



11AAGC1S

Podpisnik: **Tanja Korošec Vidović**  
Izdajatelj: **sigov-ca**  
Št. certifikata: **ac97db7a**  
Podpisano: **10:09, 03.10.2019**



REPUBLIKA SLOVENIJA  
OKRAJNO SODIŠČE NA PTUJU

Vodnikova ulica 2, 2250 Ptuj

**I 432/2018**  
**I 599/2018**

## **ODREDBA O PRODAJI NEPREMIČNINE**

### **na I. javni dražbi**

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

v izvršilni zadevi upnic:

**1. REPUBLIKA SLOVENIJA**, Gregorčičeva ulica 20, Ljubljana, ki jo zastopa Državno odvetništvo Republike Slovenije, zoper dolžnika: **MARKO GOLC**, Prvenci 12, Markovci, zaradi izterjave: **9.011,96 EUR** s pripadki (I 432/2018),

**2. EOS KSI, d. o. o.**, Letališka cesta 33, Ljubljana, zoper dolžnika: **MARKO GOLC**, Prvenci 12, Markovci, zaradi izterjave **16.132,02 EUR** s pripadki (I 599/2018),

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

### **ODREJA:**

#### **I.**

Na I. javni dražbi, ki bo v **petek, 13. 12. 2019 ob 11. uri**, v zgradbi Okrajnega sodišča na Ptuj, **razpravna dvorana št. 115**, se bo prodajala nepremičnina:

- parc. št. **21/11 k.o. 404 - Prvenci** (kmetijsko in pozidano zemljišče s stanovanjsko hišo na naslovu Prvenci 10/c kot nelegalno gradnjo), v celoti.

Dolžnik je lastnik gornje nepremičnine do celote.

Služnosti, stavbne pravice in stvarnih bremen, ki bi jih moral prevzeti kupec, na nepremičnini ni vknjiženih. Iz cenilnega poročila Marije Toplak izhaja, da je stavba na nepremičnini zgrajena na kmetijskem zemljišču in brez gradbenega dovoljenja ter da po trenutni gradbeni zakonodaji gradnja stanovanjskega objekta ni dopustna.

## II.

Vrednost nepremičnine je ugotovljena s sklepom Okrajnega sodišča na Ptuju I 432/2018 z dne 2. 10. 2019 in po ugotovitvah sodnih cenilk znaša **19.092,30 EUR**.

Natančen opis nepremičnine, ki je 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 nepremičnine, če stranka s predložitvijo mnenja sodnega cenilca o tržni vrednosti nepremičnine verjetno izkaže, da se je vrednost nepremičnine od prejšnje ugotovitve vrednosti do dneva prodaje precej spremenila.

## III.

Nepremičnina se prodaja v celoti in se na tem naroku **ne sme prodati za manj kot 70 % ugotovljene vrednosti** (prvi odstavek 188. člena ZIZ), torej ne pod **13.364,61 EUR**.

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

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

## IV.

Javne dražbe se smejo udeležiti le tisti, ki najpozneje **3 (tri) delovne dni** pred dražbo (najkasneje v torek, 10. 12. 2019) položijo varščino (prvi odstavek 185. člena ZIZ), in sicer na TRR sodišča št.: 01100-6950422416, sklic na št. 00 00 20 432 2018 02, namen: varščina I 432/2018.

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 nepremičnine (četrti odstavek 185. člena ZIZ), to je **1.909,23 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, 7. 12. 2019 med 10. in 12. uro ter v ponedeljek, 9. 12. 2019 med 16. in 18. uro. Morebitni kupci, ki se zanimajo za nakup nepremičnin, morajo pri tukajšnjem sodišču najpozneje do 26. 11. 2019 vložiti zahtevo za dovolitev ogleda nepremičnin. Sodišče o ogledu nepremičnin izda odredbo, s katero zainteresirani osebi na njene stroške dovoli ogled (176. člen ZIZ). Dolžnik, ki ne dovoli ali ovira ogled nepremičnin, se lahko denarno kaznuje (33. člen ZIZ).

#### X.

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

### OKRAJNO SODIŠČE NA PTUJU

Ptuj, 3. oktober 2019

Sodnica:

Tanja Korošec Vidovič

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



VS0101808921

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

OKRAJNO SODIŠČE NA PTUJU  
PREJETO

dne 23-08-2019<sup>20</sup>

## CENILNO POROČILO

O oceni realne tržne vrednosti nepremičnine

katastrska občina 404 Prvenci,  
parcela št. 21/11 kmetijsko zemljišče v izmeri 0,1301 ha,  
ID 6288757,

last dolžnika

Marko GOLC,

, stanujoč Prvenci 12, 2281 MARKOVCI,  
do celote 1/1.

Naročnik:

Okrajno sodišče na PTUJU, Opr. št.: I 432/2018,  
sklep izdan 21.03.2019, vročen 13.05.2019,

### IZVRŠILNA ZADEVA

upnice:

REPUBLIKA SLOVENIJA, MŠ 5854814000, Gregorčičeva ulica 20, 1000 LJUBLJANA,  
ki jo zastopa Državno odvetništvo Republike Slovenije,

zoper

dolžnika:

Marko GOLC, rojen

, stanujoč Prvenci 12, 2281 MARKOVCI,

zaradi izterjave 9.011,96 EUR s pripadki.

Namen ocenitve:

Ocena realne tržne vrednosti nepremičnin na dan ocenitve.

OPOMBA:

parcela št. 21/11 k.o. 404 Prvenci, je delno pozidana.  
Vrednost stanovanjske stavbe na parceli bo ocenila cenilka Marija TOPLAK.

V Juršincih: 21.08.2019

OCENITEV

Opr. št.: I 432/2018 Marko GOLC

## IZVID O OCENJENI VREDNOSTI

Naročnik: Okrajno sodišče na PTUJU, Opr. št.: I 432/2018, sklep izdan 21.03.2019, vročen 13.05.2019.

### IZVRŠILNA ZADEVA

upnice: REPUBLIKA SLOVENIJA, MŠ 5854814000, Gregorčičeva ulica 20, 1000 LJUBLJANA,  
ki jo zastopa Državno odvetništvo Republike Slovenije,

zoper

dolžnika: Marko GOLC, , stanujoč Prvenci 12, 2281 MARKOVCI,  
zaradi izterjave 9.011,96 EUR s pripadki.

### Namen ocenitve:

V navedeni izvršilni zadevi sem bila s strani Okrajnega sodišča na PTUJU, ( sklep Opr št. I 432/2018 ), 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 opravi ocenitev nepremičnine katastrska občina 404 Prvenci, parcela št. 21/11, last dolžnika do celote.

Dne 13.06.2019 je sodišče pod št. 0104 I 432/2018 izdalo sklep o podaljšanju roka za izdelavo cenilnega poročila do 26.08.2019.

**OPOMBA: parcela št. 21/11 k.o. 404 Prvenci, je delno pozidana.**

**Vrednost stanovanjske stavbe na parceli bo ocenila cenilka Marija TOPLAK.**

Ogled: sem opravila 07.06.2019. Datum in izdelava ocenitve: avgust 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.

## ZAKLJUČEK: TRŽNO VREDNOST NEPREMIČNINE NA DAN OCENITVE OCENJUJEM KAKOR SLEDI:

**katastrska občina 404 Prvenci, parcelo št. 21/11 kmetijsko zemljišče v izmeri 0,1301 ha, ocenjujem na 2,30 eur/m<sup>2</sup> kar je SKUPAJ = 2.992,30 EUR.**

**OPOMBA: Objekt – stanovanjsko stavbo na parceli št. 21/11 k.o. 404 PRVENC, bo ocenila cenilka Marija TOPLAK – uskladišev s slednjo.**

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



OCENITEV  
Opr. št.: I 432 / 2018 Marko GOLC

### **NEPREMIČNINA PO PODATKIH ZEMLJIŠKEGA KATASTRA:**

parcela št. 21/11 kmetijsko zemljišče v izmeri 0,1301 ha, 46 bonitetnih točk, ID 6288757, k.o. 404 PRVENC, last dolžnika do celote deleža.

### **STATUS NEPREMIČNIN PO NAMENSKI RABI ZEMLJIŠČA:**

- Iz podatka o namenski rabi zemljišča - Potrdilo SOU, št. 3501-1167/2019-2 z dne 03.06.2019, izhaja:

parcela številka 21/11 k.o. 404 PRV ENCI, se v celoti nahaja na območju kmetijskih zemljišč – najboljša kmetijska zemljišča K1.

### **OPIS NEPREMIČNINE IN UGOTOVITVE NA TERENU:**

Ogled nepremičnine sem opravila dne 07.06.2019. Na ogledu sem bila sama. Dolžnik obvestila o ogledu ni dvignil.

Nepremičnina, ki je predmet ocenitve se nahaja na območju Občine MARKOVCI, naselje Prvenci. Gre za podeželsko naselje – delno kmetije delno individualne stanovanjske stavbe, v nadaljevanju katerih je kmetijsko zemljišče.

Sama nepremičnina je pred pričetkom naselja – pred parcelo, ki je predmet ocenitve kmetijsko zemljišče – travnik, za parcelo, ki je predmet ocenitve pa prav tako kmetijsko zemljišče – travnik, nato sledi strnjeno naselje.

Nepremičnina je dostopna iz lokalne asfaltne ceste ali preko poljske utrjene poti.

V naravi gre za kmetijsko zemljišče - travnik, na katerem se nahaja stanovanjska stavba.

Nepremičnina je ravninske lege, dostopna obdelava možna z vso mehanizacijo, je tržno zanimiva.

### **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 poslovni 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)
- Geografski informacijski sistem PISO, GERK ter GURS ter Zemljiška knjiga
- Podatki iz spisa v zadevi I 432/2018, ter ogled nepremičnine 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 moje 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.

### **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.

### **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 ocenjevana ):

#### **Kmetijska zemljišča**

k.o. 405 SOBETINCI, parc. št. 305 velikost 0,1574 ha cena 3,50 eur/ m<sup>2</sup> prodaja april 2019  
k.o. 404 PRVENC, parc. št. 151/4 velikost 0,3811 ha cena 2,00 eur/ m<sup>2</sup> prodaja februar 2019  
k.o. 404 PRVENC, parc. št. 228/2 velikost 0,5562 ha cena 1,88 eur/ m<sup>2</sup> prodaja julij 2019  
k.o. 404 PRVENC, parc. št. 123/1, 124/3, 125/2 velikost 0,4474 solastni delež cena 1,34 eur/ m<sup>2</sup> prodaja avgust /19

Pri določitvi vrednosti zemljišča, ki je predmet ocenitve sem upoštevala naslednje prilagoditve: Katastrska občina ( Sobotinci, Prvenci ), leto ponudbe, površine primerljivih zemljišč, bonitetne točke, vrsta pravnega posla, velikost in oblike primerljivih parcel, ter vplive lokacije zemljišča, dostopa, koriščenja, oblike velikosti parcele in vpliv prodaje.

GLEDE NA NAVEDENO NEPREMIČNINO OCENJUJEM KAKOR SLEDI

katastrska občina 404 Prvenci,  
parcelo št. 21/11 kmetijsko zemljišče v izmeri 0,1301 ha,  
ocenjujem na 2,30 eur/m<sup>2</sup> kar je SKUPAJ = 2.992,30 EUR.

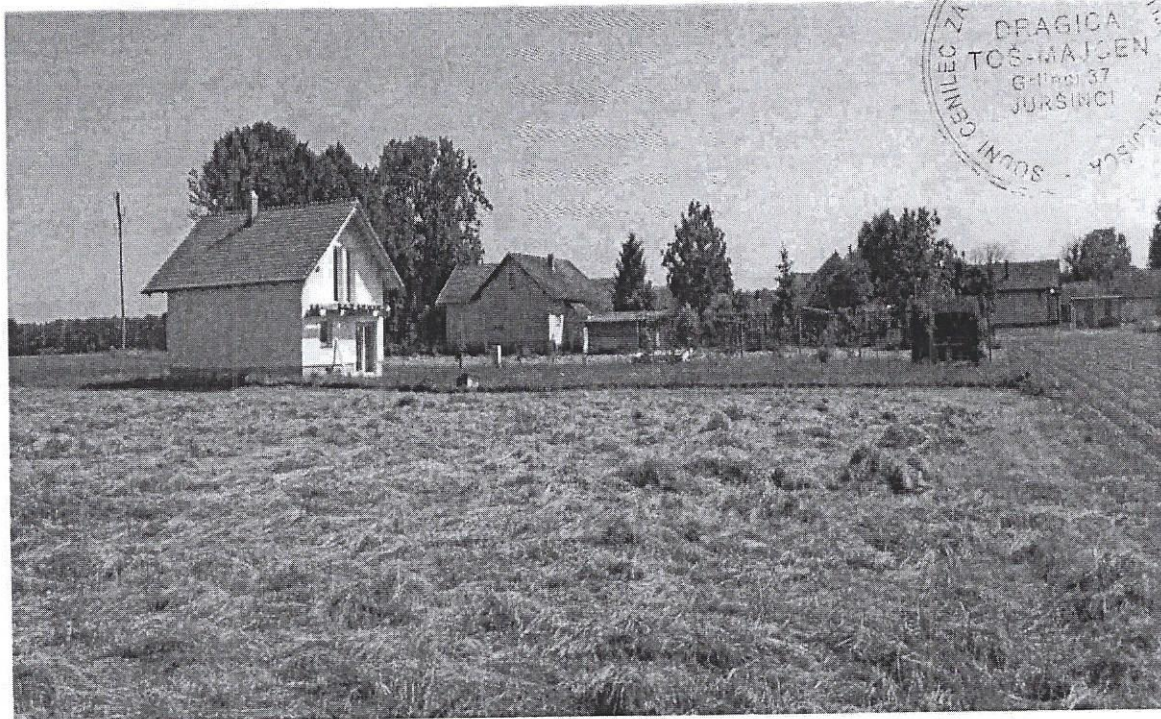
**ZAKLJUČEK: TRŽNO VREDNOST NEPREMIČNINE NA DAN OCENITVE OCENJUJEM KAKOR SLEDI:**

katastrska občina 404 Prvenci,  
parcela št. 21/11 kmetijsko zemljišče v izmeri 0,1301 ha,  
ocenjujem na 2,30 eur/m<sup>2</sup> kar je SKUPAJ = 2.992,30 EUR.

OPOMBA: Objekt – stanovanjsko stavbo na parceli št. 211/11 k.o. 404 PRVENC, bo ocenila cenilka Marija TOPLAK – uskladišev s slednjo.

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





parcels številka 21/11 k.o. 404 Prvenci, kmetijsko zemljišče z objektom

**SOU**skupna  
občinska  
uprava

občin v Spodnjem Podravju

Številka: 3501-1167/2019 - 2 (5009)

Datum: 3. 6. 2019



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 občine Markovci, na zahtevo, ki jo je podala Dragica TOŠ MAJCEN, sodna cenilka kmetijske stroke, Grlici 37, 2256 Juršinci (v zadevi I 432/2018), naslednje

## POTRDILO O NAMENSKI RABI ZEMLJIŠČA

### 1. PODATKI O ZEMLJIŠKI PARCELI / PARCELAH

- katastrska občina: Prvenci
- številka zemljiške parcele / parcel: 21/11

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

- ☒ Občinski prostorski načrt: Odlok o Občinskem prostorskem načrtu občine Markovci (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 29/17, 41/17 - obvezna razlaga, 5/19 - 1. spremembe in dopolnitve).
- ☐ Občinski podrobni prostorski načrt: /
- ☐ Državni prostorski načrt: /

### 3. PODATKI O NAMENSKI RABI PROSTORA

- enota urejanja prostora: Odprti prostor: PP03; Ptuijsko polje od glavne ceste do kanala SD2.
- osnovna namenska raba prostora: Parcela se nahaja v območju kmetijskih zemljišč.
- podrobnejša namenska raba prostora: Parcela se nahaja v območju najboljših kmetijskih zemljišč (K1).

