

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

SODNI CENILEC ZA GRADBENIŠTVO – NEPREMIČNINE

CENITVENO POROČILO

OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNIN

STANOVANJSKA HIŠA TER POMOŽNI OBJEKT S PRIPADAJOČIMA STAVBNIMA DELOMA
ZEMLJIŠČ K.O. 773 PEČKE PARCELA 900/1 TER 900/2

OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNIN
STANOVANJSKA HIŠA TER POMOŽNI OBJEKT S PRIPADAJOČIMA STAVBNIMA DELOMA
ZEMLJIŠČ K.O. 773 PEČKE PARCELA 900/1 TER 900/2

NAROČNIK:	OKRAJNO SODIŠČE V SLOVENSKI BISTRICI
OPRAVILNA ŠTEVILKA:	I 405/2017
LASTNIK:	ALENKA BRENCE, PEČKE 55C, MAKOLE VOJKO BRENCE, PEČKE 55C, MAKOLE
NAMEN:	OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNIN
OCENJEVALEC:	BOŠTJAN GABRIJAN, sodni cenilec za gradbeništvo
DATUM OGLEDA:	18. 1. 2018
DATUM CENITVE:	24. 1. 2018
VREDNOST NA DAN:	18. 1. 2018

POVZETEK

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

2/ Lastnika obravnavanih nepremičnin in z njimi povezanih nepremičninskih pravic sta Alenka ter Vojko Brence, vsak do 1/2 nepremičnin.

3/ Predmet cenitvenega poročila je ocena tržne vrednosti nepremičnin, ki v naravi predstavljajo stanovanjsko hišo ter pomožni objekt, s pripadajočima stavbnima deloma zemljišč k.o. 773 Pečke parcela 900/1 ter 900/2 (površine podeželskega naselja ter površine ceste).

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

5/ Tržna vrednost je ocenjen znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti, v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama, pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

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

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

8/ Prodaja po delih ali sklopih ni možna, saj obravnavane nepremičnine predstavljajo zaokroženo celoto sestavljeno iz stanovanjskega ter pomožnega objekta s pripadajočimi zemljišči.

9/ Smatra se, da nepremičnini kot takšni predstavljata zaključeno celoto, ki je ni možno prodati ločeno, saj sta tako objekta kot funkcionalni zemljišči soodvisni. Prav tako se ugotavlja, da stanovanjski objekt leži delno na obeh obravnavanih zemljiščih.

10/ V primeru ločene prodaje bi bil predvsem stanovanjski objekt praktično brez vrednosti, oziroma ga ne bi bilo moč prodati, kar bi bilo v škodo tako dolžniku kot upniku.

11/ Vrednost dolžnikovega deleža sem ocenil v višini 1/2 tržne vrednosti, saj nepremičnin ni možno fizično razdeliti v skladu z lastniškimi deleži (etažna lastna ni urejena), oziroma bi delitev predstavljala bistveno znižanje vrednosti. V danem primeru solastniški delež predstavlja računsko določen idealni delež nepremičnin v lasti dolžnika.

12/ Zmanjšanje vrednosti nepremičnin zaradi prodaje solastniškega deleža, eventualno vknjiženih služnosti in stvarnih bremen se upošteva v samem postopku določanja tržne vrednosti nepremičnin - proces prilagoditev.

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

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

OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNIN

STANOVANJSKA HIŠA TER POMOŽNI OBJEKT S PRIPADAJOČIMA STAVBNIMA DELOMA
ZEMLJIŠČ K.O. 773 PEČKE PARCELA 900/1 TER 900/2

87.000,00 EUR

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

STANOVANJSKA HIŠA TER POMOŽNI OBJEKT S PRIPADAJOČIMA STAVBNIMA DELOMA
ZEMLJIŠČ K.O. 773 PEČKE PARCELA 900/1 TER 900/2

43.500,00 EUR

Sodni cenilec za gradbeništvo – nepremičnine
Boštjan Gabrijan



KAZALO VSEBINE

1.0 SPLOŠNI PODATKI	6
1.1 PREDMET CENITVE	6
1.2 NAROČNIK CENITVE	6
1.3 NAMEN CENITVE	6
1.4 IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNIN	6
1.5 STANDARD TRŽNE VREDNOSTI	7
1.6 UPOŠTEVANI ZAKONI IN PREDPISI TER VIRI PODATKOV	7
1.7 UPOŠTEVANI POGOJI	7
2.0 OMEJITVENI POGOJI IN POSTOPEK DELA	8
2.1 SPLOŠNI OMEJITVENI POGOJI	8
2.2 SPECIFIČNI OMEJITVENI POGOJI	8
2.3 OCENA VREDNOSTI	8
2.4 POSTOPEK DELA	9
3.0 ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN	10
3.1 TRG NEPREMIČNIN	10
3.2 GIBANJE CEN NEPREMIČNIN	11
4.0 PREDMET OCENJEVANJA	12
4.1 PODATKI O ZEMLJIŠČIH IN LOKACIJI	12
4.2 PODATKI O OBJEKTIH	14
5.0 OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNINE	17
5.1 NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV	17
5.2 NABAVNOVREDNOSTNI NAČIN	19
6.0 ZAKLJUČEK	23
6.1 ANALIZA PRISTOPOV	23
6.2 KONČNA USKLADITEV VREDNOSTI	24
7.0 IZJAVA CENILCA	25
8.0 PRILOGE	26
8.1 PODATKI O NEPREMIČNINAH – GURS	26
8.2 ZEMLJIŠKO KNJIŽNA IZPISA	30

1.0 SPLOŠNI PODATKI

1.1 PREDMET CENITVE

Predmet cenitvenega poročila je ocena tržne vrednosti nepremičnin, ki v naravi predstavljajo stanovanjsko hišo ter pomožni objekt, s pripadajočima stavbnima deloma zemljišč k.o. 773 Pečke parcela 900/1 ter 900/2 (površine podeželskega naselja ter površine ceste).

1.2 NAROČNIK CENITVE

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

1.3 NAMEN CENITVE

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

1.4 IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNIN

Nepremičnine predstavljajo stanovanjsko hišo ter pomožni objekt s pripadajočimi zemljišči v razpršenem naselju stanovanjskih hiš, ter kmečkih domačij v Pečkah pri Makolah. Stanovanjski objekt etažnosti delno K+P+M je klasične gradnje, osnovnega standarda ter solidno vzdrževan. Dostop do objekta je iz lokalne ceste preko asfaltirane priključka. Pomožni objekt predstavlja enostaven lesen objekt namenjen spravilu orodja. Objekt je nižjega standarda ter solidno vzdrževan.

Obravnavani zemljišči predstavljata zaokroženo celoto sestavljeno iz pozidanega ter funkcionalnega zemljišča z dostopno cesto. Predmet cenitvenega poročila je samo stavbni del zemljišč z dostopno cesto. Zemljišči so v obravnavanem delu dokaj pravilne oblike, ter delno pod naklonom.

