali pa prodajo s sklepom razveljavi in določi novo prodajo (tretji odstavek 191. člena ZIZ).

VII.

Davek, ki bremeni promet z nepremičninami, bo poravnan v breme kupnine.

Po polžitvi kupnine v zgoraj določenem roku bo sodišče po uradni dolžnosti izdalo sklep o izročitvi nepremičnine kupcu in po pravnomočnosti tega sklepa vpisalo v korist kupca lastninsko pravico v zemljiško knjigo.

VIII.

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 (četrty odstavek 182. člena ZIZ).

IX.

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

X.

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.

XI.

Za morebitne kupce se na njihovo zahtevo, ki mora biti vložena najkasneje do 22. 8. 2019, in stroške, s posebno odredbo sodišča dovoli ogled nepremičnin, ki so predmet prodaje po tej odredbi, v soboto 31. 8. 2019 med 10. in 12. uro ter v ponedeljek 2. 9. 2019 med 16. in 18. uro (176. člen ZIZ). Dolžnik, ki ne dovoli ali ovira ogled nepremičnin, se lahko denarno kaznuje (33. člen ZIZ).

XII.

PRAVNI POUK: Zoper to odredbo ni pritožbe.

OKRAJNO SODIŠČE NA PTUJU
Ptuj, 4. junij 2019

SODNICA:
Simona Čuš Zamuda

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



VS0078857704

Stojnci, 9.10.2018

OKRAJNO SODIŠČE NA PTUJU

PREJETO

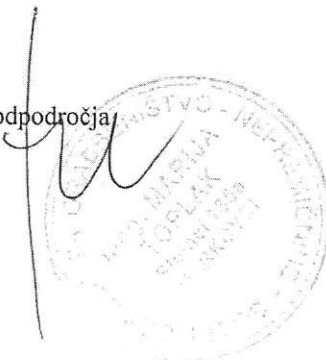
dne 10-10-2018

CENILNO POROČILO

Predmet cenitve: Nepremičnine
parc. št. 644/4 k.o. 366 – Krčevina pri Vurbergu, last dolžnice do celote in
parc. št. 644/8 k.o. 366 – Krčevina pri Vurbergu, last dolžnice do 1/2

Naročnik: Okrajno sodišče na Ptuj, v izvršilni zadevi I 213/2018, upnice Republika Slovenija,
ki jo zastopa Državno odvetništvo, Zunanji oddelek na Ptuj, zoper dolžnico:
Brigita Bobnarič, Krčevina pri Vurbergu 150d, Ptuj

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



Kazalo vsebine	
<i>POVZETEK – IZVID OCENJEVANJA VREDNOSTI</i>	3
<i>Uvodne obrazložitve</i>	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
<i>Analiza okolja in dejavnikov, ki vplivajo ali utegnejo vplivati na vrednost</i>	6
Gospodarske razmere	6
Nepremičninski trg v širšem in ožjem okolju.....	7
Davčna analiza	9
<i>Podrobnejši opis obravnavanih nepremičnin</i>	9
Veljavni katastrski podatki	9
Zemljiškoknjižni podatki:.....	9
Lokacija	11
Prostorski plan, gradbeno dovoljenje in dostop	11
Opis stanja ob ogledu	11
<i>Analiza najgospodarnejše uporabe hipotetično nepozidanega zemljišča</i>	13
<i>Ocenjevanje vrednosti</i>	14
Način tržnih primerjav.....	14
Nabavno vrednostni način	17
<i>ZAKLJUČEK</i>	21
<i>Izjava o skladnosti s standardi ocenjevanja</i>	22
<i>Literatura in viri:</i>	23

POVZETEK – IZVID OCENJEVANJA VREDNOSTI

V skladu s sklepom Okrajnega sodišča na Ptuju, sem v izvršilni zadevi I 213/2018, upnice Republika Slovenija, ki jo zastopa Državno odvetništvo, Zunanji oddelek na Ptuju, zoper dolžnico: Brigita Bobnarič, Krčevina pri Vurbergu 150d, Ptuj zaradi izterjave 18.570,06 EUR s pripadki,

ocenila tržno vrednost nepremičnin (tržno vrednost lastninske pravice) za parc. št. 644/4 k.o. 366 – Krčevina pri Vurbergu, last dolžnice do celote in parc. št. 644/8 k.o. 366 – Krčevina pri Vurbergu, last dolžnice do 1/2, ki v naravi predstavljajo stanovanjsko hišo in dvorišče, na naslovu Krčevina pri Vurbergu 150d.

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 nepovezanimi in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

Tržna vrednost nepremičnin (lastninske pravice) znaša za:

nepremičnine	vrednost celote	vrednost 1/2
parc.št. 644/4 k.o. Krčevina pri Vurbergu	11.990,00 EUR	
parc.št. 644/8 k.o. Krčevina pri Vurbergu	66.730,00 EUR	29.000,00 EUR

POSEBNE PREDPOSTAVKE OZ. OMEJITVE:

Pri določitvi *vrednosti idealnega deleža nepremičnin* upoštevam odstavke 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 tudi 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. Ocenjujem, da bo delitev potrebno reševati s sodnimi postopki, ki so dolgotrajni in lahko trajajo dve ali več let. Ob 4% efektivni obrestni meri (za kredite) znaša strošek plačane kupnine za dobo dveh let 8%, 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 13%, ugotovljeno vrednosti pa zaokrožim na 100 EUR.

VREDNOST velja na dan izpisa dne 9.10.2018 po stanju na dan ogleda dne 27.9.2018.

PODATKI IZ ZEMLJIŠKE KNJIGE:

katastrska občina 366 KRČEVINA PRI VURBERGU parcela 644/4 (ID 4740509), lastnica Brigita Bobnarič do celote, vknjiženih več hipotek, med njimi obstoječa izvršba, katastrska občina 366 KRČEVINA PRI VURBERGU parcela 644/8 (ID 1434942), lastnika Brigita in Marjan Bobnarič, vsak do 1/2, pri dolžnici vknjiženih več hipotek, med njimi obstoječa 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.

Utemeljitev podajam v nadaljevanju tega poročila.

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.

N 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 in nabavno vrednosti način.

