



VS0080674845

In 303/2013

OKRAJNO SODIŠČE NA PTUJU
PREJETO

dne 21-09-2015

OCENITEV NEPREMIČNINSKIH PRAVIC
za nepremičnine,
parc. št. 342/2 in 346/9, obe k.o. 389 - Nova vas pri Ptuj

Naročnik:

Okrajno sodišče na Ptuj
Vodnikova ul. 2
2250 PTUJ

Sodni izvedenec in cenilec

Samo IZLAKAR

št. odl. 165-04-40/00

pri Ministrstvu za pravosodje



september 2016

GLAVNI PODATKI IN NALOGA

ZADEVA:	In 303/2013
NAZIV SODIŠČA:	Okrajno sodišče na Ptuju
DATUM ODLOČITVE ZA IZDELAVO MNENJA:	03.06.2016
DATUM PREJEMA NAROČILA	23.08.2016
DATUM PREGLEDA SPISA:	24.08.2016
DATUM OGLEDA:	07.09.2016
DATUM IZDELAVE OCENITVENEGA MNENJA:	21.09.2016
ŠTEVILO IZROČENIH IZVODOV:	1 (en) izvod + obračun

NAMEN NALOGE:

naloga cenilca je v izvršilni zadevi

upnika: MILENA BENČINA, Polje 17, Ljubljana - Polje, ki ga zastopa Šnajder Punović, odvetniška pisarna v Ljubljani,

zoper

dolžnika: Simona VAJDA, Gerečja vas 19/c, Hajdina,

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

➤ dolžniku do celote lastnih nepremičnin, parc. št. 486/0, k.o. 394 Gerečja vas.

OCENJENA VREDNOST ZNAŠA

za nepremičnine:

- parc. št. 486/0, k.o. 394 Gerečja vas, do celote: **94.300,00 EUR**

To vrednost deklariram kot izhodiščno tržno vrednost na dan 07.09.2016 za nepremičnine proste vseh bremen.

POVZETEK OCENITVE:

v izvršilni zadevi upnika MILENA BENČINA, Polje 17, Ljubljana - Polje, ki ga zastopa Šnajder Punović, odvetniška pisarna v Ljubljani, zoper dolžnika Simona VAJDA, Gerečja vas 19/c, Hajdina, je bilo potrebno zaradi izterjave popolno in nepristransko ter v skladu s pravili znanosti in stroke, opraviti ocenitev:

- dolžniku do celote lastnih nepremičnin, parc. št. 486/0, k.o. 394 Gerečja vas.

VRSTA VREDNOSTI

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

OGLED NA KRAJU SAMEM

Ogled zemljišča in objekta je bil opravljen 07.09.2016 ob prisotnosti hčere dolžnika.

DATUM OCENJEVANJA VREDNOSTI

Ocena vrednosti nepremičnin je izdelana na dan 07.09.2016.

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 VSEH NEPREMIČNIN

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 različne ponudbe nepremičnin v 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%	111.387,42	33.416,23
primerjalna vrednost	70%	87.974,98	61.582,49
Skupaj			94.998,71
odbitek za ureditev služnosti			-750,00
Ocenjena vrednost			94.248,71

V izračunu je uporabljen še ocenjen odbitek za ureditev stanja za parc. št. 487/5, katera predstavlja uvoz na tuje zemljišče – parc. št. 486/0.

**Ocenjena tržna vrednost nepremičnin, parc. št. 486/0 k.o. 394 - Gerečja vas,
zaokroženo znaša:**

94.300,00 EUR.

To vrednost deklariram kot izhodiščno tržno vrednost na dan 07.09.2016 za nepremičnine proste vseh bremen.

Ptuj, 21.09.2016

Samo Izlakar



OCENITEV NEPREMIČNINE

SPLOŠNI PODATKI

Predmet ocenitve so dolžniku lastne nepremičnine parc.št. 486/0, k.o. 394 - Gerečja vas z vsemi izboljšavami in pritiklinami, kar predstavlja enodružinsko hišo z zemljiščem na naslovu Gerečja vas 19/c, Hajdina.

Naročnik izdelave ocene nepremičnine je Okrajno sodišče na Ptuj.

Ogled na kraju samem je bil opravljen 07.09.2016 ob prisotnosti hčere dolžnika.

