



VS0083394894

In 759/2015

OCENITEV NEPREMIČNINSKIH PRAVIC

za nepremičnine,

parc. št. 331/25 in 331/41, obe k.o. 635 - Brestrnica

Naročnik:

Okrajno sodišče v Mariboru
Cafova ul. 1
2250 MARIBOR

Sodni izvedenec in cenilec

Samo IZLAKAR

št. odl. 165-04-40/00

pri Ministrstvu za pravosodje



junij 2018

GLAVNI PODATKI IN NALOGA

Zadeva:	In 759/2015
Naziv sodišča:	Okrajno sodišče v Mariboru
Datum odločitve za izdelavo mnenja:	16.05.2018
Datum prejema naročila:	21.05.2018
Datum pregleda spisa:	
Datum ogleda:	06.06.2018
Datum izdelave ocenitvenega mnenja:	20.06.2018
Število izročenih izvodov:	2 (dva) izvoda + obračun

NAMEN NALOGE:

naloga cenilca je v izvršilni zadevi

upnika: Nevenka RIHTER PEČE, Ul. Klinčevih 8, Kamnica, ki jo zastopa odv. Peter Peče iz Maribora,

zoper

dolžnika: Danila SADAR, Pod vinogradi 9, Brestrnica,

da zaradi izterjave popolno in nepristransko ter v skladu s pravili znanosti in stroke, opravi ocenitev nepremičnine:

➤ parc. št. 331/25 in 331/41, obe k.o. 635 - Brestrnica, last dolžnika do 1/2 celote.

Ocenjena vrednost

za nepremičnine, parc. št. 331/25 in 331/41, obe	
k.o. 635 - Brestrnica, znaša:	243.200,00 €
solastni delež do 1/2 celote:	121.600,00 €

To vrednost deklariram kot izhodiščno tržno vrednost na dan 06.06.2018 za nepremičnine proste vseh bremen.

POVZETEK OCENITVE:

v izvršilni zadevi upnika Nevenka RIHTER PEČE, Ul. Klinčevih 8, Kamnica, ki jo zastopa odv. Peter Peče iz Maribora, zoper dolžnika Danila SADAR, Pod vinogradi 9, Brestrnica, je bilo potrebno zaradi izterjave popolno in nepristransko ter v skladu s pravili znanosti in stroke, opraviti ocenitev:

- parc. št. 331/25 in 331/41, obe k.o. 635 - Brestrnica, last dolžnika do 1/2 celote.

Vrsta vrednosti

Glede na namen in metodiko vrednotenja nepremičnin, je ugotovljena vrednost opredeljena kot tržna vrednost.

Ogled na kraju samem

Ogled zemljišča in objektov je bil opravljen 06.06.2018 ob prisotnosti dolžnice.

Datum ocenjevanja vrednosti

Ocena vrednosti nepremičnin je izdelana na dan 06.06.2018.

Ocenitev

Ocenitev nepremičnin je opravil Samo Izlakar, Kraigherjeva 33, Ptuj, sodni cenilec za nepremičnine in gradbeno stroko ter izvedenec za nizke gradnje.

Metodologija vrednotenja

Pri vrednotenju uporabim primerjalno metodo za zemljišče in nabavnovrednostni način in primerjalni način za oceno vrednosti objekta.

OCENA TRŽNE VREDNOSTI

Ocena tržne vrednosti celotne nepremičnine, ob upoštevanju starosti objekta in dokončnosti ter vseh navedenih podatkov, hkrati z domnevami in omejitvenimi pogoji ter predvsem ob upoštevanju trenutnih tržnih razmer na tej lokaciji (zelo malo sličnih transakcij in v zelo širokem razponu), uporabnikom ocenitve predlagam, da uporabijo tržno vrednost, ki jo izvedem iz ponderacije 30 % vpliva nabavne vrednosti in 70 % primerjalne vrednosti, kar znaša:

nabavna vrednost	30%	253.376,50	76.012,95
primerjalna vrednost	70%	238.862,41	167.203,68
Ocenjena vrednost			243.216,63
solastniški delež 1/2			121.608,32

Ocenjena tržna vrednost nepremičnin,

parc. št. 331/25 in 331/41, obe k.o. 635 - Brestrnica: 243.200,00 €

solastni delež do 1/2 celote: 121.600,00 €

To vrednost deklariram kot izhodiščno tržno vrednost na dan 06.06.2018 za nepremičnine proste vseh bremen.

V kolikor bo posest šla v prodajo, ni za pričakovati, da bo nekdo pripravljen plačati za to posest več, kakor se bodo takrat v tistem trenutku tržili slične nepremičnine na obravnavani lokaciji.

Prodajna cena je vedno le odraz trenutnega stanja na točno določenem mestu, ob določenem času in ob različnih vplivnih indikatorjev ter pogojev tako s strani kupca kot prodajalca, v danem trenutku.

Sama vrednost nepremičnine pa bo tudi odvisna od vrste načina prodaje te nepremičnine – prosto bremen in ljudi ali pa z vsemi bremen.

Ocenjena vrednost je brez upoštevanja za kakršne koli davke, ki jih mora plačati ena ali druga stranka kot neposredno posledico izvedenega posla.

V podanem mnenju so uporabljene vrednosti in cene po načelu tržne vrednosti tj. brez upoštevanja prodajnih stroškov prodajalca ali nakupnih stroškov kupca in brez prilagoditev za kakršne koli davke, ki jih mora ena ali druga stranka plačati zaradi sklenitve posla.

Ptuj, 20.06.2018


Samo Izlakar



OCENITEV NEPREMIČNINE

SPLOŠNI PODATKI

Predmet ocenitve so dolžniku solastne nepremičnine, parc. št. 331/25 in 331/41, obe k.o. 635 - Brestrnica, last dolžnika do 1/2 celote, z vsemi izboljšavami in pritiklinami, kar predstavlja večjo enodružinsko hišo na naslovu Pod vinogradi 9, Brestrnica.

Naročnik izdelave ocene nepremičnine je Okrajno sodišče v Mariboru.

Ogled na kraju samem je bil opravljen 06.06.2018 ob prisotnosti dolžnice.

Ocenitev je opravil Samo Izlakar, Kraigherjeva 33, Ptuj, sodni cenilec za nepremičnine in gradbeno stroko ter izvedenec za nizke gradnje.

Upoštevani predpisi in osnove za ocenitev:

Slovenski inštitut za revizijo je objavil hierarhijo standardov ocenjevanja, kjer so opredeljeni standardi in prioritete posameznih standardov ocenjevanja ter drugih načel ocenjevanja vrednosti pri njihovi uporabi.

- Zakon o revidiranju;
- Slovenski poslovno finančni standardi za ocenjevanje vrednosti;
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV);
- Standardi ocenjevanja vrednosti podjetij, nepremičnin, strojev in opreme;
- Metodološka gradiva in priročniki Slovenski inštitut za revizijo;
- SIST ISO 9836 in Informatorji SICGRAS ter - Vestniki DICM;
- strokovno gradivo izobraževalnih seminarjev;
- lastne izkušnje in zbrana baza podatkov;
- periodični tisk za področje nepremičnin;
- Pravilnik o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj;
- javna baza podatkov o prodaji nepremičnin.

Dokumentacijska podlaga, ki je pomenila osnovo za oceno vrednosti je:

- izpisek iz ZK;
- ogled zemljišča in izmera objekta;
- javno dostopni podatki iz zbirke GURS-a, PISO in GERK-a ter UE;
- podatki o pravnih poslih iz uradne evidence trga nepremičnin;
- podatki nepremičninske agencije o ponudbi sličnih nepremičnin v neposredni bližini.

OPIS NEPREMIČNINE Z IZRAČUNOM VREDNOSTI

Lokacija: same nepremičnine je na brežini naselja Brestrnica, kjer je strnjena individualna gradnja enodružinskih hiš. Nepremičnina je oddaljena cca 4 km od centra Maribora.

