VS0080311560

CENILKA:
Danica VNUČEC,gr.ing.
Zapriseženi sodni cenilec
za gradbene zadeve
Ptujska c. 14, 2270 Ormož
GSM 041/803-856

OKRAJNO SODIŠČE V ORMOŽU
PREJETO
11.09. 2017

CENITVENO POROČILO

štev.september 2017

PREDMET CENITVE: Nepremičnine parcelna št. 957/1 k.o. Ormož (332)
ID 1360434

NAROČNIK CENITVE: OKRAJNO SODIŠČE ORMOŽ, Ptujska cesta 8/c
2270 ORMOŽ

LASTNIK: Stanislava in Boško Mitrovič, Ptujska cesta 13/a, 2270 Ormož

DATUM CENITVE: 6.9. 2017

NAMEN CENITVE: Ugotovitev tržne vrednosti nepremičnin za potrebe urejanja financ

CENILEC: Danica VNUČEC, inž.gradb., sodni cenilec

Stalna sodna cenilka za gradbeništvo pri Temeljnem sodišču v Mariboru, imenovana marca 1994 Su 23/92 s strokovnim izpitom štev. potrdila 165-04-53/2003 z dne 18.7.2006.
Sodni cenilec za gradbeništvo-gradbeništvo splošno,odločba štev.potr. 165-04-28/04 z dne 18.7.2006
In Združenje sodnih izvedencev in cenilcev Slovenije za gradbeno stroko- cenilka stvarnega premoženja-nepremičnine licenca štev. GR 070

2.SEZNAM VSEBINE CENITVENEGA POROČILA :

1 • Naslovna stran poročila

2• Kazalo

3• Povzetek poročila – spremno pismo

4• Izjava cenilca

5 • Izjava osebe, ki je dala podatke za cenitev:

6 • Opis naloge

7 • Izvedenske ugotovitve (opis dejanskih okoliščin pomembnih za izdelavo izvedenskega mnenja oz. cenitve

8 • Zapis o merebitnem ogledu oz. pregledu ali sestankih
- datum
- ura
- kraj
- čas trajanja
- osebe,ki so bile prisotne na ogledu oz. pregledu

9 • Izvid in mnenje oz. cenitev
9.1 izbor metode (če je več metod, je potrebno vsako posebej obrazložiti)
9.2 zbrani podatki, ki so potrebni za izvedenstvo oz. cenitev
9.3 ugotovitve-odgovori na postavljeno nalogo naročnika

10 • Omejitve in pogoji

11. Zaključek

12. Priloge

13. Uporabljeni viri in literatura

OKRAJNO SODIŠČE ORMOŽ
Ptujska cesta 8/c
2270 ORMOŽ

Datum: 5.9.2017

ZADEVA: POVZETEK CENITVENEGA POROČILA O OCENI VREDNOSTI ZGRADBE IN STAVBNEGA ZEMLJIŠČA

V skladu z vašim naročilom sem izdelala cenitveno poročilo za vrednotenje stanovanjske stavbe, stavbnega zemljišča k.o. Ormož (332). Nepremičnina stoji na par. štev. 957/1 k.o. Ormož.

O datumu ogleda sem obvestila stranke v postopku in sicer:

DOLŽNIK: Stanislava MITROVIČ, Ptujska cesta 13/a, 2270 Ormož delež 1/2
Boško MITROVIČ, Ptujska cesta 13/a, 2270 Ormož delež 1/2

UPNIK: NOVA KREDITNA BANKA MARIBOR d.d.
Ulica Vita Kraigherja 4
2000 MARIBOR

Ogled je bil opravljen dne 31.8.2017.

Nepremičnino sem si na dan razpisa ogledala.
Za cenitev sem poiskala podatke GURS(Geodetska uprava RS), portal Trgoskop, PEM, Piso, nepremičninski trg našega kraja in gibanje cen.

Namen cenitve je bil, da se določi vrednost obravnavane posesti k.o. Ormož za ureditev finančnih obveznosti.

Ocena vrednosti nepremičnine je zajemala tri načine:
- Nabavno vrednostni način, način tržnih primerjav in na donosu zasnovan način.

Dobile so se tri indikacijske vrednosti in sicer:

Način ocenjevanja	Indikacija ocenjene vrednosti	Ponder	Končna vrednost
Nabavno vrednostni način	**88.117,81 Eur**	0,4	35.247,12
Način tržnih primerjav	**74.946,30 EUR**	0,4	29.978,52
Na donosu zasnovan način	**69.415,57 EUR**	0,2	13.883,11
Vsota Eur		1,0	**79.108,75=**

(z besedo:devetinsedemdesettisočstoosemevrov in 75/100)

Ocenjujem, da je OCENJENA TRŽNA VREDNOST NEPREMIČNIN NA DAN 6.9. 2017:

ID 1360434 par. štev. 957/1 vrednost 79.108,00 Eur

Lepo vas pozdravljam!

SODNI CENILEC ZA GRADBENIŠTVO - GRADBENIŠTVO SPLOŠNO
DANICA VNUČEC
Ptujska cesta 14
ORMOŽ

Cenilka:
Danica VNUČEC,gr.ing.

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam(o), da:
* imam kot ocenjevalec vrednosti nepremičnin potrebno znanje in izkušnje za izvedbo projekta ocene vrednosti (navesti je treba predmet tega poročila);
* je ocenjevanje vrednosti izvedeno objektivno in nepristransko;
* da sem o predmetu ocenjevanja pridobil vse informacije, ki bistveno vplivajo na njegovo oceno vrednosti;
* so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri ter so točni;
* so prikazane moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in posebnimi predpostavkami, opisanimi v tem poročilu;
* nimam sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede predmeta ocenjevanja v tem poročilu in nimam navedenih osebnih interesov ter nisem pristranski glede oseb (fizičnih ali pravnih), ki jih ocena vrednosti zadeva;
*nisem sam oziroma z mano povezane osebe (navesti, katere) v zadnjih treh letih opravljal storitve (navesti, katere) ali transakcije (navesti,katere) s sredstvi oz. premoženjem, ki so predmet te ocene vrednosti;
* plačilo za mojo storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganje dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila;
* sem osebno pregledal predmet ocenjevanja (če podpiše poročilo več oseb, mora izjava jasno opredeliti, katere osebe so opravile pregled);
* mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči;
* so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu s pravili ocenjevanja vrednosti, razvrščenimi v Hierarhiji pravil ocenjevanja vrednosti.

Ormož, 6.9.2017

CENILKA:
Danica VNUČEC, inž.gradb.

SODNI CENILEC ZA GRADBENIŠTVO - GRADBENIŠTVO SPLOŠNO
DANICA VNUČEC
Ptujska cesta 14
ORMOŽ

5 • Izjava osebe, ki je dala podatke za cenitev:

Osnovne podatke o posesti sem pridobila od naročnika in iz projektne dokumentacije. Podatke sem preverila ob času pregleda.

6• OPIS NALOGE:
Ocena vrednosti: Stanovanjske hiše s stavbnim zemljiščem

.....

7 • Zapis o merebitnem ogledu oz. pregledu ali sestankih

DATUM OGLEDA: 31.8.2017

DATUM OCENE VREDNOSTI: 6.9.2017

DATUM OCENJEVALNEGA POROČILA: 6.9.2017

8 • Izvid in mnenje oz. cenitev

8.1 Izbor metode:

Uporabim metode:

1. Nabavno vrednostni način nadomestitvenih stroškov
2. Način kapitalizacije donosov
3. Način tržnih primerjav

9.1a Nabavno vrednostni način nadomestitvenih stroškov

Temelji na stroških izgradnje z enako uporabnostjo, kot jo ima ocenjena nepremičnina z upoštevanjem sodobnih materialov, veljavnih standardov, arhitektonske in funkcionalne karakteristike.
Določi se višina stroškov za nadomestite ali reprodukcijo nepremičnine, nato pa se odšteje fizična, funkcionalna in ekonomska zastaranost.
Zemljišče se oceni, kot bi bilo prosto- nepozidano.
Fizična življenjska doba je doba trajanja zgradbe do porušitve.
Ekonomska življenjska doba je krajša od fizične. To je doba, ko objekt še funkcionira-posluje.

Fizično zastaranje je posledica izrabe, poškodb in staranja. Deli se na ozdravljivo in neozdravljivo.
Neozdravljivo je takrat, ko stroški za njegovo popravilo presegajo vrednost, ki bi jo tak del vrednosti dodal vrednosti izboljšav.
Ozdravljivo pa pomeni, da so stroški popravila manjši od dodane vrednosti.

Funkcionalno zastaranje pomeni, da del objekta ali njegova celota ni primerna za uporabo. Del, ki je zastaral je lahko še uporaben, ne ustreza pa več sodobnim standardom. Lahko je ozdravljiv ali pa ne, odvisno o razmerja med stroški popravila in pričakovanimi koristi.

Ekonomsko zastaranje. Povzročitelj zastaranja zaradi okolja ali lokacije. Povzročitelji so zunaj nepremičnine.

9.1b Primerjalni pristop: metoda se upira na primerjavo realiziranih prodaj podobnih objektov, ki so bile realizirane v časovno čim krajšem obdobju na območju, ki je čim bližji obravnavani lokaciji.

9.1c Dohodkovni pristop:dohodkovni pristop je metoda, ki temelji na predpostavki, da je vrednost posesti enaka sedanji vrednosti bodočih koristi od poslovanja posesti.

Standard vrednosti

Pri ocenjevanju je uporabljen standard tržne vrednosti, ki je definirana kot cena, ki je z vidika denarja najverjetnejša in bi jo posest morala doseči na konkurenčnem tržišču pod vsemi pogoji, potrebnimi za prodajo, pri kateri tako kupec kot prodajalec delujeta razumno in z domnevo, da na cene niso vplivali neprimerni dejavniki (kot npr. trenutno obdobje neravnovesja tržnih pogojev in posledično nezanesljivost tržnih podatkov).

9.2 zbrani podatki, ki so potrebni za izvedenstvo oz. cenitev

9.2.1 Podatki o objektih in ureditvi okolice

- pridobljeni z ogledom obstoječega stanja in stopnje obdelanosti objektov ter okolice na kraju samem dne 31.8.2017, fotografiranjem trenutnega stanja objektov in elementov zunanje ureditve, izmero potrebnih površin prostorov ter pregledom javno dostopnih površinskih podatkov o obravnavanih
nepremičninah na portalu Prostor Geodetske uprave RS

9.2.2Podatki o zemljišču

- povzeti iz Pisa: parcela št. 957/1 k.o. Ormož - grafični prikaz; podatki o komunalni opremljenosti zemljišč so bili pridobljeni ob terenskem ogledu

9.2.3 Trg nepremičnin v regiji

Trg nepremičnin v Štajerski regiji je vsled manjše in razpršene poselitve relativno majhen in po tradiciji med najmanj dejavnimi, cene nepremičnin pa med najnižjimi v Sloveniji. Vse to je tudi posledica velike nezaposlenosti in nizke kupne moči prebivalstva.

Ponudniki nepremičnin oglašujejo dokaj realne ponudbene cene, če želijo odziv potencialnih kupcev. Obseg prometa je majhen, čas prodaje pa se podaljšuje; vse to pa odraža spremenjena pričakovanja oz.obnašanje tržnih subjektov. Predvsem gre za previdnost investitorjev, ki zaradi manjše prometne hitrosti že zgrajenih nepremičnin in negotovosti glede nadaljnje rasti cen le teh, upočasnjujejo tempo novogradenj.

Cene stanovanjskih in poslovnih nepremičnin in zemljišč za gradnjo ostajajo v zadnjem obdobju bolj ali manj nespremenjene, kar pomeni, da so najverjetneje dosegle spodnji nivo. Vsled majhnosti statističnih vzorcev, heterogenosti in sprememb v strukturi prodanih nepremičnin med različni obdobji, povprečne cene nepremičnin in njihove primerjave pogosto nimajo prave pojasnjevalne vrednosti.

Zemljišča prodaja leto 2017:

Ormož-Vinska klet	561 m2	16.830,00 Eur	Splet D/1/15	30,00 Eur/m2	Kom.neop.
Ormož Vinska klet	566 m2	18.000,00 Eur	SpletG/4/14	31,80 Eur/m2	Kom.neop.
Hardek	588 m2		Splet	33,00 Eur/m2	Kom.neop.
Ormož	554 m2	16.800,00 Eur	Trgoskop 252353	30,32 Eur/m2	Kom.neop.

Stanovanjske zgradbe-prodaja 2017:

St.hiša Ormož	173,39 m2	65.000,00 Eur	Prodaja 2016	375,00 Eur/m2	1969
St.hiša Ormož	250,00 m2	89.000,00 Eur	Splet	356,00 Eur/m2	1975
St.hišaHardek	175,00 m2	94.900,00 Eur	Splet	542,28 Eur/m2	1968

Najemnine 2017:

Stan. hiša Kidričev	150 m2	SZ 750 m2	Splet	450,00 Eur/mes	3,00Eur/m2/mes
Ormož Pavlovci	150 m2	SZ 1000 m2		600,00 Eur/mes	4,00 Eur/m2/mes

PREDSTAVITEV PODATKOV O NEPREMIČNINAH

9.3 Objekti
9.3.1

Na zemljišču s parcelno št. 957/1 k.o. Ormož stoji vrstna stanovanjska hiša. Zemljišče je v celoti komunalno urejeno, asfaltirano in ograjeno.

9.3.1 Stanovanjska stavba

Stanovanska hiša je vrstna stanovanjska hiša, etažnosti P+N. Je klasično grajen objekt. V pritličju so kletni prostori, v nadstropju so bivalni prostori. Osnovni del zgradbe je bil zgrajen 1890 leta. Zgradba se je leta 1998-dozidala in nadgradila.Objekt se je skozi leta prenavljal, vendar še ni dokončan. Kletni prostori so nodovršeni, predvsem prizidek. Manjkajo ometi, ureditev talnih površin in inštalacije.

NETO TLORISNA POVRŠINA:

Bivalni stanovanjski del- nadstropje- zgrajeno leta 1998:

- Dnevna soba, jedilnica, kuhinja	32,47 m2	
- Soba	11,80 m2	
- Soba	12,50 m2	
- Hodnik	9,03 m2	
- Kopalnica	5,71 m2	
- Stopnišče	6,21 m2	
- Soba	6,45 m2	84,17 m2

- **Balkon -sever**	**9,30 m2**	
- **Balkon -zahod**	**7,17 m2**	**16,47 m2**

Pritličje- Klet - 1890:

- **Prostor**	**6,65 m2**	
- **Prostor**	**14,83 m2**	
- **Hodnik**	**9,58 m2**	
- **Garaža**	**28,21 m2**	**59,27 m2**

Pritličje- Klet- 1998:

- **Prostor**	**21,44 m2**	
- **Vhod pritličje**	**10,82 m2**	**32,26 m2**

SKUPAJ: 192,17 m2

Izvedba konstrukcijskih elementov:

- Izvedeni so pasovni temelji
- nosilna stene so zidane opečne, deb. 48 cm, zidovi novejše gradnje so deb. 30 cm
- stropna konstrukcija nad pritličjem je obok na traverzi, novejša gradnja ima nad pritličjem in nadstropjem montažno opečni MAP strop.
- streha je dvokapnica, kritina je BRAMAC

Finalna obdelava površin:

- tlaki betonski, hidro in finalno obdelani s standardnimi oblogami (prevladuje keramika, parket)
- opečne stene in masivni strop so ometane in obarvane; stene tudi delno obložene z keramiko, strop v nadstropju obložen z leseno oblogo in toplotno izolacijo deb. 5 cm
  V pritličju v dozidanem delu ni izvedenih ometov
- stavbno pohištvo v leseni izvedbe-okna in lesene izvedbe-vrata
- zasteklitev oken dvojna izolacijska
- fasada delno urejena
- kleparski izdelki pločevinasti pocinkani

Inštalacije v objektu:

- električna
- vodovodno napeljava in odtočna kanalizacija
- sistem centralnega ogrevanja na plin.

9.3.3. Stavbno zemljišče (analiza lokacije)

Splošni podatki o namembnosti

Nepremičnino predstavlja po veljavnih prostorskih aktih lokalne skupnosti zemljiška parcela v območju Urbani mestni center, obdanih s sosednjimi stavbnimi zemljišči. Po namenski rabi je opredeljeno kot območje stavbnih zemljišč.

Opis enote	Oznaka enote	Oznaka pod enote	Šifra in opis podrobne namenske rabe	Reži m	Izkorist ek	Način urejanj a	Splošn i pip	Podrobn i pip
Urban i mestni center	OR1		CU-osrednje območje centralnih dejavnosti PC-površine cest ZD-druge urejene zelene površine	KD SON		LN	49 52 53	128

KD-kulturna dediščina; LN - veljavni občinski prostorski načrt(lokacijski načrt, zazidalni načrt, ureditveni načrt, veljavni občinski podrobni načrt)

Po PIP čl. 49 (Območje centralnih dejavnosti)
Območje je namenjeno trgovskih, oskrbnih, storitvenih,upravnih, socialnih, zdravstvenih,vzgojnih, izobraževalnih, kolturnih, verskih in podobnih dejavnosti za naslednje objekte; Stanovanjske, Nestanovanjske, Gradbeno inženirske, nezahtevne in enostavne objekte.

Čl. 52 (Zelene površine), ki so namenjene oddihu, rekreaciji in sportu na prostem in je dopustna gradnja, rekonstrukcija in vzdrževanje teh objektov za naslednje objekte:
Nestanovanjske, Gradbeno inženirske, nezahtevne in enostavne objekte.

Čl. 53 (Območja prometne infrastrukture)
Na območju prometne infrastrukture in na pripadajočih varovalnih pasovih je dopustna gradnja, rekonstrukcija, odstranitev in vzdrževanje:
Nestanovanjskih objektov, Gradbeno inženirskih objektov, Nezatevnih in enostavnih objektov

Podrobni PIP- čl. 128
V enotah urejanja z oznako OR1 je poleg posegov iz lokacijskega načrta središča mesta Ormož namenjeno za osrednja območja centralnih dejavnosti z oznako podrobnejše namenske rabe CU, za parkovne površine z oznako podrobnejše namenske rabe ZP, za ostale zelene površine z oznako podrobnejše namenske rabe ZD, za športne centre z oznako podrobnejše namenske rabe BC in prometne površine z oznako podrobnejše namenske rabe PC.

Stopnja razvoja (dozorelosti) zemljišč je upoštevana pri oblikovanju enotne cene - cene m2 zemljišča.

Coniranje

Območje obravnavanega zemljišča se nahaja v Urbanem mestnem centru z majhno oddaljenostjo od središča mesta oz.javne in socialne infrastrukture (izobraževanje, zdravstvo, kultura,...) – do 500 m.
Zemljišče je dostopno neposredno iz javne površine (lokalne asfaltirane ceste).

Fizikalne lastnosti

Glede konfiguracije terena je območje obravnavanega zemljišča ravninsko in pravilno, tlorisno geometrijsko obliko.

