



Podpisnik: Tanja Korošec Vidović
Izdajatelj: sigov-ca
Št. certifikata: ac97db7a
Podpisano: 14:31, 11.03.2019



REPUBLIKA SLOVENIJA
OKRAJNO SODIŠČE NA PTUJU

Vodnikova ulica 2, 2250 Ptuj

In 69/2015
I 135/2016
I 526/2016

ODREDBA O PRODAJI NEPREMIČNINE
na I. javni dražbi

Okrajno sodišče na Ptuj po okrajni sodnici Tanji Korošec Vidovič,

v izvršilni zadevi upnice:

1. **NOVA KREDITNA BANKA MARIBOR, d. d.**, Ulica Vita Kraigherja 4, Maribor, zoper dolžnika: **1. odvetnik MARTIN GRAJ**, Ulica heroja Lacka 10, Ptuj, **2. MARTIN GRAJ**, Vintarovci 41, Destrnik, **3. MAJDA GRAJ**, Vintarovci 41, Destrnik, zaradi izterjave: 63.378,01 EUR s pripadki (In 69/2015)
2. **NOVA KREDITNA BANKA MARIBOR, d. d.**, Ulica Vita Kraigherja 4, Maribor, ki jo zastopa Alenka Čeh Gerečnik, odvetnica na Ptuj, zoper dolžnika: **1. MARTIN GRAJ**, Vintarovci 41, Destrnik, **2. MAJDA GRAJ**, Vintarovci 41, Destrnik, zaradi izterjave: 97.332,61 EUR s pripadki (I 135/2016),
3. **NOVA KREDITNA BANKA MARIBOR, d. d.**, Ulica Vita Kraigherja 4, Maribor, zoper dolžnika: **MARTIN GRAJ**, Vintarovci 41, Destrnik, zaradi izterjave: 110.000,00 EUR s pripadki (I 526/2016),

na podlagi 181. člena Zakona o izvršbi in zavarovanju - ZIZ

ODREJA:

I.

Na I. javni dražbi, ki bo v **petek, 31. 5. 2019 ob 10. uri**, v zgradbi Okrajnega sodišča na Ptuj, **soba št. 115**, se bodo prodajale nepremičnine:

- parc. št. **461/2 k.o. 364 - Vintarovci** (stavbno zemljišče s stanovanjsko hišo in delavnico ter kovačijo, vse na naslovu Vintarovci 41, Destrnik), last dolžnikov vsakega do ½,
- parc. št. **462/4 k.o. 364 - Vintarovci** (kmetijsko zemljišče), last dolžnikov vsakega do ½,
- parc. št. **464/3 k.o. 364 - Vintarovci** (kmetijsko zemljišče), last dolžnikov vsakega do ½,
- **del stavbe 9 stavba 50 k.o. 400 - Ptuj**, last dolžnika Martina Graja do celote.

Služnosti, stavbne pravice in stvarnih bremen, ki bi jih moral prevzeti kupec, na nepremičninah ni vključenih.

II.

Vrednost nepremičnin je ugotovljena s sklepi Okrajnega sodišča na Ptuju In 69/2015 z dne 11. 4. 2017, I 135/2016 z dne 11. 3. 2019 ter I 526/2016 z dne 11. 3. 2019 in po ugotovitvah sodnih cenilcev znaša:

- a) vrednost parc. št. 461/2 k.o. 364 - Vintarovci znaša **307.890,00 EUR**,
- b) vrednost parc. št. 462/4 k.o. 364 - Vintarovci znaša **878,00 EUR**,
- c) vrednost parc. št. 464/3 k.o. 364 - Vintarovci znaša **1.954,00 EUR**,
- d) vrednost dela stavbe 9 stavba 50 k.o. 400 - Ptuj znaša **71.100,00 EUR**.

Natančen opis nepremičnin, ki so predmet prodaje, je razviden iz cenilnih poročil, ki so objavljena na spletni strani sodišča hkrati z odredbo o prodaji.

Na predlog, ki mora biti vložen najkasneje 20 dni pred prodajnim narokom, sodišče na prodajnem naroku z odredbo ponovno ugotovi vrednost nepremičnin, če stranka s predložitvijo mnenja sodnega cenilca o tržni vrednosti nepremičnin verjetno izkaže, da se je vrednost nepremičnin od prejšnje ugotovitve vrednosti do dneva prodaje precej spremenila.

III.

Nepremičnine se prodajajo vsaka zase in se na tem naroku **ne smejo prodati za manj kot 70 % ugotovljene vrednosti** (prvi odstavek 188. člena ZIZ), torej:

- parc. št. 461/2 k.o. 364 - Vintarovci ne pod **215.523,00 EUR**,
- parc. št. 462/4 k.o. 364 - Vintarovci ne pod **614,60 EUR**,
- parc. št. 464/3 k.o. 364 - Vintarovci ne pod **1.367,80 EUR**,
- del stavbe 9 stavba 50 k.o. 400 - Ptuj ne pod **49.770,00 EUR**.

Z izjavo, ki jo dajo na zapisnik pri sodišču, pred katerim teče izvršilni postopek, ali pri kakšnem drugem sodišču, se stranki in zastavni upniki oziroma upniki zemljiškega dolga lahko sporazumejo, da sme biti nepremičnina prodana na dražbi tudi za ceno, nižjo od 70 % ugotovljene vrednosti (četrty odstavek 188. člena ZIZ).

Če bo nepremičnino za ceno, nižjo od njene ugotovljene vrednosti, kupil upnik ali z njim povezana oseba in pridobljena kupnina ne bi zadostovala za popolno poplačilo tega upnika, se bo štelo, da je upnik poplačan do višine ugotovljene vrednosti nepremičnine (200.a člen ZIZ).

IV.

Javne dražbe se smejo udeležiti le tisti, ki najpozneje **3 (tri) delovne dni** pred dražbo (najkasneje v torek, 28. 5. 2019) položijo varščino (prvi odstavek 185. člena ZIZ), in sicer na TRR sodišča št.: 01100-6950422416, sklic na št. 00 00 18 69 2015 02, namen: varščina In 69/2015.

Varščine so oproščeni upnik, na čigar predlog je sodišče dovolilo izvršbo, in zastavni upnik oziroma upnik zemljiškega dolga, če njihove terjatve dosegajo varščino in če se da glede na njihov vrstni red in ugotovljeno vrednost nepremičnine varščina poravnati iz kupnine (tretji odstavek 185. člena ZIZ).

Varščina znaša 1/10 (eno desetino) ugotovljene vrednosti nepremičnine (četrty odstavek 185. člena ZIZ), to je:

- za parc. št. 461/2 k.o. 364 – Vintarovci **30.789,00 EUR**,
- za parc. št. 462/4 k.o. 364 – Vintarovci **87,80 EUR**,
- za parc. št. 464/3 k.o. 364 – Vintarovci **195,40 EUR**,
- za del stavbe 9 stavba 50 k.o. 400 – Ptuj **7.110,00 EUR**.

Ponudnik mora sodišču na dražbi **predložiti dokazilo o vplačilu varščine**.

Ponudniki, katerih ponudbe niso bile sprejete, dobijo varščino na njihov transakcijski

račun nakazano nazaj v 15 dneh po koncu javne dražbe (peti odstavek 185. člena ZIZ) razen, če zakon ne določa drugače, pri tem morajo sodišču predložiti podatke o transakcijskem računu, na katerega se jim naj varščina vrne.

Na javni dražbi lahko sodelujejo fizične in pravne osebe, ki imajo po veljavnih predpisih pravico pridobivati nepremičnine v Republiki Sloveniji. Fizična oseba svojo identiteto izkaže z veljavnim osebnim dokumentom, pooblaščenec pravne ali fizične osebe mora na naroku predložiti pisno pooblastilo.

V.

Kupec mora položiti celotno kupnino v roku **30 dni** od dneva prejema sklepa o domiku nepremičnine. Varščina se všteje v kupnino.

Če kupec v določenem roku ne položi kupnine, se mu položena varščina ne vrne, ampak razdeli v skladu s 197. in 198. členom ZIZ, sodišče pa na predlog upnika in glede na okoliščine prodaje pozove na plačilo kupnine drugega oziroma naslednje najboljše kupce, ki v to privolijo in dajo izjavo iz četrtega odstavka 189. člena ZIZ ter jim določi rok za položitev kupnine, ali pa prodajo s sklepom razveljavi in določi novo prodajo (tretji odstavek 191. člena ZIZ).

Kupec, ki je edini upnik, je lahko oproščen položitve kupnine do višine zneska, ki bi mu pripadal po sklepu o poplačilu. Sodišče o predlogu upnika odloči s posebnim sklepom (drugi odstavek 191. člena ZIZ).

VI.

Pravice, ki ne bi dopuščale prodaje, je potrebno prijaviti sodišču najkasneje na prodajnem naroku, preden se začne prodaja, ker bi se sicer teh pravic ne moglo več uveljavljati na škodo dražitelja v dobri veri.

Kdor ima zakonito ali vknjiženo pogodbeno predkupno oziroma odkupno pravico na nepremičnini, ki je predmet izvršbe, ima prednost pred najugodnejšim ponudnikom, če takoj po končani dražbi izjavi, da kupuje nepremičnino pod enakimi pogoji **in če najpozneje tri delovne dni pred dražbo položi varščino** (prvi odstavek 182. člena ZIZ). Če predkupni oziroma odkupni upravičenec izkoristi svojo pravico, ima najboljši ponudnik pravico takoj po končani dražbi ponuditi višjo ceno (četrty odstavek 182. člena ZIZ).

VII.

Ta odredba velja istočasno kot vabilo na narok za prodajo nepremičnin ter stranke in udeleženci postopka posebnega vabila na narok ne bodo prejeli.

VIII.

Stranke in druge udeležence dražbe se opozarja, da gre v skladu z 216. členom Kazenskega zakonika (v nadaljevanju: KZ-1) za kaznivo dejanje zlorabe izvršbe, kadar kdo v izvršbi protipravno izterja več, kot je kdo dolžan plačati, ali si prilasti zmotno preplačilo dolga, in se kaznuje z denarno kaznijo ali zaporom do dveh let. Enako se kaznuje, kdor v izvršbi izigra upnika za njegovo terjatev z dogovorom z udeleženci dražbe. Poskus je kazniv.

IX.

Ogled nepremičnin z morebitno navzočnostjo izvršitelja je mogoč v soboto, 25. 5. 2019 med 10. in 12. uro ter v ponedeljek, 27. 5. 2019 med 16. in 18. uro. Morebitni kupci, ki se zanimajo za nakup nepremičnin, morajo pri tukajšnjem sodišču najpozneje do 13. 5. 2019 vložiti zahtevo za dovolitev ogleda nepremičnin. Sodišče o ogledu nepremičnin izda odredbo, s katero zainteresirani osebi na njene stroške dovoli ogled (176. člen ZIZ). Dolžnik, ki ne dovoli ali ovira ogled nepremičnin, se lahko denarno kaznuje (33. člen ZIZ).

X.

Zoper to odredbo ni pravnega sredstva (osmi odstavek 9. člena ZIZ).

OKRAJNO SODIŠČE NA PTUJU

Ptuj, 11. marec 2019

Sodnica:

Tanja Korošec Vidovič



Prejeto: 04.01.2016
 4-5-01-2016
 Poslano po pošti: 04.01.2016
 St. B.
 Pisanje je taksirano s 1,00 EUR v kolik-
 kolkov je premalo za 1,00 EUR - pisanje
 prejeto brez takse.
 Prejeta vrednosti (denar, takse, vrednostnice in pod.)
 Podpis pristojne osebe: [Signature]

137

Pri tem je bilo potrebno odgovoriti na sledeče vprašanje:

- C₁-C₃

- 1

3.00 OGLED NA LICU MESTA

Ogled na licu mesta sem razpisal in ga opravil dne 21. XII. 2015. Razpisanega ogleda se je skupaj z menoj, udeležil še g.MARTIN GRAJ.

Tako sem na osnovi ogleda objekta na licu mesta, odgovorov prisotnega na moja vprašanja ter podatkov pridobljenih na spletni strani GURS, prišel do sledečih ugotovitev oziroma ocen:

4.00 DATUM OCENJEVANJA

Vse vrednosti v poročilu se nanašajo na dan 31. XII. 2015

5.00 METODOLOGIJA IN PODLAGE ZA CENITEV

- Zakon o urejanju prostora (Ur. list RS, št. 110/02)
- Zakon o nepremičninskem posredovanju (Ur. list RS št. 42/03)
- Stanovanjski zakon (Ur. list RS št. 69/03)
- Slovenski standard SIST ISO 9836
- Indeksi razlik v ceni po vrstah gradenj, ki jih objavlja Združenje za gradbeništvo in industrijo gradbenega materiala pri GZS.
- GURS: skupna baza podatkov o posredovanju v prometu z nepremičninami
- GURS: evidenca prometa nepremičnin

METODOLOGIJA ZA IZRAČUN VREDNOSTI:

Pri ocenjevanju se skladno s standardom (2) smiselno uporablja več pristopov in sicer:

- Stroškovni (naložbeni) pristop, ki temelji na načelu, da kupec za nepremičnino ne bo pripravljen plačati več, kot je strošek gradnje nadomestne nepremičnine z enako uporabnostjo.
- Pristop donosov, pri katerem se premoženje vrednoti na podlagi dohodka, ki ga premoženje prinaša in
- Pristop primerljivih prodaj (tržni pristop), po katerem se pri ocenitvi uporabi podatke o primerljivih transakcijah podobnih nepremičnin ob upoštevanju prilagoditev glede na lastnosti nepremičnine.

