



Podpisnik: Nataša Šonaja Žličar
Izdajatelj: SIGOV-CA
Št. certifikata: 8a213f3b00000000567bd12e
Podpisano: 14:56, 09.01.2020



REPUBLIKA SLOVENIJA
OKRAJNO SODIŠČE NA PTUJU

VL 57150/2016
VL 175512/2012

ODREDBA O PRODAJI

na I. javni dražbi

Okrajno sodišče na Ptuj, okrajna sodnica Nataša Šonaja Žličar, je v izvršilni zadevi upnika:

1. **TURISTIČNA AGENCIJA SONČEK, d.o.o.**, Glavni trg 17, Maribor, ki ga zastopa Erik Kralj, odvetnik v Mariboru in
2. **PODJETJE ZA STANOVANJSKE STORITVE, stanovanje in poslovne storitve, d.o.o.**, Vošnjakova ulica 6, Ptuj, ki ga zastopa Odvetniška pisarna Godič & Selakovič, o.p., d.o.o., odvetniška pisarna v Mariboru,

Dolžnica:

1. **MANJA URBANČIČ**, Kraigherjeva ulica 30, Ptuj, ki jo zastopa Vanja Janžekovič, odvetnica na Ptuj,

zaradi izterjave zneskov: 1.975,29 EUR s pripadki, 221,12 EUR s pripadki,

na podlagi 181.člena do 192.člena Zakon o izvršbi in zavarovanju (v nadaljevanju ZIZ)

o d r e d i l o :

I.

Na upnikov predlog bo pred Okrajnim sodiščem na Ptuj **dne 3. 3. 2020 ob 9.00 uri** v

sobi št. 116 Okrajnega sodišča na Ptuj, prodaja sledeče dolžničine nepremičnine na podlagi spodaj navedenih pogojev za prodajo:

- nepremičnine z ID znakom 392-1426-203.

Služnostnih pravic in realnih bremen, ki bi jih moral prevzeti kupec, na zemljišču ni.

Podatke o vrsti rabe, površini in druge podatke o nepremičninah (parcelah, stavbah in delih stavb) je možno pridobiti z vpogledom v izvorni evidenci za te podatke, to je z vpogledom v zemljiški kataster in kataster stavb. Podatke se lahko pridobi z brezplačno poizvedbo na internetni strani Geodetske uprave RS na naslovu <http://prostor3.gov.si/javni/>

II.

Vrednost nepremičnine, ki se prodaja je ugotovljena s sklepom Okrajnega sodišča na Ptuj, opr. št. VL 57150/2016 (VL 175512/2012), z dne 29. 5. 2018 in po ugotovitvah cenilca znaša **62.000,00 EUR**.

Sodišče na predlog stranke, ki mora biti vložen najpozneje 20 dni pred prodajnim narokom, na prodajnem naroku z odredbo ponovno ugotovi vrednost nepremičnine, če stranka s predložitvijo mnjenja sodnega cenilca o tržni vrednosti nepremičnine verjetno izkaže, da se je vrednost nepremičnine od prejšnje ugotovitve vrednosti do dne prodaje precej spremenila (3. odst. 181. čl. v zvezi s 4. odst. 178. čl. Zakona o izvršbi in zavarovanju – ZIZ).

III.

Zgoraj navedena nepremičnina se prodaja v celoti ter se na tem naroku ne sme prodati pod 70% ugotovljene vrednosti.

Z izjavo, ki jo dajo na zapisnik pri sodišču, pred katerim teče izvršilni postopek, ali kakšnem drugem sodišču, se stranki in zastavni upniki oz. 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 nepremičnino za ceno, nižjo od ugotovljene vrednosti nepremičnine, kupi upnik ali z njim povezana oseba in terjatev tega upnika iz zneska, dobljenega s prodajo, ne bi bila v celoti poplačana, se bo štelo, da je ta upnik poplačan do višine ugotovljene vrednosti nepremičnine (200a čl. ZIZ).

IV.

Javne dražbe se smejo udeležiti le tisti, ki najpozneje 3 (tri) delovne dni pred dražbo

položijo varščino (1. odst. 185. čl. ZIZ), in sicer na TRR sodišča številka: **01100-6950422416, sklic na št. 00 00 05 571502016 - 02, namen: varščina VL 57150/2016.**

Ponudnik mora plačati varščino v višini 1/10 ugotovljene vrednosti nepremičnine, kar znaša **6.200,00 EUR.**

Ponudnik mora sodišču na dražbi predložiti dokazilo o vplačilu varščine.

Varščine so oproščeni upnik, na čigar predlog je sodišče dovolilo izvršbo, in zastavni upnik oz. 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 (3. odst. 185. čl. ZIZ).

Ponudniki, katerih ponudbe niso bile sprejete, dobijo varščino na njihov transakcijski račun (TRR) nakazano nazaj v 15. dneh po koncu javne dražbe (5. odst. 185. čl. ZIZ), pri čemer naj v 8. dneh po vplačilu varščine sodišču predložijo podatke o TRR, 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 R 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. Kupec naj všteje varščino v kupnino.

Če kupec v določenem roku ne položi kupnine oz., če vloga za odobritev nakupa po 7. odstavku 189. čl. ZIZ ni bila vložena v roku, se mu položena varščina ne vrne, ampak razdeli v skladu z 197. in 198 čl. tega zakona. Sodišče pa na predlog upnika in glede na okoliščine prodaje, pozove na plačilo kupnine drugega oz. naslednje najboljše kupce, ki v to privolijo in dajo izjavo iz 4. odst. 189. čl. ZIZ ter jim določi rok za položitev kupnine, ali pa prodajo s sklepom razveljavi in določi novo prodajo (3. odst. 191. čl. ZIZ).

VI.

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

Kdor ima zakonito ali vknjiženo pogodbeno predkupno oz. 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 3 delovne dni pred dražbo položi varščino (1. odst. 182. čl. ZIZ). Če predkupni oz. odkupni upravičenec izkoristi svojo pravico, ima najboljši ponudnik pravico takoj po končani dražbi ponuditi višjo ceno (4. odst. 182. čl. ZIZ).

VII.

Nepremičnino, ki je predmet prodaje, si je mogoče ogledati dne 21. 2. 2020 na kraju, kjer se nepremičnina nahajajo in sicer v času od 15. do 17. ure.

Sodišče tistemu, ki se zanima za nakup nepremičnine, na njegovo zahtevo in stroške dovoli, da si jo ogleda (prvi odstavek 176. člena ZIZ). Predlog za izdajo odredbe o ogledu je potrebno vložiti na sodišče najpozneje 8 dni pred navedenim datumom ogleda.

Dolžnik je dolžan omogočiti ogled potencialnim kupcem, ki se izkažejo z odredbo sodišča o ogledu nepremičnine, vključno z vstopom v stanovanjske in gospodarske prostore. Dolžnik, ki ne dovoli ali ovira ogled nepremičnine, se lahko denarno kaznuje (33. člen ZIZ).

Če tistemu, ki mu je sodišče izdalo odredbo o dovolitvi ogleda nepremičnine, dolžnik kljub temu ne dopusti ogleda ali v primeru drugih utemeljenih razlogov, se ogled lahko opravi v navzočnosti izvršitelja, ki lahko tudi nasilno odpre zaklenjene prostore dolžnika, če dolžnik ni navzoč ali prostorov noče odpreti, da se opravi dovoljeni ogled nepremičnine. Sodišče določi izvršitelja, ki si ga izbere tisti, ki mu je sodišče izdalo odredbo o dovolitvi ogleda nepremičnine, na njegove stroške in na poseben predlog, ki ga je potrebno vložiti najpozneje naslednji delovni dan po neuspelem ogledu.

VIII.

Stranke in vse druge udeležence dražbe se opozarja, da pomeni kaznivo dejanje zlorabe izvršbe po 216. čl. Kazenskega zakonika (KZ-1), kdor 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.

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

X.

Odredbo o prodaji razglasi sodišče na sodni deski in na spletni strani sodišča.

Zoper to odredbo ni pravnega sredstva.

OKRAJNO SODIŠČE NA PTUJU
PTUJ, 9. januar 2020

SODNICA:
Nataša Šonaja Žličar



OKRAJNO SODIŠČE NA PTUJU
PREJETO

VL 57150/2016

dne ~~6~~ 04 2018 20

**POROČILO O OCENI VREDNOSTI
NEPREMIČNINSKIH PRAVIC**

za

posamezni del stavbe
ID znak: 392-1426-203

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



april 2018

izvod 1/1

GLAVNI PODATKI IN NALOGA

Zadeva:	VL 57150/2016
Naziv sodišča:	Okrajno sodišče na Ptuju
Datum odločitve za izdelavo mnenja:	26.03.2018
Datum prejema naročila:	26.03.2018
Datum pregleda spisa:	27.03.2018
Datum ogleda:	09.04.2018
Datum izdelave ocenitvenega mnenja:	16.04.2018
Število izročenih izvodov:	1 (en) izvod + obračun

NAMEN NALOGE:

naloga cenilca je, v izvršilni zadevi

upnika: Turistična agencija Sonček d.o.o. iz Maribora, ki ga zastopa odv. Erik Kralj iz Maribora,

zoper

dolžnika: Manja URBANČIČ, Kraigherjeva ul. 30, Ptuj,

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

➤ ID znak 392-1426-203, last dolžnice do celote.

Ocenjena tržna vrednost nepremičnine,
--

ID znak 392-1426-203, zaokroženo znaša:
--

62.000,00 EUR

To vrednost deklariram kot izhodiščno tržno vrednost na dan 09.04.2018 za nepremičnino prosto vseh bremen.

POVZETEK OCENITVE

V izvršilni zadevi upnika Turistična agencija Sonček d.o.o. iz Maribora, ki ga zastopa odv. Erik Kralj iz Maribora, zoper dolžnika Manja URBANČIČ, Kraigherjeva ul. 30, Ptuj, je bilo potrebno zaradi izterjave popolno in nepristransko ter v skladu s pravili znanosti in stroke, opraviti ocenitev nepremičnine:

➤ ID znak 392-1426-203, last dolžnice 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 09.04.2018.

OGLED NA KRAJU SAMEM

Ogled nepremičnine je bil opravljen 09.04.2018 le z zunanje strani, saj se dolžnik ogleda ni udeležil, niti ni zagotovil odklepanje nepremičnine po drugi osebi, kot tudi ni sporočil, da je zadržan. Ker ni bilo posredovano nobeno sporočilo, je bila cenitev izdelana po zunanjem ogledu in uradnih podatkih GURS-a iz Katastra stavb.

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

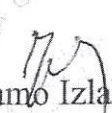
Ob upoštevanju starosti objekta in vrste vlaganj ter vseh navedenih podatkov, hkrati z domnevami in omejitvenimi pogoji ter predvsem ob upoštevanju trenutnih tržnih razmer na tej lokaciji, uporabnikom ocenitve predlagam, da uporabijo:

Tržna vrednost nepremičnine, stanovanje ID znak 392-1426-203, zaokroženo znaša:

62.000,00 EUR.

To vrednost deklariram kot izhodiščno tržno vrednost na dan 09.04.2018 za nepremičnino prosto vseh bremen.

16.04.2018


Samo Izlakar

(Official circular stamp of the court appraiser is partially visible in the background)

OCENITEV NEPREMIČNINE

SPLOŠNI PODATKI

Predmet ocenitve je nepremičnina, stanovanje št. 203, v stavbi št. 1426, k.o. 392 - Krčevina pri Ptuj, v Pritličju večstanovanjskega objekta na naslovu Kraigherjeva ul. 30, Ptuj.

Naročnik izdelave ocene nepremičnine je Okrajno sodišče na Ptuj.

Ogled na kraju samem je bil opravljen 09.04.2018 le z zunanje strani, saj se dolžnik ogleda ni udeležil, niti ni zagotovil odklepanje nepremičnine po drugi osebi, kot tudi ni sporočil, da je zadržan. Ker ni bilo posredovano nobeno sporočilo, je bila cenitev izdelana po zunanjem ogledu in uradnih podatkih GURS-a iz Katastra stavb.

Datum ocenjevanja vrednosti: ocena vrednosti je izdelana na dan 09.04.2018.

Ocenatev 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 v predelu večstanovanjskih objektov Ptuja – mestna četrt Ljudski vrt, v bližini vseh javnih objektov.

Zemljišče: je opremljeno z javnimi vodovodom, kanalizacijo, plinovodom in elektrovirom. Dovozna cesta je asfaltirana. Parkirišča so locirana pred objektom.

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

Dostop: je po javni asfaltni cesti JP329691.

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

Lastništvo: podani so uradni podatki iz ZK (z dne 26.03.2018):

NAZIV	NASLOV	LETO ROJSTVA	DELEŽ	STATUS
Manja Urbančič	Kraigherjeva ulica 030, 2250 Ptuj	1983	1/1	Lastnik

Vir: ZK

Zemljiškoknjižni podatki: podani so uradni podatki GURS-a:

Katastrska občina 392 številka stavbe 1426, ID znak:392-1426-203:

Naslov stavbe	Ptuj, Kraigherjeva ulica 26, 28, 30
Površina stavbe (m ²)	3.458,8
Dejanska raba stavbe	stanovanjska
Število etaž	7
Številka pritlične etaže	1
Višina stavbe (m)	17,5
Število stanovanj	55
Število poslovnih prostorov	0
Tip stavbe	1 - samostoječa stavba
Leto izgradnje stavbe	1980
Leto obnove strehe	-
Leto obnove fasade	2012
Material nosilne konstrukcije	1 - opeka
Vrsta ogrevanja	1 - daljinsko ogrevanje
Priključek na vodovodno omrežje	Da
Priključek na električno omrežje	Da
Priključek na kanalizacijsko omrežje	Da
Priključek na omrežje za kabelsko tv	Da
Dvigalo	Ne
Vplivno območje	-

Katastrska občina 392 številka stavbe 1426 številka dela stavbe 203

57.369 €

Naslov dela stavbe	Ptuj, Kraigherjeva ulica 30
Katastrski vpis	DA
Dejanska raba dela stavbe	Stanovanje v večstanovanjski stavbi
Uporabna površina dela stavbe (m ²)	59,8
Površina dela stavbe (m ²)	69,4
Številka etaže	2

Upravitelj stavbe	PSS d.o.o.
Lega dela stavbe v stavbi	2 - pritličje
Številka nadstropja	2
Leto obnove oken	-
Leto obnove instalacij	-
Dve ali več etaž	Ne
Klima	Ne
Kuhinja	Da
Kopalnica	Da
Stranišče	Da
Število sob	3
Počitniški namen stanovanja	Ne
Opravljanje dejavnosti	Ne
Število sob za opravljanje dejavnosti	-
Površina namenjena za opravljanje dejavnosti	-

Seznam dodatnih prostorov

PROSTORI STANOVANJA	POVRŠINA (M2)
Klet, shramba	2,50
Odprt balkon	7,10

Parkirni prostor

VRSTA PARKIRNEGA PROSTORA	ŠTEVILO
4 - Parkirno mesto ni zagotovljeno	0

Podatki o energetski izkaznici: Ni podatkov o energetski izkaznici stavbe oz. posameznega dela stavbe!

Občina	Ptuj
Naselje	Ptuj
Krajevna skupnost	ne obstaja
Vaška skupnost	ne obstaja
Mestna četrt	Ljudski vrt

Objekt na naslovu Kraigherjeva ul. 30, Ptuj, je večstanovanjska opečna stavba K+P+3 iz leta 1980, ki ima obnovljeno streho s kleparskimi izdelki v letu 2009 in toplotnoizolativno fasado iz 2012. Objekt je brez dvigala. Ogrevanje je daljinsko na radiatorje. Parkirišča so ob objektu, vendar v nezadostnem številu.

Stanovanje se nahaja v pritličju, orientirano na zahod in sever. Okna so pvc s termopan zasteklitvijo in roletami, verjetno prav tako iz leta 2012. Pripadajoča kletna shramba je klasične izvedbe. Stanovanju ne pripada nobeno lastno parkirišče.

Stanovanje ni bilo možno pregledati in tako so povzete mere iz Katastra stavb, kjer je neto površina 69,4 m² in od tega je uporabna površina 59,8 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 nepovezanimi 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 so bile primerljive transakcije.

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 ne dosega povpraševanja,
- da manjše enote dosegajo večjo ceno od velikih na enakih lokacijah,
- finančni pogoji prodaje oz. morebitni pogoji financiranja potencialnega kupca za obravnavano posest mi niso znani.

Najemnine za opremljena stanovanja se gibljejo od 1,0 do 6,0 €/m², oz. do 350,0 €/mesec, pri čemer, je cena odvisna predvsem od velikosti, lokacije, opremljenosti in starosti objekta. Za obravnavano stanovanje privzamem vrednosti najemnine 300,00 €/mesec (atraktivna lokacija, iskana velikost, vendar v pritličju ob vhodu in v večini orientirano na sever).

potencialna letna najemnina v EUR	cena najema EUR	površina m ²	število mesecev	vrednost letnega najema
stanovanje	300,00	65	12	3.600,00

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:

$$\text{Vrednost} = \frac{3.600,00}{0,082} = 43.902,44 \text{ €}$$

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 – stanovanje, po metodi donosa je 44.000,00 €.

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

Na Ptuju je nazadnje bil v letu 2015 izgrajen poslovno stanovanjski objekt, ki je ponudil nova stanovanja v prodajo. Ta so se prodajala od 1.240,0 do 1.400,0 €/m². Pri tem so ta stanovanja imela v ceno vključeno tudi eno lastniško parkirno mesto na dvorišču ob objektu, večja pa celo dva parkirna mesta.

Pri rabljenih stanovanjih pa večje vrednosti dosegajo manjša in bolj novejša – obnovljena stanovanja, nižje vrednosti pa stanovanja, ki so večja kot 70,00 m² in v starejših slabše vzdrževanih objektih. Vendar je v mestu Ptuj specifična situacija glede tržne cene stanovanj, saj je povpraševanje večje kot je sama ponudba, ker že dalj časa niso bila zgrajena nobena nova stanovanja in so tako cene za stanovanja večje kot v mestu Mariboru.

Prilagoditve se nanašajo na nepremičnino, velikosti 59,8/69,4 m² in osnovno starost iz 1980/2009/2012. Na primerljive prodane nepremičnine v bližnji okolici so se izvedle prilagoditve:

2018	nepremičnina 1		nepremičnina 2		nepremičnina 3	
Naselje	Kraigherjeva ulica 1x		Kraigherjeva ulica 2x		Kraigherjeva ulica 2x	
prodajna cena	69.000		55.000		58.000	
UTP neprem. [m2]	58,80		56,30		56,30	
NTP neprem. [m2]	69,50		65,70		65,70	
Cena €/m2	992,81		837,14		882,80	
ID posla	311.592		327.673		340.278	
Datum transakcije	feb.17	1%	apr.17	1%	avg.17	1%
Vrsta transakcija	prodaja	0%	prodaja	0%	prodaja	0%
Makro lokacija	enaka	0%	enaka	0%	enaka	0%
Mikro lokacija	boljša	-1%	boljša	-1%	boljša	-1%
Ind. in kol. opremljenost	enaka	0%	enaka	0%	enaka	0%
NTP neprem. [m2]	69,50		65,70		65,70	
velikost nepremičnine	enaka	0%	slična	0%	slična	0%
dvigalo	ne	0%	ne	0%	ne	0%
leto izvedbe	1979		1980		1980	
starost objekta	39		38		38	
Starost	slična	0%	enaka	0%	enaka	0%
Obnova objekta	da	0%	da	0%	da	0%
Obnova stanovanja	okna	0%	okna	0%	okna	0%
UTP/NTP	0,85	0%	0,86	0%	0,86	0%
Možnost parkiranja	enako	0%	enako	0%	enako	0%
SKUPAJ		0%		0%		0%
ind. cena €/m2	992,81		837,14		882,80	
Ponder	15%		15%		70%	
		Indikator	892,45	eur/m2		

Izračun z indikatorjem:

$$69,40 \text{ m}^2 \times 892,45 \text{ €/m}^2 = 61.936,17 \text{ €}$$

Ocenjena vrednost nepremičnine po tržnem načinu znaša 62.000,00 €.

Ekonomskega zastaranja pri tem načinu ni dodano, saj se le to že odraža znotraj prodajnih cen posameznih nepremičnin. Razlika v oceni med metodo donosa in primerjalno metodo nastaja vsled trenutnega razmerja doseganja cen najemnin in prodaje nepremičnin.

OCENA TRŽNE VREDNOSTI

Iz pregleda prodanih stanovanj kot ponudb, je razvidno, da v večini primerov ne glede na starost stanovanja je očitno le lokacija tista, ki odloča o sami prodajni vrednosti stanovanja. Tako ob upoštevanju starosti objekta in lokacije 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

tržno vrednost za nepremičnino, ID znak 392-1426-203:	62.000,00 €.
---	--------------

To vrednost deklariram kot izhodiščno tržno vrednost na dan 09.04.2018 za nepremičnino prosto vseh bremen.

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.

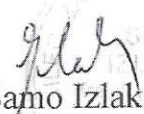
Prodajna cena je vedno le odraz trenutnega stanja na točno določenem mestu, ob določenem času in ob različnih vplivnih indikatorjev ter pogojev tako s strani kupca kot prodajalca, v danem trenutku.

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.

16.04.2018


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 moje storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta vrednotenja, ki bi bila ugodna za naročnika ali na velikost ocenjene vrednosti ali doseganja dogovorjenega rezultata ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli dogodka, povezanega s tako obliko dogovora;
- ocena vrednosti je bila izvedena v skladu s Slovenskimi poslovno finančnimi standardi in Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti ter Kodeksom poklicne etike ocenjevalca vrednosti;
- sem opravil osebni pregled nepremičnin, ki so predmet tega poročila;
- vse podane meritve so bile izvedene z laserskim merilnikom Leica Disto A5 ter vsi računski izračuni so bili izvedeni s programom MS Excel® z zaokrožitvijo na dve decimalki.


Samo Izlakar

Primerjalni podatki GURS/etn za stanovanja od januar 2017 do april 2018:

prodaja

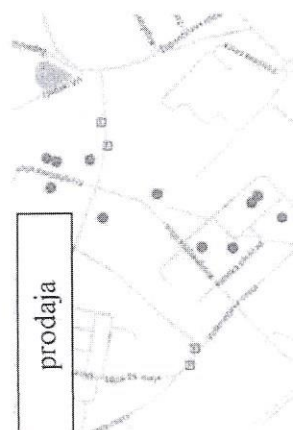
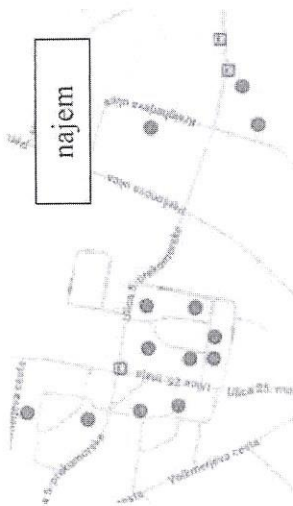
najem

ID posla	CENA	POGODBA	Šifra KO	KO	Ulica	Vrsta dela	LETO	LEGA	NTP	UTP	BRUTO	€/m2
335.429	60.000	3.7.2017	400	PTUJ	RIMSKA PLOŠČAD	Stan	1976	nadstropje	68,9	56,4	69	869,57
339.712	68.000	1.8.2017	400	PTUJ	ULICA 5. PREKOMI	Stan	1979	nadstropje	81,9	75,5	82	829,27
311.592	69.000	4.2.2017	400	KRČEVINA	KRAIGHERJEVA UL	Stan	1979	nadstropje	69,5	58,8	70	985,71
327.673	55.000	19.4.2017	392	KRČEVINA	KRAIGHERJEVA UL	Stan	1980	nadstropje	65,7	56,3	66	833,33
340.271	30.000	28.7.2017	392	KRČEVINA	KRAIGHERJEVA UL	Stan	1980	nadstropje	65,7	57,3	66	454,55
340.278	58.000	2.8.2017	392	KRČEVINA	KRAIGHERJEVA UL	Stan	1980	nadstropje	65,7	56,3	66	878,79
345.071	39.200	16.8.2017	392	KRČEVINA	KRAIGHERJEVA UL	Stan	1980	nadstropje	43,3	35,7	43	911,63

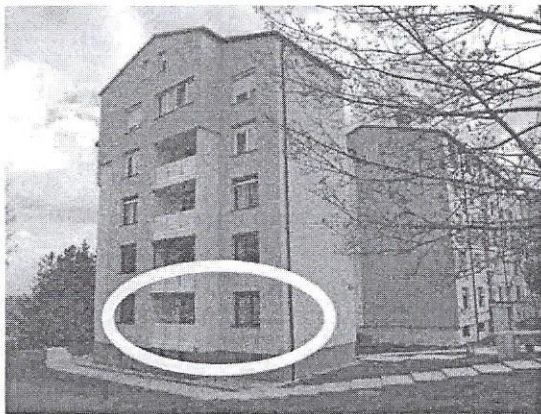
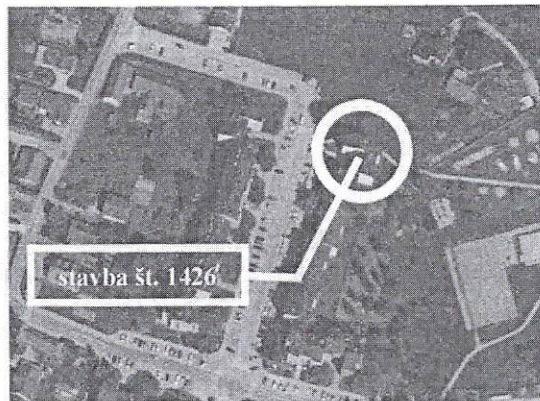
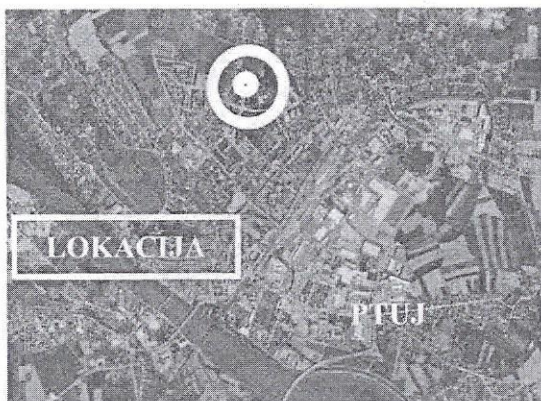
ID posla	CENA	POGODBA	Šifra KO	KO	Št. stavbe	Ulica	Vrsta dela	LETO	LEGA	Oddano	€/m2
315.620	150	30.3.2017	392	KRČEVIN	572	ULICA 25. MAJA	Stan	1984	nadstrop	43,1	3,48
319.467	180	15.3.2017	392	KRČEVIN	603	ARBAJTERJEVA UL	Stan	1983	nadstrop	50	3,60
333.590	280	15.7.2017	392	KRČEVIN	572	Ulica 25. maja	Stan	1984	nadstrop	76,8	3,65
343.048	100	29.9.2017	392	KRČEVIN	1425	KRAIGHERJEVA UL	Stan	1980	nadstrop	57,3	1,75
344.198	200	30.9.2017	400	PTUJ	2824	Rimska ploščad	Stan	1976	nadstrop	40,2	4,98
347.062	220	16.10.2017	400	PTUJ	3092	KRAIGHERJEVA UL	Stan	1979	nadstrop	39,2	5,61
348.280	400	20.10.2017	400	PTUJ	2824	RIMSKA PLOŠČAD	Stan	1976	nadstrop	68,9	5,81
349.726	230	4.7.2017	392	KRČEVIN	169	Volkmerjeva cest	Stan	1992	nadstrop	39,6	5,81

prodaja

najem



Lokacija nepremičnine in fotografije na dan ogleda





REPUBLIKA SLOVENIJE VARNOSTNO SODIŠČE REPUBLIKE SLOVENIJE

Informacijski sistem eZK

Redni zapis iz zemljiške knjige

čas izdelave zapisa: 26.3.2018 - 19:32:44

Neopremljenost

tip neopremljenosti: 3 - posamezni del stavbe
vir ID zbirke: 3 - delo VS
ID znaka: del stavbe 392-1426-203
katastrska občina: 392 KRČEVINA PRI PTUJU stavba 1426 del stavbe 203 (ID: 5539211)
vrsta: 6 - glej opis
opis: se poseti sprememba identifikacijske številke in kulture Na podlagi obvestila Okrožne geodetske uprave
Ptuj z dne 24. septembra 2005, štev. 90332-001/29/2005.
naslov: stanovanje št. 3/P in klet št. 3, Kraigherjeva ul. 30 2250 Ptuj

Plombe:

Z neopremljenostjo ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravomočno odločeno.

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

1. vrsta pravice: 105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini
delež: 0/0
na neopremljenosti: katastrska občina 392 KRČEVINA PRI PTUJU stavba 1426 (ID: 5382530)
ID pravice: 9947700
2. vrsta pravice: 107 - lastnina na posebnem skupnem delu stavbe v etažni lastnini
delež: 1/1
na neopremljenosti: katastrska občina 392 KRČEVINA PRI PTUJU stavba 1426 del stavbe 216 (ID: 5539522)
ID pravice: 10459094

Osnovni pravní položaji neopremljenosti:

ID osnovnega položaja: 9522757
vrsta osnovnega položaja: 101 - vključena lastninska pravica
delež: 1/4
ime/nik: 0901983-****
1. EMŠO: Manja Urbančič
osebno ime: Kraigherjeva ulica 030, 2250 Ptuj
naslov: začetak učinkovanja vpisa inredila 20.03.2006 11:16:00
omejitve: Opozorilo: v primeru več omejitev z istim razlogom učinkovanja vpisa se vsi redi ugotovijo na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.
ID omejitve: čas začetka učinkovanja vrsta
13143305 24.09.2007 14:30:00 401 - vključena hipoteka
18028963 04.07.2016 16:20:38 401 - vključena hipoteka
18410444 30.11.2016 14:59:56 401 - vključena hipoteka

ID osnovnega položaja: 17363178
vrsta osnovnega položaja: 101 - vključena lastninska pravica
delež: 3/4
ime/nik: 0901983-****
1. EMŠO: Manja Urbančič
osebno ime: Kraigherjeva ulica 030, 2250 Ptuj
naslov: začetak učinkovanja vpisa inredila 16.07.2015 14:17:52
omejitve: Opozorilo: v primeru več omejitev z istim razlogom učinkovanja vpisa se vsi redi ugotovijo na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.
ID omejitve: čas začetka učinkovanja vrsta
13143305 24.09.2007 14:30:00 401 - vključena hipoteka
18028963 04.07.2016 16:20:38 401 - vključena hipoteka
18410444 30.11.2016 14:59:56 401 - vključena hipoteka

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambi:

ID pravice / zaznambe 13143305
čas začetka učinkovanja 24.09.2007 14:30:00
vrsta pravice / zaznambe 401 - vključena hipoteka
glavna neopremljenost: katastrska občina 392 KRČEVINA PRI PTUJU stavba 1426 del stavbe 203 (ID: 5539211)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 59.422.30 CHF
tip dospelosti: 1 - določen dan
datum dospelosti: 30.11.2022
dodatni opis: 59.422.30 CHF
Na podlagi notarskega zapisa notarke Marije Skovri iz Ptuja op. št. SV 486/07 z dne 24.09.2007 se vključni hipoteka.
ime/nik: 1. matična številka: 5706491000
firma / naziv: KES BANISA D.D.
naslov: Zagrebška cesta 076, 2000 Maribor
začetek učinkovanja vpisa inredila 24.09.2007 14:30:00
zveza - ID osnovnega položaja: 9522757
17363178
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:
ID 13377466
čas začetka učinkovanja vrsta
24.09.2007 14:30:00 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

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

ID pravice / zaznambe 13377466
čas začetka učinkovanja 24.09.2007 14:30:00
vrsta pravice / zaznambe 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis: 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
Na podlagi notarskega zapisa notarke Marije Skovri iz Ptuja op. št. SV 486/07 z dne 24.09.2007 se zaznamuje neposredna izvršljivost notarskega zapisa op. št. SV 486/07 z dne 24.09.2007.
ID pravice / zaznambe 18028963
čas začetka učinkovanja 04.07.2016 16:20:38
vrsta pravice / zaznambe 401 - vključena hipoteka

glavna nepremičnina: katastrska občina 392 KRČEVINA PRI PTUJU stavba 1426 del stavbe 203 (ID 5539211)

podatki o vsebini pravice / znanambe

terjatev: 1.975,29 EUR

obresti: zakonske zamatne obresti

tip dospelosti: 1 - določen dan

datum dospelosti: 31.05.2016

dodani opis:

Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 1.975,29 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o izreku Okrajnega sodišča v Ljubljani, opr. št. VL 57150/2016 z dne 8.6.2016.

inčetnik:

1. matična številka: 5680727000

firm / naziv: TURISTIČNA AGENCIJA SONČEK turizem, storitve, posredništvo in trgovina d.o.o.

naslov: Glavni trg 017, 2000 Maribor

začetek ukinovanja vpisa inčetnika: 04.07.2016 16:20:38

zveza - ID osnovnega položaja: 9522757

17363178

pravice / znanambe pri izvedeni pravici / znanambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
18098964	04.07.2016 16:20:38	712 - znanamba izvršbe

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

ID pravice / znanambe	18098964
čas začetka učinkovanja	04.07.2016 16:20:38
vrsta pravice / znanambe	712 - znanamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / znanambe	organ, ki vodi postopek OKRAJNO SODIŠČE V NOVI GORICI
opr. št. postopka	VL 57150/2016
dodatni opis:	
Zastanba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani opr. št. VL 57150/2016 z dne 8.6.2016.	

ID pravice / znanambe 18410444

čas začetka učinkovanja 30.11.2016 14:59:56

vrsta pravice / znanambe 401 - vključena hipoteka

glavna nepremičnina: katastrska občina 392 KRČEVINA PRI PTUJU stavba 1426 del stavbe 203 (ID 5539211)

podatki o vsebini pravice / znanambe

terjatev: 221,12 EUR

obresti: glej opis

tip dospelosti: 1 - določen dan

datum dospelosti: 25.01.2012

dodani opis:

Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 221,12 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa Okrajnega sodišča na Ptuj, opr. št. VL 175512/2012 z dne 28.11.2016 in sklepa Okrajnega sodišča v Ljubljani, opr. št. VL 175512/2012 z dne 20.11.2012

inčetnik:

1. matična številka: 5538726000

firm / naziv: PODJETJE ZA STANOVANJSKE STORITVE, STANOVANJSKE IN POSLOVNE STORITVE d.o.o.

naslov: Vošnjakova ulica 006, 2250 Ptuj

začetek ukinovanja vpisa inčetnika: 30.11.2016 14:59:56

zveza - ID osnovnega položaja: 9522757

17363178

pravice / znanambe pri izvedeni pravici / znanambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
18410445	30.11.2016 14:59:56	712 - znanamba izvršbe

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

ID pravice / znanambe	18410445
čas začetka učinkovanja	30.11.2016 14:59:56
vrsta pravice / znanambe	712 - znanamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / znanambe	organ, ki vodi postopek OKRAJNO SODIŠČE NA PTUJU
opr. št. postopka	VL 175512/2012
dodatni opis:	
Zastanba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča na Ptuj, opr. št. VL 175512/2012 z dne 28.11.2016 in sklepa Okrajnega sodišča v Ljubljani, opr. št. VL 175512/2012 z dne 20.11.2012	



Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdaje izpisa: 15.4.2018 - 19:54:01

Nepremičnina

tip nepremičnine: 3 - posamezni del stavbe
 vir ID znaka: 3 - delci VS
 ID znaka: del stavbe 392-1426-216
 katastrska občina 392 KRČEVINA PRI PTUJU stavba 1426 del stavbe 216 (ID 5539622)
 vrsta: 6 - glej opis
 opis: 88 pooditi sprememba identifikacijske številke Na podlagi obvestila Obrusne geodetske uprave Puj z dne 24. septembra 2005, štev. 90332-001/29/2005,
 naslov: skupni prostori št. 16 v Bledu, priljubljeni, II, III, IV. nadst., Kraigherjeva ul.30 2250 Puj

Plomba:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjigina značilna, o kateri se ni pravdomotno odločeno.

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

1. vrsta pravice: 105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini
 delež: 0/0
 na nepremičnini: katastrska občina 392 KRČEVINA PRI PTUJU stavba 1426 (ID 5382530)
 ID pravice: 14750892

Osnovni pravni položaji nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 10459094
 vrsta osnovnega položaja: 107 - lastnina na posebnem skupnem delu stavbe v etažni lastnini
 delež: 1/1
 inenilec:
 1. vsakokratni lastnik nepremičnine: katastrska občina 392 KRČEVINA PRI PTUJU stavba 1426 del stavbe 212 (ID 5539617)
 2. vsakokratni lastnik nepremičnine: katastrska občina 392 KRČEVINA PRI PTUJU stavba 1426 del stavbe 213 (ID 5539618)
 3. vsakokratni lastnik nepremičnine: katastrska občina 392 KRČEVINA PRI PTUJU stavba 1426 del stavbe 214 (ID 5725708)
 4. vsakokratni lastnik nepremičnine: katastrska občina 392 KRČEVINA PRI PTUJU stavba 1426 del stavbe 215 (ID 5539620)
 5. vsakokratni lastnik nepremičnine: katastrska občina 392 KRČEVINA PRI PTUJU stavba 1426 del stavbe 201 (ID 5814217)
 6. vsakokratni lastnik nepremičnine: katastrska občina 392 KRČEVINA PRI PTUJU stavba 1426 del stavbe 202 (ID 5539210)
 7. vsakokratni lastnik nepremičnine: katastrska občina 392 KRČEVINA PRI PTUJU stavba 1426 del stavbe 203 (ID 5539211)
 8. vsakokratni lastnik nepremičnine: katastrska občina 392 KRČEVINA PRI PTUJU stavba 1426 del stavbe 204 (ID 5539212)

9. vsakokratni lastnik nepremičnine: katastrska občina 392 KRČEVINA PRI PTUJU stavba 1426 del stavbe 205 (ID 5539213)
 10. vsakokratni lastnik nepremičnine: katastrska občina 392 KRČEVINA PRI PTUJU stavba 1426 del stavbe 206 (ID 5539606)
 11. vsakokratni lastnik nepremičnine: katastrska občina 392 KRČEVINA PRI PTUJU stavba 1426 del stavbe 207 (ID 5804187)
 12. vsakokratni lastnik nepremičnine: katastrska občina 392 KRČEVINA PRI PTUJU stavba 1426 del stavbe 208 (ID 5754340)
 13. vsakokratni lastnik nepremičnine: katastrska občina 392 KRČEVINA PRI PTUJU stavba 1426 del stavbe 210 (ID 5539607)
 14. vsakokratni lastnik nepremičnine: katastrska občina 392 KRČEVINA PRI PTUJU stavba 1426 del stavbe 211 (ID 5539616)
 15. vsakokratni lastnik nepremičnine: katastrska občina 392 KRČEVINA PRI PTUJU stavba 1426 del stavbe 209 (ID 5792621)

onejitve:

Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki onejijo lastniško pravico na nepremičnini

ID osnovnega položaja: 10838130

vrsta osnovnega položaja: 108 - posebni skupni deli stavbe v etažni lastnini

delež: 1/1

inienilec:

1. vsakokratni lastnik nepremičnine: katastrska občina 392 KRČEVINA PRI PTUJU stavba 1426 (ID 5382530)

onejitve:

Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki onejijo lastniško pravico na nepremičnini