



I 1015/2022



**CENITVENO POROČILO O OCENJEVANJU
VREDNOSTI NEPREMIČNIN V
IZVRŠILNI ZADEVI I 1015/2022**

Lešnik Zvonimir
Sodni cenilec
Bračičeva 7
2314 ZGORNJA POLSKAVA

Zgornja Polskava, 21.11.2022



KAZALO VSEBINE

1. KONČNA OCENA	3
2. POVZETEK VSEBINE	4
3. SPREMNO PISMO	6
4. NAMEN OCENJEVANJA VREDNOSTI NEPREMIČNIN	7
5. PREDMET VREDNOTENJA	11
6. NEPREMIČNINSKI TRG V SLOVENIJI	13
7. CENJEVANJE VREDNOSTI - NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV	18
8. ANALIZA VREDNOSTI	22
9. KMETIJSKO ZEMLJIŠČE	23
10. KONČNA OCENA VREDNOSTI	26
11. IZJAVA O NAMENU CENITVE	27
12. IZJAVA OCENJEVALCA NA OSNOVI STANDARDOV	28
13. VIRI IN LITERATURA	29
14. PRILOGE	29
A. ZAPISNIK O OGLEDU	30
B. ZEMLJIŠKOKNJIZNI IZPIS	33
C. PRIMERLJIVE PRODAJE	43
D. PODATKI GURS-a	55
E. KVALIFIKACIJE OCENJEVALCA	58
F. FOTOGRAFIJE	59



KONČNA OCENA VREDNOSTI

Tržna vrednost pravic na ocenjevanih nepremičninah na datum vrednotenja 21.11.2022 v lasti Tjaša Lukač, Dogoška cesta 079A, 2000 Maribor, znaša po deležih od celote:

PARCELA ŠT. 959/1 - 1/8 od celote x 91.500,00 = 11.437,50 €

PARCELA ŠT. 959/3 - 2/12 od celote x 313,00 = 52,27 €

Skupaj: 11.489,77 €

Zvonimir Lešnik,
Univ. dipl. grad. inž.,
Sodni cenilec

Zgornja Polskava, 21.11.2022



2. POVZETEK VSEBINE

NAROČNIK CENITVE:	Okrajno sodišče v Mariboru
DOLŽNIK:	Tjaša Lukač - Dogoška cesta 079A, 2000 Maribor
LASTNIKI NEPREMIČNIN:	Vlado Lukač, Selnica ob Muri 190C, 2215 Ceršak Tjaša Lukač, Dogoška cesta 079A, 2000 Maribor Dragica Lukač, Selnica ob Muri 190C, 2215 Ceršak Karmen Gredin, Celestrina 024, 2229 Malečnik Terezija Lukač, Bevkova ulica 01, 2000 Maribor
NASLOV NEPREMIČNINE:	Selnica ob Muri 190C, 2215 Ceršak
IZVAJALEC CENITVE:	Zvonimir Lešnik, univ. dipl. grad. inž., Bračičeva 7, 2314 Zgornja Polskava Sodni cenilec
LICENCA IN STATUS CENILCA:	Status sodnega cenilca za nepremičnine od dne 07.03.1994 za strokovno področje: GRADBENIŠTVO – GRADBENIŠTVO SPLOŠNO
NAMEN OCENE VREDNOSTI:	Namen cenitve je ocenitev tržne vrednosti zgoraj navedene nepremične za potrebe sodišča v izvršilni zadevi I 1015/2022.
ZJAVA CENILCA	Ocena vrednosti je izdelana v skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti nepremičnin in v skladu s Slovenskim poslovno finančnim standardom št. 2 – ocenjevanje vrednosti nepremičnin.
ID NEPREMIČNINE:	Redni izpis iz zemljiške knjige z dne 7.9.2022 ID znak: 699 – 479/24; K.O. 699 – Hočko Pohorje parcela 479/24 (ID 2974973)



DATUM OGLEDA NEPREMIČNINE:	21.11.2022
ŠTEVILKA PARCELE:	959/1 (ID 102398) 959/3 (ID 4975697)
KATASTRSKA OBČINA:	565 SELNICA OB MURI
Velikost zemljišča v m ² :	959/1 m ² 554 m ² 959/3) m ² 560 m ²
Površina pod stavbo:	151,00 m ²
Neto površina v m ² :	Neto površina 387,50 m ² Uporabna površina 258,00 m ²
Obremenitev nepremičnin:	Na nepremičninah je vpisana hipoteka.
Število primerljivih transakcij v 24 mesecih:	ca. 6 - 15



3. SPREMNO PISMO

Okrajno sodišče v Mariboru

V skladu z vašo zahtevo sem ocenil tržno vrednost nepremičninskih pravic nepremičnin za potrebe sodišča v izvršilni zadevi I 1015/2022. V spis predložena cenitev izhaja iz dejstva, da sem si kot cenilec ogledal nepremičnino iz zunanje in notranje strani. Podatke sem zabeležil v zapisniku o ogledu z dne 03.11.2022. Izdelal sem nekaj fotografij obravnavane nepremične. Analizirali sem razpoložljive tržne podatke, ki so potrebni za oceno vrednosti.

Poročilo je izdelano v skladu z okvirom MSOV 2022 in splošnimi standardi, ki opredeljujejo obseg dela, izvajanje in poročanje in je izdelano tudi v skladu s Standardom za ocenjevanje vrednosti nepremičnin (SPS2), ki ga je sprejel strokovni svet Slovenskega inštituta za revizijo

Kot cenilec sem opravil vrednotenje objekta na osnovi ogleda stavbe in zemljišča ter na osnovi podatkov Geodetske uprave RS za ta objekt ter rednega izpisa iz zemljiške knjige.

Cenitev izhaja na podlagi primerljivih prodaj nepremičnin. Pri tem sem v obravnavani zadevi upošteval dosežene kupnine za nekaj nepremičnin na podobnih lokacijah. Vse prodaje pa so bile opravljene v letošnjem ali lanskem letu.

Pri ocenjevanju vrednosti nepremičnin sem uporabil pristop po tržnih primerjavah, saj sem razpolagal z dovolj natančnimi prodajnimi cenami za tovrstne nepremičnine na obravnavani lokaciji. Na podlagi podrobne analize nepremičninskega trga v okolici ocenjevana nepremičnine in na podlagi izbora najbolj primerljivih nepremičnin ter na njih opravljenih prilagoditvah, sem dobil indikativne cene primerljivih nepremičnin. Indikativne cene nepremičnin pravimo tistim, na podlagi katerih lahko verodostojno sklepamo o vrednosti ocenjevana nepremičnine oziroma o pripadajočih nepremičninskih pravicah.

V tem primeru je ocenjevanje vrednosti nepremičnin po dohodkovnem pristopu neprimeren, saj najem hiše na tej lokaciji nebi pokazal realne vrednosti objekta. Prav tako tudi ocena vrednosti po pristopu nadomestitve ni primerna, ker gradbena vrednost precej presega sedanjo tržno vrednost. Glede na izhodiščne podatke dajem med vsemi indikacijami vrednosti prednost tisti, ki sem jo ugotovil po metodi tržnih primerjav.

Lešnik Zvonimir
Bračičeva 7
2314 ZGORNJA POLSKAVA



4. NAMEN OCENJEVANJA VREDNOSTI NEPREMIČNIN

IZVAJALEC OCENJEVANJA VREDNOSTI:

- Izvajalec ocenjevanja vrednosti je:
Lešnik Zvonimir, sodni cenilec
Bračičeva 7, 2314 ZGORNJA POLSKAVA

NAROČNIK OCENJEVANJA VREDNOSTI:

Okrajno sodišče v Mariboru

LASTNIK OCENJEVANE NEPREMIČNINE:

Zemljiškoknjižni lastniki ocenjevanih nepremičnin so:

- | | | |
|------------------|-----------------|------------------|
| • Vlado Lukač | - 1/8 od celote | - 1/4 od celote |
| • Tjaša Lukač | - 1/8 od celote | - 1/6 od celote |
| • Vlado Lukač | - 1/4 od celote | - 1/6 od celote |
| • Dragica Lukač | - 1/4 od celote | - 1/12 od celote |
| • Karmen Gredin | - 1/8 od celote | - 1/12 od celote |
| • Terezija Lukač | - 1/8 od celote | - 1/8 od celote |

Podlaga za ugotavljanje lastništva je bil elektronski vpogled v zemljiško knjigo (eZK). Redni izpis iz zemljiške knjige je bil izveden dne 25.10.2022, ki je omogočen prek spletnega Portala e-Sodstvo.

NAMEN OCENJEVANJA

Namen ocenjevanja je ocena tržne vrednosti nepremičninskih pravic za potrebe sodišča skladno z MSOV 2022. Poročilo je namenjeno izključno uporabi za opredeljen namen.

TRŽNA VREDNOST:

Podlaga vrednosti je TRŽNA VREDNOST v skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti 2022. Tržna vrednost je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala premoženje na datum ocenjevanja vrednosti v transakciji med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri kateri sta stranki delovali seznanjeno, previdno in brez prisile.

Ocenjevanje vrednosti na tržnih podlagah predvideva delovanje trga, na katerem potekajo transakcije brez omejevanja netržnih sil. Tržna vrednost temelji na trgu, zato morajo vsi podatki izhajati iz trga.

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

- motivacija kupca in prodajalca je podobna,
- obe strani sta dobro obveščeni in vsaka deluje v skladu s svojimi najboljšimi interesi,
- dovolj časa je dano na razpolago za delovanje na odprtem tržišču,
- financiranje, če obstaja, se izvaja po splošno veljavnih pogojih na določen dan in običajih za vrsto posesti na tem območju,
- cena predstavlja znesek, ki je normalno povračilo za prodano posest, in na katerega niso vplivali zneski in/ali pogoji, usluge, honorarji, stroški ali obveznosti, nastali v teku transakcije.

NADOMESTITVENI STROŠKI:

Nadomestitveni stroški so vrednost stavbnega zemljišča, vrednost komunalne opreme zemljišča, vrednost inženiringa nova gradbena vrednost objekta, od katerih se odšteje zmanjšanje vrednosti zaradi:

- fizičnega poslabšanja (obraba zaradi rabe, zastarelost, neprimerno vzdrževanje, itd.); pri tem gre lahko za ozdravljivo zastaranje kratkotrajnih komponent (stroški za odpravo pomanjkljivosti so manjši od dodane vrednosti) ter za neozdravljivo zastaranje kratkotrajnih in dolgotrajnih komponent;
- funkcionalnega zastaranja (manjša uporabnost, slabša kvaliteta materialov, presežni prostori, itd.); to je lahko ozdravljivo ali pa tudi ne;
- ekonomskega zastaranja (vpliv makroekonomskega okolja ter razmer na trgu namenske nepremičnine); v vsakem primeru neozdravljivo. (Rajko Srednik SIR – Nabavno vrednostni način, 2008);

Pristopa po tej metodi nisem analiziral, saj iz izkušenj vem, da ta ocena vrednosti precej presega tržno vrednost nepremičnine.

NAJGOSPODARNEJŠA UPORABA:

Najgospodarnejša uporaba sodi v tisto načelo ocenjevanja vrednosti nepremičnin, ki je najtesneje vezano na kategorijo zemljišča in je opredeljeno kot tista, ki je: zakonsko dopustna, fizično možna, finančno izvedljiva, najbolj upravičena in izkazuje najvišjo vrednost nepremičnine.

- **Preverim zakonsko dopustnost gradnje**



To je tista, ki jev skladu z zakonskim akti, ki urejajo območje zemljišča in soseske. Običajno so to prostorski ureditveni pogoji ali prostorski izvedbeni načrti oziroma urbanistični redi ali lokacijski načrti, v območju ,kjer so sprejeti.

- **Preverim fizično izvedljivost gradnje**

To je tista uporaba, ki jo je tehnično možno izvesti ter v največji meri upošteva lokacijo, karakteristiko zemljišča in skladnosti z urbanim okoljem.

- **Preverim finančno upravičenost gradnje**

To je tista uporaba, ki temelji na principu ponudbe in povpraševanja.

- **Analiziram najvišjo donosnost zemljišča**

To je tista uporaba, katere vrednost je najvišja, torej je povpraševanje po njej največje, oziroma ponudba najmanjša.

Optimalna uporaba ocenjevanje nepremičnine za potrebe tega poročila je tako sedanja raba. S tem ustreza najboljšemu načinu uporabe, ki je opredeljena v urbanistični dokumentaciji.

Nepremičninska pravica je pravica do uporabe nepremičnine. Nepremičninske pravice vključujejo vse pravice, upravičenja in koristi, povezane z lastništvom nepremičnin. Nepremičnine vključujejo zemljišče samo, vse predmete, ki se naravno pojavljajo na zemlji in vse predmete, ki so povezane z zemljo, kot so zgradbe in izboljšave zemljišča.

DATUMI POVEZANI Z OCENJEVANJEM VREDNOSTI

- Datum ocenjevanja vrednosti: 21.11.2022.
- Datum ogleda nepremičnin: 03.11.2022.
- Datum valute poročila: 21.11.2022.

Ekvivalentni faktorji: so izkustveni faktorji, ki se uporabljajo pri izračunih površin in posredno izražajo vrednost primerljive površine z uporabno stanovanjsko površino.

Ekvivalentna površina: je zmnožek posameznih vrst bivalnih in ne bivalnih površin z ekvivalentnimi faktorji.