Neto tlorisna površina objektov na podlagi ogleda ter podatkov GURS-a

Stanovanjska hiša, št. stavbe 140	Neto tlorisna površina (m ²)
K - pomožni prostori	18,27
P - bivalni prostori	70,20
M – spalni prostori	68,85
Skupaj (NTP):	157,32

Pomožni objekt	Neto tlorisna površina (m ²)
P – lesena uta	
Skupaj (NTP):	16,56

Raba ter velikost zemljišč – GURS

K. o.	Parcela	Dejanska raba	Namenska raba	Površina (m ²)	V naravi
Pečke	900/1	ostali trajni nasad kmetijsko zemljišče pozidano zemljišče	kmetijsko zemljišče podeželsko naselje površine cest	427 155 65	pozidano zemljišče ter cesta
Pečke	900/2	kmetijsko zemljišče pozidano zemljišče	kmetijsko zemljišče podeželsko naselje	1.407 248	pozidano zemljišče

Upoštevana raba ter velikost zemljišč - GURS

K. o.	Parcela	Dejanska raba	Namenska raba	Površina (m ²)	V naravi
Pečke	900/1	pozidano zemljišče	podeželsko naselje površine cest	155 65	pozidano zemljišče ter cesta
Pečke	900/2	pozidano zemljišče	podeželsko naselje	248	pozidano zemljišče
Skupaj				468	

Lastništvo nepremičnin - ZK

Priimek in ime	Naslov	Leto rojstva	Delež	Status
Brence Alenka	Pečke 55c, 2321 Makole	1962	1/2	lastnik
Brence Vojko	Pečke 55c, 2321 Makole	1960	1/2	lastnik

1.5 STANDARD TRŽNE VREDNOSTI

Tržna vrednost predstavlja ocenjen znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama, pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

1.6 UPOŠTEVANI ZAKONI IN PREDPISI TER VIRI PODATKOV

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

1.7 UPOŠTEVANI POGOJI

- Lastništvo, površino zemljišč in rabo sem povzel iz portala Geodetske uprave RS ter podatkov zemljiške knjige.
- Iz podatkov GURS-a izhaja, da obravnavani zemljišči predstavljata delno stavbni, delno kmetijski, ter delno gozdni zemljišči. Predmet ocene vrednosti je samo stavbni del zemljišč.
- Velikost, stanje ter namembnost obravnavanih objektov sem povzel na podlagi ogleda, opravljenih izmer, podatkov solastnikov ter GURS-a.
- Ugotavlja se, da se pomožni objekt nahaja na delu zemljišča, ki po namenski rabi predstavlja kmetijsko zemljišče. Upošteva se, da gre za enostaven objekt, za katerega ne potrebujemo gradbenega dovoljenja.
- Na podlagi ZK izpisa se ugotavljajo ostala pravna dejstva v zvezi z obravnavanimi nepremičninami.

2.0 OMEJITVENI POGOJI IN POSTOPEK DELA

2.1 SPLOŠNI OMEJITVENI POGOJI

Poročilo je izdelano ob upoštevanju naslednjih splošnih omejitvenih pogojev:

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

2.2 SPECIFIČNI OMEJITVENI POGOJI

Poročilo je izdelano ob upoštevanju naslednjih specifičnih omejitvenih pogojev:

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

2.3 OCENA VREDNOSTI

Pri izvedbi ocene vrednosti sem upošteval Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti. V skladu z omenjeno Hierarhijo so osnovna podlaga za izvedbo ocene vrednosti Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, ki predpisujejo tri osnovne načine ocenjevanja vrednosti:

- Način tržnih primerjav je način za ocenjevanje vrednosti, s katerim primerjamo pretekle prodaje (ali ponudbe) primerljivih nepremičnin z obravnavano. V okviru tega načina

uporabimo metodo neposredne primerjave prodaj (ali ponudb) podobnih nepremičnin, ter s temi postopki primerjanja ugotavljamo oceno vrednosti obravnavane nepremičnine.

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

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

2.4 POSTOPEK DELA

Pri izvedbi ocenjevanja vrednosti sem izvedel naslednje aktivnosti:

- opravil sem pregled dokumentacije in informacij v zvezi z obravnavano nepremičnino,
- opravil sem ogled nepremičnine, ki je predmet ocene vrednosti,
- preučil sem vse omejitve, ki se nanašajo na nepremičninske pravice za obravnavano nepremičnino,
- preučil sem vpliv, ki ga ima na uporabo in vrednost nepremičnin veljavni predpisi o uporabi zemljišč, razumno verjetne spremembe veljavnih predpisov o uporabi zemljišč, razmere na trgu nepremičnin, fizično prilagodljivost nepremičnin, predvidene spremembe v soseski in najboljšo uporabo,
- vrednost zemljišča sem ocenjeval, kot če bi bilo prazno in na voljo za to, da z razvojem postane kar najbolj uporabno,
- vrednost izboljšav objektov sem ocenjeval na podlagi njihovega dejanskega prispevka k vrednosti zemljišča.

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

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

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

3.0 ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN

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

3.1 TRG NEPREMIČNIN

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

Na slovenskem nepremičninskem trgu se je leta 2016, predvsem na račun rasti števila transakcij s stanovanjskimi nepremičninami in zemljišči za gradnjo, nadaljevala rast prometa, ki se je začela z intenzivno oživitvijo trga leta 2014. Potem ko so cene stanovanjskih nepremičnin v letu 2015 dosegle dno, so se lani zvišale toliko, da lahko govorimo o obratu cen na slovenskem stanovanjskem trgu.

Obseg prometa

V letu 2016 je bilo približno 62 odstotkov vrednosti prometa z nepremičninami realiziranega s stanovanjskimi nepremičninami (stanovanja v večstanovanjskih stavbah in hiše s pripadajočim zemljiščem), okoli 17 odstotkov s poslovnimi nepremičninami (pisarniški prostori, industrijske nepremičnine in trgovski, storitveni in gostinski lokali), okoli 10 odstotkov z zemljišči za gradnjo stavb, 3 odstotke s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči in ostalih 8 odstotkov z vsemi preostalimi vrstami nepremičnin skupaj.

Število evidentiranih prodaj po vrstah nepremičnin, Slovenija 2007 – 2016



3.2 GIBANJE CEN NEPREMIČNIN

V poročilu o Slovenskem trgu nepremičnin za leto 2016, ki ga je izdala Geodetska uprava Republike Slovenije, sem pridobil podatke o transakcijah z nepremičninami po posameznih regijah in mestih.

Na Štajerskem je bilo leta 2016 evidentiranih:

- 1.876 prodaj stanovanj, kar je 20 odstotkov več kakor leta 2015,
- 974 prodaj hiš, kar je 19 odstotkov več kakor leta 2015,
- 490 prodaj zemljišč za gradnjo stavb, kar je 33 odstotkov več kakor leta 2015,
- 1.223 prodaj kmetijskih zemljišč, kar je 8 odstotkov več kakor leta 2015,
- 335 prodaj gozdnih zemljišč, kar je 28 odstotkov več kakor leta 2015,
- 188 prodaj pisarniških prostorov, 68 prodaj trgovskih ali storitvenih lokalov in 32 prodaj gostinskih lokalov.

Stanovanjske hiše

Leta 2016 je bilo na Štajerskem območju evidentiranih okoli 980 prodaj hiš s pripadajočim zemljiščem, kar je skoraj petino več kakor leto prej. Povprečna cena je znašala 82.000 evrov oziroma 2 odstotka več kot leto prej. V povprečju so se prodajale tri leta mlajše hiše, medtem ko se njihova velikost in velikost pripadajočega zemljišča nista bistveno spremenili. V Mariboru je bila povprečna cena hiše 106.000 evrov (upoštevano število prodaj je 107, srednje leto zgraditve je 1967, povprečna površina hiše 170 m², povprečna površina zemljišča 550 m²). Kakor po navadi v zadnjih letih so se tudi lani najdražje hiše na štajerskem območju prodajale v mariborskem predelu Koroška vrata. Z oddaljenostjo od Maribora se cena hiš znižuje, znižuje se njihova starost in večja se površina pripadajočega zemljišča. V širši okolici Maribora je bila povprečna cena hiše 77.000 evrov (upoštevano število prodaj je 187, srednje leto zgraditve je 1979, povprečna površina hiše 130 m², povprečna površina zemljišča 1.100 m²), na območju Dravskega polja je bila povprečna cena 60.000 evrov (upoštevano število prodaj je 74, srednje leto zgraditve je 1978, povprečna površina hiše 120 m², povprečna površina zemljišča 1.500 m²), na Ptujju z okolico pa je bila povprečna cena 91.000 evrov (upoštevano število prodaj je 30, srednje leto zgraditve je 1971, povprečna površina hiše 170 m², povprečna površina zemljišča 1.100 m²).

Zazidljiva zemljišča

Lani je bilo na Štajerskem evidentiranih skoraj 500 prodaj zazidljivih zemljišč, kar tretjino več kakor leto prej. Prodaja je bila v glavnem omejena na prodajo zemljišč za gradnjo družinskih hiš, saj je povpraševanje po večjih zemljiščih za gradnjo stanovanjskih in poslovnih stavb prava redkost. Lani smo evidentirali zgolj dve prodaji zemljišč, namenjenih gradnji poslovnih objektov, s površino večjo od 5.000 kvadratnih metrov. Nahajata se v poslovni coni Tezno oziroma v Limbušu. Povprečna cena zemljišča za gradnjo je znašala 36 evrov/m² in je bila za 9 odstotkov višja kakor leto prej. Najvišje cene za zazidljiva zemljišča so bile dosežene v Mariboru, v povprečju 73 evrov/m² (upoštevano število prodaj je 49, povprečna površina zemljišča je 660 m²). Najvišja cena, prek 200 evrov/m², je bila dosežena pod Pohorjem za zemljišče v izmeri okoli 280 m². V širši okolici Maribora je bila povprečna cena 31 evrov/m² (upoštevano število prodaj 93, povprečna površina zemljišča 1.020 m²), na Ptujju z okolico je bila povprečna cena 42 evrov/m² (upoštevano število prodaj 26, povprečna površina

zemljišča 1.440 m²), na območju Dravskega polja pa 18 evrov/m² (upoštevano število prodaj 41, povprečna površina zemljišča 940 m²).

4.0 PREDMET OCENJEVANJA

Predmet cenitvenega poročila je ocena tržne vrednosti nepremičnin, ki v naravi predstavljajo stanovanjsko hišo ter pomožni objekt, s pripadajočima stavbnima deloma zemljišč k.o. 773 Pečke parcela 900/1 ter 900/2.

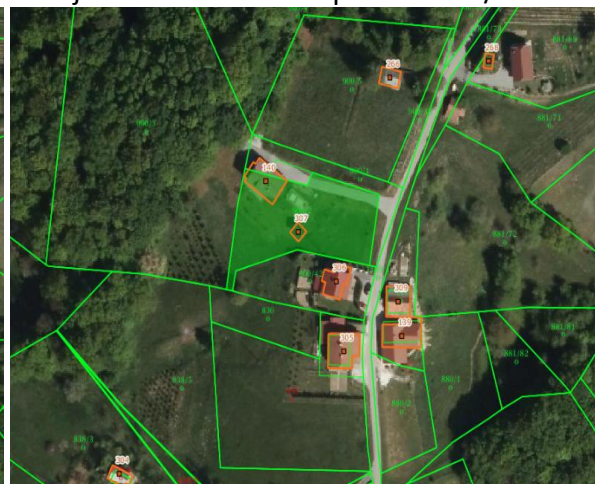
4.1 PODATKI O ZEMLJIŠČIH IN LOKACIJI

Obravnavani zemljišči predstavljata zaokroženo celoto sestavljeno iz pozidanega ter funkcionalnega zemljišča z dostopno cesto. Zemljišči so v obravnavanem delu dokaj pravilne oblike, ter delno pod naklonom.

Zemljišče k.o. 733 Pečke parcela 900/1



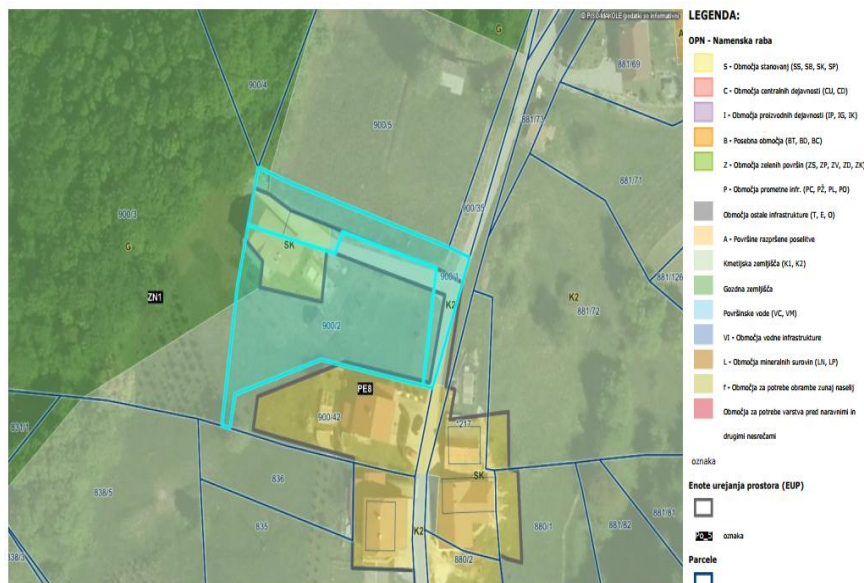
Zemljišče k.o. 733 Pečke parcela 900/2



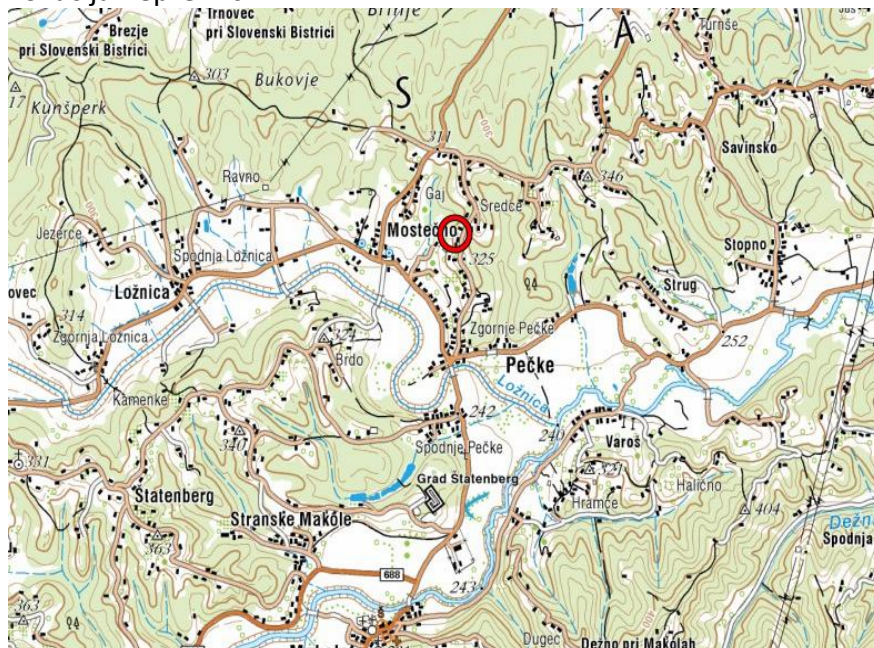
Orto foto posnetek zemljišč



Namenska raba zemljišč



Lokacija nepremičnin



Lokacija nepremičnin

Lokacija je slabša, saj se nepremičnine nahaja na ruralnem območju.

Možnost dostopa

Dostop do stanovanjskega objekta je iz asfaltirane lokalne ceste, preko asfaltiranega priključka.

