

MIRAN JAKHEL, dipl. inž. gradb.
SODNI CENILEC ZA GRADBENIŠTVO
Dolenja vas 102C, 8270 Krško



OKRAJNO SODIŠČE V BREŽICAH

Prejeto neposredno – po pošti (navadno-
priporočeno) 17.8.2021 v 1 izvodi
z (s) prilogami.

Poslano po pošti priporočeno na receptis dne

10.8.2021 št. RA 6568 0636 3 S1

Pisanje taksirano z EUR.

Prejete vrednosti/denar, takse, vrednotnice in pod.)

Podpis pristojne sodne osebe

CENITEV

stanovanja »STAJNKO«

na naslovu: Maistrova ul. 8, v Brežicah
(ID 5745257)

I 227/2020 in pristopna I 299/2019
Okrajnega sodišča v Brežicah

Številka poročila :

OB1-03-2021

Brežice, julij 2021

VSEBINA :

1. SPLOŠNO

IZJAVA CENILCA
IZVID O OCENJEVANJU VREDNOSTI

2.0. IDENTIFIKACIJA PREDMETA OCEJEVANJA

- 2.1. SOSESKA
- 2.2. ZEMLJIŠČE
- 2.3. PRAVNA IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNINE
- 2.4. STANOVANJE „STAJNKO“ - (ID 5610434) v k.o. Brežice

3.0. ANALIZE

- 3.1. ANALIZA PODATKOV
- 3.2. ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE

4.0. OCENA VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINI

5.0 VREDNOST STANOVANJA „STAJNKO“

6.0 PRILOGE

1.0. SPLOŠNI PODATKI

1.1. Predmet cenitve :

Stanovanje št. 5 na naslovu Maistrova ulica 8, v Brežicah

1.2. Zemljiškoknjžni podatki :

- parc. št. 317/4 in 318/4 k.o. Brežice

1.3. Lastnika nepremičnine:

(stavba št. 530, del stavbe 5, k.o 1300-Brežice - ID 5610434):

Svetlana Stajnko , Maistrova ulica 8, 8250 Brežice	<i>lastnik do 1/2</i>
Darko Stajnko , Mihalovec 61, 8257 Dobova	<i>lastnik do 1/2</i>

1.4. Naročnik:

Okrajno sodišče v Brežicah, C.P.B. 48, Brežice - Sklep z dne 25.03.2021

1.5. Namen cenitve :

Izdelava izvedeniškega poročila o vrednosti dolžnikovih nepremičnin – stanovanja št. 5, na naslovu: Maistrova ul. 8 v Brežicah, v večstanovanjskem objektu stoječem na parc. št. 317/4 in 318/4 k.o. Brežice (ID 5610434).

1.6. Izvršilna zadeva : I 227/2020 in pristopna 299/2019

1.7. Dolžnik :

- **Darko Stajnko**, Mihalovec 61, 8257 Dobova

1.8. Upnik :

- **RS; Gregorčičeva ul. 20, Ljubljana**, ki jo zastopa zak. zast. Državno odvetništvo RS, Šubičeva ul. 2, Ljubljana, po Državnem odvetništvu RS, Zunanjem oddelku v Novem mestu, Vrhovčeva ul. 18, 8000 Novo mesto

1.9. Cenilec :

Miran Jakhel, dipl. inž. grad., sodni cenilec za gradbeništvo – gradbeništvo splošno, komunala, Dolenja vas pri Krškem 102^c, Krško

1.10. Ogled, izmere, čas izdelave in valuta :

Ogled nepremičnin na zunaj opravljen (2.06.2021),

Čas izdelave : julij 2021

Valuta : vrednost nepremičnin določena na dan 10.08.2021

1.11. Številka cenitve : OB1-03-2021

1.12. Zakonodaja in drugi viri :

- Slovenski poslovno finančni standard 2 (SPS-2) - OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNIN (Ur.list RS, št. 48/18, z dne 13.7.2018),
- ZAKON o nepremičninskem posredovanju (ZNPotr, Ur.list RS, št. 72/06 – UPB, 49/11 in 47/2019),
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti – MSOV 2020,
- Indeksi za obračun razlik v ceni gradbenih storitev splošnega združenja gradb. in IGM Slovenije,
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Brežice (Ur. list RS, št. 41/2019 - UPB),
- Nepremičninski INFORMATOR (strokovno glasilo združenja SICGRAS),
- Zbornik seminarja Tržno vrednotenje 2003, Združenje SICGRAS oktober 2003,
- Katalog vzorčnih gradbenih objektov (Franc Valant, Kočevski tisk, 2003) in Uredba o metodologiji za ocenjevanje škode (Ur. list RS, št. 67/03, 79/04, 81/06 in 68/2008, s priložo: Povprečne gradbene cene po vrstah objektov),
- Projekcije strukturnih deležev posameznih vrst del na objektih (Združenje nepremičninskih strokovnjakov Slovenije,
- PEG gradbeni portal, Projektantske ocene investicij (www.peg-online.net),
- Trg nepremičnin, CGSCenilec, Orodje za pregled podatkov o sklenjenih poslih z nepremičninami v Republiki Sloveniji (<http://nt-gis.cgsplus.si/CGSCenilec/>).
- PISO podatki o prostoru občine Brežice (<http://www.geoprostor.net/PisoPortal>),
- Standard SIST ISO 9836 /indikatorji površine in prostornine stavb/,
- Naročilo, fotografije, zapisi, ...
- Geodetske podloge
- in lastna presoja.

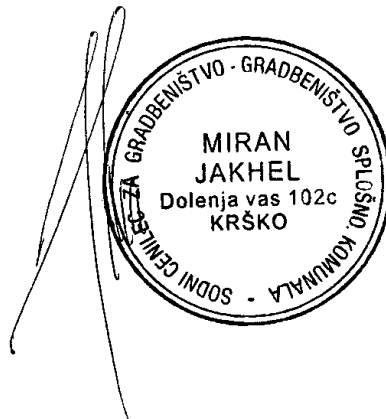
IZJAVA CENILCA

V zadevi:	Izdelava izvedeniškega poročila o vrednosti dolžnikovih nepremičnin, t.j. stanovanja št. 5, na naslovu: Maistrova ul. 8 v Brežicah , v večstanovanjskem objektu stoječem na parc. št. 317/4 in 318/4 k.o. Brežice (ID 5610434).		
Št. cenitve:	OB1-03-2021	Parcele:	št. 317/4 in 318/4 k.o. 1300 – Brežice
Naročnik:	Okrajno sodišče v Brežicah, C.P.B. 48, Brežice - Sklep z dne 25.03.2021		
Lastnik:	Svetlana Stajnko , Maistrova ulica 8, 8250 Brežice Darko Stajnko , Mihalovec 61, 8257 Dobova		lastnik do 1/2 lastnik do 1/2
Cenilec:	Miran Jakhel, dip.inž.grad., stalni zapriseženi sodni cenilec in izvedenec za gradbeno stroko, Dolenja vas pri Krškem 102 ^c , Krško		

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- 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;
- so prikazane analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami, opisanimi v tem poročilu;
- nimam sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede imetja, ki je predmet tega poročila in nimam osebnih interesov ter nisem pristranski glede oseb (fizičnih in pravnih), ki jih ocena vrednosti zadeva;
- plačilo za mojo storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost ali doseganje dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila;
- sem osebno pregledal imetje nepremičnine, ki je predmet tega ocenjevanja vrednosti;
- mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči;
- so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu z določili Slovenskega poslovnofinančnega standarda 2 (SPS-2) za Ocenjevanje nepremičnin.

Brežice, 10.08.2021



MIRAN
JAKHEL
Dolenja vas 102c
KRŠKO

GRADBENIŠTVO - GRADBENIŠTVO
SODNI CENILEC ZA GRADBENIŠTVO - SPOŠNO. KOMUNALA

IZVID O OCENEVANJU VREDNOSTI

V zadevi:	Izdelava izvedeniškega poročila o vrednosti dolžnikovih nepremičnin, t.j. stanovanja št. 5, na naslovu: Maistrova ul. 8 v Brežicah , v večstanovanjskem objektu stoječem na parc. št. 317/4 in 318/4 k.o. Brežice (ID 5610434).		
Št. cenitve:	OB1-03-2021	Parcele:	št. 317/4 in 318/4 k.o. 1300 – Brežice
Naročnik:	Okrajno sodišče v Brežicah, C.P.B. 48, Brežice - Sklep z dne 25.03.2021		
Lastnik:	Svetlana Stajnko , Maistrova ulica 8, 8250 Brežice <i>lastnik do 1/2</i> Darko Stajnko , Mihalovec 61, 8257 Dobova <i>lastnik do 1/2</i>		
Cenilec:	Miran Jakhel, dip. inž. grad., stalni zapriseženi sodni cenilec in izvedenec za gradbeno stroko, Dolenja vas pri Krškem 102 ^C , Krško		

Predmet cenitve je nepremičnina – stanovanje št. 5, v prvem nadstropju (III. etaža), v večstanovanjskem objektu na naslovu Maistrova ul. 8, v Brežicah, ki stoji na parc. št. 317/4 in 318/4 k.o. Brežice, katerega identifikacijska številka je ID 5610434.

Lastnika nepremičnine sta:

(stavba št. 530, del stavbe 5, k.o. 1300-Brežice - ID 5610434):

Svetlana Stajnko, Maistrova ulica 8, 8250 Brežice *lastnik do 1/2*

Darko Stajnko, Mihalovec 61, 8257 Dobova *lastnik do 1/2*

Cenitev je opravljena na osnovi naročila Okrajnega sodišča v Brežicah, C.P.B. 48, Brežice - Sklep z dne 25.03.2021.

Za ogled nepremičnine sem 20.05.2021 poslal obvestilo tako dolžniku, kakor tudi sodišču.

Po pošti sem prejel vrnjeno povratnico (obvestilo o vročitvi), na kateri je označeno, da so obvestilo prejeli 1.06.2021.

V sredo 2. junija 2021 (s pričetkom ob 9⁰⁰) uri sem opravil ogled stanovanja.

Podatke sem pridobil deloma ob ogledu nepremičnine, deloma pa sem jih poiskal tudi v drugih, meni dostopnih virih. Menim, da sem z ogledom objektov in drugih zbranih podatkov, spoznal objekt tako dobro, da lahko podam primerno oceno tržne vrednosti nepremičnine.

Popis nepremičnin oziroma objektov je naslednji:

- stanovanje št. 5, na naslovu: Maistrova ul. 8 v Brežicah- **posamezni del št. 5 v stavbi št. 530 k.o. 1300 - BREŽICE** (ID 5610434), je stanovanje št. 5, v I. nadstropju večstanovanjske stavbe na naslovu Maistrova ul. 8, v Brežicah, stoječe na parc. št. 317/4 in 318/4 k.o. Brežice.
- predmet cenitve je **del 5** te stavbe (št. 530 k.o. Brežice) z **ID 5610434**.
- Tržna vrednost je določena v smislu bremena proste nepremičnine.

Obravnavano stanovanje se nahaja v Brežicah v stanovanjskem območju. Območje je namenjeno stanovanjski gradnji. Stanovanjski blok Maistrova ul. 8, se nahaja v nizu vrstnih več stanovanjskih objektov ob parkirišču in ob lokalni zbirni cesti LZ 026091 (Maistrova ulica).

Območje Maistrove ulice se nahaja neposredno ob območju centralnih dejavnosti: šole, vrtci, trgovine, upravne službe, ...). Območje je v prostorskem planu občine Brežice označeno z BRŽ-56 (Brežice), stanovanjska gradnja SSv – večstanovanjski objekti.

Nepremičnine se nahajajo v mestnem območju Brežic, oz. v območju, kjer je gostota poselitve od 100 do 200 prebivalcev na hektar.

Komunalna opremljenost je za parc. št. 317/4 in 318/4 k.o. Brežice naslednja :

Individualna komunalna opremljenost zajema: vodovodni, telefonski in elektro priključek ter priključek na javno kanalizacijo, daljinsko ogrevanje in skupna parkirišča.

Opremljenost z objekti in napravami kolektivne komunalne rabe zajema: javno cestno omrežje, odvodnjavanje, zelenice, otroško igrišče in javno razsvetljavo.

Ocena tržne vrednosti nepremičnine - stanovanja „STAJNKO“ :

Predmet cenitve je nepremičnina – stanovanje št. 5, v prvem nadstropju (III. etaža), v večstanovanjskem objektu na naslovu Maistrova ul. 8, v Brežicah, ki stoji na parc. št. 317/4 in 318/4 k.o. Brežice, katerega identifikacijska številka je ID 5610434.

Naloga cenilca je, da na podlagi podatkov spisa in ogleda nepremičnin izdela cenitev dolžnikove nepremičnine.

Tržna vrednost nepremičnine »STAJNKO«, t.j. stanovanja, ki predstavlja etažno lastnino (ID 5610434), t.j. del stavbe 5, stavbe št. 530 k.o. 1300-Brežice, na naslovu Maistrova ulica 8, 8250 Brežice, 75.800,00 EUR (z besedami petinsedemdesettisočosemsto evrov in 00/100) je preračunana na dan 10.08.2021.

Vrednost 1/2-ce nepremičnine »STAJNKO«, t.j. stanovanja, ki predstavlja etažno lastnino (ID 5610434), t.j. del stavbe 5, stavbe št. 530 k.o. 1300-Brežice, na naslovu Maistrova ulica 8, 8250 Brežice, ki je last Darka Stajnka, Mihalovec 61, 8257 Dobova, 37.900,00 EUR (z besedami sedemintridesettisočdevetsto evrov in 00/100) je preračunana na dan 10.08.2021.

Vrednost nepremičnin in izračuni so podrobneje opisani v poročilu št. OB1-03-2021 (julij 2021).

Brežice, 10.08.2021



2.0. IDENTIFIKACIJA PREDMETA OCENJEVANJA

Predmet cenitve je nepremičnina – stanovanje št. 5, v prvem nadstropju (III. etaža), v večstanovanjskem objektu na naslovu Maistrova ul. 8, v Brežicah, ki stoji na parc. št. 317/4 in 318/4 k.o. Brežice, katerega identifikacijska številka je ID 5610434.

Lastnika nepremičnine sta:

(stavba št. 530, del stavbe 5, k.o 1300-Brežice - ID 5610434):

Svetlana Stajnko, Maistrova ulica 8, 8250 Brežice *lastnik do 1/2*

Darko Stajnko, Mihalovec 61, 8257 Dobova *lastnik do 1/2*

Cenitev je opravljena na osnovi naročila Okrajnega sodišča v Brežicah, C.P.B. 48, Brežice - Sklep z dne 25.03.2021.

Za ogled nepremičnine sem 20.05.2021 poslal obvestilo tako dolžniku, kakor tudi sodišču.

Po pošti sem prejel vrnjeno povratnico (obvestilo o vročitvi), na kateri je označeno, da so obvestilo prejeli 1.06.2021.

V sredo 2. junija 2021 (s pričetkom ob 9⁰⁰) uri sem opravil ogled stanovanja.

Podatke sem pridobil deloma ob ogledu nepremičnine, deloma pa sem jih poiskal tudi v drugih, meni dostopnih virih. Menim, da sem z ogledom objektov in drugih zbranih podatkov, spoznal objekt tako dobro, da lahko podam primerno oceno tržne vrednosti nepremičnine.

Popis nepremičnin oziroma objektov je naslednji:

- stanovanje št. 5, na naslovu: Maistrova ul. 8 v Brežicah- **posamezni del št. 5 v stavbi št. 530 k.o. 1300 - BREŽICE** (ID 5610434), je stanovanje št. 5, v I. nadstropju večstanovanjske stavbe na naslovu Maistrova ul. 8, v Brežicah, stoječe na parc. št. 317/4 in 318/4 k.o. Brežice.
- predmet cenitve je **del 5** te stavbe (št. 530 k.o. Brežice) z **ID 5610434**.
- Tržna vrednost je določena v smislu bremena proste nepremičnine.

STROKOVNE PODLAGE ZA OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNIN

Standard vrednotenja: Ocena je skladna z zahtevami MSOV 310 Ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah za zavarovano posojanje. Pri ocenjevanju je upoštevana Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti (Ur. l. RS št. 106/2010, 91/2012 in 2/2015), ki vključuje Mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti.

V tem poročilu se tržna vrednost pojmuje kot vrednost sredstva, ocenjenega ne glede na stroške prodaje ali nakupa in brez poročila pripadajočih davkov.

Pisno poročilo: predloženo poročilo je napisano v skladu s standardom 103 MSOV-2020.

DEFINICIJA TRŽNE VREDNOSTI

Tržna vrednost je vrednost, ki je v skladu s točko 30 Okvirja MSOV-2020 definirana kot ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala premoženje na datum ocenjevanja vrednosti v transakciji med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri kateri sta stranki delovali seznanjeno, previdno in brez prisile.

OPREDELITEV NEKATERIH POJMOV MSOV

Nepremičnina – zemljišče in vse stvari, ki so naravni del zemljišča, npr. drevesa, minerali, in stvari, ki so bile dodane zemljišču, npr. objekti in izboljšave na zemljišču ter vsi trajni priključki objektov, npr. nadzemni in podzemni infrastrukturni objekti (komunalna infrastruktura).

Posest – vse pravice, deleži in koristi, povezani z lastništvom nepremičnine.

Posebna predpostavka – predpostavka, ki predpostavlja dejstva, ki se razlikujejo od dejanskih dejstev, ki obstajajo na datum ocenjevanja vrednosti, ali ki jih značilen udeleženec trga ne bi storil v poslu na datum ocenjevanja vrednosti.

Posebni kupec – določen kupec, za katerega ima določeno sredstvo posebno vrednost zaradi prednosti, ki izhajajo iz lastništva in ki ne bi bile na voljo drugim kupcem na trgu.

Posebna vrednost – znesek, ki je odraz določenih lastnosti sredstva, ki imajo vrednost samo za posebnega kupca.

Sinergijska vrednost – dodatna sestavina vrednosti, ki jo ustvari kombinacija dveh ali več sredstev ali deležev, pri čemer je skupna vrednost večja od seštevka posameznih vrednosti.

Premoženje, povezano s trgovanjem – vsaka vrsta posesti, namenjena za posebno vrsto posla, pri čemer vrednost posesti kaže na možnost trgovanja za ta posel.

Datum ocenjevanja vrednosti – datum, za katerega velja mnenje o ocenjeni vrednosti.

PODROBNEJE O POROČILU, OMEJITVENI POGOJI IN OKOLIŠČINE

PRI IZVEDBI OCENJEVANJA VREDNOSTI SMO IZVEDLI NASLEDNJE:

- pregledali smo dokumente in informacije v zvezi z obravnavano nepremičnino (tako javne informacije kot tudi aktualne informacije naročnika)
- proučili smo omejitve, ki se nanašajo na nepremičninske pravice za obravnavano nepremičnino.

ZBRALI, PREVERILI, ANALIZIRALI IN USKLADILI SMO:

- ustrezno ugotovljene primerljive podatke o transakcijah, ki so primerni za ocenjevanje vrednosti predmetne nepremičnine

- primerljive podatke o prihodkih iz najemnin, ki so primerni za ocenjevanje tržne najemnine za predmetno nepremičnino
- primerljive podatke o poslovnih odhodkih, stopnji nezasedenosti in neiztrljivosti najemnin, ki so uporabne pri ocenjevanju predmetne nepremičnine
- primerljive podatke, ki so uporabni za izračun in oceno stopnje kapitalizacije
- primerljive podatke o stroških, ki so primerni za oceno stroškov zgraditve novega objekta oziroma izboljšave
- primerljive podatke, ki so primerni za ocenjevanje razlike med stroški novega objekta in izboljšave ter njihovo sedanjo vrednostjo
- Pregledali smo stanje na trgu nepremičnin v Sloveniji, ter v regiji in občini, kjer se nahaja predmetna nepremičnina
- Upoštevali smo Hierarhijo standardov ocenjevanja vrednosti - Uradni list Republike Slovenije št. 106/2010.

POROČILO JE SESTAVLJENO OB UPOŠTEVANJU NASLEDNJIH SPLOSNIH PREDPOSTAVK:

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

POROČILO JE SESTAVLJENO OB UPOŠTEVANJU NASLEDNJIH SPLOŠNIH OMEJITEV:

- Razpolaganje s poročilom ali kopijo le-tega, ne daje pravice njegove javne objave.
- Ocenjevalec ni dolžan spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačne okoliščine od tistih, ki so veljale na dan ocenjevanja, če to ni posebej dogovorjeno. Ocenjevalec ni dolžan nastopati kot priča v sodnih postopkih.
- Ocenjene vrednosti so podane v neto zneskih, davek na promet z nepremičninami ali DDV nista upoštevana.
- Poročila ali njegovega dela ni dovoljeno ponatisniti, reproducirati ali posredovati s kakršnimi koli sredstvi, elektronskimi, mehanskimi, s fotokopiranjem ali kako drugače, brez pisnega dovoljenja avtorja - izvajalca. Izvajalec s sklenitvijo te pogodbe na naročnika prenaša materialne avtorske pravice v obsegu, da lahko naročnik poročilo uporabi za namen, za katerega je pripravo poročila naročil.
- Dovoljeno je posredovanje poročila združenju SICGRAS za revizijo
- Veljajo samo izvirno podpisani izvodi cenitvenega poročila.

2.1. SOSESKA

OPIS OBRAVNAVANEGA OBMOČJA IN PROSTORSKIH PODATKOV:

Slika: Prikaz lokacije v Brežicah (PISO Brežice, 2021)

Obravnavano stanovanje se nahaja v Brežicah v stanovanjskem območju. Območje je namenjeno stanovanjski gradnji. Stanovanjski blok Maistrova ul. 8, se nahaja v nizu vrstnih več stanovanjskih objektov ob parkirišču in ob lokalni zbirni cesti LZ 026091 (Maistrova ulica).

Območje Maistrove ulice se nahaja neposredno ob območju centralnih dejavnosti: šole, vrtci, trgovine, upravne službe, ...). Območje je v prostorskem planu občine Brežice označeno z BRŽ-56 (Brežice), stanovanjska gradnja SSv – večstanovanjski objekti.

Nepremičnine se nahajajo v mestnem območju Brežic, oz. v območju, kjer je gostota poselitve od 100 do 200 prebivalcev na hektar.

LOKACIJA:	območje naselja
POZIDANOST:	med 70% in 80%
TIP SOSESKE:	mestno območje
ODDALJENOST TRGOVIN:	do 500 m
ODDALJENOST JAVNIH USTANOV:	do 500 m
VREDNOST NEPREMIČNIN:	stabilna
POVPRAŠEVANJE:	srednje
RAST CEN:	počasna
OBIČAJNI ČAS TRŽENJA:	do 6 mesecev

OPIS ZEMLJIŠČA:

KONFIGURACIJA TERENA:	ravno
FAKTOR DOV. POZIDANOSTI:	-
MOŽNA DODATNA GRADNJA:	NE
ZUNANJA UREDITEV:	dostop, zelene površine
SLUŽNOST NA PARCELAH:	NE
DOSTOP:	na javno pot

2.2. ZEMLJIŠČE



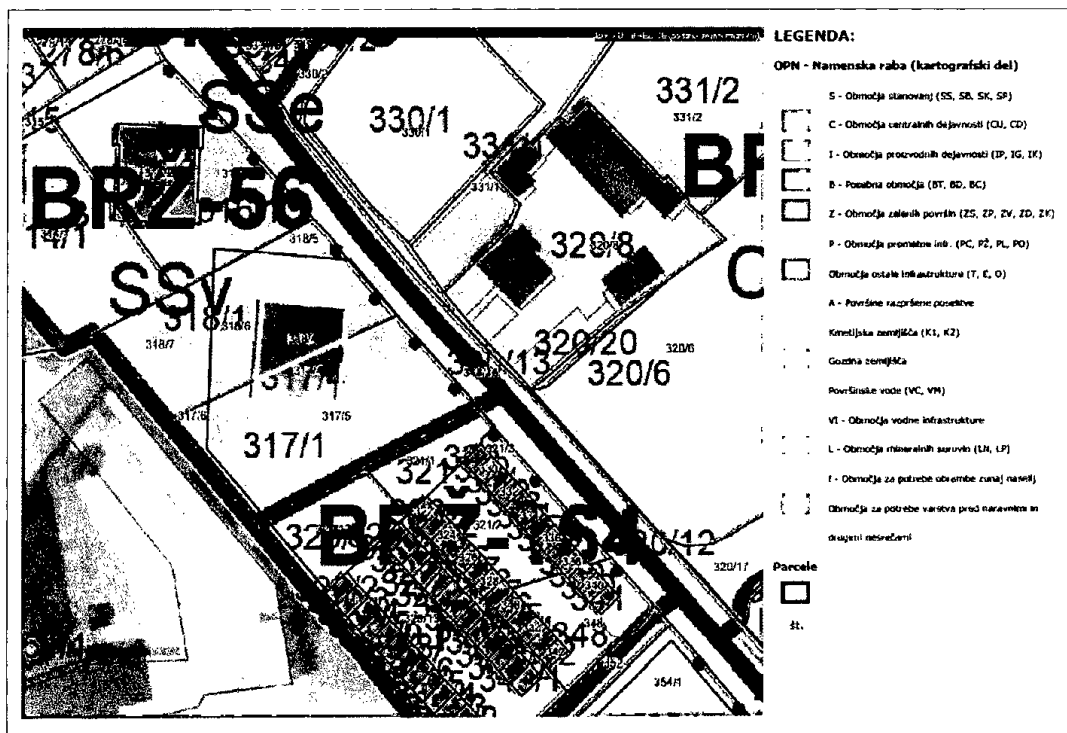
Slika: parcele št. 317/4 in 318/4 k.o. Brežice

V k.o. 1300 Brežice se med drugimi nahajajo naslednje parcele:

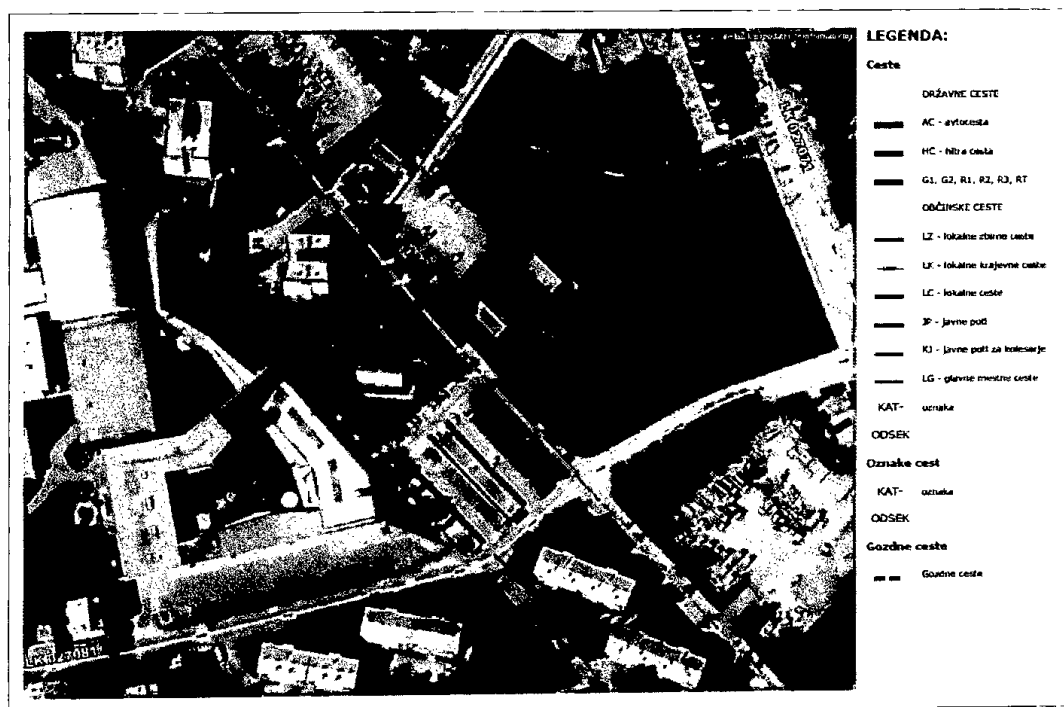
št.parc.	ID nepremičnine	nam. raba	boniteta	površina	skupaj površina	kmetijske površine	zazidljiva površina
317/4	2874578	SSv	76	143 m ²	143 m ²	0 m ²	143 m ²
318/4	4553612	SSv	76	197 m ²	197 m ²	0 m ²	197 m ²
SKUPAJ:					340 m ²	0 m ²	340 m ²

Komunalna opremljenost je za parc. št. 317/4 in 318/4 k.o. Brežice naslednja :

Individualna komunalna opremljenost zajema: vodovodni, telefonski in elektro priključek ter priključek na javno kanalizacijo, daljinsko ogrevanje in skupna parkirišča.
Opremljenost z objekti in napravami kolektivne komunalne rabe zajema: javno cestno omrežje, odvodnjavanje, zelenice, otroško igrišče in javno razsvetljavo.



Prostorske sestavine plana občine Brežice



Dostop na lokalno zbirno cesto LZ 026091 (Maistrova ulica)

2.3 PRAVNA IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNINE

Lastnika obravnavane nepremičnine sta:

(stavba št. 530, del stavbe 5, k.o 1300-Brežice - ID 5610434):

Svetlana Stajnko , Maistrova ulica 8, 8250 Brežice	<i>lastnik do 1/2</i>
Darko Stajnko , Mihalovec 61, 8257 Dobova	<i>lastnik do 1/2</i>

Plombe:

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

Bremena in pravice drugih:

Hipoteka za zavarovanje terjatve v znesku 6.837,08 EUR s pp v korist Zavarovalnice Triglav d.d., Ljubljana, ki je podrobneje opisana v izreku Sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Brežicah opr. št. In 133/2011 z dne 4.11.2011.

Hipoteka za zavarovanje terjatve v znesku 2.991,51 EUR s pp v korist Marković Zdravka, ki je podrobneje opisana v izreku Sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Brežicah opr. št. In 170/2011 z dne 30.11.2011.

Hipoteka za zavarovanje terjatve v znesku 27.565,17 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku Sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Brežicah opr. št. In 99/2012 z dne 12.09.2012.

Hipoteka za zavarovanje terjatve v znesku 1.570,09 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku Sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Brežicah opr. št. In 101/2012 z dne 20.09.2012.

Hipoteka za zavarovanje terjatve v znesku 1.741,98 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku Sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Brežicah opr. št. VL 137100/2012 z dne 21.09.2012.

Hipoteka za zavarovanje terjatve v znesku 4.910,88 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku Sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Brežicah z dne 17. 8. 2015, In 57/2015.

Hipoteka za zavarovanje terjatve v znesku 21.608,54 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku Sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Brežicah z dne 1. 9. 2015, Z 49/2015.

Hipoteka za zavarovanje terjatve v znesku 48.291,55 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku Sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Brežicah z dne 1. 9. 2015, In 66/2015.

Hipoteka za zavarovanje terjatve v znesku 260,71 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku Sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Brežicah z dne 20. 9. 2017, Z 57/2017.

Hipoteka za zavarovanje terjatve v znesku 55.496,70 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku Sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Brežicah z dne 16. 10. 2017, I 255/2017.

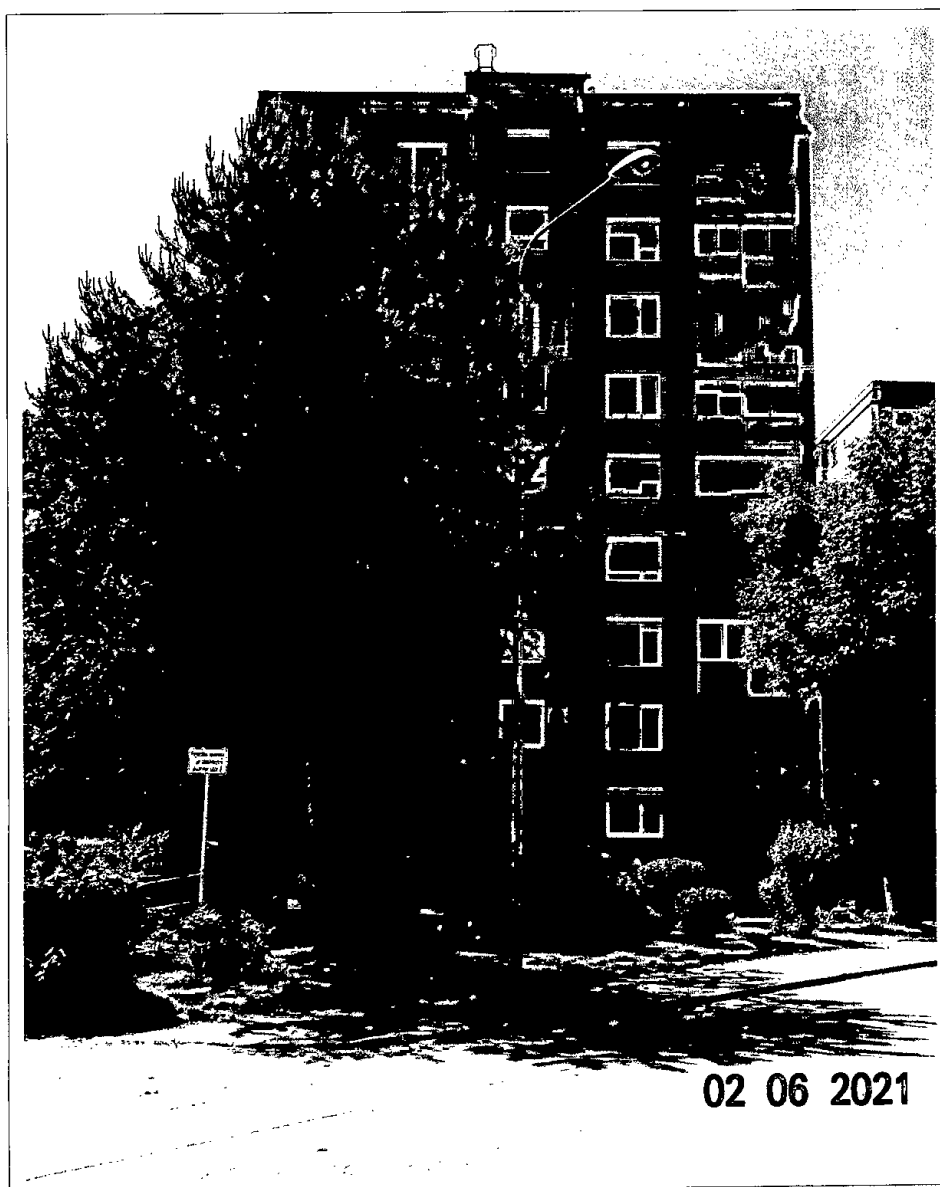
Hipoteka zaradi terjatve v znesku 204,37 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Brežicah opr. št. Z 39/2020 z dne 14.09.2020.

Hipoteka zaradi izterjave terjatve v znesku 65.525,81 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v sklepu o izvršbi Okrajnega sodišča v Brežicah z dne 16. 11. 2020, I 227/2020.

Hipoteka zaradi izterjave terjatve v znesku 421,38 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku Sklepa Okrajnega sodišča v Brežicah, opr. št. I 299/2019 z dne 26. 2. 2020.

2.4. STANOVANJE „STAJNKO“ - (ID 5610434) v k.o. Brežice

Objekt stoji na parceli št. 317/4 in 318/4 k.o. Brežice, ob objektu je funkcionalno zemljišče, katerega lastnik je Občina Brežice, na katerem so parkirišča, zelenice, otroško igrišče in pešpoti. Lastnik je v lastninskem deležu lastnik tudi zemljišča (parcel št. 317/4 in 318/4 k.o. Brežice), ki ga pa ne bom posebej obravnaval, saj bo vrednost stanovanja v primerjavi zajemala tudi delež na skupni lastnini.



STANOVANJSKI OBJEKT »Maistrova ulica 8, v Brežicah«

Stanovanjski objekt na naslovu Maistrova ulica 8, v Brežicah, je masivni večstanovanjski objekt (po klasifikaciji: 1122103 – Stanovanje v stavbi z enaindvajset do petdeset stanovanji), ki stoji na parceli št. 317/4 in 318/4 k.o. Brežice.

Zgrajen je bil v letu 1975. Zadnja prenova je bila v letu 2000. Na objektu kot celoti so se večinoma opravljala tekoča vzdrževalna dela, celovita je bila prenova strehe v letu 1999. Ostale prenove so se izvajale individualno po posamezni etažni lastnini. V obravnavanem stanovanju so bila v letu 2000: zamenjana vsa okna z novejšimi, toplotnoizolativnimi, preurejena je bila kopalnica in na novo položen parket.

Objekt je zasnovan kot več etažni stanovanjski objekt, vertikalnih dimenzij K+P+8. Celoten objekt je namenjen stanovanjski dejavnosti (vsi prostori v objektu so stanovanjski), obravnavano stanovanje ima soglasje za opravljanje dejavnosti – gradbeni inženiring. V Pritličju so tudi skupni prostori.



STANOVANJSKI OBJEKT »Maistrova ulica 8, v Brežicah«

Dostop do objekta je s severne strani – z lokalne zbirne ceste LZ 026091 (Maistrova ul.), pred stanovanjskim blokom so asfaltirana parkirišča.

Dostop v objekt je v pritličje preko glavnih zunanjih stopnic, v naslednje etaže pa preko notranjih stopnic in osebne dvigala.

Objekt je zasnovan kot več etažni stanovanjski objekt, vertikalnih dimenzij K+P+8.

Svetla višina etaže je 2,5 m.

Objekt ima notranje stopnišče in osebno dvigalo.

Zunanji zidovi so betonski, zaključeni z nekoliko slabše toplotno izolirano fasado.

Temelji in stropovi so klasični armiranobetonski.

Streha je dvokapnica, naklona 10-15 stopinj, z žlebovi in vertikalnimi odtoki. Kritina je valoviti salonit sive barve.

Stene in stropovi so obdelani s finim ometom in popleskani, v kuhinji in sanitarijah so na delu stene keramične ploščice.

Tla v prostorih so: parket, v sanitarijah, hodniku in kuhinji keramične ploščice, v preostalih prostorih pa PVC.

Okna (plastična – toplotno izolativna), vrata so lesena klasične izvedbe.

Vodovod – hladna voda v objektu, ogrevanje z lokalnimi bojlerji.

Sanitarije so v objektu.

Ogrevanje prostorov je s centralno kurjavo, daljinsko ogrevanje.

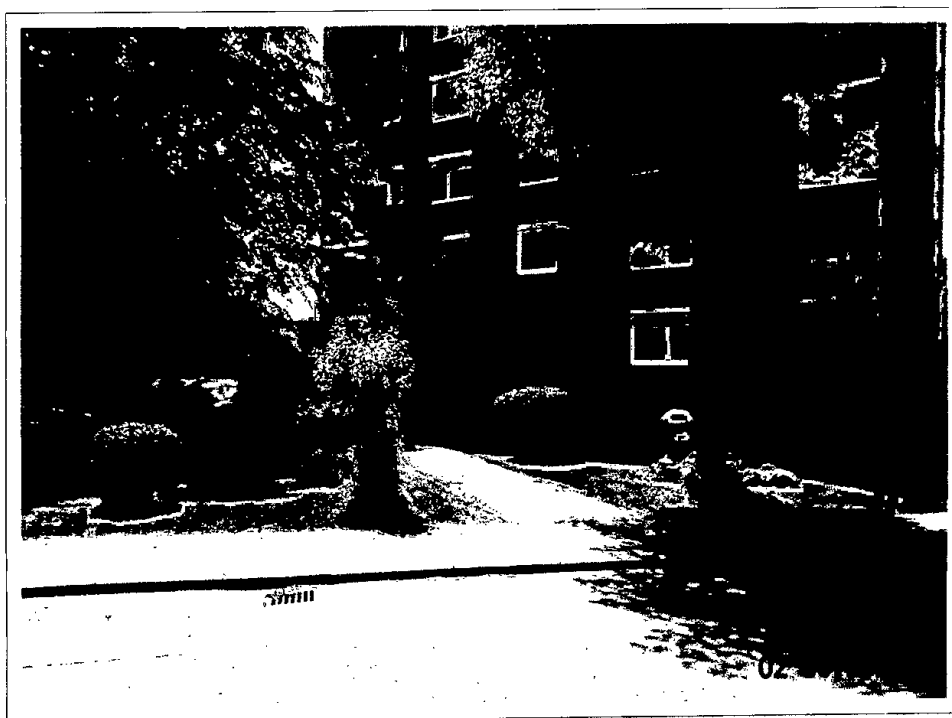
Prezračevanje je naravno.

Elektrika podometna v predpisani izvedbi.

Dnevna osvetlitev prostorov je normalna.

Izmere prostorov stanovanja v večstanovanjskem objektu na naslovu: Maistrova ulica 8, v Brežicah, - posamezni del stavbe z identifikacijsko številko: 1300-530-5.E-stanovanje št. 5 v 3.etaži v izmeri 58,05 m².

skupaj neto cenitvena površina prostorov : 58,05 m²



STANOVANJSKI OBJEKT »Maistrova ulica 8, v Brežicah«

3.0. ANALIZE

3.1 ANALIZA PODATKOV

ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN

vir: letno Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2020 (GURS, avgust 2021)

V letu 2020, ki ga je v vseh pogledih zaznamovala pandemija COVID-19, je bil obseg trgovanja na slovenskem nepremičninskem trgu manjši kot pred epidemijo, cene nepremičnin pa so še naprej rasle.

Zaenkrat se je v letu 2021 promet z nepremičninami zmanjševal do februarja, ko je prenehala prepoved opravljanja terenskih ogledov nepremičnin. Po normalizaciji poslovanja z nepremičninami je število transakcij z nepremičninami poskočilo in bilo aprila že na približno enaki ravni kot v letu pred epidemijo.

Število realiziranih transakcij s stanovanjskimi nepremičninami (stanovanja v večstanovanjskih stavbah in stanovanjske hiše) se je lani v primerjavi z »normalnim« letom 2019 na ravni države zmanjšalo za 17 odstotkov, število transakcij s poslovnimi nepremičninami (pisarne in lokali) pa kar za 30 odstotkov. Zmanjšanje števila transakcij s stanovanjskimi nepremičninami je bilo skoraj izključno posledica omejevalnih ukrepov države za zaježitev epidemije, ki so večino časa omejevali tudi normalno poslovanje z nepremičninami. Povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah se v času epidemije namreč ni zmanjšalo. Večji padec števila transakcij s poslovnimi nepremičninami pa kaže, da se je zaradi negotovosti poslovnih subjektov glede gospodarskih posledic epidemije zmanjšalo povpraševanje po poslovnih nepremičninah.

STANOVANJSKE NEPREMIČNINE

Leta 2020 je bilo izvedenih okoli 8.800 kupoprodaj stanovanj v večstanovanjskih stavbah in okoli 5.900 kupoprodaj hiš. 83 odstotkov prodanih hiš so predstavljale samostojne hiše, 17 odstotkov pa vrstne hiše in tako imenovani dvojčki. Delež transakcij z vrstnimi hišami in dvojčki je sicer razmeroma konstanten in več ali manj ustreza strukturi obstoječega fonda hiš. V zadnjih šestih letih se giblje delež prodanih samostojnih hiš med 80-imi in 83-imi odstotki.

V primerjavi z letom 2019 je bilo prodanih za 21 odstotkov manj stanovanj in le za 9 odstotkov manj hiš. Manjše število transakcij s stanovanjskimi nepremičninami je bilo v veliki meri posledica omejitev poslovanja z nepremičninami zaradi ukrepov za zaježitev epidemije. Povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah se namreč ni zmanjšalo. Predvsem je vse večje povpraševanje po stanovanjskih hišah vseh vrst in starosti. Število transakcij s hišami je bilo tako lani, kljub »protikoronskim« omejitvam, večje kot v letih 2015 in 2016, medtem ko je bilo število transakcij s stanovanji vendarle najmanjše v zadnjih šestih letih.

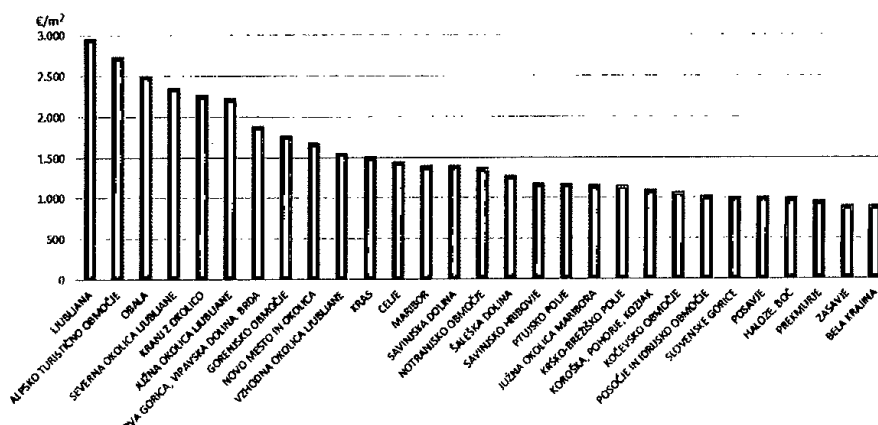
Preglednica 4: Število evidentiranih prodaj stanovanj in hiš na primarnem in sekundarnem trgu, Slovenija, letno 2015 - 2020

SLOVENIJA	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Stanovanja	9.750	11.036	11.655	10.985	11.182	8.834
Primarni trg	1.108	1.051	1.068	968	982	585
Sekundarni trg	8.642	9.985	10.587	10.017	10.200	8.249
Hiše	4.601	5.457	6.271	6.185	6.493	5.905
Primarni trg	82	51	80	108	89	87
Sekundarni trg	4.519	5.406	6.191	6.077	6.404	5.818

STANOVANJA V VEČSTANOVANJSKIH STAVBAH

Leta 2020 je srednja cena stanovanja (mediana) na ravni države znašala 1.750 €/m². Cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah so v Sloveniji dosegle zgodovinsko najvišjo raven.

Slika 8: Srednja cena stanovanj (mediana) po tržnih analitičnih območjih (TAO), leto 2020



Daleč najvišje so cene stanovanj v glavnem mestu. Srednja cena stanovanja v večstanovanjski stavbi je bila lani v Ljubljani za slabih 70 odstotkov višja kot na ravni Slovenije in se je tako že povsem približala meji 3.000 €/m².

Precej nad slovenskim povprečjem so še cene stanovanj na Alpskem turističnem območju, ki vključuje tudi Kranjsko goro, Bled in območje Bohinjskega jezera (srednja cena stanovanja je bila tu lani 2.740 €/m²), na območju Obale s Koprom, Piranom, Portorožem, Izolo in Ankananom (2.500 €/m²), ter v Severni okolici Ljubljane, ki vključuje tudi Domžale, Kamnik in Medvode (2.350 €/m²). Nad slovenskim povprečjem in hkrati nad 2.000 €/m² je bila lani še srednja cena stanovanj na območjih Kranja z okolico (2.270 €/m²) in Južne okolice Ljubljane, ki vključuje tudi Grosuplje, Vrhniko in Logatec (2.200 €/m²).

V Mariboru in Celju so bila po naši oceni lani stanovanja za več kot polovico cenejša kot v Ljubljani, v Kranju za četrtno, v Kopru pa za slabo petino. Najcenejša so sicer stanovanja v Beli Krajini, Zasavju, Prekmurju in Haložah, kjer je bila lani srednja cena stanovanja pod 1.000 €/m².

Gibanje cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo

Od obrata cen leta 2015 je v Sloveniji stalno prisoten močan trend rasti cen nepremičnin. Tako cene stanovanjskih nepremičnin kot cene zemljišč za njihovo gradnjo so na ravni države največ zrasle leta 2018, nato pa se je začela njihova rast umirjati.

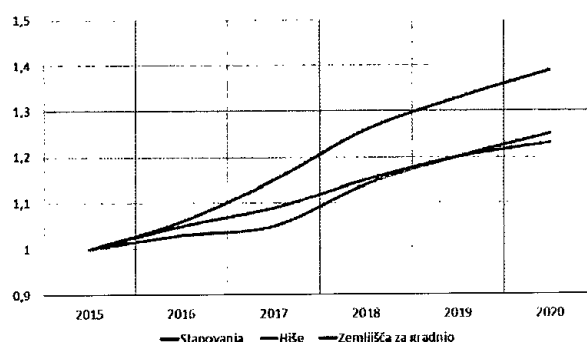
Lani se je rast cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo nadaljevala kljub epidemiji, verjetno pa bi bila, če epidemije ne bi bilo, rast še večja.

V primerjavi z letom 2019 so bile cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah in cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb višje za 4 odstotke, cene stanovanjskih hiš pa za 3 odstotke.

Preglednica 9: Gibanje cen stanovanj in hiš ter zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, Slovenija, po letih v primerjavi s predhodnim letom, od 2016 do 2020

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020
Stanovanja	6%	8%	10%	6%	4%
Hiše	5%	4%	6%	4%	3%
Zemljišča za gradnjo	3%	2%	9%	6%	4%

Slika 11: Gibanje cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, Slovenija, od leta 2015 do 2020 (osnova so cene v letu 2015)

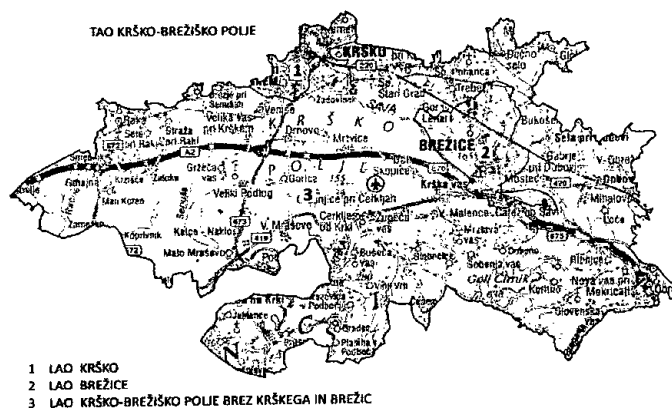


3.3. TRG STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN IN ZEMLJIŠČ ZA NJHOVO GRADNJO NA OSTALIH OBMOČJIH

Za ostala tržna analitična območja, brez večjih mest, z manjšo gostoto poselitve in razmeroma manjšimi nepremičninskimi trgi, v nadaljevanju podajamo le tabelarične prikaze podatkov o fondu stanovanjskih nepremičnin, obsegu prodaj in tržnih cenah stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo za leto 2020, ter o gibanju njihovih cen v zadnjih petih letih.

KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE

Slika 51: Tržno analitično območje (TAO) Krško-Brežiško polje in lokalna analitična območja (LAO)



TRŽNE CENE

Preglednica 138: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Krško-Brežiško polje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
TAO KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE	49	1.010	1.150	1.270	1979	56
LAO BREŽICE	26	1.100	1.210	1.280	1976	57
LAO KRŠKO	20	1.030	1.120	1.270	1980	49

GIBANJE CEN

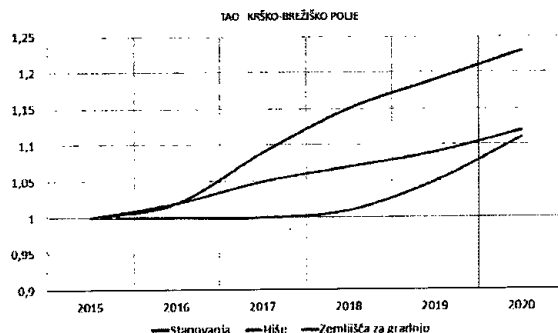
Preglednica 141: Gibanje cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Krško-Brežiško polje, po letih v primerjavi s predhodnim letom, od 2016 do 2020

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020
Stanovanja	2%	7%	6%	4%	4%
Hiše	2%	3%	2%	2%	3%
Zemljišča za gradnjo	0%	0%	1%	4%	6%

Preglednica 142: Gibanje cen stanovanj in hiš ter zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Krško-Brežiško polje, kumulativno po letih od 2015 do 2020

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2015-2017	2015-2018	2015-2019	2015-2020
Stanovanja	2%	9%	15%	19%	23%
Hiše	2%	5%	7%	9%	12%
Zemljišča za gradnjo	0%	0%	1%	5%	11%

Slika 52: Gibanje cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Krško-Brežiško polje, od leta 2015 do 2020 (osnova so cene v letu 2015)



3.2 ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE

DEFINICIJA NAJGOSPODARNEJŠE RABE ZEMLJIŠČA:

Najgospodarnejša uporaba je najverjetnejša uporaba premoženja, ki je fizično možna, ustrezno utemeljena, zakonsko dopustna ter finančno izvedljiva. Praviloma le-ta pomeni najvišjo vrednost premoženja.

POSTOPEK PREVERBE NAJGOSPODARNEJŠE RABE ZEMLJIŠČA:

1. preverimo zakonsko dopustnost gradnje, kar vključuje vsa dovoljenja in skladnosti z upravno-pravno dokumentacijo (lokacijske informacije in urbanistični kriteriji).
2. analiziramo fizično možnost gradnje, kjer proučujemo teoretično optimalno zgradbo po kriteriju tehnične izvedljivosti in funkcionalnosti objekta. Pomembno je v kakšni meri je predvidena pozidava verjetna (maksimalna izraba fizičnih danosti ne pomeni nujno tudi največjo funkcionalnost objekta).
3. preverimo finančno upravičenost oziroma izvedljivost predpostavljene gradnje, bodisi skozi tržno kotacijo zgrajenih nepremičnin, bodisi skozi donosnostni kriterij. Ob tem se opiramo na analize trga in zajamemo pričakovane tržne trende.
4. analiziramo najvišjo donosnost, pri čemer je temelj načelo, da je najgospodarnejša tista izboljšava zemljišča ali izraba oblike prostora, ki ima za posledico najvišjo vrednost zemljišča.

KOMENTAR ANALIZE NAJGOSPODARNEJŠE RABE ZEMLJIŠČA:

- Proučil sem vpliv, ki ga imajo na uporabo in vrednost nepremičnin veljavni predpisi o uporabi zemljišč, razumno verjetne spremembe teh predpisov, razmere na trgu nepremičnin, predvidene spremembe v soseski in najpogostejšo uporabo zemljišča.
- Vrednost nepremičnin sem ocenjeval, kot da bi bilo prazno in na voljo za to, da z razvojem postane kar najbolj uporabno.
- Za najgospodarnejšo uporabo v obravnavanem območju smatram uporabo nepremičnine kot stanovanje z omejenim spektrom za poslovno dejavnost.

4.0 OCENA VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINI

Ocena vrednosti pravic na nepremičnini na osnovi primerljivih prodaj

Pri oceni vrednosti sem preveril primernost uporabe vseh načinov vrednotenja nepremičninskih pravic v skladu z MSOV 2020 in se odločil uporabiti način tržnih primerjav.

Pri pristopu neposredne primerjave prodaj se upoštevajo prodaje primerljivih nepremičnin, ki so bile prodane na trgu nepremičnin v danem primeru v Brežicah, vse v k.o. Brežice, ki so v neposredni bližini (glej pravni posel št. 443.799, 499.768, 501.386 in 518.395). Pri pristopu primerljivih prodaj sem obravnaval nepremičnine, ki so bila prodane v letu 2019 in 2020.

Izračun tržne vrednosti stanovanja na osnovi primerljivih prodaj

Vrednost nepremičnine je ocenjena s pomočjo pristopa tržnih primerjav. Pristop se opira na dejanske primerjave stvarnih nepremičnin z ocenjevano nepremično. Oz. v tem poglavju so v postopku primerjave razlike med primerljivimi nepremičninami in ocenjevano nepremičnino odpravljene s prilagoditvami. Rezultat prilagoditve je ocena vsakega posamezne »prilagojene« nepremičnine, kakor, da bi vsako od teh ustrezalo glavnim lastnostim ocenjewane nepremičnine „Stajnko“.

Čas prodaje:

Vse cene nepremičnin so iz leta 2019 in 2020, zato so v danem primeru prilagoditve minimalne.

Soseska:

Prilagoditev izhaja iz opazovanj dejanskih prodajnih in ponudbenih cen glede na vrsto rabe. Običajni razpon $\pm 10\%$, max. $\pm 20\%$.

Uporabna vrednost lokacije:

Prilagoditev izhaja iz opazovanj dejanskih prodajnih in ponudbenih cen glede na vrsto rabe.

Funkcionalna ugodnost lokacije:

Prilagoditev izhaja iz opazovanj ocenjevalca, ki upošteva vpliv velikosti parcele, lego, dostop, bližino centralnih dejavnosti, ...

Pogoji prodaje:

Prilagoditev izhaja iz opazovanj ocenjevalca, ki upošteva vpliv pogojev prodaje ali ponudbe. Oglaševalci oz. ponudniki nepremičnin nepremičnino precenijo, v primeru prodaje v postopkih sodišča – dražbe, pa je vrednost nepremičnine običajno podcenjena, prodaja na »hitro« in prodaja zaradi nenadnega negativnega pojava v prostoru, ...

Vpliv velikosti stanovanjskih objektov:

Pri analizi cen nepremičnin se uporabijo faktorji, ki poenotijo ceno nepremičnine z njeno velikostjo (površino), pri kriteriju se ugotavlja relativna razlika med neto površinami objektov.

Vpliv starosti, rekonstrukcij in vzdrževanja:

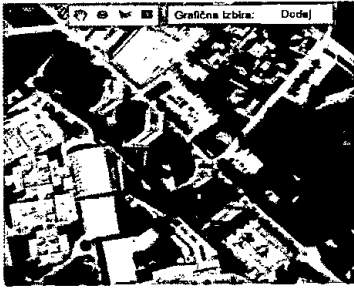

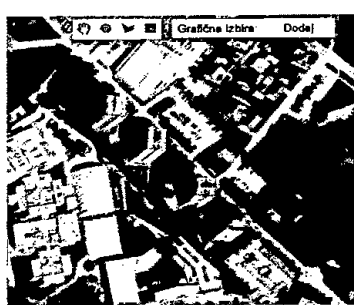

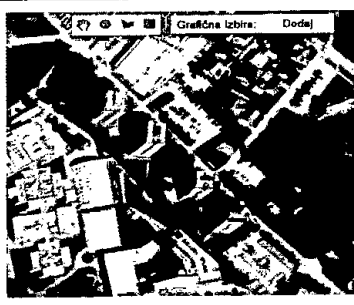

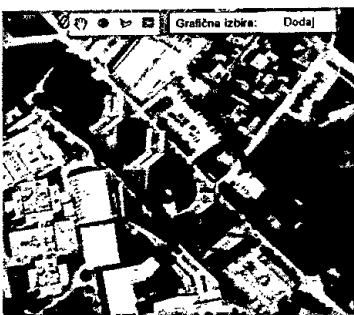

Pri primerjalni analizi starosti, rekonstrukcij in vzdrževanj je rezultat relativna razlika med primerjanimi in obravnavanimi nepremičninami.

Vpliv etažnosti / dodatni objekti:

Pri primerjavi se upošteva različna etažnost objektov in izvedejo prilagoditve za primere, ko so nepremične sestavljene iz osnovnih in pomožnih objektov.

OSNOVNI PODATKI ZA PRIMERLJIVE PRODAJE:

1. primerljiva nepremičnina	št. pravnega posla: 443.799
LOKACIJA	Brežice / Maistrova ulica 6
roki in pogoji prodaje	Prosta prodaja na trgu
čas prodaje	tretje četrtletje 2019
Namembnost / izgrad. / obnova	Stanovanjska / 1976 / 2007
etažnost / dodatni objekti	12 (2-pritličje) 11 / NE
stanje nepremičnine / ogrevanje	dobro / centralno ogrevanje
VELIKOST: stavbe / zemljišča	57,60 m ² / 318 m ²
CENA	1.476 €/m ²
2. primerljiva nepremičnina	št. pravnega posla: 499.768
LOKACIJA	Brežice / Maistrova ulica 8
roki in pogoji prodaje	Prosta prodaja na trgu
čas prodaje	drugo četrtletje 2020
Namembnost / izgrad. / obnova	Stanovanjska / 1975 / 1999
etažnost / dodatni objekti	11 (2-pritličje) 7 / NE
stanje nepremičnine / ogrevanje	dobro / centralno ogrevanje
VELIKOST: stavbe / zemljišča	45,00 m ² / 340 m ²
CENA	1.156 €/m ²
3. primerljiva nepremičnina	št. pravnega posla: 501.386
LOKACIJA	Brežice / Maistrova ulica 8
roki in pogoji prodaje	Prosta prodaja na trgu
čas prodaje	drugo četrtletje 2020
Namembnost / izgrad. / obnova	Stanovanjska / 1975 / 1999
etažnost / dodatni objekti	11 (2-pritličje) 5 / NE
stanje nepremičnine / ogrevanje	dobro / centralno ogrevanje
VELIKOST: stavbe / zemljišča	59,80 m ² / 340 m ²
CENA	1.037 €/m ²
4. primerljiva nepremičnina	št. pravnega posla: 518.395
LOKACIJA	Brežice / Maistrova ulica 8
roki in pogoji prodaje	Prosta prodaja na trgu
čas prodaje	četrt četrtletje 2020
Namembnost / izgrad. / obnova	Stanovanjska / 1975 / 1999
etažnost / dodatni objekti	11 (2-pritličje) 8 / NE
stanje nepremičnine / ogrevanje	dobro / centralno ogrevanje
VELIKOST: stavbe / zemljišča	77,50 m ² / 340 m ²
CENA	1.242 €/m ²

1. primerljiva nepremičnina	št. pravnega posla: 443.799
	
2. primerljiva nepremičnina	št. pravnega posla: 499.768
	
3. primerljiva nepremičnina	št. pravnega posla: 501.386
	
4. primerljiva nepremičnina	št. pravnega posla: 518.395
	

(prikazi: Google Maps: www.google.com/maps/ in PISO, 2021)

Tabela: Primerjava prodaj primerljivih nepremičnin – vrednost na dan 10.08.2021

Lokacija		Maistrova ul. 6	Maistrova ul. 8	Maistrova ul. 8	Maistrova ul. 8
Št.lokacije		1	2	3	4
Kat.občina		Brežice	Brežice	Brežice	Brežice
Površina: stavbe / zemljišča (m²)		57,60 / 318	45,00 / 340	59,80 / 340	77,50 / 340
LASTNOST	obravnavano	1	2	3	4
Prodajna (ponudbena) cena (€/m²)		1.476,00	1.156,00	1.037,00	1.242,00
Čas prodaje (ponudbe)		3. čet.2019	2. čet.2020	2. čet.2020	4. čet.2020
		5,30%	3,50%	3,50%	0,72%
		78,23	40,46	36,30	8,94
Soseska	Maistrova ulica	Maistrova ulica	Maistrova ulica	Maistrova ulica	Maistrova ulica
		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
		0,00	0,00	0,00	0,00
Lokacija – uporabna vrednost	stanovanjska	stanovanjska	stanovanjska	stanovanjska	stanovanjska
		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
		0,00	0,00	0,00	0,00
Lokacija – funkcionalna ugodnost	vnaselju, mestna ulica	mestna ulica	mestna ulica	mestna ulica	mestna ulica
		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
		0,00	0,00	0,00	0,00
Pogoji prodaje (hipoteke, motivacije, omejitve, zasedenost, služnosti ...)	Prosta ponudba na tržišču	enako	enako	enako	enako
		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
		0	0,00	0,00	0,00
Vpliv velikosti stanovanja, hiše / zemljišča	58,05 m² / 340 m²	enako	manjše	enako	večje
		0,00%	-2,50%	0,00%	4,50%
		0,00	-28,90	0,00	55,89
Vpliv etažnosti / dodatni objekti	K+P+9 (11/3) / NE	12/11 / NE	11/7 / NE	11/5 / NE	11/8 / NE
		5,50%	2,50%	0,10%	2,60%
		81,18	28,90	1,04	32,29
Kolektiv.kom.opremljenost					
- asf. Ceste	- da	- da	- da	- da	- da
- parkirišča	- ne	- ne	- ne	- ne	- ne
- meteorna kanalizacija	- ne	- da	- da	- da	- da
- hidrantno omrežje	- da	- da	- da	- da	- da
- javna razsvetljava	- da	- da	- da	- da	- da
- hortikultura	- ne	- ne	- ne	- ne	- ne
starost, vzdrževanje	1975 (1999)	1976 (2007)	1975 (1999)	1975 (1999)	1975 (1999)
		-1,50%	0,00%	0,00%	0,00%
		-22,14	0,00	0,00	0,00
Individ.kom.opremljenost					
- vodovod	- da	- da	- da	- da	- da
- fekalna kanalizacija	- ne	- da	- da	- da	- da
- greznica	- da	- ne	- ne	- ne	- ne
- elektrika	- da	- da	- da	- da	- da
- plin	- ne	- ne	- ne	- ne	- ne
- centralno ogrevanje	- da	- da	- da	- da	- ne
		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
		0,00	0,00	0,00	0,00
Skupaj €/m²	1.305,7961	1.613,27	1.196,46	1.074,33	1.339,12

Zaokrožim in uporabim 1.305,80 EUR/m².

Tržna vrednost obravnavane nepremičnine je 1.305,80 EUR/m² X 58,05 m² = 75.801,69 EUR, zaokroženo na 75.800,00 EUR na dan 10.08.2021.

5.0. VREDNOST STANOVANJA „STAJNKO“

Predmet cenitve je nepremičnina – stanovanje št. 5, v prvem nadstropju (III. etaža), v večstanovanjskem objektu na naslovu Maistrova ul. 8, v Brežicah, ki stoji na parc. št. 317/4 in 318/4 k.o. Brežice, katerega je ID 5610434.

Naloga cenilca je, da na podlagi podatkov spisa in ogleda nepremičnin izdela cenitev dolžnikove nepremičnine.

Tržna vrednost nepremičnine »STAJNKO«, t.j. stanovanja, ki predstavlja etažno lastnino (ID 5610434), t.j. del stavbe 5, stavbe št. 530 k.o. 1300-Brežice, na naslovu Maistrova ulica 8, 8250 Brežice, **75.800,00 EUR** (z besedami petinsedemdesettisoč-osemsto evrov in 00/100) je preračunana **na dan 10.08.2021.**

Vrednost 1/2-ce nepremičnine »STAJNKO«, t.j. stanovanja, ki predstavlja etažno lastnino (ID 5610434), t.j. del stavbe 5, stavbe št. 530 k.o. 1300-Brežice, na naslovu Maistrova ulica 8, 8250 Brežice, ki je last Darka Stajnka, Mihalovec 61, 8257 Dobova, **37.900,00 EUR** (z besedami sedemintridesettisočdevetsto evrov in 00/100) je preračunana **na dan 10.08.2021.**

Brežice, 10.08.2021



6.0. PRILOGE

POROČILO ZA LOKACIJO - Izhodišče:

koordinata v koordinatnem sistemu D96/TM:

E = 546408.5 m**N = 85420.2 m****z = ~ 160.8 m (dz = ~ 29.3 m)**

hišna številka:

Maistrova ulica 8, 8250 Brežice

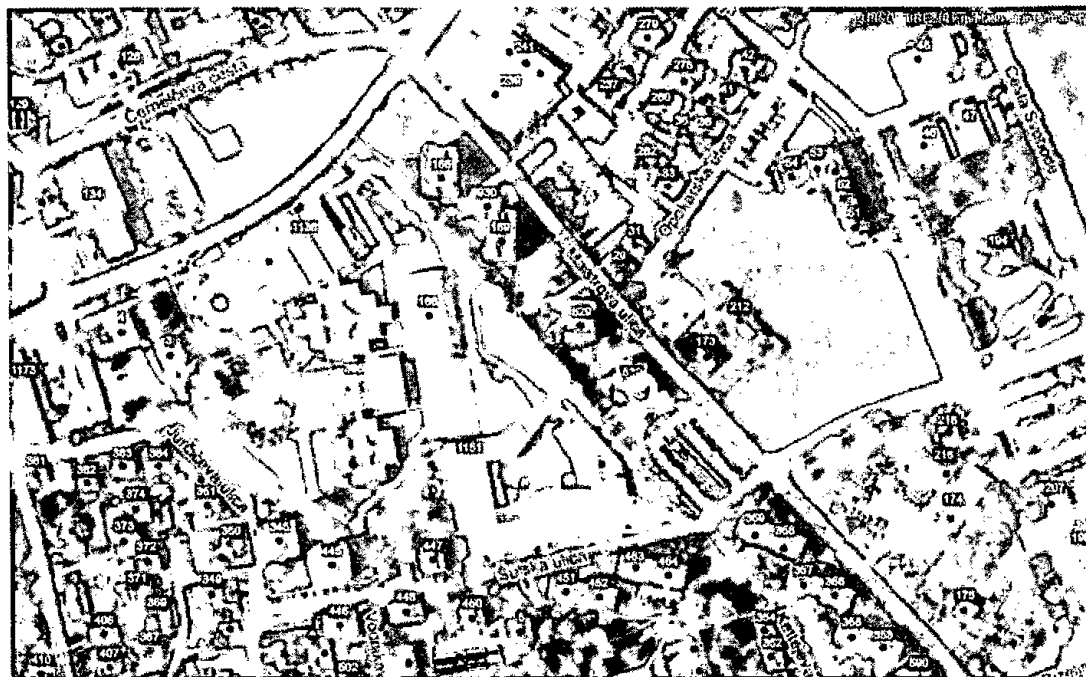
katastrska občina:

1300-BREŽICE

parcela:

317/4

stavba:

530

podatek	datum distribucije	vir
GURS Zemljiški kataster	ponedeljek, 09. avgust 2021	Geodetska uprava RS
GURS Gospodarska javna infrastruktura (GJI)	ponedeljek, 09. avgust 2021	Geodetska uprava RS
GURS Register prostorskih enot (RPE)	ponedeljek, 09. avgust 2021	Geodetska uprava RS
Dejanska raba kmetijskih in gozdnih zemljišč	ponedeljek, 01. marec 2021	Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano
Državni prostorski akti in ukrepi	sreda, 21. julij 2021	Ministrstvo za okolje in prostor
Gozdovi s posebnim režimom	petek, 23. julij 2021	Zavod za gozdove Slovenije
Kulturna dediščina	sreda, 21. julij 2021	Ministrstvo za kulturo
Varstvo narave	sreda, 21. julij 2021	Agencija RS za okolje
Vode (hidrografija)	četrtek, 29. julij 2021	Direkcija Republike Slovenije za vode

<https://www.geoprostor.net/piso/>; čas izpisa: torek, 10. avgust 2021 15:09:20; uporabnik: jakhelimiran@gmail.com

Datum distribucije pomeni datum na katerega je upravljalec (vir) podatke izdal oziroma datum na katerega so bili prevzeti iz upravljalčevih spletnih strani. Pri digitalnem ortofotu pa pomeni datum posnetka.

© PISO - OBČINA BREŽICE (podatki so informativni, za uradne informacije se obrnite na pristojne ustanove)

POROČILO ZA LOKACIJO - Opisni del:**Naselje:**

_mid_ob:	11026605
_lid:	12
NAZIV:	Brežice
y_c:	
x_c:	

Krajevna vaška ali mestna skupnost:

NAZIV:	Brežice
y_c:	
x_c:	

Šolski okoliš:

NAZIV:	Osnovna šola Brežice
y_c:	
x_c:	

Dejanska raba kmetijskih in gozdnih zemljišč:

RABA (ID):	3000
RABA (ime):	Pozidano in sorodno zemljišče
VIR:	Dof5
DATUM:	2019-2-12

Varstvo narave > Natura:	ni zadetkov
Varstvo narave > Ekološko pomembna območja - EPO:	ni zadetkov
Varstvo narave > Register naravnih vrednot - območja:	ni zadetkov
Varstvo narave > Zavarovana območja:	ni zadetkov
Varstvo narave > Zavarovana območja - točke:	ni zadetkov
Hidrografija > Opozorilna karta poplav - pogosta območja poplavljanja:	ni zadetkov
Hidrografija > Opozorilna karta poplav - redka območja poplavljanja:	ni zadetkov

Hidrografija > Opozorilna karta poplav - katastrofalna območja ni zadetkov
poplavljanja:

Hidrografija > Območja razreda velike poplavne nevarnosti: ni zadetkov

Hidrografija > Območja razreda srednje poplavne nevarnosti: ni zadetkov

Hidrografija > Območja razreda majhne poplavne nevarnosti: ni zadetkov

Hidrografija > Območja razreda preostale poplavne nevarnosti: ni zadetkov

Hidrografija > Vodovarstvena območja - državni nivo: ni zadetkov

Hidrografija > Vodovarstvena območja - občinski nivo: ni zadetkov

Hidrografija > Vodovarstvena območja - zajetja: ni zadetkov

Hidrografija > Erozijska območja (OPOZORILO - karta na merilu 1:250 000): ni zadetkov

Gozdovi s posebnim režimom > Varovalni gozdovi: ni zadetkov

Gozdovi s posebnim režimom > Gozdni rezervati: ni zadetkov

Kulturna dediščina > Prikaz po obsegu: ni zadetkov

OPN - Namenska raba:

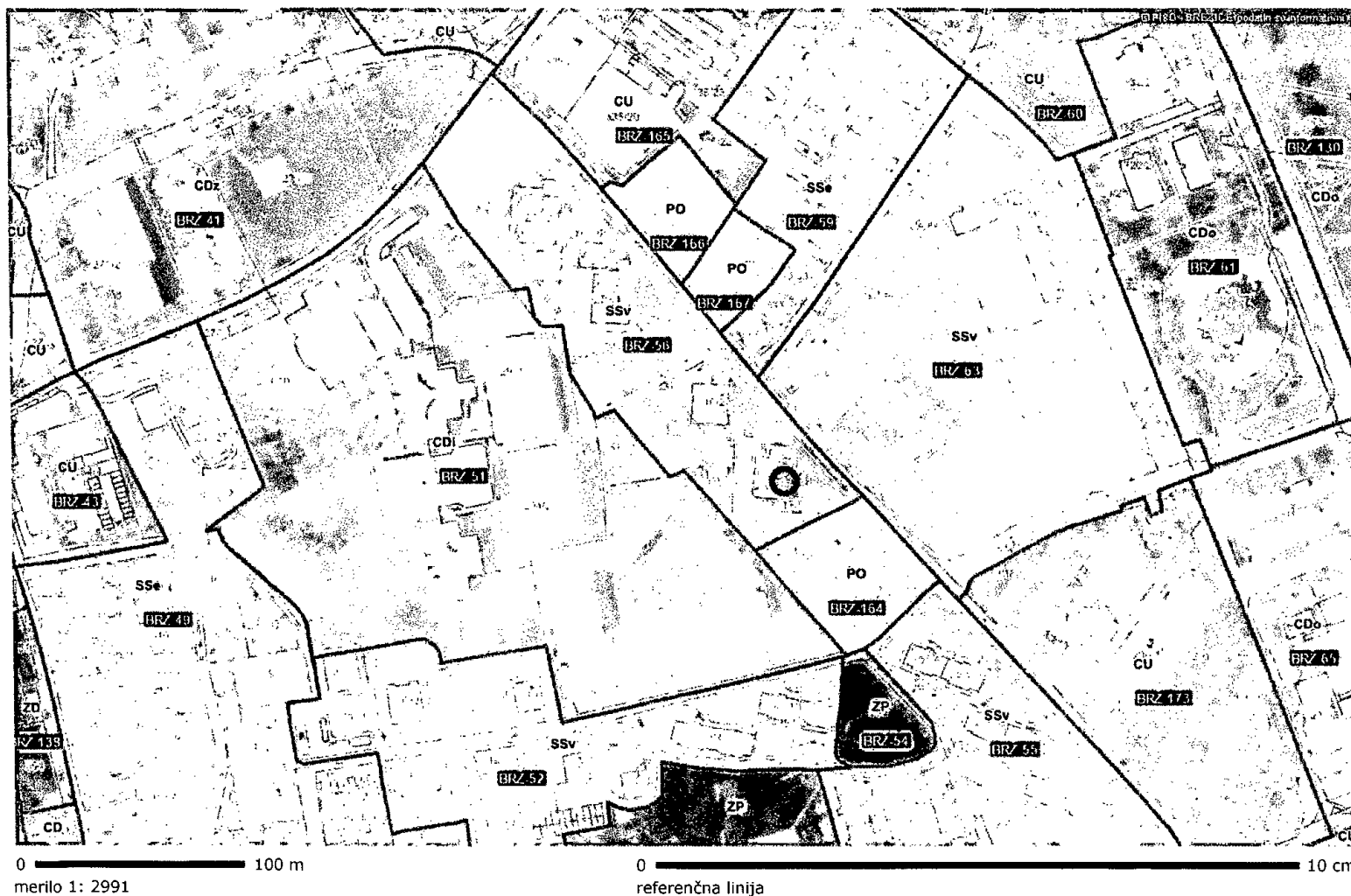
PNRP OZNAKA:	SS
PNRP OPIS:	Stanovanjske površine
PPNRP OZNAKA:	SSv
PPNRP OPIS:	Večstanovanjska gradnja
EUP OZNAKA:	BRŽ-56
PEUP OZNAKA:	.
OPPN OZNAKA:	.
PREN OZNAKA:	PREN-18
PREN NAZIV:	BREŽICE
PREN PIA:	.
OPOMBA:	

Podenote urejanja prostora (pEUP)

ni zadetkov

Enote urejanja prostora (EUP):

Občinski prostorski načrt (OPN SD3) > Namenska raba



LEGENDA:

Parcele



št.

OPN - Namenska raba

S - Območja stanovanj (SS, SB, SK, SP, SC, SV)



C - Območja centralnih dejavnosti (CU, CD)



I - Območja proizvodnih dejavnosti (IP, IG, IK)



B - Posebna območja (BT, BD, BC)



Z - Območja zelenih površin (ZS, ZP, ZV, ZD, ZK)



P - Območja prometne infr. (PC, PŽ, PL, PO, PH, PP, PR)



Območja ostale infrastrukture (T, E, O)



A - Površine razpršene poselitve



Kmetijska zemljišča (K1, K2)



Gozdna zemljišča



Površinske vode (VC, VM)



VI - Območja vodne infrastrukture



L - Območja mineralnih surovin (LN, LP)



f - Območja za potrebe obrambe zunaj naselij



Območja za potrebe varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami



oznaka SS

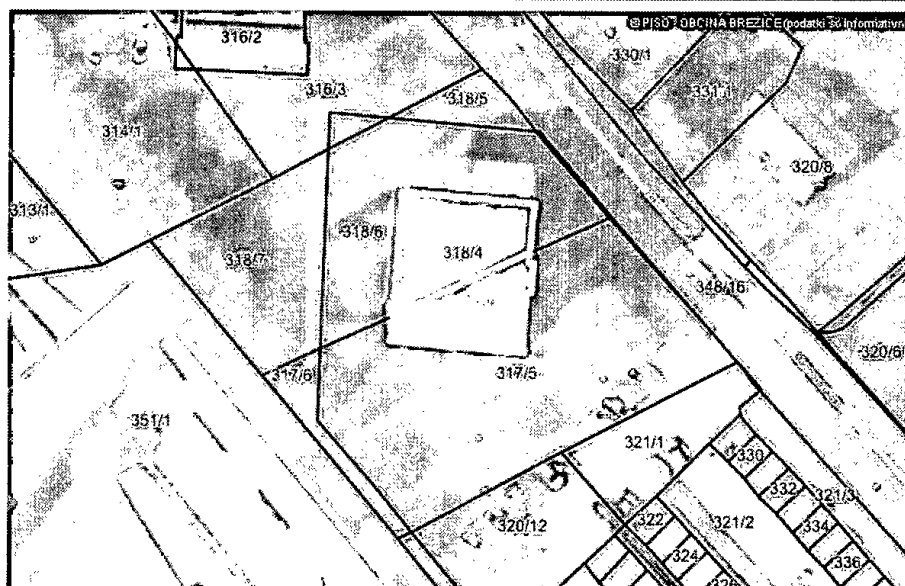
Podenote urejanja prostora (pEUP)



KA-01/1

Enote urejanja prostora (EUP)

ONZAČENA LOKACIJA: E = 546408.5, N = 85420.2 (D96/TM)



parcela	kat. občina	boniteta	površina [m2]
317/4	1300-BREŽICE	76	143
št. ZKV	urejena parcela	IDPOS	datum spr.
1210	ne	6340-0	5.8.2015

lastnik	delež
VSAKOKRATNI ETAŽNI LASTNIKI, BREŽICE, MAISTROVA ULICA 8, 8250 BREŽICE	1/1

zemljišča	št. stavbe na parceli	površina [m2]
ZEMLJIŠČE POD STAVBO	530	143,00

namenska raba	delež (%)
10110 stanovanjske površine	100,00
dejanska raba	delež (%)
30+31 poseljena zemljišča in tloris stavbe	100,00

povezane nepremičnine

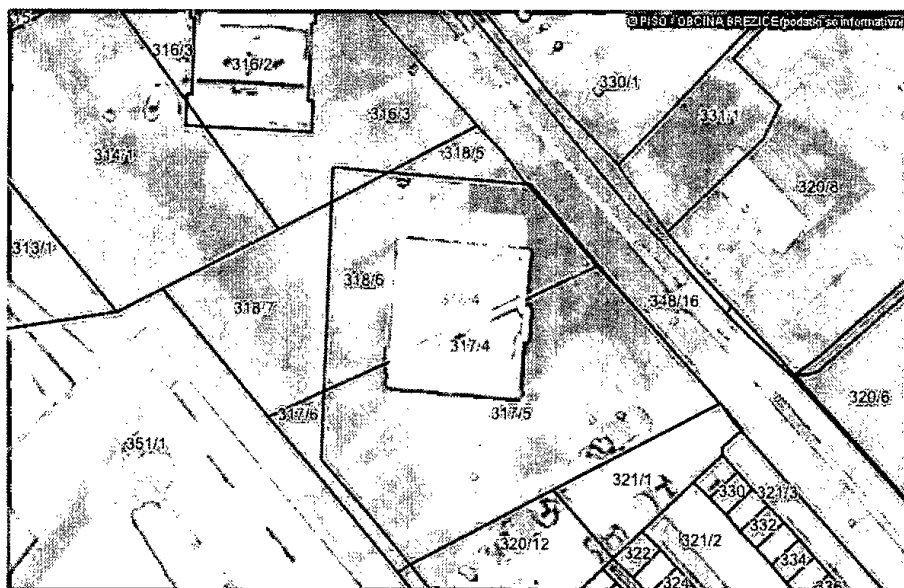
enote	raba	površina
parcela 317/4	stavbna zemljišča (100%)	143,00

OPOZORILO: Podatki so informativni (vir: Geodetska uprava RS, avgust 2021).

Podatki o parcelah ne izražajo stanja na današnji dan (glej vir) in se lahko razlikujejo od uradnih evidenc.

Vrednost celotne nepremičnine se lahko zaradi neusklajenih podatkov v nekaterih primerih razlikuje od vsote vrednosti posameznih enot.

Podlaga za izpis lastnikov sta 114. člen ZEN-a (Ur.l. RS, št. 47/2006) in Odločba US št. U-I-98/11-17 (Ur.l. RS, št. 79/2012).



parcels	kat. občina	boniteta	površina [m2]
318/4	1300-BREŽICE	76	197
št. ZKV	urejena parcela	IDPOS	datum spr.
1210	ne	6340-0	5.8.2015

lastnik	delež
VSAKOKRATNI ETAŽNI LASTNIKI, BREŽICE, MAISTROVA ULICA 8, 8250 BREŽICE	1/1

zemljišča	št. stavbe na parceli	površina [m2]
ZEMLJIŠČE POD STAVBO	530	197,00

namenska raba	delež (%)
10110 stanovanjske površine	100,00
dejanska raba	delež (%)
30+31 poseljena zemljišča in tloris stavbe	100,00

povezane nepremičnine

enote	raba	površina
parcels 318/4	stavbna zemljišča (100%)	197,00

OPOZORILO: Podatki so informativni (vir: Geodetska uprava RS, avgust 2021).

Podatki o parcelah ne izražajo stanja na današnji dan (glej vir) in se lahko razlikujejo od uradnih evidenc.

Vrednost celotne nepremičnine se lahko zaradi neusklajenih podatkov v nekaterih primerih razlikuje od vsote vrednosti posameznih enot.

Podlaga za izpis lastnikov sta 114. člen ZEN-a (Ur.l. RS, št. 47/2006) in Odločba US št. U-I-98/11-17 (Ur.l. RS, št. 79/2012).

**Redni izpis iz zemljiške knjige**

čas izdelave izpisa: 10.8.2021 - 12:03:23

Nepremičnina

tip nepremičnine: 3 - posamezni del stavbe
vir ID znaka: 3 - določi VS
ID znak: del stavbe 1300-530-5

katastrska občina 1300 BREŽICE **stavba** 530 **del stavbe** 5 (ID 5610434)

vrsta: 6 - glej opis

opis: Odločbe Občinskega ljudskega odbora Brežice o nacionalizaciji zazidanih in nezazidanih gradbenih zemljišč v mestnem naselju mesta Brežice z dne 07.08.1959, št. 03/3-649/8-59 (Dn. št. 1665/60), naznanilnega lista z dne 31.03.1972, št. 34/1972, naznanilnega lista z dne 24.05.1974, št. 31/1974, odločbe GU Brežice z dne 17.06.1981, št. 45-4/113-1980-4, odločbe OGU Brežice z dne 28.12.2000, št. 90312-43/2000-3, etažnega načrta z dne 07.03.2005, potrdila Geodetske uprave Brežice z dne 07.03.2005, št. 90332-00047/2005, Kupoprodajne pogodbe št. 2/93 z dne 10.03.1993, aneksa št. 1 k tej pogodbi z dne 27.03.2000, 2. -3. čl. ZLNDL (Ur. l. RS, št. 44/97) in v zvezi z določili Stanovanjskega zakona (Ur. l. RS, št. 18/91) se vpiše posamezni del stavbe z identifikacijsko številko: 1300-530-5.E-stanovanje št. 5 v 3. etaži v izmeri 58,05 m² s pomožnim prostorom-kletjo št. 5 v 1. etaži v izmeri 2,21 m², v stanovanjski stavbi v Brežicah, Maistrova ulica 8, stoječi na parc.št. 317/4 in 318/4 k. o. Brežice. Na podlagi

naslov: št. 5 v 3. etaži, Maistrova ulica 8 8250 Brežice

Plombe:

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

V korist vsakokratnega lastnika nepremičnine so vpisane te pravice oziroma pravna dejstva:

1. vrsta pravice: 105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini
delež: 250/10000
na nepremičnini: katastrska občina 1300 BREŽICE **stavba** 530 (ID 5386103)
ID pravice 17825485

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 9631691
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/2
imetnik:
 1. EMŠO: 1701960*****
 osebno ime: Darko Stajnko
 naslov: Mihalovec 061, 8257 Dobova

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
14152979	07.11.2011 15:21:42	401 - vknjižena hipoteka

14308154	02.12.2011 13:00:17	401 - vknjižena hipoteka
15026293	17.09.2012 12:36:12	401 - vknjižena hipoteka
15170831	25.09.2012 12:58:57	401 - vknjižena hipoteka
15273585	02.11.2012 13:49:18	401 - vknjižena hipoteka
17391073	17.08.2015 15:54:57	401 - vknjižena hipoteka
17468362	01.09.2015 14:17:27	401 - vknjižena hipoteka
17518113	02.09.2015 13:52:52	401 - vknjižena hipoteka
19021688	20.09.2017 14:14:00	401 - vknjižena hipoteka
19077462	16.10.2017 16:03:43	401 - vknjižena hipoteka
21010976	14.09.2020 13:37:41	401 - vknjižena hipoteka
21382741	17.11.2020 11:52:19	401 - vknjižena hipoteka
21804917	26.02.2021 14:39:14	401 - vknjižena hipoteka

ID osnovnega položaja: 9631692

vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica

delež: 1/2

imetnik:

1. EMŠO: 1401956*****
osebno ime: Svetlanka Stajnko
naslov: Maistrova ulica 008, 8250 Brežice

omejitve:

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

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 14152979		
čas začetka učinkovanja 07.11.2011 15:21:42		
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka		
glavna nepremičnina: katastrska občina 1300 BREŽICE stavba 530 del stavbe 5 (ID 5610434)		
podatki o vsebini pravice / zaznambe		
terjatev: 6.837,08 EUR		
obresti s pripadki		
tip dospelosti 2 - do odpoklica		
dodatni opis:		
na podlagi Obvestila po 86. oz. 90 členu ZZK Okrajnega sodišča v Brežicah opr. št. In 133/2011 z dne 4.11.2011, Sklep opr. št. In 133/2011 z dne 24.10.2011 s prilogami se vknjiži hipoteka zaradi izterjave 6.837,08 EUR s pp v korist Zavarovalnice Triglav d.d., Ljubljana		
imetnik:		
1. matična številka: 5063345000		
firma / naziv: ZAVAROVALNICA TRIGLAV, d.d.		
naslov: Miklošičeva cesta 019, 1000 Ljubljana		
zveza - ID osnovnega položaja: 9631691		
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:		
ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
14152980	07.11.2011 15:21:42	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 14152980	
čas začetka učinkovanja 07.11.2011 15:21:42	
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe	
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
organ, ki vodi postopek OKRAJNO SODIŠČE V BREŽICAH	
opr. št. postopka In 133/2011	
dodatni opis:	
na podlagi Obvestila po 86. oz. 90 členu ZZK Okrajnega sodišča v Brežicah opr. št. In 133/2011 z dne 4.11.2011, Sklep opr. št. In 133/2011 z dne 24.10.2011 s prilogami se vknjiži zaznamuje sklep o izvršbi zaradi izterjave	

6.837,08 EUR s pp v korist Zavarovalnice Triglav d.d., Ljubljana

ID pravice / zaznambe	14308154	
čas začetka učinkovanja	02.12.2011 13:00:17	
vrsta pravice / zaznambe	401 - vknjižena hipoteka	
glavna nepremičnina:	katastrska občina 1300 BREŽICE stavba 530 del stavbe 5 (ID 5610434)	
podatki o vsebini pravice / zaznambe		
terjatev:	2.991,51 EUR	
obresti	s pripadki	
tip dospelosti	2 - do odpoklica	
dodatni opis:		
na podlagi Obvestila po 86. oz. 90 členu ZZK Okrajnega sodišča v Brežicah opr. št. In 170/2011 z dne 30.11.2011, Sklep o izvršbi opr. št. In 170/2011 z dne 30.11.2011 s prilogami se vknjiži hipoteka zaradi izterjave 2.991,51 EUR s pp v korist Marković Zdravka		
imetnik:		
1. EMŠO:	2311953*****	
osebno ime:	Zdravko Marković	
naslov:	Šešče pri Preboldu 048A, 3312 Prebold	
zveza - ID osnovnega položaja:	9631691	
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:		
ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
14308155	02.12.2011 13:00:17	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe	14308155
čas začetka učinkovanja	02.12.2011 13:00:17
vrsta pravice / zaznambe	712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
organ, ki vodi postopek	OKRAJNO SODIŠČE V BREŽICAH
opr. št. postopka	In 170/2011
dodatni opis:	
na podlagi Obvestila po 86. oz. 90 členu ZZK Okrajnega sodišča v Brežicah opr. št. In 170/2011 z dne 30.11.2011, Sklep o izvršbi opr. št. In 170/2011 z dne 30.11.2011 s prilogami se zaznamuje sklep o izvršbi zaradi izterjave 2.991,51 EUR s pp v korist Marković Zdravka	

ID pravice / zaznambe	15026293
čas začetka učinkovanja	17.09.2012 12:36:12
vrsta pravice / zaznambe	401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina:	katastrska občina 1300 BREŽICE stavba 530 del stavbe 5 (ID 5610434)
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
terjatev:	27.565,17 EUR
obresti	glej opis
tip dospelosti	1 - določen dan
datum dospelosti	12.09.2012
dodatni opis:	
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 27.565,17 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o izvršbi, navedenega v zaznambi izvršbe pri tej hipoteki.	
imetnik:	
1. matična številka:	5918090003
firma / naziv:	REPUBLIKA SLOVENIJA MINISTRSTVO ZA FINANCE DAVČNA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE
naslov:	Cesta prvih borcev 039A, 8250 Brežice

zveza - ID osnovnega položaja:

9631691

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
15026294	17.09.2012 12:36:12	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 15026294
čas začetka učinkovanja 17.09.2012 12:36:12
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
 organ, ki vodi postopek OKRAJNO SODIŠČE V BREŽICAH
 opr. št. postopka In 99/2012
 dodatni opis:
 se zaznamuje sklep o izvršbi

ID pravice / zaznambe	15170831	
čas začetka učinkovanja	25.09.2012 12:58:57	
vrsta pravice / zaznambe	401 - vknjižena hipoteka	
glavna nepremičnina:	katastrska občina 1300 BREŽICE stavba 530 del stavbe 5 (ID 5610434)	
podatki o vsebini pravice / zaznambe		
terjatev:	1.570,09 EUR	
obresti	glej opis	
tip dospelosti	1 - določen dan	
datum dospelosti	20.09.2012	
dodatni opis:		
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 1.570,09 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o izvršbi, navedenega v zaznambi izvršbe pri tej hipoteki.		
imetnik:		
1. EMŠO:	0607936*****	
osebno ime:	Elizabeta Gorišek	
naslov:	Ulica Stanka Škalerja 027, 8250 Brežice	
zveza - ID osnovnega položaja:	9631691	
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:		
ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
15170832	25.09.2012 12:58:57	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 15170832
čas začetka učinkovanja 25.09.2012 12:58:57
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
 organ, ki vodi postopek OKRAJNO SODIŠČE V BREŽICAH
 opr. št. postopka In 101/2012
 dodatni opis:
 se zaznamuje sklep o izvršbi

ID pravice / zaznambe	15273585
čas začetka učinkovanja	02.11.2012 13:49:18

vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: katastrska občina 1300 BREŽICE stavba 530 del stavbe 5 (ID 5610434)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
 terjatev: 1.741,98 EUR
 obresti: glej opis
 tip dospelosti: 1 - določen dan
 datum dospelosti: 21.09.2012
 dodatni opis:
 Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 1741,98 EUR s pripadki, ki je podrobneje vpisana v izreku sklepa o izvršbi, navedenega v zaznambi izvršbe pri tej hipoteki.
imetnik:
 1. matična številka: 5067545000
 firma / naziv: KOP Brežice, gradbeno podjetje, d.d.
 naslov: Cesta prvih borcev 009, 8250 Brežice
zveza - ID osnovnega položaja: 9631691
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
15273586	02.11.2012 13:49:18	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe	15273586
čas začetka učinkovanja	02.11.2012 13:49:18
vrsta pravice / zaznambe	712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
organ, ki vodi postopek	OKRAJNO SODIŠČE V LJUBLJANI
opr. št. postopka	VL 137100/2012

ID pravice / zaznambe 17391073
čas začetka učinkovanja 17.08.2015 15:54:57
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: katastrska občina 1300 BREŽICE stavba 530 del stavbe 5 (ID 5610434)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
 terjatev: 4.910,88 EUR
 obresti: "glej opis"
 tip dospelosti: 1 - določen dan
 datum dospelosti: 15.12.2001
 dodatni opis:
 Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 4.910,88 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku Sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Brežicah z dne 17. 8. 2015, In 57/2015.
imetnik:
 1. matična številka: 5860571000
 firma / naziv: NOVA LJUBLJANSKA BANKA d.d., Ljubljana
 naslov: Trg republike 002, 1000 Ljubljana
zveza - ID osnovnega položaja: 9631691
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
17391074	17.08.2015 15:54:57	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe	17391074
------------------------------	----------

čas začetka učinkovanja 17.08.2015 15:54:57
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek OKRAJNO SODIŠČE V BREŽICAH
opr. št. postopka In 57/2015
dodatni opis:
 Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi Sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Brežicah z dne 17. 8. 2015, In 57/2015.

ID pravice / zaznambe	17468362	
čas začetka učinkovanja	01.09.2015 14:17:27	
vrsta pravice / zaznambe	401 - vknjižena hipoteka	
glavna nepremičnina:	katastrska občina 1300 BREŽICE stavba 530 del stavbe 5 (ID 5610434)	
podatki o vsebini pravice / zaznambe		
terjatev:	21.608,54 EUR	
obresti	"glej opis"	
tip dospelosti	1 - določen dan	
datum dospelosti	25.08.2015	
dodatni opis:		
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 21.608,54 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku Sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Brežicah z dne 1. 9. 2015, Z 49/2015.		
imetnik:		
1. matična številka:	5854814000	
firma / naziv:	REPUBLIKA SLOVENIJA	
naslov:	Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana	
zveza - ID osnovnega položaja:	9631691	
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:		
ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
17468363	01.09.2015 14:17:27	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

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

ID pravice / zaznambe 17468363
čas začetka učinkovanja 01.09.2015 14:17:27
vrsta pravice / zaznambe 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
 Zaznamba izvršljivosti terjatve je vpisana na podlagi Sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Brežicah z dne 1. 9. 2015, Z 49/2015.

ID pravice / zaznambe	17518113
čas začetka učinkovanja	02.09.2015 13:52:52
vrsta pravice / zaznambe	401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina:	katastrska občina 1300 BREŽICE stavba 530 del stavbe 5 (ID 5610434)
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
terjatev:	48.291,55 EUR
obresti	"glej opis"
tip dospelosti	1 - določen dan
datum dospelosti	24.08.2015
dodatni opis:	
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 48.291,55 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku Sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Brežicah z dne 1. 9. 2015, In 66/2015.	
imetnik:	

1. matična številka: 5854814000		
firma / naziv: REPUBLIKA SLOVENIJA		
naslov: Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana		
zveza - ID osnovnega položaja:		
9631691		
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:		
ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
17518114	02.09.2015 13:52:52	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe	17518114
čas začetka učinkovanja	02.09.2015 13:52:52
vrsta pravice / zaznambe	712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
organ, ki vodi postopek	OKRAJNO SODIŠČE V BREŽICAH
opr. št. postopka	ln 66/2015
dodatni opis:	
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi Sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Brežicah z dne 1. 9. 2015, ln 66/2015.	

ID pravice / zaznambe	19021688	
čas začetka učinkovanja	20.09.2017 14:14:00	
vrsta pravice / zaznambe	401 - vknjižena hipoteka	
glavna nepremičnina:	katastrska občina 1300 BREŽICE stavba 530 del stavbe 5 (ID 5610434)	
podatki o vsebini pravice / zaznambe		
terjatev:	260,71 EUR	
obresti	"glej opis"	
tip dospelosti	1 - določen dan	
datum dospelosti	20.09.2017	
dodatni opis:		
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 260,71 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku Sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Brežicah z dne 20. 9. 2017, Z 57/2017.		
imetnik:		
1. matična številka:	5854814000	
firma / naziv:	REPUBLIKA SLOVENIJA	
naslov:	Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana	
zveza - ID osnovnega položaja:		
9631691		
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:		
ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
19021689	20.09.2017 14:14:00	726 - zaznamba izvršljivosti terjatve

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

ID pravice / zaznambe	19021689
čas začetka učinkovanja	20.09.2017 14:14:00
vrsta pravice / zaznambe	726 - zaznamba izvršljivosti terjatve
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
organ, ki vodi postopek	OKRAJNO SODIŠČE V BREŽICAH
opr. št. postopka	Z 57/2017
dodatni opis:	
Zaznamba izvršljivosti terjatve je vpisana na podlagi Sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Brežicah z dne 20. 9. 2017, Z 57/2017.	

ID pravice / zaznambe	19077462	
čas začetka učinkovanja	16.10.2017 16:03:43	
vrsta pravice / zaznambe	401 - vknjižena hipoteka	
glavna nepremičnina:	katastrska občina 1300 BREŽICE stavba 530 del stavbe 5 (ID 5610434)	
podatki o vsebini pravice / zaznambe		
terjatev:	55.496,70 EUR	
obresti	"glej opis"	
tip dospelosti	1 - določen dan	
datum dospelosti	21.09.2017	
dodatni opis:		
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 55.496,70 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku Sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Brežicah z dne 16. 10. 2017, I 255/2017.		
imetnik:		
1. matična številka:	5854814000	
firma / naziv:	REPUBLIKA SLOVENIJA	
naslov:	Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana	
zveza - ID osnovnega položaja:	9631691	
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:		
ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
19077463	16.10.2017 16:03:43	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe	19077463
čas začetka učinkovanja	16.10.2017 16:03:43
vrsta pravice / zaznambe	712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
organ, ki vodi postopek	OKRAJNO SODIŠČE V BREŽICAH
opr. št. postopka	I 255/2017
dodatni opis:	
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi Sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Brežicah z dne 16. 10. 2017, I 255/2017.	

ID pravice / zaznambe	21010976
čas začetka učinkovanja	14.09.2020 13:37:41
vrsta pravice / zaznambe	401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina:	katastrska občina 1300 BREŽICE stavba 530 del stavbe 5 (ID 5610434)
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
terjatev:	204,37 EUR
obresti	"glej opis"
tip dospelosti	1 - določen dan
datum dospelosti	10.09.2020
dodatni opis:	
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 204,37 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Brežicah opr. št. Z 39/2020 z dne 14.09.2020.	
imetnik:	
1. matična številka:	5854814000
firma / naziv:	REPUBLIKA SLOVENIJA
naslov:	Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana
zveza - ID osnovnega položaja:	9631691
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:	

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
21460908	14.09.2020 13:37:41	712 - zaznamba izvršbe
21010977	14.09.2020 13:37:41	726 - zaznamba izvršljivosti terjatve

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

ID pravice / zaznambe	21460908
čas začetka učinkovanja	14.09.2020 13:37:41
vrsta pravice / zaznambe	712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
organ, ki vodi postopek	Okrajno sodišče v Brežicah
opr. št. postopka	I 227/2020
dodatni opis:	
Zaznamba izvršbe, zaradi izterjave terjatve v znesku 61,20 EUR-a s pp, je vpisana na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Brežicah z dne 16. 11. 2020, opr. št. I 227/2020. Zaznamba izvršbe učinkuje od trenutka, od katerega učinkuje vknjižba navedene hipoteke.	

ID pravice / zaznambe	21010977
čas začetka učinkovanja	14.09.2020 13:37:41
vrsta pravice / zaznambe	726 - zaznamba izvršljivosti terjatve
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
organ, ki vodi postopek	Okrajno sodišče v Brežicah
opr. št. postopka	Z 39/2020
dodatni opis:	
Zaznamba izvršljivosti terjatve je vpisana na podlagi sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Brežicah opr. št. Z 39/2020 z dne 14.09.2020.	

ID pravice / zaznambe	21382741	
čas začetka učinkovanja	17.11.2020 11:52:19	
vrsta pravice / zaznambe	401 - vknjižena hipoteka	
glavna nepremičnina:	katastrska občina 1300 BREŽICE stavba 530 del stavbe 5 (ID 5610434)	
podatki o vsebini pravice / zaznambe		
terjatev:	65.525,81 EUR	
obresti	"glej opis"	
tip dospelosti	1 - določen dan	
datum dospelosti	10.09.2020	
dodatni opis:		
Hipoteka je ustanovljena zaradi izterjave terjatve v znesku 65.525,81 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v sklepu o izvršbi Okrajnega sodišča v Brežicah z dne 16. 11. 2020, I 227/2020.		
imetnik:		
I. matična številka:	5854814000	
firma / naziv:	REPUBLIKA SLOVENIJA	
naslov:	Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana	
zveza - ID osnovnega položaja:		
9631691		
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:		
ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
21382742	17.11.2020 11:52:19	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe	21382742
čas začetka učinkovanja	17.11.2020 11:52:19
vrsta pravice / zaznambe	712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
organ, ki vodi postopek	Okrajno sodišče v Brežicah
opr. št. postopka	I 227/2020

dodatni opis:

Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi Sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Brežicah z dne 16. 11. 2020, I 227/2020.

ID pravice / zaznambe	21804917	
čas začetka učinkovanja	26.02.2021 14:39:14	
vrsta pravice / zaznambe	401 - vknjižena hipoteka	
glavna nepremičnina:	katastrska občina 1300 BREŽICE stavba 530 del stavbe 5 (ID 5610434)	
podatki o vsebini pravice / zaznambe		
terjatev:	421,38 EUR	
obresti	"glej opis"	
tip dospelosti	1 - določen dan	
datum dospelosti	11.09.2015	
dodatni opis:		
Hipoteka je ustanovljena zaradi izterjave terjatve v znesku 421,38 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku Sklepa Okrajnega sodišča v Brežicah, opr. št. I 299/2019 z dne 26. 2. 2021 v zvezi s Sklepom o izvršbi Okrajnega sodišča v Brežicah, opr. št. I 299/2019 z dne 9. 12. 2019.		
imetnik:		
1. matična številka:	5854814000	
firma / naziv:	REPUBLIKA SLOVENIJA	
naslov:	Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana	
zveza - ID osnovnega položaja:	9631691	
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:		
ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
21804918	26.02.2021 14:39:14	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe	21804918
čas začetka učinkovanja	26.02.2021 14:39:14
vrsta pravice / zaznambe	712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
organ, ki vodi postopek	Okrajno sodišče v Brežicah
opr. št. postopka	I 299/2019
dodatni opis:	
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi Sklepa Okrajnega sodišča v Brežicah, opr. št. I 299/2019 z dne 26. 2. 2021 v zvezi s Sklepom o izvršbi Okrajnega sodišča v Brežicah, opr. št. I 299/2019 z dne 9. 12. 2019.	

REPUBLIKA SLOVENIJA
Okrajno sodišče v Brežicah
Izvršilni oddelek
Cesta prvih borcev 48
8250 Brežice

vaš znak: I 227/2020
in pristopna I 229/2019
naš znak: OB1-03-2021
datum: Krško, 20.05.2021

ZADEVA:

OBVESTILO O OGLEDU STANOVANJA »STAJNKO«
za izvedeniško mnenje v izvršilni zadevi
št. I 227/2020 in pristopni Okrajnega sodišča v Brežicah

Okrajno sodišče v Brežicah, upnika, zastopnike in dolžnika obveščam, da bom v skladu s sklepom sodišča (z dne 25.03.2021), opravil ogled stanovanja »STAJNKO«, t.j. stavba 530 del stavbe 5 (ID 5610434) na naslovu: Maistrova 8, 8250 Brežice, za katero bom pripravil cenitev v izvršilni zadevi št. I 227/2020 in pristopne I 229/2019 Okrajnega sodišča Brežice:

v sredo 2. junija 2021, s pričetkom ob 9⁰⁰ uri,
zbirališče: na naslovu: Maistrova 8, 8250 Brežice.

Na osnovi ogleda bom izdelal izvedeniško mnenje v izvršilni zadevi št. I 227/2020 in pristopni I 229/2019 Okrajnega sodišča Brežice.

Zaradi aktualnih razmer (v zvezi s pandemijo koronavirusa) je potrebno ogled nepremičnine skrbno načrtovati, zato vas prosim, da prisotnosti na ogledu potrdite po telefonu ali e-pošti ter načrtujete ogled z nami:

- pokličite na tel. št.: 040-261-291 ali
- pišite na e-naslov: jakhelmiran@gmail.com.

Prisrčen pozdrav!



Poslano v vednost:

- Okrajno sodišče v Brežicah, C.P.B. 48, Brežice
- Darko Stajnko, Mihalovec 61, 8257 Dobova,
- RS; Gregorčičeva ul. 20, Ljubljana, ki jo zastopa zak. zast. Državno odvetništvo RS, Šubičeva ul. 2, Ljubljana, po Državnem odvetništvu RS, Zunanjem oddelku v Novem mestu, Vrhovčeva ul. 18, 8000 Novo mesto,

POŠTA SLOVENIJE

Sprejemna pošta Office of posting		Datum Date	
Naslovnik pošiljke Addressee of the item			
DARJO STAJNKO MIHALOVEC 61, 8257 DOBOVA			
Vrsta	AR	8270 KRŠKO	SLOVENIJA
Štev	20.05.2021 17:57 0,013kg 19103	***3,4701 EUR	
Potrdilo RA 6407 8243 0 SI			
Izpoln			
Tajp			

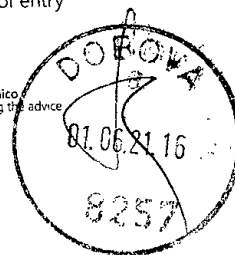
*To obvestilo lahko podpiše naslovnik ali v skladu s predpisi naslovne države druga pooblaščenca oseba ali delavec naslovne pošte.
*This advice may be signed by the addressee or, if the regulations of the country of destination so provide, by another authorized person or by the official of the office of destination.

POVRATNICA – obvestilo o vročitvi/izplačilu/vpisu
ADVICE of receipt/of delivery/of payment/of entry

(P-20) CN 07

A.R.

Službeno
On postal service
Žig pošte, ki vrača povratnico
Stamp of the office returning the advice



Prednostno
Priority

Vrniti
Return to

Ime in Priimek Name	MIRAN JAKHEL
Ulica in številka Street and No	Dotenja vas 102c
Kraj in država Locality and country	KRŠKO

Izpolni pošiljatelj/To be filled in by the sender



10.08.2021 17:52 0,270kg 19103	8270 KRSKO ***2,6300 EUR	 SLOVENIJA
---	--	---

RA 6568 0636 3 SI

R



