VS0132055000

Stipan Mudražija, univ.dipl. inž.grad.
sodni izvedenec za gradbeništvo
Aškerčeva ulica 3d, 2000 Maribor

Okrajno sodišče v Mariboru
Izvršilni oddelek
Cafova ulica 1
2000 Maribor

POROČILO O OCENJENI TRŽNI VREDNOSTI NEPREMIČNINE

PARCELA št. 1411/4, 1411/6 in 1411/7 vse k.o. 563- Ceršak, ID znak : ID 563-1411/4 na kateri je zgrajen bivalni objekt, št. 604 ; z naslovom lokacije: Šentiljska cesta 62, Ceršak, ID 563 -1411/6 na kateri sta zgrajena bivalni objekt , št. stavbe 595 z naslovom lokacije Novine 11, Ceršak in gospodarski objekt, stavb št. 598 in ID 563 -1411/7 brez zgrajenih objektov

SODNI IZVEDENEC ZA GRADBENIŠTVO - GRADBENIŠTVO SPLOŠNO - STIPAN MUDRAŽIJA Aškerčeva ulica 3 D MARIBOR

Maribor, 18. 08.2022

SODNI IZVEDENEC ZA GRADBENIŠTVO - GRADBENIŠTVO SPLOŠNO - STIPAN MUDRAŽIJA Aškerčeva ulica 3 D MARIBOR

Stipan Mudražija, univ.dipl.inž.grad.
sodni izvedenec za gradbeništvo

PREDMET OCENITVE:	Nepremičnina – parc. St. 1411/4 k.o. 563 Ceršak na kateri je zgrajen stanovanjski objekt , stavba šr. 604 z naslovom lokacije Šentiljska c. 62, Ceršak, parc. St. 1411/6 k.o. 563 Ceršak na kateri sta zgrajena dvostanovanski objekt, št. Stavbe 595 z naslovom lokacije, Novine 11, Ceršak in gospodraski objekt, št. Stavbe 598 in parc. St. 1411/7 k.o. 653 Ceršak
LASTNIKI NEPREMIČNINE :	**parc. št. 1411/4 k.o. 563 Ceršak** - Friderik Vajnhandl, Mariborska cesta 4, 2212 Šentilj, do ½ in Milena Vajnhandl, Šentiljska cesta 62, Šentilj v Slov. goricah, do ½ **Parc. št. 1411/6 k.o. 563 Ceršak** - Marko Gorjup, Srebotje 5a, 2212 Šentilj, do 2/5, Silva Lukačič, Novine 11, 2212 Šentilj, do 2/5 in Milena Vajnhandl, Šentiljska cesta 62, 2212 Šentilj, do 1/5. **Parc. št. 1411/7 k.o. 563 Ceršak** - Marko Gorjup, Srebotje 5a, 2212 Šentilj, do 2/5, Silva Lukačič, Novine 11, 2212 Šentilj, do 2/5 in Milena Vajnhandl, Šentiljska cesta 62, 2212 Šentilj, do 1/5.
NAROČNIK OCENITVE :	**Okrajno sodišče v Mariboru,** Izvršilni oddelek, Cafova ulica 1, 2000 Maribor
DATUM OGLEDA :	**18.07.2022**
PRISOTNI :	Ogleda se ni udeležil nihče od obveščenih. V času ogleda je ob objektu bil kot je povedal sin vendar je povedal , da on nič ne ve.
DATUM OCENITVE VREDNOSTI :	**18.08.2022**
STANDARD VREDNOSTI :	**Tržna vrednost**
NAMEN OCENITVE :	**Ocenitev tržne vrednosti nepremičnine za potrebe izvršilnega postopka pod opr. št. I 988/2021**
Izvedenec:	Stipan Mudražija, univ.dipl.inž.grad. sodni izvedenec za gradbeništvo Aškerčeva ulica 3d, 2000 Maribor

Stipan Mudražija, univ.dipl.inž.grad.
Sodni izvedenec za gradbeništvo
Aškerčeva ulica 3d,
2000 Maribor

Okrajno sodišče v Mariboru
Izvršilni oddelek
Cafova ulica 1
2000 Maribor

Zadeva : Ocenitev tržne vrednosti nepremičnine - parcela št. 1411/4, 1411/6 in 1411/7 vse k.o. 563 Ceršak, v občini Šentilj v Slovenskih goricah, za potrebe izvršilnega postopka pod opr.št. I 988/2021

Na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Mariboru, Izvršilni oddelek, sem izvršil ovrednotenje tržne vrednosti obravnavane nepremičnine, skladno z domnevami in vsebovanimi omejitvenimi pogoji.

Namen ovrednotenja je ocenitev tržne vrednosti nepremičnine, ki predstavlja v naravi :

Stavbno zemljišče – parcela št. 1411/4 k.o.563 Ceršak, ID 563 -1411/4 na kateri ej zgrajen stanovanjski objekt st. stavbe 604 k.o. 563 Ceršak, z naslovom lokacije Šentiljska c. 62, .2212 Šentilj; parc. št. 1411/6 k.o. 563 Ceršak na kateri je zgrajen bivalni objekt, st. stavbe 595 k.o. 563 Ceršak z naslovom lokacije Novine 11, Ceršak in gospodarski objekt , št. stavbe 598 k.o. 563 Ceršak; parc. št. 1411/7 k.o. 563 Ceršak vse v občini Šentilj v Slovenskih goricah.

V teku pripravljanja in izdelave tega poročila sem pregledal predmetno nepremičnino, celotno sosesko in primerljive prodaje nepremičnin na tem območju.

Analiziral sem vse razpoložljive podatke, ki so relevantni za oceno tržne vrednosti obravnavane nepremičnine.

Z upoštevanjem zgoraj navedenega in vsebine tega poročila, ter glede na domneve in tukaj vsebovane omejitvene pogoje, je moje strokovno mnenje, da znaša

OCENJENA TRŽNA VREDNOST NEPREMIČNINE na dan 10.08.2022
311.200,00 €
(trtistoenasttisočdvesto eur 00/100)

Vrednost nepremičnine, ki je v lasti dolžnice Milene Vainhandl ,znaša na dan 10.08.2022:

116.300,00 €
(stošesnajsttisočtristo eurov 00/100)

Utemeljitve za moje zaključke o tej tržni vrednosti so podane na naslednjih straneh tega poročila.

Maribor, dne 18.08.2022

SODNI IZVEDENEC ZA GRADBENIŠTVO - GRADBENIŠTVO SPLOŠNO
STIPAN MUDRAŽIJA
Aškerčeva ulica 3 D
MARIBOR

Stipan Mudražija, univ.dipl.inž. grad.
sodni izvedenec za gradbeništvo

VSEBINA

I. POVZETEK POROČILA

I/1 Izvajalec ovrednotenja
I/2Naročnik vrednotenja
I/3 Osnovni podatki o nepremičnini
I/4 Namen ocenjevanja vrednosti
I/5 Definicija vrednosti
I/6 Omejitveni pogoji
I/7 Posebni omejitveni pogoji
I/8 Datum ocenitve vrednosti
I/9 Datum sestave poročila
I/10 Dokumentacijska podlaga
I/11 Definicija ocenjevanih vrednosti
I/12 Obseg dela
I/13 Izsledki posameznih pristopov za ocenjevanje :
I/13.1 Na tržnih primerjavah zasnovan način
I/13.2 Način kapitalizacije donosa
I/13.3 Nabavnovrednostni način
I/13.4 Končna ocena vrednosti

II. POROČILO

II/ 1 Predstavitev podatkov
II/ 1.1 Identifikacija - opis nepremičnine in podatki o lokaciji
II/ 1.2 Pregled ZK stanja
II/ 1.3 Podatki o soseski in mikrolokaciji
II/ 1.4 Urbanistični predpisi
II/ 2.1 Opis nepremičnine- zemljišča – parcela št.1411/4, 1411/6 in 1411/7 vse k.o. 563 Ceršak
II/ 2.2 Opis stanovanjskega objekta – stavba št. 604, 595 in 598 vse 77 k.o. 563 Ceršak
II/ 2.3 Neto tlorisne in uporabne površine objekta
II/3.0 Analiza nepremičninskega trga
II/ 3.1 Analiza podatkov
II/ 3.2 Ocenitev
II/ 3.2.1 način tržnih primerjav
II/ 3.3 Uskladitev in končna ocena vrednosti

III. IZJAVA CENILCA

IV. PRILOGE

I. POVZETEK POROČILA

I/1. Izvajalec ovrednotenja

Stipan Mudražija, univ.dipl.inž.grad., sodni izvedenec za gradbeništvo

I/2. Naročnik vrednotenja

Naročnik ovrednotenja je Okrajno sodišče v Mariboru, Izvršilni oddelek, Cafova ulica 1, 2000 Maribor.

I/3. Osnovni podatki o posesti - ocenjevani nepremičnini

Identifikacija nepremičnine :

Nepremičnina, ki je predmet ocenitve, predstavlja v naravi parcelo št. 1411/4 k.o.563 Ceršak, ID 563 - 1411/4 na kateri je zgrajen stanovanjski objekt st. stavbe 604 k.o. 563 Ceršak, z naslovom lokacije Šentiljska c. 62, .2212 Šentilj; parc. št. 1411/6 k.o. 563 Ceršak na kateri je zgrajen bivalni objekt, st. stavbe 595 k.o. 563 Ceršak z naslovom lokacije Novine 11, Ceršak in gospodarski objekt , št. stavbe 598 k.o. 563 Ceršak; parc. št. 1411/7 k.o. 563 Ceršak vse v občini Šentilj v Slovenskih goricah.

Lastniki nepremičnine

parc. št. 1411/4 k.o. 5630 Ceršak
- Friderik Vajnhandl, Mariborska cesta 4, 2212 Šentilj, do ½ in Milena Vajnhandl, Šentiljska cesta 62, Šentilj v Slov. goricah, do ½

parc. št. 1411/6 k.o. Ceršak
- Marko Gorjup, Srebotje 5a, 2212 Šentilj, do 2/5, Silva Lukačič, Novine 11, 2212 Šentilj, do 2/5 in Milena Vajnhandl, Šentiljska cesta 62, 2212 Šentilj, do 1/5.

Parc. št. 1411/7 k.o. 563 Ceršak
Marko Gorjup, Srebotje 5a, 2212 Šentilj, do 2/5, Silva Lukačič, Novine 11, 2212 Šentilj, do 2/5 in Milena Vajnhandl, Šentiljska cesta 62, 2212 Šentilj, do 1/5.

I/4 Namen ocenjevanja vrednosti

Namen vrednotenja je oceniti primerno tržno vrednost ocenjevane nepremičnine, ki bo služila za potrebe izvršilnega postopka pod opr.št. I 988/2021

I/5 Definicija vrednosti

Tržna vrednost nepremičnine je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala premoženje na dan ocenjevanja vrednosti v transakciji med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, previdno in brez prisile.

I/6 Omejitveni pogoji

Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje poročilo se nanašajo le na zadevno vrednotenje in se izven namena te cenitve ne smejo uporabiti.

Informacije, ocene in mnenja, ki jih poročilo vsebuje, so povzete iz virov, za katere ocenjevalec meni, da so zanesljivi.

S strani izvajalca so podatki preverjeni v skladu z možnostmi in so prikazani, ter uporabljeni v dobri veri.

Ocena vrednosti velja za čas, ki je naveden v poročilu in to samo za predmet, ter namen, ki sta navedena v poročilu.

Posedovanje 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.

Če nastopijo drugačni pogoji od tistih, ki so veljali na dan ocenjevanja, ocenjevalec ni dolžan spreminjati in aktualizirati tega poročila, razen če o tem ni dosežen poseben dogovor.

Nimam sedanjih ali prihodnjih interesov glede premoženja, ki je predmet tega poročila in nimam osebnega interesa ali pristranskosti glede oseb (fizičnih ali pravnih), ki se jih ta ocenitev tiče.

Veljajo samo originalni podpisani in žigosani izvodi poročila o ocenjeni vrednosti.

I/7 Posebni omejitveni pogoji

Pravice na nepremičnini so ovrednotene v celoti brez omejitev kot proste oseb, stvari in bremen.

Eventualne hipoteke, ki niso izbrisane, v ocenitvi niso upoštevane.

V predloženem poročilu je v primeru, kadar je zapisano nepremičnina, to potrebno razumeti kot nepremičnina in z njo povezan sveženj vseh pravic na nepremičnini.

Ocena vrednosti velja za čas, ki je naveden v poročilu in to samo za predmet ter namen, ki sta navedena v poročilu.

I/8 Datum ocenitve vrednosti

Ocena vrednosti je izdelana na dan 10. 08. 2022

I/9 Datum sestave poročila

Datum sestave tega poročila je 18. 08.2022

I/10 Dokumentacijska podlaga

Cenilec je imel pri izdelavi poročila na razpolago naslednjo dokumentacijo:

- Sklep Okrajnega sodišča v Mariboru, Izvršilni oddelek I 988/2021 z dne 06.06.2022
- Kopija ZK izpiska, ID znak : 563- 1411/4, Id 563 – 1411/6 in ID 563 -1411/7 vse, k.o. 563 Ceršak
- Elektronski vpogled v kataster obravnavanega območja in parcele (vir : http//prostor gov.si)
- Digitalni orto foto posnetek obravnavane nepremičnine in območja(www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp)
- Elektronski vpogled v podatke GURS o obravnavani nepremičnini (vir:http://prostor3.gov.si/javni vpogled)
- Elektronski vpogled v evidenco podatkov o realiziranih prodajah nepremičnin (vir : www.trgoskop)
- Fotografije ob ogledu
- Strokovno literatura

I/11 Definicije ocenjevanih vrednosti in posameznih pristopov za ocenjevanje :

I/11.1 Tržna vrednost (MSOV 2022): je ocenjen znesek, za katerega naj bi si voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju in pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

V to definicijo je vključena izvršitev prodaje na določeni dan in prehod lastništva od prodajalca na kupca pod naslednjimi pogoji:

1. Motivacija kupca in prodajalca je podobna.
2. Obe strani sta dobro obveščeni in vsaka deluje v skladu s svojimi najboljšimi interesi.
3. Na razpolago je dovolj časa za delovanje na odprtem tržišču.
4. Plačilo je izvršeno z gotovino ali njenim ekvivalentom.
5. Financiranje kupoprodaje, če obstaja, se izvaja po splošno veljavnih pogojih skupnosti na določen dan in običajnih pogojih za vrsto nepremičnin na tem območju.
6. Cena predstavlja znesek, ki je normalno povračilo za prodano nepremičnino in na katerega niso vplivali posebni zneski financiranja in/ali pogoji, usluge, honorarji, stroški ali obveznosti, nastali v teku transakcije.

Druge definicije

Polna lastniška pravica je absolutna lastniška pravica, neovirana s koristmi drugih, razen z oblastvenimi omejitvami (prisilna služnost, obdavčenje, zaplemba).

Stvarne pravice na nepremičninah - vse pravice, deleži in koristi, povezani z lastništvom nepremičnine. Stvarne pravice na nepremičnini so pravna zasnova, ki se razlikuje od nepremičnine, ki je fizično sredstvo. Iz njih izhajajo koristi, ki so temelj vrednosti nepremičnin.

Zemljišče - je opredeljeno kot površina zemlje, prostor pod njo in prostor nad njo. Lastništvo zemljišča in

pravice, povezane z njim, so predmet zakonodaje vsake države.

Izboljšave - zgradbe, konstrukcije ali spremembe na zemljišču stalne narave, ki vključujejo vrednost porabe dela in sredstev, in nameravajo dvigniti vrednost ali koristnost premoženja. Izboljšave imajo različne vzorce uporabe in gospodarske koristi.

Nepremičnina - je opredeljena kot zemljišče in vse stvari, ki so naravni del zemljišča npr. drevesa, minerali in stvari, ki so bile dodane zemljišču, npr. objekti in izboljšave na zemljišču ter vsi trajni priključki objektov, npr. nadzemni in podzemni infrastrukturni objekti (komunalna infrastruktura).

Neto tlorisna površina - izračunana iz neto površine ocenjevanih prostorov, pri kateri se upoštevajo razlike v obdelavi in vrednosti posameznih prostorov za namen ocenjevanja vrednosti. Neto površina prostorov je ocenjena na osnovi standarda SIST ISO 9836.

I/12 Obseg dela

Pri izvedbi ocenjevanja vrednosti so bile opravljene naslednje aktivnosti:

- Pregled dokumentacije in pridobitev informacij v zvezi z obravnavano nepremičnino
- Ogled nepremičnine, ki je predmet ocene vrednosti
- Proučitev vseh omejitev, ki se nanašajo na pravice na obravnavani nepremičnini
- Preučitev vplivov, ki jih imajo veljavni predpisi in zakonodaja, razmere na trgu nepremičnin, eventualne spremembe v soseski in najboljša uporaba zemljišč, na vrednost ocenjevane nepremičnine

Zbiranje, preveritev in analiza ter uskladitev

- Ustrezno ugotovljene opisane podatke o primerljivih prodajah, ki so primerne za ocenjevanje vrednosti,
- Pred izvedbo ocene vrednosti sem prikazal opravljeno analizo trga nepremičnin, kjer sem preveril stanje na trgu nepremičnin v Sloveniji.
- Osredotočil sem se na trg stanovanjskih nepremičnin in stavbnih zemljišč, ki mi je služil kot osnova za izvedbo ocene tržne vrednosti..
- 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.

I/13 Izsledki posameznih pristopov za ocenjevanje :

Za oceno vrednosti sem glede na vrsto nepremičnine in z njo povezanih pravic na nepremičnini in glede na namen vrednotenja preveril možnost in primernost uporabe vseh načinov in metod za oceno vrednosti nepremičnine in sicer :

- **način tržnih primerjav**
- **na donosu zasnovan način**
- **nabavno vrednostni način**

V nadaljevanju sem uporabil :
- način tržnih primerjav

Analiziral sem trg nepremičnin s podobnimi nepremičninami kot je obravnavana in pridobljene podatke uporabil za oceno vrednosti nepremičnine obravnavane v tem poročilu.

Pri ocenjevanju vrednosti so bili upoštevani naslednji predpisi, oziroma standardi :

- Hierarhija standardov ocenjevanja vrednosti (HSOV; Ur.list št. 106/2010)
- Mednarodni standardi ocenjevanja MSOV (2022)
- Slovenski poslovnofinančni standardi ocenjevanja (številka 2) - ocenjevanje vrednosti nepremičnin (SPS-2, Ur.list RS št.48/2018)

I/13.1 Način tržnih primerjav

S tem načinom določimo indikacijsko vrednost nepremičnine na osnovi transakcij za enako oziroma zelo podobno nepremičnino. Ta način je zlasti uporaben za nepremičnine, ki se v večjem številu prodajajo na sekundarnem trgu.
Takšen način ima običajno štiri stopnje:

1. Na ustreznem trgu je potrebno najti pred kratkim opravljene prodaje primerljivih nepremičnin.

2. Preveriti podatke o transakcijah in izločiti transakcije, ki so bile opravljene neobičajno hitro, med sorodniki, nepremičnine, ki so v stečajni masi, prodaje do katerih pride zaradi možnosti hipotekarne zaplembe ali katerekoli drugega razloga, ki poraja dvom o pošteni tržni vrednosti transakcije.

3. Prilagoditev razlik med vsako izmed primerljivih nepremičnin in obravnavano nepremičnino z ovrednotenjem vsake razlike, ki jo ovrednotimo in prištejemo ali odštejemo od prodajne cene primerljive nepremičnine, ter tako dobimo možno indikativno vrednost obravnavane nepremičnine.

4. Pregled indikacijskih vrednosti in presoja o indikacijski vrednosti po načinu tržnih primerjav.

Izbrana enota primerjave je prodajna cena izboljšave (objekta) v evrih na kvadratni meter neto koristne površine. V končni vrednosti je prilagojena prodajna cena zaokrožena.
Prilagoditve opravimo za glavne lastnosti, ki vplivajo na spremembo vrednosti. Prilagoditve se opravijo na prodajnih cenah primerljivih nepremičnin, in sicer se proces prilagajanja izvede z odstotnimi prilagoditvami na osnovi predznaka ali z absolutnimi prilagoditvami v denarnih zneskih. Prilagoditve opravimo zaradi razlik v datumih prodaj primerljivih nepremičnin in efektivnim datumom ocenjevanja vrednosti, zaradi vpliva lokacije, pogojev in okoliščin prodaj, pogojev financiranja in fizičnih ter funkcionalnih značilnosti.
V obravnavanem primeru imamo na razpolago ustrezne tržne podatke za primerjavo, tako da jih lahko uporabim za ocenitev tržne vrednosti.

I/13.2 Na donosu zasnova način

Ta način temelji na predpostavki, da je vrednost nepremičnine enaka sedanji vrednosti pričakovanega niza donosov, ki bodo izvirali iz nepremičnine.
Kapitalizacija povezuje donos in vrednost s pretvorbo zneska donosa v oceno vrednosti. Ta postopek lahko upošteva mero kapitalizacije, diskontno mero ali pa oboje.
Na donosu zasnovan način pri vrednotenju nepremičnin temelji na principu sedanje vrednosti bodočih donosov - to je najemnin in podobnih dohodkov, ki izhajajo iz gospodarjenja z nepremičnino.
V obravnavanem primeru nimamo na razpolago zadostnega števila verodostojnih podatkov o najemninah primerljivih nepremičnin, zato tega načina ocenjevanja ne moremo uporabiti.

I/13.3 Nabavno vrednostni način

Ta način temelji na načelu substitucije in sicer na dejstvu, da obveščen kupec za nepremičnino ni pripravljen plačati več kot je strošek gradnje nadomestne nepremičnine z enako uporabnostjo. V okviru tega načina uporabljamo metodo amortiziranih reprodukcijskih stroškov. Potrebno je oceniti tekoče reprodukcijske stroške, oziroma nadomestitvene stroške novega objekta. Od te vrednosti se odštejejo stroški za odpravo pomanjkljivosti (fizično zastaranje, funkcionalno zastaranje in ekonomsko zastaranje), čemur se doda vrednost zunanje ureditve in pripadajoči delež nezazidanega stavbnega zemljišča.
Za tip nepremičnine kot je obravnavana, ta način običajno ni realni pokazatelj tržne vrednosti in ga uporabimo le v primerih, ko nimamo zadosti ustreznih vhodnih podatkov za ocenitev po drugih načinih.
Zato tega načina v postopku ocenjevanja v obravnavanem primeru ne uporabim.

I/13.4 Končna ocena vrednosti

Ob upoštevanju vsebine poročila, ter domnev in omejitvenih okoliščin, ocenjujem, da znaša :

OCENJENA TRŽNA VREDNOST NEPREMIČNINE na dan 10.08.2022
311.200,00 €
(trtistoenasttisočdvesto eur 00/100)

Vrednost nepremičnine, ki je v lasti dolžnice Milene Vainhandl ,znaša na dan 10.08.2022:

116.300,00 €
(stošesnajsttisočtristo eurov 00/100)

Poročilo je izdelano v dveh (2) originalnih izvodih, katere prejme naročnik ocenitve.

Maribor, 18.08.2022

Stipan Mudražija, univ.dipl.inž.grad.
sodni izvedenec za gradbeništvo

SODNI IZVEDENEC ZA GRADBENIŠTVO - GRADBENIŠTVO SPLOŠNO
STIPAN MUDRAŽIJA
Aškerčeva ulica 3 D
MARIBOR

II. POROČILO

II/1 Predstavitev podatkov

II/1.1 IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNINE IN PODATKI O LOKACIJI

Ocenjevana nepremičnina – predstavlja stavbna zemljišče – parcela št. 1411/4 k.o.563 Ceršak, ID 563 - 1411/4 na kateri je zgrajen stanovanjski objekt st. stavbe 604 k.o. 563 Ceršak, z naslovom lokacije Šentiljska c. 62, .2212 Šentilj; parc. št. 1411/6 k.o. 563 Ceršak na kateri je zgrajen bivalni objekt, st. stavbe 595 k.o. 563 Ceršak z naslovom lokacije Novine 11, Ceršak in gospodarski objekt , št. stavbe 598 k.o. 563 Ceršak; parc. št. 1411/7 k.o. 563 Ceršak. Locirana je nao območju razpršene gradnje v občini Šentilj v Slovenskih goricah

Prikaz podatkov iz ZK izpiska in e-portala GURS

Št. parcele	K.O.	ID znak	Dejanska raba Namenska raba	Površina	m^2
1411/4	563-Ceršak	563-1411/4	pozidano zemljišče	428,00	m^2
1411/6	563-Ceršak	563-1411/6	Pozidano zemljišče	536,00	m^2
1411/7	563-Ceršak	563-1411/7		144,00	m^2
SKUPAJ STAVBNO ZEMLJIŠČE:				1.108,00	m^2
			Namembnost		
1411/4	563 – Ceršak	stavba št. 604	Stanovanjski objekt		
1411/6 1411/6	563- Ceršak 563- Ceršak	stavba št. 595 stavba št. 598	stanovanjski objekt gospodarski objekt		

ORTOFOTO POSNETEK OCENJEVANE PARCELE št..1411/4
stavbe št.604 k.o. 563 Ceršak (vir : GURS)

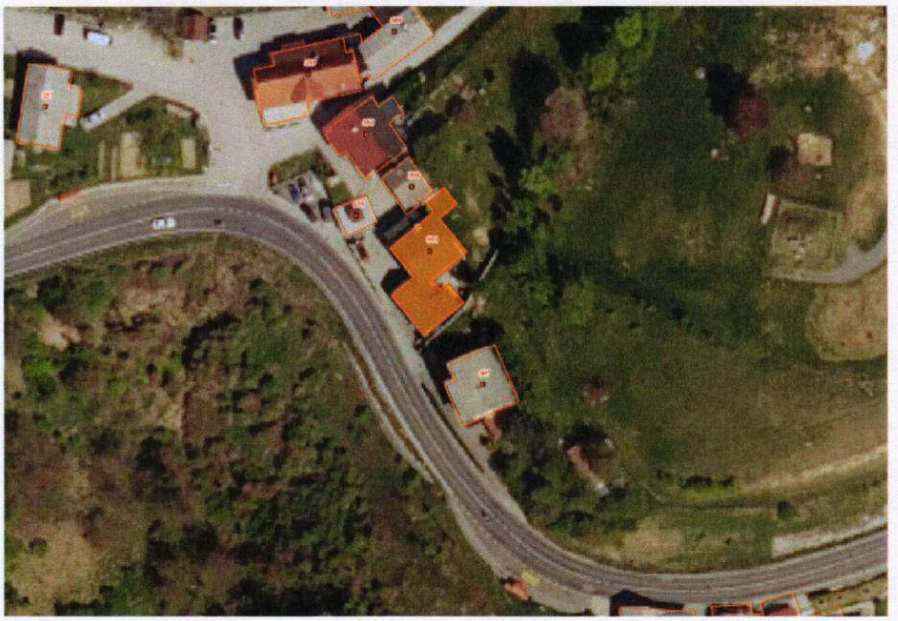
Podatki iz e-portala GURS :
Zemljišče parc. št. 1411/4

POVRŠINA PARCELE (m²)	428

DEJANSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE DEJANSKE RABE (%)
poseljena zemljišča	43,3
poseljena zemljišča tloris stavbe	56,7

NAMENSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE NAMENSKE RABE (%)
površine razpršene poselitve	100,0

Stavba št. 604



Podrobni podatki o stavbi

Legenda podatkov: Register nepremičnin | Kataster stavb | Zbirni kataster GJI | Drugi upravljalci

NASLOV STAVBE	Ceršak, Šentiljska cesta 62
PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA	

Katastrska občina	številka parcele	Površina zemljišča pod stavbo (m²)
563 CERŠAK	1411/4	*85,0

* Znak zvezdica (*) pred površino zemljišča pod stavbo pomeni, da je površina ocenjena

ŠTEVILO ETAŽ	3
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	2
VIŠINA STAVBE (m)	10,1
LETO IZGRADNJE STAVBE	1980
ŠTEVILO STANOVANJ	1
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	0
TIP STAVBE	1 - samostoječa
LETO OBNOVE STREHE	-
LETO OBNOVE FASADE	-
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	1 - opeka
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE	Da
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE	Da
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE	Da
PRIKLJUČEK NA OMREŽJE PLINOVODA	-

Katastrska občina 563 številka stavbe 604 številka dela stavbe 1

Podatki o delu stavbe

NASLOV DELA STAVBE	Ceršak, Šentiljska cesta 62
KATASTRSKI VPIS	Ne
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Stanovanje v enostanovanjski stavbi
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (m^2)	153,0
POVRŠINA DELA STAVBE (m^2)	276,0
ŠTEVILKA ETAŽE	2
UPRAVNIK STAVBE	-
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	2 - pritličje
ŠTEVILKA NADSTROPJA	-
LETO OBNOVE OKEN	-
LETO OBNOVE INSTALACIJ	-
DVIGALO	Ne
VIŠINA ETAŽE	-

Seznam dodatnih prostorov

PROSTORI	POVRŠINA PROSTORA (m^2)
garaže	110,0
klet	7,0
odprta terasa, balkon, loža	6,0
bivalni prostor	153,0

Parc. Št. 1411/6
Zemljišče parc. Št. 1411/6

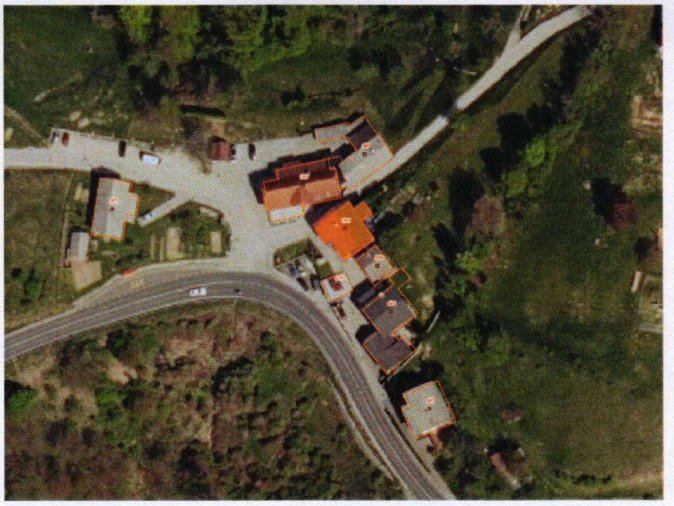
ORTOFOTO POSNETEK OCENJEVANE PARCELE št..1411/6
stavbe št.595 k.o. 563 Ceršak (vir : GURS)

POVRŠINA PARCELE (m^2)	534

DEJANSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE DEJANSKE RABE (%)
poseljena zemljišča	41,7
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov poseljena zemljišča	11,2
poseljena zemljišča tloris stavbe	47,1

NAMENSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE NAMENSKE RABE (%)
površine razpršene poselitve	100,0

Stavba 595



Podrobni podatki o stavbi

Legenda podatkov: Register nepremičnin | Kataster stavb | Zbirni kataster GJI | Drugi upravljalci

NASLOV STAVBE	Ceršak, Novine 11	
POVRŠINA STAVBE (m²)	159,2	
PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA		
Katastrska občina	številka parcele	Površina zemljišča pod stavbo (m²)
563 CERŠAK	1411/6	134,0
ŠTEVILO ETAŽ	2	
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	2	
VIŠINA STAVBE (m)	6,7	
LETO IZGRADNJE STAVBE	1972	
ŠTEVILO STANOVANJ	1	
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	0	
TIP STAVBE	1 - samostoječa	
LETO OBNOVE STREHE	1995	
LETO OBNOVE FASADE	1995	
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	2 - beton, železobeton	
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE	Da	
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE	Da	
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE	Ne	
PRIKLJUČEK NA OMREŽJE PLINOVODA	-	

Stavba 595, del 1

Katastrska občina 563 številka stavbe 595 številka dela stavbe 1

Podatki o delu stavbe

NASLOV DELA STAVBE	Ceršak, Novine 11
KATASTRSKI VPIS	Da
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Stanovanje v dvostanovanjski stavbi
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (m²)	55,9
POVRŠINA DELA STAVBE (m²)	88,2
ŠTEVILKA ETAŽE	2
UPRAVNIK STAVBE	-
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	2 - pritličje
ŠTEVILKA NADSTROPJA	-
LETO OBNOVE OKEN	1995
LETO OBNOVE INSTALACIJ	-
DVIGALO	Ne
VIŠINA ETAŽE	-

Seznam dodatnih prostorov

PROSTORI	POVRŠINA PROSTORA (m²)
kleti	32,3
bivalni prostor	55,9

Stavba 595 , del 2

Katastrska občina 563 številka stavbe 595 številka dela stavbe 2
Podatki o delu stavbe

NASLOV DELA STAVBE	Ceršak, Novine 11
KATASTRSKI VPIS	Da
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Stanovanje v dvostanovanjski stavbi
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (m^2)	51,0
POVRŠINA DELA STAVBE (m^2)	71,0
ŠTEVILKA ETAŽE	2
UPRAVNIK STAVBE	-
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	2 - pritličje
ŠTEVILKA NADSTROPJA	-
LETO OBNOVE OKEN	1995
LETO OBNOVE INSTALACIJ	-
DVIGALO	Ne
VIŠINA ETAŽE	-