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 (MSOV13);
- 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 objektov;
- 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 podobnih nepremičnin v neposredni bližini.

OPIS NEPREMIČNINE Z IZRAČUNOM VREDNOSTI

Lokacija: same nepremičnine je v predelu stanovanjskih gradenj enodružinskih objektov in kmetijskih posesti na obrobju naselja Gerečja vas.

Zemljišče: na katerem stoji objekt je ravno ter opremljeno z elektrovirom in vodovodom. Kanalizacijsko omrežje ni izvedeno. Dovozna cesta je asfaltirana. Dostop je v makadamu.

Namenska raba: zemljišče parc. št. 486/0 v celoti leži v ureditvenem stanovanjsko poslovnem območju naselja Gerečja vas.

Dostop: je po makadamske cesti – parc. št. 487/9. Parc. št. 486/0 nima dostopa do javne poti, saj vmes leži parc. št. 487/5, ki je v tuji lasti in nima vpisane nobene služnosti.

Varovanje in prepovedi ter omejitve: na nepremičnine so vpisane hipoteke z zaznambo izvršbe.

Lastništvo: podani so uradni podatki iz ZK:

PRIIMEK IN IME	NASLOV	LETO ROJSTVA	DELEŽ	STATUS
SIMONA ELVIS	Gerečja vas 19C 2288 HAJDINA	1972	1/1	Lastnik

Zemljiškoknjižni podatki: podani so uradni podatki GURS-a:

Katastrska občina 394 Številka parcele 486, id ZNAK 394-486/0-0:

Katastrska občina	Številka parcele	Površina parcele (m2)	Urejena parcela	Vrednost nepremičnine
394 GEREČJA VAS	486	773	NE	92.095 €

DEJANSKA RABA	POVRŠINA (M2)
Pozidano zemljišče	773
NAMENSKA RABA	POVRŠINA (M2)
površine podeželskega naselja	773

Katastrska občina 394 številka stavbe 945

NASLOV STAVBE	Gerečja vas 19C
DEJANSKA RABA STAVBE	STANOVANJSKA
ŠTEVILO ETAŽ	2
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	2
VIŠINA STAVBE (M)	7,5
ŠTEVILO STANOVANJ	1
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	0
TIP STAVBE	1 - samostoječa stavba
LETO IZGRADNJE STAVBE	1999
LETO OBNOVE STREHE	-
LETO OBNOVE FASADE	-
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	1 - opeka
VRSTA OGREVANJA	2 - centralno ogrevanje

PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE	Da
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE	Da
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE	Ne
PRIKLJUČEK NA OMREŽJE ZA KABELSKO TV	Da
DVIGALO	Ne
VPLIVNO OBMOČJE	-
KATASTRSKI VPIS	Ne
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Stanovanje v samostojni stavbi z enim stanovanjem
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	114,2
POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	244,1
ŠTEVILKA ETAŽE	2
UPRAVNIK STAVBE	-
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	2 - pritličje
ŠTEVILKA NADSTROPJA	-
LETO OBNOVE OKEN	-
LETO OBNOVE INSTALACIJ	-
DVE ALI VEČ ETAŽ	Ne
KLIMA	Da
KUHINJA	Da
KOPALNICA	Da
STRANIŠČE	Da
ŠTEVILO SOB	4
POČITNIŠKI NAMEN STANOVANJA	Ne
OPRAVLJANJE DEJAVNOSTI	Da
ŠTEVILO SOB ZA OPRAVLJANJE DEJAVNOSTI	1
POVRŠINA NAMENJENA ZA OPRAVLJANJE DEJAVNOSTI	26,00

Seznam dodatnih prostorov

PROSTORI STANOVANJA	POVRŠINA (M2)
Klet, shramba	48,10
Kurilnica	26,00
Sušilnica, pralnica	7,50
Odprt balkon	7,00
Odprta terasa	9,00

Parkirni prostor

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

Občina	2288 Hajdina
Naselje	Gerečja vas

Podatki o energetske izkaznici: Ni podatkov o energetske izkaznici stavbe!

Podatki o energetske izkaznici: Ni podatkov o energetske izkaznici dela stavbe!

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 (MSOV13) 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 (Gerečja vas, Zlatoličje, Hajdoše, Prepolje, Slovenja vas), so se cene gibale od 6,00 EUR do 18,00 EUR za 1,00 m² za nezazidana stavbna zemljišča, komunalno neopremljena. Ponudbe za prodajo pa segajo celo do 30,00 €/m². Cene, ki izstopajo s svojo nizko oz. visoko vrednostjo vsled nepoznavanja pravnega posla in namena strank v postopku se ni upoštevalo.

Parcelo št. 486/8 opredelim v celoti kot stavbišče in funkcionalno zemljišče k objektu, komunalno opremljeno. Privzamem, da je vrednost za 1,00 m² zemljišča - komunalno neopremljenega ocenjena na 15,00 eur/m². Komunalno opremljena zemljišča so za cca 20% dražja. Tako znaša ocenjena vrednost parcel:

parcela	velikost	raba	eur/m ²	vrednost
parc. št. 486/0	773 m ²	stavbno	20,00	15.460,00 EUR

Ocenjena tržna vrednost zemljišča zaokroženo znaša 15.500,00 EUR.

VREDNOST OBJEKTA

Pri vrednotenju objekta uporabim za izračun vrednosti nepremičnine nabavno vrednost in primerjalni način za oceno vrednosti objektov kot celotno vrednost 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,

Tržni način je metoda, ki se opira na primerjavo realiziranih prodaj oz. ponudb podobnih nepremičnin, ki so na območju, ki je čim bližje obravnavani lokaciji.

Stavba št. 945: je enodružinska hiša K+P, iz leta 1999. Okna so lesena z dvojno zasteklitvijo. Tlaki v keramiki in laminatu. Stene in stropovi ometani in pleskani. Ogrevanje je centralno na radiatorje. Ostrešje leseno z opečno kritino in kleparskimi izdelki. Podstrešje je pohodno. Fasada je toplotno izolirana. Okolje urejeno ter delno tlakovano. Stopnišče na podstrešje in delno prostori v kleti so še nedokončani.

Stanje objekta ob ogledu: objekt je v solidnem stanju, ki pa je na določenih mestih že potreben rednega vzdrževanja.

Dejanske površine: uporabljena je bila izmera objekta.

P	H=2,50	NTP	tla	stene	strop	GUP	SUP
P	vetrolov	4,98	kamen	omet	omet		2,49
P	hodnik	16,47	laminat	omet	omet		16,47
P	wc	2,31	keramika	keramika	omet	2,31	
P	kopalnica	7,38	keramika	keramika	omet	7,38	
P	soba	11,24	laminat	omet	omet	11,24	
P	soba	13,45	laminat	omet	omet	13,45	
P	soba	11,06	laminat	omet	omet	11,06	
P	dnevni prostor	37,30	laminat	omet	omet	37,30	
P	kuhinja	11,36	laminat	omet	omet	11,36	
P	stopnišče	4,50	keramika	omet	omet	4,50	
P	balkon	8,90	keramika				1,78
P	terasa	13,40	keramika				2,68
P	P	142,35				98,60	23,42
K	H=2,30						
K	stopnišče	4,50	keramika	omet	omet		4,50
K	hodnik	8,44	keramika	valit	omet		8,44
K	utility	6,22	keramika	keramika	omet		6,22
K	kurilnica	18,51	estrih	omet	omet		18,51
K	shramba	38,01	estrih	omet	omet		38,01
K	shramba	33,79	laminat	omet	omet		33,79
K	K	109,47				0,00	109,47
		251,82				98,60	132,89

Za izračun je uporabljeno 252 m² bruto površine in od tega 99,00 m² za glavne uporabne površine in 133,00 m² za stranske uporabne površine, kjer so nekatere delno reducirane glede na izvedbo.

Uporabim še vsled izvedbe ter potrebe po sanaciji še 10 % funkcionalno zastaranost.

Nadomestitvena vrednost za objekt znaša:

Nadomestitvena vrednost:	kvadratura	strošek*	vrednost
Prostori:	[m ²]	[EUR/m ²]	[EUR]
glavne uporabne površine	99,00	850	84.150,00
stranske uporabne površine	133,00	700	93.100,00
Skupaj nadomestitvena vrednost:	232,00		177.250,00

* 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	Leto izgradnje	1999	1999
a. Kratkotrajne komponente - KK		GUP	SUP
Ekonomska življenjska doba	let	40	40
Preostala življenjska doba	let	23	23
Zmanjšanje vrednosti	%	43	43
Nadomestitvena vrednost	eur	33.660	37.240
Znesek zmanjšanja vrednosti	eur	14.306	15.827
Preostala vrednost kratkotrajnih komponent	eur	19.355	21.413
	Leto izgradnje	1999	1999
b. Dolgotrajne komponente - DK		GUP	SUP
Ekonomska življenjska doba	let	80	80
Preostala življenjska doba	let	63	63
Zmanjšanje vrednosti	%	21	21
Nadomestitvena vrednost	eur	50.490	55.860
Znesek zmanjšanja vrednosti	eur	10.729	11.870
Preostala vrednost dolgotrajnih komponent	eur	39.761	43.990
2. POVZETEK VREDNOSTI	GUP	SUP	Skupaj
Ocenjeni nadomestitveni stroški	84.150	93.100	177.250
Minus popravki vrednosti:			
Kratkotrajne komponente	-14.306	-15.827	-30.133
Dolgotrajne komponente	-10.729	-11.870	-22.599
Ocenjena vrednost	59.115	65.403	124.518
Funkcionalno zastaranje + nedokončanost	10%		-12.452
Skupaj ocenjena sedanja vrednost			112.066

Okolje: ob objektu je še izvedena enostavna samostoječa lesena nadstrešnica za dva osebna vozila, velikosti 38 m², z valovito kovinsko kritino.

Okolje	enota	cena/m ²		vrednost
nadstrešek	38,00	120,00	4.560,00	4.560,00
starost/ŽD/amortizacija	16	70	23%	-1.042,29
ocenjena vrednost				3.517,71

Ocenjena vrednost nadstreška znaša 3.500,00 €.

Rekapitulacija:

glede na trenutno stanje nepremičninskega trga v tej okolici in še posebej velike brezposelnosti (do 16 %), uporabim ekonomsko zastaranje v višini 15 %:

zemljišče	15.460,00
stanovanjski objekt	112.066,31
okolje	3.517,71
Skupaj	131.044,03
ekonomska zastaranost posesti	-19.656,60
Ocenjena vrednost posesti	111.387,42

Po nabavnovrednostnem načinu ocenjena vrednost nepremičnine, parc. št. 486/0 k.o. 394 – Gerečja vas, zaokroženo znaša 111.400,00 €.

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 30 % višje in več od nato dejansko realiziranih prodajnih cen.

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

Prilagoditve se nanašajo na nepremičnino, velikosti 232 m² in osnovno starost iz 1991 ter parcelo 773 m². Direktno primerljive nepremičnine v bližnji okolici ni bilo. Tako so se na slične prodane nepremičnine izvedle prilagoditve. Vrednost za okolje, se uporabi v enakem znesku, kot je bil podan v nabavnovrednostnem načinu.

2016	objekt 1		objekt 2		objekt 3	
naselje	Njiverce		Hajdoše		Draženci	
prodajna cena	150.000		130.000		80.000	
NTP objekta [m ²]	331		276		198	
Cena €/m ²	453,17		471,01		404,04	
zemljišče [m ²]	668		1211		1174	
ID posla	225426		233276		272176	
Datum transakcije	sep.15	-2%	sep.15	-2%	jun.16	
Vrsta transakcija	prodaja	0%	prodaja	0%	prodaja	0%
Lokacija regiji	enaka	0%	boljša	-2%	enaka	0%
Lokacija v naselju	boljša	-2%	boljša	-1%	enaka	0%
NTP objekta [m ²]	331		276		198	
velikost objekta	večja	-23%	večja	-9%	manjša	9%
zemljišče [m ²]	668		1211		1174	
velikost zemljišča	manjša	3%	večja	-13%	večja	-12%
leto izvedbe	1991		2001		1989	
starost objekta	25		15		27	
Starost	večja	4%	manjša	-1%	večja	1%
Dokončanost	da	0%	ja	0%	ja	0%
SKUPAJ		-20%		-28%		-2%
Ind. cena €/m ²	362,54		339,13		395,96	
Ponder	70%		15%		15%	
		Indikator	364,04	eur/m ²		

Izračun z indikatorjem:

	velikost	€/m ²	vrednost
objekt + zemljišče	232,00	364,04	84.457,27
okolje			3.517,71
skupaj			87.974,98

Ocenjena vrednost parc. št. 486/0 k.o. 394 - Gerečja vas, po tržnem načinu zaokroženo znaša 88.000 €.

