KRAJNC Anton, univ.dipl.ing.grad.
Sodni cenilec za
gradbeništvo - nepremičnine

Maribor, Bolfenška ul. 70
tel.: (02) 320 – 51 – 55
e-mail: anton.krajnc@guest.arnes.si

C E N I T E V

NEPREMIČNINE

Predmet cenitve: Nepremičnina z **ID znakom parcela 636 3/10** in stavbna pravica z **ID znakom stavbna pravica 636-3/10**.

Po sklepu Okrajnega sodišča v Mariboru, **opr.št.: In 651/2015**
(pristopi: In 650/2015, VL 91536/2015, I 2036/2016 in In 647/2015)

SODNI CENILEC ZA GRADBENIŠTVO - NEPREMIČNINE
ANTON KRAJNC
Bolfenška ulica 70
MARIBOR

POVZETEK CENITVENEGA POROČILA

S sklepom z dne 7. april 2017, opr.št.: **In 651/2015** (pristopi: In 650/2015, VL 91536/2015, I 2036/2016 in In 647/2015), Okrajnega sodišča v Mariboru, po okrajni sodnici Antoniji Matevžič, sem bil določen za cenilca nepremičnine v izvršilni zadevi upnikov **NOVA KREDITNA BANKA MARIBOR d.d.** Maribor in **ABANKA d.d.** Ljubljana, zoper dolžnika: **Nina KAMBIČ KOREN**, Cesta v Rošpoh 70, Kamnica in **HTT KAMBIČ, podjetje za hotelirstvo, turizem in trgovino d.o.o.**, Kobanska ul. 10, Kamnica.

Sodišče me je s sklepom zadolžilo, da ocenim tržno vrednost nepremičnine z **ID znakom parcela 636 3/10** in stavbne pravice z **ID znakom stavbna pravica 636-3/10**, vsake posebej in obeh skupaj, po tržni ceni na dan cenitve.

IZRAČUNANE VREDNOSTI PO POSAMEZNI POSTAVKI:

VREDNOST NEPREMIČNINE – ID znak parcela 636 3/10

Glede na predložene podatke, opremljenost, namen in velikost posesti ter uporabljenim mednarodnim standardom ocenjevanja vrednosti (MSOV 2013) ocenjujem, da poštena tržna vrednost nepremičnine ID znak parcela 636 3/10, ki zajema zemljišče in objekte na zemljišču, glede na namen kateri bo uporabljen, na dan cenitve maj 2017 znaša:

1.040.000,00 €.

VREDNOST STAVBNE PRAVICE - ID znak STAVBNA PRAVICA 636-3/10

Glede na predložene podatke, opremljenost, namen in velikost posesti ter uporabljenim mednarodnim standardom ocenjevanja vrednosti (MSOV 2013) ocenjujem, da poštena tržna vrednost stavbne pravice ID znak stavbna pravica 636-3/10, glede na namen kateri bo uporabljen, na dan cenitve maj 2017 znaša:

119.000,00 €.

VREDNOST OBJEKTOV NA NEPREMIČNINI (brez upoštevanja vrednosti zemljišča)

Glede na predložene podatke, opremljenost, namen in velikost posesti ter uporabljenim mednarodnim standardom ocenjevanja vrednosti (MSOV 2013) ocenjujem, da poštena tržna vrednost nepremičnine brez upoštevanja vrednosti zemljišča, glede na namen kateri bo uporabljen, na dan cenitve maj 2017 znaša:

921.000,00 €.

Izhodišča za vrednotenje, izbrana metoda in ocena vrednosti je razvidna iz cenitvenega poročila.

V kolikor imate glede zaključkov in vsebine poročila kakršnakoli vprašanja, me obvestite.

S spoštovanjem,

Anton Krajnc, cenilec

SODNI CENILEC ZA GRADBENIŠTVO - NEPREMIČNINE
ANTON KRAJNC
Bolfenška ulica 70
MARIBOR

VSEBINA

1.0	**SPLOŠNI PODATKI**	**6**
1.1	Izvajalec cenitve	6
1.2	Predmet cenitve	6
1.3	Naročnik cenitve	6
1.4	Namen cenitve	6
1.5	Vrsta vrednosti	6
1.6	Lastnik nepremičnine	6
1.7	Datum cenitve	6
1.8	Identifikacija	6
1.9	Predpostavke in omejitveni pogoji	6
1.10	Obseg del priprave ocene vrednosti in izdelava poročila	7
1.11	Viri podatkov in informacij	7
1.12	Upoštevani predpisi in standardi	7
2.0	**PREDMET CENITVE**	**8**
3.0	**OPIS NEPREMIČNINE**	**8**
3.1	Lokacija	8
3.2	Poslovno-stanovanjski objekt - »Hotel 365« - št. stavbe 1264	9
3.3	Površine poslovnih prostorov	13
3.4	Zemljiško-knjižni podatki	15
4.0	**ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE RABE**	**16**
5.0	**METODOLOGIJA UGOTAVLJANJE VREDNOSTI NEPREMIČNINE**	**16**
5.1	Tržna vrednost	16
5.2	Izbira metodologije vrednotenja	16
5.3	Uporabljena metodologija	17
6.0	**VREDNOTENJE NEPREMIČNINE**	**17**
6.1	Stroškovni pristop	17
6.2	Pristop donosa	19

6.3 Pristop primerljivih prodaj 21

6.4 Uskladitev končne vrednosti nepremičnine 23

6.5 Ocena vrednosti stavbne pravice 23

7.0 REKAPITULACIJA VREDNOSTI 24

7.1 VREDNOST NEPREMIČNINE – ID znak parcela 636 3/10 24

7.2 VREDNOST STAVBNE PRAVICE - ID znak STAVBNA PRAVICA 636-3/10 24

7.3 VREDNOST OBJEKTOV NA NEPREMIČNINI (brez upoštevanja vrednosti zemljišča) 25

1.0 SPLOŠNI PODATKI:

1.1	**IZVAJALEC CENITVE :**	Anton Krajnc, univ. dipl. inž. grad., sodni cenilec za gradbeništvo – gradbeni objekti, gradbeništvo splošno, stavbna zemljišča, nepremičnine
1.2	**PREDMET CENITVE :**	Nepremičnine z ID znakom **parcela 636 3/10** in stavbne pravice z ID znakom **stavbna pravica 636-3/10**, vsake posebej in obeh skupaj, po tržni ceni na dan cenitve, v lasti dolžnikov do celote.
1.3	**NAROČNIK CENITVE :**	Okrajno sodišče Maribor
1.4	**NAMEN CENITVE :**	Vrednost nepremičnine zaradi izvršbe
1.5	**VRSTA VREDNOSTI :**	Tržna vrednost nepremičnine
1.6	**LASTNIK NEPREMIČNINE :**	Nina KAMBIČ KOREN, Kobanska ul. 10, 2351 Kamnica
1.7	**DATUM CENITVE**	6. maj 2017
1.8	**IDENTIFIKACIJA :**	
	- k. o.	636-Kamnica
	- parc. št.	3/10
	- št. stavbe	1264

1.9 PREDPOSTAVKE IN OMEJITVENI POGOJI :

- Za točnost informacij in podatkov jamči naročnik. S strani izvajalca so podatki preverjeni v skladu z možnostmi ter uporabljeni v dobri veri. Ocena temelji na znanih informacijah v času sestavitve poročila.
- Za podatke iz javnih evidenc se predpostavlja, da so zanesljivi. Izvajalec ne jamči za njihovo točnost ter v zvezi s tem ne prevzema nobene odgovornosti.
- Nepremičnina je ovrednotena kot prosta oseb, stvari in bremen, razen če ni drugače dogovorjeno.
- Predpostavlja se, da nepremičnina ne vsebuje nikakršnih škodljivih materialov, saj izvajalec cenitve ni kvalificiran, da škodljive materiale, ki so skriti v zgradbi ali pod zemljo, odkrije.
- Izvajalec cenitve ne prevzema odgovornosti za morebitne skrite napake ali pomanjkljivosti na nepremičnini, na katere ni bil s strani naročnika posebej opozorjen.
- Predpostavlja se, da je nepremičnina zgrajena v skladu z veljavnimi prostorskimi akti in zakonodajo, razen če iz poročila ne izhaja drugače.
- Ocene in mnenja, ki jih vsebuje poročilo se nanašajo le na zadevno vrednotenje in se izven te cenitve ne smejo uporabljati.
- Posedovanje poročila ali njegove kopije ne nosi s seboj pravice javne objave celote ali njegovega dela, niti ne sme biti uporabljeno za noben namen s strani koga brez pisne privolitve naročnika. Poročila ni dovoljeno razmnoževati niti ga posredovati.

- Avtorske pravice so pridržane izvajalcu. Kopiranje in razmnoževanje je dovoljeno samo s soglasjem izvajalca. Veljajo samo originalno žigosani izvodi.
- Cenilec ni dolžan pričati pred sodiščem ali v pogajanjih v zvezi z vsebino tega poročila v kolikor ni o tem dosežen poseben dogovor.
- Cenilec ni dolžan spreminjati in aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačni pogoji od tistih, ki so na dan ocenjevanja, razen če je o tem dosežen dogovor.
- Cenilec nima sedanjih ali bodočih neposrednih interesov glede premoženja, ki je predmet tega poročila in ni pristranski glede fizičnih in pravnih oseb, ki se jih cenitev tiče.
- Plačilo storitev ni vezano na kakršen koli dogodek, ki bi bil posledica analize mnenj ali tega poročila.

1.10 OBSEG DEL PRIPRAVE OCENE VREDNOSTI IN IZDELAVA POROČILA :

- Pregledal sem dokumente in informacije v zvezi z obravnavano nepremičnino.
- Opravil sem ogled in izmere nepremičnine.
- Proučil sem omejitve, ki se nanašajo na nepremičninske pravice za obravnavano nepremičnino.
- Proučil sem razmere na trgu nepremičnin, fizično prilagodljivost nepremičnin, in predvidene spremembe v soseski.
- Obseg naloge je usklajen z naročnikom.

1.11 VIRI PODATKOV IN INFORMACIJ :

- Podatki pridobljeni od naročnika/lastnika
- Podatki iz javnih evidenc
- Podatki o izvedenih transakcijah, ki so javno dostopni in podatki iz lastnih evidenc.
- Podatki o reprodukcijskih ali nadomestitvenih stroških, ki so dostopni cenilcem
- Oglaševalne ponudbe nepremičninskih agencij na spletnih portalih

1.12 UPOŠTEVANI PREDPISI IN STANDARDI :

- Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti.
- Mednarodni standardi ocenjevanja MSOV (2013)
- Slovenski poslovno-finančni standardi ocenjevanja (SPS-2)
- Zakon op stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti in Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti.

2.0 PREDMET CENITVE

S sklepom z dne 7. april 2017, opr.št.: **In 651/2015** (pristopi: In 650/2015, VL 91536/2015, I 2036/2016 in In 647/2015), Okrajnega sodišča v Mariboru, po okrajni sodnici Antoniji Matevžič, sem bil določen za cenilca nepremičnine v izvršilni zadevi upnikov **NOVA KREDITNA BANKA MARIBOR d.d.** Maribor in **ABANKA d.d.** Ljubljana, zoper dolžnika: **Nina KAMBIČ KOREN**, Cesta v Rošpoh 70, Kamnica in **HTT KAMBIČ, podjetje za hotelirstvo, turizem in trgovino d.o.o.**, Kobanska ul. 10, Kamnica.

Sodišče me je s sklepom zadolžilo, da ocenim tržno vrednost nepremičnine z ID znakom parcela 636 3/10 in stavbne pravice z ID znakom stavbna pravica 636-3/10, vsake posebej in obeh skupaj, po tržni ceni na dan cenitve.

Dolžnikoma sem poslal vabilo za ogled nepremičnine za dne 6.5.2017 in tega dne z začetkom ob 9. uri v prisotnosti dolžnice Nine Kambič Koren opravil ogled in izmere nepremičnine.

3.0 OPIS NEPREMIČNINE

3.1 Lokacija

Nepremičnina se nahaja središču naselja Kamnica, kjer prevladuje poslovno-stanovanjska gradnja. Namenska raba prostora so stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja (vir: Prostorski plan MO Maribor, maj 2017). Soseska je po podatkih GURS-a opremljena z javnim električnim, vodovodnim, kanalizacijskim, telefonskim in catv omrežjem. Teren je raven. Ceste naselja so asfaltirane, s pločniki in imajo javno razsvetljavo. V bližini je večje asfaltirano parkirišče in pokopališče.

(Vir: GURS 2017)

3.2 Poslovno-stanovanjski objekt - »Hotel 365« - št. stavbe 1264

Objekt je klasične masivne gradnje, po podatkih GURS-a zgrajen leta 2008, »T« oblike in etažnosti P + 1 + M. Streha je dvokapnica, z lesenim ostrešjem in krita z opečno kritino. Kleparska dela so izdelana iz bakrene pločevine. Na strehi so snegobrani. Objekt je priključen na javno električno, vodovodno, kanalizacijsko, telefonsko in catv omrežje. Instalacije so podometne. V objektu ni dvigala. Ogrevanje objekta je centralno, radiatorsko. Okna so pvc klasične industrijske izvedbe s termo zasteklitvijo. V mansardnem delu objekta (razen na »cestni« strani) so vgrajena strešna okna. Notranja vrata so masivne lesene izvedbe, zunanja vhodna vrata v posamezne sobe so alu izolacijske izvedbe. Vhodna vrata v recepcijo so alu izvedbe.

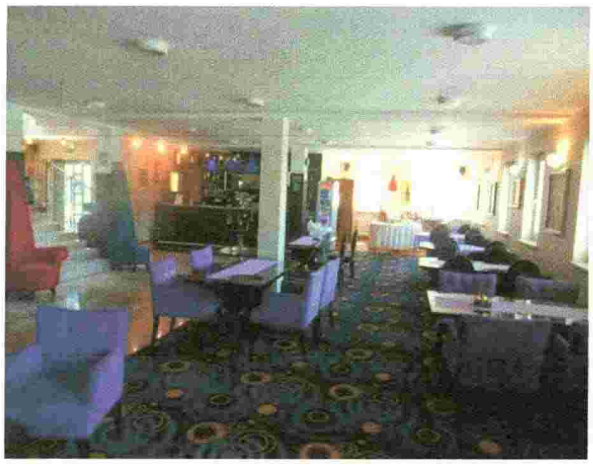
V glavnem traktu pritličja je recepcija s prostornim lobby barom (s kuhinjo), sanitarije, skladišče in kotlovnica. V dvoriščnem traktu se nahaja 6 hotelskih sob, z zunanjim dostopom iz dvorišča. V glavnem traktu nadstropja je 6 hotelskih sob, v dvoriščnem traktu pa prav tako 6 sob, ki so dostopne iz balkona. V mansardnem delu glavnega objekta je pralnica in shramba perila ter 6 sob, ki pa še niso finalizirane. V dvoriščnem traktu mansarde je urejena stanovanjska enota. V sklopu vseh hotelskih sob so urejene sanitarije, ki so opremljene s tuš kadjo, umivalnikom in straniščno školjko.

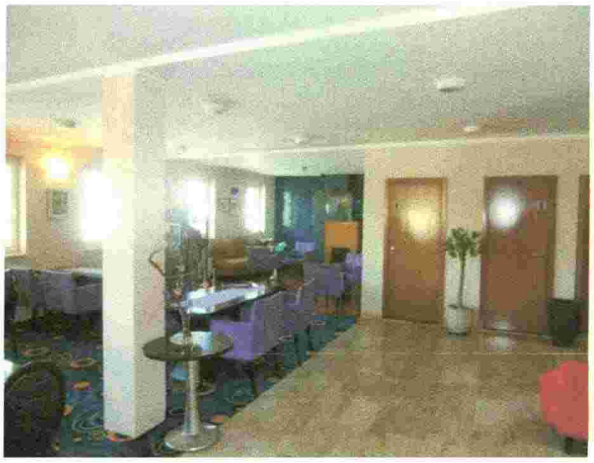
Tlaki so kvalitetne izvedbe, glede na namembnost obdelani z naravnim kamnom, keramiko, parketi in talnimi oblogami. Stene so ometane, pleskane, v sanitarijah pretežno obdelane s keramiko. Obdelave in oprema so višjega cenovnega razreda.

Dvorišče je asfaltirano in ograjeno. Delno so urejena parkirišča za osebna vozila in letni gostinski vrt. Objekt kot celota je kvalitetne izvedbe, dobro vzdrževan in temu primernem stanju.

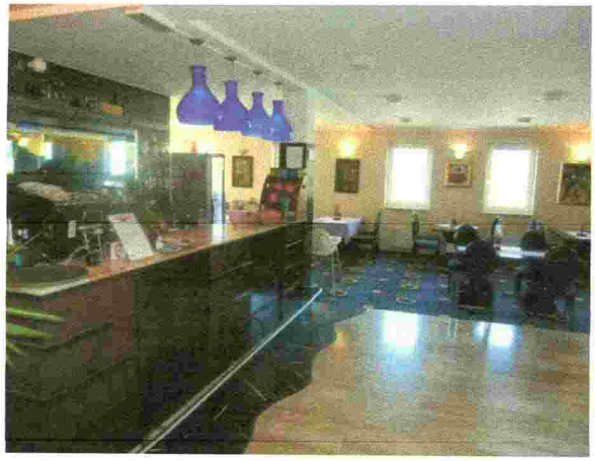
Za poslovno-stanovanjski objekt je Upravna enota Maribor dne 10.02.2010 izdala uporabno dovoljenje pod št. 351-1362/2009- (7124).

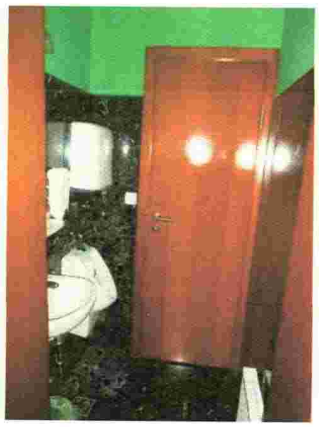
zunanji pogled... ↑





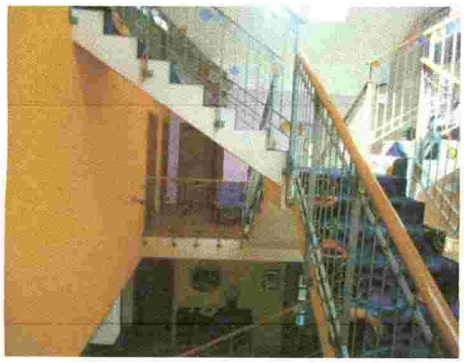
pritličje... ↑





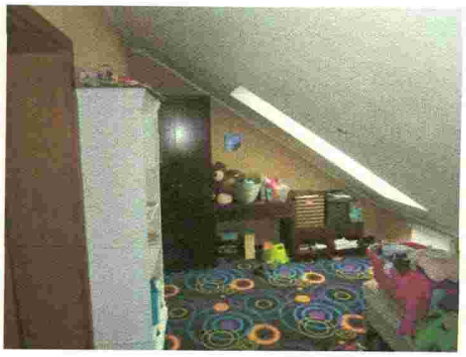
v prvo nadstropje... ↑

↑ izhod na »balkonske« sobe...

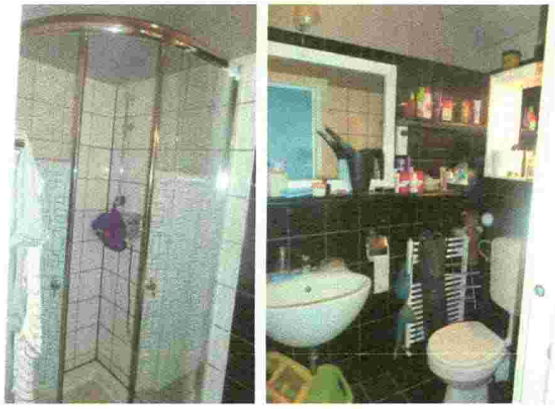


v mansardo... ↑

»neobdelane« sobe... ↑



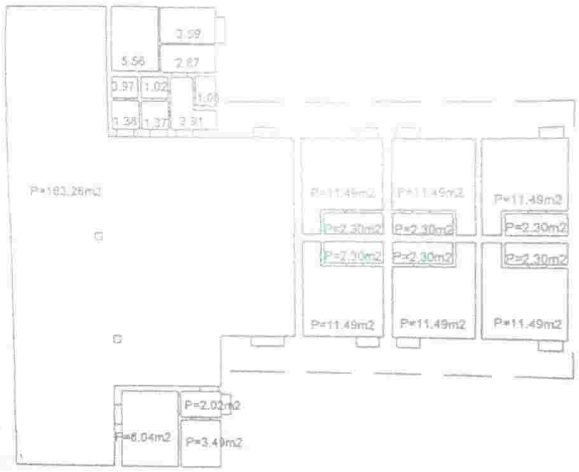
»stanovanjski« del... ↑



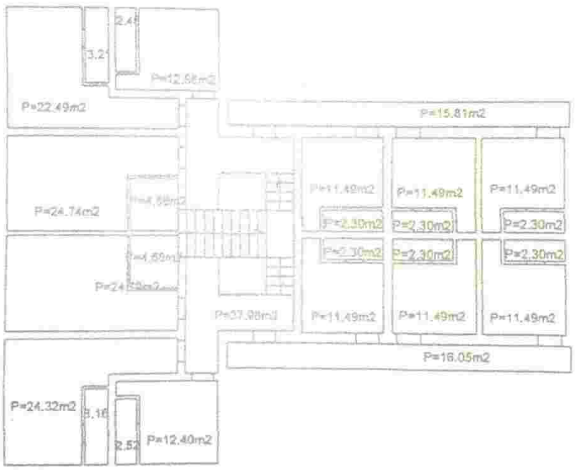
kurilnica... ↑

3.3 Površine poslovnih prostorov

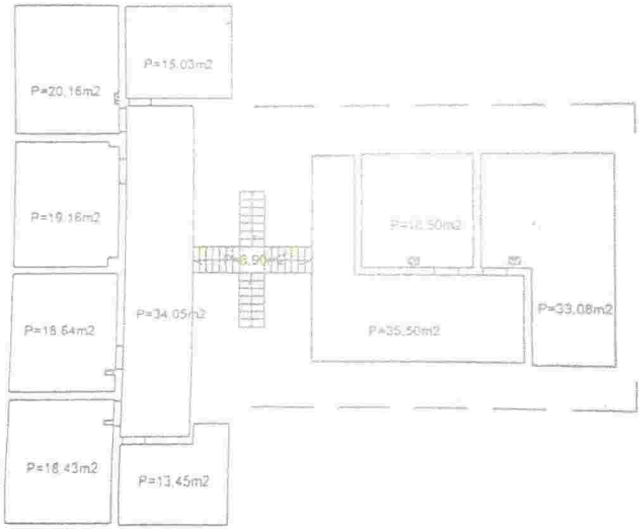
Načrt tlorisov posamezne etaže povzamem iz cenitev Andreja Vrabla, Dodome Maribor in požarnih načrtov, ki so objavljeni v posameznih prostorih, saj predstavljajo dejansko stanje razporeditev prostorov, kar sem ugotovil ob ogledu samem. Ob upoštevanju Standarda za izračunavanje površin in prostornin SIST ISO 9836 jih uporabim kot osnovo za ocenjevanje nepremičnin.



Pritličje – 1. etaža



Nadstropje – 2. etaža



Mansarda – 3. etaža

V času ogleda je bil hotel delno zaseden, zato nisem opravil izmer vseh prostorov, saj bi bilo to večje motenje gostov hotela. Opravil sem le izmere posameznih prostorov, ki sem jih primerjal z izmerami omenjenih cenitev. Pri tem sem ugotovil ustreznost navedenih površin ter jih uporabil v tej cenitvi. Velikost prostorov se sklada tudi z navedbo neto površin v GURS-u.

Prostor	**neto povr. (m^2)**	**korekcijski faktor**	**cenitvena povr. (m^2)**
Pritličje			
recepcija, lobby bar	163,26	1,00	163,26
kuhinja	13,55	1,00	13,55
sanitarije	4,74	1,00	4,74
shramba, garderoba	3,99	1,00	3,99
skladišče	8,23	1,00	8,23
kotlovnica	3,59	0,75	2,6925
soba	13,79	1,00	13,79
soba	13,79	1,00	13,79
soba	13,79	1,00	13,79
soba	13,79	1,00	13,79
soba	13,79	1,00	13,79
soba	13,79	1,00	13,79
Skupaj - 1. etaža	**280,10**		**279,20**

Nadstropje			
stopnišče, hodniki	37,98	1,00	37,98
soba	15,16	1,00	15,16
soba	25,70	1,00	25,7
soba	29,40	1,00	29,4
soba	29,45	1,00	29,45
soba	27,50	1,00	27,5

soba	14,92	1,00	14,92
zunanji hodnik	31,86	0,25	7,965
soba	13,79	1,00	13,79
soba	13,79	1,00	13,79
soba	13,79	1,00	13,79
soba	13,79	1,00	13,79
soba	13,79	1,00	13,79
soba	13,79	1,00	13,79
Skupaj - 2. etaža	**294,71**		**270,82**

Mansarda			
stopnišče	8,90	1,00	8,90
hodnik	34,05	1,00	34,05
stanovanjski del	87,08	0,90	78,37
pralnica	15,03	0,85	12,78
shramba perila	13,45	0,85	11,43
nedokončana soba	20,16	0,60	12,10
nedokončana soba	19,16	0,60	11,50
nedokončana soba	18,64	0,60	11,18
nedokončana soba	18,43	0,60	11,06
Skupaj - 3. etaža	**234,90**		**191,36**

SKUPAJ	**809,71**		**741,38**

3.4 Zemljiško-knjižni podatki

k.o. 636 – Kamnica

parc. št.	namenska raba (GURS)	velikost parc. št. (m^2)
3/10	območja stavbnih zemljišč	1.000
Skupaj		**1.000**

VIR: Gurs 2017

4.0 ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE RABE

Najboljša raba zemljišča je tista uporaba ali izboljšava posesti, ki je zakonsko dovoljena, fizično možna, finančno izvedljiva in daje s kapitalizacijo niza dohodkov največjo sedanjo vrednost.

Najgospodarnejša uporaba sredstva je torej ta, ki doseže njegovo največjo produktivnost in ki je mogoča, zakonito dopustna in finančno izvedljiva. Najgospodarnejša uporaba se lahko nanaša na nadaljevanje sedanje uporabe sredstva ali na neko drugo vrsto uporabe. Pri analizi najgospodarnejše uporabe se določi možne načine uporabe zemljišča za predmetno nepremičnino. Stroški izboljšave obsegajo stroške gradnje in dobiček investitorja, torej zajemajo tudi stroške pridobivanja soglasij, projektiranje, nadzor, inženiring in dobiček investitorja.

Ob vpogledu v prostorski načrt občine Maribor izhaja, da se zemljišče, ki je predmet cenitve, nahaja v območju stavbnih zemljišč ter je pozidano s poslovnim objektom. Glede na trenutno stanje zemljišča in možnosti kratkoročne uporabe zemljišča predstavlja trenutna raba najvišjo vrednost zemljišča. Stroški rušitve sedanjega objekta bi presegali razliko v donosnosti prostega in zazidanega zemljišča.

5.0 METODOLOGIJA UGOTAVLJANJA VREDNOSTI NEPREMIČNINE

5.1 TRŽNA VREDNOST

Tržna vrednost nepremičnine predstavlja najverjetnejšo prodajno ceno nepremičnine, po kateri bi bila nepremičnina prodana na obstoječem trgu nepremičnin, ob zadostni informiranosti kupca in prodajalca, pri čemer tako kupec in prodajalec delujeta razumno in z domnevo, da na ceno niso vplivali neprimerni dejavniki.

5.2 IZBIRA METODOLOGIJE VREDNOTENJA

Za ugotavljanje vrednosti nepremičnin so v uporabi tri metode vrednotenja, in sicer :

- stroškovni pristop
- pristop donosov
- pristop primerljivih prodaj

Stroškovni pristop

Temelji na predpostavki o enakosti med produkcijskimi stroški in vrednostjo. Nepremičnina je po tem pristopu vredna toliko, kolikor znašajo njeni reprodukcijski stroški oz. njeni nadomestitveni stroški. Pri tem se upošteva še zmanjšana vrednost zaradi fizičnega poslabšanja in funkcionalnega ter ekonomskega zastaranja.

Pristop donosov

Temelji na predpostavki, da je vrednost nepremičnine enaka sedanji vrednosti bodočih koristi od poslovanja z nepremičnino.

Pristop primerljivih prodaj

Temelji na primerjavi realiziranih prodaj podobnih nepremičnin, ki so bile realizirane v časovno čim krajšem obdobju na območju, ki ju čim bližje obravnavani lokaciji.

5.3 UPORABLJENA METODOLOGIJA

Za določitev tržne vrednosti uporabim stroškovni pristop, pristop donosov in pristop primerljivih prodaj. Pregledam ponudbo, ki jo imajo v svojih bazah podatkov nepremičninske agencije na tem prostoru ter realizirane transakcije podobnih nepremičnin na tem območju v bazi o opravljenih pravnih poslih v prometu nepremičnin, ki jih objavlja Ministrstvo za okolje, prostor in energijo.

6.0 VREDNOTENJE NEPREMIČNINE

6.1 STROŠKOVNI PRISTOP

Za določitev tržne vrednosti nepremičnine uporabim stroškovni pristop v smislu nadomestitvene vrednosti nepremičnine.

5.1.1 Ocena vrednosti zemljišča:

Za določitev tržne vrednosti zemljišča uporabim pristop primerljivih prodaj. Pregledam realizirane transakcije zemljišč v bazi o opravljenih pravnih poslih v prometu nepremičnin na podobnih lokacijah, ki jih objavlja **G**eodetska **U**prava **R**epublike **S**lovenije.

Pridobljene primerljive transakcije zemljišč s podobnimi lastnostmi:

parc. št. (k.o.)	datum transakcije	površina (m2)	cena/m2	cena/m2
636; 244/(4,38,48,49)	mar.17	1649	120.000,00 €	73 €
636; 244/42	jan.17	410	32.000,00 €	78 €
636; 158/32, 173/16	mar.16	393	34.000,00 €	87 €
636; 274/(3,9)	jul.15	745	51.000,00 €	68 €
636; 159/(8,11)	ponudba	725	54.900,00 €	76 €

Izračun prilagojene vrednosti zemljišča:

Za izračun vrednosti nepremičnine povzamem tri primerljive transakcije, ki se nahajajo v bližini predmetne nepremičnine in jih je mogoče upoštevati kot referenčne.

Elementi za izračun vrednosti	Referenčne prodaje - primerjalna zemljišča						ocenjevano zemljišče
	zap 1	k.f.	**zap 2**	k.f.	**zap 3**	k.f.	
lokacija	slabša	1,20	slabša	1,35	slabša	1,20	dobra
namembnost	stavbno zemlj.	1,00	stavbno zemlj.	1,00	stavbno zemlj.	1,00	
kom. opremljenos	slabša	1,15	slabša	1,20	slabša	1,15	stavbno zemlj.
lega in oblika	slabša	1,10	slabša	1,15	slabša	1,10	dobra
velikost (m2)	večja	1,10	manjša	0,85	manjša	0,85	1000
omejitveni pog.	ne	1,00	ne	1,00	ne	1,00	ne
datum prodaje	mar.17	1,00	jan.17	1,00	mar.16	1,00	
indik.cena /m2	73,00 €	1,67	78,00 €	1,58	87,00 €	1,29	
vplivi(uteži)		**0,33**		**0,33**		**0,33**	
prilagojena cena /m2	**121,90 €**		**123,52 €**		**112,26 €**		**119,22 €**
ocena vrednosti za m2 stavbnega zemljišča							**120,00 €**

Na podlagi analize navedenih podatkov ocenjujem, da je poštena tržna vrednost predmetnega stavbnega zemljišča enaka **120 €/m²**.

5.1.2. Izračun vrednosti nepremičnine:

Na podlagi analize dosegljivih podatkov na Gradbenem portalu PEG o proizvodnih cenah v gradbeništvu za objekte podobne konstrukcije, opremljenosti in namembnosti ugotavljam, da znašajo proizvodni stroški kot je navedeno:

Podeželski hotel ***, 20 - 50 sob - 2017
Podeželski hotel, namenjen za poslovni in potovalni turizem, odprt vse leto; stanovanjski del (80% dvoposteljnih sob, 20% enoposteljnih sob), sprejemni prostor, zajtrkovalnica, dnevni prostori; objekt kot samostoječa stavba, dvokrilna s srednjim hodnikom, K+P+1do2N, z 20 do 50 sobami, srednji cenovni razred (122361063). Zahtevnost objekta: V

Ocena površin in prostornin:

Število osnovnih enot (osnovna enota je soba/apartma):	35
Površina osnovne enote:	40 m²
Uporabna površina:	1400 m2
Neto tlorisna površina:	1558 m2
Bruto tlorisna površina:	1792 m2
Bruto prostornina:	5734 m3
Vrednost GOI za m2 uporabne površine:	2.009,60 € /m2
Vrednost GOI za m2 neto površine:	1.805,50 € /m2
Vrednost GOI za m2 bruto površine:	1.570,00 € /m2

STROŠKOVNI PRISTOP	m2	/m2	%	Vrednost
Vrednost zemljišča				
- stavbno zemljišče	1000,00	120,00 €		**120.000,00 €**
Stroški objekta - št. stavbe 1264				
- neto površina	741,38	1.805,50 €		1.338.561,59 €
Fizična zastarelost			5%	-66.928,08 €
Funkcionalna zastarelost			20%	-267.712,32 €
Ekonomska zastarelost			15%	-200.784,24 €
Vrednost skupaj				**803.136,95 €**
Stroški zunanje ureditve				
nadomestni stroški	1	50000,00		50.000,00 €
dejanska življenska doba	let	5		
ekonomska življenska doba	let	40		
fizična zastarelost	n/N	12,50%		-6.250,00 €
Vrednost skupaj				**43.750,00 €**
Donos investitorja				
ocena	10%	846.886,95 €		84.688,70 €
Vrednost skupaj				**84.688,70 €**
SKUPAJ				**1.051.575,65 €**

6.2 PRISTOP DONOSA

Načelo sedanje vrednosti bodočih donosov: nepremičnina je vredna toliko, kolikor znaša sedanja vrednost bodočih donosov, ki bodo izvirali iz nepremičnine.

5.2.1 Ocena potencialnega prihodka:

Izračun potencialnega prihodka izračunam z oceno oddaje sob, uporaba stanovanja ter lokala z restavracijo. Ceno nočitve v eni sobi upoštevam v višini povprečno 50 €, višino najema stanovanja v vrednosti 250 €/mesec ter potencialno ceno najema restavracije 10 €/m^2.

Potencialni dohodek od oddaj sob : 18 sob * 50 € * 365 dni = 328.500,00 €
Potencialni dohodek iz poslovanja restavracije : 163,26 m^2 * 10 €/m^2 * 12 mes = 19.591,20 €
Potencialni dohodek od oddaje stanovanja: 250 € * 12 mes = 3.000,00 €

Potencialni dohodek skupaj : 351.091,20 €

5.2.2 Ocena odbitkov:

Zaradi neizkoriščenosti prostorov upoštevam zmanjšanje prihodkov za 50 %, saj je poslovanje in zasedenost kapacitet odvisna od sezone. Neizterljivost glede na specifiko poslovnega objekta ocenjujem z 0 %.

Poslovni odhodki:
Poslovne odhodke za plače, materialne stroške, zavarovanje, prispevek za mestno zemljišče, stroške oglaševanja in reklam ter stroške upravljanja in vzdrževanja na podlagi opravljene analize ocenjujem na 45 % potencialnega prihodka, kar znaša zaokroženo 79.000 €.

Nadomestitvena rezerva:
Za potrebe nadomestitvene rezerve ocenim potrebni letni znesek na osnovi skupne nadomestitvene vrednosti objekta v povprečju 0,4 - 0,5 % od vrednosti nadomestitvenega objekta, kar znaša zaokroženo 6.000 €.

IZKAZ POSLOVANJA POSESTI

POTENCIALNI PRIHODEK	351.091,20 €
NEIZTERLJIVOST in NEIZKORIŠČENOST	-175.545,60 €
EFEKTIVNI PRIHODEK	175.545,60 €
POSLOVNI ODHODKI	-79.000,00 €
NADOMESTITVENA REZERVA	-6.000,00 €
DOBIČEK IZ REDNEGA POSLOVANJA	**90.545,60 €**

⇒ **Mera kapitalizacije:**

Upoštevam povprečno mero kapitalizacije za hotele, ki znaša 8.34 (vir: Poročila o oceni vrednosti, izračun Pšunder, Gračanič, 2013).

Mera kapitalizacije znaša 8,34%.

VREDNOST PO PRISTOPU DONOSOV:

DOBIČEK IZ REDNEGA POSLOVANJA	**90.545,60 €**
Stopnja kapitalizacije	8,34 %
VREDNOST POSESTI	**1.085.678,66 €**

6.3 PRISTOP PRIMERLJIVIH PRODAJ

Pregledam ponudbo, ki jo imajo v svojih bazah podatkov nepremičninske agencije na tem prostoru ter realizirane transakcije v bazi o opravljenih pravnih poslih v prometu nepremičnin, ki jih objavlja Ministrstvo za okolje, prostor in energijo. Primerjam tudi cene ponudb podobnih nepremičnin. Vrednost ponudbe na trgu glede na povpraševanje običajno presega dejansko vrednost realizirane transakcije nepremičnine.

Pridobljene realizirane transakcije podobnih nepremičnin na območju Maribora:

Lokacija (k.o.)	datum prodaje	leto gradnje	m^2	zemljišče - m^2	prodajna cena (€)	€/m^2
Dijaški dom 26. junij, Železnikova u. 12, ID 681-1586-6 – javna dražba	jul 2016	1987	1.483	1.333 (pripadajoči delež)	420.000,00	
Grand hotel Ocean, Partizanska c. 39 – ID 657-1142-2 – javna dražba	jun 2015	1950	601,60	268 (pripadajoči delež)	405.000,00	

Železnikova 12 ↑

Partizanska cesta 39 ↑

Prilagoditve zaradi razlik – izračun primerljive vrednosti:

elementi	referenčna prodaja	referenčna prodaja
lega	ID 681-1586-6	ID 657-1142-2
datum prodaje	jul.16	jun.15
cena	420.000 €	405.000 €
neto površina (m2)	1.483	601,60
velikost zemljišča (m2)	ni določen	ni določen
leto gradnje	1987	1950
etažnost objekta	2K+P+4	K+P+2
datum prodaje - prilagoditev	1,00	1,02
cena/m2 s prilagoditvijo	283,21 €	686,67 €
svetla višina-povprečno	podobna	podobna
prilagoditev	1	1
cena/enoto s prilagoditvijo	283,21 €	686,67 €
lokacija, lega	slabša	boljša
prilagoditev	1,1	0,9
cena/enoto s prilagoditvijo	311,53 €	618,00 €
velikost zemljišča	manjša	manjša
prilagoditev	1,2	1,2
cena/enoto s prilagoditvijo	373,84 €	741,60 €
velikost objekta	1.483 m2	601,60 m2
prilagoditev	0,85	1,10
cena/enoto s prilagoditvijo	317,76 €	815,76 €
posebnosti	javna dražba	javna dražba
prilagoditev	1,6	1,3
cena/enoto s prilagoditvijo	508,42 €	1.060,49 €
fizične lastnosti		
vzdrževanje	1,30	1,10
komunalna opremljenost	1,00	1,00
zastarelost	1,10	1,25
funkcionalnost	1,25	1,00
prilagoditev	1,79	1,38
cena/enoto s prilagoditvijo	**908,80 €**	**1.458,18 €**
uteži	0,5	0,5
	454,40 €	**729,09 €**
Vrednost nepremičnine		**1.183,49 €**

Na podlagi primerjav z navedenimi in drugimi nepremičninami v pridobljeni bazi podatkov ocenjujem, da znaša tržna vrednost izračunana po tej metodi 1.200,00 €/m^2.

Izračun vrednosti nepremičnine:

Postavka	enota	štev.enot	cena/enoto	vrednost
Hotel 365	m^2	809,71	1.200,00 €	971.652,00 €
SKUPAJ	**m^2**	**809,71**		**971.652,00 €**

6.4 USKLADITEV KONČNE VREDNOSTI NEPREMIČNINE

Za izračun vrednosti sem uporabil stroškovni pristop, pristop donosov in metodo primerljivih prodaj, končno tržno vrednost izračunam s ponderiranjem vrednosti le teh v enakih odstotkih.

Metoda	izračunana vrednost	ponder	ponderirana vrednost
Stroškovni pristop	1.051.575,65 €	33,3%	350.525,22 €
Metoda donosov	1.085.678,66 €	33,3%	361.892,89 €
Metoda primerljivih prodaj	971.652,00 €	33,3%	323.884,00 €
Vrednost nepremičnine			**1.036.302,10 €**

KONČNA VREDNOST

Cenitev je opravljena v skladu z mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV). Pri vrednotenju so bili uporabljeni stroškovni pristop, pristop donosov in metoda primerljivih prodaj, na podlagi katerih ocenjujem, da vrednost obravnavane posesti **za namen kateri bo uporabljen** na dan **cenitve, to je 6. maj 2017,** znaša zaokroženo

1.040.000,00 €.

6.5 OCENA VREDNOSTI STAVBNE PRAVICE

Stavbna pravica je po definiciji pravica imeti v lasti zgrajeno zgradbo nad ali pod tujo nepremičnino. Zgradba na zemljišču je po splošnih pravilih stvarnega prava sestavina zemljišča in lastnik zgradbe ne more biti druga oseba kot lastnik zemljišča oziroma nepremičnine.

Pri stavbni pravici gre za izjemo od teh pravil, ki omogoča lastništvo zgradbe na tujem zemljišču, dokler traja stavbna pravica, ki je lahko dodeljena za največ 99 let. Po prenehanju stavbne pravice, postanejo objekti na zemljišču sestavina nepremičnine.

Iz zemljiško-knjižnih podatkov izhaja, da je bila leta 2009 na nepremičnini, ki jo predstavlja parcela z ID znakom parcela 636 3/10, ustanovljena stavbna pravica za obdobje do 10.4.2032. Cenilcu ni bil posredovan podatek o morebitnem nadomestilu, ki bi ga plačal imetnik stavbne pravice lastniku nepremičnine.

Pri oceni vrednosti stavbne pravice, je potrebno najprej oceniti vrednost nepremičnine, ki predstavlja povečano tržno vrednost nepremičnine ter zajema zemljišče in objekte, ki stojijo na njem.

Kot vrednost stavbne pravice na nepremičnini, ocenjujem, da je enaka oceni vrednosti zemljišča, kot dela skupne tržne vrednosti nepremičnine.

Za izračun deleža stavbne pravice in stavbe, kot dela nepremičnine upoštevam pristop nabavne vrednosti oziroma stroškovni pristop s tem, da ocenim ločeno zemljišče in stavbo, h kateri prištejem stroške zunanje ureditve in donos investitorja.

Postavka	Izračun pripadajočega deleža	Izračun vrednosti	Ocenjena vrednost
Zemljišče	0,114114472	118.679,05 €	119.000,00 €
Stavba	0,885885528	921.320,95 €	921.000,00 €
SKUPAJ	**1,0**	**1.040.000,00 €**	**1.040.000,00 €**

7.0 REKAPITULACIJA VREDNOSTI

7.1 VREDNOST NEPREMIČNINE – ID znak parcela 636 3/10

Glede na predložene podatke, opremljenost, namen in velikost posesti ter uporabljenim mednarodnim standardom ocenjevanja vrednosti (MSOV 2013) ocenjujem, da poštena tržna vrednost nepremičnine ID znak parcela 636 3/10, ki zajema zemljišče in objekte na zemljišču, glede na namen kateri bo uporabljen, na dan cenitve maj 2017 znaša:

1.040.000,00 €.

7.2 VREDNOST STAVBNE PRAVICE - ID znak STAVBNA PRAVICA 636-3/10

Glede na predložene podatke, opremljenost, namen in velikost posesti ter uporabljenim mednarodnim standardom ocenjevanja vrednosti (MSOV 2013) ocenjujem, da poštena tržna vrednost stavbne pravice ID znak stavbna pravica 636-3/10, glede na namen kateri bo uporabljen, na dan cenitve maj 2017 znaša:

119.000,00 €.

7.3 VREDNOST OBJEKTOV NA NEPREMIČNINI (brez upoštevanja vrednosti zemljišča)

Glede na predložene podatke, opremljenost, namen in velikost posesti ter uporabljenim mednarodnim standardom ocenjevanja vrednosti (MSOV 2013) ocenjujem, da poštena tržna vrednost nepremičnine brez upoštevanja vrednosti zemljišča, glede na namen kateri bo uporabljen, na dan cenitve maj 2017 znaša:

921.000,00 €.

Cenilec:

Anton Krajnc, univ.dipl.ing.grad.

VRHOVNO SODIŠČE
REPUBLIKE SLOVENIJE

Informacijski sistem eZK

Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 26.4.2017 - 9:17:59

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 636 3/10

katastrska občina 636 KAMNICA **parcela** 3/10 (ID 1060697)

Plombe:

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

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 8537406
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:

1. EMŠO: 0708980******
   osebno ime: Nina Kambič Koren
   naslov: Kobanska ulica 010, 2351 Kamnica
   začetek učinkovanja vpisa imetnika 27.01.2003 13:40:00

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
13199703	22.05.2007 14:31:00	401 - vknjižena hipoteka
13226781	07.02.2008 15:41:00	401 - vknjižena hipoteka
11072182	17.06.2008 12:50:00	415 - vknjižena neprava stvarna služnost
11115385	21.07.2008 08:00:00	415 - vknjižena neprava stvarna služnost
13121882	28.08.2009 13:43:00	401 - vknjižena hipoteka
12556922	28.08.2009 13:43:00	409 - vknjižena stavbna pravica
13343522	26.07.2010 13:36:00	401 - vknjižena hipoteka
17356755	10.07.2015 14:10:52	401 - vknjižena hipoteka

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 13199703
čas začetka učinkovanja 22.05.2007 14:31:00
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 636 KAMNICA **parcela** 3/10 (ID 1060697)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 500.000,00 EUR
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 01.01.2018

dodatni opis:
500.000,00 EUR
Na podlagi notarskega zapisa, sporazuma o zavarovanju denarne terjatve, opr. štev. SV 289/2007, z dne 22.05.2007se vknjiži hipoteka z naslednjimi podatki o terjatvi zavarovani s hipoteko:
- terjatev upnice v znesku 500.000,00 EUR s pripadki,
- obrestna mera je EURIBOR šestmesečni + 2 % letna, spremenljiva, ki se spremeinja mesečno, pri čemer se ukpošte va šest mesečni EURIBOR,
- rok vračila: 01.01.2018, oz. takoj, če se izpolnijo pogoji iz 10. člena pogodbe o dolgoročnem kreditu, potrjene v citiranem notarskem zapisu.

imetnik:

1. matična številka: 5860580000
   firma / naziv: NOVA KREDITNA BANKA MARIBOR d.d.
   naslov: Ulica Vita Kraigherja 004, 2000 Maribor
   začetek učinkovanja vpisa imetnika 22.05.2007 14:31:00

zveza - ID osnovnega položaja:
8537406

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
13383850	22.05.2007 14:31:00	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
13545681	18.08.2008 08:00:00	716 - zaznamba spremembe pri hipoteki
17476236	24.09.2015 10:04:22	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 13383850
čas začetka učinkovanja 22.05.2007 14:31:00
vrsta pravice / zaznambe 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Na podlagi notarskega zapisa, sporazuma o zavarovanju denarne terjatve, opr. štev. SV 289/2007, z dne 22.05.2007se zaznamuje neposredna izvršljivost cit. notarskega zapisa, notarke Ines Bukovič iz Maribora

ID pravice / zaznambe 13545681
čas začetka učinkovanja 18.08.2008 08:00:00
vrsta pravice / zaznambe 716 - zaznamba spremembe pri hipoteki
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Na podlagi obvestila GURS, št. 02112-1154/2008-3 z dne 24.07.2008se zaradi vpisa/izbrisa poočiti sprememba obremenjenih parcel.

ID pravice / zaznambe 17476236
čas začetka učinkovanja 24.09.2015 10:04:22
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek OKRAJNO SODIŠČE V MARIBORU
opr. št. postopka In 651/2015
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Mariboru, opr.št. In 651/2015 z dne 16.09.2015. Zaznamba izvršbe učinkuje od trenutka, od katerega učinkuje vknjižba navedene hipoteke.

ID pravice / zaznambe 13226781
čas začetka učinkovanja 07.02.2008 15:41:00
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 636 KAMNICA **parcela** 3/10 (ID 1060697)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 100.000,00 EUR
tip dospelosti 2 - do odpoklica

dodatni opis:
100.000,00 EUR
Na podlagi odpravka notaskega zapisa z dne 7. 2. 2008, opr. št.SV 78/2008 se:
a) vknjiži hipoteka z naslednjimi podatki o terjatvi, zavarovani s hipoteko:
- glavnica: 100.000,00 EUR,
- obrestna mera: šestmesečni EURIBOR + 2,00 odstotne točke letno, spremenljiva z morebitnimi zamudnimi obrestmi,
- zapadlost glavnice: rok vračila: 10 let, vključno z 8 mesečnim odlogom odplačila glavnice, plačilo obresti mesečno, glavnica v 112. enakih mesečnih obrokih, v višini 892,86 EUR, prvi obrok 1. 2. 2009, zadnji obrok 1. 5. 2018,
b) zaznamuje neposredna izvršljivost terjatve.

imetnik:

1. matična številka: 5860580000
   firma / naziv: NOVA KREDITNA BANKA MARIBOR d.d.
   naslov: Ulica Vita Kraigherja 004, 2000 Maribor
   začetek učinkovanja vpisa imetnika 07.02.2008 15:41:00

zveza - ID osnovnega položaja:
8537406

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
13571814	18.08.2008 08:00:00	716 - zaznamba spremembe pri hipoteki
17439672	21.09.2015 11:15:03	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 13571814
čas začetka učinkovanja 18.08.2008 08:00:00
vrsta pravice / zaznambe 716 - zaznamba spremembe pri hipoteki
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Na podlagi obvestila GURS, št. 02112-1154/2008-3 z dne 24.07.2008se zaradi vpisa/izbrisa poočiti sprememba obremenjenih parcel.

ID pravice / zaznambe 17439672
čas začetka učinkovanja 21.09.2015 11:15:03
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek OKRAJNO SODIŠČE V MARIBORU
opr. št. postopka In 647/2015
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Mariboru, opr.št. In 647/2015 z dne 16.09.2015 . Zaznamba izvršbe učinkuje od trenutka, od katerega učinkuje vknjižba navedene hipoteke.

ID pravice / zaznambe 11072182
čas začetka učinkovanja 17.06.2008 12:50:00
vrsta pravice / zaznambe 415 - vknjižena neprava stvarna služnost
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 636 KAMNICA **parcela** 3/10 (ID 1060697)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Na podlagi pogodbe o ustanovitvi služnosti št. 1416 z dne 12.05.2008se vknjiži služnostna pravica, ki obsega naslednja upravičenja: graditev javnega komunikacijskega omrežja v obsegu, določenem v 3. členu te pogodbe, dostop do zgrajenega komunikacijskega omrežja in pripadajoče infrastrukture za potrebe njihovega obratovanja in vzdrževanja ter odstranjevanje naravnih ovir pri graditvi, obratovanju in vzdrževanju javnega komunikacijskega omrežja.

imetnik:

1. matična številka: 5014018000
   firma / naziv: TELEKOM SLOVENIJE, d.d.

naslov: Cigaletova ulica 015, 1000 Ljubljana
začetek učinkovanja vpisa imetnika 17.06.2008 12:50:00
zveza - ID osnovnega položaja:
8537406

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:
Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo

ID pravice / zaznambe 11115385
čas začetka učinkovanja 21.07.2008 08:00:00
vrsta pravice / zaznambe 415 - vknjižena neprava stvarna služnost
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 636 KAMNICA **parcela** 3/10 (ID 1060697)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Na podlagi pogodbe o služnostni pravici z dne 23.04.2008se vknjiži služnostna pravica vožnje in hoje ob graditvi in vzdrževalnih delih na nizkonapetostnem omrežju oz. nizkonapetostnem priključku.
imetnik:
1. matična številka: 5231698000
   firma / naziv: ELEKTRO MARIBOR, podjetje za distribucijo električne energije, d.d.
   naslov: Vetrinjska ulica 002, 2000 Maribor
   začetek učinkovanja vpisa imetnika 21.07.2008 08:00:00
zveza - ID osnovnega položaja:
8537406

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:
Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo

ID pravice / zaznambe 12556922
čas začetka učinkovanja 28.08.2009 13:43:00
vrsta pravice / zaznambe 409 - vknjižena stavbna pravica
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 636 KAMNICA **parcela** 3/10 (ID 1060697)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Na podlagi pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice z dne 20. maja 2009 in aneksa k pogodbi o ustanovitvi stavbne pravice z dne 28. avgusta 2009,se vknjiži stavbna pravica z namenom izgradnje, uporabe in uživanja poslovno-turističnega objekta s skupno neto tlorisno površino 809,53 m2 etažnosti P+1+M, s 26 sobami in apartmaji, jedilnico, kuhinjo in drugimi spremljajočimi poslovnimi površinami v pritličju objketa (recepcija, pisarne itd.) in s pravico souporabe funkcionalnega zemljišča na tej parceli, za obdobje do 10. 04. 2032.
imetnik:
1. vsakokratni lastnik nepremičnine: **katastrska občina** 636 KAMNICA **stavbna pravica** 3/10 (ID 5822941)
zveza - ID osnovnega položaja:
8537406

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:
Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo

ID pravice / zaznambe 13121882
čas začetka učinkovanja 28.08.2009 13:43:00
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 636 KAMNICA **parcela** 3/10 (ID 1060697)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 100.000,00 EUR
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 01.12.2019
dodatni opis:
100.000,00 EUR

Na podlagi notarskega zapisa sporazuma o zavarovanju denarne terjatve v smislu 142., 145. in 264. čl. Stvarnopravnega zakonika (SPZ), opr. št. SV 1661/2009, z dne 28. 8. 2009, se:
a) vknjiži skupna hipoteka z naslednjimi podatki o terjatvi, zavarovani s hipoteko:
- terjatev upnice v znesku 100.000,00 EUR s pripadki,
- obrestna mera je enaka šestmesečni EURIBOR + 6 % letno, spremenljiva,
- rok vračila terjatve je 10 let - do 1. 12. 2019 oziroma takoj, če se izpolnijo pogoji iz 9. člena pogodbe o dolgoročnem kreditu, potrjene v citiranem notarskem zapisu;

b) zaznamuje skupna hipoteka z glavnim vložkom, navedenim v rubriki "sovložek".

imetnik:

1. matična številka: 5860580000
   firma / naziv: NOVA KREDITNA BANKA MARIBOR d.d.
   naslov: Ulica Vita Kraigherja 004, 2000 Maribor
   začetek učinkovanja vpisa imetnika 28.08.2009 13:43:00

zveza - ID osnovnega položaja:

8537406

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
13579540	28.08.2009 13:43:00	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
17518302	29.09.2015 11:31:19	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 13579540
čas začetka učinkovanja 28.08.2009 13:43:00
vrsta pravice / zaznambe 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Na podlagi notarskega zapisa sporazuma o zavarovanju denarne terjatve v smislu 142., 145. in 264. čl. Stvarnopravnega zakonika (SPZ), opr. št. SV 1661/2009, z dne 28. 8. 2009, se zaznamuje neposredna izvršljivost notarskega zapisa.

ID pravice / zaznambe 17518302
čas začetka učinkovanja 29.09.2015 11:31:19
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek OKRAJNO SODIŠČE V MARIBORU
opr. št. postopka In 650/2015
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. In 650/2015 z dne 16.9.2015.
Zaznamba izvršbe učinkuje od trenutka, od katerega učinkuje vknjižba navedene hipoteke.

ID pravice / zaznambe 13343522
čas začetka učinkovanja 26.07.2010 13:36:00
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 636 KAMNICA **parcela** 3/10 (ID 1060697)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 200.000,00 EUR
tip dospelosti 2 - do odpoklica
dodatni opis:
200.000,00 EUR
Na podlagi notarskega zapisa sporazuma o zavarovanju denarne terjatve po 142. in 264. čl. SPZ, opr.št. SV 804/2010 z dne 26.7.2010vknjižba skupne hipoteke z naslednjimi podatki o terjatvi, zavarovani s hipoteko:
glavnica: 200.000,00 EUR
obrestna mera: EURIBOR šestmesečni + 0,50 odstotne točke letno, spremenljiva pri čemer se obresti obračunavajo

in plačujejo mesečno, z morebitnimi zamudnimi obrestmi
zapadlost glavnice: z rokom vračila terjatve v roku 10 let po preteku 12 mesečnega moratorija, v 108 mesečnih obrokih v višini 1.851,85 EUR do 28.8.2020, prvič 9.9.2011, zadnjič 28.8.2020

zaznamba skupne hipoteke z vl. št. 1094, stavbna pravica št. 3/10.SP
katastrska občina kamnica - druga nepremičnina
imetnik:

1. matična številka: 5026024000
   firma / naziv: ABANKA d.d.
   naslov: Slovenska cesta 058, 1000 Ljubljana
   začetek učinkovanja vpisa imetnika 26.07.2010 13:36:00

zveza - ID osnovnega položaja:
8537406

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
18435005	26.07.2010 13:36:00	712 - zaznamba izvršbe
13608033	26.07.2010 13:36:00	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

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

ID pravice / zaznambe 18435005
čas začetka učinkovanja 26.07.2010 13:36:00
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek OKRAJNO SODIŠČE V MARIBORU
opr. št. postopka I 2036/2016
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Mariboru, opr.št. I 2036/2016 z dne 15.12.2016. Zaznamba izvršbe učinkuje od trenutka, od katerega učinkuje vknjižba navedene hipoteke.

ID pravice / zaznambe 13608033
čas začetka učinkovanja 26.07.2010 13:36:00
vrsta pravice / zaznambe 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Na podlagi notarskega zapisa sporazuma o zavarovanju denarne terjatve po 142. in 264. čl. SPZ, opr.št. SV 804/2010 z dne 26.7.2010se zaznamuje neposredna izvršljivost terjatve.

ID pravice / zaznambe 17356755
čas začetka učinkovanja 10.07.2015 14:10:52
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 636 KAMNICA **parcela** 3/10 (ID 1060697)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 136.809,05 EUR
obresti glej dodatni opis
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 31.12.2018
dodatni opis:
Na podlagi Notarskega zapisa Sporazuma o ugotovitvi obstoja dolga in Sporazuma o zavarovanju denarne terjatve v smislu 142. člena SPZ, opr.št. SV 452/15 z dne 10.07.2015 se vknjiži hipoteka v zavarovanje izvršljive denarne terjatve upnice do dolžnika, navedene in opredeljene v točki prvič in v točki drugič zgoraj navedenega Sporazuma, v višini 136.809,05 EUR, z zapadlostjo najkasneje do vključno 31.12.2018 ter v primeru zamude s plačilom terjatve, z zakonitimi zamudnimi obrestmi, obračunanimi po zakonsko predpisani obrestni meri zamudnih obresti od dneva zamude dalje do dneva plačila; ter z ostalimi obrestmi in vsemi pripadki ter morebitnimi stroški, ki bi jih upnica imela z uveljavljanjem vračila zgoraj navedene terjatve, ki je nastala na temelju Sporazuma o ugotovitvi obstoja dolga pod I. (prvič) zgoraj navedenega notarskega zapisa

imetnik:

1. EMŠO: 2505956******
   osebno ime: Anica Kambič
   naslov: Kobanska ulica 010, 2351 Kamnica
   začetek učinkovanja vpisa imetnika 10.07.2015 14:10:52

zveza - ID osnovnega položaja:

8537406

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
17356756	10.07.2015 14:10:52	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

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

ID pravice / zaznambe 17356756
čas začetka učinkovanja 10.07.2015 14:10:52
vrsta pravice / zaznambe 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Zaznamuje se neposredna izvršljivost Notarskega zapisa Sporazuma o ugotovitvi obstoja dolga in Sporazuma o zavarovanju denarne terjatve v smislu 142. člena SPZ, opr.št. SV 452/15 z dne 10.07.2015 , notarke Brede Horvat iz Maribora.

VRHOVNO SODIŠČE
REPUBLIKE SLOVENIJE

Informacijski sistem eZK

Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 26.4.2017 - 9:20:46

Nepremičnina

tip nepremičnine: 4 - stavbna pravica
vir ID znaka: 3 - določi VS
ID znak: stavbna pravica 636-3/10

katastrska občina 636 KAMNICA **stavbna pravica** 3/10 (ID 5822941)

Plombe:

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

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 9790937
vrsta osnovnega položaja: 103 - vknjižena stavbna pravica
delež: 1/1
imetnik:

1. matična številka: 3547809000
   firma / naziv: HTT KAMBIČ, podjetje za hotelirstvo, turizem in trgovino d.o.o.
   naslov: Kobanska ulica 010, 2351 Kamnica
   začetek učinkovanja vpisa imetnika 28.08.2009 13:43:00

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
13121882	28.08.2009 13:43:00	401 - vknjižena hipoteka
13343522	26.07.2010 13:36:00	401 - vknjižena hipoteka
14266705	05.09.2011 15:50:52	401 - vknjižena hipoteka
17635541	16.12.2015 10:45:12	401 - vknjižena hipoteka

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 13121882
čas začetka učinkovanja 28.08.2009 13:43:00
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 636 KAMNICA **parcela** 3/10 (ID 1060697)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 100.000,00 EUR
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 01.12.2019
dodatni opis:
100.000,00 EUR
Na podlagi notarskega zapisa sporazuma o zavarovanju denarne terjatve v smislu 142., 145. in 264. čl. Stvarnopravnega zakonika (SPZ), opr. št. SV 1661/2009, z dne 28. 8. 2009, se:
a) vknjiži skupna hipoteka z naslednjimi podatki o terjatvi, zavarovani s hipoteko:

- terjatev upnice v znesku 100.000,00 EUR s pripadki,
- obrestna mera je enaka šestmesečni EURIBOR + 6 % letno, spremenljiva,
- rok vračila terjatve je 10 let - do 1. 12. 2019 oziroma takoj, če se izpolnijo pogoji iz 9. člena pogodbe o dolgoročnem kreditu, potrjene v citiranem notarskem zapisu;

b) zaznamuje skupna hipoteka z glavnim vložkom, navedenim v rubriki "sovložek".

imetnik:

1. matična številka: 5860580000
   firma / naziv: NOVA KREDITNA BANKA MARIBOR d.d.
   naslov: Ulica Vita Kraigherja 004, 2000 Maribor
   začetek učinkovanja vpisa imetnika 28.08.2009 13:43:00

zveza - ID osnovnega položaja:

9790937

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
13579540	28.08.2009 13:43:00	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
17518302	29.09.2015 11:31:19	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 13579540
čas začetka učinkovanja 28.08.2009 13:43:00
vrsta pravice / zaznambe 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Na podlagi notarskega zapisa sporazuma o zavarovanju denarne terjatve v smislu 142., 145. in 264. čl. Stvarnopravnega zakonika (SPZ), opr. št. SV 1661/2009, z dne 28. 8. 2009, se zaznamuje neposredna izvršljivost notarskega zapisa.

ID pravice / zaznambe 17518302
čas začetka učinkovanja 29.09.2015 11:31:19
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek OKRAJNO SODIŠČE V MARIBORU
opr. št. postopka In 650/2015
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. In 650/2015 z dne 16.9.2015.
Zaznamba izvršbe učinkuje od trenutka, od katerega učinkuje vknjižba navedene hipoteke.

ID pravice / zaznambe 13343522
čas začetka učinkovanja 26.07.2010 13:36:00
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 636 KAMNICA **parcela** 3/10 (ID 1060697)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 200.000,00 EUR
tip dospelosti 2 - do odpoklica
dodatni opis:
200.000,00 EUR
Na podlagi notarskega zapisa sporazuma o zavarovanju denarne terjatve po 142. in 264. čl. SPZ, opr.št. SV 804/2010 z dne 26.7.2010vknjižba skupne hipoteke z naslednjimi podatki o terjatvi, zavarovani s hipoteko:
glavnica: 200.000,00 EUR
obrestna mera: EURIBOR šestmesečni + 0,50 odstotne točke letno, spremenljiva pri čemer se obresti obračunavajo in plačujejo mesečno, z morebitnimi zamudnimi obrestmi
zapadlost glavnice: z rokom vračila terjatve v roku 10 let po preteku 12 mesečnega moratorija, v 108 mesečnih obrokih v višini 1.851,85 EUR do 28.8.2020, prvič 9.9.2011, zadnjič 28.8.2020

zaznamba skupne hipoteke z vl. št. 1094, stavbna pravica št. 3/10.SP
katastrska občina kamnica - druga nepremičnina
imetnik:
1. matična številka: 5026024000
   firma / naziv: ABANKA d.d.
   naslov: Slovenska cesta 058, 1000 Ljubljana
   začetek učinkovanja vpisa imetnika 26.07.2010 13:36:00

zveza - ID osnovnega položaja:
9790937

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
18435005	26.07.2010 13:36:00	712 - zaznamba izvršbe
13608033	26.07.2010 13:36:00	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

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

ID pravice / zaznambe 18435005
čas začetka učinkovanja 26.07.2010 13:36:00
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek OKRAJNO SODIŠČE V MARIBORU
opr. št. postopka I 2036/2016
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Mariboru, opr.št. I 2036/2016 z dne 15.12.2016. Zaznamba izvršbe učinkuje od trenutka, od katerega učinkuje vknjižba navedene hipoteke.

ID pravice / zaznambe 13608033
čas začetka učinkovanja 26.07.2010 13:36:00
vrsta pravice / zaznambe 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Na podlagi notarskega zapisa sporazuma o zavarovanju denarne terjatve po 142. in 264. čl. SPZ, opr.št. SV 804/2010 z dne 26.7.2010se zaznamuje neposredna izvršljivost terjatve.

ID pravice / zaznambe 14266705
čas začetka učinkovanja 05.09.2011 15:50:52
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 636 KAMNICA **stavbna pravica** 3/10 (ID 5822941)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 466.331,54 EUR
obresti glej dodatni opis
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 01.01.2018
dodatni opis:
terjatev upnice v znesku 466.331,54 EUR s pp,
obrestna mera je enaka 6-mesečni EURIBOR + 3,65 % letno, spremenljiva,
rok vračila terjatve je dne 01.01.2018
imetnik:
1. matična številka: 5860580000
   firma / naziv: NOVA KREDITNA BANKA MARIBOR d.d.
   naslov: Ulica Vita Kraigherja 004, 2000 Maribor
   začetek učinkovanja vpisa imetnika 05.09.2011 15:50:52

zveza - ID osnovnega položaja:
9790937

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
17450333	05.09.2011 15:50:52	712 - zaznamba izvršbe
14266706	05.09.2011 15:50:52	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

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

ID pravice / zaznambe 17450333
čas začetka učinkovanja 05.09.2011 15:50:52
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek OKRAJNO SODIŠČE V MARIBORU
opr. št. postopka In 651/2015
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Mariboru, opr.št. In 651/2015 z dne 16.09.2015 . Zaznamba izvršbe učinkuje od trenutka, od katerega učinkuje vknjižba navedene hipoteke.

ID pravice / zaznambe 14266706
čas začetka učinkovanja 05.09.2011 15:50:52
vrsta pravice / zaznambe 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Zaznamuje se neposredna izvršljivost notarskega zapisa notarke Ines BUKOVIČ iz Maribora opr. št. SV 1331/2011 z dne 05.09.2011

ID pravice / zaznambe 17635541
čas začetka učinkovanja 16.12.2015 10:45:12
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 636 KAMNICA **stavbna pravica** 3/10 (ID 5822941)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 109.102,09 EUR
obresti glej opis
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 03.08.2015
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 109.102,09 EUR s pp., ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani, opr. št. VL 91536/2015 z dne 03.08.2015.
imetnik:
1. matična številka: 5860580000
   firma / naziv: NOVA KREDITNA BANKA MARIBOR d.d.
   naslov: Ulica Vita Kraigherja 004, 2000 Maribor
   začetek učinkovanja vpisa imetnika 16.12.2015 10:45:12

zveza - ID osnovnega položaja:
9790937

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
17635542	16.12.2015 10:45:12	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 17635542
čas začetka učinkovanja 16.12.2015 10:45:12
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek OKRAJNO SODIŠČE V MARIBORU
opr. št. postopka VL 91536/2015
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa o izvršbi , Okrajnega sodišča v Ljubljani - COVL , opr. št. VL

91536/2015 z dne 03.08.2015.

Stavbna pravica je vknjižena pri nepremičnini:
katastrska občina 636 KAMNICA **parcela** 3/10 (ID 1060697)
z naslednjo vsebino:
Na podlagi pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice z dne 20. maja 2009 in aneksa k pogodbi o ustanovitvi stavbne pravice z dne 28. avgusta 2009,se vknjiži stavbna pravica z namenom izgradnje, uporabe in uživanja poslovno-turističnega objekta s skupno neto tlorisno površino 809,53 m2 etažnosti P+1+M, s 26 sobami in apartmaji, jedilnico, kuhinjo in drugimi spremljajočimi poslovnimi površinami v pritličju objketa (recepcija, pisarne itd.) in s pravico souporabe funkcionalnega zemljišča na tej parceli, za obdobje do 10. 04. 2032.

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe	12556922
čas začetka učinkovanja	28.08.2009 13:43:00
vrsta pravice / zaznambe	409 - vknjižena stavbna pravica
glavna nepremičnina:	**katastrska občina** 636 KAMNICA **parcela** 3/10 (ID 1060697)

podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Na podlagi pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice z dne 20. maja 2009 in aneksa k pogodbi o ustanovitvi stavbne pravice z dne 28. avgusta 2009,se vknjiži stavbna pravica z namenom izgradnje, uporabe in uživanja poslovno-turističnega objekta s skupno neto tlorisno površino 809,53 m2 etažnosti P+1+M, s 26 sobami in apartmaji, jedilnico, kuhinjo in drugimi spremljajočimi poslovnimi površinami v pritličju objketa (recepcija, pisarne itd.) in s pravico souporabe funkcionalnega zemljišča na tej parceli, za obdobje do 10. 04. 2032.
imetnik:
1. vsakokratni lastnik nepremičnine: **katastrska občina** 636 KAMNICA **stavbna pravica** 3/10 (ID 5822941)

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:
Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo