

BOŠTJAN GABRIJAN, dipl.inž.grad.
Travniška ulica 15
2310 SLOVENSKA BISTRICA

SODNI CENILEC ZA GRADBENIŠTVO – NEPREMIČNINE

CENITVENO POROČILO

OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNIN

STANOVANJSKA HIŠA S PRIPADAJOČIMA STAVBNIMA ZEMLJIŠČEMA
K.O. 765 VRHOLE PRI KONJICAH PARCELA 1628 TER 1629/2-DEL

STARA STANOVANJSKA HIŠA, DOMAČIJA TER GOSPODARSKO POSLOPJE S PRIPADAJOČIMI
STAVBNIMI ZEMLJIŠČI K.O. 765 VRHOLE PRI KONJICAH PARCELA *29,
1625 TER 1626-DEL

OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNIN

STANOVANJSKA HIŠA S PRIPADAJOČIMA STAVBNIMA ZEMLJIŠČEMA
K.O. 765 VRHOLE PRI KONJICAH PARCELA 1628 TER 1629/2-DEL

STARA STANOVANJSKA HIŠA, DOMAČIJA TER GOSPODARSKO POSLOPJE S PRIPADAJOČIMI
STAVBNIMI ZEMLJIŠČI K.O. 765 VRHOLE PRI KONJICAH PARCELA *29,
1625 TER 1626-DEL

NAROČNIK:	OKRAJNO SODIŠČE V SLOVENSKI BISTRICI
ŠTEVILKA:	I 408/2018
LASTNIK:	MARIJA ZAJKO, PRELOGE 8A, ZGORNJA LOŽNICA
DOLŽNIK:	DEJAN ŠTANCER, ULICA STANETA SEVERJA 19, MARIBOR MARIJA ZAJKO, PRELOGE 8A, ZGORNJA LOŽNICA
NAMEN:	OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNIN
POROČILO IZDELAL:	BOŠTJAN GABRIJAN, sodni cenilec za gradbeništvo
DATUM OGLEDA:	19. 6. 2019
VREDNOST NA DAN:	19. 6. 2019
DATUM CENITVE:	24. 6. 2019

POVZETEK

- 1/ Predmet cenitvenega poročila je ocena tržne vrednosti nepremičnin, ki v naravi predstavljajo stanovanjski objekt s pripadajočima stavbnima zemljiščema k.o. 765 Vrhole pri Konjicah parcela 1628, 1629/2-del, ter staro stanovanjsko hišo, domačijo in gospodarsko poslopje, s pripadajočimi stavbnimi zemljišči k.o. 765 Vrhole pri Konjicah parcela *29, 1625, 1626-del.
- 2/ Lastnik obravnavanih nepremičnin in z njimi povezanih nepremičninskih pravic je Marija Zajko, do 1/1 (celote) nepremičnin.
- 3/ Naročnik pisnega poročila o oceni tržne vrednosti nepremičnin je Okrajno sodišče v Slovenski Bistrici, Kolodvorska 10, 2310 Slov. Bistrica.
- 4/ Namen ocenjevanja je ocena tržne vrednosti nepremičnin za potrebe nadaljnjih sodnih postopkov, v skladu z veljavnimi mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti nepremičnin.
- 5/ Tržna vrednost je ocenjen znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti, v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama, pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.
- 6/ Pri oceni tržne vrednosti je bila upoštevana tako lokacija, namembnost, velikost ter stanje obravnavanih nepremičnin, kakor tudi raba in oblika zemljišč.
- 7/ Pri oceni tržne vrednosti sem preveril primernost uporabe vseh pristopov ocenjevanja vrednosti nepremičnin (način tržnih primerjav, na donosu zasnovan način ter nabavnovrednostni način).
- 8/ V obravnavanem primeru sem za oceno tržne vrednosti uporabil način tržnih primerjav, ter nabavnovrednostni način.
- 9/ Ocenjuje se, da bi bilo s prodajo po delih ali sklopih moč doseči višjo ceno ali hitrejšo poplačilo, saj obravnavane nepremičnine predstavljajo stanovanjsko hišo ter kmečko domačijo s pripadajočimi zemljišči. Prodaja se predvidi kot sledi iz cenitvenega poročila.
- 10/ Končno oceno tržne vrednosti obravnavanih nepremičnin in z njimi povezanih nepremičninskih pravic sem uskladih kot približno srednjo vrednost, ki sem jo dobil pri obeh načinih ocenjevanja, saj sem pri izvedbi posamezne ocene vrednosti imel na razpolago podobno kvalitetne podatke.

11/ V skladu z opravljenimi analizami trga nepremičnin, izvedenimi načini ocenjevanja vrednosti, ter upoštevanjem predpostavk in omejitev ocenjujem, da znaša tržna vrednost obravnavanih nepremičnin;

OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNIN

STANOVANJSKA HIŠA S PRIPADAJOČIMA STAVBNIMA ZEMLJIŠČEMA
K.O. 765 VRHOLE PRI KONJICAH PARCELA 1628 TER 1629/2-DEL, TER STARA STANOVANJSKA
HIŠA, DOMAČIJA IN GOSPODARSKO POSLOPJE S PRIPADAJOČIMI STAVBNIMI ZEMLJIŠČI K.O.
765 VRHOLE PRI KONJICAH PARCELA *29, 1625 TER 1626-DEL
166.000,00 EUR

OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNIN PO SKLOPIH

STANOVANJSKA HIŠA S PRIPADAJOČIM STAVBNIM ZEMLJIŠČEM
K.O. 765 VRHOLE PRI KONJICAH PARCELA 1628
94.000,00 EUR

STARA STANOVANJSKA HIŠA, DOMAČIJA TER GOSPODARSKO POSLOPJE S PRIPADAJOČIMI
STAVBNIMI ZEMLJIŠČI K.O. 765 VRHOLE PRI KONJICAH PARCELA *29,
1625 TER 1626-DEL
66.500,00 EUR

STAVBNO ZEMLJIŠČE K.O. 765 VRHOLE PRI KONJICAH PARCELA 1629/2-DEL
5.500,00 EUR

Sodni cenilec za gradbeništvo – nepremičnine
Boštjan Gabrijan



KAZALO VSEBINE

1.0 SPLOŠNI PODATKI	6
1.1 PREDMET CENITVE	6
1.2 NAROČNIK CENITVE	6
1.3 NAMEN CENITVE	6
1.4 IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNIN	6
1.5 STANDARD TRŽNE VREDNOSTI	8
1.6 UPOŠTEVANI ZAKONI IN PREDPISI TER VIRI PODATKOV	8
1.7 UPOŠTEVANI POGOJI	8
2.0 OMEJITVENI POGOJI IN POSTOPEK DELA	8
2.1 SPLOŠNI OMEJITVENI POGOJI	8
2.2 SPECIFIČNI OMEJITVENI POGOJI	9
2.3 OCENA VREDNOSTI	9
2.4 POSTOPEK DELA	10
3.0 ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN	11
3.1 TRG NEPREMIČNIN	11
3.2 GIBANJE CEN NEPREMIČNIN	11
4.0 PREDMET OCENJEVANJA	14
4.1 PODATKI O ZEMLJIŠČIH IN LOKACIJI	14
4.2 PODATKI O OBJEKTIH	16
5.0 OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNIN	25
5.1 NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV	25
5.2 NABAVNOVREDNOSTNI NAČIN	27
6.0 ZAKLJUČEK	34
6.1 ANALIZA PRISTOPOV	34
6.2 KONČNA USKLADITEV VREDNOSTI	35
7.0 IZJAVA CENILCA	36
8.0 PRILOGE	37
1.0 PODATKI O NEPREMIČNINAH – GURS	37
2.0 ZEMLJIŠKO KNJIŽNI IZPISI – DELNI	45

1.0 SPLOŠNI PODATKI

1.1 PREDMET CENITVE

Predmet cenitvenega poročila je ocena tržne vrednosti nepremičnin, ki v naravi predstavljajo:

- stanovanjsko hišo, Preloge 8a, Zgornja Ložnica s pripadajočima stavbnima zemljiščema k.o. 765 Vrhole pri Konjicah parcela 1628, 1629/2-del ter
- staro stanovanjsko hišo, domačijo ter gospodarsko poslopje Preloge 8, Zgornja Ložnica s pripadajočimi stavbnimi zemljišči k.o. 765 Vrhole pri Konjicah parcela *29, 1625, 1626-del.

1.2 NAROČNIK CENITVE

Naročnik poročila o oceni tržne vrednosti nepremičnin je Okrajno sodišče v Slovenski Bistrici, Kolodvorska 10, 2310 Slov. Bistrica.

1.3 NAMEN CENITVE

Oceniti tržno vrednost nepremičnin v skladu z veljavnimi mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti, ki bo služila naročniku cenitve za potrebe nadaljnjih sodnih postopkov.

1.4 IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNIN

Obravnavane nepremičnine predstavljajo stanovanjski objekt, ter objekte v sklopu stare kmečke domačije na Prelogah pri Slovenski Bistrici.

Stanovanjski objekt etažnosti K+P+M, zgrajen leta 1977 je klasične gradnje, osnovnega standarda, sprotno vzdrževan, vendar potreben obnove. Mansarda ni izgotovljena.

Kmečka domačija predstavlja staro hišo, domačijo ter gospodarsko poslopje v neposredni bližini. Stanovanjska hiša etažnosti K+P, zgrajena leta 1841 je osnovnega standarda ter potrebna generalne obnove. Objekt je že dalj časa prazen, nekoč pa je bila v njem gostilna. Ob objektu se nahaja domačija etažnosti P+N zgrajena leta 1890, ter gospodarsko poslopje zgrajeno leta 1920. Objekta sta nižjega standarda, slabše vzdrževana, prazna ter prav tako potrebna generalne obnove.

Obravnavane nepremičnine imajo trenutno urejen skupen priključek na državno cesto, ki pa ga je moč urediti ločeno, tako za stanovanjski objekt kot staro kmečko domačijo in zemljišče. Obravnavana zemljišča so pod manjšim naklonom, ter dokaj pravilnih oblik. Lokacija nepremičnin je solidna, slabost pa predstavlja bližina državne ceste Slov. Bistrica – Slov. Konjice.

Neto tlorisna površina objektov – izmere ter podatki GURS-a

Stanovanjska hiša, šte. stavbe 699	Neto tlorisna površina (m ²)
K – pomožni prostori	110,64
P – bivalni ter spalni prostori	102,14
M – nedokončano	82,26
Skupaj (NTP):	295,04

Stara stanovanjska hiša, šte. stavbe 792	Neto tlorisna površina (m²)
K – pomožni prostori	74,50
P – bivalni ter spalni prostori	119,12
Skupaj (NTP):	193,62

Domačija, šte. stavbe 721	Neto tlorisna površina (m²)
P – pomožni prostori	62,19
M – bivalni ter spalni prostori	37,43
Skupaj (NTP):	99,62

Gospodarsko poslopje, šte. stavbe 700	Neto tlorisna površina (m²)
P – hlev ter pomožni prostor	
Skupaj (NTP):	197,30

Raba ter velikost zemljišč – GURS

K.o.	Parc. št.	Dejanska raba	Namenska raba	Površina (m²)	V naravi
Vrhole pri Konjicah	1628	pozidano zemljišče kmetijsko zemljišče	površine razpršene poselitve	2.305	pozidano ter funkci. zemljišče

K.o.	Parc. št.	Dejanska raba	Namenska raba	Površina (m²)	V naravi
Vrhole pri Konjicah	1629/2	kmetijsko zemljišče	površine razpršene poselitve	243	zaraščeno zemljišče
			kmetijsko zemljišče	381	

K.o.	Parc. št.	Dejanska raba	Namenska raba	Površina (m²)	V naravi
Vrhole pri Konjicah	*29	kmetijsko zemljišče pozidano zemljišče	površine razpršene poselitve	1.532	pozidano ter funkci. zemljišče
Vrhole pri Konjicah	1625	kmetijsko zemljišče	površine razpršene poselitve	111	vinograd
Vrhole pri Konjicah	1626	inten. sadovnjak kmetijsko zemljišče pozidano zemljišče	površine razpršene poselitve	607	delno pozidano zemljišče, delno zaraščeno
			kmetijsko zemljišče	285	

Upoštevana raba ter velikost zemljišč – GURS

K.o.	Parc. št.	Dejanska raba	Namenska raba	Površina (m²)	V naravi
Vrhole pri Konjicah	1628	pozidano zemljišče kmetijsko zemljišče	površine razpršene poselitve	2.305	pozidano ter funkci. zemljišče

K.o.	Parc. št.	Dejanska raba	Namenska raba	Površina (m²)	V naravi
Vrhole pri Konjicah	1629/2	kmetijsko zemljišče	površine razpršene poselitve	243	zaraščeno zemljišče

K.o.	Parc. št.	Dejanska raba	Namenska raba	Površina (m²)	V naravi
Vrhole pri Konjicah	*29	kmetijsko zemljišče pozidano zemljišče	površine razpršene poselitve	1.532	pozidano ter funkci. zemljišče
Vrhole pri Konjicah	1625	kmetijsko zemljišče	površine razpršene poselitve	111	vinograd
Vrhole pri Konjicah	1626	inten. sadovnjak kmetijsko zemljišče pozidano zemljišče	površine razpršene poselitve	607	pozidano zemljišče
Skupaj				2.250	

Lastništvo nepremičnin

Priimek in ime	Naslov	EMŠO	Delež	Status
Zajko Marija	Preloge 8a, 2316 Zgornja Ložnica	0202938	1/1	lastnik

1.5 STANDARD TRŽNE VREDNOSTI

Tržna vrednost predstavlja ocenjen znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama, pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

1.6 UPOŠTEVANI ZAKONI IN PREDPISI TER VIRI PODATKOV

- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti nepremičnin MSOV (2017),
- Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti (Ur. l. RS, št. 106/2010, 2/2015),
- Slovenski poslovno-finančni standardi ocenjevanja (SPS 2, Ur. l. RS, št. 56/2001, 46/2009),
- Uredba o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Ur. l. RS, št. 84/2007, 94/2007, 55/2009),
- Zakon o revidiranju, Zrev-2 (Ur. l. RS, št. 65/2008),
- Stvarnopravni zakonik (Ur. l. RS, št. 87/2002, 18/2007),
- Nepremičninski informator, Vestnik za sodne izvedence in cenilce ter druga literatura,
- priporočila DICM in SICGRAS,
- podatki na spletu ter podatki o transakcijah pri različnih agencijah (www.gu.gov.si, www.slonep.net),
- lastni podatki o podobnih transakcijah z primerljivimi nepremičninami,
- objektivna presoja na osnovi izkušenj pri vrednotenju nepremičnin,
- podatki gradbene operative, ter ogled na kraju samem.

1.7 UPOŠTEVANI POGOJI

- Lastništvo nepremičnin, površino zemljišč in rabo sem povzel iz portala Geodetske uprave RS, ter podatkov zemljiške knjige.
- Iz podatkov GURS-a izhaja, da obravnavana zemljišča večinoma predstavljajo površine razpršene poselitve, ter delno kmetijski zemljišči.
- Velikost, stanje ter namembnost obravnavanih objektov sem povzel na podlagi ogleda, opravljenih izmer, podatkov lastnika, ter GURS-a.
- Ugotavlja se, da je na obravnavanih nepremičninah vknjižen dosmrtni preužitek v korist Marije in Antona Zajko.
- Na podlagi ZK izpisov se ugotavljajo ostala pravna dejstva v zvezi z obravnavanimi nepremičninami.

2.0 OMEJITVENI POGOJI IN POSTOPEK DELA

2.1 SPLOŠNI OMEJITVENI POGOJI

Poročilo je izdelano ob upoštevanju naslednjih splošnih omejitvenih pogojev:

- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, so povzeti iz virov, za katere ocenjevalec meni, da so zanesljivi; ocenjevalec ni odgovoren za pravilnost podatkov navedenih virov.

- Naročnik in njegovi predstavniki so zagotovili, da so informacije in podatki, ki so jih posredovali ocenjevalcu, popolni in točni; z moje strani so preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri.
- Posredovanje tega poročila ali njegove kopije ne nosi s seboj pravice javne objave dela ali celote tega poročila, niti ne sme biti uporabljeno za noben namen s strani koga drugega brez pisne privolitve naročnika ali ocenjevalca.
- Ocenjevalec ni dolžan pričati pred sodiščem ali sodelovati na sestankih v zvezi z vsebino tega poročila, razen če je to posebej predhodno dogovorjeno.
- Ocenjevalec ni dolžan spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačni pogoji ali okoliščine od tistih, ki so veljale na dan ocenjevanja, razen če se o tem ne dogovori.

2.2 SPECIFIČNI OMEJITVENI POGOJI

Poročilo je izdelano ob upoštevanju naslednjih specifičnih omejitvenih pogojev:

- Ocena vrednosti velja za čas, ki je naveden v poročilu, in to samo za predmet ter namen, ki sta navedena v poročilu.
- Ocena vrednosti ne predstavlja nasveta v zvezi z investiranjem in se zato tudi ne sme smatrati tako.
- Poročilo o oceni vrednosti v sedanjih razmerah ni akt, ki bi ga moral naročnik oz. lastnik nepremičnine obvezno upoštevati in ga ne obvezuje k sklenitvi prodajne pogodbe za ceno, ki bi bila identična z ocenjeno vrednostjo. Poročilo o oceni vrednosti je zgolj informacija o vrednosti stvari.
- Potrebno je razumeti, da dejanska cena, dosežena v transakciji, ki vključuje ocenjevano nepremičnino, lahko odstopa od ocenjene tržne vrednosti zaradi različnih vzrokov, kot so motivacija obeh strank, pogajalske sposobnosti strank, struktura (npr. finančna) transakcije in drugih vzrokov specifičnih za transakcijo.
- Vrednost nepremičnine je ocenjena na stanje v času ogleda ob predpostavki, da je nepremičnina bremen, stvari in oseb prosta. Višino eventualno vpisanih hipotek in njihovo časovno dimenzijo ne ugotavljam.
- Predpostavljam, da gre za odgovorno lastništvo in odgovorno upravljanje z nepremičnino, ki je predmet ocenjevanja.
- Veljajo samo originalno podpisani in žigosani izvodi cenitvenega poročila.

2.3 OCENA VREDNOSTI

Pri izvedbi ocene vrednosti sem upošteval Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti (Ur. l. RS, št. 106/2010, 2/2015). V skladu z omenjeno Hierarhijo so osnovna podlaga za izvedbo ocene vrednosti Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, ki predpisujejo tri osnovne načine ocenjevanja vrednosti:

- Način tržnih primerjav je način za ocenjevanje vrednosti, s katerim primerjamo pretekle prodaje (ali ponudbe) primerljivih nepremičnin z obravnavano. V okviru tega načina uporabimo metodo neposredne primerjave prodaj (ali ponudb) podobnih nepremičnin, ter s temi postopki primerjanja ugotavljamo oceno vrednosti obravnavane nepremičnine.
- Na donosu zasnovan način (dohodkovni pristop) temelji na predpostavki, da je vrednost obravnavane nepremičnine enaka kapitalizirani sedanji vrednosti njenega bodočega donosa. Kapitalizacija povezuje donos in vrednost s pretvorbo zneska donosa v oceno vrednost s

pomočjo mere kapitalizacije (pri metodi direktne kapitalizacije) ali diskontne stopnje (pri metodi diskontiranega denarnega toka).

- Nabavnovrednostni način (stroškovni pristop) temelji na načelu substitucije in sicer na dejstvu, da obveščen kupec za nepremičnino ne bo pripravljen plačati več, kot znaša strošek gradnje nadomestne nepremičnine z enako uporabnostjo. Za to metodo je potrebno oceniti tekoče reprodukcijske stroške (oz. nadomestitvene stroške) novega objekta; od te vrednosti se odštejejo stroški za odpravo pomanjkljivosti (fizično, funkcionalno in ekonomsko zastaranje) in doda vrednost nezazidanega stavbnega zemljišča.

2.4 POSTOPEK DELA

Pri izvedbi ocenjevanja vrednosti sem izvedel naslednje aktivnosti:

- opravil sem pregled dokumentacije in informacij v zvezi z obravnavano nepremičnino,
- opravil sem ogled nepremičnine, ki je predmet ocene vrednosti,
- preučil sem vse omejitve, ki se nanašajo na nepremičninske pravice za obravnavano nepremičnino,
- preučil sem vpliv, ki ga ima na uporabo in vrednost nepremičnin veljavni predpisi o uporabi zemljišč, razumno verjetne spremembe veljavnih predpisov o uporabi zemljišč, razmere na trgu nepremičnin, fizično prilagodljivost nepremičnin, predvidene spremembe v soseski in najboljšo uporabo,
- vrednost zemljišča sem ocenjeval, kot če bi bilo prazno in na voljo za to, da z razvojem postane kar najbolj uporabno,
- vrednost izboljšav objektov sem ocenjeval na podlagi njihovega dejanskega prispevka k vrednosti zemljišča.

Pri izvedbi ocenjevanja vrednosti sem zbral, preveril, analiziral ter uskladi:

- ustrezno ugotovljene opisane podatke o primerljivih prodajah, ki so primerni za ocenjevanje vrednosti,
- primerljive podatke o prihodkih od najemnin, ki so primerni za ocenjevanje tržne najemnine za obravnavano nepremičnino,
- primerljive podatke o poslovnih odhodkih, ki so primerni za ocenjevanje poslovnih odhodkov za obravnavano nepremičnino,
- primerljive podatke, ki so primerni za ocenjevanje stopnje kapitalizacije,
- primerljive podatke o stroških, ki so primerni za ocenjevanje stroškov novega objekta oziroma izboljšav,
- primerljive podatke, ki so primerni za ocenjevanje razlike med stroški novega objekta in sedanjo vrednostjo objekta.

Upošteval in analiziral sem vse vplive na vrednost, ki ga ima združevanje različnih sestavin na vrednost celotne nepremičnine in se izogibal ocenjevanju vrednosti celote le na podlagi seštevanja posameznih vrednosti različnih sestavin nepremičnine.

Opravil sem analizo najgospodarnejše uporabe zemljišča na obravnavani lokaciji. Najgospodarnejša uporaba je najverjetnejša uporaba premoženja, ki je fizično možna, ustrezno utemeljena, zakonsko dopustna, finančno izvedljiva in posledica tega je najgospodarnejša uporaba premoženja, katerega vrednost se ocenjuje.

3.0 ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN

Pri ocenjevanju obravnavanih nepremičnin in z njimi povezanih nepremičninskih pravic sem opravil analizo nepremičninskega trga, ki mi je dala osnovne podatke in kazalce o cenah nepremičnin v Sloveniji in regiji v kateri je locirana obravnavana nepremičnina, ter nakazala trende njihovega gibanja.

3.1 TRG NEPREMIČNIN

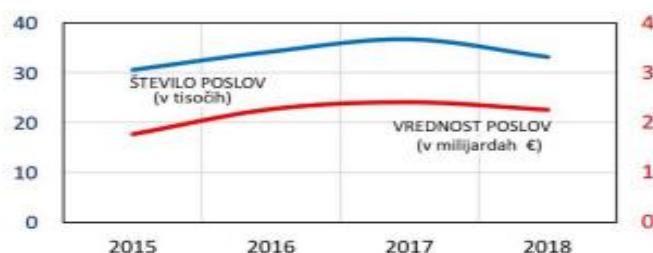
Trg nepremičnin v Sloveniji je specifičen predvsem zaradi majhnega geografskega obsega ter velikih gospodarskih razlik med regijami. Spremembe v gospodarstvu ter spremembe zakonodaje v Sloveniji, pa zaradi majhnosti prostora precej vplivajo tudi na trg nepremičnin.

Obseg ter vrednost prometa z nepremičninami

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. Najbolj opazno je bilo lani upadanje števila kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin, predvsem za stanovanja v večstanovanjskih stavbah, nekoliko manj za stanovanjske hiše. Največji upad prometa s stanovanjskimi nepremičninami je bilo zaznati v Ljubljani in njeni okolici, rahel upad ali vsaj stagnacija števila kupoprodaj pa sta bila prisotna praktično povsod po državi. Upadanje prometa s stanovanjskimi nepremičninami, kljub naraščanju povpraševanja, gre pripisati pomanjkanju ponudbe novogradenj in pospešeni rasti cen stanovanj v zadnjih treh letih.

Za leto 2018 je bilo evidentirali okoli 33 tisoč sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine. Njihova skupna vrednost je znašala okoli 2,3 milijarde evrov, kar je približno toliko kot pred krizo nepremičninskega trga leta 2007. Po sicer še začasnih podatkih za leto 2018 je bilo število evidentiranih pogodb za 10 odstotkov manjše kot leta 2017, njihova skupna vrednost pa za okoli 5 odstotkov.

Število in vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, letno 2015–2018



3.2 GIBANJE CEN NEPREMIČNIN

Leta 2015, ko je prišlo do obrata cen stanovanjskih nepremičnin, se je začela hitra rast slovenskega nepremičninskega trga. Število in skupna vrednost nepremičninskih poslov sta rekordno vrednost dosegla leta 2017, ko smo evidentirali skoraj 37 tisoč pogodb s skupno vrednostjo 2,4 milijarde evrov. Leta 2017 je bilo število sklenjenih kupoprodajnih pogodb v primerjavi z letom 2015 večje za petino, njihova skupna vrednost pa je bila večja za tretjino. V drugi polovici leta 2017 je bilo že zaznati rahel upad števila in skupne vrednosti

kupoprodaj nepremičnin in ne glede na to, da so podatki za leto 2018 še začasni in da bodo končne številke za leto 2018 nekoliko višje, je jasno, da se je trend rahlega upadanja števila in skupne vrednosti kupoprodajnih pogodb za nepremičnine nadaljeval tudi v letu 2018.

Število evidentiranih kupoprodaj stanovanjskih in poslovnih nepremičnin, Slovenija, letno 2015–2018

	2015	2016	2017	2018
STANOVANJA	9.739	10.972	11.518	10.189
HIŠE	4.599	5.452	6.224	5.954
GARAŽE	4.475	4.871	5.572	3.936
POSLOVNE NEPREMIČNINE	2.310	2.306	2.657	2.426

Opombe:

- Podatki za leto 2018 so še začasni;
- Kot stanovanja so šteta stanovanja v večstanovanjskih stavbah;
- Kot hiše so štete samostojne in vrstne hiše ter dvojčki, s pripadajočim zemljiščem;
- Kot garaže so štete samostojne in vrstne garaže ter garaže in parkirna mesta v skupnih garažah oziroma garažnih hišah;
- Kot poslovne nepremičnine so šteti pisarniški prostori, trgovski, storitveni in gostinski lokali ter turistične nepremičnine.

Zemljišča za gradnjo

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.

Zaradi sprememb v povprečni velikosti prodanih zemljišč in dejstva, da cene na kvadratni meter z velikostjo zemljišča padajo, povprečne cene med leti precej nihajo. Relativno najdražja so sicer zemljišča za gradnjo večstanovanjskih stavb, ki omogočajo največjo pozidavo glede na število stanovanjskih enot. Povprečna cena le-teh je v zadnjih štirih letih na ravni države znašala okoli 200 €/m². Po višini cen sledijo zemljišča za gradnjo poslovnih nepremičnin s povprečno ceno okoli 100 €/m² in nato zemljišča za gradnjo stanovanjskih hiš z okoli 50 €/m². Najcenejša so zemljišča za gradnjo industrijskih objektov, katerih cena se je v zadnjih letih gibala okoli 35 €/m².

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

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

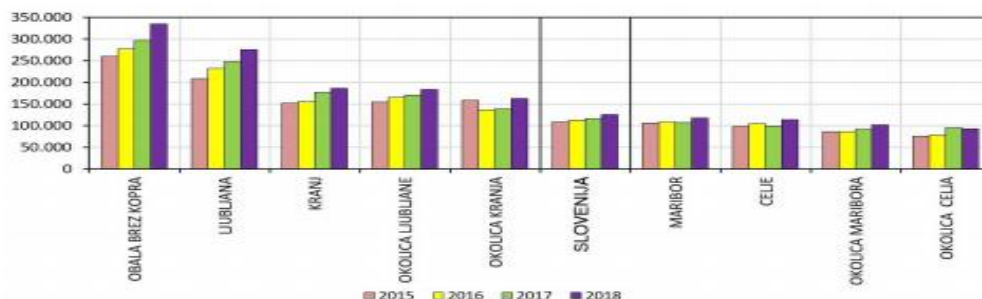
Stanovanjske hiše

V letih od 2015 do 2018 so cene hiš v Sloveniji naraščale počasneje kot cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah. Povprečna cena rabljene hiše s pripadajočim zemljiščem na ravni države je leta 2018 znašala 125.000 evrov in je bila za okoli 16 odstotkov višja kot leta 2015. V primerjavi z letom 2017 je zrasla za 8 odstotkov. V obravnavanem obdobju je bilo zaznati trend naraščanja velikosti prodanih hiš tako, da se je povprečna površina hiše leta 2018 v primerjavi z letom 2015 povečala za približno 7 odstotkov. Če to upoštevamo, je bila relativna sprememba cen hiš s pripadajočim zemljiščem realno še nekoliko manjša, kot to kaže primerjava povprečnih pogodbenih cen.

Povprečne cene in lastnosti prodanih stanovanjskih hiš, izbrana tržna analitična območja, letno 2015 – 2018

TRŽNO ANALITIČNO OBMOČJE	2015	2016	2017	2018
OKOLICA LJUBLJANE				
Velikost vzorca	230	275	311	274
Povprečna pogodbeni cena (€)	155.000	165.000	170.000	183.000
Leto izgradnje (mediana)	1982	1982	1980	1981
Površina hiše (m²)	171	177	182	187
Površina zemljišča (m²)	710	680	660	690
OKOLICA KRAJNA				
Velikost vzorca	58	79	85	82
Povprečna pogodbeni cena (€)	158.000	136.000	139.000	163.000
Leto izgradnje (mediana)	1981	1976	1975	1980
Površina hiše (m²)	186	171	169	189
Površina zemljišča (m²)	650	690	680	680
OKOLICA MARIBORA				
Velikost vzorca	123	184	205	187
Povprečna pogodbeni cena (€)	86.000	86.000	91.000	102.000
Leto izgradnje (mediana)	1978	1979	1986	1986
Površina hiše (m²)	156	153	149	163
Površina zemljišča (m²)	950	910	930	1040
MARIBOR				
Velikost vzorca	82	84	99	128
Povprečna pogodbeni cena (€)	106.000	108.000	107.000	118.000
Leto izgradnje (mediana)	1960	1965	1965	1963
Površina hiše (m²)	157	163	151	166
Površina zemljišča (m²)	510	490	480	520
OKOLICA CELJA				
Velikost vzorca	81	95	121	117
Povprečna pogodbeni cena (€)	76.000	78.000	95.000	93.000
Leto izgradnje (mediana)	1973	1972	1975	1975
Površina hiše (m²)	147	152	160	165
Površina zemljišča (m²)	1080	990	980	990
OBALA BREZ KOPRA				
Velikost vzorca	42	65	55	57
Povprečna pogodbeni cena (€)	260.000	277.000	297.000	334.000
Leto izgradnje (mediana)	1972	1970	1974	1977
Površina hiše (m²)	167	157	164	161
Površina zemljišča (m²)	740	490	460	510
CELJE				
Velikost vzorca	41	42	49	46
Povprečna pogodbeni cena (€)	98.000	105.000	99.000	114.000
Leto izgradnje (mediana)	1963	1968	1960	1965
Površina hiše (m²)	151	167	144	159
Površina zemljišča (m²)	570	480	480	660
KRAJNA				
Velikost vzorca	13	28	27	25
Povprečna pogodbeni cena (€)	152.000	156.000	177.000	186.000
Leto izgradnje (mediana)	1971	1965	1966	1963
Površina hiše (m²)	176	190	222	184
Površina zemljišča (m²)	430	490	540	610

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 novejši in imajo od 300 do 500 kvadratnih metrov večje pripadajoče zemljišče kot v mestih.

4.0 PREDMET OCENJEVANJA

Predmet cenitvenega poročila je ocena tržne vrednosti nepremičnin, ki v naravi predstavljajo stanovanjski objekt s pripadajočima stavbnima zemljiščema k.o. 765 Vrhole pri Konjicah parcela 1628, 1629/2-del, ter staro stanovanjsko hišo, domačijo in gospodarskim poslopjem s pripadajočimi stavbnimi zemljišči k.o. 765 Vrhole pri Konjicah parcela *29, 1625, 1626-del.

4.1 PODATKI O ZEMLJIŠČIH IN LOKACIJI

Obravnavana zemljišča predstavljajo pozidana stavbna zemljišča k.o. 765 Vrhole pri Konjicah parcela 1628, *29, 1625, ter delno stavbni in delno kmetijski zemljišči k.o. 765 Vrhole pri Konjicah parcela 1629/2-del, 1626-del. Zemljišča so pod manjšim naklonom, ter dokaj pravilnih oblik.

Zemljišče k.o. 765 parcela 1628



Zemljišče k.o. 765 parcela 1629/2



Zemljišče k.o. 765 parcela *29



Zemljišče k.o. 765 parcela 1625



Zemljišče k.o. 765 parcela 1626

Lokacija nepremičnin

Lokacija je solidna, slabost pa predstavlja bližina državne ceste Slov. Bistrica – Slov. Konjice.

Možnost dostopa

Dostop je direktno iz asfaltirane državne ceste preko asfaltiranega priključka.

Razpoložljivost in opis komunalnih priključkov

Obravnavana zemljišča so v pozidanem delu komunalno urejena (voda, elektrika, TK, sanitarne vode speljane v lastno greznico).

Pravice uporabe, pravice do prehoda in druge ugodnosti

Na podlagi zemljiško knjižnih izpisov se ugotavlja, da je na obravnavanih nepremičninah vknjižen dosmrtni preužitek, več hipotek ter zaznamba izvršbe.

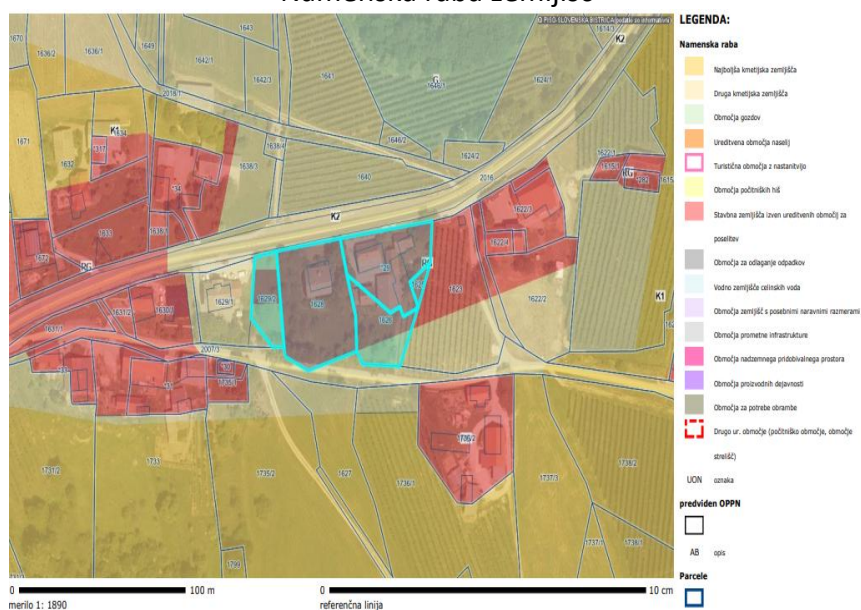
Lokacija nepremičnin



Namenska raba

Po namenski rabi zemljišča večinoma predstavljajo površine razpršene poselitve, ter delno kmetijski zemljišči.

Namenska raba zemljišč



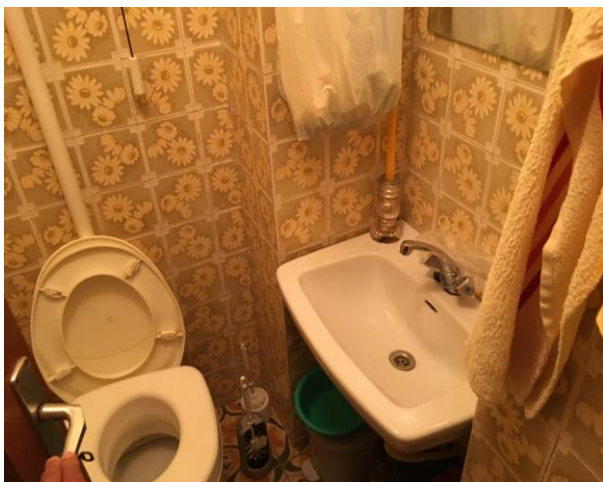
4.2 PODATKI O OBJEKTIH

Predmet cenitvenega poročila je ocena tržne vrednosti nepremičnin, ki v naravi predstavljajo:

- stanovanjsko hišo, Preloge 8a, Zgornja Ložnica s pripadajočima stavbnima zemljiščema k.o. 765 Vrhole pri Konjicah parcela 1628, 1629/2-del ter

- staro stanovanjsko hišo, domačijo ter gospodarsko poslopje Preloge 8, Zgornja Ložnica s pripadajočimi stavbnimi zemljišči k.o. 765 Vrhole pri Konjicah parcela *29, 1625, 1626-del.

Stanovanjski objekt predstavlja enodružinsko hišo etažnosti K+P+M, zgrajeno leta 1977. Objekt je klasične gradnje, osnovnega standarda, sprotno vzdrževan, vendar potreben obnove, mansarda ni izgotovljena.





Splošno

- Leto izgradnje: leta 1977
- Obnova: sprotno vzdrževan, ni obnovljen, potrebno obnove
- Etaže: K+P+M
- Svetla višina prostorov: klet ter pritličje 2,45 m, mansarda 1,80 do 2,45 m

Prostori v etažah

- Klet: pomožni prostori
- Pritličje: bivalni ter spalni prostori
- Mansarda: delno izdelano

Konstrukcija

- Temelji: temelji ter plošča AB
- Nosilna konstrukcija: masivna betonska ter opečna gradnja
- Predelni zidovi: betonska ter opečna gradnja
- Stropna konstrukcija: pol montažna opečna plošča
- Streha: strešna konstrukcija je lesena dvokapnica
- Kritina: betonska kritina
- Kleparski izdelki: pocinkana pločevina
- Fasada: klasičen omet, delno izolacijska fasada

Obdelava

- Vrata: zunanja lesena, notranja klasična furnirana
- Okna: PVC, izolacijska zasteklitev, PVC rolete
- Tlaki: v kleti estrih, v bivalnih ter spalnih prostorih PVC ter tekstilna obloga, kopalnica in hodnik v keramiki, mansarda ni izdelana
- Stene: ometane, fino obdelane ter slikane, kopalnica v keramiki, mansarda ni izdelana
- Stropi: ometani, fino obdelani ter slikani, mansarda lesena obloga

Instalacije

- Opremljenost: električna, vodovodna, strojna ter TK instalacija, sanitarne vode speljane v lastno greznico, sončni kolektorji za sanitarno vodo
- Ogrevanje: centralno, radiatorsko na kurilno olje

Zunanja ureditev

- Dostop: dostop preko asfaltiranega skupnega priključka
- Okolje: asfaltirano dvorišče, zelene površine zatravljene ter zasajene

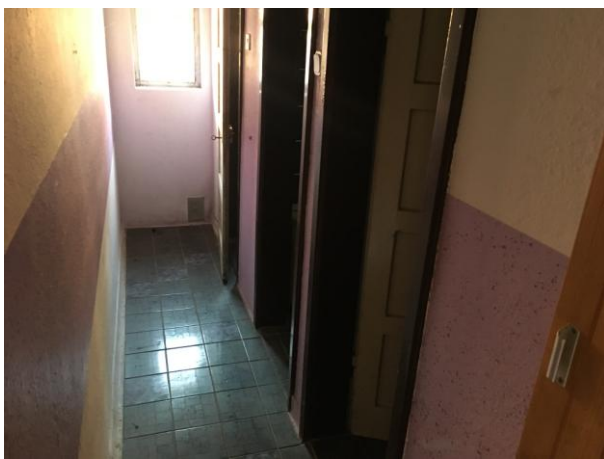
Izmere objekta

Neto tlorisna površina objekta na podlagi opravljenih izmer

	Stanovanjski objekt	Dimenzije (m)		Neto tlorisna površina (m2)
1/	Klet			110,64
	kurilnica	3,70	2,70	9,99
		3,70	2,50	9,25
		1,00	1,00	1,00
	klet 1	5,20	4,30	22,36
	klet 2	5,00	4,20	21,00
	garaža	8,00	4,90	39,20
	hodnik	1,40	5,60	7,84
2/	Pritličje			102,14
	hodnik	1,40	5,90	8,26
	kuhinja	2,50	3,60	9,00
	jedilnica	3,20	5,20	16,64
		1,00	1,00	1,00
	shramba	1,20	2,30	2,76
	dnevna soba	4,20	4,90	20,58
	spalnica	3,50	3,90	13,65
	soba	3,60	3,80	13,68
	stopnišče ter vetrolov	5,30	1,90	10,07
	WC	1,30	1,20	1,56
	kopalnica	2,60	1,90	4,94
3/	Mansarda			82,26
	soba 1	4,20	4,00	16,80
	soba 2	3,20	3,80	12,16
	soba 3	3,80	3,80	14,44
	kuhinja	3,70	2,40	8,88
		1,00	1,00	1,00
	kopalnica	3,70	5,60	20,72
	hodnik	1,40	5,90	8,26
	Skupaj (NTP):			295,04

Stara stanovanjska hiša etažnosti K+P, zgrajena leta 1841 je osnovnega standarda ter potrebna generalne obnove. Objekt je že dalj časa prazen, nekoč pa je bila v njem gostilna.





Splošno

- Leto izgradnje: leta 1841
- Obnova: delno obnovljen, sprotno vzdrževan, potrebno generalne obnove
- Etaže: K+P
- Svetla višina prostorov: obokana klet 2,20 m, pritličje 2,50 m

Prostori v etažah

- Klet: pomožni prostori
- Pritličje: bivalni ter spalni prostori (včasih gostinski prostori)

Konstrukcija

- Temelji: temelji kamnito/betonski
- Nosilna konstrukcija: masivna opečna gradnja
- Predelni zidovi: opečna gradnja
- Stropna konstrukcija: opečni velban strop nad kletjo, lesen strop v pritličju
- Streha: strešna konstrukcija je lesena dvokapnica
- Kritina: opečna kritina
- Kleparski izdelki: pocinkana pločevina
- Fasada: klasičen omet

Obdelava

- Vrata: zunanja ter notranja klasična lesena

- Okna: klasična, dvojna lesena, klasična zasteklitev
- Tlaki: v kleti zbita ilovica, v bivalnih ter spalnih prostorih PVC, keramika ter lesen pod, sanitarije ter hodnik v keramiki
- Stene: ometane, fino obdelane ter slikane, keramika v sanitarijah
- Stropi: ometani, fino obdelani ter slikani

Instalacije

- Opremljenost: električna ter vodovodna instalacija, sanitarne vode speljane v greznico
- Ogrevanje: peč na trdo kurivo v bivalnih prostorih

Zunanja ureditev

- Dostop: preko skupnega asfaltiranega priključka
- Okolje: asfaltirano dvorišče, zelene površine zatravljene ter zasajene

Izmere objekta

Neto tlorisna površina objekta na podlagi opravljenih izmer

	Star stanovanjski objekt	Dimenzije (m)		Neto tlorisna površina (m2)
1/	Klet			74,50
	klet 1	6,00	3,00	18,00
	klet 2	7,00	4,70	32,90
	vinska klet	2,70	7,00	18,90
	hodnik	4,70	1,00	4,70
2/	Pritličje			119,12
	soba 1	4,90	4,40	21,56
	soba 2	2,30	4,80	11,04
	soba 3	6,40	3,60	23,04
	soba 4	2,90	3,70	10,73
	soba 5	4,00	3,20	12,80
	kuhinja	3,10	3,60	11,16
	sanitarije	4,50	0,80	3,60
		1,80	4,40	7,92
	hodnik	3,50	2,20	7,70
	vetrolov	2,90	3,30	9,57
	Skupaj (NTP):			193,62

Domačija etažnosti P+N, zgrajena leta 1890 je osnovnega standarda, slabše vzdrževana, prazna ter potrebna generalne obnove.





Splošno

- Leto izgradnje: leta 1890
- Obnova: delno obnovljeno, potrebno generalne obnove
- Etaže: P+N
- Svetla višina prostorov: pritličje ter nadstropje 2,45 m

Prostori v etažah

- Pritličje: pomožni prostori, garaža
- Nadstropje: bivalni ter spalni prostori

Konstrukcija

- Temelji: temelji kamnito/betonski
- Nosilna konstrukcija: masivna opečna gradnja
- Predelni zidovi: opečna gradnja
- Stropna konstrukcija: lesen strop, AB plošča nad garažo
- Streha: strešna konstrukcija je lesena dvokapnica
- Kritina: opečna kritina
- Kleparski izdelki: pocinkana pločevina
- Fasada: klasičen omet

Obdelava

- Vrata: zunanja ter notranja klasična lesena
- Okna: klasična, dvojna lesena, klasična zasteklitev
- Tlaki: v bivalnih ter spalnih prostorih PVC, lesen pod
- Stene: ometane, fino obdelane ter slikane
- Stropi: ometani, fino obdelani ter slikani

Instalacije

- Opremljenost: električna ter vodovodna instalacija, sanitarne vode speljane v greznico
- Ogrevanje: peč na trdo kurivo v bivalnih prostorih

Zunanja ureditev

- Dostop: preko skupnega asfaltiranega priključka
- Okolje: v sklopu domačije

Izmere objekta

Neto tlorisna površina objekta na podlagi opravljenih izmer

	Domačija	Dimenzije (m)		Neto tlorisna površina (m ²)
1/	Pritličje			62,19
	hlev 1	5,10	4,10	20,91
	hlev 2	5,30	3,00	15,90
	garaža	4,70	5,40	25,38
2/	Nadstropje			37,43
	soba 1	2,70	5,30	14,31
	kuhinja	5,40	3,20	17,28
	hodnik	1,20	4,20	5,04
	WC	1,00	0,80	0,80
	Skupaj (NTP):			99,62

Gospodarsko poslopje etažnosti P+N, zgrajeno leta 1920 je osnovnega standarda, slabše vzdrževano, prazno ter potrebna generalne obnove.



Splošno

- Leto izgradnje: leta 1920
- Obnova: ni obnovljeno, potrebno generalne obnove
- Etaže: P
- Svetla višina prostorov: od 2,20 m do 4,00 m

Prostori v etažah

- Pritličje: hlev, prostor za spravilo orodja, drvarnica, vinska klet, pomožni prostori

Konstrukcija

- Temelji: temelji betonski, delno betonska plošča
- Nosilna konstrukcija: masivna opečna gradnja
- Predelni zidovi: opečni zidak
- Stropna konstrukcija: lesen strop, vidna strešna konstrukcija
- Streha: strešna konstrukcija je lesena dvokapnica
- Kritina: azbestno-cementna ter opečna kritina
- Kleparski izdelki: pocinkana pločevina
- Fasada: klasičen omet

Obdelava

- Vrata: klasična lesena
- Okna: lesena, klasična zasteklitev
- Tlaki: delno betonska plošča, delno zbita ilovica
- Stene: ometane, lesena obloga
- Stropi: leseni, vidna strešna konstrukcija

Instalacije

- Opremljenost: delno električna ter vodovodna instalacija
- Ogrevanje: ni ogrevano

Zunanja ureditev

- Dostop: preko skupnega asfaltiranega priključka
- Okolje: v sklopu domačije

Izmere objekta

Neto tlorisna površina objekta na podlagi opravljenih izmer

	Gospodarsko poslopije	Dimenzije (m)		Neto tlorisna površina (m2)
1/	Pritličje			
	hlev	4,20	6,70	28,14
	drvarnica	5,90	5,40	31,86
	vinska klet	6,80	5,30	36,04
	pomožni prostori			101,26
	Skupaj (NTP):			197,30

5.0 OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNIN

To je ocena vrednosti nepremičnine, ki je z vidika denarja najverjetnejša, da jo bo posest dosegla na konkurenčnem trgu med neodvisnim prodajalcem in neodvisnim kupcem, če nanju ne vplivajo posebni zneski financiranja, drugi pogoji in obveznosti.

Za določanje tržne vrednosti se praviloma uporabljajo trije načini:

- način primerljivih prodaj temelji na osnovi primerjav preteklih prodaj podobnih posesti v časovno kratkem obdobju, čim bližje obravnavani lokaciji oz. približno enakem okolju.
- način kapitalizacije donosa temelji na osnovi predpostavke, da je vrednost posesti enaka sedanji vrednosti bodočih koristi od poslovanja posesti.
- nabavno vrednostni način temelji na načelu zamenjave (substitucije) in sicer na trditvi, da obveščen kupec ne bo pripravljen plačati več, kot je strošek gradnje nadomestne posesti z enako uporabnostjo in z upoštevanjem fizičnega, funkcionalnega in ekonomskega zastaranja, kateremu prištejemo tržno vrednost zemljišča.

Za oceno tržne vrednosti obravnavanih nepremičnin sem uporabil način tržnih primerjav, ter nabavnovrednostni način.

5.1 NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV

Pristop tržnih primerjav je način za ocenjevanje vrednosti, s katerim ugotavljamo na osnovi vrednosti po neposrednih primerjavah cen, ter na osnovi znanih podatkov o prodajnih cenah ali ponudbah oceno vrednosti obravnavane nepremičnine.

Pri oceni tržnih primerjav sem izbral podobne nepremičnine, ki so bile prodane v bližnji okolici obravnavane, pri tem pa uporabil lastno bazo podatkov, podatke GURS-a, podatke dnevnega periodičnega tiska, nepremičninskih agencij ter FURS-a.

Za primerjavo so izbrane primerljive nepremičnine, za katere menim, da so po svojih lastnostih najboljši indikatorji vrednosti ocenjevale posesti.

Aplikacija CGSCenilci

Seznam	Zemljevid	REN seznam	Uredi po										REN	Označi vse	Izbrisi neizbr.	Shrani seznam...
			Id	naraščajoče												
Id	Vrsta posla	Datum skl.	Pog. / odd. cena (EUR)	DDV	Net. tlor. povr.	Upor. povr.	Prod. / odd. povr.	Povprečna cena m ²	Prod. / odd. delež	Leto izgr.	Kat. občina					
✖ 373533	KPP - ProTrg	02.03.2018	55.000,00		149,40	107,20	149,00		1/1	1975	VRHOLE PRI KONJICAH					
✖ 401160	KPP - ProTrg	17.10.2018	80.000,00		243,20	67,60	243,00		1/1	1971	SLOVENSKA BISTRICA					
✖ 430669	KPP - ProTrg	03.05.2019	96.000,00		196,00	80,00	196,00		1/1	1983	SLOVENSKA BISTRICA					

Stanovanjska hiša

Kategorije	Ocenjevano	Primerljiva nepremičnina 1	Primerljiva nepremičnina 2	Primerljiva nepremičnina 3
Neto tlorisna površina (m2)	295	149	243	196
Vrednost (eur/m2)		369	329	489
Vpliv lokacije (%)	100	0	-10	-10
Vpliv velikosti (%)	100	-10	0	-5
Vpliv starosti (%)	100	0	0	0
Fizične lastnosti (%)	100	0	-10	-20
Čas od prodaje (%)	100	5	5	0
Roki in pogoji prodaje (%)	100	0	0	0
Prilagoditve zaradi razlik				
Prilagoditve skupaj (%)	100	-5	-15	-35
Ocenjena vrednost (eur/m2)		351	280	318
Indikativna vrednost (eur/m2)	316			
Vrednost (eur)	93.220,00 €			

Vrednost stanovanjskega objekta:

93.220,00 EUR

Stara stanovanjska hiša

Kategorije	Ocenjevano	Primerljiva nepremičnina 1	Primerljiva nepremičnina 2	Primerljiva nepremičnina 3
Neto tlorisna površina (m2)	194	149	243	196
Vrednost (eur/m2)		369	329	489
Vpliv lokacije (%)	100	0	-10	-10
Vpliv velikosti (%)	100	-5	5	0
Vpliv starosti (%)	100	-20	-20	-20
Fizične lastnosti (%)	100	-20	-30	-40
Čas od prodaje (%)	100	5	5	0
Roki in pogoji prodaje (%)	100	0	0	0
Prilagoditve zaradi razlik				
Prilagoditve skupaj (%)	100	-40	-50	-70
Ocenjena vrednost (eur/m2)		221	165	147
Indikativna vrednost (eur/m2)	177			
Vrednost (eur)	34.338,00 €			

Domačija

Kategorije	Ocenjevano	Primerljiva nepremičnina 1	Primerljiva nepremičnina 2	Primerljiva nepremičnina 3
Neto tlorisna površina (m2)	100	149	243	196
Vrednost (eur/m2)		369	329	489
Vpliv lokacije (%)	100	0	-10	-10
Vpliv velikosti (%)	100	0	10	5
Vpliv starosti (%)	100	-20	-20	-20
Fizične lastnosti (%)	100	-30	-40	-50
Čas od prodaje (%)	100	5	5	0
Roki in pogoji prodaje (%)	100	0	0	0
Prilagoditve zaradi razlik				
Prilagoditve skupaj (%)	100	-45	-55	-75
Ocenjena vrednost (eur/m2)		203	148	122
Indikativna vrednost (eur/m2)	158			
Vrednost (eur)	15.800,00 €			

Gospodarsko poslojje

Kategorije	Ocenjevano	Primerljiva nepremičnina 1	Primerljiva nepremičnina 2	Primerljiva nepremičnina 3
Neto tlorisna površina (m2)	197	149	243	196
Vrednost (eur/m2)		369	329	489
Vpliv lokacije (%)	100	0	-10	-10
Vpliv velikosti (%)	100	-15	5	0
Vpliv starosti (%)	100	-5	-15	-15
Fizične lastnosti (%)	100	-60	-60	-60
Čas od prodaje (%)	100	5	5	0
Roki in pogoji prodaje (%)	100	0	0	0
Prilagoditve zaradi razlik				
Prilagoditve skupaj (%)	100	-75	-75	-85
Ocenjena vrednost (eur/m2)		92	82	73
Indikativna vrednost (eur/m2)	82			
Vrednost (eur)	16.154,00 €			

Vrednost stare kmečke domačije:

66.292,00 EUR

5.2 NABAVNOVREDNOSTNI NAČIN

Nabavnovrednostni 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.

Koraki za izračun vrednosti po nabavno vrednostnem načinu:

- ocena vrednosti zemljišča, kot da je prosto,
- ocena reprodukcijskih stroškov izgradnje novega objekta,
- ocena vseh stroškov za odpravo pomanjkljivosti na objektu (fizično, funkcionalno in ekonomsko zastaranje),
- ocena stroškov zunanje ureditve (izboljšave),
- ocena amortizacije vseh izboljšav zemljišča ter
- ocena donosa investitorja.

Pri amortizaciji upoštevam tehnično konstrukcijo, opremljenost in finalizacijo objekta.

Ocena vrednosti zemljišč (VZ)

Iz analize izvršenih transakcij s podobnimi zemljišči na obravnavanem območju, v obdobju parih let ugotavljam, da je promet z zemljišči slab, vendar cene že rastejo.

Uporabimo metodo direktne primerjave prodajnih cen, ki je temeljna metoda za ocenjevanje tržne vrednosti zemljišča. Pri vrednotenju so v ceni zemljišča upoštevane značilnosti in lastnosti obravnavane lokacije ter primerjava s tržnimi cenami v ožjem okolju.

Za ocenitev vrednosti nepremičnine po primerjalnem pristopu sem uporabil za enoto mere primerjave 1,0 m² cenitvene površine zemljišča.

Koraki uporabe metode primerljivih prodaj:

- Izberemo prodaje prostih zemljišč, ki so podobna obravnavanemu zemljišču v pogojih in potencialni uporabi. Zberemo informacije kot so prodajni pogoji, pogoji vsake prodaje in plačane cene.
- Primerjamo vsako prodajo primerljivih zemljišč po datumu prodaje, lokacijskih faktorjih in fizičnih karakteristikah.
- Prilagodimo prodajne cene vsakega primerljivega zemljišča za pomembne razlike med njimi in obravnavanim zemljiščem. Prilagoditve lahko opravimo v denarni enoti ali odstotkih.
- Ocenimo indikativno vrednost za obravnavano zemljišče temelječo na primerljivih prodajah, ki smo jih analizirali.

Za primerjavo so izbrana podobna zemljišča, za katere menim, da so po svojih lastnostih najboljši indikatorji vrednosti ocenjevana posesti.

Aplikacija CGSCenilci

Seznam

Zemljevid

REN seznam

Uredi po

Id

narasčujoče

REN

Označi vse

Izbrisi neizbr.

Shrani seznam..

Id	Vrsta posla	Datum skl.	Pog. / odd. cena (EUR)	DDV	Net. tlor. povr.	Povprečna cena m²	Prod. / odd. delež	Kat. občina	Naslov
✖ 386068	KPP - ProTrg	14.06.2018	55.000,00			25,44 €			
✖ 386068	Z				1.041,00		1/1	SLOVENSKA BISTRICA	
✖ 386068	Z				1.121,00		1/1	SLOVENSKA BISTRICA	
✖ 398449	KPP - ProTrg	21.08.2018	15.000,00			24,23 €			
✖ 398449	Z				301,00		1/1	SLOVENSKA BISTRICA	
✖ 398449	Z				318,00		1/1	SLOVENSKA BISTRICA	
✖ 402726	KPP - ProTrg	18.09.2018	29.000,00		900,00	32,22 €	1/1	SLOVENSKA BISTRICA	

Odstotne prilagoditve so opravljene na kumulativni osnovi. Proces prilagajanja in ocene posameznih razlik so razvidne iz mreže prilagoditev.

Zemljišče k.o. 765 Vrhole pri Konjicah parcela 1628

Kategorije	Ocenjevano	Primerljiva nepremičnina 1	Primerljiva nepremičnina 2	Primerljiva nepremičnina 3
Velikost zemljišča (m2)	2.305	2.162	619	900
Vrednost (eur/m2)		25,40	24,20	32,20
Vpliv lokacije (%)	100	-10	-10	-20
Vpliv velikosti (%)	100	0	-20	-20
Fizične lastnosti (%)	100	5	5	0
Čas od prodaje (%)	100	5	5	5
Roki in pogoji prodaje (%)	100	0	0	0
Prilagoditve zaradi razlik				
Prilagoditve skupaj (%)	100	0	-20	-35
Ocenjena vrednost (eur/m2)		25,40	19,36	20,93
Indikativna vrednost (eur/m2)	21,90			
Vrednost zemljišča (eur)	50.479,50 €			

Zemljišče k.o. 765 Vrhole pri Konjicah parcela 1629/2-del

Kategorije	Ocenjevano	Primerljiva nepremičnina 1	Primerljiva nepremičnina 2	Primerljiva nepremičnina 3
Velikost zemljišča (m2)	243	2.162	619	900
Vrednost (eur/m2)		25,40	24,20	32,20
Vpliv lokacije (%)	100	-10	-10	-20
Vpliv velikosti (%)	100	20	10	10
Fizične lastnosti (%)	100	-20	-20	-25
Čas od prodaje (%)	100	5	5	5
Roki in pogoji prodaje (%)	100	0	0	0
Prilagoditve zaradi razlik				
Prilagoditve skupaj (%)	100	-5	-15	-30
Ocenjena vrednost (eur/m2)		24,13	20,57	22,54
Indikativna vrednost (eur/m2)	22,40			
Vrednost zemljišča (eur)	5.443,20 €			

Zemljišče k.o. 765 Vrhole pri Konjicah parcela *29

Kategorije	Ocenjevano	Primerljiva nepremičnina 1	Primerljiva nepremičnina 2	Primerljiva nepremičnina 3
Velikost zemljišča (m2)	1.532	2.162	619	900
Vrednost (eur/m2)		25,40	24,20	32,20
Vpliv lokacije (%)	100	-10	-10	-20
Vpliv velikosti (%)	100	5	-15	-15
Fizične lastnosti (%)	100	0	0	-5
Čas od prodaje (%)	100	5	5	5
Roki in pogoji prodaje (%)	100	0	0	0
Prilagoditve zaradi razlik				
Prilagoditve skupaj (%)	100	0	-20	-35
Ocenjena vrednost (eur/m2)		25,40	19,36	20,93
Indikativna vrednost (eur/m2)	21,90			
Vrednost zemljišča (eur)	33.550,80 €			

Zemljišče k.o. 765 Vrhole pri Konjicah parcela 1625

Kategorije	Ocenjevano	Primerljiva nepremičnina 1	Primerljiva nepremičnina 2	Primerljiva nepremičnina 3
Velikost zemljišča (m2)	111	2.162	619	900
Vrednost (eur/m2)		25,40	24,20	32,20
Vpliv lokacije (%)	100	-10	-10	-20
Vpliv velikosti (%)	100	20	10	10
Fizične lastnosti (%)	100	-40	-40	-45
Čas od prodaje (%)	100	5	5	5
Roki in pogoji prodaje (%)	100	0	0	0
Prilagoditve zaradi razlik				
Prilagoditve skupaj (%)	100	-25	-35	-50
Ocenjena vrednost (eur/m2)		19,05	15,73	16,10
Indikativna vrednost (eur/m2)	16,90			
Vrednost zemljišča (eur)	1.875,90 €			

Zemljišče k.o. 765 Vrhole pri Konjicah parcela 1626-del

Kategorije	Ocenjevano	Primerljiva nepremičnina 1	Primerljiva nepremičnina 2	Primerljiva nepremičnina 3
Velikost zemljišča (m2)	607	2.162	619	900
Vrednost (eur/m2)		25,40	24,20	32,20
Vpliv lokacije (%)	100	-10	-10	-20
Vpliv velikosti (%)	100	15	0	5
Fizične lastnosti (%)	100	-35	-35	-40
Čas od prodaje (%)	100	5	5	5
Roki in pogoji prodaje (%)	100	0	0	0
Prilagoditve zaradi razlik				
Prilagoditve skupaj (%)	100	-25	-40	-50
Ocenjena vrednost (eur/m2)		19,05	14,52	16,10
Indikativna vrednost (eur/m2)	16,50			
Vrednost zemljišča (eur)	10.015,50 €			

Ocena nabavnega stroška novega objekta (NSNO)

Strošek gradnje predpostavim na osnovi analize dosegljivih podatkov o cenah v gradbeništvu za objekte podobne konstrukcije, namembnosti in standarda gradnje.

Zmanjšanje vrednosti (amortizacijo) izračunam neposredno za vsako vrsto zastaranja posebej fizična obrabljenost, funkcionalno zastaranje ter ekonomsko zastaranje.

Ocene investicijskih stroškov za gradbeno-obrtniška dela in instalacije (GOI)

Vrsta objekta	GOI (EUR/m ² neto tlor. površine)	GO (%)	SI (%)	EI (%)	OST (%)
Poslovni objekt	900 – 1.200	73	12	12	3
Bolnice	1.300 – 1.800	66	16	16	2
Osnovne šole	900 – 1.200	75	11	11	3
Srednje šole	900 – 1.300	76	11	11	2
Otroški vrtci	900 – 1.300	78	10	10	2
Športne dvorane	900 – 1.200	70	15	15	0
Enodružinske hiše	800 – 1.000	72	14	14	0
Vrstne hiše	700 – 900	74	13	13	0
Večstanovanjski objekti	700 – 1.000	74	13	13	0

Hoteli	1.300 – 1.800	68	14	14	4
Industrijski objekti	600 – 700	72	14	14	0

STANOVANJSKA HIŠA (nedokončana mansarda)

NSNO = $295 \text{ m}^2 \times 600 \text{ EUR/m}^2 = 177.000 \text{ EUR}$

Fizična obrabljenost

Struktura obrabljenosti primerljivega objekta glede na dolgotrajne in kratkotrajne komponente; dolgotrajne komponente 40 %, kratkotrajne komponente 60 %.

Dejanska starost dolgotrajnih komponent je manjša kot je ekonomska življenjska doba.

Fizična obrabljenost = $42 \text{ let} / 80 \text{ let} = 0,52$

Dejanska starost kratkotrajnih komponent je nekoliko manjša, kot je ekonomska življenjska doba, saj je objekt sprotno vzdrževan.

Fizična obrabljenost = $26 \text{ let} / 30 \text{ let} = 0,86$

Funkcionalno zastaranje

Funkcionalno zastaranje je glede na leto, način gradnje, vrsto objekta ter vknjižen dosmrtni preužitek lastnika prisotno.

Funkcionalno zastaranje = - 10 %

Ekonomsko zastaranje

Parametrov ekonomskega zastaranja ni zaznati, saj lokacija ter objekt v toku zadnjih let nista izgubljala na vrednosti.

Ekonomsko zastaranje = 0 %

STARA STANOVANJSKA HIŠA

NSNO = $194 \text{ m}^2 \times 600 \text{ EUR/m}^2 = 116.400 \text{ EUR}$

Fizična obrabljenost

Dejanska starost dolgotrajnih komponent je večja kot je ekonomska življenjska doba.

Fizična obrabljenost = 1,00

Dejanska starost kratkotrajnih komponent je nekoliko manjša, kot je ekonomska življenjska doba le teh, saj je objekt delno obnovljen ter sprotno vzdrževan.

Fizična obrabljenost = $23 \text{ let} / 30 \text{ let} = 0,77$

Funkcionalno zastaranje

Funkcionalno zastaranje je glede na leto, način gradnje, vrsto objekta ter vknjižen dosmrtni preužitek lastnika prisotno.

Funkcionalno zastaranje = - 10 %

Ekonomsko zastaranje

Parametrov ekonomskega zastaranja ni zaznati, saj lokacija ter objekt v toku zadnjih let nista izgubljala na vrednosti.

Ekonomsko zastaranje = 0 %

DOMAČIJA

$$\text{NSNO} = 100 \text{ m}^2 \times 600 \text{ EUR/m}^2 = 60.000 \text{ EUR}$$

Fizična obrabljenost

Dejanska starost dolgotrajnih komponent je večja kot je ekonomska življenjska doba.

$$\text{Fizična obrabljenost} = 1,00$$

Dejanska starost kratkotrajnih komponent je nekoliko manjša, kot je ekonomska življenjska doba le teh, saj je objekt delno obnovljen.

$$\text{Fizična obrabljenost} = 25 \text{ let} / 30 \text{ let} = 0,83$$

Funkcionalno zastaranje

Funkcionalno zastaranje je glede na leto, način gradnje, vrsto objekta ter vknjižen dosmrtni preužitek lastnika prisotno.

$$\text{Funkcionalno zastaranje} = - 10 \%$$

Ekonomsko zastaranje

Parametrov ekonomskega zastaranja ni zaznati, saj lokacija ter objekt v toku zadnjih let nista izgubljala na vrednosti.

$$\text{Ekonomsko zastaranje} = 0 \%$$

GOSPODARSKO POSLOPJE

$$\text{NSNO} = 197 \text{ m}^2 \times 300 \text{ EUR/m}^2 = 59.100 \text{ EUR}$$

Fizična obrabljenost

Dejanska starost dolgotrajnih komponent je večja kot je ekonomska življenjska doba.

$$\text{Fizična obrabljenost} = 1,00$$

Dejanska starost kratkotrajnih komponent je nekoliko manjša, kot je ekonomska življenjska doba.

$$\text{Fizična obrabljenost} = 28 \text{ let} / 30 \text{ let} = 0,93$$

Funkcionalno zastaranje

Funkcionalno zastaranje je glede na leto, način gradnje, vrsto objekta ter vknjižen dosmrtni preužitek lastnika prisotno.

$$\text{Funkcionalno zastaranje} = - 3 \%$$

Ekonomsko zastaranje

Parametrov ekonomskega zastaranja ni zaznati, saj lokacija ter objekt v toku zadnjih let nista izgubljala na vrednosti.

$$\text{Ekonomsko zastaranje} = 0 \%$$

Ocena stroška zunanje ureditve (SZU)

Strošek zunanje ureditve je ocenjen na podlagi nadomestitvenega stroška ureditve primerljive zunanje ureditve, zmanjšane zaradi fizične obrabljenosti.

Okolica objektov predstavlja asfaltirano dvorišče, ter zatravitev zelenih površin.

Stanovanjski objekt:

Parcelna 765 Vrhole pri Konjicah parcela 1628

$$\text{SZU} = 2.305 \text{ m}^2 \times 5 \text{ EUR/m}^2 = 11.525 \text{ EUR}$$

$$\text{Fizična obrabljenost} = 23 \text{ let} / 30 \text{ let} = 0,77$$

Stara kmečka domačija:

Parcelna k.o. 765 Vrhole pri Konjicah parcela *29, 1625, 1626-del

$$\text{SZU} = 2.250 \text{ m}^2 \times 5 \text{ EUR/m}^2 = 11.250 \text{ EUR}$$

$$\text{Fizična obrabljenost} = 23 \text{ let} / 30 \text{ let} = 0,77$$

Ocena donosa investitorja (DI)

Donos investitorja ter ostalih stroškov gradnje se upošteva v vrednosti 6 % NSNO.

$$\text{Donos investitorja (DI)} = 6 \%$$

Stanovanjska hiša

REKAPITULACIJA		
Vrednost zemljišča parcela 1628		50.479,00 EUR
1/ Vrednost zemljišča (VZ):		50.479,00 EUR
Nabavni strošek novega objekta		177.000,00 EUR
Dolgotranje komponente	0,52	-36.816,00 EUR
Kratkotranje komponente	0,86	-91.332,00 EUR
Funkcionalno zastaranje	0,10	-17.700,00 EUR
Ekonomsko zastaranje	0,00	0,00 EUR
2/ Strošek stanovanjskega objekta (SO):		31.152,00 EUR
Nabavni strošek nove zunanje ureditve		11.525,00 EUR
Fizično zastaranje	0,77	-8.874,25 EUR
3/ Strošek zunanje ureditve (SZU):		2.650,75 EUR
Donos investitorja	0,06	10.620,00 EUR
4/ Donos investitorja (DI):		10.620,00 EUR
SKUPAJ		94.901,75 EUR

Stara kmečka domačija

REKAPITULACIJA		
Vrednost zemljišč parcela *29, 1625, 1626-del		45.442,00 EUR
1/ Vrednost zemljišč (VZ):		45.442,00 EUR
Nabavni strošek novega objekta		116.400,00 EUR
Dolgotranje komponente	1,00	-46.560,00 EUR
Kratkotranje komponente	0,77	-53.776,80 EUR
Funkcionalno zastaranje	0,10	-11.640,00 EUR
Ekonomsko zastaranje	0,00	0,00 EUR
2/ Strošek starega stanovanjskega objekta (SO):		4.423,20 EUR
Nabavni strošek novega objekta		60.000,00 EUR
Dolgotranje komponente	1,00	-24.000,00 EUR
Kratkotranje komponente	0,83	-29.880,00 EUR
Funkcionalno zastaranje	0,10	-6.000,00 EUR
Ekonomsko zastaranje	0,00	0,00 EUR
3/ Strošek domačije (SO):		120,00 EUR
Nabavni strošek novega objekta		59.100,00 EUR
Dolgotranje komponente	1,00	-23.640,00 EUR
Kratkotranje komponente	0,93	-32.977,80 EUR
Funkcionalno zastaranje	0,03	-1.773,00 EUR
Ekonomsko zastaranje	0,00	0,00 EUR
4/ Strošek gospodarskega posloplje (SO):		709,20 EUR
Nabavni strošek nove zunanje ureditve		11.250,00 EUR
Fizično zastaranje	0,77	-8.662,50 EUR
5/ Strošek zunanje ureditve (SZU):		2.587,50 EUR
Donos investitorja	0,06	14.130,00 EUR
6/ Donos investitorja (DI):		14.130,00 EUR
SKUPAJ:		67.411,90 EUR

6.0 ZAKLJUČEK

Predmet cenitvenega poročila je ocena tržne vrednosti nepremičnin, ki v naravi predstavljajo stanovanjski objekt s pripadajočima stavbnima zemljiščema k.o. 765 Vrhole pri Konjicah parcela 1628, 1629/2-del, ter staro stanovanjsko hišo, domačijo in gospodarskim poslopljem s pripadajočimi stavbnimi zemljišči k.o. 765 Vrhole pri Konjicah parcela *29, 1625, 1626-del.

Tržna vrednost je ocenjen znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

6.1 ANALIZA PRISTOPOV

Pri ocenjevanju tržne vrednosti nepremičnine sem uporabil naslednja pristopa za izračun vrednosti, pri čemer sem dobil dve indikativni vrednosti za obravnavano posest:

- Vrednost po načinu primerljivih prodaj indicira vrednost nepremičnine na osnovi primerljivih prodaj. Ključni elementi te metode so podprti z razpoložljivimi tržnimi podatki.

Vrednost stanovanjskega objekta:	93.220,00 EUR
Vrednost stare kmečke domačije:	66.292,00 EUR
Vrednost zemljišča k.o. 765 Vrhole pri Konjicah parcela 1629/2-del	5.443,00 EUR

- Vrednost po nabavnovrednostnem načinu sem dobil z izračunom nadomestitvenih stroškov, katerim sem prištel še vrednost zemljišča, ki sem jo ocenil po pristopu primerljivih prodaj.

Vrednost stanovanjskega objekta:	94.902,00 EUR
Vrednost stare kmečke domačije:	67.412,00 EUR

6.2 KONČNA USKLADITEV VREDNOSTI

Končno oceno tržne vrednosti obravnavanih nepremičnin sem uskladjal z ozirom na vrednosti, ki sem jih dobil po obeh načinih ocenjevanja.

Stanovanjska hiša, k.o. 765 Vrhole pri Konjicah parcela 1628

Način ocenjevanja	Ocenjena indikacijska vrednosti	Ponder	Končna vrednost
Način tržnih primerjav	93.220,00 €	60%	55.932,00 EUR
Nabavnovrednostni način	94.902,00 €	40%	37.960,80 EUR
Ocenjena tržna vrednost:			93.892,80 EUR

Stara kmečka domačija, k.o. 765 Vrhole pri Konjicah parcela *29, 1625, 1626-del

Način ocenjevanja	Ocenjena indikacijska vrednosti	Ponder	Končna vrednost
Način tržnih primerjav	66.292,00 €	60%	39.775,20 EUR
Nabavnovrednostni način	67.412,00 €	40%	26.964,80 EUR
Ocenjena tržna vrednost:			66.740,00 EUR

Pri oceni tržne vrednosti je bila upoštevana tako lokacija kot velikost, starost, standard, namembnost in funkcionalnost obravnavane nepremičnine, kakor tudi dejstvo, da cene stanovanjskih nepremičnin v urbanih okoljih rastejo, medtem ko na ruralnem območju še vedno stagnirajo.

V skladu z opravljenimi analizami trga nepremičnin, izvedenimi načini ocenjevanja vrednosti, ter upoštevanjem predpostavk in omejitev ocenjujem, da znaša vrednost;

Stanovanjska hiša, k.o. 765 parcela 1628: **94.000,00 EUR**

Stara kmečka domačija, k.o. 765 parcela *29, 1625, 1626-del: **66.500,00 EUR**

Zemljišče k.o. 765 parcela 1629/2-del: **5.500,00 EUR**

7.0 IZJAVA CENILCA

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam da:

- so podatki in informacije, ki so prikazani v poročilu preverjeni v skladu z možnostmi, ter uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost,
- so prikazane analize, mnenja in sklepi omejeni samo s predpostavkami in omejitvenimi pogoji, navedenimi v tem poročilu, in da so to nepristranske analize, mnenja in sklepi,
- nimam sedanjih ali prihodnjih interesov v posesti, ki je predmet tega poročila, niti osebnega interesa ter nisem pristranski glede oseb (fizičnih in pravnih), katerih se ocena vrednosti tiče,
- plačilo za storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na vnaprej določeno ceno vrednosti predmeta vrednotenja, ki bi bila ugodna za naročnika, ali na velikost ocenjene vrednosti, doseganje dogovorjenega rezultata ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli dogodka, povezanega s tako obliko dogovora,
- sem pri ocenjevanju vrednosti spoštoval etične in strokovne zahteve Kodeksa vedenja v sklopu MSOV in Slovenske poslovno finančne standarde,
- pri izdelavi poročila mi ni nihče nudil pomembne strokovne pomoči in
- da sem osebno opravil pregled posesti, ki je predmet tega poročila.

8.0 PRILOGE

1.0 PODATKI O NEPREMIČNINAH – GURS



Podrobni podatki o parceli
Katastrska občina 765 Številka parcele 1628

POVRŠINA PARCELE (M2)	2.305
DEJANSKA RABA	POVRŠINA DEJANSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
Kmetijsko zemljišče	1.980
Pozidano zemljišče	325
NAMENSKA RABA	POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
površine razpršene poselitve	2.305



Katastrska občina 765 številka stavbe 699**Podrobni podatki o stavbi**

NASLOV STAVBE		Preloge 8A
PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA		
KATASTRSKA OBČINA	ŠTEVILKA PARCELE	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)
765 VRHOLE PRI KONJICAH	1628	*144
ŠTEVILO ETAŽ	2	
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	2	
VIŠINA STAVBE (M)	8,5	
LETO IZGRADNJE STAVBE	1977	
ŠTEVILO STANOVANJ	1	
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	0	
TIP STAVBE	1 - samostoječa	
LETO OBNOVE STREHE	-	
LETO OBNOVE FASADE	-	
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	1 - opeka	
VRSTA OGREVANJA	2 - centralno ogrevanje	
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE	Da	
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE	Da	
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE	Ne	
PRIKLJUČEK NA OMREŽJE ZA KABELSKO TV	Ne	
VPLIVNO OBMOČJE	bližina ceste 1. ali 2. reda do 50m	

Katastrska občina 765 številka stavbe 699 številka dela stavbe 1**Podatki o delu stavbe**

NASLOV DELA STAVBE	Preloge 8A
KATASTRSKI VPIS	Ne
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Stanovanje v samostoječi stavbi z enim stanovanjem
NOVA DEJANSKA RABA DELA STAVBE	-
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	143,0
POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	190,4
ŠTEVILKA ETAŽE	2
UPRAVNIK STAVBE	-
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	2 - pritličje
ŠTEVILKA NADSTROPJA	-
LETO OBNOVE OKEN	-
LETO OBNOVE INSTALACIJ	-
DVIGALO	Ne
DVE ALI VEČ ETAŽ	Ne
KLIMA	Ne
KUHINJA	Da
KOPALNICA	Da
STRANIŠČE	Da
ŠTEVILO SOB	0
POČITNIŠKI NAMEN STANOVANJA	Ne
OPRAVLJANJE DEJAVNOSTI	Ne
ŠTEVILO SOB ZA OPRAVLJANJE DEJAVNOSTI	-
POVRŠINA NAMENJENA ZA OPRAVLJANJE DEJAVNOSTI	-

Seznam dodatnih prostorov

PROSTORI STANOVANJA	POVRŠINA PROSTORA (M2)
klet	19,00
garaža	40,00
odprta terasa, balkon, loža	3,10
bivalni prostor	143,00
prostor 99	*-14,70

* Na delu stavbe je razlika med skupno površino dela stavbe in seštevkom prostorov. Podatke uredite na najbližji Območni geodetski upravi ali Geodetski pisarni. S seboj imejte podatke o površinah posameznih prostorov.



Podrobni podatki o parceli
Katastrska občina 765 Številka parcele 1629/2

POVRŠINA PARCELE (M2)	624
DEJANSKA RABA	POVRŠINA DEJANSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
Kmetijsko zemljišče	624
NAMENSKA RABA	POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
druga kmetijska zemljišča	381
površine razpršene poselitve	243



Podrobni podatki o parceli
Katastrska občina 765 Številka parcele *29

POVRŠINA PARCELE (M2)	1.532
DEJANSKA RABA	POVRŠINA DEJANSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
Kmetijsko zemljišče	107
Pozidano zemljišče	1.425
NAMENSKA RABA	POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
površine razpršene poselitve	1.532



Katastrska občina 765 številka stavbe 700**Podrobni podatki o stavbi**

NASLOV STAVBE		-	
PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA			
KATASTRSKA OBČINA	ŠTEVILKA PARCELE	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)	
765 VRHOLE PRI KONJICAH	*29	*384	
ŠTEVILO ETAŽ	1		
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	1		
VIŠINA STAVBE (M)	9,6		
LETO IZGRADNJE STAVBE	1920		
ŠTEVILO STANOVANJ	0		
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	0		
TIP STAVBE	1 - samostoječa		
LETO OBNOVE STREHE	-		
LETO OBNOVE FASADE	-		
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	8 - drug material		
VRSTA OGREVANJA	4 - ni ogrevanja		
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE	Da		
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE	Da		
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE	Ne		

Katastrska občina 765 številka stavbe 700 številka dela stavbe 1**Podatki o delu stavbe**

NASLOV DELA STAVBE	-
KATASTRSKI VPIS	Ne
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Drug kmetijski del stavbe
NOVA DEJANSKA RABA DELA STAVBE	-
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	197,3
POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	197,3
ŠTEVILKA ETAŽE	1
UPRAVNIK STAVBE	-
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	2 - pritličje
ŠTEVILKA NADSTROPJA	-
LETO OBNOVE OKEN	-
LETO OBNOVE INSTALACIJ	-



Katastrska občina 765 številka stavbe 792**Podrobni podatki o stavbi**

NASLOV STAVBE		Preloge 8
PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA		
KATASTRSKA OBČINA	ŠTEVILKA PARCELE	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)
765 VRHOLE PRI KONJICAH	*29	*196
ŠTEVILO ETAŽ	2	
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	1	
VIŠINA STAVBE (M)	8,2	
LETO IZGRADNJE STAVBE	1841	
ŠTEVILO STANOVANJ	1	
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	0	
TIP STAVBE	1 - samostoječa	
LETO OBNOVE STREHE	-	
LETO OBNOVE FASADE	-	
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	8 - drug material	
VRSTA OGREVANJA	3 - drugo ogrevanje	
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE	Da	
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE	Da	
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE	Ne	
PRIKLJUČEK NA OMREŽJE ZA KABELSKO TV	Ne	
VPLIVNO OBMOČJE	bližina ceste 1. ali 2. reda do 50m	

Katastrska občina 765 številka stavbe 792 številka dela stavbe 1**Podatki o delu stavbe**

NASLOV DELA STAVBE	Preloge 8
KATASTRSKI VPIS	Ne
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Stanovanje v samostojni stavbi z enim stanovanjem
NOVA DEJANSKA RABA DELA STAVBE	-
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	157,5
POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	208,5
ŠTEVILKA ETAŽE	2
UPRAVNIK STAVBE	-
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	2 - pritličje
ŠTEVILKA NADSTROPJA	-
LETO OBNOVE OKEN	-
LETO OBNOVE INSTALACIJ	-
DVIGALO	Ne
DVE ALI VEČ ETAŽ	Ne
KLIMA	Ne
KUHINJA	Da
KOPALNICA	Da
STRANIŠČE	Da
ŠTEVILO SOB	3
POČITNIŠKI NAMEN STANOVANJA	Ne
OPRAVLJANJE DEJAVNOSTI	Ne
ŠTEVILO SOB ZA OPRAVLJANJE DEJAVNOSTI	-
POVRŠINA NAMENJENA ZA OPRAVLJANJE DEJAVNOSTI	-
Seznam dodatnih prostorov	
PROSTORI STANOVANJA	POVRŠINA PROSTORA (M2)
klet	51,00
bivalni prostor	157,50



Podrobni podatki o parceli
Katastrska občina 765 Številka parcele 1625

POVRŠINA PARCELE (M2)	111
DEJANSKA RABA	POVRŠINA DEJANSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
Kmetijsko zemljišče	111
NAMENSKA RABA	POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
površine razpršene poselitve	111



Podrobni podatki o parceli
Katastrska občina 765 Številka parcele 1626

POVRŠINA PARCELE (M2)	892
DEJANSKA RABA	POVRŠINA DEJANSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
Intenzivni sadovnjak	173
Kmetijsko zemljišče	593
Pozidano zemljišče	126
NAMENSKA RABA	POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
površine razpršene poselitve	607
druga kmetijska zemljišča	285



Katastrska občina 765 številka stavbe 721
Podrobni podatki o stavbi

NASLOV STAVBE		-
PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA		
KATASTRSKA OBČINA	ŠTEVILKA PARCELE	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)
765 VRHOLE PRI KONJICAH	1626	*102
ŠTEVILO ETAŽ	2	
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	1	
VIŠINA STAVBE (M)	7,2	
LETO IZGRADNJE STAVBE	1890	
ŠTEVILO STANOVANJ	0	
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	0	
TIP STAVBE	1 - samostoječa	
LETO OBNOVE STREHE	-	
LETO OBNOVE FASADE	-	
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	8 - drug material	
VRSTA OGREVANJA	4 - ni ogrevanja	
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE	Da	
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE	Da	
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE	Ne	

Katastrska občina 765 številka stavbe 721 številka dela stavbe 1
Podatki o delu stavbe

NASLOV DELA STAVBE	-
KATASTRSKI VPIS	Ne
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Drug kmetijski del stavbe
NOVA DEJANSKA RABA DELA STAVBE	-
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	79,9
POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	79,9
ŠTEVILKA ETAŽE	1
UPRAVNIK STAVBE	-
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	2 - pritličje
ŠTEVILKA NADSTROPJA	-
LETO OBNOVE OKEN	-
LETO OBNOVE INSTALACIJ	-

2.0 ZEMLJIŠKO KNJIŽNI IZPISI – DELNI

4.6.2019 - 19:45



Redni izpis iz zemljiške knjige
čas izdelave izpisa: 4.6.2019 - 19:45:12

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 765 *29
katastrska občina 765 VRHOLE PRI KONJICAH parcela *29 (ID 4473772)

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravomočno odločeno.