Ekonomskega zastaranja pri tem načinu ni dodano, 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 različne ponudbe nepremičnin v 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%	111.387,42	33.416,23
primerjalna vrednost	70%	87.974,98	61.582,49
Skupaj			94.998,71
odbitek za ureditev služnosti			-750,00
Ocenjena vrednost			94.248,71

V izračunu je uporabljen še ocenjen odbitek za ureditev stanja za parc. št. 487/5, katera predstavlja uvoz na tuje zemljišče – parc. št. 486/0.

Ocenjena tržna vrednost nepremičnin, parc. št. 486/0 k.o. 394 - Gerečja vas, zaokroženo znaša:

94.300,00 EUR.

To vrednost deklariram kot izhodiščno tržno vrednost na dan 07.09.2016 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.

Ptuj, 21.09.2016


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 moje 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 2015 do september 2016:

Zemljišča:



Pogodbena cena: 6.945 €

ID posla: 262599, Sklenitev posla: April 2016

Lokacija: GEREČJA VAS

- Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno, Površina parcele: 98 m²

- Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno, Površina parcele: 365 m²

Pogodbena cena: 19.000 €

ID posla: 195213

Sklenitev posla: Januar 2015

Lokacija: ZLATOLIČJE

- Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno, Površina parcele: 1.048 m²

Pogodbena cena: 16.500 €

ID posla: 199953, Sklenitev posla: Februar 2015

Lokacija: SLOVENJA VAS

- Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno, Površina parcele: 1.173 m²

Pogodbena cena: 15.500 €

ID posla: 259229, Sklenitev posla: Marec 2016

Lokacija: ZLATOLIČJE

- Zemljišče na katerem je mogoče graditi stavbo in ima gradbeno dovoljenje, Površina parcele: 1.080 m²

- Zemljišče na katerem je mogoče graditi stavbo in ima gradbeno dovoljenje, Površina parcele: 122 m²

#11 Pogodbena cena: 13.000 €

ID posla: 269710, Sklenitev posla: April 2016

Lokacija: ZLATOLIČJE

- Zemljišče na katerem je mogoče graditi stavbo in ima gradbeno dovoljenje, Površina parcele: 394 m²

- Zemljišče na katerem je mogoče graditi stavbo in ima gradbeno dovoljenje, Površina parcele: 511 m²

Pogodbena cena: 12.500 €

ID posla: 259956, Sklenitev posla: Februar 2016

Lokacija: HAJDOŠE

- Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno, Površina parcele: 684 m²

- Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno, Površina parcele: 235 m²

Pogodbena cena: 18.500 €

ID posla: 271718, Sklenitev posla: Junij 2016

Lokacija: HAJDOŠE

- Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno, Površina parcele: 1.220 m²

Pogodbena cena: 13.625 €

ID posla: 276833, Sklenitev posla: Julij 2016

Lokacija: SKORBA

- Zemljišče na katerem je mogoče graditi stavbo in ima gradbeno dovoljenje, Površina parcele: 271 m²

- Zemljišče na katerem je mogoče graditi stavbo in ima gradbeno dovoljenje, Površina parcele: 583 m²

- Zemljišče na katerem je mogoče graditi stavbo in ima gradbeno dovoljenje, Površina parcele: 612 m²

- Zemljišče na katerem je mogoče graditi stavbo in ima gradbeno dovoljenje, Površina parcele: 521 m²

Hiše + zemljišča:



Pogodbena cena: 120.000 €

ID posla: 218137, Sklenitev posla: Junij 2015

Lokacija: GEREČJA VAS

- Stanovanjska hiša, Površina: 226 m², Uporabna površina: 147 m², Leto izgradnje: 2008

- Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno), Površina parcele: 1.232 m²

Pogodbena cena: 150.000 €
ID posla: 225426, Sklenitev posla:
September 2015
Lokacija: NJIVERCE

- Stanovanjska hiša, Površina: 331 m²,
Uporabna površina: 149 m², Leto izgradnje:
1991

- Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno), Površina parcele: 668 m²

Pogodbena cena: 130.000 €
ID posla: 233276, Sklenitev posla:
September 2015

Lokacija: HAJDOŠE

- Stanovanjska hiša, Površina: 276 m²,
Uporabna površina: 194 m², Leto izgradnje:
2001

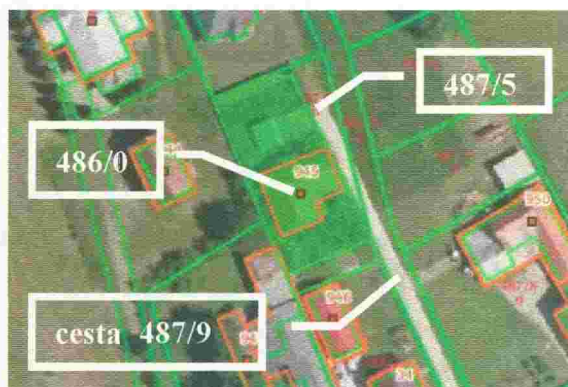
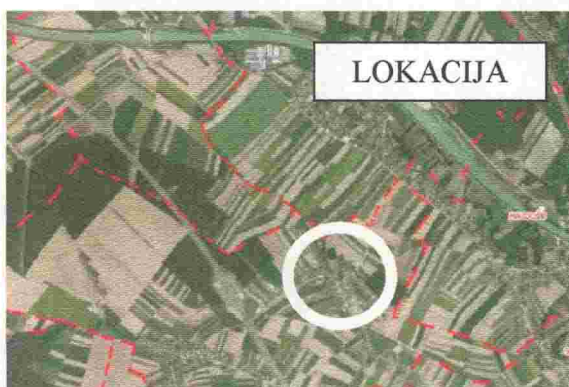
- Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno), Površina parcele: 1.211 m²

Pogodbena cena: 80.000 €
ID posla: 272176, Sklenitev posla: Junij 2016
Lokacija: DRAŽENCI

- Stanovanjska hiša, Površina: 198 m²,
Uporabna površina: 90 m², Leto izgradnje:
1989

- Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno), Površina parcele: 1.174 m²

Lokacija nepremičnine in fotografije na dan ogleda



Parc. št. 486/0 nima dostopa do javne poti, saj vmes leži parc. št. 487/5, ki je v tuji lasti in nima vpisane nobene služnosti.





Informacijski sistem eZK

Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 6.9.2016 - 15:49:48

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
 vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
 ID znak: 394-486/0-0
 parcela št. 486/0 k.o. 394 - GEREČJA VAS (ID 361566)

Plombe:

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

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 7806815
 vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastniška pravica
 delež: 1/1
 imetniki:
 1. EMŠO: 2604972*****
 osebno ime: Simona Vajda
 naslov: Gerečja vas 019C, 2288 Hajdina
 začetek učinkovanja vpisa imetnika: 11.08.2010 15:15:00

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
13186450	16.03.2004 10:25:00	402 - vknjižena maksimalna hipoteka
13347274	13.08.2010 13:29:00	401 - vknjižena hipoteka
15445053	07.02.2013 15:51:23	401 - vknjižena hipoteka

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe: 13186450
 čas začetka učinkovanja: 16.03.2004 10:25:00
 vrsta pravice / zaznambe: 402 - vknjižena maksimalna hipoteka
 glavna nepremičnina: parcela št. 486/0 k.o. 394 - GEREČJA VAS (ID 361566)
 podatki o vsebini pravice / zaznambe
 terjatev: 44.800,00 EUR
 tip dospelosti: 2 - do odpoklica
 dodatni opis: 44.800,00 EUR
 Na podlagi notarskega zapisa Sporazuma o zavarovanju denarne terjatve, opr. št. SV 251/04, z dne 15.3. 2004, notarja Tomislava Ajdiča iz Maribora, se vknjiži maksimalna hipoteka v zavarovanje denarne terjatve do najvišjega zneska 44.800,00 EUR, v korist Raiffeisenbank, Strass-Spielfeld, Rep. Avstrija. Prvi obrok zapade v plačilo 1. 3. 2004, zadnji pa 1.2. 1014.
 imetnik:

1. matična številka: *podatek ni vpisan*
 firma / naziv: RAIFFEISENBANK STRASS-SPIELFELD r.z.z.o.o.
 naslov: Republika Avstrija
 začetek učinkovanja vpisa imetnika: 16.03.2004 10:25:00

zveza - ID osnovnega položaja:

7806815

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
13399684	16.03.2004 10:25:00	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

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

ID pravice / zaznambe: 13399684
 čas začetka učinkovanja: 16.03.2004 10:25:00
 vrsta pravice / zaznambe: 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
 podatki o vsebini pravice / zaznambe
 dodatni opis:
 Na podlagi notarskega zapisa Sporazuma o zavarovanju denarne terjatve, opr. št. SV 251/04, z dne 15.3. 2004, notarja Ajdiča Tomislava iz Maribora, se zaznamuje neposredna izvršljivost terjatve 44.800,00 EUR, ki izhaja iz notarskega zapisa v korist Raiffeisenbank Strass-Spielfeld, Rep. Avstrija.
 Opomba: Zaradi delitve/združitve parcel, opravljene z DN št. 5953/2005 se pogoči drugi vpis.

ID pravice / zaznambe: 13347274
 čas začetka učinkovanja: 13.08.2010 13:29:00
 vrsta pravice / zaznambe: 401 - vknjižena hipoteka
 glavna nepremičnina: parcela št. 486/0 k.o. 394 - GEREČJA VAS (ID 361566)

podatki o vsebini pravice / zaznambe
 terjatev: 75.000,00 EUR
 tip dospelosti: 1 - določen dan
 datum dospelosti: 31.08.2040
 dodatni opis:
 75.000,00 EUR

Na podlagi notarskega zapisa sporazuma o zavarovanju denarne terjatve z dne 13. avgusta 2010, opr. št. SV 991/10, se vknjiži hipoteka.

Obresti: z obrestno mero EURIBOR 365 3 M + 2,5 odstotne točke letno, ki je spremenljiva glede na spremembe referenčne obrestne mere EURIBOR 365 3 M. Obrestni pribitek k referenčni obrestni meri je fiksni. Ob sklenitvi kreditne pogodbe se uporabi referenčna obrestna mera, veljavna prvi dan v mesecu, v katerem je sklenjena kreditna pogodba in znaša 0,908 %. Zamudne obresti: v primeru zamude plačila glavnice kredita, nadomestil in ostalih stroškov po pogodbi bo banka obračunala zamudne obresti v višini zakonsko predpisane obrestne mere zamudnih obresti od dneva zapadlosti do dneva plačila, zapadlost glavnice: 31.8.2040 oz. z odstopom od pogodbe v skladu z 11. členom pogodbe o kreditu. Terjatev zapade v 360. mesečnih anuitetah, ki zapadejo v plačilo vsak zadnji delovni dan v mesecu.

imetnik:

1. matična številka: 5092221000
 firma / naziv: BANKA KOPER d.d.
 naslov: Pristaniška ulica 014, 6000 Koper - Capodistria
 začetek učinkovanja vpisa imetnika: 13.08.2010 13:29:00

zveza - ID osnovnega položaja:

7806815

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
13610842	13.08.2010 13:29:00	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

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

ID pravice / zaznambe	13610842
čas začetka učinkovanja	13.08.2010 13:29:00
vrsta pravice / zaznambe	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
dodatni opis:	
Na podlagi notarskega zapisa sporazuma o zavarovanju denarne terjatve z dne 13. avgusta 2010, opr.št. SV 991/10, se zaznamuje neposredna izvršljivost zgoraj navedenega notarskega zapisa.	

ID pravice / zaznambe	15445053	
čas začetka učinkovanja	07.02.2013 15:51:23	
vrsta pravice / zaznambe	401 - vknjižena hipoteka	
glavna nepremičnina:	parcela št. 486/0 k.o. 394 - GEREČJA VAS (ID 361566)	
podatki o vsebini pravice / zaznambe		
terjatev:	50.000,00 EUR	
obresti	0	
tip dospelosti	1 - določen dan	
datum dospelosti	07.08.2013	
dodatni opis:		
Terjatev zapade 7.8.2013, v primeru zamude se plačajo zakonite zamudne obresti.		
imetnik:		
1. EMŠO:	2102958*****	
osebno ime:	Milena Benčina	
naslov:	Polje 017, 1260 Ljubljana - Polje	
začetek učinkovanja vpisa imetnika	07.02.2013 15:51:23	
zveza - ID osnovnega položaja:	7806815	
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:		
ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
15445054	07.02.2013 15:51:23	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
16003582	24.10.2013 10:08:38	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe	15445054
čas začetka učinkovanja	07.02.2013 15:51:23
vrsta pravice / zaznambe	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
dodatni opis:	
Posojilna pogodba, obenem sporazum o zavarovanju denarne terjatve v notarskem zapisu notarja Andreja Šoemna iz Ptuja, opr. št. 177/13, z dne 7.2.2013	

ID pravice / zaznambe	16003582
čas začetka učinkovanja	24.10.2013 10:08:38
vrsta pravice / zaznambe	712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
organ, ki vodi postopek	OKRAJNO SODIŠČE NA PTUJU
opr. št. postopka	In 303/2013
dodatni opis:	
Zaznamba izvršbe učinkuje od trenutka, od katerega učinkuje vknjižba navedene hipoteke.	



Informacijski sistem eZK

Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 21.9.2016 - 14:31:32

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
 vir ID znaka: 3 - določi VS
 ID znak: 394-487/5-0
 parcela št. 487/5 k.o. 394 - GEREČJA VAS (ID 3879242)

Plombe:

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

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 14092666
 vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
 delež: 1/1
 imetnik:
 1. EMŠO: 1509948*****
 osebno ime: Marija Vajda
 naslov: Gerečja vas 019A, 2288 Hajdina
 začetek učinkovanja vpisa imetnika 10.08.2011 15:30:58

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
14693500	30.05.2012 13:54:48	415 - vknjižena neprava stvarna služnost

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 14693500
 čas začetka učinkovanja 30.05.2012 13:54:48
 vrsta pravice / zaznambe 415 - vknjižena neprava stvarna služnost
 glavna nepremičnina: parcela št. 487/5 k.o. 394 - GEREČJA VAS (ID 3879242)

podatki o vsebini pravice / zaznambe

dodatni opis:

Na podlagi Pogodbe o služnostni pravici št. 131362 z dne 20.04.2012, se vknjiži služnost za izgradnjo in vzdrževanje hišnega priključka ter služnost dostopa, prehoda in prekopa.

imetnik:

1. matična številka: 5231698000
 firma / naziv: ELEKTRO MARIBOR, podjetje za distribucijo električne energije, d.d.
 naslov: Vetrinjska ulica 002, 2000 Maribor
 začetek učinkovanja vpisa imetnika 30.05.2012 13:54:48

zveza - ID osnovnega položaja:
 14092666

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo



Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 21.9.2016 - 14:31:15

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
 vir ID znaka: 3 - določi VS
 ID znak: 394-487/9-0
 parcela št. 487/9 k.o. 394 - GEREČJA VAS (ID 1527296)

Plombe:

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

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 16514785
 vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastniška pravica
 delež: 1/1
 imetnik:
 1. matična številka: 1357441000
 firma / naziv: OBČINA HAJDINA
 naslov: Zgornja Hajdina 044A, 2288 Hajdina
 začetek učinkovanja vpisa imetnika: 24.06.2014 11:30:48

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
14672215	30.05.2012 13:57:31	415 - vknjižena nepravna stvarna služnost

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe: 14672215
 čas začetka učinkovanja: 30.05.2012 13:57:31
 vrsta pravice / zaznambe: 415 - vknjižena nepravna stvarna služnost
 glavna nepremičnina: parcela št. 487/9 k.o. 394 - GEREČJA VAS (ID 1527296)

podatki o vsebini pravice / zaznambe

dodatni opis:

Na podlagi Pogodbe o služnostni pravici št. 131359 z dne 20.04.2012, se vknjiži služnost za izgradnjo in vzdrževanje hišnega priključka ter služnost dostopa, prehoda in prekopa.

imetnik:

1. matična številka: 5231698000
 firma / naziv: ELEKTRO MARIBOR, podjetje za distribucijo električne energije, d.d.
 naslov: Vetrinjska ulica 002, 2000 Maribor
 začetek učinkovanja vpisa imetnika: 30.05.2012 13:57:31

zveza - ID osnovnega položaja: 16514785

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo