



13946GU5

Podpisnik: **Tanja Korošec Vidović**
Izdajatelj: **sigov-ca**
Št. certifikata: **ac97db7a**
Podpisano: **13:02, 02.10.2019**



REPUBLIKA SLOVENIJA
OKRAJNO SODIŠČE NA PTUJU

Vodnikova ulica 2, 2250 Ptuj

In 69/2015
I 135/2016

ODREDBA O PRODAJI NEPREMIČNINE

na II. javni dražbi

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

v izvršilni zadevi upnice:

1. **NOVA KREDITNA BANKA MARIBOR, d. d.**, Ulica Vita Kraigherja 4, Maribor, zoper dolžnika: **1. odvetnik MARTIN GRAJ**, Ulica heroja Lacka 10, Ptuj, **2. MARTIN GRAJ**, Vintarovci 41, Destrnik, **3. MAJDA GRAJ**, Vintarovci 41, Destrnik, zaradi izterjave: 63.378,01 EUR s pripadki (In 69/2015)
2. **NOVA KREDITNA BANKA MARIBOR, d. d.**, Ulica Vita Kraigherja 4, Maribor, ki jo zastopa Alenka Čeh Gerečnik, odvetnica na Ptuj, zoper dolžnika: **1. MARTIN GRAJ**, Vintarovci 41, Destrnik, **2. MAJDA GRAJ**, Vintarovci 41, Destrnik, zaradi izterjave: 97.332,61 EUR s pripadki (I 135/2016),

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

ODREJA:

I.

Na II. javni dražbi, ki bo **v petek, 17. 1. 2020 ob 10. uri**, v zgradbi Okrajnega sodišča na Ptuj, **soba št. 115**, se bodo prodajale nepremičnine:

- **parc. št. 461/2 k.o. 364 - Vintarovci** (stavbno zemljišče s stanovanjsko hišo in delavnico ter kovačijo, vse na naslovu Vintarovci 41, Destrnik), v celoti,

- parc. št. **462/4 k.o. 364 - Vintarovci** (kmetijsko zemljišče), v celoti,
- parc. št. **464/3 k.o. 364 - Vintarovci** (kmetijsko zemljišče), v celoti.

Dolžnika sta solastnika navedenih nepremičnin vsak do ½.

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

II.

Vrednost nepremičnin je ugotovljena s sklepoma Okrajnega sodišča na Ptuju In 69/2015 z dne 11. 4. 2017 ter I 135/2016 z dne 11. 3. 2019 in po ugotovitvah sodnih cenilcev znaša:

- a) vrednost parc. št. 461/2 k.o. 364 - Vintarovci znaša **307.890,00 EUR**,
- b) vrednost parc. št. 462/4 k.o. 364 - Vintarovci znaša **878,00 EUR**,
- c) vrednost parc. št. 464/3 k.o. 364 - Vintarovci znaša **1.954,00 EUR**.

Natančen opis nepremičnin, ki so predmet prodaje, je razviden iz cenilnih poročil, objavljenih na spletni strani sodišča hkrati z odredbo o prodaji.

Na predlog, ki mora biti vložen najkasneje 20 dni pred prodajnim narokom, sodišče na prodajnem naroku z odredbo ponovno ugotovi vrednost nepremičnin, če stranka s predložitvijo mnenja sodnega cenilca o tržni vrednosti nepremičnin verjetno izkaže, da se je vrednost nepremičnin od prejšnje ugotovitve vrednosti do dneva prodaje precej spremenila.

III.

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

- parc. št. 461/2 k.o. 364 - Vintarovci ne pod **153.945,00 EUR**,
- parc. št. 462/4 k.o. 364 - Vintarovci ne pod **439,00 EUR**,
- parc. št. 464/3 k.o. 364 - Vintarovci ne pod **977,00 EUR**.

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

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

IV.

Javne dražbe se smejo udeležiti le tisti, ki najpozneje **3 (tri) delovne dni** pred dražbo (najkasneje v torek, 14. 1. 2020) položijo varščino (prvi odstavek 185. člena ZIZ), in sicer na TRR sodišča št.: 01100-6950422416, sklic na št. 00 00 18 69 2015 02, namen: varščina In 69/2015.

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 (četrty odstavek 185. člena ZIZ), to je:

- za parc. št. 461/2 k.o. 364 – Vintarovci **30.789,00 EUR**,
- za parc. št. 462/4 k.o. 364 – Vintarovci **87,80 EUR**,
- za parc. št. 464/3 k.o. 364 – Vintarovci **195,40 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 положи 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 (četrty odstavek 182. člena ZIZ).

VII.

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

VIII.

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

IX.

Ogled nepremičnin z morebitno navzočnostjo izvršitelja je mogoč v soboto, 11. 1. 2020 med 10. in 12. uro ter v ponedeljek, 13. 1. 2020 med 16. in 18. uro. Morebitni kupci, ki se zanimajo za nakup nepremičnin, morajo pri tukajšnjem sodišču najpozneje do 30. 12. 2020 vložiti zahtevo za dovolitev ogleda nepremičnin. Sodišče o ogledu nepremičnin izda odredbo, s katero zainteresirani osebi na njene stroške dovoli ogled (176. člen ZIZ). Dolžnik, ki ne dovoli ali ovira ogled nepremičnin, se lahko denarno kaznuje (33. člen ZIZ).

X.

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

OKRAJNO SODIŠČE NA PTUJU

Ptuj, 2. oktober 2019

Sodnica:

Tanja Korošec Vidovič

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



VS0078720434

Ministrstvo za pravosodje, št.: Udi.103-04-17/2000
z dne: 13.12.2005

OKRAJNO SODIŠČE NA PTUJU
PREJETO

dne 14-11-2018

CENILNO POROČILO

O oceni realne tržne vrednosti nepremičnin;

parcela št. 462/4 k.o. 364 Vintarovci, last dolžnikov vsakega do ½
parcela št. 464/3 k.o. 364 Vintarovci, last dolžnikov vsakega do ½.

Naročnik:

Okrajno sodišče na PTUJU, Opr. št.: I 135/2016,
sklep izdan 5.09.2018, vročen 15.10.2018.

V IZVRŠILNI ZADEVI

upnika:

NOVA KBM, d.d., Ulica Vita Kraigherja 4, 2000 MARIBOR,
ki jo zastopa odvetnica Alenka ČEH GEREČNIK, iz PTUJA,

zoper

dolžnika:

Martin GRAJ, Vintarovci 41, 2253 DESTRNİK
Majda GRAJ, Vintarovci 41, 2253 DESTRNİK,

zaradi izterjave 97.332,61 EUR s pripadki.

Namen ocenitve:

Ocena realne tržne vrednosti nepremičnin na dan ocenitve,
Ocena solastniškega deleža in celote vsake posamezne nepremičnine.

OPOMBA:

Predmet moje ocenitve ni parcela št. 461/3 k.o. 364 Vintarovci, last dolžnikov vsakega do ½, ki se po dejanski rabi in namenski rabi zemljišča, nahaja na območju stanovanjskih površin.

V Juršincih: 13.11.2018

OCENITEV

Opr. št.: I 135/2016 dolžnik Martin in Majda GRAJ

IZVID O OCENJENI VREDNOSTI

Naročnik: Okrajno sodišče na PTUJU, Opr. št.: I 135/2016,
sklep izdan 05.09.2018, vročen 15.10.2018.

V IZVRŠILNI ZADEVI

upnice: NOVA KBM, d.d., Ulica Vita Kraigherja 4, 2000 MARIBOR,
ki jo zastopa odvetnica Alenka ČEH GEREČNIK, iz PTUJA,

zoper

dolžnika: Martin GRAJ, Vintarovci 41, 2253 DESTRIK
Majda GRAJ, Vintarovci 41, 2253 DESTRIK

zaradi izterjave 97.332,61 EUR s pripadki.

