

MAG. DRAGAN MANJULOV S.P.,  
UPRAVITELJ V POSTOPKIH ZARADI INSOLVENTNOSTI IN PRISILNE LIKVIDACIJE &  
POSLOVNI SVETOVALEC ZA PODJETJA V KRIZI

Mlaka 9

4290 Tržič

E-mail: dragan.manjulov@telemach.net

Gsm: 070 130 027

Št. dovoljenja: L 4/2013

---

Dolžnik: Kauran Andrej  
nazadnje stanujoč: Sladki vrh 2A  
2214 Sladki vrh  
Rojstni datum: 29. 03. 1962  
Datum smrti: 17.06.2020

Opravična številka: St 162/2023

**Okrožno sodišče v Mariboru**

Sodna ulica 14

2000 Maribor

Mlaka, 26.04.2024

Predmet: razpis javne dražbe z zviševanjem izklicne cene dne, **18.06.2024** v  
prostorih Zbornice upraviteljev Slovenije na naslovu Dunajska cesta 156,  
1000 Ljubljana ob 11.00 uri  
Nepremičnina:



**DVOSTANOVANJSKA HIŠA SKUPAJ Z NESTANOVANJSKO STAVBO**  
na naslovu: Sladki Vrh 2 A, 2214 Sladki Vrh, skupaj s pripadajočim  
zemljiščem (ID znak: parcela 566 4/3, parcela 566 4/5 in parcela 566 12/4)

1/1

Spoštovani,

## 1. UVOD

Na osnovi določb v 330. členu ZFPPIPP se prodaja začne s sklepom sodišča o prodaji. Naslovno sodišče je dne, 10.04.2024 izdalo Sklep o prodaji – dodatni v katerem je odločilo:

- da se prodaja opravi na podlagi javne dražbe z zviševanjem izklicne cene,
- izklicno ceno za predmet prodaje,
- varščino.

Predmet prodaje je:

- Dvostanovanjska hiša skupaj z nestanovanjsko stavbo na naslovu Sladki Vrh 2 A, 2214 Sladki Vrh, skupaj s pripadajočim zemljiščem (ID znak: parcela 566 4/3, parcela 566 4/5 in parcela 566 12/4) v celotni lasti pokojnega zapustnika – 1/1 (v nadaljevanju »nepremičnina«)

Pri predmetu prodaje »nepremičnina«, ki ga bom natančno definiral v nadaljevanju razpisa, je bilo v postopku prijav terjatev prijavljenih več ločitvenih pravic, ki sem jih upravitelj priznal.

Pri predmetu prodaje »nepremičnina«, ki ga bom natančno definiral v nadaljevanju razpisa, ni bila v postopku prijav terjatev prijavljena nobena izločitvena pravica.

Upravitelj sem za predmet prodaje »nepremičnina« naročil in prejel oceno vrednosti premoženja glede na določila 327. člena ZFPPIPP (priloga).

## 2. PREDMET PRODAJE

### Nepremičnina

Predmet prodaje je v eZK vpisan s sledečimi ID znaki:

- **Parcela 566 12/4**, k.o. Sladki Vrh (218 m<sup>2</sup>);
- **Parcela 566 4/5**, k.o. Sladki Vrh (669 m<sup>2</sup>);
- **Parcela 566 4/3**, k.o. Sladki Vrh (885 m<sup>2</sup>);

vse v deležu do **1/1** od celote,

ki v naravi predstavljajo dvostanovanjsko hišo (številka stavbe 241; naslov: Sladki vrh 2 A), nestanovanjsko stavbo (številka stavbe 242) skupaj s pripadajočimi zemljišči.

Na nepremičnini z ID znakom: parcela 566 4/3 je vknjižena služnost stanovanja v korist matere zapustnika.

### Zemljišče

Skupna površina zemljišč: 1.772 m<sup>2</sup>.

Zemljišče je stavbno in komunalno opremljeno z asfaltirano javno cesto, pločnikom, javno razsvetljavo, vodovodnim, električnim, kanalizacijskim, toplovodnim in telekomunikacijskim omrežjem ter kabelsko TV. Teren je raven.

Nepremičnina je locirana v Podravski regiji, v občini Šentilj, v naselju Sladki Vrh, v krajevni skupnosti Sladki Vrh. Spada pod upravno Pesnica pri Mariboru.

Nepremičnina je dostopna po kategorizirani občinski javni asfaltirani cesti.

### Stavba

Na parceli z ID znakom parcela 566 4/3 stoji dvostanovanjska hiša (številka stavbe 241; naslov: Sladki vrh 2 A) in nestanovanjska stavba (številka stavbe 242).

#### **Številka stavbe 241 (dvostanovanjska hiša):**

Stavba ima tri etaže (klet, pritličje in mansarda) z dvema medetažama.

Stavba ima neto tlorisno površino 247,45 m<sup>2</sup>.

Stavba ima uporabno tlorisno površino 149,92 m<sup>2</sup>

Hiša je bila zgrajena leta 1968 in kasneje predelana v dvostanovanjsko hišo.

Dostop do obeh stanovanj je o ločenih zunanjih stopnicah.

Hiša je priključena na električno in vodovodno omrežje.

Fekalne odplake so speljane v greznico.

Ogrevanje hiše je centralno, z radiatorji, s kotlom na lesene palete.

Hiša je delno klimatizirana.

#### **Številka stavbe 242 (nestanovanjska stavba):**

Gre za pritlični večnamenski objekt, ki se sestoji iz treh delov:

- Dveh poslovnih prostorov z ločenima zunanjima vhodoma,
- Dveh garaž s shrambo in drvarnico.

Stavba ima neto tlorisno površino 176,46 m<sup>2</sup>.

##### 1. Poslovni prostor

Sestoji se iz enega prostora (v njem je bila nekdanja pekarna).

Stavba je priključena na električno, vodovodno in kanalizacijsko omrežje.

Svetla višina prostora je 2,60 m.

##### 2. Poslovni prostor

Sestoji se iz pisarne, WC-ja, mini kuhinje in prostora za arhiv.

Ogrevanje prostorov je z električnimi grelnimi telesi.

Prostori so klimatizirani in tehnično varovani.

Svetla višina prostora je 2,60 m.

##### 3. Dve garaži in shramba

Najvišja svetla višina je 3,40 m, najnižja pa 2,80 m.

4. Drvarnica  
Najvišja svetla višina je 3,50 m, najnižja pa 2,10 m.

### 3. IZKLICNA CENA/VARŠČINA

Ocenjena tržna vrednost: 188.000,00 EUR.  
Ocenjena likvidacijska vrednost: 150.400 EUR.

**Izklicna cena: 150.000,00 EUR + davščine.**  
**Varščina v višini 10 % izklicne cene: 15.000,00 EUR.**

### 4. LOČITVENE PRAVICE

Predmet prodaje »nepremičnina« je predmet več ločitvenih pravic več ločitvenih upnikov:

| Zap. št. <sup>1</sup> | Ločitveni upnik                                 | Vrednost (v eur spp) <sup>2</sup> |
|-----------------------|---|-----------------------------------|
| 1                     | SKB BANKA D.D. LJUBLJANA                        | 156.500,36                        |
| 2                     | PRIMORSKA HRANILNICA VIPAVA D.D.                | 113.638,20                        |
| 3                     | JAVNI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE ZA PODJETNIŠTVO | 7.781,44                          |

Upravitelj sem vse navedene ločitvene pravice priznal.

Upravitelj upoštevam posebno pravilo o prodaji premoženja, ki je predmet ločitvene pravice (7. odstavek 345. člena ZFPPIPP), in navajam ločitvenega upnika katerega ločitvena pravica je bila pridobljena prva:

- Ločitveni upnik v seznamu preizkušenih terjatev pod zaporedno številko 2:  
**PRIMORSKA HRANILNICA VIPAVA D.D., Glavni trg 15, 5271 Vipava; MŠ: 5214246000** (začetek učinkovanja: **16.09.2019**).

in ločitvenega upnika katerega ločitvena pravica je bila pridobljena druga:

- Ločitveni upnik v seznamu preizkušenih terjatev pod zaporedno številko 1:  
**SKB BANKA D.D. LJUBLJANA, Ajdovščina 4, 1000 Ljubljana; MŠ: 5026237000** (začetek učinkovanja: **24.09.2019**).

### 5. VARŠČINA

Varščino morajo dražitelji vplačati na TRR v korist stečajnega dolžnika na transakcijski račun št.: **SI56 0700 0000 4009 682** odprt pri Gorenjski banki d.d. Kranj (**SWIFT: GORE SI 2X**), s pripisom **Namen nakazila: »varščina« do dne, 17.06.2024.**

<sup>1</sup> Zaporedna številka v seznamu preizkušenih terjatev.

<sup>2</sup> Vrednost zavarovanih terjatev z ločitveno pravico.

## 6. OGLED PREDMETOV PRODAJE

Ogled predmeta prodaje je možen dne, **13.06.2024 med 11.00 in 13.00 uro.**

Za ogled je potrebno **obvezno najkasneje do dne, 07.06.2024 najaviti ogled upravitelju na mail: dragan.manjulov@telemach.net.**

## 7. POGOJI PRODAJE IN PRAVILA DRAŽBE

- 7.1 Prodaja se vrši po načelu »videno – kupljeno«. Izključena je odgovornost stečajnega dolžnika za stvarne napake premoženja, ki je predmet prodaje.
- 7.2 Na dražbi lahko sodelujejo samo dražitelji, ki so pravočasno vplačali varščino.
- 7.3 Varščina se ne obrestuje in ne revalorizira.
- 7.4 Dražitelji se pred izvedbo javne dražbe izkažejo s predložitvijo potrjenega naloga o vplačilu varščine upravitelju. Vplačana varščina pomeni, da je dražitelj sprejel izklicno ceno. Zastopniki pravnih oseb morajo pred pričetkom dražbe predložiti izpis iz sodnega ali poslovnega registra, ki ne sme biti starejši od 10 dni, pooblaščenci pa tudi pooblastilo za zastopanje. Fizične osebe se morajo pred dražbo izkazati z veljavnim osebnim dokumentom. Vse listine, ki jih predložijo udeleženci dražbe, morajo biti sestavljene v slovenskem jeziku ali prevedene.  
Po razglasitvi začetka dražbe ob napovedani uri pristop dražiteljev ni več mogoč!
- 7.5 Na dražbi se zvišuje ponujeni znesek v koraku po 1.000,00 EUR. Na dražbi uspe tisti dražitelj, ki bo ponudil najvišjo ceno.
- 7.6 Pred pričetkom dražbe upravitelj še enkrat preberem podatke o predmetu prodaje ter razglasim izklicno ceno in pozovem ponudnike, ki imajo pravico pristopiti k draženju, da naj se izrečejo, ali sprejmejo izklicno ceno. Ko prvi od ponudnikov pove svojo ponudbo, ponovim upravitelj ponujeni znesek in kdo ga je ponudil ter vprašam, ali kdo od ponudnikov ponudi višji znesek. Če v postopku zviševanja ponujenega zneska v določenem koraku nihče od ponudnikov takoj ne ponudi višjega zneska, ponovim upravitelj ponujeni znesek drugič ter po pol minutnem premoru razglasim zadnjo podano ponudbo ter hkrati seznanim ponudnike, da je dražba za ta predmet zaključena.
- 7.7 Po koncu dražbe voditelj dražbe razglasim dražitelja, ki je na dražbi uspel, in ga obvestim o času sklenitve pisne prodajne pogodbe, ki ne sme biti pozneje kot tri delovne dni po koncu dražbe. Celotno kupnino mora uspeli dražitelj plačati v 90-ih dneh od sklenitve pogodbe.
- 7.8 O poteku dražbe se vodi zapisnik, v katerega se vpisujejo vsi ponudniki, ponujeni znesek kupnine in kdo ga je ponudil, kupec predmeta ter morebitne druge zadeve o poteku dražbe.
- 7.9 Ugovor(-e) zoper potek dražbe je mogoče vložiti do zaključka zapisnika o poteku dražbe. Ugovore takoj rešim upravitelj.

- 7.10 Če dražitelj na dražbi ne uspe, se mu vrne znesek vplačane varščine v treh delovnih dneh po koncu javne dražbe.
- 7.11 Če dražitelj na dražbi uspe in sklene prodajno pogodbo v skladu z ZFPPIPP, plačilo varščine velja za plačilo are v znamenje sklenitve prodajne pogodbe.
- 7.12 V postopku javne dražbe ne morejo sodelovati osebe iz 337. člena ZFPPIPP. Kupec mora ob sklenitvi prodajne pogodbe podpisati izjavo, da ni ovir za sklenitev prodajne pogodbe po drugem odstavku 337. člena ZFPPIPP.
- 7.13 Če dražitelj, ki je uspel na dražbi, ob času določenem za sklenitev prodajne pogodbe, ne podpiše prodajne pogodbe, mora stečajnemu dolžniku plačati pogodbeno kazen za neizpolnjeno obveznost. V tem primeru plačilo varščine velja za plačilo pogodbene kazni in stečajni dolžnik obdrži plačani znesek varščine.
- 7.14 Če zamuda kupca s plačilom kupnine traja več kot 15 dni, lahko stečajni dolžnik odstopi od prodajne pogodbe, ne da bi moral kupcu dati dodatni rok za izpolnitev in obdrži plačani znesek varščine.
- 7.15 Vse davčne in druge javne obveznosti, strošek sestave pogodbe (obračunana bo v skladu s takrat veljavno odvetniško tarifo) ter morebitni strošek prenosa lastništva bremenijo kupca.
- 7.16 Izročitev predmetov prodaje v posest se opravi šele po celotnem plačilu kupnine in po pravnomočnosti sklepa o izročitvi nepremičnine kupcu.

S spoštovanjem,

Upravitelj:  
Mag. Dragan Manjulov

Priloga: Ocenjevalno mnenje;

Miran BULOVEC  
zapriseženi sodni cenilec  
za gradbeno stroko  
Luznarjeva ulica 24  
4000 KRANJ

E: miran.bulovec@bumapi.si

M: 041 673-007

**St 162/2023**

## POROČILO O OCENJENI LIKVIDACIJSKI (STEČAJNI) VREDNOSTI NEPREMIČNINSKIH PRAVIC ZA

**dvostanovanjsko HIŠO**, številka stavbe 241,  
**neto tlorisne površine hiše 247,45 m<sup>2</sup> in uporabne tlorisne površine  
hiše 149,92 m<sup>2</sup>, skupaj z nestanovanjsko stavbo**, številka stavbe 242,  
**neto tlorisne površine nestanovanjske stavbe 176,46 m<sup>2</sup> in  
skupaj s pripadajočimi zemljišči**, parcelne številke zemljišč  
4/3, 4/5 in 12/4, **skupne površine zemljišč 1.772 m<sup>2</sup>**,  
vse katastrska občina 566 Sladki Vrh,

**na Sladkem Vrh, Sladki Vrh 2 A,  
2214 Sladki Vrh,**

zemljišča so vpisana v zemljiški knjigi z identifikacijskimi znaki  
566 4/3, 566 4/5 in 566 12/4



Kranj, 28. april 2023

# 1 – POVZETEK POROČILA

|   |  |
|---|--|
| <b>PREDMET POROČILA:</b>                            | <b><u>dvostanovanjska HIŠA</u></b> , številka stavbe 241, <u>neto tlorisne površine hiše 247,45 m<sup>2</sup></u> in <u>uporabne tlorisne površine hiše 149,92 m<sup>2</sup></u> , <b><u>skupaj z nestanovanjsko stavbo</u></b> , številka stavbe 242, <u>neto tlorisne površine nestanovanjske stavbe 176,46 m<sup>2</sup></u> in <b><u>skupaj s pripadajočimi zemljišči</u></b> , parcelne številke zemljišč 4/3, 4/5 in 12/4, <u>skupne površine zemljišč 1.772 m<sup>2</sup></u> , vse katastrska občina 566 Sladki Vrh, <b><u>na Sladkem Vrh, Sladki Vrh 2 A, 2214 Sladki Vrh</u></b> , zemljišča so vpisana v zemljiški knjigi z identifikacijskimi znaki 566 4/3, 566 4/5 in 566 12/4 |
| <b>IDENTIFIKACIJSKI ZNAKI V ZEMLJIŠKI KNJIGI:</b>   | 566 4/3<br>566 4/5<br>566 12/4   |
| <b>KATASTERSKA OBČINA:</b>                          | 566 Sladki Vrh   |
| <b>PARCELNE ŠTEVILKE:</b>                           | 4/3<br>4/5<br>12/4   |
| <b>LASTNIK OCENJEVANE NEPREMIČNINE:</b>             | <b>1/1 deleža</b><br>Andrej KAURAN<br>(pokojni - <u>v stečaju zapuščine</u> )<br>Sladki Vrh 2 A<br>2214 SLADKI VRH   |
| <b>ŠTEVILO UPORABNIKOV OCENJEVANE NEPREMIČNINE:</b> | v času ogleda ocenjevana nepremičnina ni bila v uporabi (v zemljiški knjigi je sicer vknjižena služnostna pravica stanovanja v pritličju v korist Marije Kauran, katera biva v domu upokojencev in v korist Joža Kaurana, kateri pa je pokojni)  |



|  |   |
|--|---|
| <b>NAROČNIK POROČILA:</b>  | upravitelj v postopkih zaradi insolventnosti<br>in prisilnem prenehanju<br>mag. Dragan MANJULOV<br>Mlaka 9<br>4290 TRŽIČ  |
| <b>IZVAJALEC NALOGE:</b>   | Miran BULOVEC<br>zapriseženi sodni cenilec<br>za gradbeno stroko<br>Luznarjeva ulica 24<br>4000 KRANJ   |
| <b>LICENCA CENILCA:</b>  | Odločba Ministrstva za pravosodje RS št.<br>756-151/97  |
| <b>NAMEN OCENE VREDNOSTI:</b>  | ocena tržne in likvidacijske – stečajne<br>vrednosti nepremičnine v stečaju<br>zapuščine po pokojnem zapustniku<br>Andreju Kauranu, <b>St 162/2023</b> , v skladu z<br>zahtevami za cenitve v insolventnih<br>postopkih |
| <b>PODLAGA VREDNOSTI:</b>  | tržna vrednost v skladu z MSOV<br>(Mednarodni standardi ocenjevanja<br>vrednosti) veljavnimi z dnem 31.01.2022  |
| <b>DATUM OGLEDA OCENJEVANE<br/>NEPREMIČNINE:</b>                       | 19.04.2023  |
| <b>DATUM OCENJEVANJA<br/>VREDNOSTI:</b>                                | 19.04.2023  |
| <b>DATUM ZAKLJUČKA<br/>POROČILA:</b>                                   | 28.04.2023  |
| <b>OCENJENA <u>TRŽNA VREDNOST</u><br/>NEPREMIČNINE:</b>                | <b>188.000 Eur</b>  |
| <b>OCENJENA <u>LIKVIDACIJSKA</u><br/><u>VREDNOST</u> NEPREMIČNINE:</b> | <b><u>150.400 Eur</u></b>   |

## **2 – SPREMNO PISMO**

Miran BULOVEC  
zapriseženi sodni cenilec  
za gradbeno stroko  
Luznarjeva ulica 24  
4000 KRANJ

Kranj, 28.04.2023

upravitelj v postopkih zaradi insolventnosti  
in prisilnem prenehanju  
mag. Dragan MANJULOV  
Mlaka 9  
4290 TRŽIČ

### **ZADEVA: OCENA LIKVIDACIJSKE - STEČAJNE VREDNOSTI DVOSTANOVANJSKE HIŠE SKUPAJ Z NESTANOVANJSKO STAVBO IN ZEMLJIŠČI NA SLADKEM VRHU**

Na osnovi vašega naročila, sem izvršil likvidacijsko oceno vrednosti nepremičninskih pravic, na ocenjevani nepremičnini, skladno z domnevami in vsebovanimi omejitvenimi pogoji. Namen ocenjevanja vrednosti je ocena likvidacijske vrednosti interesa do nepremičninskih pravic na tej posesti. Ocenjena likvidacijska vrednost (imenovana tudi vrednost pri prisilni prodaji) spada med netržne vrednosti in je opredeljena kot znesek, ki ga lahko razumno prejmemo za prodajo premoženja v določenem časovnem obdobju, ki je prekratko, da bi izpolnjevalo časovno obdobje trženja, ki ga zahteva opredelitev tržne vrednosti. Ocenjena likvidacijska vrednost je praviloma nižja, včasih enaka in nikoli višja od tržne vrednosti.

Predmet ocenjevanja obsega **dvostanovanjsko HIŠO**, številka stavbe 241, neto tlorisne površine hiše 247,45 m<sup>2</sup> in uporabne tlorisne površine hiše 149,92 m<sup>2</sup>, **skupaj z nestanovanjsko stavbo**, številka stavbe 242, neto tlorisne površine nestanovanjske stavbe 176,46 m<sup>2</sup> in **skupaj s pripadajočimi zemljišči**, parcelne številke zemljišč 4/3, 4/5 in 12/4, skupne površine zemljišč 1.772 m<sup>2</sup>, vse katastrska občina 566 Sladki Vrh, **na Sladkem Vrh, Sladki Vrh 2 A, 2214 Sladki Vrh**, zemljišča so vpisana v zemljiški knjigi z identifikacijskimi znaki 566 4/3, 566 4/5 in 566 12/4.

Pri pripravi poročila sem pregledal predmetno posest, sosesko, primerljive prodaje nepremičnin in primerljivo ponudbo nepremičnin. Analiziral sem vse ustrezne tržne podatke, ki so relevantni za oceno likvidacijske vrednosti nepremičninskih pravic.

Oceno vrednosti sem pripravil na podlagi analiz trga nepremičnin, po načinu primerjave prodaj in nabavno vrednostnem načinu.

Z upoštevanjem navedenega in vsebine poročila ter na osnovi omejitvenih pogojev, je moje mnenje, da likvidacijska vrednost ocenjevane nepremičnine, na dan 19.04.2023, znaša:

**150.400 Eur.**

Utemeljitev za moje zaključke, o navedeni likvidacijski vrednosti, so podane v naslednjih poglavjih tega poročila.

Zahvaljujem se vam za izkazano zaupanje. Za vsa morebitna dodatna vprašanja, povezana s predmetno oceno vrednosti, sem vam na razpolago.

S spoštovanjem,

ocenjevalec vrednosti:

Miran BULOVEC  
zapriseženi sodni cenilec  
za gradbeno stroko  
Luznarjeva ulica 24  
4000 KRANJ

## **3 - VSEBINA POROČILA**

|          |  |    |
|----------|--|----|
| <b>1</b> | <b>POVZETEK POROČILA</b>   | 2  |
| <b>2</b> | <b>SPREMNO PISMO</b>   | 4  |
| <b>3</b> | <b>VSEBINA POROČILA</b>  | 6  |
| <b>4</b> | <b>UVODNI DEL</b>  | 8  |
| 4.1      | OSNOVNI PODATKI O OCENJEVANI VREDNOSTI                               | 8  |
| 4.1.1    | Predmet vrednotenja  | 8  |
| 4.1.2    | Lastnik ocenjevane nepremičnine                                      | 8  |
| 4.1.3    | Naročnik poročila  | 8  |
| 4.1.4    | Namen vrednotenja  | 8  |
| 4.1.5    | Podlaga vrednosti  | 8  |
| 4.1.6    | Izbrana pristopa vrednotenja   | 11 |
| 4.1.7    | Predpostavke in omejitvene okoliščine oziroma pogoji                 | 13 |
| 4.1.8    | Datum ogleda ocenjevane nepremičnine                                 | 14 |
| 4.1.9    | Datum vrednotenja  | 14 |
| 4.1.10   | Datum zaključka cenitvenega poročila                                 | 14 |
| 4.1.11   | Sklepna ocena <u>tržne vrednosti</u> ocenjevane nepremičnin          | 14 |
| 4.1.12   | Sklepna ocena <u>likvidacijske vrednosti</u> ocenjevane nepremičnine | 14 |
| 4.2      | IZJAVA NAROČNIKA POROČILA  | 15 |
| 4.3      | IZJAVA OCENJEVALCA VREDNOSTI   | 15 |
| 4.4      | PRILOGE POROČILU   | 18 |
| 4.5      | VIRI INFORMACIJ IN PODATKOV  | 18 |
| <b>5</b> | <b>ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN</b>                                      | 19 |
| <b>6</b> | <b>ANALIZA OBČINE, SOSESKE IN LOKACIJE</b>                           | 28 |
| 6.1      | ANALIZA OBČINE   | 28 |
| 6.2      | ANALIZA SOSESKE  | 29 |
| 6.3      | ANALIZA LOKACIJE   | 29 |
| 6.4      | PROMETNE POVEZAVE  | 30 |
| 6.5      | JAVNE STORITVE IN STORITVE DRUŽBENEGA STANDARDA                      | 31 |
| 6.6      | ORTO FOTO POSNETEK LOKACIJE OCENJEVANE NEPREMIČNINE                  | 31 |
| 6.7      | ZAKLJUČEK  | 31 |
| <b>7</b> | <b>OPIS IN ANALIZA OCENJEVANE NEPREMIČNINE</b>                       | 32 |
| 7.1      | IDENTIFIKACIJA OCENJEVANE NEPREMIČNINE                               | 32 |
| 7.2      | URBANISTIČNI PREDPISI  | 32 |
| 7.3      | OPIS IN ANALIZA ZEMLJIŠČ   | 33 |
| 7.4      | OPIS IN ANALIZA OCENJEVANIH STAVB TER PROSTOROV                      | 35 |
| 7.4.1    | OPIS IN ANALIZA OCENJEVANIH STAVB TER PROSTOROV                      | 35 |

|  |           |
|--|-----------|
| 7.4.2 NETO TLOORISNI POVRŠININI OCENJEVANIH STAVB...   | 52        |
| 7.4.3 UPORABNA TLOORISNA POVRŠINA<br>OCENJEVANE HIŠE.....  | 54        |
| 7.5 OPIS IN ANALIZA ZUNANJE UREDITVE.....  | 55        |
| <b>8 OCENA VREDNOSTI</b> .....   | <b>57</b> |
| 8.1 SPLOŠNO.....   | 57        |
| 8.2 OCENJEVANJE VREDNOSTI PO NAČINU PRIMERLJIVIH<br>PRODAJ ZA STANOVANJSKO HIŠO Z ZEMLJIŠČI.....                       | 57        |
| 8.2.1 SPLOŠNO.....   | 57        |
| 8.2.2 RAZISKAVA TRŽIŠČA.....   | 58        |
| 8.2.3 VERIFIKACIJA PODATKOV O PRODAJNIH<br>TRANSAKCIJAH.....   | 58        |
| 8.2.4 IZVEDBA PRILAGODITEV.....  | 58        |
| 8.2.5 PRILAGODITEV PRIMERLJIVIH PRODANIH<br>NEPREMIČNIN OCENJEVANI STANOVANJSKI HIŠI<br>SKUPAJ Z ZEMLJIŠČI.....        | 59        |
| 8.2.6 OCENJENA TRŽNA VREDNOST OCENJEVANE<br>STANOVANJSKE HIŠE SKUPAJ Z ZEMLJIŠČI<br>NA OSNOVI PRIMERLJIVIH PRODAJ..... | 65        |
| 8.3 IZRAČUN INDAKTIVNE VREDNOSTI NADOMESTITVENIH<br>STROŠKOV NESTANOVANJSKE STAVBE.....                                | 65        |
| 8.3.1 SPLOŠNO.....   | 65        |
| 8.3.2 IZRAČUN INDAKTIVNE VREDNOSTI<br>NADOMESTITVENIH STROŠKOV<br>NESTANOVANJSKE STAVBE.....                           | 66        |
| 8.4 REKAPITULACIJA OCENJENIH VREDNOSTI.....  | 67        |
| 8.5 OCENA IN IZRAČUN LIKVIDACIJSKE VREDNOSTI<br>OCENJEVANE NEPREMIČNINE.....   | 67        |
| <b>9 KONČNA OCENA LIKVIDACIJSKE VREDNOSTI<br/>OCENEJVANE NEPREMIČNINE</b> .....  | <b>68</b> |
| <b>10 PRILOGE POROČILU</b> .....   | <b>69</b> |

## 4 - UVODNI DEL

### 4.1 OSNOVNI PODATKI O OCENJEVANI VREDNOSTI

4.1.1 Predmet vrednotenja: dvostanovanjska HIŠA, številka stavbe 241, neto tlorisne površine hiše 247,45 m<sup>2</sup> in uporabne tlorisne površine hiše 149,92 m<sup>2</sup>, skupaj z nestanovanjsko stavbo, številka stavbe 242, neto tlorisne površine nestanovanjske stavbe 176,46 m<sup>2</sup> in skupaj s pripadajočimi zemljišči, parcelne številke zemljišč 4/3, 4/5 in 12/4, skupne površine zemljišč 1.772 m<sup>2</sup>, vse katastrska občina 566 Sladki Vrh, na Sladkem Vrh, Sladki Vrh 2 A, 2214 Sladki Vrh, zemljišča so vpisana v zemljiški knjigi z identifikacijskimi znaki 566 4/3, 566 4/5 in 566 12/4.

4.1.2 Lastnik ocenjevane nepremičnine:

**1/1 deleža**  
Andrej KAURAN  
(pokojni - v stečaju zapuščine)  
Sladki Vrh 2 A  
2214 SLADKI VRH.

4.1.3 Naročnik poročila:

upravitelj v postopkih zaradi insolventnosti  
in prisilnem prenehanju  
mag. Dragan MANJULOV  
Mlaka 9  
4290 TRŽIČ.

4.1.4 Namen vrednotenja:

ocena tržne in likvidacijske – stečajne vrednosti nepremičnine v stečaju zapuščine po pokojnem zapustniku Andreju Kauranu, **St 162/2023**, v skladu z zahtevami za cenitve v insolventnih postopkih.

4.1.5 Podlaga vrednosti:

**likvidacijska vrednost** (imenovana tudi vrednost pri prisilni prodaji) spada med netržne vrednosti in je opredeljena kot znesek, ki ga lahko razumno prejmemo za prodajo premoženja v določenem časovnem obdobju, ki je prekratko, da bi izpolnjevalo časovno obdobje trženja, ki ga zahteva opredelitev tržne vrednosti. Ocenjena likvidacijska vrednost je praviloma nižja, včasih enaka in nikoli višja od tržne vrednosti.

**Pri ocenjevanju likvidacijske vrednosti nepremičnine sem za podlago vrednosti uporabil tržno vrednost.**

**Tržna vrednost** je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo na datum ocenjevanja vrednosti, v poslu, med nepovezanima in neodvisnima strankama, po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

**Ocenjeni znesek** se nanaša na ceno, izraženo v denarju, plačljivo za sredstvo v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama.

**Tržna vrednost** je najverjetnejša cena, ki jo lahko razumno dosežemo na trgu, **na datum ocenjevanja vrednosti**, v skladu z opredelitvijo pojma tržna vrednost. To je najboljša cena, ki jo lahko prodajalec razumno doseže, in najugodnejša cena, ki jo kupec lahko razumno doseže. Ta ocena izrecno izključuje ocenjeno ceno, ki je povišana ali znižana zaradi posebnih pogojev in okoliščin, kot so neobičajno financiranje, dogovori o prodaji in povratnem najemu, posebne obravnave in ugodnosti, ki jih podeli nekdo, ki je povezan s prodajo, ali katera koli prvina posebne vrednosti.

Pojem »**naj bi zamenjala sredstva**« se nanaša na dejstvo, da je vrednost sredstva ocenjeni znesek in ne vnaprej določeni znesek ali dejanska prodajna cena.

**Na datum ocenjevanja vrednosti pomeni**, da je vrednost časovno vezana na določen dan. Ker se trgi in tržne razmere lahko spreminjajo, je ocenjena vrednost ob drugem času lahko napačna in neprimerna.

Pojem »**voljan kupec**« se nanaša na tistega, ki je motiviran, vendar ni prisiljen k nakupu. Ta kupec ni niti pretirano navdušen, niti odločen, da kupi po katerikoli ceni. Kupuje v skladu s stvarnostjo sedanjega trga in s pričakovanji sedanjega trga.

Pojem »**voljan prodajalec**« se nanaša na tistega, ki ni niti pretirano navdušen niti prisiljen prodajalec, pripravljen prodati po kateri koli ceni, niti ni pripravljen ponujati po ceni, ki na trenutnem trgu ne velja za primerno. Voljan prodajalec je motiviran, da proda sredstvo po tržnih pogojih za najvišjo ceno, ki jo lahko dosežemo na prostem trgu, po ustreznem trženju.

Pojem »**posel med nepovezanima in neodvisnima strankama**« pomeni posel med strankama, ki nista v

določenem ali posebnem razmerju. Domneva se, da se posel po tržni vrednosti opravi med nepovezanima strankama, ki delujeta neodvisno.

»**Po ustreznem trženju**« pomeni, da bi bilo sredstvo izpostavljeno trgu na najprimernejši način, ki vpliva na njegovo odprodajo po najboljši ceni, ki jo je mogoče razumno doseči. Čas izpostavljenosti mora trajati dovolj dolgo, da sredstvo lahko spozna primerno število udeležencev.

Pojem »**pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno**« predpostavlja, da sta voljni kupec in voljni prodajalec primerno seznanjena z naravo in značilnostmi sredstva, z njegovo dejansko in morebitno uporabo in z razmerami na trgu na datum ocenjevanja vrednosti. Potem domnevno vsaka od strank preudarno uporabi svoje vedenje, da najde ceno, ki je najugodnejša za njen položaj v poslu.

Pojem »**brez prisile**« določa, da je vsaka izmed strank motivirana, da opravi posel, ni pa niti prisiljena niti neprimerno siljena v to, da ga izvede.

Zasnova tržne vrednosti predvideva ceno, doseženo s pogajanjem na prostem in konkurenčnem trgu, na katerem udeleženci svobodno delujejo. Trg, na katerem je sredstvo namenjeno prodaji, je trg, na katerem je sredstvo predmet menjave in se običajno tudi zamenja.

Tržna vrednost je ocenjena menjalna/kupoprodajna cena sredstev brez upoštevanja prodajalčevih stroškov prodaje ali kupčevih stroškov nakupa in brez prilagoditve za kakršne koli davke, ki jih mora ena ali druga stranka plačati zaradi sklenitve posla.

**Tržna vrednost je torej definirana** kot najverjetnejša cena, ki je, gledana z vidika denarja, najverjetnejša in bi jo nepremičnina morala doseči na konkurenčnem in odprtem tržišču, pod vsemi pogoji, potrebnimi za pošteno prodajo in pri kateri, tako kupec kot prodajalec, delujeta previdno, razumno in z domnevo, da na ceno niso vplivali neprimerni dejavniki. V to definicijo je vključena izvršitev prodaje, na določen dan in prehod lastništva od prodajalca na kupca, pod naslednjimi pogoji:

- motivacija kupca in prodajalca je podobna,
- obe strani sta dobro obveščeni in vsaka deluje v skladu s svojimi najboljšimi interesi,



- dovolj časa je dano na razpolago za delovanje na odprtem tržišču,
- plačilo je izvršeno z gotovino ali njenim ekvivalentom,
- financiranje, če obstaja, se izvaja po splošno veljavnih pogojih, na določen dan in običajih za to vrsto nepremičnine na tem območju,
- cena predstavlja znesek, ki je normalno povračilo za prodano posest in na katerega niso vplivali zneski in/ali pogoji, usluge, honorarji, stroški ali obveznosti, nastali v teku transakcije.

Tržna vrednost, na dan vrednotenja, pomeni pregled in oceno vrednosti nepremičnine, v pogojih opazovanja, kakršni so fizično in pravno, v takratnem trenutku in brez domnevnih pogojev, domnev in kvalifikacij do datuma vrednotenja.

**Glede na navedeno, so bile pri vrednotenju nepremičnine, v skladu z možnostmi, upoštevane vse tiste poznane okoliščine, ki so vplivale, vplivajo in/ali bi lahko vplivale na nepremičnino, v preteklosti, sedanjosti ali prihodnosti.**

#### **4.1.6 Izbrana pristopa vrednotenja:**

pri ocenjevanju vrednosti sem preučil tri načine ocenjevanja vrednosti:

- način primerljivih prodaj,
- nabavno vrednostni način,
- način kapitalizacije donosa.

**Način primerljivih prodaj** je pristop neposredne primerjave transakcij oziroma prodaj, je tehnika za ocenjevanje tržne vrednosti posesti, ki se naslanja na dejanske prodaje premoženja. Ocenjevalec analizira dejanske tržne transakcije s posestmi in jih primerja z obravnavanim premoženjem.

Pristop temelji na načelu substitucije, saj racionalni kupec oziroma investitor naj ne bi bil pripravljen plačati za neko posest več, kot znašajo stroški pridobitve podobnega premoženja, z enako koristnostjo. Cene, ki jih pri prodaji dosežejo podobne ali primerljive posesti, naj bi označevale tržno vrednost premoženja, ki ga ocenjujemo.

**Nabavno vrednostni način**, imenovan tudi stroškovni način, temelji na predpostavki, da osveščeni investitor ni pripravljen za neko nepremičnino plačati več, kot

stane pridobitev enakovredne nepremičnine, z enako uporabnostjo, v bližini.

Prvo ocenimo vrednost nezazidanega stavbnega zemljišča, ki obsega stroške pridobitve in vlaganj v pripravo ter lokacijo. Pri vrednotenju zemljišča so v ceni zemljišča upoštevane tako značilnosti in lastnosti obravnavane lokacije kot tudi primerjava s tržnimi cenami v ožjem okolju

Drugo določimo vrednost nadomestnih stroškov. Nadomestni stroški so stroški izgradnje, po trenutnih cenah, za stavbo z enako uporabnostjo, kot jo ima ocenjevana stavba, toda zgrajene z modernimi materiali oziroma po sedanjih standardih. Kot osnovo za izračun vrednosti bom uporabil nadomestne stroške in ne reprodukcijskih stroškov, saj ni verjetno, da bi v primeru novogradnje reproducirali objekt z vsemi funkcionalnimi in drugimi pomanjkljivostmi. Posebej ocenim stroške izgradnje objekta in posebej elemente stroškov zunanje ureditve.

Tretje ocenimo zmanjšanje vrednosti (amortizacija) zaradi fizičnega poslabšanja. Pri fizičnem poslabšanju ocenimo, koliko svoje vrednosti je zgradba izgubila zaradi obrabe, poškodb, vremenskih vplivov, obremenitev in pomanjkljivega vzdrževanja.

Nabavno vrednostni ima nekatere pomanjkljivosti. Zelo težko je izmeriti zmanjšanje vrednosti stavbe, še posebej, če je starejša od deset ali več let. Težko je reproducirati novo stavbo z zmanjšano vrednostjo. V takem primeru dobimo neprimerne ocene, ne le zaradi težav pri ocenjevanju reprodukcijskih stroškov, ampak tudi zato, ker obstoječe izboljšave niso nujno tudi najboljše in najbolj smotrna uporaba pripadajočega zemljišča.

**Način kapitalizacije donosa** upošteva podatke o prihodkih in dohodkih, povezanih s premoženjem, ki se ocenjuje in oceni vrednost s postopkom kapitalizacije. Kapitalizacija povezuje donos (običajno čisti donos) in določeno vrsto vrednosti s pretvorbo zneska donosa v oceno vrednosti. Ta postopek lahko upošteva neposredna razmerja (mere kapitalizacije) mere donosa ali diskontne mere (ki izražajo mere donosa naložbe) ali oboje. Na splošno načelo nadomestitve zahteva, da tok prihodkov, ki daje najvišje donose ob dani ravni tveganja, vodi do najverjetnejše vrednosti.

**V konkretnem primeru sem se odločil, da je metoda po načinu primerljivih prodaj primerna za stanovanjsko hišo skupaj z zemljišči, saj je v bližnji in širši okolici dovolj primerljivih prodanih nepremičnin, za oceno vrednosti nestanovanjske stavbe (brez zemljišča), pa je primeren nabavno vrednostni način, saj v bližnji in širši okolici ni primerljivih prodanih stavb.**

#### **4.1.7 Predpostavke in omejitvene okoliščine oziroma pogoji:**

- informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, sem črpal iz virov, za katere menim, da so zanesljivi. Kot ocenjevalec nisem odgovoren za pravilnost podatkov navedenih virov,
- informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, se nanašajo le na predmet vrednotenja in ne smejo biti uporabljene izven tega konteksta,
- nepremičnina je vrednotena, kot, da ni obremenjena z dolgovi,
- nepremičnina je vrednotena brez upoštevanja prodajalčevih stroškov prodaje ali kupčevih stroškov nakupa in brez prilagoditve za kakršne koli davke, ki jih mora ena ali druga stranka plačati zaradi sklenitve posla,
- prikazane analize, mnenja in sklepi, v tem poročilu, so nepristranski in so omejeni le z danimi predpostavkami in omejitvenimi okoliščinami,
- pri vrednotenju nepremičnine sem bil popolnoma neodvisen,
- za svojo storitev, to je izdelavo poročila o likvidacijski vrednosti, bom prejel plačilo, ki ni vezano na oceno vrednosti, ki bila posledica analize, mnenj ali sklepov tega poročila,
- posedovanje 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,
- kot ocenjevalec nisem dolžan pričati pred sodiščem ali sodelovati na sestankih, v zvezi z vsebino tega poročila, razen če je to posebej predhodno dogovorjeno,
- kot ocenjevalec nisem dolžan spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačni pogoji ali okoliščine od tistih, ki so veljali na dan ocenjevanja, razen če se o tem ne dogovori posebno,

- ocena vrednosti velja za čas, ki je naveden v poročilu in to samo za predmet ter namen, ki sta navedena v poročilu,
- cenitveno poročilo je izdelano v dveh (2) izvodih. Veljata samo originalno podpisana in žigosana izvoda cenitvenega poročila.

|   |                           |
|---|---------------------------|
| <b>4.1.8 Datum ogleda ocenjevane nepremičnine:</b>                                  | 19.04.2023                |
| <b>4.1.9 Datum vrednotenja:</b>   | 19.04.2023                |
| <b>4.1.10 Datum zaključka poročila:</b>   | 28.04.2023                |
| <b>4.1.11 Sklepna ocena <u>tržne vrednosti</u> ocenjevane nepremičnine:</b>         | <b>188.000 Eur</b>        |
| <b>4.1.12 Sklepna ocena <u>likvidacijske vrednosti</u> ocenjevane nepremičnine:</b> | <b><u>150.400 Eur</u></b> |

ocenjevalec vrednosti:

Miran BULOVEC  
zapriseženi sodni cenilec  
za gradbeno stroko  
Luznarjeva ulica 24  
4000 KRANJ

## 4.2 IZJAVA NAROČNIKA POROČILA

upravitelj v postopkih zaradi insolventnosti  
in prisilnem prenehanju  
mag. Dragan MANJULOV  
Mlaka 9  
4290 TRŽIČ

Dne, \_\_\_\_\_

V skladu s Standardi in načeli strokovnega ocenjevanja vrednosti nepremičnin, kot naročnik ocenjevanja likvidacijske vrednosti nepremičnine, dvostanovanjske HIŠE, številka stavbe 241, neto tlorisne površine hiše 247,45 m<sup>2</sup> in uporabne tlorisne površine hiše 149,92 m<sup>2</sup>, skupaj z nestanovanjsko stavbo, številka stavbe 242, neto tlorisne površine nestanovanjske stavbe 176,46 m<sup>2</sup> in skupaj s pripadajočimi zemljišči, parcelne številke zemljišč 4/3, 4/5 in 12/4, skupne površine zemljišč 1.772 m<sup>2</sup>, vse katastrska občina 566 Sladki Vrh, na Sladkem Vrh, Sladki Vrh 2 A, 2214 Sladki Vrh, zemljišča so vpisana v zemljiški knjigi z identifikacijskimi znaki 566 4/3, 566 4/5 in 566 12/4,

### IZJAVLJAM,

da so dokumenti o ocenjevani nepremičnini ter drugi podatki in informacije, ki so bili pismeno ali ustno posredovani v postopku ocenjevanja zgoraj navedene nepremičnine, s strani naročnika poročila, zapriseženemu sodnemu cenilcu za gradbeno stroko, Miranu BULOVCU, popolni in točni in, da sem mu posredoval vse podatke in informacije, za katere menim, da imajo odločilen vpliv na ocenjevanje vrednosti predmetne nepremičnine.

mag. Dragan MANJULOV:

## 4.3 IZJAVA OCENJEVALCA VREDNOSTI

Miran BULOVEC  
cenilec stvarnega premoženja  
- nepremičnine  
Luznarjeva ulica 24  
4000 KRANJ

Kranj, 28.04.2023

V skladu s standardi in načeli strokovnega ocenjevanja vrednosti nepremičnin kot ocenjevalec likvidacijske vrednosti nepremičnine, **dvostanovanjske HIŠE**, številka stavbe 241, neto tlorisne površine hiše 247,45 m<sup>2</sup> in uporabne tlorisne površine hiše 149,92 m<sup>2</sup>, **skupaj z nestanovanjsko stavbo**, številka stavbe 242, neto tlorisne površine nestanovanjske stavbe 176,46 m<sup>2</sup> in **skupaj s pripadajočimi zemljišči**, parcelne številke zemljišč 4/3, 4/5 in 12/4, skupne površine zemljišč 1.772 m<sup>2</sup>, vse katastrska občina 566 Sladki Vrh, **na Sladkem Vrh, Sladki Vrh 2 A, 2214 Sladki Vrh**, zemljišča so vpisana v zemljiški knjigi z identifikacijskimi znaki 566 4/3, 566 4/5 in 566 12/4,

### I Z J A V L J A M, d a

- je cenitveno poročilo izdelano v skladu z MSOV (Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti) veljavnimi z dnem 31.01.2022, v skladu s Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti, v skladu s Slovenskimi poslovno finančnimi standardi in v skladu s Kodeksom poklicne etike ocenjevalca vrednosti,
- imam kot ocenjevalec vrednosti pravic na nepremičninah potrebno znanje in izkušnje za izvedbo ocene vrednosti predmeta tega poročila,
- je ocenjevanje vrednosti izvedeno objektivno in nepristransko,
- sem o predmetu ocenjevanja pridobil vse informacije, ki bistveno vplivajo na njegovo oceno vrednosti,
- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost ter, da sem ocenil primernost in presodil nepristranskost vseh podatkov, katere sem uporabil pri svojem delu,
- so prikazane moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami, opisanimi v tem poročilu in predstavljajo moje osebne, nepristranske in strokovne analize, mnenja in sklepe,
- nimam navedenih sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede imetja, ki je predmet tega poročila ter nisem pristranski glede oseb (fizičnih in pravnih), ki jih ocena vrednosti zadeva,

- plačilo za moje storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti, ali doseganja dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila,
- sem osebno pregledal nepremičnino, ki je predmet tega poročila,
- mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči.

ocenjevalec vrednosti:

Miran BULOVEC  
zapriseženi sodni cenilec  
za gradbeno stroko  
Luznarjeva ulica 24  
4000 KRANJ

## 4.4 PRILOGE POROČILU

- sestavljeni izpisi za zemljišča, parcelne številke zemljišč 4/3, 4/5 in 12/4, vsa zemljišča katastrska občina 566 Sladki Vrh, iz zemljiške knjige in zemljiškega katastra, z dne 07.02.2023,
- podatki Geodetske uprave Republike Slovenije o zemljiščih, parcelne številke zemljišč 4/3, 4/5 in 12/4, vsa zemljišča katastrska občina 566 Sladki Vrh,
- podatki Geodetske uprave Republike Slovenije o stavbama, številki stavb 241 in 242, obe stavbi katastrska občina 566 Sladki Vrh,
- izris zemljišč, parcelne številke zemljišč 4/3, 4/5 in 12/4, vsa zemljišča katastrska občina 566 Sladki Vrh,
- fotografije ocenjevanih nepremičnin.

## 4.5 VIRI IN NARAVA INFORMACIJ TER PODATKOV

- zborniki IX., VIII., VII., VI., V., IV., III., II. in I. strokovnega srečanja Sodnih izvedencev in sodnih cenilcev Slovenije, leta 2021, 2020, 2018, 2017, 2016, 2015, 2014, 2013 in 2012 (organizator Ministrstvo za pravosodje Republike Slovenije),
- zbornik seminarja stvarna služnost in stavbna pravica, februar 2017 (SICGRAS),
- zbornik seminarja Pregled Mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti, marec 2013 (SICGRAS),
- zbornik seminarja Vrednotenje nepremičnin za potrebe bank, junij 2009 (Ministrstvo za pravosodje RS in SICGRAS),
- dosegljive informacije iz dnevnega, periodičnega tiska, oglasnikov ter internetnih spletnih strani,
- moja dosedanja vrednotenja nepremičnin,
- Standardi in načela za vrednotenje nepremičnin,
- Vestniki – glasila za sodne izvedence in cenilce združenja SICGRAS,
- Geodetska uprava RS – vpogled v zemljiški kataster in dejanske prodaje za registrirane uporabnike,
- prostorsko informacijski sistem občin – iObčina,
- ogled na kraju samem,
- izmere na licu mesta,
- izpisi iz zemljiške knjige in zemljiškega katastra,
- fotografije ocenjevanih nepremičnin,
- prostorski akti Občine Šentilj.



# **5 – ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN**

## **SPLOŠNO**

Trg nepremičnin je specifičen trg, katerega trendi in spremembe pridejo do izraza na daljši rok, seveda v tistih sredinah, kjer so ekonomski pogoji trdni in predvidljivi. Na razvoj in zorenje trga kažejo npr. velike razlike v cenah, ko jih na trgu dosegajo nepremičnine na boljših lokacijah v primerjavi s slabšimi lokacijami.

## **NEPREMIČNINSKI TRG V LETU 2022**

Leto 2022 je zaznamoval začetek vojne v Ukrajini, ki pa na dogajanje na slovenskem nepremičninskem trgu ni imela neposrednega vpliva.

V letu 2022 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 v letu 2022 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.

V letu 2022 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 leta 2022 so cene stanovanj v največjih mestih praktično stagnirale.

V primerjavi z letom 2015, ko je prišlo do zadnjega obrata cen nepremičnin, so bile leta 2022 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.

Visoke cene nepremičnin in višanje obrestnih mer še naprej zmanjšujejo plačilno sposobno povpraševanje prebivalstva in investicijsko povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah. Zato je pričakovati, da se bo ohlajanje nepremičninskega trga nadaljevalo tudi v letu 2023. Prav tako je pričakovati, da se bo visoka rast cen stanovanjskih nepremičnin ustavila. Ponekod bo zelo verjetno prišlo do stagnacije ali celo rahlega upada cen stanovanj, predvsem na sekundarnem trgu.

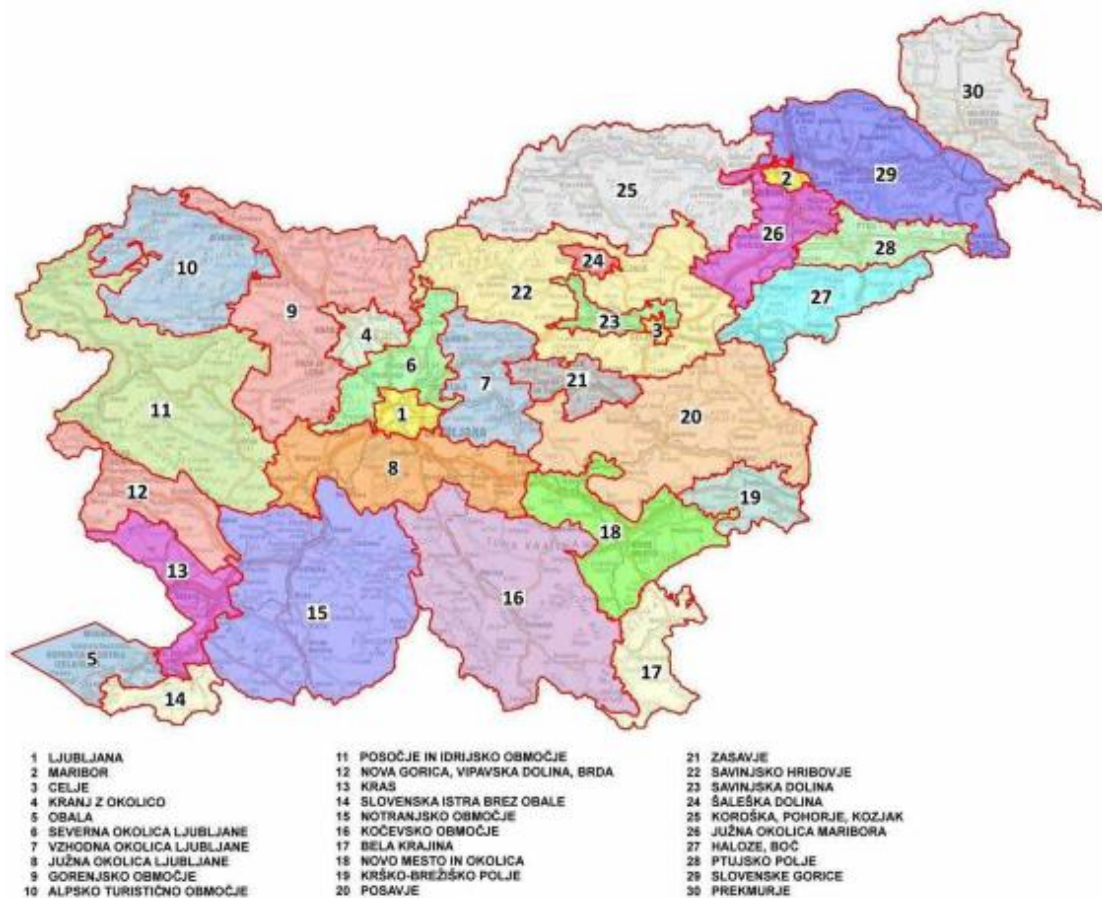
Kdaj bo prišlo do takega upada trgovanja z nepremičninami, da bomo lahko govorili o krizi nepremičninskega trga, bo v veliki meri odvisno od dogajanja na primarnem stanovanjskem trgu v Ljubljani. V glavnem mestu, ki narekuje trende na slovenskem nepremičninskem trgu, zaenkrat povpraševanje po novih stanovanjih še vedno presega ponudbo in se je večina novih stanovanj prodala že v predprodaji oziroma v času gradnje. V zadnjem času pa je že zaznati manjše zanimanje za rezervacije stanovanj, ki so trenutno v gradnji.

Ko bo prišla na trg večja količina novih stanovanj, ki so se že začela graditi oziroma katerih začetek gradnje se načrtuje v kratkem, bo ponudba slej kot prej presegla plačilno sposobno povpraševanje. Takrat lahko pričakujemo skokovit padec števila transakcij na stanovanjskem trgu, podobno kot se je to zgodilo ob krizi leta 2008. Poka nepremičninskega balona v smislu nenadnega velikega padca cen nepremičnin pa ni pričakovati.

## **TRG STANOVANJSKIH HIŠ**

O pravem trgu stanovanjskih nepremičnin v Sloveniji lahko govorimo le v največjih urbanih središčih, saj je na ostalih območjih države fond nepremičnin premajhen, da bi lahko obstajalo zadostno povpraševanje in ponudba. Še posebej to velja za stanovanja v večstanovanjskih stavbah, ki so skoncentrirana le v največjih mestih, medtem ko so stanovanjske hiše bistveno bolj razpršene in so razmeroma gosto posejane tudi v širši okolici največjih mest.

**Tržna analitična območja (TAO) za stanovanjske nepremičnine  
in zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb**



Leta 2022 se je v primerjavi z letom 2021 dejavnost trga stanovanjskih nepremičnin opazno zmanjšala predvsem na račun zmanjšanja števila realiziranih transakcij v drugi polovici leta. V prvi polovici leta se število prodaj stanovanj sicer nekoliko zmanjšalo, medtem ko je število prodaj hiš ostalo na skoraj na isti ravni kot leto prej. Po ocenah Geodetske uprave Republike Slovenije je bilo samo v zadnjem četrtletju leta 2022 v primerjavi z enakim obdobjem leta 2021 število prodaj stanovanj manjše za okoli 20 odstotkov, hiš pa za dobrih 15 odstotkov.

**Število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše ter zemljišča za gradnjo stanovanjskih nepremičnin, Slovenija in po tržnih analitičnih območjih (TAO), leto 2022**

| ANALITIČNO OBMOČJE | Stanovanja   | Hiše         | Zemljišča za gradnjo |
|--------------------|--------------|--------------|----------------------|
| <b>SLOVENIJA</b>   | <b>9.105</b> | <b>6.747</b> | <b>5.820</b>         |
| LJUBLJANA          | 2.203        | 343          | 340                  |
| MARIBOR            | 1.153        | 235          | 163                  |
| OBALA              | 604          | 168          | 154                  |
| GORENJSKO OBMOČJE  | 426          | 256          | 209                  |

| ANALITIČNO OBMOČJE                 | Stanovanja | Hiše | Zemljišča za gradnjo |
|------------------------------------|------------|------|----------------------|
| SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE          | 441        | 294  | 406                  |
| KRANJ Z OKOLICO                    | 336        | 181  | 146                  |
| KOROŠKA, POHORJE, KOZJAK           | 288        | 217  | 132                  |
| ZASAVJE                            | 235        | 131  | 94                   |
| CELJE                              | 371        | 104  | 44                   |
| NOVA GORICA, VIPAVSKA DOLINA, BRDA | 211        | 202  | 149                  |
| JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE            | 276        | 321  | 424                  |
| ŠALEŠKA DOLINA                     | 174        | 56   | 51                   |
| NOVO MESTO IN OKOLICA              | 173        | 234  | 222                  |
| NOTRANJSKO OBMOČJE                 | 185        | 210  | 246                  |
| JUŽNA OKOLICA MARIBORA             | 261        | 417  | 352                  |
| PTUJSKO POLJE                      | 183        | 229  | 184                  |
| POSOČJE IN IDRIJSKO OBMOČJE        | 142        | 169  | 107                  |
| SLOVENSKE GORICE                   | 229        | 539  | 416                  |
| ALPSKO TURISTIČNO OBMOČJE          | 122        | 101  | 68                   |
| SAVINJSKA DOLINA                   | 191        | 158  | 170                  |
| PREKMURJE                          | 141        | 440  | 386                  |
| SAVINJSKO HRIBOVJE                 | 96         | 313  | 237                  |
| KOČEVSKO OBMOČJE                   | 115        | 193  | 246                  |
| KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE               | 121        | 127  | 85                   |
| KRAS                               | 123        | 126  | 128                  |
| POSAVJE                            | 73         | 424  | 153                  |
| HALOZE, BOČ                        | 67         | 280  | 136                  |
| VZHODNA OKOLICA LJUBLJANE          | 88         | 120  | 151                  |
| BELA KRAJINA                       | 62         | 107  | 132                  |
| SLOVENSKA ISTRA BREZ OBALE         | 15         | 52   | 89                   |

*Opomba:*

*- Analitična območja so razvrščena padajoče glede na velikost fonda stanovanjskih nepremičnin.*

Pri hišah, kjer je razpršenost fonda bistveno večja kot za stanovanja, je bila dejavnost trga v letu 2022 največja v Zasavju, sledila sta Celje in Maribor. V Kranju in Ljubljani ter širši okolici je bila dejavnost trga hiš precej pod slovenskim povprečjem, v Kopru oziroma na Obali pa je bila sploh najmanjša med vsemi obravnavanimi območji.

Razmerje cen stanovanjskih nepremičnin med območji, kjer so cene najvišje (Ljubljana, Obala, gorenjski turistični kraji) in pretežno ruralnimi območji, kjer so najnižje, se je leta

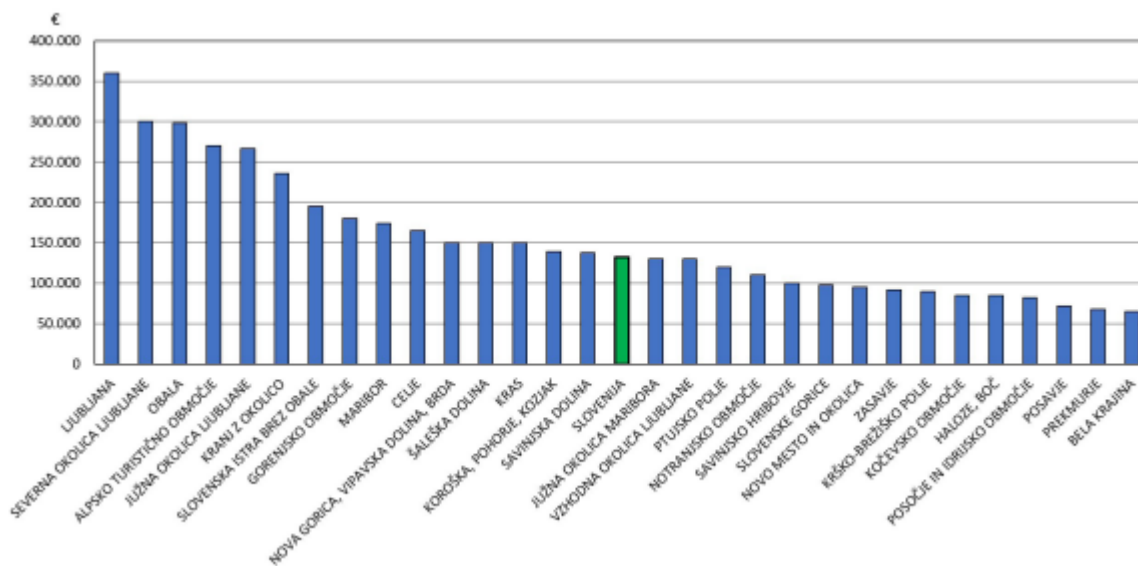
2022 v primerjavi z letom 2021 nekoliko zmanjšalo. Cene stanovanjskih hiš so bile tako v letu 2022 v Ljubljani v povprečju 5,5 - krat višje kot v Beli Krajini.

**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 €/m <sup>2</sup> (mediana) | Velikost vzorca | Cena v € (mediana) | Velikost vzorca      | Cena v €/m <sup>2</sup> (mediana) |
| <b>SLOVENIJA</b>                   | <b>6.351</b>    | <b>2.400</b>                      | <b>3.094</b>    | <b>132.000</b>     | <b>1.637</b>         | <b>53</b>                         |
| 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                                |

Tako kot za stanovanja v večstanovanjskih stavbah se je v letu 2022 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.

#### Srednja cena hiš (mediana) po tržnih analitičnih območjih (TAO), leto 2022



Po cenah hiš na prvem mestu tudi leta 2022 ostaja Ljubljana, kjer je srednja pogodbeni 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 v letu 2022 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 pogodbeni 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 letu 2022 najnižje v Beli Krajini (srednja cena 65.000 evrov) in v Prekmurju (srednja cena 68.000 evrov).

Najmlajše hiše so se v letu 2022 prodajale v okolici Ljubljane. V Južni okolici Ljubljane je bilo srednje leto zgraditve prodane hiše 1990, v Severni okolici Ljubljane 1983 in v Vzhodni okolici Ljubljane 1980. Najstarejše hiše so se tradicionalno prodajale na Krasu, kjer je bila srednja letnica zgraditve 1920. Največje hiše, v povprečju večje od 200 kvadratnih metrov, so se v letu 2022 prodajale v Šaleški dolini in v Severni okolici Ljubljane. Blizu tej velikosti pa so bile še hiše na območju Koroške, Pohorja in Kozjaka ter na Gorenjskem območju. Najmanjše so bile na območju Posavja in Bele Krajine, kjer bila srednja površina prodane hiše okoli 125 kvadratnih metrov.

Največja so bila v letu 2022 v povprečju k hišam pripadajoča zemljišča na območju Posavja (srednja površina 1.640 m<sup>2</sup>), najmanjša pa tradicionalno pa na Obali (srednja površina 260 m<sup>2</sup>) in v Ljubljani (310 m<sup>2</sup>), ki imata tudi največji delež vrstnih hiš in dvojčkov, ki imajo praviloma manjša pripadajoča zemljišča.

Podobno kot za stanovanja v večstanovanjskih stavbah se je tudi za hiše rast cen iz leta 2021 na ravni države nadaljevala tudi v letu 2022, le da je bila manjša kot za stanovanja. Pri hišah pa so bile tudi večje razlike v rasti cen po posameznih območjih. V drugi polovici leta 2022 je bilo na istih območjih kot za stanovanja, v Ljubljani, Južni okolici Ljubljane in Kranju, zaznati tudi večji upad cen hiš.

Najbolj so v letu 2022 cene hiš zrasle na Alpskem turističnem območju, kjer so zrasle za skoraj 40 odstotkov. Med največjimi mesti so najbolj zrasle v Kranju (okoli 30 odstotkov). Nadpovprečno so se dvignile še v Mariboru (okoli 20 odstotkov) in v Kopru oziroma na Obali (15 odstotkov).

V Ljubljani so cen hiš v letu 2022, na račun padca cen v drugi polovici leta, zrasle za manj kot 10 odstotkov. V Celju so po rekordnem skoku leta 2021 na letni ravni stagnirale, medtem ko so na območju Nove Gorice, Vipavske doline in Goriških Brd, prav tako po rekordni rasti leta 2021, cene hiš v letu 2022 statistično celo rahlo padle, praktično pa so prav tako stagnirale.

V primerjavi z letom 2015 so na račun izredne rasti cen v zadnjih dveh letih najbolj zrasle cene hiš na Alpskem turističnem območju, kjer so bile leta 2022 višje za več kot 130 odstotkov.

Med največjimi urbanimi območji je bila rast cen hiš od leta 2015 nadpovprečna v Severni in Južni okolici Ljubljane (okoli 80 - odstotna). Sledi Kranj z okolico (okoli 75 - odstotna rast), Ljubljana in Vzhodna okolica Ljubljane (okoli 70 - odstotna), Obala (okoli 65-odstotna) in Maribor (okoli 55 - odstotna). Podpovprečna pa je bila rast cen v Novem mestu in okolici (okoli 50 - odstotna) in v Celju (okoli 45 - odstotna).

## TRG STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN V SLOVENSКИH GORICAH

Tržno analitično območje (TAO) Slovenske Gorice in lokalna analitična območja (LAO)



Število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Slovenske Gorice, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2022

| ANALITIČNO OBMOČJE                      | Stanovanja – št. prodaj | Hiše – št. prodaj |
|---|-------------------------|-------------------|
| <b>TAO SLOVENSKE GORICE</b>             | <b>229</b>              | <b>539</b>        |
| LAO SLOVENSKE GORICE BREZ VEČJIH KRAJEV | 83                      | 437               |
| LAO GORNJA RADGONA, RADENCI             | 47                      | 25                |
| LAO PESNICA, ŠENTILJ                    | 34                      | 49                |
| LAO LJUTOMER                            | 29                      | 19                |
| LAO LENART                              | 36                      | 9                 |

Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Slovenske Gorice, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2022

| ANALITIČNO OBMOČJE                      | Velikost vzorca | Cena € (25.percentil) | Cena € (mediana) | Cena € (75. percentil) | Leto zgraditve (mediana) | Površina hiše (mediana) | Površina zemljišča (mediana) |
|---|-----------------|-----------------------|------------------|------------------------|--------------------------|-------------------------|------------------------------|
| <b>TAO SLOVENSKE GORICE</b>             | <b>190</b>      | <b>70.000</b>         | <b>98.000</b>    | <b>154.000</b>         | <b>1979</b>              | <b>169</b>              | <b>1.010</b>                 |
| LAO SLOVENSKE GORICE BREZ VEČJIH KRAJEV | 138             | 56.000                | 85.000           | 129.000                | 1980                     | 159                     | 1.240                        |
| LAO PESNICA, ŠENTILJ                    | 24              | 120.000               | 165.000          | 194.000                | 1988                     | 171                     | 790                          |
| LAO GORNJA RADGONA, RADENCI             | 13              | 80.000                | 90.000           | 122.000                | 1973                     | 188                     | 750                          |

Opomba:

- Podatki za ostala lokalna analitična območja niso prikazani, ker je velikost vzorca premajhna za izračun statističnih kazalnikov.



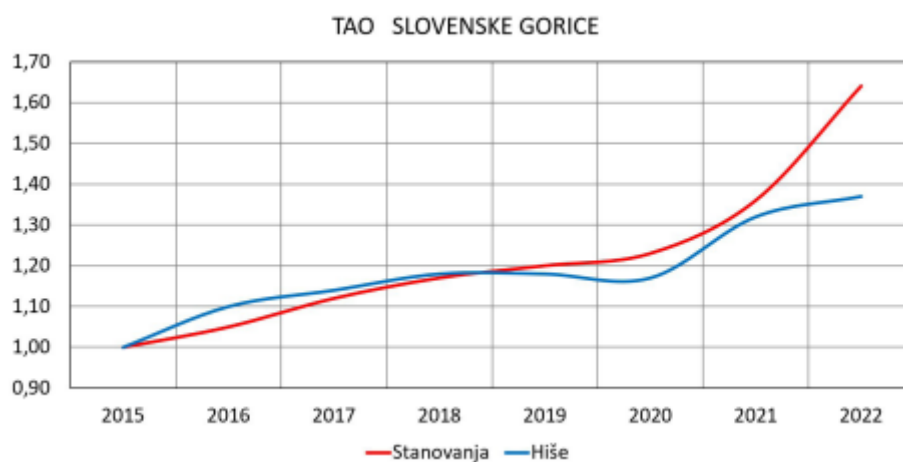
**Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Slovenske Gorice,  
od leta 2015 do 2022 (kumulativno glede na cene v letu 2015)**

| Vrsta nepremičnine | Stanovanja | Hiše |
|--------------------|------------|------|
| 2015-2016          | 5%         | 10%  |
| 2016-2017          | 12%        | 14%  |
| 2017-2018          | 17%        | 18%  |
| 2018-2019          | 20%        | 18%  |
| 2019-2020          | 23%        | 17%  |
| 2020-2021          | 36%        | 32%  |
| 2021-2022          | 64%        | 37%  |

**Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Slovenske Gorice,  
od leta 2015 do 2022 (verižno glede na predhodno leto)**

| Vrsta nepremičnine | Stanovanja | Hiše |
|--------------------|------------|------|
| 2015-2016          | 5%         | 10%  |
| 2016-2017          | 7%         | 4%   |
| 2017-2018          | 5%         | 4%   |
| 2018-2019          | 3%         | 0%   |
| 2019-2020          | 3%         | -1%  |
| 2020-2021          | 11%        | 13%  |
| 2021-2022          | 21%        | 4%   |

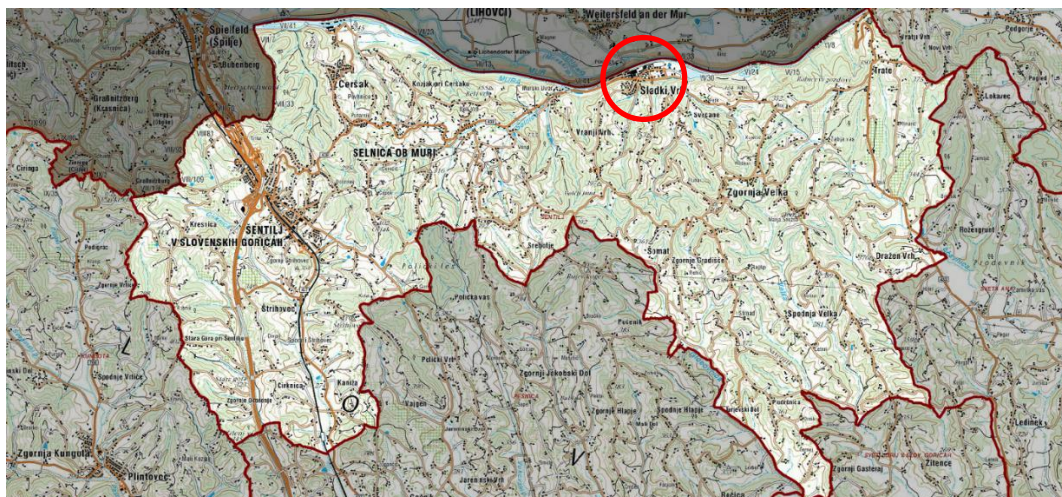
**Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Slovenske Gorice,  
od leta 2015 do 2022 (osnova so cene v letu 2015)**



# 6 – ANALIZA OBČINE, SOSESKE IN LOKACIJE

## 6.1 ANALIZA OBČINE

Ocenjevana nepremičnina je locirana v Podravski regiji, v **Občini Šentilj**, v naselju Sladki Vrh, v krajevni skupnosti Sladki Vrh. Spada pod upravno enoto Pesnica pri Mariboru.



**Občina Šentilj** je bila ustanovljena leta 1994 in je uvrščena v Podravsko statistično regijo. Območje občine Šentilj meri 65 km<sup>2</sup> in ima okoli 8.100 prebivalcev. Po površini se med slovenskimi občinami uvršča na 106. mesto. Občina Šentilj leži na severovzhodu Slovenije, v zahodnem delu Slovenskih goric, med Dravo in Muro. Na svoji severni strani meji na Republiko Avstrijo (dolžina meje 17 km) in avstrijske občine (Strass - Spielfeld, Murfeld in Mureck). Na vzhodu meji na občino Apače in sega vse do obronkov Panonske nižine. Na jugu in zahodu pa preko gričevnatih Slovenskih goric meji na druge slovenske občine: Sveti Jurij v Slovenskih goricah, Sveta Ana v Slovenskih goricah, Pesnica in Kungota. V občini Šentilj delujeta Osnovna šola Rudolfa Maistra Šentilj s podružnico v Ceršaku ter Osnovna šola Sladki Vrh s podružnico na Velki. Prav tako delujeta Vrtec Šentilj s podružnico v Ceršaku ter Vrtec Sladki Vrh s podružnico na Velki. Najvišji vrh občine je na Kresnici (Brloga 444 metrov nadmorske višine), najnižja točka pa na Tratah pri mostu čez reko Muro in meri 232 metrov nadmorske višine. Pokrajina je pretežno vodnata, to dokazuje veliko potokov in ribnikov, glavino vode pa odvaja reka Mura. Z delno zaježitvijo Mure v Ceršaku deluje edina slovenska hidroelektrarna na Muri, v Avstriji jih je še 30. Gričevnata pokrajina zahteva težje pogoje kmetovanja, vendar pa se z občinsko pomočjo ohranja kmetijska dejavnost, zlasti s spodbujanjem dopolnilnih dejavnosti na kmetijah in njihovo preusmeritvijo v turistične kmetije in vinotoče. To je podpora razvoju podeželja in vir preživetja večine kmetij v občini. Občina pa spodbuja tudi razvoj malega gospodarstva in podjetništva. Severno od naselja Šentilj je območje bivšega mednarodnega mejnega prehoda Šentilj. V občini Šentilj so naselja Ceršak, Cirknica, Dražen Vrh, Jurjevski Dol, Kaniža, Kozjak pri Ceršaku, Kresnica, Plodršnica, Selnica ob Muri, Sladki Vrh, Spodnja Velka, Srebotje, Stara Gora pri Šentilju, Svečane, Šentilj v Slovenskih goricah, Šomat, Štrihovec, Trate, Vranji Vrh, Zgornja Velka, Zgornje Dobrenje, Zgornje Gradišče

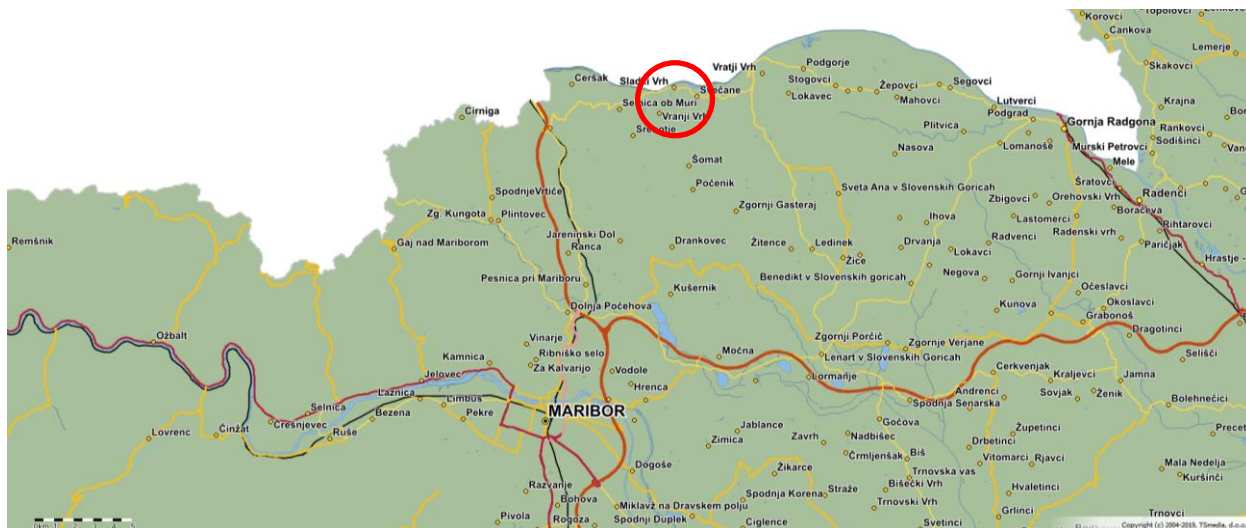
## 6.2 ANALIZA SOSESKE

Soseska je skupina komplementarnih načinov uporabe zemlje. Meje soseske so določene, ker nepremičnine znotraj soseske težijo k podobni uporabi zemljišč in splošni zaželenosti. Prav tako pa so tudi nepremičnine podvržene podobnim fizičnim, ekonomskim, upravnim in socialnim dejavnikom.

Ocenjevana nepremičnina je locirana v Podravski regiji, v Občini Šentilj, v **naselju Sladki Vrh**, v krajevni skupnosti Sladki Vrh. Spada pod upravno enoto Pesnica pri Mariboru.

Jedro naselja **Sladki Vrh** je danes na ravnini ob Muri, kjer se poleg manjšega parka nahaja tudi manjše športno središče s stadionom. Sladki Vrh ima okoli 800 prebivalcev. V kraju se nahaja tovarna papirja Paloma. V naselju so še Osnovna šola Sladki Vrh, vrtec, zdravstveni dom, dom kulture in večnamenska športna dvorana. Naselje ima tudi gasilski dom in dve trgovini z živili. Posebnost naselje je zadnji delujoči brod na reki Muri, ki ima status mednarodnega mejnega prehoda.

### LOKACIJA SOSESKE:

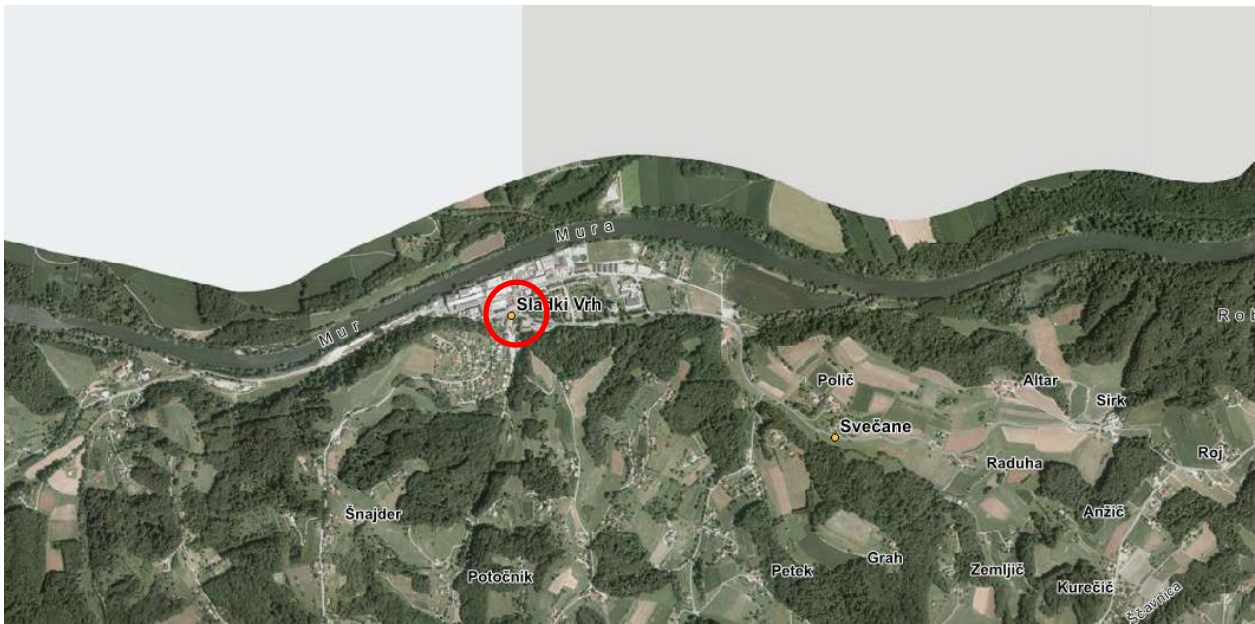


## 6.3 ANALIZA LOKACIJE

Ocenjevana nepremičnina je locirana v Podravski regiji, v Občini Šentilj, v **naselju Sladki Vrh**, v krajevni skupnosti Sladki Vrh. Spada pod upravno enoto Pesnica pri Mariboru.

Ocenjevana nepremičnina je dostopna po kategorizirani občinski javni asfaltirani cesti. Zemljišča, parcelne številke zemljišč 4/3, 4/5 in 12/4, vsa zemljišča katastrska občina 566 Sladki Vrh, na katerih stojita ocenjevani stavbi s funkcionalnim zemljiščem, so komunalno opremljena z asfaltirano javno cesto, pločnikom, javno razsvetlavo, vodovodnim, električnim, kanalizacijskim, toplovodnim in telekomunikacijskim omrežjem ter kabelsko TV. Območje ocenjevane nepremičnine je večinoma pozidano s stanovanjskimi stavbami.

## LOKACIJA OCENJEVANE NEPREMIČNINE:



## 6.4 PROMETNE POVEZAVE

Dostop do ocenjevane nepremičnine je po kategorizirani asfaltirani javni cesti. Avtobusna postaja je v neposredni bližini in najbližje železniško postajališče v Šentilju v Slovenskih Goricah je oddaljeno 8,1 km. Oddaljenost ocenjevane nepremičnine od središča Šentilja v Slovenskih Goricah, kjer je sedež občine, je 8,6 km, od središča Pesnice pri Mariboru, kjer je sedež upravne enote, 15,3 km, od središča Maribora 25,7 km, od središča glavnega mesta Slovenije, Ljubljane, 149,2 km in od priključka Šentilj, na avtocesto Šentilj – Maribor, 8,8 km.

## 6.5 JAVNE STORITVE IN STORITVE DRUŽBENEGA STANDARDA

Javne storitve (šolstvo, vrtci, zdravstvo, gasilska služba, policija, pošta...) in storitve družbenega standarda (trgovine, storitvene dejavnosti, banke, športni objekti...) so v manjšem delu na Sladkem Vrhu v večjem delu pa v Šentilju v Slovenskih in Mariboru.

## 6.6 ORTO FOTO POSNETEK LOKACIJE OCENJEVANE NEPREMIČNINE



## 6.7 ZAKLJUČEK

Območje ocenjevane nepremičnine je večinoma pozidano s stanovanjskimi stavbami. Javne storitve (šolstvo, vrtci, zdravstvo, gasilska služba, policija, pošta...) in storitve družbenega standarda (trgovine, storitvene dejavnosti, banke, športni objekti...) so v manjšem delu na Sladkem Vrhu v večjem delu pa v Šentilju v Slovenskih in Mariboru.

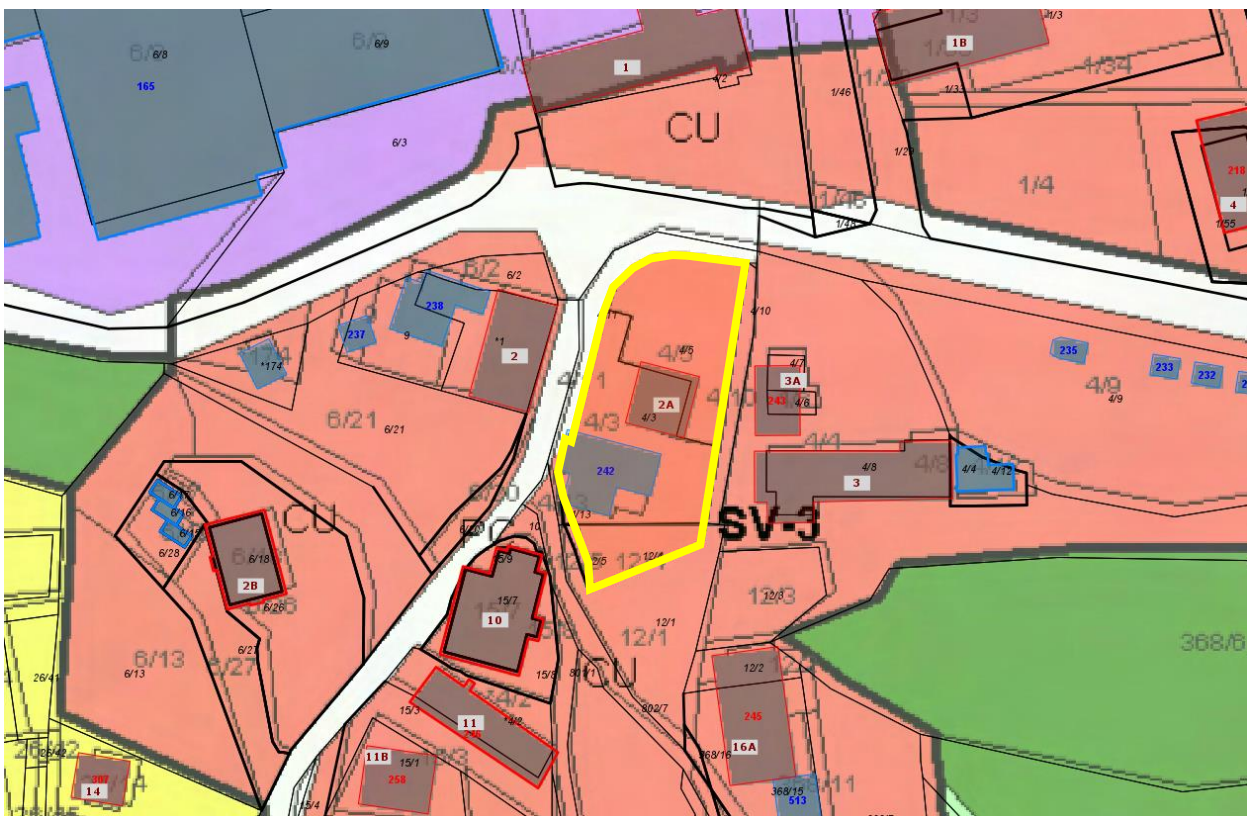
# 7 – OPIS IN ANALIZA OCENJEVANE NEPREMIČNINE

## 7.1 IDENTIFIKACIJA OCENJEVANE NEPREMIČNINE

Predmet cenitve je **dvostanovanjska HIŠA**, številka stavbe 241, neto tlorisne površine hiše 247,45 m<sup>2</sup> in uporabne tlorisne površine hiše 149,92 m<sup>2</sup>, skupaj z nestanovanjsko stavbo, številka stavbe 242, neto tlorisne površine nestanovanjske stavbe 176,46 m<sup>2</sup> in skupaj s pripadajočimi zemljišči, parcelne številke zemljišč 4/3, 4/5 in 12/4, skupne površine zemljišč 1.772 m<sup>2</sup>, vse katastrska občina 566 Sladki Vrh, **na Sladkem Vrhu, Sladki Vrh 2 A, 2214 Sladki Vrh**, zemljišča so vpisana v zemljiški knjigi z identifikacijskimi znaki 566 4/3, 566 4/5 in 566 12/4.

## 7.2 URBANISTIČNI PREDPISI

Ocenjevani stavbi sta postavljeni v skladu s prostorskimi akti občine Šentilj, ki urejuje ureditev predmetnega območja. Zemljišča, parcelne številke zemljišč 4/3, 4/5 in 12/4, vsa zemljišča katastrska občina 566 Sladki Vrh, skupne površine zemljišč 1.772 m<sup>2</sup>, na katerih stojita ocenjevani stavbi s funkcionalnim zemljiščem, so stavbna zemljišča, katerih **osnovna namenska raba je CU – osrednja območja centralnih dejavnosti**. Ocenjevana nepremičnina je locirana v enoti urejanja prostora **Sladki Vrh - 3; SV-3**.



## 7.3 OPIS IN ANALIZA ZEMLJIŠČ

Zemljišča, parcelne številke zemljišč 4/3, 4/5 in 12/4, vsa zemljišča katastrska občina 566 Sladki Vrh, skupne površine zemljišč 1.772 m<sup>2</sup>, so stavbna zemljišča, na katerih stojita ocenjevani stavbi skupaj s funkcionalnim zemljiščem. Zemljišča skupaj so nepravilne oblike. Teren je raven.

### IZRIS ZEMLJIŠČ, PARCELNE ŠTEVILKE ZEMLJIŠČ 4/3, 4/5 IN 12/4 KATASTRSKA OBČINA 566 SLADKI VRH



I. – PODATKI O ZEMLJIŠČU, PARCELNA ŠTEVILKA ZEMLJIŠČA 4/3,  
KATASTRSKA OBČINA 566 SLADKI VRH

| <b>PARC. ŠT.:</b> | <b>DEJANSKA RABA:</b>               | <b>DELEŽ DEJANSKE RABE:</b> |
|-------------------|-------------------------------------|-----------------------------|
| 4/3               | pozidana zemljišča                  | 59,4 %                      |
|                   | pozidana zemljišča<br>tloris stavbe | 40,6 %                      |
|                   | <b>SKUPAJ:</b>                      | <b>100 %</b>                |

| <b>NAMENSKA RABA:</b>                  | <b>DELEŽ NAMEN. RABE:</b>        |
|--|----------------------------------|
| osrednja območja centralnih dejavnosti | 100 % (885 m <sup>2</sup> )      |
| <b>SKUPAJ:</b>                         | <b>100 % (885 m<sup>2</sup>)</b> |

II. – PODATKI O ZEMLJIŠČU, PARCELNA ŠTEVILKA ZEMLJIŠČA 4/5,  
KATASTRSKA OBČINA 566 SLADKI VRH

| <b>PARC. ŠT.:</b> | <b>DEJANSKA RABA:</b> | <b>DELEŽ DEJANSKE RABE:</b> |
|-------------------|-----------------------|-----------------------------|
| 4/5               | pozidana zemljišča    | 100 %                       |
|                   | <b>SKUPAJ:</b>        | <b>100 %</b>                |

| <b>NAMENSKA RABA:</b>                  | <b>DELEŽ NAMEN. RABE:</b>        |
|--|----------------------------------|
| osrednja območja centralnih dejavnosti | 100 % (669 m <sup>2</sup> )      |
| <b>SKUPAJ:</b>                         | <b>100 % (669 m<sup>2</sup>)</b> |

III. – PODATKI O ZEMLJIŠČU, PARCELNA ŠTEVILKA ZEMLJIŠČA 12/4,  
KATASTRSKA OBČINA 566 SLADKI VRH

| <b>PARC. ŠT.:</b> | <b>DEJANSKA RABA:</b> | <b>DELEŽ DEJANSKE RABE:</b> |
|-------------------|-----------------------|-----------------------------|
| 12/4              | pozidana zemljišča    | 100 %                       |
|                   | <b>SKUPAJ:</b>        | <b>100 %</b>                |

| <b>NAMENSKA RABA:</b>                  | <b>DELEŽ NAMEN. RABE:</b>        |
|--|----------------------------------|
| osrednja območja centralnih dejavnosti | 100 % (218 m <sup>2</sup> )      |
| <b>SKUPAJ:</b>                         | <b>100 % (218 m<sup>2</sup>)</b> |



## 7.4 OPIS IN ANALIZA OCENJEVANIH STAVB TER PROSTOROV

### 7.4.1 OPIS IN ANALIZA OCENJEVANIH STAVB TER PROSTOROV

Dostop do ocenjevanih stavb je po kategorizirani asfaltirani javni cesti.



**I. – dvostanovanjska HIŠA, stavba številka 241,**  
**katastrska občina 566 Sladki Vrh**

Ocenjevana stavba je tri etažna (klet, pritličje in mansarda) z dvema medetažama samostoječa hiša zgrajena leta 1968. Hiša je bila kasneje predelana v dvostanovanjsko hišo. V pritličju se nahaja eno stanovanje in v mansardi 2. stanovanje. Etažna lastnina ni vzpostavljena. Dostop do obeh stanovanj je po ločenih zunanjih stopnicah. Obe stanovanji sta povezani v notranjosti hiše. Osnovna konstrukcija ocenjevane hiše je iz opeke in armiranega betona. Streha je klasična dvokapnica, lesene konstrukcije, krita s tegolo. Po podatkih Geodetske uprave Republike Slovenije je bila kritina zamenjana leta 1988. Žlebovi in kleparska dela so pocinkane pločevine. Fasada je ometana in barvana (teranova), delno oblečena z lesenim opažem brez termoizolacije. Cokel je iz naravnega kamna. Zunanja in notranja vrata so lesena. Vrata v kletnima garažama so sekcijaska, daljinsko vodena. Okna so lesena s termo izolacijsko zasteklitvijo. Senčenje je urejeno z žaluzijami in plastičnimi roletami. Hiša je priključena na električno in vodovodno omrežje. Fekalne odplake so speljane v greznico, čeprav je poleg ocenjevane hiše (na cesti) speljano javno kanalizacijsko omrežje. Ogrevanje hiše je centralno, z radiatorji, s kotlom lesene palete. Hiša je delno klimatizirana (split sistem). Vzdrževanje hiše je slabo.

SEVERNA STRAN



SEVERNO – ZAHODNA STRAN



ZAHODNA STRAN



ZAHODNO – JUŽNA STRAN

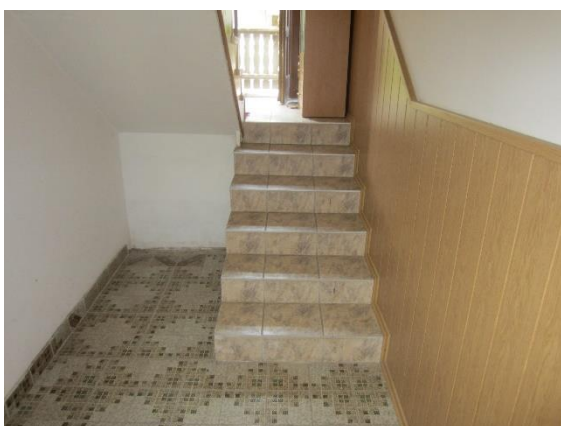


JUŽNO – VZHODNA STRAN



V **kleti** ocenjevane hiše se nahaja stopnišče v nizko pritličje, predprostor, shramba, dve garaži in kotlovnica. Svetla višina prostorov v kleti je 2,17 m.

STOPNIŠČE V NIZKO PRITLIČJE



PREDPROSTOR



PREDPROSTOR



SHRAMBA



SHRAMBA



1. GARAŽA



1. GARAŽA



KOTLOVNICA



KOTLOVNICA



## 2. GARAŽA



V **nizkem pritličju** ocenjevane hiše se nahaja predprostor in stopnišče v visoko pritličje. Svetla višina predprostora v visokem pritličju je 2,65 m.

### PREDPROSTOR



### STOPNIŠČE V VISOKO PRITLIČJE



V **pritličju** (1. stanovanje) ocenjevane hiše se nahaja predprostor, spalnica, kopalnica z WC – ejem, shramba, soba, kuhinja z jedilnico, dva balkona, dnevna soba in stopnice v medetažo. Svetla višina prostorov v pritličju je 2,54 m.

#### PREDPROSTOR



#### SPALNICA



#### KOPALNICA Z WC – ejem



#### SHRAMBA



SOBA



KUHINJA Z JEDILNICO



1. BALKON



2. BALKON



2. BALKON



DNEVNA SOBA





V **medetaži** ocenjevane hiše se nahaja predprostor in stopnice v mansardo. Svetla višina predprostora v medetaži je 3,76 m.

PREDPROSTOR



STOPNICE V MANSARDO



V **mansardi** (2. stanovanje) ocenjevane hiše se nahaja predprostor, soba, kopalnica z WC – ejem, spalnica, kuhinja, balkon in dnevna soba z jedilnico. Najvišja svetla višina prostorov v mansardi je 2,38 m, najnižja pa 1,55 m.

PREDPROSTOR



SOBA



KOPALNICA Z WC – ejem



SPALNICA



KUHINJA



KUHINJA



BALKON



DNEVNA SOBA Z JEDILNICO



**II. – nestanovanjska STAVBA, stavba številka 242,**  
**katastrska občina 566 Sladki Vrh**

Ocenjevana stavba je pritlični večnamenski objekt. Sestoji se iz treh delov; dveh poslovnih prostorov z ločenima zunanjsima vhodoma, dveh garaž s shrambo in drvarnice. Osnovna konstrukcija ocenjevane stavbe je iz opeke in lesa. Streha je lesene konstrukcije, krita z opečno kritino. Žlebovi in kleparska dela so pocinkane pločevine. Fasada je delno ometana in barvana (teranova), delno pa je iz lesa (lesene zunanje stene). Stavba je priključena na električno, vodovodno omrežje in kanalizacijsko omrežje.

SEVERNO – ZAHODNA STRAN



ZAHODNA STRAN



ZAHODNO – JUŽNA STRAN



JUŽNA STRAN



JUŽNO – VZHODNA STRAN



VZHODNA STRAN



**1. poslovni prostor** se sestoji iz enega prostora (v njem je bila nekdanja pekarna). Notranji ogled prostora mi ni bil omogočen. Prostor nima sanitarij. Po podatkih Geodetske uprave Republike Slovenije je bil prostor obnovljen leta 2015. Vhodna vrata so plastična in ravno tako je plastično okno s termoizolacijsko zasteklitvijo. Tla so iz keramike. Ogrevanje prostora ni urejeno. Svetla višina prostora je 2,60 m.



**2. poslovni prostor** se sestoji iz pisarne, WC – eja, mini kuhinje in prostora za arhiv. Po podatkih Geodetske uprave Republike Slovenije so bili prostori obnovljeni leta 2015. Vhodna vrata so plastična in ravno tako sta plastični okni s termoizolacijsko zasteklitvijo. Tla so iz keramike. Ogrevanje prostorov je z električnimi grelnimi telesi. Prostori so klimatizirani (split sistem) in tehnično varovani. Svetla višina prostora je 2,60 m.



PISARNA



PISARNA



WC



## MINI KUHINJA



## PROSTOR ZA ARHIV



Tretji del stavbe se sestoji iz **dveh garaž in shrambe**. Vrata so lesena. Najvišja svetla višina je 3,40 m najnižja pa 2,80 m.



## 2. GARAŽA



## SHRAMBA



V četrtem delu stavbe je **drvarnica**. Najvišja svetla višine drvarnice je 3,50 m, najnižja pa 2,10 m.







## 7.4.2 NETO TLORISNI POVRŠINI OCENJEVANIH STAVB

Neto tlorisni površini ocenjevanih stavb sta pridobljeni z izmerami na licu mesta, upoštevajoč standard za izračun površin in prostornin objektov SIST ISO 9836. Neto tlorisna površina stavbe je seštevek vseh površin prostorov, ki sestavljajo stavbo oziroma pripadajo istemu delu stavbe. Vanjo je vključena površina vseh bivalnih in nebivalnih prostorov stavbe. Neto tlorisne površine prostorov so izračunane v skladu z SIST ISO 9836. Pri izračunih v poročilu sem uporabil neto tlorisni površini stavb zaradi ekvivalentne primerjave obravnavanih posesti s primerljivimi tržnimi podatki o prodaji podobnih nepremičnin.

### I. – dvostanovanjska HIŠA, stavba številka 241, katastrska občina 566 Sladki Vrh

|     | VRSTA PROSTORA:                                   | POVRŠINA:                  | VRSTA TLAKA: |
|-----|---|----------------------------|--------------|
|     | <b>KLET</b>                                       |                            |              |
| 1.  | stopnice v nizko pritličje                        | 1,22 m <sup>2</sup>        | keramika     |
| 2.  | predprostor                                       | 3,59 m <sup>2</sup>        | keramika     |
| 3.  | shramba   | 16,17 m <sup>2</sup>       | beton        |
| 4.  | 1. garaža   | 15,45 m <sup>2</sup>       | keramika     |
| 5.  | kotlovnica  | 16,07 m <sup>2</sup>       | beton        |
| 6.  | 2. garaža   | 22,59 m <sup>2</sup>       | beton        |
|     | <b>klet skupaj:</b>                               | <b>75,09 m<sup>2</sup></b> |              |
|     | <b>nizko PRITLIČJE</b><br><b>(1. stanovanje)</b>  |                            |              |
| 1.  | predprostor                                       | 3,15 m <sup>2</sup>        | keramika     |
| 2.  | stopnice v visoko pritličje                       | 1,80 m <sup>2</sup>        | les          |
|     | <b>nizko pritličje skupaj:</b>                    | <b>4,95 m<sup>2</sup></b>  |              |
|     | <b>visoko PRITLIČJE</b><br><b>(1. stanovanje)</b> |                            |              |
| 1.  | predprostor                                       | 5,52 m <sup>2</sup>        | parket       |
| 2.  | spalnica  | 12,56 m <sup>2</sup>       | laminat      |
| 3.  | kopalnica z WC - ejem                             | 3,36 m <sup>2</sup>        | keramika     |
| 4.  | shramba   | 1,70 m <sup>2</sup>        | linolej      |
| 5.  | soba  | 11,09 m <sup>2</sup>       | parket       |
| 6.  | kuhinja z jedilnico                               | 14,77 m <sup>2</sup>       | linolej      |
| 7.  | 1. balkon   | 1,87 m <sup>2</sup>        | teraco       |
| 8.  | 2. balkon   | 11,86 m <sup>2</sup>       | teraco       |
| 9.  | dnevna soba                                       | 22,19 m <sup>2</sup>       | parket       |
| 10. | stopnice v medetažo                               | 1,45 m <sup>2</sup>        | les          |
|     | <b>visoko pritličje skupaj:</b>                   | <b>86,37 m<sup>2</sup></b> |              |

|    |   |                                    |          |
|----|---|------------------------------------|----------|
|    | <b>MEDETAŽA</b><br><b>(2. stanovanje)</b> |                                    |          |
| 1. | predprostor                               | 3,76 m <sup>2</sup>                | kamen    |
| 2. | stopnice v mansardo                       | 1,93 m <sup>2</sup>                | les      |
|    | <b>medetaža skupaj:</b>                   | <b>5,69 m<sup>2</sup></b>          |          |
|    |   |                                    |          |
|    | <b>MANSARDA</b><br><b>(2. stanovanje)</b> |                                    |          |
| 1. | predprostor                               | 5,31 m <sup>2</sup>                | parket   |
| 2. | soba                                      | 12,74 m <sup>2</sup>               | parket   |
| 3. | kopalnica z WC - ejem                     | 4,25 m <sup>2</sup>                | keramika |
| 4. | spalnica                                  | 12,45 m <sup>2</sup>               | laminat  |
| 5. | kuhinja                                   | 6,56 m <sup>2</sup>                | laminat  |
| 6. | balkon                                    | 1,83 m <sup>2</sup>                | teraco   |
| 7. | dnevna soba z jedilnico                   | 32,21 m <sup>2</sup>               | parket   |
|    | <b>mansarda skupaj:</b>                   | <b>75,35 m<sup>2</sup></b>         |          |
|    | <b>HIŠA SKUPAJ:</b>                       | <b><u>247,45 m<sup>2</sup></u></b> |          |

**II. – nestanovanjska STAVBA, stavba številka 242,**  
**katastrska občina 566 Sladki Vrh**

|    | <b>VRSTA PROSTORA:</b>             | <b>POVRŠINA:</b>                   | <b>VRSTA TLAKA:</b> |
|----|------------------------------------|------------------------------------|---------------------|
| 1. | <b>1. poslovni prostor</b>         | <b>33,05 m<sup>2</sup></b>         | keramika            |
|    | <b>2. poslovni prostor</b>         |                                    |                     |
| 2. | pisarna                            | 26,04 m <sup>2</sup>               | keramika            |
| 3. | WC                                 | 2,02 m <sup>2</sup>                | keramika            |
| 4. | mini kuhinja                       | 3,12 m <sup>2</sup>                | keramika            |
| 5. | prostor za arhiv                   | 6,40 m <sup>2</sup>                | keramika            |
|    | <b>2. poslovni prostor skupaj:</b> | <b>37,58 m<sup>2</sup></b>         |                     |
| 6. | <b>1. garaža</b>                   | <b>19,76 m<sup>2</sup></b>         | beton               |
| 7. | <b>2. garaža</b>                   | <b>19,76 m<sup>2</sup></b>         | beton               |
| 8. | shramba                            | 23,64 m <sup>2</sup>               | beton               |
| 9. | drvarnica                          | 42,67 m <sup>2</sup>               | zemlja              |
|    | <b>STAVBA SKUPAJ:</b>              | <b><u>176,46 m<sup>2</sup></u></b> |                     |

### 7.4.3 UPORABNA TLORISNA POVRŠINA OCENJEVANE HIŠE

Uporabna tlorisna površina hiše je seštevek vseh zaprtih prostorov za bivanje, brez tehničnih prostorov in skupnih prostorov, ki pripadajo istemu delu stavbe. Prostori za bivanje so dnevna soba, kuhinja, kopalnica, stranišče, predsoba, spalnica, kabinet, notranji hodnik ipd. Tehnični prostori so klet, shramba za živila, sušilnica, pralnica, garaža, drvarnica, kurilnica, stopnišče znotraj stanovanja, delavnica, garderoba ipd. Med tehnične prostore se štejejo tudi odprte in zaprte terase, balkoni in lože. Za prostore, ki se nahajajo v mansardi, v uporabno površino štejemo samo del površine, kjer je višina stropov enaka oziroma višja od 1,6 m.

#### dvostanovanjska HIŠA, stavba številka 241, katastrska občina 566 Sladki Vrh

|    | VRSTA PROSTORA:                                   | POVRŠINA:                          | VRSTA TLAKA: |
|----|---|------------------------------------|--------------|
|    | <b>nizko PRITLIČJE</b><br><b>(1. stanovanje)</b>  |                                    |              |
| 1. | predprostor                                       | 3,15 m <sup>2</sup>                | keramika     |
|    | <b>nizko pritličje skupaj:</b>                    | <b>3,15 m<sup>2</sup></b>          |              |
|    | <b>visoko PRITLIČJE</b><br><b>(1. stanovanje)</b> |                                    |              |
| 1. | predprostor                                       | 5,52 m <sup>2</sup>                | parket       |
| 2. | spalnica  | 12,56 m <sup>2</sup>               | laminat      |
| 3. | kopalnica z WC - ejem                             | 3,36 m <sup>2</sup>                | keramika     |
| 4. | soba  | 11,09 m <sup>2</sup>               | parket       |
| 5. | kuhinja z jedilnico                               | 14,77 m <sup>2</sup>               | linolej      |
| 6. | dnevna soba                                       | 22,19 m <sup>2</sup>               | parket       |
|    | <b>visoko pritličje skupaj:</b>                   | <b>69,49 m<sup>2</sup></b>         |              |
|    | <b>MEDETAŽA</b><br><b>(2. stanovanje)</b>         |                                    |              |
| 1. | predprostor                                       | 3,76 m <sup>2</sup>                | kamen        |
|    | <b>medetaža skupaj:</b>                           | <b>3,76 m<sup>2</sup></b>          |              |
|    | <b>MANSARDA</b><br><b>(2. stanovanje)</b>         |                                    |              |
| 1. | predprostor                                       | 5,31 m <sup>2</sup>                | parket       |
| 2. | soba  | 12,74 m <sup>2</sup>               | parket       |
| 3. | kopalnica z WC - ejem                             | 4,25 m <sup>2</sup>                | keramika     |
| 4. | spalnica  | 12,45 m <sup>2</sup>               | laminat      |
| 5. | kuhinja   | 6,56 m <sup>2</sup>                | laminat      |
| 6. | dnevna soba z jedilnico                           | 32,21 m <sup>2</sup>               | parket       |
|    | <b>mansarda skupaj:</b>                           | <b>73,52 m<sup>2</sup></b>         |              |
|    | <b>HIŠA SKUPAJ:</b>                               | <b><u>149,92 m<sup>2</sup></u></b> |              |

## 7.5 OPIS IN ANALIZA ZUNANJE UREDITVE

Teren je raven. Dvorišče je delno asfaltirano in delno betonirano. Na zahodni strani, ob cesti, je asfaltirano parkirišče namenjeno gostom sosednjega gostinskega lokala. Ostali del funkcionalnega zemljišča je večinoma porasel s travo in sadnim drevjem.





# **8 OCENA VREDNOSTI**

## **8.1 SPLOŠNO**

Pri ocenjevanju vrednosti sem preučil tri načine ocenjevanja vrednosti:

- način primerljivih prodaj,
- nabavno vrednostni način,
- način kapitalizacije donosa.

Po tehtnem premisleku sem se odločil, da v konkretnem primeru uporabim metodo po načinu primerljivih prodaj za stanovanjsko hišo skupaj z zemljišči, saj je v širši okolici dovolj primerljivih prodanih nepremičnin, za oceno vrednosti nestanovanjske stavbe (brez zemljišča), pa nabavno vrednostni način, saj v bližnji in širši okolici ni primerljivih prodanih stavb. Oba pristopa sta podrobneje obrazložena v nadaljevanju poročila.

## **8.2 OCENJEVANJE VREDNOSTI PO NAČINU PRIMERLJIVIH PRODAJ ZA STANOVANJSKO HIŠO Z ZEMLJIŠČI**

### **8.2.1 SPLOŠNO**

**Način primerljivih prodaj nepremičnin** predstavlja temeljni, najbolj neposreden in, če je na razpolago dovolj ustreznih prodaj, tudi najnatančnejši način ocenjevanja tržne vrednosti nepremičninskih pravic. Po tej metodi ocenjevalci vrednosti nepremičnin ocenjujemo tržno vrednost obravnavane nepremičnine, na podlagi cen dejansko opravljenih prodaj primerljivih nepremičnin. Analizirajo se dejanske transakcije z nepremičninami, do katerih je prišlo na določenem trgu nepremičnin v bližnji preteklosti, še predvsem:

- prodajne cene nepremičnin,
- značilnosti nepremičnin,
- okoliščine, v katerih je bila nepremičnina prodana.

Na podlagi te analize se opravi selekcijo prodanih nepremičnin in izberemo prodane nepremičnine, ki so čim bolj primerljive z ocenjevano in ocenjujemo tržno vrednost nepremičninskih pravic ocenjevane (obravnavane) nepremičnine na dan ocenjevanja.

Razlike med primerljivo prodano in ocenjevano nepremičnino izhajajo iz razlik:

- v času prodaje, zaradi česar pride do razlik v razmerah na trgu,
- v značilnostih med njima.

Če so razlike med primerljivo prodano in ocenjevano nepremičnino majhne, potem opravi cenilec prilagoditev primerljive prodane nepremičnine ocenjevani. To pomeni, da opravi vse prilagoditve na primerljivi prodani nepremičnini.

Ocenjevanje vrednosti nepremičninskih pravic po načinu primerljivih prodaj temelji na principu substitucije. Racionalni kupec naj ne bi bil pripravljen plačati za določeno ocenjevano nepremičnino več kot bi znašali stroški nabave podobne nepremičnine.

Ocenjevanje tržne vrednosti nepremičninskih pravic na podlagi načina primerljivih prodaj nepremičnin obsega:

- izbor prodajnih cen primerljivih prodaj nepremičnin na določenem trgu nepremičnin,
- izvedbo prilagoditev med vsako primerljivo prodano nepremičnino in ocenjevano nepremičnino,
- ocenitev prilagojene tržne vrednosti primerljivih prodanih nepremičnin,
- ocenitev tržne vrednosti nepremičninskih pravic ocenjevane nepremičnine.

Metodo primerjave izvedem v treh korakih:

- raziskava tržišča,
- verifikacija podatkov o prodanih transakcijah,
- izvedba prilagoditve.

## **8.2.2 RAZISKAVA TRŽIŠČA**

Podatke o prodaji primerljivih prodanih nepremičninah, ki so tako po vrsti faktorjev kot po velikosti njihovih vplivov na ceno nepremičnine, čim bolj podobne in konkurenčne ocenjevani nepremičnini, sem pridobil v evidenci opravljenih transakcij Geodetske uprave Republike Slovenije, v spletni aplikaciji Cenilec, združenja SICGRAS, za pregledovanje in analiziranje trga nepremičnin. Za primerljive prodane nepremičnine sem izbral prodane nepremičnine, locirane na podobni lokaciji ter podobne namembnosti in funkcionalnosti.

## **8.2.3 VERIFIKACIJA PODATKOV O PRODAJNIH TRANSAKCIJAH**

Podatke o prodaji primerljivih prodanih nepremičninah, ki so tako po vrsti faktorjev kot po velikosti njihovih vplivov na ceno nepremičnine, čim bolj podobne in konkurenčne ocenjevani nepremičnini, sem pridobil v evidenci opravljenih transakcij Geodetske uprave Republike Slovenije, v spletni aplikaciji Cenilec, združenja SICGRAS, za pregledovanje in analiziranje trga nepremičnin, kamor so zakonsko dolžni dostavljati podatke, o dejansko izvedenih prodajah nepremičnin, Davčna uprava Republike Slovenije, nepremičninski agenti, notarji in upravne enote. Za primerljive prodane nepremičnine sem izbral nepremičnine, locirane na podobni lokaciji ter podobne namembnosti in funkcionalnosti.

## **8.2.4 IZVEDBA PRILAGODITEV**

Zaradi razlik med ocenjevano in primerljivimi prodanimi nepremičninami je potrebno na primerljivih prodanih nepremičninah izvesti prilagoditve. Prilagoditve sem opravil na primerljivih prodanih nepremičninah, kot bi vsaka izmed njih imela lastnost ocenjevane



nepremičnine. Prilagoditve so tiste karakteristike nepremičnine, ki povzročajo spremembo njene vrednosti.

Po MSOV so sestavine primerjave, ki jih je pri analizi primerljivih prodaj potrebno upoštevati, sledeče:

- prenesene nepremičninske pravice,
- pogoji financiranja,
- prodajni pogoji,
- izdatki zabeleženi takoj po nakupu,
- tržni pogoji,
- lokacija,
- fizične značilnosti,
- gospodarske značilnosti,
- uporabnost in premične sestavine pri prodaji.

Čeprav med osnovnimi sestavinami primerjav ni naveden čas prodaje, je le-ta pomemben kriterij primerjave, saj se cene na trgu neprestano spreminjajo.

Prilagoditve se izvajajo na podlagi ocenjevanja razlik, katerega detajli so prepuščeni samemu ocenjevalcu.


V splošnem ima proces prilagajanja tri osnovne oblike:


- absolutne prilagoditve,
- odstotkovne prilagoditve,
- vsesplošne prilagoditve.


## **8.2.5 PRILAGODITEV PRIMERLJIVIH PRODANIH NEPREMIČNIN OCENJEVANI STANOVANJSKI HIŠI Z ZEMLJIŠČI**


V danem primeru sem, glede na značilnosti primerljivih prodanih nepremičnin, izvedel odstotkovne prilagoditve primerljivih prodanih nepremičnin ocenjevani nepremičnini. Izbral sem pet primerljivih prodanih nepremičnin, katere so čim bolj podobne in konkurenčne ocenjevani nepremičnini, tako po lokaciji, letu izgradnje, kvaliteti in stilu gradnje stavb.


Zbrane podatke prilagajam razlikam ocenjevane nepremičnine na primerljivih prodanih nepremičninah.

| 1.   | PRILAGODITEV 1. PRIMERLJIVE NEPREMIČNINE |                                   |  |
|--|--|-----------------------------------|---|
| PARAMETER:                                     | PRIMERLJIVA NEPREMIČNINA:                | OCENJEVANA NEPREMIČNINA:          |   |
| VRSTA NEPREMIČNINE:                            | samostoječa stanovanjska hiša            | samostoječa stanovanjska hiša     |   |
| NASLOV:  | Zgornja Velka<br>2213 Zgornja Velka      | Sladki Vrh 2 A<br>2214 Sladki Vrh |   |
| NETO TLORISNA POVRŠINA (RAČUNSKA):             | 147,80 m <sup>2</sup>                    | 247,45 m <sup>2</sup>             |   |
| POVRŠINA ZEMLJIŠČA:                            | 872 m <sup>2</sup>                       | 1.772 m <sup>2</sup>              |   |
| SKUPNA POGODBENA CENA:                         | 95.000,00 Eur                            |                                   |   |
| <b>IZVEDBA PRILAGODITEV:</b>                   |  |                                   | <b>PRILAGODITEV V %:</b>  |
| LOKACIJA:                                      | slabša                                   |                                   | + 3   |
| FIZIČNE KARAKTERISTIKE ZEMLJIŠČA:              | slabše                                   |                                   | + 5   |
| KOMUNALNA OPREMLJENOST:                        | slabša                                   |                                   | + 2   |
| DOSTOP:  | primerljiv                               |                                   | 0   |
| PROMET, HRUP:                                  | manj                                     |                                   | - 3   |
| GOSPODARSKE ZNAČILNOSTI:                       | primerljive                              |                                   | 0   |
| FAKTOR IZRABE ZEMLJIŠČA:                       | 0,17                                     | 0,14                              | + 2   |
| VRSTA NEPREMIČNINE:                            | samostoječa stanovanjska hiša            | samostoječa stanovanjska hiša     | 0   |
| PREOSTALA ŽIVLJENSKA DOBA (UPOŠTEVANA OBNOVA): | 60 let                                   | 50 let                            | - 2   |
| KAKOVOST GRADNJE:                              | primerljiva                              |                                   | 0   |
| VZDRŽEVANJE HIŠE IN ZUNANJA UREDITEV:          | boljše                                   |                                   | - 5   |
| VELIKOST:                                      | 147,80 m <sup>2</sup>                    | 247,45 m <sup>2</sup>             | - 3   |
| VRSTA POSLA:                                   | prodano na prostem trgu                  |                                   | 0   |
| DATUM POSLA:                                   | 28.06.2022                               |                                   | + 2   |
| <b>PRILAGODITEV SKUPAJ:</b>                    |  |                                   | <b>+ 1 %</b>  |
| <b>PRODAJNA CENA ZA m<sup>2</sup>:</b>         | 642,76 Eur/m <sup>2</sup>                |                                   | <b>649,19 Eur/m<sup>2</sup></b><br>(utež 1/5 deleža)                                |

| 2.   | PRILAGODITEV 2. PRIMERLJIVE NEPREMIČNINE |                                   |  |
|--|--|-----------------------------------|---|
| PARAMETER:                                     | PRIMERLJIVA NEPREMIČNINA:                | OCENJEVANA NEPREMIČNINA:          |   |
| VRSTA NEPREMIČNINE:                            | samostoječa stanovanjska hiša            | samostoječa stanovanjska hiša     |   |
| NASLOV:  | Trate 14 B<br>2213 Zgornja Velka         | Sladki Vrh 2 A<br>2214 Sladki Vrh |   |
| NETO TLOORISNA POVRŠINA (RAČUNSKA):            | 175,40 m <sup>2</sup>                    | 247,45 m <sup>2</sup>             |   |
| POVRŠINA ZEMLJIŠČA:                            | 1.320 m <sup>2</sup>                     | 1.772 m <sup>2</sup>              |   |
| SKUPNA POGODBENA CENA:                         | 164.000,00 Eur                           |                                   |   |
| <b>IZVEDBA PRILAGODITEV:</b>                   |  |                                   | <b>PRILAGODITEV V %:</b>  |
| LOKACIJA:                                      | slabša                                   |                                   | + 3   |
| FIZIČNE KARAKTERISTIKE ZEMLJIŠČA:              | primerljive                              |                                   | 0   |
| KOMUNALNA OPREMLJENOST:                        | slabša                                   |                                   | + 2   |
| DOSTOP:  | primerljiv                               |                                   | 0   |
| PROMET, HRUP:                                  | manj                                     |                                   | - 3   |
| GOSPODARSKE ZNAČILNOSTI:                       | primerljive                              |                                   | 0   |
| FAKTOR IZRABE ZEMLJIŠČA:                       | 0,13                                     | 0,14                              | 0   |
| VRSTA NEPREMIČNINE:                            | samostoječa stanovanjska hiša            | samostoječa stanovanjska hiša     | 0   |
| PREOSTALA ŽIVLJENSKA DOBA (UPOŠTEVANA OBNOVA): | 70 let                                   | 50 let                            | - 4   |
| KAKOVOST GRADNJE:                              | primerljiva                              |                                   | 0   |
| VZDRŽEVANJE HIŠE IN ZUNANJA UREDITEV:          | veliko boljše                            |                                   | - 15  |
| VELIKOST:                                      | 175,40 m <sup>2</sup>                    | 247,45 m <sup>2</sup>             | - 2   |
| VRSTA POSLA:                                   | prodano na prostem trgu                  |                                   | 0   |
| DATUM POSLA:                                   | 16.09.2022                               |                                   | + 1   |
| <b>PRILAGODITEV SKUPAJ:</b>                    |  |                                   | <b>- 18 %</b>   |
| <b>PRODAJNA CENA ZA m<sup>2</sup>:</b>         | 935,01 Eur/m <sup>2</sup>                |                                   | <b>766,71 Eur/m<sup>2</sup></b><br>(utež 1/5 deleža)                                |

| 3.   | PRILAGODITEV 3. PRIMERLJIVE NEPREMIČNINE           |                                   |  |
|--|--|-----------------------------------|---|
| PARAMETER:                                     | PRIMERLJIVA NEPREMIČNINA:                          | OCENJEVANA NEPREMIČNINA:          |   |
| VRSTA NEPREMIČNINE:                            | samostoječa stanovanjska hiša                      | samostoječa stanovanjska hiša     |   |
| NASLOV:  | Sokolska ulica 4<br>2212 Šentilj v Sloven. Goricah | Sladki Vrh 2 A<br>2214 Sladki Vrh |   |
| NETO TLOORISNA POVRŠINA (RAČUNSKA):            | 240,60 m <sup>2</sup>                              | 247,45 m <sup>2</sup>             |   |
| POVRŠINA ZEMLJIŠČA:                            | 834 m <sup>2</sup>                                 | 1.772 m <sup>2</sup>              |   |
| SKUPNA POGODBENA CENA:                         | 165.000,00 Eur                                     |                                   |   |
| <b>IZVEDBA PRILAGODITEV:</b>                   |  |                                   | <b>PRILAGODITEV V %:</b>  |
| LOKACIJA:                                      | veliko boljša                                      |                                   | - 10  |
| FIZIČNE KARAKTERISTIKE ZEMLJIŠČA:              | slabše   |                                   | + 3   |
| KOMUNALNA OPREMLJENOST:                        | primerljiva  |                                   | 0   |
| DOSTOP:  | primerljiv   |                                   | 0   |
| PROMET, HRUP:                                  | primerljiva  |                                   | 0   |
| GOSPODARSKE ZNAČILNOSTI:                       | primerljive  |                                   | 0   |
| FAKTOR IZRABE ZEMLJIŠČA:                       | 0,29   | 0,14                              | + 8   |
| VRSTA NEPREMIČNINE:                            | samostoječa stanovanjska hiša                      | samostoječa stanovanjska hiša     | 0   |
| PREOSTALA ŽIVLJENSKA DOBA (UPOŠTEVANA OBNOVA): | 60 let   | 50 let                            | - 2   |
| KAKOVOST GRADNJE:                              | primerljiva  |                                   | 0   |
| VZDRŽEVANJE HIŠE IN ZUNANJA UREDITEV:          | boljše   |                                   | - 5   |
| VELIKOST:                                      | 240,60 m <sup>2</sup>                              | 247,45 m <sup>2</sup>             | 0   |
| VRSTA POSLA:                                   | prodano na prostem trgu                            |                                   | 0   |
| DATUM POSLA:                                   | 10.11.2022   |                                   | 0   |
| <b>PRILAGODITEV SKUPAJ:</b>                    |  |                                   | <b>- 6 %</b>  |
| <b>PRODAJNA CENA ZA m<sup>2</sup>:</b>         | 685,79 Eur/m <sup>2</sup>                          |                                   | <b>644,64 Eur/m<sup>2</sup></b><br>(utež 1/5 deleža)                                |

| 4.   | PRILAGODITEV 4. PRIMERLJIVE NEPREMIČNINE         |                                   |  |
|--|--|-----------------------------------|---|
| PARAMETER:                                     | PRIMERLJIVA NEPREMIČNINA:                        | OCENJEVANA NEPREMIČNINA:          |   |
| VRSTA NEPREMIČNINE:                            | samostoječa stanovanjska hiša                    | samostoječa stanovanjska hiša     |   |
| NASLOV:  | Mirna ulica 15<br>2212 Šentilj v Sloven. Goricah | Sladki Vrh 2 A<br>2214 Sladki Vrh |   |
| NETO TLORISNA POVRŠINA (RAČUNSKA):             | 1/2 deleža 126,00 m <sup>2</sup>                 | 247,45 m <sup>2</sup>             |   |
| POVRŠINA ZEMLJIŠČA:                            | 1/2 deleža 804 m <sup>2</sup>                    | 1.772 m <sup>2</sup>              |   |
| SKUPNA POGODBENA CENA:                         | 39.250,00 Eur                                    |                                   |   |
| <b>IZVEDBA PRILAGODITEV:</b>                   |  |                                   | <b>PRILAGODITEV V %:</b>  |
| LOKACIJA:                                      | veliko boljša                                    |                                   | - 10  |
| FIZIČNE KARAKTERISTIKE ZEMLJIŠČA:              | primerljive                                      |                                   | 0   |
| KOMUNALNA OPREMLJENOST:                        | primerljiva                                      |                                   | 0   |
| DOSTOP:  | primerljiv                                       |                                   | 0   |
| PROMET, HRUP:                                  | manj   |                                   | - 3   |
| GOSPODARSKE ZNAČILNOSTI:                       | primerljive                                      |                                   | 0   |
| FAKTOR IZRABE ZEMLJIŠČA:                       | 0,16   | 0,14                              | + 1   |
| VRSTA NEPREMIČNINE:                            | samostoječa stanovanjska hiša                    | samostoječa stanovanjska hiša     | 0   |
| PREOSTALA ŽIVLJENSKA DOBA (UPOŠTEVANA OBNOVA): | 60 let   | 50 let                            | - 2   |
| KAKOVOST GRADNJE:                              | boljša   |                                   | - 3   |
| VZDRŽEVANJE HIŠE IN ZUNANJA UREDITEV:          | boljše   |                                   | - 3   |
| VELIKOST:                                      | 1/2 deleža 126,00 m <sup>2</sup>                 | 247,45 m <sup>2</sup>             | - 4   |
| VRSTA POSLA:                                   | prodano na prostem trgu                          |                                   | 0   |
| DATUM POSLA:                                   | 30.08.2021                                       |                                   | + 8   |
| <b>PRILAGODITEV SKUPAJ:</b>                    |  |                                   | <b>- 16 %</b>   |
| <b>PRODAJNA CENA ZA m<sup>2</sup>:</b>         | 623,02 Eur/m <sup>2</sup>                        |                                   | <b>523,34 Eur/m<sup>2</sup></b><br>(utež 1/5 deleža)                                |

| 5.   | PRILAGODITEV 5. PRIMERLJIVE NEPREMIČNINE         |                                   |  |
|--|--|-----------------------------------|---|
| PARAMETER:                                     | PRIMERLJIVA NEPREMIČNINA:                        | OCENJEVANA NEPREMIČNINA:          |   |
| VRSTA NEPREMIČNINE:                            | samostoječa stanovanjska hiša                    | samostoječa stanovanjska hiša     |   |
| NASLOV:  | Zelena ulica 5<br>2212 Šentilj v Sloven. Goricah | Sladki Vrh 2 A<br>2214 Sladki Vrh |   |
| NETO TLOORISNA POVRŠINA (RAČUNSKA):            | 215,00 m <sup>2</sup>                            | 247,45 m <sup>2</sup>             |   |
| POVRŠINA ZEMLJIŠČA:                            | 766 m <sup>2</sup>                               | 1.772 m <sup>2</sup>              |   |
| SKUPNA POGODBENA CENA:                         | 168.000,00 Eur                                   |                                   |   |
| <b>IZVEDBA PRILAGODITEV:</b>                   |  |                                   | <b>PRILAGODITEV V %:</b>  |
| LOKACIJA:                                      | veliko boljša                                    |                                   | - 10  |
| FIZIČNE KARAKTERISTIKE ZEMLJIŠČA:              | primerljive                                      |                                   | 0   |
| KOMUNALNA OPREMLJENOST:                        | primerljiva                                      |                                   | 0   |
| DOSTOP:  | primerljiv                                       |                                   | 0   |
| PROMET, HRUP:                                  | manj   |                                   | - 3   |
| GOSPODARSKE ZNAČILNOSTI:                       | primerljive                                      |                                   | 0   |
| FAKTOR IZRABE ZEMLJIŠČA:                       | 0,28   | 0,14                              | + 7   |
| VRSTA NEPREMIČNINE:                            | samostoječa stanovanjska hiša                    | samostoječa stanovanjska hiša     | 0   |
| PREOSTALA ŽIVLJENSKA DOBA (UPOŠTEVANA OBNOVA): | 70 let   | 50 let                            | - 4   |
| KAKOVOST GRADNJE:                              | boljša   |                                   | - 5   |
| VZDRŽEVANJE HIŠE IN ZUNANJA UREDITEV:          | boljše   |                                   | - 5   |
| VELIKOST:                                      | 215,00 m <sup>2</sup>                            | 247,45 m <sup>2</sup>             | - 4   |
| VRSTA POSLA:                                   | prodano na prostem trgu                          |                                   | 0   |
| DATUM POSLA:                                   | 23.03.2021                                       |                                   | + 11  |
| <b>PRILAGODITEV SKUPAJ:</b>                    |  |                                   | <b>- 13 %</b>   |
| <b>PRODAJNA CENA ZA m<sup>2</sup>:</b>         | 781,40 Eur/m <sup>2</sup>                        |                                   | <b>679,82 Eur/m<sup>2</sup></b><br>(utež 1/5 deleža)                                |

Na podlagi prilagojenih cen izbranih primerljivih prodanih nepremičnin, usklajenih z utežmi (za vsako primerljivo prodano prilagojeno nepremičnino sem vzel utež 1/5), na osnovi dejanskega stanja, uporabnosti, sklepov in analiz vrednosti, ocenjujem, da je vrednost ocenjevana hiše skupaj z zemljišči **652,74 Eur/m<sup>2</sup>** neto tlorisne površine ocenjevana hiše skupaj z zemljišči. Ocenjujem, da je ocenjena vrednost ocenjevana hiše skupaj z zemljišči na m<sup>2</sup> neto tlorisne površine ocenjevana hiše skupaj z zemljišči najbolj realna ocena tržne vrednosti, glede na to, da so vse izbrane primerljive prodane nepremičnine čim bolj primerljive z ocenjevano hišo skupaj z zemljišči, tako po lokaciji, letu izgradnje, kvaliteti in stilu gradnje stavb.

## **8.2.6 OCENJENA TRŽNA VREDNOST OCENJEVANE STANOVANJSKE HIŠE Z ZEMLJIŠČI NA OSNOVI PRIMERLJIVIH PRODAJ**

Ocenjena tržna vrednost nepremičnine, **dvostanovanjske HIŠE**, številka stavbe 241, neto tlorisne površine hiše 247,45 m<sup>2</sup> in uporabne tlorisne površine hiše 149,92 m<sup>2</sup>, skupaj s pripadajočimi zemljišči, parcelne številke zemljišč 4/3, 4/5 in 12/4, skupne površine zemljišč 1.772 m<sup>2</sup>, vse katastrska občina 566 Sladki Vrh, **na Sladkem Vrhu, Sladki Vrh 2 A, 2214 Sladki Vrh**, zemljišča so vpisana v zemljiški knjigi z identifikacijskimi znaki 566 4/3, 566 4/5 in 566 12/4, znaša, po načinu primerljivih prodaj, na dan 19.04.2023, zaokroženo:

$$247,45 \text{ m}^2 \times 652,74 \text{ Eur/m}^2 = \underline{\underline{161.500 \text{ Eur}}}$$

## **8.3 IZRAČUN INDAKATIVNE VREDNOSTI NADOMESTITVENIH STROŠKOV NESTANOVANJSKE STAVBE**

### **8.3.1 SPLOŠNO**

Nabavno vrednostni način – imenovan tudi stroškovni način, temelji na predpostavki, da osveščeni investitor ni pripravljen za neko nepremičnino plačati več, kot stane pridobitev enakovredne nepremičnine, z enako uporabnostjo, v bližini.

Prvo ocenimo vrednost nezazidanega stavbnega zemljišča, ki obsega stroške pridobitve in vlaganj v pripravo ter lokacijo. Pri vrednotenju zemljišča so v ceni zemljišča upoštevane tako značilnosti in lastnosti obravnavane lokacije kot tudi primerjava s tržnimi cenami v ožjem okolju.

Drugo določimo vrednost nadomestnih stroškov. Nadomestni stroški so stroški izgradnje, po trenutnih cenah, za stavbo z enako uporabnostjo, kot jo ima ocenjevana stavba, toda zgrajene z modernimi materiali oziroma po sedanjih standardih. Kot osnovo za izračun vrednosti bom uporabil nadomestne stroške in ne reprodukcijskih stroškov, saj ni verjetno, da bi v primeru novogradnje reproducirali objekt z vsemi funkcionalnimi in

drugimi pomanjkljivostmi. Posebej ocenimo stroške izgradnje objekta in posebej elemente stroškov zunanje ureditve.

Tretje ocenimo zmanjšanje vrednosti (amortizacija) zaradi fizičnega poslabšanja. Pri fizičnem poslabšanju ocenimo, koliko svoje vrednosti je zgradba izgubila zaradi obrabe, poškodb, vremenskih vplivov, obremenitev in pomanjkljivega vzdrževanja.

Nabavno vrednostni način ima nekatere pomanjkljivosti. Zelo težko je izmeriti zmanjšanje vrednosti stavb, še posebej, če so starejše od deset ali več let. Težko je reproducirati novo stavbo z zmanjšano vrednostjo. V takem primeru dobimo neprimerne ocene, ne le zaradi težav pri ocenjevanju reprodukcijskih stroškov, ampak tudi zato, ker obstoječe izboljšave niso nujno tudi najboljše in najbolj smotrna uporaba pripadajočega zemljišča.

### **8.3.2 IZRAČUN INDAKATIVNE VREDNOSTI NADOMESTITVENIH NESTANOVANJSKE STAVBE**

Nadomestitvene stroške stavbe za m<sup>2</sup> stavbe sem pridobil na gradbenem portalu – PEG ONLINE, kjer so s pokalkulacijami v % ovrednotena GOI dela za različne tipe objektov (preko 500) ter določene vrednosti projektov za konkreten objekt. Pri tem sem upošteval leto izgradnje, leto obnove, ekonomsko življenjsko dobo, kronološko življenjsko dobo, dejansko življenjsko dobo, preostalo življenjsko dobo, fizično stanje stavbe (koliko svoje vrednosti je stavba izgubila zaradi obrabe, poškodb, vremenskih vplivov, obremenitev in pomanjkljivega vzdrževanja), procent odpisa (amortizacija). Zemljišče, na katerem stoji stavba, ni upoštevano v izračunu – temveč je upoštevano v ocenjeni vrednosti stanovanjske hiše skupaj z zemljišči, na osnovi primerljivih prodaj.

Ocenjena vrednost **NESTANOVANJSKE STAVBE**, številka stavbe 242, katastrska občina 566 Sladki Vrh, neto tlorisne površine nestanovanjske stavbe 176,46 m<sup>2</sup>, na Sladkem Vrh, Sladki Vrh 2 A, 2214 Sladki Vrh, brez zemljišča, na dan 19.04.2023, zaokroženo:

$$176,46 \text{ m}^2 \times 150 \text{ Eur} = \underline{\underline{26.500 \text{ Eur.}}}$$



## 8.4 REKAPITULACIJA OCENJENIH VREDNOSTI

Skupna ocenjena tržna vrednost dvostanovanjske HIŠE, številka stavbe 241, neto tlorisne površine hiše 247,45 m<sup>2</sup> in uporabne tlorisne površine hiše 149,92 m<sup>2</sup>, skupaj z nestanovanjsko stavbo, številka stavbe 242, neto tlorisne površine nestanovanjske stavbe 176,46 m<sup>2</sup> in skupaj s pripadajočimi zemljišči, parcelne številke zemljišč 4/3, 4/5 in 12/4, skupne površine zemljišč 1.772 m<sup>2</sup>, vse katastrska občina 566 Sladki Vrh, na Sladkem Vrh, Sladki Vrh 2 A, 2214 Sladki Vrh, zemljišča so vpisana v zemljiški knjigi z identifikacijskimi znaki 566 4/3, 566 4/5 in 566 12/4, zemljišče je vpisano v zemljiški knjigi z identifikacijskim znakom 1973 126/6, na dan 19.04.2023:

$$161.500 \text{ Eur (stanovanjska hiša z zemljišči)} + 26.500 \text{ Eur (nestanovanjska stavba)} = \\ = \underline{\underline{188.000 \text{ Eur.}}}$$

## 8.5 OCENA IN IZRAČUN LIKVIDACIJSKE VREDNOSTI OCENJEVANE NEPREMIČNINE

Ocenjena likvidacijska vrednost (imenovana tudi vrednost pri prisilni prodaji) spada med netržne vrednosti in je opredeljena kot znesek, ki ga lahko razumno prejmemo za prodajo premoženja v določenem časovnem obdobju, ki je prekratko, da bi izpolnjevalo časovno obdobje trženja, ki ga zahteva opredelitev tržne vrednosti. Ocenjena likvidacijska vrednost je praviloma nižja, včasih enaka in nikoli višja od tržne vrednosti.

Ocena likvidacijske vrednosti je podana na podlagi tržne vrednosti, ki je zmanjšana za ocenjeni likvidacijski diskont. Pri oceni likvidacijskega diskonta sem upošteval predpostavljeni čas prodaje, število potencialnih kupcev, atraktivnost lokacije, velikost nepremičnine, možnosti alternativne rabe, zastaranost nepremičnine, razmere na trgu financiranja, omejitve in obremenitve, ki vplivajo na prenos lastništva, dostopnost do informacij o nepremičninah in njihova zanesljivost.

Na osnovi navedenega ocenjujem, da je likvidacijska vrednost dvostanovanjske HIŠE, številka stavbe 241, neto tlorisne površine hiše 247,45 m<sup>2</sup> in uporabne tlorisne površine hiše 149,92 m<sup>2</sup>, skupaj z nestanovanjsko stavbo, številka stavbe 242, neto tlorisne površine nestanovanjske stavbe 176,46 m<sup>2</sup> in skupaj s pripadajočimi zemljišči, parcelne številke zemljišč 4/3, 4/5 in 12/4, skupne površine zemljišč 1.772 m<sup>2</sup>, vse katastrska občina 566 Sladki Vrh, na Sladkem Vrh, Sladki Vrh 2 A, 2214 Sladki Vrh, zemljišča so vpisana v zemljiški knjigi z identifikacijskimi znaki 566 4/3, 566 4/5 in 566 12/4, zemljišče je vpisano v zemljiški knjigi z identifikacijskim znakom 1973 126/6, manjša od ocenjene tržne vrednosti za 20 % (likvidacijski diskont);

$$188.000 \text{ Eur} - 20 \% \text{ od } 188.000 \text{ Eur} = \underline{\underline{150.400 \text{ Eur.}}}$$

## **9 KONČNA OCENA LIKVIDACIJSKE VREDNOSTI** **OCENJEVANE NEPREMIČNINE**

Po skrbnem preudarku, upoštevajoč vse preje navedeno, domneve in omejitvene pogoje, ocenjujem, da je **likvidacijska vrednost** nepremičninskih pravic ocenjevane nepremičnine, **dvostanovanjske HIŠE**, številka stavbe 241, neto tlorisne površine hiše 247,45 m<sup>2</sup> in uporabne tlorisne površine hiše 149,92 m<sup>2</sup>, **skupaj z nestanovanjsko stavbo**, številka stavbe 242, neto tlorisne površine nestanovanjske stavbe 176,46 m<sup>2</sup> in **skupaj s pripadajočimi zemljišči**, parcelne številke zemljišč 4/3, 4/5 in 12/4, skupne površine zemljišč 1.772 m<sup>2</sup>, vse katastrska občina 566 Sladki Vrh, **na Sladkem Vrh, Sladki Vrh 2 A, 2214 Sladki Vrh**, zemljišča so vpisana v zemljiški knjigi z identifikacijskimi znaki 566 4/3, 566 4/5 in 566 12/4, na dan 19.04.2023:

**150.400 Eur.**

ocenjevalec vrednosti:

Miran BULOVEC  
zapriseženi sodni cenilec  
za gradbeno stroko  
Luznarjeva ulica 24  
4000 KRANJ

## **10 PRILOGE POROČILU**

- sestavljeni izpisi za zemljišča, parcelne številke zemljišč 4/3, 4/5 in 12/4, vsa zemljišča katastrska občina 566 Sladki Vrh, iz zemljiške knjige in zemljiškega katastra, z dne 07.02.2023,
- podatki Geodetske uprave Republike Slovenije o zemljiščih, parcelne številke zemljišč 4/3, 4/5 in 12/4, vsa zemljišča katastrska občina 566 Sladki Vrh,
- podatki Geodetske uprave Republike Slovenije o stavbama, številki stavb 241 in 242, obe stavbi katastrska občina 566 Sladki Vrh.



Informacijski sistem eZK  
Sestavljeni izpis za parcelo iz zemljiške knjige in zemljiškega katastra

čas izdelave izpisa: 1.4.2023 - 14:55:57

**Nepremičnina**

|   |                        |
|---|------------------------|
| <b>tip nepremičnine:</b>  | 1 - zemljiška parcela  |
| <b>vir ID znaka:</b>  | 1 - zemljiški kataster |
| <b>ID znak:</b>   | parcela 566 4/3        |
| <b>katastrska občina 566 SLADKI VRH parcela 4/3 (ID 469960)</b> |                        |

**Podatki o zemljiški parceli, vpisani v zemljiškem katastru:**

|                              |     |
|------------------------------|-----|
| <b>površina parcele (m2)</b> | 885 |
|------------------------------|-----|

**Plombe:**

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

**Osnovni pravni položaj nepremičnine:**

|   |   |   |
|---|---|---|
| <b>ID osnovnega položaja:</b>                       | 8160149   |   |
| <b>vrsta osnovnega položaja:</b>                    | 101 - vknjižena lastninska pravica  |   |
| <b>delež:</b>                                       | 1/1   |   |
| <b>imetnik:</b>                                     |   |   |
| 1. EMŠO:  | 2903962*****  |   |
| osebno ime:   | Andrej Kauran   |   |
| naslov:   | Sladki Vrh 002A, 2214 Sladki Vrh  |   |
| <b>Pri imetniku je vpisana zaznamba ID 23007566</b> |   |   |
| <b>omejitve:</b>                                    | Opozorilo: v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi. |   |
| <b>ID omejitve</b>                                  | <b>čas začetka učinkovanja</b>  | <b>vrsta</b>                              |
| 10882821  | 01.01.1849 00:00:00   | 407 - vknjižena služnost stanovanja       |
| 10882822  | 01.01.1849 00:00:00   | 407 - vknjižena služnost stanovanja       |
| 19164865  | 23.11.2017 10:53:46   | 415 - vknjižena nepravna stvarna služnost |
| 20437490  | 16.09.2019 09:03:23   | 401 - vknjižena hipoteka                  |
| 20560854  | 24.09.2019 10:03:46   | 401 - vknjižena hipoteka                  |
| 20752728  | 18.02.2020 10:04:14   | 401 - vknjižena hipoteka                  |

**Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:**

|   |   |
|---|---|
| <b>ID pravice / zaznambe</b>  | 10882821  |
| <b>čas začetka učinkovanja</b>  | 01.01.1849 00:00:00   |
| <b>vrsta pravice / zaznambe</b>   | 407 - vknjižena služnost stanovanja                             |
| <b>glavna nepremičnina:</b>   | <b>katastrska občina 566 SLADKI VRH parcela 4/3 (ID 469960)</b> |
| <b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>   |   |
| dodatni opis:   |   |
| Vloženo 1. 12. 1997, Dn. št. 9716/97  |   |
| Na podlagi darilne in služnostne pogodbe z dne 17. 11. 1997 se vknjiži služnostna pravica stanovanja v pritličju stanovanjske hiše Sladki vrh 2 A v korist Kauran Jožeta in Marije, Sladki vrh 2 A. |   |
| <b>imetnik:</b>   |   |
| 1. EMŠO:  | podatek ni vpisan (datum rojstva: 11.06.1936)                   |
| osebno ime:   | Marija KAURAN   |



naslov: Sladki vrh 2 A, 2214 Sladki Vrh  
**zveza - ID osnovnega položaja:** 8160149  
**pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:**  
*Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo*

**ID pravice / zaznambe** 10882822  
**čas začetka učinkovanja** 01.01.1849 00:00:00  
**vrsta pravice / zaznambe** 407 - vknjižena služnost stanovanja  
**glavna nepremičnina:** katastrska občina 566 SLADKI VRH parcela 4/3 (ID 469960)  
**podatki o vsebini pravice / zaznambe**  
dodatni opis:  
Vloženo l. 12. 1997, Dn. št. 9716/97  
Na podlagi darilne in služnostne pogodbe z dne 17. 11. 1997 se vknjiži služnostna pravica stanovanja v pritličju stanovanjske hiše Sladki vrh 2 A v korist Kauran Jožeta in Marije, Sladki vrh 2 A.  
**imetnik:**  
1. EMŠO: podatek ni vpisan (datum rojstva: 13.07.1932)  
osebno ime: Jože KAURAN  
naslov: Sladki vrh 2 A, 2214 Sladki Vrh  
**zveza - ID osnovnega položaja:** 8160149  
**pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:**  
*Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo*

**ID pravice / zaznambe** 19164865  
**čas začetka učinkovanja** 23.11.2017 10:53:46  
**vrsta pravice / zaznambe** 415 - vknjižena nepravna stvarna služnost  
**glavna nepremičnina:** katastrska občina 566 SLADKI VRH parcela 4/3 (ID 469960)  
**podatki o vsebini pravice / zaznambe**  
dodatni opis:  
Na podlagi originalne overjene Pogodbe o ustanovitvi nepravne stvarne služnosti številka 711-13/2017;434 z dne 22.11.1027 se vknjiži pravica stvarne služnosti dostopa, prekopa, položitve cevi, obratovanja, vzdrževanja, nadzora in obnove vodovodnega omrežja, kakor je to natančno določeno v 3. členu citirane pogodbe.  
**imetnik:**  
1. matična številka: 5884209000  
firma / naziv: OBČINA ŠENTILJ  
naslov: Maistrova ulica 002, 2212 Šentilj v Slov. goricah  
**zveza - ID osnovnega položaja:** 8160149  
**pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:**  
*Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo*

**ID pravice / zaznambe** 20437490  
**čas začetka učinkovanja** 16.09.2019 09:03:23  
**vrsta pravice / zaznambe** 401 - vknjižena hipoteka  
**glavna nepremičnina:** katastrska občina 566 SLADKI VRH parcela 4/3 (ID 469960)  
**podatki o vsebini pravice / zaznambe**  
terjatev: 171.267,09 EUR  
obresti: glej opis  
tip dospelosti: 1 - določen dan  
datum dospelosti: 07.06.2019  
dodatni opis:  
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 171.267,09 EUR s pp, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. I 1191/2019 z dne 13. 9. 2019 v zvezi s sklepom Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. I 1191/2019 z dne 19. 6. 2019.  
**imetnik:**  
1. matična številka: 5214246000  
firma / naziv: PRIMORSKA HRANILNICA VIPAVA d.d.  
naslov: Glavni trg 015, 5271 Vipava  
**zveza - ID osnovnega položaja:** 8160149

**pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:**

| ID       | čas začetka učinkovanja | vrsta                  |
|----------|-------------------------|------------------------|
| 20437491 | 16.09.2019 09:03:23     | 712 - zaznamba izvršbe |

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

|  |                            |
|--|----------------------------|
| <b>ID pravice / zaznambe</b>   | 20437491                   |
| <b>čas začetka učinkovanja</b>   | 16.09.2019 09:03:23        |
| <b>vrsta pravice / zaznambe</b>  | 712 - zaznamba izvršbe     |
| <b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>  |                            |
| organ, ki vodi postopek  | Okrajno sodišče v Mariboru |
| opr. št. postopka  | I 1191/2019                |
| dodatni opis:  |                            |
| Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. I 1191/2019 z dne 13. 9. 2019 v zvezi s sklepom Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. I 1191/2019 z dne 19. 6. 2019. |                            |

|   |   |
|---|---|
| <b>ID pravice / zaznambe</b>  | 20560854  |
| <b>čas začetka učinkovanja</b>  | 24.09.2019 10:03:46   |
| <b>vrsta pravice / zaznambe</b>   | 401 - vknjižena hipoteka  |
| <b>glavna nepremičnina:</b>   | <b>katastrska občina 566 SLADKI VRH parcela 4/3 (ID 469960)</b> |
| <b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>   |   |
| terjatev:   | 120.046,67 EUR  |
| obresti   | glej opis   |
| tip dospelosti  | 1 - določen dan   |
| datum dospelosti  | 07.05.2019  |
| dodatni opis:   |   |
| Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 120.046,67 EUR spp., ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani, opr. št. VL 59280/2019, z dne 2.7.2019. |   |
| <b>imetnik:</b>   |   |
| 1. matična številka:  | 5026237000  |
| firma / naziv:  | SKB BANKA D.D. LJUBLJANA  |
| naslov:   | Ajdovščina 004, 1000 Ljubljana                                  |
| <b>zveza - ID osnovnega položaja:</b>   | 8160149   |

**pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:**

| ID       | čas začetka učinkovanja | vrsta                  |
|----------|-------------------------|------------------------|
| 20560855 | 24.09.2019 10:03:46     | 712 - zaznamba izvršbe |

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

|  |  |
|--|--|
| <b>ID pravice / zaznambe</b>   | 20560855   |
| <b>čas začetka učinkovanja</b>   | 24.09.2019 10:03:46  |
| <b>vrsta pravice / zaznambe</b>  | 712 - zaznamba izvršbe   |
| <b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>  |  |
| organ, ki vodi postopek  | Okrajno sod. v Ljubljani - centralni oddelek za verodostojno listino |
| opr. št. postopka  | VL 59280/2019  |
| dodatni opis:  |  |
| Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani, opr. št. VL 59280/2019, z dne 2.7.2019. |  |

|   |   |
|---|---|
| <b>ID pravice / zaznambe</b>                | 20752728  |
| <b>čas začetka učinkovanja</b>              | 18.02.2020 10:04:14   |
| <b>vrsta pravice / zaznambe</b>             | 401 - vknjižena hipoteka  |
| <b>glavna nepremičnina:</b>                 | <b>katastrska občina 566 SLADKI VRH parcela 12/4 (ID 2149031)</b> |
| <b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b> |   |
| terjatev:                                   | 5.705,14 EUR  |
| obresti                                     | glej opis   |
| tip dospelosti                              | 1 - določen dan   |
| datum dospelosti                            | 20.08.2019  |
| dodatni opis:                               |   |



Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 5.705,14 EUR s pp, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. Z 29/2020 z dne 14. 2. 2020.

**imetnik:**

1. matična številka: 5523362000  
firma / naziv: JAVNI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE ZA PODJETNIŠTVO  
naslov: Ulica kneza Koclja 022, 2000 Maribor

**zveza - ID osnovnega položaja:**

8160149

**pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:**

| ID       | čas začetka učinkovanja | vrsta                                 |
|----------|-------------------------|---------------------------------------|
| 20752729 | 18.02.2020 10:04:14     | 726 - zaznamba izvršljivosti terjatve |

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

|   |                                       |
|---|---------------------------------------|
| <b>ID pravice / zaznambe</b>  | 20752729                              |
| <b>čas začetka učinkovanja</b>  | 18.02.2020 10:04:14                   |
| <b>vrsta pravice / zaznambe</b>   | 726 - zaznamba izvršljivosti terjatve |
| <b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>   |                                       |
| organ, ki vodi postopek   | Okrajno sodišče v Mariboru            |
| opr. št. postopka   | Z 29/2020                             |
| dodatni opis:   |                                       |
| Zaznamba izvršljivosti terjatve je vpisana na podlagi sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Mariboru opr. št. Z 29/2020 z dne 14. 2. 2020. |                                       |

**Podrobni podatki o zaznambah pri imetnikih:**

|   |                            |
|---|----------------------------|
| <b>ID pravice / zaznambe</b>                | 23007566                   |
| <b>čas začetka učinkovanja</b>              | 09.02.2023 08:56:55        |
| <b>vrsta pravice / zaznambe</b>             | 802 - zaznamba stečaja     |
| <b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b> |                            |
| začetek stečaja:                            | 2023-02-07+01:00           |
| organ, ki vodi postopek                     | Okrožno sodišče v Mariboru |
| opr. št. postopka                           | St 162/2023                |
| Zaznamba je vpisan pri imetniku:            |                            |
| Andrej Kauran                               |                            |



REPUBLIKA  
SLOVENIJA  
VRHOVNO  
SODIŠČE



Informacijski sistem eZK  
Sestavljeni izpis za parcelo iz zemljiške knjige in zemljiškega katastra

čas izdelave izpisa: 1.4.2023 - 14:58:16

**Nepremičnina**

|  |                        |
|--|------------------------|
| <b>tip nepremičnine:</b>   | 1 - zemljiška parcela  |
| <b>vir ID znaka:</b>   | 1 - zemljiški kataster |
| <b>ID znak:</b>  | parcela 566 4/5        |
| <b>katastrska občina 566 SLADKI VRH parcela 4/5 (ID 2646451)</b> |                        |

**Podatki o zemljiški parceli, vpisani v zemljiškem katastru:**

|                              |     |
|------------------------------|-----|
| <b>površina parcele (m2)</b> | 669 |
|------------------------------|-----|

**Plombe:**

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

**Osnovni pravni položaj nepremičnine:**

|  |  |  |
|--|--|--|
| <b>ID osnovnega položaja:</b>                | 1050670  |  |
| <b>vrsta osnovnega položaja:</b>             | 101 - vknjižena lastninska pravica   |  |
| <b>delež:</b>                                | 1/1  |  |
| <b>imetnik:</b>                              |  |  |
| 1. EMŠO:                                     | 2903962*****   |  |
| osebno ime:                                  | Andrej Kauran  |  |
| naslov:                                      | Sladki Vrh 002A, 2214 Sladki Vrh   |  |
| Pri imetniku je vpisana zaznamba ID 23007566 |  |  |
| <b>omejitve:</b>                             | <b>Opozorilo:</b> v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi. |  |
| <b>ID omejitve</b>                           | <b>čas začetka učinkovanja</b>   | <b>vrsta</b>                             |
| 19164865                                     | 23.11.2017 10:53:46  | 415 - vknjižena neprava stvarna služnost |
| 20437490                                     | 16.09.2019 09:03:23  | 401 - vknjižena hipoteka                 |
| 20752728                                     | 18.02.2020 10:04:14  | 401 - vknjižena hipoteka                 |
| 20900007                                     | 17.06.2020 08:40:25  | 401 - vknjižena hipoteka                 |

**Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznabah:**

|   |   |
|---|---|
| <b>ID pravice / zaznambe</b>  | 19164865  |
| <b>čas začetka učinkovanja</b>  | 23.11.2017 10:53:46   |
| <b>vrsta pravice / zaznambe</b>   | 415 - vknjižena neprava stvarna služnost                        |
| <b>glavna nepremičnina:</b>   | <b>katastrska občina 566 SLADKI VRH parcela 4/3 (ID 469960)</b> |
| <b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>   |   |
| dodatni opis:   |   |
| Na podlagi originalne overjene Pogodbe o ustanovitvi neprave stvarne služnosti številka 711-13/2017;434 z dne 22.11.1027 se vknjiži pravica stvarne služnosti dostopa, prekopa, položitve cevi, obratovanja, vzdrževanja, nadzora in obnove vodovodnega omrežja, kakor je to natančno določeno v 3. členu citirane pogodbe. |   |
| <b>imetnik:</b>   |   |
| 1. matična številka:  | 5884209000  |
| firma / naziv:  | OBČINA ŠENTILJ  |
| naslov:   | Maistrova ulica 002, 2212 Šentilj v Slov. goricah               |
| <b>zveza - ID osnovnega položaja:</b>   |   |





1050670

**pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:**

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

|   |   |                        |
|---|---|------------------------|
| <b>ID pravice / zaznambe</b>  | 20437490  |                        |
| <b>čas začetka učinkovanja</b>  | 16.09.2019 09:03:23   |                        |
| <b>vrsta pravice / zaznambe</b>   | 401 - vknjižena hipoteka  |                        |
| <b>glavna nepremičnina:</b>   | <b>katastrska občina 566 SLADKI VRH parcela 4/3 (ID 469960)</b> |                        |
| <b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>   |   |                        |
| terjatev:   | 171.267,09 EUR  |                        |
| obresti   | glej opis   |                        |
| tip dospelosti  | 1 - določen dan   |                        |
| datum dospelosti  | 07.06.2019  |                        |
| dodatni opis:   |   |                        |
| Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 171.267,09 EUR s pp, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. I 1191/2019 z dne 13. 9. 2019 v zvezi s sklepom Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. I 1191/2019 z dne 19. 6. 2019. |   |                        |
| <b>imetnik:</b>   |   |                        |
| 1. matična številka:  | 5214246000  |                        |
| firma / naziv:  | PRIMORSKA HRANILNICA VIPAVA d.d.                                |                        |
| naslov:   | Glavni trg 015, 5271 Vipava                                     |                        |
| <b>zveza - ID osnovnega položaja:</b>   |   |                        |
| 1050670   |   |                        |
| <b>pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:</b>  |   |                        |
| <b>ID</b>   | <b>čas začetka učinkovanja</b>                                  | <b>vrsta</b>           |
| 20437491  | 16.09.2019 09:03:23   | 712 - zaznamba izvršbe |

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

|  |                            |
|--|----------------------------|
| <b>ID pravice / zaznambe</b>   | 20437491                   |
| <b>čas začetka učinkovanja</b>   | 16.09.2019 09:03:23        |
| <b>vrsta pravice / zaznambe</b>  | 712 - zaznamba izvršbe     |
| <b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>  |                            |
| organ, ki vodi postopek  | Okrajno sodišče v Mariboru |
| opr. št. postopka  | I 1191/2019                |
| dodatni opis:  |                            |
| Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. I 1191/2019 z dne 13. 9. 2019 v zvezi s sklepom Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. I 1191/2019 z dne 19. 6. 2019. |                            |

|  |   |              |
|--|---|--------------|
| <b>ID pravice / zaznambe</b>   | 20752728  |              |
| <b>čas začetka učinkovanja</b>   | 18.02.2020 10:04:14   |              |
| <b>vrsta pravice / zaznambe</b>  | 401 - vknjižena hipoteka  |              |
| <b>glavna nepremičnina:</b>  | <b>katastrska občina 566 SLADKI VRH parcela 12/4 (ID 2149031)</b> |              |
| <b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>  |   |              |
| terjatev:  | 5.705,14 EUR  |              |
| obresti  | glej opis   |              |
| tip dospelosti   | 1 - določen dan   |              |
| datum dospelosti   | 20.08.2019  |              |
| dodatni opis:  |   |              |
| Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 5.705,14 EUR s pp, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. Z 29/2020 z dne 14. 2. 2020. |   |              |
| <b>imetnik:</b>  |   |              |
| 1. matična številka:   | 5523362000  |              |
| firma / naziv:   | JAVNI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE ZA PODJETNIŠTVO                   |              |
| naslov:  | Ulica kneza Koclja 022, 2000 Maribor                              |              |
| <b>zveza - ID osnovnega položaja:</b>  |   |              |
| 1050670  |   |              |
| <b>pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:</b>   |   |              |
| <b>ID</b>  | <b>čas začetka učinkovanja</b>                                    | <b>vrsta</b> |



|          |                     |                                       |
|----------|---------------------|---------------------------------------|
| 20752729 | 18.02.2020 10:04:14 | 726 - zaznamba izvršljivosti terjatve |
|----------|---------------------|---------------------------------------|

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

|   |                                       |
|---|---------------------------------------|
| <b>ID pravice / zaznambe</b>  | 20752729                              |
| <b>čas začetka učinkovanja</b>  | 18.02.2020 10:04:14                   |
| <b>vrsta pravice / zaznambe</b>   | 726 - zaznamba izvršljivosti terjatve |
| <b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>   |                                       |
| organ, ki vodi postopek   | Okrajno sodišče v Mariboru            |
| opr. št. postopka   | Z 29/2020                             |
| dodatni opis:   |                                       |
| Zaznamba izvršljivosti terjatve je vpisana na podlagi sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Mariboru opr. št. Z 29/2020 z dne 14. 2. 2020. |                                       |

|   |  |                        |
|---|--|------------------------|
| <b>ID pravice / zaznambe</b>  | 20900007   |                        |
| <b>čas začetka učinkovanja</b>  | 17.06.2020 08:40:25  |                        |
| <b>vrsta pravice / zaznambe</b>   | 401 - vknjižena hipoteka   |                        |
| <b>glavna nepremičnina:</b>   | <b>katastrska občina 566 SLADKI VRH parcela 4/5 (ID 2646451)</b> |                        |
| <b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>   |  |                        |
| terjatev:   | 120.046,67 EUR   |                        |
| obresti   | glej opis  |                        |
| tip dospelosti  | 1 - določen dan  |                        |
| datum dospelosti  | 12.06.2020   |                        |
| dodatni opis:   |  |                        |
| Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 120.046,67 EUR s pp., ki je podrobneje opisana v izreku sklepa Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. VL 59280/2019 z dne 12.6.2020. |  |                        |
| <b>imetnik:</b>   |  |                        |
| 1. matična številka:  | 5026237000   |                        |
| firma / naziv:  | SKB BANKA D.D. LJUBLJANA   |                        |
| naslov:   | Ajdovščina 004, 1000 Ljubljana                                   |                        |
| <b>zveza - ID osnovnega položaja:</b>   | 1050670  |                        |
| <b>pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:</b>  |  |                        |
| ID  | čas začetka učinkovanja  | vrsta                  |
| 20900008  | 17.06.2020 08:40:25  | 712 - zaznamba izvršbe |

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

|   |                            |
|---|----------------------------|
| <b>ID pravice / zaznambe</b>  | 20900008                   |
| <b>čas začetka učinkovanja</b>  | 17.06.2020 08:40:25        |
| <b>vrsta pravice / zaznambe</b>   | 712 - zaznamba izvršbe     |
| <b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>   |                            |
| organ, ki vodi postopek   | Okrajno sodišče v Mariboru |
| opr. št. postopka   | VL 59280/2019              |
| dodatni opis:   |                            |
| Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. VL 59280/2019 z dne 12.6.2020. |                            |

**Podrobni podatki o zaznambah pri imetnikih:**

|   |                            |
|---|----------------------------|
| <b>ID pravice / zaznambe</b>                      | 23007566                   |
| <b>čas začetka učinkovanja</b>                    | 09.02.2023 08:56:55        |
| <b>vrsta pravice / zaznambe</b>                   | 802 - zaznamba stečaja     |
| <b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>       |                            |
| začetek stečaja:                                  | 2023-02-07+01:00           |
| organ, ki vodi postopek                           | Okrožno sodišče v Mariboru |
| opr. št. postopka                                 | Št 162/2023                |
| Zaznamba je vpisan pri imetniku:<br>Andrej Kauran |                            |



Informacijski sistem eZK  
Sestavljeni izpis za parcelo iz zemljiške knjige in zemljiškega katastra

čas izdelave izpisa: 1.4.2023 - 14:59:06

**Nepremičnina**

|  |                        |
|--|------------------------|
| <b>tip nepremičnine:</b>   | 1 - zemljiška parcela  |
| <b>vir ID znaka:</b>   | 1 - zemljiški kataster |
| <b>ID znak:</b>  | parcela 566 12/4       |
| <b>katastrska občina</b> 566 SLADKI VRH <b>parcela</b> 12/4 (ID 2149031) |                        |

**Podatki o zemljiški parceli, vpisani v zemljiškem katastru:**

|                              |     |
|------------------------------|-----|
| <b>površina parcele (m2)</b> | 218 |
|------------------------------|-----|

**Plombe:**

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

**Osnovni pravni položaj nepremičnine:**

|  |   |                          |
|--|---|--------------------------|
| <b>ID osnovnega položaja:</b>                | 8160198   |                          |
| <b>vrsta osnovnega položaja:</b>             | 101 - vknjižena lastninska pravica  |                          |
| <b>delež:</b>                                | 1/1   |                          |
| <b>imetnik:</b>                              |   |                          |
| 1. EMŠO:                                     | 2903962*****  |                          |
| osebno ime:                                  | Andrej Kauran   |                          |
| naslov:                                      | Sladki Vrh 002A, 2214 Sladki Vrh  |                          |
| Pri imetniku je vpisana zaznamba ID 23007566 |   |                          |
| <b>omejitve:</b>                             | Opozorilo: v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi. |                          |
| <b>ID omejitve</b>                           | <b>čas začetka učinkovanja</b>  | <b>vrsta</b>             |
| 20437490                                     | 16.09.2019 09:03:23   | 401 - vknjižena hipoteka |
| 20752728                                     | 18.02.2020 10:04:14   | 401 - vknjižena hipoteka |
| 20900007                                     | 17.06.2020 08:40:25   | 401 - vknjižena hipoteka |

**Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznabah:**

|   |  |
|---|--|
| <b>ID pravice / zaznambe</b>  | 20437490   |
| <b>čas začetka učinkovanja</b>  | 16.09.2019 09:03:23  |
| <b>vrsta pravice / zaznambe</b>   | 401 - vknjižena hipoteka   |
| <b>glavna nepremičnina:</b>   | <b>katastrska občina</b> 566 SLADKI VRH <b>parcela</b> 4/3 (ID 469960) |
| <b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>   |  |
| terjatev:   | 171.267,09 EUR   |
| obresti   | glej opis  |
| tip dospelosti  | 1 - določen dan  |
| datum dospelosti  | 07.06.2019   |
| dodatni opis:   |  |
| Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 171.267,09 EUR s pp, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. I 1191/2019 z dne 13. 9. 2019 v zvezi s sklepom Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. I 1191/2019 z dne 19. 6. 2019. |  |
| <b>imetnik:</b>   |  |
| 1. matična številka:  | 5214246000   |



|  |                                  |                        |
|--|----------------------------------|------------------------|
| firma / naziv:   | PRIMORSKA HRANILNICA VIPAVA d.d. |                        |
| naslov:  | Glavni trg 015, 5271 Vipava      |                        |
| <b>zveza - ID osnovnega položaja:</b>                      | 8160198                          |                        |
| <b>pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:</b> |                                  |                        |
| ID   | čas začetka učinkovanja          | vrsta                  |
| 20437491   | 16.09.2019 09:03:23              | 712 - zaznamba izvršbe |

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

|   |                            |
|---|----------------------------|
| <b>ID pravice / zaznambe</b>  | 20437491                   |
| <b>čas začetka učinkovanja</b>  | 16.09.2019 09:03:23        |
| <b>vrsta pravice / zaznambe</b>   | 712 - zaznamba izvršbe     |
| <b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>   |                            |
| organ, ki vodi postopek   | Okrajno sodišče v Mariboru |
| opr. št. postopka   | I 1191/2019                |
| dodatni opis:<br>Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. I 1191/2019 z dne 13. 9. 2019 v zvezi s sklepom Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. I 1191/2019 z dne 19. 6. 2019. |                            |

|   |  |                                       |
|---|--|---------------------------------------|
| <b>ID pravice / zaznambe</b>  | 20752728   |                                       |
| <b>čas začetka učinkovanja</b>  | 18.02.2020 10:04:14  |                                       |
| <b>vrsta pravice / zaznambe</b>   | 401 - vknjižena hipoteka   |                                       |
| <b>glavna nepremičnina:</b>   | <b>katastrska občina</b> 566 SLADKI VRH <b>parcela</b> 12/4 (ID 2149031) |                                       |
| <b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>   |  |                                       |
| terjatev:   | 5.705,14 EUR   |                                       |
| obresti   | glej opis  |                                       |
| tip dospelosti  | 1 - določen dan  |                                       |
| datum dospelosti  | 20.08.2019   |                                       |
| dodatni opis:<br>Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 5.705,14 EUR s pp, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. Z 29/2020 z dne 14. 2. 2020. |  |                                       |
| <b>imetnik:</b>   |  |                                       |
| 1. matična številka:  | 5523362000   |                                       |
| firma / naziv:  | JAVNI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE ZA PODJETNIŠTVO                          |                                       |
| naslov:   | Ulica kneza Koclja 022, 2000 Maribor                                     |                                       |
| <b>zveza - ID osnovnega položaja:</b>   | 8160198  |                                       |
| <b>pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:</b>  |  |                                       |
| ID  | čas začetka učinkovanja  | vrsta                                 |
| 20752729  | 18.02.2020 10:04:14  | 726 - zaznamba izvršljivosti terjatve |

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

|  |                                       |
|--|---------------------------------------|
| <b>ID pravice / zaznambe</b>   | 20752729                              |
| <b>čas začetka učinkovanja</b>   | 18.02.2020 10:04:14                   |
| <b>vrsta pravice / zaznambe</b>  | 726 - zaznamba izvršljivosti terjatve |
| <b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>  |                                       |
| organ, ki vodi postopek  | Okrajno sodišče v Mariboru            |
| opr. št. postopka  | Z 29/2020                             |
| dodatni opis:<br>Zaznamba izvršljivosti terjatve je vpisana na podlagi sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Mariboru opr. št. Z 29/2020 z dne 14. 2. 2020. |                                       |

|   |   |
|---|---|
| <b>ID pravice / zaznambe</b>                | 20900007  |
| <b>čas začetka učinkovanja</b>              | 17.06.2020 08:40:25   |
| <b>vrsta pravice / zaznambe</b>             | 401 - vknjižena hipoteka  |
| <b>glavna nepremičnina:</b>                 | <b>katastrska občina</b> 566 SLADKI VRH <b>parcela</b> 4/5 (ID 2646451) |
| <b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b> |   |
| terjatev:                                   | 120.046,67 EUR  |



|   |                                |                        |
|---|--------------------------------|------------------------|
| obresti   | glej opis                      |                        |
| tip dospelosti  | 1 - določen dan                |                        |
| datum dospelosti  | 12.06.2020                     |                        |
| dodatni opis:   |                                |                        |
| Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 120.046,67 EUR s pp., ki je podrobneje opisana v izreku sklepa Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. VL 59280/2019 z dne 12.6.2020. |                                |                        |
| <b>imetnik:</b>   |                                |                        |
| 1. matična številka:  | 5026237000                     |                        |
| firma / naziv:  | SKB BANKA D.D. LJUBLJANA       |                        |
| naslov:   | Ajdovščina 004, 1000 Ljubljana |                        |
| <b>zveza - ID osnovnega položaja:</b>   |                                |                        |
| 8160198   |                                |                        |
| <b>pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:</b>  |                                |                        |
| ID  | čas začetka učinkovanja        | vrsta                  |
| 20900008  | 17.06.2020 08:40:25            | 712 - zaznamba izvršbe |

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

|   |                            |
|---|----------------------------|
| <b>ID pravice / zaznambe</b>  | 20900008                   |
| <b>čas začetka učinkovanja</b>  | 17.06.2020 08:40:25        |
| <b>vrsta pravice / zaznambe</b>   | 712 - zaznamba izvršbe     |
| <b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>   |                            |
| organ, ki vodi postopek   | Okrajno sodišče v Mariboru |
| opr. št. postopka   | VL 59280/2019              |
| dodatni opis:   |                            |
| Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. VL 59280/2019 z dne 12.6.2020. |                            |

**Podrobni podatki o zaznambah pri imetnikih:**

|   |                            |
|---|----------------------------|
| <b>ID pravice / zaznambe</b>                | 23007566                   |
| <b>čas začetka učinkovanja</b>              | 09.02.2023 08:56:55        |
| <b>vrsta pravice / zaznambe</b>             | 802 - zaznamba stečaja     |
| <b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b> |                            |
| začetek stečaja:                            | 2023-02-07+01:00           |
| organ, ki vodi postopek                     | Okrožno sodišče v Mariboru |
| opr. št. postopka                           | St 162/2023                |
| Zaznamba je vpisan pri imetniku:            |                            |
| Andrej Kauran                               |                            |

# KATASTRSKA OBČINA: 566 SLADKI VRH

## 1. – 4/3



Republika Slovenija

Stran 1 od 2

Datum izdelave izpisa: 01.04.2023

### IZPIS PODATKOV O PARCELI

Katastrska občina: 566 SLADKI VRH  
Parcelna številka: 4/3  
Površina parcele: 885 m<sup>2</sup>

Urejena parcela: ni urejena  
Katastrski dohodek: /  
Število bonitetnih točk: /  
Omejitve spreminjanja mej parcele: Ne

| Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli | Delež dejanske rabe zemljišč na parceli |
|---|---|
| pozidana zemljišča                      | 59,4 %                                  |
| pozidana zemljišča tloris stavbe        | 40,6 %                                  |

| Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli | Delež namenske rabe zemljišč na parceli |
|---|---|
| osrednja območja centralnih dejavnosti  | 100,0 %                                 |

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

Lastništvo parcele

| tip lastnika      | naziv            | sedež | matična številka /nepremičnina | delež |
|-------------------|------------------|-------|--------------------------------|-------|
| P - pravi lastnik | Podatek ni javen | ***   | ***                            | 1/1   |

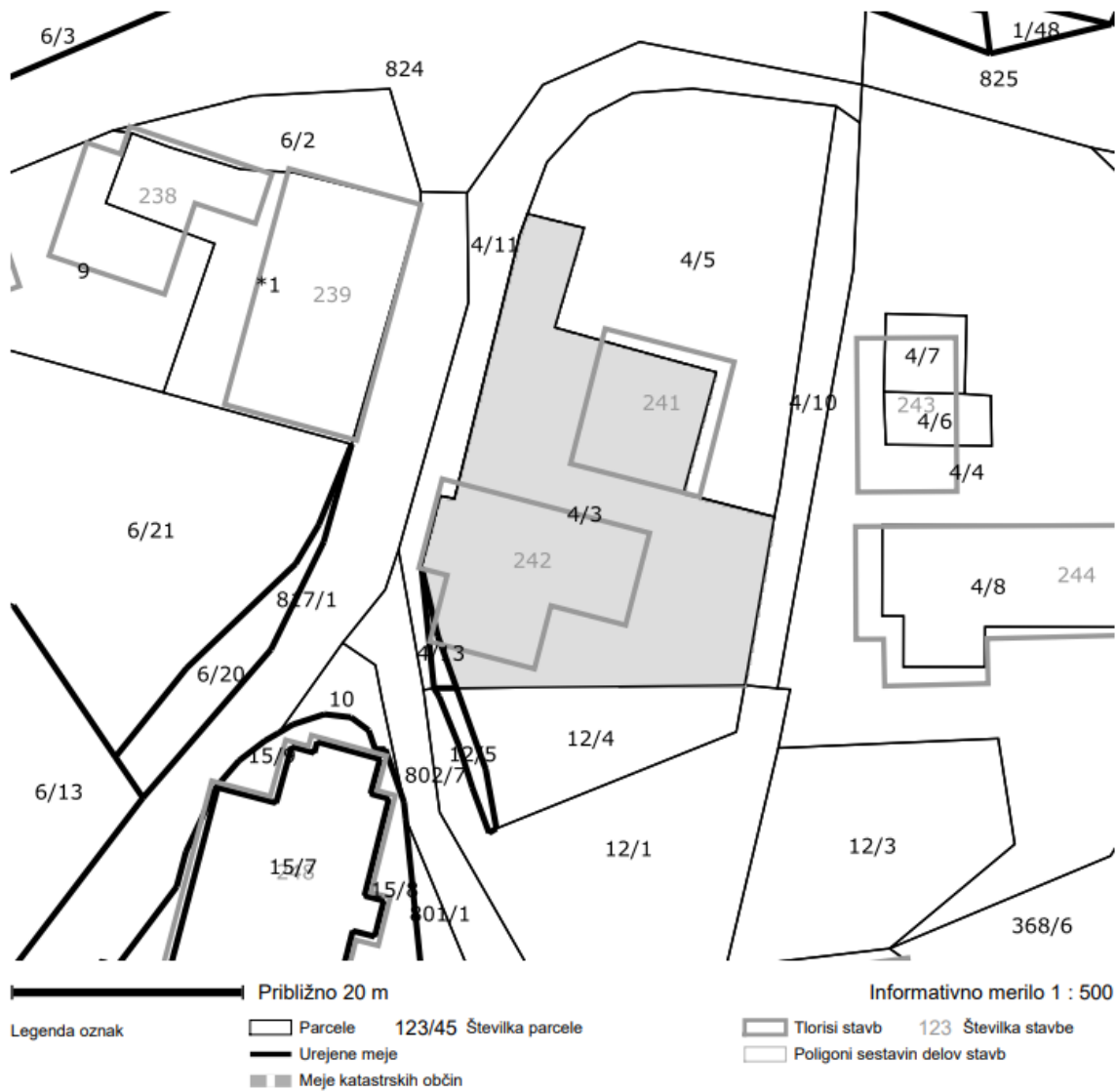
### Stavbe na parceli

| katastrska občina  | številka stavbe |
|--------------------|-----------------|
| 566 566 SLADKI VRH | 241             |
| 566 566 SLADKI VRH | 242             |

### Naslov in prostorske enote

Občina: Šentilj  
Naselje: Sladki Vrh  
Poštni okoliš: Sladki Vrh  
Upravna enota: Pesnica  
Šolski okoliš: OŠ Sladki Vrh  
Krajevna skupnost: Sladki Vrh  
Vaška skupnost: /  
Četrtna skupnost: /  
Statistična regija: Podravska  
Volilna enota DZ: Volilna enota Ptuj  
Volilni okraj: Volilni okraj Pesnica  
DZ volišče: Kulturni dom Sladki Vrh, Sladki Vrh 3  
Lokalna volilna enota: Volilna enota 1  
Lokalno volišče: Kulturni dom Sladki Vrh, Sladki Vrh 3

**katastrska občina 566 SLADKI VRH, parcela 4/3**



## IZPIS PODATKOV O STAVBI

|                                       |                    |
|---------------------------------------|--------------------|
| Katastrska občina:                    | 566 SLADKI VRH     |
| Številka stavbe:                      | 241                |
| Status stavbe:                        | Registrski vpis    |
| Bruto tlorisna površina stavbe:       | /                  |
| Število etaž:                         | 3                  |
| Etaža, ki je pritličje:               | 2                  |
| Število stanovanj:                    | 2                  |
| Število poslovnih prostorov:          | 0                  |
| Tip položaja stavbe:                  | samostoječa stavba |
| Najnižja višinska kota stavbe:        | /                  |
| Najvišja višinska kota stavbe:        | 248,6 m            |
| Karakteristična višina stavbe:        | 240,3 m            |
| Leto izgradnje stavbe:                | 1968               |
| Material nosilne konstrukcije:        | opeka              |
| Leto obnove fasade:                   | /                  |
| Leto obnove strehe:                   | 1988               |
| 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 |
|-------------------|------------------|--|------------------------------------|
| 566 SLADKI VRH    | 4/3              | 99 m2  | 99 m2                              |

### Naslovi stavbe

Šentilj, Sladki Vrh 2 A

### Del stavbe

Številka dela stavbe: 1

|                                      |                                     |
|--------------------------------------|-------------------------------------|
| Naslov:                              | Sentilj, Sladki Vrh 2 A, 1          |
| Št.stanovanja ali posl.prostora:     | 1                                   |
| Status:                              | Registrski                          |
| Dejanska raba:                       | stanovanje v dvostanovanjski stavbi |
| Uporabna površina:                   | 71,4 m2                             |
| Neto tlorisna površina:              | 137,5 m2                            |
| Številka etaže:                      | 2                                   |
| Številka etaže glavnega vhoda:       | 2                                   |
| Upravnik:                            | /                                   |
| Status upravnika:                    | /                                   |
| Dvigalo:                             | Ne                                  |
| Leto obnove instalacij:              | /                                   |
| Leto obnove oken:                    | 2000                                |
| Prostornina rezervoarjev in silosov: | /                                   |

### Prostori dela stavbe

| Vrsta prostora              | Površina |
|-----------------------------|----------|
| bivalni prostor             | 71,4 m2  |
| garaža                      | 15,6 m2  |
| klet                        | 34,7 m2  |
| odprta terasa, balkon, loža | 9,0 m2   |
| nerazporejen prostor        | 6,8 m2   |



## Del stavbe

### Številka dela stavbe:

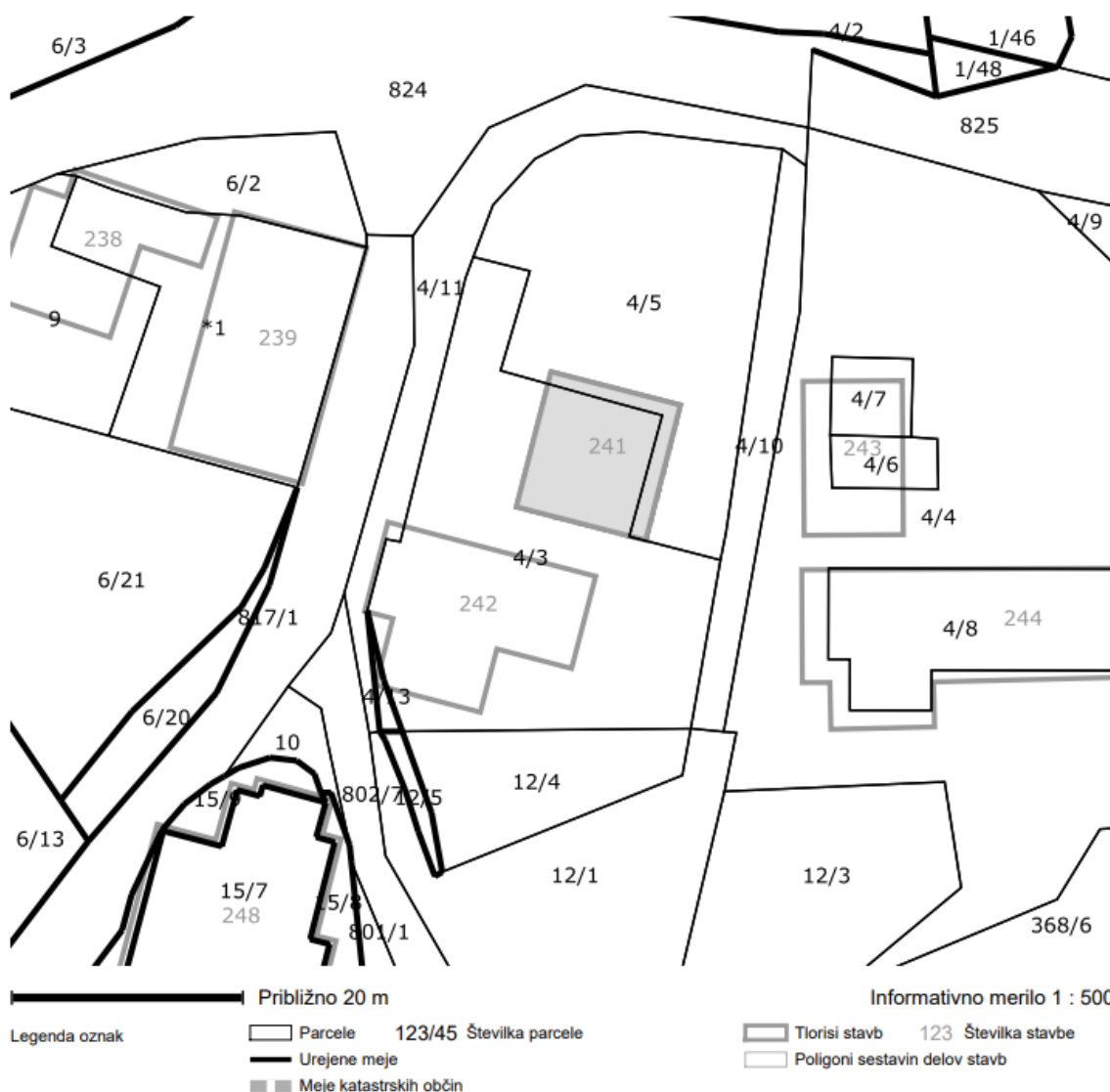
2

Naslov: Sentilj, Sladki Vrh 2 A, 2  
Št.stanovanja ali posl.prostora: 2  
Status: Registrski  
Dejanska raba: stanovanje v dvostanovanjski stavbi  
Uporabna površina: 72,7 m<sup>2</sup>  
Neto tlorisna površina: 106,8 m<sup>2</sup>  
Številka etaže: 3  
Številka etaže glavnega vhoda: 3  
Upravnik: /  
Status upravnika: /  
Dvigalo: Ne  
Leto obnove instalacij: /  
Leto obnove oken: 1988  
Prostornina rezervoarjev in silosov: /

### Prostori dela stavbe

| Vrsta prostora              | Površina            |
|-----------------------------|---------------------|
| bivalni prostor             | 72,7 m <sup>2</sup> |
| garaža                      | 26,5 m <sup>2</sup> |
| odprta terasa, balkon, loža | 2,5 m <sup>2</sup>  |
| nerazporejen prostor        | 5,1 m <sup>2</sup>  |

### katastrska občina 566 SLADKI VRH, stavba 241





Datum izdelave izpisa: 01.04.2023

**IZPIS PODATKOV O STAVBI**

Katastrska občina: 566 SLADKI VRH  
Številka stavbe: 242  
Status stavbe: Registrski vpis  
Bruto tlorisna površina stavbe: /  
Število etaž: 1  
Etaža, ki je pritličje: 1  
Število stanovanj: 0  
Število poslovnih prostorov: 3  
Tip položaja stavbe: samostoječa stavba  
Najnižja višinska kota stavbe: /  
Najvišja višinska kota stavbe: 247,2 m  
Karakteristična višina stavbe: 240,3 m  
Leto izgradnje stavbe: 1700  
Material nosilne konstrukcije: kombinacija različnih materialov  
Leto obnove fasade: /  
Leto obnove strehe: 2003  
Priključek na električno omrežje: Da  
Priključek na vodovodno omrežje: Da  
Priključek na kanalizacijsko omrežje: Da  
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 |
|-------------------|------------------|--|------------------------------------|
| 566 SLADKI VRH    | 4/3              | 188 m <sup>2</sup>                               | 188 m <sup>2</sup>                 |
| Naslovi stavbe:   | /                |  |                                    |

**Del stavbe**

Številka dela stavbe: 1  
Naslov: /  
Št.stanovanja ali posl.prostora: 1  
Status: Registrski  
Dejanska raba: del stavbe za opravljanje storitev  
Uporabna površina: 64,0 m<sup>2</sup>  
Neto tlorisna površina: 64,0 m<sup>2</sup>  
Številka etaže: 1  
Številka etaže glavnega vhoda: 1  
Upravnik: /  
Status upravnika: /  
Dvigalo: Ni podatka  
Leto obnove instalacij: 2005  
Leto obnove oken: 2005  
Prostornina rezervoarjev in silosov: /

**Prostori dela stavbe**

| Vrsta prostora    | Površina            |
|-------------------|---------------------|
| lokal, prodajalna | 64,0 m <sup>2</sup> |

## Del stavbe

**Številka dela stavbe:** 2

Naslov: /  
Št.stanovanja ali posl.prostora: 2  
Status: Registrski  
Dejanska raba: garaža  
Uporabna površina: 45,6 m<sup>2</sup>  
Neto tlorisna površina: 45,6 m<sup>2</sup>  
Številka etaže: 1  
Številka etaže glavnega vhoda: 1  
Upravnik: /  
Status upravnika: /  
Dvigalo: Ni podatka  
Leto obnove instalacij: /  
Leto obnove oken: /  
Prostornina rezervoarjev in silosov: /

### Prostori dela stavbe

| Vrsta prostora | Površina            |
|----------------|---------------------|
| garaža         | 45,6 m <sup>2</sup> |

## Del stavbe

**Številka dela stavbe:** 3

Naslov: /  
Št.stanovanja ali posl.prostora: 3  
Status: Registrski  
Dejanska raba: pomožni kmetijski del stavbe  
Uporabna površina: 60,0 m<sup>2</sup>  
Neto tlorisna površina: 60,0 m<sup>2</sup>  
Številka etaže: 1  
Številka etaže glavnega vhoda: 1  
Upravnik: /  
Status upravnika: /  
Dvigalo: Ni podatka  
Leto obnove instalacij: /  
Leto obnove oken: /  
Prostornina rezervoarjev in silosov: /

### Prostori dela stavbe

| Vrsta prostora    | Površina            |
|-------------------|---------------------|
| kmetijski prostor | 60,0 m <sup>2</sup> |

katastrska občina 566 SLADKI VRH, stavba 242



## 2. – 4/5



Datum izdelave izpisa: 01.04.2023

### IZPIS PODATKOV O PARCELI

Katastrska občina: 566 SLADKI VRH  
Parcelna številka: 4/5  
Površina parcele: 669 m<sup>2</sup>  
Urejena parcela: ni urejena  
Katastrski dohodek: /  
Število bonitetnih točk: /  
Omejitve spreminjanja mej parcele: Ne

| Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli | Delež dejanske rabe zemljišč na parceli |
|---|---|
| pozidana zemljišča                      | 100,0 %                                 |

| Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli | Delež namenske rabe zemljišč na parceli |
|---|---|
| osrednja območja centralnih dejavnosti  | 100,0 %                                 |

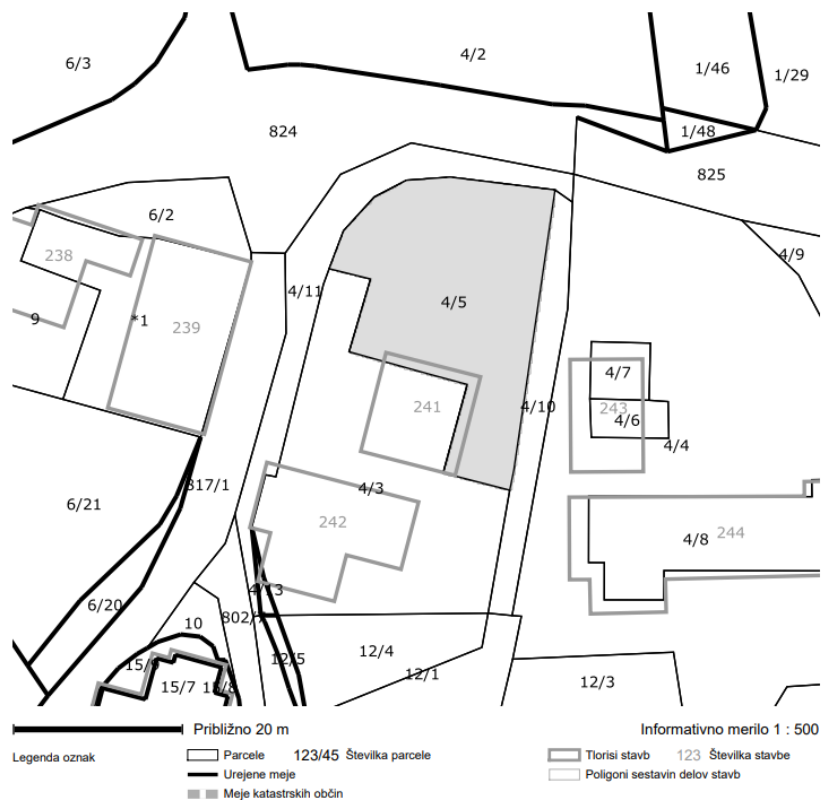
Posebni režimi parcele: /  
Gozdno gospodarsko območje: /  
Upravljavci parcele: /

#### Lastništvo parcele

| tip lastnika      | naziv            | sedež | matična številka /nepremičnina | delež |
|-------------------|------------------|-------|--------------------------------|-------|
| P - pravi lastnik | Podatek ni javen | ***   | ***                            | 1/1   |

#### S parcelo ni povezana nobena stavba.

katastrska občina 566 SLADKI VRH, parcela 4/5



### 3. – 12/4



Datum izdelave izpisa: 01.04.2023

#### IZPIS PODATKOV O PARCELI

Katastrska občina: 566 SLADKI VRH  
Parcelna številka: 12/4  
Površina parcele: 218 m<sup>2</sup>  
Urejena parcela: ni urejena  
Katastrski dohodek: /  
Število bonitetnih točk: /  
Omejitve spreminjanja mej parcele: Ne

| Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli | Delež dejanske rabe zemljišč na parceli |
|---|---|
| pozidana zemljišča                      | 100,0 %                                 |

| Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli | Delež namenske rabe zemljišč na parceli |
|---|---|
| osrednja območja centralnih dejavnosti  | 100,0 %                                 |

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

#### Lastništvo parcele

| tip lastnika      | naziv            | sedež | matična številka /nepremičnina | delež |
|-------------------|------------------|-------|--------------------------------|-------|
| P - pravi lastnik | Podatek ni javen | ***   | ***                            | 1/1   |

S parcelo ni povezana nobena stavba.

katastrska občina 566 SLADKI VRH, parcela 12/4

