

HR mag. RAJKO HOVNIK s.p.
sodni izvedenec in cenilec
za gradbeno stroko

Naslov:
Tribelj 12a, 2372 Libeliče, Slovenija
☎ 031 743 226
e-mail: rajko.hovnik@gmail.com

POROČILO O OCENI VREDNOSTI

Nepremičnine – stanovanje v mansardi na naslovu Trg 4. julija 29, 2370 Dravograd

ID znak 829-1374-15

(stavba št. 1374, del stavbe 15, k.o. (829) Dravograd)

v zvezi z I 188/2019



Naročnik cenitve: Okrajno sodišče v Slovenj Gradcu

Datum veljavnosti: 09.09.2019

Cenitev izdelal: mag. HOVNIK Rajko

Poročilo predstavlja tajnost (po MSOV)

Splošni podatki

Naročnik cenitve :

Okrajno sodišče v Slovenj Gradcu, Kidričeva 1, 2380 Slovenj Gradec

Namen cenitve: ocena tržne vrednosti nepremičnine v izvršilni zadevi I 188/2019

upnik:

- B2 KAPITAL, poslovne storitve d.o.o., Verovškova ulica 55, Ljubljana

proti dolžniku:

- Natalija Arauš, Ob Suhi 27, 2390 Ravne na Koroškem

Lastnik nepremičnine :

- Natalija Arauš, Ob Suhi 27, 2390 Ravne na Koroškem (1/1)

Uporabnik nepremičnine :

- Stanovanje se oddaja v najem (pogodba za določen čas)

Predmet cenitve: Posamezni del stavbe 829-1374-15 katastrska občina 829 DRAVOGRAD stavba 1374 del stavbe 15 (ID 5615622), stanovanje v 5. etaži (mansarda), na naslovu Trg 4. julija 29, 2370 Dravograd.

Cenitev izdelana:

Vrednost ocenjena na dan 09.09.2019

Zaključim:

**Ocenjena tržna vrednost popolne lastninske pravice do predmetne nepremičnine (1/1),
stanovanje v mansardi na naslovu Trg 4. julija 29, 2370 Dravograd
(stavba št. 1374, del stavbe 15, k.o. (829) Dravograd), znaša: 65.030,00 €**

V ocenjeni vrednosti davek na promet nepremičnin ni zajet

Ogled nepremičnine :

Izvršen ogled dne 03.09.2019 ob 15.30h

Sodelovali pri ogledu :

- ga. Špela Šteharik in g. Matic Javnik (najemnika)

Spremno pismo

Spoštovani !

V skladu s sklepom, z dne 24.07.2019, v izvršilni zadevi I 188/2019, da po tržni vrednosti opravi cenitev nepremičnin - posamezni del stavbe 829-1374-15, katastrska občina 829 DRAVOGRAD stavba 1374, del stavbe 15 (ID 5615622), sem za vas izdelal Poročilo o oceni vrednosti, v katerem sem ocenil tržno vrednost nepremičnine, ki v naravi predstavlja mansardo stanovanje "15" v 5. etaži, na naslovu Trg 4. julija 29, 2370 Dravograd..

Tržna vrednosti je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju in pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile. (Okvir MSOV 2017). Namen ocenjevanja vrednosti je ocena vrednosti nepremičninskih pravic v nepravdni zadevi. Pri oceni vrednosti sem preveril primernost uporabe vseh načinov vrednotenja nepremičninskih pravic v skladu z MSOV 2017 in se odločil uporabiti tiste, ki so najbolj ustrezni.

**Ocenjena tržna vrednost polne lastninske pravice do predmetne nepremičnine (1/1),
stanovanje v mansardi na naslovu Trg 4. julija 29, 2370 Dravograd
(stavba št. 1374, del stavbe 15, k.o. (829) Dravograd), znaša: 65.030,00 €**

V ocenjeni vrednosti davek na promet nepremičnin ni zajet

Poročilo je izdelano za podan namen. Je zaupno za izdelovalca in za uporabnike. V nadaljevanju je pisno poročilo v skrženi obliki, v katerem so podane analize in komentarji na podlagi katerih sem oblikoval zaključke.

Izjava izdelovalca:

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da :

- * imam kot ocenjevalec vrednosti nepremičnin potrebno znanje in izkušnje za izvedbo projekta ocene vrednosti (Ocena vrednosti nepremičnin posamezni del stavbe ID znak 829-1374-15, je ocenjevanje vrednosti izvedeno objektivno in nepristransko;
- * da sem o predmetu ocenjevanja pridobil vse informacije, ki bistveno vplivajo na njegovo oceno vrednosti;
- * so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri ter so točni; so prikazane moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in posebnimi predpostavkami, opisanimi v tem poročilu;
- * nimam sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede predmeta ocenjevanja v tem poročilu in nimam navedenih osebnih interesov ter nisem pristranski glede oseb (fizičnih ali pravnih), ki jih ocena vrednosti zadeva;
- * plačilo za moje storitve v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganje dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila;
- * sem osebno pregledal predmet ocenjevanja; mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dal pomembne strokovne pomoči
- * so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu s pravili ocenjevanja vrednosti, razvrščenimi v Hierarhiji pravil ocenjevanja vrednosti.
- * je ocenjevanje vrednosti opravljeno v skladu s kodeksom etike in standardi izvedbe MSOV 2017 navedenim v poročilu,
- * izdelovalec cenitve je imenovan za cenilca za strokovno področje - gradbeništvo, podpodročje - nepremičnine, z odločbo št. 705-8/2009 Ministrstva za pravosodje.

S spoštovanjem,

Sodni izvedenec in cenilec
mag. Rajko Hovnik



Libeliče, 09.09.2019

1. UVOD

1.1 Namen, cilji in osnovni podatki

Sedanja uporaba posesti: stanovanje se oddaja v najem

Predmet cenitve: Nepremičnina, stanovanje na naslovu Trg 4. julija 29, 2370 Dravograd (posamezni del stavbe št. 15, v stavbi št. 1374, k.o. (829) – Dravograd). Stavba leži na parc. št. 760 k.o. Dravograd. Ocenjujemo – popolno lastninsko pravico (1/1). Pri nalogi podizvajalci niso sodelovali. Vse podane vrednosti se nanašajo na dan 09.09.2019, ki predstavlja tudi datum ocenjevanja. Ocenjujemo – popolno lastninsko pravico (1/1). Izvedem ogled in meritev prostorov z elektronsko napravo Ridgid. Podatke primerjam z uradnimi podatki iz ZK izpiska in Geodetske uprave RS. Nepremičnina obremenjena s hipoteko. Ocenjujem kot bremen prosto.

1.2. Poročilo je sestavljeno iz naslednjih splošnih predpostavk:

- * Za podatke iz javnih evidenc se predpostavlja da so zanesljivi. Izvajalec ne jamči za njihovo točnost oz. pravilnost ter s tem v zvezi ne prevzema nobene odgovornosti.
- * Predpostavlja se, da gre za odgovorno lastništvo in odgovorno upravljanje nepremičnine, ki je predmet ocenjevanja.
- * Nepremičnina je ovrednotena kot prosta oseb, stvari in bremen, razen, če ni drugače navedeno.
- * Ocena vrednosti temelji na ocenjevalcu znanih informacijah v času sestavitve poročila.
- * Načrti, skice in slikovni material so priloženi le zato, da si bralec lažje predstavlja predmet vrednotenja.
- * Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, se nanašajo le na zadevno vrednotenje in ne smejo biti uporabljeni izven tega konteksta. Ocena vrednosti velja le za v poročilu navedeni namen uporabe in datum vrednotenja.
- * Predpostavlja se, da zemljišče ali zgradbe ne vsebujejo nikakršnih škodljivih materialov.
- * Ocenjevalec ni kvalificiran, da takšne materiale, ki so skriti v zgradbi ali pod zemljo, odkrije.
- * Predpostavlja se, da je nepremičnina zgrajena v skladu z veljavno okoljsko (ekološko) zakonodajo, razen, če iz poročila izhaja drugače.
- * Predpostavlja se, da ni nobenih skritih okoliščin oz. nevidnega stanja na objektu ali zemljišču, zaradi katerega bi bila nepremičnina več/manj vredna in ocenjevalec ne prevzema odgovornosti, da bi raziskal takšne okoliščine. Ocenjevalec ne prevzema odgovornosti za morebitne skrite napake oz. druge pomanjkljivosti na nepremičnini, na katere ga naročnik ni posebej opozoril.

1.3. Poročilo je sestavljeno iz naslednjih splošnih omejitev:

- * Ocenjevalec ni dolžan spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačne okoliščine od tistih, ki so veljale na dan ocenjevanja, če to ni posebej dogovorjeno.
- * Ocenjevalec ni dolžan nastopati kot priča v sodnih postopkih, če to ni posebej dogovorjeno.
- * Poročila ali njegovega dela ni dovoljeno ponatisniti, reproducirati ali posredovati s kakršnimi koli sredstvi, elektronskimi, mehanskimi, s fotokopiranjem ali kako drugače, brez pisnega dovoljenja avtorja - izvajalca. Izvajalec s sklenitvijo te pogodbe na naročnika prenaša materialne avtorske pravice v obsegu, da lahko naročnik poročilo uporabi za namen, za katerega je pripravilo poročila naročil.
- * Veljajo samo izvirno podpisani izvodi cenitvenega poročila.

1.4. Poročilo je sestavljeno iz naslednjih posebnih predpostavk in omejitev:

Neto tlorisna površina ocenjevanega objekta je pridobljena na osnovi podatkov Geodetske uprave.

Opravljen ogled nepremičnine in v oceni upošteval dejansko stanje nepremičnine.

1.5. Pri izvedbi ocenjevanja smo izvedli naslednje

Pri ocenjevanju vrednosti nepremičninskih pravic obravnavane nepremičnine sem izvedel naslednje aktivnosti:

- *pregledal dostopne dokumente in informacije o obravnavani nepremičnini,
 - *analiziral razmere na nepremičninskem trgu pomembne za vrednost nepremičninskih pravic obravnavane nepremičnine,
 - *pri ocenjevanju vrednosti preveril uporabnost vseh treh načinov ocenjevanja vrednosti nepremičninskih pravic (način tržnih primerjav, na donosu zasnovan način in nabavnovrednostni način),
- Za namen izvajanja zgoraj navedenih analiz sem zbral, preveril, analiziral in uskladi:
- *podatke o primerljivih prodajah, ki so primerni za ocenjevanje vrednosti nepremičninskih pravic obravnavane nepremičnine,
 - *podatke potrebne za določitev prilagoditev, zaradi razlik v sestavinah primerjave,

1.6 Definicije pomembnejših pojmov

V nadaljevanju so predstavljene definicije posameznih pomembnejših pojmov v skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV 2017):

Tržna vrednost je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju in pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile. (Okvir MSOV 2017)

Namen ocenjevanja vrednosti je ocena vrednosti nepremičninskih pravic za sklenitev pogodbe o javno zasebnem partnerstvu za izgradnjo novega vrtca v Šmartno pri Slovenj Gradcu.

Pri oceni vrednosti sem preveril primernost uporabe vseh načinov vrednotenja nepremičninskih pravic v skladu z MSOV 2017 in se odločil uporabiti tiste, ki so najbolj ustrezni.

V skladu s opravljenimi analizami trga nepremičnin, izvedenimi načini ocene vrednosti in upoštevanjem predpostavk in omejitev ocenjujemo, da znaša vrednost enkratnega nadomestila za stavbno pravico na dan vrednotenja:

MSOV: so opredeljeni kot Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV 2017).

Datum poročila: datum poročila o ocenjevanju vrednosti. Lahko je enak datumu ocenjevanja vrednosti ali se od njega razlikuje.

Način ocenjevanja vrednosti: na splošno proces ocenjevanja vrednosti z uporabo ene posebne metode ali več.

Metoda ocenjevanja vrednosti: poseben proces ocenjevanja vrednosti pri načinu ocenjevanja vrednosti.

Postopek ocenjevanja vrednosti: dejanje, način in tehnika izvajanja korakov metode ocenjevanja vrednosti.

Nepremičninska pravica: je pravica do nepremičnine. Ta pravica je običajno zapisana v uradni listini, na primer v dokumentu o lastništvu ali najemu. Zato je premoženje pravna zasnova, različna od nepremičnine, ki predstavlja fizično sredstvo. Nepremičninske pravice vključujejo vse pravice, upravičenja in koristi, povezane z lastništvom nepremičnin.

Nepremičnina: Nepremičnina je fizično sredstvo in predstavlja zemljišče in objekte, ki so na, nad ali pod njim. Sveženj pravic na nepremičninah predstavlja vse pravice, deleže in koristi, ki so povezani z lastništvom nepremičnine. Pravice so last tistega, ki je lastnik nepremičnine in so lahko vse ali posamezna med njimi predmet pravnega posla in hkrati predmet ceditve. Sveženj pravic na nepremičninah predstavlja skupek stvarnih pravic na nepremičnini, med katere spadajo:

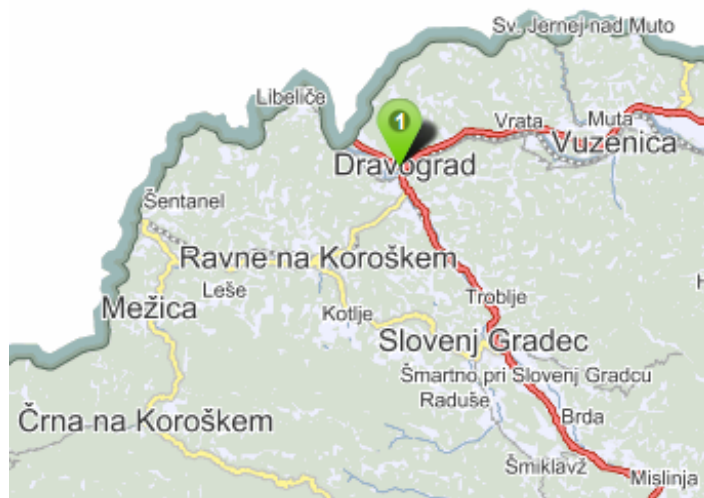
- lastninska pravica (pravico do posesti, razpolaganja in izkoriščanja stvari),
- služnost (upravičenec lahko na stvari izvaja le nekatera lastninska upravičenja, lastnik je dolžan to trpeti, zato je njegova lastninska pravica omejena),
- zastavna pravica (pri nepremičninah se imenuje hipoteka, je oblika zavarovanja terjatve, pri kateri je dodatno jamstvo za izpolnitev obveznosti še vrednost zastavljene stvari),
- zemljiški dolg (je oblika zavarovanja terjatve v obliki prenosljivega vrednostnega papirja, katerega prinositelj lahko zahteva poplačilo obveznosti iz vrednosti nepremičnine),
- stvarno breme in
- stavbna pravica (je omejena stvarna pravica na zemljišču, ki daje njenemu imetniku pravico da ima na, nad ali pod tujim zemljiščem zgrajen objekt in je časovno omejena).

2. OPIS NEPREMIČNINE

2.1 Opis lokacije

Makro lokacija

Makro lokacija prostora – Dravograd, Trg 4. julija 29
(Vir: http://zemljevid.najdi.si/search_maps)



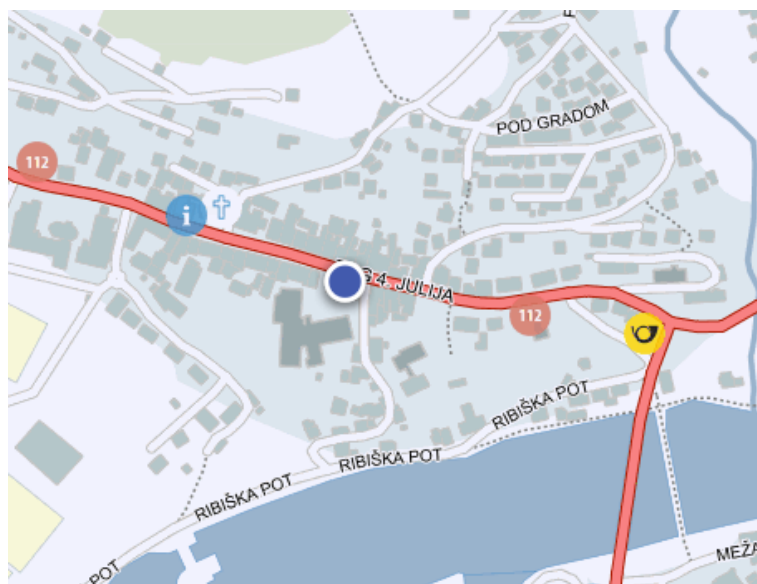
Slika – Situacija objekta v prostoru – Trg 4. julija 29

(Vir: http://zemljevid.najdi.si/search_maps)

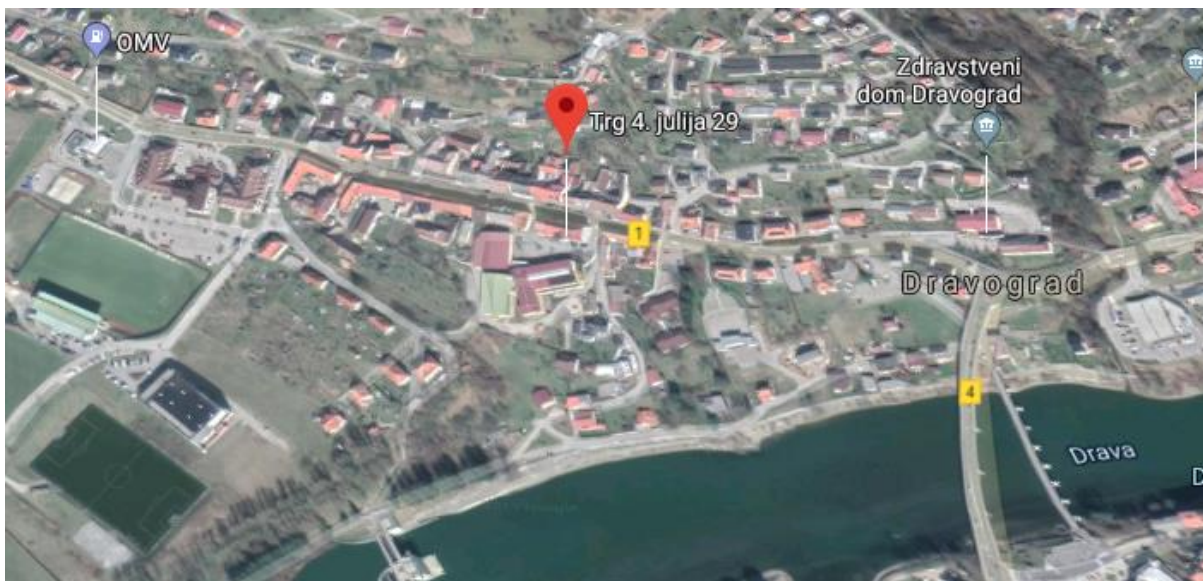
Stanovanje leži v stavbi (leto gradnje 1949/ rekonstrukcija – obnova 2006), v centru mesta Dravograd.

Stanovanje se nahaja v mansardi (5. etaža) samostojne stavbe (17 stanovanj) št. stavbe 1374 na naslovu Trg 4. julija 29, 2370 Dravograd. V bližini se nahaja vrtec, osnovna šola, pošta, občina Dravograd, zdravstveni dom, trgovski in gostinski lokali.

Parkiranje na javnih površinah.



Slika – Situacija objekta v prostoru – Dravograd



(Vir: <https://www.google.si/maps>)

Slika: kataster stavb - Obravnavana nepremičnina je stanovanjski prostor št. stavbe 1374

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



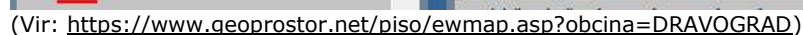
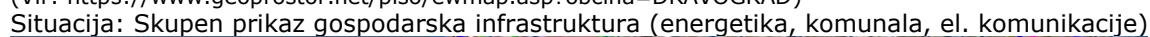
Slika: Katastrski načrt- Stavba leži na parceli št. 760 k.o. (829) Dravograd

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

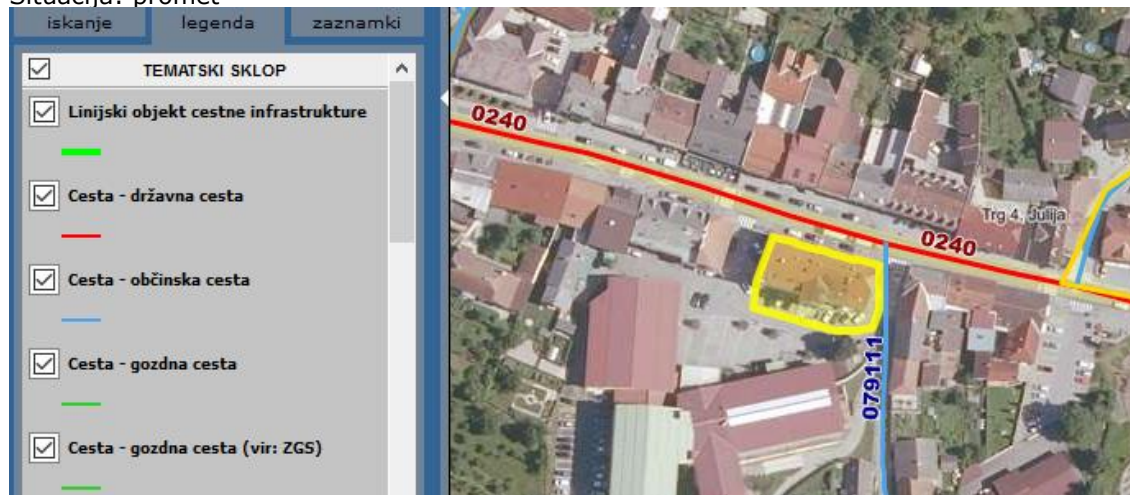


Katastrska občina 829 Številka parcele 760

Situacija: namenska raba zemljišča – stavbna zemljišča – območja centralnih dejavnosti (»CU«)

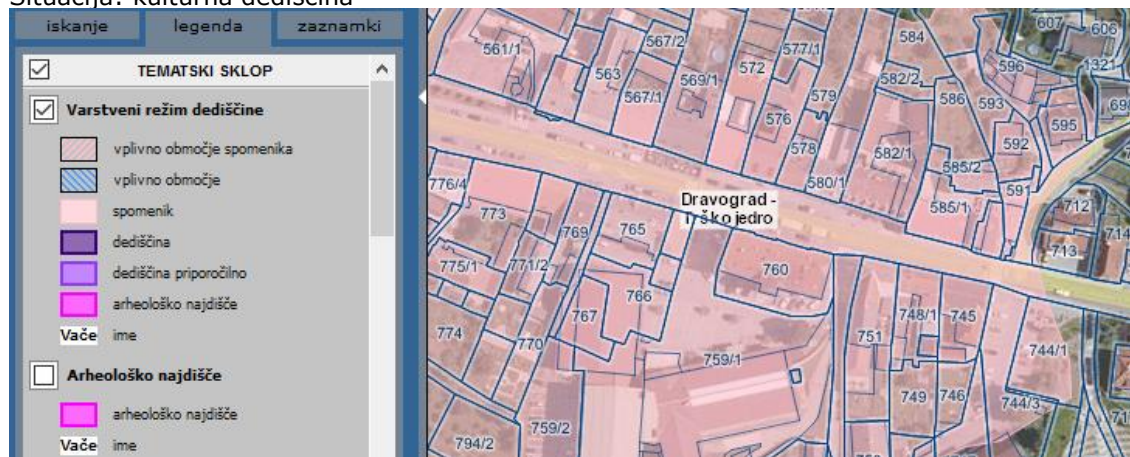


Situacija: promet



(Vir: <https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=DRAVOGRAD>)
Dostop je urejen preko lokalne asfaltirane ceste št. 080031.

Situacija: kulturna dediščina



(Vir: <https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=DRAVOGRAD>)

2.2 Opis izboljšav predmetne posesti

Obravnavano stanovanje se nahaja v stanovanjskem bloku v centru mesta Dravograd, na naslovu Trg 4. julija 29, 2370 Dravograd. Leto gradnje 1949. Komplet rekonstrukcija – obnova objekta v letu 2006. Tip stavbe – samostojna stavba. Objekt je masivna gradnja. Stene opeka. Plošča armiran beton. Objekt je povezan s hodniki, betonskimi stopnišči. Objekt ima 5 etaž. Obravnavano stanovanje (del 15) se nahaja v 5. etaži (mansarda – 3. nadstropje). V objektu ni dvigala.

Fasada je finalno slikarsko obdelana (2006). Kleparska dela so izvedena v Alu-pločevini. Stene so ometane, finalno obdelane. Površine notranjih prostorov so grobo in fino ometane in finalno slikarsko obdelane. Okna so lesene izvedbe – dvojna zasteklitev termopan (obnovljena leta 2006). Vhodna vrata v obravnavano stanovanje lesena. Notranja vrata lesena na kovinskih podbojih. Tlak je odvisen od namembnosti prostora (prevladuje keramika in parket/laminat).

Streha je klasična dvokapnica, kritina opečna (obnovljena leta 2006). Ogrevanje radiatorsko- centralno.

Parkiranje na javnih površinah pred blokom. Objekt je priključen na javni vodovod in kanalizacijo. Dovod elektrike, telefona kabelski. Okolica komunalno urejena, javna razsvetljava. Ocenjevano stanovanje je dobro grajeno in vzdrževano.

Podatki o stavbi št. 1374
(Vir: <http://e-prostor.gov.si>)

Katastrska občina 829 številka stavbe 1374

Podrobni podatki o stavbi

NASLOV STAVBE	Dravograd, Trg 4. julija 29	
POVRŠINA STAVBE (M2)	-	
PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA		
KATASTRSKA OBČINA	ŠTEVILKA PARCELE	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)
829 DRAVOGRAD	760	522
ŠTEVILO ETAŽ	5	
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	1	
VIŠINA STAVBE (M)	17,5	
LETO IZGRADNJE STAVBE	1949	
ŠTEVILO STANOVANJ	17	
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	5	
TIP STAVBE	1 - samostoječa	
LETO OBNOVE STREHE	2006	
LETO OBNOVE FASADE	2006	
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	1 - opeka	
VRSTA OGREVANJA	2 - centralno ogrevanje	
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE	Da	
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE	Da	
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE	Da	
PRIKLJUČEK NA OMREŽJE ZA KABELSKO TV	Da	
VPLIVNO OBMOČJE	bližina ceste 1. ali 2. reda do 50m	

Podatki o delu stavbe številka 15
(Vir: <http://e-prostor.gov.si>)

Katastrska občina 829 številka stavbe 1374 številka dela stavbe 15

Podatki o delu stavbe

NASLOV DELA STAVBE	Dravograd, Trg 4. julija 29
KATASTRSKI VPIS	DA
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Stanovanje v večstanovanjski stavbi ali stanovanjsko poslovni stavbi
NOVA DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Stanovanje
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	64,0
POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	67,0
ŠTEVILKA ETAŽE	5
UPRAVNIK STAVBE	OBČINA DRAVOGRAD
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	4 - mansarda
ŠTEVILKA NADSTROPJA	2
LETO OBNOVE OKEN	2006
LETO OBNOVE INSTALACIJ	2006
DVIGALO	Ne
DVE ALI VEČ ETAŽ	Ne
KLIMA	Ne
KUHINJA	Da
KOPALNICA	Da
STRANIŠČE	Da
ŠTEVILO SOB	2
POČITNIŠKI NAMEN STANOVANJA	Ne
OPRAVLJANJE DEJAVNOSTI	Ne
ŠTEVILO SOB ZA OPRAVLJANJE DEJAVNOSTI	-
POVRŠINA NAMENJENA ZA OPRAVLJANJE DEJAVNOSTI	-

Seznam dodatnih prostorov

PROSTORI	POVRŠINA PROSTORA (M2)
klet	3,00
bivalni prostor	64,00

Parkirni prostor

VRSTA PARKIRNEGA PROSTORA	ŠTEVILO PARKIRNIH MEST
3 - Parkirno mesto na prostem zagotovljeno	1

Neto tlorisna površina po podatkih geodetske uprave znaša 67 m². Neto tlorisna površina ocenjevanega stanovanja po podatkih Zemljiške knjige znaša (in ZK izpiska) 67,01 m².

LETO GRADNJE:

1949

LETO OBNOVE:

2006 (rekonstrukcija stavbe), višina prostorov 2,94 m

PROSTOR	TLA	STENE	STROP	NTP	UTP
Soba	laminat	omet/oplesk	omet/oplesk	2,97	2,97
Spalnica	parket	omet/oplesk	omet/oplesk	13,1	13,1
Hodnik	keramika	omet/oplesk	omet/oplesk	6,74	6,74
Kopalnica/WC	keramika	keramika	omet/oplesk	8,26	8,26
Dnevna soba	laminat	omet/oplesk	omet/oplesk	33,46	33,46
SEŠTEVEK:				64,53	64,53

Izvedem ogled in meritev notranjih stanovanjskih prostorov z elektronsko napravo Ridgid. Glede na podatke pridobljene z meritvijo prostorov neto tlorisna površina znaša 64,53 m² in uporabna tlorisna površina 64,53 m².

Opomba: po izjavah prisotnih na ogledu, ogled kletnih prostorov ni možen (ne obstajajo).
Za cenitev uporabim podatke pridobljene z meritvijo.

Podatki iz ZK izpiska:

posamezni del št. 15 v stavbi št. 1374 k.o. 829 – DRAVOGRAD (ID 5615622)

opis: Na podlagi sporazuma o razdružitvi in oblikovanju etažne lastnine z dne 7.5.2007, aneksa k sporazumu o razdružitvi in oblikovanju etažne lastnine z dne 14.8.2007, odločbe OGU Slovenj Gradec z dne 23.4.2007 št. 02132-00017/2007 se vpiše posamezen del stavbe z identifikacijsko številko 829-1374-015: stanovanje del št. 15 v 5.etaži v izmeri 67,01 m² v stanovanjski stavbi v Dravogradu, Trg 4.julija 29, stoječe na parc. št. 760 k.o. Dravograd z identifikacijsko številko stavbe 829-1374 v izmeri 1609,03 m².

naslov: Stanovanje del št. 15 v 5.etaži, Trg 4.julija 29 2370 Dravograd

Splošni skupni deli stavbe so:

1. katastrska občina 829 DRAVOGRAD parcela 760 (ID 1220042)

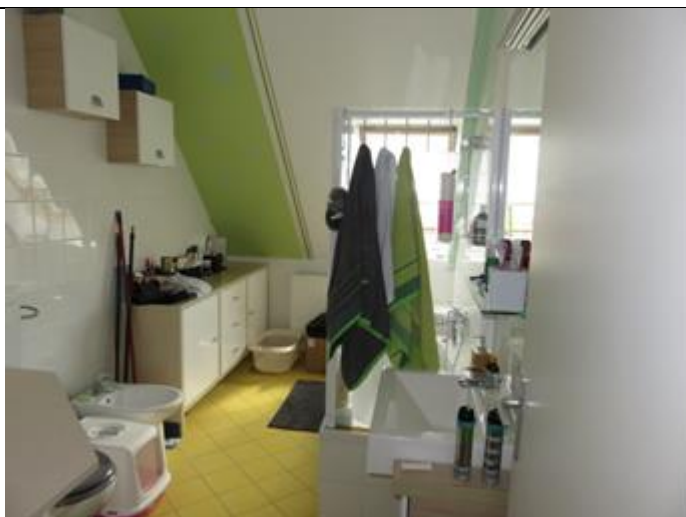
Posebni skupni deli stavbe:

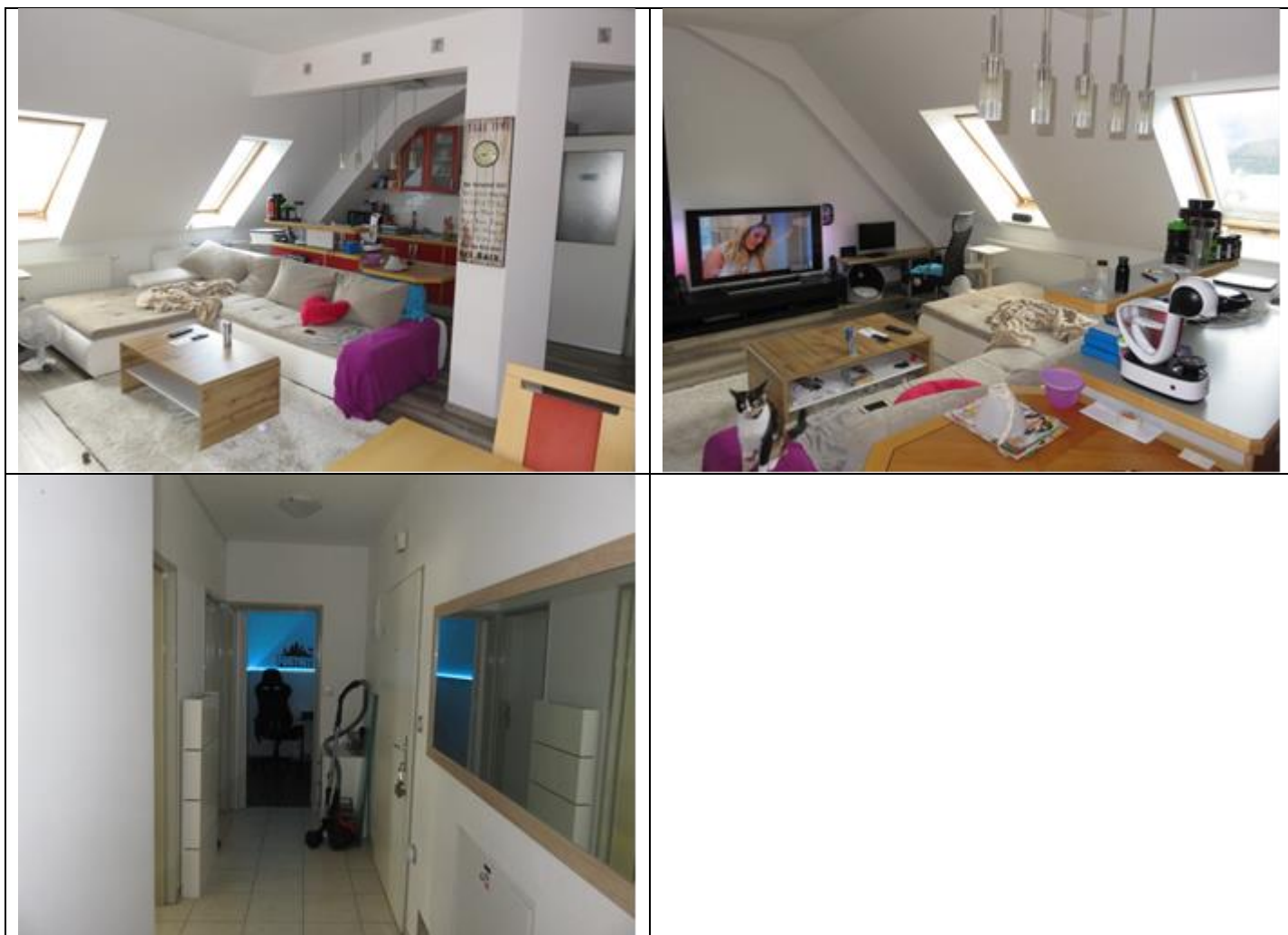
- | |
|---|
| 1. katastrska občina 829 DRAVOGRAD stavba 1374 del stavbe 26 (ID 5615633) |
| 2. katastrska občina 829 DRAVOGRAD stavba 1374 del stavbe 25 (ID 5615632) |
| 3. katastrska občina 829 DRAVOGRAD stavba 1374 del stavbe 22 (ID 5615629) |
| 4. katastrska občina 829 DRAVOGRAD stavba 1374 del stavbe 23 (ID 5615630) |
| 5. katastrska občina 829 DRAVOGRAD stavba 1374 del stavbe 24 (ID 5615631) |

Podatki o nepremičninah, lastninski pravici na katerih pripada (so)lastnina na posameznem posebnem skupnem delu stavbe, so prikazani na izpisu za ta posebni skupni del.