Namen ocenitve: Ocena realne tržne vrednosti nepremičnin na dan ocenitve.
Ocena solastniškega deleža in celote vsake posamezne nepremičnine.

V navedeni izvršilni zadevi sem bila s strani Okrajnega sodišča na Ptuju (sklep Opr št. I 135/2016), imenovana kot sodna cenilka, z nalogo, da v roku 30 dni po prejemu sklepa, po študiju predmetnega nepravdnega, popolno in nepristransko ter v skladu s pravili znanosti in stroke opravi ocenitev nepremičnin;

parcela št. 462/4 k.o. 364 Vintarovci, last dolžnikov vsakega do 1/2

parcela št. 461/3 k.o. 364 Vintarovci, last dolžnikov vsakega do 1/2

parcela št. 464/3 k.o. 364 Vintarovci, last dolžnikov vsakega do 1/2.

OPOMBA: Predmet moje ocenitve ni parcela št. 461/3 k.o. 364 Vintarovci, last dolžnikov vsakega do 1/2, ki se po dejanski rabi in namenski rabi zemljišča, nahaja na območju stanovanjskih površin.

Ogled: sem opravila 06.11.2018.

Datum vrednotenja: NOVEMBER 2018. Izdelava ocenitve: NOVEMBER 2018.

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.

POŠTEN (TRŽNA) VREDNOST: V Mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti (MSOV) 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 nepremičnin na dan ocenitve ocenjujem kakor sledi:

parcela št. 462/4 kmetijsko zemljišče v izmeri 0,0439 ha, 41 bonitetnih točk, ID 3681405;
vrednost celote: $0,0439 \text{ ha} \times 2,00 \text{ eur/m}^2 = 878,00 \text{ eur}$;
vrednost solastnega deleža $\frac{1}{2} = 439,00 \text{ eur}$;

parcela št. 464/3 kmetijsko zemljišče v izmeri 0,0977 ha, 42 bonitetnih točk, ID 4185546
vrednost celote: $0,0977 \text{ ha} \times 2,00 \text{ eur/m}^2 = 1.954,00 \text{ eur}$;
vrednost solastnega deleža $\frac{1}{2} = 977,00 \text{ eur}$;

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



NEPREMIČNINA PO PODATKIH ZEMLJIŠKEGA KATASTRA:

parcela št. 462/4 kmetijsko zemljišče v izmeri 0,0439 ha, 41 bonitetnih točk, ID 3681405;
parcela št. 464/3 kmetijsko zemljišče v izmeri 0,0977 ha, 42 bonitetnih točk, ID 4185546
obe k.o. 364 Vintarovci, last dolžnikov vsakega do $\frac{1}{2}$.

STATUS NEPREMIČNIN PO NAMENSKI RABI ZEMLJIŠČ:

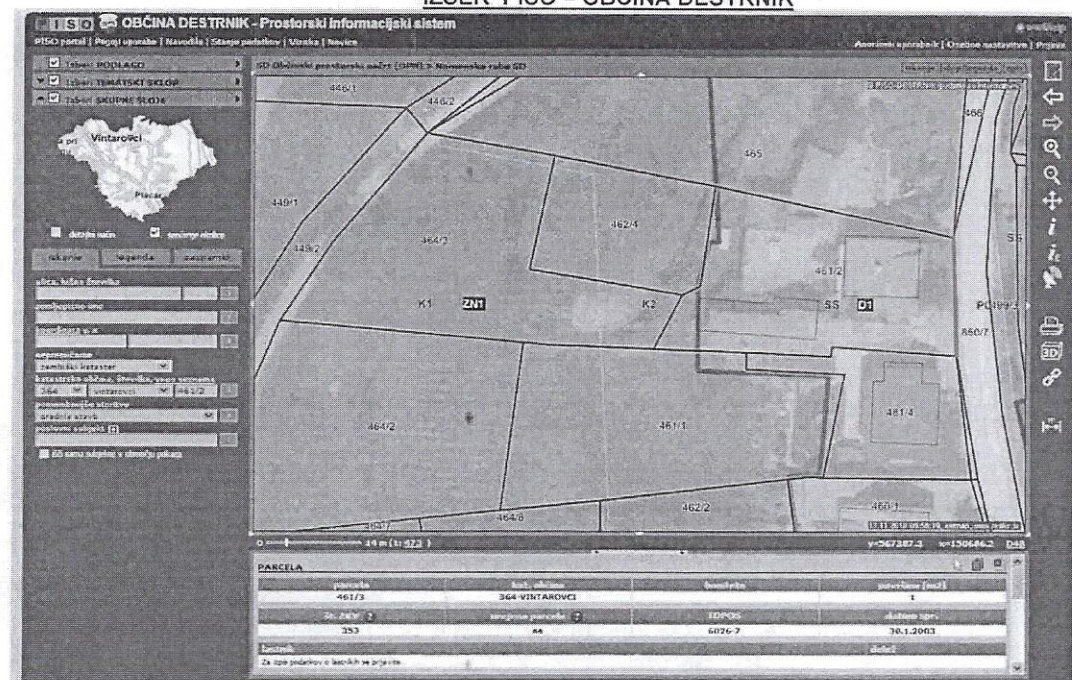
Iz podatka o namenski rabi zemljišča - Potrdilo OBČINE DESTRIK, št. 3501-126/2018 z dne 23.10.2018, ugotavljam:

parcela št. 462/4 kmetijsko zemljišče v izmeri 0,0439 ha, 41 bonitetnih točk, ID 3681405, pretežno druga kmetijska zemljišča, delno najboljša kmetijska zemljišča

parcela št. 464/3 kmetijsko zemljišče v izmeri 0,0977 ha, 42 bonitetnih točk, ID 4185546, pretežno najboljša kmetijska zemljišča, delno druga kmetijska zemljišča;

parc. št. 461/3 k.o. VINTAROVCI, v celoti stanovanjske površine.

IZSEK PISO – OBČINA DESTRIK



OPIS NEPREMIČNIN IN UGOTOVITVE NA TERENU:

Ogled nepremičnin sem opravila 06.11.2018 ob 14.00 uri. Na ogledu, sem bila sama.
Dolžnika obvestila o ogledu nista dvignila.

Nepremičnini, ki sta predmet ocenitve se nahajata na območju Občine DESTRIK, v naselju Vintarovci. Gre za središče Občine, pretežno strnjeno naselje stanovanjskih hiš, ki se nahajajo ob lokalni cesti, ki vodi skozi naselje, v nadaljevanju slednjih pa je kmetijsko zemljišče, ki pa je na strmem pobočju.

Obe parceli, ki sta predmet ocenitve sta v nadaljevanju stavbe stoječe na parc. št. 461/2 k.o. Vintarovci, prav tako solast dolžnika vsakega do 1/2. Pred navedeno parcelo pa se nahaja parc. št. 461/3, ki je dejansko ozki pas med lokalno cesto in parc. št. 461/2 obe k.o. Vintarovci.

Parcela št. 462/4 manjši del je bil skupaj z delom parc. 461/2 nasut z zemljo. Površina je zavarovana z oporo – lesene konstrukcije. V naravi le ta skupaj z delom površine parc. št. 461/2 predstavlja ravno površino, ki je travnata površina zasajena z nekaj sadnimi drevesi. Ostali del parc. št. 462/4 je travinje, na parceli se nahaja električni A drog.

Parcela 464/3 pa je na nagibu, prav tako travinje, preko parcel pa je v delu nameščena žična opora.

Obe parceli sta dostopni tudi iz spodnje strani in sicer po neutrjeni travnati poti.