Zemljišče: je pravokotne oblike, opremljeno z elektrovirom, javno kanalizacijo in vodovodom. Zemljišče je urejeno – zelenica.

Namenska raba: parcela je namenjena stanovanjsko poslovni dejavnosti.

Dostop: je preko javne asfaltne poti.

Varovanje, prepovedi in omejitve: vknjižene so plombe o katerih še ni odločeno in hipoteke z zaznambo izvršbe.

Lastništvo: podani so uradni podatki iz ZK (z dne 22.05.2018):

PRIIMEK IN IME	NASLOV	LETO ROJSTVA	DELEŽ	STATUS
Danila Sadar	Pod vinogradi 009, 2351 Kamnica	1959	1/2	Lastnik
Davorin Sadar	Turje 055, 1431 Dol pri Hrastniku	1960	1/2	Lastnik

Zemljiškoknjižni podatki: podani so uradni podatki GURS-a:

Katastrska občina 635 Številka parcele 331/25, ID znak 635-331/25-0:

Katastrska občina	Številka parcele	Površina parcele (m2)	Urejena parcela	Vrednost nepremičnine
635 BRESTRNICA	331/25	635	NE	255.119 €

DEJANSKA RABA	POVRŠINA (M2)
Pozidano zemljišče	635
NAMENSKA RABA	POVRŠINA (M2)
območja stavbnih zemljišč	635

Katastrska občina 635 številka stavbe 327

Naslov stavbe	Brestrnica, Pod vinogradi 9
Dejanska raba stavbe	STANOVANJSKA
Število etaž	3
Številka pritlične etaže	2
Višina stavbe (m)	12,2
Število stanovanj	1
Število poslovnih prostorov	0
Tip stavbe	1 - samostoječa
Leto izgradnje stavbe	1986
Leto obnove strehe	-
Leto obnove fasade	-
Material nosilne konstrukcije	2 - beton, železobeton
Vrsta ogrevanja	2 - centralno ogrevanje
Priključek na vodovodno omrežje	Da
Priključek na električno omrežje	Da
Priključek na kanalizacijsko omrežje	Da
Priključek na omrežje za kabelsko tv	Da
Vplivno območje	-

Katastrski vpis	Ne
Dejanska raba dela stavbe	Stanovanje v samostojeci stavbi z enim stanovanjem
Uporabna površina dela stavbe (m2)	388,5
Površina dela stavbe (m2)	434,2
Številka etaže	2
Upravnik stavbe	-
Lega dela stavbe v stavbi	2 - pritličje
Številka nadstropja	-
Leto obnove oken	-
Leto obnove instalacij	-
Dvigalo	Ne
Dve ali več etaž	Ne
Klima	Ne
Kuhinja	Da
Kopalnica	Da
Stranišče	Da
Število sob	19
Počitniški namen stanovanja	Ne
Opravljanje dejavnosti	Ne
Število sob za opravljanje dejavnosti	-
Površina namenjena za opravljanje dejavnosti	-

Seznam dodatnih prostorov

PROSTORI STANOVANJA	POVRŠINA (M2)
garaža	20,10
klet	8,70
odprta terasa, balkon, loža	16,90
bivalni prostor	388,50

Parkirni prostor

VRSTA PARKIRNEGA PROSTORA	ŠTEVILO
2 - Parkirno mesto v stavbi	1

Podatki o energetski izkaznici: Ni podatkov o energetski izkaznici stavbe oz. posameznega dela stavbe!

Katastrska občina 635 Številka parcele 331/41, ID znak 635-331/41-0:

Katastrska občina	Številka parcele	Površina parcele (m2)	Urejena parcela	Vrednost nepremičnine
635 BRESTRNICA	331/41	145	NE	197 €

DEJANSKA RABA	POVRŠINA (M2)
Kmetijsko zemljišče	145
NAMENSKA RABA	POVRŠINA (M2)
območja stavbnih zemljišč	145
BONITETNE TOČKE	59
POVRŠINA (M2)	145

Občina	Maribor
Naselje	Bresternica
Poštni okoliš	2351 Kamnica
Krajevna skupnost	Kamnica

Vaška skupnost	ne obstaja
Mestna četrt	ne obstaja

METODOLOGIJA VREDNOTENJA

Pri vrednotenju uporabim primerjalni način za zemljišče ter nabavno vrednosti, dohodkovni in delno primerjalni način za oceno vrednosti objektov kot celotno vrednost nepremičnine.

Vrsta vrednosti: glede na namen in metodiko vrednotenja nepremičnin, je ugotovljena vrednost opredeljena kot tržna vrednost. V Mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti (MSOV) je podana naslednja definicija tržne vrednosti:

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

V definicijo so vključeni naslednji pogoji:

- motivacija kupca in prodajalca je podobna
- obe strani sta dobro obveščeni in vsaka dela v skladu s svojimi najboljšimi interesi
- dovolj časa je dano na razpolago za delovanje na odprtem tržišču
- plačilo je izvedeno z gotovino ali njenim ekvivalentom
- financiranje, če obstaja se izvaja po splošno veljavnih pogojih skupnosti na določen dan in po pogojih, običajnih za to vrsto posesti na tem področju
- cena predstavlja znesek, ki je normalno povračilo za prodano posest in na katerega niso vplivali posebni zneski financiranja ali pogoji, usluge, honorarji, stroški ali obveznosti, nastali v teku transakcije.

IZRAČUN VREDNOSTI ZEMLJIŠČA

Po primerjavi v neposredni bližini realiziranih prodaj stavbnih zemljišč iz Evidence trga nepremičnin – podatki o pravnih poslih za zadnje leto z bližnjo okolico, so se cene gibale od 72,0 € do 230,0 € za 1,00 m² za nezazidana stavbna zemljišča, komunalno neopremljena. Ponudbe za prodajo pa segajo celo do 250,0 €/m². Cene, ki izstopajo s svojo nizko oz. visoko vrednostjo vsled nepoznavanja pravnega posla in namena strank v postopku se ni upoštevalo.

Parcelo opredelim kot stavbišče in funkcionalno zemljišče k objektu, komunalno opremljeno. Privzamem, da je vrednost za 1,0 m² zemljišča - komunalno neopremljenega ocenjena na 140,0 eur/m², glede na atraktivno lokacijo. Komunalno opremljena zemljišča so za cca 20% dražja. Tako znaša vrednost za zemljišče:

parcela	velikost	eur/m ²	vrednost
331/25 - stavbno	635	170,00	107.950,00
331/41 - stavbno	145	170,00	24.650,00
Skupaj zemljišče	780		132.600,00

Ocenjena tržna vrednost zemljišča znaša 132.600,00 €.

VREDNOST OBJEKTOV

Pri vrednotenju objekta uporabim za izračun vrednosti nepremičnine nabavno vrednost in primerjalni način za oceno vrednosti objektov kot celotno vrednost nepremičnine. Dohodkovni način ni primeren za to vrsto nepremičnine.

Nabavnovrednostni način je vrsta načina k vrednotenju, ki temelji na načelu zamenjave (substitucije) in sicer na trditvi, da obveščen kupec za posest ne bo pripravljen plačati več kot je strošek gradnje druge posesti z enako uporabnostjo. Ta način zahteva oceno tekočih reprodukcijskih stroškov (ali nadomestitvenih stroškov) za izgradnjo novega objekta. Od tako ocenjene vrednosti se odštejejo stroški za odpravo pomanjkljivosti (fizična dotrajanost, funkcionalno in ekonomsko zastaranje) ter doda vrednost zemljišča. Postopek vključuje naslednje korake:

- oceniti reprodukcijske ali nadomestitvene stroške za izgradnjo novega objekta
- oceniti vse elemente popravka (zmanjšanja) vrednosti, vključno fizično poslabšanje, funkcionalno in ekonomsko zastaranje
- odšteti popravek vrednosti od reprodukcijskih ali nadomestitvenih stroškov za izgradnjo novega objekta, da določimo sedanjo vrednost objekta
- dodati ocenjeno sedanjo vrednost zunanje ureditve
- dodati sedanjo vrednost zemljišča, da dobimo vrednost posesti.

Nadomestitveni strošek je izdelan na osnovi predračuna. V tej ceni so zajeta gradbeno obrtniška dela, instalacijska dela in komunalni priključki na javno omrežje. Tem stroškom so dodani stroški projektiranja, nadzora, financiranja in ostali investitorski stroški.

Funkcionalno zastaranje nam podaja izgubo vrednosti zaradi faktorjev znotraj obravnavane posesti (sprememba tehnologij, tržnih standardov, okusa, ipd).

Ekonomsko zastaranje pa podaja zmanjšanje vrednosti zaradi zunanjih dejavnikov, kot so samo okolje, lokacija posesti, sosednji objekti, urbanistični predpisi,

Stavba št. 327, je netipična medetažna enodružinska stanovanjska hiša, mešane betonsko opečne gradnje v petih etažah iz leta 1986, ki je po izjavi dolžnice, bila v celoti prenovljena v letu 1994. Tlaki so v keramiki in parketu ter toplem podu. Stene so v oplesku in valitu. Stavbno pohištvo je leseno, z dvojno termopan zasteklitvijo. Ostrešje leseno, strešna kritina je opečna, kleparski izdelki iz

bakrene pločevine. Fasada je neizolirana. Ogrevanje je talno na elektriko in na radiatorje ter peč na olje s cisterno 4000 L. Stavba ima tudi 3-fazni tok.

Stanje objekta ob ogledu: objekt je zaseden in v slabše vzdrževanem stanju ter je potreben tako rednega kot tudi investicijskega vzdrževanja (fasada, balkoni, zamakanje v jedilnici, opleski, ...).

Dejanske površine: so bile izmerjene na dan ogleda:

1E	H=2,49	NTP	tla	stene	strop	GUP	SUP
1E	soba	34,45	parket	valit	omet	34,45	
1E	hodnik	4,05	keramika	valit	omet		4,05
1E	wc	2,85	keramika	keramika	omet	2,85	
1E	soba	10,55	keramika	valit	omet	10,55	
1E	savna	6,70	keramika	valit	omet		6,70
1E	veža	6,25	keramika	valit	omet		6,25
1E	stopn. + hodn.	14,50	les	valit	omet		14,50
1E	pokrita terasa	20,35	keramika	valit	beton		6,11
1E	skupaj	99,70				47,85	37,61
2E	H=2,47						
2E	jedilnica	38,95	parket	valit	omet	38,95	
2E	kuhinja	15,45	parket	keramika	omet	15,45	
2E	balkon	8,80	keramika				1,76
2E	stopnišče	8,85	les	omet	omet		8,85
2E	skupaj	72,05				54,40	10,61
3E	H=2,5						
3E	stopnišče	8,85	les	omet	omet		8,85
3E	soba	14,05	parket	omet	omet	14,05	
3E	soba	15,51	parket	omet	omet	15,51	
3E	hodnik	2,65	parket	omet	omet		2,65
3E	soba	18,80	parket	omet	omet	18,80	
3E	kopalnica	8,00	keramika	keramika	omet	8,00	
3E	kabinet	5,30	parket	omet	omet		5,30
3E	hodnik	4,50	keramika	valit	omet		4,50
3E	veža	4,45	keramika	valit	lad. pod		4,45
3E	balkon	21,85	keramika				4,37
3E	skupaj	103,96				56,36	30,12
4E	H=2,45 Hp=1,05-1,8						
4E	stopnišče	8,85	les	omet	lad. pod		8,85
4E	soba	13,25	parket	valit	omet	13,25	
4E	soba	19,75	parket	valit	omet	15,80	
4E	soba	11,35	parket	valit	omet	11,35	
4E	kopalnica	7,05	keramika	keramika	omet	7,05	
4E	stopnišče	7,25	les	valit	omet		7,25
4E	hodnik	13,15	parket	valit	lad. pod		13,15
4E	soba	34,65	parket	gips	gips	29,65	
4E	shramba	9,25	topli pod	gips	gips		9,25
4E	shramba	6,60	topli pod	gips	gips		6,60
4E	skupaj	131,15				77,10	45,10
5E	H=2,44 Hp=1,14						
5E	stopnišče	8,85	les	omet	lad. pod		8,85
5E	soba	32,15	parket	valit	omet	21,90	

5E	shramba	5,50	topli pod	gips	gips		5,50
5E	skupaj	46,50				21,90	14,35
K	H=2,44						
K	stopnišče	8,85	les	omet	omet		8,85
K	shramba	3,80	keramika	omet	omet		3,80
K	shramba	4,05	keramika	omet	beton		4,05
K	shramba	4,15	keramika	omet	omet		4,15
K	vinska klet	4,15	keramika	opeka	obok		4,15
K	kurilnica	5,50	keramika	omet	omet		5,50
K	garaža	24,65	keramika	omet	omet		24,65
K	skupaj	55,15				0,00	55,15
S	Skupaj	508,51				257,61	192,94

Objekt je skupne neto površine 508,50 m², od tega je uporabljeno 258,0 m² glavnih uporabnih površin in 193,0 m² ostalih stranskih uporabnih površin, kjer so površine lahko delno reducirane glede na izvedbo in lokacijo.

Za stanovanjsko stavbo vsled potrebnih prenov uporabim odbitek 25.000 € (fasada 20.000 + balkoni 3.000 + opleski 2.000) kot funkcionalno zastaranost. Nadomestitvena vrednost znaša:

Nadomestitvena vrednost znaša:

Nadomestitvena vrednost:	kvadratura	strošek*	vrednost
Prostori:	[m ²]	[EUR/m ²]	[EUR]
glavne uporabne površine - GUP	258	850	219.300,00
stranske uporabne površine- SUP	193	700	135.100,00
Skupaj nadomestitvena vrednost:	451		354.400,00

* vrednost za strošek izvedbe objekta je povzeta po PEG - gradbeni portal Ocena investicij in s pokalkulacijami so v % ovrednotena GOI dela za različne tipe objektov (preko 420) ter določene vrednosti projektov za konkreten objekt.

Tabelarni izračun z odbitki poda naslednjo vrednost:

OCENA POPRAVKA VREDNOSTI OBJEKTA			
1. Fizično poslabšanje objekta		GUP	SUP
a. Kratkotrajne komponente - KK	Leto izgradnje	1994	1994
Ekonomska življenjska doba	let	40	40
Preostala življenjska doba	let	17	17
Zmanjšanje vrednosti	%	58	58
Nadomestitvena vrednost	eur	87.720	54.040
Znesek zmanjšanja vrednosti	eur	50.439	31.073
Preostala vrednost kratkotrajnih komponent	eur	37.281	22.967
		GUP	SUP
b. Dolgotrajne komponente - DK	Leto izgradnje	1986	1986
Ekonomska življenjska doba	let	80	80
Preostala življenjska doba	let	49	49
Zmanjšanje vrednosti	%	39	39
Nadomestitvena vrednost	eur	131.580	81.060
Znesek zmanjšanja vrednosti	eur	50.987	31.411
Preostala vrednost dolgotrajnih komponent	eur	80.593	49.649

2. POVZETEK VREDNOSTI	GUP	SUP	Skupaj
Ocenjeni nadomestitveni stroški	219.300	135.100	354.400
Minus popravki vrednosti:			
Kratkotrajne komponente	-50.439	-31.073	-81.512
Dolgotrajne komponente	-50.987	-31.411	-82.398
Ocenjena vrednost	117.874	72.616	190.490
Funkcionalna zastaranost	10%		-25.000
Skupaj ocenjena sedanja vrednost			165.490

Rekapitulacija: glede na trenutno stanje nepremičninskega trga v tej okolici (v zadnjih dveh letih izredno malo transakcij) in dokaj velike stavbe, uporabim ekonomsko zastaranje v višini 15 %:

stavbno zemljišče	132.600,00
stavba	165.490,00
skupaj	298.090,00
ekonomska zastaranost posesti	-44.713,50
Ocenjena vrednost posesti	253.376,50

Po nabavnovrednostnem načinu ocenjena vrednost nepremičnine, parc. št. 331/25 in 331/41, obe k.o. 635 - Brestrnica, zaokroženo znaša 253.500,00 €.

Način tržnih primerjav – nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katera so na razpolago informacije o cenah. To je metoda, ki se opira na primerjavo realiziranih prodaj podobnih nepremičnin, ki so bile realizirane v časovno čim krajšem obdobju na območju, ki je čim bližje obravnavani lokaciji oz. ponudb, ki so primerljive z obravnavano nepremičnino. Za oceno indikacijske vrednosti posameznih nepremičnin, ki se primerjajo med seboj, se izdelata prilagoditev z upoštevanjem primerljivih tržnih karakteristik, katere so merodajne za obravnavano nepremičnino.

- oddaljenost od trenutnega poslovnega središča,
- dostopnost in vidnost,
- velikost funkcionalnih enot in sama funkcionalnost prostorov,
- dejanska starost,
- vrsta transakcije.

Vpliv lokacije na vrednost nepremičnine

V splošnem velja, da so cene nepremičnin v urbanih središčih med najvišjimi glede na okolico. Vpliv na cene ima tudi mikrolokacija znotraj urbanih središč, saj prihaja tudi do razmeroma velikih cenovnih razlik. V splošnem cene padajo z oddaljenostjo od centra urbanega središča, čeprav ne v vseh predelih enakomerno in ne za vse vrste nepremičnin. Na ceno določenih nepremičnin pozitivno vplivajo bližina šol, zelene in športne površine, bližina trgovin, avtobusnih povezav ter ostalih elementov družbenega standarda. Medtem ko se cene nižajo zaradi bližine virov hrupa, kot so glavne ceste, tovarne, večji trgovski centri ali pa moteči infrastrukturni objekti z večjo kapaciteto.

Za vsako vrsto nepremičnin je značilen podtrg, ki deluje v odvisnosti od ponudbe in povpraševanja velikokrat med seboj nepovezano. Pri poslovnih nepremičninah je potencialnim kupcem, poleg standarda objekta, pomembna tudi npr. velikost in notranja razporeditev prostorov glede na potrebe podjetja, prisotnost vratarja/varovanja, lahka dostopnost (markantnost mikrolokacije), možnost parkiranja za zaposlene in stranke.

Pri odločanju o nakupu stanovanjskih nepremičnin imajo večji vpliv čustva, medtem ko pri nakupu poslovne nepremičnine je v ospredju finančni vidik doseganje večjih prihodkov in posledično tudi dobička.

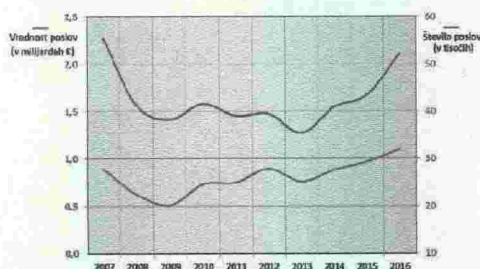
Starost objekta delno vpliva na ceno nepremičnine. Glede na stanje nepremičninskega trga zaradi omejenega povpraševanja so novogradnje bolj zanimive, vendar starost objekta ni presodnega značaja, kar dokazujejo predvsem visoke cene starih nepremičnin v centrih mest.

Pri tem je potrebno še posebej poudariti, da so cene odvisne tudi od velikosti objekta, namembnosti, lokacije, starosti ter opremljenosti z instalacijami. Ponudbe posameznih nepremičnin pa so tudi za cca 20 % višje in več od nato dejansko realiziranih prodajnih cen.

Analiza trga nepremičnin

Tržno dogajanje – Povpraševanje – Obseg prometa – Gibanje cen

Po letnem poročilu GURS za leto 2016 je nepremičninski trg dosegel rast in obseg prometa vrednosti iz leta 2007. Uradni podatki o gospodarskih kazalnikih za prvo polovico leta 2018 kažejo, da so se dejavniki, ki pozitivno vplivajo na povpraševanje na nepremičninskem trgu bistveno izboljšali. Gospodarska rast se nadaljuje. Začela je naraščati tudi zasebna potrošnja. Povečuje se število delovno aktivnih in zmanjšuje število registriranih brezposelnih. Dodatno je k večanju kupne moči na stanovanjskem trgu prispevalo tudi opazno povečanje obsega novih stanovanjskih kreditov bank prebivalstvu. Tako povpraševanje, kot obseg prometa in gibanje cen je v porastu, saj so stare zaloge iz naslednjih projektov že skoraj pošle, novih gradenj za trg pa je še vedno malo. Slovenski nepremičninski trg je v pričakovanju začetka novega investicijskega in gradbenega cikla, saj bo ponudba poizkušala slediti povečanemu povpraševanju. Temu v prid govori tudi precejšnje povečanje števila izdanih gradbenih dovoljenj, tako za stanovanjske kakor za nestanovanjske stavbe. (Vir: Let. por. GURS 2016)



Število in vrednost evidentiranih kupo-prodajnih poslov z nepremičninami, Slovenija 2007 - 2016

Število evidentiranih poslov je bilo lani celo največje od leta 2007. V primerjavi z letom 2015 se je povečalo za slabo desetino, v primerjavi z letom 2009, ko je bilo najmanjše, pa za skoraj 60 %. V prvi polovici leta 2017 pa še raste (vir: Gurs).

	2007	2008	2009 *	2010	2011	2012	2013 **	2014	2015	2016
Stanovanja	11003	6719	5578	7346	6973	6850	6232	8408	9504	10613
Hiše	5726	3460	2220	3565	3605	4000	3619	4396	4410	5108
Poslovne nepremičnine	871	574	428	827	735	770	882	1364	1955	1907
Zemljišča za gradnjo stavb	4906	4632	2643	2646	2411	2510	2610	2541	2356	2764
Kmetijska zemljišča	7907	7490	4966	4810	5711	7554	7699	7272	7389	7629
Gozdna zemljišča	1645	1668	1182	1279	1750	2170	2121	2281	2231	2354

Število evidentiranih prodaj po vrstah nepremičnin, Slovenija 2007 – 2016

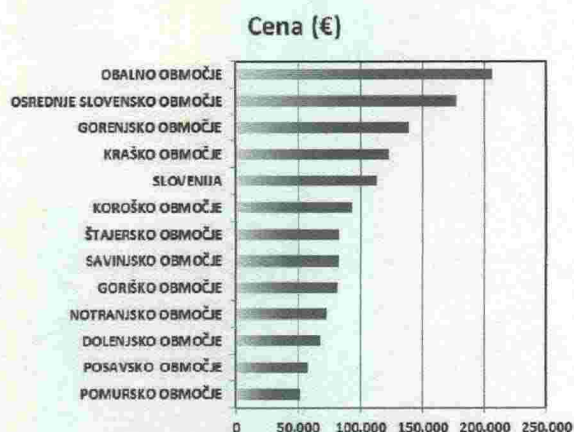
Analiza lokalnega trga nepremičnin

Povpraševanje po zemljiščih za gradnjo stavb se je v zadnjem letu opazno povečalo. Lani smo evidentirali okoli 2800 prodaj zemljišč za gradnjo stavb, kar je največ po letu 2009, ko so se po nastopu krize nepremičninskega trga investicije v zazidljiva zemljišča in novogradnje za trg povsem ustavile. V primerjavi z letom 2015, ko je bilo evidentirano število prodaj najmanjše, se je povečalo za 17 odstotkov. Blizu 85 odstotkov evidentiranih prodaj so predstavljala zemljišča za gradnjo stanovanjskih hiš, skoraj 15 odstotkov pa za gradnjo industrijskih objektov in poslovnih zgradb. Število prodaj zemljišč za gradnjo večjih večstanovanjskih stavb je bilo še vedno zanemarljivo. Bolj ali manj močan trend rasti prometa z zazidljivimi zemljišči je bilo zaznati na vseh območjih države, razen na Savinjskem in Kraškem območju, kjer se je nadaljeval zmeren trend padanja števila prodaj. Predvsem na račun povečanega povpraševanja po zemljiščih za gradnjo družinskih hiš, smo največjo rast števila prodaj zabeležili na Štajerskem območju, kjer je prednjačila okolica Maribora.

