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

SODNI CENILEC ZA GRADBENIŠTVO – NEPREMIČNINE

C E N I T V E N O P O R O Č I L O

OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNIN

STANOVANJSKA HIŠA TER POMOŽNI OBJEKT S PRIPADAJOČIM STAVBNIM DELOM ZEMLJIŠČ K.O. 2661 GAJ PARCELA *154 IN 599/1

OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNIN

STANOVANJSKA HIŠA TER POMOŽNI OBJEKT S PRIPADAJOČIM STAVBNIM DELOM ZEMLJIŠČ K.O. 2661 GAJ PARCELA *154 IN 599/1

NAROČNIK:	OKRAJNO SODIŠČE SLOVENSKA BISTRICA
OPRAVILNA ŠTEVILKA:	I 342/2023
DOLŽNIK:	ADOLF KANCLER, TRAVNIŠKA ULICA 9, PRAGERSKO
NAMEN:	OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNIN
IZDELAL:	BOŠTJAN GABRIJAN, sodni cenilec za gradbeništvo - nepremičnine
DATUM OGLEDA:	28. 11. 2023
VREDNOST NA DAN:	28. 11. 2023
DATUM CENITVE:	12. 12. 2023

POVZETEK

1/ Predmet cenitvenega poročila je ocena tržne vrednosti nepremičnin, ki v naravi predstavljajo stanovanjsko hišo ter pomožni objekt s pripadajočim stavbnim delom zemljišč k.o. 2661 Gaj parcela *154 in 599/1.

2/ Lastniki obravnavanih nepremičnin in z njimi povezanih nepremičninskih pravic so Ana Kancler do 11/80 celote nepremičnin, Sabina Kancler do 49/240 celote nepremičnin, Adolf Kancler do 49/240 celote nepremičnin, ter Klavdija Kancler do 109/240 celote nepremičnin.

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

4/ Namen izdelave cenitvenega poročila je ocena tržne vrednosti nepremičnin za potrebe nadaljnjih sodnih postopkov. Cenitev se izdela v skladu z veljavnimi mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti nepremičnin.

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).

8/ V obravnavanem primeru sem za oceno tržne vrednosti uporabil način tržnih primerjav ter nabavnovrednostni način.

9/ Prodaja po delih ali sklopih je načelom možna, saj obravnavane nepremičnine predstavljajo zaokroženo celoto sestavljeno iz stanovanjskega in pomožnega objekta s pripadajočim zemljiščem, ter odmerjenega večinsko kmetijskega zemljišča.

10/ Smatra se, da bi bilo možno s prodajo obravnavanih nepremičnin po delih doseči višjo ceno in hitrejše poplačilo, bi pa bilo pred prodajo potrebno izvesti izravnavo parcel v delu stanovanjskega objekta.

11/ Vrednost solastniških deležev se oceni v višini idealnih lastniških deležev, saj nepremičnin v naravi ni možno fizično razdeliti v skladu z lastniškimi deleži. V danem primeru solastniški delež predstavlja računsko določen idealni delež nepremičnin v lasti solastnikov.

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

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;

OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNIN
STANOVANJSKA HIŠA TER POMOŽNI OBJEKT S PRIPADAJOČIM STAVBNIM DELOM ZEMLJIŠČ K.O. 2661 GAJ PARCELA *154 IN 599/1
70.000,00 EUR

OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNIN V LASTI DOLŽNIKA (49/240 CELOTE)
STANOVANJSKA HIŠA TER POMOŽNI OBJEKT S PRIPADAJOČIM STAVBNIM DELOM ZEMLJIŠČ K.O. 2661 GAJ PARCELA *154 IN 599/1
14.292,00 EUR

Sodni cenilec za gradbeništvo – nepremičnine
Boštjan Gabrijan

SODNI CENILEC ZA GRADBENIŠTVO - NEPREMIČNINE
BOŠTJAN GABRIJAN
Travniška ul. 15
SLOV. BISTRICA

KAZALO

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 ---------- 15

4.1 PODATKI O ZEMLJIŠČIH IN LOKACIJI ---------- 15
4.2 PODATKI O OBJEKTIH ---------- 17

5.0 OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNIN ---------- 20

5.1 NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV ---------- 20
5.2 NABAVNOVREDNOSTNI NAČIN ---------- 22

6.0 ZAKLJUČEK ---------- 25

6.1 ANALIZA PRISTOPOV ---------- 25
6.2 KONČNA USKLADITEV VREDNOSTI ---------- 25

7.0 IZJAVA CENILCA ---------- 26

8.0 PRILOGE ---------- 27

8.1 PODATKI O NEPREMIČNINAH – GURS ---------- 27
8.2 ZEMLJIŠKO KNJIŽNA IZPISA ---------- 37

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 pripadajočim stavbnim delom zemljišč k.o. 2661 Gaj parcela *154 in 599/1.

1.2 NAROČNIK CENITVE

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

1.3 NAMEN CENITVE

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

1.4 IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNIN

Obravnavane nepremičnine predstavljajo stanovanjsko hišo in pomožni objekt s pripadajočimi zemljišči v Gaju pri Pragerskem. Stanovanjska hiša je pritlične etažnosti, nedokončana, v slabem stanju ter potrebna generalne obnove. Ob stanovanjski hiši se nahaja nedokončan pomožni objekt v zelo slabem stanju, ter brez večje vrednosti.
Zemljišči sta v obravnavanem delu popolnoma ravninski, ter dokaj pravilne oblike. Lokacija je slabša, saj se nepremičnine nahajajo v bližini komunalnega odlagališča in čistilne naprave Pragersko.

Neto tlorisna površina objektov na podlagi opravljenih izmer

Stanovanjski objekt, št. stavbe 532	**Neto tlorisna površina (m^2)**
P – bivalni ter spalni prostori	77,79
Skupaj (NTP):	77,79

Pomožni objekt, št. stavbe 533	**Neto tlorisna površina (m^2)**
P – pomožni prostor	9,00
Skupaj (NTP):	9,00

Raba ter velikost zemljišč – GURS

K. o.	**Parcela**	**Dejanska raba**	**Namenska raba**	**Površina (m^2)**	**V naravi**
Gaj	*154	kmetijska zemljišča cestna infrastru. poseljena zemljišča tloris stavbe	kmetijska zemljišča površine razpršene poselitve	269 805	pozidano ter funkcionalno zemlji.
Gaj	599/1	kmetijska zemljišča	kmetijska zemljišča stanova. površine	2.211 68	kmetijsko zemljišče

Upoštevana raba ter velikost zemljišč – GURS

K. o.	**Parcela**	**Dejanska raba**	**Namenska raba**	**Površina (m^2)**	**V naravi**
Gaj	*154	kmetijska zemljišča cestna infrastru.	površine razpršene poselitve	805	pozidano ter funkcionalno zemlji.

		poseljena zemljišča tloris stavbe			
Gaj	599/1	kmetijska zemljišča	stanovanjske površine	68	kmetijsko zemljišče
Skupaj				873	

Lastništvo nepremičnin – ZK

Ime in priimek	**Naslov**	**EMŠO**	**Delež**	**Status**
Ana Kancler	Travniška ulica 9, 2331 Pragersko	2606967	11/80	lastnik
Sabina Kancler	Pionirska ulica 14, 2331 Pragersko	1807987	49/240	lastnik
Adolf Kancler	Travniška ulica 9, 2331 Pragersko	2403996	49/240	lastnik
Klavdija Kancler	Linhartova ulica 4, 2000 Maribor	1503986	109/240	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,
- 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 obravnavana zemljišča predstavljajo stavbna ter kmetijska zemljišča. Predmet ocene vrednosti je samo stavbni del zemljišč.
- Velikost, stanje ter namembnost obravnavanih objektov sem povzel na podlagi ogleda, opravljenih izmer, podatkov dolžnika ter GURS-a.
- Ugotavlja, da je stanovanjski objekt zgrajen delno na kmetijskem zemljišču, ter posledično brez ustrezne upravno-tehnične dokumentacije.
- Na podlagi ZK izpisov se ugotavljajo ostala pravna dejstva v zvezi z obravnavanimi nepremičninami.

2.0 OMEJITVENI POGOJI IN POSTOPEK DELA

2.1 SPLOŠNI OMEJITVENI POGOJI

Poročilo je izdelano ob upoštevanju naslednjih splošnih omejitvenih pogojev:

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

2.2 SPECIFIČNI OMEJITVENI POGOJI

Poročilo je izdelano ob upoštevanju naslednjih specifičnih omejitvenih pogojev:

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

2.3 OCENA VREDNOSTI

Pri izvedbi ocene vrednosti sem upošteval Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti. 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 vrednost 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 uskladil:
- 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.

3.0 ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN

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

3.1 TRG NEPREMIČNIN

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

Obseg ter vrednost prometa z nepremičninami

Lani je bila na slovenskem nepremičninskem trgu že drugo leto zapored dosežena nova rekordna raven cen, število sklenjenih kupoprodajnih poslov pa se je zmanjšalo za 5 do 10 odstotkov, kar kaže na postopno ohlajanje trga.

Število tržnih transakcij s stanovanjskimi nepremičninami se je v primerjavi z letom 2021 zmanjšalo za 10 odstotkov. Predvsem na račun manjšega števila transakcij s stanovanji v večstanovanjskih stavbah, medtem ko se število transakcij s stanovanjskimi hišami, ki je bilo leto prej rekordno, ni bistveno spremenilo. Zmanjšanje trgovanja s poslovnimi nepremičninami (pisarniški prostori, trgovski, storitveni in gostinski lokali) je bilo še nekoliko večje kot s stanovanjskimi, saj se je število transakcij zmanjšalo za slabih 15 odstotkov.

Število transakcij z zemljišči za gradnjo, ki je bilo leta 2021 prav tako rekordno, se je zmanjšalo za dobrih 15 odstotkov. Kar gre pripisati manjšemu povpraševanju zaradi visokih cen zemljišč in visokih gradbenih stroškov ter manjšanja kupne moči prebivalstva, kaže pa tudi na postopno zmanjševanje gradbene aktivnosti v bodoče. V Ljubljani se sicer na veliko gradi in načrtuje nove stanovanjske projekte, v ostalih največjih mestih pa se lahko zgodi, da se bo zaradi ohladitve trga in visokih stroškov gradnje večja gradbena ekspanzija ustavila še predno se je dobro začela.

Število transakcij s stanovanjskimi nepremičninami se je lani zmanjšalo v vseh največjih mestih, največje pa je bilo zmanjšanje v Ljubljani, kjer se je občuten upad prodaje stanovanj v večstanovanjskih stavbah pričel že konec leta 2021. Lani se je na slovenskem nepremičninskem trgu nadaljevala visoka rast cen nepremičnin. Rast cen stanovanj v večstanovanjskih stavbah in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb je bila ponovno rekordna, medtem ko so cene stanovanjskih hiš zrasle nekoliko manj kot leto prej. Cene stanovanj so v primerjavi z letom 2021 zrasle za 19 odstotkov, cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb 17 odstotkov, cene hiš pa za 12 odstotkov.

Na visoko rast cen stanovanjskih nepremičnin v letu 2022 je vplivala predvsem izredna rast cen v prvi polovici leta, medtem ko se je rast cen v drugi polovici leta umirila. V drugi polovici lanskega leta so cene stanovanj v največjih mestih praktično stagnirale.

V primerjavi z letom 2015, ko je prišlo do zadnjega obrata cen nepremičnin, so bile lani v Sloveniji cene stanovanj višje že za 90 odstotkov, cene hiš za okoli 55 odstotkov, cene zazidljivih zemljišč za stanovanjsko gradnjo pa za okoli 65 odstotkov.

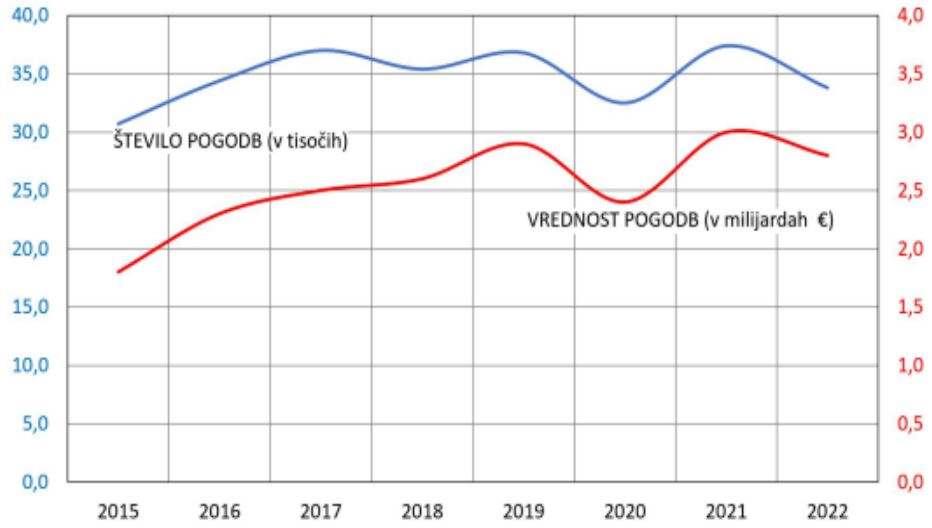
Glede na upad števila transakcij, rekordne cene nepremičnin in manjše povpraševanje po zazidljivih zemljiščih se zdi, da je bil v Sloveniji že v prvi polovici leta 2022 dosežen vrh nepremičninskega cikla in smo prešli v fazo upočasnitve oziroma ohlajanja trga.

3.2 GIBANJE CEN NEPREMIČNIN

Za leto 2022 je bilo do sredine letošnjega februarja na ravni države evidentirali okoli 33.800 sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, katerih skupna vrednost je znašala okoli 2,8 milijarde evrov. Na podlagi začasnih podatkov in glede na to, da je zaznati trend zmanjševanja prometa z nepremičninami, se ocenjuje, da končno število kupoprodajnih pogodb za leto 2022 ne bo preseglo 35 tisoč, njihova skupna vrednost pa bo okoli 2,9 milijarde evrov.

V primerjavi z letom prej se glede na vrsto kupoprodajnega posla struktura poslov lani ni bistveno spremenila. Glede na število in vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb so posli na prostem trgu predstavljali slabih 95 odstotkov vseh poslov z nepremičninami. Delež prostovoljnih javnih prodaj je znašal okoli 1,5 odstotka, delež prisilnih javnih prodaj v izvršbah in stečajih pa okoli 2,5 odstotka. Deleža kupoprodaj med povezanimi osebami in finančnih lizingov nepremičnin sta ostala zanemarljiva.

Število in vrednost kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, 2015 – 2022



Mesečni podatki o sklenjenih kupoprodajnih pogodbah kažejo, da sta se v prvih treh mesecih leta 2022 v primerjavi z letom prej število in skupna vrednost sklenjenih poslov z nepremičninami še povečevala. Število evidentiranih pogodb je bilo v prvem četrtletju leta 2022 v primerjavi s prvim četrtletjem leta 2021 večje za 25 odstotkov. Od aprila 2022 dalje pa sta se število in skupna vrednost sklenjenih poslov v primerjavi s primerljivimi meseci leta 2021 zmanjševala, kar nedvoumno kaže na ohlajanje slovenskega nepremičninskega trga.

Najbolj izrazito je bilo v primerjavi z letom prej zmanjšanje prometa z nepremičninami prav ob koncu leta 2022. Po naši oceni sta se v primerjavi z decembrom 2021 tako število kot skupna vrednost sklenjenih poslov zmanjšala za dobrih 30 odstotkov.

Vrednost in deleži prometa po vrstah nepremičnin, Slovenija, leto 2022

VRSTA NEPREMIČNINE	Vrednost prometa (v mio €)	Delež v skupnem prometu
Stanovanja	1.099	39,7%
Hiše	828	29,9%
Zemljišča za gradnjo stavb	401	14,5%
Trgovski, storitveni in gostinski lokali	90	3,3%
Pisarne	80	2,9%
Industrijske nepremičnine	65	2,3%
Kmetijska zemljišča	64	2,3%
Pozidana zemljišča	43	1,6%
Gozdna zemljišča	37	1,3%
Turistični objekti	28	1,0%
Garaže in parkirni prostori	17	0,6%
Ostale nepremičnine	19	0,7%

Zemljišča za gradnjo stavb

Po trendu rasti števila kupoprodaj zazidljivih zemljišč, ki je bil v Sloveniji prisoten od leta 2015, posebno izrazit pa je bil leta 2021, ko je število realiziranih transakcij poskočilo kar za 35 odstotkov, se je leta 2022 ta trend obrnil, saj se je po naši oceni število transakcij zmanjšalo za več kot 15 odstotkov.

