

BOŠTJAN GABRIJAN, dipl.inž.grad.
Travniška ulica 15
2310 SLOVENSKA BISTRICA

SODNI CENILEC ZA GRADBENIŠTVO – NEPREMIČNINE

CENITVENO POROČILO

OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNIN

STANOVANJSKI TER POMOŽNA OBJEKTA S PRIPADAJOČIMI ZEMLJIŠČI
K.O. 758 OKOŠKA VAS PARCELA 474/1-DEL, 473 TER *87

OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNIN

STANOVANJSKI TER POMOŽNA OBJEKTA S PRIPADAJOČIMI ZEMLJIŠČI
K.O. 758 OKOŠKA VAS PARCELA 474/1-DEL, 473 TER *87

NAROČNIK:	OKRAJNO SODIŠČE V SLOVENSKI BISTRICI
ŠTEVILKA:	I 277/2019
DOLŽNIK:	ANTON KLINC, OKOŠKA GORA 48, OPLOTNICA
NAMEN:	OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNIN
OCENJEVALEC:	BOŠTJAN GABRIJAN, sodni cenilec za gradbeništvo
DATUM OGLEDA:	14. 11. 2019
VREDNOST NA DAN:	14. 11. 2019
DATUM CENITVE:	19. 11. 2019

POVZETEK

1/ Predmet cenitvenega poročila je ocena tržne vrednosti nepremičnin, ki v naravi predstavljajo stanovanjsko hišo ter pomožna objekta s pripadajočimi stavbnimi zemljišči k.o. 758 Okoška vas parcela 474/1-del, 473 ter *87.

2/ Lastnika obravnavanih nepremičnin in z njimi povezanih nepremičninskih pravic sta Anton Klinc ter Jožica roj. Fridrih Klinc, vsak do 1/2 nepremičnin.

3/ Naročnik pisnega poročila o oceni tržne vrednosti nepremičnin je Okrajno sodišče v Slovenski Bistrici, Kolodvorska ulica 10, 2310 Slovenska Bistrica.

4/ Namen ocenjevanja je ocena tržne vrednosti nepremičnin za potrebe nadaljnjih sodnih postopkov, v skladu z veljavnimi mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti nepremičnin.

5/ Tržne vrednosti predstavlja ocenjen 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 katerem sta stranki delovali seznanjeno, previdno in brez prisile.

6/ Pri oceni tržne vrednosti je bila upoštevana tako lokacija, namembnost, velikost ter stanje obravnavanih nepremičnin, kakor tudi raba in oblika zemljišč.

7/ Pri oceni tržne vrednosti sem preveril primernost uporabe vseh pristopov ocenjevanja vrednosti nepremičnin (način tržnih primerjav, na donosu zasnovan način ter nabavnovrednostni način). V obravnavanem primeru sem za oceno tržne vrednosti uporabil način tržnih primerjav, ter nabavnovrednostni način.

8/ Vrednost solastniškega deleža dolžnika se oceni v višini 1/2 tržne vrednosti, saj nepremičnin ni možno fizično razdeliti v skladu z lastniškimi deleži (etažna lastnina ni urejena). V danem primeru solastniški delež predstavlja računsko določen idealni delež nepremičnin v lasti dolžnika.

9/ Ugotavlja se, da je možna prodajo nepremičnin po sklopih kot izhaja iz cenitvenega poročila, s čimer bi bilo možno doseči hitrejše poplačilo.

10/ Končno oceno tržne vrednosti obravnavanih nepremičnin sem uskladih kot približno srednjo vrednost, ki sem jo dobil po obeh načinih ocenjevanja, saj sem pri izvedbi posamezne ocene vrednosti imel na razpolago podobno kvalitetne podatke.

11/ V skladu z opravljenimi analizami trga nepremičnin, izvedenimi načini ocenjevanja vrednosti, ter upoštevanjem predpostavk in omejitev ocenjujem, da znaša tržna vrednost obravnavanih nepremičnin;

OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNIN

STANOVANJSKI TER POMOŽNA OBJEKTA S PRIPADAJOČIMI ZEMLJIŠČI

K.O. 758 OKOŠKA VAS PARCELA 474/1-DEL, 473 TER *87

128.600,00 EUR

OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNIN V LASTI DOLŽNIKA (1/2 CELOTE)

STANOVANJSKI TER POMOŽNA OBJEKTA S PRIPADAJOČIMI ZEMLJIŠČI

K.O. 758 OKOŠKA VAS PARCELA 474/1-DEL, 473 TER *87

64.300,00 EUR

OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNIN PO SKLOPIH

STANOVANJSKI TER POMOŽNA OBJEKTA S PRIPADAJOČIM ZEMLJIŠČEM

K.O. 758 OKOŠKA VAS PARCELA 474/1-DEL

118.000,00 EUR

STAVBNI ZEMLJIŠČI K.O. 758 OKOŠKA VAS PARCELA 473 TER *87

10.600,00 EUR

OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNIN PO SKLOPIH V LASTI DOLŽNIKA (1/2 CELOTE)

STANOVANJSKI TER POMOŽNA OBJEKTA S PRIPADAJOČIM ZEMLJIŠČEM

K.O. 758 OKOŠKA VAS PARCELA 474/1-DEL

59.000,00 EUR

STAVBNI ZEMLJIŠČI K.O. 758 OKOŠKA VAS PARCELA 473 TER *87

5.300,00 EUR

Sodni cenilec/za gradbeništvo – nepremičnine
Boštjan Gabrijan



KAZALO VSEBINE

1.0 SPLOŠNI PODATKI	6
1.1 PREDMET CENITVE	6
1.2 NAROČNIK CENITVE	6
1.3 NAMEN CENITVE	6
1.4 IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNIN	6
1.5 STANDARD TRŽNE VREDNOSTI	7
1.6 UPOŠTEVANI ZAKONI IN PREDPISI TER VIRI PODATKOV	7
1.7 UPOŠTEVANI POGOJI	8
2.0 OMEJITVENI POGOJI IN POSTOPEK DELA	8
2.1 SPLOŠNI OMEJITVENI POGOJI	8
2.2 SPECIFIČNI OMEJITVENI POGOJI	8
2.3 OCENA VREDNOSTI	9
2.4 POSTOPEK DELA	9
3.0 ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN	10
3.1 TRG NEPREMIČNIN	10
3.2 GIBANJE CEN NEPREMIČNIN	11
4.0 PREDMET OCENJEVANJA	14
4.1 PODATKI O ZEMLJIŠČIH IN LOKACIJI	14
4.2 PODATKI O OBJEKTIH	16
5.0 OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNIN	21
5.1 NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV	21
5.2 NABAVNOVREDNOSTNI NAČIN	22
6.0 ZAKLJUČEK	26
6.1 ANALIZA PRISTOPOV	27
6.2 KONČNA USKLADITEV VREDNOSTI	27
7.0 IZJAVA CENILCA	28
8.0 PRILOGE	29
8.1 PODATKI O NEPREMIČNINAH – GURS	29
8.2 ZEMLJIŠKO KNJIŽNI IZPISI – DELNI	36

1.0 SPLOŠNI PODATKI

1.1 PREDMET CENITVE

Predmet cenitvenega poročila je ocena tržne vrednosti nepremičnin, ki v naravi predstavljajo stanovanjsko hišo ter pomožna objekta s pripadajočimi stavbnimi zemljišči k.o. 758 Okoška vas parcela 474/1-del, 473 ter *87.

1.2 NAROČNIK CENITVE

Naročnik pisnega poročila o oceni tržne vrednosti nepremičnin je Okrajno sodišče v Slovenski Bistrici, Kolodvorska ulica 10, 2310 Slovenska Bistrica.

1.3 NAMEN CENITVE

Oceniti tržno vrednost nepremičnin v skladu z veljavnimi mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti, ki bo služila naročniku cenitve za potrebe nadaljnjih sodnih postopkov.

1.4 IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNIN

Obravnavane nepremičnine predstavljajo stanovanjski objekt ter nedokončana pomožna objekta na Okoški gori v Občini Oplotnica. Stanovanjski objekt je etažnosti delno klet, pritličje ter mansarda. Objekt je klasične gradnje ter sprotno vzdrževan, vendar že potreben obnove. Ob stanovanjskem objektu se nahaja vkopana vinska klet ter večje gospodarsko poslopje, ki pa ni predmet cenitve, saj se nahaja na sosednjem zemljišču. Pomožna objekta sta nedokončana, ter predstavljata večji delavniški objekt z naknadno izvedeno drvarnico. Pomožna objekta sta zgrajena brez potrebne upravno-tehnične dokumentacije (po navedbah dolžnika v postopku legalizacije). Dostop je direktno iz asfaltirane lokalne ceste, dvorišče je delno asfaltirano. Lokacija je solidna.

Zemljišče k.o. 758 Okoška vas parcela 474/1-del predstavlja pozidano ter funkcionalno zemljišče stanovanjskega ter pomožnih objektov. Zemljišče je po namenski rabi opredeljeno kot površine razpršene poselitve, ter v manjšem delu kmetijsko zemljišče. Predmet ocene vrednosti je samo stavbni del zemljišča. Zemljišče je ravninsko ter pravilne oblike.

Zemljišči k.o. 758 Okoška vas parcela 473 ter *87 predstavljata nezazidano stavbno zemljišče (nekoč je na zemljiščih stal objekt). Zemljišči sta po namenski rabi opredeljeni kot površine ceste in površine razpršene poselitve. Zemljišči kot celota sta pod naklonom, ter dokaj pravilne oblike.

Neto tlorisna površina objektov - GURS

Stanovanjski objekt	Neto tlorisna površina (m²)
K – kletni prostori ter vkopana vinska klet	55,09
P – bivalni ter spalni prostori	116,95
M – spalni prostori	84,93
Skupaj (NTP):	256,97

Pomožna objekta	Neto tlorisna površina (m²)
Delavniški objekt	138,86
Drvarnica	45,75
Skupaj (NTP):	184,61

Raba ter velikost zemljišč - GURS

K.o.	Parcela	Dejanska raba	Namenska raba	Površina (m ²)	V naravi
Okoška vas	474/1	vinograd pozidano zemljišče	kmetijsko zemljišče površine razpršene poselitve	83 1.097	pozidano ter funkcionalno zemljišče
Okoška vas	473	gozdno zemljišče pozidano zemljišče	površine razpršene poselitve površine cest	424 52	nezazidano zemljišče
Okoška vas	*87	pozidano zemljišče	površine razpršene poselitve	99	nezazidano zemljišče

Upoštevana raba ter velikost zemljišč - GURS

K.o.	Parcela	Dejanska raba	Namenska raba	Površina (m ²)	V naravi
Okoška vas	474/1 - del	pozidano zemljišče	površine razpršene poselitve	1.097	pozidano ter funkcionalno zemljišče

K.o.	Parcela	Dejanska raba	Namenska raba	Površina (m ²)	V naravi
Okoška vas	473	gozdno zemljišče pozidano zemljišče	površine razpršene poselitve površine cest	424 52	nezazidano zemljišče
Okoška vas	*87	pozidano zemljišče	površine razpršene poselitve	99	nezazidano zemljišče
Skupaj				575	

Lastništvo nepremičnin

Priimek in ime	Naslov	EMŠO	Delež	Status
Klinc Anton	Okoška gora 48, 2317 Oplotnica	/	1/2	lastnik
Klinc roj. Fridrih Jožica	Okoška gora 48, 2317 Oplotnica	/	1/2	lastnik

1.5 STANDARD TRŽNE VREDNOSTI

Tržne vrednosti predstavlja ocenjen 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 katerem sta stranki delovali seznanjeno, previdno in brez prisile.

1.6 UPOŠTEVANI ZAKONI IN PREDPISI TER VIRI PODATKOV

- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti nepremičnin MSOV (2017),
- Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti (Ur. l. RS, št. 106/2010, 2/2015),
- Slovenski poslovno-finančni standardi ocenjevanja (SPS 2, Ur. l. RS, št. 56/2001, 46/2009),
- Uredba o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Ur. l. RS, št. 84/2007, 94/2007, 55/2009),
- Zakon o revidiranju, Zrev-2 (Ur. l. RS, št. 65/2008),
- Stvarnopravni zakonik (Ur. l. RS, št. 87/2002, 18/2007),
- Nepremičninski informator, Vestnik za sodne izvedence in cenilce ter druga literatura,
- priporočila DICM in SICGRAS,
- podatki na spletu ter podatki o transakcijah pri različnih agencijah (www.gu.gov.si, www.slonep.net),
- lastni podatki o podobnih transakcijah z primerljivimi nepremičninami,

- objektivna presoja na osnovi izkušenj pri vrednotenju nepremičnin,
- podatki gradbene operative, ter ogled na kraju samem.

1.7 UPOŠTEVANI POGOJI

- Lastništvo nepremičnin, površino zemljišč in rabo sem povzel iz portala Geodetske uprave RS, ter podatkov zemljiške knjige.
- Iz podatkov GURS-a izhaja, da je zemljišče k.o. 758 Okoška vas parcela 474/1 po namenski rabi opredeljeno kot površine razpršene poselitve, ter v manjšem delu kmetijsko zemljišče. Predmet ocene vrednosti je samo stavbni del zemljišča. Zemljišči k.o. 758 Okoška vas parcela 473 ter *87 pa sta po namenski rabi opredeljeni kot površine ceste in površine razpršene poselitve.
- Velikost, stanje ter namembnost obravnavanih objektov sem povzel na podlagi ogleda, opravljenih izmer, podatkov solastnika, ter GURS-a.
- Ugotavlja se, da sta pomožna objekta ter vinska klet zgrajena brez potrebne upravno-tehnične dokumentacije.
- Ugotavlja se, da je na zemljiščih k.o. 758 Okoška vas parcela 473 ter *87 nekoč stal objekt, ki pa je danes že porušen.
- Na podlagi ZK izpisov se ugotavljajo ostala pravna dejstva v zvezi z obravnavanimi nepremičninami.

2.0 OMEJITVENI POGOJI IN POSTOPEK DELA

2.1 SPLOŠNI OMEJITVENI POGOJI

Poročilo je izdelano ob upoštevanju naslednjih splošnih omejitvenih pogojev:

- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, so povzeti iz virov, za katere ocenjevalec meni, da so zanesljivi; ocenjevalec ni odgovoren za pravilnost podatkov navedenih virov.
- Naročnik in njegovi predstavniki so zagotovili, da so informacije in podatki, ki so jih posredovali ocenjevalcu, popolni in točni; z moje strani so preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri.
- Posredovanje tega poročila ali njegove kopije ne nosi s 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 ali ocenjevalca.
- Ocenjevalec ni dolžan pričati pred sodiščem ali sodelovati na sestankih v zvezi z vsebino tega poročila, razen če je to posebej predhodno dogovorjeno.
- Ocenjevalec ni dolžan spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačni pogoji ali okoliščine od tistih, ki so veljale na dan ocenjevanja, razen če se o tem ne dogovori.

2.2 SPECIFIČNI OMEJITVENI POGOJI

Poročilo je izdelano ob upoštevanju naslednjih specifičnih omejitvenih pogojev:

- Ocena vrednosti velja za čas, ki je naveden v poročilu, in to samo za predmet ter namen, ki sta navedena v poročilu.

- Ocena vrednosti ne predstavlja nasveta v zvezi z investiranjem in se zato tudi ne sme smatrati tako.
- Poročilo o oceni vrednosti v sedanjih razmerah ni akt, ki bi ga moral naročnik oz. lastnik nepremičnine obvezno upoštevati in ga ne obvezuje k sklenitvi prodajne pogodbe za ceno, ki bi bila identična z ocenjeno vrednostjo. Poročilo o oceni vrednosti je zgolj informacija o vrednosti stvari.
- Potrebno je razumeti, da dejanska cena, dosežena v transakciji, ki vključuje ocenjevano nepremičnino, lahko odstopa od ocenjene tržne vrednosti zaradi različnih vzrokov, kot so motivacija obeh strank, pogajalske sposobnosti strank, struktura (npr. finančna) transakcije in drugih vzrokov specifičnih za transakcijo.
- Vrednost nepremičnine je ocenjena na stanje v času ogleda ob predpostavki, da je nepremičnina bremen, stvari in oseb prosta. Višino eventualno vpisanih hipotek in njihovo časovno dimenzijo ne ugotavljam.
- Predpostavljam, da gre za odgovorno lastništvo in odgovorno upravljanje z nepremičnino, ki je predmet ocenjevanja.
- Veljajo samo originalno podpisani in žigosani izvodi cenitvenega poročila.

2.3 OCENA VREDNOSTI

Pri izvedbi ocene vrednosti sem upošteval Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti (Ur. l. RS, št. 106/2010, 2/2015). V skladu z omenjeno Hierarhijo so osnovna podlaga za izvedbo ocene vrednosti Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, ki predpisujejo tri osnovne načine ocenjevanja vrednosti:

- Način tržnih primerjav je način za ocenjevanje vrednosti, s katerim primerjamo pretekle prodaje (ali ponudbe) primerljivih nepremičnin z obravnavano. V okviru tega načina uporabimo metodo neposredne primerjave prodaj (ali ponudb) podobnih nepremičnin, ter s temi postopki primerjanja ugotavljamo oceno vrednosti obravnavane nepremičnine.

- Na donosu zasnovan način (dohodkovni pristop) temelji na predpostavki, da je vrednost obravnavane nepremičnine enaka kapitalizirani sedanji vrednosti njenega bodočega donosa. Kapitalizacija povezuje donos in vrednost s pretvorbo zneska donosa v oceno vrednosti s pomočjo mere kapitalizacije (pri metodi direktne kapitalizacije) ali diskontne stopnje (pri metodi diskontiranega denarnega toka).

- Nabavnovrednostni način (stroškovni pristop) temelji na načelu substitucije in sicer na dejstvu, da obveščen kupec za nepremičnino ne bo pripravljen plačati več, kot znaša strošek gradnje nadomestne nepremičnine z enako uporabnostjo. Za to metodo je potrebno oceniti tekoče reprodukcijske stroške (oz. nadomestitvene stroške) novega objekta; od te vrednosti se odštejejo stroški za odpravo pomanjkljivosti (fizično, funkcionalno in ekonomsko zastaranje) in doda vrednost nezazidanega stavbnega zemljišča.

2.4 POSTOPEK DELA

Pri izvedbi ocenjevanja vrednosti sem izvedel naslednje aktivnosti:

- opravil sem pregled dokumentacije in informacij v zvezi z obravnavano nepremičnino,
- opravil sem ogled nepremičnine, ki je predmet ocene vrednosti,
- preučil sem vse omejitve, ki se nanašajo na nepremičninske pravice za obravnavano nepremičnino,

- preučil sem vpliv, ki ga ima na uporabo in vrednost nepremičnin veljavni predpisi o uporabi zemljišč, razumno verjetne spremembe veljavnih predpisov o uporabi zemljišč, razmere na trgu nepremičnin, fizično prilagodljivost nepremičnin, predvidene spremembe v soseski in najboljšo uporabo,
- vrednost zemljišča sem ocenjeval, kot če bi bilo prazno in na voljo za to, da z razvojem postane kar najbolj uporabno,
- vrednost izboljšav objektov sem ocenjeval na podlagi njihovega dejanskega prispevka k vrednosti zemljišča.

Pri izvedbi ocenjevanja vrednosti sem zbral, preveril, analiziral ter uskladi:

- ustrezno ugotovljene opisane podatke o primerljivih prodajah, ki so primerni za ocenjevanje vrednosti,
- primerljive podatke o prihodkih od najemnin, ki so primerni za ocenjevanje tržne najemnine za obravnavano nepremičnino,
- primerljive podatke o poslovnih odhodkih, ki so primerni za ocenjevanje poslovnih odhodkov za obravnavano nepremičnino,
- primerljive podatke, ki so primerni za ocenjevanje stopnje kapitalizacije,
- primerljive podatke o stroških, ki so primerni za ocenjevanje stroškov novega objekta oziroma izboljšav,
- primerljive podatke, ki so primerni za ocenjevanje razlike med stroški novega objekta in sedanjo vrednostjo objekta.

Upošteval in analiziral sem vse vplive na vrednost, ki ga ima združevanje različnih sestavin na vrednost celotne nepremičnine in se izogibal ocenjevanju vrednosti celote le na podlagi seštevanja posameznih vrednosti različnih sestavin nepremičnine.

Opravi sem analizo najgospodarnejše uporabe zemljišča na obravnavani lokaciji. Najgospodarnejša uporaba je najverjetnejša uporaba premoženja, ki je fizično možna, ustrezno utemeljena, zakonsko dopustna, finančno izvedljiva in posledica tega je najgospodarnejša uporaba premoženja, katerega vrednost se ocenjuje.

3.0 ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN

Pri ocenjevanju obravnavanih nepremičnin in z njimi povezanih nepremičninskih pravic sem opravil analizo nepremičninskega trga, ki mi je dala osnovne podatke in kazalce o cenah nepremičnin v Sloveniji in regiji v kateri je locirana obravnavana nepremičnina, ter nakazala trende njihovega gibanja.

3.1 TRG NEPREMIČNIN

Trg nepremičnin v Sloveniji je specifičen predvsem zaradi majhnega geografskega obsega ter velikih gospodarskih razlik med regijami. Spremembe v gospodarstvu ter spremembe zakonodaje v Sloveniji, pa zaradi majhnosti prostora precej vplivajo tudi na trg nepremičnin.

Obseg ter vrednost prometa z nepremičninami

Po rekordni skupni vrednosti in številu kupoprodajnih poslov leta 2017 se je slovenski nepremičninski trg leta 2018 pričakovano umiril. Število nepremičninskih poslov se je v primerjavi z letom 2017 zmanjšalo za okoli 10 odstotkov. Obseg kupoprodaj se je zmanjšal za vse vrste stanovanjskih in poslovnih nepremičnin, kot tudi za vse vrste zemljišč. Najbolj opazno je bilo lani upadanje števila kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin, predvsem za stanovanja v večstanovanjskih stavbah, nekoliko manj za stanovanjske hiše. Največji upad prometa s stanovanjskimi nepremičninami je bilo zaznati v Ljubljani in njeni okolici, rahel upad ali vsaj stagnacija števila kupoprodaj pa sta bila prisotna praktično povsod po državi. Upadanje prometa s stanovanjskimi nepremičninami, kljub naraščanju povpraševanja, gre pripisati pomanjkanju ponudbe novogradenj in pospešeni rasti cen stanovanj v zadnjih treh letih.

Za leto 2018 je bilo evidentirali okoli 33 tisoč sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine. Njihova skupna vrednost je znašala okoli 2,3 milijarde evrov, kar je približno toliko kot pred krizo nepremičninskega trga leta 2007. Po sicer še začasni podatkih za leto 2018 je bilo število evidentiranih pogodb za 10 odstotkov manjše kot leta 2017, njihova skupna vrednost pa za okoli 5 odstotkov.

Število in vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, letno 2015–2018



3.2 GIBANJE CEN NEPREMIČNIN

Leta 2015, ko je prišlo do obrata cen stanovanjskih nepremičnin, se je začela hitra rast slovenskega nepremičninskega trga. Število in skupna vrednost nepremičninskih poslov sta rekordno vrednost dosegla leta 2017, ko smo evidentirali skoraj 37 tisoč pogodb s skupno vrednostjo 2,4 milijarde evrov. Leta 2017 je bilo število sklenjenih kupoprodajnih pogodb v primerjavi z letom 2015 večje za petino, njihova skupna vrednost pa je bila večja za tretjino. V drugi polovici leta 2017 je bilo že zaznati rahel upad števila in skupne vrednosti kupoprodaj nepremičnin in ne glede na to, da so podatki za leto 2018 še začasni in da bodo končne številke za leto 2018 nekoliko višje, je jasno, da se je trend rahlega upadanja števila in skupne vrednosti kupoprodajnih pogodb za nepremičnine nadaljeval tudi v letu 2018.

Število evidentiranih kupoprodaj stanovanjskih in poslovnih nepremičnin, Slovenija, letno 2015–2018

	2015	2016	2017	2018
STANOVANJA	9.739	10.972	11.518	10.189
HIŠE	4.599	5.452	6.224	5.954
GARAŽE	4.475	4.871	5.572	3.936
POSLOVNE NEPREMIČNINE	2.310	2.306	2.657	2.426

Opombe:

- Podatki za leto 2018 so še začasni;
- Kot stanovanja so šteta stanovanja v večstanovanjskih stavbah;
- Kot hiše so štete samostojne in vrstne hiše ter dvojčki, s pripadajočim zemljiščem;
- Kot garaže so štete samostojne in vrstne garaže ter garaže in parkirna mesta v skupnih garažah oziroma garažnih hišah;
- Kot poslovne nepremičnine so šteti pisarniški prostori, trgovski, storitveni in gostinski lokali ter turistične nepremičnine.

Zemljišča za gradnjo

V Sloveniji je bil v obdobju od leta 2015 do 2018 prisoten močan trend rasti obsega trgovanja z zemljišči na splošno, kar je bila posledica gospodarske prosperitete in rasti nepremičninskega trga v tem obdobju.

Zaradi sprememb v povprečni velikosti prodanih zemljišč in dejstva, da cene na kvadratni meter z velikostjo zemljišča padajo, povprečne cene med leti precej nihajo. Relativno najdražja so sicer zemljišča za gradnjo večstanovanjskih stavb, ki omogočajo največjo pozidavo glede na število stanovanjskih enot. Povprečna cena le-teh je v zadnjih štirih letih na ravni države znašala okoli 200 €/m². Po višini cen sledijo zemljišča za gradnjo poslovnih nepremičnin s povprečno ceno okoli 100 €/m² in nato zemljišča za gradnjo stanovanjskih hiš z okoli 50 €/m². Najcenejša so zemljišča za gradnjo industrijskih objektov, katerih cena se je v zadnjih letih gibala okoli 35 €/m².

Povprečne cene in površine prodanih zemljišč za gradnjo stavb, izbrana tržna analitična območja, letno 2015–2018

TRŽNO ANALITIČNO OBMOČJE	2015	2016	2017	2018
OKOLICA LJUBLJANE				
Velikost vzorca	145	225	278	228
Povprečna cena (€/m ²)	82	79	69	90
Povprečna površina zemljišča (m ²)	870	1.140	1.510	1.070
OKOLICA MARIBORA				
Velikost vzorca	73	99	127	149
Povprečna cena (€/m ²)	33	35	40	35
Povprečna površina zemljišča (m ²)	1.030	1.070	1.130	990
LJUBLJANA				
Velikost vzorca	57	89	94	130
Povprečna cena (€/m ²)	200	240	255	221
Povprečna površina zemljišča (m ²)	900	2.580	1.130	1.480
OKOLICA CELJA				
Velikost vzorca	45	49	73	65
Povprečna cena (€/m ²)	36	33	34	27
Povprečna površina zemljišča (m ²)	940	2.340	2.960	2.290
OKOLICA KRANJA				
Velikost vzorca	44	46	61	55
Povprečna cena (€/m ²)	106	90	96	76
Povprečna površina zemljišča (m ²)	810	2.080	1.500	2.820
MARIBOR				
Velikost vzorca	20	41	30	34
Povprečna cena (€/m ²)	73	76	68	83
Povprečna površina zemljišča (m ²)	1.500	590	2.080	760
OBALA BREZ KOPRA				
Velikost vzorca	18	33	51	16
Povprečna cena (€/m ²)	142	78	109	160
Povprečna površina zemljišča (m ²)	840	1.490	980	1.160

Stanovanjske hiše

V letih od 2015 do 2018 so cene hiš v Sloveniji naraščale počasneje kot cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah. Povprečna cena rabljene hiše s pripadajočim zemljiščem na ravni države je leta 2018 znašala 125.000 evrov in je bila za okoli 16 odstotkov višja kot leta 2015. V primerjavi z letom 2017 je zrasla za 8 odstotkov. V obravnavanem obdobju je bilo zaznati trend naraščanja velikosti prodanih hiš tako, da se je povprečna površina hiše leta 2018 v primerjavi z letom 2015 povečala za približno 7 odstotkov. Če to upoštevamo, je bila relativna sprememba cen hiš s pripadajočim zemljiščem realno še nekoliko manjša, kot to kaže primerjava povprečnih pogodbenih cen.

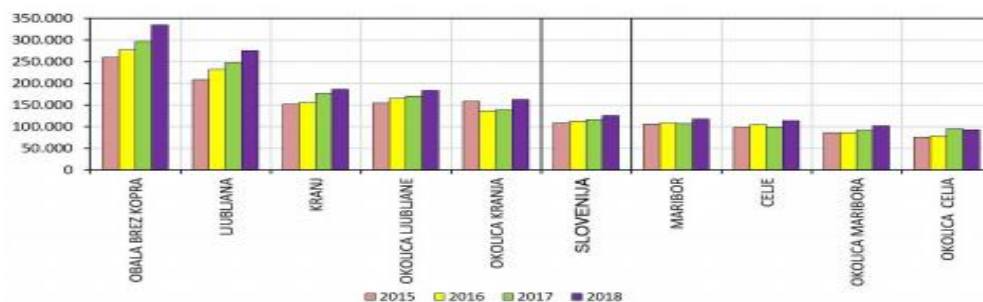
Povprečne cene in lastnosti prodanih stanovanjskih hiš, izbrana tržna analitična območja, letno 2015 – 2018

TRŽNO ANALITIČNO OBMOČJE	2015	2016	2017	2018
OKOLICA LJUBLJANE				
Velikost vzorca	230	275	311	274
Povprečna pogodbeni cena (€)	155.000	165.000	170.000	183.000
Leto izgradnje (mediana)	1982	1982	1980	1981
Površina hiše (m ²)	171	177	182	187
Površina zemljišča (m ²)	710	680	660	690
OKOLICA KRAJNA				
Velikost vzorca	58	79	85	82
Povprečna pogodbeni cena (€)	158.000	136.000	139.000	163.000
Leto izgradnje (mediana)	1981	1976	1975	1980
Površina hiše (m ²)	186	171	169	189
Površina zemljišča (m ²)	650	690	680	680
OBALA BREZ KOPRA				
Velikost vzorca	42	65	55	57
Povprečna pogodbeni cena (€)	260.000	277.000	297.000	334.000
Leto izgradnje (mediana)	1972	1970	1974	1977
Površina hiše (m ²)	167	157	164	161
Površina zemljišča (m ²)	740	490	460	510
CELJE				
Velikost vzorca	41	42	49	46
Povprečna pogodbeni cena (€)	98.000	105.000	99.000	114.000
Leto izgradnje (mediana)	1963	1968	1960	1965
Površina hiše (m ²)	151	167	144	159
Površina zemljišča (m ²)	570	480	480	660
OKOLICA CELJA				
Velikost vzorca	81	95	121	117
Povprečna pogodbeni cena (€)	76.000	78.000	95.000	93.000
Leto izgradnje (mediana)	1973	1972	1975	1975
Površina hiše (m ²)	147	152	160	165
Površina zemljišča (m ²)	1080	990	980	990
MARIBOR				
Velikost vzorca	123	184	205	187
Povprečna pogodbeni cena (€)	86.000	86.000	91.000	102.000
Leto izgradnje (mediana)	1978	1979	1986	1986
Površina hiše (m ²)	156	153	149	163
Površina zemljišča (m ²)	950	910	930	1040
OKOLICA MARIBORA				
Velikost vzorca	82	84	99	128
Povprečna pogodbeni cena (€)	106.000	108.000	107.000	118.000
Leto izgradnje (mediana)	1960	1965	1965	1963
Površina hiše (m ²)	157	163	151	166
Površina zemljišča (m ²)	510	490	480	520
KRAJ				
Velikost vzorca	13	28	27	25
Povprečna pogodbeni cena (€)	152.000	156.000	177.000	186.000
Leto izgradnje (mediana)	1971	1965	1966	1963
Površina hiše (m ²)	176	190	222	184
Površina zemljišča (m ²)	430	490	540	610