Kataster stavb:



- je temeljna evidenca podatkov o stavbah in se povezuje z zemljiškim katastrom in zemljiško knjigo. V katastru stavb se evidentirajo podatki o stavbah in delih stavb.
- Korigirana cena objekt: na kvadratni meter ekvivalentne površine izraža vrednost, ki jo izračunamo tako, da prodajno ceno delimo z ekvivalentno površino.
- Površina bivalnih prostorov : je uporabna tlorisna površina vseh bivalnih prostorov: predprostor, kuhinja, dnevna soba, spalnica, kabinet, kopalnica, hodnik, površina pod montažnimi predelnimi stenami in podobni prostori.
- Površina ne bivalnih (tehničnih) prostorov: je površina teras, balkonov, lož, garaž, drvarnic, kurilnic, stopnišč, pokritih vhodov in drugih podobnih prostorov. Uporabna površina bivalnih in ne bivalnih prostorov tvori skupaj neto tlorisno površino.
- Parkirno mesto: je prostor, namenjen parkiranju in se lahko nahaja v kletni garaži ali na prostem. Običajna površina parkirnega mesta znaša 12,5 kvadratnega metra (ali 2,5 x 5,0 metra).
- Prodajna cena objekt z DDV brez parkirnih mest: je prodajna cena, ki ne vključuje cene parkirnih mest, vključuje pa veljavno stopnjo DDV.
- Prodajna cena objekt z DDV in s parkirnimi mesti: je prodajna cena, ki predstavlja končno nakupno vrednost objekta s parkirnimi mesti po osnovni ponudbi, brez upoštevanja morebitnih dodatnih storitev.
- SIST ISO 9836: je standard, ki definira lastnosti stavb in vsebuje definicije ter računanje indikatorjev površine in prostornine.
- Zemljiški kataster: je uradna evidenca zemljišč, kjer je zemljišče opredeljeno s parcelo.



5. PREDMET VREDNOTENJA:

TIP NEPREMIČNINE

Stanovanjska hiša je masivno grajena, opeka, beton. V bistvu je prezidana v dvostanovanjsko stavbo. Pritličje je popolnoma obnovljeno. Pomanjkljivo je izvedena samo hidroizolacija, kar povzroča precejšnjo vlažnost v bivalnih prostorih.

Nadstropje ni obnovljeno in je sedaj tudi nenaseljeno.

Prizidek za dodatno stanovanje je zgrajeno samo do tretja gradbene faze in predstavlja 30 % vseh površin, kar znaša 115 m².



NASLOV NEPREMIČNINE

Selnica ob Muri 190C, 2215 Ceršak

LASTNIKI NEPREMIČNIN

Delež: PARCELA ŠT. 959/1

Vlado Lukač	- 1/8 od celote
Tjaša Lukač	- 1/8 od celote
Vlado Lukač	- 1/4 od celote
Dragica Lukač	- 1/4 od celote
Karmen Gredin	- 1/8 od celote
Terezija Lukač	- 1/8 od celote
Skupaj:	8/8 od celote

PARCELA ŠT. 959/3

- 1/4 od celote
- 1/6 od celote
- 1/6 od celote
- 1/12 od celote
- 1/12 od celote
- 1/8 od celote
12/12 od celote



Stanovanje v nadstropju.



Kletno stanovanje je obnovljeno.

OPIS ZEMLJIŠČA

Stavbno zemljišče je na vrhu zelo velike strmine, kot celota zaključeno in delno komunalno opremljeno. Pri ogledu ni bilo zaznati geomehanskih nepravilnosti oziroma plazenja.

DOSTOPNOST

Objekt ima dostop po ozki asfaltirani komunalni cesti. Nepremičnina je stvarno pravno zaključena celota in jo bo težko prodati kot samostojne stanovanjske enote. Vrednost nepremičnine je stabilna. Dostop omogoča dostopnost osebnim, intervencijskim in tovornim vozilom. Po pregledu stanja ugotavljam, da ne obstajajo ovire za nemoten dostop do nepremičnine.

INDIVIDUALNA KOMUNALNA RABA

Vodovod:

Objekt je priključen na javno vodovodno omrežje.

Kanalizacija:

Kanalizacija je speljana v lastno greznico, ponikovalnico.

Elektrika:

Objekt je oskrbovan z javnim električnim omrežjem.

Širokopasovni internet:



Da

Javni prevoz:

Lokacija ni oskrbovana z medkrajevnim potniškim prometom.

Meteorne vode:

Odvajanje meteornih in ostalih voda se izteka v okolico.

Hidrantno omrežje:

Lokacija ni oskrbljena z zunanjim hidrantnim omrežjem.



6. NEPREMIČNINSKI TRG V SLOVENIJI

Slovenski nepremičninski trg sta leta 2021 zaznamovala rekordna rast cen stanovanjskih nepremičnin in rekordno število transakcij z zemljišči za gradnjo stanovanjskih stavb, pa tudi oživitev trga poslovnih nepremičnin.

Cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah so se na ravni države leta 2021 v primerjavi z letom 2020 zvišale za 13 odstotkov, cene stanovanjskih hiš pa za dve odstotni točki manj. Cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb so se zvišale za 12 odstotkov.

Na rekordno rast cen stanovanjskih nepremičnin v letu 2021 je v največji meri vplivala rast cen stanovanj v največjih mestih. Z izjemo Kopra, kjer je bila rast cen podpovprečna oziroma so cene stanovanj zrasle »le« za okoli 12 odstotkov. Med največjimi mesti je imelo lani največjo rast cen stanovanj Celje, kjer so cene zrasle kar za dobrih 20 odstotkov, v Kranju, Mariboru in Ljubljani pa je bila rast cen nižja za dve do tri odstotne točke.

Rast cen stanovanjskih nepremičnin je posledica presežnega povpraševanja, ki se mu ponudba z novogradnjami sicer počasi prilagaja. Veliko povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah za lastno uporabo, predvsem pa za naložbene nakupe, še vedno v največji meri vzpodbujajo nizke obrestne mere in dostopnost kreditov, v zadnjem času pa vse bolj tudi strah pred naraščajočo inflacijo. Dodatni pritisk na rast cen stanovanjskih nepremičnin povzroča tudi visoka rast gradbenih stroškov, ki je posledica globalne rasti cen energije in gradbenih materialov (te so se v zadnjih dveh letih v povprečju zvišale za več kot 30 odstotkov) zaradi pandemije COVID-19 in sedaj tudi vojne v Ukrajini. Po preliminarnih podatkih za leto 2022 se rast cen stanovanjskih nepremičnin tudi letos nadaljuje praktično povsod po državi.

INDEKS CEN STANOVANJ V SLOVENIJI

* MAR 2019=100

Zadnjih 24 mesecev Zadnjih 12 mesecev Zadnji kvartal
43,17 % **23,01 %** **5,97 %**



Vir podatkov ETN, analiza ARVIQ, pridobljeno dne 14.11.2022

INDEKS CEN STANOVANJ V SLOVENIJI

* MAR 2021=100

Zadnjih 24 mesecev Zadnjih 12 mesecev Zadnji kvartal
43,17 % **23,01 %** **5,97 %**



Vir podatkov ETN, analiza ARVIQ, pridobljeno dne 14.11.2022



INDEKS CEN STANOVANJ V SLOVENIJI

* MAX: 2022 Q3

Zadnjih 24 mesecev **43,17 %** Zadnjih 12 mesecev **23,01 %** Zadnji kvartal **5,97 %**

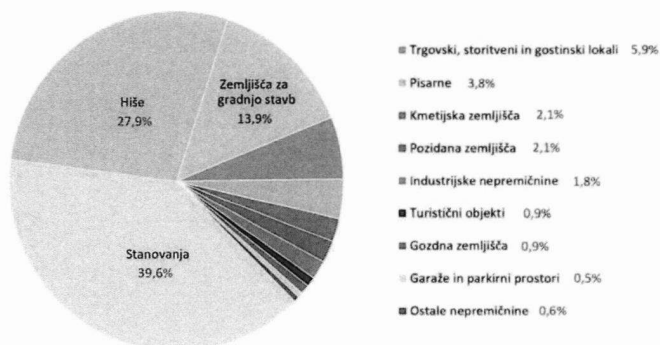


Vir podatkov ETN, analiza ARVI0, pridobljeno dne 14.11.2022

Preglednica 2: Vrednost in deleži prometa po vrstah nepremičnin, Slovenija, leto 2021

VRSTA NEPREMIČNINE	Vrednost prometa (v mio €)	Delež v skupnem prometu
Stanovanja	1.125	39,6%
Hiše	792	27,9%
Zemljišča za gradnjo stavb	394	13,9%
Trgovski, storitveni in gostinski lokali	169	5,9%
Pisarne	108	3,8%

Slika 3: Deleži prometa po vrstah nepremičnin, Slovenija, leto 2021



Preglednica 3: Število evidentiranih prodaj stanovanjskih nepremičnin, poslovnih nepremičnin in parkirnih prostorov, Slovenija, letno 2017 – 2021

VRSTA NEPREMIČNINE	2017	2018	2019	2020	2021
Stanovanjske skupaj	17.948	17.209	17.751	15.112	17.318
Stanovanja	11.661	11.010	11.247	9.152	10.487
Hiše	6.287	6.199	6.504	5.960	6.831
Poslovne skupaj	2.456	2.378	2.402	1.704	2.089
Pisarne	1.629	1.621	1.454	1.057	1.264
Lokali	827	757	948	647	825
Parkirni prostori skupaj	5.697	4.800	4.748	3.952	4.070
Garaže	2.387	2.274	2.749	2.194	2.467
Parkirni prostori v stavbah	3.310	2.526	1.999	1.758	1.603

Opombe:

- Kot stanovanja so šteta stanovanja v večstanovanjskih stavbah;
- Kot hiše so štete samostojne in vrstne hiše ter dvojčki, s pripadajočim zemljiščem;
- Kot pisarne so šteti pisarniški prostori, prostori za poslovanje s strankami in zdravniške ordinacije;
- Kot lokali so šteti trgovski, storitveni in gostinski lokali;
- Kot garaže so štete samostojne in vrstne garaže ter garaže v garažnih hišah oziroma skupnih garažah večstanovanjskih in poslovnih stavb;
- Kot parkirni prostori v stavbah so šteta parkirna mesta v garažnih hišah oziroma skupnih garažah večstanovanjskih in poslovnih stavb;
- Podatki za leto 2021 so še začasni.

STANOVANJSKE NEPREMIČNINE Glede na evidentirano število transakcij za leto 2021 ocenjujemo, da je bilo lani realiziranih okoli 11.000 prodaj stanovanj v večstanovanjskih stavbah in prek 7.000 prodaj stanovanjskih hiš. To pomeni, da je bila lanska prodaja hiš rekordna od začetka sistematičnega spremljanja podatkov leta 2007. Vzrok za večjo prodajo hiš je povečano povpraševanja po hišah izven največjih mest, ki je deloma tudi posledica spremenjenih bivalnih preferenc kupcev zaradi epidemije. Prodaje samostojnih hiš so lani predstavljale 84 odstotkov vseh prodaj hiš, prodaje vrstnih hiš in tako imenovanih dvojčkov pa 16 odstotkov. Po naših ocenah je bilo leta 2021 v primerjavi z letom 2020 prodanih za petino več stanovanj in hiš. V primerjavi z letom 2019 je bilo število prodanih stanovanj skorajda enako, število hiš pa večje za okoli 10 odstotkov. V primerjavi z letom 2017 je bilo število prodaj stanovanj manjše za dobrih 5 odstotkov, število prodaj hiš pa za slabih 15 odstotkov večje.

Lani je bil trg najbolj dejaven na območju Maribora, kjer je delež realiziranih prodaj stanovanj znašal 3,7 odstotke fonda in se je v primerjavi z letom 2020 povečal kar za 1,2 odstotne točke.

GIBANJE POVPREČNE CENE STANOVANJ V SLOVENIJI

MAX: 2018 Q4

Celotno obdobje Zadnjih 12 mesecev Zadnji kvartal
9.30 % **1.73 %** **0.59 %**



Vir podatkov ETN, analiza ARVIO, pridobljeno dne 17.08.2020



PREDSTAVITEV REGIJE OBČINE IN TRGA NEPREMIČNIN

Podravska Regija

Podravska regija naravnogeografsko zaznamujejo gričevje na severovzhodu, subalpsko gozdno hribovje (Pohorje in Kozjak) na zahodu ter Dravsko - Ptujsko polje od reki Dravi. Vodno bogastvo izkorišča regija za pridobivanje električne energije (veriga HE na Dravi), plodno zemljo pa za kmetijsko dejavnost, saj ima največje površine kmetijskih zemljišč v uporabi v vsej Sloveniji (83 000 ha). Regija je na drugem mestu po prispevku k slovenskem BDP, za osrednjeslovensko. Največji delež bruto dodane vrednosti ustvarijo storitvene dejavnosti. 51,6 % vseh prebivalcev, starih 15 let ali več, je dejansko tudi delovno aktivnih, kar je najmanj v državi. Delež prostih delovnih mest od vseh delovnih mest (prostih in zasedenih) je med višjimi v državi. Sodi med regije s pozitivnim selitvenim prirastom, vendar večji negativni naravni prirast na drugi strani vpliva na upadanje števila prebivalcev. Regija ima bogato kulturno tradicijo.

Mestna Občina Maribor

Mestna občina Maribor leži v SV Sloveniji v središču Zgornjega Podravja in zavzema površino 147 km². V Mestni občini Maribor prebiva 110.904 prebivalcev (statistični podatki, junij 2006). Maribor leži na 269,5 m nadmorske višine, 15° 39' 12" zemljepisne dolžine in 46° 33' 39" zemljepisne širine, vse izmerjeno na jugozahodnem vogalu grajske kapele med Grajskim trgom in Grajsko ulico. Mesto se je razširilo na obe strani reke Drave. V njem se naravno stekajo sklenjene pokrajine:

-Dravska dolina med Pohorjem in Kozjakom, ki se pri Selnici raztegne v širšo diluvialno nižino Mariborske ravni;

Slovenske gorice, mlado terciarno gričevje iz miocenskih laporjev in peščenecov;

Dravsko - Ptujsko polje, ki se v obliki velikega trikotnika kot velikanski vršaj prodnatih diluvialnih nanosov razteza proti Ptuj.

Gospodarstvo

Po podatkih AJPes - Agencije Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve, je bilo v mariborski občini na dan 31.03.2021 registriranih 12.882 poslovnih subjektov, kar predstavlja 43,27% vseh poslovnih subjektov v Podravju in 5,77%-ni delež na nivoju celotne Slovenije.

Po podatkih, SURS-a, je bilo v Mestni občini Maribor v mesecu decembru 2020 60.937 delovno aktivnih prebivalcev. Stopnja registrirane brezposelnosti je znašala 13,10% in je v rahlem padu glede na prejšnji mesec. Povprečne plače ne dosegajo republiškega povprečja, so pa višje od regijskega povprečja. Nekateri demografski podatki so prikazani v spodnji tabeli.

	Prebivalstvo *	Površina v km ² *	Plače (mesečne) v g*		Stopnja brezposelnos
			Bruto	Neto	
Mestna občina	112.642	147	1.990,17	1.283,09	13,10%
Podravska regija	319.114	2.170	1.891,21	1.224,81	10,20%
Slovenija			2.009,50	1.290,97	8,50%



O občini Šentilj

Občina Šentilj leži na severovzhodu Slovenije, v zahodnem delu Slovenskih goric, med Dravo in Muro. V občini se nahaja mejni prehod z Avstrijo. Meri 65 km², sestavlja jo 22 naselij. Gričevnata pokrajina narekuje težje pogoje kmetovanja, vendar pa se z občinsko pomočjo ohranja kmetijska dejavnost; zlasti s spodbujanjem dopolnilnih dejavnosti na kmetijah in njihovo preusmeritvijo v turistične kmetije in vinotoče. Občina pa spodbuja tudi razvoj malega gospodarstva in podjetništva.

Krajevne skupnosti: Ceršak, Sladki Vrh, Šentilj, Zgornja Velka. Površina: 65,01 km². Prebivalstvo: 8.074 (2002).

Občina Šentilj, ki leži na zahodnem delu Slovenskih goric, na razvodju Drave in Mure, sodi po velikosti in številu prebivalstva med srednje velike podeželske občine, čeprav se te značilnosti zaradi večje industrializacije, nove avtoceste in prisotnosti enega največjih železniških in cestnih mejnih prehodov v državi čedalje krčijo. Središče občine je naselje Šentilj, katerega starejši del je nastal ob župnijski cerkvi sv. Egidija ali sv. Ilja, po kateri ima kraj ime, novejši del pa se širi na južni strani po dolini Šentiljskega potoka. Šentiljska okolica je naseljena že v predzgodovinski dobi, saj so tam odkrili sledove neolitske naselbine. Najdbe prav tako pričajo, da je tam potekala rimska cesta Poetovio – Flavium Solvensum (Ptuj – Lipnica). V srednjem in novem veku je kraj ležal ob cesti Dunaj – Ljubljana – Trst, ki se ji je leta 1846 pridružila železniška proga.

Sosednje občine: občina Pesnica, občina Kungota, občina Apače, občina Sv. Juri v Slovenskih goricah, občina Sv. Ana, občina Murfeld (Avstrija), občina Murec (Avstrija) in občina Strass-Spielfeld



7. OCENJEVANJE VREDNOSTI - NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV

7.1 Predstavitev načina tržnih primerjav

Način tržnih primerjav je osnovan na primerjavi predmetne nepremičninske posesti s primerljivimi prodanimi nepremičninskimi posestmi. Običajno se primerljive posesti po svojih značilnostih razlikujejo od predmetne posesti, pa tudi poslovni dogodek (prodaja) se lahko razlikuje od predpostavljenega pri oceni tržne vrednosti. Te razlike v značilnostih predmetne in primerljivih posesti postanejo sestavine primerjave. Prilagojene cene primerljivih posesti indicirajo tržno vrednost lastninske pravice do predmetne nepremičninske posesti.

Za postopek prilagajanja cen se običajno izbere enota primerjave. V tej analizi je izbrana enota primerjave uporabne tlorisne površine objekta v EUR/ m².

Neto tlorisna površina objekta je seštevek površin vseh prostorov, ki sestavljajo stanovanjski objekt (npr. dnevna soba, kuhinja, kopalnica, spalnica, otroška soba, kabinet, balkon, terasa, klet) in pripadajo istemu delu stavbe.

Uporabna površina objekta 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, sobe, kabineti, hodniki, kopalnice, WC, itd. Tehnični prostori so klet, shramba za živila, sušilnica, pralnica, garaža, drvarnica, kurilnica, stopnišče znotraj objekt, ipd.

Sestavine (elementi) primerjave določajo značilnosti posesti in poslovnih dogodkov, ki povzročajo razlike v cenah in vplivajo na vrednost. Za osnovne sestavine primerjave veljajo: prenesene nepremičninske pravice v transakciji (prodaji); pogoji financiranja (če financiranje obstaja in vpliva na ceno in vrednost), prodajni pogoji, izdatki takoj po nakupu; tržni pogoji (zaradi časovnih razlik), lokacija, fizične značilnosti, uporabnost in premične sestavine pri prodaji.

Prilagoditve ocen se opravi, kot se razlike odražajo v cenah na trgu. Prilagoditve so lahko odstotne ali v denarnih zneskih, lahko pa so tudi vsesplošne prilagoditve. Odstotne prilagoditve so lahko neodvisne ali kumulativne. Pri neodvisnih prilagoditvah se odstotke seštevajo, pri kumulativnih pa se množi ustrezne.

7.2 Izbor in predstavitev primerljivih nepremičninskih posesti

Podatki o ponudbi in povpraševanju so predstavljeni v opisu okolja. V nadaljevanju so predstavljeni podatki o primerljivih prodajah objektov.

Za primerjavo je izbranih pet nepremičninskih posesti, za katere menim, da so po svojih lastnostih najbolj primerni kazalci vrednosti lastninske pravice do predmetne posesti, ki so mi bili dosegljivi.

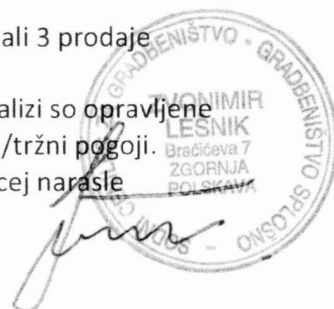
7.3 Postopek prilagajanja cen primerljivih posesti

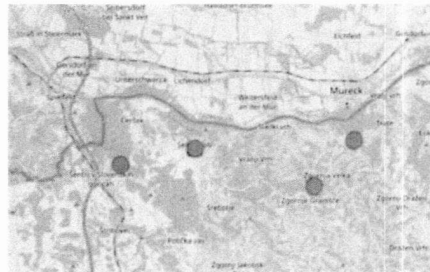
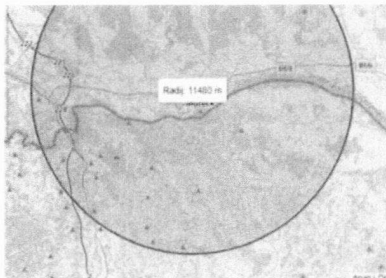
Opomba: za zahtevnejše ocenitve uporabim 4 do 5 prodaj, za enostavne 2 ali 3 prodaje

Prilagoditve cen zaradi razlik v sestavinah (značilnostih)

Prilagoditve cen se opravi, ko se razlike odražajo v cenah na trgu. V tej analizi so opravljene prilagoditve, kot jih opaža avtor in so deloma subjektivne, časovne razlike/tržni pogoji.

V analizi je upoštevano, da so cene primerljivih posesti v zadnjih letih precej narasle





ID posla	Predmet posla	ID nepremicnine	Naslov	Datum pogodbe	"analysis:contract:contractvalue" 0	Cena/m2 0	Leto izgradnje	Pogodljena površina	REN površina
#54927 2 4	Stanovanjska nba	505-160-1	Stanica ob mun. 101a, Stanica ob mun.	11.06.2002	80.000 €	/	2000	166,00 m² 2 x 83,00 m (25 x 197,00 m)	0,72 16,104 m² (1 x 200,00 m²)
#642556 2 4	Kmetijsko objekt	563-643-1	/	14.02.2002	94.500 €	/	1970	21,00 m² 2 x 10,50 m (1,00 x 150,00 m)	1,00 16,20,00 m² (1 x 20,00 m²)
#661321 2 3	Stanovanjska nba	567-288-1	Zgornja velika TIBA, Zgornja velika	28.06.2002	95.000 €	/	1976	148,00 m² 2 x 74,00 m (1 x 157,00 m)	0,43 16,147,00 m² (1 x 23,80 m²)
#672425 4	Kmetijsko objekt	567-107-1	/	26.09.2002	115.000 €	/	1970	17,00 m² 2 x 8,50 m (1,00 x 150,00 m)	1,00 16,17,00 m² (1 x 17,00 m²)
#52454 2 3	Stanovanjska nba	509-223-1	Stanovanjski b44, Stanovanjski b44	21.02.2003	52.800 €	/	1987	222,00 m² 2 x 111,00 m (1 x 240,00 m)	0,55 16,102,00 m² (1 x 29,00 m²)

Skupno število strani: 2

Uporabim samo naslednje 5 primerljive prodaje.

Pogodbena cena v €/m² je informativna, saj je predmet posla več vrst nepremičnin, pogodbena cena pa je skupna. Ocenjena pogodbena cena v €/m² temelji na naslednjih predpostavkah:



PODATKI PRIMERLJIVIH PRODAJ

Id posla	Datum sklenitve pogodbe	Skupna pogodbena cena	Skupna površina delov stavb [m2]	Skupna površina zemljišč [m2]	Delež prodaje	Vrsta predmeta pravnega posla
546527	11.06.2021	80.000	187,0	1.497,0	1/1	Stanovanjska h
					1/1	Garaža
					1/1	Zemljišče pod
					1/1	Zemljišče, na k
642555	14.02.2022	94.500	155,0	7.906,0	1/1	Kmetijski obje
					1/1	Stanovanjska h
					1/1	Zemljišče pod
					1/1	Zemljišče za kr
661381	28.06.2022	95.000	153,0	872,0	1/1	Stanovanjska h
					1/1	Kmetijski obje
					1/1	Zemljišče pod
672325	26.09.2022	115.000	220,0	1.318,0	1/1	Kmetijski obje
					1/1	Stanovanjska h
					1/1	Zemljišče, na k
					1/1	Zemljišče pod
524541	21.12.2020	52.000	222,0	815,0	1/2	Zemljišče pod

Občina	Šifra KO	Ime KO	Dejanska/namenska raba dela stavbe	Št. stavbe	Št. dela stavbe	Leto izgradnje stavbe	Neto tlorisna površina dela stavbe
ŠENTILJ	565	SELNICA OB MURI	1 - Stanovanje	160	1	2000	166,0
ŠENTILJ	565	SELNICA OB MURI	15 - Garaža	162	1	2000	21,0
ŠENTILJ	565	SELNICA OB MURI					
ŠENTILJ	565	SELNICA OB MURI					
ŠENTILJ	563	CERŠAK	28 - Pomožni kr	640	1	1970	20,6
ŠENTILJ	563	CERŠAK	1 - Stanovanje	631	1	1970	133,8
ŠENTILJ	563	CERŠAK					
ŠENTILJ	563	CERŠAK					
ŠENTILJ	567	ZGORNJA VELKA	1 - Stanovanje	288	1	1975	147,8
ŠENTILJ	567	ZGORNJA VELKA	40 - Nestavba	289	1	1975	4,6
ŠENTILJ	567	ZGORNJA VELKA					
ŠENTILJ	567	ZGORNJA VELKA	27 - Hlev	101	1	1970	17,2
ŠENTILJ	567	ZGORNJA VELKA	1 - Stanovanje	100	1	1970	203,0
ŠENTILJ	567	ZGORNJA VELKA					
ŠENTILJ	567	ZGORNJA VELKA					
PESNICA	609	JARENINSKI DOL	1 - Stanovanje	223	1	1987	222,2



Uporabna površina dela stavbe [m2]	Razmerje med uporabno in neto	Pogodben a površina dela stavbe	Površina zemljišča [m2]	Stavba je dokončana
120,0	0,7	166,0		Da
21,0	1,0	21,0		Da
			925,0	
			572,0	
20,6	1,0	21,0		Da
64,0	0,5	134,0		Da
			7.476,0	
			430,0	
63,8	0,4	148,0		Da
4,6	1,0	5,0		Da
			872,0	
17,2	1,0	17,0		Da
99,6	0,5	203,0		Da
			689,0	
			629,0	
122,1			815,0	Da

	Ocen. objekt	Primer 1	Primer 2	Primer 3	Primer 4	Primer 5
	SELNICA OB MURI	SELNICA OB MURI	CERŠAK	ZG. VELKA	ZG. VELKA	JERENINSKI DOL
Pravni posel		PP trgu	PP trgu	PP trgu	PP trgu	PP trgu
Datum prodaje		11.06.2021	14.02.2022	28.06.2022	26.09.2022	21.12.2020
ID posla		546527	642555	661381	672325	524541
Prodajna cena (EUR)		80.000,00	94.500,00	95.000,00	115.000,00	52.000,00
DDV		ne	ne	ne	ne	ne
Leto graditve	1984	2000	1970	1975	1970	1987
Adaptacije	DA	-	-	-	-	DA
Neto pov.	387,50	166,00	133,80	147,80	203,00	222,20
Uporab. pov.	258,00	120,00	64,00	63,80	99,60	122,10
Zemljišče (m2)	1.014,00	1.497,00	7.906,00	872,00	1.318,00	815,00
Cena (EUR/m2)		481,93	706,28	642,76	566,50	425,88