Glede na namen ceditve in vrste premoženja, ki ga vrednotim ocenjujem, da je za cenitev pravične odškodnine po tržni metodi primeren stroškovni pristop v smislu nadomestitvene vrednosti.

6.00 ODGOVORI NA ZASTAVLJENA VPRAŠANJA

6.10 TEHNIČNI OPIS IN IZMERE NEPREMIČNINE

6.11 STANOVANJSKA HIŠA, št. stavbe 189, na parc. št. 461/2



SLIKA št. 1



SLIKA št. 2

Gre za zidano, med etažno, podkleteno in visoko pritlično stanovanjsko hišo, zgrajeno leta 1976, oziroma vseljeno leta 1982. Njena streha je več kapna, krita s pločevinasto kritino, ki je opremljena z odtočnimi cevmi. Fasada je toplotno izolirana. Balkonska ograja je iz kovanega železa. Cokl je obložen z naravnim kamnom. Stavbno pohištvo je plastificirano s termopan izolacijskem steklom. V bivalnih prostorih je položen lamelni parket, v kletni etaži, na hodniku in v sanitarijah je položena keramika. Ogrevanje prostorov je centralno.

V objektu so inštalirane elektro, vodovodne in CATV inštalacije, priključene na javno omrežje. Fekalije so vodene v ulično kanalizacijo.

Za obravnavan objekt je že bila izdana energetska izkaznica, z veljavnostjo do leta 2025.

Pripadajoča tlorisna neto površina je:

KLET:

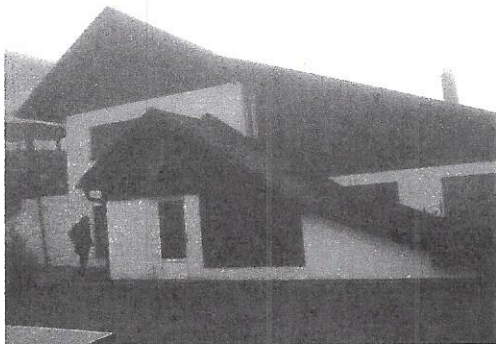
kurilnica	$3,30 \times 3,50 \times 0,75 =$	8,66 m ²
hodnik s stopniščem	$1,80 \times 6,00 \times 0,75 =$	8,10 m ²
kopalnica z WC	$3,30 \times 3,50 \times 1,00 =$	11,55 m ²
kmečka soba	$(5,40 \times 5,30 - 1,80 \times 2,30) \times 1,00 =$	24,48 m ²
soba	$3,30 \times 5,44 \times 1,00 =$	17,95 m ²
		70,74 m ²

PRITLIČJE:

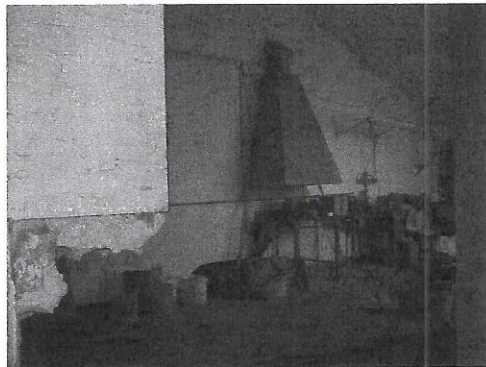
spalnica	$3,30 \times 3,50 \times 1,00 =$	11,55 m ²
hodnik s stopniščem	$1,80 \times 5,40 \times 1,00 =$	9,72 m ²
garderoba	$3,30 \times 1,60 \times 1,00 =$	5,28 m ²
kopalnica	$1,80 \times 3,30 \times 1,00 =$	5,94 m ²
kuhinja	$3,30 \times 5,44 \times 1,00 =$	17,95 m ²
dnevna soba	$(5,30 \times 5,45 - 1,80 \times 1,68) \times 1,00 =$	25,86 m ²
balkon	$1,30 \times 9,40 \times 0,25 =$	3,05 m ²

		79,35 m ²
PODSTREHA:		
spalnica	4,00 X 3,30 X 0,75 X 2 =	19,80 m ²
spalnica	4,00 X 3,30 X 0,75 X 2 =	19,80 m ²
shramba	1,80 X 2,30 X 0,75 X 2 =	6,21 m ²
stopnišče s hodnikom	1,80 X 2,60 X 0,75 =	3,51 m ²
		49,32 m ²
objekt skupaj		199,41 m ²

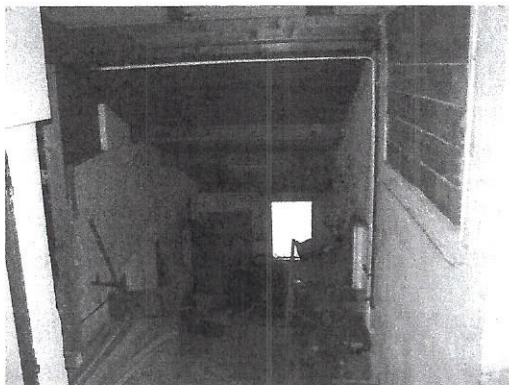
6.12 DELAVNICA, št. stavbe 181, na parc. št. 461/2



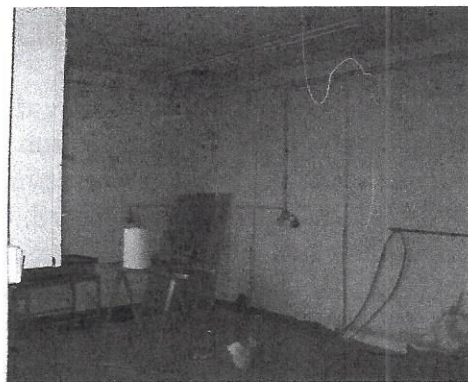
SLIKA št. 3



SLIKA št. 4



SLIKA št. 5



SLIKA št. 6

Gre za zidan več etažen objekt, zgrajen leta 1983. Njegova streha je dvo kapna in opremljena z odtočnimi žlebovi. Fasada je ometana in poslikana. Strop in tlak sta v betonu. Okna so v copilit steklu. Sanitarije so v keramiki. V objektu so inštalirane elektro in vodovodne inštalacije.

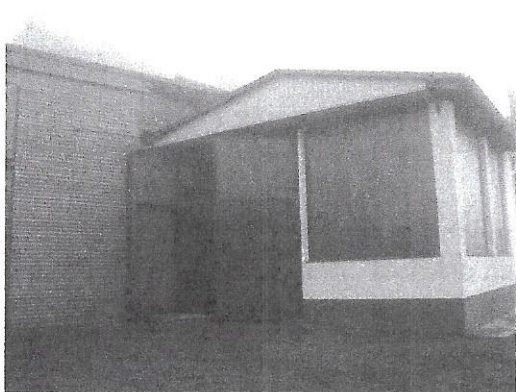
Prostori objekta, ki so vidni na gornjih slikah, so nekoliko demolirani in trenutno niso v obratovanju. Na stenah je še zaznati prisotnost vlage.

Nad delavnico je zgrajena garaža, ki je ometana in tlak je v keramiki. Njena vhodna vrata so lesena ter okno v copilit steklu. Podstreha je neizolirana in ne ometana.

Pripadajoče neto tlorisne površine so:

delavnica, svetle višine 2,85 m1 (slika št. 6)	
$4,04 \times 5,68 \times 1,00 =$	22,94 m2
delavnica, povprečne svetle višine 3,76 m1 (slika št. 4)	
$9,55 \times 4,10 \times 1,00 =$	39,15 m2
stopnišče $(2,00 \times 3,15 + 2,90 \times 9,55) \times 1,00 =$	33,99 m2
sanitarije $4,05 \times 2,75 \times 1,00 =$	11,13 m2
delavnica $4,82 \times 4,15 \times 1,00 =$	20,00 m2
garaža (slika št.3 in 9) $5,85 \times 4,08 \times 1,00 =$	23,86 m2
podstreha nad garažo $23,86 \text{ m2} \times 0,35 =$	8,35 m2
	159,42 m2

6.13 KOVAČIJA, št. stavbe 182, na parc. št. 461/2



SLIKA št. 7



SLIKA št. 8

Gre za kovačijo, ki je bila leta 1995 zgrajeno iz AB skeletne konstrukcije. Njena streha je ravna izolirana pohodna ploščad. Kovačija je dostopna po notranjem stopnišču sosednjega objekta (št. objekta 181), v katerem so že obravnavane delavnice. Pomeni, da imata objekta št. 181 in št. 182 isti vhod, viden na sliki št. 3. Svetla višina prostora znaša 3,40 m1. Tlak je v betonu in okna v copilit steklu. V objektu je inštalirana elektro in vodovodna inštalacija.

Del delavnice viden na sliki št. 7, stoji na sosednji parcelni številki, katera pa ni predmet obravnave. Ta del delavnice je zgrajen v sklopu kovačije in je z njo tudi povezan.

Pripadajoče neto tlorisne površine so:

kovačija	$8,40 \times 10,40 \times 1,00 =$	87,36 m2
del stopnišča	$(3,25 + 1,45) / 2 \times 2,30 =$	5,41 m2
delavnica s shrambo, ki je locirana na drugem zemljišču:		
	$(4,10 \times 5,08 + 1,55 \times 1,35) \times 1,00 =$	22,92 m2
	$3,54 \times 2,20 \times 0,50 =$	4,07 m2
		119,76 m2

6.14 NADSTREŠNICA



SLIKA št. 9

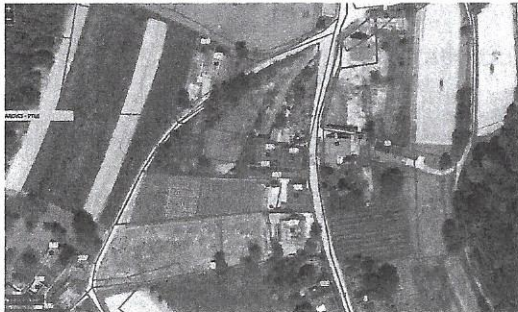


SLIKA št. 10

Gre za leseno nadstrešnico, vidno na sliki št. 9 in 10, krito s ploščami iz pleksi stekla.
Njena tlorsna površina znaša: $12,00 \times 4,20 \times 1,00 = 50,40 \text{ m}^2$

6.15 STAVBNO ZEMLJIŠČE

Iz sklepa sodišča in podatkov pridobljenih na spletni strani Geodetske uprave RS je razvidno, da gre za stavbno zemljišče, locirano na parcelni št. 461/2, k.o. 364 – Vintarovci, v izmeri 803,00 m².



parc. št. 461/2

6.20 IZRAČUN VREDNOSTI NEPREMIČNINE

Pri ocenjevanju je uporabljen standard tržne vrednosti v prosti prodaji na tržišču. Vrednost je definirana kot cena, ki bi jo nepremičnina morala doseči na konkurenčnem trgu, pod pogoji za pošteno prodajo.

Glede na namen ocenjevanja in vrsto premoženja je za ocenjevanje pravične odškodnine primeren:

- Pristop primerljivih prodaj za ocenitev zemljišča z uporabo podatkov o primerljivih prodajah (transakcijah) podobnih nepremičnin, upoštevajoč prilagoditve glede lastnosti nepremičnine.

- Stroškovni pristop v smislu nadomestitvene vrednosti pri zgradbah.

6.21 STANOVANJSKA HIŠA, št. objekta 189, vrednotena po stroškovnem principu

Objekta je bil zgrajen leta 1976 in vseljena leta 1982

- **Nadomestitvena cena:**

$920,00 \text{ €/m}^2 \times 1,20 \times 1,00 =$	$1.104,00 \text{ €/m}^2$
netto tlorisna površina	199,41 m ²
nadomestitveni strošek	

$$1.104,00 \text{ €/m}^2 \times 199,41 \text{ m}^2 = 220.148,84 \text{ €}$$

- **Ocena zastaranja objekta:**

kratkotrajne komponente predstavljajo	50 %	
nadomestitveni strošek je		110.074,32 €

ekonomska življenjska doba je	25 let
dejanska starost je več kot	7 let
% zmanjšane vrednosti (7/25) je	28,00 %

zmanjšana vrednost glede kratkotrajne komponent

$$110.074,32 \text{ €} \times 0,28 = - 30.820,80 \text{ €}$$

dolgotrajne komponente predstavljajo	50 %	
nadomestitveni strošek je		110.074,32 €

pričakovana ekonomska življenjska doba je	80 let
upoštevana starost	39 let
% zmanjšanja vrednosti je (39/100)	39,00 %

zmanjšana vrednost glede dolgotrajne komponente

$$110.074,32 \text{ €} \times 0,39 = - 42.928,98 \text{ €}$$

- **Stroškovna vrednost je**

146.398,84 €

6.22 DELAVNICA, št. stavbe 181, vrednotena po stroškovnem principu

Objekta je bil zgrajen leta 1983

▪ Nadomestitvena cena:

prilagoditve: nedokončana dela, vzdrževanje	- 15 %	
	- 15 %	
$920,00 \text{ €/m}^2 \times 0,80 \times 0,85 =$		625,60 €/m ²
netto tlorisna površina	159,42 m ²	
nadomestitveni strošek		

$$625,60 \text{ €/m}^2 \times 159,42 \text{ m}^2 = 99.733,15 \text{ €}$$

▪ Ocena zastaranja objekta:

kratkotrajne komponente predstavljajo	30 %	
nadomestitveni strošek je		29.919,94 €

ekonomska življenjska doba je	25 let
dejanska starost je več kot	7 let
% zmanjšane vrednosti (7/25) je	28,00 %

zmanjšana vrednost glede kratkotrajne komponent

$$29.919,94 \text{ €} \times 0,28 = - 8.377,58 \text{ €}$$

dolgotrajne komponente predstavljajo	70 %	
nadomestitveni strošek je		69.813,20 €

pričakovana ekonomska življenjska doba je	80 let
upoštevana starost	32 let
% zmanjšanja vrednosti je (32/80)	40,00 %

zmanjšana vrednost glede dolgotrajne komponente

$$69.813,20 \text{ €} \times 0,40 = - 27.925,28 \text{ €}$$

▪ Stroškovna vrednost je

$$63.430,28 \text{ €}$$

6.23 KOVAČIJA, št. stavbe 182, vrednotena po stroškovnem principu

Objekta je bil zgrajen leta 1995

▪ **Nadomestitvena cena:**

prilagoditve: vzdrževanje	- 5 %	
	- 5 %	
920,00 €/m ² X 0,80 X 0,95 =		699,20 €/m ²
netto tlorisna površina	119,76 m ²	
nadomestitveni strošek		
699,20 €/m ² X 119,76 m ² =		83.736,19 €

▪ **Ocena zastaranja objekta:**

kratkotrajne komponente predstavljajo	30 %	
nadomestitveni strošek je		25.120,85 €
ekonomska življenjska doba je	25 let	
dejanska starost je več kot	7 let	
% zmanjšane vrednosti (7/25) je	28,00 %	

zmanjšana vrednost glede kratkotrajne komponent

$$25.120,85 \text{ €} \times 0,28 = - 7.033,84 \text{ €}$$

dolgotrajne komponente predstavljajo 70 %

nadomestitveni strošek je 58.615,33 €

pričakovana ekonomska življenjska doba je 80 let
upoštevana starost 32 let
% zmanjšanja vrednosti je (20/80) 25,00 %

zmanjšana vrednost glede dolgotrajne komponente

$$58.615,33 \text{ €} \times 0,25 = - 14.653,83 \text{ €}$$

▪ **Stroškovna vrednost je**

62.048,51 €

6.24 NADSTREŠNICA, vrednotena po stroškovnem principu

▪ **Nadomestitvena cena:**

$920,00 \text{ €/m}^2 \times 0,30 =$	276,00 €/m ²
netto tlorisna površina	50,40 m ²
nadomestitveni strošek	

$$276,00 \text{ €/m}^2 \times 50,40 \text{ m}^2 = 13.910,40 \text{ €}$$

▪ **Ocena zastaranja objekta:**

kratkotrajne komponente predstavljajo	100 %
nadomestitveni strošek je	13.910,40 €

ekonomska življenjska doba je	35 let
dejanska starost je več kot	5 let
% zmanjšane vrednosti (5/35) je	14,28 %

zmanjšana vrednost glede kratkotrajne komponent

$$13.910,40 \text{ €} \times 0,14 = - 1.987,20 \text{ €}$$

▪ Stroškovna vrednost je	11.923,20 €
---------------------------------	-------------------

6.25 STAVBNO ZEMLJIŠČE parc. št. 461/2, k.o. 364 – Vintarovci

Zazidano stavbno zemljišče predstavlja (fundus) stanovanjske hiše, ki je komunalno opremljeno, kot je voda in električni priključek. Dovoz je po asfaltirani cesti. Kanalizacija je vodena v ulično kanalizacijo.

Neto površina stavbnega zemljišča znaša 803,00 m².

▪ **Vrednost dela zemljišča**

površina zazidanega stavbnega zemljišča je	803,00 m ²
ocenjena vrednost zemljišča je	30,00 €/m ²

zazidano stavbno zemljišče je

$$803,00 \text{ m}^2 \times 30,00 \text{ €/m}^2 = 24.090,00 \text{ €}$$

PRIMERJALNI PRISTOP

Upoštevana je prilagojena vrednost naj bližnjih podobnih prodanih nepremičnin-zemljišč na Ptuju in njegovi okolici v letu 2014 - 2015.

MOP je na osnovi Zakona o nepremičninskem posredovanju izdalo »Navodilo o vodenju in posredovanju nepremičninske družbe o sklenjenih poslih v prometu z nepremičninami« Ur. list RS št. 93/04.

Tako so podatki o prodajah izvedencem in cenilcem na razpolago in prikazano je razumeti le kot indikator najvišje ponudbene vrednosti.

Stavbno zemljišče

prilagoditve	obravnavana nepremičnina	primerljive nepremičnine na Ptuja in v njegovi okolici			
prodajna cena/€					
površina/m2	803,00 m2	600	400	750	700
cena €/m2		50	30	18	40
lokacija/f		1,00	1,00	1,00	1,0
čas prodaje/%		1,0	1,0	1,0	1,0
komunalna opremljenost		1,0	1,0	1,0	1,0
prilagoditev skupaj		1,00	1,00	1,00	1,00
prilagojena cena €/m2	30,00 €/m2	50	30	18	40

vrednost zazidanega stavbnega zemljišča

$$30,00 \text{ €/m2} \times 803,00 \text{ m2} =$$

24.090,00 €

6.30 ZAKLJUČEK IN OCENA VREDNOSTI PRAVIČNE ODŠKODNINE

6.31 VREDNOST NEPREMIČNINE na zemljišču parc. št. 461/2

6.21 STANOVANJSKA HIŠA -----	146.398,84 €
6.22 DELAVNICA -----	63.430,28 €
6.23 KOVAČIJA -----	62.048,51 €
6.24 NADSTREŠNICA -----	11.923,20 €
6.25 STAVBNO ZEMLJIŠČE, parc. št. 461/2 -----	24.090,00 €
	307.890,83 €

Indikator tržne vrednosti nepremičnine, to je stanovanjske hiše z delavnico in kovačijo, s pripadajočim zemljiščem, locirane na parc. št. 461/2, k.o. 364 – Vintarovci, na naslovu Vintarovci 41, Destrnik, znaša:

per. 31. XII. 2015 -----	307.890,83 €
solastni delež do ½ -----	153.945,41 €

Pri vsem tem je vzeti na znanje, da je namen vsakega cenitvenega poročila naročniku ponuditi le informacijo o vrednosti nepremičnine. Sicer pa se s tem naročnika ne obvezuje k sklenitvi prodajne ali druge pogodbene vrednosti, ki bi bila identična z ocenjeno prodajno vrednostjo.

Tako je ob vedenju in upoštevanju variabilnega trga in od pogajalske sposobnosti naročnika, oziroma potencialnega kupca, v končni fazi odvisna končna prodajna cena nepremičnine.

MBR., 31. XII. 2015



Anton Brodnjak univ.dipl.inž.gr.

Dragica TOŠ MAJCEN, s.p., univ.dipl.inž.kmet.,
SODNA CENILKA KMETIJSKE STROKE
Grlici 37, 2256 JURŠINCI
Telefon: 02 758 3321 Mobitel: 031 529 420



VS0078720434

Ministrstvo za pravosodje, št.: Udi.: 105-U4-17/2000
z dne: 13.12.2005

OKRAJNO SODIŠČE NA PTUJU
PREJETO

dne ~~14~~ - 11 - 2018²⁰

CENILNO POROČILO

O oceni realne tržne vrednosti nepremičnin;

parcela št. 462/4 k.o. 364 Vintarovci, last dolžnikov vsakega do 1/2
parcela št. 464/3 k.o. 364 Vintarovci, last dolžnikov vsakega do 1/2.

Naročnik:

Okrajno sodišče na PTUJU, Opr. št.: I 135/2016,
sklep izdan 5.09.2018, vročen 15.10.2018.

V IZVRŠILNI ZADEVI

upnika:

NOVA KBM, d.d., Ulica Vita Kraigherja 4, 2000 MARIBOR,
ki jo zastopa odvetnica Alenka ČEH GEREČNIK, iz PTUJA,

zoper

dolžnika:

Martin GRAJ, Vintarovci 41, 2253 DESTRNİK
Majda GRAJ, Vintarovci 41, 2253 DESTRNİK,

zaradi izterjave 97.332,61 EUR s pripadki.

Namen ocenitve:

Ocena realne tržne vrednosti nepremičnin na dan ocenitve,
Ocena solastniškega deleža in celote vsake posamezne nepremičnine.

OPOMBA:

Predmet moje ocenitve ni parcela št. 461/3 k.o. 364 Vintarovci, last dolžnikov vsakega do 1/2, ki se po dejanski rabi in namenski rabi zemljišča, nahaja na območju stanovanjskih površin.

V Juršincih: 13.11.2018

OCENITEV

Opr. št.: I 135/2016 dolžnik Martin in Majda GRAJ

IZVID O OCENJENI VREDNOSTI

Naročnik: Okrajno sodišče na PTUJU, Opr. št.: I 135/2016,
sklep izdan 05.09.2018, vročen 15.10.2018.

V IZVRŠILNI ZADEVI

upnice: NOVA KBM, d.d., Ulica Vita Kraigherja 4, 2000 MARIBOR,
ki jo zastopa odvetnica Alenka ČEH GEREČNIK, iz PTUJA,

zoper

dolžnika: Martin GRAJ, Vintarovci 41, 2253 DESTRIK
Majda GRAJ, Vintarovci 41, 2253 DESTRIK

zaradi izterjave 97.332,61 EUR s pripadki.

Namen ocenitve: Ocena realne tržne vrednosti nepremičnin na dan ocenitve.
Ocena solastniškega deleža in celote vsake posamezne nepremičnine.

V navedeni izvršilni zadevi sem bila s strani Okrajnega sodišča na Ptuj (sklep Opr št. I 135/2016), imenovana kot sodna cenilka, z nalogo, da v roku 30 dni po prejemu sklepa, po študiju predmetnega nepravdnega, popolno in nepristransko ter v skladu s pravili znanosti in stroke opravim ocenitev nepremičnin;

parcela št. 462/4 k.o. 364 Vintarovci, last dolžnikov vsakega do 1/2

parcela št. 461/3 k.o. 364 Vintarovci, last dolžnikov vsakega do 1/2

parcela št. 464/3 k.o. 364 Vintarovci, last dolžnikov vsakega do 1/2.

OPOMBA: Predmet moje ocenitve ni parcela št. 461/3 k.o. 364 Vintarovci, last dolžnikov vsakega do 1/2, ki se po dejanski rabi in namenski rabi zemljišča, nahaja na območju stanovanjskih površin.

Ogled: sem opravila 06.11.2018.

Datum vrednotenja: NOVEMBER 2018. Izdelava ocenitve: NOVEMBER 2018.

Cenilka: Dragica TOŠ MAJCEN, s.p., univ. dipl. ing. kmet..

Definicija tržne vrednosti:

Tržna vrednost je definirana kot cena, ki je gledano z vidika denarja najverjetnejša in bi jo posest morala doseči na konkurenčnem tržišču pod vsemi pogoji potrebnimi za pošteno prodajo, pri kateri lahko kupec in prodajalec delujeta razumno in z domnevo, da na ceno niso vplivali neprimerni dejavniki.

METODOLOGIJA VREDNOTENJA:

Pri vrednotenju sem uporabila primerjalni način.

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

POŠTEN (TRŽNA) VREDNOST: V Mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti (MSOV) je podana naslednja definicija poštene (tržne) vrednosti:

» Poštena vrednost je cena ki bi bila prejeta za prodajo sredstva ali plačana za prenos obveznosti v urejenem poslu med tržnimi udeleženci na dan merjenja.«

Sklicevanje na tržne udeležence urejen posel in posel, ki se izvede na glavnem in najugodnejšem trgu in za največjo uporabo sredstva jasno kažejo, da je poštena vrednost po MSRP-jih na splošno skladna s pojmom tržne vrednosti, kot je opredeljena in obravnavana v okviru MSOV.

ZAKLJUČEK: TRŽNO vrednost nepremičnin na dan ocenitve ocenjujem kakor sledi:

parcela št. 462/4 kmetijsko zemljišče v izmeri 0,0439 ha, 41 bonitetnih točk, ID 3681405;
vrednost celote: 0,0439 ha x 2,00 eur/m² = 878,00 eur;
vrednost solastnega deleža 1/2 = 439,00 eur;

parcela št. 464/3 kmetijsko zemljišče v izmeri 0,0977 ha, 42 bonitetnih točk, ID 4185546
vrednost celote: 0,0977 ha x 2,00 eur/m² = 1.954,00 eur;
vrednost solastnega deleža 1/2 = 977,00 eur;

Cenitev opravila: Dragica TOŠ MAJCEN, s.p., univ. dipl. inž. kmet.
Sodna cenilka kmetijske stroke



NEPREMIČNINA PO PODATKIH ZEMLJIŠKEGA KATASTRA:

parcela št. 462/4 kmetijsko zemljišče v izmeri 0,0439 ha, 41 bonitetnih točk, ID 3681405;
parcela št. 464/3 kmetijsko zemljišče v izmeri 0,0977 ha, 42 bonitetnih točk, ID 4185546
obe k.o. 364 Vintarovci, last dolžnikov vsakega do 1/2.

STATUS NEPREMIČNIN PO NAMENSKI RABI ZEMLJIŠČ:

Iz podatka o namenski rabi zemljišča - Potrdilo OBČINE DESTRIK, št. 3501-126/2018 z dne 23.10.2018, ugotavljam:

parcela št. 462/4 kmetijsko zemljišče v izmeri 0,0439 ha, 41 bonitetnih točk, ID 3681405, pretežno druga kmetijska zemljišča, delno najboljša kmetijska zemljišča

parcela št. 464/3 kmetijsko zemljišče v izmeri 0,0977 ha, 42 bonitetnih točk, ID 4185546, pretežno najboljša kmetijska zemljišča, delno druga kmetijska zemljišča;

parc. št. 461/3 k.o. VINTAROVCI, v celoti stanovanjske površine.

IZSEK PISO – OBČINA DESTRIK



OPIS NEPREMIČNIN IN UGOTOVITVE NA TERENU:

Ogled nepremičnin sem opravila 06.11.2018 ob 14.00 uri. Na ogledu, sem bila sama.
Dolžnika obvestila o ogledu nista dvignila.

Nepremičnini, ki sta predmet ocenitve se nahajata na območju Občine DESTRIK, v naselju Vintarovci. Gre za središče Občine, pretežno strnjeno naselje stanovanjskih hiš, ki se nahajajo ob lokalni cesti, ki vodi skozi naselje, v nadaljevanju slednjih pa je kmetijsko zemljišče, ki pa je na strmem pobočju. Obe parceli, ki sta predmet ocenitve sta v nadaljevanju stavbe stoječe na parc. št. 461/2 k.o. Vintarovci, prav tako solast dolžnika vsakega do 1/2. Pred navedeno parcelo pa se nahaja parc. št. 461/3, ki je dejansko ozki pas med lokalno cesto in parc. št. 461/2 obe k.o. Vintarovci. Parcela št. 462/4 manjši del je bil skupaj z delom parc. 461/2 nasut z zemljo. Površina je zavarovana z oporo – lesene konstrukcije. V naravi le ta skupaj z delom površine parc. št. 461/2 predstavlja ravno površino, ki je travnata površina zasajena z nekaj sadnimi drevesi. Ostali del parc. št. 462/4 je travinje, na parceli se nahaja električni A drog. Parcela 464/3 pa je na nagibu, prav tako travinje, preko parcel pa je v delu nameščena žična opora. Obe parceli sta dostopni tudi iz spodnje strani in sicer po neutrjeni travnati poti.

STROKOVNE PODLAGE ZA CENITEV:

- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti – MSOV.
- Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti (Uradni list RS 106/2010 in 91/2012)
- Zakon o kmetijskih zemljiščih (ZKZ UPB 2) (Uradni list RS št. 71/2011, 58/2012, 27/2016, 79/2017).
- Cenovne osnove za leto 2015 in normativi ter strokovni pristopi, poenoteni v društvu sodnih izvedencev in cenilcev Slovenije
- Slovenski poslovno finančni standardi za ocenjevanje vrednosti
- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/2002) in Katastrska situacija
- Letno poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu - leto 2016 (Geodetska uprava RS 2016)
- SMERNICE tržnega vrednotenja kmetijskih zemljišč (SIC november 2017)
- Geografski informacijski sistem PISO, GERK ter GURS ter Zemljiška knjiga
- Podatki iz spisa v zadevi I 135/2016
- Ogled nepremičnin na terenu
- Podatki o primerljivih vrednostih gozdov – Finančni urad PTUJ, Oglasna deska UE Ptuj
- Lastne izkušnje in zbrani podatki.

OMEJITVENI POGOJI:

- informacije in mnenja, ki jih vsebuje cenilno poročilo, se nanašajo le na vrednotenje in ne smejo biti uporabljeni izven tega konteksta;
- informacije in mnenja, ki jih vsebuje cenilno poročilo, so povzeti iz virov, za katere menim, da so zanesljivi in nisem odgovorna za pravilnost podatkov navedenih virov. Preverjeni so v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri;
- posredovanje tega poročila ali njegove kopije ne nosi s seboj pravice do javne objave dela ali celote tega poročila, niti ne sme biti uporabljeno za noben namen s strani koga drugega ali brez pisne privolitve naročnika ali ocenjevalca.

IZJAVA OCENJEVALCA:

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam da:

- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem v njihovo točnost;
- so prikazane analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami in predstavljajo moje osebne, nepristranske, in strokovne analize, mnenja in sklepe;
- nimam navedenih sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede imetja, ki je predmet tega poročila in nisem pristranski glede oseb, ki jih ocena vrednosti zadeva;
- plačilo za mojo storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganja dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali

- pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki je posledica analiz, mnenj ter sklepov s tega področja;
- sem osebno pregledala nepremičnine in preverila podatke o nepremičninah, ki so predmet tega ocenjevanja vrednosti;
 - mi pri izdelavi analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dal pomembne strokovne pomoči;
 - so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter poročilo, sestavljeno v skladu z določiloma, ki jih vsebujejo Slovenski poslovno finančni standardi.

OCENJEVANJE KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ:

Izbira prave metode je za ocenitev nepremičnin ključnega pomena. Vrednost vsake stvari – nepremičnine, je odvisna od želje in volje posameznika.

Za oceno nepremičnine obstaja več metod, saj ni mogoče trditi, da zanje obstaja ena ali edinstvena metoda.

Iz teorije vrednosti tako izhaja, da je nek predmet več vreden od drugega le tedaj če narašča koristnost – uporabnost, za njegovega uporabnika. Ta pa je vedno subjektivna, torej v rokah posameznika, ki ima opraviti s predmetom.

V naši praksi obstajajo trije načini, ki jih cenilci uporabljamo pri ocenjevanju vrednosti:

▲ STROŠKOVNI PRISTOP;

ki temelji na načelu substitucije ob predpostavki, da racionalni kupec za posest ne bo plačal več, kot pa je cena za drugo premoženje enake koristi ali uporabnosti.

▲ DONOSNI NAČIN;

po kateri se premoženje vrednoti po donosu, ki ga prinaša.

▲ PRIMERJALNI NAČIN (TRŽNA METODA);

pri oceni se uporabljajo podatki o primerljivih transakcijah podobnih nepremičnin ob upoštevanju prilagoditev glede na lastnosti nepremičnine.

V oceno vrednosti se vključi primerljive prodaje zemljišč, pridobljene na podlagi realiziranih prodaj s področja Upravne enote Ptuj in neposredne bližnje lokacije kateri so najboljši kazalci vrednosti ocenjenega zemljišča.

Nepremičnini določa vrednost njena uporabnost – koristnost v prihodnosti, ne pa stroški pridobitve. Te stroške priznava trg le deloma, zato je najprimernejši način vrednotenja način primerljivih prodaj ali tržni pristop.

PRIKAZ OCENJEVANJA NEPREMIČNIN - Metoda tržnih primerjav:

Kot vir sem uporabila podatke iz evidence prometa nepremični, ki so dostopne registriranim uporabnikom, ter podatke o prodaji nepremičnin pri Finančni upravi Ptuj, ter podatkov UE Ptuj – oglasna deska, realizirane prodaje!

Upoštevala sem naslednje **primerljive** prodaje (nepremičnine se nahajajo v bližini ocenjevane, so komasacijsko urejene, ravninske lege, dostopne):

Kmetijska zemljišča na navedenem območju so se prodajala po ceni 1,00 eur/m² ter 1,60 eur/m². Višje ponudbe od navedenega se niso realizirale.

V predmetni zadevi gre za nepremičnine, nadaljevanje ohišnice – zaokrožujejo stavbo.

Glede na navedeno vrednost nepremičnin, ki sta predmet ocenitve ocenjujem na 2,00 eur/m².

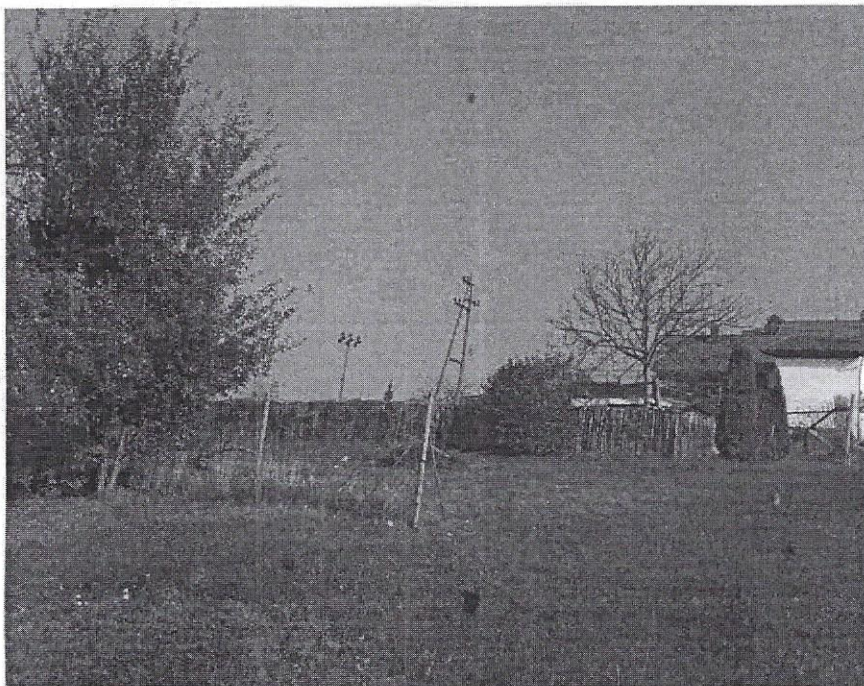
ZRAČUN VREDNOSTI:

parcela št. 462/4 kmetijsko zemljišče v izmeri 0,0439 ha, 41 bonitetnih točk, ID 3681405;
vrednost celote: 0,0439 ha x 2,00 eur/m² = 878,00 eur;
vrednost solastnega deleža ½ = 439,00 eur;

parcela št. 464/3 kmetijsko zemljišče v izmeri 0,0977 ha, 42 bonitetnih točk, ID 4185546
vrednost celote: 0,0977 ha x 2,00 eur/m² = 1.954,00 eur;
vrednost solastnega deleža ½ = 977,00 eur;



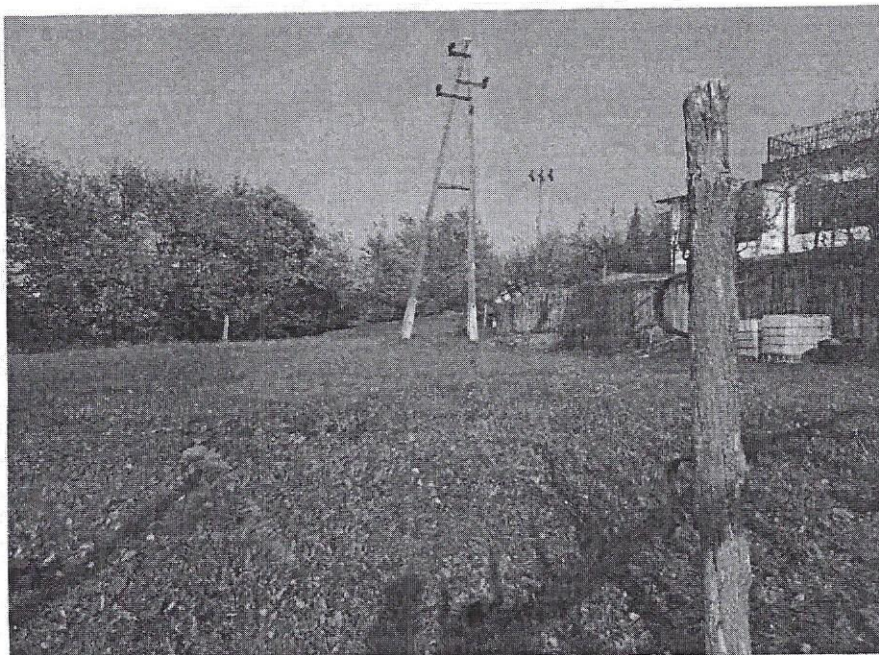
Fotografija: nepremičnini- del parc. št. 464/3 in 462/4 k.o. 364 VINTAROVCI



Fotografija: nepremičnina- del parc. št. 464/3 k.o. 364 VINTAROVCI



Fotografija: nepremičnina- del parc. št. 464/3 in 462/4 k.o. 364 VINTAROVCI



Fotografija: nepremičnina parcela št. 461/3 k.o. 364 Vintarovci;



Predmet moje ocenitve ni parcela št. 461/3 k.o. 364 Vintarovci, last dolžnikov vsakega do ½, ki se po dejanski rabi in namenski rabi zemljišča, nahaja na območju stanovanjskih površin.

RAČUN št. 17/2018

Naročnik: Okrajno sodišče na PTUJU, Opr. št.: I 135/2016,
sklep izdan 05.09.2018, vročen 15.10.2018.

V IZVRŠILNI ZADEVI

upnice NOVA KBM, d.d., Ulica Vita Kraigherja 4, 2000 MARIBOR,
ki jo zastopa odvetnica Alenka ČEH GEREČNIK, odvetnica na PTUJU,

zoper

dolžnika: Martin GRAJ, Vintarovci 41, 2253 DESTRIK
Majda GRAJ, Vintarovci 41, 2253 DESTRIK

zaradi izterjave 97.332,61 EUR s pripadki.

Namen ocenitve:

Ocena realne tržne vrednosti nepremičnin na dan ocenitve.

V navedeni izvršilni zadevi sem bila s strani Okrajnega sodišča na Ptuj (sklep Opr št. I 135/2016), imenovana kot sodna cenilka, z nalogo, da v roku 30 dni po prejemu sklepa, po študiju predmetnega nepravdnega, popolno in nepristransko ter v skladu s pravili znanosti in stroke opravi ocenitev nepremičnin;

parcela št. 462/4 k.o. 364 Vintarovci, last dolžnikov vsakega do ½;

parcela št. 464/3 k.o. 364 Vintarovci, last dolžnikov vsakega do ½.

VSEBINA	ZNESEK V EUR
- pregled spisa in pridobitev dodatne dokumentacije	46,00
- ogled (1,30 ura)	69,00
- izdelava mnenja	184,00
SKUPAJ	299,00
- materialni stroški	10,00
- potni stroški	10,00
SKUPAJ	319,00

Plačilo izvršite na moj osebni račun pri NOVI KBM PE Ptuj,
št.; SI 56 0422 3021 4527 115.

Rok plačila: 30 dni

Storitev opravljena: 13.11.2018

Moja DAVČNA ŠTEVILKA: 55876676

Nisem zavezanka plačila davka na dodano vrednost.

Dragica TOŠ MAJCEN s.p., univ. dipl. inž. kmet.
Sodna cenilka kmetijske stroke



Spoštovani: Hvala za zaupanje z željo po ponovnem sodelovanju.

OCENITEV

Opr. št.: I 135/2016 dolžnik Martin in Majda GRAJ



OBČINA DESTRIK

JANEŽOVSKI VRH 42
2253 DESTRIK

TRR: 01218-0100016674
ID za DDV: SI 76286193

Telefon: 02 7619250

Telefax: 02 7619252

E-Mail: obcina.destrik@destrik.si

Matična št.: 5882966

www.destrik.si

Številka: 3501-126/2018-2

Datum: 23.10.2018

Vlagatelj zahteve za izdajo potrdila o namenski rabi zemljišča:

MAJCEN TOŠ DRAGICA, SODNA CENILKA
GRLINCI 37
2256 JURŠINCI



Občina Destrnik, Janežovski Vrh 42, 2253 Destrnik, izdaja na osnovi 69. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 -ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 odl. US, 14/15 ZUUJFO in 61/17 – ZureP-2) in na zahtevo zgoraj navedene stranke

POTRDILO O NAMENSKI RABI ZEMLJIŠČA

1. PODATKI O ZEMLJIŠKI PARCELI / PARCELAH

- katastrska občina: VINTAROVCI št. parcel: 461/3, 462/4, 464/3

2. PROSTORSKI AKTI, KI VELJAJO NA OBMOČJU ZEMLJIŠKE PARCELE / PARCEL

☒ Prostorske sestavine planskih aktov občine in ureditveni pogoji:

- Odlok o Občinskem prostorskem načrtu občine Destrnik (Uradni vestnik občine Destrnik, št. 13/11, 9/15 in Uradno glasilo slovenskih občin, št.: 43/16)

☐ Prostorski izvedbeni načrti:

☐ Prostorski red občine:

☐ Občinski lokacijski načrt:

- Odlok o lokacijskem načrtu za območje razpršene gradnje v Drstelji (Uradni vestnik občine Destrnik, št. 6/05), zajema parcelne številke: 82/1, 82/2, 82/3, 83, 83/2, 84/3, 84/5, 84/6, 84/11, 84/12, 84/13, 84/14, 84/15, 84/16, 84/17, 84/18, 84/19, 84/20, 84/21, 84/23, 84/24, 84/25, 84/26, 84/27, 84/28, 84/29, 106/1, 106/2, 106/3, 106/4, 106/5, 106/6, 106/7, 106/8, 106/9, 106/10; k.o. Drstelja.
- Odlok o lokacijskem načrtu za turistično-rekreacijski kompleks v Janežovcih pri Destrnik (Uradni vestnik občine Destrnik, št. 13/07 in 8/09), zajema parcelne številke: 74/38, 113, 159/2, 159/5, 160/1, 160/2, 160/3, 160/4, 176/1, 176/2, 176/3, 176/4, 177/1, 177/2, 178/3, 178/4, 178/6, 178/8; k.o. Janežovci.

☐ Državni lokacijski načrt:

3. PODATKI O NAMENSKI RABI PROSTORA

- osnovna in podrobna namenska raba:

- parc. št.: 462/4 k.o., Vintarovci pretežno druga kmetijska zemljišča - K2, delno najboljša kmetijska zemljišča - K1,
- parc. št.: 464/3 k.o., Vintarovci pretežno najboljša kmetijska zemljišča - K1, delno druga kmetijska zemljišča - K2,
- parc. št.: 461/3 k.o., Vintarovci v celoti stanovanjske površine - SS,

Parcelne številke 462/4, 461/3, 464/3 vse katastrska občina VINTAROVCI se nahajajo v enoti urejanja prostora (EUP), ZN1 – Gričevnat svet, osrednji del občine, območje krajine in D1 - Stanovanjsko območje – severni del ob pokopališču, Destrnik.

Enota urejanja prostora ZN1 in D1 se ureja z OPN (Občinskim prostorskim načrtom občine Destrnik)

4. PODATKI O OBMOČJIH VAROVANJ IN OMEJITEV

- vrsta varovanja oziroma omejitve:
 - ☐ posebna varstvena območja (Natura 2000)
 - ☐ naravna vrednota lokalnega pomena (gozd Sp. Velovlek, glinokop Janežovci)
 - ☐ naravna vrednota državnega pomena (nižinski gozd in travniki Sp. Velovlek, gozd Desenci)
 - ☐ kulturna dediščina (objekti in območja kulturne dediščine, kulturni spomeniki, varstvena območja in registrirane enote kulturne dediščine)

Opomba: Na zemljišču ali na delu zemljišča, za katerega je izdano varovanje in omejitev je označeno s prekrizanim kvadratom.

5. PROSTORSKI UKREPI

5.1. Vrste prostorskih ukrepov:

- ☐ zakonita predkupna pravica občine:
- ☒ Občina Destrnik ne uveljavlja predkupne pravice na navedenih parcelah.
- ☐ začasni ukrepi za zavarovanje
- ☐ komasacija

5.2. Vrste prepovedi iz prostorskih ukrepov:

- ☐ prepoved parcelacije
- ☐ prepoved prometa z zemljišči
- ☐ prepoved urejanja trajnih nasadov
- ☐ prepoved spreminjanja prostorskih aktov
- ☒ prepoved izvajanja gradenj vrsta varovanja oziroma omejitve: *Na območjih kmetijskih zemljišč in gozdov ni mogoča gradnja stanovanjskih in drugih objektov, temveč se dopušča na območjih, ki so z družbenim planom občine opredeljena kot stavbna zemljišča.*

6. OPOZORILO GLEDE VELJAVNOSTI POTRDILA:

Potrdilo o namenski rabi zemljišča velja do uveljavitve sprememb prostorskega akta.

7. PODATKI V ZVEZI S SPREMEBAMI IN DOPOLNITVAMI OZIROMA PRIPRAVO NOVIH PROSTORSKIH AKTOV

- faza priprave/predviden rok sprejema: **predviden sprejem Sprememb in dopolnitev OPN občine Destrnik je v letu 2020**

8. PRILOGA:

- ☒ kopija kartografskega dela prostorskega akta

9. PLAČILO UPRAVNE TAKSE:

Upravna taksa po tarifni številki 37, Zakona o upravnih taksah, (ZUT, Ur. list RS, št. 106/10 —UPB5, 14/15-ZUUJFO, 84/15 - ZZelP-J, 32/16) v znesku 22,70 EUR je plačana.

Pripravil:
Franc Kelc, dipl.org.men.
Svetovalec II



Direktorica občinske uprave
Občine Destrnik
mag. Darinka Ratajc

Priloga:

- Kartografska slika

Vročiti:

✓ MAJCEN TOŠ DRAGICA, SODNA CENILKA, GR LINCI 37, 2256 JURŠINCI – priporočeno s povratnico

Vložiti:

- V spis zadeve, tu

SD Občinski prostorski načrt (OPN) > Namenska raba



0 20 m

merilo 1: 784

0 10 cm
referenčna linija

OZNAČENA PARCELA: katastrska občina: 364-VINTAROVCI, parcela: 461/3

OPOMBA: Priloga k potrdilu št. 3501-126/2018

LEGENDA:

OPN - Namenska raba

- S - Območja stanovanj (SS, SB, SK, SP)
- C - Območja centralnih dejavnosti (CU, CD)
- I - Območja proizvodnih dejavnosti (IP, IG, IK)
- B - Posebna območja (BT, BD, BC)
- Z - Območja zelenih površin (ZS, ZP, ZV, ZD, ZK)
- P - Območja prometne infr. (PC, PŽ, PL, PO)
- Območja ostale infrastrukture (T, E, O)
- A - Površine razpršene poselitve
- Kmetijska zemljišča (K1, K2)
- Gozdna zemljišča
- Površinske vode (VC, VM)
- V1 - Območja vodne infrastrukture
- L - Območja mineralnih surovin (LM, LP)
- r - Območja za potrebe obrambe zunaj naselij
- Območja za potrebe varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami

oznaka

Enote urejanja prostora (EUP)

oznaka

oznaka

Parcele

št.





OBČINA DESTRIK

JANEŽOVSKI VRH 42
2253 DESTRIK

TRR: 01218-0100016674
ID za DDV: SI 76286193

Telefon: 02 7619250

Telefax: 02 7619252

E-Mail: obcina.destrik@destrik.si

Matična št.: 5882966

www.destrik.si

Številka: 3501-126/2018-2

Datum: 23.10.2018

MAJCEN TOŠ DRAGICA, SODNA CENILKA GRLINCI 37 2256 JURŠINCI

Občinska uprava Občine Destrnik, Janežovski Vrh 42, 2253 Destrnik, izdaja na podlagi 2. odstavka 139. člena Zakona o uravnoteženju javnih financ (Uradni list RS, št. 40/12, 96/12 – ZPIZ-2, 104/12 – ZIPRS1314, 105/12, 25/13 – odl. US, 46/13 – ZIPRS1314-A, 56/13 – ZŠtip-1, 63/13 – ZOsn-I, 63/13 – ZJAKRS-A, 99/13 – ZUPJS-C, 99/13 – ZSVarPre-C, 101/13 – ZIPRS1415, 101/13 – ZDavNepr, 107/13 – odl. US, 85/14, 95/14, 24/15 – odl. US, 90/15, 102/15 in 63/16 – ZDoh-2R) in na podlagi zahteve, ki jo je podala stranka MAJCEN TOŠ DRAGICA, SODNA CENILKA, GRLINCI 37, 2256 JURŠINCI, naslednje

DOKAZILO

Namenska raba kot je opredeljena v Potrdilu o namenski rabi zemljišča, št.: 3501-126/2018-2 z dne 23.10.2018, za nepremičnine s parc. št.: 462/4, 464/3, 461/3, k.o. Vintarovci so bile opredeljena že z: Odlokom o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega družbenega plana občine Ptuj za obdobje 1986-2000 (Uradni vestnik občin Ormož in Ptuj, št. 11/1986, 20/1988, 2/1990, 12/1993, 16/1994, Uradni vestnik občine Destrnik Trnovska vas, št. 2/1997 in Uradni vestnik občine Destrnik št. 4/2001) in Odlokom o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin srednjeročnega družbenega plana občine Ptuj za obdobje 1986-2000 za območje Občine Destrnik Trnovska vas (Uradni vestnik občin Ormož in Ptuj, št. 25/1986, 28/1986, 12/1987, 28/1990, 32/1990, 25/1991, 12/1993, 16/1994, 1/1997) in Odlokom o sprejemu prostorsko ureditvenih pogojev za območje občine Ptuj izven mesta Ptuj (Uradni vestnik občin Ormož in Ptuj, št. 20/1992, 22/1993, 26/1994, 2/1997), Programom priprave sprememb in dopolnitev dolgoročnega plana občine Ptuj za obdobje 1986-2000, dopolnjen leta 1994 in prostorskih sestavin srednjeročnega družbenega plana občine Ptuj za obdobje od leta 1886-1990 dopolnjen leta 1994 za območje občine Ptuj izven mesta Ptuj ter dopolnitev prostorsko ureditvenih pogojev za območje občine Ptuj izven mesta Ptuj v letu 1997 (Uradni vestnik občine Destrnik, št. 1/2000, 4/2001, 2/2004).

Od spremembe namembnosti je minilo več kot polnih deset let.

Takse prosto na osnovi 29. člena Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/10 - uradno prečiščeno besedilo 14/15, -ZUUJFO, 84/15 – ZZelP-J in 32/16).

Pripravil:
Franc Kelc, dipl. org. men.
Svetovalec II



Mag. Darinka Ratajc
Direktorica občinske uprave Destrnik

Poslano:

- MAJCEN TOŠ DRAGICA, SODNA CENILKA, GRLINCI 37, 2256 JURŠINCI -
priporočeno

Vložiti:

- V spis zadeve, tu



VS0078754244

OKRAJNO SODIŠČE NA PTUJU

PREJETO

I 526/2016

dne 05 -11- 2018 20

POROČILO O OCENI VREDNOSTI NEPREMIČNINSKIH PRAVIC

za

del stavbe 400-50-9

Naročnik:

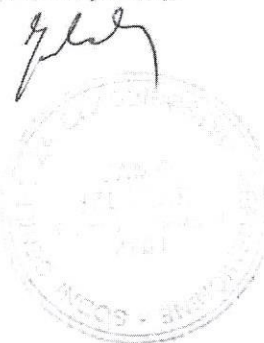
Okrajno sodišče na Ptuj
Vodnikova ul. 2
2250 PTUJ

Sodni izvedenec in cenilec

Samo IZLAKAR

št. odl. 165-04-40/00

pri Ministrstvu za pravosodje



oktober 2018

izvod 1/1

GLAVNI PODATKI IN NALOGA

Zadeva:	I 526/2016
Naziv sodišča:	Okrajno sodišče na Ptuju
Datum odločitve za izdelavo mnenja:	05.09.2018
Datum prejema naročila	01.10.2018
Datum pregleda spisa:	03.10.2018
Datum ogleda:	10.10.2018
Datum izdelave ocenitvenega mnenja:	30.10.2018
Število izročenih izvodov:	1 (en) izvod + obračun

NAMEN NALOGE:

naloga cenilca je, v izvršilni zadevi

upnika: Nova KBM d.d. Ul. Vita Kraigherja 4, Maribora,
zoper

dolžnika: Martin GRAJ, Vintarovci 41, Destrnik,

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

➤ del stavbe 400-50-9, last dolžnika do celote.

**Ocenjena tržna vrednost nepremičnine, za del
stavbe 400-50-9, last dolžnika do celote, znaša**

71.100,00 €

To vrednost deklariram kot izhodiščno tržno vrednost na dan 10.10.2018 za nepremičnino prosto vseh bremen.

POVZETEK OCENITVE

V izvršilni zadevi upnika Nova KBM d.d. Ul. Vita Kraigherja 4, Maribora, zoper dolžnika Martin GRAJ, Vintarovci 41, Destrnik, je bilo potrebno zaradi izterjave popolno in nepristransko ter v skladu s pravili znanosti in stroke, opraviti ocenitev nepremičnine:

- del stavbe 400-50-9, last dolžnika do celote.

Vrsta vrednosti

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

Datum ocenjevanja vrednosti

Ocena vrednosti nepremičnine je izdelana na dan 10.10.2018.

Ogled na kraju samem

Ogled nepremičnine je bil opravljen 10.10.2018 brez prisotnosti dolžnika. Dolžnik ni omogočil ogled nepremičnine niti po drugi osebi, niti ni sporočil, da bi želel prestaviti termin ogleda. Tako se je izvedla ocena nepremičnine po zunanjem ogledu in po uradnih podatkih GURS.

Ocenitev

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

Metodologija vrednotenja objekta

Pri vrednotenju uporabim dohodkovni in primerjalni način.

Ocena tržne vrednosti

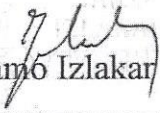
Ob upoštevanju starosti objekta in vrste vlaganj ter vseh navedenih podatkov, hkrati z domnevami in omejitvenimi pogoji ter predvsem ob upoštevanju trenutnih tržnih razmer na tej lokaciji, uporabnikom ocenitve predlagam, da uporabijo:

Tržna vrednost nepremičnine, del stavbe 400-50-9, last dolžnika do celote, zaokroženo znaša:

71.100,00 EUR.

To vrednost deklariram kot izhodiščno tržno vrednost na dan 10.10.2018 za nepremičnino prosto vseh bremen.

30.10.2018


Samo Izlakar

OCENITEV NEPREMIČNINE

SPLOŠNI PODATKI

Predmet ocenitve je nepremičnina, poslovni prostor v I. nadstropju v poslovno stanovanjski stavbi na naslovu Ul. heroja Lacka 10, Ptuj.

Naročnik izdelave ocene nepremičnine je Okrajno sodišče na Ptuj.

Ogled na kraju samem je bil opravljen 10.10.2018 brez prisotnosti dolžnika. Dolžnik ni omogočil ogled nepremičnine niti po drugi osebi, niti ni sporočil, da bi želel predstaviti termin ogleda. Tako se je izvedla ocena nepremičnine po zunanjem ogledu in po uradnih podatkih GURS.

Datum ocenjevanja vrednosti: ocena vrednosti je izdelana na dan 10.10.2018.

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

Upoštevani predpisi in osnove za ocenitev:

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

- Zakon o revidiranju;
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV);
- Slovenski poslovnofinančni standardi za ocenjevanje vrednosti;
- 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;

Dokumentacijska podlaga: ki je pomenila osnovo za oceno vrednosti:

- izpisek iz ZK;
- zunanji pregled objekta in nepremičnine;
- pridobljeni podatki o vlaganjih v objekt;
- javno dostopni podatki iz zbirke GURS-a, PISO in GERK-a;
- podatki o pravnih poslih iz uradne evidence trga nepremičnin ter internetni podatki o ponudbi sličnih nepremičnin v neposredni bližini.

OPIS NEPREMIČNINE

Lokacija: same nepremičnine je na obrobju starega mestnega jedra mesta Ptuja, v bližini vseh javnih objektov.

Zemljišče: je opremljeno z javnimi vodovodom, kanalizacijo, plinovodom in elektrovirom. Dvozna cesta je asfaltirana.

Namenska raba: zemljišče in objekt v celoti ležijo v ureditvenem stanovanjsko poslovnem območju mesta Ptuja.

Dostop: je po javni lokalni cesti LK329431.

Varovanje in prepovedi ter omejitve:

- nepremičnina leži v arheološkem območju Ptuj – Mestno jedro;
- na nepremičnino so vpisane hipoteke z zaznambo izvršbe ter

Lastništvo: podani so uradni podatki iz ZK (z dne 4.10.2018):

NAZIV	NASLOV	ROJ. POD.	DELEŽ	STATUS
Martin GRAJ	Vintarovci 041, 2253 Destrnik	1949	1/1	Lastnik

Vir: ZK

Zemljiškoknjižni podatki: podani so uradni podatki GURS-a:

Katastrska občina 400 številka stavbe 50

Katastrska občina	Številka stavbe	Katastrski vpis	Število delov stavbe
400 PTUJ	50	DA	21

Naslov stavbe	Ptuj, Ulica heroja Lacka 10		
Površina stavbe (m2)	1.356,1		
Dejanska raba stavbe	nestanovanjska		
Parcele, na katerih stoji stavba			
KATASTRSKA OBČINA	ŠTEVILKA PARCELE	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)	
400 PTUJ	1137	*303	
Število etaž	6		
Številka pritične etaže	1		
Višina stavbe (m)	16,5		
Število stanovanj	2		
Število poslovnih prostorov	18		
tip stavbe	4 - vmesna		
leto izgradnje stavbe	1998		
leto obnove strehe	-		
leto obnove fasade	-		
material nosilne konstrukcije	2 - beton, železobetonska		
vrsta ogrevanja	2 - centralno ogrevanje		
priključek na vodovodno omrežje	Da		
priključek na električno omrežje	Da		
priključek na kanalizacijsko omrežje	Da		
priključek na omrežje za kabelsko TV	Da		
Vplivno območje	3 - Bližina železnice do 75m		

Katastrska občina 400 številka stavbe 50 številka dela stavbe 9**59.477 €**

Naslov dela stavbe	Ptuj, Ulica heroja Lacka 10
Katastrski vpis	DA
Dejanska raba dela stavbe	Poslovni prostori
Uporabna površina dela stavbe (m ²)	76,6
Površina dela stavbe (m ²)	76,6
Številka etaže	3
Upravnik stavbe	-
Lega dela stavbe v stavbi	3 - nadstropje
Številka nadstropja	1
Leto obnove oken	-
Leto obnove instalacij	-
Dvigalo	Ne

Podatki o energetski izkaznici

ŠTEVILKA IZKAZNICE	DATUM IZDAJE	DATUM VELJAVNOSTI
2015-94-22-14680	30.03.2015	29.03.2025

Občina	Ptuj
Krajevna skupnost	ne obstaja
Vaška skupnost	ne obstaja
Mestna četrt	Center

Stavba št. 50: na naslovu Ul. heroja Lacka 10, Ptuj, je poslovno stanovanjska opečna vmesna stavba P+2N+M iz leta 1998. Stopnišče je v keramiki in zapira se na avtomatska steklena vrata. Stavba je priključena na javno infrastrukturo in mestni mlin. Parkirišča so ob objektu, vendar so plačljiva.

Stanje nepremičnine: stavba je v solidnem vzdrževanem stanju.

Lokal št. 5 v I. nadstropju objekta je v uporabi s strani dolžnika in drugega poslovnega partnerja - odvetnika. Po zunanjem ogledu, se ocenjuje, da so prostori opremljeni kot stavba: okna so pvc z dvojno termopan zasteklitvijo, vrata furnirana, tlaki so v keramiki in parketu, stene ometane in pleskane, oz. gips izvedbi. Lokal je orientiran na sever. ID lokala je 400-50-9. Določena parkirišča so znotraj dvorišča stavbe, za katere ni bilo možno preveriti lastništvo.

Površine so bile povzete iz Katastra stavb in za lokal znašajo 76,6 m².

VRSTA VREDNOSTI

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

»Tržna vrednost je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v

poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.»

V definicijo so vključeni naslednji pogoji:

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

Predpostavlja se, da kupec ni pripravljen plačati za nepremičnino več, kakor znašajo stroški pridobitve podobne nepremičnine z enako koristnostjo. Zato cene, ki jih pri prodaji dosežejo primerljive nepremičnine, podajajo orientacijsko tržno vrednost nepremičnine, ki jo vrednotimo. Ob zadostni količini tržnih podatkov je način primerljivih prodaj večinoma najprimernejši za določanje tržne vrednosti nepremičnin, ki se pogosto prodajajo na trgu.

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 do cca 20 % višje 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.

METODOLOGIJA VREDNOTENJA

Pri vrednotenju sem uporabil Dohodkovni in Tržni pristop. Nabavnovrednostni način ni primeren za ocenjevanje te vrste nepremičnine.

Dohodkovni pristop: je metoda, ki temelji na predpostavki, da je vrednost posesti enaka sedanji vrednosti bodočih koristi od poslovanja posesti. Tako ocenjevalec spremeni načrtovani neto dohodek v sedanjo vrednost. Pri tem je potrebno oceniti neto tržno najemnino. Tako je neposredna kapitalizacija definirana kot konverzija pričakovanih dobičkov iz rednega poslovanja dohodkovne nepremičnine v enkratni znesek sedanje vrednosti nepremičnine.

Iz podatkov o dobičku in stopnji donosa dobimo razmerje iz katerih je razvidna vrednost cenjenega objekta v oziru na pridobljen prihodek in dobiček. Govorimo o donosu naložbe – nepremičnine, ki nam lahko prinaša denar, oziroma o naložbi denarja v nepremičnino in o njenem donosu.

Donos je odstotno razmerje, ki pove koliko zaslužimo pri naložbi – lastnini, ki jo imamo v posesti ali jo dajemo v najem. Z drugimi besedami, gre za obresti, za časovno vrednost denarja.

Diskontiranje, ki ga uporabljam, je analogno obrestnim obrestim. Višino diskontne mere, ki naj odseva sprotne tržne ocene časovne vrednosti denarja in tveganja, sem opredelil na 8,2 %, ki naj opredeljuje povprečen donos, ki jih naj prinašajo investicije v take objekte. Uporabljeno je bilo:

Nerizična stopnja (državni papirji, ...)	1,4 %
Nelikvidnost (čas do oddaje v najem)	2,0 %
Tveganje (neplačevanje najemnine)	1,5 %
Upravljanje (dajatve, ...)	1,3 %
Donos	6,2 %
Obnova kapitala (za 50 let je 2%)	2,0 %
Stopnja kapitalizacije	8,2 %

Trenutne razmere na trgu nepremičnin odražajo naslednje značilnosti:

- da ponudba presega povpraševanja,
- da manjše enote dosegajo večjo ceno od velikih na enakih lokacijah,

- pri poslovnih nepremičninah, ki imajo opravka s strankami, je zelo pomembna vertikalna lokacija poslovnega prostora (pritličje, nadstropje, klet, ...),
- finančni pogoji prodaje oz. morebitni pogoji financiranja potencialnega kupca za obravnavano posest mi niso znani.

Najemnine za poslovne nepremičnine se gibljejo od 2,0 do 12,0 €/m², pri čemer, je cena odvisna predvsem od velikosti, lokacije, opremljenosti in starosti objekta. Za obravnavano nepremičnino privzamem vrednosti najemnine (dokaj atraktivna lokacija, vendar plačljiva parkirišča, kar nekaj praznih poslovnih lokalov v neposredni bližini, ...):

potencialna letna najemnina v EUR	cena najema €/m ²	površina m ²	število mesecev	vrednost letnega najema
lokal	6,50	76,6	12	5.974,80

Zemljišče je zajeto znotraj cene za posamezni del stavbe.

Variabilni stroški: jih ne upoštevam (elektrika, voda, ogrevanje,...), ker predvidevam, da bi jih plačeval najemnik.

Vrednotenje opravi po Gordonovem modelu (ob predpostavki, da bo najem trajal neskončno dolgo). Tako je vrednost:

$$\text{Vrednost lokal} = \frac{5.974,80}{0,082} = 72.863,41 \text{ EUR}$$

Po tej metodi se je spremenila načrtovana konverzija pričakovanih dobičkov iz rednega poslovanja dohodkovne nepremičnine s pomočjo neto tržne najemnine v enkratni znesek sedanje vrednosti nepremičnine.

Vrednost nepremičnine – lokal, po metodi donosa je 72.900,00 €.

Tržni pristop je metoda, ki se opira na primerjavo realiziranih prodaj podobnih objektov, ki so bile realizirane v časovno čim krajšem obdobju na območju, ki je čim bližje obravnavani lokaciji. Za oceno indikacijske vrednosti posameznih stanovanj izdelam prilagoditve z upoštevanjem naslednjih primerljivih tržnih karakteristik, za katere menim, da so merodajne za obravnavano stanovanje:

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

Lokal v I. nadstropju: prilagoditve se nanašajo na nepremičnino, velikosti 76,6 m² in osnovno starost iz 1998. Zemljišče je zajeto znotraj cene za posamezni del stavbe. Na primerljive prodane nepremičnine v okolici so se izvedle prilagoditve.

2018	nepremičnina 1		nepremičnina 2		nepremičnina 3	
Naselje	Trstenjakova ulica x		Osojnikova cesta x		Osojnikova cesta x	
prodajna cena	70.000		60.000		20.000	
UTP neprem. [m2]	73,40		63,00		20,90	
NTP neprem. [m2]	73,40		63,00		22,90	
Cena €/m2	958,90		952,38		909,09	
Zemljišče	0		0		0	
ID posla	349.506		366.162		371.052	
Datum transakcije	okt.17	1%	nov.17	1%	jan.18	0%
Vrsta transakcija	prodaja	0%	prodaja	0%	prodaja	0%
Makro lokacija	boljša	-1%	boljša	-1%	boljša	-1%
Mikro lokacija	nadstropje	0%	nadstropje	0%	pritličje	-10%
Ind. in kol. opremljenost	enaka	0%	enaka	0%	enaka	0%
NTP neprem. [m2]	73,00		63,00		22,00	
velikost objekta	slična	0%	manjša	-1%	manjša	-4%
leto izvedbe	1996		1995		1995	
starost objekta	22		23		23	
Starost	slična	0%	slična	0%	slična	0%
Obnova objekta	da	0%	da	0%	da	0%
Obnova lokala	da	0%	da	0%	da	0%
uporabna/neto	1,0	0%	1,0	0%	1,0	0%
zemljišče [m²]	0		0		0	
velikost zemljišča	enaka	0%	enaka	0%	enaka	0%
možnost parkiranja	ne	0%	ne	0%	ne	0%
SKUPAJ		0%		-1%		-15%
ind. cena €/m2	958,90		942,86		772,73	
Ponder	60%		20%		20%	
		Indikator	918,46	eur/m2		

Izračun z indikatorjem:

$$76,6 \text{ m}^2 \times 918,46 \text{ €/m}^2 = 70.353,99 \text{ €}$$

Ocenjena vrednost nepremičnine po tržnem načinu znaša 70.350,00 €.

OCENA TRŽNE VREDNOSTI

Iz pregleda prodanih lokalov kot ponudb, je razvidno, da v večini primerov ne glede na starost, je očitno le lokacija tista, ki odloča o sami prodajni vrednosti. Tako ob upoštevanju starosti objekta in lokacije ter vseh navedenih podatkov, hkrati z domnevami in omejitvenimi pogoji (le delno atraktivna lokacija, plačljiva parkirišča, kar nekaj praznih poslovnih lokalov v neposredni bližini, ...) ter predvsem ob upoštevanju trenutnih tržnih razmer na tej lokaciji uporabnikom ocenitve predlagam, da uporabijo tržno vrednost za lokal, ki jo izvedem iz ponderacije 30 % vpliva dohodkovne vrednosti in 70 % primerjalne vrednosti, kar znaša:

dohodkovna vrednost	30%	72.863,41	21.859,02
primerjalna vrednost	70%	70.353,99	49.247,79
Vrednost			71.106,81

Tržna vrednost nepremičnine, del stavbe 400-50-9, last dolžnika do celote zaokroženo znaša:

71.100,00 EUR.

To vrednost deklariram kot izhodiščno tržno vrednost na dan 10.10.2018 za nepremičnino prosto vseh bremen.

Zemljišče je zajeto znotraj cene za posamezni del stavbe.

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

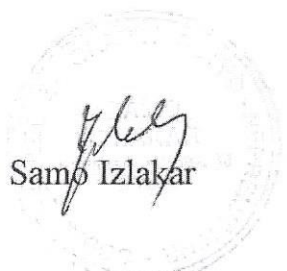
Prodajna cena je vedno le odraz trenutnega stanja na točno določenem mestu, ob določenem času in ob različnih vplivnih indikatorjev ter pogojev tako s strani kupca kot prodajalca, v danem trenutku.

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

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

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

30.10.2018


Samo Izlakar

Priloge

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

Omejevalne okoliščine

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

Izjava cenilca:

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

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


Samo Izlakar

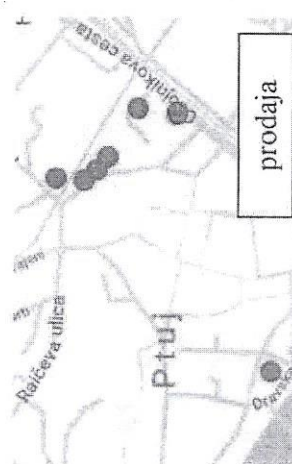
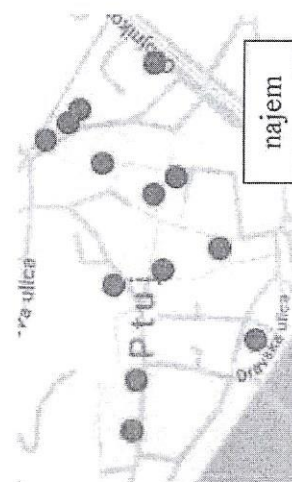
Primerjalni podatki Gurs/Cenilec za lokale od januar 2017 oktober 2018:

ID posla	CENA	POGODBA	Šifra KO	KO	Ulica	Vrsta dela	LETO	LEGA	parking	NTP	UTP	DELEŽ	BRUTO
344.711	45.500	8.9.2017	400	PTUJ	OSOJNIKOVA CI PisPro		1995	pritličje		43,8	43,8	1/1	44
349.506	70.000	12.10.2017	400	PTUJ	TRSTENJAKOVA PisPro		1996	nadstropje		73,4	73,4	1/1	73
350.568	156.765	20.9.2017	400	PTUJ	POTRČEVA CEST PisPro		2000	pritličje		148,6	148,6	1/1	149
366.162	60.000	30.11.2017	400	PTUJ	OSOJNIKOVA CI PosIstr		1995	nadstropje		67,4	67,4	1/1	63
371.052	20.000	4.1.2018	400	PTUJ	OSOJNIKOVA CI PisPro		1995	pritličje		20,9	20,9	1/1	22
387.785	18.000	18.5.2018	400	PTUJ	TRSTENJAKOVA TrgStorLo		1996	klet		21	21	1/1	21

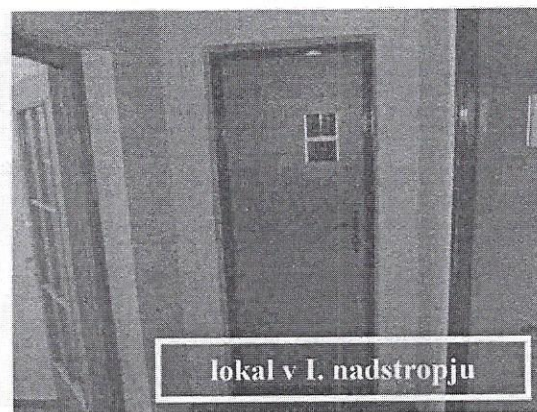
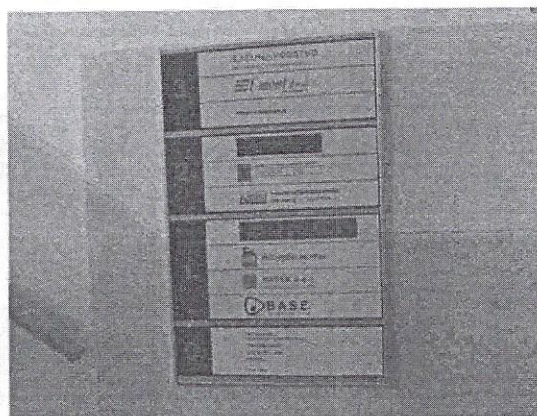
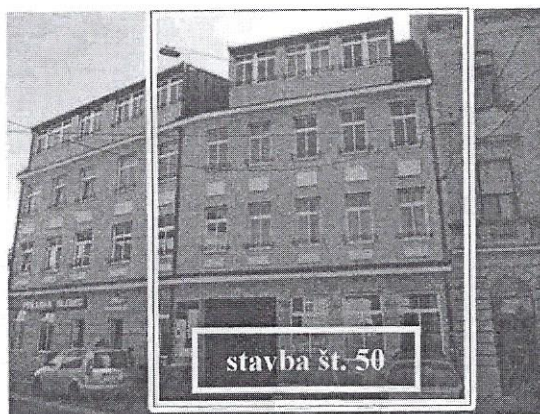
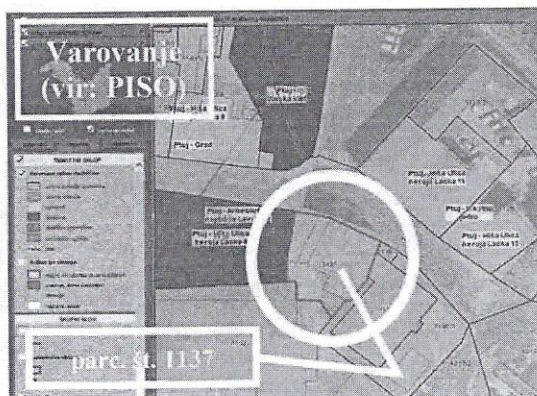
prodaja

ID posla	CENA	POGODBA	Šifra KO	KO	Št. stavbe	Ulica	Vrsta dela	LETO	LEGA	Oddano	e/m2
329.446	140	5.7.2017	400	PTUJ	132	OSOJNIKOVA CI PisPro		1995	nadstropje	20	7,00
338.307	130	31.8.2017	400	PTUJ	132	OSOJNIKOVA CI PisPro		1995	nadstropje	15,67	8,30
363.893	600	22.10.2017	400	PTUJ	5096	TRSTENJAKOVA PosIstr		1900	pritličje	57,6	10,42
354.057	1.109	1.11.2017	400	PTUJ	2397	JADRANSKA UL PisPro		1880	pritličje	116,69	9,50
372.450	139	26.3.2018	400	PTUJ	132	OSOJNIKOVA CI PisPro		1995	nadstropje	20	6,95

najem



Lokacija nepremičnine in fotografije na dan ogleda





Informacijski sistem eZK

Redni vpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 4.10.2018 - 10:49:05

Nepremičnina

tip nepremičnine: 3 - posamezni del stavbe

vir ID znaka: 2 - kataster stavb

ID znaka: del stavbe 400-50-9

katastrska občina 400 PTUU stavba 50 del stavbe 9 (ID 5482487)

vrsta: 6 - glej opis

opis: se vpiše 9E nastaba - poslovni prostor št. 5 v Traktoziji poslovne stavbe z identifikacijsko številko 50, Ulice Ljubiča 10, Ptuj, stojee na parceli št. 1137. Na podlagi obvestila GURS Območne Geodetske uprave Ptuj z dne 27.1.2005, št. 90332-00001/2005,

naslov: št. 5 v Traktoziji, Ulice Ljubiča 10 2250 Ptuj

Flombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškojzna zadeva, o kateri se ni pravomočno odločeno.

V kolikor vsakokratna lastnika nepremičnine so vpisane te pravice oziroma pravna dejstva:

1. vrsta pravice: 105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v enotni lastnini
 delež: 0/0
 na nepremičnini: katastrska občina 400 PTUU stavba 50 (ID 5380737)
 ID pravice: 9881028

Osnovni pravni položaji nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 9432431
 vrsta osnovnega položaja: 101 - vključena lastninska pravica
 delež: 1/1

Imetnik:

1. EMŠO: 0111949*****
 osebno ime: Martin Graj
 naslov: Vinarovski 041, 2253 Destriak
 začetak uinkovanja vpisa inzulka: 01.01.1919 00:00:00

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

ID omejitve	čas začeta uinkovanja	vrsta
13285967	05.03.2009 10:40:00	402 - vključena maksimalna hipoteka
17101600	31.03.2015 09:55:52	401 - vključena hipoteka
18315245	20.10.2016 09:20:39	401 - vključena hipoteka
18618483	28.03.2017 11:31:23	401 - vključena hipoteka

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambi:

ID pravice / zaznambe	13285967
čas začeta uinkovanja	05.03.2009 10:40:00
vrsta pravice / zaznambe	402 - vključena maksimalna hipoteka
glavna nepremičnina:	katastrska občina 400 PTUU stavba 50 del stavbe 9 (ID 5482487)
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
terjatev:	110.000,00 EUR
tip dospelosti	2 - do odpoklica
dodatni opis:	
110.000,00 EUR	

Na podlagi notarskega zapisa pogodbe o kratkoročnem kreditu samostojnim podjetnikom (posameznikom, občanom samostojnih poklicev in kmetovalcem št. 5279/28, dodatka št. 1 k pogodbi o kratkoročnem kreditu št. 5279/28 z dne 8. decembra 2008, pogodbe o zastavi nepremičnin št. 11/2009 in sporazuma o zavaranju denarne terjatve, SV 106/09, z dne 5. marca 2009 se dovoli vključba maksimalne hipoteke, v zavezanje terjatve s hipoteko do največjega zneska 110.000,00 EUR.

imetnik:

1. matična številka: 580580000
 firma / naziv: NOVA KREDITNA BANKA MARIBOR d.d.
 naslov: Ulica Vita Kraljevića 004, 2000 Maribor
 začetak uinkovanja vpisa inzulka: 05.03.2009 10:40:00
 zveza - ID osnovnega položaja: 9432431

pravice / zaznambe pri izvedenih pravicah / zaznambi:

ID	čas začeta uinkovanja	vrsta
18389729	05.03.2009 10:40:00	712 - zaznamba izvršbe
13371961	05.03.2009 10:40:00	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

Podrobni podatki o pravicah / zaznambi pri izvedenih pravicah / zaznambi:

ID pravice / zaznambe	18389729
čas začeta uinkovanja	05.03.2009 10:40:00
vrsta pravice / zaznambe	712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
origini, ki vodi postopek:	OKRAJNO SODIŠČE NA PTUU
opr. št. postopka:	1526/2016
dodatni opis:	
Zaznamuje se izvršba po sklepu o izvršbi Okrajnega sodišča na Ptuj, opr. št. 1526/2016 z dne 9.11.2016, ki temeljuje od bretnika, od katerega niktneje vlagatelj navedene hipoteke	

ID pravice / zaznambe	13371961
čas začeta uinkovanja	05.03.2009 10:40:00
vrsta pravice / zaznambe	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
dodatni opis:	
Na podlagi notarskega zapisa pogodbe o kratkoročnem kreditu samostojnim podjetnikom (posameznikom, občanom samostojnih poklicev in kmetovalcem št. 5279/28, dodatka št. 1 k pogodbi o kratkoročnem kreditu št. 5279/28 z dne 8. decembra 2008, pogodbe o zastavi nepremičnin št. 11/2009 in sporazuma o zavaranju denarne terjatve, SV 106/09, z dne 5. marca 2009 se razpisuje neposredna izvršljivost notarskega zapisa pogodbe o kratkoročnem kreditu samostojnim podjetnikom (posameznikom, občanom samostojnih poklicev in kmetovalcem št. 5279/28, dodatka št. 1 k pogodbi o kratkoročnem kreditu št. 5279/28 z dne 8. decembra 2008, pogodbe o zastavi nepremičnin št. 11/2009 opr. št. SV 106/09, z dne 5. marca 2009 za denarno terjatev v znesku 177.000,00 EUR.	

ID pravice / zaznambe	17101600
čas začeta uinkovanja	31.03.2015 09:55:52
vrsta pravice / zaznambe	401 - vključena hipoteka
glavna nepremičnina:	katastrska občina 348 TRNOVSKI VRH parcela 581/7 (ID 3093827)
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
terjatev:	34.662,82 EUR

obresti	glej opis	
tip dospelosti	1 - določen dan	
datum dospelosti	20.03.2015	
dodatni opis:		
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 34.662,82 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa Okrajnega sodišča na Puju, opr. št. Z 32/2015 z dne 27.03.2015		
ime/nitile:		
1. matična številka:	5854814000	
firma / naziv:	REPUBLIKA SLOVENIJA	
naslov:	Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana	
začetek učinkovanja vpisa imetnika	31.03.2015 09:55:52	
zveza - ID osnovnega položaja:	9432431	
pravice / zasnove pri izvedeni pravici / zasnove:		
ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
17101601	31.03.2015 09:55:52	706 - zasnove neposredne izvršljivosti

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

ID pravice / zasnove	17101601
čas začetka učinkovanja	31.03.2015 09:55:52
vrsta pravice / zasnove	706 - zasnove neposredne izvršljivosti
podatki o vsebini pravice / zasnove	
dodatni opis:	
Zasnove izvršljivosti terjatve je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča na Puju, opr. št. Z 32/2015 z dne 27.03.2015	

ID pravice / zasnove	18315245	
čas začetka učinkovanja	20.10.2016 09:20:39	
vrsta pravice / zasnove	401 - vključena hipoteka	
glavna nepremičnina:	katastrska občina 348 TRNOVSKI VRH parcela 581/7 (ID 3092827)	
podatki o vsebini pravice / zasnove		
terjatve:	24.697,32 EUR	
obresti	glej opis	
tip dospelosti	1 - določen dan	
datum dospelosti	12.10.2016	
dodatni opis:		
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 24.697,32 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa Okrajnega sodišča na Puju, opr. št. Z 126/2015 z dne 17.10.2016.		
ime/nitile:		
1. matična številka:	5854814000	
firma / naziv:	REPUBLIKA SLOVENIJA	
naslov:	Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana	
začetek učinkovanja vpisa imetnika	20.10.2016 09:20:39	
zveza - ID osnovnega položaja:	9432431	
pravice / zasnove pri izvedeni pravici / zasnove:		
ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
18315246	20.10.2016 09:20:39	706 - zasnove neposredne izvršljivosti

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

ID pravice / zasnove	18315246
čas začetka učinkovanja	20.10.2016 09:20:39

vrsta pravice / zasnove	706 - zasnove neposredne izvršljivosti
podatki o vsebini pravice / zasnove	
dodatni opis:	
Zasnove izvršljivosti terjatve je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča na Puju, opr. št. Z 126/2016 z dne 17.10.2016.	

ID pravice / zasnove	18618483	
čas začetka učinkovanja	28.03.2017 11:31:23	
vrsta pravice / zasnove	401 - vključena hipoteka	
glavna nepremičnina:	katastrska občina 400 PTUJ stavba 50 del stavbe 9 (ID 5482487)	
podatki o vsebini pravice / zasnove		
terjatve:	3.138,77 EUR	
obresti	glej opis	
tip dospelosti	1 - določen dan	
datum dospelosti	17.03.2017	
dodatni opis:		
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 3.138,77 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa Okrajnega sodišča na Puju, opr. št. Z 35/2017 z dne 23.3.2017.		
ime/nitile:		
1. matična številka:	5854814000	
firma / naziv:	REPUBLIKA SLOVENIJA	
naslov:	Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana	
začetek učinkovanja vpisa imetnika	28.03.2017 11:31:23	
zveza - ID osnovnega položaja:	9432431	
pravice / zasnove pri izvedeni pravici / zasnove:		
ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
18618484	28.03.2017 11:31:23	706 - zasnove neposredne izvršljivosti

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

ID pravice / zasnove	18618484
čas začetka učinkovanja	28.03.2017 11:31:23
vrsta pravice / zasnove	706 - zasnove neposredne izvršljivosti
podatki o vsebini pravice / zasnove	
dodatni opis:	
Zasnove izvršljivosti terjatve je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča na Puju, opr. št. Z 35/2017 z dne 23.3.2017.	

Katastrska občina 400 številka stavbe 50

Katastrska občina	Številka stavbe	Katastrski vpis	Število delov stavbe
400 PTUJ	50	DA	21

Naslov stavbe	Ptuj, Ulica heroja Lacka 10		
Površina stavbe (m2)	1.356,1		
Dejanska raba stavbe	nestanovanjska		
Parcela, na katerih stoji stavba			
KATASTRSKA OBČINA	ŠTEVILKA PARCELE	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)	
400 PTUJ	1137	*303	
Število etaž	6		
Številka pritlične etaže	1		
Višina stavbe (m)	16,5		
Število stanovanj	2		
Število poslovnih prostorov	18		
tip stavbe	4 - vmesna		
leto izgradnje stavbe	1998		
leto obnove strehe	-		
leto obnove fasade	-		
material nosilne konstrukcije	2 - beton, železobetonski		
vrsta ogrevanja	2 - centralno ogrevanje		
priljutek na vodovodno omrežje	Da		
priljutek na električno omrežje	Da		
priljutek na kanalizacijsko omrežje	Da		
priljutek na omrežje za kabelsko TV	Da		
Vplivno območje	3 - Bližina železnice do 75m		

Katastrska občina 400 številka stavbe 50 številka dela stavbe 9 59.477 €

Naslov dela stavbe	PTUJ, Ulica heroja Lacka 10
Katastrski vpis	DA
Dejanska raba dela stavbe	Poslovni prostori
Uporabna površina dela stavbe (m2)	76,6
Površina dela stavbe (m2)	76,6
Številka etaže	3
Upravitelj stavbe	-
Lesja dela stavbe v stavbi	3 - nadstropje
Številka nadstropja	1
Leto obnove oken	-
Leto obnove instalacij	-
Dvigalo	Ne