Razmerja v cenah hiš med regionalnimi analitičnimi območji se lani v primerjavi z letom prej niso spremenila. Na račun cen hiš v letoviških krajih so se najdražje hiše prodajale na Obalnem območju, ki je edino, kjer je povprečna pogodbeno cena znašala nad 200.000 evrov. Na račun cen v glavnem mestu sledi Osrednjeslovensko območje, temu pa Gorenjsko območje, kjer povprečne cen prav tako dvigujejo cene v turističnih krajih. Nad slovenskim povprečjem so drugo leto zapored tudi cene hiš na Kraškem območju, za katerega so značilni nakupi hiš s strani tujcev, ki so pripravljeni plačati razmeroma visoko ceno. Na ostalih regionalnih analitičnih območjih so cene pod povprečjem. Izjema je Pomursko območje, kjer so hiše s pripadajočim zemljiščem tradicionalno najcenejše.

Iz podrobne analize trga nepremičnin sem ugotovil sledeče:

- obstaja aktiven nepremičninski trg za vse vrste nepremičnin v Podravski regiji;
- v zadnjih letih je bilo v regiji opaziti vztrajno rast investicij v gradnjo predvsem stanovanjskih hiš, pa tudi vrstnih hiš ter nekaj v večstanovanjske objekte;
- trenutna ponudba starih nepremičnin presega povpraševanje po vseh vrstah nepremičnin;
- prodajne cene tovrstnih nepremičnin so odvisne predvsem od mikrolokacije, opremljenosti, funkcionalnosti in površine;
- cene, tako novih kot rabljenih nepremičnin, so v manjših krajih in manj atraktivnih lokacijah nižje za 10 do 30 %.



Povprečne cene hiš s pripadajočim zemljiščem (v €) po regionalnih območjih, leto 2016

Analitično območje	Krajina	1. kv. leto 2016	2. kv. leto 2016	3. kv. leto 2016	4. kv. leto 2016	5. kv. leto 2016	6. kv. leto 2016	Trend cene
MARIBOR	Velikost stavbe	68	45	73	94	82	84	
	Povprečna pogodbeno cena hiš	100.000	130.000	100.000	100.000	100.000	100.000	
	Cena zgraditve (m2)	1964	1962	1962	1970	1960	1965	
	Površina hiše (m2)	145	160	150	163	160	160	
DOLICA	Velikost stavbe	400	560	520	360	510	400	
	Povprečna pogodbeno cena hiš	124	121	80	138	123	182	
	Cena zgraditve (m2)	112.000	112.000	90.000	80.000	90.000	97.000	
	Površina hiše (m2)	1802	1802	1803	1900	1978	1979	
MARIBOR	Velikost stavbe	144	135	145	155	160	160	
	Povprečna pogodbeno cena hiš	560	1120	990	1290	950	990	
	Cena zgraditve (m2)	1964	1962	1962	1970	1960	1965	
	Površina hiše (m2)	145	160	150	163	160	160	

Povprečna pogodbeno cena in sestava prodanih hiš s pripadajočim zemljiščem, leto 2016

Trendi cen hiš po državi so različni. Na nekaterih območjih narašča, drugje stagnirajo. Daleč najmočnejši trend rasti pa kažejo cene hiš v Ljubljani. (vir: Gurs).

Po pregledu opravljenih transakcij v neposredni bližini za slične nepremičnine (vir: GURS/ETN), v tem okolišu v zadnjih dveh letih ni bilo direktno primerljivih transakcij.

Prilagoditve se nanašajo na nepremičnino, velikosti 258/451 m² in osnovno starost iz 1986/1994 ter parcelo 780 m². Direktno primerljive nepremičnine v bližnji okolici ni bilo. Tako so se na slične prodane/ponudbene nepremičnine izvedle prilagoditve. Vrednost za sanacijo je dodana v enaki vrednosti kot pri nabavnovrednostnem načinu.

2018	nepremičnina 1		nepremičnina 2		nepremičnina 3	
naselje	Brestrnica		Kamnica		Kamnica	
Prodajna cena	239.000		229.000		200.000	
UTP neprem. [m2]	229,00		275,00		260,00	
NTP neprem. [m2]	346,00		325,00		330,00	
Cena €/m2	690,75		704,62		606,06	
zemljišče [m ²]	2196		645		600	
ID posla	ponudba		ponudba		ponudba	
Datum transakcije	ponudba	0%	ponudba	0%	ponudba	0%
Vrsta transakcija	ponudba	-10%	ponudba	-10%	ponudba	-10%
Lokacija regiji	enaka	0%	enaka	0%	enaka	0%
Lokacija v naselju	enaka	0%	boljša	-1%	boljša	-1%
Ind. in kol. opremljenost	enaka	0%	enaka	0%	enaka	0%
NTP neprem. [m2]	346,00		325,00		330,00	
velikost objekta	manjša	-5%	manjša	-5%	manjša	-5%
leto izvedbe	1990		1998		2000	
starost objekta	27		19		17	
Starost	večja	2%	manjša	-2%	manjša	-6%
Vzdrževanje	da	0%	da	0%	da	0%
Dokončanost	ne	30%	da	0%	da	0%
uporabna/neto	0,66	0%	0,85	-1%	0,79	-1%
zemljišče [m ²]	2196		645		600	
velikost zemljišča	večja	-7%	manjša	1%	manjša	2%
Razmerje NTP/zemljišče	0,16	-5%	0,50	0%	0,55	0%
SKUPAJ		5%		-18%		-21%
Ind. cena €/m2	725,29		577,78		478,79	
Ponder	15%		70%		15%	
		Indikator	585,06	eur/m ²		

Izračun z indikatorjem:

	velikost	€/m ²	vrednost
stavba zemljišče	451,00	585,06	263.862,41
sanacija			-25.000,00
skupaj			238.862,41

Ocenjena vrednost parc. št. 331/25 in 331/41, obe k.o. 635 - Brestrnica, zaokroženo znaša 239.000,00 €.

Ekonomskega zastaranja pri tem načinu ni, saj se le to že odraža znotraj prodajnih cen posameznih nepremičnin.

OCENA TRŽNE VREDNOSTI

Ocena tržne vrednosti celotne nepremičnine, ob upoštevanju starosti objekta in dokončanosti ter vseh navedenih podatkov, hkrati z domnevami in omejitvenimi pogoji ter predvsem ob upoštevanju trenutnih tržnih razmer na tej lokaciji (zelo malo sličnih transakcij in v zelo širokem razponu), uporabnikom ocenitve predlagam, da uporabijo tržno vrednost, ki jo izvedem iz ponderacije 30 % vpliva nabavne vrednosti in 70 % primerjalne vrednosti, kar znaša:

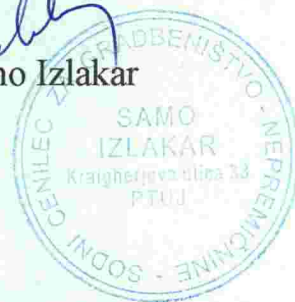
nabavna vrednost	30%	253.376,50	76.012,95
primerjalna vrednost	70%	238.862,41	167.203,68
Ocenjena vrednost			243.216,63
solastniški delež 1/2			121.608,32

Ocenjena tržna vrednost nepremičnin, parc. št. 331/25 in 331/41, obe k.o. 635 - Brestrnica:	243.200,00 €
solastni delež do 1/2 celote:	121.600,00 €

To vrednost deklariram kot izhodiščno tržno vrednost na dan 06.06.2018 za nepremičnine proste vseh bremen.

20.06.2018

Samo Izlakar



PRILOGE

- Omejevalne okoliščine ter
- Izjava cenilca;
- Primerjalni podatki;
- Lokacija nepremičnine in fotografije na dan ogleda;
- Izpisek iz ZK.


OMEJEVALNE OKOLIŠČINE

- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, se nanašajo le na to vrednotenje za točno določen namen in datum vrednotenja ter ne morejo biti uporabljene izven tega konteksta brez predhodnega soglasja ocenjevalca.
- Ocena vrednosti temelji na informacijah, ki so bile ocenjevalcu znane v času izdelave poročila.
- Naročnik jamči, da so informacije in podatki, ki mi jih je posredoval popolni in točni, z moje strani so bili preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri. Pravdne zadeve vključno z listino o lastništvu niso bile dodatno preverjene in zanje ni prevzeta nikakršna odgovornost.
- V zvezi s tem poročilom niso bila izvedena nobena dodatna raziskovanja in analize o nevarnosti vgrajenih materialov in nevarnosti na okolje. V kolikor se spremeni kakršen koli element v zvezi z dodatnimi raziskovanji, si ocenjevalec pridržuje pravico to poročilo spremeniti.
- Ob spremembi tržnih pogojev ne odgovarjam in ne prevzemam obveznosti za spreminjanje ali aktualiziranje tega poročila, ki bi odsevalo spremenjene tržne pogoje nastale po datumu ocenjevanja.
- Posedovanje tega poročila ali njegove kopije ne nosi 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. Naročnik poročila bo z njim ravnal v skladu z Zakonom o varstvu osebnih podatkov.
- Avtorske pravice so zadržane. Veljajo samo originalno podpisani in žigosani izvodi poročila.

IZJAVA CENILCA:

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost;
- so prikazane analize, mnenja in sklepi omejeni samo s predpostavkami in omejitvenimi pogoji navedenimi v tem poročilu, pri čemer poudarjam, da so to moje osebne, nepristranske analize, mnenja in sklepi;
- nimam sedanjih ali prihodnjih interesov do premoženja, ki je predmet tega poročila niti osebnega interesa ter nisem pristranski glede oseb (fizičnih in pravnih), katerih se ocena vrednosti tiče;
- plačilo za mojo storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta vrednotenja, ki bi bila ugodna za naročnika ali na velikost ocenjene vrednosti ali doseganja dogovorjenega rezultata ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli dogodka, povezanega s tako obliko dogovora;
- ocena vrednosti je bila izvedena v skladu s Slovenskimi poslovno finančnimi standardi in Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti ter Kodeksom poklicne etike ocenjevalca vrednosti;
- sem opravil osebni pregled nepremičnin, ki so predmet tega poročila;
- vse podane meritve so bile izvedene z laserskim merilnikom Leica Disto A5 ter vsi računski izračuni so bili izvedeni s programom MS Excel® z zaokrožitvijo na dve decimali.


Samo Izlakar

Podatki GuRS/Etn o prodanih nepremičninah od januar 2017 do junij 2018:

stavbna zemljišča

ID posla	CENA	POGODBA	Šifra KO	KO	Površina	Delež	Vrsta	€/m2
312.840	32.000	27.1.2017	636	KAMNICA	410	1/1	GradStavGradDov	78,05
317.929	120.000	7.3.2017	636	KAMNICA	1649	1/1	GradStavDelKom	72,77
351.586	45.000	19.9.2017	636	KAMNICA	401	1/1	GradStavGradDov	112,22
357.597	75.000	9.10.2017	635	BRESTRNICA	490	1/1	GradStavGradDov	153,06
366.842	134.000	20.12.2017	635	BRESTRNICA	578	1/1	GradStavGradDov	231,83

Hiše + zemlj.

ID posla	CENA	POGODBA	Šifra KO	KO	Ulica	ta dela sta	LETO	LEGA	NETO	GUP	DELEŽ	BRUTO	Parc. M2
312.707	70.000	27.1.2017	636	KAMNICA	LUCIJIN BREG	StanH	1985	pritličje	109,5	60,8	1/1	110	674
350.929	60.000	29.9.2017	635	BRESTRNICA	NAD DRAVO	StanH	1972	pritličje	59,7	49,9	1/1	60	398
366.227	90.912	21.12.2017	636	KAMNICA	CESTA V ROŠPO	StanH	1996	pritličje	247,6	171,9	1/2	248	735
366.228	110.088	21.12.2017	636	KAMNICA	CESTA V ROŠPO	StanH	1996	pritličje	283,6	171,9	1/2	284	1204
377.655	85.000	18.4.2018	635	BRESTRNICA		StanH	1990	pritličje	161,6	0	1/1	162	921

stavbna zemljišča



Hiše + zemlj.



Ponudbe (vir: internet):

MARIBOR, BRESTRNICA, 346 m2, samostojna, zgrajena l. 1990, 2.196 m2 zemljišča, odlična lega, moderna, atrijska, nedokončana, ZK urejena, prodamo. Cena: 239.000,00 EUR

Brestrnica prodaja se moderna-atrjska hiša v 4. podaljšani gradbeni fazi.

Lokacijsko se nahaja 5 km iz Maribora, v Brestrnici na čudoviti poziciji, od koder je lep pogled na reko Dravo in Pohorje.

Hiša je atraktivno in kvalitetno zgrajena neto tlorisne površine cca. 229 m2.

Iz kletnih garažnih prostorov pridemo v pritlični atrijski del, ki je v dveh nivojih.

FINANČNA HIŠA NALOŽBE d.o.o.

Referenčna št.: 6109550

KAMNICA, 325 m2, dvostanovanjska, zgrajena l. 1998, 645 m2 zemljišča, P+1+M, Krušna peč, prodamo. Cena: 229.000,00 EUR

V atraktivnem, sončnem naselju na začetku Kamnice prodamo dvostanovanjsko hišo skupne površine 325 m2, na zemljišču v izmeri 645 m2.

Hiša je klasične opečne gradnje ter dobro izolirana (10 cm Demit); zelo dobro je izolirana tudi mansarda; strešna kritina je Bramac;

RE/MAX Avenija, Nepremičnine Maribor d.o.o

Referenčna št.: 6087757

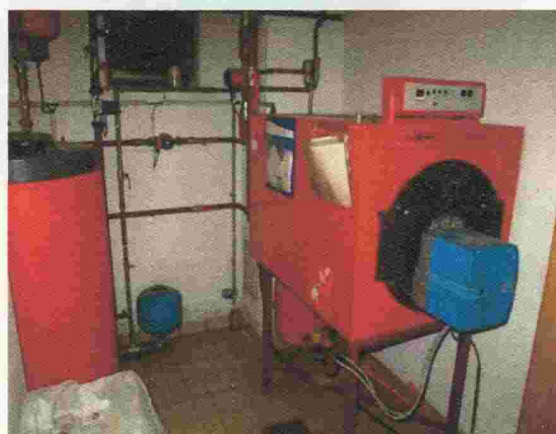
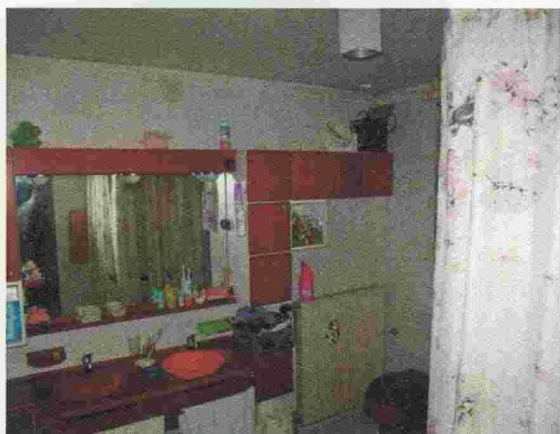
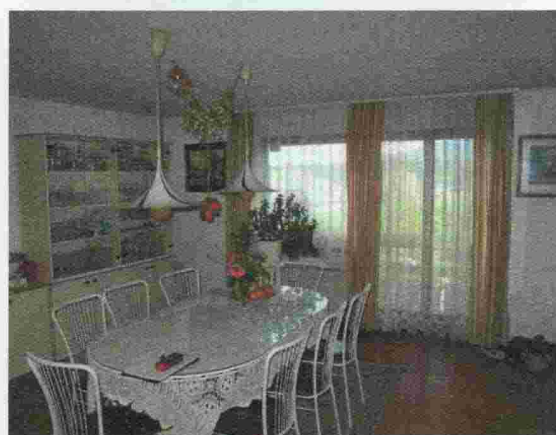
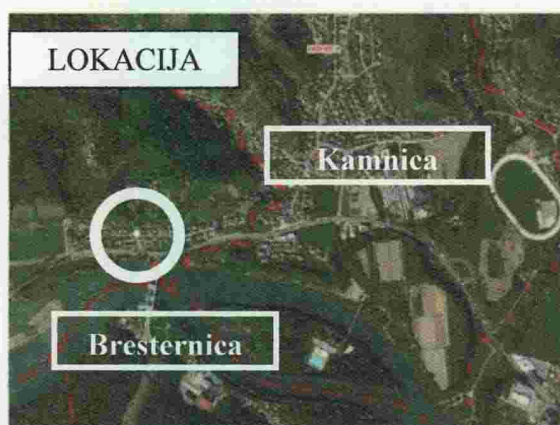
KAMNICA, SMER URBAN, 330 m2, dvostanovanjska, novogradnja - zgr. l. 2000, 600 m2 zemljišča, K+P+M, prodamo. Cena: 200.000,00 EUR

samostojna hisa...let 2000...bivalne pov cca260kv m.

el.: 051/618-202

Referenčna št.: 6148421

Lokacija nepremičnine in fotografije na dan ogleda





Informacijski sistem eZK

Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 22.5.2018 - 9:41:25

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 635 331/41

katastrska občina 635 BRESTRNICA parcela 331/41 (ID 3338735)

Plombe:

zadeva Dn 233777/2015 (ID postopka: 1362741)
začetek postopka 12.11.2015 13:00:42
čas začetka učinkovanja 12.11.2015 13:00:42
vrsta 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 501 - vložena pritožba proti sklepu o vpisu
način odločitve o vpisu: 10 - vpis dovoljen v celoti
tip pripada: 01 - vloženo prvič

zadeva Dn 243454/2015 (ID postopka: 1372418)
začetek postopka 25.11.2015 09:59:07
čas začetka učinkovanja 25.11.2015 09:59:07
vrsta 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 001 - zadeva še ni dodeljena
način odločitve o vpisu: 00 - o vpisu še ni odločeno
tip pripada: 01 - vloženo prvič

zadeva Dn 15213/2017 (ID postopka: 1852522)
začetek postopka 20.01.2017 11:19:52
čas začetka učinkovanja 20.01.2017 11:19:52
vrsta postopka 3011 - izbris izvedene pravice / zaznambe, ki se bo vpisala
stanje zadeve 001 - zadeva še ni dodeljena
način odločitve o vpisu: 00 - o vpisu še ni odločeno
tip pripada: 01 - vloženo prvič

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 1124531
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastniinska pravica
delež: 1/2

imetnik:
1. EMŠO: 2801959*****
osebno ime: Danila Sadar
naslov: Pod vinogradi 009, 2351 Kamnica
začetek učinkovanja vpisa imetnika 01.01.1849 00:00:00

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

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
18930791	20.02.2014 12:30:03	401 - vknjižena hipoteka

ID osnovnega položaja: 1124532
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastniinska pravica
delež: 1/2
imetnik:
1. EMŠO: 0507960*****
osebno ime: Davorin Sadar
naslov: Turje 055, 1431 Dol pri Hrastniku
začetek učinkovanja vpisa imetnika 08.12.2008 08:28:00

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

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
14114026	02.09.2010 08:01:00	401 - vknjižena hipoteka
15196040	24.06.2011 11:37:23	401 - vknjižena hipoteka

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 14114026
čas začetka učinkovanja 02.09.2010 08:01:00
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: katastrska občina 635 BRESTRNICA parcela 331/41 (ID 3338735)

podatki o vsebini pravice / zaznambe

terjatev: 40.706,10 EUR
obresti: s pripadki
tip dospelosti: 2 - do odpoklica
dodatni opis:

Na podlagi pravnomočnega sklepa Okrajnega sodišča v Mariboru z dne 1. 9. 2010, opr.št. In 376/2000 in pravnomočnega sklepa Okrajnega sodišča v Mariboru z dne 3. 9. 2010, opr.št. In 376/2000 se vknjiži hipoteka za terjatev v višini 40.706,10 EUR s pp.

imetnik:
1. EMŠO: 2203963*****
osebno ime: Nevenka Richter Peče
naslov: Ulica Klinčevih 008, 2351 Kamnica
začetek učinkovanja vpisa imetnika 02.09.2010 08:01:00

zveza - ID osnovnega položaja: 1124532

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
14114027	02.09.2010 08:01:00	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 14114027
čas začetka učinkovanja 02.09.2010 08:01:00
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek: OKRAJNO SODIŠČE V MARIBORU
opr. št. postopka: In 376/2000
dodatni opis:
Na podlagi pravnomočnega sklepa Okrajnega sodišča v Mariboru z dne 1. 9. 2010, opr.št. In 376/2000 in pravnomočnega sklepa Okrajnega sodišča v Mariboru z dne 3. 9. 2010, opr.št. In 376/2000 se zaznamuje izvršba.

ID pravice / zaznambe 15196040

čas začetka učinkovanja 24.06.2011 11:37:23
 vrsta pravice / zasnabe 401 - vknjižena hipoteka
 glavna nepremičnina: katastrska občina 635 BRESTRNICA parcela 331/41 (ID 3338735)
 podatki o vsebini pravice / zasnabe
 terjatev: 4.237,61 EUR
 obresti z zakonskimi zamudnimi obrestmi od 30.04.2008
 tip dospelosti 2 - do odpoklica
 dodatni opis:
 se vknjiži hipoteka po uradni dolžnosti
 imetnik:
 1. EMŠO: 2203963*****
 osebno ime: Nevenka Richter Peče
 naslov: Ulica Klinčevih 008, 2351 Kamnica
 začetek učinkovanja vpisa imetnika 24.06.2011 11:37:23

zveza - ID osnovnega položaja: 1124532

pravice / zasnabe pri izvedeni pravici / zasnabi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
15196041	24.06.2011 11:37:23	712 - zasnaba izvršbe

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

ID pravice / zasnabe 15196041
 čas začetka učinkovanja 24.06.2011 11:37:23
 vrsta pravice / zasnabe 712 - zasnaba izvršbe
 podatki o vsebini pravice / zasnabe
 organ, ki vodi postopek OKRAJNO SODIŠČE V MARIBORU
 opr. št. postopka In 376/2000
 dodatni opis:
 se zaznaniuje sklep o izvršbi Okrajnega sodišča v Mariboru

ID pravice / zasnabe 18930791
 čas začetka učinkovanja 20.02.2014 12:30:03
 vrsta pravice / zasnabe 401 - vknjižena hipoteka
 glavna nepremičnina: katastrska občina 635 BRESTRNICA parcela 331/41 (ID 3338735)
 podatki o vsebini pravice / zasnabe
 terjatev: 829,98 EUR
 obresti glej opis
 tip dospelosti 1 - določen dan
 datum dospelosti 09.10.2008
 dodatni opis:
 Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 829,98 EUR s pp, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o zavarovanju opr. št. Z 61/2014 Okrajnega sodišča v Mariboru z dne 14.02.2014.
 imetnik:
 1. matična številka: 5854814000
 firma / naziv: REPUBLIKA SLOVENIJA
 naslov: Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana
 začetek učinkovanja vpisa imetnika 20.02.2014 12:30:03

zveza - ID osnovnega položaja: 1124531

pravice / zasnabe pri izvedeni pravici / zasnabi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
18930792	20.02.2014 12:30:03	706 - zasnaba neposredne izvršljivosti