Slike stanovanja posamezen del 15







2.3. Povzetek dogajanja na nepremičninskem trgu

Vir: http://www.trgnepremicnin.si/media/polletno_porocilo_za_leto_2018.pdf

NEPREMIČNINSKI TRG V 1. POLLETJU 2018

V prvem polletju 2018 se je nadaljevala faza rasti slovenskega nepremičninskega trga, ki se je pričela z obratom cen stanovanjskih nepremičnin leta 2015. Število in vrednost sklenjenih kupoprodajnih poslov z nepremičninami sta bila v primerjavi z rekordnimi številkami, ki so bile dosežene v prvi polovici leta 2017, sicer nekoliko manjša, a še vedno ostajata na visoki ravni. Rahel upad trgovanja z nepremičninami v zadnjem letu je posledica zmanjševanja števila transakcij s stanovanjskimi nepremičninami, to pa je predvsem posledica pomanjkanja ponudbe novih stanovanj in rasti cen. Cene stanovanjskih nepremičnin so bile v prvi polovici leta v povprečju sicer še pod rekordnimi iz leta 2008, so se jim pa po pospešeni rasti v zadnjem letu že zelo približale. Pri tem so cene hiš s pripadajočim zemljiščem, ki so od obrata cen rastle nekoliko počasneje od cen stanovanj v večstanovanjskih stavbah, kazale močnejši trend nadaljnje rasti kot cene stanovanj. Po pričakovanjih cene stanovanjskih nepremičnin rastejo najhitreje v Ljubljani in okolici ter na Obali, kjer je povpraševanje največje. V Ljubljani je povprečna cena rabljenega stanovanja v prvi polovici leta že dosegla rekordno vrednost, na Obali, kjer so cene stanovanj v času krize najbolj padle, pa za rekordno vrednostjo še precej zaostaja. V Ljubljani, kjer se je z nadomestnimi gradnjami in adaptacijami starih objektov in oživljanjem v krizi zaustavljenih projektov, gradbeni cikel zagnal najprej, so se vrnil časi, ko imajo investitorji novogradnje prodane oziroma rezervirane še predno so dokončane. Vse višje cene stanovanj v gradnji pa spodbujajo tudi rast cen rabljenih stanovanj.

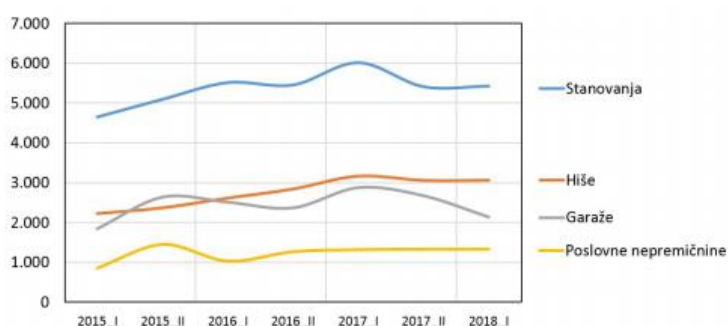
Obseg trgovanja s poslovnimi nepremičninami je začel v zadnjem letu več ali manj stagnirati. Največ trgovanja je bilo s pisarniškimi prostori, saj so kupoprodaje rabljenih pisarniških prostorov predstavljale dve tretjini tržnih prodaj vseh poslovnih nepremičnin. Večje ponudbe novih poslovnih prostorov za trg v prvem polletju zaenkrat še ni bilo, je bilo pa, vsaj v Ljubljani, zaznati več gradenj in razširitev lastnih poslovnih prostorov. Za razliko od stanovanjskih nepremičnin so cene poslovnih nepremičnin v zadnjih treh letih stagnirale in tudi v prvi polovici letošnjega leta še niso kazale trenda rasti. Trgovanje z zemljišči za gradnjo stavb je v prvi polovici leta kazalo znake umirjanja, cene pa nadaljnji trend rasti. Velika večina prodaj zazidljivih zemljišč je bila realizirana na račun povpraševanja po zemljiščih za gradnjo družinskih hiš v lastni režiiji. To povpraševanje je bilo največje v Ljubljani in njeni okolici, kjer je bila prodana več kot petina

zemljišč. Nakupov zemljišč za gradnjo večjih stanovanjskih ali poslovnih kompleksov je bilo malo. Tudi ti pa so bili realizirani v glavnem na območju Ljubljane in bližnje okolice, medtem ko na ostalih območjih države večjega povpraševanja še ni bilo. Ugodne gospodarske razmere, podkrepjene s splošno rastjo slovenskega nepremičninskega trga, so v zadnjih treh letih vplivale tudi na nekoliko povečan obseg trgovanja in rahlo tendenco rasti cen kmetijskih in gozdnih zemljišč.

Število transakcij s stanovanjskimi in poslovnimi nepremičninami V Sloveniji se je število transakcij za vse vrste stanovanjskih in poslovnih nepremičnin v prvi polovici letošnjega leta v primerjavi s prvo polovico leta 2015 precej povečalo. PREGLEDNICA 3: Število evidentiranih transakcij za stanovanjske in poslovne nepremičnine, Slovenija, 1. polletje 2015 – 1. polletje 2018 Najbolj se je v tem obdobju povečalo število evidentiranih prodaj poslovnih nepremičnin (za več kot polovico), sledile so stanovanjske hiše s pripadajočim zemljiščem (za blizu 40 odstotkov), nato pa stanovanja v večstanovanjskih stavbah in garaže (za nekoliko več kot 15 odstotkov). Veliko povečanje števila transakcij za poslovne nepremičnine je predvsem posledica skoka prodaj v drugi polovici leta 2015, ko je po obratu cen stanovanjskih nepremičnin in ugodnih gospodarskih kazalnikih resnično ponovno oživel tudi trg pisarniških prostorov, lokalov in turističnih nepremičnin. Opombe: - kot stanovanja so šteta stanovanja v večstanovanjskih stavbah, - kot hiše so štete samostojne in vrstne hiše ter dvojčki, s pripadajočim zemljiščem, - kot garaže so štete samostojne in vrstne garaže in parkirna mesta v skupnih garažah ali garažnih hišah, - kot poslovne nepremičnine so šteti pisarniški prostori, trgovski, storitveni in gostinski lokali ter turistične nepremičnine.

10 SLIKA 3: Število evidentiranih transakcij za stanovanjske in poslovne nepremičnine,

Slovenija, 1. polletje 2015 – 1. polletje 2018



Najmočnejši trend rasti števila transakcij s stanovanji in predvsem hišami je bil prisoten do prvega polletja 2017, ko smo za obe vrsti nepremičnin evidentirali rekordno polletno število transakcij.

Število kupoprodaj stanovanj se je v primerjavi s prvo polovico leta 2015 povečalo za okoli 30 odstotkov, hiš pa celo za več kot 40 odstotkov. V drugem polletju 2017 se je število realiziranih transakcij za stanovanja in hiše zmanjšalo za 10 oziroma 3 odstotke, v prvi polovici letošnjega leta pa stagnira.

2.4 Analiza najgospodarnejše rabe

Najgospodarnejša raba je v *Mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti* (MSOV) opredeljena kot »najverjetnejša uporaba premoženja, ki je fizično možna, primerno upravičena, zakonsko dopustna, finančno izvedljiva in katere rezultati izkazujejo najvišjo vrednost premoženja, katerega vrednost se ocenjuje.« Ocenjujem, da je v našem primeru obstoječa raba, ki jo obravnavamo, tudi najgospodarnejša raba.

3. OCENJEVANJE VREDNOSTI - STANOVANJE

Uporabljene metode

Proces vrednotenja zahteva uporabo enega oziroma več načinov vrednotenja, s katerimi ocenimo vrednost nepremičnin. Pri vrednotenju nepremičnin poznamo tri načine, in sicer način tržnih primerjav, nabavno vrednostni način in na donosu zasnovan način.

Način tržnih primerjav – metoda primerljivih poslov je najbolj običajen in zanesljiv način, zato ker je najbolj neposreden. Vsebuje primerjavo obravnavane nepremičnine in podobnih primerljivih nepremičnin, ki so bile ne dolgo tega prodane.

Nabavnovrednostni način ocenjuje vrednost nepremičnine tako, da vrednosti zemljišča doda ocenjeni sedanji strošek izgradnje objekta, zmanjšan za fizično obrabo, funkcionalno zastaranje in ekonomsko, zunanje zastaranje. Nabavnovrednostni način je najbolj primeren za vrednotenje novjših in specifičnih nepremičnin. Temelji na tem, da kupec ni pripravljen plačati več, kakor znaša strošek izgradnje nadomestne nepremičnine z enako uporabnostjo. *Smatram, da omenjen prostor predstavlja le manjši delež celotne starejše stavbe, zato rezultat ne ni bil povsem primerljiv z ostalima dvema metodama, zato te cenitve ne izvedem.*

Na donosu zasnovan način primerja sposobnost proizvodnje dohodkov obravnavane nepremičnine, s podobnimi nepremičninami, ki imajo podobno sposobnost proizvodnje dohodkov in ki so bile nedolgo tega prodane. Neto dobiček obravnavane nepremičnine je nato prenesen v indikacijsko vrednost preko procesa imenovanega kapitalizacija. Način kapitalizacije donosa je uporaben za oceno vrednosti nepremičnin, ki proizvajajo dohodek.

3.1 Izračun vrednosti stanovanja po načinu tržnih primerjav - metoda primerljivih poslov

Pri tej metodi primerjamo obravnavano nepremičnino z nepremičninami, ki so že prodane oz. so v prodaji z upoštevanjem odstopanj v sestavinah primerjave.

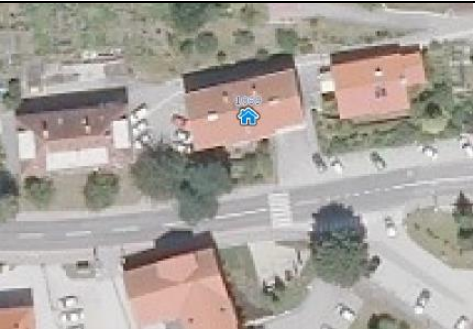
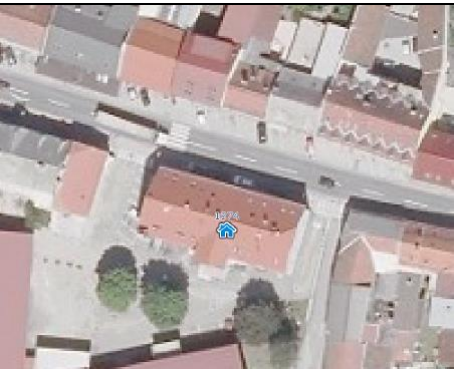
Način izvajamo v naslednjih korakih:

- preučimo trg in prodaje primerljivih posesti,
- selekcioniramo podatke in izberemo nepremičnine, ki so primerljive in njihove prodaje izpolnjujejo pogoje tržne vrednosti,
- izvedemo prilagoditve med obravnavano nepremičnino in primerljivimi prodajami,
- dobimo indikacije tržne vrednosti na osnovi primerljivih nepremičnin,
- predstavimo sklep o oceni vrednosti na osnovi indikacij vrednosti.

Osnovni podatki o ocenjevanem stanovanju:

Ocenjevano: stanovanje Neto površina stanovanja: 64,53 m ² Uporabna površina: 64,53 m ² Prilagojena površina: 64,53 m ² Starost objekta: zgrajen leta 1949/2006 Kvaliteta vzdrževanja: dobra kvaliteta vzdrževanja Etaža: mansarda (5. etaža) Lokacija: Trg 4. julija 29, 2370 Dravograd Št. stavbe 1374, del 15	
--	--

Podatki o prodanih primerljivih nepremičninah (podatek- trgovski)

Stanovanje št. 1 ID posla: 414182 Cena: 65.000,00 € Cena na enoto: 1.045,02 €/m ² (uporabno) Cena na enoto: 998,46 €/m² (prilagojena) Datum prodaje: 14.1.2019 Tržni pogoji: tržna prodaja Lokacija: Dravograd, Trg 4. julija 29 Neto površina objekta: 68 m ² Uporabna površina: 62,20 m ² Prilagojena površina: 65,10 m² Starost: 70 let (zgrajeno 1949) Kakovost: dobra Etaže: 2. nadstropje Št. stavbe 1374, del 14, k.o. (829) Dravograd Drugi prostori: klet	
Stanovanje št. 2 ID posla: 271994 Cena: 36.000,00 € Cena na enoto: 1.000,00 €/m ² (uporabno) Cena na enoto: 912,55 €/m² (prilagojena) Datum prodaje: 7.6.2016 Tržni pogoji: tržna prodaja Lokacija: Dravograd, Trg 4. julija 6 Neto površina objekta: 42,90 m ² Uporabna površina: 36 m ² Prilagojena površina: 39,45 m² Starost: 57 let (zgrajeno 1962) Kakovost: dobra Etaže: 2. nadstropje Št. stavbe 1069, del 9, k.o. (829) Dravograd Drugi prostori: Klet, shramba	
Stanovanje št. 3 ID posla: 275997 Cena: 45.500,00 € Cena na enoto: 1053,24 €/m ² (uporabno) Cena na enoto: 946,93 €/m² (prilagojena) Datum prodaje: 27.7.2016 Tržni pogoji: tržna prodaja Lokacija: Dravograd, Trg 4. julija 29 Neto površina objekta: 52,90 m ² Uporabna površina: 43,20 m ² Prilagojena površina: 48,05 m² Starost: 70 let (zgrajeno 1949) Kakovost: dobra Etaže: nadstropje Št. stavbe 1374, del 11, k.o. (829) Dravograd Drugi prostori: Klet, shramba	

Stanovanje št. 4 ID posla: 426238 Cena: 50.000,00 € Cena na enoto: 1.022,49 €/m ² (uporabno) Cena na enoto: 842,46 €/m² (prilagojena) Datum prodaje: 20.3.2019 Tržni pogoji: tržna prodaja Lokacija: Dravograd, Pod gradom 52 Neto površina objekta: 69,80 m ² Uporabna površina: 48,90 m ² Prilagojena površina: 59,35 m² Starost: 57 let (zgrajeno 1962) Kakovost: dobra Etaže: 1. nadstropje Št. stavbe 239, del 11, k.o. (829) Dravograd Drugi prostori: Klet, shramba, balkon	
--	--

Tabela: Izračun vrednosti po načinu tržnih primerjav:

Lokacija/naslov:		Dravograd/Trg 4. julija	Dravograd/Trg 4. julija	Dravograd/Trg 4. julija	Dravograd/Trg 4. julija	Dravograd/Trg 4. julija	Dravograd/Trg 4. julija	Dravograd/Trg 4. julija	Dravograd/Trg 4. julija	Dravograd/Trg 4. julija	Dravograd/Trg 4. julija
Prodajna cena (€)		65.000	36.000	45.500	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000
Cena €/m2		998,46	912,55	946,93	946,93	946,93	946,93	946,93	946,93	946,93	946,93
Vir podatka		Trgoskop (ID 414182)	Trgoskop (ID 184773)	Trgoskop (ID 275997)	Trgoskop (ID 275997)	Trgoskop (ID 275997)	Trgoskop (ID 275997)	Trgoskop (ID 275997)	Trgoskop (ID 275997)	Trgoskop (ID 275997)	Trgoskop (ID 275997)
			Pril		Pril		Pril		Pril		Pril
Obseg pravic	absolutne	absolutne	0%	absolutne	0%	absolutne	0%	absolutne	0%	absolutne	0%
Datum transakcije	09.09.2019	14/01/2019	0%	07/06/2016	6%	27/07/2016	6%	20/03/2019	0%	20/03/2019	-3%
Vrsta transakcije		prodaja	0%	prodaja	0%	prodaja	0%	prodaja	0%	prodaja	0%
Prodajni pogoji	Tržni pogoji	tržni	0%	tržni	0%	tržni	0%	tržni	0%	tržni	0%
Vmesna prilagoditev		998,46	0%	967.303	6%	1003.7458	6%	842,46	0%	817.1862	-3%
Lokacija v regiji	Dravograd	Dravograd	0%	Dravograd	0%	Dravograd	0%	Dravograd	0%	Dravograd	0%
Lokacija v naselju	Trg 4. julija 29	Trg 4. julija	0%	Trg 4. jul 6	0%	Trg 4. julija	0%	Pod gradom	5%	Pod gradom	0%
Velikost dela objekta	64,53	65,10	0%	39,45	-3%	48,05	-3%	59,35	0%	59,35	0%
Starost	1949/ 2006	1949/ 2006	0%	1962	10%	1949/obno	0%	1962	10%	1962	-3%
Stanje izboljšav	dobro	podobno	0%	slabše	10%	podobno	0%	slabše	10%	podobno	15%
Lega v stavbi	mansarda	2 nadst	-3%	2 nadstr	-3%	3 nadstro	-3%	1nadstro	-4%	1. nadstrop	0%
Končna prilagoditev			-3%		14%		-6%		21%		12%
INDIKACIJA VREDNOSTI		968,51		1.102,73		943,52		1.019,38		915,25	
PONDER		25%		25%		25%		25%		0%	
VREDNOST NEPREMIČNINE (€)											

Vrednost ocenjevanega stanovanja po načinu tržnih primerjav znaša 65.080,65€.

Opomba: Za oceno vrednosti uporabim podatke pridobljene z meritvijo prostorov. Pri načinu ocenjevanja sem upošteval prilagojeno površino stanovanj. S tem, da sem za uporabno površino stanovanja upošteval faktor prilagoditve 1, za ostale prostore (klet, balkon) pa faktor prilagoditve 0,5.

Podatki o primerljivih prodajah so pridobljeni na spletni strani Trgoskopa. Primerljive prodane nepremičnine so v bližini ocenjevane nepremičnine.

Prilagoditve cen se opravi, kot se razlike odražajo v cenah na trgu. V tej analizi so opravljene prilagoditve, kot jih opaža avtor in so deloma subjektivne.

Sestavine, kjer razlike ne obstajajo, niso opažene in/ali nimajo opaznega vpliva na cene oziroma vrednost in zaradi katerih prilagoditve cen primerljivih posesti niso opravljene (ali pa so prilagoditve opravljene pred vnosom podatkov in prilagajanjem v mreži prilagoditev): vključene nepremičninske pravice, pogoji financiranja, izdatki takoj po nakupu, premične sestavine pri prodaji, gospodarske značilnosti in uporabnost.

Sestavine, pri katerih so razlike opažene, imajo vpliv na cene oziroma vrednost in so zaradi teh sestavin cene primerljivih posesti prilagojene. Prilagoditve zaradi razlik v sestavinah, in sicer prodajni pogoji so sorazmerne ugotovljenim razlikam, višine posameznih prilagoditev pa so razvidne v mreži prilagoditev.

Časovne razlike: V analizi je upoštevano, da so cene primerljivih posesti v zadnjih letih upadle. Na tej osnovi so opravljene prilagoditve cen zaradi časovnih razlik.

Prodajni pogoji/Vrsta transakcije: Upoštevan je vpliv pogojev na ceno, ali je nepremičnina prodana na prostem trgu, oglaševana oz. prodana med družinskimi člani, dogovorjena cena.

Lokacija: Primerljive posesti se od predmetne po lokacijah razlikujejo. Zato so opravljene prilagoditve na osnovi subjektivne presoje avtorja in opazovanja (tudi ponudbenih) cen primerljivih posesti na različnih lokacijah.

Vpliv velikosti na vrednost na enoto primerjave: Običajno je vrednost na enoto odvisna od velikosti: cene na enoto so obratno sorazmerne velikosti posesti. Cena na kvadratni meter manjših zemljišč so višje kot pri večjih.

3.2. Izračun vrednosti na donosu zasnovanem načinu

Na donosu zasnovan način primerja sposobnost proizvodnje dohodkov obravnavane nepremičnine, s podobnimi nepremičninami, ki imajo podobno sposobnost proizvodnje dohodkov in ki so bile nedolgo tega prodane. Neto dobiček obravnavane nepremičnine je nato prenesen v indikacijsko vrednost preko procesa imenovanega kapitalizacija. Način kapitalizacije donosa je uporaben za oceno vrednosti nepremičnin, ki proizvajajo dohodek (lokali, pisarne idr.). Način kapitalizacije donosa vsebuje dve metodi:

- metodo diskontiranega bodočih donosov, oziroma diskontiranje denarnih tokov in
- metodo mera kapitalizacije; s pomočjo te lahko neko obliko donosa (praviloma dobiček) pretvorimo v sedanjo vrednost oziroma vrednost nepremičninskih pravic.

V tej analizi ocenimo vrednost nepremičninskih pravic s pomočjo metode direktne kapitalizacije donosa. V ocenjeno vrednost je že všteta vrednost pripadajočega deleža zemljišča ter skupnih prostorov, delov in naprav.

Ocena prihodkov in stroškov za ocenjevano nepremičnino

Ocena načrtovanih prihodkov, ki se jih kapitalizira

Najemnina: Za oceno potencialne tržne najemnine je potrebno pregledati najemnine primerljivih posesti in analizirati sedanje najemnine na predmetni posesti (če je posest deloma ali v celoti oddana v najem). Na osnovi teh podatkov o najemninah se oceni potencialno tržno najemnino. Ta ocena najemnine bo služila kot osnova za oceno pričakovanih prihodkov od najemnine. Na osnovi zbranih podatkov in analize dosegljivih tržnih najemnin za oddajo stanovanjskih prostorov ocenjujem, da znaša primerna najemnina za ocenjevano nepremičnino **5,0 €/m²/mes.**

Neizkoriščenost prostorov smo preverili z analizo trga nepremičnin. Preverili smo zasedenost podobnih prostorov v regiji in ugotovili, da se stopnja nezasedenosti glede na lokacijo v naselju giblje med 0% in 10 %. Pri oceni vrednosti uporabim povprečno stopnjo nezasedenosti v višini **3%**.

Neizterljivost : Praksa kaže, da najemodajalci, ki se v primeru neizterljivosti odločajo za sodne poti, kljub pravnomočnosti sodb ne uspejo izterjati vseh zapadlih dolgov. Iz podjetij, ki se ukvarjajo z opravljanjem poslovnih in stanovanjskih nepremičnin so nam posredovali podatek, da znaša stopnja neizterljivosti za podobne prostore **2,0%**, kar tudi uporabimo v obravnavanem primeru .

Stroški in odhodki iz poslovanja: običajna praksa je, da lastnik prenese stroške iz lastništva na najemnika, vendar mora določene stroške nositi sam. Primerjali smo podatke posameznih podjetij, ki se ukvarjajo z upravljanjem poslovnih in stanovanjskih nepremičnin ter ocenili stroške in odhodke iz poslovanja, ki bremenijo lastnika nepremičnine. Med stroške, ki jih ima lastnik nepremičnine in jih ne more prenesti na najemnika so všteti stroški zavarovanja in tehničnega varovanja, nadomestitvena rezerva in tekoče vzdrževanje. Sem niso všteti davek na dodano vrednost, saj je upoštevana neto najemnina. V obravnavanem primeru ocenjujemo stroške in odhodke iz poslovanja v višini **10,0 %** glede na odhodke in stroške poslovanja.

Mera kapitalizacije je izračunana po metodi dograjevanja je sestavljena iz naslednjih premij :

Netvegana donosnost Izračunam jo na podlagi dolgoročnega donosa na državne obveznice. Za primer na dan 13.8.2019 tri državne obveznice RS z dolgoročnostjo daljšo od 10 let in izračunam njihovo povprečje- čas dospelja med 25.3.2035-08.07.2045, z povprečnim donosom 0,49.

MTS Slovenia Daily Fixing										
Managed by EuroMts Ltd. 10 Paternoster Square, London EC4M 7LS, England										
13/08/19 ▾ H1100 (CET)										
RefDate	Type	Code	Description	Maturity	BidPrice	BidYield	MidPrice	MidYield	Duration	
08/13/2019	RSL	SI0002103057	SLOREP 4.125 26/01/20	01/26/2020	102.080	-0.48%	102.125	-0.58%	0.4	
08/13/2019	RSL	SI0002103140	SLOREP 4.375 19/01/21	01/19/2021	106.950	-0.47%	107.060	-0.54%	1.4	
08/13/2019	RSL	SI0002103388	SLOREP 3.000 08/04/21	04/08/2021	105.880	-0.53%	105.985	-0.60%	1.0	
08/13/2019	RSL	SI0002103453	SLOREP 2.250 25/03/22	03/25/2022	107.450	-0.58%	107.555	-0.61%	2.5	
08/13/2019	RSL	SI0002102984	SLOREP 4.625 09/09/24	09/09/2024	125.950	-0.43%	126.115	-0.46%	4.5	
08/13/2019	RSL	SI0002103545	SLOREP 2.125 28/07/25	07/28/2025	114.820	-0.34%	115.140	-0.39%	5.7	
08/13/2019	RSL	SI0002103164	SLOREP 5.125 30/03/26	03/30/2026	136.550	-0.33%	136.900	-0.37%	5.8	
08/13/2019	RSL	SI0002103685	SLOREP 1.250 22/03/27	03/22/2027	111.540	-0.25%	111.910	-0.30%	7.3	
08/13/2019	RSL	SI0002103776	SLOREP 1.000 05/03/28	03/05/2028	110.070	-0.17%	110.440	-0.21%	8.2	
08/13/2019	RSL	SI0002103842	SLOREP 1.1875 14/03/29	03/14/2029	112.750	-0.13%	112.890	-0.15%	9.1	
08/13/2019	RSL	SI0002103902	SLOREP 2.250 03/03/32	03/03/2032	128.750	0.10%	127.595	0.04%	11.2	
08/13/2019	RSL	SI0002103487	SLOREP 1.500 25/03/35	03/25/2035	118.630	0.28%	119.015	0.26%	14.1	
08/13/2019	RSL	SI0002103677	SLOREP 1.750 03/11/40	11/03/2040	124.900	0.51%	125.540	0.48%	18.2	
08/13/2019	RSL	SI0002103552	SLOREP 3.125 07/08/45	08/07/2045	158.480	0.73%	158.740	0.72%	20.3	

Vir: <https://www.mtsdata.com/content/data/public/rsl/fixing/>

Začetno obdobje:	Stopnja inflacije v obdobju od začetka januarja 2015 do konca julija 2019 znaša 5,0 %.
01/2015	
Končno obdobje:	
07/2019	
Preračunaj	

Vir: <http://www.stat.si/preracuninew/preracuninflacije>

Za pričakovano stopnjo inflacije uporabim stopnjo inflacije zadnjih treh let in znaša 1,8%, kar uporabim v našem izračunu s pomočjo Fisherjeve enačbe.

I. Netvegana donosnost = 0,49 %

i. Inflacija 5,0%

$$R = (I - i) / (1 + i) = (0,49 / 100 - 5 / 100) / (1 + 5 / 100) = (0,0049 - 0,05) / (1 + 0,05) = -0,045 / 1,05 = -0,043\%$$

Realno netvegana donosnost upoštevamo **0,0%**.

Nadomestilo za slabšo likvidnost se obračuna zaradi dejstva, da je nepremičnino težje prodati kot primerljivo alternativno naložbo. Izkušveno lahko trdimo, da se pri nas premije za slabšo likvidnost gibljejo v razponu med 1% za manjša stanovanja do 2% za težje prodajljive poslovne prostore, (Pšunder in Torkar, 2007, stran 149). Ker gre v obravnavanem primeru za stanovanjski prostor, upoštevamo **1,5%** premijo za slabšo likvidnost.

Nadomestilo za tveganje se pri nepremičninah, ki se oddajajo v najem, v Sloveniji giblje med 2 in 6%, za stanovanje celo nižje. Glede na namembnost in glede na status ocenjevanje nepremičnine, smo stopnjo tveganja na obravnavani lokaciji ocenili v višini **1,5 %**.

Nadomestilo za gospodarjenje z naložbo smo preverili pri podjetjih, ki se ukvarjajo z upravljanjem poslovnih in stanovanjskih nepremičnin ter z upravljanjem naložb v nepremičnine. Nadomestilo za gospodarjenje z naložbo v nepremičnine znaša med 0,25 in 0,8%, odvisno od velikosti nepremičnine in vrednosti naložbe. Za ocenjeno nepremičnino, se predlaga višina nadomestila za gospodarjenje z naložbo **0,5%**, kar tudi uporabimo pri določitvi mere kapitalizacije.

Nadomestilo za ohranitev kapitala izračunamo na podlagi Ringove časovno enakomerne metode. Življenjsko dobo objekta je ocenjena za 60 let. Tako znaša premija za ohranitev kapitala **1,6 %**.

Zahtevana donosnost za naložbo v ocenjevano povprečno nepremičnino tako znaša: **5,1%**

Tabela: Izračun vrednosti na donosu zasnovanem načinu

Površina prostorov (m ²)	64,53		KOMENTAR: Ocena mere kapitalizacije: - netvegana donosnost: 0,0 % - premija za tveganje: 1,5 % - manjša likvidnost: 1,5 % - premija za upravljanje z naložbo: 0,5 % - obnova kapitala (amortizacija): 1,60 % Skupaj ocena mere kapitalizacije: 5,1 %
Povprečna mesečna neto najemnina (€/m ²)	5		
Potencialni prihodek (€)		3.871,8	
Odbitek za nezasedenost (% in €)	3,00%	116,154	
Odbitek za neizterljivost (% in €)	2,00%	77,436	
Drugi letni prihodki (€)			
Efektivni prihodki (€)		3.678,21	
Odhodki in stroški iz poslovanja (% in €)	10,00%	367,821	
Indikativni stalni donos (€)		3.310,389	
Mera kapitalizacije (%)	5,10%		
VREDNOST NEPREMIČNINE (€)		64.909,59	

Vrednost nepremičnine na donosu zasnovanem načinu znaša 64.909,59 €.

3.3. Uskladitev in končna ocena tržne vrednosti

Proces vrednotenja zahteva uporabo enega oziroma več načinov vrednotenja, s katerimi ocenimo vrednost nepremičnin. Način tržnih primerjav velja za najbolj direkten kazalec vrednosti. Vsi pomembni podatki za oceno vrednosti v tej analizi izvirajo s trga. Proces prilagajanja prodajnih cen je razmeroma zanesljiv, posamezne indikacijske vrednosti pa so v razmeroma ozkem razponu.

Način tržnih primerjav pripozna, da trg določa cene premoženja. Glede na namen ocene vrednosti ter obseg pridobljenih podatkov na trgu nepremičnin in namembnost nepremičnin sem se odločil, da pri oceni tržne vrednosti nepremičnine uporabim dva načina ocenjevanja.

Pri uporabi obeh metod, sem pridobili ocene vrednosti in sicer:

POVZETEK	NAČIN OCENJEVANJA	INDIKACIJA OCENJENE VREDNOSTI	PONDER	VREDNOST V KONČNI VREDNOSTI
	NA DONOSU ZASNOVAN NAČIN	64.909,59	a' 0,3	= 19.472,88
	NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV	65.080,65	a' 0,7	= 45.556,46
	VSOTA:		1	= 65.029,34
OCENJENA TRŽNA VREDNOST:		65.030,00		EUR

Zaradi razpoložljivosti in kvalitete pridobljenih podatkov prodanih nepremičnin ter zaradi trenutnega stanja na trgu nepremičnin sem pri odločanju o končni oceni vrednosti dal težo načinu tržnih primerjav (70%) in na donosu zasnovanem načinu (30%).

Vrednost ocenjevale nepremičnine znaša:

- cena na enoto 1.007,75 €/m² x neto tlorisna površina 64,53 m² = 65.030,00 €

Zaključim:

**Ocenjena tržna vrednost popolne lastninske pravice do predmetne nepremičnine (1/1),
stanovanje v mansardi na naslovu Trg 4. julija 29, 2370 Dravograd
(stavba št. 1374, del stavbe 15, k.o. (829) Dravograd), znaša: 65.030,00 €**

S spoštovanjem !



Sodni izvedenec in cenilec
mag. Rajko Hovnik

Libeliče, 09.09.2019

4. LITERATURA IN VIRI

- *International Valuation Standards Committee. Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti 2017*
- *Zakon o pravdnem postopku (ZPP), 24. člen*
- *Zakon o izvržbi in zavarovanju (ZIZ) 178 in 15 člen*
- *Zakon o revidiranju (Uradni list RS, št. 65/08 in 63/13 – ZS-K)*
- *Zakon o sodiščih (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 45/08, 96/09, 86/10 – ZJNepS, 33/11, 75/12 – ZSPDSLS-A, 63/13, 17/15 in 23/17 – ZSSve)*
- *Geodetska uprava Republike Slovenije, <http://www.prostor.gov>*
- *<http://www.stat.si>*
- *<http://www.slonep.net>*
- *<http://www.trgnepremicnin.si/sl/trgoskop/nadgradnja-aplikacije>*
- *<http://www.najdi.si/zemljevidi>*
- *<http://www.peg-online.net>*

5. PRILOGA

- *Slike stanovanja*
- *ZK izpisek ID znak dela stavbe št. 829-1374-15 in stavbe 829 1374*
- *ZK izpisek ID znak zemljišča št. 829 760*
- *Potrdilo o imenovanju sodnega cenilca cenilca za strokovno področje - gradbeništvo, podpodročje - nepremičnine, odločba št. 705-8/2009 Ministrstva za pravosodje, z dne 12.9.2011*



Redni izpis iz zemljiške knjige

Čas izdelave izpisa: 5.9.2019 - 18:10:42

Nepremičnina

tip nepremičnine:	3 - posamezni del stavbe
vir ID znaka:	2 - kataster stavb
ID znak:	del stavbe 829-1374-15
katastrska občina 829 DRAVOGRAD stavba 1374 del stavbe 15 (ID 5615622)	
vrsta:	6 - glej opis
opis:	sporazuma o razdružitvi in oblikovanju etažne lastnine z dne 7.5.2007, aneksa k sporazumu o razdružitvi in oblikovanju etažne lastnine z dne 14.8.2007, odločbe OGU Slovenj Gradec z dne 23.4.2007 št. 02132-00017/2007 se vpiše posamezen del stavbe z identifikacijsko številko 829-1374-015; stanovanje del št. 15 v 5.etaži v izmeri 67,01 m ² v stanovanjski stavbi v Dravogradu, Trg 4.julija 29, stoječe na parc.št. 760 k.o. Dravograd z identifikacijsko številko stavbe 829-1374 v izmeri 1609,03 m ² . Na podlagi
naslov:	Stanovanje del št. 15 v 5.etaži, Trg 4.julija 29 2370 Dravograd

Plošče:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravomočno 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:	535/10000
na nepremičnini:	katastrska občina 829 DRAVOGRAD stavba 1374 (ID 5386834)
ID pravice	10042269
2. vrsta pravice:	107 - lastnina na posebnem skupnem delu stavbe v etažni lastnini
delež:	754/10000
na nepremičnini:	katastrska občina 829 DRAVOGRAD stavba 1374 del stavbe 25 (ID 5615632)
ID pravice	10587370
3. vrsta pravice:	107 - lastnina na posebnem skupnem delu stavbe v etažni lastnini
delež:	754/10000
na nepremičnini:	katastrska občina 829 DRAVOGRAD stavba 1374 del stavbe 23 (ID 5615630)
ID pravice	10587336
4. vrsta pravice:	107 - lastnina na posebnem skupnem delu stavbe v etažni lastnini
delež:	579/10000
na nepremičnini:	katastrska občina 829 DRAVOGRAD stavba 1374 del stavbe 22 (ID 5615629)
ID pravice	10587317
5. vrsta pravice:	107 - lastnina na posebnem skupnem delu stavbe v etažni lastnini
delež:	754/10000
na nepremičnini:	katastrska občina 829 DRAVOGRAD stavba 1374 del stavbe 26 (ID 5615633)
ID pravice	10587387
6. vrsta pravice:	107 - lastnina na posebnem skupnem delu stavbe v etažni lastnini
delež:	754/10000

na nepremičnini: katastrska občina 829 DRAVOGRAD stavba 1374 del stavbe 24 (ID 5615631)
ID pravice 10587353

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja:	9639193
vrsta osnovnega položaja:	101 - vknjižena lastninska pravica
delež:	1/1
imetnik:	
1. EMŠO:	0210978*****
osebno ime:	Natalija Arauš
naslov:	Ob Suhi 027, 2390 Ravne na Koroškem
začetek učinkovanja vpisa imetnika	06.02.2018 11:20:55
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
13158357	27.02.2009 14:07:00	401 - vknjižena hipoteka
13193632	22.06.2009 14:50:00	401 - vknjižena hipoteka
13368581	11.10.2010 14:40:00	401 - vknjižena hipoteka
14037886	21.03.2011 15:27:00	401 - vknjižena hipoteka

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe	13158357
čas začetka učinkovanja	27.02.2009 14:07:00
vrsta pravice / zaznambe	401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina:	katastrska občina 829 DRAVOGRAD stavba 1374 del stavbe 15 (ID 5615622)
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
terjatev:	135.000,00 EUR
tip dospelosti	2 - do odpoklica
dodatni opis:	135.000,00 EUR
Na podlagi notarskega zapisa Sporazuma o zavarovanju den. terjatve z dne 27.2.2009 opr. št. SV 143/09 se: a) vknjiži hipoteka z naslednjimi podatki:	
glavnica v višini 135.000,00 EUR; z obrestno mero, ki ob sklenitvi te pogodbe znaša 4,586 % letno, in je sestavljena iz 3-mesečnega Euriborja (trenutno 2,086 %) in pribitka v višini 2,500 %, z zamudnimi obrestmi po predpisani obrestni meri,	
z zapadlostjo v 180 zaporednih mesečnih anuitetah, od katerih prva zapade v plačilo dne 01.04.2009, zadnja pa 01.03.2024, z možnostjo predčasne zapadlosti skladno z določbo 13. člena kreditne pogodbe, z vsemi stroški in izdatki v skladu z gornjo pogodbo, z morebitnimi stroški prisilne izterjave dolga,	
b) zaznamuje neposredna izvršljivost notarskega zapisa, oboje v korist upnika.	
imetnik:	
1. matična številka:	6653057000
firma / naziv:	B2 KAPITAL, poslovne storitve d.o.o.
naslov:	Verovškova ulica 055, 1000 Ljubljana
začetek učinkovanja vpisa imetnika:	13.06.2018 14:13:02
zveza - ID osnovnega položaja:	9639193
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:	
Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo	

ID pravice / zaznambe	13193632
čas začetka učinkovanja	22.06.2009 14:50:00
vrsta pravice / zaznambe	401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina:	katastrska občina 829 DRAVOGRAD stavba 1374 del stavbe 15 (ID 5615622)
podatki o vsebini pravice / zaznambe	

terjatev:	148.566,88 EUR	
tip dospelosti	2 - do odpoklica	
dodatni opis:	148.566,88 EUR	
Na podlagi notarskega zapisa Kreditne pogodbe št. 5565/0003589-00 in Sporazuma o zavarovanju denarne terjatve po 142. členu notarke Sonje Kralj iz Slovenj Gradca, opr.št. SV 541/09 z dne 22.06.2009se:		
a) vknjiži skupna hipoteka z naslednjimi podatki o terjatvi, zavarovani s hipoteko:		
- glavnica: 148.566,88 EUR,		
- z obrestno mero: 4,519% letno in je sestavljena iz 3-mesečnega Euribor-ja (trenutno 1,269%) in pribitka v višini 3,250% z zamudnimi obrestmi, po predpisani obrestni meri,		
- z zapadlostjo: v 180 zaporednih mesečnih anuitetah, od katerih prva zapade v plačilo dne 15.02.2010, zadnja pa dne 15.01.2025, z možnostjo predčasne zapadlosti, skladno z določbo 13. člena kreditne pogodbe, z vsemi stroški in izdatki v skladu z gornjo pogodbo in skupaj z morebitnimi stroški prisilne izterjave dolga,		
b) zaznamuje neposredna izvršljivost notarskega zapisa notarke Sonje Kralj, opr.št. SV 541/09 z dne 22.06.2009, vse v korist upnika.		
imetnik:		
1. matična številka: 6653057000		
firma / naziv: B2 KAPITAL, poslovne storitve d.o.o.		
naslov: Verovškova ulica 055, 1000 Ljubljana		
začetek učinkovanja vpisa imetnika 13.06.2018 14:14:11		
zveza - ID osnovnega položaja: 9639193		
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:		
ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
20238042	22.06.2009 14:50:00	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe	20238042
čas začetka učinkovanja	22.06.2009 14:50:00
vrsta pravice / zaznambe	712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
organ, ki vodi postopek	Okrajno sodišče v Slovenj Gradcu
opr. št. postopka	I 188/2019
dodatni opis:	
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Slovenj Gradcu, opr. št. I 188/2019 z dne 22.05.2019.	
Zaznamba izvršbe učinkuje od trenutka, od katerega učinkuje vknjižba navedene hipoteke (ID hipoteke 13193632, čas učinkovanja 22.06.2009).	

ID pravice / zaznambe	13368581
čas začetka učinkovanja	11.10.2010 14:40:00
vrsta pravice / zaznambe	401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina:	katastrska občina 829 DRAVOGRAD stavba 1374 del stavbe 15 (ID 5615622)
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
terjatev:	65.326,46 EUR
tip dospelosti	2 - do odpoklica
dodatni opis:	65.326,46 EUR
Na podlagi sklepa o dodatnem izvršilnem sredstvu Opr.št. VL 92203/2010 z dne 11.10.2010 Okrajnega sodišča v Slovenj Gradcu, v zvezi z sklepom o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani, Opr.št. VL 92203/2010 z dne 6.7.2010se vknjiži hipoteka za zavarovanje denarne terjatve upnika in sicer a) glavnice v višini 65.326,46 EUR, b) zakonskih zamudnih obresti od zneska 27.871,84 EUR za čas od 13.2.2009 dalje do plačila in od zneska 37.454,63 EUR za čas od 16.3.2009 dalje do plačila, c) stroškov izvršilnega postopka v višini 344,32 EUR z zakonskimi zamudnimi obrestmi od 24.8.2010 dalje do plačila, d) sodno odmerjenih stroškov tega izvršilnega postopka v višini 300,04 EUR z zakonskimi zamudnimi obrestmi, ki pričnejo teči po poteku roka za izpolnitev obveznosti, to je po poteku roka 8 dni	

od dneva vročitve tega sklepa do plačila, v korist upnika.

imetnik:

1. matična številka: 1233378000
 firma / naziv: ABB Inženiring d.o.o.
 naslov: Koprška ulica 092, 1000 Ljubljana
 začetek učinkovanja vpisa imetnika: 11.10.2010 14:40:00

zveza - ID osnovnega položaja:

9639193

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
13632911	11.10.2010 14:40:00	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe	13632911
čas začetka učinkovanja	11.10.2010 14:40:00
vrsta pravice / zaznambe	712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
podatki opis:	
Na podlagi sklepa o dodatnem izvršilnem sredstvu Opr.st. VL 92203/2010 z dne 11.10.2010 Okrajnega sodišča v Slovenj Gradcu, v zvezi s sklepom o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani, Opr.st. VL 92203/2010 z dne 6.7.2010se znanamuje izvršba Opr.st. VL 92203/2010.	

ID pravice / zaznambe	14037886	
čas začetka učinkovanja	21.03.2011 15:27:00	
vrsta pravice / zaznambe	401 - vknjižena hipoteka	
glavna nepremičnina:	katastrska občina 829 DRAVOGRAD stavba 1374 del stavbe 15 (ID 5615622)	
podatki o vsebini pravice / zaznambe		
terjatev:	31.364,58 EUR	
obresti	zakonske zamudne	
tip dospelosti	2 - do odpoklica	
dodatni opis:		
Vknjižba hipoteke zaradi izterjave izvršljive terjatve:		
a) glavnice v višini 31.364,58 EUR,		
b) zakonskih zamudnih obresti od zneska 30.966,80 EUR od 19.12.2009 dalje do plačila, zakonskih zamudnih obresti od zneska 397,78 EUR od 09.01.2010 dalje do plačila,		
c) stroškov izvršilnega postopka v višini 36,00 EUR z zakonskimi zamudnimi obrestmi od 27.03.2010 dalje do plačila,		
d) sodno odmerjenih stroškov tega izvršilnega postopka v višini 152,21 EUR z zakonskimi zamudnimi obrestmi, ki pričnejo teči devet dan, šteto od dneva vročitve tega sklepa dolžniku do plačila ter vseh nadaljnjih izvršilnih stroškov z zakonskimi zamudnimi obrestmi, ki pričnejo teči devet dan po dolžnikovem prejemu sklepa o odmeri nadaljnjih izvršilnih stroškov.		
imetiuk:		
1. matična številka:	1123114000	
firma / naziv:	MARCHIOL d.o.o. Trgovina na debelo in drobno, izvoz-uvoz in svetovanje	
naslov:	Industrijska cesta 005A, 5000 Nova Gorica	
začetek učinkovanja vpisa imetnika	21.03.2011 15:27:00	
zveza - ID osnovnega položaja:	9639193	
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:		
ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
14037887	21.03.2011 15:27:00	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe	14037887
čas zateka učinkovanja	21.03.2011 15:27:00
vrsta pravice / zaznambe	712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
organ, ki vodi postopek	OKRAJNO SODIŠČE V SLOVENJ GRADCU
opr. št. postopka	VL 9041/2010
dodatni opis:	
zaznamba sklepa o izvršbi z dne 21.03.2011	



Redni izpis iz zemljiške knjige
 čas izdelave izpisa: 5.9.2019 - 18:11:27

Nepremičnina

tip nepremičnine:	2 - stavba
vir ID znaka:	2 - kataster stavb
ID znak:	stavba 829-1374
katastrska občina	829 DRAVOGRAD stavba 1374 (ID 5386834)
opis:	sporazuma o razdružitvi in oblikovanju etažne lastnine z dne 7.5.2007, aneksa k sporazumu o razdružitvi in oblikovanju etažne lastnine z dne 14.8.2007, odločbe OGU Slovenj Gradec z dne 23.4.2007 št. 02132-00017/2007-2 se vpiše stavba na naslovu Trg 4.julija 29, Dravograd stoječe na parc.št. 760 k.o. Dravograd z identifikacijsko številko 1374.ES v izmeri 1609,03 m2 Na podlagi
naslov:	Trg 4.julija 29 2370 Dravograd

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškobnjilna zadeva, o kateri še ni pravomočno odločeno.

Splošni skupni deli stavbe so:

1. katastrska občina 829 DRAVOGRAD parcela 760 (ID 1220042)

Posebni skupni deli stavbe:

1. katastrska občina 829 DRAVOGRAD stavba 1374 del stavbe 26 (ID 5615633)
2. katastrska občina 829 DRAVOGRAD stavba 1374 del stavbe 25 (ID 5615632)
3. katastrska občina 829 DRAVOGRAD stavba 1374 del stavbe 22 (ID 5615629)
4. katastrska občina 829 DRAVOGRAD stavba 1374 del stavbe 23 (ID 5615630)
5. katastrska občina 829 DRAVOGRAD stavba 1374 del stavbe 24 (ID 5615631)

Podatki o nepremičninah, lastninski pravici na katerih pripada (so)lastnina na posameznem posebnem skupnem delu stavbe, so prikazani na izpisu za ta posebni skupni del.

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja:	10042255
vrsta osnovnega položaja:	105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini
delež:	289/10000
imetnik:	1. vsakokratni lastnik nepremičnine: katastrska občina 829 DRAVOGRAD stavba 1374 del stavbe 1 (ID 5615593)
omejitve:	<i>Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini</i>

ID osnovnega položaja:	10042256
vrsta osnovnega položaja:	105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini
delež:	341/10000
imetnik:	

1. vsakokratni lastnik nepremičnine:	katastrska občina 829 DRAVOGRAD stavba 1374 del stavbe 2 (ID 5615609)
omejitve:	<i>Upisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini</i>
ID osnovnega položaja:	10042257
vrsta osnovnega položaja:	105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini
delež:	375/10000
imetnik:	1. vsakokratni lastnik nepremičnine: katastrska občina 829 DRAVOGRAD stavba 1374 del stavbe 3 (ID 5615610)
omejitve:	<i>Upisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini</i>
ID osnovnega položaja:	10042258
vrsta osnovnega položaja:	105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini
delež:	377/10000
imetnik:	1. vsakokratni lastnik nepremičnine: katastrska občina 829 DRAVOGRAD stavba 1374 del stavbe 4 (ID 5615611)
omejitve:	<i>Upisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini</i>
ID osnovnega položaja:	10042259
vrsta osnovnega položaja:	105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini
delež:	325/10000
imetnik:	1. vsakokratni lastnik nepremičnine: katastrska občina 829 DRAVOGRAD stavba 1374 del stavbe 5 (ID 5615612)
omejitve:	<i>Upisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini</i>
ID osnovnega položaja:	10042260
vrsta osnovnega položaja:	105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini
delež:	373/10000
imetnik:	1. vsakokratni lastnik nepremičnine: katastrska občina 829 DRAVOGRAD stavba 1374 del stavbe 6 (ID 5615613)
omejitve:	<i>Upisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini</i>
ID osnovnega položaja:	10042261
vrsta osnovnega položaja:	105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini
delež:	568/10000
imetnik:	1. vsakokratni lastnik nepremičnine: katastrska občina 829 DRAVOGRAD stavba 1374 del stavbe 7 (ID 5615614)
omejitve:	<i>Upisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini</i>
ID osnovnega položaja:	10042262
vrsta osnovnega položaja:	105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini
delež:	294/10000
imetnik:	1. vsakokratni lastnik nepremičnine: katastrska občina 829 DRAVOGRAD stavba 1374 del stavbe 8 (ID 5615615)
omejitve:	<i>Upisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini</i>

ID osnovnega položaja:	10042263
vrsta osnovnega položaja:	105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini
delež:	335/10000
imetnik:	1. vsakokratni lastnik nepremičnine: katastrska občina 829 DRAVOGRAD stavba 1374 del stavbe 9 (ID 5615616)
omejitve:	Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini

ID osnovnega položaja:	10042264
vrsta osnovnega položaja:	105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini
delež:	415/10000
imetnik:	1. vsakokratni lastnik nepremičnine: katastrska občina 829 DRAVOGRAD stavba 1374 del stavbe 10 (ID 5615617)
omejitve:	Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini

ID osnovnega položaja:	10042265
vrsta osnovnega položaja:	105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini
delež:	422/10000
imetnik:	1. vsakokratni lastnik nepremičnine: katastrska občina 829 DRAVOGRAD stavba 1374 del stavbe 11 (ID 5615618)
omejitve:	Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini

ID osnovnega položaja:	10042266
vrsta osnovnega položaja:	105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini
delež:	334/10000
imetnik:	1. vsakokratni lastnik nepremičnine: katastrska občina 829 DRAVOGRAD stavba 1374 del stavbe 12 (ID 5615619)
omejitve:	Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini

ID osnovnega položaja:	10042267
vrsta osnovnega položaja:	105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini
delež:	345/10000
imetnik:	1. vsakokratni lastnik nepremičnine: katastrska občina 829 DRAVOGRAD stavba 1374 del stavbe 13 (ID 5615620)
omejitve:	Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini

ID osnovnega položaja:	10042268
vrsta osnovnega položaja:	105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini
delež:	543/10000
imetnik:	1. vsakokratni lastnik nepremičnine: katastrska občina 829 DRAVOGRAD stavba 1374 del stavbe 14 (ID 5615621)
omejitve:	Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini

ID osnovnega položaja:	10042269
vrsta osnovnega položaja:	105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini
delež:	535/10000
imetnik:	

1. vsakokratni lastnik nepremičnine: katastrska občina 829 DRAVOGRAD stavba 1374 del stavbe 15 (ID 5615622) omejitve: <i>Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini</i>
ID osnovnega položaja: 10042270 vrsta osnovnega položaja: 105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini delež: 443/10000 imetnik: 1. vsakokratni lastnik nepremičnine: katastrska občina 829 DRAVOGRAD stavba 1374 del stavbe 16 (ID 5615623) omejitve: <i>Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini</i>
ID osnovnega položaja: 10042271 vrsta osnovnega položaja: 105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini delež: 776/10000 imetnik: 1. vsakokratni lastnik nepremičnine: katastrska občina 829 DRAVOGRAD stavba 1374 del stavbe 17 (ID 5615624) omejitve: <i>Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini</i>
ID osnovnega položaja: 10042272 vrsta osnovnega položaja: 105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini delež: 470/10000 imetnik: 1. vsakokratni lastnik nepremičnine: katastrska občina 829 DRAVOGRAD stavba 1374 del stavbe 18 (ID 5615625) omejitve: <i>Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini</i>
ID osnovnega položaja: 10042273 vrsta osnovnega položaja: 105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini delež: 1006/10000 imetnik: 1. vsakokratni lastnik nepremičnine: katastrska občina 829 DRAVOGRAD stavba 1374 del stavbe 19 (ID 5615626) omejitve: <i>Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini</i>
ID osnovnega položaja: 10042274 vrsta osnovnega položaja: 105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini delež: 1147/10000 imetnik: 1. vsakokratni lastnik nepremičnine: katastrska občina 829 DRAVOGRAD stavba 1374 del stavbe 20 (ID 5615627) omejitve: <i>Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini</i>
ID osnovnega položaja: 10042275 vrsta osnovnega položaja: 105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini delež: 287/10000 imetnik: 1. vsakokratni lastnik nepremičnine: katastrska občina 829 DRAVOGRAD stavba 1374 del stavbe 21 (ID 5615628) omejitve: <i>Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini</i>

ID osnovnega položaja:	14747406
vrsta osnovnega položaja:	105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini
delež:	0/0
imetnik:	1. vsakokratni lastnik nepremičnine: katastrska občina 829 DRAVOGRAD stavba 1374 del stavbe 22 (ID 5615629)
omejitve:	<i>Upisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini</i>

ID osnovnega položaja:	14747407
vrsta osnovnega položaja:	105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini
delež:	0/0
imetnik:	1. vsakokratni lastnik nepremičnine: katastrska občina 829 DRAVOGRAD stavba 1374 del stavbe 25 (ID 5615632)
omejitve:	<i>Upisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini</i>

ID osnovnega položaja:	14754152
vrsta osnovnega položaja:	105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini
delež:	0/0
imetnik:	1. vsakokratni lastnik nepremičnine: katastrska občina 829 DRAVOGRAD stavba 1374 del stavbe 23 (ID 5615630)
omejitve:	<i>Upisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini</i>

ID osnovnega položaja:	14754153
vrsta osnovnega položaja:	105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini
delež:	0/0
imetnik:	1. vsakokratni lastnik nepremičnine: katastrska občina 829 DRAVOGRAD stavba 1374 del stavbe 24 (ID 5615631)
omejitve:	<i>Upisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini</i>

ID osnovnega položaja:	14754154
vrsta osnovnega položaja:	105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini
delež:	0/0
imetnik:	1. vsakokratni lastnik nepremičnine: katastrska občina 829 DRAVOGRAD stavba 1374 del stavbe 26 (ID 5615633)
omejitve:	<i>Upisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini</i>



Redni izpis iz zemljiške knjige
 čas izdelave izpisa: 5.9.2019 - 18:12:01

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
 vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
 ID znak: parcela 829 760
 katastrska občina 829 DRAVOGRAD parcela 760 (ID 1220042)

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškopolitična zadeva, o kateri še ni pravomočno odločeno.

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 10197047
 vrsta osnovnega položaja: 106 - splošni skupni del stavbe v etažni lastnini
 delež: 1/1
 imetnik:
 1. vsakokratni lastnik nepremičnine: katastrska občina 829 DRAVOGRAD stavba 1374 (ID 5386834)
 omejitve:
Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA
PRAVOSODJE
Ljubljana, Župančičeva 3

P o t r d i l o

o imenovanju za
sodnega cenilca

Mag. Rajko HOVNIK

Rojen: 20.8.1961
Stanujoč: Tribej 12a, 2372 Libeliče

je z odločbo Ministrstva za pravosodje, št. 705-8/2009

**imenovan
za sodnega cenilca za**

področje GRADBENIŠTVO
podpodročje NEPREMIČNINE

Številka: 705-8/2009
V Ljubljani, 12.9.2011



Aleš ZALAR
Minister za pravosodje