Cene hiš v Mariboru in Celju ostajajo podobne in so v povprečju skoraj 60 odstotkov nižje od cen v Ljubljani. Povprečna cena hiše s pripadajočim zemljiščem v Mariboru je leta 2018 znašala blizu 120.000 evrov, v Celju pa blizu 115.000 evrov. V Mariboru se je povprečna cena v primerjavi z letom 2015 zvišala za 11 odstotkov, v Celju pa za 16 odstotkov. Pri tem je treba opomniti, da se je v letu 2018 tako v Mariboru kot v Celju povprečna površina prodanih hiš občutno povečala, zato je rast cen realno še manjša. Za obe mesti je tako značilno, da cene hiš rastejo počasneje od povprečja.

V okolici Maribora oziroma Celja so cene hiš v povprečju okoli 15 do 20 odstotkov nižje kot v Mariboru oziroma Celju. Pri tem je treba upoštevati, da je starostna in velikostna struktura prodanih hiš različna. Hiše, ki se prodajajo v okolici obeh mest so od 10 do 15 let novejši in imajo od 300 do 500 kvadratnih metrov večje pripadajoče zemljišče kot v mestih.

Povprečne cene stanovanjskih hiš s pripadajočim zemljiščem (v evrih), Slovenija skupno in izbrana tržna analitična območja, letno 2015–2018



4.0 PREDMET OCENJEVANJA

Predmet cenitvenega poročila je ocena tržne vrednosti nepremičnin, ki v naravi predstavljajo stanovanjsko hišo ter pomožna objekta s pripadajočimi stavbnimi zemljišči k.o. 758 Okoška vas parcela 474/1-del, 473 ter *87.

4.1 PODATKI O ZEMLJIŠČIH IN LOKACIJI

Zemljišče k.o. 758 Okoška vas parcela 474/1-del predstavlja pozidano ter funkcionalno zemljišče stanovanjskega ter pomožnih objektov. Zemljišči k.o. 758 Okoška vas parcela 473 ter *87 pa predstavljata nezazidano stavbno zemljišče (nekoč je na zemljiščih stal objekt).

Zemljišče k.o. 758 Okoška vas parcela 474/1



Zemljišče k.o. 758 Okoška vas parcela 473



Zemljišče k.o. 758 Okoška vas parcela *87



Zemljišči k.o. 758 Okoška vas parcela 473 ter *87



Lokacija nepremičnin

Lokacija je solidna, saj se nepremičnine nahajajo na razpršenem območju stanovanjskih objektov, ter kmečkih domačij v bližini Oplotnice ter Slov. Bistrice.

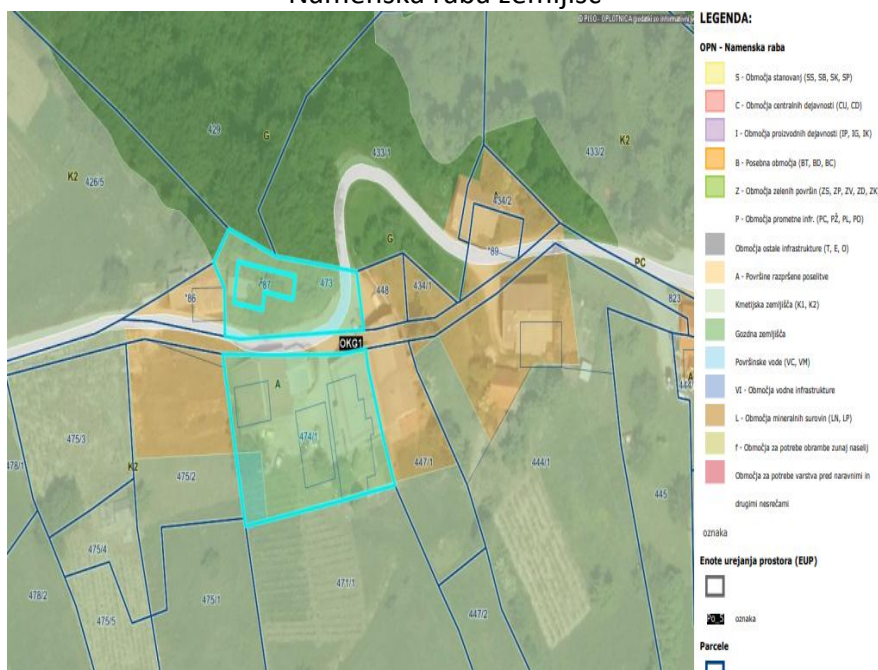
Možnost dostopa

Dostop je direktno iz asfaltirane lokalne ceste, dvorišče je delno asfaltirano.

Namenska raba

Po namenski rabi so obravnavana zemljišča opredeljena kot površine razpršene poselitve, ter delno površine cest.

Namenska raba zemljišč



Razpoložljivost in opis komunalnih priključkov

Zemljišče k.o. 758 Okoška vas parcela 474/1 je komunalno urejeno (voda, elektrika, TK, lastna greznica), zemljišči k.o. 758 Okoška vas parcela 473 ter *87 pa sta delno komunalno urejeni, saj se vsa potrebna komunalna infrastruktura nahaja v neposredni bližini.

Osnovni pravni položaj nepremičnin

Na podlagi ZK izpisov se ugotavlja, da je na nepremičninah vknjiženih več hipotek, ter zaznamb izvršb.

4.2 PODATKI O OBJEKTIH

Stanovanjska hiša zgrajena leta 1960 je klasične gradnje, ter osnovnega standarda. Objekt je sprotno vzdrževan, vendar že potreben obnove. Ob objektu se nahaja vkopana vinska klet, ki pa ni zajeta v podatke GURS-a (brez ustrezne upravno-tehnične dokumentacije). Okolica je urejena.

Slikovni material





Splošno

- Leto izgradnje: leta 1960
- Obnova: streha ter fasada, potrebno obnove
- Etažnost: delno K+P+M, vkopana vinska klet
- Svetla višina prostorov: klet 2,10 2,40 m, pritličje 2,50 m, mansarda 1,40 – 2,40 m

Prostori v etažah

- Klet: pomožni prostori, vinska klet
- Pritličje: bivalni ter spalni prostori
- Mansarda: spalni prostori

Konstrukcija

- Temelji: betonski temelji z AB ploščo
- Nosilna konstrukcija: masivna opečna gradnja
- Predelni zidovi: opečna gradnja
- Stropna konstrukcija: pol-montažni opečni strop
- Streha: strešna konstrukcija je lesena, klasične izvedbe
- Kritina: opečna kritina
- Kleparski izdelki: barvana pločevina
- Fasada: kontaktna izolacijska fasada

Obdelava

- Vrata: zunanja ter notranja lesena
- Okna: klasična lesena, klasična zasteklitev
- Tlaki: klet – ilovica ter keramika, vinska klet – klinker; bivalni ter spalni prostori – PVC obloga, laminat, parket; kopalnica, hodnik, predprostor – keramika; stopnišče – leseno
- Stene: ometane, fino obdelane ter slikane, delno lesen opož
- Stropi: ometani, fino obdelani ter slikani, delno lesen opož, mansarda stiropor plošče

Instalacije

- Opremljenost: električna, vodovodna ter TK instalacija, sanitarne vode speljane v greznico
- Ogrevanje: ogrevanje centralno, radiatorsko na trdo kurivo, kaminska peč v dnevni sobi ter na hodniku

Zunanja ureditev

- Dostop: objekt dostopen iz asfaltirane lokalne ceste preko asfaltiranega priključka
- Okolje: asfaltirano dvorišče, tlakovana terasa, zasaditev zelenih površin

Izmere objekta

Neto tlorisna površina – izmere

	Stanovanjski objekt	Dimenzije (m)		Neto tlorisna površina (m ²)
1/	Klet			55,09
	shramba	3,70	3,90	14,43
	pomožni prostor	4,20	4,00	16,80
	vinska klet	2,90	4,40	12,76
	predprostor	3,00	3,70	11,10
2/	Pritličje			116,95
	vetroliv	1,50	1,90	2,85
	hodnik	5,50	1,90	10,45
		5,50	1,20	6,60
		3,50	1,00	3,50
	dnevna soba	4,10	4,30	17,63
	spalnica	4,30	4,60	19,78
	soba	3,30	4,10	13,53
	stopnišče	3,30	1,80	5,94
	kopalnica	2,00	2,00	4,00
	WC	1,00	1,00	1,00
	kurilnica	1,90	1,30	2,47
	kuhinja z jedilnico	4,00	7,30	29,20
3/	Mansarda			84,93
	hodnik	1,10	3,50	3,85
		2,50	4,00	10,00
	kopalnica	1,50	2,50	3,75
	soba 1	4,00	5,10	20,40
	soba 2	4,60	3,40	15,64
	soba 3	4,30	4,30	18,49
	soba 4	3,20	4,00	12,80
	Skupaj (NTP):			256,97

Pomožna objekta sta nedokončana, ter predstavljata večji delavniški objekt z naknadno izvedeno drvarnico. Pomožna objekta sta zgrajena brez potrebne upravno-tehnične dokumentacije (po navedbah dolžnika v postopku legalizacije).