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 poročila, 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 stavb v m² 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 m² objekta, ker so nekateri prostori nedokončani in slabše izvedbe. Po izkušnjah so faktorji podobni, kot jih je nekoč uporabljal JUS standard za izračun površin.

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 OBČINI Ptuj, 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 za 2016.

Preglednica 2: Število evidentiranih prodaj na prostem trgu in javnih dražbah, Slovenija, 2007–2016

Vrsta nepremičnin	Število evidentiranih prodaj po letih									
	2007	2008	2009*	2010	2011	2012	2013**	2014	2015	2016
Stanovanja	11.005	6.719	5.578	7.346	6.973	6.850	6.232	8.408	9.504	10.613
Hiše	5.726	3.460	2.250	3.565	3.605	4.000	3.619	4.396	4.410	5.108
Poslovne nepremičnine	871	574	421	827	735	770	882	1.364	1.998	1.907
Zemljišča za gradnjo stavb	4.906	4.632	2.643	2.646	2.411	2.510	2.610	2.541	2.356	2.764
Kmetijska zemljišča	7.907	7.490	4.966	4.910	5.711	7.554	7.899	7.272	7.399	7.629
Gozdna zemljišča	1.645	1.668	1.162	1.279	1.750	2.170	2.121	2.281	2.231	2.354

* Prvo dno krize slovenskega nepremičninskega trga.

** Drugo dno krize slovenskega nepremičninskega trga.

Preglednica 13: Povprečna pogodbeni cena in sestava prodanih hiš s pripadajočimi zemljiščem za izbrana tržna analitična območja, Slovenija, po izbranih letih

Analitično območje	Kazalnik	Okolje leta 2008	1. dno krize: 2009	2. dno krize: 2012	Cena na dno: 2014	2015	2016	Tržna cena
SLOVENIJA	Velikost vzorca	1.688	1.299	1.750	2.144	2.191	2.659	
	Povprečna pogodbeni cena (v EUR)	144.000	128.000	114.000	105.000	108.000	112.000	
	Leto zgraditve (mediana)	1969	1972	1971	1971	1972	1973	
	Površina hiše (v m ²)	143	142	147	151	150	160	
	Površina zemljišča (v m ²)	1.050	1.148	1.050	1.050	900	900	
LJUBLJANA	Velikost vzorca	129	79	160	197	223	258	
	Povprečna pogodbeni cena (v EUR)	268.000	291.000	232.000	282.000	210.000	235.000	
	Leto zgraditve (mediana)	1962	1965	1970	1966	1970	1966	
	Površina hiše (v m ²)	184	179	161	170	180	180	
	Površina zemljišča (v m ²)	470	410	440	490	410	480	
OKOLICA	Velikost vzorca	134	96	169	216	229	268	
	Povprečna pogodbeni cena (v EUR)	228.000	207.000	172.000	152.000	155.000	166.000	
	Leto zgraditve (mediana)	1976	1984	1980	1980	1983	1982	
	Površina hiše (v m ²)	169	175	181	178	170	180	
	Površina zemljišča (v m ²)	690	580	750	630	710	670	
MARIBOR	Velikost vzorca	68	46	73	94	82	84	
	Povprečna pogodbeni cena (v EUR)	182.000	139.000	104.000	108.000	106.000	108.000	
	Leto zgraditve (mediana)	1964	1962	1962	1970	1960	1965	
	Površina hiše (v m ²)	145	160	150	163	160	160	
	Površina zemljišča (v m ²)	480	560	520	560	510	490	
OKOLICA	Velikost vzorca	124	121	80	139	123	182	
	Povprečna pogodbeni cena (v EUR)	112.000	117.000	99.000	89.000	81.000	87.000	
	Leto zgraditve (mediana)	1982	1982	1983	1980	1978	1979	
	Površina hiše (v m ²)	144	135	145	155	160	150	
	Površina zemljišča (v m ²)	960	1.120	980	1.250	950	990	

Stanovanjske hiše z zemljiščem, 2016

Območje	Vzorec (N)	Izmera (v m ²)	Leto zgraditve	Zemljišče (v m ²)	Cena (v EUR)	Trend cene
SLOVENIJA	2.653	160	1973	900	113.000	↗
OSREDNJSLOVENSKO OBMOČJE	581	170	1975	660	177.000	↑
GORENJSKO OBMOČJE	234	170	1972	680	139.000	⊥
GORIŠKO OBMOČJE	154	150	1946	720	81.000	↗
OBALNO OBMOČJE	122	150	1966	430	206.000	↗
KRAŠKO OBMOČJE	48	160	1912	860	123.000	□
NOTRANJSKO OBMOČJE	48	150	1939	920	73.000	□
DOLENJSKO OBMOČJE	229	150	1975	1.320	68.000	⊥
POSAVSKO OBMOČJE	134	140	1972	1.120	57.000	↘
SAVINJSKO OBMOČJE	276	160	1972	930	82.000	⊥
KOROŠKO OBMOČJE	51	180	1982	830	93.000	□
ŠTAJERSKO OBMOČJE	482	150	1976	1.060	82.000	⊥
POMURSKO OBMOČJE	184	130	1970	1.470	51.000	↗

Zemljišča za gradnjo stavb, 2016

Območje	Vzorec (N)	Zemljišče (v m ²)	Cena (v EUR/m ²)	Trend cene
SLOVENIJA	1.527	1.350	61	↑
OSREDNJSLOVENSKO 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	↓

Trendi cen hiš po državi so različni. Na nekaterih območjih, na primer v Mariboru, v okolici Maribora in na Savinjskem brez Celja in okolice, kjer število prodaj narašča, cene stagnirajo. V okolici Ljubljane in na Štajerskem brez Maribora in okolice kažejo zmeren trend rasti. Daleč najmočnejši trend rasti pa kažejo cene hiš v Ljubljani.

Po obdobju padanja cen hiš od cenovnega vrha leta 2008 so cene hiš v Sloveniji dosegle cenovno dno v drugi polovici 2014. Šibek trend rasti njihovih cen v zadnjih dveh letih pa vendarle potrjuje, da se je zgodil tudi obrat cen hiš.