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

ID pravice / zasnabe 18930792
 čas začetka učinkovanja 20.02.2014 12:30:03
 vrsta pravice / zasnabe 706 - zasnaba neposredne izvršljivosti
 podatki o vsebini pravice / zasnabe
 dodatni opis:
 Zasnaba izvršljivosti terjatve na podlagi sklepa opr. št. Z 61/2014 z dne 14.02.2014 - Okrajnega sodišča v Mariboru



Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 22.5.2018 - 9:40:51

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
 vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
 ID znak: parcela 635 331/25
 katastrska občina 635 BRESTRNICA parcela 331/25 (ID 4850572)

Plombe:

zadeva	Dn 233777/2015 (ID postopka: 1362741)
začetek postopka	12.11.2015 13:00:42
čas začetka učinkovanja	12.11.2015 13:00:42
vrsta 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	501 - vložena pritožba proti sklepu o vpisu
način odločitve o vpisu:	10 - vpis dovoljen v celoti
tip pripada:	01 - vloženo prvič

zadeva	Dn 243454/2015 (ID postopka: 1372418)
začetek postopka	25.11.2015 09:59:07
čas začetka učinkovanja	25.11.2015 09:59:07
vrsta 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	001 - zadeva še ni dodeljena
način odločitve o vpisu:	00 - o vpisu še ni odločeno
tip pripada:	01 - vloženo prvič

zadeva	Dn 15213/2017 (ID postopka: 1852522)
začetek postopka	20.01.2017 11:19:52
čas začetka učinkovanja	20.01.2017 11:19:52
vrsta postopka	3011 - izbris izvedene pravice / zasnabe, ki se bo vpisala
stanje zadeve	001 - zadeva še ni dodeljena
način odločitve o vpisu:	00 - o vpisu še ni odločeno
tip pripada:	01 - vloženo prvič

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 1124529
 vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
 delež: 1/2
 imetnik:
 1. EMŠO: 2801959*****
 osebno ime: Danila Sadar
 naslov: Pod vinogradi 009, 2351 Kamnica
 začetek učinkovanja vpisa imetnika: 01.01.1849 00:00:00

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

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
18930791	20.02.2014 12:30:03	401 - vknjižena hipoteka

ID osnovnega položaja: 1124530
 vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
 delež: 1/2
 imetnik:
 1. EMŠO: 0507960*****
 osebno ime: Davorin Sadar
 naslov: Turje 055, 1431 Dol pri Hrastniku
 začetek učinkovanja vpisa imetnika: 08.12.2008 08:28:00

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

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
14114026	02.09.2010 08:01:00	401 - vknjižena hipoteka
15196040	24.06.2011 11:37:23	401 - vknjižena hipoteka

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zasnabah:

ID pravice / zasnabe 14114026
 čas začetka učinkovanja 02.09.2010 08:01:00
 vrsta pravice / zasnabe 401 - vknjižena hipoteka
 glavna nepremičnina: katastrska občina 635 BRESTRNICA parcela 331/41 (ID 3338735)

podatki o vsebini pravice / zasnabe
 terjatev: 40.706,10 EUR
 obresti: s pripadki
 tip dospelosti: 2 - do odpoklica
 dodatni opis:

Na podlagi pravnomočnega sklepa Okrajnega sodišča v Mariboru z dne 1. 9. 2010, opr.št. In 376/2000 in pravnomočnega sklepa Okrajnega sodišča v Mariboru z dne 3. 9. 2010, opr.št. In 376/2000 se vknjiži hipoteka za terjatev v višini 40.706,10 EUR s pp.

imetnik:
 1. EMŠO: 2203963*****
 osebno ime: Nevenka Richter Peče
 naslov: Ulica Klinčevih 008, 2351 Kamnica
 začetek učinkovanja vpisa imetnika: 02.09.2010 08:01:00

zveza - ID osnovnega položaja: 1124530

pravice / zasnabe pri izvedeni pravici / zasnabi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
14114027	02.09.2010 08:01:00	712 - zasnaba izvršbe

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

ID pravice / zasnabe 14114027
 čas začetka učinkovanja 02.09.2010 08:01:00
 vrsta pravice / zasnabe 712 - zasnaba izvršbe
 podatki o vsebini pravice / zasnabe
 organ, ki vodi postopek: OKRAJNO SODIŠČE V MARIBORU
 opr. št. postopka: In 376/2000
 dodatni opis:

Na podlagi pravnomočnega sklepa Okrajnega sodišča v Mariboru z dne 1. 9. 2010, opr.št. In 376/2000 in pravnomočnega sklepa Okrajnega sodišča v Mariboru z dne 3. 9. 2010, opr.št. In 376/2000 se zasnazuje izvršba.

ID pravice / zasnabe 15196040

čas začetka učinkovanja 24.06.2011 11:37:23
 vrsta pravice / znanbe 401 - vključena hipoteka
 glavna nepremičnina: katastrska občina 635 BRESTRICA parcela 331/41 (ID 3338735)

podatki o vsebini pravice / znanbe

terjatev: 4.237,61 EUR
 obresti: z zakonskimi zamudnimi obrestmi od 30.04.2008
 tip dospelosti 2 - do odpoklica
 dodatni opis:

se vključi hipoteka po uradni dolžnosti

imetnik:

1. EMŠO: 2203963*****
 osebno ime: Nevenka Richter Peče
 naslov: Ulica Klinčevih 008, 2351 Kamnica
 začetek učinkovanja vpisa imetnika 24.06.2011 11:37:23

zveza - ID osnovnega položaja:

1124530

pravice / znanbe pri izvedeni pravici / znanbi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
15196041	24.06.2011 11:37:23	712 - znanba izvršbe

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

ID pravice / znanbe 15196041
 čas začetka učinkovanja 24.06.2011 11:37:23
 vrsta pravice / znanbe 712 - znanba izvršbe
 podatki o vsebini pravice / znanbe
 organ, ki vodi postopek OKRAJNO SODIŠČE V MARIBORU
 opr. št. postopka In 376/2000
 dodatni opis:
 se zaznamuje sklep o izvršbi Okrajnega sodišča v Mariboru

ID pravice / znanbe 18930791
 čas začetka učinkovanja 20.02.2014 12:30:03
 vrsta pravice / znanbe 401 - vključena hipoteka
 glavna nepremičnina: katastrska občina 635 BRESTRICA parcela 331/41 (ID 3338735)

podatki o vsebini pravice / znanbe

terjatev: 829,98 EUR
 obresti: glej opis
 tip dospelosti 1 - določen dan
 datum dospelosti 09.10.2008
 dodatni opis:

Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 829,98 EUR s pp, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o zavarovanju opr. št. Z 61/2014 Okrajnega sodišča v Mariboru z dne 14.02.2014.

imetnik:

1. matična številka: 5854814000
 firma / naziv: REPUBLIKA SLOVENIJA
 naslov: Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana
 začetek učinkovanja vpisa imetnika 20.02.2014 12:30:03

zveza - ID osnovnega položaja:

1124529

pravice / znanbe pri izvedeni pravici / znanbi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
18930792	20.02.2014 12:30:03	706 - znanba neposredne izvršljivosti

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

ID pravice / znanbe 18930792
 čas začetka učinkovanja 20.02.2014 12:30:03
 vrsta pravice / znanbe 706 - znanba neposredne izvršljivosti
 podatki o vsebini pravice / znanbe
 dodatni opis:
 Znanba izvršljivosti terjatve na podlagi sklepa opr. št. Z 61/2014 z dne 14.02.2014 - Okrajnega sodišča v Mariboru