Glede fizikalnih lastnosti na osnovi opravljenega vizualnega ogleda ni zaznati težav glede geomehanske nosilnosti tal za temeljenje ali posebne ogroženosti zemljišč za plazovitost, poplavnost, potresnost ipd.

Urbana razvitost

Urbana razvitost okolja nima posebnih negativnih vplivov na obravnavano zemljišče. S ozirom na zmerno pozidanost soseske in naravno okolje, zemljišče služi svojemu namenu. Dostopnost javnega prometa oz.prometnega omrežja je ustrezna. Podoba naselja glede pozidanosti oz.prostih (zelenih) površin zagotavlja kvalitetno bivanje.

Komunalna urejenost

Območje, v kateri se nahaja obravnavano zemljišče, omogoča naslednjo komunalno opremo:

- individualna (električno in telekomunikacijsko omrežje, javno vodovod. in kanaliz.omrežje)

- kolektivna (površinsko odvodnjavanje meteornih vod, cesta s prometno signalizacijo, možnost komunalnih storitev - odpadki ipd.)

Ker je zemljišče že pozidano, se nahaja v gornji fazi razvoja stavbnih zemljišč.

9.3.4 ANALIZA PODATKOV IN VREDNOTENJE NEPREMIČNIN

(Nepremičnine s parcelno št. 957/1 k.o. Ormož)

9.3.5 STROŠKOVNI PRISTOP – vrednost izboljšav zemljišč SO, SZU, DI

Po namenski rabi stanovanjske površine 100%

INDIVIDUALNA KOMUNALNA OPREMLJENOST

VODOVOD	da	
KANALIZACIJA	da	
ODVOZ SMETI	da	
ELEKTRIKA	da	
ZEMELJSKI PLIN	da	
DALJ:OGREVANJE		
TELEKOMUNIKACIJE	da	

KOLEKTIVNA KOMUNALNA OPREMLJENOST:

JAVNA CESTA	da	
PLOČNIKI	da	
POVRŠINE ZA PARKIRANJE	da	
POVRŠINE ZA REKREACIJO	da	
METEORNA KANALIZACIJA	da	
JAVNA RAZSVETLJAVA	da	
HIDRANTNO OMREŽJE	da	

Navedena parcela je komunalno opremljena.

Po Odloku o opremljanju stavbnih zemljišč občine Ormož štev.21/ 2007 in dopolnitvi - poročevalec štev. 8/12 znaša za zemljišče komunalni prispevek in plačilo priklopa vode, elektro priključka 30%

	Primerjana Nepremičnina k.o. Ormož	Nepremičnina k.o.Ormož	Nepremičnina k.o.Hardek	Nepremičnina k.o. Ormož
Prodajna cena				
Prodajna cena /m2		30,32 EUR/m2	33,00Eur/m2	31,80 Eur/m2
Prodajni pogoji			-15%	-15%
Datum prodaje		15.1.2016	2017	
Vir podatka		Trgoskop 252353	Splet	SpletG/4/14
Velikost	660 m2	554 m2	588 m2	566 m2
Lokacija %		-10%	-10%	-10%
oblika		-5%	-5%	-5%
dostop				
Komunalna opremljenost		+30%	+30%	+30%
Skupaj prilagoditev		34,86 Eur/m2	33,00Eur/m2	31,80 Eur/m2
Ponder		50%	25%	25%
Primerljiva cena/m2	33,63 EUR/m2	17,43 Eur/m2	8,25 Eur/m2	7,95 Eur/m2

OCENA:

660 m2 x 33,63 Eur/m2 = **22.195,80 Eur**

a/Vrednost stavbe: nadstropje

/ stroškovni pristop – nadomestitveni stroški /

S stroškovnim pristopom se izračunajo stroški enakovredne nove nadomestne nepremičnine, z upoštevanjem zmanjšanja vrednosti glede zastaranja obstoječe nepremičnine (fizično, funkcionalno oz. ekonomsko zastaranje objekta in izboljšav zemljišča).

Podatki za izračun vrednosti:

- tlorisna neto površina: (po zgornji tabeli)
- ocenjeni nabavni strošek enote mere - ONSEM
  (GOI dela, komunalni priključki, prispevki, soglasja): (po zgornji tabeli)
- kvaliteta tehnične izvedbe:-
- kronološka starost stavbe: -

Pregled prostorov oz. površin (SIST ISO 9836) za vrednotenje, cena po enoti:

- **Dnevna soba, jedilnica, kuhinja**	**32,47 m2**	
- **Soba**	**11,80 m2**	
- **Soba**	**12,50 m2**	
- **Hodnik**	**9,03 m2**	
- **Kopalnica**	**5,71 m2**	
- **Stopnišče**	**6,21 m2**	
- **Soba**	**6,45 m2**	**84,17 m2**
- **Balkon -sever**	**9,30 m2**	
- **Balkon -zahod**	**7,17 m2**	
- **Vhod pritličje**	**10,82 m2**	**27,29 m2**
	SKUPAJ:	**111,46 m2**

Pritličje- Klet - 1890:

- **Prostor**	**6,65 m2**	
- **Prostor**	**14,83 m2**	
- **Hodnik**	**9,58 m2**	
- **Garaža**	**28,21 m2**	**59,27 m2**

Pritličje- Klet- 1998:

- **Prostor**	**21,44 m2**

SKUPAJ: 192,17 m2

Bivalni stanovanjski del- nadstropje- zgrajeno leta 1998:

- **Dnevna soba, jedilnica, kuhinja**	**32,47 m2**	
- **Soba**	**11,80 m2**	
- **Soba**	**12,50 m2**	
- **Hodnik**	**9,03 m2**	
- **Kopalnica**	**5,71 m2**	
- **Stopnišče**	**6,21 m2**	
- **Soba**	**6,45 m2**	**84,17 m2**
- **Balkon -sever**	**9,30 m2**	
- **Balkon -zahod**	**7,17 m2**	
	16,47 m2x 0,25 = 4,11 m2	
- **Vhod pritličje**		**10,82 m2**
	SKUPAJ:	**99,10 m2**

Iz portala PEG: vrstna enodružinska stanovanjska hiša neto tlorisne površine 150 m2 oz. uporabne površine 80 m2:
Vrednost GOI 124.960,00 €
Vrednost GOI za m2 neto površine 830,70 €/m2, brez DDV.
DDV: 9,5 %
Nadomestitvena vrednost= 830,70 €/m2 x 1,095 = 909,61 €/m2
Funkcionalno zastaranje: material 5%
Zastaranje:
2017-1998 = 19 let

Površina objekta m2		99,10
Nadomestitvena vrednost (Eur/m2)		909,61
Nadomestitvena vrednost (Eur)		90.142,35
Ekonomska življenjska doba KK	40 let	
Ekonomska življenska doba DK	60 let	
Dejanska starost KK	19 let	
Dejanska življenjska doba DK	19 let	
KK/DK	40/60	
Fizično zastaranja KK (Eur)	- 47,5 %	- 17.127,04
Fizično zastaranje DK (Eur)	- 31,66 %	- 17.123,44
Funkcionalno zastaranje (Eur)-	-10%	- 5.589,18
Vrednost objekta pred EZ (Eur)		
Gospodarsko zastaranje (Eur)		
VREDNOST OBJEKTA (Eur)		**50.302,69**

Pritličje- Klet - 1890:

- **Prostor** **6,65 m2**
- **Prostor** **14,83 m2**
- **Hodnik** **9,58 m2**
- **Garaža** **28,21 m2** **59,27 m2**

Iz portala PEG: vrstna enodružinska stanovanjska hiša neto tlorisne površine 150 m2 oz. uporabne površine 80 m2:
Vrednost GOI 124.960,00 €
Vrednost GOI za m2 neto površine 830,70 €/m2, brez DDV.
DDV: 9,5 %
Nadomestitvena vrednost= 830,70 €/m2 x 1,095 = 909,61 €/m2
Funkcionalno zastaranje: zastareli materiali, nedovršenost
Zastaranje:
2017- 1890 = 127 let
Kljub zastaranju, računam z vitalnostjo dela objekta 20%

OCENA: 59,27 m2 x 909,61 Eur/m2 x 0,20 = 10.782,50 Eur

Pritličje- Klet- 1998:

- **Prostor** **21,44 m2**

Prostor je v grobem stanju. Računam z 40% izgotovljenostjo.

Površina objekta m2		21,44
Nadomestitvena vrednost (Eur/m2)		909,61
Nadomestitvena vrednost (Eur)		19.502,03
Ekonomska življenjska doba KK	40 let	
Ekonomska življenska doba DK	60 let	
Dejanska starost KK	19 let	
Dejanska življenjska doba DK	19 let	
KK/DK	40/60	
Fizično zastaranja KK (Eur)	- 47,5 %	- 3.705,39
Fizično zastaranje DK (Eur)	- 31,66 %	- 3.704,60
Funkcionalno zastaranje (Eur)-	-60%	- 7.255,22
Vrednost objekta pred EZ (Eur)		
Gospodarsko zastaranje (Eur)		
VREDNOST OBJEKTA (Eur)		**4.836,82**

VREDNOST OBJEKTA: 50.302,69 Eur + 10.782,50 Eur+ 4.836,82Eur = 65.922,01 Eur

REKAPITULACIJA:

1/ OBJEKT 65.922,01 Eur
2/ STAVBNO ZEMLJIŠČE 22.195,80 Eur

SKUPAJ: 88.117,81 Eur

9.3.6 PRIMERJALNA METODA:

1)STANOVANJSKA HIŠA S STAVBNIM ZEMLJIŠČEM :

Značilnosti	Ocenjevana nepremičnina	Nepremičnina Ormož	Nepremičnina Ormož	Nepremičnina Ormož
Prodajna cena		65.000,00 EUR	89.000,00 EUR	94.900,00 EUR
Prodajna cena na m2		375,00 Eur/m2	356 Eur/m2	542 Eur/m2
Prodaja		Prodaja 2016	Splet 490151024-83	Splet 103132-104
Neto površina	192,17 m2	173,39 m2	250 m2	175m2
Velikost zemljišča	660 m2	692 m2	801 m2	731 m2
Dokončanje				
Parkirišče				
Material/lastnosti	Beton/opeka/les	Beton/opeka/les	Beton/opeka/les	Beton/opeka/les
Starost	1890-1998	1969-2008	1975-2007	1968-2014

Dejanska starost	Povp. 45 let	48 let	40 let	Povp.40 let
Prilagoditev na starost				
Lokacija	Ormož	Ormož	Ormož	Ormož

		Nepremičnina I	NepremičninaII	NepremičninaIII
Prodajna cena				
Prodajna cena /m2		375,00 Eur/m2	356 Eur/m2	542 Eur/m2
Neto površina	192,17 m2	173,39 m2	250 m2	175 m2
Datum prodaje		2016		
Velikost zemljišča		-5 %	-18%	-10%
Parkirišče				
Material/lastnosti		-		
Lokacija				
Starost +-1%na leto		+3%	-5%	-5 %
Vzdrževanje				
Dokončanje			-5%	-5%
Skupaj prilagoditev		-2%	-28 %	-20%
		367,5 Eur/m2	256,32 Eur/m2	433,60Eur/m2
Ponder		50%	10%	40%
Primerljiva cena/m2	382,82 Eur/m2	183,75 Eur/m2	25,63Eur/m2	173,44 Eur/m2
	390,00 Eur/m2			

CENITEV:

192,17 m2 x 390,00 Eur/m2 = **<u>74.946,30 EUR</u>**

9.3.7. VARIANTA 2 - PRISTOP DONOSOV (dohodkovni način)

Vrednost objeka in funkcionalnega zemljišča

Metoda direktne kapitalizacije (MDK) :

Pristop donosov po metodi direktne kapitalizacije (MDK) ugotavlja pričakovano donosnost od obstoječih nepremičnin, če bi bile oddane v najem.

<u>Podatki za izračun vrednosti:</u>

- tlorisna neto površina prostorov: (po sklopih glede na namembnost)
- najemnina primerljivih prostorov z upoštevanim stavbnim oz.funkcionalnim zemljiščem: (po sklopih glede na namembnost)

- stopnja kapitalizacije po metodi dograjevanja:

donos naložbe: - varna stopnja (realna donosnost netveganih naložb): premija 2%
- nelikvidnost: premija 2%
- tveganje: premija 1%
- upravljanje (gospodarjenje z naložbo): premija 1%
- ohranitev kapitala: 1%

skupaj: 7%

• Potencialni prihodek – denarni tok v enem letu (EUR/leto) za prostore v najemu:

Namembnost	Površina (m2)	Najemnina (EUR/m2/mesec)	Čas najema (mesecev)	Denarni tok (EUR)
Bivalni prostori	99,10	4,00	12	4.756,80
Klet	80,71	1,00	12	968,52
Skupaj:				5.725,32

• Efektivni prihodek = potencialni prihodek – neizterljivost najemnine, neizkoriščenost (10%) =
= (5.725,32 – 572,53) = 5.152,79 EUR

• Poslovni odhodki: - zavarovanja nepremičnine 1%
- stroški s stavbnimi zemljišči (NUSZ) 0,3%
- upravljanje in vodenje 0,4%
- nadomestitvena rezerva (vlaganja v obnove) 4%
skupaj: 5,7%

(5.152,79 x 0,057) = 293,70 EUR

• Dobiček iz rednega poslovanja (neto prihodek) = efektivni prihodek – poslovni odhodki =
= (5.152,79 – 293,70) = 4.859,09EUR

VREDNOST NEPREMIČNINE PO METODI "MDK": (VREDNOST POSESTI)

Gordonov model: PV = PMT1 / r-g

PV – sedanja vrednost objekta
PMT1 – denarni tok v 1 letu
r - donosnost
g – stopnja rasti denarnih tokov (ocenim, da se ne bo spreminjala)

PV = PMT1 / r-g = (4.859,09 / 0,07) = 69.415,57 EUR
(z besedo: devetinšestdeset tisočštiristopetnajst 57/100)

10. Omejitveni pogoji

a. Uporabljeni podatki so preverjeni v skladu z možnostmi. Podatki, ki jih ni mogoče preveriti, so uporabljeni v dobri veri, da so točni.
b. Ocena vrednosti temelji na predpostavki, da so podatki iz javnih evidenc zanesljivi. Ocenjevalec vrednosti za njihovo točnost in zanesljivost ne more prevzeti odgovornosti.
c. Upoštevana je predpostavka, da so nepremičnine proste bremen, oseb in stvari, razen če je izrecno drugače navedeno.
d. Ocena vrednosti temelji na informacijah, ki so bile dostopne na dan ocenjevanja vrednosti. Morebitne kasnejše spremembe ne morejo biti in niso upoštevane pri oceni vrednosti.

e. Pri oceni vrednosti je predpostavljeno, da zemljišče ali zgradbe ne vsebujejo nobenih škodljivih materialov. Ocenjevalec vrednosti ni kvalificiran za odkrivanje vsebnosti takšnih materialov ali snovi.
f. Pri oceni vrednosti je predpostavljeno, da ni nobenih skritih okoliščin ali skritih napak, ki bi vplivale na vrednost. Skrite okoliščine ali napake, na katere ocenjevalec ni bil izrecno opozorjen, ne morejo biti in niso upoštevane pri oceni vrednosti.
g. Dokumentacija in skladnost z zakonodajo je preverjana skladno z možnostmi. Če preveritev dokumentacije in skladnosti z zakonodajo ni bila mogoča, je to izrecno navedeno.
h. Poročila ali njegovega dela ni dovoljeno ponatisniti, reproducirati ali posredovati s kakršnimi koli sredstvi, elektronskimi, mehanskimi, s fotokopiranjem ali kako drugače, brez pisnega dovoljenja avtorja - izvajalca. Izvajalec s sklenitvijo te pogodbe na naročnika prenaša materialne avtorske pravice v obsegu, da lahko naročnik poročilo uporabi za namen, za katerega je naročil pripravo poročila.
i. Veljajo samo izvirno podpisani izvodi cenitvenega poročila.
j. Ocena vrednosti ni namenjena računovodskemu poročanju.

Pri ocenjevanju posamezne nepremičnine so z ozirom na specifičnost nepremičnine in dostopnost podatkov uporabljeni najustreznejši tržni pristopi vrednotenja, ki jih upoštevam kot dovolj zanesljive za določitev tržne vrednosti posamezne nepremičnine.
Nepremičnine so vrednotene kot proste oseb, stvari in bremen (hipotek).
Ocenjena vrednost nepremičnin se nanaša na čas, predmetne nepremičnine ter v uvodu omenjeni namen ocenjevanja.
Ocenjena vrednost nepremičnin je relativnega značaja (orientacijska); dejansko tržno ceno oblikujeta oz. dogovorita prodajalec in kupec nepremičnin. Ocenjena vrednost tako ne predstavlja nasveta v zvezi z investiranjem in se zato ne sme smatrati kot taka.
Cenilec ni dolžan pričati pred sodiščem oz. obrazlagati način vrednotenja nepremičnin.

10. ZAKLJUČEK

KONČNA USKLADITEV IN KONČNA OCENA VREDNOSTI NEPREMIČNIN

10.1 Uporabljene metode pri ocenjevanju

Na osnovi pridobljenih podatkov o nepremičninah sem uporabila z standardom predvidene pristope in sicer stroškovni pristop, pristop primerjalnih prodaj, ter pristop donosov.

10.2 Izbrana tržna vrednost nepremičnin

Kot indikatorje tržne vrednosti, upoštevam za obravnavane nepremičnine izračunane vrednosti po vseh pristopih vrednotenja in sicer z upoštevanjem ustreznih uteži.

Izbrana sedanja tržna vrednost nepremičnin tako znaša:

TRŽNA VREDNOST VSEH NEPREMIČNIN NA DAN 6.9. 2017:

Način ocenjevanja	Indikacija ocenjene vrednosti	Ponder	Končna vrednost
Nabavno vrednostni način	**88.117,81 Eur**	0,4	35.247,12
Način tržnih primerjav	**74.946,30 EUR**	0,4	29.978,52
Na donosu zasnovan način	**69.415,57 EUR**	0,2	13.883,11
Vsota Eur		1,0	**79.108,75= 79.108,00**

(z besedo:devetinsedemdesettisočstoosemevrov in 00/100)

11. Priloge:
- Izpisek iz zemljiške knjige
- Parcela iz evidence Geodetske uprave RS
- Fotografije
- Prodaje nepremičnin iz portala, spleta

12. Uporabljeni viri in literatura

- Pravilnik o sodnih izvedencih in sodnih cenilcih (Ur.list RS št.88 z dne 5.11.2010)
- Slovenski poslovno finančni standard SPS 2 in MSOV
- uveljavljene metode oziroma tehnike ocenjevanja vrednosti nepremičnin (30. člen Zakona o nepremičninskem posredovanju – ZNPosr (Ur. list RS št. 42 z dne 09.05.2003)
- spletni PEG Gradbeni portal z primeri nadomestitvenih vrednosti objektov
- povprečni indeks podražitev GZS za stanovanjsko gradnjo
- Pravilnik o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj (Ur.list RS št.20/04)
- Priročnik za cenilce in izvedence "Projekcije strukturnih deležev posameznih vrst del na objektih" (FIABCI Slovenija)
- Standard za izračun površine in prostornine objekta SIST ISO 9836
- Vestnik za sodne izvedence in cenilce – Združenje SICGRAS
- tržna poizvedovanja in podatki o realiziranih prodajah ter ponudbah primerljivih nepremičnin

Ormož, 6.9.2017

SODNI CENILEC ZA GRADBENIŠTVO - GRADBENIŠTVO SPLOŠNO
DANICA VNUČEC
Ptujska cesta 14
ORMOŽ

CENILKA:
Danica VNUČEC, inž. gradb.

VRHOVNO SODIŠČE
REPUBLIKE SLOVENIJE

Informacijski sistem eZK

Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 4.9.2017 - 19:19:42

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 332 957/1

katastrska občina 332 ORMOŽ **parcela** 957/1 (ID 1360434)

Plombe:

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

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 8496382
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/2
imetnik:
1. EMŠO: *podatek ni vpisan*
   osebno ime: Boško Mitrovič
   naslov: Ptujska cesta 13 a, 2270 Ormož
   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
13304862	02.03.2006 09:00:00	401 - vknjižena hipoteka
13817412	15.03.2011 13:55:00	401 - vknjižena hipoteka
18735269	15.05.2017 17:31:24	401 - vknjižena hipoteka

ID osnovnega položaja: 8496383
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/2
imetnik:
1. EMŠO: *podatek ni vpisan*
   osebno ime: Stanislava Mitrovič
   naslov: Ptujska cesta 13 a, 2270 Ormož
   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
13304862	02.03.2006 09:00:00	401 - vknjižena hipoteka
13817412	15.03.2011 13:55:00	401 - vknjižena hipoteka
18601580	13.03.2017 16:00:33	401 - vknjižena hipoteka

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 13304862
čas začetka učinkovanja 02.03.2006 09:00:00
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 332 ORMOŽ **parcela** 957/1 (ID 1360434)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 19.300.000,00 SIT
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 31.03.2026
dodatni opis:
19.300.000,00 SIT
Na podlagi notarskega zapisa kreditne pogodbe in sporazuma o zavarovanju denarne terjatve, opr. št. SV 46/06 z dne 1.3.2006se vknjiži hipoteka v višini 19.300.000,00 SIT s pripadki, z valutno klavzulo, vračilom glavnice v 240 zaporednih mesečnih obrokih, prva anuiteta znaša 117.699,00 SIT in zapade v plačilo najpozneje 30.4.2006, zadnja pa 31.3.2026, pogodbenimi rednimi in interkalarnimi obrestmi 6-CHF-LIBOR + pribitek 3,00 procentne točke, kar znaša ob sklenitvi pogodbe 4,150% letno, so spremenljive in začnejo teči takoj po prvem črpanju kredita, najpozneje od 3.3.2006, zamudnimi obrestmi v višini zakonske zamudne obrestne mere, ki znaša ob sklenitvi pogodbe 13,50% letno, in možnostjo upnice do predčasnega odpoklica celotnega še ne zapadlega kredita v korist upnika
Nova kreditna banka Maribor d.d., mat. št. 5860580, Vita Kraigherja 4, Maribor.
imetnik:
1. matična številka: 5860580000
   firma / naziv: NOVA KREDITNA BANKA MARIBOR d.d.
   naslov: Ulica Vita Kraigherja 004, 2000 Maribor
   začetek učinkovanja vpisa imetnika 02.03.2006 09:00:00

zveza - ID osnovnega položaja:
8496382
8496383

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
13411158	02.03.2006 09:00:00	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

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

ID pravice / zaznambe 13411158
čas začetka učinkovanja 02.03.2006 09:00:00
vrsta pravice / zaznambe 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Na podlagi notarskega zapisa kreditne pogodbe in sporazuma o zavarovanju denarne terjatve, opr. št. SV 46/06 z dne 1.3.2006se zaznamuje neposredna izvršljivost terjatve, v korist upnika
Nova kreditna banka Maribor d.d., mat. št. 5860580, Vita Kraigherja 4, Maribor.

Zaradi delitve/združitve parcel z DN št. 1172/2008 se prenese vpis.

ID pravice / zaznambe 13817412
čas začetka učinkovanja 15.03.2011 13:55:00
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 332 ORMOŽ **parcela** 957/1 (ID 1360434)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 125.000,00 EUR
obresti spremenljive v višini 6-mesečnega EURIBOR-ja+ fiksni pribitek 1,9% točk letno
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 31.03.2031
dodatni opis:

Na podlagi notarskega zapisa kreditne pogodbe in sporazuma o zavarovanju denarne terjatve z dne 15.3.2011,opr.št.SV 63/11
se vknjiži hipoteka za terjatev v višini 125.000,00 EUR glavnice,
obresti: spremenljive, v višini 6-mesečnega EURIBOR-ja + fiksni pribitek 1,9 % točke letno, ki tečejo od prvega črpanja kredita,
zamudne obresti v višini predpisane zamudne obrestne mere,trenutno 9,00 % letno,
zapadlost glavnice: končna zapadlost 31.3.2031,
možnost upnice do predčasnega odpoklica celotnega še ne zapadlega kredita v primerih iz 10.čl.kreditne pogodbe,v korist upnika Nova Kreditna banka Maribor d.d.,mat.št. 5860580000,Vita Kraigherja 4, 2505 Maribor

imetnik:

1. matična številka: 5860580000
   firma / naziv: NOVA KREDITNA BANKA MARIBOR d.d.
   naslov: Ulica Vita Kraigherja 004, 2000 Maribor
   začetek učinkovanja vpisa imetnika 15.03.2011 13:55:00

zveza - ID osnovnega položaja:

8496382
8496383

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
18551477	15.03.2011 13:55:00	712 - zaznamba izvršbe
13817413	15.03.2011 13:55:00	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

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

ID pravice / zaznambe 18551477
čas začetka učinkovanja 15.03.2011 13:55:00
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek OKRAJNO SODIŠČE V ORMOŽU
opr. št. postopka I 11/2017
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ormožu, opr.št. I 11/2017 z dne 3.2.2017.
Zaznamba izvršbe učinkuje od trenutka, od katerega učinkuje vknjižba navedene hipoteke.

ID pravice / zaznambe 13817413
čas začetka učinkovanja 15.03.2011 13:55:00
vrsta pravice / zaznambe 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
se zaznamuje neposredna izvršljivost notarskega zapisa,oz. vseh v kreditni pogodbi in sporazumu dogovorjenih in v točki drugič sporazuma navedenih obveznosti dolžnika in zastavitelja ,ob zapadlosti v korist upnika Nova Kreditna banka Maribor d.d.,mat.št. 5860580000,Vita Kraigherja 4, 2505 Maribor.

ID pravice / zaznambe 18601580
čas začetka učinkovanja 13.03.2017 16:00:33
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 332 ORMOŽ **parcela** 957/1 (ID 1360434)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 3.479,25 EUR
obresti glej opis
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 29.01.2017

dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 3479,25 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani, opr.št. VL 6952/2017 z dne 03.02.2017.
.
imetnik:
1. matična številka: 5860580000
   firma / naziv: NOVA KREDITNA BANKA MARIBOR d.d.
   naslov: Ulica Vita Kraigherja 004, 2000 Maribor
   začetek učinkovanja vpisa imetnika 13.03.2017 16:00:33

zveza - ID osnovnega položaja:
8496383

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
18601581	13.03.2017 16:00:33	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 18601581
čas začetka učinkovanja 13.03.2017 16:00:33
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sod. v Ljubljani - centralni oddelek za verodostojno listino
opr. št. postopka VL 6952/2017
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani, opr.št. VL 6952/2017 z dne 03.02.2017.

ID pravice / zaznambe 18735269
čas začetka učinkovanja 15.05.2017 17:31:24
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 332 ORMOŽ **parcela** 957/1 (ID 1360434)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 17.005,30 EUR
obresti v dodatnem opisu
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 02.04.2017
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 17.005,30 EUR s pp, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani opr. št. VL 29617/2017 z dne 06.04.2017.
imetnik:
1. matična številka: 5860580000
   firma / naziv: NOVA KREDITNA BANKA MARIBOR d.d.
   naslov: Ulica Vita Kraigherja 004, 2000 Maribor
   začetek učinkovanja vpisa imetnika 15.05.2017 17:31:24

zveza - ID osnovnega položaja:
8496382

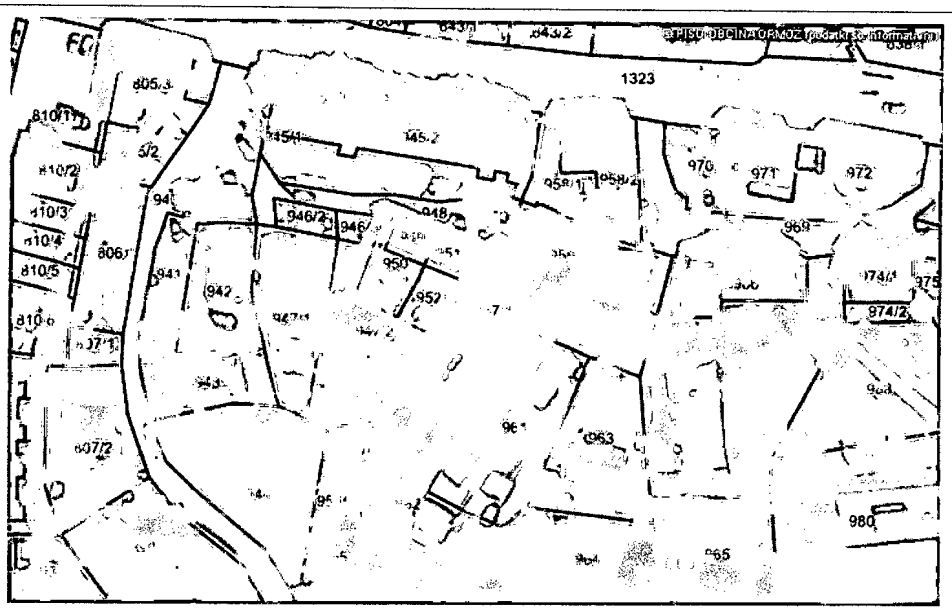
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
18735270	15.05.2017 17:31:24	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 18735270
čas začetka učinkovanja 15.05.2017 17:31:24

vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sod. v Ljubljani - centralni oddelek za verodostojno listino
opr. št. postopka VL 29617/2017
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Ljubljani opr. št. VL 29617/2017 z dne 06.04.2017.