Z upoštevanjem sprememb v starosti ter velikosti prodanih hiš in pripadajočih zemljišč menimo, da so bile cene hiš v Ljubljani lani v primerjavi s cenovnim vrhom leta 2008 še vedno nižje od 35 do 40 odstotkov, v njeni okolici pa okoli 30 odstotkov. V Mariboru so bile nižje za 40 do 45 odstotkov, v njegovi okolici pa od 20 do 25 odstotkov.

Kmetijska zemljišča, 2016

Območje	Vzorec (N)	Zemljišče (v m ²)	Cena (v EUR/m ²)	Trend cene
SLOVENIJA	2.812	5.300	1,50	⊥
OSREDNJSLOVENSKO OBMOČJE	256	6.000	2,10	⊥
GORENJSKO OBMOČJE	78	5.400	4,20	□
GORIŠKO OBMOČJE	123	3.400	1,80	↑
OBALNO OBMOČJE	63	1.900	5,70	□
KRAŠKO OBMOČJE	86	3.400	1,10	□
NOTRANJSKO OBMOČJE	138	3.500	0,70	↓
DOLENJSKO OBMOČJE	464	4.100	1,20	↗
POSAVSKO OBMOČJE	220	5.500	1,00	↘
SAVINJSKO OBMOČJE	213	5.000	1,60	⊥
KOROŠKO OBMOČJE	17	6.500	2,10	□
ŠTAJERSKO OBMOČJE	461	7.000	1,50	⊥
POMURSKO OBMOČJE	692	5.700	1,00	⊥

Upoštevani so prečiščeni podatki o evidentiranih tržnih prodajah kmetijskih zemljišč brez trajnih nasadov. Površine zemljišč so zaokrožene na 100 m² in cene na 10 centov.

»

Za leto 2017 je objavljeno le polletno poročilo. Cene za štajersko območje posebej niso objavljane. Izvedenih prodaj stanovanjskih hiš je bilo v poprečju nekoliko več, kot v prejšnjem enakem obdobju. Ocenjujem, da je v obravnavanem področju gre za ca 10% zvišanje cen, skupaj glede na leto 2015 in 2016 in 5% glede na leto 2017, pred letom 2015 je trg nepremičnin daljše obdobje stagniral.

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 davkom, 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 644/4

Površina parcele (m²)

236

Namenska raba

Površina namenske rabe zemljišča (m²)

površine razpršene poselitve

236



Katastrska občina 366 številka stavbe 405

Podrobni podatki o stavbi

Naslov stavbe	-
Dejanska raba stavbe	STANOVANJSKA
PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA	
KATASTRSKA OBČINA	ŠTEVILKA PARCELE
366 KRČEVINA PRI VURBERGU	644/4
	Površina zemljišča pod stavbo (m ²)
	*32
Število etaž	3
številka pritlične etaže	2
Višina stavbe (m)	2,9
ŠTEVILO STANOVANJ	1
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	0
tip stavbe	1 - samostoječa
leto izgradnje stavbe	1993
leto obnove strehe	-
leto obnove fasade	-
material nosilne konstrukcije	5 - kombinacija različnih materialov
vrsta ogrevanja	3 - drugo ogrevanje
priključek na vodovodno omrežje	Da
priključek na električno omrežje	Da
priključek na kanalizacijsko omrežje	Ne

priključek na omrežje za kabelsko TV -

Opomba: gornja stavba v naravi ni stanovanjska, je samo lesena uta.

Katastrska občina 366 Številka parcele 644/8

Površina parcele (m2)	450
Namenska raba	Površina namenske rabe zemljišča (m2)
druga kmetijska zemljišča	54
površine razpršene poselitve	396



Katastrska občina 366 številka stavbe 406

Podrobni podatki o stavbi

Naslov stavbe	Krčevina pri Vurbergu 150D	
Dejanska raba stavbe	STANOVANJSKA	
PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA		
KATASTRSKA OBČINA	ŠTEVILKA PARCELE	Površina zemljišča pod stavbo (m2)
366 KRČEVINA PRI VURBERGU	644/8	*46
Število etaž		3
številka pritlične etaže		2
Višina stavbe (m)		9,4
ŠTEVILO STANOVANJ		1
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV		0
tip stavbe		1 - samostoječa
leto izgradnje stavbe		1995
leto obnove strehe		-
leto obnove fasade		-
material nosilne konstrukcije		1 - opeka
vrsta ogrevanja		2 - centralno ogrevanje
priključek na vodovodno omrežje		Da
priključek na električno omrežje		Da
priključek na kanalizacijsko omrežje		Ne
priključek na omrežje za kabelsko TV		

dejanska raba dela stavbe	Stanovanje v samostoječi stavbi z enim stanovanjem
Uporabna površina dela stavbe (m2)	60,0
Površina dela stavbe (m2)	86,0

Zemljiškoknjižni podatki:

katastrska občina 366 KRČEVINA PRI VURBERGU parcela 644/4 (ID 4740509), lastnica Brigita Bobnarič do celote, vknjiženih več hipotek, med njimi obstoječa izvršba,
katastrska občina 366 KRČEVINA PRI VURBERGU parcela 644/8 (ID 1434942), lastnika Brigita in Marjan Bobnarič, vsak do 1/2, pri dolžnici vknjiženih več hipotek, med njimi obstoječa izvršba.

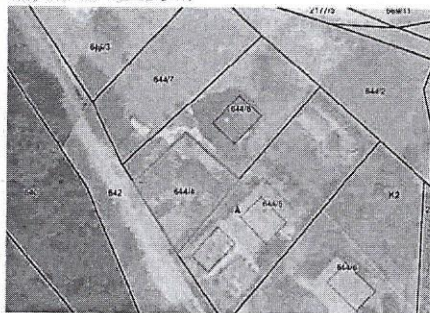
Lokacija

V Krčevini pri Vurbergu 150D, ob cesti Ptuj-Vičava- Vurberk, na hribovitem terenu, ki se močno vzpenja od omenjene ceste, z dostopom iz ceste.

Prostorski plan, gradbeno dovoljenje in dostop

Gradnja skladna s prostorsko dokumentacijo, saj gre za stanovanjsko hišo, ki so zgrajena na delu, ki je s prostorskim planom občine Ptuj opredeljeno kot stavbno zemljišče in je možna razpršena gradnja. Obstaja vodovodni in električni priključek ter KTV oz. telefonski priključek. Dostop je zagotovljen po javni asfaltni cesti.