Seznam dodatnih prostorov

PROSTORI	POVRŠINA PROSTORA (m^2)
garaža	20,0
bivalni prostor	51,0

Stavba 598

POVRŠINA STAVBE (m^2)		36,8	
PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA			
	Katastrska občina	številka parcele	Površina zemljišča pod stavbo (m^2)
	563 CERŠAK	1411/6	45,0
ŠTEVILO ETAŽ		1	
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE		1	
VIŠINA STAVBE (m)		5,9	
LETO IZGRADNJE STAVBE		1975	
ŠTEVILO STANOVANJ		0	
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV		0	
TIP STAVBE		1 - samostoječa	
LETO OBNOVE STREHE		-	
LETO OBNOVE FASADE		-	
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE		2 - beton, železobeton	
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE		Da	
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE		Da	
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE		Ne	
PRIKLJUČEK NA OMREŽJE PLINOVODA		-	

Stavba 598, del 1

Katastrska občina 563 številka stavbe 598 številka dela stavbe 1

Podatki o delu stavbe

NASLOV DELA STAVBE	-
KATASTRSKI VPIS	Da
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Pomožni kmetijski del stavbe
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (m^2)	36,8
POVRŠINA DELA STAVBE (m^2)	36,8
ŠTEVILKA ETAŽE	1
UPRAVNIK STAVBE	-
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	2 - pritličje
ŠTEVILKA NADSTROPJA	-
LETO OBNOVE OKEN	-
LETO OBNOVE INSTALACIJ	-
DVIGALO	-
VIŠINA ETAŽE	-

Seznam dodatnih prostorov

PROSTORI	POVRŠINA PROSTORA (m^2)
kmetijski prostor	36,8

Zemljišče
Parc. Št. 1411/7

Zemljišče

Podrobni podatki o parceli

Legenda podatkov: Register nepremičnin Zemljiški kataster

POVRŠINA PARCELE (m^2)	144

DEJANSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE DEJANSKE RABE (%)
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov poseljena zemljišča	100,0

NAMENSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE NAMENSKE RABE (%)
površine razpršene poselitve	100,0

II/1.2 Pregled ZK stanja

Aktualni ZK izpisek za ocenjevano parcelo št. 1411/4 k.o. 563 Ceršak, izkazuje v rubriki izvedene pravice in zaznambe:

- 401- Vknjižba hipoteke v znesku 10,000.000,00 SIT, KBS banka d.d. zagrebška cesta 76, 2000 Maribor
- 606 – zaznamba prepovedi odtujitve in obremenitve Okrožno sodišča v Mariboru.
- 401 - Vknjižba hipoteke v znesku 3.919,40 € Akcionarsko turistično društvo Putnik AD Beograd, Palmira Toljatija 9, 11070 Novi Beograd RS
- 401 - Vknjižba hipoteke v znesku 187.275,72 € Akcionarsko turistično društvo Putnik AD Beograd, Palmira Toljatija 9, 11070 Novi Beograd RS
- 401 - Vknjižba hipoteke v znesku 2.466,05 € 3TiM frizerstvo, trgovina in druge storitve d.o.o. Krpanova ulica 9, 3000 Celje

Aktualni ZK izpisek za ocenjevano parcelo št. 1411/6 k.o. 563 Ceršak, izkazuje v rubriki izvedene pravice in zaznambe:

- 606 – zaznamba prepovedi odtujitve in obremenitve Okrožno sodišča v Mariboru.
- 401 - Vknjižba hipoteke v znesku 3.919,40 € Akcionarsko turistično društvo Putnik AD Beograd, Palmira Toljatija 9, 11070 Novi Beograd RS
- 401 - Vknjižba hipoteke v znesku 187.275,72 € Akcionarsko turistično društvo Putnik AD Beograd, Palmira Toljatija 9, 11070 Novi Beograd RS
- 401 - Vknjižba hipoteke v znesku 2.466,05 € 3TiM frizerstvo, trgovina in druge storitve d.o.o. Krpanova ulica 9, 3000 Celje

Aktualni ZK izpisek za ocenjevano parcelo št. 1411/7 k.o. 563 Ceršak, izkazuje v rubriki izvedene pravice in zaznambe:

- 606 – zaznamba prepovedi odtujitve in obremenitve Okrožno sodišča v Mariboru.
- 401 - Vknjižba hipoteke v znesku 3.919,40 € Akcionarsko turistično društvo Putnik AD Beograd, Palmira Toljatija 9, 11070 Novi Beograd RS
- 401 - Vknjižba hipoteke v znesku 187.275,72 € Akcionarsko turistično društvo Putnik AD Beograd, Palmira Toljatija 9, 11070 Novi Beograd RS
- 401 - Vknjižba hipoteke v znesku 2.466,05 € 3TiM frizerstvo, trgovina in druge storitve d.o.o. Krpanova ulica 9, 3000 Celje

II/1.3 Urbanistični predpisi in legalnost gradnje na obravnavani parceli

Predmetna lega pade pod urbanistične predpise občine Šentilj v Slovenskih goricah. Skladno s prostorskimi akti občine je ocenjevana lokacija, oziroma ocenjevano zemljišče opredeljeno kot stavbno zemljišče, podrobnejša namenska raba pa to območje opredeljuje kot površine razpršena gradnja (PUP občine Šentilj v Slovenskih goricah).

II/1.4 Podatki o področju, soseski in lokaciji
Opis regije, lokacije in soseske

Obravnavana nepremičnina leži v Podravski regiji, ki jo zaznamujejo gričevje na severozahodu, podalpsko gozdnato hribovje (Pohorje in Kozjak) na zahodu ter Dravsko-Ptujsko polje ob reki Dravi.
Konkretna lokacija ocenjevane nepremičnine je na območju občine Šentilj v slovenskih goricah v neposredni bližini meje z Avstrijo.

Opis lokacije in soseske

Ocenjevana nepremičnina je locirana ob prometnici – krajevni cesti Šentilj –Sladki vrh. Gre za naselje pretežno individualnih stanovanjskih objektov, ki so locirani ob tej prometnici z vmesnimi obratovalnicami.
Oddaljenost od občinskega središča je cca 2500 m.

II/2.0 OPIS NEPREMIČNINE

II/2.1.Opis zemljišča – parcel št. 1411/4 k.o. 563 Ceršak

Ocenjevano zemljišče – parcele št. 1411/4 k.o. 563 Ceršak tvori stavbno zemljišče z dostopom iz krajevne ceste Šentilj – Sladki vrh. Parcela na kateri je zgrajena stanovanjska hiša je v celoti ravna (glejte orto foto posnetek), delno v pošenini parc. Št. 1411/7 k.o. 563 Ceršak, ki se sestavni del stavbnega zemljišča obravnavane parcele.
V nadaljevanju zemljišča parc. Št. 1411/4 je locirana parc. Št. 1411/6 k.o. 563 ceršak. Ima iste karakretistike kot mejna parcela. Dostop je možen

II/2.2 Opis stanovanjskega objekta – stavba št. 604 k.o. 563 Ceršak

Ocenjevani stanovanjski objekt je delno podkleten in ima pritlično ter nadstropno etažo z urejenimi bivalnimi prostori. Nadstropna etaža je v celoti urejena v stanovanjske prostore. Objekt je bil zgrajen leta 1980 Poznejših vlaganj ni bilo videti oziroma niso evidentirana.
Tlorisna zasnova v pravokotni obliki. Streha je dvokapnica, kritina betonska , kleparki izdelki kovinski.
Funkcionalno je objekt koncipiran tako, da so v stanovanjske bivalne površine v pritličju. Kletni prostori so shrambe z dostopom od zunaj. Po stopnicah je tudi dostop do nadstropja. Dostop do kleti je iz dvoriščne strani.

II/2.2 Opis stanovanjskega objekta – stavba št. 595 k.o. 563 Ceršak

Ocenjevani stanovanjski objekt je podkleten in ima pritlično ter nadstropno etažo /mansardo/ z urejenimi bivalnimi prostori. Objekt ej koncipiran kot dvostanovanjski z dvema stanovanjskima enotama . Nadstropna etaža je v celoti urejena v stanovanjske prostore. Objekt je bil zgrajen leta 1972, leta 1995 so zamenjana okna. Poznejših vlaganj ni bilo videti oziroma niso evidentirana.
Tlorisna zasnova v pravokotni obliki. Streha je dvokapnica.
Funkcionalno je objekt koncipiran tako, da so v stanovanjske bivalne površine v pritličju. Kletni prostori so shrambe z dostopom od zunaj. Po stopnicah je tudi dostop do nadstropja. Dostop do kleti je iz dvoriščne strani

II/2.2 Opis gospodarskega objekta – stavba št. 595 k.o. 563 Ceršak

Ocenjevani objekt je v pritlični izvedbi zgrajen kot gospodarski objekt , zgrajen leta 1975. Prostori so namenjeni shrambi za potrebe stanovalcev v stanovanjskih hišah. Obodne stene so opečne, streha lesena dvokapnica, kritina valovite salonitne plošče, žlebovi in odtočne cevi so iz pločevine. Fasada ej obdelana in opleskana.

II/2.2.1 TEHNIČNE KARAKTERISTIKE STANOVANJSKEGA OBJEKTA

ZASNOVA OBJEKTA št. 604 k.o. 563 Ceršak
Tip objekta : enostanovanjski
Opis : delno podkleten objekt, tlorisna zasnova pravokotnik, dvokapna streha.
Etažnost : delno K + P + I
Klet : shrambe, garaža
Pritličje + I: stanovanjski in tehnični prostori
Etažna višina pritličja : 2,40 m – 2,50 m v dveh nivojih
Gabariti, izmere : površine povzete po GURS-u.

ZASNOVA OBJEKTA št. 595 k.o. 563 Ceršak
Tip objekta : dvostanovanjski
Opis : delno podkleten objekt, tlorisna zasnova pravokotnik, dvokapna streha.
Etažnost : delno K + P + I
Klet: shrambe
Pritličje + I: stanovanjski in tehnični prostori
Etažna višina pritličja : 2,40 m – 2,50 m v dveh nivojih
Gabariti, izmere : površine povzete po GURS-u.

ZASNOVA OBJEKTA št. 598 k.o. 563 Ceršak
Tip objekta : gospodarski - shrambe
Opis : pritlični objekt, tlorisna zasnova pravokotnik, dvokapna streha.
Etažnost : P
Pritličje: shrambe
Etažna višina brez stropa
Gabariti, izmere : površine povzete po GURS-u.

FOTO DOKUMENTACIJA – STANOVANJSKI OBJEKT
Foto: stanovanjski objekt Šentiljska cesta 62, 2212 Šentilj, parc. Št. 1411/4 k.o. 563 Ceršak

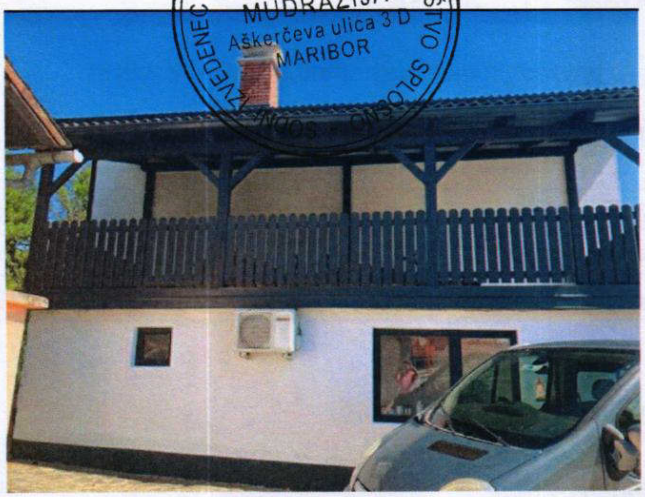


FOTO DOKUMENTACIJA – STANOVANJSKI OBJEKT
Foto: stanovanjski objekt Novine 11, 2212 Šentilj, parc. Št. 1411/6 k.o. 563 Ceršak

FOTO DOKUMENTACIJA – GOSPODARSKI OBJEKT

Foto: gospodarski objekt, parc. Št. 1411/6 k.o. 563 Ceršak

SODNI IZVEDENEC ZA GRADBENIŠTVO
STOJAN MURAŠIČ
Aškerčeva ulica 8 B
MARIBOR
IMENOVAN ZA SPLOŠNO

Opomba: drugih fototgrafij o stanju objekta znotraj nisem posnel, ker mi ni prisotni omogočil ogleda

II/2.3 NETO TLORISNE POVRŠINE

Neto tlorisne površine so povzete iz meni dostopnih podatkov GURS:

- STANOVANJSKI OBJEKT , objekt št. 604

Stavbe št. 604 Uporabna površina *Površina dela stavbe*	*153,00* *276,00*	*m²* *m²*
Skupno vse neto tlorisne površine	**276,00**	**m²**

- STANOVANJSKI OBJEKT , objekt št. 595

Stavbe št. 595 Uporabna površina */del 1/ Površina dela stavbe*	*55,00* *88,20*	*m²* *m²*
Stavbe št. 595 Uporabna površina */del21/ Površina dela stavbe*	*51,00* *71,00*	*m²* *m²*
Skupno vse neto tlorisne površine	**159,20**	**m²**

- GOSPODARSKI OBJEKT , objekt št. 598

Stavbe št. 598 Uporabna površina	*36,80*	*m²*
Skupno vse neto tlorisne površine	**36,80**	**m²**
Korigirana površina objekta * 0,70	**25,76**	**m²**

II/ 3.0 ANALIZA NEPREMIČNINSKEGA TRGA

Gospodarske razmere

Gospodarska aktivnost evrskega območja okreva po izrazitem upadu v prvi polovici leta, a v večini dejavnosti ostaja precej pod ravnjo pred epidemijo koronavirusa. Gospodarska aktivnost je medletno izrazito upadla že v prvem četrtletju (-3,0 %), zaradi daljšega obdobja veljave strogih ukrepov za zajezitev epidemije pa je bilo krčenje v drugem četrtletju še znatnejše (-14,9 %). Upad je bil manjši od predhodnih pričakovanj mednarodnih institucij, zato so te avgusta in septembra nekoliko ublažile napovedi padca gospodarske aktivnosti v letošnjem letu. Zaradi narave ukrepov za zajezitev virusa je bil padec dodane vrednosti v prvih dveh četrtletjih največji v nekaterih zasebnih storitvah, predvsem v trgovini, turizmu in transportu. Šok je bil velik tudi v predelovalnih dejavnostih, ki so maja začele okrevati. Prav tako po rahljanju ukrepov hitro okrevajo nekatere storitvene dejavnosti, še najbolj trgovina na drobno zaradi nadomeščanja nakupov, ki so izpadli od marca dalje. Na hitro rast aktivnosti so julija nakazovali tudi kazalniki razpoloženja, ki pa so se avgusta ob ponovnem zaostrovanju nekaterih omejitvenih ukrepov nekoliko znižali. Za tretje četrtletje številni gospodarski kazalniki tako nakazujejo, da se okrevanje nadaljuje, vendar zagon rasti ob visoki negotovosti zaradi poslabšanja epidemiološke slike slabi. Razmere na trgu dela so se v prvi polovici leta izrazito poslabšale, brez interventnih ukrepov za ohranjanje delovnih mest pa bi bilo poslabšanje še večje. Razmere na finančnih trgih so se po močnem aprilskem odboju od dna, doseženega v drugi polovici marca, izboljšale, kljub ponovni rasti okužb v več evropskih državah in njihovemu velikemu številu v drugih regijah sveta. Zniževanje zahtevanih donosnosti za zadolževanje na kapitalskih trgih in rast delniških trgov je mogoče pripisati nizu boljših gospodarskih podatkov, pa tudi javnofinančnim in denarnim spodbudam večjih svetovnih vlad in centralnih

Razvitost in velikost trga

Mednarodni trg nepremičnin

Nepremičninski analitiki opažajo, da so prodajne cene in najemnine za stanovanja in hiše rasle že od leta 2015, in to po vsej Evropi, vendar ne enakomerno. Posebej dramatično so se podražila stanovanja v urbanih središčih (v Litvi, Nemčiji in Luxemburgu denimo za več kot 13 odstotkov). Napovedi za letos so podobne - pričakovati je rast med 3 in 10 odstotki. Izjema so Francija, Grčija in Švica, kjer naj bi cene ostale na lanski ravni, le za malenkost naj bi se povzpele v Italiji.
Poročilo zajema tudi trende pri najemninah za stanovanja in hiše v središčih in na periferiji. V glavnem so sledile censkim gibanjem. Najemnine za stanovanja so se v letu 2016 v povprečju v opazovanih državah zvišale, najmočneje, kar za 16 odstotkov, na Malti, za desetino pa v mestih na Nizozemskem, v Romuniji in Španiji.

SLOVENSKI TRG NEPREMIČNIN

V prvi polovici letošnjega leta (leto 2021) je bilo število sklenjenih kupoprodajnih poslov na slovenskem nepremičninskem trgu le malo manjše kot v drugi polovici lanskega leta oziroma kot v prvi polovici »pred-kovidnega« leta 2019. Cene stanovanjskih nepremičnin pa so občutno poskočile. Število tržnih kupoprodaj nepremičnin je letos na začetku leta najprej upadalo in februarja doseglo svoje drugo dno po nastopu pandemije COVID-19. Prvo, globlje dno je bilo doseženo v prvem valu epidemije aprila 2020. Po tretjem valu epidemije je marca letos trgovanje z nepremičninami ponovno oživelo, tako da je bilo ob koncu letošnjega prvega polletja število kupoprodaj že večje kot pred epidemijo.
Po marčevski oživitvi nepremičninskega trga smo bili priča pospešeni rasti cen stanovanj in hiš. V prvem polletju 2021 so se tako v primerjavi z drugim polletjem leta 2020 cene stanovanjskih nepremičnin zvišale za okoli 8 odstotkov, kar je pomenilo najvišjo polletno rast cen od časov pred krizo nepremičninskega trga leta 2008. Na rekordno rast cen stanovanjskih nepremičnin v prvi polovici letošnjega leta je vplivala predvsem rekordna rast cen stanovanj v večstanovanjskih stavbah v največjih mestih, z izjemo Ljubljane. Cene stanovanj na Obali oziroma v Kopru, Kranju, Celju in Mariboru so poskočile za 10 do 12 odstotkov. V Ljubljani je bila rast cen stanovanj v prvi polovici letošnjega leta »le« okoli 6-odstotna. V Ljubljani so sicer cene stanovanj rekordno zrasle leta 2018 (15 odstotkov na letni ravni).
Visoko rast cen stanovanjskih nepremičnin po eni strani poganja veliko povpraševanje, ki ga vzpodbujajo nizke obrestne mere in dostopnost denarja, po drugi strani pa omejena ponudba novogradenj. Nizke

obrestne mere spodbujajo tako nakupe nepremičnin za lastno uporabo kot naložbene nakupe ter investicije v gradnjo stanovanjskih enot za tržno prodajo. Na višanje cen stanovanjskih nepremičnin vse bolj vplivajo tudi vse višje cene zemljišč za gradnjo, posredno pa tudi rast gradbenih stroškov, ki je posledica globalnega zviševanja cen transporta in gradbenih materialov zaradi pandemije.
Praktično povsod po Sloveniji ponudba novih stanovanj, kljub temu da na trg postopoma prihaja vse več novogradenj, še vedno zaostaja za povpraševanjem. Zaustavitve rasti cen stanovanjskih nepremičnin pa ni pričakovati dokler ponudba novih stanovanj ne bo presegla povpraševanja in se ne bo čas njihove prodaje bistveno podaljšal oziroma dokler se ne bodo začele kopičiti zaloge neprodanih stanovanj. Zaenkrat se večina novozgrajenih stanovanj v največjih mestih in turističnih krajih, kljub rekordnim cenam, še vedno proda preden so zgrajena.
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.
Naraščajoče povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah, ki so ga v lanskem letu še naprej vzpodbujale ugodne splošne socialnoekonomske okoliščine, predvsem nizke obrestne mere in dostopnost kreditov, gospodarska rast ter rast zaposlenosti in plač, postopoma vzpodbujajo nov stanovanjski investicijski in gradbeni cikel po vsej Sloveniji. Tudi v Ljubljani in na Obali, kjer je povpraševanje največje in se je ta tudi najprej začel, pa zadostne ponudbe novih stanovanj v lanskem letu še ni bilo. Večjo ponudbo novih stanovanj lahko pričakujemo šele od druge polovice letošnjega leta dalje.
Rast povprečne cene stanovanjskih nepremičnin se je leta 2018 še pospešila, promet z njimi pa se je po visokih rasteh v preteklih letih umiril. V povprečju leta so bile cene medletno za 15,1 % višje. Zvišale so se cene vseh vrst stanovanjskih nepremičnin. Povprečna cena rabljenih stanovanj, s katerimi se je lani opravilo 70 % vseh transakcij, se je že drugo leto zapored zvišala za okoli desetino. Najbolj (za petino) so se sicer povišale cene rabljenih družinskih hiš. Njihova cena pa, poleg cen novih družinskih hiš, edina še zaostaja za povprečno ceno iz leta 2008. Ob omejeni ponudbi se je tudi lani najbolj zmanjšal promet z novimi stanovanji, ki je predstavljal le še desetino do sedaj najvišje prodaje v letu 2007. Prvič po štiriletnem obdobju visokih rasti se je lani zmanjšal tudi promet z rabljenimi stanovanji, a je ostal relativno visok. (Vir: UMAR, SURS)

Cene stanovanjskih nepremičnin so kljub upadu prometa v letu 2018 še naprej rasle. Na ravni države so cene rabljenih stanovanj, ki najbolje ponazarjajo trende na slovenskem nepremičninskem trgu, v primerjavi z letom 2017 v povprečju zrasle za 10 odstotkov, od cenovnega dna leta 2015 so bile višje za 22 odstotkov. Najbolj so cene stanovanj zrasle v prvi polovici leta 2018. Po stagnaciji v drugi polovici leta so ob koncu leta ponovno začele kazati rahel trend rasti.

Cene stanovanjskih hiš s pripadajočim zemljiščem so cenovno dno dosegle nekoliko prej kot cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah, vendar so po obratu cen rasle počasneje. V lanskem letu so zrasle za okoli 8 odstotkov, v primerjavi z letom 2015 pa za okoli 16 odstotkov. Najbolj so zrasle v prvi polovici leta 2018, potem pa začele padati in še vedno kažejo rahel trend upadanja. 2
Kljub visoki rasti cen v zadnjih treh letih so bile cene stanovanjskih nepremičnin še vedno pod rekordnimi iz leta 2008. Izjema je glavno mesto, kjer je bila rast cen daleč najvišja in so cene stanovanj in hiš že dosegle nove rekordne vrednosti.
Na trgu poslovnih nepremičnin lani ni bilo posebnosti. Trgovanje s poslovnimi nepremičninami na splošno se je zmanjšalo nekaj manj kot za desetino. Cene pisarniških prostorov se v primerjavi z letom prej praktično niso spremenile, cene trgovskih, storitvenih in gostinskih lokalov pa so celo rahlo padle. Interesa investitorjev za gradnjo novih poslovnih in trgovskih stavb za prodajo na trgu zaenkrat še ni bilo zaslediti.

V primerjavi z letom 2017 se je lani, kljub velikemu povpraševanju, nekoliko zmanjšal tudi obseg trgovanja z zazidljivimi zemljišči, kar gre pripisati rasti cen in vse manjši ponudbi za takojšnjo gradnjo primernih zemljišč v urbanih središčih. Cene zazidljivih zemljišč so se v primerjavi z letom prej opazno zvišale in povsod po državi kažejo nadaljnjo tendenco rasti. Tudi na trgih kmetijskih in gozdnih zemljišč lani ni bilo izrazitih posebnosti. Število kupoprodaj kmetijskih zemljišč je po rekordnem letu 2017 lani

opazno upadlo, cene pa so se nekoliko znižale. Upadlo je tudi število kupoprodaj gozdnih zemljišč, medtem ko so se cene nekoliko zvišale.

OBSEG IN VREDNOST POSLOV GURS

Glede na do sedaj evidentirane podatke je bilo v prvem polletju leta 2021 v Sloveniji sklenjenih okoli 17.100 tržnih poslov z nepremičninami, katerih skupna vrednost je znašala dobre 1,3 milijarde evrov. V primerjavi s prvim poletjem 2020, ki ga je zaznamoval prvi val epidemije, je bilo število tržnih kupoprodajnih pogodb večje za slabih 30 odstotkov, njihova skupna vrednost pa za okoli 45 odstotkov. V primerjavi z drugim polletjem 2020, ko smo bili priča drugemu in začetku tretjega vala epidemije, je bilo število tržnih poslov manjše za slabe 3 odstotke, njihova skupna vrednost pa višja za slabih 6 odstotkov. Prav tako je bilo v prvem polletju 2021 število tržnih poslov za slabe 3 odstotke manjše v primerjavi s prvim poletjem »normalnega« leta 2019, njihova skupna vrednost pa je bila celo za dobrih 5 odstotkov večja.

Preglednica 1: Polletno število in skupna vrednost sklenjenih tržnih kupoprodajnih poslov z nepremičninami, Slovenija, 1. polletje 2019 – 1. polletje 2021

	2019_I	2019_II	2020_I	2020_II	2021_I
Število pogodb (v tisočih)	17,6	17,7	13,3	17,6	17,1
Vrednost pogodb (v milijardah €)	1,40	1,33	0,92	1,26	1,33

Na slovenskem nepremičninskem trgu se je v prvi polovici letošnjega leta glede na število in vrednost realiziranih poslov najprej nadaljevalo upadanje prometa, ki se je začelo z drugim valom epidemije oktobra 2020. Promet z nepremičninami je februarja dosegel drugo dno po začetku epidemije. Število sklenjeni poslov je je bilo februarja 2021 za okoli četrtino manjše kot februarja »normalnega« leta 2019, njihova vrednost pa za skoraj polovico. Prvo dno prometa, ki je bilo precej globlje, je bilo doseženo v prvem valu epidemije aprila 2020, ko sta bila število sklenjenih poslov in njihova skupna vrednost za okoli dve tretjini manjša kot aprila 2019.

V prvem polletju letošnjega leta je vrednost prometa s stanovanjskimi nepremičninami (stanovanja v večstanovanjskih stavbah in stanovanjske hiše) znašala slabih 870 milijonov evrov oziroma 65 odstotkov vsega evidentiranega prometa z nepremičninami.

Močno sta se povečala vrednost in delež prometa z zemljišči za gradnjo stavb. Vrednost prometa je bila v prvem polletju 2021 že blizu 190 milijonov evrov oziroma 14-ih odstotkov celotnega prometa z nepremičninami. Še v prvem polletju leta 2019 je bila vrednost prometa z zazidljivimi zemljišči slabih 120 milijonov evrov, delež prometa pa pod 9 odstotkov, kar kaže na vse večjo gradbeno ekspanzijo, na katero bistveno ni vplivala niti epidemija.
Promet s poslovnimi nepremičninami (pisarne, trgovski, storitveni in gostinski lokali) je v prvem polletju letošnjega leta znašal blizu 160 milijonov evrov oziroma slabih 12 odstotkov celotnega prometa z nepremičninami. Skupni promet s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči pa slabih 40 milijonov evrov oziroma slabe 3 odstotke celotnega prometa.

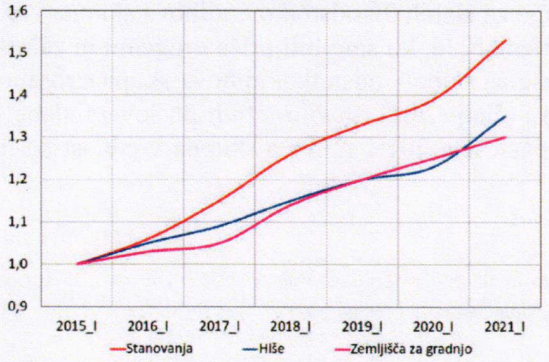
GIBANJE CEN NEPREMIČNIN PO LETIH

Poročilo GURS – povprečne cene - Slovenija

V Sloveniji je od obrata cen v prvem polletju 2015 prisoten stalen in močan trend rasti cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo. Daleč največ so zrasle cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah. Cene rabljenih stanovanj so bile na ravni države v prvem polletju 2021 v primerjavi s prvim polletjem 2015 že za več kot polovico višje, najbolj pa so poskočile prav v prvi polovici letošnjega leta. V obdobju do leta 2018 je bila skokovita rast cen predvsem posledica izredne rasti cen stanovanj v glavnem mestu, nato pa nadpovprečne rasti cen v ostalih največjih mestih, v širši okolici Ljubljane in v letoviških krajih.

Cene vseh vrst stanovanjskih hiš so rasle počasneje kot cene stanovanj, tako da so bile na ravni države v prvem polletju letošnjega leta v primerjavi s prvim polletjem 2015 višje za več kot tretjino. Tudi cene hiš so najbolj poskočile prav letos, v zadnjih dveh polletjih pa so njihove cene rastle celo hitreje kot cene stanovanj.

1. polletje 2015 – 1. polletje 2021



Hiše

Ocenjujemo, da je bil trend gibanja cen hiš na ravni države, ne glede na nekoliko večja statistična nihanja njihove povprečne cene, v zadnjih treh letih zelo podoben trendu gibanja cen stanovanj, le da je bila rast cen nekoliko šibkejša. Zanimivo pa je, da cene hiš v Sloveniji, za razliko od cen stanovanj v večstanovanjskih stavbah, še vedno niso dosegle rekordnih iz leta 2008.

Povprečne cene in lastnosti prodanih rabljenih hiš,
Slovenija, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020

KAZALNIK	2018_I	2018_II	2019_I	2019_II	2020_I
Velikost vzorca	1523	1456	1546	1559	1248
Cena (€)	**128.000**	**120.000**	**125.000**	**132.000**	**130.000**
Leto zgraditve (mediana)	1974	1974	1973	1974	1973
Površina hiše (m²)	163	162	166	170	168
Površina zemljišča (m²)	890	980	960	960	960

Opombe:
- *Upoštevane so rabljene stanovanjske hiše (samostojne in vrstne hiše ter dvojčki) s pripadajočim zemljiščem, prodane na prostem trgu in prostovoljnih javnih dražbah;*
- *Za prikaz gibanja cen hiš podajamo povprečne pogodbene cene hiš s pripadajočim zemljiščem. Cen na kvadratni meter površine hiše ne podajamo, ker so lahko zaradi velikih razlik v velikosti prodanih hiš in pripadajočih zemljišč zavajajoče;*
- *Povprečne cene hiš so zaokrožene na 1000 evrov, površine pripadajočih zemljišč pa na 10 kvadratnih metrov.*

Statistično je bila na ravni države povprečna cena hiše v prvem polletju 2020 v primerjavi z drugim polletjem 2019 sicer nižja za 2 odstotka, v primerjavi s prvim polletjem 2019 pa je bila še vedno višja za 4 odstotke, tako da o kašnem padcu cen zaradi epidemije ne moremo govoriti.

Zemljišča za gradnjo stavb

Statistično povprečne cene zazidljivih zemljišč že na ravni države precej nihajo, kar gre pripisati spremembam v povprečni strukturi prodanih zemljišč, in sicer predvsem glede na namen gradnje. Zemljišča za gradnjo stavb po namenu delimo na zemljišča za gradnjo hiš, zemljišča za gradnjo večstanovanjskih stavb, zemljišča za gradnjo poslovnih stavb in zemljišča za gradnjo industrijskih objektov. Praviloma zemljišča za gradnjo hiš predstavljajo od 85 do 90 odstotkov vseh kupoprodaj zemljišč za gradnjo stavb v državi, zemljišča za gradnjo industrijskih objektov od 5 do 10 odstotkov, zemljišča za gradnjo poslovnih stavb manj kot 5 odstotkov in zemljišča za gradnjo večstanovanjskih stavb 1 do 2 odstotka. Relativno najdražja so zemljišča za gradnjo večstanovanjskih stavb. Sledijo zemljišča za gradnjo poslovnih zgradb, ki v grobem dosegajo od 50 do 60 odstotkov cene zemljišč za gradnjo večstanovanjskih stavb in cene zemljišč za gradnjo hiš, ki v grobem dosegajo od 30 do 40 odstotkov cene zemljišč za gradnjo večstanovanjskih stavb. Daleč najcenejša so zemljišča za gradnjo industrijskih objektov, ki dosegajo okoli dve tretjini cene zemljišč za gradnjo hiš.

Povprečne cene in površine prodanih zemljišč za gradnjo stavb, Slovenija, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020

KAZALNIK / POLLETJE	2018_I	2018_II	2019_I	2019_II	2020_I
Velikost vzorca	994	946	973	970	843
Cena (€/m²)	**58**	**66**	**57**	**56**	**62**
Površina (m²)	1340	1610	1380	1540	1330

Opombi:
- *Upoštevane so prodana zemljišča za gradnjo stavb, ne glede na upravno pravni status zemljišča;*
- *Površine zemljišč so zaokrožene na 10 kvadratnih metrov.*

V prvem polletju 2020 tudi na cene zemljišč za gradnjo epidemija ni vplivala. Predvsem na račun visokih cen v Ljubljani so cene zazidljivih stavbnih zemljišč na ravni države zrasle še bolj kot cene stanovanjskih nepremičnin. Povprečna cena je bila v primerjavi z drugim polletjem 2019 višja za 11 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2019 pa za 9 odstotkov. Kljub visoki rasti cen zemljišč za gradnjo, ki je predvsem posledica velikega povpraševanja in premajhne ponudbe v urbanih središčih, pa cene na ravni države, tako kot cene stanovanjskih hiš, še niso dosegle rekordnih iz leta 2008.

ANALIZA LOKALNEGA TRGA

Povsod po Sloveniji se je seveda zaradi zaustavitve trgovanja v času razglasitve epidemije število transakcij s stanovanji v prvem polletju 2020 občutno zmanjšalo.
V Mariboru in Celju je bila rast cen stanovanj v prvi polovici letošnjega leta podobna kot v Ljubljani, njihove cene pa so praktično izenačene. V primerjavi z drugim polletjem 2019 je bila povprečna cena rabljenega stanovanja v Mariboru in Celju višja za 4 odstotke, v primerjavi s prvim polletjem 2019 je bila v Mariboru višja za 5 odstotkov, v Celju pa za 9 odstotkov

Stanovanja

Povprečne cene in lastnosti prodanih rabljenih stanovanj, izbrana tržna analitična območja, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020

MARIBOR					
Velikost vzorca	447	478	427	451	332
Cena (€/m²)	**1.240**	**1.290**	**1.330**	**1.340**	**1.390**
Leto zgraditve (mediana)	1970	1967	1969	1966	1970
Uporabna površina (m²)	51	53	53	51	52

Hiše

Za prikaz tržnih kazalnikov o kupoprodaji stanovanjskih hiš s pripadajočim zemljiščem (samostojne in vrstne hiše ter dvojčki) so izbrana analitična območja z največjim številom evidentiranih tržnih transakcij v zadnjih treh letih. Poleg največjih dveh mest so to še Okol-ica Ljubljane, Okolica Maribora, Štajersko območje brez Maribora in okolice in Savinjsko območje brez Celja in okolice. Dodana sta še Celje in Obala brez Kopra, kjer pa, tako kot tudi za Maribor in Okolico Maribora velja, da so zaradi relativno majhnega števila evidentiranih kupoprodaj in posledično ne dovolj reprezentativnih polletnih podatkov, podani kazalniki o cenah in lastnostnih prodanih hiš predvsem statistično-informativne narave.

Povprečne cene in lastnosti prodanih rabljenih hiš, izbrana tržna analitična območja,

1. polletje 2018 – 1. polletje 2020

ŠTAJERSKO OBMOČJE BREZ MARIBORA IN OKOLICE					
Velikost vzorca	129	137	159	129	118
Cena (€)	**74.000**	**75.000**	**81.000**	**76.000**	**79.000**
Leto zgraditve (mediana)	1978	1978	1980	1978	1974
Površina hiše (m²)	144	148	148	150	145
Površina zemljišča (m²)	1290	1520	1340	1470	1270
OKOLICA MARIBORA					
Velikost vzorca	100	101	106	94	85
Cena (€)	**103.000**	**104.000**	**107.000**	**110.000**	**103.000**
Leto zgraditve (mediana)	1987	1981	1981	1985	1981
Površina hiše (m²)	163	167	174	168	147
Površina zemljišča (m²)	1030	1050	1100	840	980
MARIBOR					
Velikost vzorca	64	70	69	60	51
Cena (€)	**119.000**	**118.000**	**124.000**	**114.000**	**156.000**
Leto zgraditve (mediana)	1968	1961	1963	1962	1970
Površina hiše (m²)	176	158	158	166	180
Površina zemljišča (m²)	500	530	500	520	530

Na območju Okolice Maribora je, tako kot na območju Okolice Ljubljane, zaradi nižjih cen še vedno prisotno razmeroma veliko povpraševanje po hišah. Zato je bil tudi padec števila transakcij v letošnjem prvem polletju razmeroma majhen. Je pa razlika v cenah hiš v primerjavi z Mariborom manjša kot to velja za Ljubljano in njeno okolico. Po oceni so bile cene hiš v Okolici Maribora v prvi polovici letošnjega leta v povprečju od 15 do 20 odstotkov nižje kot v Mariboru. Na območjih Štajerske brez Maribora in okolice in Savinjskem brez Celja in okolice, kjer se sorazmerno z relativno velikim fondom hiš sicer evidentira razmeroma veliko kupoprodaj, je bil upad števila transakcij v letošnjem prvem polletju še najmanjši. Cene hiš v primerjavi z urbanimi središči ostajajo razmeroma nizke. Po oceni so bile cene hiš v prvi polovici leta na Štajerskem območju v primerjavi z Mariborom oziroma na Savinjskem območju v primerjavi s Celjem nižje za 30 do 40 odstotkov.

Zemljišča za gradnjo stavb

Ker kupoprodaje zemljišč za gradnjo družinskih hiš predstavljajo veliko večino vseh transakcij z zazidljivimi zemljišči, smo za prikaz tržnih kazalnikov o prodaji zemljišč za gradnjo stavb izbrali istih osem analitičnih območij kot za hiše. Število kupoprodaj zazidljivih zemljišč je še manjše kot za hiše. Poleg tega, zaradi velike cenovne raznolikosti zazidljivih zemljišč glede na namen in pravno-upravni status zemljišč in sprememb v strukturi prodanih zemljišč, povprečne polletne cene zazidljivih zemljišč po posameznih območjih precej nihajo. Zato so praktično za vsa analitična območja možne le zelo grobe ocene in primerjave ravni in trendov cen po posameznih območjih. Podatki za območja Obale brez Kopra, Maribora in Celja pa so zaradi premajhnih vzorcev izključno statistično informativne narave.

Povprečne cene in lastnosti prodanih zemljišč za gradnjo stavb, izbrana tržna analitična območja,
1. polletje 2018 – 1. polletje 2020

ŠTAJERSKO OBMOČJE BREZ MARIBORA IN OKOLICE					
Velikost vzorca	90	69	82	67	98
Cena (€/m²)	**21**	**27**	**29**	**30**	**25**
Površina (m²)	1310	1290	1310	970	1270
OKOLICA MARIBORA					
Velikost vzorca	89	75	64	45	65
Cena (€/m²)	**35**	**38**	**41**	**40**	**55**
Površina (m²)	940	1060	1130	1270	940

MARIBOR					
Velikost vzorca	19	22	14	18	9
Cena (€/m²)	**78**	**98**	**50**	**54**	**63**
Površina (m²)	770	800	1710	1380	640

II/4.0 OPIS OPRAVLJENEGA DELA ZA OCENO VREDNOSTI

Pregled predmetne nepremičnine in okolja
Opravil sem vizualni ogled in ne ogleda vseh prostorov predmetne nepremičnine dne 18.07.2022. Podrobnega pregleda. Osnovne podatke o predmetni posesti sem dobil delno iz spletnih strani., delno od naročnika.

Ogledal sem si okolje predmetne nepremičnine. Zbral sem osnovne podatke o demografskih in ekonomskih procesih ter splošne podatke o cenah nepremičnin.
Zbral in analiziral sem tržne podatke.

- poiskal podatke o stroških gradnje novih primerljivih izboljšav ter
- zbral in analiziral tudi druge podatke, kot je razvidno iz nadaljevanja poročila.

Odgovomost za podatke o predmetni nepremičnini in o okoljskih tveganjih:
Nadrejene ali podrejene nepremičninske pravice, ki vplivajo na pravico, ki je predmet ocene:

- niso poznane; upoštevano je, da ne obstajajo.

Preveritev nepremičninske pravice:

- lastništvo je preverjeno z vpogledom v zemljiško knjigo.

Obseg pregleda predmeta ocenjevanja:

- vizualni pregled
- pregled objekta.

Odgovornost za potrditev natančnega opisa in stanja objekta:

- osnova je osebni ogled.

Odgovornost za informacije o površini stanovanjske enote:

- podatki so privzeti po osebnem ogledu in podatkov GURS.

Odgovornosti za pravilnost teh podatkov ocenjevalec ne prevzema.

Obseg raziskave v naravi, natančen opis in ustreznost komunalnih priključkov:

- podatki o komunalnih priključkih so povzeti po katastru in preverjeni ob ogledu.

Informacije o stanju tal in temeljev:

- podatki o stanju tal in temeljev niso bili dosegljivi in niso pregledani.

Odgovornost za prepoznavanje dejanskih ali možnih okoljskih tveganj:

- podatki o dejanskih ali možnih okoljskih tveganj niso preverjeni.

IZDELAVA POROČILA O OCENJEVANJU VREDNOSTI

Dosegljivo je dovoljno število tržnih podatkov. V analizi so uporabljeni tržni podatki, ki se mi zdijo najbolj primerni za ocenjevanje vrednosti lastninske pravice do predmetne nepremičnine izmed vseh, ki so mi bili dosegljivi.

Eden pomembnejših korakov pri načinu tržnih primerjav je prilagajanje prodajnih cen primerljivih nepremičnin zaradi razlik med primerljivimi in ocenjevano nepremičnino. To prilagajanje cen primerljivih nepremičnin temelji na povezavah med lastnostmi in cenami nepremičnin, kot se jih opaža na trgu. Prilagoditve cen primerljivih posesti so opravljene tudi s pomočjo podatkov o medsebojnih razmerjih in gibanjih ponudbenih cen (dosegljivih na intemetu).
Posamezni koraki so večinoma podrobnejše opisani pri uporabljenih analizah ter je postopek opravljenega dela razviden iz teh opisov.

OPIS POVRŠIN:

Neto tlorisna površina stanovanja je seštevek površin vseh prostorov, ki sestavljajo stanovanje (npr. dnevna soba, kuhinja, kopalnica, spalnica, otroška soba, kabinet, balkon, terasa, klet) oziroma pripadajo istemu delu stavbe in se v geodetskih evidencah ne vodijo kot samostojen del stavbe z lastno številko dela stavbe. Vanjo je vključena površina vseh bivalnih in nebivalnih prostorov stanovanja.

Uporabna površina stanovanja je seštevek vseh zaprtih prostorov za bivanje, brez tehničnih prostorov in skupnih prostorov, ki pripadajo istemu delu stavbe. Prostori za bivanje so dnevna soba, kuhinja, kopalnica, stranišče, predsoba, spalnica, kabinet, notranji hodnik ipd. Tehnični prostori so klet, shramba za živila, sušilnica, pralnica, garaža, drvarnica, kurilnica, stopnišče znotraj stanovanja, delavnica, garderoba ipd. Med tehnične prostore se štejejo tudi odprte in zaprte terase, balkoni in lože. Za prostore, ki se nahajajo v mansardi. V uporabno površino štejemo samo del površine, kjer je višina stropov enaka oz. višja od 1,6 m.
Za eno in dvostanovanjske stavbe oziroma hiše s pripadajočim zemljiščem so podane absolutne cene v evrih, ker relativne cene pri hišah zaradi različnih velikosti pripadajočih zemljišč niso primerljive. Absolutne cene so podane tudi za garaže oziroma parkirna mesta, ki se na trgu prodajajo kot enote glede na število parkirnih mest, ne glede na razlike v kvadraturi. Površina stanovanja je povzeta iz osebnega ogleda in izmere na licu mesta. Pri obračunu so upoštevani standardi SIST ISO 9836.

II/ 5.0 ANALIZA PODATKOV

II/5.1 Analiza najgospodarnejše rabe

Analiza najgospodarnejše uporabe v tej oceni vrednosti ni smiselna. To oceno podpirajo informacije o sedanji gospodarsko finančni krizi v Sloveniji, in sicer:
- v izgradnji je večja količina nepremičnin za prodajo na prostem trgu
- likvidnost je še vedno majhna
- banke izredno selektivno in kontrolirano dajejo kredite za projekte ob zahtevanih visokih kreditnih oz. hipotekarnih zavarovanjih
- tržne vrednosti nepremičnin so še vedno nižje od stroškovnih vrednosti

II/ 5.2 OCENITEV VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINI

Za oceno vrednosti smo glede na vrsto nepremičnine in z njo povezanih pravic na nepremičnini in glede na namen vrednotenja preverili možnost in primernost uporabe vseh načinov za oceno vrednosti in sicer :

- način tržnih primerjav
- na donosu zasnovan način
- nabavno vrednostni način

Analizirali smo trg nepremičnin s podobnimi nepremičninami kot je obravnavana in primerjali podatke uporabljene v predloženem cenitvenem poročilu.

V nadaljevanju sem za ocenjevanje uporabil :

- **način tržnih primerjav**, ker imamo na razpolago ustrezne tržne podatkov, razen tega pa je ta metoda ocenjevanja najprimernejši pokazatelj tržne vrednosti za obravnavani tip nepremičnine. Nimamo realiziranih prodaj. Imamo le ponudbe podobnih objektov iz meni dostopnih podatkov (Bolha, Nepremilnine,..)

II/ 5.2.1 OCENITEV NEPREMIČNINE PO NAČINU TRŽNIH PRIMERJAV

Ocenjevanje vrednosti nepremičnin po načinu tržnih primerjav, temelji na principu substitucije. Racionalni investitor oziroma kupec naj ne bi bil pripravljen plačati za določeno nepremičnino več, kot bi znašali stroški nabave podobne nepremičnine z enakovredno uporabnostjo. Zato naj bi cene, ki jih pri prodaji dosežejo podobne ali primerljive nepremičnine, nakazovale tržno vrednost nepremičnine, ki jo ocenjujemo. Po tej metodi se ocenjuje tržno vrednost nepremičnine na podlagi dejansko opravljenih prodaj (transakcij), izjemoma tudi ponudbene cene, z upoštevanjem običajnega diskonta in posledično razlike med ponudbeno ceno in dejansko realizirano v prodaji.

Način tržnih primerjav izvajamo v treh korakih:
- raziskava tržišča
- verifikacija podatkov
- izvedba prilagoditev

Prilagoditve so potrebne zaradi razlik med vsako izmed primerljivih nepremičnin in obravnavano nepremičnino. Prilagoditve so tiste lastnosti nepremičnine, ki povzročijo spremembo njene vrednosti in posledično cene.

Stanovanjski objekt - št stavbe 604, vključno z zemljiščem – parcelo št. ,1411/4 k.o. 563 Ceršak

Način neposredne primerjave prodaj je tehnika za ocenjevanje tržne vrednosti nepremičnin, ki temelji na podatkih o dejansko izvršenih prodajah primerljivih nepremičnin.

Za oceno tržne vrednosti je potrebno upoštevati podatke o dejansko izvršenih prodajah podobnih nepremičnin na primerljivih lokacijah. Na območju naselja Pobrežje/Brezje v obdobju zadnjih nekaj let je bilo realiziranih prodaj novejših objektov, zato uporabim podatke za tri, primarno po letu izgradnje ter drugih parametrih primerljive stanovanjske objekte z zemljišči, na primerljivih lokacijah ki so bili prodani v obdobju zadnjih 1-2 let.
Za razlike med ocenjevano nepremičnino in primerjanimi uporabim ustrezne prilagoditve.
Opomba : V oceni prodajne vrednosti za celotno nepremičnino, podajam oceno vrednosti za 1m^2 stanovanjske – uporabne površine v 100 %, za tehnične in komunikacijske površine pa upoštevam 50 % cene za 1m^2 uporabne stanovanjske površine (izhajajoč iz standarda SIST ISO 9836, ki upošteva dejanske površine za tlorisne površine vseh prostorov v objektu. Razlikuje pa se vrednost in cena za 1 m^2 tehničnih prostorov napram stanovanjskim prostorom).

Opomba :
Ureditev funkcionalnega zemljišča - okolja objekta ter pomožni objekti vplivajo na vrednost nepremičnine. V obravnavanem primeru ima ocenjevani objekt na funkcionalnem zemljišču zgrajeno shrambo /garažo, kar ustrezno ovrednotim po analitičnim metodi in upoštevam v postopku prilagoditev napram primerjanim nepremičninam.