8.0 ANALIZA VREDNOSTI

Elementi	REFERENČNE PRODAJE					
	Ocenjev. objekt	Primer 1	Primer 2	Primer 3	Primer 4	Primer 5
	SELNICA OB MURI	SELNICA OB MURI	CERŠAK	ZG. VELKA	ZG. VELKA	JERENINSKI DOL
Pravni posel		PP trgu	PP trgu	PP trgu	PP trgu	PP trgu
Valuta		€	€	€	€	€
Indikat. prod. cena		80.000,00	94.500,00	95.000,00	115.000,00	52.000,00
Vrsta posla - PPT		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prod. Cena		80.000,00	94.500,00	95.000,00	115.000,00	52.000,00
ID posla		546527	642555	661381	672325	524541
DDV		ne	ne	ne	ne	ne
Leto graditve	1984	2000	1970	1975	1970	1987
Prilagoditev		0,80	0,90	0,95	0,90	1,00
Prod. Cena		64.000,00	85.050,00	90.250,00	103.500,00	52.000,00
Vel. zemljišča m2	1.014,00	1.497,00	7.906,00	872,00	1.318,00	815,00
Prilagoditev		0,95	0,75	1,05	0,95	1,05
€/m2 s prilagoditvijo		60.800,00	63.787,50	94.762,50	98.325,00	54.600,00
Neto pov.	387,50	166,00	133,80	147,80	203,00	222,20
Prilagoditev		1,00	1,00	0,85	0,95	1,00
Uporabna površina	258,00	120,00	64,00	63,80	99,60	122,10
€/m2		366,27	476,74	641,15	484,36	447,17
Datum prodaje		11.06.2021	14.02.2022	28.06.2022	26.09.2022	21.12.2020
Časovna prilagoditev		1,18	1,08	1,03	1,00	1,02
€/m2 s prilagoditvijo		432,19	514,88	660,39	484,36	456,12
Lokacija		podobna	boljša	boljša	podobna	podobna
Prilagoditev za lokacijo		1,00	0,90	0,90	1,00	1,00
€/m2 s prilagoditvijo		432,19	463,39	594,35	484,36	456,12
Funkcionaln.		podobno	podobno	podobno	podobno	podobno
Prilagoditev		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
€/m2 s prilagoditvijo		432,19	463,39	594,35	484,36	456,12
Komunalna opremlj.		podobno	podobno	podobno	podobno	podobno
Prilagoditev		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Dostopnost, parkirišča		boljša	boljša	boljša	boljša	boljša
Prilagoditev		0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
€/m2 s prilagoditvijo		388,97	417,05	534,91	435,92	410,51
Izgradnja v %	Dokončanost	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85
Prilagoditev		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
€/m2 s prilagoditvijo		330,63	354,49	454,68	370,54	348,93
Vpliv kreditiranja		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Ponder %	1,00	0,20	0,35	0,05	0,10	0,30
Prilagojena cena		66,13	124,07	22,73	37,05	104,68
Izračun €/m2	354,66					
Skupaj:						91.503,40 €

Ocenjeno vrednost celotne nepremičnine zaokrožim na 91.500,00 €



9.0 KMETIJSKO ZEMLJIŠČE

Parcela št. 959/3 ima zaradi svoje specifične lega zelo nizko tržno vrednost. Ima zelo težek dostop, leži na zelo strmem terenu in zelo majhna površina. Izbral sem tri primerljive prodaje v bližini, za katere menim, da so ustrezne.

Rezultati iskanja

Prejeto 2 od 3 rezultatov

Prvi 0

ID posla	Predmet posla	ID nepremičnine	Kraj	Datum pogodbe	Pogodbena vrednost	Cena/m ²	Leto izgradnje	Pogodbena površina	REN površine
647876	Zemljišče za gozdno vlogo (gozd)	571-301/3	Ročica, Pesnica	11.10.2012	1.020 €	0,33 €/m ²	-	1.027.00 m ² (3.920.00 m ² gozdna površina)	2 16.327.00 m ²
6408807	Zemljišče za gozdno vlogo (gozd)	561-3/1	Črtna, Spodnja	16.06.2013	1.950 €	-	-	1.376,00 m ² (4.443,00 m ² gozdna površina)	2 14.736,00 m ²
6431217	Zemljišče za gozdno vlogo (gozd)	561-308/14	Črtna, Spodnja	09.10.2011	4.800 €	0,54 €/m ²	-	8.976,00 m ² (4.475,00 m ² gozdna površina)	2 18.475,00 m ²

vs skupno 676 m² gozdnih površin in 147,00 m² skupne površine

Skupna vrednost: 7

PRIMER 1

Posel 673576				571-301/3 - Gozdno zemljišče, Ročica, Pesnica			
Posel 673576				Velikost: 8.027 m ²			
Podatki o poslu				Tip zemljišča: Gozdno zemljišče			
ID posla	673576	Nepremičnina		Pogodbena površina: 8.027,00 m ²			
Ime posla	Prodaja na prostem trgu	571-301/3 - ROČICA, PESNICA		Zemljišče za gozdno vlogo (gozd), površina: 8.027,00 m ²			
Datum sklenitve pogodbe	11.10.2012	Vrednina posla		Zemljišče: Infrastruktura, GURS, gozdna, obzorna, gozdna			
Pogodbena vrednost (€)	1.020 €	Ortofoto posnetek		Podatki o parceli			
Pogodbena vrednost/m ² (€)	0,33 €/m ²	Luksuz		Tip zemljišča	Gozdno zemljišče	Samostojna parcela	Gozdna zemljišča - 100,0%
Stranska ID	220 na 14. javni razpis	Ortofoto posnetek		Občina	Pesnica	Opustila 100%	Gozdna zemljišča - 100,0%
		Luksuz		Kategorija parcelne	ROČICA	Opustila 100%	Gozdna zemljišča - 100,0%
		Ortofoto posnetek		Skupna površina parcelne	1,01	Model vrednotenja	0,000/0,000
		Luksuz		Parcelna površina	8,027 m ²	Model vrednotenja	0
		Ortofoto posnetek				Opustila 100%	0,000/0,000
		Luksuz				Opustila 100%	0,000/0,000

Pogodbena vrednost je 0,33 €/m²



PRIMER 2

Posel 666582

Podatki o poslu

Podatki o poslu	Vsebina posla	Pogodbeno površina
Člani	666582	
Vredn. posla	Prosta in prosti trg	2.122,00 m ²
Datum izdaje projekta	16.09.2022	2.122,00 m ²
Pogodbeno računsko stanje	100,00	11.000,00 m ²
Pogodbeno računsko stanje	100,00	11.000,00 m ²
Pogodbeno računsko stanje	100,00	11.000,00 m ²

Ortofoto posrednik

Lokacija

563-443/38 - Kmetijsko zemljišče, Ceršak, Šentilj

Velikost: 2.202 m²

Tip zemljišča: Kmetijsko zemljišče

Geografske koordinate: 46.000000, 14.120000

Podatki o parceli

Podatki o parceli	Podatki o parceli	Podatki o parceli	Podatki o parceli
Tip zemljišča	Kmetijsko zemljišče	Nomenklatura	Druga kmetijska zemljišča - 100,00%
Občina	Sentilj	Geografska lokacija	gostinska zemljišča - 94,00%
Katastrska občina	CERŠAK	gostinska zemljišča - vodna zemljišča - 5,40%	
Šifra katastrske občine	563	Model upravljanja	KMETIJSKA ZEMLJIŠČA (KME)
Parcelna številka	443/38	Upravljalna površina	1
Površina	2.202 m ²	Vrednotna referenčna vrednost	12.800,00 €

563-770 - Gozdno zemljišče, Ceršak, Šentilj

Velikost: 1.082 m²

Tip zemljišča: Gozdno zemljišče

Geografske koordinate: 46.000000, 14.120000

Podatki o parceli

Podatki o parceli	Podatki o parceli	Podatki o parceli	Podatki o parceli
Tip zemljišča	Gozdno zemljišče	Nomenklatura	Druga kmetijska zemljišča - 100,00%
Občina	Sentilj	Geografska lokacija	gostinska zemljišča - 94,00%
Katastrska občina	CERŠAK	gostinska zemljišča - vodna zemljišča - 5,40%	
Šifra katastrske občine	563	Model upravljanja	KMETIJSKA ZEMLJIŠČA (KME)
Parcelna številka	770	Upravljalna površina	1
Površina	1.082 m ²	Vrednotna referenčna vrednost	12.800,00 €

563-769 - Gozdno zemljišče, Ceršak, Šentilj

Velikost: 1.378 m²

Tip zemljišča: Gozdno zemljišče

Geografske koordinate: 46.000000, 14.120000

Lokacija

Pogled z ulice

563-770 - Gozdno zemljišče, Ceršak, Šentilj

Velikost: 1.082 m²

Tip zemljišča: Gozdno zemljišče

Geografske koordinate: 46.000000, 14.120000

Lokacija

Pogled z ulice

Pogodbeno vrednost je 0,67 €/m²



10. KONČNA OCENA VREDNOSTI

Ker ni izveden geodetski posnetek objekta in parcelacija zemljišč ni možen vpis objekta v kataster stavb, zato razdelim vrednost nepremičnin po pripadajočih deležih od celote.

Pri izračunu tržne vrednosti sem uporabil sledeče predpostavke:

- upošteva pogodbeni površina in delež prodaje. Npr. če je pogodbeni površina zemljišča 100 m² in delež prodaje 1/2, se za izračun cene v €/m² upošteva 50 m².
- če je predmet pogodbe več zemljišč istega tipa, se pri izračunu upošteva skupna površina vseh zemljišč.
- če je predmet pogodbe več delov stavb istega tipa, se pri izračunu upošteva skupna površina vseh delov stavb.
- če je predmet pogodbe stanovanje in tehnični ali pomožni prostor, se pri izračunu upošteva skupna površina.
- če je predmet pogodbe del stavbe in pripadajoče zemljišče pod stavbo, se pri izračunu upošteva le skupna površina delov stavb.

PARCELA ŠT. 959/1

Vlado Lukač	- 1/8 x 91.500,00 = 11.437,50 €
Tjaša Lukač	- 1/8 x 91.500,00 = 11.437,50 €
Vlado Lukač	- 2/8 x 91.500,00 = 22.875,00 €
Dragica Lukač	- 2/8 x 91.500,00 = 22.875,00 €
Karmen Gredin	- 1/8 x 91.500,00 = 11.437,50 €
Terezija Lukač	- 1/8 x 91.500,00 = 11.437,50 €
Skupaj:	8/8 x 91.500,00 = 91.500,00 €

PARCELA ŠT. 959/3

Vlado Lukač	3/12 x 91.500,00 = 11.437,50 €
Tjaša Lukač	- 2/12 x 91.500,00 = 11.437,50 €
Vlado Lukač	- 2/12 x 91.500,00 = 22.875,00 €
Dragica Lukač	- 3/12 x 91.500,00 = 22.875,00 €
Karmen Gredin	- 1/12 x 91.500,00 = 11.437,50 €
Terezija Lukač	- 1/12 x 91.500,00 = 11.437,50 €
Skupaj:	12/12 x 91.500,00 = 91.500,00 €

Tržna vrednost pravic na ocenjevanih nepremičninah na datum vrednotenja 21.11.2022 v lasti Tjaša Lukač, Dogoška cesta 079A, 2000 Maribor, znaša po deležih od celote:

PARCELA ŠT. 959/1 - 1/8 od celote x 91.500,00 = 11.437,50 €

PARCELA ŠT. 959/3 - 2/12 od celote x 313,00 = 52,27 €

Skupaj: 11.489,77 €

Zgornja Polskava, 21.11.2022

Zvonimir Lešnik,
Univ. dipl. grad. inž.,
Sodni cenilec



11.0 IZJAVA O NAMENU CENITVE

Namen cenitve je ocenitev tržne vrednosti zgoraj navedene nepremične za potrebe sodišča v izvršilni zadevi spisa I 1015/2022. Pri ocenjevanju vrednosti je upoštevana Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti (U.I. RS 2020/2202), ki vključuje mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti 2017 ter Slovenski poslovno finančni standard št. 2 – ocenjevanje vrednosti nepremičnin (U.I. RS 56/2001).

Predmetna posest je obremenjena s hipoteko. Poročilo je izdelano za podan namen in predstavlja tajnost. Namenjeno je naročniku za izvršilni postopek.

Ob tem sem v obravnavani zadevi upošteval tudi prodajne cene za pet nepremičnin v bližnji okolici, ki so bile objavljene v letošnjem in preteklem letu.

Podatke sem zabeležil v zapisniku o ogledu nepremičnin z dne 03.11.2022 in izdelal nekaj fotografij obravnavane nepremičnine. Opravi sem vrednotenje nepremičnine tudi glede na zunanji ogled stavbe in zemljišča ter na osnovi podatkov Geodetske uprave RS za ta objekt.

Nepremičnina se bo prodajala na javni dražbi, zato je izklicna cena le izhodišče za določitev prodajne cene, samo prodajno ceno pa bo na koncu oblikovala ponudba zainteresiranih kupcev na javni dražbi. Če je torej nepremičnino mogoče prodati za višjo ceno, se bo to tudi zgodilo, zagotovo pa višje kupnine ni mogoče doseči z višjo cenitvijo nepremičnine.

Zvonimir Lešnik
Univ. dipl. grad. inž.
Sodni cenilec



12. IZJAVA OCENJEVALCA NA OSNOVI STANDARDOV

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- so v poročilu prikazane navedbe dejstev v dobri veri avtorja, da so pravilne,
- so analize in sklepi omejeni samo s predpostavkami in pogoji, opisanimi v poročilu,
- nimam interesov glede premoženja, ki je predmet tega poročila,
- plačilo za storitev ocenitve vrednosti ni vezano na noben vidik poročila,
- je ocenjevanje vrednosti opravljeno v skladu s kodeksom etike in standardi izvedbe, navedenimi v poročilu,
- je avtor/ocenjevalec vrednosti izpolnil zahteve po strokovnem izobraževanju,
- ima avtor/ocenjevalec vrednosti izkušnje v zvezi z lokacijo in vrsto premoženja, katerega vrednost ocenjuje,
- je avtor/ocenjevalec vrednosti sam osebno pregledal predmetno premoženje, ogled stavbe in zemljišča,
- nihče ni dajal strokovne pomoči avtorju/ocenjevalcu vrednosti pri pripravi poročila.
- podpisani ocenjevalec sem sposoben zagotoviti objektivno in nepristransko ocenjevanje vrednosti;
- podpisani ocenjevalec sem sposoben prevzeti ocenjevanje vrednosti.

Zvonimir Lešnik,
univ. dipl. grad. inž.,
Sodni cenilec za gradbeništvo

12.1 Kvalifikacije ocenjevalca

Podpisani cenilec Zvonimir Lešnik, u.d.i.g., Zgornja Polskava, imam status sodnega cenilca za nepremičnine. Kopija odločbe je v prilogi poročila.



13. VIRI, LITERATURA, ZAKONODAJA IN STANDARDI

Viri:

- Ogled na kraju samem.

LITERATURA:

- Ocenjevanje tržne vrednosti stavbnih zemljišč, Lj. 1996 (dr. Maruška Šubič – Kovač);
- Vrednotenje stavbnih zemljišč, Lj. 1997 (dr. Maruška Šubič – Kovač);
- Handbuch des Liegenschaftenschätzers von Wolfgang Naegeli (Zurich, 1988);
- Dosedanja vrednotenja nepremičnin;
- Indeksi za obračun razlike v ceni gradbenih storitev (indeksi podražitev): GZS - Združenje za gradbeništvo in industrijo gradbenega materiala.

ZAKONODAJA:

- Zakon o revidiranju – ZRev-1 (Ur. list RS št. 11/01);
- Stvarnopravni zakonik – SPZ (Ur. list RS št. 87/02);
- Zakon o prostorskem načrtovanju – ZPNačrt (Ur. list RS št. 33/07);
- Zakon o graditvi objektov – ZGO-1, ZGO-1A in ZGO -1B (Ur. list RS št. 1202/02 in 47/04);
- Zakon o nepremičninskem posredovanju – ZNPosr (Ur. list RS št. 42/03);
- Stanovanjski zakon SZ-1 (Ur. list RS št. 69/03);
- Zakon o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona SZ-1A (Ur. list RS 57/08).

STANDARDI:

- Slovenski poslovno finančni standardi ocenjevanja nepremičnin 2 – SPS 2 (Ur. list RS št. 56/01);
- Slovenski računovodski standardi 2001 – SRS1 (Ur. list RS št. 2027/01);
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, (MSOV 2013);
- Standard za izračunavanje površin in prostornin SIST ISO 9836;
- Hierarhija standardov ocenjevanja vrednosti (Ur. list RS št. 47/04).

Na razpolago sem imel naslednje informacije:

- internetne strani geodetske uprave RS
- katalog vzorčnih objektov
- ogled nepremičnine dne 12.01.2017
- podatke gradbenih podjetij;
- ustrezne spletne strani;
- digitalni ortofoto načrt parcele;
- vpogled v zemljiško knjigo
- strokovne revije.

14.0 PRILOGE



A. ZAPISNIK O OGLEDU

ZAPISNIK O OGLEDU POSESTI I 1015/2022

Naročnik cenitve: Okrajno sodišče v Mariboru

Lastniki nepremičnin:

1. Vlado Lukač,
2. Tjaša Lukač, Dogoška cesta 079A, 2000 Maribor
3. Dragica Lukač, Selnica ob Muri 190C, 2215 Ceršak
4. Karmen Gredin, Celestrina 024, 2229 Malečnik
5. Terezija Lukač, Bevkova ulica 01, 2000 Maribor

Delež:	PARCELA ŠT. 959/1	PARCELA ŠT. 959/3
1. Vlado Lukač	- 1/8 od celote	- 1/4 od celote
2. Tjaša Lukač	- 1/8 od celote	- 1/6 od celote
3. Vlado Lukač	- 1/4 od celote	- 1/6 od celote
4. Dragica Lukač	- 1/4 od celote	- 1/12 od celote
5. Karmen Gredin	- 1/8 od celote	- 1/12 od celote
6. Terezija Lukač	- <u>1/8 od celote</u>	- <u>1/8 od celote</u>
	Skupaj: 8/8 od celote	12/12 od celote

Objekt: Masivno grajen objekt s dvema stanovanjema.

Etažnost: klet – pritličje – nadstropje - podstrešje

Leto gradnje: 1984

Redni izpis iz zemljiške knjige 25.10.2022

Katastrska občina: 565 SELNICA OB MURI parcela 959/1 (ID 102398)

Katastrska občina: 565 SELNICA OB MURI parcela 959/3 (ID 4975697)

Številka parcela: 959/1 (ID 102398)

Številka stavbe: 757 del stavbe 1

Katastrski vpis: ne

Gradbeno dovoljenje: da

OPIS OBJEKTA

Samostoječa stavba, masivno grajena s dvema stanovanjema.

Površina zemljišča pod stavbo: 151,00 m²

Stanovanjska površina – uporabna: 258,00 m²

Uporabna površina:	258,00 m ²
Klet:	20,50 m ²
Terasa:	9,00 m ²
Nedokončan objekt	<u>100,00 m²</u>
	129,50 m ²



Stanovanjska površina – neto: 387,50 m²

Velikost zemljišča: 554,00 m²

Številka parcela: 959/3 (ID 4975697)

Površina parcele: 560,00 m²

V naravi je to zelo strma kmetijska parcela kot pašnik – travnik. Krma za zajce in kokoši. Zemljišče je podvrženo plazenju.

Faza gradnje: objekt je delno končan(nedokončano stopnišče na nadstropje in podstrešje).

Fizično stanje: stanovanje spodaj je kvalitetno izvedeno, vzdrževanje dobro. Slabost je slaba izvedba hidroizolacije. Stanovanje je precej vlažno.

Pravno urejen dostop do javne ceste: služnost

Nepremičnina je funkcionalno zaključena celota.

Bremena- hipoteka: da

Stavba pravica: da

Druge omejitve: pripada služnost hoje in vožnje

Plombe: ne

KOMUNALNE OSKRBE

Oskrba s pitno vodo priključek na javno vodovodno omrežje pod pogoji upravljavca vodovodne Infrastrukture.

Oskrba z elektriko priključek na javno električno omrežje pod pogoji upravljavca elektroenergetske Infrastrukture.

Odvajanje fekalnih voda je izvedeno v dvoprekatno greznico.

Odvod meteornih vod s streh preko peskolovov in zadrževalnika padavin je izvedeno v ponikanje na parceli.

Dostop do stavbe je neposredno od javne komunalne ceste.

Ogrevanje: Centralna kurjava - radiatorji.

Medij: Kurilno olje, trda goriva in elektrika.



Število parkirnih mest: eno

Fasada: fasada brez termo izolacijske obloge.

Naklon strehe: 22 stopinj.

Kritina: salonitna.

V sanitarnih prostorih, kopalnicah in WC je talna keramika, stenska pa položena do stropa. V kleti, kurilnici, garaži, jutility je položena talna keramika, V ostalih stanovanjskih prostorih je položeni parket. Stavbno pohištvo je ALU-PVC. Zasteklitev je dvoslojna z termopan steklom. Na vseh steklenih površinah so plastične rolete kot senčila.

Objekt je namenjen za bivanje lastnika in solastnika. Stanovanjska stavba je bila zgrajena leta 1984.

Pritličje pa je bilo c celoti obnovljeno v zadnjih nekaj letih. Vse ostalo je razvidno iz fotografij.

Ogled opravil: Zvonimir Lešnik, sodni cenilec

Prisotna: g. Vlado Lukač – prisotna
ga. Dragica Lukač – prisotna
ga. Tjaša Lukač – se ni odzvala
ga. Karmen Gredin – se ni odzvala
ga. Terezija Lukač – se ni odzvala

Začetek ogleda: 11:00 uri

Ogled zaključek: 13:10 uri

Miklavž na Dravskem polju, 03.11.2022

Zvonimir Lešnik,
Univ. dipl. grad. inž.,
Sodni cenilec.



B. ZEMLJIŠKOKNJIŽNI IZPIS

Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige
čas izdelave izpisa: 25.10.2022 - 7:01:28

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 565 959/1
katastrska občina 565 SELNICA OB MURI parcela 959/1 (ID 102398)

Plombe:

zadeva Dn 154809/2022 (ID postopka: 3279876)
začetek postopka 04.08.2022 09:52:30
čas začetka učinkovanja 04.08.2022 09:52:30
tip postopka 308 - vpis pridobitve izvedene pravice ali pravnega dejstva iz četrtega odstavka 13. a člena ZZK-1 pri nekaterih in ne vseh osnovnih pravnih položajih več nepremičnin
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 1015/2022

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 6769519
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/8
imetnik:
1. EMŠO: podatek ni vpisan (datum rojstva: 29.08.1953)
osebno ime: Vlado Lukač
naslov: Kardeljeva cesta 57, 2000 Maribor - dostava
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
13291397	01.01.1849 00:00:00	401 - vknjižena hipoteka
13169907	01.01.1849 00:00:00	401 - vknjižena hipoteka

ID osnovnega položaja: 6769520
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/8
imetnik:
1. EMŠO: 0909979*****
osebno ime: Tjaša Lukač
naslov: Dogoška cesta 079A, 2000 Maribor
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
13169907	01.01.1849 00:00:00	401 - vknjižena hipoteka
13291397	01.01.1849 00:00:00	401 - vknjižena hipoteka
18207478	01.09.2016 09:25:15	401 - vknjižena hipoteka
22678262	22.07.2022 09:12:05	401 - vknjižena hipoteka





ID osnovnega položaja: 15443468
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/4
imetnik:
1. EMŠO: 2908953*****
osebno ime: Vlado Lukač
naslov: Selnica ob Muri 190C, 2215 Ceršak

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
13169907	01.01.1849 00:00:00	401 - vknjižena hipoteka
13264207	01.01.1849 00:00:00	401 - vknjižena hipoteka
15511355	03.12.2012 11:36:12	405 - vknjižen užitek
15591736	03.12.2012 11:39:13	407 - vknjižena služnost stanovanja

ID osnovnega položaja: 15443469
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/4
imetnik:
1. EMŠO: 1105960*****
osebno ime: Dragica Lukač
naslov: Selnica ob Muri 190C, 2215 Ceršak

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
13169907	01.01.1849 00:00:00	401 - vknjižena hipoteka
13264207	01.01.1849 00:00:00	401 - vknjižena hipoteka
15511355	03.12.2012 11:36:12	405 - vknjižen užitek
15591736	03.12.2012 11:39:13	407 - vknjižena služnost stanovanja

ID osnovnega položaja: 18681526
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/8
imetnik:
1. EMŠO: 2007979*****
osebno ime: Karmen Gredin
naslov: Celestrina 024, 2229 Malečnik

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
13291397	01.01.1849 00:00:00	401 - vknjižena hipoteka
13169907	01.01.1849 00:00:00	401 - vknjižena hipoteka

ID osnovnega položaja: 18681527
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/8
imetnik:
1. EMŠO: 0210958*****
osebno ime: Terezija Lukač
naslov: Bevkova ulica 001, 2000 Maribor

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
13291397	01.01.1849 00:00:00	401 - vknjižena hipoteka
13169907	01.01.1849 00:00:00	401 - vknjižena hipoteka

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 13169907





čas začetka učinkovanja 01.01.1849 00:00:00
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: katastrska občina 565 SELNICA OB MURI parcela 959/1 (ID 102398)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 144.494,00 YUD
tip dospelosti 2 - do odpoklica
dodatni opis:
144.494,00 YUD
Vloženo dne 2. 10. 1981, dn. št. 5811/81. Na podlagi posojilne pogodbe z dne 8. aprila 1981 se vknjiži zastavna pravica za posojilno terjatev.
imetnik:
1. matična številka: *podatek ni vpisan*
firma / naziv: Kreditna banka Maribor
naslov:
zveza - ID osnovnega položaja:
6769519
6769520
15443468
15443469
18681526
18681527

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
13511242	18.09.2000 11:32:00	716 - zaznamba spremembe pri hipoteki

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

ID pravice / zaznambe 13511242
čas začetka učinkovanja 18.09.2000 11:32:00
vrsta pravice / zaznambe 716 - zaznamba spremembe pri hipoteki
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Na podlagi pravomočne odločbe in delilnega načrta z dne 22. julija 2000, opr. št. 90312-1247/2000-L1, se zaradi vpisa/izbrisa poočiti sprememba obremenjenih parcel.

ID pravice / zaznambe 13264207
čas začetka učinkovanja 01.01.1849 00:00:00
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: katastrska občina 565 SELNICA OB MURI parcela 959/1 (ID 102398)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 107.142,00 YUD
tip dospelosti 2 - do odpoklica
dodatni opis:
107.142,00 YUD
Vloženo dne 26. 9. 1980, dn. št. 5386/80. Na podlagi posojilne pogodbe z dne 16. septembra 1980 se vknjiži zastavna pravica za posojilno terjatev.
imetnik:
1. matična številka: *podatek ni vpisan*
firma / naziv: Jugobanka - filiala Maribor
naslov:
zveza - ID osnovnega položaja:
15443468
15443469

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
13540154	18.09.2000 11:32:00	716 - zaznamba spremembe pri hipoteki

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

ID pravice / zaznambe 13540154





čas začetka učinkovanja 18.09.2000 11:32:00
vrsta pravice / zaznambe 716 - zaznamba spremembe pri hipoteki
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Na podlagi pravomočne odločbe in delilnega načrta z dne 22. julija 2000, opr. št. 90312-1247/2000-L1, se zaradi vpisa/izbrisa poočiti sprememba obremenjenih parcel.

ID pravice / zaznambe	13291397	
čas začetka učinkovanja	01.01.1849 00:00:00	
vrsta pravice / zaznambe	401 - vknjižena hipoteka	
glavna nepremičnina:	katastrska občina 565 SELNICA OB MURI parcela 959/1 (ID 102398)	
podatki o vsebini pravice / zaznambe		
terjatev:	157.142,00 YUD	
tip dospelosti	2 - do odpoklica	
dodatni opis:		
157.142,00 YUD		
Vloženo dne 26. 9. 1980, dn. št. 5387/80. Na podlagi posojilne pogodbe z dne 16. septembra 1980 se vknjiži zastavna pravica za posojilno terjatev.		
imetnik:		
1. matična številka:	podatek ni vpisan	
firma / naziv:	Jugobanka - filiala Maribor	
naslov:		
zveza - ID osnovnega položaja:		
	6769519	
	6769520	
	18681526	
	18681527	
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:		
ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
13573940	18.09.2000 11:32:00	716 - zaznamba spremembe pri hipoteki

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

ID pravice / zaznambe 13573940
čas začetka učinkovanja 18.09.2000 11:32:00
vrsta pravice / zaznambe 716 - zaznamba spremembe pri hipoteki
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Na podlagi pravomočne odločbe in delilnega načrta z dne 22. julija 2000, opr. št. 90312-1247/2000-L1, se zaradi vpisa/izbrisa poočiti sprememba obremenjenih parcel.

ID pravice / zaznambe	15511355
čas začetka učinkovanja	03.12.2012 11:36:12
vrsta pravice / zaznambe	405 - vknjižen užitek
glavna nepremičnina:	katastrska občina 565 SELNICA OB MURI parcela 959/1 (ID 102398)
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
tip trajanja	3 - do smrti imetnika
dodatni opis:	
vknjižba stvarnega bremena dosmrtno brezplačne oskrbe oz. dosmrtnega brezplačnega preužitka, kakor je to natančno opisano v točki petič a) notarskega zapisa Pogodbe o preužitku opr. šte. SV 921/2012 z dne 14.11.2012	
imetnik:	
1. EMŠO:	1610929*****
osebno ime:	Štefan Lukač
naslov:	Selnica ob Muri 190C, 2215 Ceršak
zveza - ID osnovnega položaja:	
	15443468
	15443469
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:	
Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo	





ID pravice / zeznambe 15591736
čas začetka učinkovanja 03.12.2012 11:39:13
vrsta pravice / zeznambe 407 - vknjižena služnost stanovanja
glavna nepremičnina: katastrska občina 565 SELNICA OB MURI parcela 959/1 (ID 102398)
podatki o vsebini pravice / zeznambe
tip trajanja 3 - do smrti imetnika
dodatni opis:
vknjižba služnostne pravice dosmrtnega brezplačnega stanovanja, kakor je to natančno opisano v točki petič b)
notarskega zapisa Pogodbe o preužitku opr.štev. SV 921/2012 z dne 14.11.2012
imetnik:
1. EMŠO: 1610929*****
osebno ime: Štefan Lukač
naslov: Selnica ob Muri 190C, 2215 Ceršak
zveza - ID osnovnega položaja:
15443468
15443469
pravice / zeznambe pri izvedeni pravici / zeznamb:
Pri izvedeni pravici / zeznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo

ID pravice / zeznambe 18207478
čas začetka učinkovanja 01.09.2016 09:25:15
vrsta pravice / zeznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: katastrska občina 565 SELNICA OB MURI parcela 959/1 (ID 102398)
podatki o vsebini pravice / zeznambe
terjatev: 27.063,99 EUR
obresti: glej opis
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 18.08.2016
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 27.063,99 EUR s pp., ki je podrobneje opisana v izreku sklepa Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. Z 340/2016 z dne 30. 8. 2016.
imetnik:
1. matična številka: 5854814000
firma / naziv: REPUBLIKA SLOVENIJA
naslov: Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana
zveza - ID osnovnega položaja:
6769520
pravice / zeznambe pri izvedeni pravici / zeznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
18207479	01.09.2016 09:25:15	706 - zeznamba neposredne izvršljivosti

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

ID pravice / zeznambe 18207479
čas začetka učinkovanja 01.09.2016 09:25:15
vrsta pravice / zeznambe 706 - zeznamba neposredne izvršljivosti
podatki o vsebini pravice / zeznambe
dodatni opis:
Zeznamba izvršljivosti je vpisana na podlagi sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. Z 340/2016 z dne 30. 08. 2016.

ID pravice / zeznambe 22678262
čas začetka učinkovanja 22.07.2022 09:12:05
vrsta pravice / zeznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: katastrska občina 565 SELNICA OB MURI parcela 959/1 (ID 102398)
podatki o vsebini pravice / zeznambe
terjatev: 7.309,78 EUR
obresti: glej opis
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 14.07.2022
dodatni opis:





Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 7.309,78 EUR s pp, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. Z 234/2022 z dne 18. 7. 2022.

imetnik:

1. matična številka: 5854814000
firma / naziv: REPUBLIKA SLOVENIJA
naslov: Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:

6769520

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
22678263	22.07.2022 09:12:05	726 - zaznamba izvršljivosti terjatve

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

ID pravice / zaznambe	22678263
čas začetka učinkovanja	22.07.2022 09:12:05
vrsta pravice / zaznambe	726 - zaznamba izvršljivosti terjatve
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
organ, ki vodi postopek	Okrajno sodišče v Mariboru
opr. št. postopka	Z 234/2022
dodatni opis:	
Zaznamba izvršljivosti terjatve je vpisana na podlagi sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Mariboru opr. št. Z 234/2022 z dne 18. 7. 2022.	





Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 25.10.2022 - 6:56:54

Nepremičnina

tip nepremičnine:	1 - zemljiška parcela
vir ID znaka:	1 - zemljiški kataster
ID znak:	parcela 565 959/3
katastrska občina 565 SELNICA OB MURI parcela 959/3 (ID 4975697)	

Plombe:

zadeva	Dn 154809/2022 (ID postopka: 3279876)
začetek postopka	04.08.2022 09:52:30
čas začetka učinkovanja	04.08.2022 09:52:30
tip postopka	308 - vpis pridobitve izvedene pravice ali pravnega dejstva iz četrtega odstavka 13. a člena ZZK-1 pri nekaterih in ne vseh osnovnih pravnih položajih več nepremičnin
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 1015/2022

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja:	15443470
vrsta osnovnega položaja:	101 - vknjižena lastninska pravica
delež:	1/4
imetnik:	
1. EMŠO:	2908953*****
osebno ime:	Vlado Lukač
naslov:	Selnica ob Muri 190C, 2215 Ceršak
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
15511355	03.12.2012 11:36:12	405 - vknjižen užitek
15591736	03.12.2012 11:39:13	407 - vknjižena služnost stanovanja

ID osnovnega položaja:	15443471
vrsta osnovnega položaja:	101 - vknjižena lastninska pravica
delež:	1/4
imetnik:	
1. EMŠO:	1105960*****
osebno ime:	Dragica Lukač
naslov:	Selnica ob Muri 190C, 2215 Ceršak
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
15511355	03.12.2012 11:36:12	405 - vknjižen užitek
15591736	03.12.2012 11:39:13	407 - vknjižena služnost stanovanja

ID osnovnega položaja:	20129044
vrsta osnovnega položaja:	101 - vknjižena lastninska pravica





delež: 1/6
imetnik:
1. EMŠO: 2908953*****
osebno ime: Vlado Lukač
naslov: Selnica ob Muri 190C, 2215 Ceršak
omejitve:
Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini

ID osnovnega položaja: 20129045
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/6
imetnik:
1. EMŠO: 0909979*****
osebno ime: Tjaša Lukač
naslov: Dogoška cesta 079A, 2000 Maribor
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
22678262	22.07.2022 09:12:05	401 - vknjižena hipoteka
22764535	02.08.2022 08:20:35	401 - vknjižena hipoteka

ID osnovnega položaja: 20129046
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/12
imetnik:
1. EMŠO: 2007979*****
osebno ime: Karmen Gredin
naslov: Celestrina 024, 2229 Malečnik
omejitve:
Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini

ID osnovnega položaja: 20129047
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/12
imetnik:
1. EMŠO: 0210958*****
osebno ime: Terezija Lukač
naslov: Bevkova ulica 001, 2000 Maribor
omejitve:
Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 15511355
čas začetka učinkovanja 03.12.2012 11:36:12
vrsta pravice / zaznambe 405 - vknjižen užitek
glavna nepremičnina: katastrska občina 565 SELNICA OB MURI parcela 959/1 (ID 102398)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
tip trajanja 3 - do smrti imetnika
dodatni opis:
vknjižba stvarnega bremena dosmrtno brezplačne oskrbe oz. dosmrtnega brezplačnega preužitka, kakor je to natančno opisano v točki petič a) notarskega zapisa Pogodbe o preužitku opr. štev. SV 921/2012 z dne 14.11.2012
imetnik:
1. EMŠO: 1610929*****
osebno ime: Štefan Lukač
naslov: Selnica ob Muri 190C, 2215 Ceršak
zveza - ID osnovnega položaja:
15443470
15443471
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:
Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo





ID pravice / zaznambe	15591736
čas začetka učinkovanja	03.12.2012 11:39:13
vrsta pravice / zaznambe	407 - vknjižena služnost stanovanja
glavna nepremičnina:	katastrska občina 565 SELNICA OB MURI parcela 959/1 (ID 102398)
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
tip trajanja	3 - do smrti imetnika
dodatni opis:	
vknjižba služnostne pravice dosmrtnega brezplačnega stanovanja, kakor je to natančno opisano v točki petič b) notarskega zapisa Pogodbe o preužitku opr.štev. SV 921/2012 z dne 14.11.2012	
imetnik:	
1. EMŠO:	1610929*****
osebno ime:	Štefan Lukač
naslov:	Selnica ob Muri 190C, 2215 Ceršak
zveza - ID osnovnega položaja:	
	15443470
	15443471
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:	
Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo	

ID pravice / zaznambe	22678262
čas začetka učinkovanja	22.07.2022 09:12:05
vrsta pravice / zaznambe	401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina:	katastrska občina 565 SELNICA OB MURI parcela 959/1 (ID 102398)
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
terjatev:	7.309,78 EUR
obresti	glej opis
tip dospelosti	1 - določen dan
datum dospelosti	14.07.2022
dodatni opis:	
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 7.309,78 EUR s pp, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. Z 234/2022 z dne 18. 7. 2022.	
imetnik:	
1. matična številka:	5854814000
firma / naziv:	REPUBLIKA SLOVENIJA
naslov:	Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana
zveza - ID osnovnega položaja:	
	20129045
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:	

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
22678263	22.07.2022 09:12:05	726 - zaznamba izvršljivosti terjatve

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

ID pravice / zaznambe	22678263
čas začetka učinkovanja	22.07.2022 09:12:05
vrsta pravice / zaznambe	726 - zaznamba izvršljivosti terjatve
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
organ, ki vodi postopek	Okrajno sodišče v Mariboru
opr. št. postopka	Z 234/2022
dodatni opis:	
Zaznamba izvršljivosti terjatve je vpisana na podlagi sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Mariboru opr. št. Z 234/2022 z dne 18. 7. 2022.	

ID pravice / zaznambe	22764535
čas začetka učinkovanja	02.08.2022 08:20:35
vrsta pravice / zaznambe	401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina:	katastrska občina 565 SELNICA OB MURI parcela 959/3 (ID 4975697)
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
terjatev:	37.101,02 EUR
obresti	glej opis
tip dospelosti	1 - določen dan





datum dospelosti 14.07.2022

dodatni opis:

Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 37.101,02 EUR s pp, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. Z 233/2022 z dne 29. 7. 2022.

imetnik:

1. matična številka: 5854814000
firma / naziv: REPUBLIKA SLOVENIJA
naslov: Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:

20129045

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
22764536	02.08.2022 08:20:35	726 - zaznamba izvršljivosti terjatve

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

ID pravice / zaznambe	22764536
čas začetka učinkovanja	02.08.2022 08:20:35
vrsta pravice / zaznambe	726 - zaznamba izvršljivosti terjatve
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
organ, ki vodi postopek	Okrajno sodišče v Mariboru
opr. št. postopka	Z 233/2022
dodatni opis:	
Zaznamba izvršljivosti terjatve je vpisana na podlagi sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Mariboru opr. št. Z 233/2022 z dne 29. 7. 2022.	



C. PRIMERLJIVE PRODAJE

PRIMER 1

Posel 546527

Prejeto PDF

Podatki ETN		Podatki GV	
Podatki o poslu		Vsebina posla	
ID posla	546527	Nepremičnina	Pogodbena površina
Vrsta posla	Prodaja na prostem trgu	545-160-1 - Selnica ob muri 101A, Selnica ob muri Stanovanjska hiša, površina 166,00 m²	166,00 m²
Datum sklenitve pogodbe	11.06.2021	565-162-1 - / Garaža, površina 21,00 m²	21,00 m²
Pogodbena najemnina bruto	80.000 €	565-1193 - SELNICA OB MURI, ŠENTILJ Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno), površina parcele 925,00 m²	925,00 m²
Pogodbena najemnina neto ①	80.000 €	565-351/9 - SELNICA OB MURI, ŠENTILJ Zemljišče, na katerem je mogoče graditi stavbo in ima gradbeno dovoljenje, površina parcele 572,00 m²	572,00 m²
Stopnja DDV	DDV ni bil obračunan		

Vir podatkov ETN, analiza ARVI0, pridobjeno dne 14.11.2022

Ortofoto posnetek



Vir podatkov BURS, analiza ARVI0

Lokacija



Vir podatkov OpenStreetMaps, analiza ARVI0



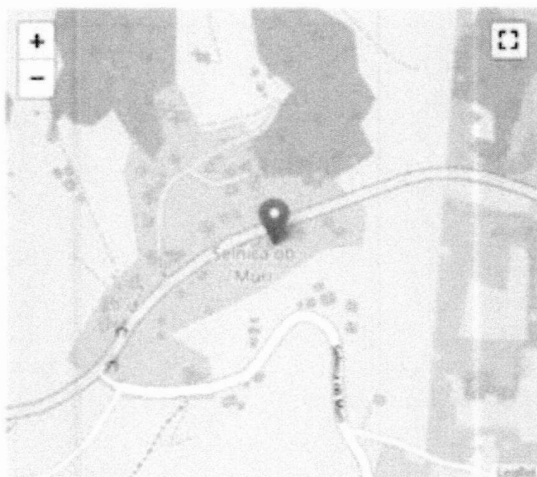
565-160-1 - Hiša, Selnica ob Muri 101A, 2215 Ceršak

	Velikost 306,40 m ²		Leto izgradnje 1974		Tip hiše samostojna stavba
	Velikost zemljišča 925 m ²		OURS ocena/m ² 182 €/m ²		
Prostori bivalni prostor, zaprta terasa, balkon, loža, klet, odprta terasa, balkon, loža		Opremljenost vodovodno omrežje, električno omrežje, kanalizacijsko omrežje		Ogrevanje	

iz podatkov Ekv. analize ARVI, pridobljena dne 14.11.2022

Zemljevidi Infrastruktura OURS podatki Občina Ortofoto

Lokacija



Pogled z ulice



565-160-1 - Hiša, Selnica ob Muri 101A, 2215 Ceršak

	Velikost 306,40 m ²		Leto izgradnje 1974		Tip hiše samostojna stavba
	Velikost zemljišča 925 m ²		GURS ocena/m2 182 €/m ²		

Prostori
 bivalni prostor, zaprta terasa, balkon, loža,
 klet, odprta terasa, balkon, loža

Opremljenost
 vodovodno omrežje, električno omrežje,
 kanalizacijsko omrežje

Ogrevanje

Vir podatkov KN, analiza ARVI/2, pridobljeno dne 14.11.2022

Zemljevidi infrastruktura GURS podatki **Občina** Ortofoto

Podatki o delu stavbe

Naslov dela stavbe	Selnica ob Muri 101A, 2215 Ceršak
Katastrski vpis	✓
Dejanska raba dela stavbe	Stanovanje v enostanovanjski stavbi
Uporabna površina dela stavbe (m ²)	182,50 m ²
Površina dela stavbe (m ²)	306,40 m ²
Številka etaže	1
Lega dela enote v stavbi	-
Številka nadstropja	1
Leto obnove oken	-
Leto obnove instalacij	-
Dvigalo	✗
Dve ali več etaž	-
Prostori	<ul style="list-style-type: none"> bivalni prostor (182,50 m²) zaprta terasa, balkon, loža (30,20 m²) klet (85,40 m²) odprta terasa, balkon, loža (8,30 m²)
Model vrednotenja	HIŠE (HIS)
Vrednostna raven	5
Vrednost referenčne enote vrednotenja	61.200,00 €

Vir podatkov KN, analiza ARVI/2, pridobljeno dne 14.11.2022

Podatki o stavbi

Naslov stavbe	Selnica ob Muri 101A, 2215 Ceršak
Številko etaž	3
Številka pritlične etaže	2
Število stanovanj	0
Število poslovnih prostorov	0
Tip stavbe	samostojna stavba
Leto izgradnje stavbe	1974
Leto obnove strehe	-
Leto obnove fasade	2017
Material nosilne konstrukcije	beton, železobetonski
Priključek na vodovodno omrežje	✓
Priključek na električno omrežje	✓
Priključek na kanalizacijsko omrežje	✓
Priključek na plinsko omrežje	✗
Na parcelah	565-1385



PRIMER 2

Posel 642555

Prejeto PDF

Podatki ETN

Podatki GV

Podatki o poslu

ID posla	642555
Vrsta posla	Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe	14.02.2022
Pogodbena najemnina bruto	94.500 €
Pogodbena najemnina neto	94.500 €
Stopnja DDV	DDV ni bil obračunan

Vsebina posla

Nepremičnina	Pogodbena površina
563-640-1 - / Kmetijski objekt, površina 21,00 m²	21,00 m²
563-631-1 Novine 26, Ceršak Stanovanjska hiša, površina 134,00 m²	134,00 m²
563-1395/4 - CERŠAK, ŠENTILJ Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbo ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, drvozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno), površina parcele 7.476,00 m²	7.476,00 m²
563-1395/5 - CERŠAK, ŠENTILJ Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik), površina parcele 430,00 m²	430,00 m²

Vir podatkov ETN, analiza ARVIL, pridobljena dne 14.11.2022

Ortofoto posnetek



Lokacija



563-631-1 - Hiša, Novine 26, Ceršak, 2212 Šentilj v Slov. goricah

	Velikost 133.80 m ²		Leto izgradnje 1970		Tip hiše samostojna stavba
	Velikost zemljišča 7.444 m ²		GURS ocena/m2 352 €/m ²		
Prostori odprta terasa, balkon, loža, garaža, klet, bivalni prostor		Opremljenost vodovodno omrežje, električno omrežje, kanalizacijsko omrežje		Ogrevanje	

Vir podatkov KN: analiza ARVI, pridobljena dne 14.11.2022

Zemljevid Infrastruktura GURS podatki Občina Ortofoto



563-1395/4 - Kmetijsko zemljišče, Ceršak, Šentilj

	Velikost 7.444 m ²		Tip zemljišča Kmetijsko zemljišče		GURS ocena/m2 2 €/m ²
--	---	--	---	--	--

Vir podatkov KN: analiza ARVI, pridobljena dne 14.11.2022

Zemljevid Infrastruktura GURS podatki Občina Ortofoto

Podatki o parceli

Tip zemljišča	Kmetijsko zemljišče	Namenska raba	Najboljše kmetijska zemljišča - 77.0%
Občina	Šentilj		Površine razpršene poselitve - 23.0%
Katastrska občina	CERŠAK	Dejanska raba	kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov - 73.7%
Šifra katastrske občine	563		gozdna zemljišča - 13.3%
Parcelna številca	1395/4		pozidana zemljišča - 6.1%
Površina	7.444 m ²		kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov, pozidana zemljišča - 5.0%
			pozidana zemljišča, tloris stavbe - 1.9%
Deli stavb na parceli		563-631-1 563-640-1	
Model vrednotenja		KMETJSKA ZEMLJIŠČA (KME)	
Vrednotna raven		7	
Vrednost referenčne enote vrednotenja		12.800.00 €	



563-631-1 - Hiša, Novine 26, Ceršak, 2212 Šentilj v Slov. goricah

	Velikost 133,80 m ²		Leto izgradnje 1970		Tip hiše samostojna stavba
	Velikost zemljišča 7,444 m ²		GURS ocena/m² 352 €/m ²		
Prostori odprta terasa, balkon, loža, garaža, klet, bivalni prostor		Opremljenost vodovodno omrežje, električno omrežje, kanalizacijsko omrežje		Ogrevanje	
Vir podatkov: KN, analiza ARVI/O, pridobljeno dne 14.11.2022					
Zemljevidi	Infrastruktura	GURS podatki	Občina	Ortofoto	

Podatki o delu stavbe

Naslov dela stavbe	Novine 26, Ceršak, 2212 Šentilj v Slov. goricah
Katastrski vpis	✓
Dejanska raba dela stavbe	Stanovanje v enostanovanjski stavbi
Uporabna površina dela stavbe (m²)	64,00 m²
Površina dela stavbe (m²)	133,80 m²
Številka etaže	1
Lega dela enote v stavbi	-
Številka nadstropja	1
Leto obnove oken	-
Leto obnove instalacij	-
Dvigalo	✗
Dve ali več etaž	-
Prostori	<ul style="list-style-type: none"> • odprta terasa, balkon, loža (7,80 m²) • garaža (17,00 m²) • klet (45,00 m²) • bivalni prostor (64,00 m²)
Model vrednotenja	HIŠE (HIŠ)
Vrednostna raven	8
Vrednost referenčne enote vrednotenja	85.600,00 €

Podatki o stavbi

Naslov stavbe	Novine 26, Ceršak, 2212 Šentilj v Slov. goricah
Številka etaž	2
Številka pritlične etaže	2
Številka stanovanj	0
Številka poslovnih prostorov	0
Tip stavbe	samostojna stavba
Leto izgradnje stavbe	1970
Leto obnove strehe	-
Leto obnove fasade	-
Material nosilne konstrukcije	montažna gradnja
Priključek na vodovodno omrežje	✓
Priključek na električno omrežje	✓
Priključek na kanalizacijsko omrežje	✓
Priključek na plinsko omrežje	-
Na parcelah	563-1395/4

Vir podatkov: KN, analiza ARVI/O, pridobljeno dne 14.11.2022



Posel 661381

Prejeto PDF

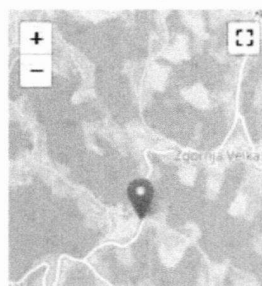
Podatki ETN	Podatki GV	Fotografije
-------------	------------	-------------

Podatki o poslu		Vsebina posla	
ID posla	661381	Nepremičnina	Pogodbena površina
Vrsta posla	Prodaja na prostem trgu	567-288-1 - Zgornja velka 118A, Zgornja velka Stanovajska hiša, površina 148,00 m²	148,00 m²
Datum sklenitve pogodbe	28.06.2022	567-289-1 - / Kmetijski objekt, površina 5,00 m²	5,00 m²
Pogodbena najemnina bruto	95.000 €	567-293/8 - ZGORNJA VELKA, ŠENTILJ Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno), površina parcele 872,00 m²	872,00 m²
Pogodbena najemnina neto	95.000 €		
Stopnja DDV	DDV ni bil obračunan	Vir podatkov ETN, analiza ARVIO, pridobljeno dne 14.11.2022	

Ortofoto posnetek



Lokacija



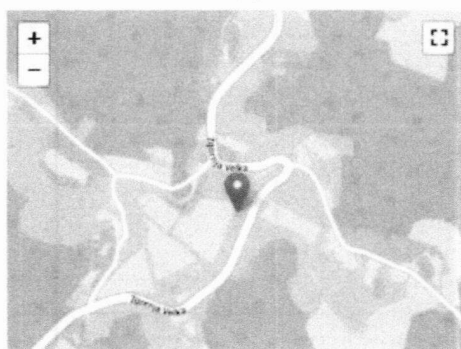
567-288-1 - Hiša, Zgornja Velka 118A, 2213 Zgornja Velka

	Velikost 147,80 m²		Leto izgradnje 1975		Tip hiše samostojna stavba
	Velikost zemljišča 872 m²		GURS ocena/m² 307 €/m²		
Prostori odprta terasa, balkon, loža, klet, garaža, bivalni prostor, nerazporejeni prostor		Opremljenost vodovodno omrežje, električno omrežje		Ogrevanje	

Vir podatkov ARVIO, analiza ARVIO, pridobljeno dne 14.11.2022

Zemljevid	Infrastruktura	GURS podatki	Občina	Ortofoto
-----------	----------------	--------------	--------	----------

Lokacija



Pogled z ulice



567-288-1 - Hiša, Zgornja Velka 118A, 2213 Zgornja Velka

	Velikost 147,80 m ²		Leto izgradnje 1975		Tip hiše samostojna stavba
	Velikost zemljišča 872 m ²		GURS ocena/m2 307 €/m ²		

Prostori odprta terasa, balkon, loža, klet, garaža, bivalni prostor, nerazporejen prostor	Opremljenost vodaovodno omrežje, električno omrežje	Ogrevanje
--	---	------------------

Vir podatkov KN: analiza AR-VIS, pridobljeno dne 14.11.2022

emiljevidi Infrastruktura GURS podatki Občina Ortofoto

Podatki o delu stavbe

Naslov dela stavbe	Zgornja Velka 118A, 2213 Zgornja Velka
Katastrski vpis	x
Dejanska raba dela stavbe	Stanovanje v enostanovanjski stavbi
Uporabna površina dela stavbe (m ²)	63,80 m ²
Površina dela stavbe (m ²)	147,80 m ²
Številka etaže	2
Legi dela enote v stavbi	-
Številka nadstropja	2
Leto obnove oken	-
Leto obnove instalacij	-
Dvigalo	x
Dve ali več etaž	-
Prostori	<ul style="list-style-type: none"> odprta terasa, balkon, loža (12,00 m²) klet (47,20 m²) garaža (16,50 m²) bivalni prostor (63,80 m²) nerazporejen prostor (8,30 m²)
Model vrednotenja	HISE (HIS)
Vrednostna raven	4
Vrednost referenčne enote vrednotenja	54.300,00 €

Vir podatkov KN: analiza AR-VIS, pridobljeno dne 14.11.2022

Podatki o stavbi

Naslov stavbe	Zgornja Velka 118A, 2213 Zgornja Velka
Številka etaž	3
Številka pritlične etaže	2
Številka stanovanj	0
Številka poslovnih prostorov	0
Tip stavbe	samostojna stavba
Leto izgradnje stavbe	1975
Leto obnove strehe	-
Leto obnove fasade	-
Material nosilne konstrukcije	opeka
Priključek na vodaovodno omrežje	✓
Priključek na električno omrežje	✓
Priključek na kanalizacijsko omrežje	x
Priključek na plinsko omrežje	-
Na parcelah	567-293/8



PRIMER 4

Posel 672325

Izvešt

Podatki ETN

Podatki o poslu		Vsebina posla	
ID posla	672325	Nepremičnina	Pogodbena površina
Vrsta posla	Prodaja na prostem trgu	567-101-1 - / Kmetijski objekt, površina 17,00 m²	17,00 m²
Datum sklenitve pogodbe	26.09.2022	567-100-1 - Zgornja velka 72, Zgornja velka Stanovanjska hiša, površina 203,00 m²	203,00 m²
Pogodbena najemnina bruto	115.000 €	567-604/6 - ZGORNJA VELKA, ŠENTILJ Zemljišče, na katerem je ali bi moglo graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno, površina parcele 629,00 m²	629,00 m²
Pogodbena najemnina neto	115.000 €	567-603/3 - ZGORNJA VELKA, ŠENTILJ Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbo ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno), površina parcele 629,00 m²	629,00 m²
Stopnja DDV	DDV ni bil obračunan		

Vr podatkov z TN, analizo ARVI, posredovano dne 14.11.2022

Ortofoto posnetek



Lokacija



567-100-1 - Hiša, Zgornja Velka 72, 2213 Zgornja Velka

Velikost
203,00 m²

Velikost zemljišča
629 m²

Prostori
klet, garaža, shramba, sušilnica, pralnica, odprta terasa, balkon, loža, zaprta terasa, balkon, loža, bivalni prostor, nerazporejen prostor

Leto izgradnje
1970

GURS ocena/m2
224 €/m²

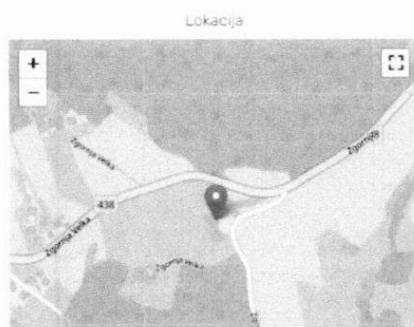
Opremljenost
vodovodno omrežje, električno omrežje

Tip hiše
samostojna stavba



Ogrevanje

Vr podatkov KN, analizo ARVI, posredovano dne 14.11.2022

Zemljevid
Infrastruktura
GURS podatki
Občina
Ortofoto



567-100-1 - Hiša, Zgornja Velka 72, 2213 Zgornja Velka

	Velikost 203,00 m ²		Leto izgradnje 1970		Tip hiše samostoječa stavba
	Velikost zemljišča 629 m ²		GURS ocena/m2 224 €/m ²		
Prostori klet, garaža, shramba, sušilnica, pralnica, odprta terasa, balkon, loža, zaprta terasa, balkon, loža, bivalni prostor, nerazporejen prostor		Opremljenost vodovodno omrežje, električno omrežje		Ogrevanje	

Vr podatkov KN, analiza ARVI, posodobljeno dne 14.11.2022

Zemljevidi Infrastruktura GURS podatki Občina Ortofoto

Podatki o delu stavbe

Podatki o stavbi

Naslov dela stavbe	Zgornja Velka 72, 2213 Zgornja Velka	Naslov stavbe	Zgornja Velka 72, 2213 Zgornja Velka
Katastrski vpis	×	Število etaž	3
Dejanska raba dela stavbe	Stanovanje v enostanovanjski stavbi	Številka pritlične etaže	2
Uporabna površina dela stavbe (m2)	99,60 m ²	Število stanovanj	0
Površina dela stavbe (m2)	203,00 m ²	Število poslovnih prostorov	0
Številka etaže	2	Tip stavbe	samostoječa stavba
Legi dela enote v stavbi	-	Leto izgradnje stavbe	1970
Številka nadstropja	2	Leto obnove strehe	-
Leto obnove oken	-	Leto obnove fasade	2002
Leto obnove instalacij	-	Material nosilne konstrukcije	opeka
Dvigalo	×	Priključek na vodovodno omrežje	✓
Dve ali več etaž	-	Priključek na električno omrežje	✓
Prostori	<ul style="list-style-type: none"> klet (5,90 m²) garaža (24,60 m²) shramba, sušilnica, pralnica (5,40 m²) odprta terasa, balkon, loža (22,90 m²) zaprta terasa, balkon, loža (3,40 m²) bivalni prostor (99,60 m²) nerazporejen prostor (41,30 m²) 	Priključek na kanalizacijsko omrežje	×
Model vrednotenja	HIŠE (HIS)	Priključek na plinsko omrežje	-
Vrednostna raven	4	Na parcelah	567-603/3
Vrednost referenčne enote vrednotenja	54.300,00 €		



PRIMER 5

Posel 524541

Izvozi PD

Podatki ETN	Podatki GV
Podatki o poslu	
ID posla	524541
Vrsta posla	Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe	21.12.2020
Pogodbena najemnina bruto	52.000 €
Pogodbena najemnina neto	52.000 €
Stopnja DDV	DDV ni bil obračunan
Vsebina posla	
Nepremičnina 609-223-1 - Jareninski dol 54, Jareninski dol Stanovanjska hiša, površina 222,00 m ² 609-181/2 - JARENINSKI DOL, PESNICA Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik), površina parcele 337,00 m ² 609-181/1 - JARENINSKI DOL, PESNICA Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno), površina parcele 478,00 m ²	
Pogodbena površina 222,00 m ² 337,00 m ² 478,00 m ²	

Vir podatkov ETN, analiza ARVI, pridobljeno dne 14.11.2022

Ortofoto posnetek



Lokacija



609-223-1 - Hiša, Jareninski Dol 54, 2221 Jarenina

Išči posle s podobnimi nepremičninami

	Velikost 222,20 m²		Leto izgradnje 1987		Tip hiše samostojna stavba
	Velikost zemljišča 478 m²		GURS ocena/m² 373 €/m²		

Prostori
 odprta terasa, balkon, loža, bivalni prostor,
 klet, nedokončan prostor

Opremljenost
 vodovodno omrežje, električno omrežje

Ogrevanje

Vir podatkov: KN, analiza ARVI0, pridobljeno dne 14.11.2022

Zemljevidi Infrastruktura GURS podatki Občina Ortofoto

Podatki o delu stavbe

Naslov dela stavbe	Jareninski Dol 54, 2221 Jarenina
Katastrski vpis	✓
Dejanska raba dela stavbe	Stanovanje v enostanovanjski stavbi
Uporabna površina dela stavbe (m²)	122,10 m²
Površina dela stavbe (m²)	222,20 m²
Številka etaže	3
Lega dela enote v stavbi	-
Številka nadstropja	3
Leto obnove oken	-
Leto obnove (instalacij)	-
Dvigalo	✗
Dve ali več etaž	
Prostori	<ul style="list-style-type: none"> • odprta terasa, balkon, loža (5,00 m²) • bivalni prostor (122,10 m²) • klet (17,00 m²) • nedokončan prostor (78,10 m²)
Model vrednotenja	HIŠE (HIS)
Vrednostna raven	5
Vrednost referenčne enote vrednotenja	61.200,00 €

Podatki o stavbi

Naslov stavbe	Jareninski Dol 54 2221 Jarenina
Število etaž	3
Številka pritlične etaže	2
Število stanovanj	0
Število poslovnih prostorov	0
Tip stavbe	samostojna stavba
Leto izgradnje stavbe	1987
Leto obnove strehe	-
Leto obnove fasade	-
Material nosilne konstrukcije	opeka
Priključek na vodovodno omrežje	✓
Priključek na električno omrežje	✓
Priključek na kanalizacijsko omrežje	✗
Priključek na plinsko omrežje	✗
Na parcelah	609-181/1

D. PODATKI GURS-a

Katastrska občina	Številka parcele	Površina parcele (m2)	Urejena parcela
565 SELNICA OB MURI	959/3	560	NE

Podrobni podatki o parceli

Katastrska občina 565 Številka parcele 959/3

POVRŠINA PARCELE (M2)	560
DEJANSKA RABA	POVRŠINA DEJANSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
Kmetijsko zemljišče	433
Gozdno zemljišče	127
NAMENSKA RABA	POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
površine razpršene poselitve	560
BONITETNE TOČKE	52
POVRŠINA ZEMLJIŠČA Z BONITETNIMI TOČKAMI (M2)	560
RASTIŠČNI KOEFICIENT GOZDA	11
ODPRTOST GOZDA	100

Podatki o lastnikih in upravljavcih

PRIIMEK IN IME / NAZIV	NASLOV	LETO ROJSTVA / MATIČNA ŠTEVILKA	DELEŽ	STATUS
Podatek o lastniku ni javen				

Na izbrani parceli ni stavbe.

Katastrska občina	Številka parcele	Površina parcele (m2)	Urejena parcela	Katastrski dohodek (EUR)
565 SELNICA OB MURI	959/1	554	NE	0,00

Katastrska občina	Številka stavbe	Katastrski vpis	Število delov stavbe
565 SELNICA OB MURI	757	NE	1

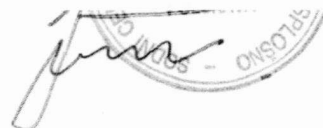
Katastrska občina	Številka parcele	Površina parcele (m2)	Urejena parcela
565 SELNICA OB MURI	959/1	554	NE

Podrobni podatki o parceli

Katastrska občina 565 Številka parcele 959/1

POVRŠINA PARCELE (M2)			554
DEJANSKA RABA	POVRŠINA DEJANSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)		
Pozidano zemljišče			554
NAMENSKA RABA	POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)		
površine razpršene poselitve			554
RABE ZEMLJIŠČ	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)	ŠTEVILKA STAVBE, KI STOJI NA PARCELI	
ZEMLJIŠČE POD STAVBO PRED 2006	*151		757

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



**Podatki o lastnikih in
upravljavcih**

PRIIMEK IN IME / NAZIV	NASLOV	LETO ROJSTVA / MATIČNA ŠTEVILKA	DELEŽ	STATUS
Podatek o lastniku ni javen				

Katastrska občina 565 številka stavbe 757

Podrobni podatki o stavbi

NASLOV STAVBE		Selnica ob Muri 190C	
DEJANSKA RABA STAVBE		STANOVANJSKA	
PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA			
KATASTRSKA OBČINA	ŠTEVILKA PARCELE	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)	
565 SELNICA OB MURI	959/1	*151	
ŠTEVILO ETAŽ		3	
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE		2	
VIŠINA STAVBE (M)		9,7	
LETO IZGRADNJE STAVBE		1984	
ŠTEVILO STANOVANJ		1	
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV		0	
TIP STAVBE		1 - samostoječa	
LETO OBNOVE STREHE		-	
LETO OBNOVE FASADE		-	
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE		1 - opeka	
VRSTA OGREVANJA		2 - centralno ogrevanje	
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE		Da	
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE		Da	
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE		Ne	
PRIKLJUČEK NA OMREŽJE ZA KABELSKO TV		Ne	
VPLIVNO OBMOČJE		-	

Podatki o širokopasovnem internetu

OPERATER	OMOGOČENA ZMOGLJIVOST
RUNE Enia, komunikacijska infrastruktura, d.o.o	100 Mb/s
TELEKOM SLOVENIJE, d.d.	7 Mb/s

Podatki o energetski izkaznici

Ni podatkov o energetski izkaznici stavbe!				
ŠTEVILKA DELA STAVBE	ŠTEVILKA STANOVANJA ALI POSLOVNEGA PROSTORA	DEJANSKA RABA DELA STAVBE	KATASTRSKI VPIS	VREDNOST NEPREMIČNINE
1	-	Stanovanje v samostoječi stavbi z enim stanovanjem	NE	

Katastrska občina 565 številka stavbe 757 številka dela stavbe 1

Podatki o delu stavbe

NASLOV DELA STAVBE	Selnica ob Muri 190C
KATASTRSKI VPIS	Ne
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Stanovanje v samostoječi stavbi z enim stanovanjem
NOVA DEJANSKA RABA DELA STAVBE	-



UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	128,5	
POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	258,0	
ŠTEVILKA ETAŽE	2	
UPRAVNIK STAVBE	-	
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	2 - pritličje	
ŠTEVILKA NADSTROPJA	-	
LETO OBNOVE OKEN	-	
LETO OBNOVE INSTALACIJ	-	
DVIGALO	Ne	
DVE ALI VEČ ETAŽ	Da	
KLIMA	Ne	
KUHINJA	Da	
KOPALNICA	Da	
STRANIŠČE	Da	
ŠTEVILO SOB	5	
POČITNIŠKI NAMEN STANOVANJA	Ne	
OPRAVLJANJE DEJAVNOSTI	Ne	
ŠTEVILO SOB ZA OPRAVLJANJE DEJAVNOSTI	-	
POVRŠINA NAMENJENA ZA OPRAVLJANJE DEJAVNOSTI	-	

Seznam dodatnih prostorov

PROSTORI	POVRŠINA PROSTORA (M2)	
nedokončan prostor	100,00	
odprta terasa, balkon, loža	9,00	
bivalni prostor	128,50	
klet	20,50	

Parkirni prostor

VRSTA PARKIRNEGA PROSTORA	ŠTEVILO PARKIRNIH MEST	
3 - Parkirno mesto na prostem zagotovljeno	2	

Podatki o energetske izkaznici

Ni podatkov o energetske izkaznici dela stavbe!

Podatki o lastnikih in upravljalcih ↴



E. KVALIFIKACIJE OCENJEVALCA

Podpisani cenilec Zvonimir Lešnik, u.d.i.g., Zgornja Polskava, imam status sodnega cenilca za nepremičnine. Kopija odločbe je v prilogi poročila.



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA PRAVOSODJE
1000 Ljubljana, Župančičeva 3
Tel: 01/369 52 11
Fax: 01/369 55 96

Številka: 165-04-922/00
Datum: 16.02.2004

Minister za pravosodje izdaja, na podlagi 87. člena Zakona o sodiščih (Ur. l. RS 19/94, 45/95, 38/99, 28/00, 26/01 in 56/02) ter 15. člena Pravilnika o sodnih izvedencih in sodnih cenilcih (Ur. l. RS, št. 7/02, 75/03) in 19. člena Pravilnika o spremembah in dopolnitvah pravilnika o sodnih izvedencih in sodnih cenilcih (Ur. l. RS, št. 75/03), naslednjo

ODLOČBO

LEŠNIK Zvonimir, Bračičeva 7, ZGORNJA POLSKAVA, je imenovan/a za sodnega cenilca za strokovno področje:

GRADBENIŠTVO - GRADBENIŠTVO SPLOŠNO

Obrazložitev:

19. člen Pravilnika o spremembah in dopolnitvah pravilnika o sodnih izvedencih in sodnih cenilcih (Ur. l. RS, št. 75/03) med drugim določa, da izvedence oziroma cenilce, imenovane v skladu s predpisi, ki so veljali do 15. 4. 1995, minister za pravosodje v šestih mesecih od uveljavitve tega pravilnika po uradni dolžnosti imenuje za strokovna področja, za katera izpolnjujejo pogoje. Imenovanje se opravi na podlagi ministrstvu priloženih dokazil o izpolnjevanju pogojev iz petega odstavka 87. člena zakona o sodiščih.

84. člen zakona o sodiščih določa, da so dolžni sodni izvedenci in sodni cenilci po preteku petih let od dneva imenovanja in ob preteku vsakih nadaljnjih pet let, predložiti ministru, pristojnemu za pravosodje, dokazila o strokovnem izpolnjevanju in aktivnem sodelovanju na posvetovanjih in strokovnih izobraževanjih.

Sodni cenilec lahko vsak čas predlaga zožanje ali razširitev za eno ali več strokovnih področij, za katera je imenovan oziroma želi biti imenovan.

Iz dokumentacije, ki jo je imenovani/a predložil v zvezi s svojim imenovanjem, je razvidno, da izpolnjuje pogoje za v izreku navedeno imenovanje.

Glede na navedeno je minister po uradni dolžnosti odločil, kot je razvidno iz izreka odločbe.

PRAVNI POUK:

Zoper to odločbo je dovoljen upravni spor v roku 30 dni od dneva vročitve odločbe. Tožba, s katero se sproži upravni spor, se vložijo pri Upravnem sodišču Republike Slovenije.

mag. Ivan BIZJAK
minister

Vročiti:

1. LEŠNIK Zvonimir, Bračičeva 7, 2314 ZGORNJA POLSKAVA
2. arhiv, tu



F. OTOGRAFIJE