Izsek iz »Piso«:

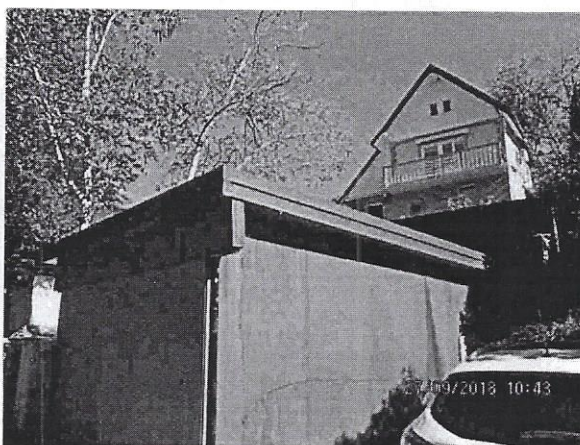
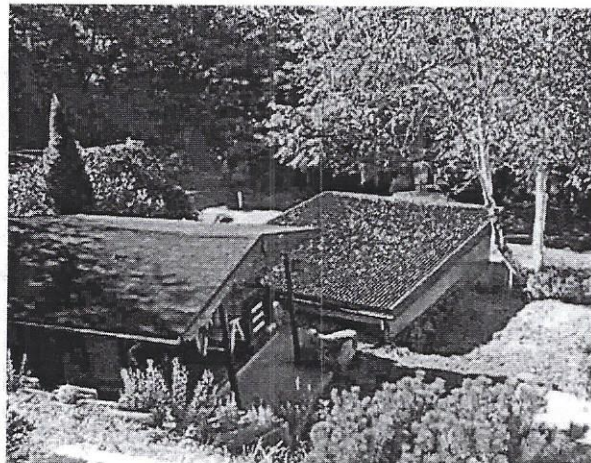
**Opis stanja ob ogledu**

Ogled je bil opravljen 27.9.2018. Na ogledu je bila prisotna dolžnica.

Parc.št. 644/4:

Je velika 236 m², je v celoti v lasti dolžnice. V naravi predstavlja funkcionalno zemljišče vključno s pomožnimi objekti k stanovanjski stavbi na parc.št. 644/8.

Zemljišče je precej strmo in je v naravi urejeno v plato za avtomobile ob cesti, vključno s provizorično garažo ca 25 m², brežina mora biti utrjena, na višjem delu terena je zgrajena vrtna uta z betonskim platojem, velikost ute je ca 12 m², prav tako lesena. Stanje je razvidno iz fotografij:



Parc.št. 644/8:

Na parceli stoji stanovanjska hiša.

Po katastrskih podatkih je bila hiša zgrajena leta 1995. V bistvu gre za preurejeno počitniško hišo v stanovanjsko hišo. Hiša je klasične gradnje, zidana, z lesenim ostrešjem in bitumensko kritino, manjšega zazidanega tlorisa, obsega tri etaže.

Obsega klet oziroma pritličje, nadstropje in mansardo. V pritličju je veža s stopniščem,, predprostor, soba in kurilnica,

V prvi etaži je dnevna soba s kuhinjo in manjša kopalnica, v 2 etaži pa spalnica.

Finalne obdelave so keramika, laminati, opleski. Vrata so lesena furnirana, okna delno lesena, delno pvc. Fasada je opleskana, delno obložena s kamnom.

Ogrevanje radiatorsko, s pečjo na pelete.

Parcela je precej strma, do ceste je povezava s stopniščem in pokritim provizoričnim hodnikom. (7 x 3,18 m). Od pritličja do nivoja ceste je velika višinska razlika, ki jo je potrebno premagati po stopnicah.

druga kmetijska zemljišča

54

površine razpršene poselitve

396

Površine prostorov izmerim:

	NTP v m2	uporabna p.v m2
vhod	14,5	
kurilnica	8,5	
predprostor	4,9	4,9
soba	15,05	15,1
dnevna soba	23,1	23,1
kuhinja	7,25	7,3
kopalnica	4,2	4,2
stopnišče	3,9	
soba	11,4	11,4
balkon	5	
Skupaj:	97,8	65,9

Stanje v naravi je razvidno iz fotografij v nadaljevanju:





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 lokacija primerna le za obstoječi stanovanjski namen, zato te analize ne izvajam.

Ocenjevanje vrednosti

Način tržnih primerjav za parc.št. 644/8

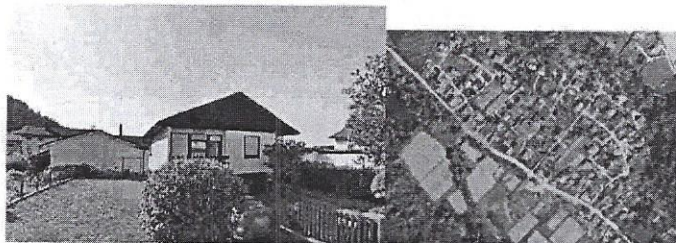
Primerljive nepremičnine iščem v bližnji okolici ali podobnih lokacijah.

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 stavbišče s hišo in funkcionalnim zemljiščem upoštevam naslednje primerljive transakcije:

Dodaj v košarico Izvozi v PDF Prikladi na zemljišču		STANOVALJSKA HIŠA 319/1, OREŠJE 135, PTUJ		PARCELA 135E/2, 352 - KRČEVINA PRI PTUJU, PTUJ	
ravnati posej		C.1 Identifikacijski podatki dela stavbe		A.1 Identifikacijski podatki o parceli	
ta pravnega posla:	Kupoprodajni posel	Številka stavbe:	319	Parcelna številka:	135E/2
ta pravnega posla:	Prodaja na prostem trgu	Številka dela stavbe:	1	Katastrska občina:	352 - KRČEVINA PRI PTUJU
um identitve pogodbe:	21.4.2017	Št. stanovanja ali poslovnega prostora:	/	Občina:	PTUJ
pravnege posla:	327451	Naslov:	OREŠJE 135	A.2 Podatki o parceli	
odatki o pogodbi		Naslednji:	PTUJ	Vrsta zemljišča:	Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbo pripadajoče zemljišče (sam stavbo, dvorišče, dovodne poti, vrt, stanovanjski stoji in podobno)
ipna pogodbeno cena:	65.500,00 €	Občina:	PTUJ	Namenska raba parcele:	/
onja DDV:	/	Ime KO:	352 - KRČEVINA PRI PTUJU	Koordinate:	X:143753,89 Y:556323,28
V vključeno:	Ne	C.2 Podatki o delu stavbe		Površina parcele:	433 m ²
ogodbene stranke - prodajalci		Vrsta dela stavbe:	Stanovanjska hiša	Vrsta trajnega nasada:	/
ino organizacijska oblika:	Ni prodajalcev	Dejanska/namenska raba dela stavbe:	1110001 - Stanovanje v samostojni stavbi z enim stanovanjem	A.3 Podatki o prodaji parcele	
ogodbene stranke - kupci		Koordinate:	X:143747,97 Y:555324,13	Prostori solastniški delež parcele:	1/1
ino organizacijska oblika:	/	Leto izgradnje stavbe:	1984		
		Leto izgradnje dela stavbe:	1984		
		Neto tlorisna površina dela stavbe:	128,80 m ²		
		Uporabna površina dela stavbe:	65,30 m ²		
		Legra dela stavbe v stavbi:	parčičje		
		Število sob:	3		
		Abizajo stanovanje:	Ne		
		Prostori stanovanje:	Opornik balkon, Stopnišče, Klet,		



1. Pravni posel	
Vrsta pravnega posla:	Kupoprodajni posel
Vrsta pravnega posla podrobno:	Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe:	7.8.2017
ID pravnega posla:	338601
2. Podatki o pogodbi	
Skupna pogodbena cena:	60.000,00 €
Stopnja DDV:	/
DDV vključen:	Ne
3. Pogodbene stranke - prodajalci	
Pravna organizacija oblik:	Ni prodajalcev
4. Pogodbene stranke - kupci	
Pravna organizacija oblik:	/

STANOVALJSKA HIŠA 343/1, GRAJENŠČAK BAA, GRAJENŠČAK	
C.1 Identifikacijski podatki dela stavbe	
Številka stavbe:	343
Številka dela stavbe:	1
Št. stanovanj ali poslovnega prostora:	/
Naslov:	GRAJENŠČAK BAA
Naselje:	GRAJENŠČAK
Opčina:	PTUJ
Ime KO:	367 - GRAJENŠČAK
C.2 Podatki o delu stavbe	
Vrsta dela stavbe:	Stanovanjska hiša
Dajanje/namenska raba dela stavbe:	1110001 - Stanovanje v samostojni stavbi z enim stanovanjem
Koordinate:	X:147919.84 Y:606089.87
Leto izgradnje stavbe:	1988
Leto izgradnje dela stavbe:	1988
Neto tlorisna površina dela stavbe:	90,00 m ²
Uporabna površina dela stavbe:	40,00 m ²
Legi dela stavbe v stavbi:	pridolje
Število sob:	2
Alijao stanovanja:	Ne
Prostor stanovanja:	Garaža, Klet, hramba, Drugo
C.3 Podatki o prodaji dela stavbe	
Prodana površina:	90,00 m ²
Prodana uporabna površina:	/
Prodana neto tlorisna površina:	/
Število zunanjih parkirnih mest:	1
Nastropje dela stavbe:	/
Stavba je dokončana:	Da
Primarni stekleni tigi:	/
Prodani stekleni deteli:	1/1

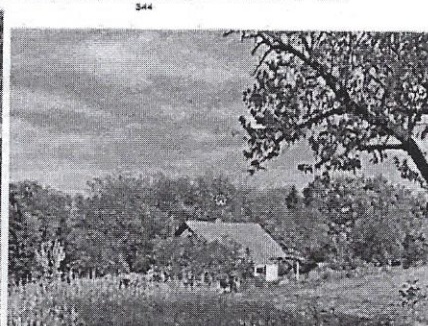
PARCELA 342, 397 - GRAJENŠČAK, PTUJ	
A.1 Identifikacijski podatki o parceli	
Parcelna številka:	342
Katastrska občina:	367 - GRAJENŠČAK
Opčina:	PTUJ
A.2 Podatki o parceli	
Vrsta zemljišča:	Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbno nameno pripadajoče zemljišče (zemljišče stavbo, ovratnice, dovoljena pot, vrt, p. stanovanjski atij in podobno)
Namenska raba parcele:	/
Koordinate:	/
Površina parcele:	496 m ²
Vrsta trajnega nasada:	/
Starost trajnega nasada:	/
A.3 Podatki o prodaji parcele	
Prodani stekleni deteli parcele:	1/1

KMETJSKI OBJEKT 344/1

C.1 Identifikacijski podatki dela stavbe

Številka stavbe:

344



arilo Izvozi v PDF Prikaz na zemljevidu

posel: Kupoprodajni posel	
posla:	Prodaja na prostem trgu
pogodbe:	
sta:	3.7.2017
sta:	341531
idoli:	
lena cena:	64.000,00 €
	/
	Ne
tranke - prodajalci:	
odjka oblik:	Ni prodajalcev
tranke - kupci:	
odjka oblik:	/

STANOVALJSKA HIŠA 322/H, PLACAR 62B, PLACAR

C.1 Identifikacijski podatki dela stavbe

Številka stavbe:	322
Številka dela stavbe:	1
Št. stanovanj ali poslovnega prostora:	/
Naslov:	PLACAR 62B
Naselje:	PLACAR
Opčina:	DESTRNIK
Ime KO:	369 - JANEŽOVCI
C.2 Podatki o delu stavbe	
Vrsta dela stavbe:	Stanovanjska hiša
Dajanje/namenska raba dela stavbe:	1110001 - Stanovanje v samostojni stavbi z enim stanovanjem
Koordinate:	X:146721.01 Y:606089.26
Leto izgradnje stavbe:	1985
Leto izgradnje dela stavbe:	1985
Neto tlorisna površina dela stavbe:	90,40 m ²
Uporabna površina dela stavbe:	40,90 m ²
Legi dela stavbe v stavbi:	pridolje
Število sob:	1
Alijao stanovanja:	Ne
Prostor stanovanja:	Garaža, Klet, hramba, Kulinica
C.3 Podatki o prodaji dela stavbe	
Prodana površina:	90,00 m ²
Prodana uporabna površina:	/
Prodana neto tlorisna površina:	/
Število zunanjih parkirnih mest:	/
Nastropje dela stavbe:	/
Stavba je dokončana:	Da
Primarni stekleni tigi:	/
Prodani stekleni deteli:	1/1

PARCELA 332/24, 369 - JANEŽOVCI, DESTRNIK

A.1 Identifikacijski podatki o parceli

Parcelna številka:	332/24
Katastrska občina:	369 - JANEŽOVCI
Opčina:	DESTRNIK
A.2 Podatki o parceli	
Vrsta zemljišča:	Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbno pripadajoče zemljišče (zemljišče stavbo, ovratnice, dovoljena pot, vrt, p. stanovanjski atij in podobno)
Namenska raba parcele:	/
Koordinate:	X:146710.72 Y:607007.78
Površina parcele:	639 m ²
Vrsta trajnega nasada:	/
Starost trajnega nasada:	/
A.3 Podatki o prodaji parcele	
Prodani stekleni deteli parcele:	1/1

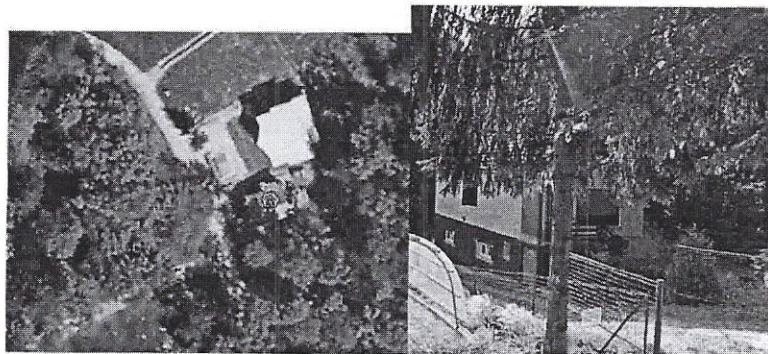
PARCELA 332/23, 369 - JANEŽOVCI, DESTRNIK

A.1 Identifikacijski podatki o parceli

Parcelna številka:	332/23
Katastrska občina:	369 - JANEŽOVCI
Opčina:	DESTRNIK
A.2 Podatki o parceli	
Vrsta zemljišča:	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, v pašniku)
Namenska raba parcele:	/
Koordinate:	X:146713.17 Y:606972.83
Površina parcele:	2089 m ²



Dodaj v košarico Izvozi v PDF Prikaži na zemljevidu		STANOVAJSKA HIŠA 383/1, SOVRETOVA POT 14, PTUJ		PARCELA 943/9, 992 - KRČEVIHA PRI PTUJU, PTUJ	
1. Pravi posel		C.1 Identifikacijski podatki dela stavbe		A.1 Identifikacijski podatki o parceli	
Vrsta pravnega posla:	Kupoprodajni posel	Številka stavbe:	393	Parcelna številka:	943/9
Vrsta pravnega posla pooblaščenca:	Prodaja na prostem trgu	Številka dela stavbe:	1	Katastrska občina:	392 - KRČEVIHA PRI PTUJU
Datum sklenitve pogodbe:	12.3.2019	Št. stanovanja ali poslovnega prostora:	1	Občina:	PTUJ
ID pravnega posla:	375093	Naslov:	SOVRETOVA POT 14	A.2 Podatki o parceli	
2. Podatki o pogodbi		Naselje:	PTUJ	Vrsta zemljišča:	Zemljišče po stavbo ali drugo st. stavbo pripadajoča zemljišče (zr. stavbo, dvorišče, sovozna pot, vt. stanovanjski objekt in podobno)
Skupna pogodbena cena:	64.800,00 €	Občina:	PTUJ	Namenska raba parcele:	?
Stopnja DDV:	/	Ime KO:	392 - KRČEVIHA PRI PTUJU	Koordinate:	X:143789,05 Y:565836,51
DDV vključen:	Ne	C.2 Podatki o delu stavbe		Površina parcele:	610 m ²
3. Pogodbene stranke - prodajatelj		Vrsta dela stavbe:	Stanovanjska hiša	Vrsta trajnega nasada:	?
Pravno organizacijska oblika:	Ni prodajatelj	Dejanska/namenska raba dela stavbe:	110001 - Stanovanje v samostojni stavbi z enim stanovanjem	Starost trajnega nasada:	?
4. Pogodbene stranke - kupci		Koordinate:	X:143789,34 Y:565835,49	A.3 Podatki o prodaji parcele	
Pravno organizacijska oblika:	/	Leto izgradnje stavbe:	1985	Prodani solastniški deleži parcele:	1/1
		Leto izgradnje dela stavbe:	1985		
		Neto tlorisna površina dela stavbe:	97,40 m ²		
		Uporabna površina dela stavbe:	46,70 m ²		
		Legi dela stavbe v stavbi:	priključje		
		Število sob:	2		
		Atrijeto/slančevanje:	Ne		



Izvedem prilagoditve:

NTP v m ²	128,90	90	99,4	97,4
vrednost v EUR/m ²	65,30	666,67	643,86	662,22
velikost stavnega zemljišča m ²	433,00	496,00	630,00	610,00
velikost kmetijskega zemljišča	0,00	0,00	2069,00	0,00
uporabna površina v m ²	79,50	45,00	40,90	46,70
razmerje up/NTP	0,62	0,50	0,41	0,48
datum prodaje	21.4.2017	7.6.2017	3.7.2017	12.3.2018
gradnja	1984	1998	1985	1985
Prilagoditve				
Razlika zemljišča, po 20 EUR/m ²	340,00	-920,00	-3600,00	-3200,00
prilagojena nab. vrednost	65840,00	59080,00	60400,00	61300,00
vrednost v EUR/m ²	510,78	656,44	607,65	629,36
lokacija	0,00	0,05	0,05	0,00
prilagojena vrednost v EUR/m ²	510,78	689,27	638,03	629,36
čas prodaje	0,05	0,00	0,00	0,00
prilagojena vrednost v EUR/m ²	536,32	689,27	638,03	629,36
dokončanost	0,00	0,00	0,00	-0,10
prilagojena vrednost v EUR/m ²	536,32	689,27	638,03	566,43
razlika v starosti	0,09	-0,05	0,08	0,08
prilagojena vrednost v EUR/m ²	584,59	654,80	689,07	611,74
razmerje uporabna p /NTP;	0,04	0,12	0,18	0,14
prilagojena vrednost (razlika X 0,7)	607,94	734,48	815,62	694,97

strma parcela	-0,10	-0,10	-0,10	-0,10
prilagojena vrednost v EUR/m2	547,15	661,03	734,06	625,47
NTP	97,80	97,80	97,80	97,80
Vmesna vrednost v EUR/m2	53511,26	64648,73	71790,64	61171,18
zunanja ureditev	5000,00	5000,00	5000,00	5000,00
kmetijsko zemljišče	0,00		-3000,00	0,00
Prilagojena vrednost v EUR	58511,26	69648,73	76790,64	61171,18
ponder	0,25	0,25	0,25	0,25
TRŽNA VREDNOST po tem načinu:	66.530 EUR			

Ponder upoštevam glede na neposredno primerljivost.

Obravnavan objekt

NTP v m2	97,8
uporabna površina v m2	65,90
razmerje UP.p/ NTP	0,674
gradnja	1993
stavbno zemljišče	450,00

Nabavno vrednostni način za obe parceli

Pri nabavno vrednostnem načinu zemljišče ocenim po načinu tržnih primerjav (kot bi bilo prazno).
Za stavbna zemljišča upoštevam naslednje primerljive transakcije:

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:	15.11.2017
ID pravnega posla:	381555

2. Podatki o pogodbi

Skupna pogodbeni cena:	20.000,00 €
Stopnja DDV:	/
DDV vključen:	Ne

3. Pogodbene stranke - prodajalci



PARCELA 113/2, 391 - GRAJENA, PTUJ

A.1 Identifikacijski podatki o parceli

Parcelna številka:	113/2
Katastrska občina:	391 - GRAJENA
Občina:	PTUJ

A.2 Podatki o parceli

Vrsta zemljišča:	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče stavbo in je delno komunalno opremljen komunalno neopremljeno
Namenska raba parcele:	/
Koordinate:	X:145789,32 Y:564899,21
Površina parcele:	1251 m2
Vrsta trajnega nasada:	/

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:	8.12.2015
ID pravnega posla:	266823

2. Podatki o pogodbi

Skupna pogodbeni cena:	14.000,00 €
Stopnja DDV:	/
DDV vključen:	Ne

3. Pogodbene stranke - prodajalci

PARCELA 94/4, 391 - GRAJENA, PTUJ

A.1 Identifikacijski podatki o parceli

Parcelna številka:	94/4
Katastrska občina:	391 - GRAJENA
Občina:	PTUJ

A.2 Podatki o parceli

Vrsta zemljišča:	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno
Namenska raba parcele:	/
Koordinate:	X:146123,55 Y:564919,89
Površina parcele:	846 m2
Vrsta trajnega nasada:	/



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: 10.6.2015
 ID pravnega posla: 272233

2. Podatki o pogodbi

Skupna pogodbeni cena: 18.000,00 €
 Stopnja DDV: /
 DDV vključen: Ne

3. Pogodbene stranke - prodajalci



PARCELA 68/9, 390 - MESTNI VRH, PTUJ

A.1 Identifikacijski podatki o parceli

Parcelna številka: 68/9
 Katastrska občina: 390 - MESTNI VRH
 Občina: PTUJ

A.2 Podatki o parceli

Vrsta zemljišča: Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno
 Namenska raba parcele: /
 Koordinate: X:145547,05 Y:566309,16
 Površina parcele: 822 m²
 Vrsta 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 prostem trgu
 Datum sklenitve pogodbe: 30.6.2017
 ID pravnega posla: 341866

2. Podatki o pogodbi

Skupna pogodbeni cena: 15.000,00 €
 Stopnja DDV: /
 DDV vključen: Ne



Podatki o parcelah

PARCELA 1123/7, 366 - KRČEVINA PRI VURBERGU, PTUJ

A.1 Identifikacijski podatki o parceli

Parcelna številka: 1123/7
 Katastrska občina: 366 - KRČEVINA PRI VURBERGU
 Občina: PTUJ

A.2 Podatki o parceli

Vrsta zemljišča: Zemljišče na katerem je mogoče graditi stavbo in ima gradbeno dovoljenje
 Namenska raba parcele: /
 Koordinate: X:146307,74 Y:564154,66
 Površina parcele: 752 m²
 Vrsta trajnega nasada: /

posel	Grajena	Grajena	Mestni vrh	Krčevina/vb
tržna vrednost v EUR	20000,00	14000	18000	15000
površina	1251,00	845	822	752
vrednost v EUR/m ²	15,99	16,57	21,90	19,95
datum prodaje	15.11.17	8.12.15	10.6.16	30.6.17
In še:				

Št. posrednika	Cena	Cena za m ²	Vrsta predmeta posla	Katastrska občina	Leto izgradnje	Posredniška provizija	REN površina	Št. parcel	Št. stavbe
10.5.2018	35.000,00 €	24,28 €	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno	385 - KRČEVINA PRI VURBERGU (PTUJ)			N: 1.483,00 U: /	1204/5	
30.6.2017	16.000,00 €	19,95 €	Zemljišče na katerem je mogoče graditi stavbo in ima gradbeno dovoljenje	385 - KRČEVINA PRI VURBERGU (PTUJ)			N: 752,00 U: /	1123/7	
14.12.2017	12.000,00 €	21,49 €	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno	385 - KRČEVINA PRI VURBERGU (PTUJ)			N: 1.117,00 U: /	1354/1	
24.10.2017	12.000,00 €	21,49 €	Zemljišče na katerem je mogoče graditi stavbo in ima gradbeno dovoljenje	385 - KRČEVINA PRI VURBERGU (PTUJ)			N: 1.117,00 U: /	1354/1	

Glede na gornje prodaje bi bila primerna cena 22 EUR/m².