Slikovni material



Splošno

- Leto izgradnje: delavniški objekt 1999, drvarnica 2004
- Obnova: nedokončan objekt
- Etažnost: P+ neizdelana M
- Svetla višina prostorov: pritličje 3,90 m, mansarda 0,80 m do višine slemena

Prostori v etažah

- Pritličje: delavnica, drvarnica
- Mansarda: neizdelano

Konstrukcija

- Temelji: betonski temelji z AB ploščo
- Nosilna konstrukcija: masivna AB gradnja, betonski ter opečni zidak
- Predelni zidovi: betonski zidak
- Stropna konstrukcija: AB plošča
- Streha: strešna konstrukcija je lesena, klasične izvedbe
- Kritina: delavnica bitumenska valovitka, prizidek trapezna pocinkana pločevina
- Kleparski izdelki: pocinkana pločevina
- Fasada: brez

Obdelava

- Vrata: kovinska, klasična zasteklitev
- Okna: pritličje kopelit steklo, mansarda PVC izolacijska zasteklitev
- Tlaki: pritličje industrijski tlak, mansarda betonska plošča
- Stene: delno ometane, fino obdelane ter slikane, delno brez
- Stropi: AB plošča

Instalacije

- Opremljenost: električna instalacija
- Ogrevanje: ni ogrevano

Zunanja ureditev

- Dostop: objekt dostopen iz asfaltirane lokalne ceste preko utrjenega priključka
- Okolje: utrjene dvoriščne površine

Izmere

Neto tlorisna površina – izmere

	Pomožna objekta	Dimenzije (m)		Neto tlorisna površina (m ²)
1/	Delavnica			138,86
	delavniški prostor	10,60	13,10	138,86
2/	Drvarnica			45,75
	skladišče	7,50	6,10	45,75
	Skupaj (NTP):			184,61

5.0 OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNIN

To je ocena vrednosti, ki je z vidika denarja najverjetnejša, da jo bo posest dosegla na konkurenčnem trgu med neodvisnim prodajalcem in neodvisnim kupcem, če nanju ne vplivajo posebni zneski financiranja, drugi pogoji in obveznosti.

Za določanje tržne vrednosti se praviloma uporabljajo trije načini:

- način tržnih primerjav temelji na osnovi primerjav preteklih prodaj podobnih posesti v časovno kratkem obdobju, čim bližje obravnavani lokaciji oz. približno enakem okolju.
- na donosu zasnovan način temelji na osnovi predpostavke, da je vrednost posesti enaka sedanji vrednosti bodočih koristi od poslovanja posesti.
- nabavnovrednostni način temelji na načelu zamenjave (substitucije) in sicer na trditvi, da obveščen kupec ne bo pripravljen plačati več, kot je strošek gradnje nadomestne posesti z enako uporabnostjo in z upoštevanjem fizičnega, funkcionalnega in ekonomskega zastaranja, kateremu prištejemo tržno vrednost zemljišča.

Za oceno tržne vrednosti obravnavanih nepremičnin sem uporabil način tržnih primerjav, ter nabavnovrednostni način.

5.1 NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV

Pristop tržnih primerjav je način za ocenjevanje vrednosti, s katerim ugotavljamo na osnovi vrednosti po neposrednih primerjavah cen, ter na osnovi znanih podatkov o prodajnih cenah ali ponudbah oceno vrednosti obravnavane nepremičnine.

Pri oceni tržnih primerjav sem izbral podobne nepremičnine, ki so bile prodane v bližnji okolici obravnavane, pri tem pa uporabil lastno bazo podatkov, podatke GURS-a, podatke dnevnega periodičnega tiska, nepremičninskih agencij ter FURS-a.

Za primerjavo so izbrane primerljive nepremičnine, za katere menim, da so po svojih lastnostih najboljši indikatorji vrednosti ocenjevale posesti.

Aplikacija CGSCenilci

Seznam

Zemljevid

REN seznam

Uredi po

Id

naraščajoče

REN

Označi vse

Izbrši neizbr.

Shrani seznam...

Id	Vrsta posla	Datum skl.	Pog. / odd.	cena (EUR)	DDV	Net. tlor. povr.	Upor. povr.	Prod. / odd.	povr.	Povprečna cena m²	Prod. / odd.	delež	Leto izgr.	Kat. občina	
✖ 373533		02.03.2018		55.000,00		149,40	107,20		149,00		1/1	1975	VRHOLE PRI KONJICAH	   	
✖ 381819		21.05.2018		95.000,00		200,00	105,00		200,00		1/1	1980	OPLONICA	   	
✖ 443095		15.08.2019		90.000,00		195,10	91,30		195,00		1/1	1987	SPODNJA LOŽNICA	   	

Odstotne prilagoditve so opravljene na kumulativni osnovi. Proces prilagajanja in ocene posameznih razlik so razvidne iz mreže prilagoditev.

Stanovanjska hiša

Kategorije	Ocenjevano	Primerljiva nepremičnina 1	Primerljiva nepremičnina 2	Primerljiva nepremičnina 3
Neto tlorisna površina (m2)	257	149	200	195
Vrednost (eur/m2)		369	475	461
Vpliv lokacije (%)	100	-5	0	-10
Vpliv velikosti (%)	100	-10	-5	-5
Vpliv starosti (%)	100	-5	-10	-10
Fizične lastnosti (%)	100	5	0	0
Čas od prodaje (%)	100	0	0	0
Roki in pogoji prodaje (%)	100	0	0	0
Prilagoditve zaradi razlik				
Prilagoditve skupaj (%)	100	-15	-15	-25
Ocenjena vrednost (eur/m2)		314	404	346
Indikativna vrednost (eur/m2)	355			
Vrednost (eur)	91.235,00 €			

Pomožna objekta

Kategorije	Ocenjevano	Primerljiva nepremičnina 1	Primerljiva nepremičnina 2	Primerljiva nepremičnina 3
Neto tlorisna površina (m2)	185	149	200	195
Vrednost (eur/m2)		369	475	461
Vpliv lokacije (%)	100	-5	0	-10
Vpliv velikosti (%)	100	-5	0	0
Vpliv starosti (%)	100	10	5	5
Fizične lastnosti (%)	100	-60	-65	-65
Čas od prodaje (%)	100	0	0	0
Roki in pogoji prodaje (%)	100	0	0	0
Prilagoditve zaradi razlik				
Prilagoditve skupaj (%)	100	-60	-60	-70
Ocenjena vrednost (eur/m2)		148	190	138
Indikativna vrednost (eur/m2)	159			
Vrednost (eur)	29.415,00 €			

Ocenjena vrednost po načinu tržnih primerjav:

120.650,00 EUR

5.2 NABAVNOVREDNOSTNI NAČIN

Nabavnovrednostni način nakazuje vrednost z uporabo ekonomskega načela, da kupec za sredstvo ne bo plačal več, kot je cena za pridobitev sredstva enake koristnosti z nakupom ali z gradnjo oziroma izdelavo.

Koraki za izračun vrednosti po nabavno vrednostnem načinu:

- ocena vrednosti zemljišča, kot da je prosto,
- ocena reprodukcijskih stroškov izgradnje novega objekta,
- ocena vseh stroškov za odpravo pomanjkljivosti na objektu (fizično, funkcionalno in ekonomsko zastaranje),
- ocena stroškov zunanje ureditve (izboljšave),
- ocena amortizacije vseh izboljšav zemljišča ter
- ocena donosa investitorja.

Pri amortizaciji upoštevam tehnično konstrukcijo, opremljenost in finalizacijo objekta.

Ocena vrednosti zemljišč (VZ)

Iz analize izvršenih transakcij s podobnimi zemljišči na obravnavanem območju, v obdobju parih let ugotavljam, da je promet z zemljišči slab, cene pa so v manjšem porastu.

Uporabimo metodo direktne primerjave prodajnih cen, ki je temeljna metoda za ocenjevanje tržne vrednosti zemljišča. Pri vrednotenju so v ceni zemljišča upoštevane značilnosti in lastnosti obravnavane lokacije ter primerjava s tržnimi cenami v ožjem okolju.

Za ocenitev vrednosti nepremičnine po primerjalnem pristopu sem uporabil za enoto mere primerjave 1,0 m² cenitvene površine zemljišča.

Koraki uporabe metode tržnih primerjav:

- Izberemo prodaje prostih zemljišč, ki so podobna obravnavanemu zemljišču v pogojih in potencialni uporabi. Zberemo informacije kot so prodajni pogoji, pogoji vsake prodaje in plačane cene.
- Primerjamo vsako prodajo primerljivih zemljišč po datumu prodaje, lokacijskih faktorjih in fizičnih karakteristikah.
- Prilagodimo prodajne cene vsakega primerljivega zemljišča za pomembne razlike med njimi in obravnavanim zemljiščem. Prilagoditve lahko opravimo v denarni enoti ali odstotkih.
- Ocenimo indikativno vrednost za obravnavano zemljišče temelječo na primerljivih prodajah, ki smo jih analizirali.

Za primerjavo so izbrana podobna zemljišča, za katere menim, da so po svojih lastnostih najboljši indikatorji vrednosti ocenjevana posesti.

Aplikacija CGSCenilci

Seznam	Zemljevid	REN seznam	Uredi po							Id	naraščujoče	REN	Označi vse	Izbrši neizbr.	Shrani seznam...
Id	Vrsta posla	Datum skl.	Pog. / odd. cena (EUR)	DDV	Net. tlor. povr.	Povprečna cena m ²	Prod. / odd. delež	Kat. občina	Naslov						
382505	KPP - ProTrg	10.05.2018	10.763,00		700,00	15,38 €	1/1	OPLOTNICA							
423708	KPP - ProTrg	22.02.2019	22.000,00		1.078,00	20,41 €	1/1	OPLOTNICA							
440018	KPP - ProTrg	21.06.2019	25.000,00		1.049,00	23,83 €	1/1	OPLOTNICA							

Odstotne prilagoditve so opravljene na kumulativni osnovi. Proces prilagajanja in ocene posameznih razlik so razvidne iz mreže prilagoditev.

Zemljišče k.o. 758 Okoška vas parcela 474/1-del

Kategorije	Ocenjevano	Primerljiva nepremičnina 1	Primerljiva nepremičnina 2	Primerljiva nepremičnina 3
Velikost zemljišča (m2)	1.097	700	1.078	1.049
Vrednost (eur/m2)		15,40	20,40	23,80
Vpliv lokacije (%)	100	-5	-5	-10
Vpliv velikosti (%)	100	-5	0	0
Fizične lastnosti (%)	100	0	0	0
Čas od prodaje (%)	100	5	0	0
Roki in pogoji prodaje (%)	100	0	0	0
Prilagoditve zaradi razlik				
Prilagoditve skupaj (%)	100	-5	-5	-10
Ocenjena vrednost (eur/m2)		14,63	19,38	21,42
Indikativna vrednost (eur/m2)	18,50			
Vrednost zemljišča (eur)	20.294,50 €			

Zemljišči k.o. 758 Okoška vas parcela 473 ter *87

Kategorije	Ocenjevano	Primerljiva nepremičnina 1	Primerljiva nepremičnina 2	Primerljiva nepremičnina 3
Velikost zemljišča (m2)	575	700	1.078	1.049
Vrednost (eur/m2)		15,40	20,40	23,80
Vpliv lokacije (%)	100	-5	-5	-10
Vpliv velikosti (%)	100	5	10	10
Fizične lastnosti (%)	100	-10	-10	-10
Čas od prodaje (%)	100	5	0	0
Roki in pogoji prodaje (%)	100	0	0	0
Prilagoditve zaradi razlik				
Prilagoditve skupaj (%)	100	-5	-5	-10
Ocenjena vrednost (eur/m2)		14,63	19,38	21,42
Indikativna vrednost (eur/m2)	18,50			
Vrednost zemljišča (eur)	10.637,50 €			

Ocena nabavnega stroška novega objekta (NVNO)

Strošek gradnje predpostavim na osnovi analize dosegljivih podatkov o cenah v gradbeništvu za objekte podobne konstrukcije, namembnosti in standarda gradnje.

Zmanjšanje vrednosti (amortizacijo) izračunam neposredno za vsako vrsto zastaranja posebej fizična obrabljenost, funkcionalno zastaranje ter ekonomsko zastaranje.

Ocene investicijskih stroškov za gradbeno-obrtniška dela in instalacije (GOI)

Vrsta objekta	GOI (EUR/m ² neto tlor. površine)	GO (%)	SI (%)	EI (%)	OST (%)
Poslovni objekt	900 – 1.200	73	12	12	3
Bolnice	1.300 – 1.800	66	16	16	2
Osnovne šole	900 – 1.200	75	11	11	3
Srednje šole	900 – 1.300	76	11	11	2
Otroški vrtci	900 – 1.300	78	10	10	2
Športne dvorane	900 – 1.200	70	15	15	0
Enodružinske hiše	800 – 1.000	72	14	14	0
Vrstne hiše	700 – 900	74	13	13	0
Večstanovanjski objekti	700 – 1.000	74	13	13	0

Hoteli	1.300 – 1.800	68	14	14	4
Industrijski objekti	600 – 700	72	14	14	0

Po podatkih znaša strošek izgradnje $1,0 \text{ m}^2$ neto tlorisne površine primerljivega objekta na primerljivi lokaciji.

STANOVANJSKA HIŠA

$$\text{NVNO} = 257 \text{ m}^2 \times 800 \text{ EUR/m}^2 = 205.600 \text{ EUR}$$

Fizična obrabljenost

Struktura obrabljenosti primerljivega objekta glede na dolgotrajne in kratkotrajne komponente; dolgotrajne komponente 40 %, kratkotrajne komponente 60 %.

Dejanska starost dolgotrajnih komponent je manjša, kot je ekonomska življenjska doba.

$$\text{Fizična obrabljenost} = 59 \text{ let} / 80 \text{ let} = 0,74$$

Dejanska starost kratkotrajnih komponent je manjša, kot je ekonomska življenjska doba.

$$\text{Fizična obrabljenost} = 20 \text{ let} / 30 \text{ let} = 0,67$$

Funkcionalno zastaranje

Funkcionalno zastaranje je glede na leto ter način gradnje (lokacije gospodarskega posloppja tik ob stanovanjskem objektu) že prisotno.

$$\text{Funkcionalno zastaranje} = 5 \%$$

Ekonomsko zastaranje

Parametrov ekonomskega zastaranja ni zaznati, saj lokacija ter objekt v toku zadnjih let nista dodatno izgubljala na vrednosti.

$$\text{Ekonomsko zastaranje} = 0 \%$$

POMOŽNA OBJEKTA - NEDOKONČANO

$$\text{NSNO} = 185 \text{ m}^2 \times 300 \text{ EUR/m}^2 = 55.500 \text{ EUR}$$

Fizična obrabljenost

Dejanska starost dolgotrajnih komponent je manjša kot je ekonomska življenjska doba.

$$\text{Fizična obrabljenost} = 20 \text{ let} / 60 \text{ let} = 0,33$$

Dejanska starost kratkotrajnih komponent je prav tako manjša, kot je ekonomska življenjska doba le teh.

$$\text{Fizična obrabljenost} = 20 \text{ let} / 30 \text{ let} = 0,67$$

Funkcionalno zastaranje

Funkcionalno zastaranje je glede na leto, tip ter način gradnje že prisotno (nedokončan objekt).

$$\text{Funkcionalno zastaranje} = 5 \%$$

Ekonomsko zastaranje

Parametrov ekonomskega zastaranja ni zaznati, saj lokacija ter objekt v toku zadnjih let nista dodatno izgubljala na vrednosti.

Ekonomsko zastaranje = 0 %

Ocena stroška zunanje ureditve (SZU)

Strošek zunanje ureditve je ocenjen na podlagi nadomestitvenega stroška ureditve primerljive zunanje ureditve, zmanjšane zaradi fizične obrabljenosti.

Okolica objekta predstavlja asfaltirano, tlakovano ter utrjeno dvorišče, zasaditev površin.

SZU = 205.600 EUR x 5 % = 10.280 EUR

Fizična obrabljenost = 20 let / 30 let = 0,67

Ocena donosa investitorja (DI)

Donos investitorja, ter ostalih stroškov gradnje se upošteva v vrednosti 6 % NVNO.

Donos investitorja (DI) = 6 %

Rekapitulacija		
Vrednost zemljišča		20.295,00 EUR
1/ Vrednost zemljišča:		20.295,00 EUR
Nabavni strošek novega objekta		205.600,00 EUR
Dolgotranje komponente	0,74	-60.857,60 EUR
Kratkotranje komponente	0,67	-82.651,20 EUR
Funkcionalno zastaranje	0,05	-10.280,00 EUR
Ekonomsko zastaranje	0,00	0,00 EUR
2/ Strošek stanovanjskega objekta:		51.811,20 EUR
Nabavni strošek novega objekta		55.500,00 EUR
Dolgotranje komponente	0,33	-7.326,00 EUR
Kratkotranje komponente	0,67	-22.311,00 EUR
Funkcionalno zastaranje	0,05	-2.775,00 EUR
Ekonomsko zastaranje	0,00	0,00 EUR
3/ Strošek pomožnega objekta:		23.088,00 EUR
Nabavni strošek nove zunanje ureditve		10.280,00 EUR
Fizično zastaranje	0,67	-6.887,60 EUR
4/ Strošek zunanje ureditve:		3.392,40 EUR
Donos investitorja	0,06	15.666,00 EUR
5/ Donos investitorja:		15.666,00 EUR
SKUPAJ:		114.252,60 EUR

6.0 ZAKLJUČEK

Predmet cenitvenega poročila je ocena tržne vrednosti nepremičnin, ki v naravi predstavljajo stanovanjsko hišo ter pomožna objekta s pripadajočimi stavbnimi zemljišči k.o. 758 Okoška vas parcela 474/1-del, 473 ter *87.

Tržne vrednosti predstavlja ocenjen 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 katerem sta stranki delovali seznanjeno, previdno in brez prisile.

6.1 ANALIZA PRISTOPOV

Pri ocenjevanju tržne vrednosti nepremičnin sem uporabil naslednja pristopa za izračun vrednosti, pri čemer sem dobil indikativni vrednosti za obravnavano posest:

- Vrednost po načinu tržnih primerjav indicira vrednost nepremičnine na osnovi primerljivih prodaj. Ključni elementi te metode so podprti z razpoložljivimi tržnimi podatki.

Stanovanjska hiša ter pomožna objekta k.o. Okoška vas parcela 474/1-del 120.650,00 EUR
Stavbni zemljišči k.o. 758 Okoška vas parcela 473 ter *87 10.637,00 EUR

- Vrednost po nabavnovrednostnem načinu sem dobil z izračunom nadomestitvenih stroškov, katerim sem prištel še vrednost zemljišča, ki sem jo ocenil po pristopu primerljivih prodaj.

Stanovanjska hiša ter pomožna objekta k.o. Okoška vas parcela 474/1-del 114.253,00 EUR

6.2 KONČNA USKLADITEV VREDNOSTI

Končno oceno tržne vrednosti obravnavanih nepremičnin sem uskladił z ozirom na vrednosti, ki sem jih dobil po obeh načinih ocenjevanja.

Stanovanjska hiša ter pomožna objekta

Način ocenjevanja	Ocenjena indikacijska vrednosti	Ponder	Končna vrednost
Način tržnih primerjav	120.650,00 €	60%	72.390,00 EUR
Nabavnovrednostni način	114.253,00 €	40%	45.701,20 EUR
Ocenjena tržna vrednost:			118.091,20 EUR

Pri oceni tržne vrednosti je bila upoštevana tako lokacija kot velikost, starost, standard, namembnost in funkcionalnost obravnavanih nepremičnin, kakor tudi dejstvo, da cene stanovanjskih nepremičnin v urbanih okoljih rastejo, medtem ko na ruralnem območju še vedno stagnirajo.

V skladu z opravljenimi analizami trga nepremičnin, izvedenimi načini ocenjevanja vrednosti, ter upoštevanjem predpostavk in omejitev ocenjujem, da znaša;

Stanovanjska hiša ter pomožna objekta k.o. Okoška vas parc. 474/1-del: 118.000,00 EUR

Stavbni zemljišči k.o. 758 Okoška vas parcela 473 ter *87: 10.600,00 EUR

7.0 IZJAVA CENILCA

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam da:

- so podatki in informacije, ki so prikazani v poročilu 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, in da so to nepristranske analize, mnenja in sklepi,
- nimam sedanjih ali prihodnjih interesov v posesti, ki je predmet tega poročila, niti osebnega interesa ter nisem pristranski glede oseb (fizičnih in pravnih), katerih se ocena vrednosti tiče,
- plačilo za storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na vnaprej določeno ceno vrednosti predmeta vrednotenja, ki bi bila ugodna za naročnika, ali na velikost ocenjene vrednosti, doseganje dogovorjenega rezultata ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli dogodka, povezanega s tako obliko dogovora,
- sem pri ocenjevanju vrednosti spoštoval etične in strokovne zahteve Kodeksa vedenja v sklopu MSOV in Slovenske poslovno finančne standarde,
- pri izdelavi poročila mi ni nihče nudil pomembne strokovne pomoči in
- da sem osebno opravil pregled posesti, ki je predmet tega poročila.