Tabela 1 - podatki realiziranih tržnih prodaj primerljivih nepremičnin (vir podatkov : www trgoskop)

Zap.št.	Datum prodaje ID posla	Leto izgradnje, leto obnove	Lokacija in podatki o nepremičnini	Tip in velikost	Prodajna cena (EUR)	Cena za 1 m^2
1	28.6.2022 ID posla 661381	Stan. objekt 1975	Zgornja Velka 118a, Zgornja Velka parc.št.293/8 k.o. 567 Zgornja Velka, stavbno zem. 872 m^2	Samostojna stavba Št.288 K+ P + M 63,80 m^2 - upor.pov. 147,80 m^2 – skupno	95.000,00 €	641,90 €/m^2 Povprečna cena m2 vseh prostorov

2	51.5.2022 ID posla 657890	Stanov. objekt 1997	Sladki vrh 28a, Slaski vrh št. stan. stavbe 688 parc.št.51772 k..o. 566 Sladki vrh stavbno zem. 754,00 m^2	Samostoječi stanovanjski objekt P 74,50 m^2 - upor.pov. 138,50 m^2 – skupno	80.000 EUR	577,62 €/m^2 Povprečna cena vseh prostorov

3	21.1.2022 ID posla 639211	Stanov. objekt 1991	Kaniža 141, Kamniža, št. stan. stavbe 201 parc.št.108/3 k.o. 581 Kamniža, stavbno zem. 605 m^2	Samostojna stavba P 160,00 m^2 - upor.pov. 200,00 m^2 - skupno	212.750 EUR	1.063,75€/m^2 Povprečna cena vseh prostorov

4	02.02.2022 ID posla 641619	Stanov. objekt 1970	Spodnja Velka 65, Spodnja Velka, št. stan. stavbe 69 parc.št. *123 569 Sp. velka, stavbno zem. 944 m^2	Samostojna stavba P 73,20 m^2 - upor.pov. 91,30 m^2 - skupno	80.800 €	1.104 €/m^2 Povprečna cena vseh prostorov

Tabela 2 - Izvedba prilagoditev za stanovanjski objekt - stavba št.604 vključno z zemljiščem Parc. št. 1411/4 k.o. 563 Ceršak

Nepremičnina / primerjave	Ocenjevana nepremičnina Šentiljska c. 62, Šentilj 90, stanov.stavba št.604 parcela št.1411/4 k.o.563 Ceršak, stavbno zem. 428 m^2	Primerjana nepremičnina 1 Zgornja Velka 118a, Zgornja Velka parc.št.293/8 k.o. 567 Zgornja Velka, stavbno zem. 872 m^2	Primerjana nepremičnina 2 Sladki vrh 28a, Slaski vrh št. stan. stavbe 688 parc.št.51772 k..o. 566 Sladki vrh stavbno zem. 754,00 m^2	Primerjana nepremičnina 3 Kaniža 141, Kamniža, št. stan. stavbe 201 parc.št.108/3 k.o. 581 Kamniža, stavbno zem. 605 m^2
stanovan. upor. površ.skupno neto površine	153,00 m^2 276,00 m^2	63,80 m^2 - upor.pov. 147,80 m^2 – skupno 1,10	74,50 m^2 - upor.pov. 138,50 m^2 – skupno 1,10	160,00 m^2 - upor.pov. 200,00 m^2 - skupno 1,02
površina stavbnega zemljišča prilagoditev	428 m^2	872 m^2 0,80	754 m^2 0,85	605 m^2 0,90
lokacija mikrolokacija prilagoditev	Šentiljska 62, Ceršak, p Šentilj	Zgornja velka 118a, Zgornja Velka - slabša 1,05	Sladki vrh 28a, Sladki vrh Maribor - boljša 0,95	Kaniža 141, Kamniža - slabša 1,05
tip objekta prilagoditev	enostanovanjski	enostanovanjski 1,00	enostanovanjski 1,00	enostanovanjski 1,00
tip gradnje in konstrukcija prilagoditev	masivna opečna zgradba	masivna zgradba samostojni objekt 1,00	masivna zgradba samostojni objekt 1,00	masivna zgradba samostojni objekt 1,00
leto gradnje leto obnove prilagoditev	1980	1975 1,04	1997 - 0,88	1991 0,90
komunalna oprema prilagoditev	vodovod elektrika kanalizacija TK	vodovod elektrika j. kanalizacija 1,00	Vodovod elektrika j. kanalizacija TK 1,00	Vodovod elektrika javna kanalizacija TK 1,00

ureditev okolja, prilagoditev	asfalt	zatravitev, tlakovanja, - 1,00	zatravitev, tlakovnje, terasa 1,00	zatravitev, terasa 1,00
dodatne okoliščine edokonačano prilagoditev		- 1,00	- 1,00	- 1,00
datum prodaje, ocene prilagoditev	Ocenitev avgust 2022	28.6.2022 1,01	05.05. 2022 1,02	21.01.2022 1,04
vrsta transakcije prilagoditev	-	realizirana prodaja 1,10	realizirana prodaja 1,10	realizirana prodaja 1,10
prilagoditve sk		1,07	0,88	0,99
prodajna cena EUR/m²	-	95.000,00 € 641,90 EUR/m²	80.000,00 EUR 577,62 EUR/m²	212.750 EUR 1.063,75 EUR/m²
indikativna vrednost za 1 m²	652,97 EUR/m²	686,83 EUR/m²	508,31 EUR/m²	1.053,11 EUR/m²
ponderji		20%	60%	20%

Indikativna tržna vrednost stanovanjskega objekta, vključno z zemljiščem parc. št. **1411/4** k.o. 563 Ceršak: (276,00 m² x 652,97 EUR/m² = 180.220, 96 EUR

Ocenjena tržna vrednost zemljišč, parc. št. 1411/4 k.o. 563 Ceršak **s stanovanjskim objektom** z zaokrožitvijo	**180.200,00**	**EUR**

Obrazložitev prilagoditev v tabeli 2 :

1/ Prilagoditev glede na neto tlorisne površine (stanovanjske in skupne)
Izhaja iz izkustvenega tržnega podatka, da so stanovanjski objekti z manjšo površino po enoti površine (m²) dražji od tistih z večjo površino in obratno. Temu ustrezni so faktorji prilagoditve.

2/ Prilagoditev glede na površino stavbnega zemljišča.
Površina (velikost) zemljišča vpliva na oceno vrednosti celotne nepremičnine. V obravnavnem primeru je razlika ocenjena v %, na podlagi razlike v površini (m²) in povprečne tržne cene za nezazidanega stavbna zemljišča na obravnavanem območju.

3/ Prilagoditev glede na mikrolokacijo
Lokacija in mikrolokacija bistveno vplivata na tržno vrednost nepremičnine. Ocenjevana nepremičnina je na manj ugodni lokaciji kot primerjana št.2 in ugodnejši lokaciji kot primerjani št.2 in št.3, zato ustrezna prilagoditev.

4/ Prilagoditev glede na tip objekta
Ocenjevana stavba je enostanovanjski objekt, podobno kot vse primerjane, zato prilagoditve niso potrebne.

5/ Tip gradnje - konstrukcija
Samostojne zgradbe in masivne gradnje so ugodnejše in dražje od vrstnih zgradb in montažnih zgradb, temu ustrezni so faktorji prilagoditev.

6/ Leto izgradnje in eventualne obnove objekta (amortiziranost)
Nepremičnina, ki je bila zgrajena prej je po tem parametru načeloma cenejša, kot tista, ki je zgrajena kasneje. V prilagoditvi zaradi starosti objekta upoštevam leto izgradnje objekta in tudi obnove.
Razlike med ocenjevano in primerjanimi nepremičninami po teh parametrih ovrednotim z ustreznim faktorjem prilagoditve, ki izhaja iz povprečne dobe amortizacije tovrstnih objektov 0,5- 1,0% na leto)

7/ Komunalna opremljenost
Komunalna opremljenost in priključki na javne komunalne in energetske vode bistveno vplivajo na tržno vrednost nepremičnine. Prilagoditve so izvedene na podlagi analitično predvidenih stroškov za izenačitev razlik v komunalni opremi.

8/Prilagoditev zaradi ureditve okolja objekta

Ureditev funkcionalnega zemljišča in okolja objekta vpliva na vrednost nepremičnine. V obravnavanem primeru ima ocenjevani objekt na funkcionalnem zemljišču zgrajeno nadstrešnico, kar ustrezno ovrednotim napram primerjanim objektom.

9/ *Dodatne okoliščine*

Ocenjevana stanovanjska stavba nima urejeno podstrešje da bi upošteval pri ocenitvi.

upoštevam na podlagi analitične ocene vrednosti izvedenih del.

10/Prilagoditev glede na datum prodaje

Ta prilagoditev izhaja iz podatkov - letnih poročil GURS o indeksih porasta ali padca povprečnih tržnih cen obravnavanega tipa nepremičnin v letih 2022 – avgust 2022 (cca + 2 do 3 % na letni ravni).

11/Prilagoditev glede na vrsto transakcije

Podatki o tržnih vrednostih za vse primerljive nepremičnine izhajajo iz realiziranih transakcij, zato ni prilagoditev.

12/Ponderji vpliva primerljivih nepremičnin na indikativno oceno ocenjevane nepremičnine

Na podlagi posameznih parametrov (lokacija, stavbno zemljišče, tip objekta, velikost, , leto izgradnje, pogoji prodaje), ocenjujem, da so primerjane nepremičnine po posameznih parametrih sicer različno primerljive z ocenjevano, v povprečju pa približno enako primerljive, zato njihov vpliv na indikativno tržno vrednost ocenjevane nepremičnine upoštevam v enaki meri (prvi 20% drugi 60% in tretji le 20 %)).

Tabela 3 - Izvedba prilagoditev za stanovanjski objekt - stavba št.595 vključno z zemljiščem
Parc. št. 1411/6 k.o. 563 Ceršak

Nepremičnina / primerjave	Ocenjevana nepremičnina Šentiljska c. 62, Šentilj 90, stanov.stavba št.595 parcela št.1411/6 k.o.563 Ceršak, stavbno zem. 536 m^2	Primerjana nepremičnina 1 Zgornja Velka 118a, Zgornja Velka parc.št.293/8 k.o. 567 Zgornja Velka, stavbno zem. 872 m^2	Primerjana nepremičnina 2 Sladki vrh 28a, Slaski vrh št. stan. stavbe 688 parc.št.51772 k..o. 566 Sladki vrh stavbno zem. 754,00 m^2	Primerjana nepremičnina 3 Kaniža 141, Kamniža, št. stan. stavbe 201 parc.št.108/3 k.o. 581 Kamniža, stavbno zem. 605 m^2
stanovan. upor. površ.skupno neto površine	106,00 m^2 159,20 m^2 + 25,76 m2 184,96 m2	63,80 m^2 - upor.pov. 147,80 m^2 – skupno 1,05	74,50 m^2 - upor.pov. 138,50 m^2 – skupno 1,07	160,00 m^2 - upor.pov. 200,00 m^2 - skupno 1,15
površina stavbnega zemljišča prilagoditev	536 m^2	872 m^2 0,85	754 m^2 0,90	605 m^2 0,95
lokacija mikrolokacija prilagoditev	Novine 11, Ceršak, p Šentilj	Zgornja Velka 118a, Zgornja Velka - slabša 1,05	Sladki vrh 28a, Sladki vrh Maribor - boljša 0,95	Kaniža 141, Kaniža - slabša 1,05
tip objekta prilagoditev	enostanovanjski	enostanovanjski 1,00	enostanovanjski 1,00	enostanovanjski 1,00
tip gradnje in konstrukcija prilagoditev	masivna opečna zgradba	masivna zgradba samostojni objekt 1,00	masivna zgradba samostojni objekt 1,00	masivna zgradba samostojni objekt 1,00
leto gradnje leto obnove prilagoditev	1972 Okna 1995	1975 1,00	1997 - 0,85	1991 0,90
komunalna oprema	vodovod elektrika kanalizacija TK	vodovod elektrika j. kanalizacija	Vodovod elektrika j. kanalizacija TK	Vodovod elektrika javna kanalizacija TK

prilagoditev		1,00	1,00	1,00
ureditev okolja, prilagoditev	asfalt	zatravitev, tlakovanja, - 1,00	zatravitev, tlakovnje, terasa 1,00	zatravitev, terasa 1,00
dodatne okoliščine edokonačano prilagoditev		- 1,00	- 1,00	- 1,00
datum prodaje, ocene prilagoditev	Ocenitev avgust 2022	28.6.2022 1,01	05.05. 2022 1,02	21.01.2022 1,04
vrsta transakcije prilagoditev	-	realizirana prodaja 1,10	realizirana prodaja 1,10	realizirana prodaja 1,10
prilagoditve sk		1,04	0,87	1,18
prodajna cena EUR/m^2	-	95.000,00 € 641,90 EUR/m^2	80.000,00 EUR 577,62 EUR/m^2	212.750 EUR 1.063,75 EUR/m^2
indikativna vrednost za 1 m^2	695,23 EUR/m^2	714,30 EUR/m^2	0 502,51 EUR/m^2	1.255,22 EUR/m^2
ponderji		20%	60%	20%

Indikativna tržna vrednost stanovanjskega objekta, vključno z zemljiščem parc. št. **1411/6** k.o. 563 Ceršak in gospodarskim objektom: (184,96 m^2 x 695,23 EUR/m^2 = 128.589,742 EUR

Ocenjena tržna vrednost zemljišč, parc. št. 1411/6 k.o. 563 Ceršak **s stanovanjskim objektom** z zaokrožitvijo	**128.600,00**	**EUR**

Obrazložitev prilagoditev v tabeli 3 :

1/ Prilagoditev glede na neto tlorisne površine (stanovanjske in skupne)
Izhaja iz izkustvenega tržnega podatka, da so stanovanjski objekti z manjšo površino po enoti površine (m^2) dražji od tistih z večjo površino in obratno. Temu ustrezni so faktorji prilagoditve.

2/ Prilagoditev glede na površino stavbnega zemljišča.
Površina (velikost) zemljišča vpliva na oceno vrednosti celotne nepremičnine. V obravnavnem primeru je razlika ocenjena v %, na podlagi razlike v površini (m^2) in povprečne tržne cene za nezazidanega stavbna zemljišča na obravnavanem območju.

3/ Prilagoditev glede na mikrolokacijo
Lokacija in mikrolokacija bistveno vplivata na tržno vrednost nepremičnine. Ocenjevana nepremičnina je na manj ugodni lokaciji kot primerjana št.2 in ugodnejši lokaciji kot primerjani št.2 in št.3, zato ustrezna prilagoditev.

4/ Prilagoditev glede na tip objekta
Ocenjevana stavba je enostanovanjski objekt, podobno kot vse primerjane, zato prilagoditve niso potrebne.

5/ Tip gradnje - konstrukcija
Samostojne zgradbe in masivne gradnje so ugodnejše in dražje od vrstnih zgradb in montažnih zgradb, temu ustrezni so faktorji prilagoditev.

6/ Leto izgradnje in eventualne obnove objekta (amortiziranost)
Nepremičnina, ki je bila zgrajena prej je po tem parametru načeloma cenejša, kot tista, ki je zgrajena kasneje. V prilagoditvi zaradi starosti objekta upoštevam leto izgradnje objekta in tudi obnove. Razlike med ocenjevano in primerjanimi nepremičninami po teh parametrih ovrednotim z ustreznim faktorjem prilagoditve, ki izhaja iz povprečne dobe amortizacije tovrstnih objektov 0,5- 1,0% na leto)

7/ Komunalna opremljenost
Komunalna opremljenost in priključki na javne komunalne in energetske vode bistveno vplivajo na tržno vrednost nepremičnine. Prilagoditve so izvedene na podlagi analitično predvidenih stroškov za izenačitev razlik v komunalni opremi.

8/Prilagoditev zaradi ureditve okolja objekta

Ureditev funkcionalnega zemljišča in okolja objekta vpliva na vrednost nepremičnine. V obravnavanem primeru ima ocenjevani objekt na funkcionalnem zemljišču zgrajeno nadstrešnico, kar ustrezno ovrednotim napram primerjanim objektom.

9/ *Dodatne okoliščine*

Ocenjevana stanovanjska stavba nima urejeno podstrešje da bi upošteval pri ocenitvi.

upoštevam na podlagi analitične ocene vrednosti izvedenih del.

10/Prilagoditev glede na datum prodaje

Ta prilagoditev izhaja iz podatkov - letnih poročil GURS o indeksih porasta ali padca povprečnih tržnih cen obravnavanega tipa nepremičnin v letih 2022 – avgust 2022 (cca + 2 do 3 % na letni ravni).

11/Prilagoditev glede na vrsto transakcije

Podatki o tržnih vrednostih za vse primerljive nepremičnine izhajajo iz realiziranih transakcij, zato ni prilagoditev.

12/Ponderji vpliva primerljivih nepremičnin na indikativno oceno ocenjevane nepremičnine

Na podlagi posameznih parametrov (lokacija, stavbno zemljišče, tip objekta, velikost, , leto izgradnje, pogoji prodaje), ocenjujem, da so primerjane nepremičnine po posameznih parametrih sicer različno primerljive z ocenjevano, v povprečju pa približno enako primerljive, zato njihov vpliv na indikativno tržno vrednost ocenjevane nepremičnine upoštevam v enaki meri (prvi 20% drugi 60% in tretji le 20 %)).

Izračun vrednosti zemljišča, parc. št. 1411/7 k.o. 536 Ceršak

Za izračun vrednosti zemljišča uporabim naslednje podatke o prodajah podobnih zemljišč.

Primer 1

Podatki o poslu

ID posla	661604
Vrsta posla	Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe	27.06.2022
Pogodbena vsota bruto	11.290 €
Pogodbena vsota neto	11.290 €
Stopnja DDV	DDV ni bil obračunan

Vsebina posla

Nepremičnina	Pogodbena površina
563-1528/3 - CERŠAK, ŠENTILJ Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno, površina parcele 510.00 m²	510.00 m²

Vir podatkov ETN, analiza ARVIO, pridobljeno dne 16.08.2022

Ortofoto posnetek

Vir podatkov GURS, analiza ARVIO

Lokacija

Vir podatkov OpenStreetMaps, analiza ARVIO

Primer 2

Podatki o poslu

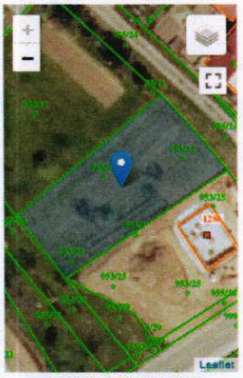
ID posla	629777
Vrsta posla	Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe	06.11.2021
Pogodbena vsota bruto	20.800 €
Pogodbena vsota neto	20.800 €
Stopnja DDV	DDV ni bil obračunan

Vsebina posla

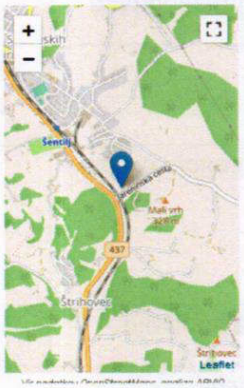
Nepremičnina	Pogodbena površina
564-953/24 - ŠENTILJ V SLOVENSKIH GORICAH, ŠENTILJ Zemljišče, na katerem je mogoče graditi stavbo in ima gradbeno dovoljenje, površina parcele 869,00 m²	869,00 m²
564-953/29 - ŠENTILJ V SLOVENSKIH GORICAH, ŠENTILJ Zemljišče, na katerem je mogoče graditi stavbo in ima gradbeno dovoljenje, površina parcele 104,00 m²	104,00 m²
564-955/34 - ŠENTILJ V SLOVENSKIH GORICAH, ŠENTILJ Zemljišče, na katerem je mogoče graditi stavbo in ima gradbeno dovoljenje, površina parcele 15,00 m²	15,00 m²

Vir podatkov ETN, analiza ARVIO, pridobljeno dne 16.08.2022

Ortofoto posnetek



Lokacija



Primer 3

Podatki o poslu

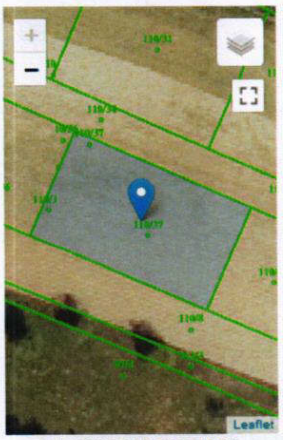
ID posla	644211
Vrsta posla	Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe	19.01.2022
Pogodbena vsota bruto	17.000 €
Pogodbena vsota neto	17.000 €
Stopnja DDV	DDV ni bil obračunan

Vsebina posla

Nepremičnina	Pogodbena površina
582-110/37 - ŠTRIHOVEC, ŠENTILJ Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno, površina parcele 805,00 m²	805,00 m²

Vir podatkov ETN, analiza ARVIO, pridobljeno dne 16.08.2022

Ortofoto posnetek



Vir podatkov GURS, analiza ARVIO

Lokacija

Vir podatkov OpenStreetMaps, analiza ARVIO

Tabela 4 - podatki realiziranih tržnih prodaj primerljivih nepremičnin (vir podatkov : www trgoskop)

Elementi	Ocenjevana nepremičnina	Referenčene prodaje		
		Zemljišče 1	Zemljišče 2	Zemljišče 3
Velikost zemljišča	413,00 m2	510,00 m2	988,00 m2	805,00 m2
Indikativna cena €/m2		22,14	21,05	21,12
Datum ocenjavanja	18.8.2022	06.11.2021	31.5.2021	19.01.2022
Časovna prilagoditev		1,05	1,02	1,04
Cena €/m2 s prilagoditvijo		23,25	21,42	21,96
Pogoji prodaje	nezazidano zemljišče	nezazidano zemljišče	nezazidano zemljišče	nezazidano zemljišče
Prilagoditev za pogoje prodaje	1,0	Realizirana prodaja 1,0	Realizirana prodaja 1,0	Realizirana prodaja 1,00
€/m2 s prialgoditvijo		23,25	21,42	21,96
Lokacija		boljša	boljša	Boljše
Prilagoditev za lokacijo	1,00	0,90	0,90	0,90
€/m2 s prilagoditvijo		20,92	19,28	19,76
Fizične značilnosti				
Površina	413,00	510,00 večje 1,05	988,00 večje 1,20	805,00 večje 1,15
Oblika		boljša (0,9)	boljša (0,90)	boljša (0,90)
Komunalna opremljenost		boljša (0,90)	boljš(0,90)	boljšq(0,90)
Prilagoditev za fizične značilnosti		0,90	0,90	0,90
€m2 s prilagoditvijo		16,01	16,87	16,57
uteži		40%	30%	30%
Namenska rarba-stanovansjka gradnja	**16,44**			
Zaokružitev cene €/m2	**16,50**			

Izvedel sem prilagoditve lokacijsko primerljivih parcel.

Prilagoditve cen sem izvedel zaradi razlik med ocenjevano in primerljivimi nepremičninami.

Razlike so opažene pri: datumu ocenjevanja, površinah in komunalni opremljenosti.

Prilagoditve za datum ocenjevanja: glede na gibanje cen izvedem prilagoditev.

Prilagoditve površine: glede na velikost parcele izvedem prilagoditev z ustreznim ocenjenim količnikom.
Prilagoditev za komunalno opremljenost: glede na opremo izvedem korekcijo.

Končno oceno ovrednotim kot uteženo povprečje vseh primerov .

Nezazidano stavbno zemljišče: 144,00 €/m2

Izračun:

Vrednost zemljišča	144,00 * 16,50	= 2.376,00 €
VREDNOST ZEMLJIŠČA KORIGIRANO:		**2.400,00 €**

II/3.2 USKLADITEV IN KONČNA OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNINE

Sklepni komentar

Pri ocenjevanju tržne vrednosti ocenjevane nepremičnine sem uporabil način tržnih primerjav, metodo s katerim sem dobil indikativno tržno vrednost za obravnavano nepremičnino ob upoštevanju omejitvenih predpostavk na dan 10.08.2022.

Ocenjena tržna vrednost po načinu tržnih primerjav (z zaokrožitvijo) objekt 604 k.o. 536 Ceršak	**180.200,00**	**€**
Ocenjena tržna vrednost po načinu tržnih primerjav (z zaokrožitvijo) objekt 595 in 598 k.o. 536 Ceršak	**128.600,00**	**€**
Ocenjena tržna vrednost po načinu tržnih primerjav (z zaokrožitvijo) zemljišče, parc. š t. 1411/7 k.o. 536 Ceršak	**2.400,00**	**€**

Po skrbnem preudarku vseh ustreznih in razpoložljivih informacij, z upoštevanjem povedanega, ter glede na tukaj vsebovane domneve in omejitvene pogoje, ocenjujem, da je :

TRŽNA VREDNOST OCENJEVANE NEPREMIČNINE SKUPAJ Z ZEMLJIŠČEM PARC. ŠT. 1411/4, 1411/6 in 1411/7 VSE k.o. 536 Ceršak . NA DAN 10.8.2022 ZNAŠA:

311.200,00 EUR

II/3.2.2 DELITEV OBRAVNAVANE NEPREMIČNINE GLEDE NA ZEMLJIŠKOKNJIŽNO STANJE

Parc. št. 1411/4 k.o. 563 Ceršak

		skupaj	1/2	1/2
		180.200,00 €		
1.	Friderik Vainhandl, Mariborska cesta 4, 2212 Šentilj v Slovenskih goricah		90.100,00 €	
2.	Milena Vainhandl, Šentiljska cesta 62, Šentilj v Slovenskih goricah			90.100,00 €.

Parc. št. 1411/6 k.o. 563 Ceršak

		skupaj	2/5	2/5	1/5
		128.600,00			
1.	Marko Gorjup, Srebotje 5a, 2212 Šentilj v Slovenskih goricah		51.440,00		
2.	Silva Lukačič, Novine 11, 22212 Šentilj v Slovenskih goricah			51.440,00	
3.	Milena Vainhandl, Šentiljska cesta 62, Šentilj v Slovenskih goricah				25.720,00

Parc. št. 1411/7 k.o. 563 Ceršak

		skupaj	2/5	2/5	1/5
		2.400,00			
1.	Marko Gorjup, Srebotje 5a, 2212 Šentilj v Slovenskih goricah		960,00 €		
2.	Silva Lukačič, Novine 11, 22212 Šentilj v Slovenskih goricah			960,00 €	
3.	Milena Vainhandl, Šentiljska cesta 62, Šentilj v Slovenskih goricah				480,00 €
	Friderik Vainhandl, Mariborska cesta 4, 2212 Šentilj v Slovenskih goricah				

VREDNOST NEPREMIČNINE, PO ZEMLJIŠKOKNJIŽNIH LASTNIKIH:

		Parc. št. 1411/4	Parc. šr. 1411/6	Parc. št. 1411/7
1.	Marko Gorjup, Srebotje 5a, 2212 Šentilj v Slovenskih goricah		51.440,00	960,00
2.	Silva Lukačič, Novine 11, 22212 Šentilj v Slovenskih goricah		51,440,00	960,00
3.	Milena Vainhandl, Šentiljska cesta 62, Šentilj v Slovenskih goricah	90.100,00	25.720,00	480,00
	Friderik Vainhandl, Mariborska cesta 4, 2212 Šentilj v Slovenskih goricah	90.100,00		

VREDNOST NEPREMIČNINE, PO ZEMLJIŠKOKNJIŽNI LASTNICI Mileni Vajnhandl:

		Parc. št. 1411/4	Parc. šr. 1411/6	Parc. št. 1411/7
3.	Milena Vainhandl, Šentiljska cesta 62, Šentilj v Slovenskih goricah	90.100,00	25.720,00	480,00
	S K U P A J :	116.300,00 €		

TRŽNA VREDNOST OCENJEVANE NEPREMIČNINE SKUPAJ Z ZEMLJIŠČEM PARC. ŠT. 1411/4, 1411/6 in 1411/7 VSE k.o. 536 Ceršak . NA DAN 10.8.2022, ki je v lasti Milene Vainhandl ZNAŠA:

116.300,00 €

P R I L O G E

REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA
PRAVOSODJE
Ljubljana, Župančičeva 3

Potrdilo

s tem potrjujemo, da je gospod/gospa

Stipan MUDRAŽIJA
Trg Borisa Kidriča 1, 2000 Maribor

dne 15.4.2004 uspešno opravil(a) izpit

"TRŽNO VREDNOTENJE 2003"

in pridobil(a) potrebna znanja za tržno vrednotenje nepremičnin

Številka potrdila: 165-04-28/04

V Ljubljani, 18.07.2006

L. Šturm

dr. Lovro ŠTURM
minister

REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA PRAVOSODJE
CENTER ZA IZOBRAŽEVANJE V PRAVOSODJU
Ljubljana, Župančičeva 3

in

ZDRUŽENJE SODNIH IZVEDENCEV IN SODNIH CENILCEV SLOVENIJE ZA GRADBENO STROKO - SICGRAS
Ljubljana, Ulica Gradnikove brigade 11

Potrdilo

Stipan MUDRAŽIJA
stanujoč/a
Ob Bregu 8, 2000 Maribor

se je udeležil/a

IZPOPOLNJEVALNEGA SEMINARJA ZA SODNE IZVEDENCE IN SODNE CENILCE GRADBENE STROKE

ki je potekal v dneh med
26.02.2010 in 27.03.2010
v Ljubljani

V Ljubljani, 27. marec 2010

Mirko STRMŠEK
predsednik združenja
SICGRAS

mag. Damijan FLORJANČIČ
višji sodnik svetnik
direktor

REPUBLIKA
SLOVENIJA
VRHOVNO
SODIŠČE

Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 27.6.2022 - 8:14:06

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 563 1411/4

katastrska občina 563 CERŠAK **parcela** 1411/4 (ID 798285)

Plombe:

zadeva	Dn 121835/2022 (ID postopka: 3246902)
začetek postopka	10.06.2022 11:50:50
čas začetka učinkovanja	10.06.2022 11:50:50
tip postopka	303 - izbris izvedene pravice ali pravnega dejstva iz četrtega odstavka 13. a člena ZZK-1 pri vseh osnovnih pravnih položajih
stanje zadeve	303 - sklep o vpisu odpravljen
način odločitve o vpisu:	10 - vpis dovoljen (v celoti ali delno)
tip pripada:	01 - vloženo prvič
interna oznaka:	I 388/2020

zadeva	Dn 122618/2022 (ID postopka: 3247685)
začetek postopka	13.06.2022 11:06:50
čas začetka učinkovanja	13.06.2022 11:06:50
tip postopka	303 - izbris izvedene pravice ali pravnega dejstva iz četrtega odstavka 13. a člena ZZK-1 pri vseh osnovnih pravnih položajih
stanje zadeve	001 - zadeva še ni dodeljena
način odločitve o vpisu:	00 - o vpisu še ni odločeno
tip pripada:	01 - vloženo prvič
interna oznaka:	III P 869/2018

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 1042594
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/2
imetnik:
1. EMŠO: 1902952******
   osebno ime: Friderik Vajnhandl
   naslov: Mariborska cesta 004, 2212 Šentilj v Slov. goricah

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
13219812	10.01.2006 13:20:00	401 - vknjižena hipoteka

ID osnovnega položaja: 1042595
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/2
imetnik:
1. EMŠO: 2911953******
   osebno ime: Milena Vajnhandl
   naslov: Šentiljska cesta 062, 2212 Šentilj v Slov. goricah

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
13219812	10.01.2006 13:20:00	401 - vknjižena hipoteka
19933055	04.12.2018 11:26:35	606 - zaznamba prepovedi odtujitve in obremenitve
20812432	21.05.2020 10:51:15	401 - vknjižena hipoteka
22067758	10.09.2021 13:40:20	401 - vknjižena hipoteka
22126778	14.09.2021 09:11:00	401 - vknjižena hipoteka

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 13219812
čas začetka učinkovanja 10.01.2006 13:20:00
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 563 CERŠAK **parcela** 1411/4 (ID 798285)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 10.000.000,00 SIT
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 28.02.2016
dodatni opis:
10.000.000,00 SIT
Na podlagi notarskega zapisa potrditev pogodbe o dolgoročnem potrošniškem tolarskem kreditu z valutno klavzulo št. 56901/61 in sporazuma o zavarovanju denarne terjatve in ustanovitev hipoteke na podlagi člena 142 Stvarnopravnega zakonika notarja Stanislava Bohinca, Ulica Vita Kraigherja 1, Maribor, opr. št. SV 27/2006 z dne 09.01.2006se vknjiži hipoteka z naslednjimi podatki o terjatvi, zavarovani s hipoteko:
- glavnica: 10.000.000,00 SIT s pripadki,
- obresti: obrestna mera EURIBOR + 2,45 % letno, spremenljiva, z morebitnimi zamudnimi obrestmi,
- zapadlost glavnice: z dobo odplačila 120 mesecev, v mesečnih obrokih, ki zapadejo v plačilo vsakega zadnjega dne v mesecu, končni rok zapadlosti kredita je 28.02.2016 oz. je zapadlost pred tem rokom odvisna od odstopa upnice.
imetnik:
1. matična številka: 5706491000
   firma / naziv: KBS BANKA D.D.
   naslov: Zagrebška cesta 076, 2000 Maribor

zveza - ID osnovnega položaja:
1042594
1042595

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
13532132	10.01.2006 13:20:00	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

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

ID pravice / zaznambe 13532132
čas začetka učinkovanja 10.01.2006 13:20:00
vrsta pravice / zaznambe 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Na podlagi notarskega zapisa potrditev pogodbe o dolgoročnem potrošniškem tolarskem kreditu z valutno klavzulo št. 56901/61 in sporazuma o zavarovanju denarne terjatve in ustanovitev hipoteke na podlagi člena 142 Stvarnopravnega zakonika notarja Stanislava Bohinca, Ulica Vita Kraigherja 1, Maribor, opr. št. SV 27/2006 z dne 09.01.2006se zaznamuje neposredna izvršljivost notarskega zapisa.

ID pravice / zaznambe 19933055
čas začetka učinkovanja 04.12.2018 11:26:35
vrsta pravice / zaznambe 606 - zaznamba prepovedi odtujitve in obremenitve
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 563 CERŠAK **parcela** 1411/4 (ID 798285)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrožno sodišče v Mariboru
opr. št. postopka III P 869/2018
dodatni opis:

naslov: PALMIRA TOLJATIJA 9, 11070 NOVI BEOGRAD SRBIJA, Srbija

zveza - ID osnovnega položaja:

1042595

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
22067759	10.09.2021 13:40:20	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 22067759
čas začetka učinkovanja 10.09.2021 13:40:20
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Mariboru
opr. št. postopka I 988/2021
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. I 988/2021 z dne 8.9.2021.