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 1334439
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/2
imetnik:
1. EMŠO: 0202938*****
osebno ime: Marija Zajko
naslov: Preloge 008A, 2316 Zgornja Ložnica
začetek učinkovanja vpisa imetnika 11.12.2015 13:25:57

omejitve: Opozorilo: v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
11013005	03.05.2005 10:45:00	405 - vknjižen užitek
11013006	03.05.2005 10:45:00	405 - vknjižen užitek
13284807	14.10.2008 11:32:00	401 - vknjižena hipoteka
13338211	18.06.2010 08:20:00	401 - vknjižena hipoteka
15288818	04.01.2013 08:57:23	401 - vknjižena hipoteka
15384917	25.01.2013 13:55:28	401 - vknjižena hipoteka
15959086	08.10.2013 14:50:08	401 - vknjižena hipoteka
16886292	15.12.2014 16:07:07	401 - vknjižena hipoteka
17175501	21.04.2015 14:29:47	401 - vknjižena hipoteka

ID osnovnega položaja: 1334440
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/2
imetnik:
1. EMŠO: 0202938*****
osebno ime: Marija Zajko
naslov: Preloge 008A, 2316 Zgornja Ložnica
začetek učinkovanja vpisa imetnika 11.12.2015 13:25:57

stran 1 od 8

omejitve: Opozorilo: v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.		
ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
11013005	03.05.2005 10:45:00	405 - vknjižen užitek
11013006	03.05.2005 10:45:00	405 - vknjižen užitek
13284807	14.10.2008 11:32:00	401 - vknjižena hipoteka

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe	11013005
čas začetka učinkovanja	03.05.2005 10:45:00
vrsta pravice / zaznambe	405 - vknjižen užitek
glavna nepremičnina:	katastrska občina 765 VRHOLE PRI KONJICAH parcela 1534 (ID 5145593)
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
dodatni opis:	
Na podlagi odpravka notarskega zapisa Pogodbe o preužitku z dne 07. januarja 2005, opr.št. Sv 14/05se vknjiži realno breme preužitka:	
- pri deležu - 1/2- v lasti Štancer Dejana v korist Zajko Marija-e in Zajko Anton-a, do njune smrti;	
in pri deležu - 1/2 - v lasti Čeh Vladimirja v korist Zajko Marija-e in Zajko Anton-a, do njune smrti.	
imetnik:	
1. EMŠO:	2304930*****
osebno ime:	Anton Zajko
naslov:	Preloge 008A, 2316 Zgornja Ložnica
začetek učinkovanja vpisa imetnika	03.05.2005 10:45:00
zveza - ID osnovnega položaja:	
	1334439
	1334440
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:	
Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo	

ID pravice / zaznambe	11013006
čas začetka učinkovanja	03.05.2005 10:45:00
vrsta pravice / zaznambe	405 - vknjižen užitek
glavna nepremičnina:	katastrska občina 765 VRHOLE PRI KONJICAH parcela 1534 (ID 5145593)
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
dodatni opis:	
Na podlagi odpravka notarskega zapisa Pogodbe o preužitku z dne 07. januarja 2005, opr.št. Sv 14/05se vknjiži realno breme preužitka:	
- pri deležu - 1/2- v lasti Štancer Dejana v korist Zajko Marija-e in Zajko Anton-a, do njune smrti;	
in pri deležu - 1/2 - v lasti Čeh Vladimirja v korist Zajko Marija-e in Zajko Anton-a, do njune smrti.	
imetnik:	
1. EMŠO:	0202938*****
osebno ime:	Marija Zajko
naslov:	Preloge 008A, 2316 Zgornja Ložnica
začetek učinkovanja vpisa imetnika	03.05.2005 10:45:00
zveza - ID osnovnega položaja:	
	1334439
	1334440
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:	
Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo	

ID pravice / zaznambe	13284807
čas začetka učinkovanja	14.10.2008 11:32:00
vrsta pravice / zaznambe	401 - vknjižena hipoteka

glavna nepremičnina: katastrska občina 765 VRHOLE PRI KONJICAH parcela 1534 (ID 5145593)		
podatki o vsebini pravice / zaznambe		
terjatev:	480.900,00 CHF	
obresti:	4,86	
tip dospelosti:	1 - določen dan	
datum dospelosti:	15.10.2023	
dodatni opis:		
480.900,00 CHF		
Na podlagi Notarskega zapisa - Kreditne pogodbe št. 81003388135, Pogodbe o zastavi nepremičnin št. 309/08 in Sporazuma o zavarovanju denarne terjatve po čl. 142, in 145 Stvarnopravnega zakonika (SPZ), Notarke Jožice Škrk, Trg svobode 26, Slov. Bistrica, opr.št. SV - 971/08 z dne 14.10.2008		
se vključi skupna hipoteka na nepremičnini parc.št. 1534, 1609, 1610, 1611, 1612, 1613, 1614/1, 1614/2, 1614/3, 1625, 1626, 1753, 1754/1, 1754/2, 29.S, 1600 k.o. Vrhole pri Konjicah kot glavni nepremičnini in zaznamba skupne hipoteke z nepremičnino parc.št. 1628 pripisane pri vl.št. 497 k.o. Vrhole pri Konjicah last Štancer Dejan, EMŠO 2309972500192, Ulica Staneta Severja 19,2000 Maribor do 1/2 in Čeh Vladimir, EMŠO 2002949500063, Ob Potoku 15, 2310 Slovenska Bistrica do 1/2, parc.št. 31/1,31/2, 31/5, 31/6, 32, 66/1 pripisane pri vl.št. 570 k.o. Vrhole pri Konjicah last Štancer Dejan, EMŠO 2309972500192, Ulica Staneta Severja 19,2000 Maribor do 1/2 in Čeh Vladimir, EMŠO 2002949500063, Ob Potoku 15, 2310 Slovenska Bistrica do 1/2, parc.št. 1515, 1516, 1519, 1520/1, 1521/1 pripisane pri vl.št. 494 k.o. Vrhole pri Konjicah last Štancer Dejan, EMŠO 2309972500192, Ulica Staneta Severja 19,2000 Maribor do 1/2 in Čeh Vladimir, EMŠO 2002949500063, Ob Potoku 15, 2310 Slovenska Bistrica do 1/2 kot odvisne nepremičnine, za zavarovanje upnikove denarne terjatve glavnice v znesku 480.900,00 CHF s skupno obrestno mero, ki na dan sklenitve sporazuma znaša 4,73833 % na letni ravni in je sestavljena iz šestmesečnega LIBOR-ja, ki znaša 2,93833 % na letni ravni, in fiksnega pribitka v višini 1,80 odstotne točke na letni ravni in se obračunava na linearni način ter efektivno obrestno mero, ki znaša ob sklenitvi sporazuma 4,86 % letno in je spremenljiva, z vsemi obrestmi, pripadki ter morebitnimi stroški, ki bi jih imel upnik z uveljavljanjem vračila terjatve, ki zapade v plačilo 15.10.2023 oz. na odpoklic upnika vse v korist imetnika Nova KBM d.d., Vita Kraigherja 4, 2000 Maribor, mat.št. 5860580		
imetnik:		
1. matična številka:	5860580000	
firma / naziv:	NOVA KREDITNA BANKA MARIBOR d.d.	
naslov:	Ulica Vita Kraigherja 004, 2000 Maribor	
začetek učinkovanja vpisa imetnika	14.10.2008 11:32:00	
zveza - ID osnovnega položaja:		
	1334439	
	1334440	
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:		
ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
13551666	14.10.2008 11:32:00	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
19958540	14.10.2008 11:32:00	712 - zaznamba izvršbe
14608230	21.03.2012 14:56:42	712 - zaznamba izvršbe

Podrobni podatki o pravici / zaznambi pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID pravice / zaznambe	13551666
čas začetka učinkovanja	14.10.2008 11:32:00
vrsta pravice / zaznambe	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
dodatni opis:	
Na podlagi Notarskega zapisa - Kreditne pogodbe št. 81003388135, Pogodbe o zastavi nepremičnin št. 309/08 in Sporazuma o zavarovanju denarne terjatve po čl. 142, in 145 Stvarnopravnega zakonika (SPZ), Notarke Jožice Škrk, Trg svobode 26, Slov. Bistrica, opr.št. SV - 971/08 z dne 14.10.2008	
se zaznamuje neposredna izvršljivost Notarskega zapisa Sporazuma o zavarovanju denarne terjatve po čl. 142, in 145 člena Stvarnopravnega zakonika (SPZ), Notarke Jožice Škrk, Trg svobode 26, Slov. Bistrica, opr.št. SV - 971/08 z dne 14.10.2008 vse v korist imetnika:	
Nova KBM d.d.,	
Vita Kraigherja 4, 2000 Maribor, matična številka :5860580	



Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 4.6.2019 - 19:46:28

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
 vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
 ID znak: parcela 765 1628
 katastrska občina 765 VRHOLE PRI KONJICAH parcela 1628 (ID 5103862)

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškopravna zadeva, o kateri še ni pravomočno odločeno.

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 1336090
 vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
 delež: 1/2
 imetnik:
 1. EMŠO: 0202938*****
 osebno ime: Marija Zajko
 naslov: Preloge 008A, 2316 Zgornja Ložnica
 začetek učinkovanja vpisa imetnika 15.10.2018 14:41:00

omejitve: Opozorilo: v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
11012997	03.05.2005 10:45:00	405 - vknjižen užitek
11012998	03.05.2005 10:45:00	405 - vknjižen užitek
13284807	14.10.2008 11:32:00	401 - vknjižena hipoteka

ID osnovnega položaja: 1336091
 vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
 delež: 1/2
 imetnik:
 1. EMŠO: 0202938*****
 osebno ime: Marija Zajko
 naslov: Preloge 008A, 2316 Zgornja Ložnica
 začetek učinkovanja vpisa imetnika 11.12.2015 13:25:57

omejitve: Opozorilo: v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
11012997	03.05.2005 10:45:00	405 - vknjižen užitek
11012998	03.05.2005 10:45:00	405 - vknjižen užitek
13284807	14.10.2008 11:32:00	401 - vknjižena hipoteka

13338211	18.06.2010 08:20:00	401 - vknjižena hipoteka
15288818	04.01.2013 08:57:23	401 - vknjižena hipoteka
15384917	25.01.2013 13:55:28	401 - vknjižena hipoteka
15959086	08.10.2013 14:50:08	401 - vknjižena hipoteka
16405286	06.05.2014 15:01:48	401 - vknjižena hipoteka
16886292	15.12.2014 16:07:07	401 - vknjižena hipoteka
16959832	14.01.2015 16:23:37	401 - vknjižena hipoteka
17175501	21.04.2015 14:29:47	401 - vknjižena hipoteka

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe	11012997
čas začetka učinkovanja	03.05.2005 10:45:00
vrsta pravice / zaznambe	405 - vknjižen užitek
glavna nepremičnina:	katastrska občina 765 VRHOLE PRI KONJICAH parcela 1628 (ID 5103862)
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
dodatni opis:	
Na podlagi odprave notarskega zapisa Pogodbe o preužitku z dne 07. januarja 2005, opr.št. Sv 14/05se vknjiži realno breme preužitka:	
- pri deležu - 1/2- v lasti Štancer Dejana v korist Zajko Marija-e in Zajko Anton-a, do njune smrti;	
in pri deležu - 1/2 - v lasti Čeh Vladimirja v korist Zajko Marija-e in Zajko Anton-a, do njune smrti.	
imetnik:	
1. EMŠO:	0202938*****
osebno ime:	Marija Zajko
naslov:	Preloge 008A, 2316 Zgornja Ložnica
začetek učinkovanja vpisa imetnika	03.05.2005 10:45:00
zveza - ID osnovnega položaja:	1336090
	1336091
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:	
<i>Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo</i>	

ID pravice / zaznambe	11012998
čas začetka učinkovanja	03.05.2005 10:45:00
vrsta pravice / zaznambe	405 - vknjižen užitek
glavna nepremičnina:	katastrska občina 765 VRHOLE PRI KONJICAH parcela 1628 (ID 5103862)
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
dodatni opis:	
Na podlagi odprave notarskega zapisa Pogodbe o preužitku z dne 07. januarja 2005, opr.št. Sv 14/05se vknjiži realno breme preužitka:	
- pri deležu - 1/2- v lasti Štancer Dejana v korist Zajko Marija-e in Zajko Anton-a, do njune smrti;	
in pri deležu - 1/2 - v lasti Čeh Vladimirja v korist Zajko Marija-e in Zajko Anton-a, do njune smrti.	
imetnik:	
1. EMŠO:	2304930*****
osebno ime:	Anton Zajko
naslov:	Preloge 008A, 2316 Zgornja Ložnica
začetek učinkovanja vpisa imetnika	03.05.2005 10:45:00
zveza - ID osnovnega položaja:	1336090
	1336091
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:	
<i>Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo</i>	

ID pravice / zaznambe	13284807
čas začetka učinkovanja	14.10.2008 11:32:00

vrsta pravice / zaznambe	401 - vknjižena hipoteka	
glavna nepremičnina:	katastrska občina 765 VRHOLE PRI KONJICAH parcela 1534 (ID 5145593)	
podatki o vsebini pravice / zaznambe		
terjatev:	480.900,00 CHF	
obresti	4,86	
tip dospelosti	1 - določen dan	
datum dospelosti	15.10.2023	
dodatni opis:		
480.900,00 CHF		
Na podlagi Notarskega zapisa - Kreditne pogodbe št. 81003388135 , Pogodbe o zastavi nepremičnin št. 309/08 in Sporazuma o zavarovanju denarne terjatve po čl. 142, in 145 Stvarnopravnega zakonika (SPZ), Notarke Jožice Škrk, Trg svobode 26, Slov. Bistrica, opr.št. SV - 971/08 z dne 14.10.2008		
se vknjiži skupna hipoteka na nepremičnini parc.št. 1534, 1609, 1610, 1611, 1612, 1613, 1614/1, 1614/2, 1614/3, 1625, 1626, 1753, 1754/1, 1754/2, 29.S, 1600 k.o. Vrhole pri Konjicah kot glavni nepremičnini in zaznambe skupne hipoteke z nepremičnino parc.št. 1628 pripisane pri vl.št. 497 k.o. Vrhole pri Konjicah last Štancer Dejan, EMŠO 2309972500192, Ulica Staneta Severja 19,2000 Maribor do 1/2 in Čeh Vladimir, EMŠO 2002949500063, Ob Potoku 15, 2310 Slovenska Bistrica do 1/2, parc.št. 31/1,31/2, 31/5, 31/6, 32, 66/1 pripisane pri vl.št. 570 k.o. Vrhole pri Konjicah last Štancer Dejan, EMŠO 2309972500192, Ulica Staneta Severja 19,2000 Maribor do 1/2 in Čeh Vladimir, EMŠO 2002949500063, Ob Potoku 15, 2310 Slovenska Bistrica do 1/2, parc.št. 1629/2 pripisane pri vl.št. 308 k.o. Vrhole pri Konjicah last Štancer Dejan, EMŠO 2309972500192, Ulica Staneta Severja 19,2000 Maribor do 1/2 in Čeh Vladimir, EMŠO 2002949500063, Ob Potoku 15, 2310 Slovenska Bistrica do 1/2, parc.št. 1515, 1516, 1519, 1520/1, 1521/1 pripisane pri vl.št. 494 k.o. Vrhole pri Konjicah last Štancer Dejan, EMŠO 2309972500192, Ulica Staneta Severja 19,2000 Maribor do 1/2 in Čeh Vladimir, EMŠO 2002949500063, Ob Potoku 15, 2310 Slovenska Bistrica do 1/2 kot odvisne nepremičnine, za zavarovanje upnikove denarne terjatve glavne v znesku 480.900,00 CHF s skupno obrestno mero, ki na dan sklenitve sporazuma znaša 4,73833 % na letni ravni in je sestavljena iz šestmesečnega LIBOR-ja, ki znaša 2,93833 % na letni ravni, in fiksnega pribitka v višini 1,80 odstotne točke na letni ravni in se obračunava na linearni način ter efektivno obrestno mero, ki znaša ob sklenitvi sporazuma 4,86 % letno in je spremenljiva, z vsemi obrestmi, pripadki ter morebitnimi stroški, ki bi jih imel upnik z uveljavljanjem vračila terjatve, ki zapade v plačilo 15.10.2023 oz. na odpoklic upnika vse v korist imetnika Nova KBM d.d., Vita Kraigherja 4, 2000 Maribor, mat.št. 5860580		
imetnik:		
1. matična številka:	5860580000	
firma / naziv:	NOVA KREDITNA BANKA MARIBOR d.d.	
naslov:	Ulica Vita Kraigherja 004, 2000 Maribor	
začetek učinkovanja vpisa imetnika	14.10.2008 11:32:00	
zveza - ID osnovnega položaja:		
	1336090	
	1336091	
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:		
ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
13551666	14.10.2008 11:32:00	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
19958540	14.10.2008 11:32:00	712 - zaznamba izvršbe
14608230	21.03.2012 14:56:42	712 - zaznamba izvršbe

Podrobni podatki o pravici / zaznambi pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID pravice / zaznambe	13551666
čas začetka učinkovanja	14.10.2008 11:32:00
vrsta pravice / zaznambe	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
dodatni opis:	
Na podlagi Notarskega zapisa - Kreditne pogodbe št. 81003388135, Pogodbe o zastavi nepremičnin št. 309/08 in Sporazuma o zavarovanju denarne terjatve po čl. 142, in 145 Stvarnopravnega zakonika (SPZ), Notarke Jožice Škrk, Trg svobode 26, Slov. Bistrica, opr.št. SV - 971/08 z dne 14.10.2008	
se zaznamuje neposredna izvršljivost Notarskega zapisa Sporazuma o zavarovanju denarne terjatve po čl. 142, in 145 člena Stvarnopravnega zakonika (SPZ), Notarke Jožice Škrk, Trg svobode 26, Slov. Bistrica, opr.št. SV - 971/08 z dne 14.10.2008 vse v korist imetnika:	
Nova KBM d.d.,	

Vita Kraigherja 4, 2000 Maribor, matična številka -5860580

ID pravice / zeznambe 19958540
čas začetka učinkovanja 14.10.2008 11:32:00
vrsta pravice / zeznambe 712 - zeznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zeznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Slovenski Bistrici
opr. št. postopka I 408/2018
dodatni opis:
Zeznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Slov. Bistrici z dne 6. 2. 2019, opr.št. I 408/2018.
Zeznamba izvršbe učinkuje od trenutka, od katerega učinkuje vknjižba hipoteke opr.št. SV 971/08.

ID pravice / zeznambe 14608230
čas začetka učinkovanja 21.03.2012 14:56:42
vrsta pravice / zeznambe 712 - zeznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zeznambe
organ, ki vodi postopek OKRAJNO SODIŠČE V SLOVENSKI BISTRICI
opr. št. postopka In 40/2012
dodatni opis:
Zeznamba sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Slovenski Bistrici zaradi izterjave 377.910,44 EUR s pp.
Zeznamba izvršbe učinkuje od trenutka, od katerega učinkuje vknjižba hipoteke z ID omejitve 13284807

ID pravice / zeznambe 13338211
čas začetka učinkovanja 18.06.2010 08:20:00
vrsta pravice / zeznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: katastrska občina 765 VRHOLE PRI KONJICAH parcela 1534 (ID 5145593)
podatki o vsebini pravice / zeznambe
terjatev: 5.079,20 EUR
tip dospelosti 2 - do odpoklica
dodatni opis:
5.079,20 EUR

Na podlagi sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Slov. Bistrici z dne 17. 6. 2010, opr.št. Z 24/2010se:

a) vknjiži skupna hipoteka zaradi zavarovanja izvršljive terjatve upnika, to je glavnice v znesku 5.079,20 EUR z zakonskimi zamudnimi obrestmi in sicer:

- glavnice v znesku 5.079,20 EUR z zakonskimi zamudnimi obrestmi od 18. 2. 1999 dalje do plačila,
- izvršilnih stroškov v višini 69,06 EUR z zakonskimi zamudnimi obrestmi od dne 22. 8. 2001 dalje do plačila
ter stroškov zavarovanja, odmerjeni na 16,00 EUR v roku 8 dni od prejema sklepa o zavarovanju v korist upnika
Zavarovalnica Maribor d.d., mat.št. 5063400, Cankarjeva ul. 3, Maribor

b) zeznamuje skupna hipoteka z glavnim vložkom, navedenim v rubriki "sovložek".

imetnik:

1. matična številka: 5063400000
firma / naziv: Zavarovalnica Sava, zavarovalna družba, d.d.
naslov: Cankarjeva ulica 003, 2000 Maribor
začetek učinkovanja vpisa imetnika 18.06.2010 08:20:00

zveza - ID osnovnega položaja:

1336091

pravice / zeznambe pri izvedeni pravici / zeznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
13600320	18.06.2010 08:20:00	706 - zeznamba neposredne izvršljivosti

Podrobni podatki o pravici / zeznambi pri izvedeni pravici / zeznambi:

ID pravice / zeznambe 13600320
čas začetka učinkovanja 18.06.2010 08:20:00
vrsta pravice / zeznambe 706 - zeznamba neposredne izvršljivosti



Redni izpis iz zemljiške knjige
čas izdelave izpisa: 4.6.2019 - 19:47:20

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 765 1625
katastrska občina 765 VRHOLE PRI KONJICAH parcela 1625 (ID 3802305)

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravomočno odločeno.

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 1334429
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/2
imetnik:
1. EMŠO: 0202938*****
osebno ime: Marija Zajko
naslov: Preloge 008A, 2316 Zgornja Ložnica
začetek učinkovanja vpisa imetnika 11.12.2015 13:25:57

omejitve: Opozorilo: v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
11013006	03.05.2005 10:45:00	405 - vknjižen užitek
11013005	03.05.2005 10:45:00	405 - vknjižen užitek
13284807	14.10.2008 11:32:00	401 - vknjižena hipoteka
13338211	18.06.2010 08:20:00	401 - vknjižena hipoteka
15288818	04.01.2013 08:57:23	401 - vknjižena hipoteka
15384917	25.01.2013 13:55:28	401 - vknjižena hipoteka
15959086	08.10.2013 14:50:08	401 - vknjižena hipoteka
16405286	06.05.2014 15:01:48	401 - vknjižena hipoteka
16886292	15.12.2014 16:07:07	401 - vknjižena hipoteka
16959832	14.01.2015 16:23:37	401 - vknjižena hipoteka
17175501	21.04.2015 14:29:47	401 - vknjižena hipoteka

ID osnovnega položaja: 1334430
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/2
imetnik:
1. EMŠO: 0202938*****
osebno ime: Marija Zajko
naslov: Preloge 008A, 2316 Zgornja Ložnica

začetek učinkovanja vpisa imetnika 11.12.2015 13:25:57		
omejitve: Opazirilo: v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.		
ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
11013005	03.05.2005 10:45:00	405 - vknjižen užitek
11013006	03.05.2005 10:45:00	405 - vknjižen užitek
13284807	14.10.2008 11:32:00	401 - vknjižena hipoteka

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe	11013005
čas začetka učinkovanja	03.05.2005 10:45:00
vrsta pravice / zaznambe	405 - vknjižen užitek
glavna nepremičnina:	katastrska občina 765 VRHOLE PRI KONJICAH parcela 1534 (ID 5145593)
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
dodatni opis:	
Na podlagi odpravka notarskega zapisa Pogodbe o preužitku z dne 07. januarja 2005, opr.št. Sv 14/05se vknjiži realno breme preužitka:	
- pri deležu - 1/2- v lasti Štancer Dejana v korist Zajko Marija-e in Zajko Anton-a, do njune smrti;	
in pri deležu - 1/2 - v lasti Čeh Vladimirja v korist Zajko Marija-e in Zajko Anton-a, do njune smrti.	
imetnik:	
1. EMŠO:	2304930*****
osebno ime:	Anton Zajko
naslov:	Preloge 008A, 2316 Zgornja Ložnica
začetek učinkovanja vpisa imetnika	03.05.2005 10:45:00
zveza - ID osnovnega položaja:	
	1334429
	1334430
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:	
Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo	

ID pravice / zaznambe	11013006
čas začetka učinkovanja	03.05.2005 10:45:00
vrsta pravice / zaznambe	405 - vknjižen užitek
glavna nepremičnina:	katastrska občina 765 VRHOLE PRI KONJICAH parcela 1534 (ID 5145593)
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
dodatni opis:	
Na podlagi odpravka notarskega zapisa Pogodbe o preužitku z dne 07. januarja 2005, opr.št. Sv 14/05se vknjiži realno breme preužitka:	
- pri deležu - 1/2- v lasti Štancer Dejana v korist Zajko Marija-e in Zajko Anton-a, do njune smrti;	
in pri deležu - 1/2 - v lasti Čeh Vladimirja v korist Zajko Marija-e in Zajko Anton-a, do njune smrti.	
imetnik:	
1. EMŠO:	0202938*****
osebno ime:	Marija Zajko
naslov:	Preloge 008A, 2316 Zgornja Ložnica
začetek učinkovanja vpisa imetnika	03.05.2005 10:45:00
zveza - ID osnovnega položaja:	
	1334429
	1334430
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:	
Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo	

ID pravice / zaznambe	13284807
čas začetka učinkovanja	14.10.2008 11:32:00

vrsta pravice / zaznambe	401 - vknjižena hipoteka	
glavna nepremičnina:	katastrska občina 765 VRHOLE PRI KONJICAH parcela 1534 (ID 5145593)	
podatki o vsebini pravice / zaznambe		
terjatev:	480.900,00 CHF	
obresti	4,86	
tip dospelosti	1 - določen dan	
datum dospelosti	15.10.2023	
dodatni opis:	480.900,00 CHF	
Na podlagi Notarskega zapisa - Kreditne pogodbe št. 81003388135, Pogodbe o zastavi nepremičnin št. 309/08 in Sporazuma o zavarovanju denarne terjatve po čl. 142, in 145 Stvarnopravnega zakonika (SPZ), Notarke Jožice Škrk, Trg svobode 26, Slov. Bistrica, opr.št. SV - 971/08 z dne 14.10.2008		
se vknjiži skupna hipoteka na nepremičnini parc.št. 1534, 1609, 1610, 1611, 1612, 1613, 1614/1, 1614/2, 1614/3, 1625, 1626, 1753, 1754/1, 1754/2, 29.S, 1600 k.o. Vrhole pri Konjicah kot glavni nepremičnini in zaznambe skupne hipoteke z nepremičnino parc.št. 1628 pripisane pri vl.št. 497 k.o. Vrhole pri Konjicah last Štancer Dejan, EMŠO 2309972500192, Ulica Staneta Severja 19,2000 Maribor do 1/2 in Čeh Vladimir, EMŠO 2002949500063, Ob Potoku 15, 2310 Slovenska Bistrica do 1/2, parc.št. 31/1,31/2, 31/5, 31/6, 32, 66/1 pripisane pri vl.št. 570 k.o. Vrhole pri Konjicah last Štancer Dejan, EMŠO 2309972500192, Ulica Staneta Severja 19,2000 Maribor do 1/2 in Čeh Vladimir, EMŠO 2002949500063, Ob Potoku 15, 2310 Slovenska Bistrica do 1/2 in Čeh Vladimir, EMŠO 2002949500063, Ob Potoku 15, 2310 Slovenska Bistrica do 1/2, parc.št. 1629/2 pripisane pri vl.št. 308 k.o. Vrhole pri Konjicah last Štancer Dejan, EMŠO 2309972500192, Ulica Staneta Severja 19,2000 Maribor do 1/2 in Čeh Vladimir, EMŠO 2002949500063, Ob Potoku 15, 2310 Slovenska Bistrica do 1/2 kot odvisne nepremičnine, za zavarovanje upnikove denarne terjatve glavnice v znesku 480.900,00 CHF s skupno obrestno mero, ki na dan sklenitve sporazuma znaša 4,73833 % na letni ravni in je sestavljena iz šestmesečnega LIBOR-ja, ki znaša 2,93833 % na letni ravni, in fiksnega pribitka v višini 1,80 odstotne točke na letni ravni in se obračunava na linearni način ter efektivno obrestno mero, ki znaša ob sklenitvi sporazuma 4,86 % letno in je spremenljiva, z vsemi obrestmi, pripadki ter morebitnimi stroški, ki bi jih imel upnik z uveljavljanjem vračila terjatve, ki zapade v plačilo 15.10.2023 oz. na odpoklic upnika vse v korist imetnika Nova KBM d.d., Vita Kraigherja 4, 2000 Maribor, mat.št. 5860580		
imetnik:		
1. matična številka:	5860580000	
firma / naziv:	NOVA KREDITNA BANKA MARIBOR d.d.	
naslov:	Ulica Vita Kraigherja 004, 2000 Maribor	
začetek učinkovanja vpisa imetnika	14.10.2008 11:32:00	
zveza - ID osnovnega položaja:		
	1334429	
	1334430	
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:		
ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
13551666	14.10.2008 11:32:00	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
19958540	14.10.2008 11:32:00	712 - zaznamba izvršbe
14608230	21.03.2012 14:56:42	712 - zaznamba izvršbe

Podrobni podatki o pravici / zaznambi pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID pravice / zaznambe	13551666
čas začetka učinkovanja	14.10.2008 11:32:00
vrsta pravice / zaznambe	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
dodatni opis:	Na podlagi Notarskega zapisa - Kreditne pogodbe št. 81003388135, Pogodbe o zastavi nepremičnin št. 309/08 in Sporazuma o zavarovanju denarne terjatve po čl. 142, in 145 Stvarnopravnega zakonika (SPZ), Notarke Jožice Škrk, Trg svobode 26, Slov. Bistrica, opr.št. SV - 971/08 z dne 14.10.2008
	se zaznamuje neposredna izvršljivost Notarskega zapisa Sporazuma o zavarovanju denarne terjatve po čl. 142, in 145.člena Stvarnopravnega zakonika (SPZ), Notarke Jožice Škrk, Trg svobode 26, Slov. Bistrica, opr.št. SV - 971/08 z dne 14.10.2008 vse v korist imetnika:
	Nova KBM d.d.,



Informacijski sistem eZK

Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 4.6.2019 - 19:48:05

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
 vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
 ID znak: parcela 765 1629/2
 katastrska občina 765 VRHOLE PRI KONJICAH parcela 1629/2 (ID 2374887)

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 1335559
 vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
 delež: 1/2
 imetnik:
 1. EMŠO: 0202938*****
 osebno ime: Marija Zajko
 naslov: Preloge 008A, 2316 Zgornja Ložnica
 začetek učinkovanja vpisa imetnika 11.12.2015 13:25:57

omejitve: Opazorilo: v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
11013001	03.05.2005 10:45:00	405 - vknjižen užitek
11013002	03.05.2005 10:45:00	405 - vknjižen užitek
13284807	14.10.2008 11:32:00	401 - vknjižena hipoteka

ID osnovnega položaja: 1335560
 vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
 delež: 1/2
 imetnik:
 1. EMŠO: 0202938*****
 osebno ime: Marija Zajko
 naslov: Preloge 008A, 2316 Zgornja Ložnica
 začetek učinkovanja vpisa imetnika 11.12.2015 13:25:57

omejitve: Opazorilo: v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
11013002	03.05.2005 10:45:00	405 - vknjižen užitek
11013001	03.05.2005 10:45:00	405 - vknjižen užitek
13284807	14.10.2008 11:32:00	401 - vknjižena hipoteka

13338211	18.06.2010 08:20:00	401 - vknjižena hipoteka
15288818	04.01.2013 08:57:23	401 - vknjižena hipoteka
15384917	25.01.2013 13:55:28	401 - vknjižena hipoteka
15959086	08.10.2013 14:50:08	401 - vknjižena hipoteka
16405286	06.05.2014 15:01:48	401 - vknjižena hipoteka
16886292	15.12.2014 16:07:07	401 - vknjižena hipoteka
16959832	14.01.2015 16:23:37	401 - vknjižena hipoteka
17175501	21.04.2015 14:29:47	401 - vknjižena hipoteka

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe	11013001
čas začetka učinkovanja	03.05.2005 10:45:00
vrsta pravice / zaznambe	405 - vknjižen užitek
glavna nepremičnina:	katastrska občina 765 VRHOLE PRI KONJICAH parcela 1629/2 (ID 2374887)
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
dodatni opis:	
Na podlagi odpravka notarskega zapisa Pogodbe o preužitku z dne 07. januarja 2005, opr.št. Sv 14/05se vknjiži realno breme preužitka:	
- pri deležu - 1/2- v lasti Štancer Dejana v korist Zajko Marija-e in Zajko Anton-a, do njune smrti;	
in pri deležu - 1/2 - v lasti Čeh Vladimirja v korist Zajko Marija-e in Zajko Anton-a, do njune smrti.	
imetnik:	
1. EMŠO:	2304930*****
osebno ime:	Anton Zajko
naslov:	Preloge 008A, 2316 Zgornja Ložnica
začetek učinkovanja vpisa imetnika	03.05.2005 10:45:00
zveza - ID osnovnega položaja:	
1335559	
1335560	
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:	
<i>Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo</i>	

ID pravice / zaznambe	11013002
čas začetka učinkovanja	03.05.2005 10:45:00
vrsta pravice / zaznambe	405 - vknjižen užitek
glavna nepremičnina:	katastrska občina 765 VRHOLE PRI KONJICAH parcela 1629/2 (ID 2374887)
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
dodatni opis:	
Na podlagi odpravka notarskega zapisa Pogodbe o preužitku z dne 07. januarja 2005, opr.št. Sv 14/05se vknjiži realno breme preužitka:	
- pri deležu - 1/2- v lasti Štancer Dejana v korist Zajko Marija-e in Zajko Anton-a, do njune smrti;	
in pri deležu - 1/2 - v lasti Čeh Vladimirja v korist Zajko Marija-e in Zajko Anton-a, do njune smrti.	
imetnik:	
1. EMŠO:	0202938*****
osebno ime:	Marija Zajko
naslov:	Preloge 008A, 2316 Zgornja Ložnica
začetek učinkovanja vpisa imetnika	03.05.2005 10:45:00
zveza - ID osnovnega položaja:	
1335559	
1335560	
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:	
<i>Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo</i>	

ID pravice / zaznambe	13284807
čas začetka učinkovanja	14.10.2008 11:32:00

vrsta pravice / zaznambe	401 - vknjižena hipoteka	
glavna nepremičnina:	katastrska občina 765 VRHOLE PRI KONJICAH parcela 1534 (ID 5145593)	
podatki o vsebini pravice / zaznambe		
terjatev:	480.900,00 CHF	
obresti	4,86	
tip dospelosti	1 - določen dan	
datum dospelosti	15.10.2023	
dodatni opis:		
480.900,00 CHF		
Na podlagi Notarskega zapisa - Kreditne pogodbe št. 81003388135, Pogodbe o zastavi nepremičnin št. 309/08 in Sporazuma o zavarovanju denarne terjatve po čl. 142, in 145 Stvarnopravnega zakonika (SPZ), Notarke Jožice Škrk, Trg svobode 26, Slov. Bistrica, opr.št. SV - 971/08 z dne 14.10.2008		
se vknjiži skupna hipoteka na nepremičnini parc.št. 1534, 1609, 1610, 1611, 1612, 1613, 1614/1, 1614/2, 1614/3, 1625, 1626, 1753, 1754/1, 1754/2, 29.S, 1600 k.o. Vrhole pri Konjicah kot glavni nepremičnini in zaznamba skupne hipoteke z nepremičnino parc.št. 1628 pripisana pri vl.št. 497 k.o. Vrhole pri Konjicah last Štancer Dejan, EMŠO 2309972500192, Ulica Staneta Severja 19,2000 Maribor do 1/2 in Čeh Vladimir, EMŠO 2002949500063, Ob Potoku 15, 2310 Slovenska Bistrica do 1/2, parc.št. 31/1, 31/2, 31/5, 31/6, 32, 66/1 pripisane pri vl.št. 570 k.o. Vrhole pri Konjicah last Štancer Dejan, EMŠO 2309972500192, Ulica Staneta Severja 19,2000 Maribor do 1/2 in Čeh Vladimir, EMŠO 2002949500063, Ob Potoku 15, 2310 Slovenska Bistrica do 1/2, parc.št. 1629/2 pripisana pri vl.št. 308 k.o. Vrhole pri Konjicah last Štancer Dejan, EMŠO 2309972500192, Ulica Staneta Severja 19,2000 Maribor do 1/2 in Čeh Vladimir, EMŠO 2002949500063, Ob Potoku 15, 2310 Slovenska Bistrica do 1/2, parc.št. 1515, 1516, 1519, 1520/1, 1521/1 pripisane pri vl.št. 494 k.o. Vrhole pri Konjicah last Štancer Dejan, EMŠO 2309972500192, Ulica Staneta Severja 19,2000 Maribor do 1/2 in Čeh Vladimir, EMŠO 2002949500063, Ob Potoku 15, 2310 Slovenska Bistrica do 1/2 kot odvisne nepremičnine, za zavarovanje upnikove denarne terjatve glavnice v znesku 480.900,00 CHF s skupno obrestno mero, ki na dan sklenitve sporazuma znaša 4,73833 % na letni ravni in je sestavljena iz šestmesečnega LIBOR-ja, ki znaša 2,93833 % na letni ravni, in fiksnega pribitka v višini 1,80 odstotne točke na letni ravni in se obračunava na linearni način ter efektivno obrestno mero, ki znaša ob sklenitvi sporazuma 4,86 % letno in je spremenljiva, z vsemi obrestmi, pripadki ter morebitnimi stroški, ki bi jih imel upnik z uveljavljanjem vračila terjatve, ki zapade v plačilo 15.10.2023 oz. na odpoklic upnika vse v korist imetnika Nova KBM d.d., Vita Kraigherja 4, 2000 Maribor, mat.št. 5860580		
imetnik:		
1. matična številka:	5860580000	
firma / naziv:	NOVA KREDITNA BANKA MARIBOR d.d.	
naslov:	Ulica Vita Kraigherja 004, 2000 Maribor	
začetek učinkovanja vpisa imetnika	14.10.2008 11:32:00	
zveza - ID osnovnega položaja:		
	1335559	
	1335560	
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:		
ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
13551666	14.10.2008 11:32:00	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
19958540	14.10.2008 11:32:00	712 - zaznamba izvršbe
14608230	21.03.2012 14:56:42	712 - zaznamba izvršbe

Podrobni podatki o pravici / zaznambi pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID pravice / zaznambe	13551666
čas začetka učinkovanja	14.10.2008 11:32:00
vrsta pravice / zaznambe	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
dodatni opis:	
Na podlagi Notarskega zapisa - Kreditne pogodbe št. 81003388135, Pogodbe o zastavi nepremičnin št. 309/08 in Sporazuma o zavarovanju denarne terjatve po čl. 142, in 145 Stvarnopravnega zakonika (SPZ), Notarke Jožice Škrk, Trg svobode 26, Slov. Bistrica, opr.št. SV - 971/08 z dne 14.10.2008	
se zaznamuje neposredna izvršljivost Notarskega zapisa Sporazuma o zavarovanju denarne terjatve po čl. 142, in 145.člena Stvarnopravnega zakonika (SPZ), Notarke Jožice Škrk, Trg svobode 26, Slov. Bistrica, opr.št. SV ! 971/08 z dne 14.10.2008 vse v korist imetnika:	
Nova KBM d.d.,	



Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 4.6.2019 - 19:49:53

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
 vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
 ID znak: parcela 765 1626
 katastrska občina 765 VRHOLE PRI KONJICAH parcela 1626 (ID 107780)

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 1334431
 vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
 delež: 1/2
 imetnik:
 1. EMŠO: 0202938*****
 osebno ime: Marija Zajko
 naslov: Preloge 008A, 2316 Zgornja Ložnica
 začetek učinkovanja vpisa imetnika 11.12.2015 13:25:57

omejitve: Opazorilec v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
11013006	03.05.2005 10:45:00	405 - vknjižen užitek
11013005	03.05.2005 10:45:00	405 - vknjižen užitek
13284807	14.10.2008 11:32:00	401 - vknjižena hipoteka
13338211	18.06.2010 08:20:00	401 - vknjižena hipoteka
15288818	04.01.2013 08:57:23	401 - vknjižena hipoteka
15384917	25.01.2013 13:55:28	401 - vknjižena hipoteka
15959086	08.10.2013 14:50:08	401 - vknjižena hipoteka
16405286	06.05.2014 15:01:48	401 - vknjižena hipoteka
16886292	15.12.2014 16:07:07	401 - vknjižena hipoteka
16959832	14.01.2015 16:23:37	401 - vknjižena hipoteka
17175501	21.04.2015 14:29:47	401 - vknjižena hipoteka

ID osnovnega položaja: 1334432
 vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
 delež: 1/2
 imetnik:
 1. EMŠO: 0202938*****
 osebno ime: Marija Zajko
 naslov: Preloge 008A, 2316 Zgornja Ložnica

začetek učinkovanja vpisa imetnika 11.12.2015 13:25:57		
omejitve: Opozorilo: v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.		
ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
11013005	03.05.2005 10:45:00	405 - vknjižen užitek
11013006	03.05.2005 10:45:00	405 - vknjižen užitek
13284807	14.10.2008 11:32:00	401 - vknjižena hipoteka

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe	11013005
čas začetka učinkovanja	03.05.2005 10:45:00
vrsta pravice / zaznambe	405 - vknjižen užitek
glavna nepremičnina:	katastrska občina 765 VRHOLE PRI KONJICAH parcela 1534 (ID 5145593)
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
dodatni opis:	
Na podlagi odpravka notarskega zapisa Pogodbe o preužitku z dne 07. januarja 2005, opr.št. Sv 14/05se vknjiži realno breme preužitka:	
- pri deležu - 1/2- v lasti Štancer Dejana v korist Zajko Marija-e in Zajko Anton-a, do njune smrti;	
in pri deležu - 1/2 - v lasti Čeh Vladimirja v korist Zajko Marija-e in Zajko Anton-a, do njune smrti.	
imetnik:	
1. EMŠO:	2304930*****
osebno ime:	Anton Zajko
naslov:	Preloge 008A, 2316 Zgornja Ložnica
začetek učinkovanja vpisa imetnika 03.05.2005 10:45:00	
zveza - ID osnovnega položaja:	
1334431	
1334432	
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:	
Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo	

ID pravice / zaznambe	11013006
čas začetka učinkovanja	03.05.2005 10:45:00
vrsta pravice / zaznambe	405 - vknjižen užitek
glavna nepremičnina:	katastrska občina 765 VRHOLE PRI KONJICAH parcela 1534 (ID 5145593)
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
dodatni opis:	
Na podlagi odpravka notarskega zapisa Pogodbe o preužitku z dne 07. januarja 2005, opr.št. Sv 14/05se vknjiži realno breme preužitka:	
- pri deležu - 1/2- v lasti Štancer Dejana v korist Zajko Marija-e in Zajko Anton-a, do njune smrti;	
in pri deležu - 1/2 - v lasti Čeh Vladimirja v korist Zajko Marija-e in Zajko Anton-a, do njune smrti.	
imetnik:	
1. EMŠO:	0202938*****
osebno ime:	Marija Zajko
naslov:	Preloge 008A, 2316 Zgornja Ložnica
začetek učinkovanja vpisa imetnika 03.05.2005 10:45:00	
zveza - ID osnovnega položaja:	
1334431	
1334432	
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:	
Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo	

ID pravice / zaznambe	13284807
čas začetka učinkovanja	14.10.2008 11:32:00

vrsta pravice / zaznambe	401 - vknjižena hipoteka	
glavna nepremičnina:	katastrska občina 765 VRHOLE PRI KONJICAH parcela 1534 (ID 5145593)	
podatki o vsebini pravice / zaznambe		
terjatev:	480.900,00 CHF	
obresti	4,86	
tip dospelosti	1 - določen dan	
datum dospelosti	15.10.2023	
dodatni opis:		
480.900,00 CHF		
Na podlagi Notarskega zapisa - Kreditne pogodbe št. 81003388135, Pogodbe o zastavi nepremičnin št. 309/08 in Sporazuma o zavarovanju denarne terjatve po čl. 142, in 145 Stvarnopravnega zakonika (SPZ), Notarke Jožice Škrk, Trg svobode 26, Slov. Bistrica, opr.št. SV - 971/08 z dne 14.10.2008		
se vknjiži skupna hipoteka na nepremičnini parc.št. 1534, 1609, 1610, 1611, 1612, 1613, 1614/1, 1614/2, 1614/3, 1625, 1626, 1753, 1754/1, 1754/2, 29.S, 1600 k.o. Vrhole pri Konjicah kot glavni nepremičnini in zaznamba skupne hipoteke z nepremičnino parc.št. 1628 pripisane pri vl.št. 497 k.o. Vrhole pri Konjicah last Štancer Dejan, EMŠO 2309972500192, Ulica Staneta Severja 19,2000 Maribor do 1/2 in Čeh Vladimir, EMŠO 2002949500063, Ob Potoku 15, 2310 Slovenska Bistrica do 1/2, parc.št. 31/1,31/2, 31/5, 31/6, 32, 66/1 pripisane pri vl.št. 570 k.o. Vrhole pri Konjicah last Štancer Dejan, EMŠO 2309972500192, Ulica Staneta Severja 19,2000 Maribor do 1/2 in Čeh Vladimir, EMŠO 2002949500063, Ob Potoku 15, 2310 Slovenska Bistrica do 1/2, parc.št. 1629/2 pripisane pri vl.št. 308 k.o. Vrhole pri Konjicah last Štancer Dejan, EMŠO 2309972500192, Ulica Staneta Severja 19,2000 Maribor do 1/2 in Čeh Vladimir, EMŠO 2002949500063, Ob Potoku 15, 2310 Slovenska Bistrica do 1/2, parc.št. 1515, 1516, 1519, 1520/1, 1521/1 pripisane pri vl.št. 494 k.o. Vrhole pri Konjicah last Štancer Dejan, EMŠO 2309972500192, Ulica Staneta Severja 19,2000 Maribor do 1/2 in Čeh Vladimir, EMŠO 2002949500063, Ob Potoku 15, 2310 Slovenska Bistrica do 1/2 kot odvisne nepremičnine, za zavarovanje upnikove denarne terjatve glavnice v znesku 480.900,00 CHF s skupno obrestno mero, ki na dan sklenitve sporazuma znaša 4,73833 % na letni ravni in je sestavljena iz šestmesečnega LIBOR-ja, ki znaša 2,93833 % na letni ravni, in fiksnega pribitka v višini 1,80 odstotne točke na letni ravni in se obračunava na linearni način ter efektivno obrestno mero, ki znaša ob sklenitvi sporazuma 4,86 % letno in je spremenljiva, z vsemi obrestmi, pripadki ter morebitnimi stroški, ki bi jih imel upnik z uveljavljanjem vračila terjatve, ki zapade v plačilo 15.10.2023 oz. na odpoklic upnika vse v korist imetnika Nova KBM d.d., Vita Kraigherja 4, 2000 Maribor, mat.št. 5860580		
imetnik:		
1. matična številka:	5860580000	
firma / naziv:	NOVA KREDITNA BANKA MARIBOR d.d.	
naslov:	Ulica Vita Kraigherja 004, 2000 Maribor	
začetek učinkovanja vpisa imetnika	14.10.2008 11:32:00	
zveza - ID osnovnega položaja:		
	1334431	
	1334432	
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:		
ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
13551666	14.10.2008 11:32:00	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
19958540	14.10.2008 11:32:00	712 - zaznamba izvršbe
14608230	21.03.2012 14:56:42	712 - zaznamba izvršbe

Podrobni podatki o pravici / zaznambi pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID pravice / zaznambe	13551666
čas začetka učinkovanja	14.10.2008 11:32:00
vrsta pravice / zaznambe	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
dodatni opis:	
Na podlagi Notarskega zapisa - Kreditne pogodbe št. 81003388135, Pogodbe o zastavi nepremičnin št. 309/08 in Sporazuma o zavarovanju denarne terjatve po čl. 142, in 145 Stvarnopravnega zakonika (SPZ), Notarke Jožice Škrk, Trg svobode 26, Slov. Bistrica, opr.št. SV - 971/08 z dne 14.10.2008	
se zaznamuje neposredna izvršljivost Notarskega zapisa Sporazuma o zavarovanju denarne terjatve po čl. 142, in 145 člena Stvarnopravnega zakonika (SPZ), Notarke Jožice Škrk, Trg svobode 26, Slov. Bistrica, opr.št. SV 971/08 z dne 14.10.2008 vse v korist imetnika:	
Nova KBM d.d.,	