parcela	kat. občina	boniteta	površina [m2]
957/1	**332-ORMOŽ**		**660**
št. ZKV	urejena parcela	IDPOS	datum spr.
202	**ne**	**6191-0**	**16.6.2008**

lastnik	delež
Fizična oseba - podatek o lastniku ni javen	
Fizična oseba - podatek o lastniku ni javen	

zemljišča	št. stavbe na parceli	površina [m2]
ZEMLJIŠČE		**660,00**

namenska raba	delež (%)
10210 osrednja območja centralnih dejavnosti	**100,00**
dejanska raba	delež (%)
3000 pozidano zemljišče	**100,00**

nepremičnina

NEP_ID	metoda določitve nep.	vrednost nep.	
5192704	**ni podatka**	**88.236,59**	
enote	raba	površina	vrednost enote
parcela 957/1	**stavbna zemljišča (100%)**	**660,00**	**4.590,00**
del stavbe 594-1	**1110002 stanovanje, ki se nahaja v krajni vrstni hiši**	**145,70**	**83.646,59**

OPOZORILO: Podatki so informativni (vir: Geodetska uprava RS, avgust 2017).

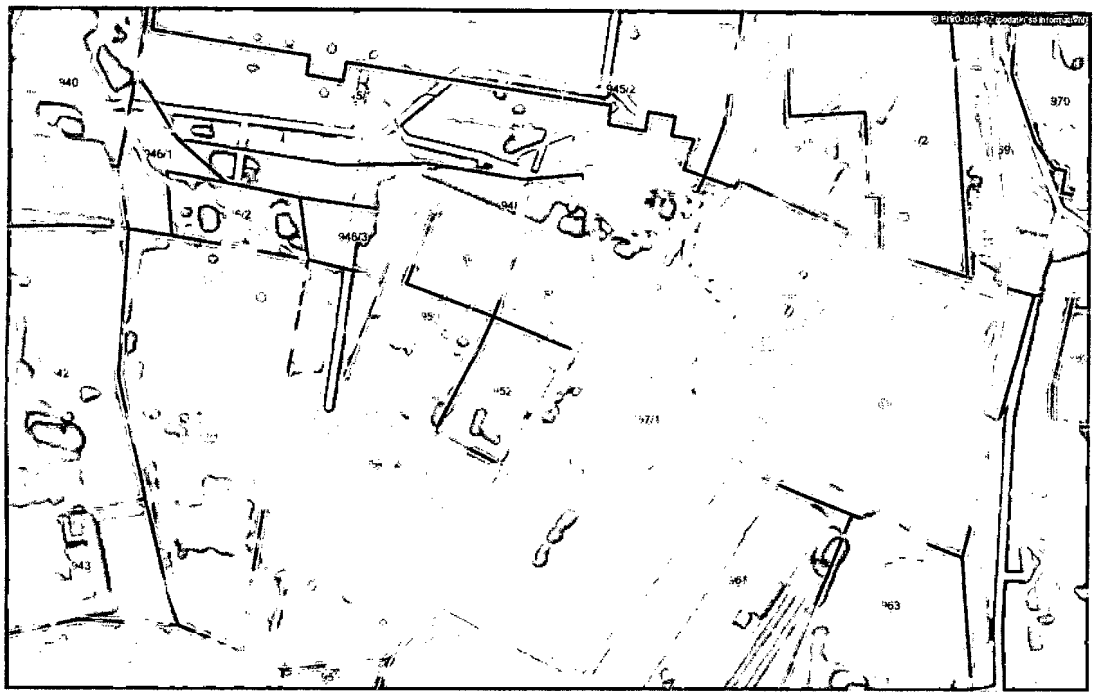
Podatki o parcelah ne izražajo stanja na današnji dan (glej vir) in se lahko razlikujejo od uradnih evidenc.

Vrednost celotne nepremičnine se lahko, zaradi neusklajenih podatkov, v nekaterih primerih razlikuje od vsote vrednosti posameznih enot.

Podlaga za izpis lastnikov sta 114. člen ZEN-a (Ur.l. RS, št. 47/2006) in Odločba US št. U-I-98/11-17 (Ur.l. RS, št. 79/2012).

© PISO - OBČINA ORMOŽ; vir podatkov: MOP-GURS (podatki so informativni)(za uradne informacije se obrnite na pristojne ustanove)

Gospodarska infrastruktura (GJI) > Skupen prikaz (En,Ko,Ek)



LEGENDA:

- Komunikacije
- Kanalizacija
- Vodovod
- Naftovod
- Toplovod
- Plinovod
- Elektrovod
- Parcele
- št.

0 — 20 m
merilo 1: 473

0 — 10 cm
referenčna linija

OZNAČENA PARCELA: katastrska občina: 332-ORMOŽ, parcela: 957/1

http://www.geoprostor.net/piso; čas izpisa: 6. september 2017 12:38:04; uporabnik: danicavnucec@gmail.com
Numerično merilo je veljavno, če znaša dolžina referenčne linije 10 cm. Grafično merilo je veljavno v vsakem primeru.
© PISO-OBČINA ORMOŽ (za uradne informacije se obrnite na pristojne ustanove)

Katastrska občina	Številka parcele	Površina parcele (m2)	Urejena parcela	Katastrski dohodek (EUR)	Vrednost nepremičnine	Grafični prikaz
332 ORMOŽ	957/1	660	NE	0,00		

Legenda: ☐ Podatki Registra nepremičnin ☐ Podatki Zemljiškega katastra

Podrobni podatki o parceli

Katastrska občina 332 Številka parcele 957/1

Površina parcele (m2) 660

Dejanska raba	Površina dejanske rabe zemljišča (m2)
Pozidano zemljišče	660

Namenska raba	Površina namenske rabe zemljišča (m2)
osrednja območja centralnih dejavnosti	660

Proizvodno območje Podravska regija

Podatki o lastnikih in upravljavcih

Priimek in ime / naziv Naslov Leto rojstva / matična številka Delež Status

Podatek o lastniku ni javen

Stavbe

Katastrska občina	Številka stavbe	Katastrski vpis	Število delov stavbe	Vrednost nepremičnine	Grafični prikaz
332 ORMOŽ	594	NE	1		

Legenda: ☐ Podatki Registra nepremičnin ☐ Podatki Katastra stavb ☐ Podatki drugih upravljavcev

Katastrska občina 332 številka stavbe 594

Podrobni podatki o stavbi

Naslov stavbe Ormož, Ptujska cesta 13D

Dejanska raba stavbe	STANOVANJSKA

PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA

KATASTRSKA OBČINA	ŠTEVILKA PARCELE	Površina zemljišča pod stavbo (m2)
332 ORMOŽ	957/1	*93

Število etaž	2
številka pritlične etaže	1
Višina stavbe (m)	10,5
ŠTEVILO STANOVANJ	1
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	0
tip stavbe	3 - krajna vrstna stavba
leto izgradnje stavbe	1998
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	Da
priključek na omrežje za kabelsko TV	Da
dvigalo	Ne
Vplivno območje	-

Podatki o energetski izkaznici

Ni podatkov o energetski izkaznici stavbe!

Podatki o širokopasovnem internetu

Omogočena zmogljivost

Seznam delov stavbe

Gospodarska javna infrastruktura

Izberite tematiko GJI za prikaz na izbranih parcelah oz. stavbah

Ime tematike GJI

Sestavine nepremičnine:

Sestavine nepremičnine v katastrski občini: 332 ORMOŽ		Delež modela (%)	Model vrednotenja	Vrednostna raven	Raba zemljišča, uporabljena za izračun vrednosti	Vrednost po modelu (EUR)	Vrednost dela stavbe / parcele (EUR)
Del stavbe	594 - 1	100	HIS	7	-	83.646,59	83.646,59
Parcela	957/1	72	HIS	7	-	4.590,00	4.590,00
		28	ZPS *	-	-	0,00	
						Vrednost nepremičnine	88.237 €

*Vrednost deleža parcele, ki je označen z ZPS, je upoštevana pri vrednosti delov stavb, ki so na parceli.