### 4. PODATKI O OBMOČJIH VAROVANJ IN OMEJITEV

- vrsta varovanja oziroma omejitev:
  - a) Parcela se nahaja v varovalnem pasu gospodarske javne infrastrukture, in sicer v varovalnem pasu ob prometni infrastrukturi - javne poti.
  - b) Parcela se nahaja v varovalnem pasu gospodarske javne infrastrukture, in sicer v varovalnem pasu cevovoda za pitno vodo.

c) Parcela se nahaja v vplivnem območju letališča Moškanjci.

## 5. PROSTORSKI UKREPI

- ☐ zakonita predkupna pravica občine: Navedena parcela se nahaja izven območja predkupne pravice po 1. in 2. členu Odloka o predkupni pravici občine Markovci (Uradni list RS, št. 65/05).
- ☐ 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 SPREMEBAMI IN DOPOLNITVAMI OZIROMA PRIPRAVO NOVIH PROSTORSKIH AKTOV

- program priprave prostorskega akta:
  - a) Sklep o začetku postopka priprave sprememb in dopolnitev Občinskega prostorskega načrta Občine Markovci, druge spremembe in dopolnitve (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 9/18).
  - b) Sklep o začetku postopka priprave sprememb in dopolnitev Občinskega prostorskega načrta Občine Markovci, tretje spremembe in dopolnitve (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 23/18).
- faza priprave/ predviden rok sprejema:
  - a) Osnutek.
  - b) Sklep o začetku postopka.
- morebitni drugi podatki glede priprave prostorskih aktov: /

## 8. PRILOGA:

- ☒ kopija kartografskega dela prostorskega akta: Izsek iz grafike izvedbenega dela Občinskega prostorskega načrta občine Markovci, list Ormož - 13, 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 - ZUJFO, 84/15 - ZZelP-J, 32/16 - ZUT-I, 30/18 - ZKZaš).

Pripravila:

Barbara FRANGEŽ ŽINKO

*B. Frangež Žinko*



*Alenka Korpar*

Alenka KORPAR,  
direktorica Skupne občinske uprave  
občin v Spodnjem Podravju

Poslano:

- naslovu

- občini Markovci, Markovci 43, 2281 Markovci pri Ptuj (poslano po e-pošti)

- arhivu



Podpis: B. Franek Žil



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



VS0101809525

Stojnci, 25.8.2019

OKRAJNO SODIŠČE NA PTUJU  
PREJETO

dne \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_  
26 -08- 2019

## CENILNO POROČILO

**Predmet cenitve:** nepremičnine – pozidani del parc. št. 21/11 k.o. 404 - Prvenci

**Naročnik:** Okrajno sodišče na Ptuj, v izvršilni zadevi I 432/2018, upnice: REPUBLIKA SLOVENIJA, Gregorčičeva ulica 20, Ljubljana, ki jo zastopa Državno odvetništvo Republike Slovenije, zoper dolžnika: MARKO GOLC, Prvenci 12, Markovci

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



|                                                                                    |    |
|------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Kazalo vsebine                                                                     | 3  |
| <i>POVZETEK – IZVID OCENJEVANJA VREDNOSTI</i>                                      | 4  |
| <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>                                   | 10 |
| Veljavni katastrski podatki                                                        | 10 |
| Zemljiškoknjižni podatki                                                           | 11 |
| Lokacija                                                                           | 11 |
| Prostorski plan, gradbeno dovoljenje in dostop                                     | 11 |
| Opis stanja ob ogledu                                                              | 11 |
| Gradnja brez gradbenega dovoljenja – trenutno ni možnosti legalizacije             | 13 |
| Nabavno vrednostni način                                                           | 16 |
| <i>ZAKLJUČEK</i>                                                                   | 18 |
| <i>Izjava o skladnosti s standardi ocenjevanja</i>                                 | 19 |
| <i>Literatura in viri</i>                                                          | 20 |

## POVZETEK – IZVID OCENJEVANJA VREDNOSTI

V skladu s sklepom Okrajnega sodišča na Ptuj, sem v izvršilni zadevi I 432/2018, upnice: REPUBLIKA SLOVENIJA, Gregorčičeva ulica 20, Ljubljana, ki jo zastopa Državno odvetništvo Republike Slovenije, zoper dolžnika: MARKO GOLC, Prvenci 12, Markovci, zaradi izterjave: 9.011,96 EUR s pripadki, s sklepom imenovana (skupaj s cenilko kmetijskih zemljišč Dragico Toš Majcen),

da opravi cenitev da opravi cenitev pozidanega dela nepremičnine, parc. št. 21/11 k.o. 404 - Prvenci, last dolžnika do celote.

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 pozidanega dela nepremičnine, torej nelegalne gradnje stanovanjske hiše na parc. št. 21/11 k.o. 404 – Prvenci znaša 16.100,00 EUR.**

**V navedeni vrednosti ni zajeto zemljišče, ker ga je ocenila cenilka Dragica Toš Majcen v svojem cenilnem poročilu.**

### Posebne predpostavke oz. omejitve:

Stavba, ki je predmet ocenjevanja, je zgrajena na kmetijskem zemljišču in brez gradbenega dovoljenja (kar je potrdil tudi lastnik). Po trenutni gradbeni zakonodaji na obravnavani lokaciji ni dopustna gradnja stanovanjskega objekta.

Zemljišče je ocenjeno posebej, v poročilu, ki ga je pripravila cenilka kmetijskih zemljišč Dragica Toš Majcen (po sklepu sodišča), sama pa sem zgoraj podala le vrednost stavbe z upoštevanjem rizika »črno gradnje«, saj noben dobro osveščen kupec ne bi bil pripravljen kupiti stanovanjske stavbe, za katero ni mogoče pridobiti gradbenega dovoljenja, po polni ceni.

**VREDNOST velja na dan izpisa dne 25.8.2019, po stanju na dan ogleda dne 26.6.2019.**

### PODATKI IZ ZEMLJIŠKE KNJIGE:

katastrska občina 404 PRVENCİ parcela 21/11 (ID 6288757)

lastnik dolžnik do celote, vknjiženih več hipotek, med njimi 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 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 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 nabavno vrednostni 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 m<sup>2</sup> 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, predoba, 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.

#### **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 km<sup>2</sup>. 1. januarja 2019 je imela Slovenija 2.080.908 prebivalcev ali 14.000 več kot eno leto prej.

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/>), tako je znašal v letu 2018 na prebivalca 22.182 EUR.

Statistični podatki kažejo, da je Slovenija po BDP pod povprečjem Evropskih držav, obravnavana regija pod povprečjem Slovenije. Obravnavane nepremičnine so v *OBČINI Markovci*, za katero ocenjujem, da je BDP nižji od povprečja regije.

### *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 četrtnetne, 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:**

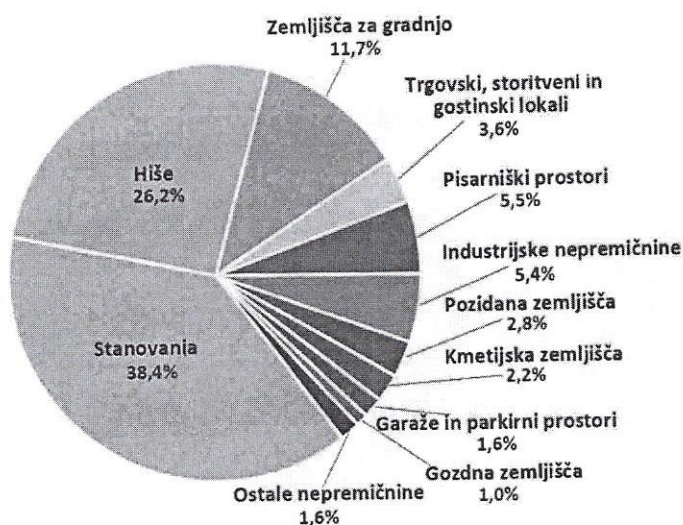
Poročilo o povprečnih cenah nepremičnin na slovenskem trgu - letno poročilo 2018 :

»Po rekordni skupni vrednosti in številu kupoprodajnih poslov leta 2017 se je slovenski nepremičninski trg leta 2018 pričakovano umiril. Število nepremičninskih poslov se je v primerjavi z letom 2017 zmanjšalo za okoli 10 odstotkov. Obseg kupoprodaj se je zmanjšal za vse vrste stanovanjskih in poslovnih nepremičnin, kot tudi za vse vrste zemljišč.

*Vrednost in deleži prometa po vrstah nepremičnin, Slovenija, leto 2018:*

|                                          | VREDNOST PROMETA (v milijonih €) | DELEŽ PROMETA |
|------------------------------------------|----------------------------------|---------------|
| STANOVANJA                               | 869                              | 38,4 %        |
| HIŠE                                     | 590                              | 26,2 %        |
| ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO                     | 264                              | 11,7 %        |
| TRGOVSKI, STORITVENI IN GOSTINSKI LOKALI | 81                               | 3,6 %         |
| PISARNIŠKI PROSTORI                      | 124                              | 5,5 %         |
| INDUSTRIJSKE NEPREMIČNINE                | 121                              | 5,4 %         |
| POZIDANA ZEMLJIŠČA                       | 64                               | 2,8 %         |
| KMETIJSKA ZEMLJIŠČA                      | 50                               | 2,2 %         |
| GARAŽE IN PARKIRNI PROSTORI              | 37                               | 1,6 %         |
| GOZDNA ZEMLJIŠČA                         | 22                               | 1,0 %         |
| OSTALE NEPREMIČNINE                      | 36                               | 1,6 %         |

*Deleži prometa po vrstah nepremičnin, Slovenija, leto 2018:*



V Sloveniji je bil v obdobju od leta 2015 do 2018 prisoten močan trend rasti obsega trgovanja z zemljišči na splošno, kar je bila posledica gospodarske prosperitete in rasti nepremičninskega trga v tem obdobju.

#### PREGLEDNICA 5:

Evidentirane prodane površine za zemljišča (v hektarih), Slovenija, letno 2015–2018

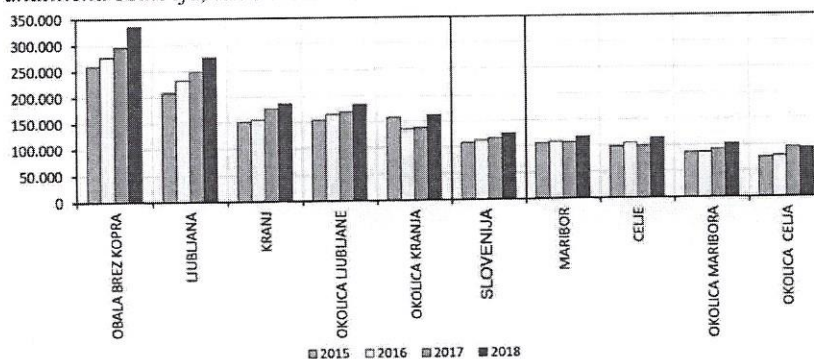
#### SLOVENIJA

|                                | 2015  | 2016  | 2017  | 2018  |
|--------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| ZEMLIŠČA ZA GRADNJO STAVB [HA] | 442   | 629   | 614   | 579   |
| KMETIJSKA ZEMLIŠČA [HA]        | 5.795 | 5.054 | 6.542 | 7.411 |
| GOZD [HA]                      | 3.180 | 4.255 | 5.825 | 4.207 |

#### Opombi:

- Kot zemljišča za gradnjo stavb so upoštevana prazna zazidljiva zemljišča ne glede na upravno-pravni status;
- Kmetijska zemljišča vključujejo tudi zemljišča s trajnimi nasadi.

Povprečne cene stanovanjskih hiš s pripadajočim zemljiščem (v evrih), Slovenija skupno in izbrana tržna analitična območja, letno 2015–2018:



Cene hiš v Mariboru in Celju ostajajo podobne in so v povprečju skoraj 60 odstotkov nižje od cen v Ljubljani. Povprečna cena hiše s pripadajočim zemljiščem v Mariboru je leta 2018 znašala blizu 120.000 evrov, v Celju pa blizu 115.000 evrov. V Mariboru se je povprečna cena v primerjavi z letom 2015 zvišala za 11 odstotkov, v Celju pa za 16 odstotkov. Pri tem je treba opomniti, da se je v letu 2018 tako v Mariboru kot v Celju povprečna površina prodanih hiš občutno povečala, zato je rast cen realno še manjša. Za obe mesti je tako značilno, da cene hiš rastejo počasneje od povprečja.

V okolici Maribora oziroma Celja so cene hiš v povprečju okoli 15 do 20 odstotkov nižje kot v Mariboru oziroma Celju. Pri tem je treba upoštevati, da je starostna in velikostna struktura prodanih hiš različna. Hiše, ki se prodajajo v okolici obeh mest so od 10 do 15 let novejše in imajo od 300 do 500 kvadratnih metrov večje pripadajoče zemljišče kot v mestih.

**PREGLEDNICA 18:**

Povprečne cene in površine prodanih zemljišč za gradnjo stavb, izbrana tržna analitična območja, letno 2015–2018

| TRŽNO ANALITIČNO OBMOČJE                       | 2015  | 2016  | 2017  | 2018  |
|------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| <b>OKOLICA LJUBLJANE</b>                       |       |       |       |       |
| Velikost vzorca                                | 145   | 225   | 278   | 228   |
| Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )             | 82    | 79    | 69    | 90    |
| Povprečna površina zemljišča (m <sup>2</sup> ) | 870   | 1.140 | 1.510 | 1.070 |
| <b>OKOLICA MARIBORA</b>                        |       |       |       |       |
| Velikost vzorca                                | 73    | 99    | 127   | 149   |
| Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )             | 33    | 35    | 40    | 35    |
| Povprečna površina zemljišča (m <sup>2</sup> ) | 1.030 | 1.070 | 1.130 | 990   |
| <b>LJUBLJANA</b>                               |       |       |       |       |
| Velikost vzorca                                | 57    | 89    | 94    | 130   |
| Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )             | 200   | 240   | 255   | 221   |
| Povprečna površina zemljišča (m <sup>2</sup> ) | 900   | 2.580 | 1.130 | 1.480 |
| <b>OKOLICA CELJA</b>                           |       |       |       |       |
| Velikost vzorca                                | 45    | 49    | 73    | 65    |
| Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )             | 36    | 33    | 34    | 27    |
| Povprečna površina zemljišča (m <sup>2</sup> ) | 940   | 2.340 | 2.960 | 2.290 |
| <b>OKOLICA KRANJA</b>                          |       |       |       |       |
| Velikost vzorca                                | 44    | 46    | 61    | 55    |
| Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )             | 106   | 90    | 96    | 76    |
| Povprečna površina zemljišča (m <sup>2</sup> ) | 810   | 2.080 | 1.500 | 2.820 |
| <b>MARIBOR</b>                                 |       |       |       |       |
| Velikost vzorca                                | 20    | 41    | 30    | 34    |
| Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )             | 73    | 76    | 68    | 83    |
| Povprečna površina zemljišča (m <sup>2</sup> ) | 1.500 | 590   | 2.080 | 760   |
| <b>OBALA BREZ KOPRA</b>                        |       |       |       |       |
| Velikost vzorca                                | 18    | 33    | 51    | 16    |
| Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )             | 142   | 78    | 109   | 160   |
| Povprečna površina zemljišča (m <sup>2</sup> ) | 840   | 1.490 | 980   | 1.160 |

V letih od 2015 do 2018 smo v izbranih sedmih analitičnih območjih evidentirali okoli 40 odstotkov vseh kupoprodaj zemljišč za gradnjo stavb v Sloveniji. V Okolici Ljubljane je bilo evidentiranih okoli 15 odstotkov vseh kupoprodaj, med 5 in 10 odstotki pa v okolici Maribora in v Ljubljani.

Najvišje cene zazidljivih zemljišč so v glavnem mestu, kjer po obratu cen stanovanjskih nepremičnin povpraševanje po zazidljivih zemljiščih močno presega ponudbo. Sledijo cene na Obali, kjer povprečno ceno dvigujejo nakupi zemljišč za gradnjo stavb za turistične in počitniške namene, povpraševanje pa prav tako močno presega ponudbo. Cene zazidljivih zemljišč v okolici največjih mest so vsaj za polovico nižje kot v mestih. Z oddaljenostjo od večjih mest cene zemljišč hitro padajo.

**Davčna analiza**

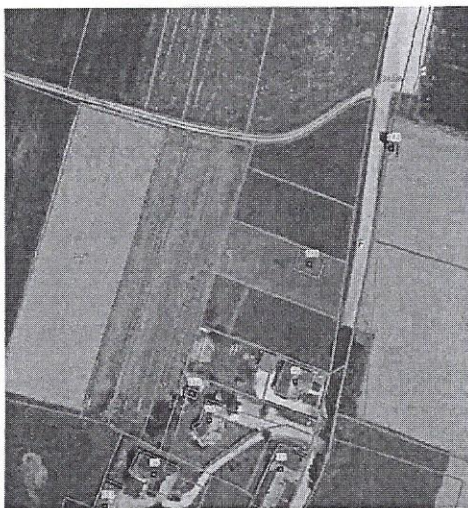
Zaradi gospodarske krize in primanjkljaja v državnem proračunu, vlada v zadnjih letih vztrajno zvišuje davke. Pomemben dejavnik postaja ocenjena vrednost nepremičnin po podatkih GURS, ki je kot celota ali v 80% osnova za obdavčenje, tako za davek na promet nepremičnin, kot davek na dobiček iz kapitala. 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 404 Številka parcele 21/11

|                                               |                                       |                                      |
|-----------------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|
| Površina parcele (m2)                         | 1.301                                 |                                      |
| Dejanska raba                                 | Površina dejanske rabe zemljišča (m2) |                                      |
| Kmetijsko zemljišče                           | 1.240                                 |                                      |
| Pozidano zemljišče                            | 61                                    |                                      |
| Namenska raba                                 | Površina namenske rabe zemljišča (m2) |                                      |
| najboljša kmetijska zemljišča                 | 1.301                                 |                                      |
| Bonitetne točke                               | 46                                    |                                      |
| Površina zemljišča z bonitetnimi točkami (m2) | 1.240                                 |                                      |
| Rabe zemljišč                                 | Površina zemljišča pod stavbo (m2)    | Številka stavbe, ki stoji na parceli |
| ZEMLJIŠČE POD STAVBO                          | 61                                    | 276                                  |



Katastrska občina 404 številka stavbe 276

Podrobni podatki o stavbi

|                                  |                     |                                       |
|----------------------------------|---------------------|---------------------------------------|
| Naslov stavbe                    | Prvenci 10C         |                                       |
| Površina stavbe (m2)             | 99,4                |                                       |
| PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA |                     |                                       |
| KATASTRSKA<br>OBČINA             | ŠTEVILKA<br>PARCELE | Površina zemljišča pod stavbo<br>(m2) |
| 404 PRVENC                       | 21/11               | 61                                    |
| Število etaž                     | 2                   |                                       |
| številka pritlične etaže         | 1                   |                                       |
| Višina stavbe (m)                | 6,4                 |                                       |
| leto izgradnje stavbe            | 2017                |                                       |
| ŠTEVILO STANOVANJ                | 1                   |                                       |
| ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV      | 0                   |                                       |
| tip stavbe                       | 1 - samostoječa     |                                       |
| leto obnove strehe               | -                   |                                       |

|                                      |                                                   |
|--------------------------------------|---------------------------------------------------|
| leto obnove fasade                   | -                                                 |
| material nosilne konstrukcije        | 7 - montažna gradnja                              |
| vrsta ogrevanja                      | 3 - drugo ogrevanje                               |
| priključek na vodovodno omrežje      | Da                                                |
| priključek na električno omrežje     | Da                                                |
| priključek na kanalizacijsko omrežje | Da                                                |
| priključek na omrežje za kabelsko TV | Ne                                                |
| Naslov dela stavbe                   | Prvenci 10C                                       |
| Katastrski vpis                      | DA                                                |
| Dejanska raba dela stavbe            | Stanovanje v samostojni stavbi z enim stanovanjem |
| Nova dejanska raba dela stavbe       | Stanovanje v enostanovanjski stavbi               |
| Uporabna površina dela stavbe (m2)   | 77,2                                              |
| Površina dela stavbe (m2)            | 99,4                                              |

**Zemljiškoknjižni podatki:**

katastrska občina 404 PRVENCİ parcela 21/11 (ID 6288757)  
lastnik dolžnik do celote, vknjiženih več hipotek, med njimi obravnavana izvršba.

**Lokacija**

Nepremičnine so v naselju Prvenci, v občini Markovci, na ravninskem terenu, z naslovom Prvenci 10c.

**Prostorski plan, gradbeno dovoljenje in dostop**

Zazidljivost preverim v na internetu dostopnem prostorskem planu občine – Piso, javni vpogled.  
V nadaljevanju prikazujem izsek iz Občinskega prostorskega načrta občine Markovci(javni vpogled):



Obravnavana parcela je v celoti opredeljena kot kmetijsko zemljišče (isto izhaja tudi iz potrdila o namenski rabi, ki ga je pridobila cenilka Dragica Toš Majcen). Na obravnavani parceli po veljavni gradbeni zakonodaji ni dopustna gradnja stanovanjske hiše, kar pa v tem trenutku še ne izhaja iz zemljiškoknjižnih podatkov.

Lastnik Golc je tudi povedel, da ima dovoljenje za gradnjo čebelnjaka, ne pa za gradnjo stanovanjske hiše in da sodeluje z geodetom, ki mu ureja pridobitev gradbenega dovoljenja.

Sicer pa mimo parcele vodi javna asfaltna pot in možni so priključki na električno, vodovodno in kanalizacijsko omrežje.

**Opis stanja ob ogledu**

Ogled je bil opravljen 26.6.2019. Prisoten je bil dolžnik Marko Golc.

Na parceli je zgrajena montažna stanovanjska hiša, z montažnimi stenami, izolacijsko fasado, PVC stavbnim pohištvo, lesenim tramovnim stropom, ki je istočasno tudi nosilna konstrukcija za balkon

in tla mansarde, nepodkletena, s pritličjem in mansardo, z lesenim stropom, delno izvedeni laminati v mansardi, delno obdelana kopalnica v pritličju, stene zglačene, izveden razvod elektroinstalacij in vodovoda, dnevni del s stopniščem in kopalnico v pritličju, spalni prostori zgoraj. V pritličju ni finalnih tlakov. Tudi leseno stopnišče v mansardo ni dokončano.

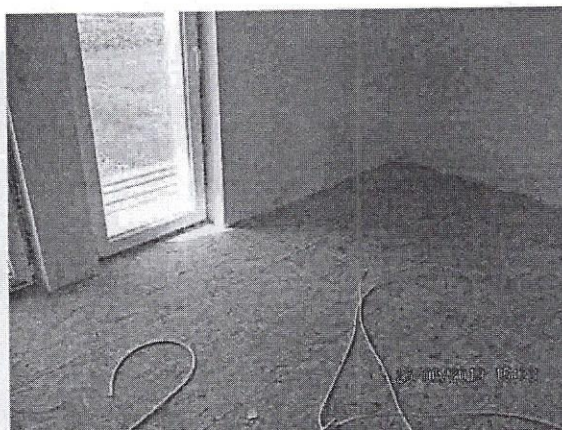
Prostori niso finalno obdelana. Gradnja je enostavna.

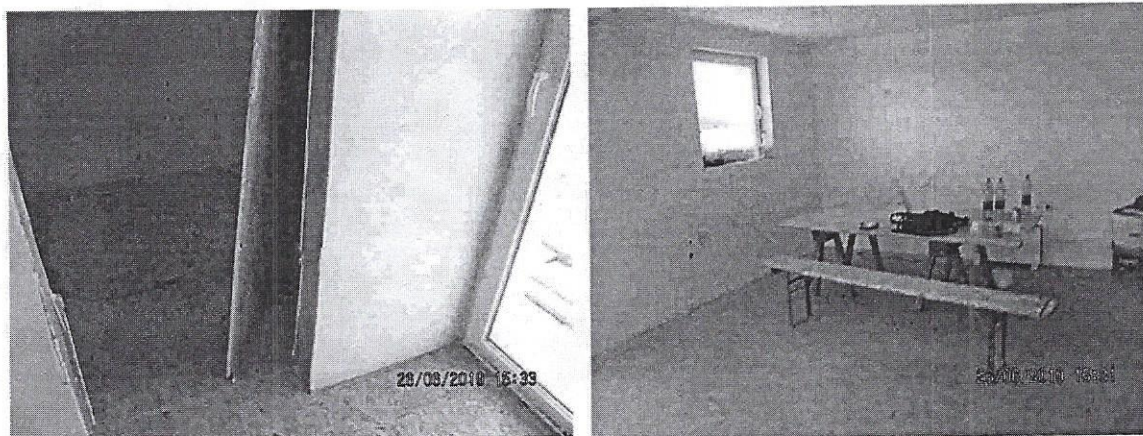
Ostrešje je leseno, kritina je opečna. Izvedeni so žlebovi, ne pa tudi meteorni odtoki. Okolica objekta ni urejena.

Velikosti pritličja izmerim:

|                               |              |
|-------------------------------|--------------|
| dnevni del                    | 32,49        |
| vhod, stopnišče               | 7,56         |
| kopalnica                     | 7,56         |
| Mansarda- enako kot pritličje | 47,61        |
| <b>Skupaj NTP</b>             | <b>95,22</b> |

Stanje v naravi je razvodno iz fotografij nadaljevanju:





### **Gradnja brez gradbenega dovoljenja – trenutno ni možnosti legalizacije**

Lastnik Golc je tudi povedel, da ima dovoljenje za gradnjo čebelnjaka, ne pa za gradnjo stanovanjske hiše in da sodeluje z geodetom, ki mu ureja pridobitev gradbenega dovoljenja.

**Glede na trenutno gradbeno zakonodajo in glede na sedanje stanje občinskega prostorskega načrta in glede na to, da je kmetijsko zemljišče opredeljeno kot zemljišče s 46 bonitetnimi točkami, legalizacija stanovanjske hiše ni možna.**

Povzemam nekaj obrazložitve iz javno dostopnih podatkov

Iz: <https://deloindom.delo.si/gradnja-in-obnova/obnova/legalizacija-nepremicnin-moznosti-je-vec-a-ni-mogoce-legalizirati-vsakega-objekta>:

#### **Ali je legalizacija objekta vedno mogoča?**

Če umestitve v prostor, gradbenotehničnega stanja nelegalnega objekta ali neskladne uporabe objekta ni mogoče prilagoditi predpisom in prostorskim aktom v času gradnje ali času izvedbe legalizacije (kar je za investitorja ugodneje), legalizacija ni mogoča.

#### **Kaj lahko stori investitor, če legalizacija ni mogoča?**

Objekt je treba uskladiti s prostorskimi akti ali ga sanirati tako, da ustreza gradbenotehničnim pogojem. Zakon pa vseeno ponuja tudi možnosti t. i. lokacijske preveritve. Če je bil nelegalni objekt izveden na kmetijskem zemljišču z bonitetno oceno, nižjo od 40, in je občina v predhodni lokacijski preveritvi, izvedeni skladno z zakonom o urejanju prostora, odobrila legalizacijo takega objekta, potem upravni organ lahko ugodí zahtevi za legalizacijo.

#### **Kaj je lokacijska preveritev?**

Ta novi institut je mogoče izjemoma uporabiti tudi za legalizacije, saj omogoča individualno odstopanje od prostorskega akta. Poseg v prostor ne sme biti v nasprotju z varovalnimi režimi in ne sme zmanjševati možnosti pozidave sosedom. Pri lokacijski preveritvi se pregledajo objektivne okoliščine, kot so fizične lastnosti zemljišča, nove tehnične in tehnološke rešitve.

#### **Kakšne vrste legalizacije omogoča novi gradbeni zakon?**

Zakon loči legalizacijo neskladnega objekta v okviru manjših odstopanj od GD in legalizacijo zunaj okvirov manjših odstopanj od GD. Če objekt ima gradbeno dovoljenje, zgrajen pa je v okviru manjših odstopanj, lahko

zaposimo za uporabno dovoljenje. Če presegamo okvire manjših odstopanj, pride v poštev izredna legalizacija. Obstaja pa tudi možnost legalizacije objekta z dovoljenjem daljšega obstoja (DODO).

#### Kaj je legalizacija objekta v okviru manjših odstopanj?

Če gre pri neskladnem objektu za dopustna manjša odstopanja od gradbenega dovoljenja in je bil objekt zgrajen pred uveljavitvijo zakona, lahko njegov lastnik pri upravnem organu zaprosi za izdajo uporabnega dovoljenja. Lastnik ob vlogi za uporabno dovoljenje priloži dokumentacijo, skladno s predpisi, ki so veljali v času gradnje, če pa je zanj ugodnejše, je lahko dokumentacija pripravljena tudi skladno s predpisi v času izdaje uporabnega dovoljenja. Ko lastnik pridobi uporabno dovoljenje, to pomeni, da objekt ni več nelegalen ali neskladen.

#### Kdaj je zgrajeni objekt v okviru dopustnih manjših odstopanj?

Zgrajeni objekt lahko odstopa od pogojev iz gradbenega dovoljenja, če ni zgrajen na drugih zemljiščih, kot so določena v GD. Odstopanje mora biti tudi skladno z določbami prostorskega akta, ki je veljal v času gradnje. Zunanji gabariti stavbe v dolžino, širino in višino ne smejo presegati predvidenih za več kot 30 cm, odstopanja navzdol pa niso omejena. Odstopanja prav tako ne smejo vplivati na mnenja in pogoje, ki so bili podlaga za izdajo GD. Objekt in njegova namembnost ne smeta biti spremenjena. Tehnična rešitev zgrajenega objekta je lahko drugačna od potrjene v GD, če so izpolnjene bistvene in druge zahteve po predpisih, ki so veljali v času izdaje GD. To v praksi pomeni, da je lahko v GD predvidena stavba v masivni zidani izvedbi, izvedena gradnja pa je lesena skeletna montažna. Če bo pooblaščen strokovnjak take spremembe potrdil, se šteje, da je sprememba v okviru dopustnih odstopanj.

in

Iz: *ponedeljek, 3. december 2018, Gorenjski glas*:

Junija je začela veljati tudi nova uredba o razvrščanju objektov. »Uredba je pomembna zato, ker določa, kateri kmetijski objekti sodijo med enostavne in kateri med nezahtevne. Enostavni se lahko gradijo brez gradbenega dovoljenja, nezahtevni na podlagi gradbenega dovoljenja za nezahtevne objekte (enostavnega gradbenega dovoljenja), za katerega pa ni treba izdelati projekta, ampak je dovolj že skica (tloris, prerez, lega na parceli). Za gradnjo nezahtevnih objektov tudi ni treba plačati komunalnega prispevka, treba pa je prijaviti začetek gradnje in imeti nadzornika,« pojasnjuje Franc Pavlin in poudarja, da je gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov dovoljena le na stavbnem zemljišču, **na kmetijskem zemljišču pa le v primeru, če to omogočajo občinski prostorski načrti, ki pa se medsebojno precej razlikujejo.**

In še:

*Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Markovci*  
*Uradno glasilo slovenskih občin, št. 29/2017*

#### 48. člen

##### (nezahtevni in enostavni objekti)

- (1) Nezahtevni in enostavni objekti so dopustni v skladu s podrobno namensko rabo zemljišč razen, ko je zemljišče zavarovano po drugih področnih predpisih, ki ne dopuščajo gradnje oziroma postavitve teh objektov. Vrste nezahtevnih in enostavnih objektov, ki so dopustni v posamezni EUP, so določeni v PRILOGI 2 k temu odloku.
- (2) Velikost nezahtevnih in enostavnih objektov je določena s predpisi za gradnjo oziroma postavitev nezahtevnih in enostavnih objektov.
- (3) Sprememba namembnosti nezahtevnega ali enostavnega objekta ali dela objekta, za katerega ni potrebno gradbeno dovoljenje, ne sme biti v nasprotju s prostorskim aktom, prav tako ne sme biti v nasprotju z veljavnimi gradbenimi predpisi, če bi dela v zvezi s spremembo namembnosti popolnoma spremenila zahtevnost objekta, razen v primerih, ko je z OPN dopustna gradnja nadomestnega objekta večje zahtevnosti.
- (4) Oblikovanje samostojnih nezahtevnih in enostavnih objektov mora izhajati iz tradicionalnega stavbarstva arhitekturne krajine. Oblikovanje nezahtevnih in enostavnih objektov, postavljenih ob osnovnem objektu pa morajo upoštevati oblikovanje v PIP-ih za osnovne objete. Dopustna so odstopanja pri oblikovanju nezahtevnih in enostavnih objektov, ki jih bo investitor gradil ob objektih z drugačnim tipom oblikovanja (na primer objekti za lastno rabo ob osnovnem objektu z ravno ali enokapno streho), ki jih mora zaradi usklajenosti videza z osnovnim objektom, zgraditi z enakim tipom strehe. Z enokapno streho je ob

tradicionalno zgrajenih objektih dopustna gradnja garaže kot nezahtevnega objekta, pod pogojem, da je načrtovano in izvedeno zakritje z rastlinjem (vzpenjavke) in tipski (prefabricirani) objekti nadstrešnic za motorna vozila, ki pa ne smejo imeti streh in ogrodja iz materialov v bleščeči izvedbi.

(5) Nezahtevne in enostavne objekte za lastno rabo je dopustno graditi na zemljiških parcelah, ki pripadajo stavbi, h kateri se gradijo, to je na gradbeni parceli osnovne stavbe, razen pri skupnih objektih za več enot (n. pr. skupna mala čistilna naprava za več stanovanjskih objektov) in objektih, vezanih na naravne vire. Na gradbeni parceli, pripadajoči stavbi, je dopustno zgraditi največ toliko objektov, da ni presežena meja faktorja zazidanosti, določenega s tem odlokom. Na gradbeni parceli večstanovanjske stavbe je dopustno za vsako stanovanje te stavbe zgraditi največ po en nezahtevni oziroma enostavni objekt iste vrste in skupaj največ toliko objektov, da ni presežena meja faktorja zazidanosti. Nezahtevne in enostavne objekte je dopustno graditi kot samostojne objekte ali tako, da se stikajo v nizu, ali kot objekte s skupnimi konstrukcijskimi elementi, pri čemer pa ne smejo preseči dopustnih velikosti posameznih vrst nezahtevnih oziroma enostavnih objektov.

(6) Nezahtevni in enostavni objekti, ki so dopustni na območju namenske rabe prostora, opredeljenem kot kmetijska zemljišča (najboljša kmetijska zemljišča, druga kmetijska zemljišča) ali gozd, so določeni v PRILOGI 2 k temu odloku. Če na območju stavbnih zemljišč kmetije, zaradi premajhne razpoložljive površine stavbnega zemljišča, ni mogoče zgraditi nezahtevnega ali enostavnega objekta iz skupine pomožnih kmetijsko-gozdarskih objektov, je gradnja teh objektov za potrebe dejavnosti kmetije dopustna tudi na območju kmetijskih zemljišč (brez predhodne spremembe namenske rabe prostora v stavbno zemljišče), ob obstoječih objektih kmetije. Podrobnejša merila in pogoji za gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov na kmetijskih zemljiščih brez spremembe rabe so opredeljeni v PIP-ih za kmetijska zemljišča.

(7) Nezahtevni in enostavni objekti, ki jih je dopustno graditi na območju namenske rabe prostora, opredeljenem kot gozdna zemljišča, so:

1. gozdna cesta,
2. grajena gozdna vlaka,
3. obora za rejo divjadi,
4. zajetje, vrtina ali vodnjak za lastno oskrbo s pitno vodo,
5. vrtina ali vodnjak, potrebna za raziskave,
6. čebelnjak,
7. gozdna učna pot,
8. kolesarska steza,
9. planinska pot,
10. sprehajalna pot,
11. trimska steza,
12. drugi objekti, določeni v PRILOGI 2 k temu odloku.

(8) Posegi iz prejšnjega odstavka so dopustni le v primeru, da vplivi posega v gozdno zemljišče ne bodo negativno vplivali na gozdni ekosistem in funkcije gozdov, zato je v postopku pridobivanja dovoljenja za poseg v prostor pred začetkom gradnje potrebno pridobiti soglasje pristojnega organa za upravljanje z gozdovi.

(9) V naseljih in območjih razpršene poselitve je priporočljivo umeščati čebelnjake na obrobju naselja oziroma razpršene poselitve, izven vplivne bližine prometnih poti in površin, na katerih se zadržujejo ljudje ali pase živina. Postavitev čebelnjaka znotraj naselij in površin razpršene poselitve ali na lokacijah, na katerih bi čebele lahko ogrožale prebivalce, pešce in ostali promet ob čebelnjaku, je dopustna ob izvedbi predhodnih omilitvenih ukrepov, kot so zasaditve dreves ali visoke žive meje pred čebelnjak, ali postavitev drugačnih visokih ovir, ki jih morajo čebele preletavati pri izletu iz čebelnjaka in pri vračanju v čebelnjak. Na območjih kmetijskih zemljišč postavitev čebelnjaka ni dopustna (dopustni so le začasni premični čebelnjaki). Na gozdnih zemljiščih je postavitev premičnega ali stalnega čebelnjaka dopustna pod pogojem, da se za lokacijo postavitve čebelnjaka pridobi soglasje pristojnega organa za upravljanje z gozdovi.

(10) Oblikovanje urbane opreme mora upoštevati izhodišča, ki jih v skladu s pridobljenimi enovitimi oblikovalskimi rešitvami predpiše občina.

(11) Nezahtevni in enostavni objekti, ki ne presegajo 30 m<sup>2</sup> tlorisne površine in so nižji od 3 m zaključene višine, morajo biti od parcelne meje zemljišča v drugem lastništvu odmaknjeni najmanj 1,5 m. Za nezahtevne in enostavne objekte, ki so večji od navedenih velikosti, veljajo enaki odmiki od parcelne meje zemljišča v drugem lastništvu kot za druge, manj zahtevne in zahtevne objekte. Manjši odmiki nezahtevnih in enostavnih objektov od navedenega odmika so dopustni ob soglasju lastnika zemljišča v drugem lastništvu, od katerega bi objekt bil odmaknjen manj kot 1,5 m (overjena pisna izjava).

(12) Ograje, ki so nezahtevni ali enostavni objekti, morajo biti od meje sosednjih zemljišč oddaljene najmanj 0,5 m. Dopustna je postavitev in zgraditev ograj v manjšem odmiku od meje zemljišč drugega lastništva ali po meji, če se lastniki sosednjih zemljišč o tem pisno sporazumejo.

- (13) Pri živi meji, ki sicer ni objekt, ima pa funkcijo ograje, je pri zasaditvi potrebno upoštevati predvideno razrast in odmik, ki bo omogočal vzdrževanje žive meje v polni razrasti po lastni parceli razen v primerih, ko je zasaditev žive meje in njeno vzdrževanje urejeno s posebnim dogovorom med lastniki sosednjih zemljišč.
- (14) Ob javni cesti zgornji rob ograje oziroma lega ograje ne sme posegati v polje preglednosti. Pred gradnjo oziroma postavitvijo ograje ob javni cesti je potrebno pridobiti soglasje upravljavca javne ceste.
- (15) Dopustne so ograje kot žive meje iz avtohtonih grmovnic ali drugih prilagojenih rastlin, ki jim je dovoljeno dodati žično mrežo, ograjo v obliki žične mreže ter druge ograje, ki izhajajo iz tradicionalnih značilnosti Arhitekturne krajine Ptuj. Ograje, ki imajo tudi funkcijo protihrupne zaščite, je dopustno izvesti v masivni izvedbi, vendar je tako ograjo potrebno po celi višini intenzivno ozeleniti. Ograje ob javnem prostoru je potrebno oblikovati čim bolj enovito, tako da estetsko oblikujejo javni prostor v estetsko zaključeno celoto in ga ne razkosajo v posamezne neenotne dele ob lastninskih parcelah.
- (16) Nezahtevne in enostavne objekte, kot so pločnik in kolesarska steza ob vozišču ceste, postajališče ob vozišču ceste, pomožni cestni objekti (objekt za odvodnjo ceste, cestni snegolov, objekt javne razsvetljave, varovalne in protihrupne ograje), ki so v javnem interesu, je dopustno graditi do parcelne meje, s tem da ni dopustno posegati v zemljišče drugega lastnika (useki, nasipi, ipd.). Gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov v izvedbi pod terenom je dopustna do parcelne meje. Pri gradnji in vzdrževanju pa ni dopustno posegati v zemljišče sosednjih parcel ali pa v dogovoru z lastniki sosednjih parcel poravnati nastalo škodo in vrniti zemljišče v prejšnje stanje.

#### 49. člen

##### (ostali posegi, ki niso gradnja)

- (1) Vsa ostala dela, ki niso gradnja, ampak v skladu predpisi pomenijo drugačen poseg v fizične strukture na zemeljskem površju ter pod njim, kot so na primer agrarne operacije, krčitve gozda, raziskave geotermalnih in drugih podzemnih energetskih virov, vodnogospodarske ureditve in podobno, morajo upoštevati predpise o vrstah posegov v okolje, za katere je potrebno izvesti presojo vplivov na okolje, in pridobiti mnenje pristojnega organa, če so na zavarovanih območjih.
- (2) Posegi morajo biti načrtovani sonaravno, s čim manjšimi vplivi na okolje. Dopustni površinski izkopi ali nasutja ne smejo biti višji oziroma globlji od 1,5 m. Krčitev gozda je dopustna v skladu s predpisi in odobritvijo pristojnega organa s področja gozdarstva.
- (3) Dopustna so odstopanja od pogojev prejšnjega odstavka, če to dovoljujejo predpisi, ki urejajo področja posameznih prostorskih dejavnosti.

Glede na vsa gornja pojasnila, vključno s sedanje bonitetne točke kmetijskega zemljišča (46 točk), legalizacija stanovanjskega objekta ni možna. Objekt pa ni primeren za drugo uporabo, kvečjemu za skladišče lahkega materiala, vendar to ni smiselno.

Dolgoročno je sicer pričakovati spremembe bonitetnih točk kmetijskega zemljišča ali pa celo občinskega prostorskega načrta (pričakovana doba od 5 let dalje), v tem času pa je uporaba stanovanjskega objekta glede na veljavne predpis (Gradbeni zakon) nedopustna. Pričakovati je celo obisk gradbene inšpekcije, vpis nelegalne gradnje v zemljiško knjigo, odločbe o rušitvi objekta, kazni, plačilo kazni za uzurpacijo prostora, skratka, skratka, veliko pritiskov na svobodno rabo objekta.

**Vendar objekt obstaja in ima neko vrednost.**

#### *Nabavno vrednostni način*

Zemljišče je ocenila kot kmetijsko zemljišče že cenilka Dragica Toš Majcen v svojem cenilnem poročilu. Zemljišče ni opredeljeno kot stavbno, zato ga ne ocenjujem.

Objekt pa ocenim po nabavno vrednostnem načinu.

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 – glede na to, da je objekt v gradnje, le tega ni.

Funkcionalno zastaranje je zastaranje zaradi uporabnosti. Objekt bo uporaben, če bo zaključen.

Zunanje zastaranje, ki je posledica sprememb zunaj posesti, lahko imenujemo tudi ekonomsko, okoljsko, ali lokacijska zastarelost. To pa obstaja, ker gre za stanovanjsko hišo, ki se gradi brez gradbenega dovoljenja in za katero trenutno ni pogojev za legalizacijo. Ker gre za velik riziko, ocenim ta vpliv v višini 50%.

Izračun:

|                                                                                                                                                                      |                   | strošek v EUR/m2  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Stanovanjska hiša</b>                                                                                                                                             |                   |                   |
| Površina NTP v m2                                                                                                                                                    | 95,22             |                   |
| pritličje s stropom in streho                                                                                                                                        | 47,61             | 600,00            |
| mansarda- suhi estrih, okna, stene                                                                                                                                   | 47,61             | 100,00            |
| nadomestitvena vrednost primerljivega objekta                                                                                                                        | 33.327 EUR        |                   |
| Nadomestitvena vrednost /m2                                                                                                                                          | 350 EUR           |                   |
| Nadomestitvena vrednost objekta :                                                                                                                                    | 33.327 EUR        |                   |
| Vrednost kratkotrajnih elementov                                                                                                                                     | 13.331 EUR        |                   |
| Vrednost dolgotrajnih elementov                                                                                                                                      | 19.996 EUR        |                   |
| Fizična zastarelost kratkotrajnih elem.                                                                                                                              |                   |                   |
| Ekonomska življenjska doba                                                                                                                                           | 40 let            |                   |
| LETO IZGRADNJE                                                                                                                                                       | 2017              |                   |
| kronološka starost                                                                                                                                                   | 2                 |                   |
| dejanska starost                                                                                                                                                     | 2                 |                   |
| preostala življenjska doba                                                                                                                                           | 38 let            |                   |
| stopnja fizične zastarelosti                                                                                                                                         | 5,00 %            |                   |
| Fizična zastarelost dolgotrajnih elem.                                                                                                                               |                   |                   |
| Ekonomska življenjska doba                                                                                                                                           | 80 let            |                   |
| LETO IZGRADNJE                                                                                                                                                       | 2017              |                   |
| kronološka starost                                                                                                                                                   | 2                 |                   |
| dejanska starost                                                                                                                                                     | 2                 |                   |
| preostala življenjska doba                                                                                                                                           | 78 let            |                   |
| stopnja fizične zastarelosti                                                                                                                                         | 2,50 %            |                   |
| Povprečna stopnja fizične zastarelosti:                                                                                                                              | 3,50 %            |                   |
| funkcionalna zastarelost:                                                                                                                                            | 0,00              |                   |
| Ekonomska zastarelost v %                                                                                                                                            | 50                | nelegalna gradnja |
| stopnja zastarelosti skupaj:                                                                                                                                         | 51,75 %           |                   |
| $= (1 - ((100 - \text{stopnja fizične zastarelosti}) / 100 \times (100 - \text{funkcionalna zastarelost}) / 100 \times (100 - \text{ekon.zast}) / 100)) \times 100.$ |                   |                   |
| ZASTARELOSt SKUPAJ:                                                                                                                                                  | 17.246,72 EUR     |                   |
| ostalo                                                                                                                                                               | 0,00 EUR          |                   |
| <b>VREDNOST OBJEKTA</b>                                                                                                                                              |                   |                   |
| <b>Stanovanjska hiša</b>                                                                                                                                             | <b>16.080 EUR</b> |                   |

## ZAKLJUČEK

Zgoraj izračunano vrednost le povzamem in zaokrožim na 100 EUR.

Tržna vrednost pozidanega dela nepremičnine, torej nelegalne gradnje stanovanjske hiše na parc. št. 21/11 k.o. 404 – Prvenci znaša 16.100,00 EUR.

V navedeni vrednosti ni zajeto zemljišče, ker ga je ocenila cenilka Dragica Toš Majcen v svojem cenilnem poročilu.

Posebne predpostavke oz. omejitve:

Stavba, ki je predmet ocenjevanja, je zgrajena na kmetijskem zemljišču in brez gradbenega dovoljenja (kar je potrdil tudi lastnik). Po trenutni gradbeni zakonodaji na obravnavani lokaciji ni dopustna gradnja stanovanjskega objekta.

Zemljišče je ocenjeno posebej, v poročilu, ki ga je pripravila cenilka kmetijskih zemljišč Dragica Toš Majcen (po sklepu sodišča), sama pa sem zgoraj podala le vrednost stavbe z upoštevanjem rizika »črno gradnje«, saj noben dobro osveščen kupec ne bi bil pripravljen kupiti stanovanjske stavbe, za katero ni mogoče pridobiti gradbenega dovoljenja, po polni ceni.

cenilka:  
mag. Marija Toplak



## 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, 25.8.2019

cenilka:  
mag. Marija Toplak



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

## Literatura in viri:

1. Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti, 2010, Uradni list RS, 23/2010
2. Zakon o revidiranju (ZRev-2), 2008, Uradni list RS št. 65/2008
3. Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti 2011, 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](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>