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 UPB 2) (Uradni list RS št. 71/2011, 58/2012, 27/2016, 79/2017).
- Cenovne osnove za leto 2015 in normativi ter strokovni pristopi, poenoteni v društvu sodnih izvedencev in cenilcev Slovenije
- Slovenski poslovno finančni standardi za ocenjevanje vrednosti
- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/2002) in Katastrska situacija
- Letno poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu - leto 2016 (Geodetska uprava RS 2016)
- SMERNICE tržnega vrednotenja kmetijskih zemljišč (SIC november 2017)
- Geografski informacijski sistem PISO, GERK ter GURS ter Zemljiška knjiga
- Podatki iz spisa v zadevi I 135/2016
- Ogled nepremičnin na terenu
- Podatki o primerljivih vrednostih gozdov – Finančni urad PTUJ, Oglasna deska UE Ptuj
- Lastne izkušnje in zbrani podatki.

OMEJITVENI POGOJI:

- informacije in mnenja, ki jih vsebuje cenilno poročilo, se nanašajo le na vrednotenje in ne smejo biti uporabljeni izven tega konteksta;

- informacije in mnenja, ki jih vsebuje cenilno poročilo, so povzeti iz virov, za katere menim, da so zanesljivi in nisem odgovorna za pravilnost podatkov navedenih virov. Preverjeni so v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri;

- posredovanje tega poročila ali njegove kopije ne nosi s seboj pravice do javne objave dela ali celote tega poročila, niti ne sme biti uporabljeno za noben namen s strani koga drugega ali brez pisne privolitve naročnika ali ocenjevalca.

IZJAVA OCENJEVALCA:

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam da:

- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem v njihovo točnost;
- so prikazane analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami in predstavljajo moje osebne, nepristranske, in strokovne analize, mnenja in sklepe;
- nimam navedenih sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede imetja, ki je predmet tega poročila in nisem pristranski glede oseb, ki jih ocena vrednosti zadeva;
- plačilo za mojo storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganja dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali

pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki je posledica analiz, mnenj ter sklepov s tega področja;

- sem osebno pregledala nepremičnine in preverila podatke o nepremičninah, ki so predmet tega ocenjevanja vrednosti;
- mi pri izdelavi analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči;
- so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter poročilo, sestavljeno v skladu z določiloma, ki jih vsebujejo Slovenski poslovno finančni standardi.

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 nepremični, 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 ocenjevalne, so komasacijsko urejene, ravninske lege, dostopne):

Kmetijska zemljišča na navedenem območju so se prodajala po ceni 1,00 eur/m² ter 1,60 eur/m². Višje ponudbe od navedenega se niso realizirale.

V predmetni zadevi gre za nepremičnine, nadaljevanje ohišnice – zaokrožujejo stavbo.

Glede na navedeno vrednost nepremičnin, ki sta predmet ocenitve ocenjujem na 2,00 eur/m².

ZRAČUN VREDNOSTI:

parcela št. 462/4 kmetijsko zemljišče v izmeri 0,0439 ha, 41 bonitetnih točk, ID 3681405;

vrednost celote: 0,0439 ha x 2,00 eur/m² = 878,00 eur;

vrednost solastnega deleža 1/2 = 439,00 eur;

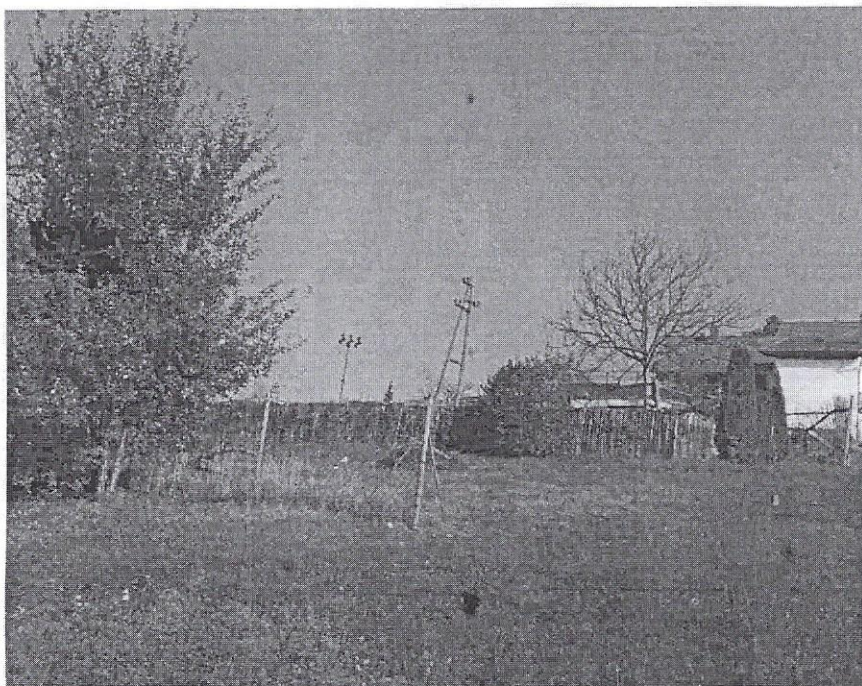
parcela št. 464/3 kmetijsko zemljišče v izmeri 0,0977 ha, 42 bonitetnih točk, ID 4185546

vrednost celote: 0,0977 ha x 2,00 eur/m² = 1.954,00 eur;

vrednost solastnega deleža 1/2 = 977,00 eur;



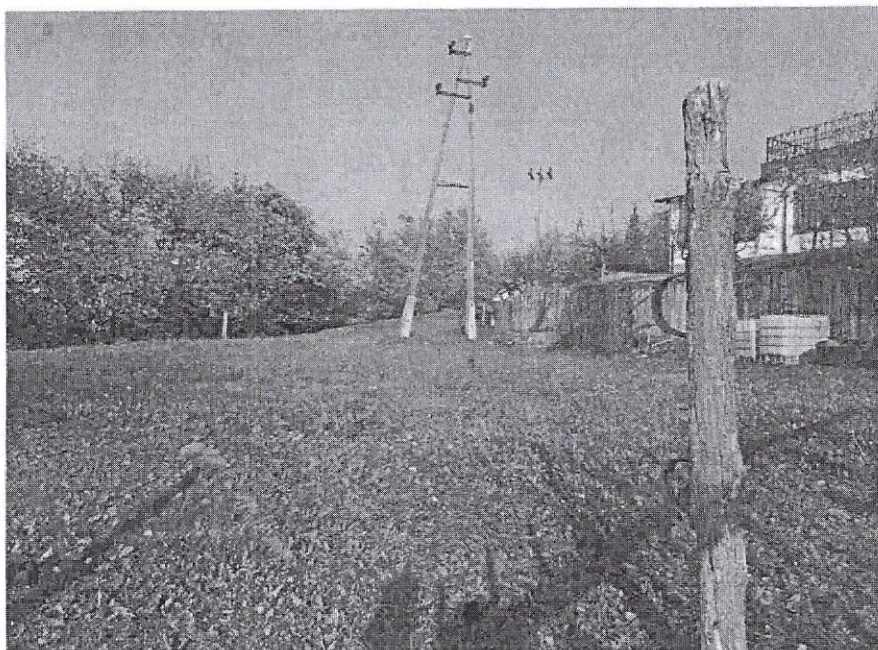
Fotografija: nepremičnini- del parc. št. 464/3 in 462/4 k.o. 364 VINTAROVCI



Fotografija: nepremičnina- del parc. št. 464/3 k.o. 364 VINTAROVCI



Fotografija: nepremičnina- del parc. št. 464/3 in 462/4 k.o. 364 VINTAROVCI



Fotografija: nepremičnina parc. št. 461/3 k.o. 364 Vintarovci;



Predmet moje ocenitve ni parcela št. 461/3 k.o. 364 Vintarovci, last dolžnikov vsakega do 1/2, ki se po dejanski rabi in namenski rabi zemljišča, nahaja na območju stanovanjskih površin.

RAČUN št. 17/2018

Naročnik: Okrajno sodišče na PTUJU, Opr. št.: I 135/2016,
sklep izdan 05.09.2018, vročen 15.10.2018.

V IZVRŠILNI ZADEVI

upnice NOVA KBM, d.d., Ulica Vita Kraigherja 4, 2000 MARIBOR,
ki jo zastopa odvetnica Alenka ČEH GEREČNIK, odvetnica na PTUJU,

zoper

dolžnika: Martin GRAJ, Vintarovci 41, 2253 DESTRIK
Majda GRAJ, Vintarovci 41, 2253 DESTRIK

zaradi izterjave 97.332,61 EUR s pripadki.

Namen ocenitve:

Ocena realne tržne vrednosti nepremičnin na dan ocenitve.

V navedeni izvršilni zadevi sem bila s strani Okrajnega sodišča na Ptuj (sklep Opr št. I 135/2016), imenovana kot sodna cenilka, z nalogo, da v roku 30 dni po prejemu sklepa, po študiju predmetnega nepravdnega, popolno in nepristransko ter v skladu s pravili znanosti in stroke opravim ocenitev nepremičnin;

parcela št. 462/4 k.o. 364 Vintarovci, last dolžnikov vsakega do 1/2;

parcela št. 464/3 k.o. 364 Vintarovci, last dolžnikov vsakega do 1/2.

VSEBINA	ZNESEK V EUR
- pregled spisa in pridobitev dodatne dokumentacije	46,00
- ogled (1,30 ura)	69,00
- izdelava mnenja	184,00
SKUPAJ	299,00
- materialni stroški	10,00
- potni stroški	10,00
SKUPAJ	319,00

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

Rok plačila: 30 dni

Storitev opravljena: 13.11.2018

Moja DAVČNA ŠTEVILKA; 55876676

Nisem zavezanica plačila davka na dodano vrednost.

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



Spoštovani: Hvala za zaupanje z željo po ponovnem sodelovanju.

OCENITEV

Opr. št.: I 135/2016 dolžnik Martin in Majda GRAJ



OBČINA DESTRNIK

JANEŽOVSKI VRH 42
2253 DESTRNIK

TRR: 01218-0100016674
ID za DDV: SI 76286193

Telefon: 02 7619250

Telefax: 02 7619252

E-Mail: obcina.destrnik@destrnik.si

Matična št.: 5882966

www.destrnik.si

Številka: 3501-126/2018-2

Datum: 23.10.2018

Vlagatelj zahteve za izdajo potrdila o namenski rabi zemljišča:

MAJCEN TOŠ DRAGICA, SODNA CENILKA
GRLINCI 37
2256 JURŠINCI



Občina Destrnik, Janežovski Vrh 42, 2253 Destrnik, izdaja na osnovi 69. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 -ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 odl. US, 14/15 ZUUJFO in 61/17 – ZureP-2) in na zahtevo zgoraj navedene stranke

POTRDILO O NAMENSKI RABI ZEMLJIŠČA

1. PODATKI O ZEMLJIŠKI PARCELI / PARCELAH

- katastrska občina: VINTAROVCI št. parcel: 461/3, 462/4, 464/3

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

☒ Prostorske sestavine planskih aktov občine in ureditveni pogoji:

- Odlok o Občinskem prostorskem načrtu občine Destrnik (Uradni vestnik občine Destrnik, št. 13/11, 9/15 in Uradno glasilo slovenskih občin, št.: 43/16)

☐ Prostorski izvedbeni načrti:

☐ Prostorski red občine:

☐ Občinski lokacijski načrt:

- Odlok o lokacijskem načrtu za območje razpršene gradnje v Drstelji (Uradni vestnik občine Destrnik, št. 6/05), zajema parcelne številke: 82/1, 82/2, 82/3, 83, 83/2, 84/3, 84/5, 84/6, 84/11, 84/12, 84/13, 84/14, 84/15, 84/16, 84/17, 84/18, 84/19, 84/20, 84/21, 84/23, 84/24, 84/25, 84/26, 84/27, 84/28, 84/29, 106/1, 106/2, 106/3, 106/4, 106/5, 106/6, 106/7, 106/8, 106/9, 106/10; k.o. Drstelja.
- Odlok o lokacijskem načrtu za turistično-rekreacijski kompleks v Janežovcih pri Destrnik (Uradni vestnik občine Destrnik, št. 13/07 in 8/09), zajema parcelne številke: 74/38, 113, 159/2, 159/5, 160/1, 160/2, 160/3, 160/4, 176/1, 176/2, 176/3, 176/4, 177/1, 177/2, 178/3, 178/4, 178/6, 178/8; k.o. Janežovci.

☐ Državni lokacijski načrt:

3. PODATKI O NAMENSKI RABI PROSTORA

- osnovna in podrobna namenska raba:

- parc. št.: 462/4 k.o., Vintarovci pretežno druga kmetijska zemljišča - K2, delno najboljša kmetijska zemljišča - K1,
- parc. št.: 464/3 k.o., Vintarovci pretežno najboljša kmetijska zemljišča - K1, delno druga kmetijska zemljišča - K2,
- parc. št.: 461/3 k.o., Vintarovci v celoti stanovanjske površine - SS,

Parcelne številke 462/4, 461/3, 464/3 vse katastrska občina VINTAROVCI se nahajajo v enoti urejanja prostora (EUP), ZN1 – Gričevnat svet, osrednji del občine, območje krajine in D1 - Stanovanjsko območje – severni del ob pokopališču, Destrnik.

Enota urejanja prostora ZN1 in D1 se ureja z OPN (Občinskim prostorskim načrtom občine Destrnik)

4. PODATKI O OBMOČJIH VAROVANJ IN OMEJITEV

- vrsta varovanja oziroma omejitve:
 - ☐ posebna varstvena območja (Natura 2000)
 - ☐ naravna vrednota lokalnega pomena (gozd Sp. Velovlek, glinokop Janežovci)
 - ☐ naravna vrednota državnega pomena (nižinski gozd in travniki Sp. Velovlek, gozd Desenci)
 - ☐ kulturna dediščina (objekti in območja kulturne dediščine, kulturni spomeniki, varstvena območja in registrirane enote kulturne dediščine)

Opomba: Na zemljišču ali na delu zemljišča, za katerega je izdano varovanje in omejitve je označeno s prekržanim kvadratom.

5. PROSTORSKI UKREPI

5.1. Vrste prostorskih ukrepov:

- ☐ zakonita predkupna pravica občine:
- ☒ Občina Destrnik ne uveljavlja predkupne pravice na navedenih parcelah.
- ☐ začasni ukrepi za zavarovanje
- ☐ komasacija

5.2. Vrste prepovedi iz prostorskih ukrepov:

- ☐ prepoved parcelacije
- ☐ prepoved prometa z zemljišči
- ☐ prepoved urejanja trajnih nasadov
- ☐ prepoved spreminjanja prostorskih aktov
- ☒ prepoved izvajanja gradenj vrsta varovanja oziroma omejitve: *Na območjih kmetijskih zemljišč in gozdov ni mogoča gradnja stanovanjskih in drugih objektov, temveč se dopušča na območjih, ki so z družbenim planom občine opredeljena kot stavbna zemljišča.*

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

- faza priprave/predviden rok sprejema: **predviden sprejem Sprememb in dopolnitev OPN občine Destrnik je v letu 2020**

8. PRILOGA:

- ☒ kopija kartografskega dela prostorskega akta

9. PLAČILO UPRAVNE TAKSE:

Upravna taksa po tarifni številki 37, Zakona o upravnih taksah, (ZUT, Ur. list RS, št. 106/10 —UPB5, 14/15-ZUJF, 84/15 - ZZelP-J, 32/16) v znesku 22,70 EUR je plačana.

Pripravil:
Franc Kelc, dipl. org. men.
Svetovalec II



Direktorica občinske uprave
Občine Destrnik
mag. Darinka Ratajc

Priloga:

- Kartografska slika

Vročiti:

MAJCEN TOŠ DRAGICA, SODNA CENILKA, GRINCI 37, 2256 JURŠINCI — priporočeno s povratnico

Vložiti:

- V spis zadeve, tu

SD Občinski prostorski načrt (OPN) > Namenska raba



merilo 1: 784

OZNAČENA PARCELA: katastrska občina: 364-VINTAROVCI, parcela: 461/3

OPOMBA: Priloga k potrdilu št. 3501-126/2018

- LEGENDA:**
- OPN - Namenska raba**
- S - Območja stanovanj (SS, SB, SK, SP)
 - C - Območja centralnih dejavnosti (CU, CD)
 - I - Območja proizvodnih dejavnosti (IP, IG, IK)
 - B - Poseljena območja (BT, BD, BC)
 - Z - Območja zelenih površin (ZS, ZP, ZV, ZD, ZK)
 - P - Območja prometne infr. (PC, PŽ, PL, PO)
 - Območja ostale infrastrukture (T, E, O)
 - A - Površine razpisane poselitve
 - Kmetijska zemljišča (K1, K2)
 - Gozdna zemljišča
 - Površinske vode (VC, VH)
 - VI - Območja vodne infrastrukture
 - L - Območja mineralnih surovin (LN, LP)
 - f - Območja za potrebe obrambe zunaj naselij
 - Območja za potrebe varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami

oznaka

Enote urejanja prostora (EUP)

oznaka

oznaka

Parcele

oznaka

št.





OBČINA DESTRIK

JANEŽOVSKI VRH 42
2253 DESTRIK

TRR: 01218-0100016674
ID za DDV: SI 76286193

Telefon: 02 7619250

Telefax: 02 7619252

E-Mail: obcina.destrik@destrik.si

Matična št.: 5882966

www.destrik.si

Številka: 3501-126/2018-2

Datum: 23.10.2018

MAJCEN TOŠ DRAGICA, SODNA CENILKA GRLINCI 37 2256 JURŠINCI

Občinska uprava Občine Destrnik, Janežovski Vrh 42, 2253 Destrnik, izdaja na podlagi 2. odstavka 139. člena Zakona o uravnoteženju javnih financ (Uradni list RS, št. 40/12, 96/12 – ZPIZ-2, 104/12 – ZIPRS1314, 105/12, 25/13 – odl. US, 46/13 – ZIPRS1314-A, 56/13 – ZŠtip-1, 63/13 – ZOsn-I, 63/13 – ZJAKRS-A, 99/13 – ZUPJS-C, 99/13 – ZSVarPre-C, 101/13 – ZIPRS1415, 101/13 – ZDavNepr, 107/13 – odl. US, 85/14, 95/14, 24/15 – odl. US, 90/15, 102/15 in 63/16 – ZDoh-2R) in na podlagi zahteve, ki jo je podala stranka MAJCEN TOŠ DRAGICA, SODNA CENILKA, GRLINCI 37, 2256 JURŠINCI, naslednje

DOKAZILO

Namenska raba kot je opredeljena v Potrdilu o namenski rabi zemljišča, št.: 3501-126/2018-2 z dne 23.10.2018, za nepremičnine s parc. št.: 462/4, 464/3, 461/3, k.o. Vintarovci so bile opredeljena že z: Odlokom o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega družbenega plana občine Ptuj za obdobje 1986-2000 (Uradni vestnik občin Ormož in Ptuj, št. 11/1986, 20/1988, 2/1990, 12/1993, 16/1994, Uradni vestnik občine Destrnik Trnovska vas, št. 2/1997 in Uradni vestnik občine Destrnik št. 4/2001) in Odlokom o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin srednjeročnega družbenega plana občine Ptuj za obdobje 1986-2000 za območje Občine Destrnik Trnovska vas (Uradni vestnik občin Ormož in Ptuj, št. 25/1986, 28/1986, 12/1987, 28/1990, 32/1990, 25/1991, 12/1993, 16/1994, 1/1997) in Odlokom o sprejemu prostorsko ureditvenih pogojev za območje občine Ptuj izven mesta Ptuj (Uradni vestnik občin Ormož in Ptuj, št. 20/1992, 22/1993, 26/1994, 2/1997), Programom priprave sprememb in dopolnitev dolgoročnega plana občine Ptuj za obdobje 1986-2000, dopolnjen leta 1994 in prostorskih sestavin srednjeročnega družbenega plana občine Ptuj za obdobje od leta 1886-1990 dopolnjen leta 1994 za območje občine Ptuj izven mesta Ptuj ter dopolnitev prostorsko ureditvenih pogojev za območje občine Ptuj izven mesta Ptuj v letu 1997 (Uradni vestnik občine Destrnik, št. 1/2000, 4/2001, 2/2004).

Od spremembe namembnosti je minilo več kot polnih deset let.

Takse prosto na osnovi 29. člena Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/10 - uradno prečiščeno besedilo 14/15, -ZUUFJO, 84/15 - ZZelP-J in 32/16).

Pripravil:
Franc Kelc, dipl. org. men.
Svetovalec II

Mag. Darinka Ratajc
Direktorica občinske uprave Destrnik

Poslano:

- MAJCEN TOŠ DRAGICA, SODNA CENILKA, GRLINCI 37, 2256 JURŠINCI -
priporočeno

Vložiti:

- V spis zadeve, tu



ANTON BRODNJAK univ.dipl.gr.ing.
stalni sodni cenilec in izvedenec za
gradbene objekte in stavbna zemljišča
tel. 02 6 23 23 25 ali 051 343 505
brodnjak.anton@gmail.com

1.23.12. -

4-5-01-2016

Pisane je taksirano s EUR v kolikoli-
kolkov je premalo za EUR - pisanje
prejeto brez takse.
Prejeta vrednosti (denar, talasne vrednotnice in pod l.
Podpis pristojne sodne osebe:

IZVEDENIŠKO MNENJE

1.00 UVODNO POJASNILO

V izvršilni zadevi upnika: NOVA KREDITNA BANKA MARIBOR d.d., Ulica Vita Kraigherja 4, v Mariboru, zoper dolžnika: odvetnik g.MARTIN GRAJ, Ul. heroja Lacka 10, na Ptuj in zastavitelja: 1. g.MARTIN GRAJ, Vintarovci 41, Destrnik, 2. ga.MAJDA GRAJ, Vintarovci 41, Destrnik, sem na osnovi sklepa Okrajnega sodišča na Ptuj, Opr. št. In 69/2015, z dne 4. XI. 2014, izdelal izvedeniško mnenje zaradi izterjave 63.378,01 € s pripadki.

Pri tem je bilo potrebno odgovoriti na sledeče vprašanje:

- Oceniti tržno vrednost nepremičnine, locirane na zemljišču parc. št. 461/2, k.o. 364 – Vintarovci, na naslovu Vintarovci 41, Destrnik. V lasti zastavitelja vsak do ½.

2.00 IZJAVA IZVEDENCA:

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- V mnenju prikazani podatki in informacije so preverjeni v skladu z možnostmi in uporabljeni v dobri veri, oziroma verjamem v njihovo točnost.
- Prikazane so moje osebne analize, mnenja in zaključek, kar je omejeno s predpostavkami in omejitvenimi okoliščinami, razvidnimi iz tega poročila.
- Glede imetja, ki je predmet tega mnenja nimam ne sedanjih in ne prihodnjih interesov in nisem pristranski glede oseb, ki jih ocenjena vrednost zadeva.
- Plačilo za mojo storitev ni vezano na vnaprej določeno vrednost ocenjevanje nepremičnine in ni vezano na pojav kakršnega koli kasnejšega poslovnega dogodka, ki bi kot posledica prikazanih analiz temu sledil.
- Nepremičnino, ki je predmet tega mnenja, sem pregledal osebno.
- Pri ocenjevanju predmetne vrednosti, nisem od nikogar iskal pomembne strokovne pomoči.

3.00 OGLED NA LICU MESTA

Ogled na licu mesta sem razpisal in ga opravil dne 21. XII. 2015. Razpisanega ogleda se je skupaj z menoj, udeležil še g.MARTIN GRAJ.

Tako sem na osnovi ogleda objekta na licu mesta, odgovorov prisotnega na moja vprašanja ter podatkov pridobljenih na spletni strani GURS, prišel do sledečih ugotovitev oziroma ocen:

4.00 DATUM OCENJEVANJA

Vse vrednosti v poročilu se nanašajo na dan 31. XII. 2015

5.00 METODOLOGIJA IN PODLAGE ZA CENITEV

- Zakon o urejanju prostora (Ur. list RS, št. 110/02)
- Zakon o nepremičninskem posredovanju (Ur. list RS št. 42/03)
- Stanovanjski zakon (Ur. list RS št. 69/03)
- Slovenski standard SIST ISO 9836
- Indeksi razlik v ceni po vrstah gradenj, ki jih objavlja Združenje za gradbeništvo in industrijo gradbenega materiala pri GZS.
- GURS: skupna baza podatkov o posredovanju v prometu z nepremičninami
- GURS: evidenca prometa nepremičnin

METODOLOGIJA ZA IZRAČUN VREDNOSTI:

Pri ocenjevanju se skladno s standardom (2) smiselno uporablja več pristopov in sicer:

- Stroškovni (naložbeni) pristop, ki temelji na načelu, da kupec za nepremičnino ne bo pripravljen plačati več, kot je strošek gradnje nadomestne nepremičnine z enako uporabnostjo.
- Pristop donosov, pri katerem se premoženje vrednoti na podlagi dohodka, ki ga premoženje prinaša in
- Pristop primerljivih prodaj (tržni pristop), po katerem se pri ocenitvi uporabi podatke o primerljivih transakcijah podobnih nepremičnin ob upoštevanju prilagoditev glede na lastnosti nepremičnine.

Glede na namen cenitve in vrste premoženja, ki ga vrednotim ocenjujem, da je za cenitev pravične odškodnine po tržni metodi primeren stroškovni pristop v smislu nadomestitvene vrednosti.

6.00 ODGOVORI NA ZASTAVLJENA VPRAŠANJA

6.10 TEHNIČNI OPIS IN IZMERE NEPREMIČNINE

6.11 STANOVANJSKA HIŠA, št. stavbe 189, na parc. št. 461/2



SLIKA št. 1



SLIKA št. 2

Gre za zidano, med etažno, podkleteno in visoko pritlično stanovanjsko hišo, zgrajeno leta 1976, oziroma vseljeno leta 1982. Njena streha je več kapna, krita s pločevinasto kritino, ki je opremljena z odtočnimi cevmi. Fasada je toplotno izolirana. Balkonska ograja je iz kovanega železa. Cokl je obložen z naravnim kamnom. Stavbno pohištvo je plastificirano s termopan izolacijskem steklom. V bivalnih prostorih je položen lamelni parket, v kletni etaži, na hodniku in v sanitarijah je položena keramika. Ogrevanje prostorov je centralno. V objektu so inštalirane elektro, vodovodne in CATV inštalacije, priključene na javno omrežje. Fekalije so vodene v ulično kanalizacijo. Za obravnavan objekt je že bila izdana energetska izkaznica, z veljavnostjo do leta 2025.

Pripadajoča tlorisna neto površina je:

KLET:

kurilnica	$3,30 \times 3,50 \times 0,75 =$	8,66 m ²
hodnik s stopniščem	$1,80 \times 6,00 \times 0,75 =$	8,10 m ²
kopalnica z WC	$3,30 \times 3,50 \times 1,00 =$	11,55 m ²
kmečka soba	$(5,40 \times 5,30 - 1,80 \times 2,30) \times 1,00 =$	24,48 m ²
soba	$3,30 \times 5,44 \times 1,00 =$	17,95 m ²

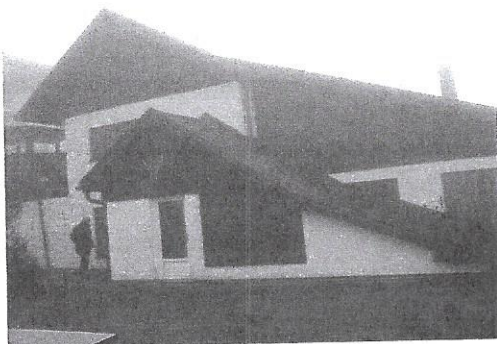
70,74 m²

PRITLIČJE:

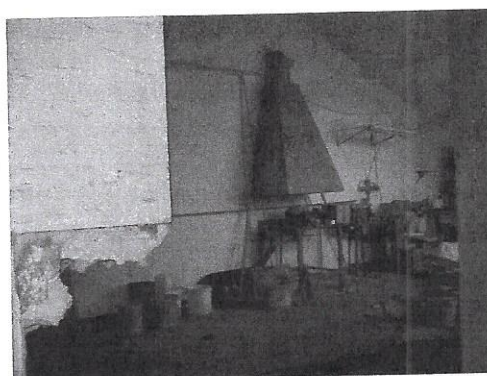
spalnica	$3,30 \times 3,50 \times 1,00 =$	11,55 m ²
hodnik s stopniščem	$1,80 \times 5,40 \times 1,00 =$	9,72 m ²
garderoba	$3,30 \times 1,60 \times 1,00 =$	5,28 m ²
kopalnica	$1,80 \times 3,30 \times 1,00 =$	5,94 m ²
kuhinja	$3,30 \times 5,44 \times 1,00 =$	17,95 m ²
dnevna soba	$(5,30 \times 5,45 - 1,80 \times 1,68) \times 1,00 =$	25,86 m ²
balkon	$1,30 \times 9,40 \times 0,25 =$	3,05 m ²

		79,35 m ²
PODSTREHA:		
spalnica	4,00 X 3,30 X 0,75 X 2 =	19,80 m ²
spalnica	4,00 X 3,30 X 0,75 X 2 =	19,80 m ²
shramba	1,80 X 2,30 X 0,75 X 2 =	6,21 m ²
stopnišče s hodnikom	1,80 X 2,60 X 0,75 =	3,51 m ²
		49,32 m ²
	objekt skupaj	199,41 m ²

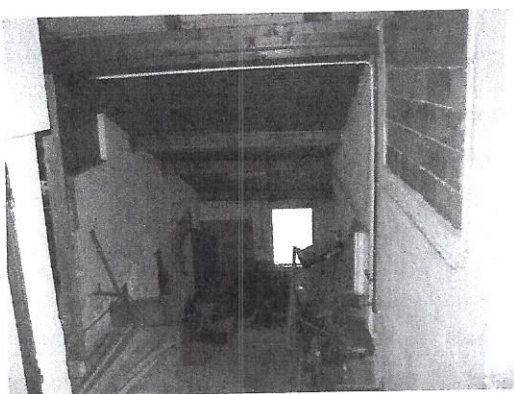
6.12 DELAVNICA, št. stavbe 181, na parc. št. 461/2



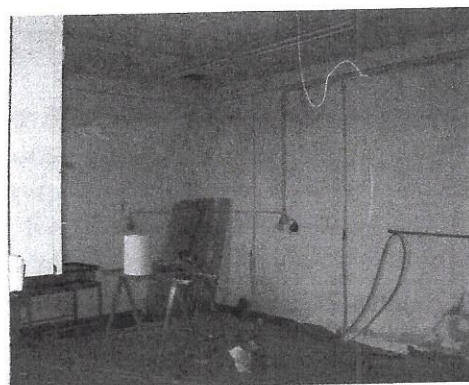
SLIKA št. 3



SLIKA št. 4



SLIKA št. 5



SLIKA št. 6

Gre za zidan več etažen objekt, zgrajen leta 1983. Njegova streha je dvo kapna in opremljena z odtočnimi žlebovi. Fasada je ometana in poslikana. Strop in tlak sta v betonu. Okna so v copilit steklu. Sanitarije so v keramiki. V objektu so inštalirane elektro in vodovodne inštalacije.