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. Te oblike zastaranja ne upoštevam, ker je objekt zaradi svoje majhnosti funkcionalen.

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 m ²	97,81	
uporabna površina	65,90	1000,00
ostalo	26,91	700,00
balkoni	5,00	250,00
nadomestitvena vrednost primerljivega objekta	85.987 EUR	
Potrebna vlaganja v EUR/m ²	0 EUR	
ostalo	0	
Nadomestitvena vrednost /m ²	85.987 EUR	
Nadomestitvena vrednost objekta :	85.987 EUR	
Vrednost kratkotrajnih elementov	34.395 EUR	
Vrednost dolgotrajnih elementov	51.592 EUR	
Fizična zastarelost kratkotrajnih elem.		

Ekonomska življenjska doba 40 let

LETO IZGRADNJE 1993

kronološka starost 24

dejanska starost 24

preostala življenjska doba 30 let

stopnja fizične zastarelosti 60,00 %

Fizična zastarelost dolgotrajnih elem.

Ekonomska življenjska doba 80 let

LETO IZGRADNJE 1993

kronološka starost 24

dejanska starost 24 let

preostala življenjska doba 56 let

stopnja fizične zastarelosti 30,00 %

Povprečna stopnja fizične zastarelosti:	42,00 %
funkcionalna zastarelost:	10,00 strm dostop
Ekonomska zastarelost v %	0
stopnja zastarelosti skupaj:	47,80 %
$= (1 - ((100 - \text{stopnja fizične zastarelosti}) / 100 \times (100 - \text{funkcionalna zastarelost}) / 100 \times (100 - \text{ekon.zast}) / 100)) \times 100$.	

ZASTARELOSt SKUPAJ:	41.101,79 EUR
ostalo	0,00 EUR

VREDNOST OBJEKTA

Stanovanjska hiša	44.885 EUR
--------------------------	-------------------

stavbno zemljišče

Stavbni del, velikost	450,00 m2;
vrednost primerljivega st.zemljišča EUR /m2	22,00
Komunalna opremljenost	12
primerljiva vrednost stavbnega EUR/m2	34,00
stavbno zemljišče	15.300 EUR

zunanja ureditev

pokriti hodnik in stopnišče, ocena	7.000 EUR
---	------------------

Rekapitulacija

Stanovanjska hiša	44.885 EUR
stavbno zemljišče	15.300 EUR
zunanja ureditev	7.000 EUR
SKUPAJ parc.št. 644/8:	67.185 EUR

Parc.št. 644/4

stavbno zemljišče

Stavbni del, velikost	236,00 m2;
vrednost primerljivega st.zemljišča EUR /m2	22,00
Komunalna opremljenost	0 pri st. hiši
primerljiva vrednost stavbnega EUR/m2	22,00
stavbno zemljišče	5.192 EUR

zunanja ureditev

lesena garaža	4.000 EUR
vrtna uta, ocena	800 EUR
tlakovanja, utrditve	2.000 EUR
Zunanja ureditev skupaj	6.800 EUR

Rekapitulacija:

Parc.št. 644/4	5.192 EUR
zunanja ureditev	6.800 EUR
Skupaj parc.št. 644/4	11.992 EUR

ZAKLJUČEK

V cenilnem poročilu sem za parc.št. 644/8 uporabila dva načina ocenjevanja vrednosti. Indikativne tržne vrednosti za celoto znašajo:

Po načinu tržnih primerjav: 66.530,00 EUR

Po nabavno vrednostnem načinu: 67.185,00 EUR

Nabavno vrednostni način se na splošno uporablja za ocenjevanje vrednosti *pravic na nepremičninah* s pomočjo metode zmanjšane nadomestitvene vrednosti. Običajno se uporablja, kadar ni dokazov o cenah iz poslov za podobno premoženje. V glavnem se uporablja za ocenjevanje vrednosti posebne nepremičnine, to je nepremičnine, ki se redko, če sploh kdaj, prodaja na trgu.

Način tržnih primerjav pa neposredno upošteva vpliv trga.

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.

Tako izračunana tržna vrednost za parc.št. 644/8 znaša 66.730,00 EUR.

Za parc.št. 644/4 pa vrednost povzamem in zaokrožim na 10 EUR.

Tržna vrednost nepremičnin (lastninske pravice) znaša za:

nepremičnine	vrednost celote	vrednost 1/2
parc.št. 644/4 k.o. Krčevina pri Vurbergu	11.990,00 EUR	
parc.št. 644/8 k.o. Krčevina pri Vurbergu	66.730,00 EUR	29.000,00 EUR

POSEBNE PREDPOSTAVKE OZ. OMEJITVE:

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 tudi *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. Ocenjujem, da bo delitev potrebno reševati s sodnimi postopki, ki so dolgotrajni in lahko trajajo dve ali več let. Ob 4% efektivni obrestni meri (za kredite) znaša strošek plačane kupnine za dobo dveh let 8%, 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 13%, ugotovljeno vrednosti pa zaokrožim na 100 EUR.

cenilka:
mag. Marija Toplak



Izjava o skladnosti s standardi ocenjevanja

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost;
- so prikazane moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so 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;
- 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, 9.10.2018

cenilka:
mag. Marija Toplak



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, International 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 pooblaščenih ocenjevalcev vrednosti nepremičnin, Ljubljana, Slovenski inštitut za revizijo
8. Slovenski standard SIST ISO 9836; 2000, urad RS za standardizacijo in meroslovje
9. Zemljiška knjiga. <http://portal.sodisce.si/vpogledi/zk.portal>
10. Kataster: <http://prostor3.gov.si/javni/login.jsp?jezik=sl>
11. GERK: <http://rkg.gov.si/GERK/viewer.jsp>
12. Evidenca trga nepremičnin: https://prostor.gov.si/preg/etn/etn_posli.jsp;
<http://aplikacije.trgnepremicnin.si/TRGOSKOP/TRGOSKOP/TRGOSKOP.html?s...>
13. Portal vrednotenja nepremičnin pri GURS: <http://prostor3.gov.si/zvn/zvn/ZVN.html>