Razpoložljivost in opis komunalnih priključkov

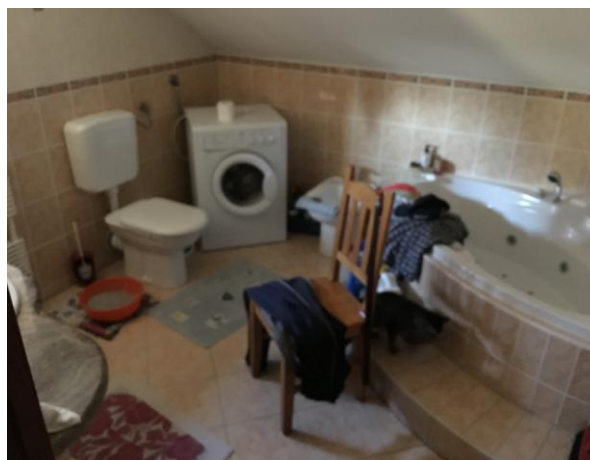
Zemljišči sta v pozidanem delu komunalno urejeni (voda, elektrika, TK, sanitarne vode speljane v lastno greznico).

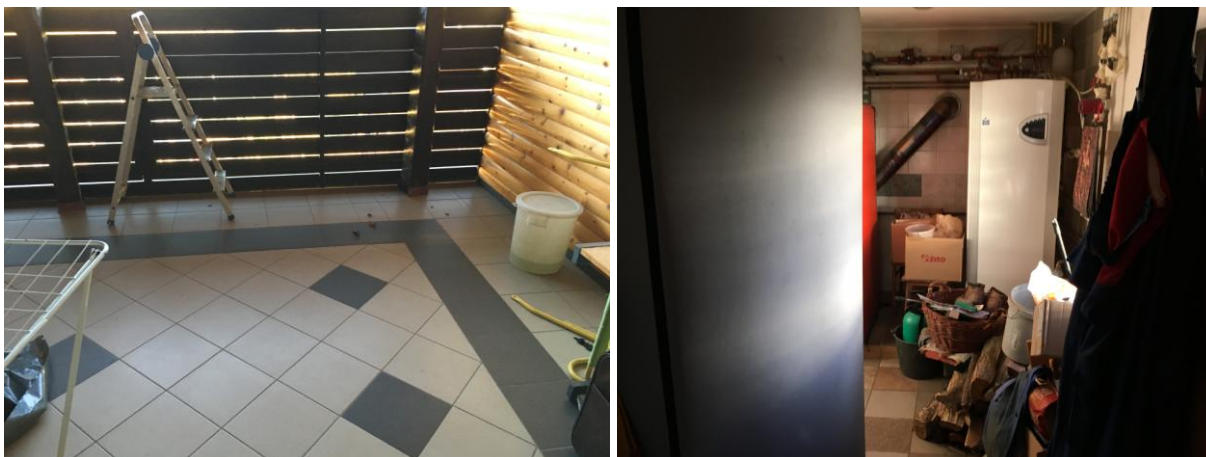
Pravice uporabe, pravice do prehoda in druge ugodnosti

Na podlagi zemljiško knjižnih izpisov se ugotavlja, da je na nepremičninah vknjiženih več hipotek ter zaznamba izvršbe.

4.2 PODATKI O OBJEKTIH

Stanovanjski objekt etažnosti delno K+P+M je klasične gradnje, osnovnega standarda ter solidno vzdrževan.





Splošno

- Leto izgradnje: 1997
- Obnova: sprotno vzdrževano
- Etaže: delno K+P+M
- Svetla višina prostorov: klet 2,30 m, pritličje 2,40 m, mansarda 1,10 – 2,30 m

Prostori v etažah

- Klet: pomožni prostori
- Pritličje: bivalni prostori
- Mansarda: spalni prostori

Konstrukcija

- Temelji: betonski temelji z AB ploščo
- Nosilna konstrukcija: masivna klasična opečna gradnja
- Predelni zidovi: opečna gradnja
- Stropna konstrukcija: AB plošča
- Streha: strešna konstrukcija je lesena dvokapnica
- Kritina: pocinkana pločevina, žlebovi barvana pločevina
- Fasada: kontaktna izolacijska

Obdelava

- Vrata: zunanja lesena, garažna ALU dvižna, notranja tipska furnirana
- Okna: leseno, izolacijska zasteklitev
- Tlaki: klet ter pritličje; keramika, mansarda; klasičen parket, garaža, kopalnice keramika, leseno stopnišče
- Stene: ometane, fino obdelane ter slikane
- Stropi: ometani, fino obdelani ter slikani

Instalacije

- Opremljenost: električno, vodovodno ter TK omrežje, sanitarne vode speljane v greznico
- Ogrevanje: centralno radiatorsko, peč na drva ter TČ, krušna peč v bivalnem prostoru

Zunanja ureditev

- Dostop: preko asfaltiranega priključka
- Okolje: asfaltirano dvorišče, delna ograditev, zatravitev ter zasaditev

Izmere

Neto tlorisna površina na podlagi izmer

	Stanovanjski objekt	Dimenzije (m)		Neto tlorisna površina (m2)
1/	Klet			18,27
	kurilnica	4,20	2,30	9,66
	predprostor	2,70	2,30	6,21
	klet	1,60	1,50	2,40
2/	Pritličje			70,20
	bivalni prostor z kuhinjo	3,90	7,30	28,47
	vetrolov ter stopnišče	3,10	1,90	5,89
	koplanica	1,80	1,70	3,06
	soba	3,20	3,00	9,60
	garaža	6,10	3,80	23,18
3/	Mansarda			68,85
	hodnik	1,00	1,80	1,80
	spalnica	3,10	4,10	12,71
	soba	2,80	5,20	14,56
	kopalnica	3,00	3,00	9,00
	kabinet	1,90	4,00	7,60
	pokrita terasa	6,10	3,80	23,18
	Skupaj (NTP):			157,32

Pomožni objekt predstavlja enostaven lesen objekt namenjen spravilu orodja. Objekt je nižjega standarda ter solidno vzdrževan.

Splošno

- Leto izgradnje: 1995
- Obnova: sprotno vzdrževano
- Etaže: pritličen objekt

Prostori v etažah

- Pritličje: pomožni prostori

Konstrukcija

- Temelji: AB plošča
- Nosilna konstrukcija: lesena konstrukcija
- Streha: strešna konstrukcija je lesena dvokapnica

- Kritina: pocinkana pločevina, brez žlebov
- Fasada: lesen opaž

Obdelava

- Vrata: dvizna, barvana pločevina
- Tlaki: keramika
- Stene ter strop: lesen opaž

Instalacije

- Opremljenost: grobe elektro instalacije

Zunanja ureditev

- Dostop: ni urejen, možen za peš promet preko zelenice
- Okolje: v sklopu stanovanjskega objekta

Izmere

Neto tlorisna površina na podlagi izmer

	Pomožni objekt	Dimenzije (m)		Neto tlorisna površina (m ²)
1/	Pritličje			
	lesena uta	3,60	4,60	16,56
	Skupaj (NTP):			16,56

5.0 OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNINE

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

Za določanje tržne vrednosti se praviloma uporabljajo trije načini:

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

Za oceno tržne vrednosti obravnavanih nepremičnin sem v danem primeru uporabil način tržnih primerjav ter nabavnovrednostni način.

5.1 NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV

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

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

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

Aplikacija CSG Cenilec

Seznam Zemljevid REN seznam

Uredi po Id naraščajoče REN Označi vse Izbrši neizbr.

Shrani seznam...

Id	Vrsta posla	Datum skl.	Pog. / odd. cena (EUR)	DDV	Net. tlor. povr.	Upor. povr.	Prod. / odd. povr.	Prod. / odd. delež	Leto izgr.	Kat. občina	Naslov
271795	KPP - ProTrg	18.06.2016	80.000,00		151,30	64,50	151,00	1/1	1995	PEČKE	PEČKE 58 A
318403	KPP - ProTrg	02.03.2017	80.000,00		147,80	87,80	148,00	1/1	1967	PEČKE	PEČKE 41 C

Portal Nepremičnine.net

STARI GRAD, ZNIŽANA CENA



Prodaja: Hiša

Leto: 1990

Zemljišče: 3090 m2

106,8 m2, samostojna, zgrajena l. 1990, 3.090 m2 zemljišča, prodamo. Cena: 69.900,00 EUR

106,80 m2
69.900,00 €

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

Stanovanjska hiša s pripadajočim zemljiščem

Kategorije	Ocenjevano	Primerljiva nepremičnina 1	Primerljiva nepremičnina 2	Primerljiva nepremičnina 3
Neto tlorisna površina (m2)	157	151	148	107
Vrednost (eur/m2)		530	540	653
Vpliv lokacije (%)	100	0	0	5
Vpliv velikosti (%)	100	0	0	-5
Vpliv starosti (%)	100	0	5	0
Fizične lastnosti (%)	100	-5	0	-10
Čas od prodaje (%)	100	0	0	0
Roki in pogoji prodaje (%)	100	0	0	-10
Prilagoditve zaradi razlik				
Prilagoditve skupaj (%)	100	-5	5	-20
Ocenjena vrednost (eur/m2)		504	567	522
Indikativna vrednost (eur/m2)	531			
Vrednost (eur)	83.367,00 €			

Pomožni objekt s pripadajočim zemljiščem

Kategorije	Ocenjevano	Primerljiva nepremičnina 1	Primerljiva nepremičnina 2	Primerljiva nepremičnina 3
Neto tlorisna površina (m2)	16	151	148	107
Vrednost (eur/m2)		530	540	653
Vpliv lokacije (%)	100	0	0	0
Vpliv velikosti (%)	100	0	0	0
Vpliv starosti (%)	100	0	5	0
Fizične lastnosti (%)	100	-60	-60	-60
Čas od prodaje (%)	100	0	0	0
Roki in pogoji prodaje (%)	100	0	0	-10
Prilagoditve zaradi razlik				
Prilagoditve skupaj (%)	100	-60	-55	-70
Ocenjena vrednost (eur/m2)		212	243	196
Indikativna vrednost (eur/m2)	217			
Vrednost (eur)	3.472,00 €			

Ocenjena vrednost po načinu tržnih primerjav:

86.839,00 EUR

5.2 NABAVNOVREDNOSTNI NAČIN

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

Koraki za izračun vrednosti po nabavno vrednostnem načinu:

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

Pri amortizaciji upoštevam tehnično konstrukcijo, opremljenost in finalizacijo objekta.

Ocena vrednosti zemljišč (VZ)

Iz analize izvršenih transakcij s podobnimi zemljišči na obravnavanem območju, v obdobju parih let ugotavljam, da je promet z zemljišči slab, ter da cene še vedno stagnirajo.

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

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

Koraki uporabe metode primerljivih prodaj:

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

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

Aplikacija CSG Cenilec

Seznam

Zemljevid

REN seznam

Uredi po

Id

naraščajoče

REN

Označi vse

Izbrši neizbr.

Shrani seznam...

Id	Vrsta posla	Datum skl.	Pog. / odd. cena (EUR)	DDV	Net. tlor. povr.	Prod. / odd. delež	Kat. občina	Parc. št.	Naslov
✖ 175309	2.2 005 KPP - ProTrg	08.09.2014	16.000,00						
✖ 175309	Z				950,00	1/1	PEČKE	57	
✖ 175309	Z				1.665,00	1/1	PEČKE	58/1	
✖ 277897	1.2 005 KPP - ProTrg	16.06.2016	18.000,00		968,00	1/1	LEŠJE	608/121	

Portal Nepremičnine.net

PEČKE



Prodaja: Posest

1.000 m², zazidljiva, prodamo. Cena: 20,00 EUR/m²

1.000,00 m²
20,00 €/m²

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

Kategorije	Ocenjevano	Primerljiva nepremičnina 1	Primerljiva nepremičnina 2	Primerljiva nepremičnina 3
Velikost zemljišča (m2)	468	2.615	968	1.000
Vrednost (eur/m2)		6,10	18,60	20,00
Vpliv lokacije (%)	100	0	-5	0
Vpliv velikosti (%)	100	30	20	20
Fizične lastnosti (%)	100	60	-10	-5
Čas od prodaje (%)	100	-5	0	0
Roki in pogoji prodaje (%)	100	0	0	-10
Prilagoditve zaradi razlik				
Prilagoditve skupaj (%)	100	85	5	5
Ocenjena vrednost (eur/m2)		11,29	19,53	21,00
Indikativna vrednost (eur/m2)	17,30			
Vrednost zemljišča (eur)	8.096,40 €			

Ocena nadomestitvene vrednosti novega objekta (NVNO)

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

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

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

Vrsta objekta	GOI (EUR/m ²)	GO (%)	SI (%)	EI (%)	OST (%)
Poslovni objekt	800,00 – 1.200,00	73	12	12	3
Bolnice	1.200,00 – 1.800,00	66	16	16	2
Osnovne šole	700,00 – 1.100,00	75	11	11	3
Srednje šole	800,00 – 1.200,00	76	11	11	2
Otroški vrtci	700,00 – 1.000,00	78	10	10	2
Športne dvorane	800,00 – 1.200,00	70	15	15	0
Enodružinske hiše	700,00 – 900,00	72	14	14	0
Vrstne hiše	600,00 – 800,00	74	13	13	0
Večstanovanjski objekti	700,00 – 1.000,00	74	13	13	0
Hoteli	1.100,00 – 1.600,00	68	14	14	4
Industrijski objekti	600,00 – 800,00	72	14	14	0

Po podatkih znaša strošek izgradnje 1,0 m² neto tlorisne površine primerljivega objekta na primerljivi lokaciji.

STANOVANJSKA HIŠA

$$NVNO = 157 \text{ m}^2 \times 800 \text{ EUR/m}^2 = 125.600 \text{ EUR}$$

Fizična obrabljenost

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

Fizična obrabljenost = dejanska življenjska doba / ekonomska življenjska doba

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

Fizična obrabljenost = 20 let / 80 let = 0,25

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

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

Funkcionalno zastaranje

Funkcionalno zastaranje glede na leto, način gradnje, ter vrsto objekta ni prisotno.

Funkcionalno zastaranje = 0 %

Ekonomsko zastaranje

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

Ekonomsko zastaranje = 0 %

POMOŽNI OBJEKT

NSNO = 16 m² x 400 EUR/m² = 6.400 EUR

Fizična obrabljenost

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

Fizična obrabljenost = 22 let / 60 let = 0,37

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

Fizična obrabljenost = 22 let / 30 let = 0,73

Funkcionalno zastaranje

Funkcionalno zastaranje glede na leto, način gradnje, ter vrsto objekta ni prisotno.

Funkcionalno zastaranje = 0 %

Ekonomsko zastaranje

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

Ekonomsko zastaranje = 0 %

Ocena nadomestitvene vrednosti zunanje ureditve (NVZU)

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

Zunanja ureditev predstavlja asfaltirano dvorišče, delna ograditev, zatravitev ter zasaditev.

SZU = 125.600 EUR x 10 % = 12.560 EUR

Fizična obrabljenost = 15 let / 30 let = 0,50

Ocena donosa investitorja (DI)

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

Donos investitorja (DI) = 6 %

Rekapitulacija		
Vrednost zemljišč		8.096,00 EUR
1/ Vrednost zemljišč:		8.096,00 EUR
Nabavni strošek novega objekta		125.600,00 EUR
Dolgotranje komponente	0,25	-12.560,00 EUR
Kratkotranje komponente	0,67	-50.491,20 EUR
Funkcionalno zastaranje	0,00	0,00 EUR
Ekonomsko zastaranje	0,00	0,00 EUR
2/ Strošek stanovanjskega objekta:		62.548,80 EUR
Nabavni strošek novega objekta		6.400,00 EUR
Dolgotranje komponente	0,37	-947,20 EUR
Kratkotranje komponente	0,73	-2.803,20 EUR
Funkcionalno zastaranje	0,00	0,00 EUR
Ekonomsko zastaranje	0,00	0,00 EUR
3/ Strošek pomožnega objekta:		2.649,60 EUR
Nabavni strošek nove zunanje ureditve		12.560,00 EUR
Fizično zastaranje	0,50	-6.280,00 EUR
4/ Strošek zunanje ureditve:		6.280,00 EUR
Donos investitorja	0,06	7.920,00 EUR
5/ Donos investitorja:		7.920,00 EUR
SKUPAJ:		87.494,40 EUR

Ocenjena vrednost po nabavnovrednostnem načinu:

87.494,00 EUR

6.0 ZAKLJUČEK

Predmet cenitvenega poročila je ocena tržne vrednosti nepremičnin, ki v naravi predstavljajo stanovanjsko hišo ter pomožni objekt, s pripadajočima stavbnima deloma zemljišč k.o. 773 Pečke parcela 900/1 ter 900/2.

Tržna vrednost je ocenjen znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama, pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

6.1 ANALIZA PRISTOPOV

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

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

Vrednost po načinu tržnih primerjav:

86.839,00 EUR

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

Vrednost po nabavnovrednostnem načinu: **87.494,00 EUR**

6.2 KONČNA USKLADITEV VREDNOSTI

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

Način ocenjevanja	Ocenjena indikacijska vrednosti	Ponder	Končna vrednost
Način primerljivih prodaj	86.839,00 €	60%	52.103,40 EUR
Nabavnovrednostni način	87.494,00 €	40%	34.997,60 EUR
Ocenjena tržna vrednost:			87.101,00 EUR

Pri oceni tržne vrednosti je bila upoštevana tako lokacija kot velikost, starost, standard, namembnost in funkcionalnost obravnavanih nepremičnin, kakor tudi dejstvo, da se nepremičninski trg počasi prebuja, ter da cene stanovanjskih nepremičnin predvsem v urbanih okoljih že kažejo znake rasti, medtem ko na ruralnem območju še vedno stagnirajo.

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

Ocenjena tržna vrednost nepremičnin: **87.000,00 EUR**

7.0 IZJAVA CENILCA

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam da:

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

8.0 PRILOGE

8.1 PODATKI O NEPREMIČNINAH – GURS



Podrobni podatki o parceli
Katastrska občina 773 Številka parcele 900/1

POVRŠINA PARCELE (M2)	647
DEJANSKA RABA	POVRŠINA DEJANSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
Ostali trajni nasadi	210
Kmetijsko zemljišče	139
Pozidano zemljišče	298
NAMENSKA RABA	POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
druga kmetijska zemljišča	427
površine podeželskega naselja	155
površine cest	65



Katastrska občina 773 številka stavbe 140**Podrobni podatki o stavbi**

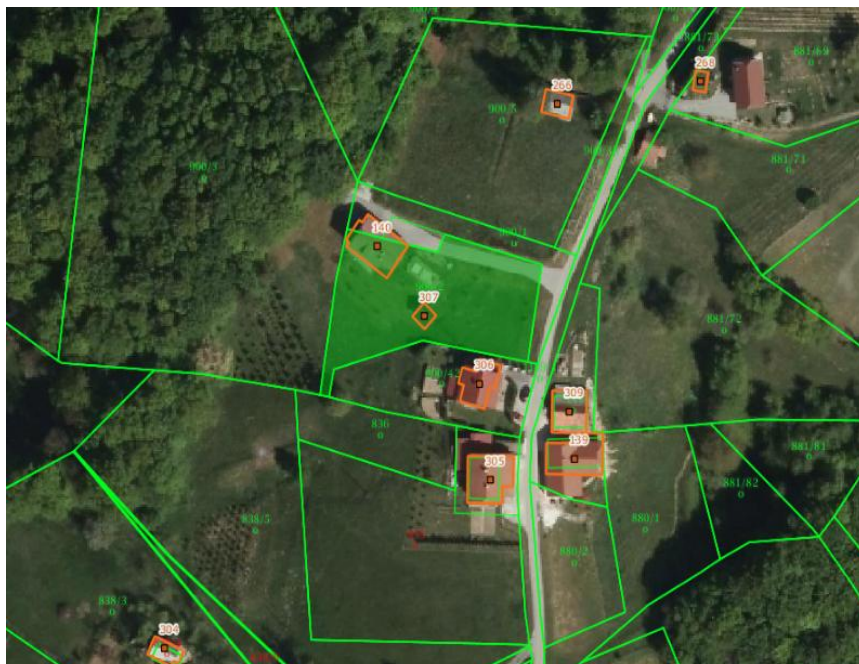
NASLOV STAVBE	Pečke 55C	
DEJANSKA RABA STAVBE	STANOVANJSKA	
PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA		
KATASTRSKA OBČINA	ŠTEVILKA PARCELE	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)
773 PEČKE	900/1	*94
ŠTEVILO ETAŽ	2	
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	2	
VIŠINA STAVBE (M)	9,4	
ŠTEVILO STANOVANJ	1	
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	0	
TIP STAVBE	1 - samostoječa stavba	
LETO IZGRADNJE STAVBE	1997	
LETO OBNOVE STREHE	-	
LETO OBNOVE FASADE	-	
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	1 - opeka	
VRSTA OGREVANJA	2 - centralno ogrevanje	
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE	Da	
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE	Da	
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE	Ne	
PRIKLJUČEK NA OMREŽJE ZA KABELSKO TV	Ne	
DVIGALO	Ne	
VPLIVNO OBMOČJE	-	

Katastrska občina 773 številka stavbe 140 številka dela stavbe 1**Podatki o delu stavbe**

NASLOV DELA STAVBE	Pečke 55C
KATASTRSKI VPIS	Ne
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Stanovanje v samostoječi stavbi z enim stanovanjem
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	57,4
POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	122,5
ŠTEVILKA ETAŽE	2
UPRAVNIK STAVBE	-
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	2 - pritličje
ŠTEVILKA NADSTROPJA	-
LETO OBNOVE OKEN	-
LETO OBNOVE INSTALACIJ	-
DVE ALI VEČ ETAŽ	Ne
KLIMA	Ne
KUHINJA	Da
KOPALNICA	Da
STRANIŠČE	Da
ŠTEVILO SOB	1
POČITNIŠKI NAMEN STANOVANJA	Ne
OPRAVLJANJE DEJAVNOSTI	Ne
ŠTEVILO SOB ZA OPRAVLJANJE DEJAVNOSTI	-
POVRŠINA NAMENJENA ZA OPRAVLJANJE DEJAVNOSTI	-

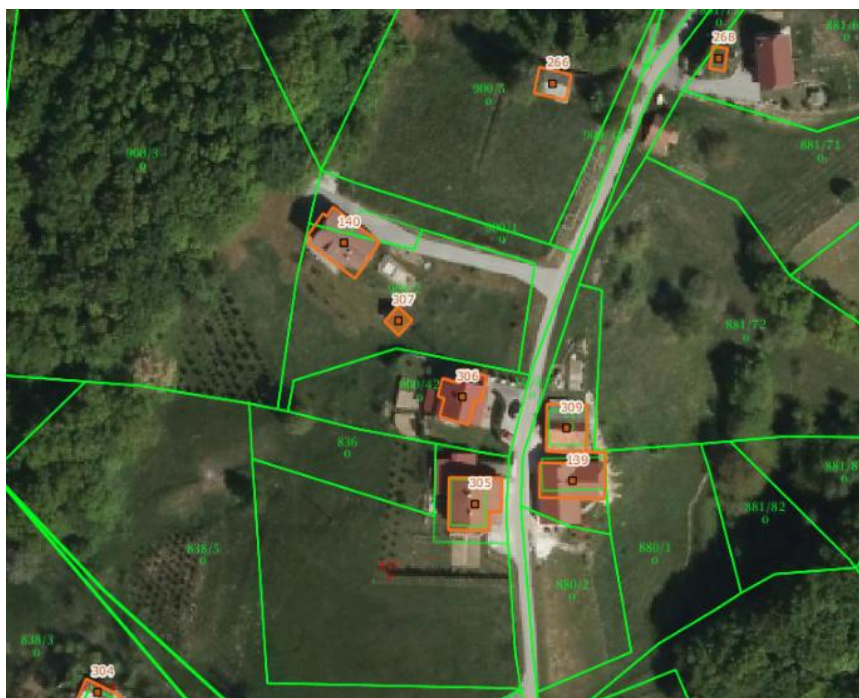
Seznam dodatnih prostorov

PROSTORI STANOVANJA	POVRŠINA PROSTORA (M2)
Odprt balkon	7,90
Podstrešje	-
Odprta terasa	17,90
Kurilnica	16,20
Klet, shramba	23,10
Stopnišče	-



Podrobni podatki o parceli
Katastrska občina 773 Številka parcele 900/2

POVRŠINA PARCELE (M2)	1.655
DEJANSKA RABA	POVRŠINA DEJANSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
Kmetijsko zemljišče	1.405
Pozidano zemljišče	250
NAMENSKA RABA	POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
druga kmetijska zemljišča	1.407
površine podeželskega naselja	248



Katastrska občina 773 številka stavbe 307**Podrobni podatki o stavbi**

POSLOVNI PROSTOR STAVBE		
NASLOV STAVBE	-	
DEJANSKA RABA STAVBE	NESTANOVANJSKA	
PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA		
KATASTRSKA OBČINA	ŠTEVILKA PARCELE	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)
773 PEČKE	900/2	*24
ŠTEVILO ETAŽ	1	
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	1	
VIŠINA STAVBE (M)	4,6	
ŠTEVILO STANOVANJ	0	
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	0	
TIP STAVBE	1 - samostoječa stavba	
LETO IZGRADNJE STAVBE	1995	
LETO OBNOVE STREHE	-	
LETO OBNOVE FASADE	-	
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	4 - les	
VRSTA OGREVANJA	4 - ni ogrevanja	
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE	Ne	
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE	Ne	
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE	Ne	

Katastrska občina 773 številka stavbe 307 številka dela stavbe 1**Podatki o delu stavbe**

NASLOV DELA STAVBE	-
KATASTRSKI VPIS	Ne
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Drug kmetijski del stavbe
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	16,0
POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	16,0
ŠTEVILKA ETAŽE	1
UPRAVNIK STAVBE	-
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	2 - pritličje
ŠTEVILKA NADSTROPJA	-
LETO OBNOVE OKEN	-
LETO OBNOVE INSTALACIJ	-

8.2 ZEMLJIŠKO KNJIŽNA IZPISA

15.1.2018 - 13:19



Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 15.1.2018 - 13:19:02

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 • zemljiška parcela
 vir ID znaka: 1 • zemljiški kataster
 ID znak: parcela 773 900/1
 katastrska občina 773 PEČKE parcela 900/1 (ID 2564217)

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškopravna zadeva, o kateri se ni pravnomočno odločeno.

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja:	1349556	
vrsta osnovnega položaja:	101 • vknjižena lastninska pravica	
delež:	1/2	
imetnik:		
1. EMŠO:	0612962*****	
osebno ime:	Alenka Brence	
naslov:	Pečke 055C, 2321 Makole	
začetek učinkovanja vpisa imetnika	01.01.1849 00:00:00	
omejitve:	Opozorilo: v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.	
ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
17120040	23.03.2015 15:11:03	401 • vknjižena hipoteka
18177593	29.08.2016 13:16:02	401 • vknjižena hipoteka
19103002	06.11.2017 15:23:21	401 • vknjižena hipoteka
19143852	08.11.2017 10:37:12	401 • vknjižena hipoteka

ID osnovnega položaja: 1349557
 vrsta osnovnega položaja: 101 • vknjižena lastninska pravica
 delež: 1/2
 imetnik:
 1. EMŠO: 1004960*****
 osebno ime: Vojko Brence
 naslov: Pečke 055C, 2321 Makole
 začetek učinkovanja vpisa imetnika 01.01.1849 00:00:00
 omejitve:
 Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 17120040
 čas začetka učinkovanja 23.03.2015 15:11:03

stran 1 od 4

vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka		
glavna nepremičnina: katastrska občina 773 PEČKE parcela 900/1 (ID 2564217)		
podatki o vsebini pravice / zaznambe		
terjatev:	11.775,53 EUR	
obresti	glej opis	
tip dospelosti	1 - določen dan	
datum dospelosti	17.03.2015	
dodatni opis:		
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 11.775,53 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Slov. Bistrici z dne 23.3.2015, opr.št. Z 17/2015.		
imetnik:		
1. matična številka:	5854814000	
firma / naziv:	REPUBLIKA SLOVENIJA	
naslov:	Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana	
začetek učinkovanja vpisa imetnika	23.03.2015 15:11:03	
zveza - ID osnovnega položaja:		
1349556		
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:		
ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
17120041	23.03.2015 15:11:03	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

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

ID pravice / zaznambe	17120041
čas začetka učinkovanja	23.03.2015 15:11:03
vrsta pravice / zaznambe	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
dodatni opis:	
Zaznamba izvršljivosti terjatve je vpisana na podlagi sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Slov. Bistrici z dne 23.3.2015, opr.št. Z 17/2015.	

ID pravice / zaznambe 18177593		
čas začetka učinkovanja 29.08.2016 13:16:02		
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka		
glavna nepremičnina: katastrska občina 773 PEČKE parcela 900/1 (ID 2564217)		
podatki o vsebini pravice / zaznambe		
terjatev:	6.178,03 EUR	
obresti	glej opis	
tip dospelosti	1 - določen dan	
datum dospelosti	19.08.2016	
dodatni opis:		
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 6.178,03 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Slov. Bistrici z dne 29. 8. 2016, opr.št. Z 48/2016.		
imetnik:		
1. matična številka:	5854814000	
firma / naziv:	REPUBLIKA SLOVENIJA	
naslov:	Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana	
začetek učinkovanja vpisa imetnika	29.08.2016 13:16:02	
zveza - ID osnovnega položaja:		
1349556		
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:		
ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
18177594	29.08.2016 13:16:02	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

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

ID pravice / zaznambe	18177594
čas začetka učinkovanja	29.08.2016 13:16:02
vrsta pravice / zaznambe	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
dodatni opis:	
Zaznamba izvršljivosti terjatve je vpisana na podlagi sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Slov. Bistrici z dne 29. 8. 2016, opr.št. Z 48/2016.	

ID pravice / zaznambe	19103002	
čas začetka učinkovanja	06.11.2017 15:23:21	
vrsta pravice / zaznambe	401 - vknjižena hipoteka	
glavna nepremičnina:	katastrska občina 773 PEČKE parcela 900/1 (ID 2564217)	
podatki o vsebini pravice / zaznambe		
terjatev:	26.190,35 EUR	
obresti	glej opis	
tip dospelosti	1 - določen dan	
datum dospelosti	27.10.2017	
dodatni opis:		
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 26.190,35 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Slov. Bistrici z dne 6. 11. 2017, opr.št. I 405/2017.		
imetnik:		
1. matična številka:	5854814000	
firma / naziv:	REPUBLIKA SLOVENIJA	
naslov:	Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana	
začetek učinkovanja vpisa imetnika	06.11.2017 15:23:21	
zveza - ID osnovnega položaja:	1349556	
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:		
ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
19103003	06.11.2017 15:23:21	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe	19103003
čas začetka učinkovanja	06.11.2017 15:23:21
vrsta pravice / zaznambe	712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
organ, ki vodi postopek	OKRAJNO SODIŠČE V SLOVENSKI BISTRICI
opr. št. postopka	I 405/2017
dodatni opis:	
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Slov. Bistrici z dne 6. 11. 2017, opr.št. I 405/2017.	

ID pravice / zaznambe	19143852
čas začetka učinkovanja	08.11.2017 10:37:12
vrsta pravice / zaznambe	401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina:	katastrska občina 773 PEČKE parcela 900/1 (ID 2564217)
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
terjatev:	5.216,17 EUR
obresti	glej opis
tip dospelosti	1 - določen dan
datum dospelosti	28.10.2017

15.1.2018 - 13:19

dodatni opis:

Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 5.216,17 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Slov. Bistrici z dne 6. 11. 2017, opr.št. Z 50/2017.

imetnik:

1. matična številka: 5854814000
 firma / naziv: REPUBLIKA SLOVENIJA
 naslov: Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana
 začetek učinkovanja vpisa imetnika: 08.11.2017 10:37:12

zveza - ID osnovnega položaja:

1349556

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
19143853	08.11.2017 10:37:12	726 - zaznamba izvršljivosti terjatve

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

ID pravice / zaznambe	19143853
čas začetka učinkovanja	08.11.2017 10:37:12
vrsta pravice / zaznambe	726 - zaznamba izvršljivosti terjatve
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
organ, ki vodi postopek	OKRAJNO SODIŠČE V SLOVENSKI BISTRICI
opr. št. postopka	Z 50/2017
dodatni opis:	
Zaznamba izvršljivosti terjatve je vpisana na podlagi sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Slov. Bistrici z dne 6. 11. 2017, opr.št. Z 50/2017.	

stran 4 od 4



Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 15.1.2018 - 13:19:46

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
 vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
 ID znak: parcela 773 900/2
 katastrska občina 773 PEČKE parcela 900/2 (ID 3403301)

Plombe:

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

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 1349558
 vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
 delež: 1/2
 imetnik:
 1. EMŠO: 0612962*****
 osebno ime: Alenka Brence
 naslov: Pečke 055C, 2321 Makole
 začetek učinkovanja vpisa imetnika: 01.01.1849 00:00:00
 omejitve: Opazorilo: v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
17120040	23.03.2015 15:11:03	401 - vknjižena hipoteka
18177593	29.08.2016 13:16:02	401 - vknjižena hipoteka
19103002	06.11.2017 15:23:21	401 - vknjižena hipoteka
19143852	08.11.2017 10:37:12	401 - vknjižena hipoteka

ID osnovnega položaja: 1349559
 vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
 delež: 1/2
 imetnik:
 1. EMŠO: 1004960*****
 osebno ime: Vojko Brence
 naslov: Pečke 055C, 2321 Makole
 začetek učinkovanja vpisa imetnika: 01.01.1849 00:00:00
 omejitve: Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 17120040
 čas začetka učinkovanja 23.03.2015 15:11:03

vrsta pravice / zaznambe		401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina:		katastrska občina 773 PEČKE parcela 900/1 (ID 2564217)
podatki o vsebini pravice / zaznambe		
terjatev:	11.775,53 EUR	
obresti	glej opis	
tip dospelosti	1 - določen dan	
datum dospelosti	17.03.2015	
dodatni opis:		
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 11.775,53 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Slov. Bistrici z dne 23.3.2015, opr.št. Z 17/2015.		
imetnik:		
1. matična številka:	5854814000	
firma / naziv:	REPUBLIKA SLOVENIJA	
naslov:	Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana	
začetek učinkovanja vpisa imetnika	23.03.2015 15:11:03	
zveza - ID osnovnega položaja:		
1349558		
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:		
ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
17120041	23.03.2015 15:11:03	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

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

ID pravice / zaznambe	17120041
čas začetka učinkovanja	23.03.2015 15:11:03
vrsta pravice / zaznambe	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
dodatni opis:	
Zaznamba izvršljivosti terjatve je vpisana na podlagi sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Slov. Bistrici z dne 23.3.2015, opr.št. Z 17/2015.	

ID pravice / zaznambe	18177593	
čas začetka učinkovanja	29.08.2016 13:16:02	
vrsta pravice / zaznambe	401 - vknjižena hipoteka	
glavna nepremičnina:	katastrska občina 773 PEČKE parcela 900/1 (ID 2564217)	
podatki o vsebini pravice / zaznambe		
terjatev:	6.178,03 EUR	
obresti	glej opis	
tip dospelosti	1 - določen dan	
datum dospelosti	19.08.2016	
dodatni opis:		
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 6.178,03 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Slov. Bistrici z dne 29. 8. 2016, opr.št. Z 48/2016.		
imetnik:		
1. matična številka:	5854814000	
firma / naziv:	REPUBLIKA SLOVENIJA	
naslov:	Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana	
začetek učinkovanja vpisa imetnika	29.08.2016 13:16:02	
zveza - ID osnovnega položaja:	1349558	
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:		
ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
18177594	29.08.2016 13:16:02	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

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

ID pravice / zaznambe	18177594
čas začetka učinkovanja	29.08.2016 13:16:02
vrsta pravice / zaznambe	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
dodatni opis:	
Zaznamba izvršljivosti terjatve je vpisana na podlagi sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Slov. Bistrici z dne 29. 8. 2016, opr.št. Z 48/2016.	

ID pravice / zaznambe	19103002	
čas začetka učinkovanja	06.11.2017 15:23:21	
vrsta pravice / zaznambe	401 - vknjižena hipoteka	
glavna nepremičnina:	katastrska občina 773 PEČKE parcela 900/1 (ID 2564217)	
podatki o vsebini pravice / zaznambe		
terjatev:	26.190,35 EUR	
obresti	glej opis	
tip dospelosti	1 - določen dan	
datum dospelosti	27.10.2017	
dodatni opis:		
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 26.190,35 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Slov. Bistrici z dne 6. 11. 2017, opr.št. I 405/2017.		
imetnik:		
1. matična številka:	5854814000	
firma / naziv:	REPUBLIKA SLOVENIJA	
naslov:	Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana	
začetek učinkovanja vpisa imetnika	06.11.2017 15:23:21	
zveza - ID osnovnega položaja:	1349558	
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:		
ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
19103003	06.11.2017 15:23:21	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe	19103003
čas začetka učinkovanja	06.11.2017 15:23:21
vrsta pravice / zaznambe	712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
organ, ki vodi postopek	OKRAJNO SODIŠČE V SLOVENSKI BISTRICI
opr. št. postopka	I 405/2017
dodatni opis:	
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Slov. Bistrici z dne 6. 11. 2017, opr.št. I 405/2017.	

ID pravice / zaznambe	19143852
čas začetka učinkovanja	08.11.2017 10:37:12
vrsta pravice / zaznambe	401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina:	katastrska občina 773 PEČKE parcela 900/1 (ID 2564217)
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
terjatev:	5.216,17 EUR
obresti	glej opis
tip dospelosti	1 - določen dan
datum dospelosti	28.10.2017

dodatni opis:

Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 5.216,17 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Slov. Bistrici z dne 6. 11. 2017, opr.št. Z 50/2017.

imetnik:

1. matična številka: 5854814000
 firma / naziv: REPUBLIKA SLOVENIJA
 naslov: Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana
 začetek učinkovanja vpisa imetnika 08.11.2017 10:37:12

zveza - ID osnovnega položaja:

1349558

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
19143853	08.11.2017 10:37:12	726 - zaznamba izvršljivosti terjatve

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

ID pravice / zaznambe	19143853
čas začetka učinkovanja	08.11.2017 10:37:12
vrsta pravice / zaznambe	726 - zaznamba izvršljivosti terjatve
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
organ, ki vodi postopek	OKRAJNO SODIŠČE V SLOVENSKI BISTRICI
opr. št. postopka	Z 50/2017
dodatni opis:	
Zaznamba izvršljivosti terjatve je vpisana na podlagi sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Slov. Bistrici z dne 6. 11. 2017, opr.št. Z 50/2017.	