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^2 in uporabne tlorisne površine hiše 149,92 m^2, skupaj z nestanovanjsko stavbo, številka stavbe 242, neto tlorisne površine nestanovanjske stavbe 176,46 m^2 in skupaj s pripadajočimi zemljišči, parcelne številke zemljišč 4/3, 4/5 in 12/4, skupne površine zemljišč 1.772 m^2, 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

Kranj, 28. april 2023

1 – POVZETEK POROČILA

PREDMET POROČILA:	**dvostanovanjska HIŠA**, številka stavbe 241, neto tlorisne površine hiše 247,45 m^2 in uporabne tlorisne površine hiše 149,92 m^2, **skupaj z nestanovanjsko stavbo**, številka stavbe 242, neto tlorisne površine nestanovanjske stavbe 176,46 m^2 in **skupaj s pripadajočimi zemljišči**, parcelne številke zemljišč 4/3, 4/5 in 12/4, skupne površine zemljišč 1.772 m^2, 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
IDENTIFIKACIJSKI ZNAKI V ZEMLJIŠKI KNJIGI:	566 4/3 566 4/5 566 12/4
KATASTERSKA OBČINA:	566 Sladki Vrh
PARCELNE ŠTEVILKE:	4/3 4/5 12/4
LASTNIK OCENJEVANE NEPREMIČNINE:	**1/1 deleža** Andrej KAURAN (pokojni - v stečaju zapuščine) Sladki Vrh 2 A 2214 SLADKI VRH
ŠTEVILO UPORABNIKOV OCENJEVANE NEPREMIČNINE:	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)

NAROČNIK POROČILA:	upravitelj v postopkih zaradi insolventnosti in prisilnem prenehanju mag. Dragan MANJULOV Mlaka 9 4290 TRŽIČ
IZVAJALEC NALOGE:	Miran BULOVEC zapriseženi sodni cenilec za gradbeno stroko Luznarjeva ulica 24 4000 KRANJ
LICENCA CENILCA:	Odločba Ministrstva za pravosodje RS št. 756-151/97
NAMEN OCENE VREDNOSTI:	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
PODLAGA VREDNOSTI:	tržna vrednost v skladu z MSOV (Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti) veljavnimi z dnem 31.01.2022
DATUM OGLEDA OCENJEVANE NEPREMIČNINE:	19.04.2023
DATUM OCENJEVANJA VREDNOSTI:	19.04.2023
DATUM ZAKLJUČKA POROČILA:	28.04.2023
OCENJENA TRŽNA VREDNOST NEPREMIČNINE:	**188.000 Eur**
OCENJENA LIKVIDACIJSKA VREDNOST NEPREMIČNINE:	**150.400 Eur**

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^2 in uporabne tlorisne površine hiše 149,92 m^2, **skupaj z nestanovanjsko stavbo**, številka stavbe 242, neto tlorisne površine nestanovanjske stavbe 176,46 m^2 in **skupaj s pripadajočimi zemljišči**, parcelne številke zemljišč 4/3, 4/5 in 12/4, skupne površine zemljišč 1.772 m^2, 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.

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.

Utemeljitve 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

1 POVZETEK POROČILA…….. 2
2 SPREMNO PISMO…….. 4
3 VSEBINA POROČILA……. 6
4 UVODNI DEL……... 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 tržne vrednosti ocenjevane nepremičnin... 14
4.1.12 Sklepna ocena likvidacijske vrednosti 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
5 ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN……. 19
6 ANALIZA OBČINE, SOSESKE IN LOKACIJE…….. 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
7 OPIS IN ANALIZA OCENJEVANE NEPREMIČNINE..... 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 TLORISNI POVRŠININI OCENJEVANIH STAVB… 52
7.4.3 UPORABNA TLORISNA POVRŠINA OCENJEVANE HIŠE……. 54
7.5 OPIS IN ANALIZA ZUNANJE UREDITVE…… 55
8 OCENA VREDNOSTI……..... 57
8.1 SPLOŠNO..... 57
8.2 OCENJEVANJE VREDNOSTI PO NAČINU PRIMERLJIVIH 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 TRANSAKCIJAH……..... 58
8.2.4 IZVEDBA PRILAGODITEV……..……. 58
8.2.5 PRILAGODITEV PRIMERLJIVIH PRODANIH NEPREMIČNIN OCENJEVANI STANOVANJSKI HIŠI SKUPAJ Z ZEMLJIŠČI…….. 59
8.2.6 OCENJENA TRŽNA VREDNOST OCENJEVANE STANOVANJSKE HIŠE SKUPAJ Z ZEMLJIŠČI NA OSNOVI PRIMERLJIVIH PRODAJ..... 65
8.3 IZRAČUN INDAKTIVNE VREDNOSTI NADOMESTITVENIH STROŠKOV NESTANOVANJSKE STAVBE……..... 65
8.3.1 SPLOŠNO……..…….…….... 65
8.3.2 IZRAČUN INDAKTIVNE VREDNOSTI NADOMESTITVENIH STROŠKOV NESTANOVANJSKE STAVBE……... 66
8.4 REKAPITULACIJA OCENJENIH VREDNOSTI…….. 67
8.5 OCENA IN IZRAČUN LIKVIDACIJSKE VREDNOSTI OCENJEVANE NEPREMIČNINE…….. 67
9 KONČNA OCENA LIKVIDACIJSKE VREDNOSTI OCENEJVANE NEPREMIČNINE…… 68
10 PRILOGE POROČILU…….. 69

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^2 in uporabne tlorisne površine hiše 149,92 m^2, **skupaj z nestanovanjsko stavbo**, številka stavbe 242, neto tlorisne površine nestanovanjske stavbe 176,46 m^2 in **skupaj s pripadajočimi zemljišči**, parcelne številke zemljišč 4/3, 4/5 in 12/4, skupne površine zemljišč 1.772 m^2, 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.

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 pogajanji 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 najboljša 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.

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

<u>ocenjevalec vrednosti:</u>

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^2 in uporabne tlorisne površine hiše 149,92 m^2, **skupaj z nestanovanjsko stavbo**, številka stavbe 242, neto tlorisne površine nestanovanjske stavbe 176,46 m^2 in **skupaj s pripadajočimi zemljišči**, parcelne številke zemljišč 4/3, 4/5 in 12/4, skupne površine zemljišč 1.772 m^2, 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,

I Z J A V L J A M ,

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^2 in uporabne tlorisne površine hiše 149,92 m^2, **skupaj z nestanovanjsko stavbo**, številka stavbe 242, neto tlorisne površine nestanovanjske stavbe 176,46 m^2 in **skupaj s pripadajočimi zemljišči**, parcelne številke zemljišč 4/3, 4/5 in 12/4, skupne površine zemljišč 1.772 m^2, 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,

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 mojo 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
SLOVENIJA	**9.105**	**6.747**	**5.820**
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

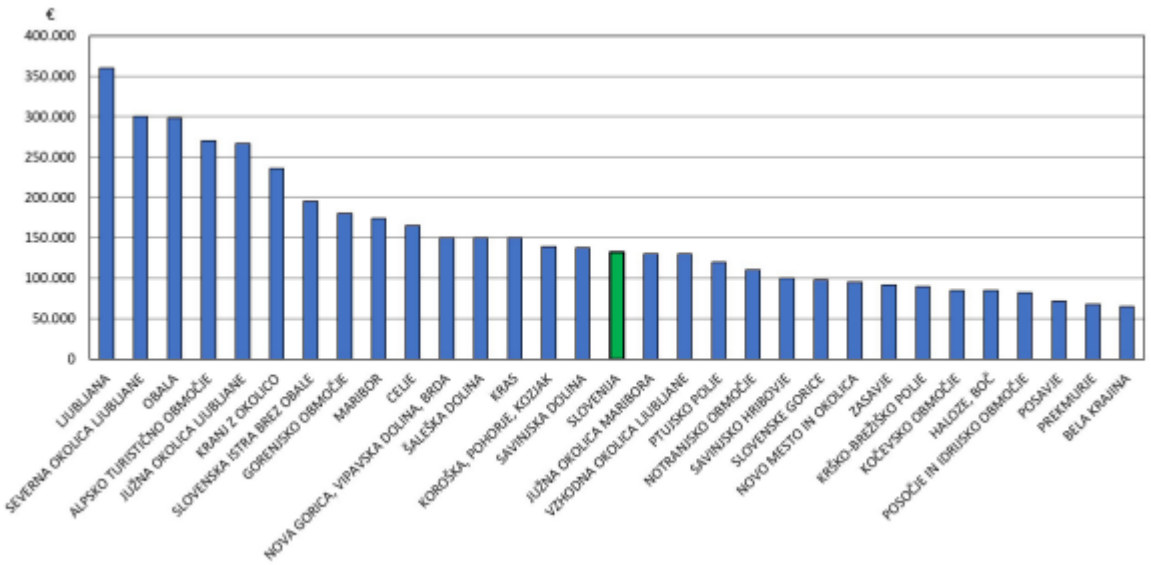
2022 v primerjavi z letom 2021 nekoliko zmanjšalo. Cene stanovanjskih hiš so bile tako v letu 2022 v Ljubljani v povprečju 5,5 - krat višje kot v Beli Krajini.

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

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 pogodbena cena prodane hiše znašala 360.000 evrov in se je v primerjavi z letom 2021 zvišala za 35.000 evrov.

Na drugo mesto po ravni cen hiš se je 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 pogodbena cena v Južni okolici Ljubljane (267.000 evrov) in na območju Kranja z okolico (236.000 evrov).

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

Najcenejše ostajajo hiše na ruralnih območjih, kjer so najcenejša tudi zemljišča za gradnjo stanovanjskih hiš. Kot običajno so bile cene hiš tudi v 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^2), najmanjša pa tradicionalno pa na Obali (srednja površina 260 m^2) in v Ljubljani (310 m^2), 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 SLOVENSKIH 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
TAO SLOVENSKE GORICE	**229**	**539**
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)
TAO SLOVENSKE GORICE	**190**	**70.000**	**98.000**	**154.000**	**1979**	**169**	**1.010**
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.*

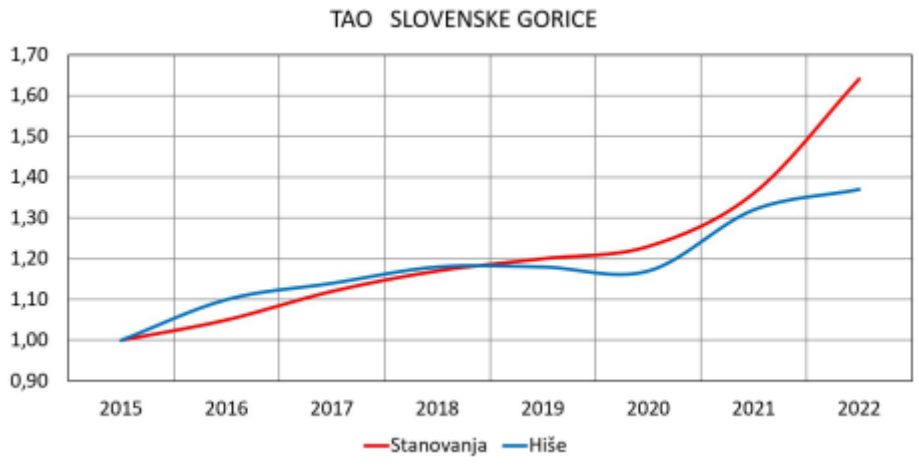
Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Slovenske Gorice,
od leta 2015 do 2022 (kumulativno glede na cene v letu 2015)

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%

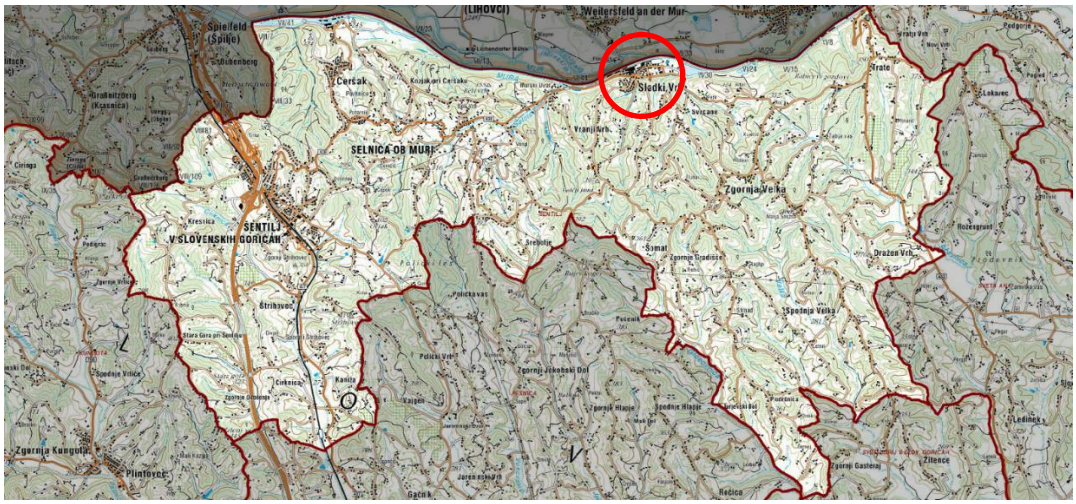
Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Slovenske Gorice,
od leta 2015 do 2022 (osnova so cene v letu 2015)



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 km² 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, glavnino vode pa odvaja reka Mura. Z delno zajezitvijo 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

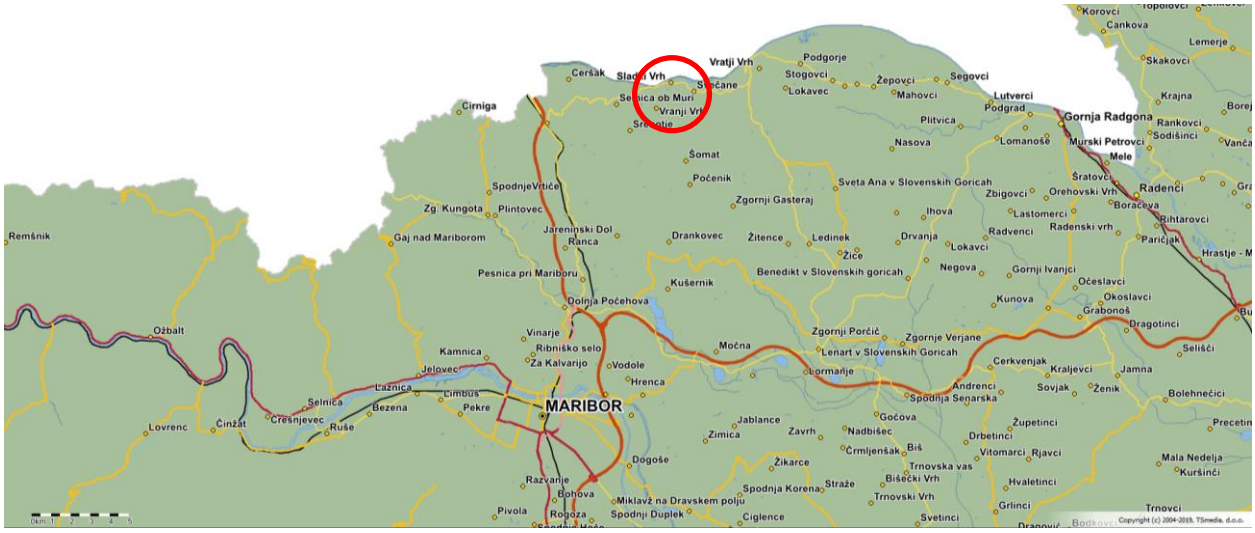
6.2 ANALIZA SOSESKE

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:

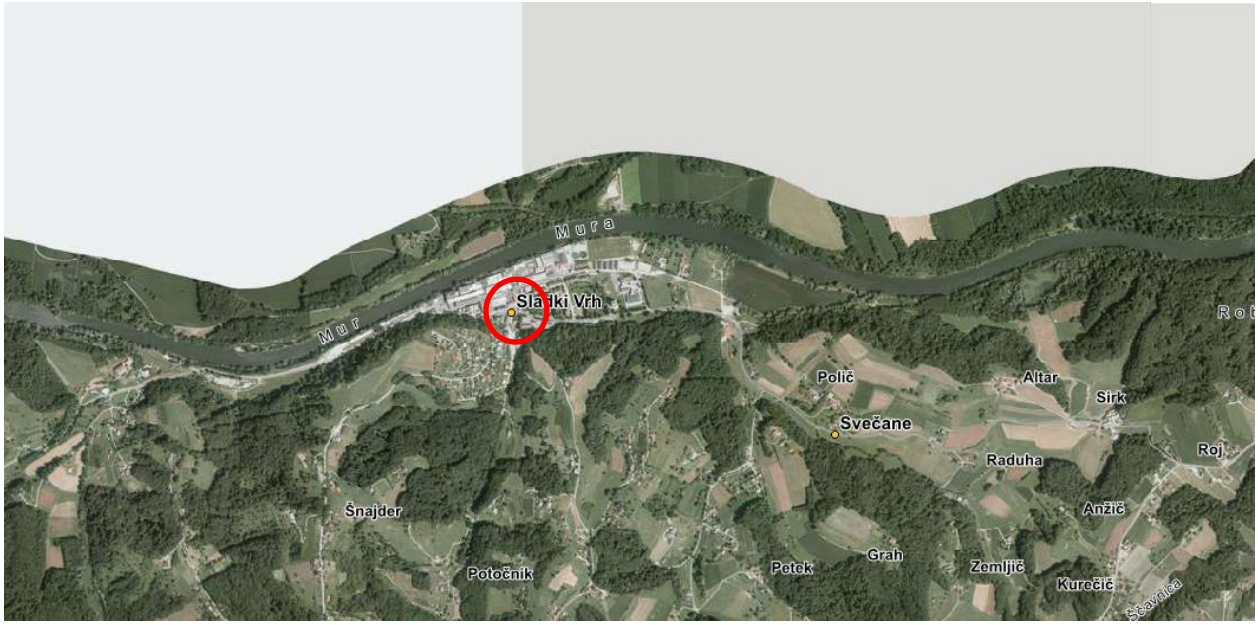


6.3 ANALIZA LOKACIJE

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 razsvetljavo, 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.

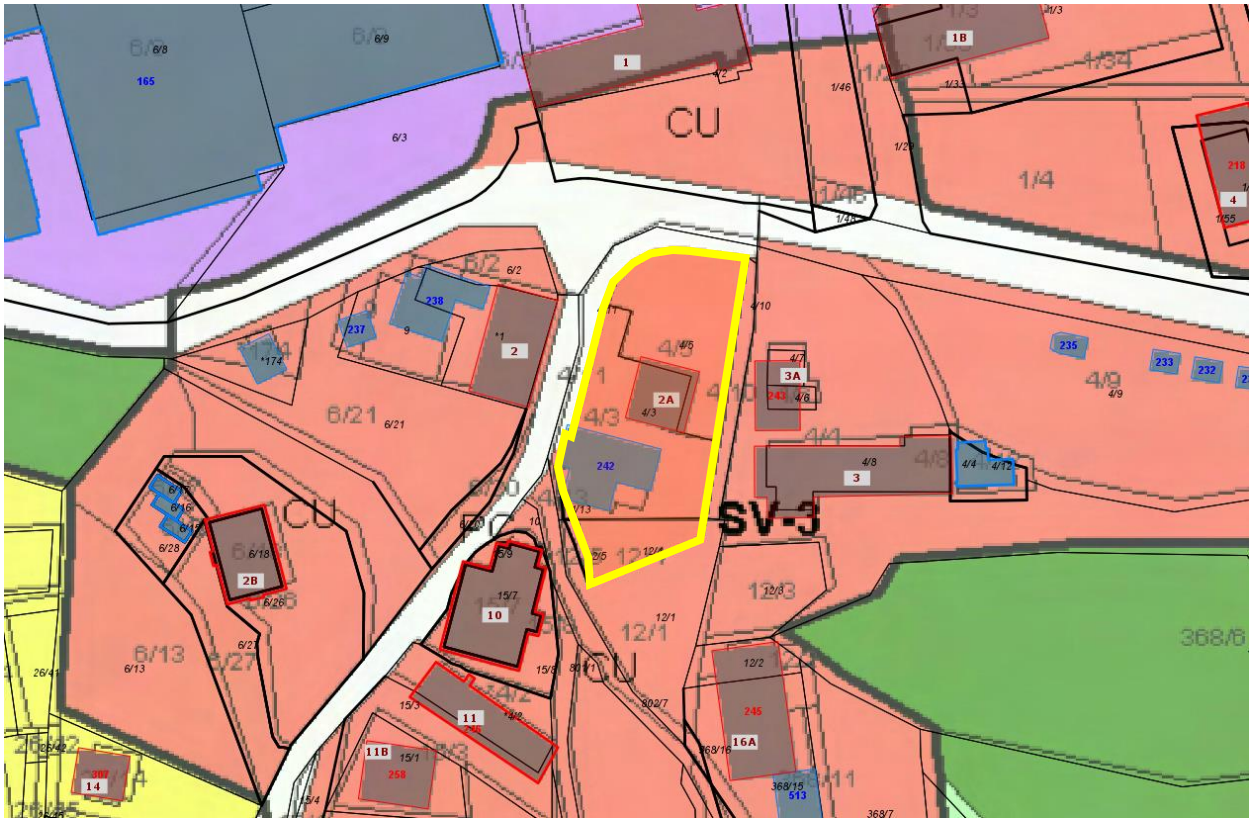
7 – OPIS IN ANALIZA OCENJEVANE NEPREMIČNINE

7.1 IDENTIFIKACIJA OCENJEVANE NEPREMIČNINE

Predmet cenitve je **dvostanovanjska HIŠA**, številka stavbe 241, neto tlorisne površine hiše 247,45 m^2 in uporabne tlorisne površine hiše 149,92 m^2, **skupaj z nestanovanjsko stavbo**, številka stavbe 242, neto tlorisne površine nestanovanjske stavbe 176,46 m^2 in **skupaj s pripadajočimi zemljišči**, parcelne številke zemljišč 4/3, 4/5 in 12/4, skupne površine zemljišč 1.772 m^2, 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^2, 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^2, 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

PARC. ŠT.:	DEJANSKA RABA:	DELEŽ DEJANSKE RABE:
4/3	pozidana zemljišča	59,4 %
	pozidana zemljišča tloris stavbe	40,6 %
	SKUPAJ:	**100 %**

NAMENSKA RABA:	DELEŽ NAMEN. RABE:
osrednja območja centralnih dejavnosti	100 % (885 m^2)
SKUPAJ:	**100 % (885 m^2)**

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

PARC. ŠT.:	DEJANSKA RABA:	DELEŽ DEJANSKE RABE:
4/5	pozidana zemljišča	100 %
	SKUPAJ:	**100 %**

NAMENSKA RABA:	DELEŽ NAMEN. RABE:
osrednja območja centralnih dejavnosti	100 % (669 m^2)
SKUPAJ:	**100 % (669 m^2)**

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

PARC. ŠT.:	DEJANSKA RABA:	DELEŽ DEJANSKE RABE:
12/4	pozidana zemljišča	100 %
	SKUPAJ:	**100 %**

NAMENSKA RABA:	DELEŽ NAMEN. RABE:
osrednja območja centralnih dejavnosti	100 % (218 m^2)
SKUPAJ:	**100 % (218 m^2)**

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 sekcijska, 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 **<u>nizkem pritličju</u>** 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

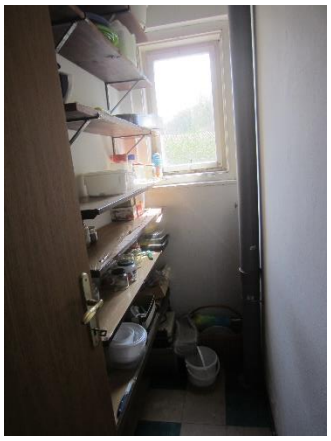
V **pritličju** (1. stanovanje) ocenjevane hiše se nahaja predprostor, spalnica, kopalnica z WC – ejem, shramba, soba, kuhinja z jedilnico, dva balkona, dnevna soba in stopnice v medetažo. Svetla višina prostorov v pritličju je 2,54 m.

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 zunanjima 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

<u>1. poslovni prostor</u> se sestoji iz enega prostora (v njem je bila nekdaj 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

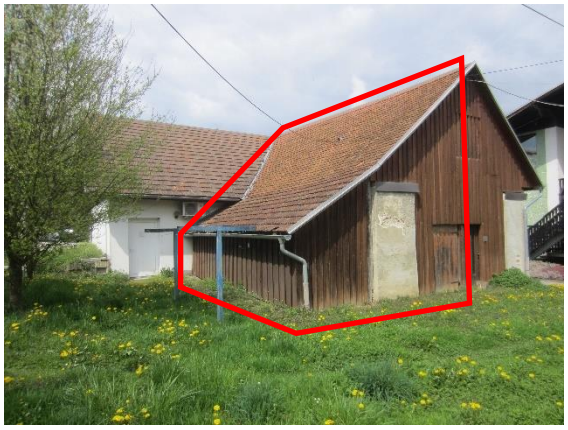
PROSTOR ZA ARHIV

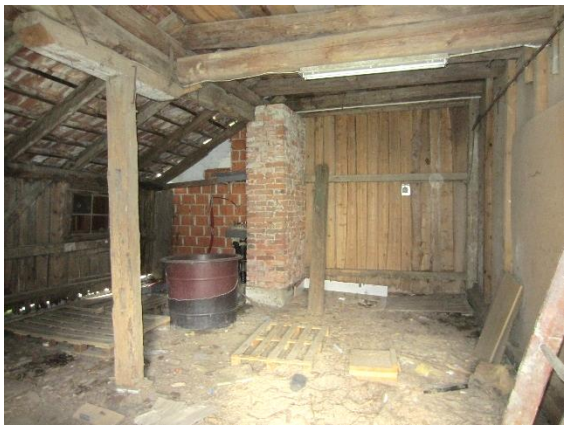
Tretji del stavbe se sestoji iz **<u>dveh garaž in shrambe</u>**. Vrata so lesena. Najvišja svetla višina je 3,40 m najnižja pa 2,80 m.

2. GARAŽA

SHRAMBA

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

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

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

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

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

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	

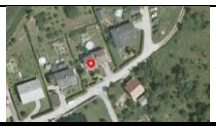
PARAMETER:	PRIMERLJIVA NEPREMIČNINA:	OCENJEVANA NEPREMIČNINA:	
VRSTA NEPREMIČNINE:	samostoječa stanovanjska hiša	samostoječa stanovanjska hiša	
NASLOV:	Zgornja Velka 2213 Zgornja Velka	Sladki Vrh 2 A 2214 Sladki Vrh	
NETO TLORISNA POVRŠINA (RAČUNSKA):	147,80 m^2	247,45 m^2	
POVRŠINA ZEMLJIŠČA:	872 m^2	1.772 m^2	
SKUPNA POGODBENA CENA:	95.000,00 Eur		
IZVEDBA PRILAGODITEV:			**PRILAGODITEV V %:**
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^2	247,45 m^2	- 3
VRSTA POSLA:	prodano na prostem trgu		0
DATUM POSLA:	28.06.2022		+ 2
PRILAGODITEV SKUPAJ:			**+ 1 %**
PRODAJNA CENA ZA m^2:	642,76 Eur/m^2		**649,19 Eur/m^2** (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 2213 Zgornja Velka	Sladki Vrh 2 A 2214 Sladki Vrh	
NETO TLORISNA POVRŠINA (RAČUNSKA):	175,40 m^2	247,45 m^2	
POVRŠINA ZEMLJIŠČA:	1.320 m^2	1.772 m^2	
SKUPNA POGODBENA CENA:	164.000,00 Eur		
IZVEDBA PRILAGODITEV:			**PRILAGODITEV V %:**
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^2	247,45 m^2	- 2
VRSTA POSLA:	prodano na prostem trgu		0
DATUM POSLA:	16.09.2022		+ 1
PRILAGODITEV SKUPAJ:			**- 18 %**
PRODAJNA CENA ZA m^2:	935,01 Eur/m^2		**766,71 Eur/m^2** (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 2212 Šentilj v Sloven. Goricah	Sladki Vrh 2 A 2214 Sladki Vrh	
NETO TLORISNA POVRŠINA (RAČUNSKA):	240,60 m^2	247,45 m^2	
POVRŠINA ZEMLJIŠČA:	834 m^2	1.772 m^2	
SKUPNA POGODBENA CENA:	165.000,00 Eur		
IZVEDBA PRILAGODITEV:			**PRILAGODITEV V %:**
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^2	247,45 m^2	0
VRSTA POSLA:	prodano na prostem trgu		0
DATUM POSLA:	10.11.2022		0
PRILAGODITEV SKUPAJ:			**- 6 %**
PRODAJNA CENA ZA m^2:	685,79 Eur/m^2		**644,64 Eur/m^2** (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 2212 Šentilj v Sloven. Goricah	Sladki Vrh 2 A 2214 Sladki Vrh	
NETO TLORISNA POVRŠINA (RAČUNSKA):	1/2 deleža 126,00 m^2	247,45 m^2	
POVRŠINA ZEMLJIŠČA:	1/2 deleža 804 m^2	1.772 m^2	
SKUPNA POGODBENA CENA:	39.250,00 Eur		
IZVEDBA PRILAGODITEV:			**PRILAGODITEV V %:**
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^2	247,45 m^2	- 4
VRSTA POSLA:	prodano na prostem trgu		0
DATUM POSLA:	30.08.2021		+ 8
PRILAGODITEV SKUPAJ:			**- 16 %**
PRODAJNA CENA ZA m^2:	623,02 Eur/m^2		**523,34 Eur/m^2** (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 2212 Šentilj v Sloven. Goricah	Sladki Vrh 2 A 2214 Sladki Vrh	
NETO TLORISNA POVRŠINA (RAČUNSKA):	215,00 m^2	247,45 m^2	
POVRŠINA ZEMLJIŠČA:	766 m^2	1.772 m^2	
SKUPNA POGODBENA CENA:	168.000,00 Eur		
IZVEDBA PRILAGODITEV:			**PRILAGODITEV V %:**
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^2	247,45 m^2	- 4
VRSTA POSLA:	prodano na prostem trgu		0
DATUM POSLA:	23.03.2021		+ 11
PRILAGODITEV SKUPAJ:			**- 13 %**
PRODAJNA CENA ZA m^2:	781,40 Eur/m^2		**679,82 Eur/m^2** (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 ocenjevane hiše skupaj z zemljišči **652,74 Eur/m²** neto tlorisne površine ocenjevane hiše skupaj z zemljišči. Ocenjujem, da je ocenjena vrednost ocenjevane hiše skupaj z zemljišči na m² neto tlorisne površine ocenjevane 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 m² in uporabne tlorisne površine hiše 149,92 m², **skupaj s pripadajočimi zemljišči**, parcelne številke zemljišč 4/3, 4/5 in 12/4, skupne površine zemljišč 1.772 m², 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 m² x 652,74 Eur/m² = **161.500 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 najboljša in najbolj smotrna uporaba pripadajočega zemljišča.

8.3.2 IZRAČUN INDAKATIVNE VREDNOSTI NADOMESTITVENIH NESTANOVANJSKE STAVBE

Nadomestitvene stroške stavbe za m^2 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^2, **na Sladkem Vrhu, Sladki Vrh 2 A, 2214 Sladki Vrh**, brez zemljišča, na dan 19.04.2023, zaokroženo:

176,46 m^2 x 150 Eur = **26.500 Eur.**

8.4 REKAPITULACIJA OCENJENIH VREDNOSTI

Skupna ocenjena tržna vrednost **dvostanovanjske HIŠE**, številka stavbe 241, neto tlorisne površine hiše 247,45 m^2 in uporabne tlorisne površine hiše 149,92 m^2, **skupaj z nestanovanjsko stavbo**, številka stavbe 242, neto tlorisne površine nestanovanjske stavbe 176,46 m^2 in **skupaj s pripadajočimi zemljišči**, parcelne številke zemljišč 4/3, 4/5 in 12/4, skupne površine zemljišč 1.772 m^2, 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, zemljišče je vpisano v zemljiški knjigi z identifikacijskim znakom 1973 126/6, na dan 19.04.2023:

161.500 Eur (stanovanjska hiša z zemljišči) + 26.500 Eur (nestanovanjska stavba) =

= **188.000 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^2 in uporabne tlorisne površine hiše 149,92 m^2, **skupaj z nestanovanjsko stavbo**, številka stavbe 242, neto tlorisne površine nestanovanjske stavbe 176,46 m^2 in **skupaj s pripadajočimi zemljišči**, parcelne številke zemljišč 4/3, 4/5 in 12/4, skupne površine zemljišč 1.772 m^2, 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, zemljišče je vpisano v zemljiški knjigi z identifikacijskim znakom 1973 126/6, manjša od ocenjene tržne vrednosti **za 20 %** (likvidacijski diskont);

188.000 Eur – 20 % od 188.000 Eur = **150.400 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^2 in uporabne tlorisne površine hiše 149,92 m^2, **skupaj z nestanovanjsko stavbo**, številka stavbe 242, neto tlorisne površine nestanovanjske stavbe 176,46 m^2 in **skupaj s pripadajočimi zemljišči**, parcelne številke zemljišč 4/3, 4/5 in 12/4, skupne površine zemljišč 1.772 m^2, 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, 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.

REPUBLIKA
SLOVENIJA
VRHOVNO
SODIŠČE

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

čas izdelave izpisa: 1.4.2023 - 14:55:57

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 566 4/3

katastrska občina 566 SLADKI VRH **parcela** 4/3 (ID 469960)

Podatki o zemljiški parceli, vpisani v zemljiškem katastru:

površina parcele (m2)	885

Plombe:

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

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 8160149
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:
1. EMŠO: 2903962******
   osebno ime: Andrej Kauran
   naslov: Sladki Vrh 002A, 2214 Sladki Vrh
   Pri imetniku je vpisana zaznamba ID 23007566

omejitve: **Opozorilo:** v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
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 neprava 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:

ID pravice / zaznambe 10882821
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 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.
imetnik:
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 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.
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 neprava 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 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.
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:

ID pravice / zaznambe 20437491
čas začetka učinkovanja 16.09.2019 09:03:23
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
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.

ID pravice / zaznambe 20560854
čas začetka učinkovanja 24.09.2019 10:03:46
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 566 SLADKI VRH **parcela** 4/3 (ID 469960)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
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.
imetnik:
1. matična številka: 5026237000
   firma / naziv: SKB BANKA D.D. LJUBLJANA
   naslov: Ajdovščina 004, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:
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:

ID pravice / zaznambe 20560855
čas začetka učinkovanja 24.09.2019 10:03:46
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
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.

ID pravice / zaznambe 20752728
čas začetka učinkovanja 18.02.2020 10:04:14
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 566 SLADKI VRH **parcela** 12/4 (ID 2149031)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
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:

ID pravice / zaznambe 20752729
čas začetka učinkovanja 18.02.2020 10:04:14
vrsta pravice / zaznambe 726 - zaznamba izvršljivosti terjatve
podatki o vsebini pravice / zaznambe
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:

ID pravice / zaznambe 23007566
čas začetka učinkovanja 09.02.2023 08:56:55
vrsta pravice / zaznambe 802 - zaznamba stečaja
podatki o vsebini pravice / zaznambe
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

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 566 4/5

katastrska občina 566 SLADKI VRH **parcela** 4/5 (ID 2646451)

Podatki o zemljiški parceli, vpisani v zemljiškem katastru:

površina parcele (m2)	669

Plombe:

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

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 1050670
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:
1. EMŠO: 2903962******
   osebno ime: Andrej Kauran
   naslov: Sladki Vrh 002A, 2214 Sladki Vrh
   Pri imetniku je vpisana zaznamba ID 23007566

omejitve: **Opozorilo:** v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
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 zaznambah:

ID pravice / zaznambe 19164865
čas začetka učinkovanja 23.11.2017 10:53:46
vrsta pravice / zaznambe 415 - vknjižena neprava 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 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.
imetnik:
1. matična številka: 5884209000
   firma / naziv: OBČINA ŠENTILJ
   naslov: Maistrova ulica 002, 2212 Šentilj v Slov. goricah

zveza - ID osnovnega položaja:

1050670

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:
1050670

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:

ID pravice / zaznambe 20437491
čas začetka učinkovanja 16.09.2019 09:03:23
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
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.

ID pravice / zaznambe 20752728
čas začetka učinkovanja 18.02.2020 10:04:14
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 566 SLADKI VRH **parcela** 12/4 (ID 2149031)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
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:
1050670

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:

ID pravice / zaznambe 20752729
čas začetka učinkovanja 18.02.2020 10:04:14
vrsta pravice / zaznambe 726 - zaznamba izvršljivosti terjatve
podatki o vsebini pravice / zaznambe
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.

ID pravice / zaznambe 20900007
čas začetka učinkovanja 17.06.2020 08:40:25
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 566 SLADKI VRH **parcela** 4/5 (ID 2646451)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
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.
imetnik:
1. matična številka: 5026237000
   firma / naziv: SKB BANKA D.D. LJUBLJANA
   naslov: Ajdovščina 004, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:
1050670

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
20900008	17.06.2020 08:40:25	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 20900008
čas začetka učinkovanja 17.06.2020 08:40:25
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
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:

ID pravice / zaznambe 23007566
čas začetka učinkovanja 09.02.2023 08:56:55
vrsta pravice / zaznambe 802 - zaznamba stečaja
podatki o vsebini pravice / zaznambe
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 - 14:59:06

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 566 12/4

katastrska občina 566 SLADKI VRH **parcela** 12/4 (ID 2149031)

Podatki o zemljiški parceli, vpisani v zemljiškem katastru:

površina parcele (m2)	218

Plombe:

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

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 8160198
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:
1. EMŠO: 2903962******
   osebno ime: Andrej Kauran
   naslov: Sladki Vrh 002A, 2214 Sladki Vrh
   Pri imetniku je vpisana zaznamba ID 23007566

omejitve: **Opozorilo:** v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
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 zaznambah:

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:
8160198

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:

ID pravice / zaznambe 20437491
čas začetka učinkovanja 16.09.2019 09:03:23
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
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.

ID pravice / zaznambe 20752728
čas začetka učinkovanja 18.02.2020 10:04:14
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 566 SLADKI VRH **parcela** 12/4 (ID 2149031)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
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:
8160198

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:

ID pravice / zaznambe 20752729
čas začetka učinkovanja 18.02.2020 10:04:14
vrsta pravice / zaznambe 726 - zaznamba izvršljivosti terjatve
podatki o vsebini pravice / zaznambe
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.

ID pravice / zaznambe 20900007
čas začetka učinkovanja 17.06.2020 08:40:25
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 566 SLADKI VRH **parcela** 4/5 (ID 2646451)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
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.

imetnik:

1. matična številka: 5026237000
   firma / naziv: SKB BANKA D.D. LJUBLJANA
   naslov: Ajdovščina 004, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:
8160198

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
20900008	17.06.2020 08:40:25	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 20900008
čas začetka učinkovanja 17.06.2020 08:40:25
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
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:

ID pravice / zaznambe 23007566
čas začetka učinkovanja 09.02.2023 08:56:55
vrsta pravice / zaznambe 802 - zaznamba stečaja
podatki o vsebini pravice / zaznambe
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

Datum izdelave izpisa: 01.04.2023

IZPIS PODATKOV O PARCELI

Katastrska občina:	566 SLADKI VRH
Parcelna številka:	4/3
Površina parcele:	885 m2
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				1/1
	Podatek ni javen	***	***	

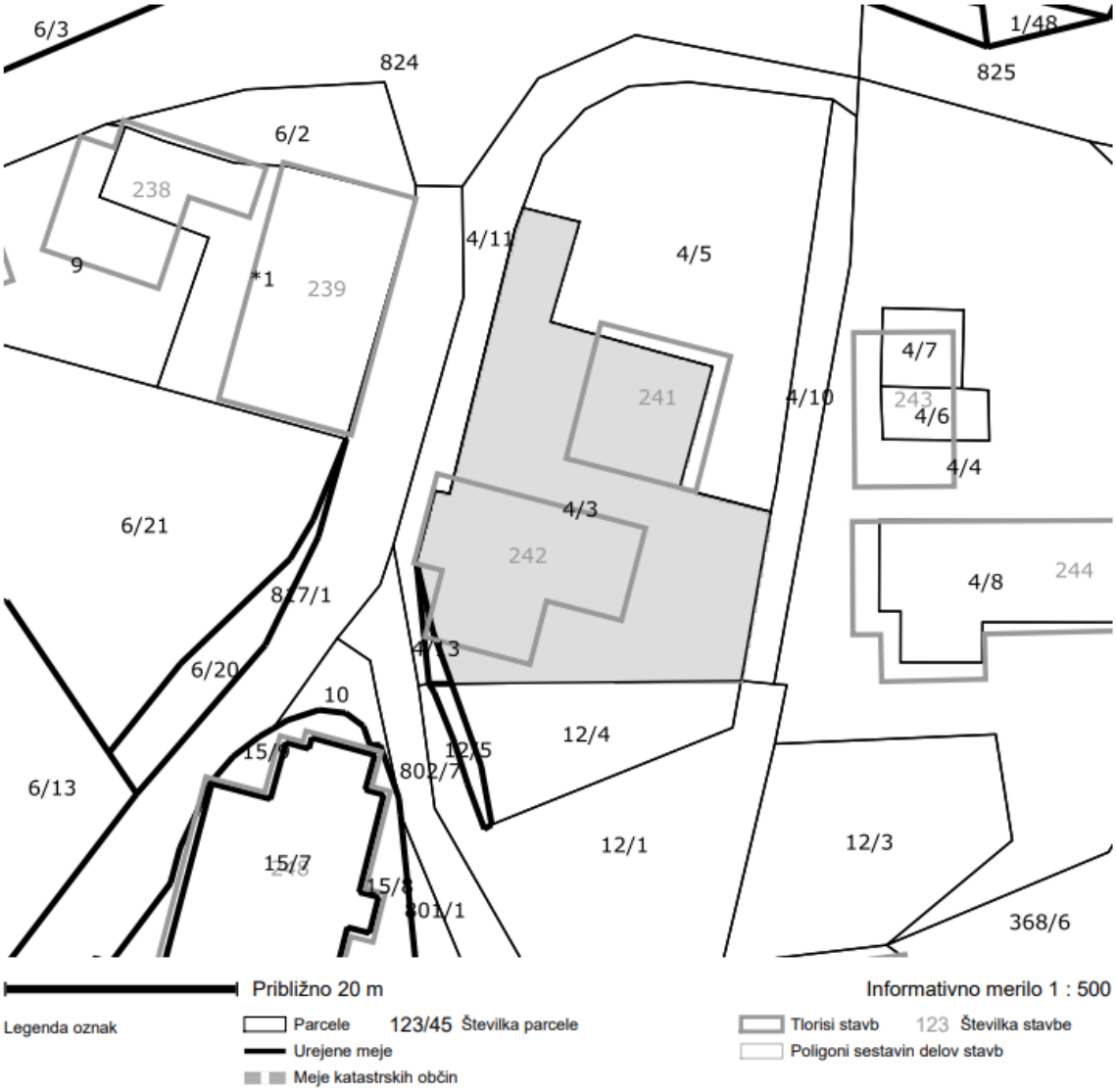
Stavbe na parceli

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:	Šentilj, 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

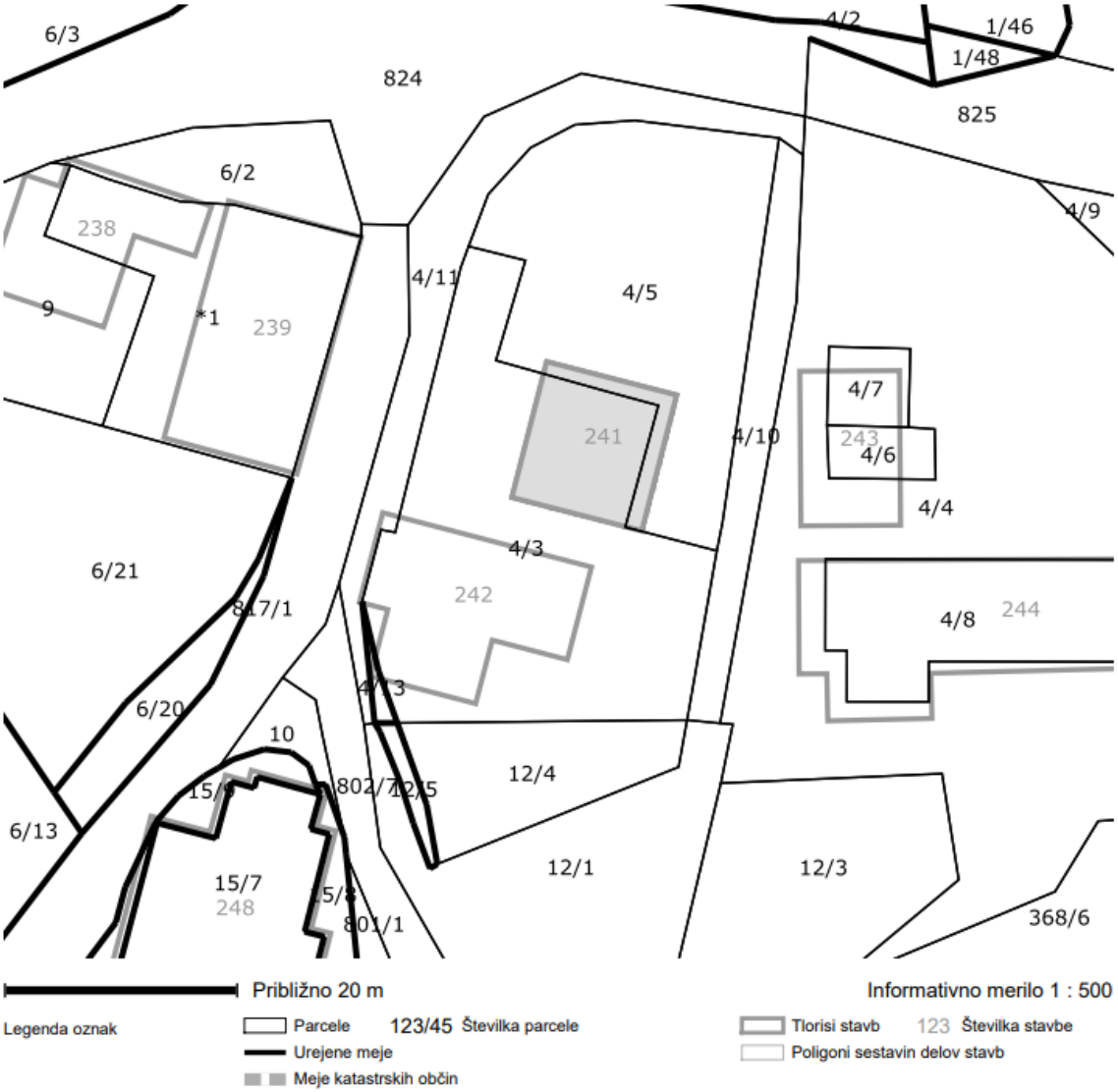
Del stavbe

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 m2
Neto tlorisna površina:	106,8 m2
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 m2
garaža	26,5 m2
odprta terasa, balkon, loža	2,5 m2
nerazporejen prostor	5,1 m2

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 m2	188 m2

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 m2
Neto tlorisna površina:	64,0 m2
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 m2

Del stavbe

Številka dela stavbe:	2
Naslov:	/
Št.stanovanja ali posl.prostora:	2
Status:	Registrski
Dejanska raba:	garaža
Uporabna površina:	45,6 m2
Neto tlorisna površina:	45,6 m2
Številka etaže:	1
Številka etaže glavnega vhoda:	1
Upravnik:	/
Status upravnika:	/
Dvigalo:	Ni podatka
Leto obnove instalacij:	/
Leto obnove oken:	/
Prostornina rezervoarjev in silosov:	/

Prostori dela stavbe

Vrsta prostora	Površina
garaža	45,6 m2

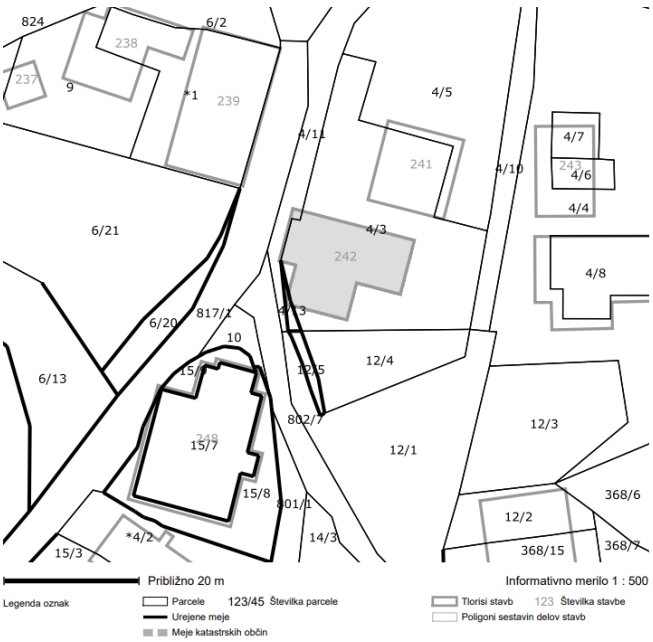
Del stavbe

Številka dela stavbe:	3
Naslov:	/
Št.stanovanja ali posl.prostora:	3
Status:	Registrski
Dejanska raba:	pomožni kmetijski del stavbe
Uporabna površina:	60,0 m2
Neto tlorisna površina:	60,0 m2
Številka etaže:	1
Številka etaže glavnega vhoda:	1
Upravnik:	/
Status upravnika:	/
Dvigalo:	Ni podatka
Leto obnove instalacij:	/
Leto obnove oken:	/
Prostornina rezervoarjev in silosov:	/

Prostori dela stavbe

Vrsta prostora	Površina
kmetijski prostor	60,0 m2

katastrska občina 566 SLADKI VRH, stavba 242



2. – 4/5

Republika Slovenija

Datum izdelave izpisa: 01.04.2023

IZPIS PODATKOV O PARCELI

Katastrska občina:	566 SLADKI VRH
Parcelna številka:	4/5
Površina parcele:	669 m2
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 %

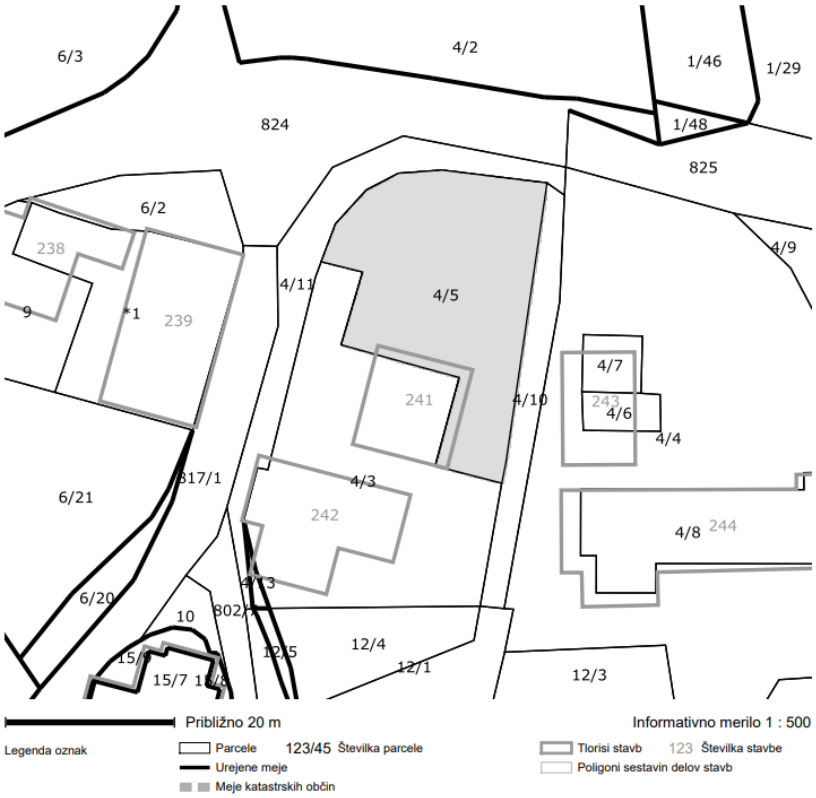
Posebni režimi parcele:	/
Gozdno gospodarsko območje	/
Upravljavci parcele:	/

Lastništvo parcele

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

S parcelo ni povezana nobena stavba.

katastrska občina 566 SLADKI VRH, parcela 4/5



3. – 12/4

Republika Slovenija

Datum izdelave izpisa: 01.04.2023

IZPIS PODATKOV O PARCELI

Katastrska občina:	566 SLADKI VRH
Parcelna številka:	12/4
Površina parcele:	218 m2
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 12/4