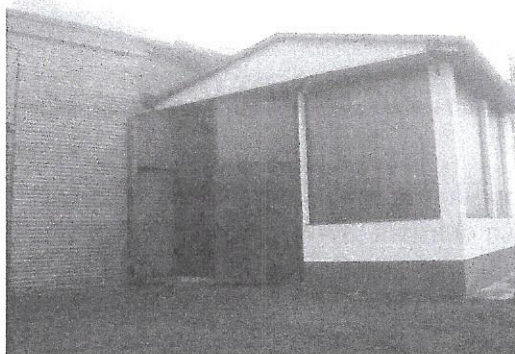
Prostori objekta, ki so vidni na gornjih slikah, so nekoliko demolirani in trenutno niso v obratovanju. Na stenah je še zaznati prisotnost vlage.

Nad delavnico je zgrajena garaža, ki je ometana in tlak je v keramiki. Njena vhodna vrata so lesena ter okno v copilit steklu. Podstreha je neizolirana in ne ometana.

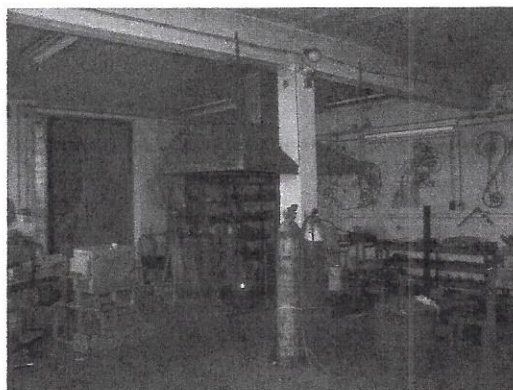
Pripadajoče neto tlorisne površine so:

delavnica, svetle višine 2,85 m1 (slika št. 6)	
$4,04 \times 5,68 \times 1,00 =$	22,94 m ²
delavnica, povprečne svetle višine 3,76 m1 (slika št. 4)	
$9,55 \times 4,10 \times 1,00 =$	39,15 m ²
stopnišče $(2,00 \times 3,15 + 2,90 \times 9,55) \times 1,00 =$	33,99 m ²
sanitarije $4,05 \times 2,75 \times 1,00 =$	11,13 m ²
delavnica $4,82 \times 4,15 \times 1,00 =$	20,00 m ²
garaža (slika št.3 in 9) $5,85 \times 4,08 \times 1,00 =$	23,86 m ²
podstreha nad garažo $23,86 \text{ m}^2 \times 0,35 =$	8,35 m ²
	159,42 m ²

6.13 KOVAČIJA, št. stavbe 182, na parc. št. 461/2



SLIKA št. 7



SLIKA št. 8

Gre za kovačijo, ki je bila leta 1995 zgrajena iz AB skeletne konstrukcije. Njena streha je ravna izolirana pohodna ploščad. Kovačija je dostopna po notranjem stopnišču sosednjega objekta (št. objekta 181), v katerem so že obravnavane delavnice. Pomeni, da imata objekta št. 181 in št. 182 isti vhod, viden na sliki št. 3. Svetla višina prostora znaša 3,40 m1. Tlak je v betonu in okna v copilit steklu. V objektu je inštalirana elektro in vodovodna inštalacija.

Del delavnice viden na sliki št. 7, stoji na sosednji parcelni številki, katera pa ni predmet obravnave. Ta del delavnice je zgrajen v sklopu kovačije in je z njo tudi povezan.

Pripadajoče neto tlorisne površine so:

kovačija	$8,40 \times 10,40 \times 1,00 =$	87,36 m ²
del stopnišča	$(3,25 + 1,45) / 2 \times 2,30 =$	5,41 m ²
delavnica s shrambo, ki je locirana na drugem zemljišču:		
$(4,10 \times 5,08 + 1,55 \times 1,35) \times 1,00 =$		22,92 m ²
$3,54 \times 2,20 \times 0,50 =$		4,07 m ²
		119,76 m ²

6.14 NADSTREŠNICA



SLIKA št. 9

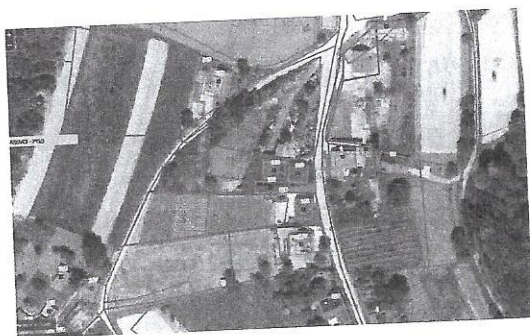


SLIKA št. 10

Gre za leseno nadstrešnico, vidno na sliki št. 9 in 10, krito s ploščami iz pleksi stekla.
Njena tlorisna površina znaša: $12,00 \times 4,20 \times 1,00 = 50,40 \text{ m}^2$

6.15 STAVBNO ZEMLJIŠČE

Iz sklepa sodišča in podatkov pridobljenih na spletni strani Geodetske uprave RS je razvidno, da gre za stavbno zemljišče, locirano na parcelni št. 461/2, k.o. 364 – Vintarovci, v izmeri $803,00 \text{ m}^2$.



parc. št. 461/2

6.20 IZRAČUN VREDNOSTI NEPREMIČNINE

Pri ocenjevanju je uporabljen standard tržne vrednosti v prosti prodaji na tržišču. Vrednost je definirana kot cena, ki bi jo nepremičnina morala doseči na konkurenčnem trgu, pod pogoji za pošteno prodajo.

Glede na namen ocenjevanja in vrsto premoženja je za ocenjevanje pravične odškodnine primeren:

- Pristop primerljivih prodaj za ocenitev zemljišča z uporabo podatkov o primerljivih prodajah (transakcijah) podobnih nepremičnin, upoštevajoč prilagoditve glede lastnosti nepremičnine.

- Stroškovni pristop v smislu nadomestitvene vrednosti pri zgradbah.

6.21 STANOVANJSKA HIŠA, št. objekta 189, vrednotena po stroškovnem principu

Objekta je bil zgrajen leta 1976 in vseljena leta 1982

- **Nadomestitvena cena:**

	$920,00 \text{ €/m}^2 \times 1,20 \times 1,00 =$	1.104,00 €/m ²
netto tlorisna površina	199,41 m ²	
nadomestitveni strošek		

$$1.104,00 \text{ €/m}^2 \times 199,41 \text{ m}^2 = 220.148,84 \text{ €}$$

- **Ocena zastaranja objekta:**

kratkotrajne komponente predstavljajo	50 %	
nadomestitveni strošek je		110.074,32 €
ekonomska življenjska doba je	25 let	
dejanska starost je več kot	7 let	
% zmanjšane vrednosti (7/25) je	28,00 %	

zmanjšana vrednost glede kratkotrajne komponent

$$110.074,32 \text{ €} \times 0,28 = - 30.820,80 \text{ €}$$

dolgotrajne komponente predstavljajo	50 %	
nadomestitveni strošek je		110.074,32 €

pričakovana ekonomska življenjska doba je	80 let	
upoštevana starost	39 let	
% zmanjšanja vrednosti je (39/100)	39,00 %	

zmanjšana vrednost glede dolgotrajne komponente

$$110.074,32 \text{ €} \times 0,39 = - 42.928,98 \text{ €}$$

- **Stroškovna vrednost je**

146.398,84 €

6.22 DELAVNICA, št. stavbe 181, vrednotena po stroškovnem principu

Objekta je bil zgrajen leta 1983

▪ Nadomestitvena cena:

prilagoditve: nedokončana dela, vzdrževanje	- 15 %	
	- 15 %	
920,00 €/m ² X 0,80 X 0,85 =		625,60 €/m ²
netto tlorisna površina	159,42 m ²	
nadomestitveni strošek		
625,60 €/m ² X 159,42 m ² =		99.733,15 €

▪ Ocena zastaranja objekta:

kratkotrajne komponente predstavljajo	30 %	
nadomestitveni strošek je		29.919,94 €
ekonomska življenjska doba je	25 let	
dejanska starost je več kot	7 let	
% zmanjšane vrednosti (7/25) je	28,00 %	
zmanjšana vrednost glede kratkotrajne komponent		
29.919,94 € X 0,28 =		- 8.377,58 €
dolgotrajne komponente predstavljajo	70 %	
nadomestitveni strošek je		69.813,20 €
pričakovana ekonomska življenjska doba je	80 let	
upoštevana starost	32 let	
% zmanjšanja vrednosti je (32/80)	40,00 %	
zmanjšana vrednost glede dolgotrajne komponente		
69.813,20 € X 0,40		- 27.925,28 €

▪ Stroškovna vrednost je

63.430,28 €

6.23 KOVAČIJA, št. stavbe 182, vrednotena po stroškovnem principu

Objekta je bil zgrajen leta 1995

▪ Nadomestitvena cena:

prilagoditve: vzdrževanje	- 5 %	
	- 5 %	
$920,00 \text{ €/m}^2 \times 0,80 \times 0,95 =$		699,20 €/m ²
netto tlorisna površina	119,76 m ²	
nadomestitveni strošek		
$699,20 \text{ €/m}^2 \times 119,76 \text{ m}^2 =$		83.736,19 €

▪ Ocena zastaranja objekta:

kratkotrajne komponente predstavljajo	30 %	
nadomestitveni strošek je		25.120,85 €
ekonomska življenjska doba je	25 let	
dejanska starost je več kot	7 let	
% zmanjšane vrednosti (7/25) je	28,00 %	
zmanjšana vrednost glede kratkotrajne komponent		
$25.120,85 \text{ €} \times 0,28 =$		- 7.033,84 €
dolgotrajne komponente predstavljajo	70 %	
nadomestitveni strošek je		58.615,33 €
pričakovana ekonomska življenjska doba je	80 let	
upoštevana starost	32 let	
% zmanjšanja vrednosti je (20/80)	25,00 %	
zmanjšana vrednost glede dolgotrajne komponente		
$58.615,33 \text{ €} \times 0,25$		- 14.653,83 €

▪ Stroškovna vrednost je

62.048,51 €

6.24 NADSTREŠNICA, vrednotena po stroškovnem principu

▪ Nadomestitvena cena:

	920,00 €/m ² X 0,30 =	276,00 €/m ²
netto tlorisna površina	50,40 m ²	
nadomestitveni strošek		
	276,00 €/m ² X 50,40 m ² =	13.910,40 €

▪ Ocena zastaranja objekta:

kratkotrajne komponente predstavljajo	100 %	
nadomestitveni strošek je		13.910,40 €
ekonomska življenjska doba je	35 let	
dejanska starost je več kot	5 let	
% zmanjšane vrednosti (5/35) je	14,28 %	
zmanjšana vrednost glede kratkotrajne komponent		
	13.910,40 € X 0,14 =	- 1.987,20 €

▪ Stroškovna vrednost je

11.923,20 €

6.25 STAVBNO ZEMLJIŠČE parc. št. 461/2, k.o. 364 – Vintarovci

Zazidano stavbno zemljišče predstavlja (fundus) stanovanjske hiše, ki je komunalno opremljeno, kot je voda in električni priključek. Dovoz je po asfaltirani cesti. Kanalizacija je vodena v ulično kanalizacijo.

Neto površina stavbnega zemljišča znaša 803,00 m².

▪ Vrednost dela zemljišča

površina zazidanega stavbnega zemljišča je	803,00 m ²	
ocenjena vrednost zemljišča je	30,00 €/m ²	
zazidano stavbno zemljišče je		
	803,00 m ² X 30,00 €/m ² =	24.090,00 €

PRIMERJALNI PRISTOP

Upoštevana je prilagojena vrednost naj bližnjih podobnih prodanih nepremičnin-zemljišč na Ptuju in njegovi okolici v letu 2014 - 2015.

MOP je na osnovi Zakona o nepremičninskem posredovanju izdalo »Navodilo o vodenju in posredovanju nepremičninske družbe o sklenjenih poslih v prometu z nepremičninami« Ur. list RS št. 93/04.

Tako so podatki o prodajah izvedencem in cenilcem na razpolago in prikazano je razumeti le kot indikator najvišje ponudbene vrednosti.

Stavbno zemljišče

prilagoditve	obravnavana nepremičnina	primerljive nepremičnine na Ptuja in v njegovi okolici			
prodajna cena/€					
površina/m ²	803,00 m ²	600	400	750	700
cena €/m ²		50	30	18	40
lokacija/f		1,00	1,00	1,00	1,0
čas prodaje/%		1,0	1,0	1,0	1,0
komunalna opremljenost		1,0	1,0	1,0	1,0
prilagoditev skupaj		1,00	1,00	1,00	1,00
prilagojena cena €/m ²	30,00 €/m ²	50	30	18	40

vrednost zazidanega stavbnega zemljišča

$$30,00 \text{ €/m}^2 \times 803,00 \text{ m}^2 =$$

24.090,00 €

6.30 ZAKLJUČEK IN OCENA VREDNOSTI PRAVIČNE ODŠKODNINE

6.31 VREDNOST NEPREMIČNINE na zemljišču parc. št. 461/2

6.21 STANOVANJSKA HIŠA -----	146.398,84 €
6.22 DELAVNICA -----	63.430,28 €
6.23 KOVAČIJA -----	62.048,51 €
6.24 NADSTREŠNICA -----	11.923,20 €
6.25 STAVBNO ZEMLJIŠČE, parc. št. 461/2 -----	24.090,00 €
	307.890,83 €

Indikator tržne vrednosti nepremičnine, to je stanovanjske hiše z delavnico in kovačijo, s pripadajočim zemljiščem, locirane na parc. št. 461/2, k.o. 364 – Vintarovci, na naslovu Vintarovci 41, Destrnik, znaša:

per. 31. XII. 2015 ----- 307.890,83 €

solastni delež do ½ ----- 153.945,41 €

Pri vsem tem je vzeti na znanje, da je namen vsakega cenitvenega poročila naročniku ponuditi le informacijo o vrednosti nepremičnine. Sicer pa se s tem naročnika ne obvezuje k sklenitvi prodajne ali druge pogodbene vrednosti, ki bi bila identična z ocenjeno prodajno vrednostjo.

Tako je ob vedenju in upoštevanju variabilnega trga in od pogajalske sposobnosti naročnika, oziroma potencialnega kupca, v končni fazi odvisna končna prodajna cena nepremičnine.

MBR., 31. XII. 2015



Anton Brodnjak univ. dipl. inž. gr.