ID pravice / zaznambe 22126778
čas začetka učinkovanja 14.09.2021 09:11:00
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 563 CERŠAK **parcela** 1411/4 (ID 798285)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 2.466,05 EUR
obresti glej opis
tip dospelosti 3 - glej dodatni opis
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 2.466,05 EUR s pp., ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. I 987/2021 z dne 10.09.2021.
imetnik:

1. matična številka: 8306257000
   firma / naziv: 3TiM, frizerstvo, trgovina in druge storitve, d.o.o.
   naslov: Krpanova ulica 009, 3000 Celje

zveza - ID osnovnega položaja:

1042595

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
22126779	14.09.2021 09:11:00	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 22126779
čas začetka učinkovanja 14.09.2021 09:11:00
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Mariboru
opr. št. postopka I 987/2021
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Mariboru opr. št. I 987/2021 z dne 10.09.2021.

Na podlagi sklepa Okrožnega sodišča v Mariboru, opr. št. III P 869/2018 z dne 30. 11. 2018 začasno zavarovanje za odvzem premoženjskopravnega zahtevka z zaznambo prepovedi odtujitve in obremenitve.
Ta začasna odredba prične veljati takoj in velja do izteka 30 dni od dneva pravnomočnosti in izvršljivosti odločitve v tej pravdni zadevi.

imetnik:

1. matična številka: 2561247000
   firma / naziv: AKCIONARSKO TURISTIČKO DRUŠTVO PUTNIK AD BEOGRAD-NOVI BEOGRAD
   naslov: PALMIRA TOLJATIJA 9, 11070 NOVI BEOGRAD SRBIJA, Srbija

zveza - ID osnovnega položaja:
1042595

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:
Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo

ID pravice / zaznambe 20812432
čas začetka učinkovanja 21.05.2020 10:51:15
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 563 CERŠAK **parcela** 1411/4 (ID 798285)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 3.919,40 EUR
obresti glej opis
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 08.03.2020
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 3.919,40 EUR s pp., ki je podrobneje opisana v izreku sklepa Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. I 388/2020 z dne 18.5.2020.

imetnik:

1. matična številka: 2561247000
   firma / naziv: AKCIONARSKO TURISTIČKO DRUŠTVO PUTNIK AD BEOGRAD-NOVI BEOGRAD
   naslov: PALMIRA TOLJATIJA 9, 11070 NOVI BEOGRAD SRBIJA, Srbija

zveza - ID osnovnega položaja:
1042595

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
20812433	21.05.2020 10:51:15	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 20812433
čas začetka učinkovanja 21.05.2020 10:51:15
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Mariboru
opr. št. postopka I 388/2020
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. I 388/2020 z dne 18.5.2020.

ID pravice / zaznambe 22067758
čas začetka učinkovanja 10.09.2021 13:40:20
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 563 CERŠAK **parcela** 1411/4 (ID 798285)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 187.275,72 EUR
obresti glej opis
tip dospelosti 3 - glej dodatni opis
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 187.275,72 EUR s pp., ki je podrobneje opisana v izreku sklepa Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. I 988/2021 z dne 8.9.2021.

imetnik:

1. matična številka: 2561247000
   firma / naziv: AKCIONARSKO TURISTIČKO DRUŠTVO PUTNIK AD BEOGRAD-NOVI BEOGRAD

REPUBLIKA
SLOVENIJA
VRHOVNO
SODIŠČE

Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 27.6.2022 - 8:14:45

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 3 - določi VS
ID znak: parcela 563 1411/6

katastrska občina 563 CERŠAK **parcela** 1411/6 (ID 837383)

Plombe:

zadeva	Dn 121835/2022 (ID postopka: 3246902)
začetek postopka	10.06.2022 11:50:50
čas začetka učinkovanja	10.06.2022 11:50:50
tip postopka	303 - izbris izvedene pravice ali pravnega dejstva iz četrtega odstavka 13. a člena ZZK-1 pri vseh osnovnih pravnih položajih
stanje zadeve	303 - sklep o vpisu odpravljen
način odločitve o vpisu:	10 - vpis dovoljen (v celoti ali delno)
tip pripada:	01 - vloženo prvič
interna oznaka:	I 388/2020

zadeva	Dn 122618/2022 (ID postopka: 3247685)
začetek postopka	13.06.2022 11:06:50
čas začetka učinkovanja	13.06.2022 11:06:50
tip postopka	303 - izbris izvedene pravice ali pravnega dejstva iz četrtega odstavka 13. a člena ZZK-1 pri vseh osnovnih pravnih položajih
stanje zadeve	001 - zadeva še ni dodeljena
način odločitve o vpisu:	00 - o vpisu še ni odločeno
tip pripada:	01 - vloženo prvič
interna oznaka:	III P 869/2018

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 14357528
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 2/5
imetnik:
1. EMŠO: 2707991******
   osebno ime: Marko Gorjup
   naslov: Srebotje 005A, 2212 Šentilj v Slov. goricah

omejitve:
Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini

ID osnovnega položaja: 14357529
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 2/5
imetnik:
1. EMŠO: 2110949******
   osebno ime: Silva Lukačič
   naslov: Novine 011, 2212 Šentilj v Slov. goricah

omejitve:
Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini

ID osnovnega položaja: 14357530
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica

delež: 1/5
imetnik:
1. EMŠO: 2911953******
   osebno ime: Milena Vajnhandl
   naslov: Šentiljska cesta 062, 2212 Šentilj v Slov. goricah

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
19933055	04.12.2018 11:26:35	606 - zaznamba prepovedi odtujitve in obremenitve
20812432	21.05.2020 10:51:15	401 - vknjižena hipoteka
22067758	10.09.2021 13:40:20	401 - vknjižena hipoteka
22126778	14.09.2021 09:11:00	401 - vknjižena hipoteka

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 19933055
čas začetka učinkovanja 04.12.2018 11:26:35
vrsta pravice / zaznambe 606 - zaznamba prepovedi odtujitve in obremenitve
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 563 CERŠAK **parcela** 1411/4 (ID 798285)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrožno sodišče v Mariboru
opr. št. postopka III P 869/2018
dodatni opis:
Na podlagi sklepa Okrožnega sodišča v Mariboru, opr. št. III P 869/2018 z dne 30. 11. 2018 začasno zavarovanje za odvzem premoženjskopravnega zahtevka z zaznambo prepovedi odtujitve in obremenitve.
Ta začasna odredba prične veljati takoj in velja do izteka 30 dni od dneva pravnomočnosti in izvršljivosti odločitve v tej pravdni zadevi.
imetnik:
1. matična številka: 2561247000
   firma / naziv: AKCIONARSKO TURISTIČKO DRUŠTVO PUTNIK AD BEOGRAD-NOVI BEOGRAD
   naslov: PALMIRA TOLJATIJA 9, 11070 NOVI BEOGRAD SRBIJA, Srbija

zveza - ID osnovnega položaja:
14357530

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:
Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo

ID pravice / zaznambe 20812432
čas začetka učinkovanja 21.05.2020 10:51:15
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 563 CERŠAK **parcela** 1411/4 (ID 798285)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 3.919,40 EUR
obresti glej opis
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 08.03.2020
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 3.919,40 EUR s pp., ki je podrobneje opisana v izreku sklepa Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. I 388/2020 z dne 18.5.2020.
imetnik:
1. matična številka: 2561247000
   firma / naziv: AKCIONARSKO TURISTIČKO DRUŠTVO PUTNIK AD BEOGRAD-NOVI BEOGRAD
   naslov: PALMIRA TOLJATIJA 9, 11070 NOVI BEOGRAD SRBIJA, Srbija

zveza - ID osnovnega položaja:
14357530

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
20812433	21.05.2020 10:51:15	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 20812433

čas začetka učinkovanja 21.05.2020 10:51:15
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Mariboru
opr. št. postopka I 388/2020
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. I 388/2020 z dne 18.5.2020.

ID pravice / zaznambe 22067758
čas začetka učinkovanja 10.09.2021 13:40:20
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 563 CERŠAK **parcela** 1411/4 (ID 798285)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 187.275,72 EUR
obresti glej opis
tip dospelosti 3 - glej dodatni opis
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 187.275,72 EUR s pp., ki je podrobneje opisana v izreku sklepa Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. I 988/2021 z dne 8.9.2021.
imetnik:
1. matična številka: 2561247000
   firma / naziv: AKCIONARSKO TURISTIČKO DRUŠTVO PUTNIK AD BEOGRAD-NOVI BEOGRAD
   naslov: PALMIRA TOLJATIJA 9, 11070 NOVI BEOGRAD SRBIJA, Srbija

zveza - ID osnovnega položaja:
14357530

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
22067759	10.09.2021 13:40:20	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 22067759
čas začetka učinkovanja 10.09.2021 13:40:20
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Mariboru
opr. št. postopka I 988/2021
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. I 988/2021 z dne 8.9.2021.

ID pravice / zaznambe 22126778
čas začetka učinkovanja 14.09.2021 09:11:00
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 563 CERŠAK **parcela** 1411/4 (ID 798285)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 2.466,05 EUR
obresti glej opis
tip dospelosti 3 - glej dodatni opis
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 2.466,05 EUR s pp., ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. I 987/2021 z dne 10.09.2021.
imetnik:
1. matična številka: 8306257000
   firma / naziv: 3TiM, frizerstvo, trgovina in druge storitve, d.o.o.
   naslov: Krpanova ulica 009, 3000 Celje

zveza - ID osnovnega položaja:
14357530

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
22126779	14.09.2021 09:11:00	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 22126779
čas začetka učinkovanja 14.09.2021 09:11:00
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Mariboru
opr. št. postopka I 987/2021
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Mariboru opr. št. I 987/2021 z dne 10.09.2021.

REPUBLIKA
SLOVENIJA
VRHOVNO
SODIŠČE

Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 27.6.2022 - 8:15:21

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 3 - določi VS
ID znak: parcela 563 1411/7

katastrska občina 563 CERŠAK **parcela** 1411/7 (ID 1509473)

Plombe:

zadeva	Dn 121835/2022 (ID postopka: 3246902)
začetek postopka	10.06.2022 11:50:50
čas začetka učinkovanja	10.06.2022 11:50:50
tip postopka	303 - izbris izvedene pravice ali pravnega dejstva iz četrtega odstavka 13. a člena ZZK-1 pri vseh osnovnih pravnih položajih
stanje zadeve	303 - sklep o vpisu odpravljen
način odločitve o vpisu:	10 - vpis dovoljen (v celoti ali delno)
tip pripada:	01 - vloženo prvič
interna oznaka:	I 388/2020

zadeva	Dn 122618/2022 (ID postopka: 3247685)
začetek postopka	13.06.2022 11:06:50
čas začetka učinkovanja	13.06.2022 11:06:50
tip postopka	303 - izbris izvedene pravice ali pravnega dejstva iz četrtega odstavka 13. a člena ZZK-1 pri vseh osnovnih pravnih položajih
stanje zadeve	001 - zadeva še ni dodeljena
način odločitve o vpisu:	00 - o vpisu še ni odločeno
tip pripada:	01 - vloženo prvič
interna oznaka:	III P 869/2018

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 14357531
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 2/5
imetnik:
1. EMŠO: 2707991******
   osebno ime: Marko Gorjup
   naslov: Srebotje 005A, 2212 Šentilj v Slov. goricah

omejitve:
Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini

ID osnovnega položaja: 14357532
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 2/5
imetnik:
1. EMŠO: 2110949******
   osebno ime: Silva Lukačič
   naslov: Novine 011, 2212 Šentilj v Slov. goricah

omejitve:
Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini

ID osnovnega položaja: 14357533
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica

delež: 1/5
imetnik:
1. EMŠO: 2911953******
   osebno ime: Milena Vajnhandl
   naslov: Šentiljska cesta 062, 2212 Šentilj v Slov. goricah

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
19933055	04.12.2018 11:26:35	606 - zaznamba prepovedi odtujitve in obremenitve
20812432	21.05.2020 10:51:15	401 - vknjižena hipoteka
22067758	10.09.2021 13:40:20	401 - vknjižena hipoteka
22126778	14.09.2021 09:11:00	401 - vknjižena hipoteka

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 19933055
čas začetka učinkovanja 04.12.2018 11:26:35
vrsta pravice / zaznambe 606 - zaznamba prepovedi odtujitve in obremenitve
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 563 CERŠAK **parcela** 1411/4 (ID 798285)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrožno sodišče v Mariboru
opr. št. postopka III P 869/2018
dodatni opis:
Na podlagi sklepa Okrožnega sodišča v Mariboru, opr. št. III P 869/2018 z dne 30. 11. 2018 začasno zavarovanje za odvzem premoženjskopravnega zahtevka z zaznambo prepovedi odtujitve in obremenitve.
Ta začasna odredba prične veljati takoj in velja do izteka 30 dni od dneva pravnomočnosti in izvršljivosti odločitve v tej pravdni zadevi.
imetnik:
1. matična številka: 2561247000
   firma / naziv: AKCIONARSKO TURISTIČKO DRUŠTVO PUTNIK AD BEOGRAD-NOVI BEOGRAD
   naslov: PALMIRA TOLJATIJA 9, 11070 NOVI BEOGRAD SRBIJA, Srbija

zveza - ID osnovnega položaja:
14357533

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:
Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo

ID pravice / zaznambe 20812432
čas začetka učinkovanja 21.05.2020 10:51:15
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 563 CERŠAK **parcela** 1411/4 (ID 798285)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 3.919,40 EUR
obresti glej opis
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 08.03.2020
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 3.919,40 EUR s pp., ki je podrobneje opisana v izreku sklepa Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. I 388/2020 z dne 18.5.2020.
imetnik:
1. matična številka: 2561247000
   firma / naziv: AKCIONARSKO TURISTIČKO DRUŠTVO PUTNIK AD BEOGRAD-NOVI BEOGRAD
   naslov: PALMIRA TOLJATIJA 9, 11070 NOVI BEOGRAD SRBIJA, Srbija

zveza - ID osnovnega položaja:
14357533

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
20812433	21.05.2020 10:51:15	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 20812433

čas začetka učinkovanja 21.05.2020 10:51:15
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Mariboru
opr. št. postopka I 388/2020
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. I 388/2020 z dne 18.5.2020.

ID pravice / zaznambe 22067758
čas začetka učinkovanja 10.09.2021 13:40:20
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 563 CERŠAK **parcela** 1411/4 (ID 798285)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 187.275,72 EUR
obresti glej opis
tip dospelosti 3 - glej dodatni opis
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 187.275,72 EUR s pp., ki je podrobneje opisana v izreku sklepa Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. I 988/2021 z dne 8.9.2021.
imetnik:
1. matična številka: 2561247000
   firma / naziv: AKCIONARSKO TURISTIČKO DRUŠTVO PUTNIK AD BEOGRAD-NOVI BEOGRAD
   naslov: PALMIRA TOLJATIJA 9, 11070 NOVI BEOGRAD SRBIJA, Srbija

zveza - ID osnovnega položaja:
14357533

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
22067759	10.09.2021 13:40:20	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 22067759
čas začetka učinkovanja 10.09.2021 13:40:20
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Mariboru
opr. št. postopka I 988/2021
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. I 988/2021 z dne 8.9.2021.

ID pravice / zaznambe 22126778
čas začetka učinkovanja 14.09.2021 09:11:00
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 563 CERŠAK **parcela** 1411/4 (ID 798285)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 2.466,05 EUR
obresti glej opis
tip dospelosti 3 - glej dodatni opis
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 2.466,05 EUR s pp., ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. I 987/2021 z dne 10.09.2021.
imetnik:
1. matična številka: 8306257000
   firma / naziv: 3TiM, frizerstvo, trgovina in druge storitve, d.o.o.
   naslov: Krpanova ulica 009, 3000 Celje

zveza - ID osnovnega položaja:
14357533

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
22126779	14.09.2021 09:11:00	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 22126779
čas začetka učinkovanja 14.09.2021 09:11:00
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Mariboru
opr. št. postopka I 987/2021
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Mariboru opr. št. I 987/2021 z dne 10.09.2021.

1413/2
994/3
1547/4
1395/7
1411/9
1411/8
1395/6
Novine 30
NOVINE
1406/3
*50
Novine 1
Novine 11
354
351/1
1411/6
1027/11
1547/16
1547/17
1407
351/2
1411/7
1411/2
355/11
355/10
1411/4
1027/5
1411/5
Šentiljska cesta 62
355/1
1027/13
*46/3
1408/4
355/3
1410
ŠENTILJSKA CESTA
Šentiljska cesta 60
1027/12
356
355/4
355/12
SLADKOGOR
1408/2

IZRIS PARCELE

:atastrska občina 563 CER?AK številka parcele 1411/4

Približno 20 m

Informativno merilo 1 : 500