8.0 PRILOGE

8.1 PODATKI O NEPREMIČNINAH – GURS



Podrobni podatki o parceli
Katastrska občina 758 Številka parcele 474/1

POVRŠINA PARCELE (M2)	1.180
DEJANSKA RABA	POVRŠINA DEJANSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
Vinograd	109
Pozidano zemljišče	1.071
NAMENSKA RABA	POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
druga kmetijska zemljišča	83
površine razpršene poselitve	1.097



Katastrska občina 758 številka stavbe 25

Podrobni podatki o stavbi

NASLOV STAVBE		-
PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA		
KATASTRSKA OBČINA	ŠTEVILKA PARCELE	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)
758 OKOŠKA VAS	474/1	*217
ŠTEVILO ETAŽ	2	
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	1	
VIŠINA STAVBE (M)	7,2	
LETO IZGRADNJE STAVBE	1960	
ŠTEVILO STANOVANJ	1	
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	0	
TIP STAVBE	3 - krajna	
LETO OBNOVE STREHE	1988	
LETO OBNOVE FASADE	1988	
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	1 - opeka	
VRSTA OGREVANJA	2 - centralno ogrevanje	
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE	Da	
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE	Da	
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE	Ne	
PRIKLJUČEK NA OMREŽJE ZA KABELSKO TV	Ne	
VPLIVNO OBMOČJE	-	

Katastrska občina 758 številka stavbe 25 številka dela stavbe 1
Podatki o delu stavbe

NASLOV DELA STAVBE	-
KATASTRSKI VPIS	Ne
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Stanovanje, ki se nahaja v krajni vrstni hiši
NOVA DEJANSKA RABA DELA STAVBE	-
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	92,5
POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	114,5
ŠTEVILKA ETAŽE	1
UPRAVNIK STAVBE	-
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	2 - pritličje
ŠTEVILKA NADSTROPJA	-
LETO OBNOVE OKEN	1988
LETO OBNOVE INSTALACIJ	1988
DVIGALO	Ne
DVE ALI VEČ ETAŽ	Da
KLIMA	Ne
KUHINJA	Da
KOPALNICA	Da
STRANIŠČE	Da
ŠTEVILO SOB	5
POČITNIŠKI NAMEN STANOVANJA	Ne
OPRAVLJANJE DEJAVNOSTI	Ne
ŠTEVILO SOB ZA OPRAVLJANJE DEJAVNOSTI	-
POVRŠINA NAMENJENA ZA OPRAVLJANJE DEJAVNOSTI	-

Seznam dodatnih prostorov

PROSTORI	POVRŠINA PROSTORA (M2)
odprta terasa, balkon, loža	8,00
klet	14,00
bivalni prostor	92,50



Katastrska občina 758 številka stavbe 20
Podrobni podatki o stavbi

NASLOV STAVBE		-
PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA		
KATASTRSKA OBČINA	ŠTEVILKA PARCELE	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)
758 OKOŠKA VAS	474/1	*54
ŠTEVILO ETAŽ	1	
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	1	
VIŠINA STAVBE (M)	6,8	
LETO IZGRADNJE STAVBE	2004	
ŠTEVILO STANOVANJ	0	
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	0	
TIP STAVBE	3 - krajna	
LETO OBNOVE STREHE	-	
LETO OBNOVE FASADE	-	
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	1 - opeka	
VRSTA OGREVANJA	4 - ni ogrevanja	
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE	Ne	
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE	Ne	
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE	Ne	

Katastrska občina 758 številka stavbe 20 številka dela stavbe 1
Podatki o delu stavbe

NASLOV DELA STAVBE	-
KATASTRSKI VPIS	Ne
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Drug kmetijski del stavbe
NOVA DEJANSKA RABA DELA STAVBE	-
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	35,0
POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	35,0
ŠTEVILKA ETAŽE	1
UPRAVNIK STAVBE	-
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	2 - pritličje
ŠTEVILKA NADSTROPJA	-
LETO OBNOVE OKEN	-
LETO OBNOVE INSTALACIJ	-

Seznam dodatnih prostorov

PROSTORI	POVRŠINA PROSTORA (M2)
kmetijski prostor	35,00



Katastrska občina 758 številka stavbe 21**Podrobni podatki o stavbi**

NASLOV STAVBE		Okoška Gora 48
PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA		
KATASTRSKA OBČINA	ŠTEVILKA PARCELE	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)
758 OKOŠKA VAS	474/1	*158
ŠTEVILO ETAŽ	2	
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	1	
VIŠINA STAVBE (M)	2,9	
LETO IZGRADNJE STAVBE	1999	
ŠTEVILO STANOVANJ	0	
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	0	
TIP STAVBE	3 - krajna	
LETO OBNOVE STREHE	-	
LETO OBNOVE FASADE	-	
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	1 - opeka	
VRSTA OGREVANJA	3 - drugo ogrevanje	
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE	Ne	
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE	Da	
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE	Ne	

Katastrska občina 758 številka stavbe 21 številka dela stavbe 1**Podatki o delu stavbe**

NASLOV DELA STAVBE	Okoška Gora 48
KATASTRSKI VPIS	Ne
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Drug kmetijski del stavbe
NOVA DEJANSKA RABA DELA STAVBE	-
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	135,0
POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	140,0
ŠTEVILKA ETAŽE	1
UPRAVNIK STAVBE	-
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	2 - pritličje
ŠTEVILKA NADSTROPJA	-
LETO OBNOVE OKEN	-
LETO OBNOVE INSTALACIJ	-

Seznam dodatnih prostorov

PROSTORI	POVRŠINA PROSTORA (M2)
nerazporejen prostor	*5,00
kmetijski prostor	135,00

* Na delu stavbe je razlika med skupno površino dela stavbe in seštevkom prostorov. Podatke uredite na najbližji Območni geodetski upravi ali Geodetski pisarni. S seboj imejte podatke o površinah posameznih prostorov.



Podrobni podatki o parceli
Katastrska občina 758 Številka parcele 473

POVRŠINA PARCELE (M2)	476
DEJANSKA RABA	POVRŠINA DEJANSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
Gozdno zemljišče	195
Pozidano zemljišče	281
NAMENSKA RABA	POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
površine razpršene poselitve	424
površine cest	52
BONITETNE TOČKE	38
POVRŠINA ZEMLJIŠČA Z BONITETNIMI TOČKAMI (M2)	195
RASTIŠČNI KOEFICIENT GOZDA	7
ODPRTOST GOZDA	100



Podrobni podatki o parceli
Katastrska občina 758 Številka parcele *87

POVRŠINA PARCELE (M2)	99
DEJANSKA RABA	POVRŠINA DEJANSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
Pozidano zemljišče	99
NAMENSKA RABA	POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
površine razpršene poselitve	99

8.2 ZEMLJIŠKO KNJIŽNI IZPISI – DELNI

8.11.2019 - 8:02



Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 8.11.2019 - 8:02:38

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
 vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
 ID znak: parcela 758 474/1
 katastrska občina 758 OKOŠKA VAS parcela 474/1 (ID 1209947)

Plombe:

zadeva Dn 176736/2019 (ID postopka: 2553008)
 začetek postopka 24.09.2019 09:44:59
 čas začetka učinkovanja 04.02.2009 16:15:00
 tip postopka 401 - vpis izvedene pravice ali pravnega dejstva iz sedmega odstavka 13. a člena ZZK-1
 stanje zadeve 303 - sklep o vpisu odpravljen
 način odločitve o vpisu: 10 - vpis dovoljen v celoti
 tip pripada: 01 - vloženo prvič
 interna oznaka: 1 277/2019

zadeva Dn 176742/2019 (ID postopka: 2553014)
 začetek postopka 24.09.2019 09:48:14
 čas začetka učinkovanja 24.09.2019 09:48:14
 tip postopka 401 - vpis izvedene pravice ali pravnega dejstva iz sedmega odstavka 13. a člena ZZK-1
 stanje zadeve 001 - zadeva še ni dodeljena
 način odločitve o vpisu: 00 - o vpisu še ni odločeno
 tip pripada: 01 - vloženo prvič
 interna oznaka: 1 277/2019

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 1321812
 vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
 delež: 1/2
 imetnik:
 1. EMŠO: *podatek ni vpisan*
 osebno ime: Anton Klinc
 naslov: Okoška gora 48, 2317 Oplotnica
 začetek učinkovanja vpisa imetnika 01.01.1849 00:00:00

omejitve: Opazorilec 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
13153139	01.01.1849 00:00:00	401 - vknjižena hipoteka
13222398	05.05.2005 14:00:00	401 - vknjižena hipoteka
13249853	12.04.2006 15:00:00	401 - vknjižena hipoteka
13286645	13.11.2008 09:00:00	401 - vknjižena hipoteka

stran 1 od 15

13259078	04.02.2009 16:15:00	401 - vknjižena hipoteka
13344127	23.02.2010 11:40:00	401 - vknjižena hipoteka
15652614	16.04.2013 15:04:47	401 - vknjižena hipoteka
18432046	23.12.2016 11:28:15	401 - vknjižena hipoteka
20428279	24.09.2019 09:44:14	401 - vknjižena hipoteka

ID osnovnega položaja: 1321813
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/2
imetnik:
 1. EMŠO: *podatek ni vpisan*
 osebno ime: Jožica roj. Fridrih Kline
 naslov: Okoška gora 48, 2317 Oplotnica
 začetek učinkovanja vpisa imetnika: 01.01.1849 00:00:00

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

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
13153139	01.01.1849 00:00:00	401 - vknjižena hipoteka
13222398	05.05.2005 14:00:00	401 - vknjižena hipoteka

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 13153139
čas začetka učinkovanja 01.01.1849 00:00:00
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: katastrska občina 758 OKOŠKA VAS parcela 447/2 (ID 4903964)

podatki o vsebini pravice / zaznambe

terjatev: 100.000,00 DEM

tip dospelosti 2 - do odpoklica

dodatni opis:

100.000,00 DEM

Vloženo 29. marca 1996, dn. št. 480/96

Po tus. sporazumu z dne 29. marca 1996, opr. št. R 78/96 se

vknjiži zastavna pravica zaradi zavarovanja denarne terjatve, s pripadki

imetnik:

1. matična številka: *podatek ni vpisan*

firma / naziv: Ljudska banka d.d. Ljubljana

naslov:

začetek učinkovanja vpisa imetnika: 01.01.1849 00:00:00

zveza - ID osnovnega položaja:

1321812

1321813

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
13468971	01.01.1849 00:00:00	712 - zaznamba izvršbe
13468986	01.01.1849 00:00:00	712 - zaznamba izvršbe
13468973	01.01.1849 00:00:00	712 - zaznamba izvršbe
13468974	01.01.1849 00:00:00	712 - zaznamba izvršbe
13468975	01.01.1849 00:00:00	712 - zaznamba izvršbe
13468976	01.01.1849 00:00:00	712 - zaznamba izvršbe
13468977	01.01.1849 00:00:00	712 - zaznamba izvršbe
13468978	01.01.1849 00:00:00	712 - zaznamba izvršbe
13468979	01.01.1849 00:00:00	712 - zaznamba izvršbe
13468980	01.01.1849 00:00:00	712 - zaznamba izvršbe
13468981	01.01.1849 00:00:00	712 - zaznamba izvršbe
13468982	01.01.1849 00:00:00	712 - zaznamba izvršbe



Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 8.11.2019 - 8:04:21

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
 vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
 ID znak: parcela 758 473
 katastrska občina 758 OKOŠKA VAS parcela 473 (ID 4400042)

Plombe:

zadeva Dn 176736/2019 (ID postopka: 2553008)
 začetek postopka 24.09.2019 09:44:59
 čas začetka učinkovanja 04.02.2009 16:15:00
 tip postopka 401 - vpis izvedene pravice ali pravnega dejstva iz sedmega odstavka 13. a člena ZZK-1
 stanje zadeve 303 - sklep o vpisu odpravljen
 način odločitve o vpisu: 10 - vpis dovoljen v celoti
 tip pripada: 01 - vloženo prvič
 interna oznaka: 1 277/2019

zadeva Dn 176742/2019 (ID postopka: 2553014)
 začetek postopka 24.09.2019 09:48:14
 čas začetka učinkovanja 24.09.2019 09:48:14
 tip postopka 401 - vpis izvedene pravice ali pravnega dejstva iz sedmega odstavka 13. a člena ZZK-1
 stanje zadeve 001 - zadeva še ni dodeljena
 način odločitve o vpisu: 00 - o vpisu še ni odločeno
 tip pripada: 01 - vloženo prvič
 interna oznaka: 1 277/2019

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 1321810
 vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
 delež: 1/2
 imetnik:
 1. EMŠO: *podatek ni vpisan*
 osebno ime: Anton Klinc
 naslov: Okoška gora 48, 2317 Oplotnica
 začetek učinkovanja vpisa imetnika 01.01.1849 00:00:00

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

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
13153139	01.01.1849 00:00:00	401 - vknjižena hipoteka
13222398	05.05.2005 14:00:00	401 - vknjižena hipoteka
13249853	12.04.2006 15:00:00	401 - vknjižena hipoteka
13286645	13.11.2008 09:00:00	401 - vknjižena hipoteka

13259078	04.02.2009 16:15:00	401 - vknjižena hipoteka
13344127	23.02.2010 11:40:00	401 - vknjižena hipoteka
15652614	16.04.2013 15:04:47	401 - vknjižena hipoteka
18432046	23.12.2016 11:28:15	401 - vknjižena hipoteka
20428279	24.09.2019 09:44:14	401 - vknjižena hipoteka

ID osnovnega položaja: 1321811 vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica delež: 1/2 imetnik: 1. EMŠO: <i>podatek ni vpisan</i> osebno ime: Jožica roj. Fridrih Klinec naslov: Okoška gora 48, 2317 Oplotnica začetek učinkovanja vpisa imetnika 01.01.1849 00:00:00 omejitve: Opozorilo: v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.		
ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
13153139	01.01.1849 00:00:00	401 - vknjižena hipoteka
13222398	05.05.2005 14:00:00	401 - vknjižena hipoteka

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 13153139 čas začetka učinkovanja 01.01.1849 00:00:00 vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka glavna nepremičnina: katastrska občina 758 OKOŠKA VAS parcela 447/2 (ID 4903964) podatki o vsebini pravice / zaznambe terjatev: 100.000,00 DEM tip dospelosti 2 - do odpoklica dodatni opis: 100.000,00 DEM Vloženo 29. marca 1996, dn. št. 480/96 Po tus. sporazumu z dne 29. marca 1996, opr. št. R 78/96 se vknjiži zastavna pravica zaradi zavarovanja denarne terjatve, s pripadki imetnik: 1. matična številka: <i>podatek ni vpisan</i> firma / naziv: Ljudska banka d.d. Ljubljana naslov: začetek učinkovanja vpisa imetnika 01.01.1849 00:00:00 zveza - ID osnovnega položaja: 1321810 1321811 pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:		
ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
13468971	01.01.1849 00:00:00	712 - zaznamba izvršbe
13468986	01.01.1849 00:00:00	712 - zaznamba izvršbe
13468973	01.01.1849 00:00:00	712 - zaznamba izvršbe
13468974	01.01.1849 00:00:00	712 - zaznamba izvršbe
13468975	01.01.1849 00:00:00	712 - zaznamba izvršbe
13468976	01.01.1849 00:00:00	712 - zaznamba izvršbe
13468977	01.01.1849 00:00:00	712 - zaznamba izvršbe
13468978	01.01.1849 00:00:00	712 - zaznamba izvršbe
13468979	01.01.1849 00:00:00	712 - zaznamba izvršbe
13468980	01.01.1849 00:00:00	712 - zaznamba izvršbe
13468981	01.01.1849 00:00:00	712 - zaznamba izvršbe
13468982	01.01.1849 00:00:00	712 - zaznamba izvršbe



Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 8.11.2019 - 8:05:25

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 758 *87
katastrska občina 758 OKOŠKA VAS **parcela *87** (ID 4567963)

Plombe:

zadeva Dn 176736/2019 (ID postopka: 2553008)
 začetek postopka 24.09.2019 09:44:59
 čas začetka učinkovanja 04.02.2009 16:15:00
 tip postopka 401 - vpis izvedene pravice ali pravnega dejstva iz sedmega odstavka 13. a člena ZZK-1
 stanje zadeve 303 - sklep o vpisu odpravljen
 način odločitve o vpisu: 10 - vpis dovoljen v celoti
 tip pripada: 01 - vloženo prvič
 interna oznaka: I 277/2019

zadeva Dn 176742/2019 (ID postopka: 2553014)
 začetek postopka 24.09.2019 09:48:14
 čas začetka učinkovanja 24.09.2019 09:48:14
 tip postopka 401 - vpis izvedene pravice ali pravnega dejstva iz sedmega odstavka 13. a člena ZZK-1
 stanje zadeve 001 - zadeva še ni dodeljena
 način odločitve o vpisu: 00 - o vpisu še ni odločeno
 tip pripada: 01 - vloženo prvič
 interna oznaka: I 277/2019

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 1321816
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/2
imetnik:
 1. EMŠO: *podatek ni vpisan*
 osebno ime: Anton Klinc
 naslov: Okoška gora 48, 2317 Oplotnica
 začetek učinkovanja vpisa imetnika 01.01.1849 00:00:00

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

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
13153139	01.01.1849 00:00:00	401 - vknjižena hipoteka
13222398	05.05.2005 14:00:00	401 - vknjižena hipoteka
13249853	12.04.2006 15:00:00	401 - vknjižena hipoteka
13286645	13.11.2008 09:00:00	401 - vknjižena hipoteka

13259078	04.02.2009 16:15:00	401 - vknjižena hipoteka
13344127	23.02.2010 11:40:00	401 - vknjižena hipoteka
15652614	16.04.2013 15:04:47	401 - vknjižena hipoteka
18432046	23.12.2016 11:28:15	401 - vknjižena hipoteka
20428279	24.09.2019 09:44:14	401 - vknjižena hipoteka

ID osnovnega položaja: 1321817 vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica delež: 1/2 imetnik: 1. EMŠO: <i>podatek ni vpisan</i> osebno ime: Jožica roj. Fridrih Klinc naslov: Okoška gora 48, 2317 Oplotnica začetek učinkovanja vpisa imetnika 01.01.1849 00:00:00 omejitve: Opazorilo: 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
13153139	01.01.1849 00:00:00	401 - vknjižena hipoteka
13222398	05.05.2005 14:00:00	401 - vknjižena hipoteka

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 13153139 čas začetka učinkovanja 01.01.1849 00:00:00 vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka glavna nepremičnina: katastrska občina 758 OKOŠKA VAS parcela 447/2 (ID 4903964) podatki o vsebini pravice / zaznambe terjatev: 100.000,00 DEM tip dospelosti 2 - do odpoklica dodatni opis: 100.000,00 DEM Vloženo 29. marca 1996, dn. št. 480/96 Po tus. sporazumu z dne 29. marca 1996, opr. št. R 78/96 se vknjiži zastavna pravica zaradi zavarovanja denarne terjatve, s pripadki imetnik: 1. matična številka: <i>podatek ni vpisan</i> firma / naziv: Ljudska banka d.d. Ljubljana naslov: začetek učinkovanja vpisa imetnika 01.01.1849 00:00:00 zveza - ID osnovnega položaja: 1321816 1321817 pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:		
ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
13468971	01.01.1849 00:00:00	712 - zaznamba izvršbe
13468986	01.01.1849 00:00:00	712 - zaznamba izvršbe
13468973	01.01.1849 00:00:00	712 - zaznamba izvršbe
13468974	01.01.1849 00:00:00	712 - zaznamba izvršbe
13468975	01.01.1849 00:00:00	712 - zaznamba izvršbe
13468976	01.01.1849 00:00:00	712 - zaznamba izvršbe
13468977	01.01.1849 00:00:00	712 - zaznamba izvršbe
13468978	01.01.1849 00:00:00	712 - zaznamba izvršbe
13468979	01.01.1849 00:00:00	712 - zaznamba izvršbe
13468980	01.01.1849 00:00:00	712 - zaznamba izvršbe
13468981	01.01.1849 00:00:00	712 - zaznamba izvršbe
13468982	01.01.1849 00:00:00	712 - zaznamba izvršbe