Srednja cena zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb je leta 2022 v Sloveniji znašala 53 €/m^2. V primerjavi z letom prej se ni spremenila, kljub temu, da so cene zazidljivih zemljišč na ravni države v zadnjem letu rekordno zrasle in so, tako kot cene stanovanjskih nepremičnin, na zgodovinsko visoki ravni.

Velikost vzorca in mediana cen za stanovanja in hiše na sekundarnem trgu ter zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb, Slovenija in po tržnih analitičnih območjih, leto 2022

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja	Stanovanja	Hiše	Hiše	Zemljišča za gradnjo	Zemljišča za gradnjo
	Velikost vzorca	Cena v €/m² (mediana)	Velikost vzorca	Cena v € (mediana)	Velikost vzorca	Cena v €/m² (mediana)
SLOVENIJA	**6.351**	**2.400**	**3.094**	**132.000**	**1.637**	**53**
LJUBLJANA	1.501	3.950	165	360.000	48	457
MARIBOR	896	2.020	143	174.000	37	111
OBALA	412	3.770	108	298.000	52	226
GORENJSKO OBMOČJE	314	2.310	111	180.000	62	173
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	298	3.120	144	300.000	87	220
CELJE	274	2.130	62	165.000	9	114
KRANJ Z OKOLICO	256	2.890	69	236.000	36	201
KOROŠKA, POHORJE, KOZJAK	202	1.360	95	139.000	43	33
ZASAVJE	201	1.380	68	92.000	17	24
JUŽNA OKOLICA MARIBORA	177	1.540	203	130.000	138	48
ŠALEŠKA DOLINA	155	1.960	30	150.000	12	40
SLOVENSKE GORICE	155	1.400	190	98.000	120	24
NOVO MESTO IN OKOLICA	152	2.230	139	95.000	75	49
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	151	3.060	135	267.000	116	104
PTUJSKO POLJE	142	1.490	131	120.000	83	35
NOVA GORICA, VIPAVSKA DOLINA, BRDA	112	2.230	107	150.000	55	61
PREKMURJE	105	1.140	169	68.000	92	14
NOTRANJSKO OBMOČJE	103	1.680	71	110.000	77	41
ALPSKO TURISTIČNO OBMOČJE	92	3.580	44	270.000	23	277
SAVINJSKA DOLINA	85	1.970	99	138.000	46	71
KRAS	85	2.190	69	150.000	44	67
KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE	74	1.620	70	90.000	49	39
VZHODNA OKOLICA LJUBLJANE	73	2.140	51	130.000	38	85
POSOČJE IN IDRIJSKO OBMOČJE	70	1.230	63	82.000	30	43
KOČEVSKO OBMOČJE	67	1.240	80	85.000	62	35
SAVINJSKO HRIBOVJE	64	1.460	149	100.000	54	38
POSAVJE	51	1.250	161	72.000	48	29
HALOZE, BOČ	41	1.210	93	85.000	31	27
BELA KRAJINA	40	1.100	51	65.000	28	27
SLOVENSKA ISTRA BREZ OBALE	--	--	24	195.000	25	50

Tudi v letu 2022 so cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb ostale daleč najvišje v Ljubljani, kjer jih je bila večina prodanih po ceni od 350 do 790 €/m^2. Sledita Alpsko turistično območje, kjer se je večina zemljišč prodala po ceni od 220 do 510 €/m^2 in Obala, kjer se jih je večina prodala po ceni od 170 do 330 €/m^2. Precej nad slovenskim povprečjem oziroma nad mejo 100 €/m^2 so bile še srednje cene v Severni okolici Ljubljane, v Kranju z okolico in na Gorenjskem območju (brez Kranja in okolice in alpskih turističnih krajev), kjer se je sicer večina zazidljivih zemljišč lani prodala po cenah od 130 do 650 €/m^2.

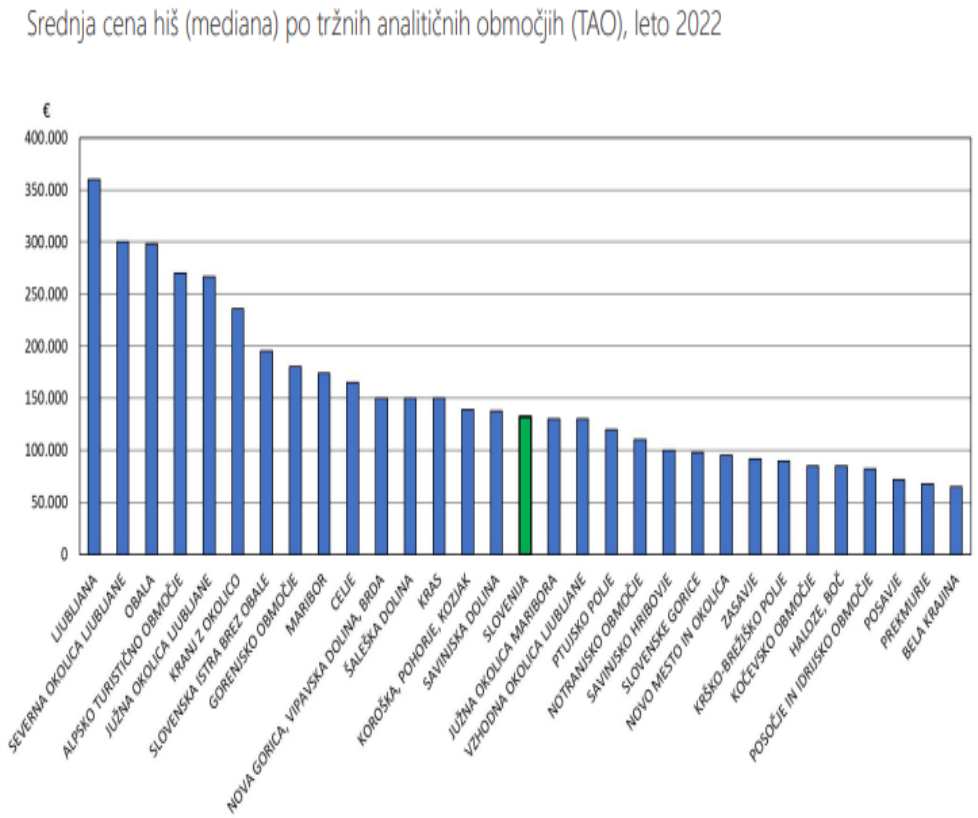
V Celju in Mariboru so bile tudi lani cene zazidljivih zemljišč, tako kot cene stanovanjskih nepremičnin, zelo podobne, zemljišča pa so se večinoma prodala po cenah od 90 do 160 €/m^2.

Kot običajno so bila lani zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb najcenejša v Prekmurju, kjer so se večinoma prodala po cenah od 10 do 25 €/m^2. Med najcenejšimi so bili še Bela Krajina, Slovenske Gorice in Zasavje, kjer so se zemljišča večinoma prodala po cenah od 25 do 40 €/m^2.

Stanovanjske hiše

Tako kot za stanovanja v večstanovanjskih stavbah se je lani v Sloveniji nadaljevala tudi rast cen stanovanjskih hiš, cene pa so dosegle novo zgodovinsko rekordno vrednost. Srednja cena hiše s pripadajočim zemljiščem je leta 2022 znašala 132.000 evrov in je bila v primerjavi z letom prej višja za 22.000 evrov, pri čemer so se v povprečju prodajale dve leti mlajše hiše, večje za 11 kvadratnih metrov in z enako velikim pripadajočim zemljiščem.

Po cenah hiš na prvem mestu tudi lani ostaja Ljubljana, kjer je srednja pogodbena cena prodane hiše znašala 360.000 evrov in se je v primerjavi z letom 2021 zvišala za 35.000 evrov.



Na drugo mesto po ravni cen hiš se je lansko leto prebila Severna okolica Ljubljane, kjer je srednja cena znašala 300.000 evrov. Podobna pa je glede na starostno in velikostno strukturo prodanih hiš raven cen še na območju Obale (srednja cena 298.000 evrov) in Alpskem turističnem območju (270.000 evrov). Nad mejo 200.000 pa je bila, tako kot že leta 2021, še srednja pogodbena cena v Južni okolici Ljubljane (267.000 evrov) in na območju Kranja z okolico (236.000 evrov).

Na območju Maribora in Celja so bile cene stanovanjskih hiš podobne in še vedno ostajajo v povprečju za več kot polovico nižje kot v Ljubljani. Srednja cena prodane hiše v Mariboru je bila lani 174.000 evrov, v Celju pa 165.000 evrov, s tem da so se v Mariboru prodajale v povprečju 2 leti starejše in 15 kvadratnih metrov manjše hiše, s 70 kvadratnih metrov večjim zemljiščem.

Najcenejše ostajajo hiše na ruralnih območjih, kjer so najcenejša tudi zemljišča za gradnjo stanovanjskih hiš. Kot običajno so bile cene hiš tudi v lanskem letu najnižje v Beli Krajini (srednja cena 65.000 evrov) in v Prekmurju (srednja cena 68.000 evrov).

4.0 PREDMET OCENJEVANJA

Predmet cenitvenega poročila je ocena tržne vrednosti nepremičnin, ki v naravi predstavljajo stanovanjsko hišo ter pomožni objekt s pripadajočim stavbnim delom zemljišč k.o. 2661 Gaj parcela *154 in 599/1.

4.1 PODATKI O ZEMLJIŠČIH IN LOKACIJI

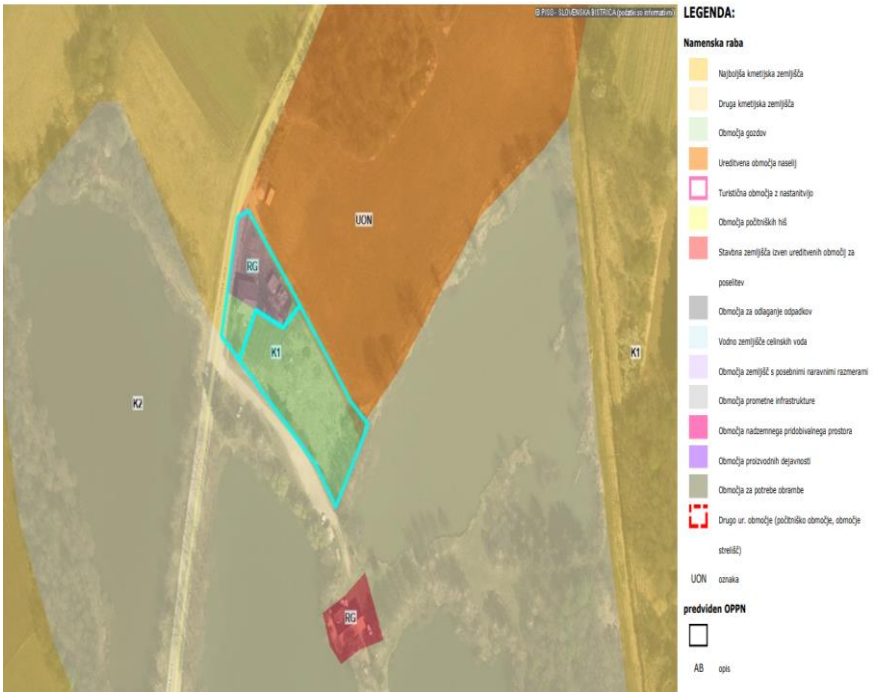
Obravnavani zemljišči predstavljata zemljišče pod objektoma, ter funkcionalno zemljišče objektov. Zemljišči kot celota sta v obravnavanem delu dokaj pravilne oblike in popolnoma ravninski.

Orto foto posnetek zemljišč

<u>Namenska raba zemljišč</u>

Po nameski rabi sta zemljišči opredeljeni kot stavbna ter kmetijska zemljišča. Predmet ocene vrednosti je samo stavbni del zemljišč.

Namenska raba zemljišč



<u>Lokacija nepremičnin</u>

Lokacija je slabša, saj se nepremičnine nahajajo v bližini komunalnega odlagališča in čistilne naprave Pragersko.

Lokacija nepremičnin

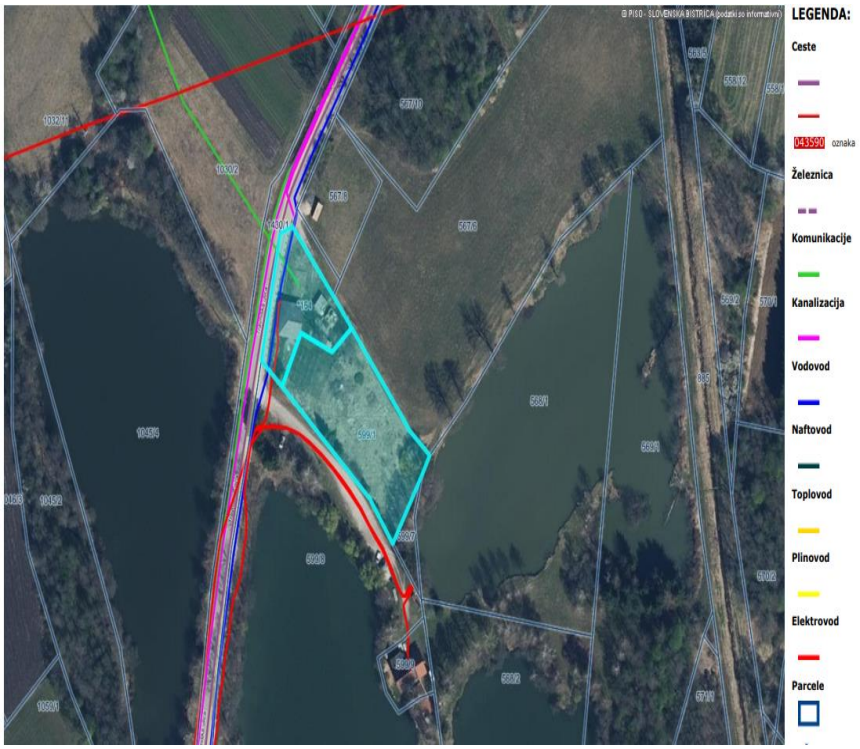
Možnost dostopa

Dostop do obravnavanih nepremičnin je iz asfaltirane lokalne ceste, preko neurejenega priključka.

Razpoložljivost in opis komunalnih priključkov

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

Kataster komunalne ureditve



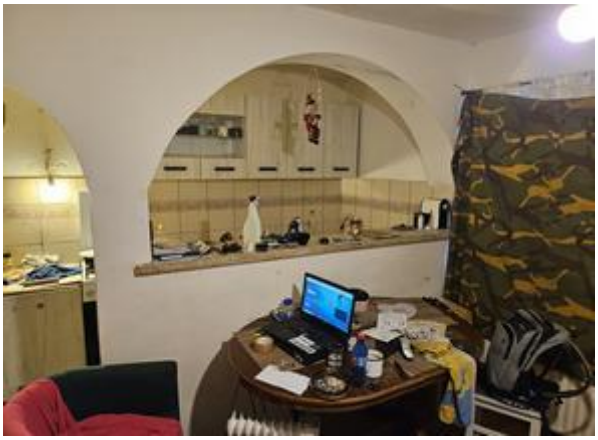
Pravice uporabe, pravice do prehoda in druge ugodnosti

Na podlagi zemljiško knjižnih izpisov se ugotavlja, da je na nepremičnini k.o. 2661 Gaj parcela *154 vknjižena neprava stvarna služnost za potrebe vzdrževanja elektro in kanalizacijskega sistema, hipoteka ter zaznamba izvršbe. Na nepremičnini k.o. 2661 Gaj parcela 599/1 pa je vknjižena hipoteka in zaznamba izvršbe.

4.2 PODATKI O OBJEKTIH

Obravnavane nepremičnine predstavljajo stanovanjsko hišo in pomožni objekt s pripadajočimi zemljišči v Gaju pri Pragerskem. Stanovanjska hiša je pritlične etažnosti, nedokončana, v slabem stanju ter potrebna generalne obnove. Ob stanovanjski hiši se nahaja nedokončan pomožni objekt v zelo slabem stanju, ter brez večje vrednosti.

Slikovni material



Splošno
- Leto izgradnje: 1990
- Obnova: nedokončano, nevzdrževano, potrebno generalne obnove
- Etaže: P
- Svetla višina prostorov: pritličje 2,50 m

Prostori v etažah
- Pritličje: bivalni ter spalni prostori

Konstrukcija
- Temelji: temelji ter plošča AB
- Nosilna konstrukcija: klasična masivna opečna gradnja
- Predelni zidovi: klasična opečna gradnja
- Stropna konstrukcija: AB plošča
- Streha: strešna konstrukcija je lesena več-kapnica
- Kritina: betonska kritina
- Kleparski izdelki: brez
- Fasada: brez, delno stiropor

Obdelava
- Vrata: zunanja PVC, notranja klasična furnirana
- Okna: PVC, izolacijska zasteklitev
- Tlaki: keramika v kopalnicah ter na hodniku, parket v dnevni sobi in sobi, laminat v vetrolovu, spalnici, kuhinji in jedilnici
- Stene: fino obdelane ter slikane
- Stropi: fino obdelani ter slikani

Instalacije
- Opremljenost: električne, vodovodne ter strojne instalacije, sanitarne vode speljane v lastno greznico
- Ogrevanje: na električne radiatorje

Zunanja ureditev
- Dostop: dostop iz asfaltirane ceste preko delno utrjenega priključka
- Okolje: ni urejeno, dotrajani pomožni objekti

Izmere
Neto tlorisna površina na podlagi opravljenih izmer

	Stanovanjski objekt	Dimenzije (m)		Neto tlorisna površina (m2)
1/	Pritličje			**77,79**
	vetrolov	2,50	2,40	6,00
	dnevna soba	4,50	2,90	13,05
	soba	4,50	2,90	13,05
	hodnik	2,40	1,60	3,84
	kopalnica 1	1,60	2,30	3,68
	spalnica	4,50	3,50	15,75
	kopalnica 2	1,60	2,30	3,68
	kuhinja z jedilnico	4,50	3,50	15,75
	shramba	2,30	1,30	2,99
	Skupaj (NTP):			**77,79**

5.0 OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNIN

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 aplikacije Trgoskop, 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 ocenjevane posesti.

Aplikacija Trgoskop

ID posla	Predmet posla	ID nepremičnine	Naslov	Datum pogodbe	"analysis:ct:contract:value"	Cena/m2	Leto izgradnje	Pogodbena površina
#634678 3	Stanovanjska hiša	2		04.11.2021	86.000 €	/	2003	106,00 m² Z: 1.730,00 m² | DS: 119,00 m²
#683163 2	Stanovanjska hiša	43	pragerskem ri	30.12.2022	190.000 €	731 €/m²	1978	260,00 m² Z: 1.215,00 m² | DS: 260,00 m²
#750234 3	Stanovanjska hiša	748		18.07.2023	82.000 €	/	1970	155,00 m² Z: 1.000,00 m² | DS: 214,00 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**
Neto tlorisna površina (m2)	78	106	260	155
Vrednost (eur/m2)		811	731	529
Vpliv lokacije (%)	100	-5	-5	-5
Vpliv velikosti (%)	100	10	30	20
Vpliv starosti (%)	100	-5	10	15
Fizične lastnosti (%)	100	0	-5	20
Čas od prodaje (%)	100	10	5	0
Roki in pogoji prodaje (%)	100	-5	-5	-5
Prilagoditve zaradi razlik				
Prilagoditve skupaj (%)	100	5	30	45
Ocenjena vrednost (eur/m2)		851,55	950,30	767,05
Indikativna vrednost (eur/m2)	856,30			
Zaokroženo (eur/m2)	856			
Vrednost (eur)	**66.768,00 €**			

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 soliden, vendar da se cene počasi umirjajo.

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.

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 ocenjevane posesti.

Aplikacija Trgoskop

ID posla	Predmet posla	ID nepremičnine	Naslov	Datum pogodbe	"analysis:ct:contract:value"	Cena/m2	Leto izgradnje	Pogodbena površina
#648817	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno		Spodnja Polskava, Slovenska Bistrica	23.03.2022	30.000 €	35,09 €/m²	/	855,00 m² Z: 855,00 m² | DS: 0,00 m²
#671938	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno		Gaj, Slovenska Bistrica	16.09.2022	51.000 €	35,61 €/m²	/	1.432,00 m² Z: 1.432,00 m² | DS: 0,00 m²
#672330	Zemljišče, na katerem je mogoče graditi stavbo in ima gradbeno dovoljenje		Spodnja Polskava, Slovenska Bistrica	27.09.2022	10.000 €	21,98 €/m²	/	455,00 m² Z: 455,00 m² | DS: 0,00 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)	873	855	1.432	455
Vrednost (eur/m2)		35,10	35,60	22,00
Vpliv lokacije (%)	100	-10	-10	-5
Vpliv velikosti (%)	100	0	5	-5
Fizične lastnosti (%)	100	0	0	10
Čas od prodaje (%)	100	5	5	5
Roki in pogoji prodaje (%)	100	0	0	0
Prilagoditve zaradi razlik				
Prilagoditve skupaj (%)	100	-5	0	5
Ocenjena vrednost (eur/m2)		33,35	35,60	23,10
Indikativna vrednost (eur/m2)	30,68			
Zaokroženo (eur/m2)	30,70			
Vrednost zemljišča (eur)	**26.801 €**			

Vrednost po posameznih zemljiščih

k.o.	**Parcela**	**Površina (m2)**	**Ocenjena vrednost (eur/m2)**	**Ocenjena vrednost (eur)**
Gaj	*154	805	30,70	24.713,50 €
Gaj	599/1	68	30,70	2.087,60 €
Skupaj		873		**26.801,10 €**

Ocena vrednosti objektov (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.

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

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

Vrsta objekta	**GOI (EUR/m² neto tlor. površine)**	**GO (%)**	**SI (%)**	**EI (%)**	**OST (%)**
Poslovni objekt	1.200 – 1.400	73	12	12	3
Bolnice	1.800 – 2.000	66	16	16	2
Osnovne šole	1.400 – 1.600	75	11	1	3
Srednje šole	1.400 – 1.600	76	11	11	2
Otroški vrtci	1.800 – 2.000	78	10	10	2
Športne dvorane	1.200 – 1.400	70	15	15	0
Enodružinske hiše	1.100 – 1.300	72	14	14	0
Vrstne hiše	1.000 – 1.100	74	13	13	0
Večstanovanjski objekti	900 – 1.100	74	13	13	0
Hoteli	1.800 – 2.000	68	14	14	4
Industrijski objekti	700 – 900	72	14	14	0

Ocenjen strošek izgradnje (NVNO)		
Neto tlorisna površina objekta (m2)	Ocena vrednosti (EUR/m2)	Ocenjena tržna vrednost (EUR)
stanovanjski objekt 78	1200	93.600,00 €
1/ Skupaj strošek izgradnje:		93.600,00 €
Ocena zastaranja (amortizacija) glede na dolgotrajne in kratkotrajne komponente		
Dejanska starost (leta)	Ekonomska življenska doba (leta)	Zastaranje (%)
Fizično zastaranje - dolgotrajne komponente (nedokončano, potrebno obnove)		
25	80	0,31
Fizično zastaranje - kratkotrajne komponente (nedokončano, potrebno obnove)		
20	30	0,67
Funkcionalno zastaranje (neustrezna upravno tehnična dokumentacija)		
5	100	0,05
Ekonomsko zastaranje (bližina odlagališča ter ČN)		
5	100	0,05
Ocenjen strošek zunanje ureditve (SZU)		
Ocenjena tržna vrednost (EUR)	Ocena stroška (%)	Ocenjen strošek ureditve (EUR)
93.600	0,15	14.040,00 €
2/ Skupaj strošek zunanje ureditve:		14.040,00 €
Ocena zastaranja (amortizacija)		
Dejanska starost (leta)	Ekonomska življenska doba (leta)	Zastaranje (%)
Fizično zastaranje (ni urejeno)		
25	30	0,83
Ocena donosa investitorja (DI)		
Ocenjena tržna vrednost (EUR)	Ocena stroška (%)	Ocenjen strošek ureditve (EUR)
93.600	0,08	7.488,00 €
3/ Skupaj donos investitorja:		7.488,00 €

REKAPITULACIJA		
Vrednost zemljišča k.o. Gaj parcela *154		24.713,00 €
1/ Vrednost zamljišča (VZ):		**24.713,00 €**
Nabavni strošek novega objekta		93.600,00 €
Dolgotranje komponente	0,31	-11.606,40 €
Kratkotranje komponente	0,67	-37.627,20 €
Funkcionalno zastaranje	0,05	-4.680,00 €
Ekonomsko zastaranje	0,05	-4.680,00 €
2/ Strošek stanovanjskega objekta (SO):		**35.006,40 €**
Nabavni strošel nove zunanje ureditve		14.040,00 €
Fizično zastaranje	0,83	-11.653,20 €
3/ Strošek zunanje ureditve (SZU):		**2.386,80 €**
Donos investitorja	0,08	7.488,00 €
4/ Donos investitorja (DI):		**7.488,00 €**
SKUPAJ:		**69.594,20 €**

6.0 ZAKLJUČEK

Predmet cenitvenega poročila je ocena tržne vrednosti nepremičnin, ki v naravi predstavljajo stanovanjsko hišo ter pomožni objekt s pripadajočim stavbnim delom zemljišč k.o. 2661 Gaj parcela *154 in 599/1.

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.

Objekti ter stavbni del zemljišča k.o. 2661 Gaj parcela *154:	66.768,00 EUR
Stavbni del zemljišča k.o. 2661 Gaj parcela 559/1:	2.088,00 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.

Objekti ter stavbni del zemljišča k.o. 2661 Gaj parcela *154:	69.594,00 EUR

6.2 KONČNA USKLADITEV VREDNOSTI

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

Objekti ter stavbni del zemljišča k.o. 2661 Gaj parcela *154

Način ocenjevanja	Ocenjena indikacijska vrednosti	Ponder	Končna vrednost
Način primerljivih prodaj	66.768,00 €	60%	40.060,80 EUR
Nabavnovrednostni način	69.594,00 €	40%	27.837,60 EUR
Ocenjena tržna vrednost:			**67.898,40 EUR**

Pri oceni tržne vrednosti je bila upoštevana tako lokacija kot velikost, starost, standard, namembnost in funkcionalnost obravnavanih nepremičnin, kakor tudi dejstvo, da se cene nepremičnin počasi umirjajo.

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

Objekti ter stavbni del zemljišča k.o. 2661 Gaj parcela *154:	**67.900,00 EUR**
Stavbni del zemljišča k.o. 2661 Gaj parcela 559/1:	**2.100,00 EUR**
	70.000,00 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

Republika Slovenija

Stran 1 od 3

Datum izdelave izpisa: 27.11.2023

IZPIS PODATKOV O PARCELI

Katastrska občina: 2661 GAJ
Parcelna številka: *154
Površina parcele: 1.074 m2
Urejena parcela: ni urejena
Katastrski dohodek: 3,09 €
Število bonitetnih točk: 45
Omejitve spreminjanja mej parcele: Ne
Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli	Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
poseljena zemljišča	35,4 %
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov poseljena zemljišča	26,8 %
javna občinska cestna infrastruktura	13,5 %
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	6,4 %
poseljena zemljišča tloris stavbe	17,9 %

Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli	Delež namenske rabe zemljišč na parceli
najboljša kmetijska zemljišča	25,0 %
površine razpršene poselitve	75,0 %

Posebni režimi parcele: /
Gozdno gospodarsko območje /
Upravljavci parcele: /

Lastništvo parcele

tip lastnika naziv	sedež	matična številka /nepremičnina	delež
P - pravi lastnik Podatek ni javen	***	***	49/240
P - pravi lastnik Podatek ni javen	***	***	11/80
P - pravi lastnik Podatek ni javen	***	***	109/240
P - pravi lastnik Podatek ni javen	***	***	49/240

Stavbe na parceli

katastrska občina	številka stavbe
2661 2661 GAJ	532
2661 2661 GAJ	533

Ljubljana, Zemljemerska ulica 12, 1000 LJUBLJANA T: (01) 478-48-00, E: pisarna.gu@gov.si

Naslov in prostorske enote

Občina:	Slovenska Bistrica
Naselje:	Pragersko
Poštni okoliš:	Pragersko
Upravna enota:	Slovenska Bistrica
Šolski okoliš:	PŠ Pragersko
Krajevna skupnost:	Pragersko
Vaška skupnost:	/
Četrtna skupnost:	/
Statistična regija:	Podravska
Volilna enota DZ:	Volilna enota Maribor
Volilni okraj:	Volilni okraj Maribor 1
DZ volišče:	Društvo KKS Pragersko, Kolodvorska ul. 9
Lokalna volilna enota:	Volilna enota 2
Lokalno volišče:	Društvo KKS Pragersko, Ulica Poh. bataljona 10

Datum izdelave izpisa: 27.11.2023

IZPIS PODATKOV O STAVBI IN DELIH STAVBE

Katastrska občina:	2661 GAJ
Številka stavbe:	532
Status stavbe:	Registrski vpis
Bruto tlorisna površina stavbe:	/
Število etaž:	1
Etaža, ki je pritličje:	1
Število stanovanj:	1
Število poslovnih prostorov:	0
Tip položaja stavbe:	samostoječa stavba
Najnižja višinska kota stavbe:	/
Najvišja višinska kota stavbe:	253,9 m
Karakteristična višina stavbe:	246,9 m
Leto izgradnje stavbe:	1990
Material nosilne konstrukcije:	opeka
Leto obnove fasade:	/
Leto obnove strehe:	/
Priključek na električno omrežje:	Da
Priključek na vodovodno omrežje:	Da
Priključek na kanalizacijsko omrežje:	Ne
Priključek na omrežje plinovoda:	Ni podatka

Parcele pod stavbo

katastrska občina	številka parcele	površina tlorisa zemljišča pod stavbo na parceli	površina tlorisa stavbe na parceli
2661 GAJ	*154	139 m2	139 m2

Naslovi stavbe

Slovenska Bistrica, Pragersko, Travniška ulica 9

Številka dela stavbe: 1

Naslov:	Slovenska Bistrica, Pragersko, Travniška ulica 9
Št.stanovanja ali posl.prostora:	/
Status:	Registrski
Dejanska raba:	stanovanje v enostanovanjski stavbi
Uporabna površina:	70,0 m2
Neto tlorisna površina:	75,7 m2
Številka etaže:	1
Številka etaže glavnega vhoda:	1
Upravnik:	/
Status upravnika:	/
Dvigalo:	Ne
Leto obnove instalacij:	/
Leto obnove oken:	/
Prostornina rezervoarjev in silosov:	/
Del stavbe v etažni lastnini:	Ne
Del stavbe skupni del stavbe v etažni lastnini:	Ne

Prostori dela stavbe

Vrsta prostora	Površina
bivalni prostor	70,0 m2
klet	5,7 m2

Sestavine dela stavbe: /
Upravljavci dela stavbe: /

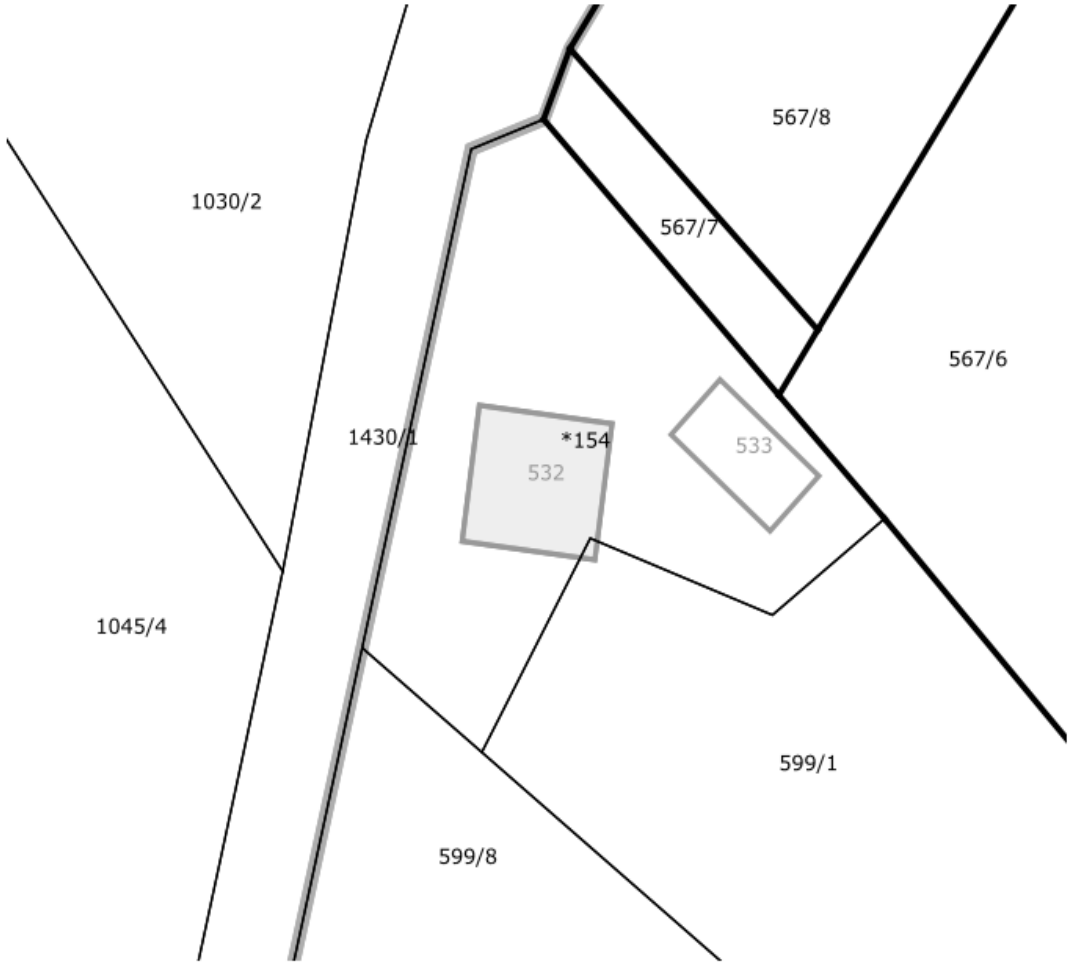
Lastništvo dela stavbe

tip lastnika naziv	sedež	matična številka /nepremičnina	delež
V - lastnik povezanih parcel Podatek ni javen	***	***	49/240
V - lastnik povezanih parcel Podatek ni javen	***	***	11/80
V - lastnik povezanih parcel Podatek ni javen	***	***	109/240
V - lastnik povezanih parcel Podatek ni javen	***	***	49/240

Naslov in prostorske enote

Občina:	Slovenska Bistrica
Naselje:	Pragersko
Poštni okoliš:	Pragersko
Upravna enota:	Slovenska Bistrica
Šolski okoliš:	PŠ Pragersko
Krajevna skupnost:	Pragersko
Vaška skupnost:	/
Četrtna skupnost:	/
Statistična regija:	Podravska
Volilna enota DZ:	Volilna enota Maribor
Volilni okraj:	Volilni okraj Maribor 1
DZ volišče:	Društvo KKS Pragersko, Kolodvorska ul. 9
Lokalna volilna enota:	Volilna enota 2
Lokalno volišče:	Društvo KKS Pragersko, Ulica Poh. bataljona 10

katastrska občina 2661 GAJ, stavba 532



Približno 20 m

Informativno merilo 1 : 500

Legenda oznak

Parcele 123/47 Številka parcele

Urejene meje

Meje katastrskih občin

Tlorisi stavb 123 Številka stavbe

Poligoni sestavin delov stavb 123-4 Številka dela stavbe sestavine

* Znak zvezdica (*) pred številko parcele pomeni, da gre za stavbno parcelno številko.

* Znak tri zvezdice (***) pomeni, da osebni podatki o fizičnih osebah niso javni

Vse pravice kopiranja in razmnoževanja pridržane, © Geodetska uprava Republike Slovenije

Vir podatkov: Geodetska uprava Republike Slovenije, Javni Vpogled
Evidenca: Kataster nepremičnin

Republika Slovenija

Datum izdelave izpisa: 27.11.2023

IZPIS PODATKOV O STAVBI IN DELIH STAVBE

Katastrska občina:	2661 GAJ
Številka stavbe:	533
Status stavbe:	Registrski vpis
Bruto tlorisna površina stavbe:	/
Število etaž:	1
Etaža, ki je pritličje:	1
Število stanovanj:	0
Število poslovnih prostorov:	0
Tip položaja stavbe:	samostoječa stavba
Najnižja višinska kota stavbe:	/
Najvišja višinska kota stavbe:	251,5 m
Karakteristična višina stavbe:	246,9 m
Leto izgradnje stavbe:	1977
Material nosilne konstrukcije:	les
Leto obnove fasade:	/
Leto obnove strehe:	/
Priključek na električno omrežje:	Da
Priključek na vodovodno omrežje:	Ne
Priključek na kanalizacijsko omrežje:	Ne
Priključek na omrežje plinovoda:	Ni podatka

Parcele pod stavbo

katastrska občina	številka parcele	površina tlorisa zemljišča pod stavbo na parceli	površina tlorisa stavbe na parceli
2661 GAJ	*154	77 m2	77 m2

Naslovi stavbe: /

Številka dela stavbe: 1

Naslov:	/
Št.stanovanja ali posl.prostora:	/
Status:	Registrski
Dejanska raba:	pomožni kmetijski del stavbe
Uporabna površina:	61,2 m2
Neto tlorisna površina:	61,2 m2
Številka etaže:	1
Številka etaže glavnega vhoda:	1
Upravnik:	/
Status upravnika:	/
Dvigalo:	Ni podatka
Leto obnove instalacij:	/
Leto obnove oken:	/
Prostornina rezervoarjev in silosov:	/
Del stavbe v etažni lastnini:	Ne
Del stavbe skupni del stavbe v etažni lastnini:	Ne

Prostori dela stavbe

Vrsta prostora	Površina
kmetijski prostor	61,2 m2

Sestavine dela stavbe: /
Upravljavci dela stavbe: /

Lastništvo dela stavbe

tip lastnika	naziv	sedež	matična številka /nepremičnina	delež

Ljubljana, Zemljemerska ulica 12, 1000 LJUBLJANA T: (01) 478-48-00, E: pisarna.gu@gov.si

V - lastnik povezanih parcel			49/240
Podatek ni javen	***	***	
V - lastnik povezanih parcel			11/80
Podatek ni javen	***	***	
V - lastnik povezanih parcel			109/240
Podatek ni javen	***	***	
V - lastnik povezanih parcel			49/240
Podatek ni javen	***	***	

Naslov in prostorske enote

Občina:	Slovenska Bistrica
Naselje:	Pragersko
Poštni okoliš:	Pragersko
Upravna enota:	Slovenska Bistrica
Šolski okoliš:	PŠ Pragersko
Krajevna skupnost:	Pragersko
Vaška skupnost:	/
Četrtna skupnost:	/
Statistična regija:	Podravska
Volilna enota DZ:	Volilna enota Maribor
Volilni okraj:	Volilni okraj Maribor 1
DZ volišče:	Društvo KKS Pragersko, Kolodvorska ul. 9
Lokalna volilna enota:	Volilna enota 2
Lokalno volišče:	Društvo KKS Pragersko, Ulica Poh. bataljona 10

Republika Slovenija

Stran 3 od 3

katastrska občina 2661 GAJ, stavba 533

Približno 20 m

Informativno merilo 1 : 500

Legenda oznak

Parcele 123/47 Številka parcele

Urejene meje

Meje katastrskih občin

Tlorisi stavb 123 Številka stavbe

Poligoni sestavin delov stavb 123-4 Številka dela stavbe sestavine

* Znak zvezdica (*) pred številko parcele pomeni, da gre za stavbno parcelno številko.

* Znak tri zvezdice (***) pomeni, da osebni podatki o fizičnih osebah niso javni

Vse pravice kopiranja in razmnoževanja pridržane, © Geodetska uprava Republike Slovenije

Vir podatkov: Geodetska uprava Republike Slovenije, Javni Vpogled
Evidenca: Kataster nepremičnin

Republika Slovenija

Datum izdelave izpisa: 27.11.2023

IZPIS PODATKOV O PARCELI

Katastrska občina:	2661 GAJ
Parcelna številka:	599/1
Površina parcele:	2.279 m2
Urejena parcela:	ni urejena
Katastrski dohodek:	19,76 €
Število bonitetnih točk:	45
Omejitve spreminjanja mej parcele:	Ne
Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini:	Ne

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli	Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	100,0 %

Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli	Delež namenske rabe zemljišč na parceli
stanovanjske površine	3,0 %
najboljša kmetijska zemljišča	97,0 %

Posebni režimi parcele:	/
Gozdno gospodarsko območje	/
Upravljavci parcele:	/

Lastništvo parcele

tip lastnika	naziv	sedež	matična številka /nepremičnina	delež
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***	109/240
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***	11/80
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***	49/240
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***	49/240

S parcelo ni povezana nobena stavba.

Naslov in prostorske enote

Občina:	Slovenska Bistrica
Naselje:	Pragersko
Poštni okoliš:	Pragersko
Upravna enota:	Slovenska Bistrica
Šolski okoliš:	PŠ Pragersko
Krajevna skupnost:	Pragersko
Vaška skupnost:	/
Četrtna skupnost:	/
Statistična regija:	Podravska
Volilna enota DZ:	Volilna enota Maribor
Volilni okraj:	Volilni okraj Maribor 1
DZ volišče:	Društvo KKS Pragersko, Kolodvorska ul. 9
Lokalna volilna enota:	Volilna enota 2
Lokalno volišče:	Društvo KKS Pragersko, Ulica Poh. bataljona 10

Republika Slovenija

Stran 2 od 2

katastrska občina 2661 GAJ, parcela 599/1

Približno 20 m

Informativno merilo 1 : 500

Legenda oznak

Parcele 123/47 Številka parcele

Urejene meje

Meje katastrskih občin

Tlorisi stavb 123 Številka stavbe

Poligoni sestavin delov stavb 123-4 Številka dela stavbe sestavine

* Znak zvezdica (*) pred številko parcele pomeni, da gre za stavbno parcelno številko.

* Znak tri zvezdice (***) pomeni, da osebni podatki o fizičnih osebah niso javni

Vse pravice kopiranja in razmnoževanja pridržane, © Geodetska uprava Republike Slovenije

Vir podatkov: Geodetska uprava Republike Slovenije, Javni Vpogled
Evidenca: Kataster nepremičnin

Ljubljana, Zemljemerska ulica 12, 1000 LJUBLJANA T: (01) 478-48-00, E: pisarna.gu@gov.si

8.2 ZEMLJIŠKO KNJIŽNA IZPISA

REPUBLIKA
SLOVENIJA
VRHOVNO
SODIŠČE

Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 27.11.2023 - 14:53:38

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 2661 *154

katastrska občina 2661 GAJ **parcela** *154 (ID 716670)

Plombe:

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

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 6140250
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 11/80
imetnik:
1. EMŠO: 2606967******
   osebno ime: Ana Kancler
   naslov: Travniška ulica 009, 2331 Pragersko

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
22178112	22.10.2021 13:38:11	415 - vknjižena neprava stvarna služnost
22289866	04.01.2022 15:46:40	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme

ID osnovnega položaja: 6140252
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 49/240
imetnik:
1. EMŠO: 1807987******
   osebno ime: Sabina Kancler
   naslov: Pionirska ulica 014, 2331 Pragersko

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
22178112	22.10.2021 13:38:11	415 - vknjižena neprava stvarna služnost
22289866	04.01.2022 15:46:40	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme

ID osnovnega položaja: 6140253
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 49/240
imetnik:
1. EMŠO: 2403996******
   osebno ime: Adolf Kancler
   naslov: Travniška ulica 009, 2331 Pragersko

1/3

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
22178112	22.10.2021 13:38:11	415 - vknjižena neprava stvarna služnost
22289866	04.01.2022 15:46:40	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
23480763	14.09.2023 10:43:11	401 - vknjižena hipoteka

ID osnovnega položaja: 20299484
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 109/240
imetnik:
1. EMŠO: 1503986******
   osebno ime: Klavdija Kancler
   naslov: Linhartova ulica 014, 2000 Maribor

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
22178112	22.10.2021 13:38:11	415 - vknjižena neprava stvarna služnost
22289866	04.01.2022 15:46:40	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 22178112
čas začetka učinkovanja 22.10.2021 13:38:11
vrsta pravice / zaznambe 415 - vknjižena neprava stvarna služnost
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 2661 GAJ **parcela** *154 (ID 716670)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Na podlagi Pogodbe o služnostni pravici št.: 283-21 z dne 06.10.2021, se vknjiži služnostna pravica vožnje in hoje ob graditvi in vzdrževalnih delih na nizkonapetostnem kablovodu oziroma nizkonapetostnem priključku.
imetnik:
1. matična številka: 5231698000
   firma / naziv: ELEKTRO MARIBOR, podjetje za distribucijo električne energije, d.d.
   naslov: Vetrinjska ulica 002, 2000 Maribor

zveza - ID osnovnega položaja:
6140250
6140252
6140253
20299484

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

ID pravice / zaznambe 22289866
čas začetka učinkovanja 04.01.2022 15:46:40
vrsta pravice / zaznambe 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 2661 GAJ **parcela** *154 (ID 716670)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Vknjiži se služnostna pravica izgradnje, rabe in vzdrževanja kanalizacijskega omrežja za odvajanje fekalnih odpadkov.
imetnik:
1. vsakokratni lastnik nepremičnine: **katastrska občina** 2661 GAJ **parcela** 567/8 (ID 7126295)

zveza - ID osnovnega položaja:
6140250
6140252
6140253
20299484

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo

ID pravice / zaznambe 23480763
čas začetka učinkovanja 14.09.2023 10:43:11
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 715 MARJETA NA DRAVSKEM POLJU **parcela** 1046 (ID 3938059)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 23.811,92 EUR
obresti glej dodatni opis
tip dospelosti 3 - glej dodatni opis
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 23.811,92 EUR s pp., ki je podrobneje opisana v izreku sklepa Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. I 2016/2023 z dne 12.09.2023, v zvezi z sklepom o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani, opr. št. VL 18902/2023 z dne 16.03.2023.
imetnik:
1. matična številka: 5860580000
   firma / naziv: NOVA KREDITNA BANKA MARIBOR d.d.
   naslov: Ulica Vita Kraigherja 004, 2000 Maribor

zveza - ID osnovnega položaja:
6140253

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
23480764	14.09.2023 10:43:11	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 23480764
čas začetka učinkovanja 14.09.2023 10:43:11
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Mariboru
opr. št. postopka I 2016/2023
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Mariboru opr. št. I 2016/2023 z dne 12.09.2023 v zvezi s sklepom o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani opr.št. VL 18902/2023 z dne16.03.2023.

REPUBLIKA
SLOVENIJA
VRHOVNO
SODIŠČE

Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 27.11.2023 - 14:54:23

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 2661 599/1

katastrska občina 2661 GAJ **parcela** 599/1 (ID 2732447)

Plombe:

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

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 6140244
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 11/80
imetnik:
1. EMŠO: 2606967******
   osebno ime: Ana Kancler
   naslov: Travniška ulica 009, 2331 Pragersko

omejitve:
Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini

ID osnovnega položaja: 6140246
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 49/240
imetnik:
1. EMŠO: 1807987******
   osebno ime: Sabina Kancler
   naslov: Pionirska ulica 014, 2331 Pragersko

omejitve:
Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini

ID osnovnega položaja: 6140247
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 49/240
imetnik:
1. EMŠO: 2403996******
   osebno ime: Adolf Kancler
   naslov: Travniška ulica 009, 2331 Pragersko

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
23480763	14.09.2023 10:43:11	401 - vknjižena hipoteka

ID osnovnega položaja: 20299485
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 109/240
imetnik:

1. EMŠO: 1503986******
   osebno ime: Klavdija Kancler
   naslov: Linhartova ulica 014, 2000 Maribor

omejitve:

Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 23480763
čas začetka učinkovanja 14.09.2023 10:43:11
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 715 MARJETA NA DRAVSKEM POLJU **parcela** 1046 (ID 3938059)

podatki o vsebini pravice / zaznambe

terjatev: 23.811,92 EUR
obresti glej dodatni opis
tip dospelosti 3 - glej dodatni opis
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 23.811,92 EUR s pp., ki je podrobneje opisana v izreku sklepa Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. I 2016/2023 z dne 12.09.2023, v zvezi z sklepom o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani, opr. št. VL 18902/2023 z dne 16.03.2023.

imetnik:

1. matična številka: 5860580000
   firma / naziv: NOVA KREDITNA BANKA MARIBOR d.d.
   naslov: Ulica Vita Kraigherja 004, 2000 Maribor

zveza - ID osnovnega položaja:
6140247

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
23480764	14.09.2023 10:43:11	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 23480764
čas začetka učinkovanja 14.09.2023 10:43:11
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe

podatki o vsebini pravice / zaznambe

organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Mariboru
opr. št. postopka I 2016/2023
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Mariboru opr. št. I 2016/2023 z dne 12.09.2023 v zvezi s sklepom o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani opr.št. VL 18902/2023 z dne16.03.2023.