Modeli vrednotenja nepremičnin:

GAR	model vrednotenja za garaže	PNJ	model vrednotenja za stavbe za javno rabo
GOZ	model vrednotenja za gozdna zemljišča	PNM	model vrednotenja za rudnike
HIS	model vrednotenja za hiše	PNP	model vrednotenja za pristanišča
IND	model vrednotenja za industrijske stavbe	PPL	model vrednotenja za lokale
INP	model vrednotenja za stavbe s težko industrijo	PPN	model vrednotenja za posebne nepremičnine
KME	model vrednotenja za kmetijska zemljišča	PPP	model vrednotenja za pisarne
PKO	model vrednotenja za kmetijske stavbe	PSZ	model vrednotenja za pozidana zemljišča
PKZ	model vrednotenja za zidanice	STA	model vrednotenja za stanovanja
PNB	model vrednotenja za črpalke	ZDR	model vrednotenja za druga zemljišča
PND	model vrednotenja za druge stavbe	ZGS	model vrednotenja za zemljišča za gradnjo stavb
PNE	model vrednotenja za elektrarne		

Naslovi in prostorske enote

Podatki registra prostorskih enot

Občina	Ormož
Naselje	Ormož
Ulica in hišna številka	Naslov ne obstaja
Poštni okoliš	2270 Ormož
Krajevna skupnost	Ormož
Vaška skupnost	Vaška skupnost ne obstaja
Mestna četrt	Četrtna skupnost ne obstaja
Volišče - državni zbor	V domu kulture Ormož, Skolibrova ulica 17
Volišče - lokalno	Dom kulture Ormož, Skolibrova ul.17
Šolski okoliš	Osnovna šola Ormož
Statistična regija	Podravska
Upravna enota	Ormož

Območna geodetska uprava Ptuj

2009 MOP - Geodetska uprava Republike Slovenije - Vse pravice pridržane.

12.01.2017, verzija 4.3.01

SPLOŠNI PODATKI O PRAVNEM POSLU

1. Pravni posel

Vrsta pravnega posla:	Kupoprodajni posel
Vrsta pravnega posla podrobno:	Prodaja na javni dražbi v izvršilnem postopku ali stečaju
Datum sklenitve pogodbe:	15.1.2016
ID pravnega posla:	252353

2. Pogodbena cena

Skupna pogodbena cena:	16,800.00 €
Cena za kvadratni meter:	30.32 € (Informativen izračun)
Stopnja DDV:	22,0%
DDV vključen:	Da

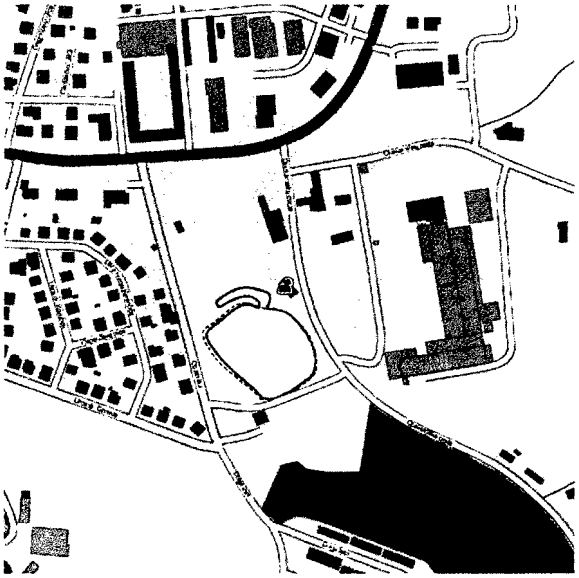
3. Pogodbene stranke - prodajalci

Pravno organizacijska oblika:	Ni prodajalcev

4. Pogodbene stranke - kupci

Pravno organizacijska oblika:	Ni kupcev

5. Grafični prikaz posla na topografski in ortofoto podlagi



Vir: Geodetski inštitut Slovenije

Vir: Geodetska uprava Republike Slovenije

PARCELA

A.1 Identifikacijski podatki o parceli

Parcelna številka:	359/9
Katastrska občina:	332 - ORMOŽ
Občina:	ORMOŽ

A.2 Podatki o parceli

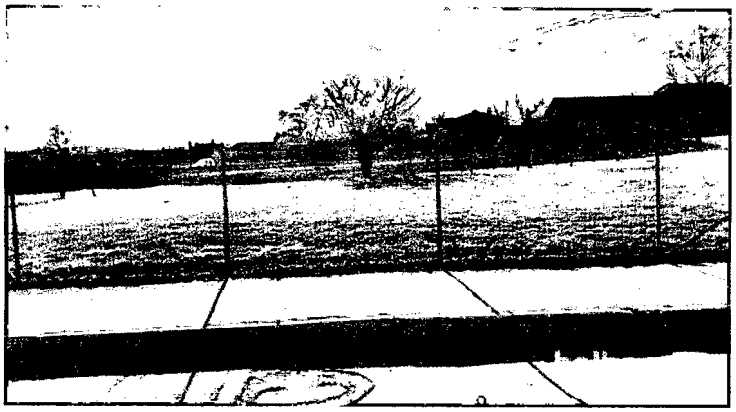
Vrsta zemljišča:	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno
Namenska raba parcele:	/
Koordinate:	X:140971.17 Y:589528.73
Površina parcele:	554 m2
Vrsta trajnega nasada:	/
Starost trajnega nasada:	/

A.3 Podatki o prodaji parcele

Prodani delež parcele:	1/1

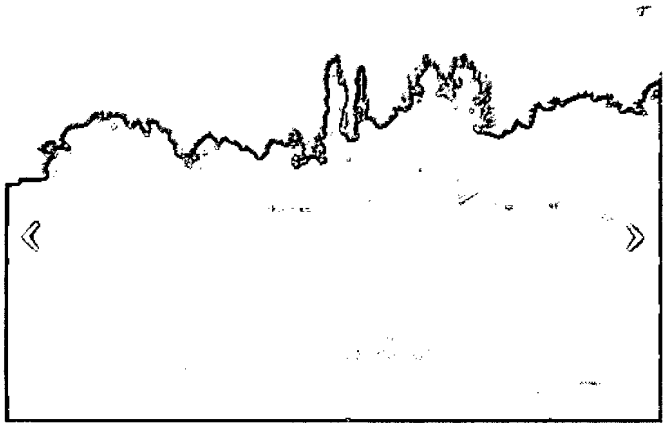
Posest, Podravska, Ormož, Hardek, zazidljivo, 588 m2, prodam

Cena: 33,00 € / m2



Regija:	**Podravska**
Kraj:	**Ormož**
Kraj ali naselje:	**Hardek**
Posredovanje:	**prodam**
Tip:	**zazidljivo**
Velikost (m^2):	**588,00**
Tel. številka:	**041/390-690**
Vpisano v zemljiško knjigo:	**da**

Dodatni opis:
Prodamo zazidljivo zemljišče , sestavljeno iz petih gradbenih parcel v velikosti 588m2, 603m2, 624m2, 636m2, 706m2, ob glavni cesti Ormož-Hardek. Vsa komunalna infrastruktura poteka ob zemljišču. Parcele so katastrsko urejene, vpisane v zemljiško knjigo in so prosti bremen. Nakup možen v celoti ali po parcelah.



Prodaja, posest, zazidljiva: ORMOŽ, NASELJE OB VINSKI KLETI, 566 m2

18.000,00 €Izračun kredita
Posredovanje: Prodaja | Vrsta: Posest | Regija: Podravska | Upravna enota: Ormož | Občina: Ormož
ORMOŽ, NASELJE OB VINSKI KLETI, 566 m2, zazidljiva, prodamo. Cena: 18.000,00 EUR

Šifra oglasa:
G/4/14

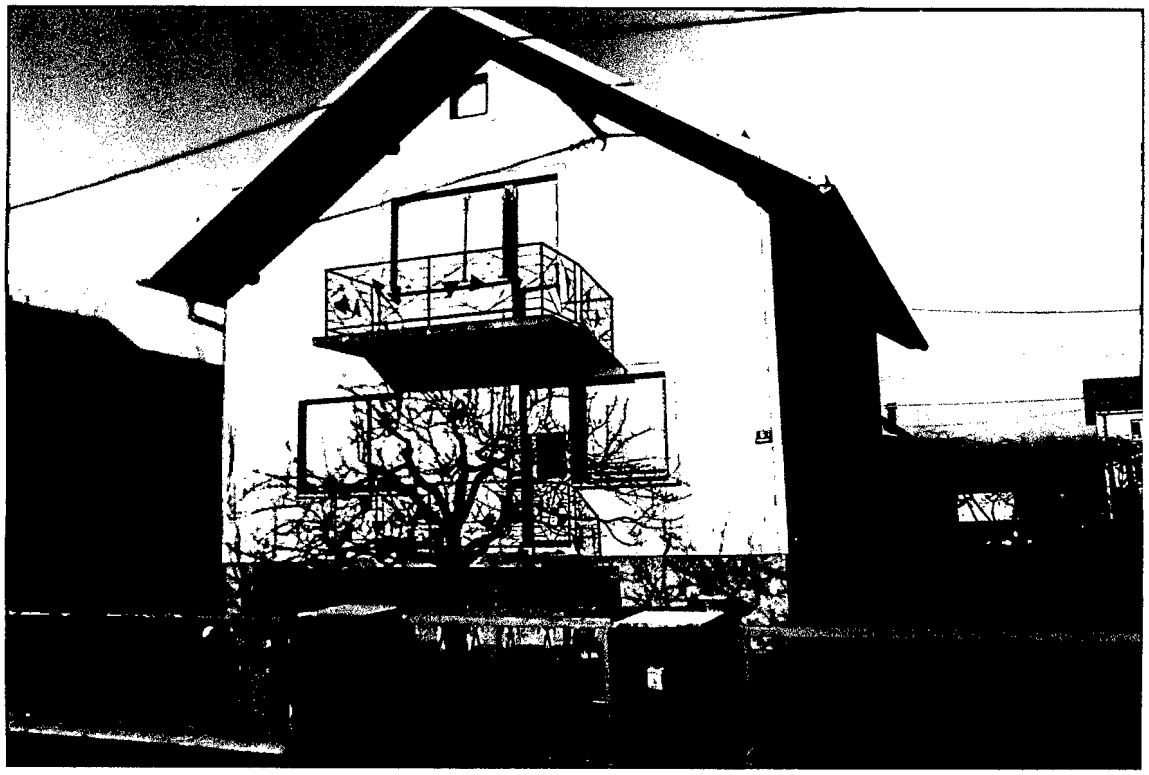
Statistični podatki o občini Ormož

Dodaten opis

V lepo urejenem in mirnem naselju stanovanjskih hiš v mestu Ormož,v neposredni bližini mestnega kopališča in parka, posredujemo pri prodaji gradbene parcele. Parcela se nahaja na območju, ki je urejeno z Odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko naselje pri vinski kleti Ormož. Parcela je namenjena za stanovanjske površine z oznako podrobnejše namenske rabe SS. Teren oz. sama parcela je ravna in trenutno komunalno neurejena. Boniteta zemljišča znaša 86. Vsi potrebni priključki infrastrukture potekajo mimo parcele oz. v neposredni bližini. Nepremičnina je bremen prosta, je vpisana v zemljiško knjigo na ime prodajalca in vredna ogleda. Osnovna šola, gimnazija, park, kopališče, pošta in trgovine, so v neposredni bližini.

Kontaktni podatki

Jeruzalem Ormož SAT d.o.o.
Kerenčičev trg 8
2270 Ormož
tel.: 02/7416-430, 031/388-122, fax.: 02/7416-465 Referenčna št.: **5836379**



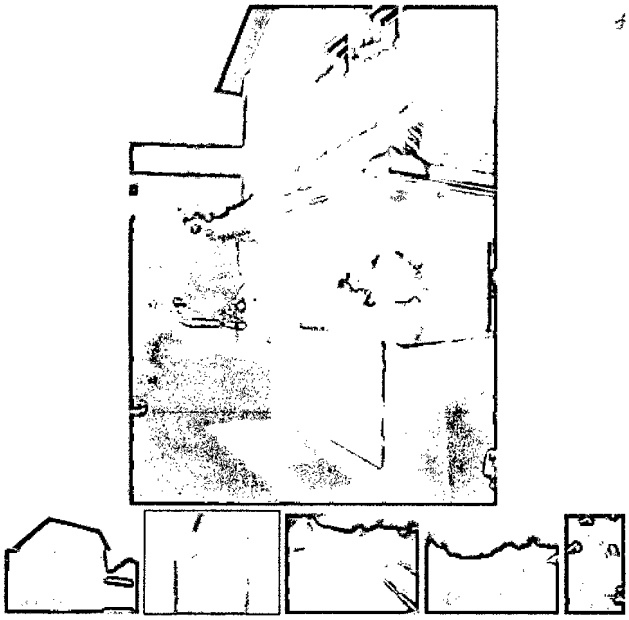
65.000,00 €

173,39 m²

Prosinac 2016

Leto gradnje 1969 - adap. 2008

89.000,00 € Izračun kredita



ORMOŽ, DRAVSKA, 250 m2, samostojna, zgrajena l. 1975, adaptirana l. 2007, 801 m2 zemljišča, K+P+1, prodamo. Cena: 89.000,00 EUR

Energ. razred:
F
(150 - 210 kWh/m2a)
Šifra oglasa:
490151024-83
Statistični podatki o občini Ormož

Dodaten opis

Prodamo obnovljeno dvostanovanjsko hišo na zanimivi lokaciji v centru Ormoža. Zgrajena je bila 1975 leta, obnovljeno leta 2007 (streha, fasada, okna) ter 2008 (kopalnica, vrata, pleskanje).
Hiša je etažnosti K + P + 1, v kleti se nahaja letna kuhinja, shramba, kurilnica ter garaža, v pritličju pa hodnik, shramba, kuhinja, dnevna soba, soba za goste (tudi jedilnica), kopalnica in balkon.
V 1. nadstropju pa se nahaja hodnik, kopalnica, 2 otroški sobi, spalnica, kabinet ter balkon. Hiša ima cca 250 m2 stanovanjske površine. Po tleh so položeni parketi v sobah ter keramika na hodniku ter kopalnicah. Hiši pripada tudi cca 801 m2 zemljišča. Na dvorišču je tudi dostop do vode. Ogrevanje je urejeno s centralno kurjavo na mestni plin.
Možnost najema hiše s kasnejšim odkupom.
Priporočamo ogled in nakup. Uredimo ugodno financiranje.

Kontaktni podatki

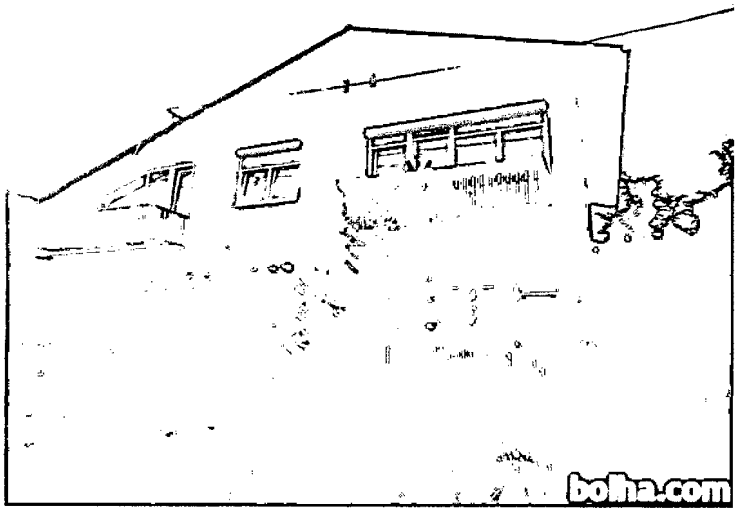
RE/MAX Poetovio, Nepremičninska družba d.o.o.
Miklošičeva ulica 4
2250 Ptuj
tel.: 041/902-733 Davorin Puhar

Spletna stran:
http://www.re-max.si/490151024-83

Referenčna št.:
5953538

Hiša, Hiše Podravska, Ormož, samostojna, 175 m2 , prodam

Cena: 94.900,00 €



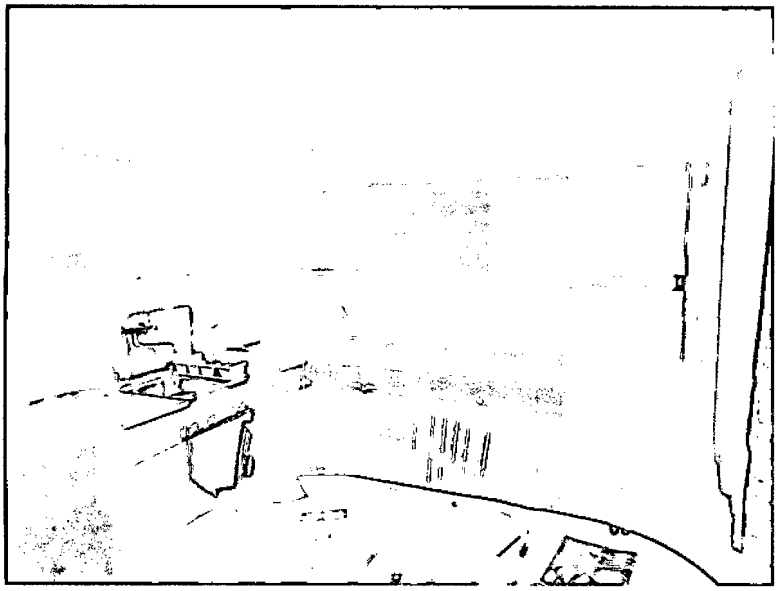
Regija:	**Podravska**
Kraj:	**Ormož**
Kraj ali naselje:	**Ormož**
Naslov:	**Vrtnarska ulica 12**
Posredovanje:	**prodam**
Tip hiše:	**samostojna**
Stanje objekta:	**rabljeno**
Leto izgradnje:	**1968**
Leto zadnje adaptacije:	**2014**
Velikost (m^2):	**175**
Parcela (m^2):	**731**
Skupno št. nadstropij:	**3**
Energetski razred:	**-**
Šifra oglasa:	**103132-104**
Ime in priimek agenta:	**Marko Trofenik**
Tel. številka:	**041 343 973**
Elektronski naslov:	marko.trofenik

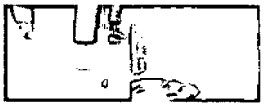
Dodatni opis:

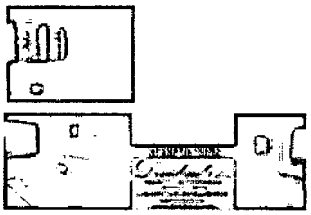
V centru mesta Ormož prodamo stanovanjsko hišo letnik 1968. Hiša je bila v letih 2012-14

Hiša, Ptuj , OKOLICA KIDRIČEGA,5 KM DO AVTOCESTE, dvostanovanjska, 150 m2, oddam

Cena: 450,00 €







Regija:	**Podravska**
Kraj:	**Ptuj**
Predel:	**Ostalo**
Posredovanje:	**oddam**
Tip hiše:	**dvostanovanjska**
Stanje objekta:	**rabljeno**
Leto izgradnje:	**1975**
Leto zadnje adaptacije:	**2000**
Velikost (m^2):	**150,00**
Parcela (m^2):	**750,00**
Energetski razred:	**E (105 - 150 kWh/m2a)**