



mag. VERA DAMJAN BELE, dipl.ekon.inž.gr.
sodna cenilka za gradbeništvo in nepremičnine

Ulica heroja Vojka 35, 2000 Maribor
tel. 02 33 16 113, 051 315 008

Opr. št. I 2019/2018

CENITVENO POROČILO

**o vrednosti nepremičnine - ID 628-682-1 in 628-682-2
na naslovu Zg. Selnica 26b, Selnica ob Dravi**

Lastnica nepremičnine:

FRANC KROŠLIN
Vrtna ulica 7, 2352 Selnica ob Dravi

do 1/1

Naročnik cenitve:

FRANC KROŠLIN
Vrtna ulica 7, 2352 Selnica ob Dravi
(za Okrajno sodišče v Mariboru, Izvršilni oddelek)

Cenilka:

Štev. odločbe :

mag. Vera DAMJAN BELE,
Odl. 756-200/97 in 705-17/2008, Ministrstvo za pravosodje RS,
Licenca SICGRAS št. GR 139

Valuta:

24.02.2022

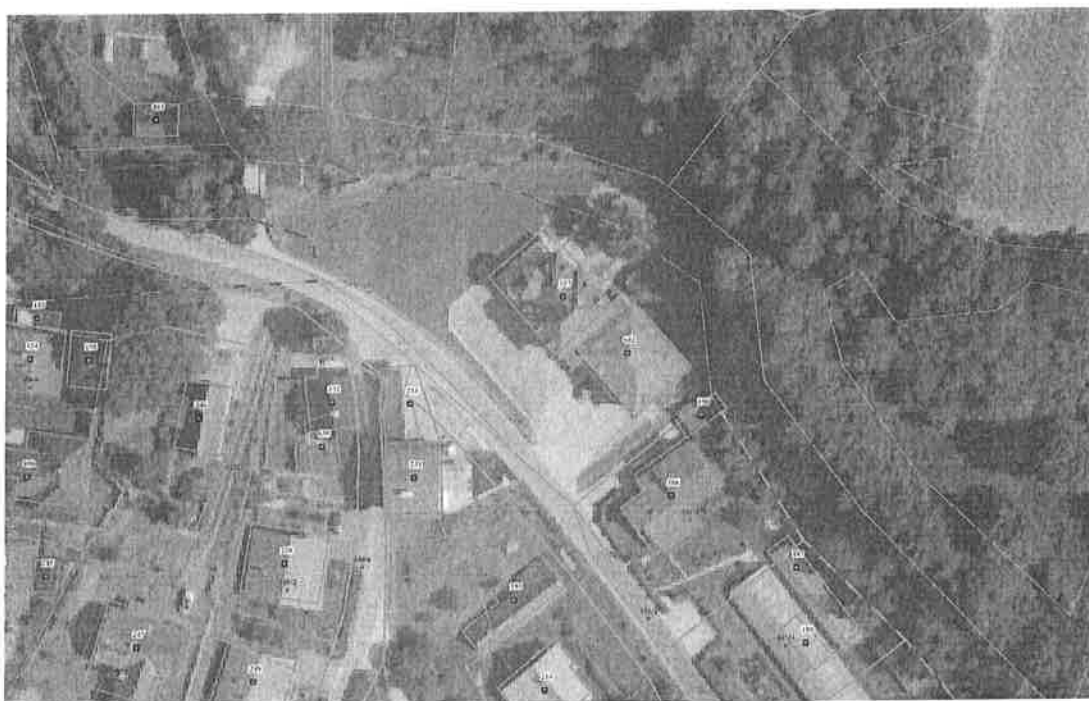
Datum izdelave:

24.02.2022

POVZETEK CENITVENEGA POROČILA:

Na osnovi vašega naročila sem izvršila vrednotenje posesti skladno z domnevami in vsemi omejitvenimi pogoji. Na zahtevo sodišča sem v letu 2020 ovrednotila naročnikove **nepremičnine**, kot so zapisane v evidenci GURS, iObčina in zemljiški knjigi. Zaradi spremenjenih razmer na trgu sem po naročilu dolžnika in s soglasjem sodišča ponovno ovrednotila nepremičnine za potrebe izvršilnega postopka. Lastnosti in obseg nepremičnin so enaki kot v letu 2020.

Posest predstavljata posamezna dela stavbe, zgrajene na zemljišču parc. števil. 440/6 k.o. Selnica ob Dravi, in sicer del stavbe v pritličju z ID znakom ID 628-682-1 (trgovina) in del stavbe v nadstropju in mansardi z ID znakom ID 628-682-2 (nedograjeno, namenjeno za apartmaje ali stanovanja). Zemljišče ni predmet cenitve.



PODATKI GURS

Katastrska občina 628 številka stavbe 682

Podrobni podatki o stavbi

NASLOV STAVBE	Zgornja Selnica 26B
POVRŠINA STAVBE (M2)	427,5

PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA

KATASTRSKA OBČINA	ŠTEVILKA PARCELE	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)
628 ZGORNJA SELNICA	440/6	182
ŠTEVILO ETAŽ	3	
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	1	
VIŠINA STAVBE (M)	13,4	
LETO IZGRADNJE STAVBE	2008	
ŠTEVILO STANOVANJ	0	
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	2	
TIP STAVBE	-	
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	

Podatki o širokopasovnem internetu

OPERATER	OMOGOČENA ZMOGLJIVOST
CATV SELNICA-RUŠE, kabelsko komunikacijski sistem d.o.o.	500 Mb/s

Katastrska občina 628 številka stavbe 682 številka dela stavbe 1
Podatki o delu stavbe

NASLOV DELA STAVBE	Zgornja Selnica 26B
KATASTRSKI VPIS	DA
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Prodajalna
NOVA DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Trgovski del stavbe
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	157,3
POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	157,3
ŠTEVILKA ETAŽE	1
UPRAVNIK STAVBE	-
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	2 - pritličje
ŠTEVILKA NADSTROPJA	-
LETO OBNOVE OKEN	-
LETO OBNOVE INSTALACIJ	-
KLIMA	Ne
VHOD IZ ULICE	Ne
IZLOŽBENO OKNO	Ne
OBDELAVA STROPA	3 - ometan in opleskan strop
PROSTORNINA	534,7
RAZDALJA MED NOSILNIMI ELEMENTI	5,5

STENSKO OBLOGE	2 - ometane stene in opleskane stene
TALNE OBLOGE	7 - industrijski tlak
VIŠINA ETAŽE	3.5
Seznam dodatnih prostorov	
PROSTORI	POVRŠINA PROSTORA (M2)
lokal, prodajalna	157,30
Izolacija	
ŠIFRA IZOLACIJE	VRSTA IZOLACIJE
1	1 - toplotna izolacija
2	2 - zvočna izolacija

Katastrska občina 628 številka stavbe 682 številka dela stavbe 2

Podatki o delu stavbe

NASLOV DELA STAVBE	Zgornja Selnica 26B
KATASTRSKI VPIS	DA
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Nedokončan nestanovanjski del stavbe
NOVA DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Poslovni del stavbe
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	0,0
POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	270,2
ŠTEVILKA ETAŽE	2
UPRAVNIK STAVBE	-
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	3 - nadstropje
ŠTEVILKA NADSTROPJA	2
LETO OBNOVE OKEN	-
LETO OBNOVE INSTALACIJ	-

Seznam dodatnih prostorov

PROSTORI	POVRŠINA PROSTORA (M2)
nedokončan prostor	270,20

Vir: GURS (<http://e-prostor.gov.si>)



Pred izdelavo cenitvenega poročila sem si ogledala zunanost in notranjost stavbe ter sosesko dne 07.01.2020, po zagotovilih naročnika je stanje na današnji dan nepremenjeno.

Na samem ogledu mi je lastnik podal informacije o nepremičnini, v naslednjem tednu pa sem dobila na vpogled in fotokopiranje še gradbeno dokumentacijo.

Opravila sem analize razpoložljivih in ustreznih tržnih podatkov, ki so primerljivi za oceno tržne vrednosti posesti.

Cenitev je bila izdelana za potrebe sodnega postopka.

Ocena vrednosti je izračunana na dan 24.02.2022.

Izračunana vrednost predstavlja ob navedenih okoliščinah ogleda **najverjetnejšo tržno vrednost**, to je tisto najvišjo ceno, izraženo v denarju, ki bi jo nepremičnina verjetno dosegla na konkurenčnem in odprtem trgu pod pogoji, značilnimi za pošteno prodajo, pri čemer bi se morala kupec in prodajalec obnašati racionalno, biti dobro obveščena o vseh potrebnih dejstvih, na vrednost pa ne bi smele vplivati nobene neobičajne okoliščine.

NAJVEJETNEJŠA TRŽNA VREDNOST NEPREMIČNIN na dan 24.02.2022

ID ZNAK	Površina	Namembnost	Vrednost
628-682-1	157,30	trgovina	167.000 €
628-682-2	270,20	apartmaji oz. stanovanja	187.000 €

Utemeljitve so podane na straneh cenitvenega poročila.

Namen cenitvenega poročila je naročniku priskrbeti informacijo o vrednosti nepremičnine, vendar pa ta ne obvezuje naročnika k sklenitvi prodajne pogodbe, ki bi bila identična z ocenjeno vrednostjo. Dejanska prodajna cena je v končni fazi odvisna od pogajalskih sposobnosti prodajalca in kupca. Nadaljnje informacije se nahajajo v priloženem cenitvenem poročilu.

S spoštovanjem,



mag. Vera DAMJAN BELE, dipl.ekon. inž. gradb.
Sodna cenilka za gradbeništvo in nepremičnine

SEZNAM VSEBINE

1	IZJAVA CENILCA.....	7
3	IZHODIŠČA ZA OCENJEVANJE	8
3	ANALIZA SOSESKE IN LOKACIJE TER TRGA NEPREMIČNIN.....	11
4	PREDSTAVITEV PODATKOV	12
5	PRIKAZ CENITVENIH POVRŠIN :	19
6	IZBIRA PRISTOPA ZA IZRAČUN TRŽNE VREDNOSTI.....	20
7	PRISTOP NEPOSREDNE PRIMERJAVE CEN PODOBNIH NEPREMIČNIN	20
8	SKLEP IN KONČNA OCENA.....	25
9	PRILOGE	26

1 IZJAVA CENILCA

V zvezi z opravljenim delom izjavljam sledeče:

- da so informacije in podatki preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem v njihovo točnost ter zaupam viru,
- da so analize, mnenja in sklepi omejeni samo z omejitvenimi predpostavkami in omejitvenimi pogoji, navedenimi v tem poročilu in da so moje analize, sklepi in mnenja nepristranski;
- da nimam sedanjih in neposrednih prihodnjih interesov glede premoženja, ki je predmet tega poročila ter nimam osebnega interesa ali pristranskosti glede fizičnih in pravnih oseb, ki se jih ocena tiče,
- da je plačilo za mojo storitev v zvezi z ocenjeno vrednostjo nikakor ni vezano na kakršen koli poslovni dogodek, ki bi bil posledica analize, mnenj ali sklepov tega poročila,
- da je moja analiza, mnenja ali sklepi izpeljani in to poročilo sestavljeno v skladu s Standardi in načeli strokovnega vrednotenja nepremičnin.



mag. Vera DAMJAN BELE, dipl.ekon. inž. gradb.
Sodna cenilka za gradbeništvo in nepremičnine

2 IZHODIŠČA ZA OCENJEVANJE

Naročnik potrebuje cenitev zaradi sodnega izvršilnega postopka. Za takšno cenitev je potrebno izdelati pisno poročilo o oceni vrednosti nepremičnine, pri postopku ocenjevanja pa je najprimerneje uporabiti pristop primerljivih prodaj, če je le na razpolago dovolj kvalitetnih podatkov.

Ocenjena vrednost je najverjetnejša tržna vrednost. To je ocenjeni znesek, pri katerem bi si na dan vrednotenja po ustreznem postopku trženja najverjetneje izmenjala premoženje voljan in dobro obveščen kupec ter voljan in dobro obveščen prodajalec, ki delujeta medsebojno neodvisno, razumno in brez prisile.

Najverjetnejšo tržno vrednost lahko definiramo tudi kot tisto najvišjo ceno, izraženo v denarju, ki bi jo najverjetneje dosegla na konkurenčnem in odprtem trgu pod pogoji, značilnimi za pošteno prodajo, pri čemer bi se morala kupec in prodajalec obnašati racionalno, biti dobro obveščena o vseh potrebnih dejstvih, na vrednost pa ne bi smele vplivati nobene neobičajne okoliščine.

Cenitev je opravljena *na dan 24.02.2022.*

Splošni omejitveni pogoji:

Poročilo temelji na sledečih predpostavkah in splošnih omejitvenih pogojih:

- Informacije, ocene in mnenja v poročilu se nanašajo le na zadevno vrednotenje in ne smejo biti uporabljene izven tega konteksta.
- Naročnik jamči, da so informacije in podatki, ki mi jih je posredoval, popolni in točni, z moje strani pa so preverjeni v skladu z možnostmi in uporabljeni v dobri veri.
- Ocenjevalci nismo dolžni pričati pred sodiščem ali sodelovati v pogajanjih v zvezi z vsebino tega poročila v kolikor se o tem dodatno ne dogovorimo.
- Ocena vrednosti velja za čas, ter za predmet in namen, ki so navedeni v poročilu. Ocenjevalci nismo dolžni spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačni pogoji od tistih, ki so veljali na dan ocenjevanja, razen če se o tem posebej ne dogovorimo.
- Posedovanje tega poročila ali njegove kopije ne nosi s seboj pravice javne objave dela ali celote tega poročila, niti ne sme biti uporabljeno za noben drugi namen s strani koga drugega brez pisne privolitve naročnika.

Specifični omejitveni pogoji:

Poročilo temelji na sledečih predpostavkah in splošnih omejitvenih pogojih:

- Poročilo o oceni ne predstavlja nasveta v zvezi investiranjem in se zato tudi ne sme upoštevati kot tako.
- Poročilo o oceni vrednosti ni dokument, ki bi ga moral naročnik ali lastnik nepremičnine obvezno upoštevati in ga ne obvezuje k sklenitvi prodajne pogodbe za ceno, ki bi bila identična z ocenjeno vrednostjo. Dejanska cena, ki bo dosežena v prodaji, lahko odstopa od ocenjene tržne vrednosti zaradi različnih vzrokov, kot so: motivacija obeh strank, pogajalske sposobnosti strank, finančni pogoji prodaje oz. nakupa ter drugih vzrokov, specifičnih za transakcijo.
- Vrednost nepremičnine je ocenjena na stanje v času ob predpostavki, da je nepremičnina prosta bremen, stvari in oseb. Višine morebitnih vpisanih hipotek in njihove časovne dimenzije ne ugotavljam.
- Predpostavljam, da gre za odgovorno lastništvo in odgovorno upravljanje z nepremičnino, ki je predmet ocenjevanja.
- Predpostavljam, da ima objekt gradbeno dovoljenje, saj je bilo celotno naselje grajeno v istem obdobju in v kompleksu - za trg.
- Avtorske pravice so zavarovane. Veljajo samo originalno podpisani in žigosani izvodi cenitvenega poročila.

POVZETEK POSTOPKA CENITVE

Pred izdelavo cenitvenega poročila sem si ogledala zunanost in notranost stavbe ter sosesko dne 07.01.2020, po izjavi in zagotovitvi lastnika je stanje na današnji dan nespremenjeno.

Na samem ogledu mi je lastnik podal informacije o nepremičnini, v naslednjem tednu pa sem dobila na vpogled in fotokopiranje še gradbeno dokumentacijo.

Po ogledu in proučitvi dokumentacije ter pridobitvi vseh potrebnih podatkov sem vse pridobljene informacije analizirala. Nato sem si pridobila podatke o primerljivih prodajah oziroma pred kratkim izvršenih transakcijah primerljivih nepremičnin. Podatke sem preverila in po opravljenih prilagoditvah zaradi razlik med obravnavano nepremičnino in primerljivimi nepremičninami ocenila indikator najverjetnejše tržne vrednosti.

Na podlagi izračunanih indikatorjev tržne vrednosti sem po razmisleku in proučitvi vseh okoliščin določila približno najverjetnejšo tržno vrednost.

UPORABLJENI PREDPISI IN VIRI

- Slovenski poslovnofinančni standard 2, (Uradni list RS, št. 106/13)
- Indikatorji površine stavb, SIST ISO 9836, ISO 6241
- Hierarhija standardov ocenjevanja vrednosti (Uradni list RS, št. 47/04)
- Žlajpah, D. et al: Zbornik pripravljalnega seminarja kandidatov za sodne cenilce in izvedence gradbene stroke (2001)
- Grum, B.: Vrednotenje nepremičnin. Evropska pravna fakulteta (2012)
- Pšunder, I.: Mera kapitalizacije pri ocenjevanju vrednosti pravic na nepremičninah (SIR*IUS, september 2013)
- Pšunder, I., Cirman, A.: Diskontna mera pri uporabi metod, ki temeljijo na diskontiranem denarnem toku, za potrebe analize nepremičninskih naložb in vrednotenja nepremičnin (Geodetski vestnik 55/3 – 2011)
- Priročnik za izračun vrednosti zunanje ureditve in posebnih delov stavb
- Priporočila in navodila Združenja sodnih izvedencev in sodnih cenilcev Slovenije za gradbeno stroko (Vestniki);
- Priporočila in navodila Društva cenilcev in izvedencev Maribor;
- Projekcije strukturnih deležev posameznih vrst del na objektih (Žemva, Valant, Bertonecelj, 1995)
- Podatki iz javnih baz o prodaji nepremičnin;
- Podatki iz baz nepremičninskih agencij;
- Periodični tisk za področje nepremičnin;
- Aplikacija Cenilec;
- Aplikacija Trgoskop
- <http://www.geoprostor.si/piso>
- www.selnica.si
- <http://gis.iobcina.si>
- <http://e-prostor.gov.si>
- www.nepremicnine.net
- www.slonep.net
- Dokumentacija in izjave naročnikov in prisotnih ob ogledu, ki tudi odgovarjajo za pravilnost podanih podatkov.

3 ANALIZA SOSESKE IN LOKACIJE TER TRGA NEPREMIČNIN

V letu 2020 je slovenski nepremičninski trg, kot tudi po vsem svetu, povsem zaznamovala epidemija Covid-19. Spomladanska razglasitev epidemije in ukrepov za njeno zaježitev je za dva meseca praktično zaustavila normalno trgovanje z nepremičninami. Temu primerno se je občutno zmanjšalo število nepremičninskih transakcij, predvsem pa se je postavljalo vprašanje ali in koliko je oziroma bo to vplivalo na cene, predvsem stanovanjskih nepremičnin.

Normalno nepremičninsko trgovanje je bilo zaradi državnih ukrepov za zaježitev epidemije najprej onemogočeno v času prve razglasitve epidemije spomladi, nato pa še od razglasitve drugega vala epidemije oktobra do sredine letošnjega februarja oziroma prehoda epidemije v tako imenovano oranžno fazo. V primerjavi z letom 2019 je opazen upad prometa, deleži prometa s stanovanjskimi nepremičninami, predvsem hišami, in z zazidljivimi stavbnimi zemljišči pa so se leta 2020 v primerjavi z letom 2019 opazno povečali. V največji meri na račun pričakovano manjšega prometa z lokali, ki je v letu 2019, zaradi neobičajno velikega števila prodaj večjih trgovskih centrov, odločilno vplival na rekordno vrednost nepremičninskih poslov pri nas. Deloma pa tudi, ker je bil v času epidemiološke krize upad števila sklenjenih poslov za večino ostalih vrst nepremičnin večji kot za stanovanja, predvsem pa za hiše in zemljišča za gradnjo (stanovanjskih) stavb.

Ne glede na te okoliščine pa so cene stanovanjskih nepremičnin zrasle – po preliminarnih podatkih so se povprečne cene stanovanj povečale za 5% v primerjavi z letom 2019.

PREGLEDNICA 6: Cene in lastnosti rabljenih stanovanj, Slovenija, izbrana tržna analitična območja, Slovenija, letno 2015 – 2020

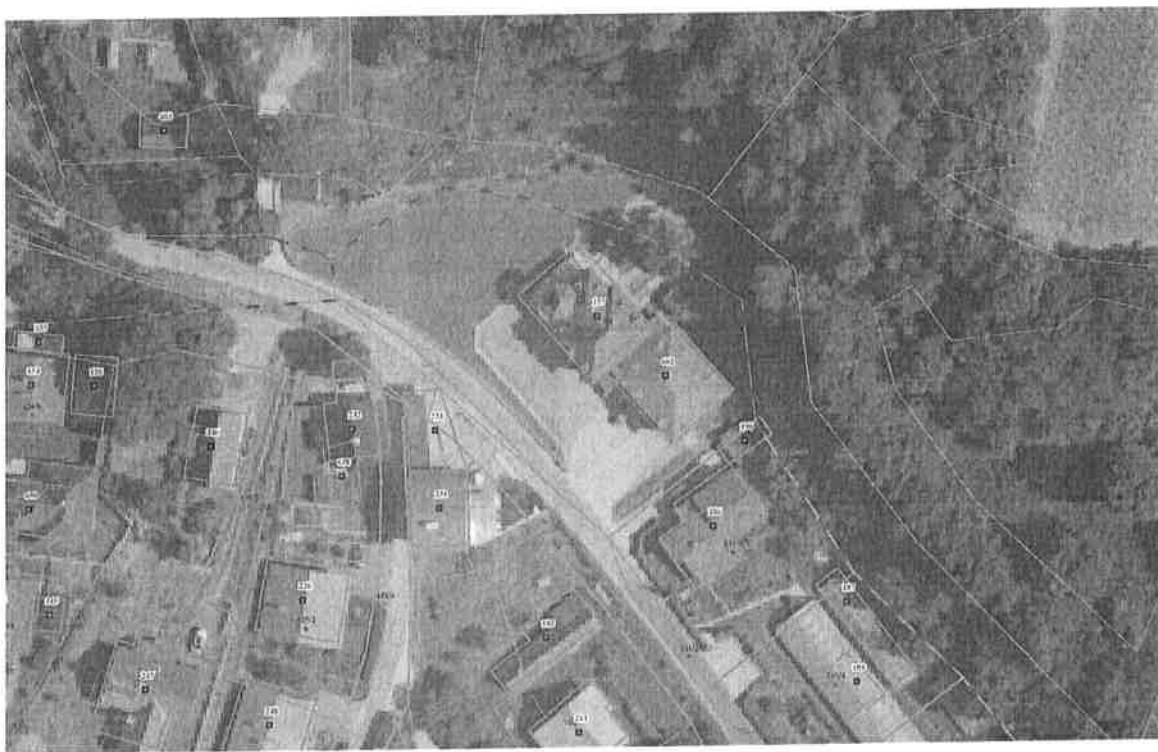
Tržno analitično območje	2015	2016	2017	2018	2019	2020
LJUBLJANA						
Velikost vzorca	1522	1860	1833	1664	1772	1403
Povprečna cena (€/m ²)	2.040	2.180	2.410	2.770	2.800	2.960
Leto izgradnje (mediana)	1973	1972	1972	1972	1973	1974
Uporabna površina (m ²)	54	54	53	53	53	54
OKOLICA LJUBLJANE						
Velikost vzorca	411	535	565	471	466	344
Povprečna cena (€/m ²)	1.620	1.680	1.820	2.040	2.230	2.300
Leto izgradnje (mediana)	1984	1996	1990	1991	1988	1990
Uporabna površina (m ²)	53	54	55	54	53	56
MARIBOR						
Velikost vzorca	788	871	938	925	879	778
Povprečna cena (€/m ²)	1.050	1.080	1.150	1.270	1.330	1.410
Leto izgradnje (mediana)	1970	1970	1969	1969	1968	1971
Uporabna površina (m ²)	51	53	52	52	52	54
CELJE						
Velikost vzorca	241	294	327	310	270	230
Povprečna cena (€/m ²)	1.050	1.130	1.150	1.230	1.310	1.410
Leto izgradnje (mediana)	1971	1970	1969	1969	1972	1970
Uporabna površina (m ²)	52	54	51	52	56	52
KRANJ						
Velikost vzorca	177	225	200	190	182	161
Povprečna cena (€/m ²)	1.560	1.610	1.700	1.840	2.040	2.180
Leto izgradnje (mediana)	1974	1974	1972	1973	1974	1976
Uporabna površina (m ²)	49	50	52	53	53	56

Po marčevski oživitvi nepremičninskega trga v letu 2021 smo bili priča pospešeni rasti cen stanovanj in hiš. V prvem polletju 2021 so se tako v primerjavi z drugim polletjem leta 2020 cene stanovanjskih nepremičnin zvišale za okoli 8 odstotkov, kar je pomenilo najvišjo polletno rast cen od časov pred krizo nepremičninskega trga leta 2008. Na rekordno rast cen stanovanjskih nepremičnin v prvi polovici letošnjega leta je vplivala predvsem rekordna rast cen stanovanj v večstanovanjskih stavbah v največjih mestih, z izjemo Ljubljane. Cene stanovanj na Obali oziroma v Kopru, Kranju, Celju in Mariboru so poskočile za 10 do 12 odstotkov. V Ljubljani je bila rast cen stanovanj v prvi polovici letošnjega leta »le« okoli 6-odstotna. V Ljubljani so sicer cene stanovanj rekordno zrasle leta 2018 (15 odstotkov na letni ravni).

Vir analize: <http://www.e-prostor.gov.si/>

4 PREDSTAVITEV PODATKOV

Posest predstavljata posamezna dela stavbe, zgrajene na zemljišču parc. števil 440/6 k.o. Selnica ob Dravi, in sicer del stavbe v pritličju z ID znakom ID 628-682-1 (trgovina) in del stavbe v nadstropju in mansardi z ID znakom ID 628-682-2 (nedograjeno, namenjeno za apartmaje). Zemljišče ni predmet cenitve.



PODATKI GURS**Katastrska občina 628 številka stavbe 682****Podrobni podatki o stavbi**

NASLOV STAVBE		Zgornja Selnica 26B
POVRŠINA STAVBE (M2)		427,5
PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA		
KATASTRSKA OBČINA	ŠTEVILKA PARCELE	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)
628 ZGORNJA SELNICA	440/6	182
ŠTEVILO ETAŽ		3
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE		1
VIŠINA STAVBE (M)		13,4
LETO IZGRADNJE STAVBE		2008
ŠTEVILO STANOVANJ		0
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV		2
TIP STAVBE		-
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

Podatki o širokopasovnem internetu

OPERATER	OMOGOČENA ZMOGLJIVOST
CATV SELNICA-RUŠE, kabelsko komunikacijski sistem d.o.o.	500 Mb/s

Katastrska občina 628 številka stavbe 682 številka dela stavbe 1**Podatki o delu stavbe**

NASLOV DELA STAVBE	Zgornja Selnica 26B
KATASTRSKI VPIS	DA
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Prodajalna
NOVA DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Trgovski del stavbe
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	157,3
POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	157,3
ŠTEVILKA ETAŽE	1
UPRAVNIK STAVBE	-
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	2 - pritličje
ŠTEVILKA NADSTROPJA	-
LETO OBNOVE OKEN	-

LETO OBNOVE INSTALACIJ	-
KLIMA	Ne
VHOD IZ ULICE	Ne
IZLOŽBENO OKNO	Ne
OBDELAVA STROPA	3 - ometan in opleskan strop
PROSTORNINA	534.7
RAZDALJA MED NOSILNIMI ELEMENTI	5.5
STENSKA OBLOGA	2 - ometane stene in opleskane stene
TALNE OBLOGE	7 - industrijski tlak
VIŠINA ETAŽE	3.5
Seznam dodatnih prostorov	
PROSTORI	POVRŠINA PROSTORA (M2)
lokal, prodajalna	157,30
Izolacija	
ŠIFRA IZOLACIJE	VRSTA IZOLACIJE
1	1 - toplotna izolacija
2	2 - zvočna izolacija

Katastrska občina 628 številka stavbe 682 številka dela stavbe 2

Podatki o delu stavbe

NASLOV DELA STAVBE	Zgornja Selnica 26B
KATASTRSKI VPIS	DA
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Nedokončan nestanovanjski del stavbe
NOVA DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Poslovni del stavbe
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	0,0
POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	270,2
ŠTEVILKA ETAŽE	2
UPRAVNIK STAVBE	-
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	3 - nadstropje
ŠTEVILKA NADSTROPJA	2
LETO OBNOVE OKEN	-
LETO OBNOVE INSTALACIJ	-

Seznam dodatnih prostorov

PROSTORI	POVRŠINA PROSTORA (M2)
nedokončan prostor	270,20

Vir: GURS (<http://e-prostor.gov.si>)

Pred izdelavo cenitvenega poročila sem si ogledala zunanost in notranjost stavbe ter sosesko dne 07.01.2020, po izjavi in zagotovitvi lastnika je stanje na današnji dan nespremenjeno.

Na samem ogledu mi je lastnik podal informacije o nepremičnini, v naslednjem tednu pa sem dobila na vpogled in fotokopiranje še gradbeno dokumentacijo.

Opravila sem analize razpoložljivih in ustreznih tržnih podatkov, ki so primerljivi za oceno tržne vrednosti posesti.

Podatke o prodajnih cenah primerljivih nepremičnin sem pridobila iz dosegljivih informacij Geodetske uprave RS (GURS) in preko aplikacij Trgoskop ter Cenilec.

Odgovornost za podatke o predmetni nepremičnini in o okoljskih tveganjih:

Nadrejene ali podrejene nepremičninske pravice, ki vplivajo na pravico, ki je predmet ocene: niso poznane; upoštevano je, da ne obstajajo.

Preveritev nepremičninske pravice: lastništvo je preverjeno z vpogledom v zemljiško knjigo.

Obseg pregleda predmeta ocenjevanja: vizualni pregled.

Odgovornost za potrditev natančnega opisa in stanja objekta: ocenjevalec ne prevzema odgovornosti za potrditev natančnega opisa in stanja objekta.

Odgovornost za informacije o površini zemljišča in površini objekta: podatki so privzeti po zemljiškem katastru in katastru stavb; odgovornosti za pravilnost teh podatkov ocenjevalec ne prevzema.

Obseg raziskave v naravi, natančen opis in ustreznost komunalnih priključkov: podatki o komunalnih priključkih so povzeti po katastru in aplikaciji iobcina, v kateri so zajeti podatki, ki jih posreduje občina.

Informacije o stanju tal in temeljev: podatki o stanju tal in temeljev niso bili dosegljivi in niso pregledani.

Odgovornost za prepoznavanje dejanskih ali možnih okoljskih tveganj: podatki o dejanskih ali možnih okoljskih tveganj niso preverjeni.

LOKACIJA – SOSESKA

Nepremičnina se nahaja v naselju Zg. Selnica, ki leži v občini Selnica ob Dravi.

Po geografski legi in površinski oblikovnosti je Občina Selnica ob Dravi po letu 1971 s priključenim delom Janževe gore, Spodnje in Zgornje Selnice ter z nižinskim naseljem Črešnjevce ob Dravi, del Osrednje Dravske doline. Občina meri 64,5 km² in šteje 4462 prebivalcev.

Dobra infrastrukturna opremljenost, bližina Drave in položaj ob magistralni cesti so vplivali na razvoj kraja. Dravska dolina je s svojo specifično lego odigrala v političnem, kulturnem in gospodarskem pomenu zanimivo vlogo. Slovenci so jo poselili že konec 6. stoletja. Naselitveni tokovi so prihajali z vzhodne in zahodne smeri. Zlasti zanimiva je Dravska dolina postala, ko so leta 1091 ustanovili benediktinski samostan v Št. Paulu v Labotski dolini. Že ob

ustanovitvi je samostan prejel številne posesti v Dravski dolini in v tej zvezi se na darovnicah pojavijo imena tega območja. Tako so leta 1093 na darovnici, s katero sta bili samostanu podarjeni dve kmetiji, prvič v zgodovini omenja Selnica (aput Celtnitz).

Kmetje spodnjega dela Dravske doline so bili podložniki šentpavelskega samostana, nato gospodične Viltuš in žlemlberške gosposčine. Nekaj pa jih je bilo podložnikov tamkajšnjih župnikov (brezenskega, selniškega in kamniškega). Od 13. stoletja dalje je pričelo ozemlje Dravske doline doživljati hitrejšo preobrazbo. S krčenjem gozdov in grmičevja so nastale na planih slemenih in položnih pobočjih številne raztresene kmetije. V 14. stoletju se je začel razmah ovčereje, nastali so novi živinorejsko – ovčarski kmetijski obrati, sirnice in švajge.

Prebivalstvo je naraščalo zelo počasi, skoraj 500 let se število kmetij in prebivalstva ni spremenilo. Povečalo se je šele po letu 1780. Razmah industrializacije je pustil močne posledice tudi v Dravski dolini. Velikega pomena je bila izgradnja obdravske železnice Maribor – Dravograd – Celovec leta 1863, ki pa ni zatrla transportnega pomena Drave. Ozemlje Dravske doline, zlasti njen gorati del, je postalo pomembno lesno in trgovsko področje na Slovenskem. Proti koncu 19. stoletja smo sledili nazadovanju živinoreje in prehajanju na gozdno gospodarstvo. Opuščanje pašnikov in nazadovanje živinoreje sta osnovna kazalca te naraščajoče deagrarizacije. Najmočnejšo vlogo v nadaljnjem oblikovanju pokrajine je imelo steklarstvo, pa tudi rudarstvo, oglarstvo in železarstvo.

Selnica ima zanimivo zgodovino tudi na kulturnem področju. Naravno in kulturno dediščino na območju občine Selnica ob Dravi predstavljata območje Svetega Duha na Ostrem vrhu in Viltuški grad z izjemno umetniško in kulturno vrednostjo. Omeniti je treba tudi cerkev Svete Marjete v središču Selnice, cerkev sv. Janeza Krstnika na Janževi gori in kip Janeza Nepomuka, zaščitnika splavarjev. V občini je tudi najstarejša hidroelektrarna na reki Dravi v tem delu Evrope – HE Fala. V njej je urejen muzej tehniške dediščine, razglašen za kulturni spomenik državnega pomena. Sedanje bogato kulturno življenje ohranjajo številna kulturno umetniška društva. (www.selnica.si)

OPIS NEPREMIČNINE

Posest se nahaja v naselju Zg. Selnica, nedaleč od glavne ceste, ki povezuje Maribor in Dravograd. V naselju so predvsem eno in dvostanovanjske hiše, nekaj poslovno-stanovanjskih in poslovnih stavb.

Center občine, kjer se nahajajo upravne in centralne službe (občina, banka, knjižnica, kulturni dom, šola, pokopališče, cerkev, ...) je oddaljen 2km.

Komunalna infrastruktura je urejena, dostop do parcele je po asfaltirani cesti brez robnikov in pločnikov, z urejeno ulično razsvetljavo; parkiranje je urejeno na lastni parceli. V skladu z dokumentacijo je urejeno veliko asfaltirano parkirišče pred objektom, število parkirnih mest je bilo določeno na podlagi standardov za trgovinsko in hotelsko/turistično dejavnost.

Ocenjevana dela stavbe se nahajata v novejši poslovno-stanovanjski stavbi, kjer je polovica stavbe v funkciji, druga polovica, ki je predmet ocenjevanja, pa obsega trgovski lokal v pritličju, ki trenutno ne obratuje za maloprodajo, v nadstropju in mansardi pa so nedokončani prostori, namenjeni za apartmaje ali stanovanja.

Stavba je bila v osnovi zgrajena leta 2008-2010, do sedanjega stanja je bilo urejeno v letih 2010-2014; gradnja je potekala na podlagi gradbenega dovoljenja števil. 351-159/2008 z dne 12.12.2008, za ureditev pritličja v trgovino z neživilskimi izdelki je bilo izdano gradbeno dovoljenje števil. 351-11/2010 z dne 15.03.2010.

Gre za masivno, protipotresno grajen objekt, na AB temeljni plošči z opečno nadgradnjo, s kvalitetno toplotno izolacijsko fasado, leseno strešno konstrukcijo, krito s kritino Bramac, opremljeno z bakrenimi kleparskimi izdelki.

Okna so v PVC izvedbi, s termoizolacijsko zasteklitvijo (troslojna, polnjena s plinom), vhodna vrata PVC, delno zasteklena.

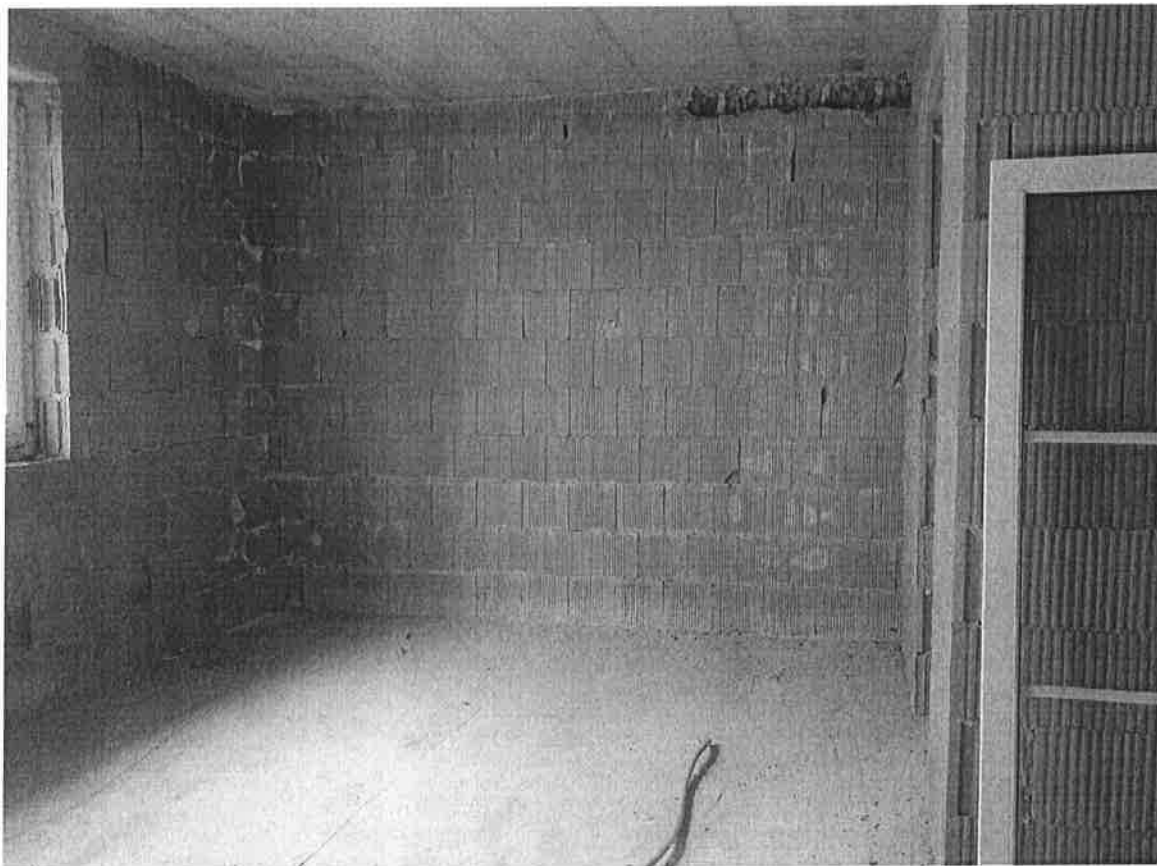
Pritličje – trgovina (ID 628-682-1)

Prostori so finalizirani – stene in stop so obdelani in poslikani, po tleh je epoksi tlak, prostori imajo električno (380V) in vodovodno ter odtočno instalacijo, urejeno je ogrevanje – stavba ima centralno ogrevanje (kurilno olje). Vhod je direktno iz dvorišča.



Nadstropje in mansarda (ID 628-682-2)

Dostop do vhoda po zunanjem betonskem stopnišču, obdelanem s keramiko. Vmesne stene so zgrajene, tako da je vidna zasnova posameznih zaključenih apartmajskih oz. stanovanjskih enot; stene, stropovi in tlaki so neobdelani, okna so vgrajena. Vse instalacije so iz pritličja pripeljane v etažo, vendar brez nadaljnjih razvodov.



Instalacije so v celotni stavbi zasnovane in izvedene ločeno po posameznih enotah, tako da omogočajo ločeno merjenje porabe.

Javne kanalizacije na območju ni, zato so odpadne vode speljane v lastno greznico.

Stavba je grajena kvalitetno in s kvalitetnimi gradivi ter je arhitektonsko sodobno zasnovana.

Ker so dostopi in komunalna oskrba načrtovani premišljeno, se lahko njihova uporaba prilagaja potrebam na trgu – trgovinski del je možno nameniti za trgovske ali storitvene dejavnosti in sedanji enoviti prostor po potrebi razdeliti, bivalne enote pa je možno tržiti kot turistične – apartmaje ali kot stanovanjske enote.

5 PRIKAZ CENITVENIH POVRŠIN :

Površine po projektni dokumentaciji:

ETAŽA	PROSTORI	POVRŠINA	
PRITLIČJE	Prodajni prostor		156,20
		ID 628-682-1	156,20
NADSTROPJE	Predprostor	10,06	
	Hodnik	11,31	
	Stopnišče	5,94	
	Bivalni prostor	24,48	
	Kopalnica	3,89	
	Bivalni prostor	26,89	
	Kopalnica	3,75	
	Bivalni prostor	23,29	
	Kopalnica	3,75	
	Bivalni prostor	16,73	
	Kopalnica	3,15	
	Soba	9,50	
			142,74
MANSARDA	Stopnišče	8,54	
	Hodnik	5,04	
	Bivalni prostor	22,76	
	Kopalnica	3,78	
	Bivalni prostor	23,29	
	Kopalnica	3,75	
	Hodnik	3,21	
	Bivalni prostor	26,75	
	Kopalnica	3,75	
	WC	1,96	
	Soba	7,08	
	Soba	10,74	
			120,65
		ID 628-682-2	263,39

Površine po GURS oz. etažnem načrtu – podlaga za vpis etažne lastnine v zemljiško knjigo:

ID 628-682-1	157,30 m²
ID 628-682-2	270,20 m²

Pri nadaljnjem delu uporabim površine iz etažnega načrta.

6 IZBIRA PRISTOPA ZA IZRAČUN TRŽNE VREDNOSTI

Za izračun najverjetnejše tržne vrednosti nepremičnin je možno uporabiti več uveljavljenih pristopov.

Najpogosteje se uporabljajo:

- pristop neposredne primerjave cen podobnih nepremičnin,
- pristop donosa (dohodkovni pristop) in
- stroškovni pristop.

Za izračun najverjetnejše tržne vrednosti nepremičnine, ki je predmet tega vrednotenja, se odločim za uporabo pristopa neposredne primerjave cen podobnih nepremičnin, ki temelji na primerjalnem pristopu in se opira na primerjavo realiziranih prodaj podobnih nepremičnin, ki so bile realizirane v časovno čim bližjem obdobju in na območju, ki je čim bolj podobno in primerljivo obravnavani lokaciji, ocenjeno vrednost pa preizkusim še s stroškovnim pristopom.

7 PRISTOP NEPOSREDNE PRIMERJAVE CEN PODOBNIH NEPREMIČNIN

Izbrani pristop temelji tudi na načelu substitucije, saj racionalni kupec ni pripravljen plačati za nepremičnino več, kot znašajo stroški pridobitve druge podobne nepremičnine z enako koristnostjo, kot jo ima obravnavana nepremičnina.

Izračun tržne vrednosti nepremičnine poteka po naslednjih osnovnih korakih:

- proučitev primerljivih prodaj,
- primerjava z obravnavano nepremičnino,
- prilagoditev prodajne vrednosti glede na razlike med obravnavano in primerljivimi nepremičninami,
- določitev indikativne vrednosti obravnavane nepremičnine.

PROUČITEV PRIMERLJIVIH PRODAJ

PRILAGODITVE PRODAJNE VREDNOSTI

Opravljen je prilagoditev prodajne vrednosti glede na razlike med obravnavano in primerljivimi nepremičninami, ki sem jih opisala v prejšnjih točkah.

Pri prilagoditvah sem upoštevala naslednje kriterije:

- Vrsto in čas transakcije
- lokacijo in lego/mikrolokacijo nepremičnine
- starost
- kvaliteta, vzdrževanje
- dokončanost/fazo gradnje
- velikost objektov in zemljišč
- komunalno opremljenost

A/ TRGOVSKI PROSTORI

k.o.	datum	ID	I. gradnje	neto površina m2	Cena v €	€/m2
Ruše	09.11.2021	633844	1995	123,70	195.000,00	1.576,39
Lenart	02.07.2021	553142	1988	106,60	105.000,00	984,99
Tabor	29.06.2021	550074	1980	50,20	44.139,00	879,26
Nepremičnine. net/Remax	23.02.2022	ponudba	2009	58,70	85.000,00	1.448,04

Pristop primerljivih prodaj:	REFERENČNE PRODAJE				
	Ocenjevana	Primer 1	Primer 2	Primer 3	Primer 4
Indikativna prodajna cena €/m2		€/m2	€/m2	€/m2	€/m2
		1.576,39	984,99	879,26	1.448,04
Datum prodaje oz. ponudbe	feb.22	nov.21	jul.21	jun.21	feb.22
Pogoji prilagoditve na prodajo, faktor					ponudba
		1,00	1,06	1,06	0,80
€/m2 s prilagoditvijo		1.576,39	1.044,09	932,02	1.158,43
Stopnja dokončanja	100%	100%	100%	100%	100%
faktor		1,00	1,00	1,00	1,00
€/m2 s prilagoditvijo		1.576,39	1.044,09	932,02	1.158,43
Lokacija in lega v naselju		boljša	boljša	boljša	boljša
Prilagoditev za lokacijo		0,85	0,90	0,85	0,90
€/m2 s prilagoditvijo		1.339,94	939,68	792,22	1.042,59
Neto obračunska površina V €/M2	157,30				
Prilagoditev glede na površino		123,70	106,60	50,20	58,70
		0,90	0,85	0,80	0,80
Starost in obnove	2011-2014	l.1995	l. 1988	l. 1980	l. 2009
Prilagoditev		1,03	1,15	1,20	1,00
Kvaliteta / vzdrževanje		-	-	-	-
Prilagoditev glede na kvaliteto, vzdržev.		0,90	1,00	1,10	1,00
Instalacije in oprema objekta		boljša	podobna	boljša	boljša
Prilagoditev		0,95	1,00	0,95	0,95
Skupni faktor		0,95	1,00	1,01	0,94
PRODAJNA CENA S PRILAGODITVIJO:		1.266,24	939,68	802,12	977,43
Prilagoditev za fizične značilnosti		1,00	1,00	1,00	1,00
€/m2 s prilagoditvijo		1.266,24	939,68	802,12	977,43
Prilagoditev za možnost prodaje	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
€/m2 s prilagoditvijo		1.266,24	939,68	802,12	977,43

Ponderji	1,00	0,40	0,30	0,10	0,20
Izračun €/m2	1.064,10				
OCENA NEPREMIČNINE:					
	1.064,09725	157,30		167.382,50	167.000 €

B/ APARTMAJI / STANOVANJA

k.o.	datum	ID	l. gradnje	neto površina m2	Cena v €	€/m2
Kamnica	20.12.2021	637263	2009	120,90	175.827,00	1.454,32
Ruše	08.12.2021	634350	1985	63,50	90.000,00	1.417,32
Limbuš	17.11.2021	632173	1982	63,60	93.900,00	1.476,42
Ruše	05.10.2021	583340	1981	59,60	74.000,00	1.241,61
Ruše	17.08.2021	557035	1998	87,30	112.200,00	1.285,22

Pristop primerljivih prodaj:	REFERENČNE PRODAJE				
	Ocenjevana	Primer 1	Primer 2	Primer 3	Primer 4
Indikativna prodajna cena €/m2		€/m2	€/m2	€/m2	€/m2
		901,00	829,00	747,00	935,00
Datum prodaje oz. ponudbe	jan.20	dec.21	dec.21	nov.21	avg.21
Pogoji prilagoditve na prodajo, faktor					
		1,00	1,00	1,00	1,08
€/m2 s prilagoditvijo		1.454,32	1.417,32	1.476,42	1.285,22
Stopnja dokončanja	60%	100%	1.005,00	100%	100%
faktor		0,65	0,65	0,65	0,65
€/m2 s prilagoditvijo		945,31	921,26	959,67	835,40
Lokacija in lega v naselju		boljša	boljša	boljša	boljša
Prilagoditev za lokacijo		0,80	0,85	0,80	0,85

€/m2 s prilagoditvijo		756,25	783,07	767,74	710,09
Neto obračunska površina V €/M2	263,39				
Prilagoditev glede na površino *		podobna	podobna	podobna	podobna
		1,00	1,00	1,00	1,00
Starost in obnove	2011-2014	2009	1985	1982	1998
Prilagoditev		1,00	1,10	1,12	1,05
Kvaliteta / vzdrževanje		-	-	-	-
Prilagoditev glede na kvaliteto, vzdržev.		1,00	1,00	1,00	1,00
Instalacije in oprema objekta		podobno	podobna	boljša	boljša
Prilagoditev		1,00	1,00	0,95	0,95
Skupni faktor		1,00	1,03	1,02	1,00
PRODAJNA CENA S PRILAGODITVIJO:		756,25	802,65	781,17	710,09
Prilagoditev za fizične značilnosti		1,00	1,00	1,00	1,00
€/m2 s prilagoditvijo		756,25	802,65	781,17	710,09
Prilagoditev za možnost prodaje	1,00	0,90	0,90	0,90	0,90
€/m2 s prilagoditvijo		680,62	722,38	703,05	639,08
Ponderji	1,00	0,20	0,30	0,30	0,20
Izračun €/m2	691,57				
OCENA NEPREMIČNINE:					
	691,5706863	270,20		186.862,40	187.000 €

8 SKLEP IN KONČNA OCENA

Za oceno tržne vrednosti sem glede na vrsto nepremičnin in namen vrednotenja preverila možnost in primernost uporabe pristopov k izračunu vrednosti.

V obravnavanem primeru sem uporabila pristop primerljivih prodaj, za katerega smatram, da je najprimernejši, saj gre za tržni pristop, ki daje oceno vrednosti na podlagi opravljene analize tržišča in primerjave ocenjevane nepremičnine s podobnimi nepremičninami, ki so predmet prodaje v bližnjem ali drugem primerljivem okolju.

NAJVEJETNEJŠA TRŽNA VREDNOST NEPREMIČNIN na dan 24.02.2022

ID ZNAK	Površina	Namembnost	Vrednost
628-682-1	157,30	trgovina	167.000 €
628-682-2	270,20	apartmaji - stanovanja	187.000 €

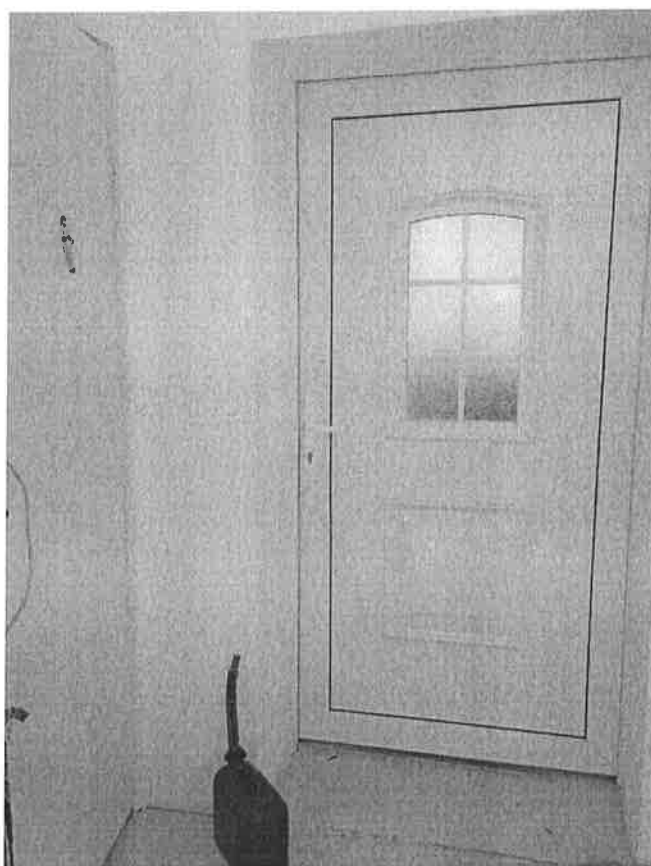
Maribor, 24.02.2022

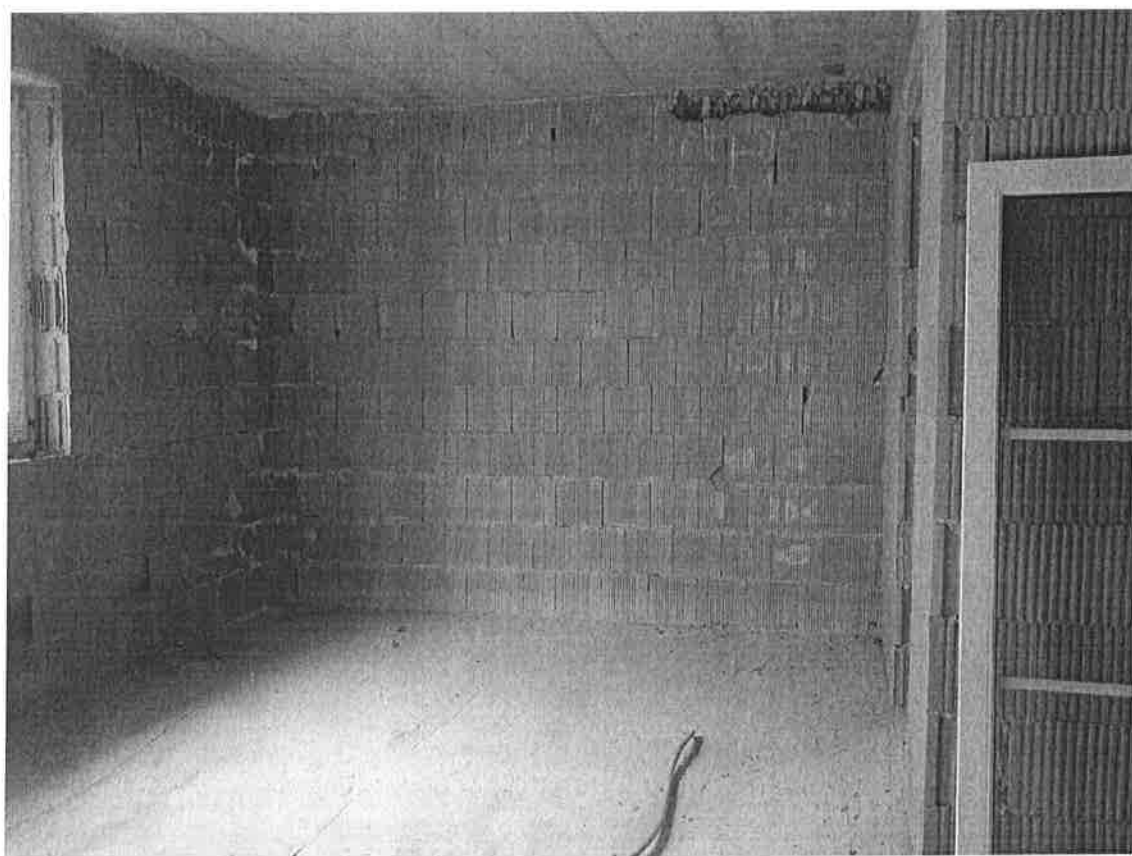


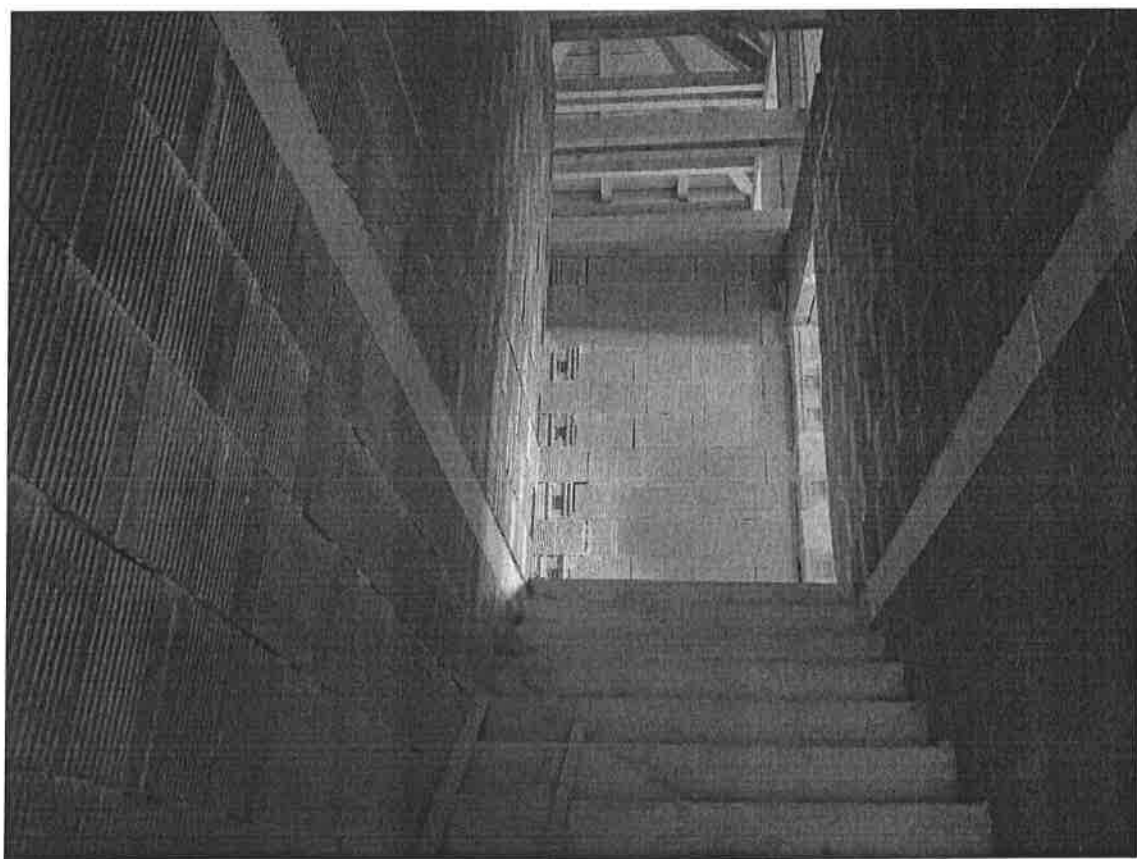
mag. Vera DAMJAN BELE, dipl.ekon. inž. gradb.
Sodna cenilka za gradbeništvo in nepremičnine

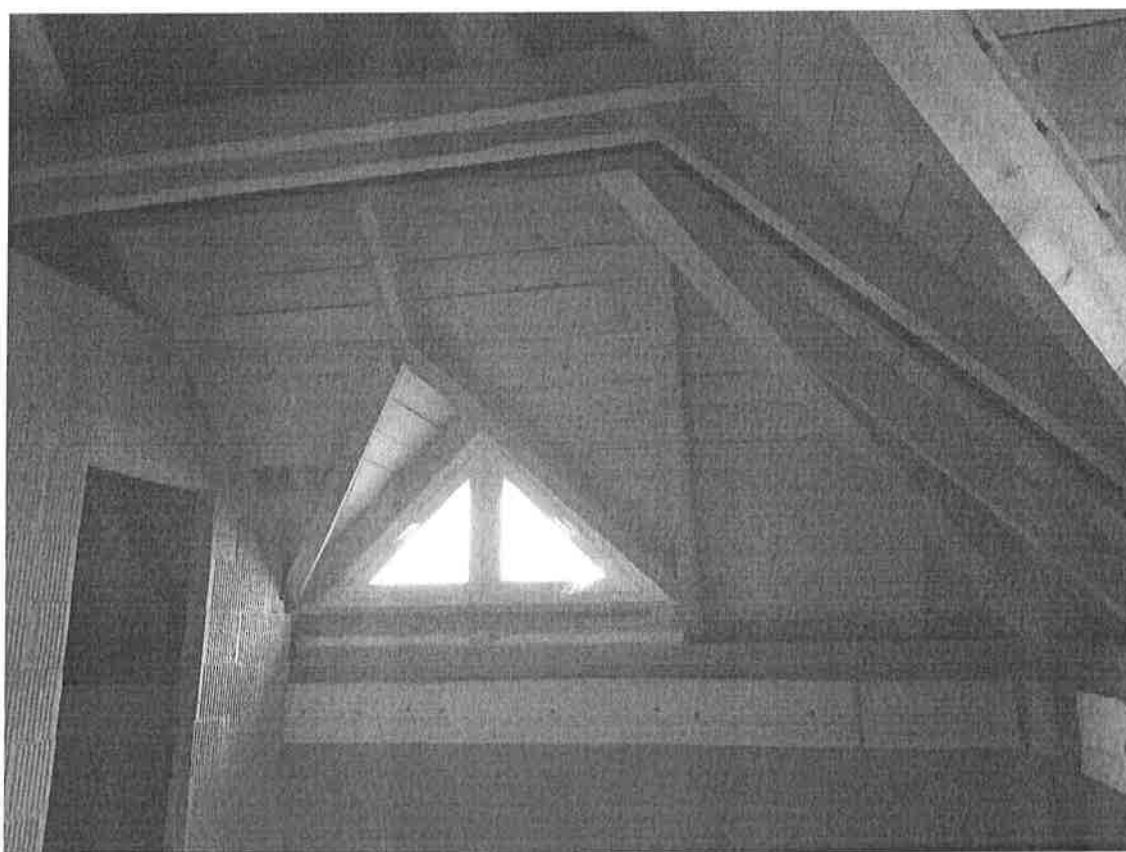
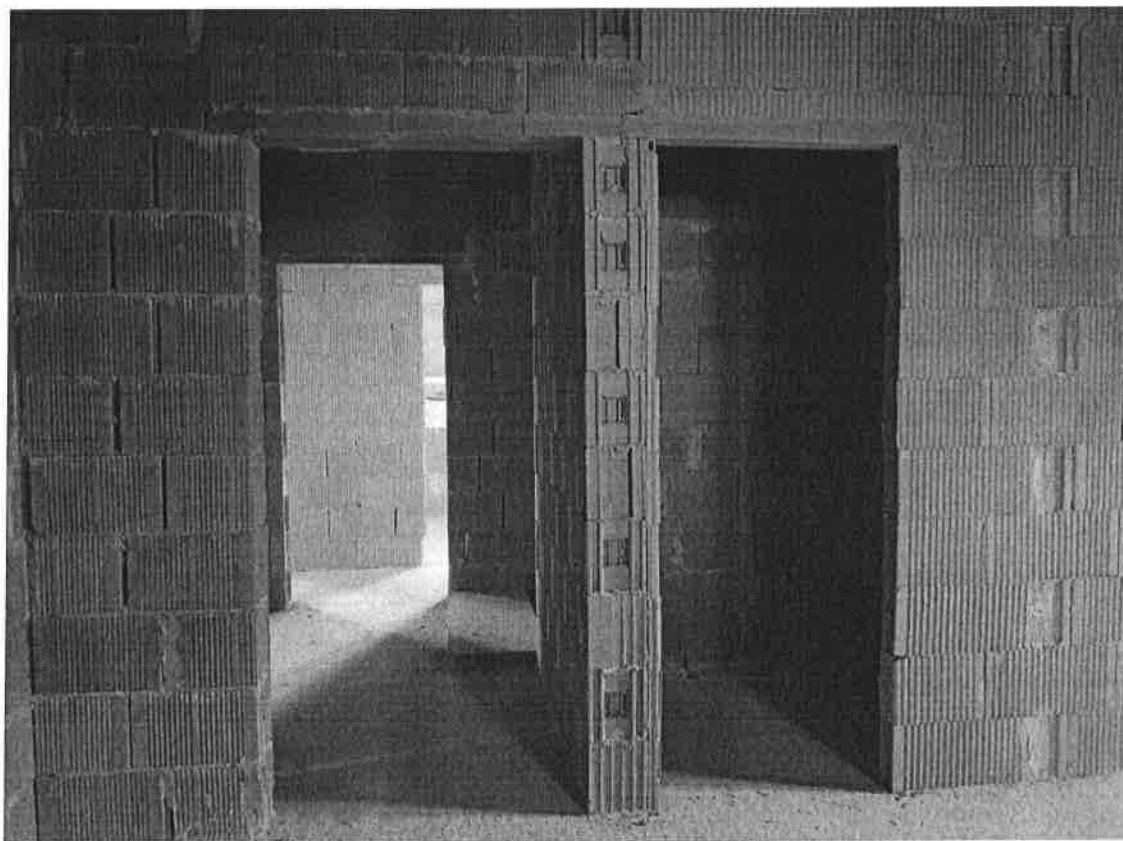
1. fotografije
 2. karte - lokacija
 3. ortofoto
 4. kopije iz katastra in prostorskega plana občine
 5. zemljiškoknjižna izpiska
-





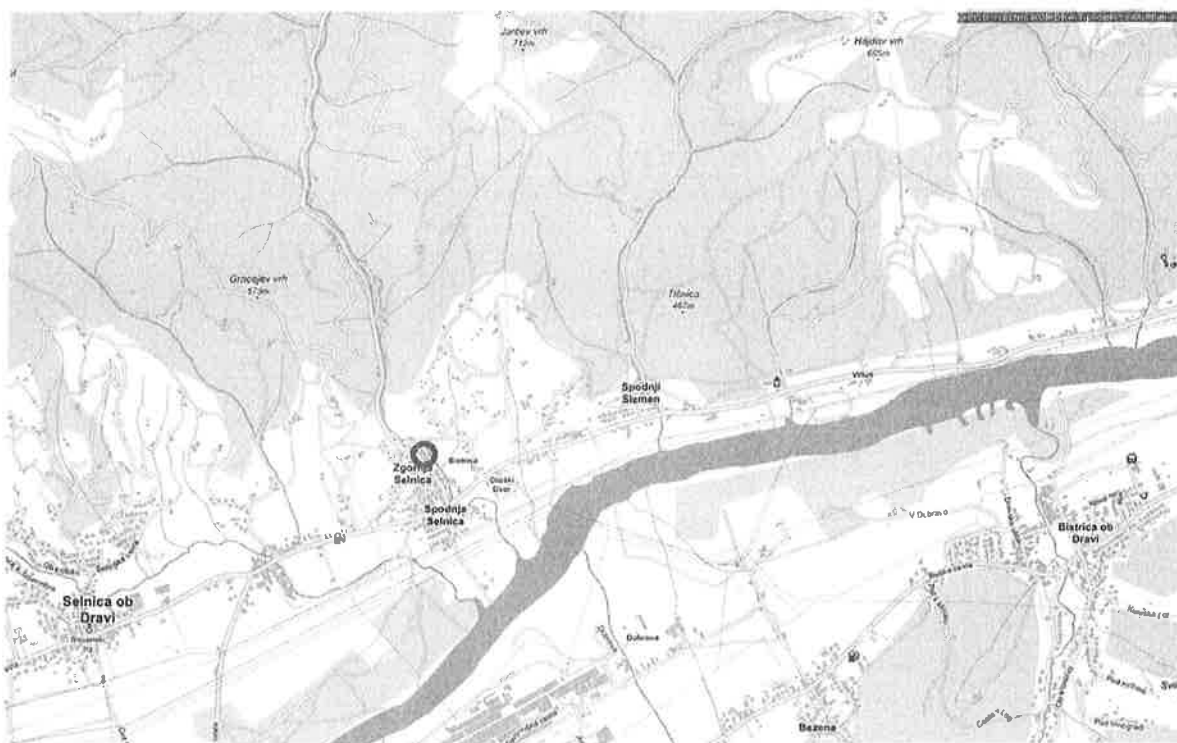








LOKACIJA





ORTOFOTO







NAMENSKA RABA / OPN



KATASTER



GOSPODARSKA INFRASTRUKTURA





VRHOVNO SODIŠČE
REPUBLIKE SLOVENIJE

Informacijski sistem eZK

Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 24.2.2022 - 18:40:14

Nepremičnina

tip nepremičnine: 3 - posamezni del stavbe
vir ID znaka: 2 - kataster stavb
ID znak: del stavbe 628-682-1
katastrska občina 628 ZGORNJA SELNICA stavba 682 del stavbe 1 (ID 6166689)
vrsta: 4 - poslovni prostor
opis:
naslov: ZGORNJA SELNICA 26B, 2352 Selnica ob Dravi

Plombe:

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

V korist vsakokratnega lastnika nepremičnine so vpisane te pravice oziroma pravna dejstva:

1. vrsta pravice: 105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini
delež: 37/100
na nepremičnini: katastrska občina 628 ZGORNJA SELNICA stavba 682 (ID 6166691)
ID pravice 15342467

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 15342469
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:
1. EMŠO: 2101967*****
osebno ime: Franc Krošlin
naslov: Vrtna ulica 007, 2352 Selnica ob Dravi

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
15431274	22.02.2013 13:13:18	401 - vknjižena hipoteka

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 15431274
čas začetka učinkovanja 22.02.2013 13:13:18
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: katastrska občina 628 ZGORNJA SELNICA stavba 682 del stavbe 1 (ID 6166689)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 115.000,00 EUR
obresti šestmesečni EURIBOR s fiksnim pribitkom 2,9 odstotne točke letno in je spremenljiva

tip dospelosti 1 - določen dan

datum dospelosti 25.02.2033

dodatni opis:

Na podlagi Sporazuma o zavarovanju denarne terjatve opr. št. SV 246/2013 z dne 22.02.2013 v notarskem zapisu notarke Ksenije Košar Bratuša, se vknjiži hipoteka za zavarovanje izvršljive denarne terjatve v znesku 115.000,00 EUR s pripadki.

imetnik:

1. matična številka: 1539965000

firma / naziv: EOS KSI, Upravljanje terjatev d.o.o.

naslov: Letališka cesta 033, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:

15342469

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
19785856	22.02.2013 08:00:00	712 - zaznamba izvršbe
15431275	22.02.2013 13:13:18	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

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

ID pravice / zaznambe 19785856

čas začetka učinkovanja 22.02.2013 08:00:00

vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe

podatki o vsebini pravice / zaznambe

organ, ki vodi postopek OKRAJNO SODIŠČE V MARIBORU

opr. št. postopka I 2019/2018

dodatni opis:

Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. I 2019/2018 z dne 18. 10. 2018, zaradi izterjave 96.407,93 EUR s pp.

Zaznamba izvršbe učinkuje od trenutka, od katerega učinkuje vknjižba navedene hipoteke.

ID pravice / zaznambe 15431275

čas začetka učinkovanja 22.02.2013 13:13:18

vrsta pravice / zaznambe 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

podatki o vsebini pravice / zaznambe



Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 24.2.2022 - 18:42:09

Nepremičnina

tip nepremičnine: 3 - posamezni del stavbe
vir ID znaka: 2 - kataster stavb
ID znak: del stavbe 628-682-2
katastrska občina 628 ZGORNJA SELNICA stavba 682 del stavbe 2 (ID 6166690)
vrsta: 5 - drugo
opis:
naslov: ZGORNJA SELNICA 26B, 2352 Selnica ob Dravi

Plombe:

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

V korist vsakokratnega lastnika nepremičnine so vpisane te pravice oziroma pravna dejstva:

1. vrsta pravice: 105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini
delež: 63/100
na nepremičnini: katastrska občina 628 ZGORNJA SELNICA stavba 682 (ID 6166691)
ID pravice 15342468

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 15342470
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:
1. EMŠO: 2101967*****
osebno ime: Franc Krošlin
naslov: Vrtna ulica 007, 2352 Selnica ob Dravi

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
19775449	23.10.2018 09:43:07	401 - vknjižena hipoteka

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 19775449
čas začetka učinkovanja 23.10.2018 09:43:07
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: katastrska občina 628 ZGORNJA SELNICA stavba 682 del stavbe 2 (ID 6166690)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 96.407,93 EUR
obresti: glej opis

tip dospelosti 1 - določen dan
 datum dospelosti 09.10.2018
 dodatni opis:
 Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 96.407,93 EUR s pp, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. I 2019/2018 z dne 18.10. 2018.

imetnik:

1. matična številka: 1539965000
 firma / naziv: EOS KSI, Upravljanje terjatev d.o.o.
 naslov: Letališka cesta 033, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:

15342470

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
19775450	23.10.2018 09:43:07	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe	19775450
čas začetka učinkovanja	23.10.2018 09:43:07
vrsta pravice / zaznambe	712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
organ, ki vodi postopek	OKRAJNO SODIŠČE V MARIBORU
opr. št. postopka	I 2019/2018
dodatni opis: Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. I 2019/2018 z dne 18. 10. 2018.	