## 1.0 NASLOVNA STRAN

| | |
|---|---|
| **PREDMET POROČILA:** | **Predmet ocenitve je enonadstropna dvostanovanjska hiša, PERNICA 48A, Pernica, ID znak 642-59/7-O.** |
| **LASTNIK NEPREMIČNINE:** | Avtoservis Horvat, Dejan Horvat s.p., Pernica 048A, Pernica, do ½ celote. |
| **NAROČNIK POROČILA:** | Okrajno sodišče v Mariboru, Cafova 1, Maribor. (VL 128221/2015 ) |
| **SODNA CENILKA:** | Jadviga Jug, sodna cenilka, Ul. heroja Nandeta 28, 2000 Maribor |
| **DATUM OCENE VREDNOSTI:** | 15.2.2017 |

## 2.0 SPREMNO PISMO

Jadviga Jug
Ul. heroja Nandeta 28
2000 Maribor

RS Okrajno sodišče v Mariboru
Cafova 1
2000 Maribor

ZADEVA: Ocena vrednosti celotnega svežnja nepremičninskih pravic za dvostanovanjsko hišo Pernica 48a, Pernica, k.o. 642 Pernica, (ID znak 642-59/7-0).

Na osnovi vašega naročila sem izvršila oceno vrednosti nepremičninskih pravic na omenjeni nepremičnini, skladno z domnevami in vsebovanimi omejitvenimi pogoji. Namen ocenjevanja vrednosti je ocena tržne vrednosti interesa do celotnega svežnja nepremičninskih pravic na tej posesti zaradi izvršilnega postopka VL 128221/2015. Ocenjena tržna vrednost predstavlja najverjetnejšo prodajno ceno posesti na dan ocenjevanja za katero naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala premoženje na datum ocenjevanja vrednosti v transakciji med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, kjer sta stranki delovali seznanjeno, previdno in brez prisile.

Predmetna nepremičnina predstavlja enonadstropno dvodružinsko stanovanjsko hišo, Pernica 48 a Pernica, (ID znak 642-59/7-0), v izmeri 352,80 m$^2$. Ocenjuje se solastniški delež ½ do celote v lasti dejana Horvata.
Obremenitev nepremičnine je razvidna iz priloženega ZK izpisa. Vse vrednosti v poročilu so brez davka.

V teku pripravljanja tega poročila sem pregledala predmetno posest, sosesko, primerljive najeme in primerljive prodaje oz. primerljivo ponudbo posesti. Analizirala sem vse razpoložljive in ustrezne tržne podatke, ki so relevantni za oceno tržne vrednosti lastninskih pravic do predmetne nepremičnine.

Datum, ko je bila cenitev pripravljena, je 15.2.2017.

**Z upoštevanjem gornjega, vsebine priloženega poročila in tukaj vsebovanih omejitvenih pogojev je moje mnenje, da je tržna vrednost dvostanovanjske hiše, Pernica 48a, Pernica, (ID znak 642-59/7-0), v izmeri 352,80 m$^2$, v lasti Dejana Horvata do ½ na dan 15.2.2017:**

**44.500,00 EUR**

Zahvaljujem se vam za dano priložnost in upam, da me boste ob morebitnih prihodnjih potrebah po ocenjevanju ponovno upoštevali.
V kolikor imate glede zaključkov in vsebine tega poročila kakršnakoli vprašanja, me prosim obvestite.
Glede nadaljnjih informacij usmerjam vašo pozornost na priloženo poročilo o vrednotenju.

Z odličnim spoštovanjem,

Jadviga Jug, sodna cenilka za gradbeništvo

SODNI CENILEC ZA GRADBENIŠTVO - GRADBENIŠTVO SPLOŠNO
JADVIGA
JUG
Ul. heroja Nandeta 28
MARIBOR

## 3.0 SEZNAM VSEBINE


**1.0 NASLOVNA STRAN ..... 1**

**2.0 SPREMNO PISMO ..... 2**

**3.0 SEZNAM VSEBINE ..... 3**

**4.0 POVZETEK ..... 4**

4.1 PODATKI O IZVAJALCIH ..... 4
4.2. PODATKI O NAROČNIKU ..... 4
4.3. PODATKI O LASTNIKU NEPREMIČNINE ..... 4
4.4. PREDMETNA NEPREMIČNINA PREDSTAVLJA ..... 4
4.5. NAMEN OCENITVE NEPREMIČNINE ..... 4
4.6. PODLAGA VREDNOSTI ..... 4
4.7. DATUM OCENE VREDNOSTI ..... 4
4.8. DATUM IZDELAVE POROČILA ..... 4
4.9. IZBRAN PRISTOP VREDNOTENJA ..... 4
4.10. VIRI PODATKOV IN INFORMACIJE ..... 5
4.11. OMEJITVENI POGOJI IN PREDPOSTAVKE ..... 5

**5.0 PREDSTAVITEV NEPREMIČNINE ..... 6**

5.1. IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNINE ..... 6
5.2. OGLED NEPREMIČNE ..... 9
5.3. ANALIZA SOSESKE IN LOKACIJE ..... 9
5.4. URBANISTIČNI PREDPISI ..... 12
5.5 OPIS NEPREMIČNINE ..... 12
5.6 POVRŠINE NEPREMIČNINE ..... 12

**6.0 ANALIZA PODATKOV ..... 14**

6.1. IZHODIŠČA ..... 14
6.2. ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE ZEMLJIŠČA ..... 14
6.3. OCENJEVANJE VREDNOSTI PO NAČINU TRŽNIH PRIMERJAV ..... 14

**7.0 USKLADITEV INDIKACIJ VREDNOSTI V KONČNO VREDNOST ..... 20**

**8.0 LITERATURA IN VIRI ..... 21**

**9.0 PRILOGE ..... 21**

**10.0 IZJAVA CENILCA ..... 22**

**11.0 IZJAVA NAROČNIKA ..... 22**

## 4.0 POVZETEK

### 4.1 Podatki o izvajalcih
Cenilno poročilo je izdelala sodna cenilka Jadviga Jug, Ul. heroja Nandeta 28, Maribor.

### 4.2. Podatki o naročniku
Okrajno sodišče v Mariboru, Cafova 1, Maribor.

### 4.3. Podatki o lastniku nepremičnine
Dejan Horvat, Pernica 048A, Pernica, last nepremičnine do ½ celote.

### 4.4. Predmetna nepremičnina predstavlja
Predmetna nepremičnina predstavlja enonadstropno dvostanovanjsko hišo, k.o. 642 Pernica, ID znak 642-59/7-0.

### 4.5. Namen ocenitve nepremičnine
Namen ocenjevanja vrednosti je ocena tržne vrednosti interesa do celotnega svežnja nepremičninskih pravic na tej posesti zaradi izvršilnega postopka VL 128221/2015.

### 4.6. Podlaga vrednosti
Tržna vrednost predstavlja ocenjeno količino denarja, za katero bi bilo mogoče na datum ocenitve nepremičnino menjati v neodvisni transakciji med kupcem in prodajalcem, ki sta na menjavo pripravljena. Gre za korektno prodajo, kjer sta kupec in prodajalec obveščena o vseh potrebnih dejstvih, obnašata se racionalno in delujeta brez prisile.

### 4.7. Datum ocene vrednosti
Vse podane vrednosti v poročilu nanašajo na dan 15.2.2017.

### 4.8. Datum izdelave poročila
Datum poročila je 15.2.2017.

### 4.9. Izbran pristop vrednotenja
Pri izvedbi ocenjevanja vrednosti sem izvedla naslednje aktivnosti:

- pregledali smo dokumente in informacije v zvezi z obravnavano nepremičnino (opisne podatke o nepremičnini iz spletnega portala Geodetske uprave ter ažurne podatke, ki nam jih je dostavil naročnik),
- proučili smo omejitve, ki se nanašajo na nepremičninske pravice za obravnavano nepremičnino,
- analizirali smo sosesko in najboljšo uporabo nepremičnine.

Zbrali, preverili, analizirali in uskladili smo:

- podatke o realiziranih prodajah primerljivih nepremičnin glede na lokacijo, namembnost in velikost nepremičnine.

Pred izvedbo ocene vrednosti smo opravili analizo trga nepremičnin, kjer smo preverili stanje na trgu nepremičnin v Sloveniji ter regiji in občini, kjer se nahaja obravnavana nepremičnina.
Pri izvedbi ocene vrednosti sem upoštevala Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti (Ur.l. RS 106/2010). V skladu z omenjeno Hierarhijo so osnovna podlaga za izvedbo ocene vrednosti Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, ki predpisujejo tri osnovne načine ocene vrednosti:

- Način tržnih primerjav
- Na donosu zasnovan način
- Nabavnovrednostni način

V danem primeru sem pri ocenjevanju uporabila naslednji način:

- Način tržnih primerjav

- Posedovanje tega poročila ali njegove kopije ne nosi s seboj pravice javne objave dela ali celote tega poročila. Uporabi ga lahko le Slovenski inštitut za revizijo. Uporabljeno ne sme biti za noben drug namen s strani koga drugega ali brez pisne privolitve naročnika.
- Ocenjevalka ni dolžna spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačni pogoji od tistih, ki so veljali na dan ocenjevanja, razen če se o tem posebej ne dogovorimo z naročnikom.
- Ocenjevalka ni dolžna pričati pred sodiščem ali sodelovati v pogajanjih v zvezi s vsebino tega poročila, v kolikor se o tem dodatno ne dogovori z naročnikom.
- Ocenjevalka nima sedanjih ali prihodnjih interesov glede premoženja, ki je predmet tega poročila in nima osebnega interesa in ni pristranska glede oseb, ki se jih ocena tiče.
- Plačilo za storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na kakršenkoli poslovni dogodek, ki bi bil posledica analize mnenj ali sklepov tega poročila.
- Cenilno poročilo je izdelano v štirih izvodih. Veljajo samo originalno podpisani in žigosani izvodi cenitvenega poročila.

Avtorske pravice so zavarovane.

V nadaljevanju podajam kratek opis posameznih, zgoraj navedenih načinov ocenjevanja vrednosti:

**NABAVNOVREDNOSTNI NAČIN** - stroškovni pristop pri ocenjevanju lahko uporabimo za ocenjevanje posesti, kjer je potrebno ločiti objekt od zemljišča in na neaktivnih trgih. Ocenjevalec določi višino stroškov za reprodukcijo enake nove posesti ali višino stroškov za nadomestitev posesti, ki jo ocenjuje, nato pa odšteje predvideno zmanjšanje vrednosti, ki ga je utrpela izboljšava – amortizacijski popravki (fizična obraba, funkcionalna in gospodarska zastarelost). Tako dobljenemu znesku doda vrednost, ki bi jo imelo zemljišče, če bi bilo prosto. Dobljeni znesek je skupna ocena posesti.

**NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV** – 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 oz. 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.

**NA DONOSU ZASNOVAN NAČIN** – ta primerjalni način upošteva podatke o prihodkih in odhodkih, 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.

### 4.10. Viri podatkov in informacije

- podatki, pridobljeni s strani naročnika,
- ogled nepremičnine
- nepremičninske agencije, gradbena podjetja, strokovna literatura in ustrezne spletne strani.

### 4.11. Omejitveni pogoji in predpostavke

To poročilo sloni na naslednjih predpostavkah in posebnih predpostavkah:

- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, se nanašajo le na zadevno vrednotenje in ne smejo biti uporabljene izven tega konteksta.
- Naročnik jamči, da so informacije in podatki, ki nam jih je posredoval, popolni in točni, z naše strani so preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri.
- Posedovanje tega poročila ali njegove kopije ne nosi s seboj pravice javne objave dela ali celote tega poročila. Uporabi ga lahko le Slovenski inštitut za revizijo. Uporabljeno ne sme biti za noben drug namen s strani koga drugega ali brez pisne privolitve naročnika.
- Ocenjevalka ni dolžna spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačni pogoji od tistih, ki so veljali na dan ocenjevanja, razen če se o tem posebej ne dogovorimo z naročnikom.
- Ocenjevalka ni dolžna pričati pred sodiščem ali sodelovati v pogajanjih v zvezi s vsebino tega poročila, v kolikor se o tem dodatno ne dogovori z naročnikom.
- Ocenjevalka nima sedanjih ali prihodnjih interesov glede premoženja, ki je predmet tega poročila in nima osebnega interesa in ni pristranska glede oseb, ki se jih ocena tiče.
- Plačilo za storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na kakršenkoli poslovni dogodek, ki bi bil posledica analize mnenj ali sklepov tega poročila.
- Cenilno poročilo je izdelano v štirih izvodih. Veljajo samo originalno podpisani in žigosani izvodi cenitvenega poročila.

Avtorske pravice so zavarovane.

## 5.0 PREDSTAVITEV NEPREMIČNINE

### 5.1. Identifikacija nepremičnine

Predmetna nepremičnina predstavlja enonadstropno dvostanovanjsko hišo, Pernica 48a, Pernica, k.o. 642 Pernica, (ID znak 642-59/7-0), v izmeri 352,80 $m^2$.
Objekt stoji v naselju predvsem družinskih stanovanjskih objektov, v neposredni bližini cestišča 2. reda in infrastrukturnih objektov v bližini.
Objekt je etažnosti P+1, svetla etažna višina prostorov znaša 2,25 do 2,35m. Začetek gradnje objekta je leto 1980, kasneje so se tekom let izvajala adaptacijska dela in posodobitve, predvsem v notranjosti objekta. Konstrukcijo objekta tvori klasična gradnja z betonskimi zidovi v pritličju in opečnimi v nadstropju ter AB stropnimi ploščami. Streha je v osnovi lesena dvokapnica, krita z opečnim strešnikom. Fasado tvori termopuc omet. Stavbno pohištvo v nadstropju je novejše izdelave, v pritličju delno prvotne. Ogrevanje objekta poteka s centralno kurjavo, energent je trdo gorivo, drva, premog. Instalirana je elektro, vodovodna in odtočna instalacija v predpisani izvedbi, s priključki na javno omrežje. Instalirana je CATV naprava. Zemljišče je zatravljeno, urejen je dovoz do objekta.

Obremenitev nepremičnine je razvidna iz priloženega ZK izpisa.

**STAVBA**

**Katastrska občina 642 številka stavbe 256**

**Podrobni podatki o stavbi**

| | |
|---|---|
| NASLOV STAVBE | Pernica 48A |
| DEJANSKA RABA STAVBE | STANOVANJSKA |

PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA

| KATASTRSKA OBČINA | ŠTEVILKA PARCELE | POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2) |
|---|---|---|
| 642 PERNICA | 59/7 | *60 |

| | |
|---|---|
| ŠTEVILO ETAŽ | 2 |
| ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE | 2 |
| VIŠINA STAVBE (M) | 8,6 |
| ŠTEVILO STANOVANJ | 1 |
| ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV | 0 |
| TIP STAVBE | 1 - samostoječa stavba |
| LETO IZGRADNJE STAVBE | 1980 |
| LETO OBNOVE STREHE | - |
| LETO OBNOVE FASADE | - |
| MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE | 1 - opeka |
| VRSTA OGREVANJA | 2 - centralno ogrevanje |
| PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE | Da |
| PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE | Da |
| PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE | Ne |
| PRIKLJUČEK NA OMREŽJE ZA KABELSKO TV | Ne |
| DVIGALO | Ne |
| VPLIVNO OBMOČJE | 2 - Bližina ceste 1. ali 2. reda do 50m |

## DEL STAVBE

### Katastrska občina 642 številka stavbe 256 številka dela stavbe 1

### Podatki o delu stavbe

| | |
|---|---|
| NASLOV DELA STAVBE | Pernica 48A |
| KATASTRSKI VPIS | Ne |
| DEJANSKA RABA DELA STAVBE | Stanovanje v samostoječi stavbi z enim stanovanjem |
| UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2) | 89,5 |
| POVRŠINA DELA STAVBE (M2) | 118,2 |
| ŠTEVILKA ETAŽE | 2 |
| UPRAVNIK STAVBE | - |
| LEGA DELA STAVBE V STAVBI | 2 - pritličje |
| ŠTEVILKA NADSTROPJA | - |
| LETO OBNOVE OKEN | - |
| LETO OBNOVE INSTALACIJ | - |
| DVE ALI VEČ ETAŽ | Ne |
| KLIMA | Ne |
| KUHINJA | Da |
| KOPALNICA | Da |
| STRANIŠČE | Da |
| ŠTEVILO SOB | 3 |
| POČITNIŠKI NAMEN STANOVANJA | Ne |
| OPRAVLJANJE DEJAVNOSTI | Ne |
| ŠTEVILO SOB ZA OPRAVLJANJE DEJAVNOSTI | - |
| POVRŠINA NAMENJENA ZA OPRAVLJANJE DEJAVNOSTI | - |

### Seznam dodatnih prostorov

| PROSTORI STANOVANJA | POVRŠINA PROSTORA (M2) |
|---|---|
| Kurilnica | 8,30 |
| Nedokončani prostori | - |
| Stopnišče | - |
| Odprt balkon | 20,40 |

### Parkirni prostor

| VRSTA PARKIRNEGA PROSTORA | ŠTEVILO PARKIRNIH MEST |
|---|---|
| 1 - Samostojna zaklenjena garaža | 4 |

## STAVBA

### Katastrska občina 642 številka stavbe 412

### Podrobni podatki o stavbi

| | |
|---|---|
| NASLOV STAVBE | - |
| DEJANSKA RABA STAVBE | NESTANOVANJSKA |

PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA

| KATASTRSKA OBČINA | ŠTEVILKA PARCELE | POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2) |
|---|---|---|
| 642 PERNICA | 59/7 | *215 |

| | |
|---|---|
| ŠTEVILO ETAŽ | 1 |

| | |
|---|---|
| ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE | 1 |
| VIŠINA STAVBE (M) | 7,9 |
| ŠTEVILO STANOVANJ | 0 |
| ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV | 0 |
| TIP STAVBE | 1 - samostoječa stavba |
| LETO IZGRADNJE STAVBE | 1985 |
| LETO OBNOVE STREHE | - |
| LETO OBNOVE FASADE | - |
| MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE | 2 - beton, železobeton |
| VRSTA OGREVANJA | 4 - ni ogrevanja |
| PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE | Ne |
| PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE | Ne |
| PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE | Ne |

## DEL STAVBE

**Katastrska občina 642 številka stavbe 412 številka dela stavbe 1**

**Podatki o delu stavbe**

| | |
|---|---|
| NASLOV DELA STAVBE | - |
| KATASTRSKI VPIS | Ne |
| DEJANSKA RABA DELA STAVBE | garaža |
| UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2) | 100,0 |
| POVRŠINA DELA STAVBE (M2) | 100,0 |
| ŠTEVILKA ETAŽE | 1 |
| UPRAVNIK STAVBE | - |
| LEGA DELA STAVBE V STAVBI | 2 - pritličje |
| ŠTEVILKA NADSTROPJA | - |
| LETO OBNOVE OKEN | - |
| LETO OBNOVE INSTALACIJ | - |
| KLIMA | Ne |
| OBDELAVA STROPA | - |
| PROSTORNINA | - |
| RAZDALJA MED NOSILNIMI ELEMENTI | - |
| STENSKE OBLOGE | - |
| TALNE OBLOGE | - |
| VIŠINA ETAŽE | - |

## ZEMLJIŠČE

**Katastrska občina 642 Številka parcele 59/7**

| | |
|---|---|
| POVRŠINA PARCELE (M2) | 1.670 |
| DEJANSKA RABA | POVRŠINA DEJANSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2) |
| Pozidano zemljišče | 1.670 |
| NAMENSKA RABA | POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2) |
| površine razpršene poselitve | 1.670 |

| | |
|---|---|
| PROIZVODNO OBMOČJE | Podravska regija |
| VPLIVNO OBMOČJE | 2 - Bližina ceste 1. ali 2. reda do 50m |

## 5.2. Ogled nepremične

Ogled nepremičnine sem opravila dne 15.2.2017 ob prisotnosti solastnika (očeta dolžnika) nepremičnine (do ½) in sodnega izvršitelja Marjana Bakan, Arja vas 101, 3301 Petrovče..

## 5.3. Analiza soseske in lokacije

Stanovanjska hiša se nahaja v soseski stanovanjskih hiš v naselju Pesnica. V neposredni bližini so vsi infrastrukturni objekti in asfaltirano regionalno cestišče.

**Analiza nepremičninskega trga**

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, ki jih na trgu dosegajo nepremičnine na boljših lokacijah v primerjavi s slabšimi lokacijami.

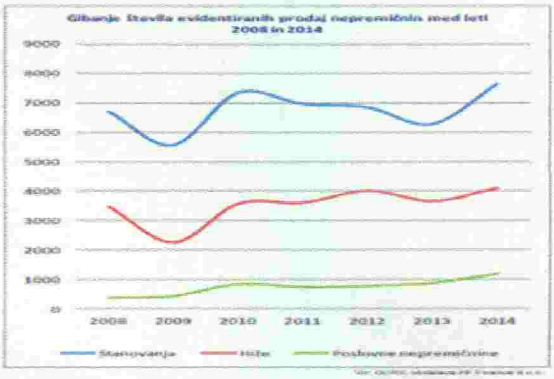
### 1.1.1 ANALIZA OKOLJA

**Analiza okolja 2016/17**

V prvem polletju 2015 smo na slovenskem nepremičninskem trgu evidentirali približno 13.300 sklenjenih kupoprodajnih poslov z nepremičninami. Njihova vrednost je znašala okoli 720 milijonov evrov. V primerjavi z drugim polletjem 2014 je bilo število sklenjenih poslov manjše za 3 odstotke, njihova vrednost pa se je nominalno znižala za dobrih 11 odstotkov. Ne glede na to je še vedno prisoten trend naraščanja števila sklenjenih poslov, ki se je vzpostavil po dnu krize nepremičninskega trga v prvem polletju 2009 in je posledica postopnega oživljanja nepremičninskega trga. Hkrati se je nadaljeval tudi trend padanja realne vrednosti sklenjenih poslov, ki je predvsem posledica padanja cen nepremičnin.

**Ponudba:** Na nepremičninskem trgu se trenutno kaže postopno okrevanje predvsem na stanovanjskem področju, saj se je povečalo povpraševanje po nakupu vseh vrst stanovanjskih nepremičnin.

Ponudba stanovanjskih nepremičnin je omejena predvsem na rabljena in v preteklosti zgrajena stanovanja saj v zadnjih petih letih ni bilo večjih stanovanjskih projektov, prav tako upravne enote zaznavajo upad izdaje gradbenih dovoljenj za gradnjo stanovanjskih hiš. Novembra 2015 je državni zbor sprejel Resolucijo o nacionalnem stanovanjskem programu 2015 - 2025 (NSP), ki je eden ključnih dokumentov za reševanje stanovanjske problematike v prihodnje.




**Povpraševanje:** Povpraševanja na področju poslovnih nepremičnin še vedno ne zaznavamo. Na trgu je še vedno velika ponudba poslovnih nepremičnin, velika zaloga le-teh je tudi v bančnem sektorju in v stečajnih postopkih. V prihodnje ne pričakujemo tako povečane gospodarske rasti, ki bi botrovala potrošnji obstoječih poslovnih nepremičnin, zato bo potrebno na ravni države razmisliti o prestrukturiranju poslovnih kompleksov v stanovanjske površine po vzoru projektov, ki jih je izpeljala Avstrija, predvsem mesto Dunaj (podatek povzet po nepremičninski konferenci 2004 na Dunaju). Prav tako bo na dodatno povečano ponudbo nepremičnin vplival v letu 2017 načrtovani davek na nepremičnine.

Glede na poznavanje nepremičninskega trga predvidevamo razvoj gradbeništva in nepremičninskega sektorja predvsem na področju:

1. Povečanega obsega energetske sanacije stavb. Po izjavi ministra za infrastrukturo dr. Petra Gašperšiča bodo investicije v energetsko sanacijo stavb pripomogle k zagonu gradbeništva, povečana bo kreditna aktivnost poslovnih bank, model financiranja bo za energetsko sanacijo omogočal tudi koriščenje sredstev Evropske unije, od tega 115 mio EUR nepovratnih sredstev in 50 mio EUR povratnih sredstev (vir http://www.energetika-portal.si/novica/n/energetska-sanacija-stavb-v-drzavni-obcinski-in-zasebni-lasti-je-prioritetni-projekt-v-obdobju-2014-do-2020-9347);
2. Novih oblik stanovanjskih kooperativ;
3. Prestrukturiranja poslovnih nepremičnin v stanovanjske;
4. Uvedbo nepremičninskih skladov in s tem – posledično tudi finančnih skladov, ki bodo podpirali in spremljali aktivnosti le-teh.

## OBSEG TRANSAKCIJ

V tretjem četrtletju leta 2015 so se cene stanovanjskih nepremičnin znižale za povprečno 3,5 odstotka (Statističnega urada RS -SURS). Čeprav so se cene novih stanovanjskih nepremičnin v povprečju znižale za 6,9 odstotka, število prodanih novogradenj ostaja nizko. Je pa bilo v tem obdobju prodanih največ rabljenih stanovanjskih nepremičnin v zadnjih sedmih letih (2.078). Cene teh pa so se v povprečju znižale za 2,8 odstotka.
Cene novih stanovanj so se znižale za 5,4 %, ker pa se proda razmeroma malo novih stanovanj, cene teh občasno še naprej precej nihajo. Na cene lahko vplivajo nihanje števila prodaj stanovanj iz stečajnih postopkov, prodaja dražjih varovanih in turističnih stanovanj ali večje in manjše diskontne prodaje kakovostnih stanovanj. Kljub vsemu je bilo prodanih 173 novih stanovanj, kar je za petino več kot povprečno v zadnjih dveh letih. Cene novih družinskih hiš so močno zanihale navzdol, in sicer za 14,2 %. S tem je bila dosežena nova najnižja raven cen novih hiš. Število prodaj je bilo kljub temu zelo nizko (59).
V obdobju med leti 2000 in 2008 je indeks cen nepremičnin v Sloveniji narasel za več kot 60 odstotkov, cene pa so svoj vrhunec dosegle v prvi polovici leta 2007. V obdobju med 2007 in 2015 pa je indeks cen nepremičnin padel za 30 odstotkov, sta v študiji o slovenskem nepremičninskem trgu ugotovila Črt Lenarčič in Milan Damjanović.

**Podravska regija** je po številu prebivalcev druga največja statistična regija (na območju regije živi 16,1% slovenskega prebivalstva na 2170 km$^2$), obsega dobro desetino slovenskega ozemlja in v svoje območje vključuje kar 34 občin. Najgostejša naseljenost je v Mariboru, okolici mesta Maribor in na Ptuju, na območju Haloz in Slovenskih Goric pa je gostota prebivalstva pod slovenskim

povprečjem. Gospodarstvo regije, ki je še pred dobrim desetletjem slonelo na močni industriji in gradbeništvu, sta izguba vzhodnih in južnih trgov ter nenadna upočasnitev investicijske gradnje zelo prizadela. Regija je dobila tipične lastnosti starih industrijskih regij: kapital in znanje sta se umaknila, nova pa vanjo ne priteka sama od sebe.

Slika 2: Podravska regija

## GIBANJE CEN NEPREMIČNIN

Predstavnica nepremičninske agencije navaja, da je *povpraševanje po stanovanjih še vedno v porastu in predvsem za štajerski konec lahko rečemo, da je povpraševanje večje od ponudbe. To vpliva tudi na rahel porast cen rabljenih stanovanj.* Zaradi pomanjkanja novogradenj ljudje kupujejo predvsem rabljena stanovanja. *Kot primer navaja, da v Mariboru in na Ptuju po letu 2010 ni bil zgrajen noben večji stanovanjski kompleks.*

Na Štajerskem pa opažajo tudi večje povpraševanje po novejših in manjših hišah v bližini mesta z vso potrebno infrastrukturo. To velja predvsem za mlade družine. Po dolgem času pa se kaže izrazit porast povpraševanja po parcelah, kar pomeni vnovičen porast gradnje v individualni režiji.

Na Štajerskem sicer padanja cen ne pričakujejo več. Ker pa so določene oglaševane cene še vedno precej višje od realnih, se zdi, da cene določenim nepremičninam še kar padajo. Nepremičninski svetovalci zato svojim strankam svetujejo, da se nepremičnina na trgu ponudi po realni tržni ceni, saj v nasprotnem primeru njihova nepremičnina pomaga prodajati druge, podobne nepremičnine, z realnejšo ceno.

**Hiše, Slovenija, I. polletje 2015 – I. polletje 2016**

| Kazalnik | 2015_I | 2015_II | 2016_I |
|---|---|---|---|
| Velikost vzorca (število) | 992 | 1131 | 1238 |
| Povprečna pogodbena cena (€) | 106.000 | 110.000 | 114.000 |
| Srednje leto izgradnje - mediana | 1972 | 1972 | 1972 |
| Povprečna površina hiše (m²) | 151 | 155 | 158 |
| Povprečna površina zemljišča (m²) | 900 | 900 | 900 |

Upoštevani so preverjeni in izboljšani podatki o evidentiranih prodajah dokončanih eno- in dvostanovanjskih hiš (samostojne hiše, dvojčki in vrstne hiše) s pripadajočim zemljiščem na prostem trgu in prostovoljnih javnih dražbah. Povprečne pogodbene cene (€) so zaokrožene na 1.000 evrov. Povprečne površine zemljišč (m²) so zaokrožene na 50 kvadratnih metrov.

**Zemljišča za gradnjo stavb, Slovenija, I. polletje 2015 – I. polletje 2016**

| Kazalnik | 2015_I | 2015_II | 2016_I |
|---|---|---|---|
| Velikost vzorca (število) | 624 | 658 | 734 |
| Povprečna cena (€/m²) | 45 | 45 | 60 |
| Povprečna površina zemljišča (m²) | 1150 | 1050 | 1300 |

Upoštevani so preverjeni in izboljšani podatki o evidentiranih prodajah zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, ne glede na upravno-pravni status zemljišča, na prostem trgu in prostovoljnih javnih dražbah. Povprečne cene (€/m²) so zaokrožene na 5 evrov. Povprečne površine zemljišč (m²) so zaokrožene na 50 kvadratnih metrov.

Vir: GURS, spletni mediji, Umar in lastni podatki

## 5.4. Urbanistični predpisi

Pozidava je postavljena v skladu z veljavnimi urbanističnimi predpisi mestne občine Pesnica:

## 5.5 Opis nepremičnine

Predmetna nepremičnina predstavlja enonadstropno dvostanovanjsko hišo, Pernica 48a, Pernica, k.o. 642 Pernica, (ID znak 642-59/7-0, v izmeri 352,80 $m^2$.
Objekt stoji v naselju predvsem družinskih stanovanjskih objektov, v neposredni bližini cestišča 2. reda in infrastrukturnih objektov v bližini. Objekt je bil zgrajen med leti 1980 do 1985. Objekt je etažnosti P+1, svetla etažna višina prostorov znaša 2,25 do 2,35m. Začetek gradnje objekta je leto 1980, kasneje so se tekom let izvajala adaptacijska dela in posodobitve, predvsem v notranjosti objekta. Konstrukcijo objekta tvori klasična gradnja z betonskimi zidovi v pritličju in opečnimi v nadstropju ter AB stropnimi ploščami. Streha je v osnovi lesena dvokapnica, krita z opečnim strešnikom. Fasado tvori termopuc omet. Stavbno pohištvo v nadstropju je novejše izdelave, v pritličju delno prvotne. Ogrevanje objekta in sanitarna priprava tople vode poteka s centralno kurjavo, energent je trdo gorivo, drva, premog. Instalirana je elektro, vodovodna in odtočna instalacija v predpisani izvedbi, s priključki na javno omrežje. Instalirana je CATV naprava. Zemljišče je zatravljeno, urejen je dovoz do objekta.
Na tleh v bivalnih prostorih je položen lakiran lamelni parket, v obeh kopalnicah pa talna in stenska standardna keramična obloga do stropa. Na terasi, kurilnici in v pritlični predsobi so tla oploščena. V nadstropju in delno v pritličju so okna PVC izdelave, s termopan zasteklitvijo in zunanjimi roleti, delno so v pritličju okna še prvotne lesene izdelave z navadno zasteklitvijo, vezana, z vmesnimi žaluzijami. Vrata so lesena, delno furnirana. V kopalnici v nadstropju je vgrajena kopalna kad, nameščen je umivalnik, bide in WC školjka in kotliček. V pritličju je tuš kad, umivalnik, WC školjka in kotliček. Stene in stropovi so slikani v jupolu. V pritličju so še locirani pomožni prostori: drvarnica, kolesarnica in shramba. V drvarnici je na tleh zemlja, delno betonski tlak, stene so grobo ometane, v shrambi in kolesarnici je položen zaglajen betonski tlak, stene in stropovi so ometani in slikani. Na dvoriščni strani objekta nad pomožnimi prostori je locirana, kasneje izvedena, nedokončana pokrita terasa, delno odprta, ostrešje je leseno, delno so stene iz siporeks zidakov, tlak tvori betonska stropna plošča.
Obe stanovanji imata lasten zunanji dostop.

Obremenitev nepremičnine je razvidna iz priloženega ZK izpisa.

## 5.6 Površine nepremičnine

Površine so bile izmerjene na licu mesta, dne 15.2.2017 ob prisotnosti solastnika nepremičnine (do ½) očeta dolžnika in sodnega izvršitelja Marjana Bakan.

**Dvostanovanjska hiša, Pernica 48A, Pernica.**

| | |
|---|---|
| **NADSTROPJE** | |
| Predsoba | 3,50 $m^2$ |
| Dnevna soba | 35,90 $m^2$ |
| Kuhinja | 7,10 $m^2$ |
| Spalnica | 13,00 $m^2$ |
| Kopalnica + WC | 6,40 $m^2$ |
| Otroška soba | 14,50 $m^2$ |
| Garderoba | 5,60 $m^2$ |
| Terasa | 54,50 $m^2$ |
| **PRITLIČJE** | |
| Predsoba | 7,30 $m^2$ |
| Predsoba | 5,90 $m^2$ |
| Dnevna soba, kuhinja | 41,00 $m^2$ |
| Spalnica | 21,00 $m^2$ |
| Kopalnica + WC | 5,30 $m^2$ |
| Kabinet | 7,40 $m^2$ |

| | |
|---|---|
| Kurilnica | 8,30 $m^2$ |
| Garderoba | 3,80 $m^2$ |
| Shramba | 5,00 $m^2$ |
| Drvarnica | 75,50 $m^2$ |
| Kolesarnica | 16,60 $m^2$ |
| Shramba ob kolesarnici | 15,20 $m^2$ |
| **POVRŠINE SKUPAJ** | **352,80 $m^2$** |

Neto tlorisna površina prostorov je izračunana po SIST ISO 9836. Tako znaša neto tlorisna površina dvostanovanjske hiše 352,80 $m^2$. Po podatkih GURS-a 218,20 $m^2$. Površina nedokončana pokrite terasa v nadstropju znaša 103,00 $m^2$ in ni zajeta v skupni površini objekta.
Pri izračunih v poročilu sem uporabila le uporabno neto tlorisno površino zaradi ekvivalentne primerjave obravnavane posesti s primerljivimi tržnimi podatki o prodaji podobnih nepremičnin in cenami za posamezne postavke iz popisov del.

## 6.0 ANALIZA PODATKOV

### 6.1. Izhodišča

Pri vrednotenju je preverjena primernost uporabe pristopov k oceni vrednosti nepremičnine. V danem primeru je uporabljen način, ki je podrobneje obrazložen v nadaljevanju.

### 6.2. Analiza najgospodarnejše uporabe zemljišča

Načelo najgospodarnejše uporabe zemljišča pravi, da je najverjetnejša uporaba premoženja tista, ki je fizično možna, primerno upravičena, zakonsko dopustna, finančno izvedljiva in katere rezultati izkazujejo najvišjo vrednost premoženja, katerega vrednost se ocenjuje.
Zato je potrebno pri določanju najgospodarnejše uporabe zemljišča imeti v vidu posledice vplivov na uporabo in vrednost. V ta namen moram:
preveriti zakonske podlage glede uporabe zemljišča in logične verjetne spremembe predpisov,
preveriti in oceniti fizične možnosti uporabe zemljišča,
preveriti izvedljivost projektov obnove, prenove in morebitnih drugih spremenjenih situacij,
preveriti najgospodarnejšo uporabo in
preveriti gospodarsko povpraševanje in ponudbo.

Nepremičnina- stanovanje, ki je predmet ocenitve se nahaja v večstanovanjskem objektu, katerega predvidena namembnost je v skladu z veljavnimi urbanističnimi predpisi, ki urejajo ureditev tega predela občine. Glede na trenutno stanje zemljišča in možnosti kratkoročne uporabe zemljišča predstavlja predvidena uporaba najvišjo vrednost zemljišča.
Pri ugotavljanju o gospodarskem povpraševanju po fizični in pravno dopustni uporabi obravnavane nepremičnine, ugotavljam, da je objekt, ki stoji na obravnavani lokaciji spomeniško zaščiten, zato ni zakonsko dopustnih in finančno izvedljivih možnosti za drugačno vrsto investicije, zato najgospodarnejše rabe ne izvedem.

### 6.3. Ocenjevanje vrednosti po načinu tržnih primerjav

**Način tržnih primerjav 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 ocenjujejo 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 nepremičnin in izberemo nepremičnine, ki so čim bolj primerljive z ocenjevano in ocenjujemo tržno vrednost nepremičninskih pravic ocenjevane (obravnavane) nepremičnine na dan ocenjevanja.

Razlike med primerljivo in ocenjevano nepremičnino izhajajo iz razlik:
- v času prodaje, zaradi česar pride do razlik v razmerah na trgu, in
- v značilnostih med njima

Če so razlike med primerljivo in ocenjevano nepremičnino majhne, potem opravi cenilec prilagoditev primerljive nepremičnine ocenjevani. To pomeni, da opravi vse prilagoditve na primerljivi nepremičnini.
Ocenjevanje vrednosti nepremičninskih pravic po načinu tržnih primerjav temelji na principu substitucije. Racionalni kupec naj ne bi bil pripravljeni plačati za določeno nepremičnino več kot bi znašali stroški nabave podobne nepremičnine.
Ocenjevanje tržne vrednosti nepremičninskih pravic na podlagi načina tržnih primerjav nepremičnin obsega:

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

Metodo primerjave izvedemo v treh korakih:

1. Raziskava tržišča
2. Verifikacija podatkov o prodanih transakcijah
3. Izvedba prilagoditve.

**RAZISKAVA TRŽIŠČA:**

Podatke o prodaji primerljivih nepremičnin, ki so tako po vrsti faktorjev kot po velikosti njihovih vplivov na ceno nepremičnine, čim bolj podobne in konkurenčne obravnavani nepremičnini si pridobim pri nepremičninskih agencijah. Za primerljive nepremičnine izberem stanovanjske objekte locirane na podobnih lokacijah ter podobne namembnosti in funkcionalnosti.

**VERIFIKACIJA PODATKOV O PRODAJNIH TRANSAKCIJAH:**

Pridobljene podatke sem preverila pri nepremičninski agenciji in ugotovim, da so bile primerljive nepremičnine prodane na odprtem trgu v normalnih okoliščinah, med neodvisnim prodajalcem in neodvisnim kupcem. To pomeni, da sta bili obe pogodbeni stranki zadostno informirani in ekonomsko racionalni ter da so bile pogodbe sklenjene brez pritiskov in da je bilo plačilo financirano na podoben način (s kreditom), kot je sicer veljalo na trgu.

**IZVEDBA PRILAGODITEV:**

Zaradi razlik med ocenjevano in primerljivimi nepremičninami je potrebno na primerljivih nepremičninah izvesti prilagoditve. Prilagoditve opravim na primerljivih nepremičninah, kot bi vsaka izmed njih imela lastnosti 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

V danem primeru glede na značilnosti primerljivih nepremičnin izvedem odstotkovne prilagoditve. To izvajam na osnovi prej navedenih lastnosti, ki vplivajo na vrednost. V spodnji tabeli prikazujem odstotkovne prilagoditve primerljivih nepremičnin.

Primerljive tržne prodaje stanovanjskih hiš v letu 2016/2017 na območju občine Pesnica (vir Trgoskop 2):

| ID prodaja | Vrsta posla | Datum sklenitve | Cena | Cena za m2 | Vrsta predmeta posla | Katastrska občina | Leto izgradnje | Pogodbena površina | REN površina | Št. parcele | Št. stavbe | Št. dela |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 269314 | PPT | 25.4.2016 | 49.000,00 € | / | Stanovanjska hiša | 606 - SPODNJE DOBRENJE (PESNICA) | 1972 | 89,00 m2 | N: 86,50 U: 43,00 | / | 392 | 1 |
| | | | | | Zemljišče na katerem je mogoče graditi stavbo in ima grafično določeno | 606 - SPODNJE DOBRENJE (PESNICA) | / | / | N: 1.004,00 U: / | 435 | / | / |
| | | | | | Zemljišče na katerem je mogoče graditi stavbo in ima grafično določeno | 606 - SPODNJE DOBRENJE (PESNICA) | / | / | U: 481,44 U: / | 1159 | / | / |
| 268393 | PPT | 22.4.2016 | 54.558,00 € | / | Stanovanjska hiša | 578 - POLIČKA VAS (PESNICA) | 1957 | 237,00 m2 | N: 230,50 U: 117,50 | / | 299 | 1 |
| | | | | | Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbo ali dele stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvoriščе, dovozna pot, vrt, zelenica, standardni stroji in podobno) | 578 - POLIČKA VAS (PESNICA) | / | / | N: 574,00 U: / | 1946 | / | / |
| 271809 | PPT | 20.6.2016 | 59.000,00 € | / | Stanovanjska hiša | 577 - ZGORNJI JAKOBSKI DOL (PESNICA) | 1985 | 225,00 m2 | N: 225,40 U: 153,40 | / | 17 | 1 |
| | | | | | Zemljišče za vzdržljivo rabo (njiva, travnik, pašnik) | 578 - POLIČKA VAS (PESNICA) | / | / | N: 1.438,00 U: / | 1298 | / | / |
| | | | | | Zemljišče za vzdržljivo rabo (njiva, travnik, pašnik) | 578 - POLIČKA VAS (PESNICA) | / | / | N: 28,00 U: / | 1214 | / | / |
| | | | | | Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbo ali dele stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvoriščе, dovozna pot, vrt, zelenica, standardni stroji in podobno) | 577 - ZGORNJI JAKOBSKI DOL (PESNICA) | / | / | N: 237,00 U: / | 183 | / | / |
| | | | | | Zemljišče za vzdržljivo rabo (njiva, travnik, pašnik) | 578 - POLIČKA VAS (PESNICA) | / | / | N: 2.507,00 U: / | 1229 | / | / |
| | | | | | Zemljišče na katerem je mogoče graditi stavbo in ima grafično določeno | 577 - ZGORNJI JAKOBSKI DOL (PESNICA) | / | / | N: 250,00 U: / | 1142 | / | / |
| | | | | | Zemljišče za vzdržljivo rabo (njiva, travnik, pašnik) | 577 - ZGORNJI JAKOBSKI DOL (PESNICA) | / | / | N: 5.777,00 U: / | 181 | / | / |
| | | | | | Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbo ali dele stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvoriščе, dovozna pot, vrt, zelenica, standardni stroji in podobno) | 577 - ZGORNJI JAKOBSKI DOL (PESNICA) | / | / | N: 58,00 U: / | 1141 | / | / |
| | | | | | Zemljišče za vzdržljivo rabo (njiva, travnik, pašnik) | 577 - ZGORNJI JAKOBSKI DOL (PESNICA) | / | / | N: 229,00 U: / | 186 | / | / |
| | | | | | Zemljišče za vzdržljivo rabo (njiva, travnik, pašnik) | 578 - POLIČKA VAS (PESNICA) | / | / | N: 296,00 U: / | 1215 | / | / |
| | | | | | Zemljišče na katerem je mogoče graditi stavbo in ima grafično določeno | 577 - ZGORNJI JAKOBSKI DOL (PESNICA) | / | / | U: 243,00 U: / | 187 | / | / |
| | | | | | Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbo ali dele stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvoriščе, dovozna pot, vrt, zelenica, standardni stroji in podobno) | 577 - ZGORNJI JAKOBSKI DOL (PESNICA) | / | / | N: 8.391,20 U: / | 179 | / | / |
| | | | | | Zemljišče za vzdržljivo rabo (njiva, travnik, pašnik) | 577 - ZGORNJI JAKOBSKI DOL (PESNICA) | / | / | N: 8.401,00 U: / | 148 | / | / |
| | | | | | Kmečkiji objekt | 577 - ZGORNJI JAKOBSKI DOL (PESNICA) | 1980 | 30,00 m2 | N: 80,00 U: 80,00 | / | 10 | 1 |
| | | | | | Garaža | 577 - ZGORNJI JAKOBSKI DOL (PESNICA) | 1985 | 64,00 m2 | N: 63,70 U: 63,70 | / | 10 | 1 |
| | | | | | Kmečkiji objekt | 577 - ZGORNJI JAKOBSKI DOL (PESNICA) | 1985 | 53,00 m2 | N: 53,00 U: 53,00 | / | 10 | 1 |
| | | | | | Zemljišče za vzdržljivo rabo (njiva, travnik, pašnik) | 578 - POLIČKA VAS (PESNICA) | / | / | N: 52,00 U: / | 1207 | / | / |
| | | | | | Zemljišče za vzdržljivo rabo (njiva, travnik, pašnik) | 578 - POLIČKA VAS (PESNICA) | / | / | N: 445,00 U: / | 1205 | / | / |

| | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 272490 | PPT | 10.6.2016 | 150.000,00 € | / | Stanovanjska hiša | 606 - RANCA (PESNICA) | 1997 | 188,00 m2 | N: 188,30 U: 134,20 | / | 99 | 1 |
| | | | | | Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno) | 606 - RANCA (PESNICA) | / | / | N: 754,00 U: / | 537/22 | / | / |
| 274016 | PPT | 18.5.2016 | 42.500,00 € | / | Stanovanjska hiša | 579 - POLIČKI VRH (PESNICA) | 1960 | 174,00 m2 | N: 173,80 U: 67,10 | / | 56 | 1 |
| | | | | | Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik) | 579 - POLIČKI VRH (PESNICA) | / | / | N: 1.954,00 U: / | 163/1 | / | / |
| | | | | | Tehnični ali pomožni prostori | 579 - POLIČKI VRH (PESNICA) | 1988 | 50,00 m2 | N: 40,00 U: 40,00 | / | 57 | 1 |
| 287906 | PPT | 6.10.2016 | 119.900,00 € | / | Stanovanjska hiša | 609 - JARENINSKI DOL (PESNICA) | 1998 | 270,00 m2 | N: 269,70 U: 146,70 | / | 130 | 1 |
| | | | | | Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno) | 609 - JARENINSKI DOL (PESNICA) | / | / | N: 1.144,00 U: / | 65/30 | / | / |
| 289012 | PPT | 1.9.2016 | 12.000,00 € | / | Stanovanjska hiša | 614 - SPODNJI JAKOBSKI DOL (PESNICA) | 1983 | 242,00 m2 | N: 242,30 U: 103,50 | / | 302 | 1 |
| | | | | | Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik) | 614 - SPODNJI JAKOBSKI DOL (PESNICA) | / | / | N: 6.546,38 U: / | 453/4 | / | / |
| | | | | | Tehnični ali pomožni prostori | 614 - SPODNJI JAKOBSKI DOL (PESNICA) | 1983 | 100,00 m2 | N: 106,20 U: 106,20 | / | 304 | 1 |
| | | | | | Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik) | 577 - ZGORNJI JAKOBSKI DOL (PESNICA) | / | / | N: 3.641,00 U: / | 945/2 | / | / |
| | | | | | Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik) | 614 - SPODNJI JAKOBSKI DOL (PESNICA) | / | / | N: 3.208,00 U: / | 451/1 | / | / |
| | | | | | Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik) | 577 - ZGORNJI JAKOBSKI DOL (PESNICA) | / | / | N: 3.274,00 U: / | 948/2 | / | / |
| | | | | | Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik) | 614 - SPODNJI JAKOBSKI DOL (PESNICA) | / | / | N: 90,00 U: / | 443/26 | / | / |
| | | | | | Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik) | 614 - SPODNJI JAKOBSKI DOL (PESNICA) | / | / | N: 2.422,00 U: / | 453/7 | / | / |
| | | | | | Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik) | 614 - SPODNJI JAKOBSKI DOL (PESNICA) | / | / | N: 1.401,00 U: / | 451/5 | / | / |
| | | | | | Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik) | 614 - SPODNJI JAKOBSKI DOL (PESNICA) | / | / | N: 2.276,00 U: / | 452/1 | / | / |
| | | | | | Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik) | 614 - SPODNJI JAKOBSKI DOL (PESNICA) | / | / | N: 14,00 U: / | 453/16 | / | / |
| | | | | | Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno) | 614 - SPODNJI JAKOBSKI DOL (PESNICA) | / | / | N: 338,00 U: / | *180 | / | / |
| | | | | | Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik) | 614 - SPODNJI JAKOBSKI DOL (PESNICA) | / | / | N: 11.388,00 U: / | 443/25 | / | / |
| | | | | | Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik) | 614 - SPODNJI JAKOBSKI DOL (PESNICA) | / | / | N: 853,00 U: / | 452/15 | / | / |
| | | | | | Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik) | 614 - SPODNJI JAKOBSKI DOL (PESNICA) | / | / | N: 7.918,00 U: / | 450/3 | / | / |
| | | | | | Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik) | 577 - ZGORNJI JAKOBSKI DOL (PESNICA) | / | / | N: 4.556,00 U: / | 944/2 | / | / |
| | | | | | Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik) | 614 - SPODNJI JAKOBSKI DOL (PESNICA) | / | / | N: 1.638,00 U: / | 450/3 | / | / |
| 289407 | PPT | 22.9.2016 | 65.000,00 € | / | Stanovanjska hiša | 577 - ZGORNJI JAKOBSKI DOL (PESNICA) | 1965 | 97,00 m2 | N: 97,00 U: 66,40 | / | 100 | 1 |
| | | | | | Kmetijski objekt | 577 - ZGORNJI JAKOBSKI DOL (PESNICA) | 1985 | 205,00 m2 | N: 268,80 U: 208,80 | / | 85 | 1 |
| | | | | | Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik) | 577 - ZGORNJI JAKOBSKI DOL (PESNICA) | / | / | N: 16.582,00 U: / | 252/1 | / | / |
| | | | | | Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik) | 577 - ZGORNJI JAKOBSKI DOL (PESNICA) | / | / | N: 547,00 U: / | 253/1 | / | / |
| | | | | | Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik) | 577 - ZGORNJI JAKOBSKI DOL (PESNICA) | / | / | N: 2.083,00 U: / | 266/2 | / | / |
| | | | | | Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik) | 577 - ZGORNJI JAKOBSKI DOL (PESNICA) | / | / | N: 529,00 U: / | 271 | / | / |
| | | | | | Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik) | 578 - POLIČKA VAS (PESNICA) | / | / | N: 789,00 U: / | 97/21 | / | / |
| | | | | | Zemljišče za gozdno rabo (gozd) | 578 - POLIČKA VAS (PESNICA) | / | / | N: 5.224,00 U: / | 97/3 | / | / |
| | | | | | Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik) | 578 - POLIČKA VAS (PESNICA) | / | / | N: 1.865,00 U: / | 97/4 | / | / |
| | | | | | Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik) | 577 - ZGORNJI JAKOBSKI DOL (PESNICA) | / | / | N: 6.514,00 U: / | 256/1 | / | / |
| | | | | | Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik) | 577 - ZGORNJI JAKOBSKI DOL (PESNICA) | / | / | N: 2.852,00 U: / | 224 | / | / |
| | | | | | Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik) | 577 - ZGORNJI JAKOBSKI DOL (PESNICA) | / | / | N: 224,00 U: / | 263/2 | / | / |
| | | | | | Kmetijski objekt | 577 - ZGORNJI JAKOBSKI DOL (PESNICA) | 1985 | 75,00 m2 | N: 74,58 U: 74,58 | / | 103 | 1 |
| 290043 | PPT | 15.9.2016 | 90.000,00 € | / | Stanovanjska hiša | 606 - RANCA (PESNICA) | 1975 | 141,00 m2 | N: 140,00 U: 83,90 | / | 517 | 1 |
| | | | | | Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno) | 606 - RANCA (PESNICA) | / | / | N: 883,00 U: / | 473/44 | / | / |
| 300879 | PPT | 15.12.2016 | 147.000,00 € | / | Stanovanjska hiša | 643 - LOŽANE (PESNICA) | 2015 | 389,00 m2 | N: 389,30 U: 153,90 | / | 176 | 1 |
| | | | | | Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno) | 643 - LOŽANE (PESNICA) | / | / | N: 917,00 U: / | 26/13 | / | / |
| 301119 | PPT | 2.12.2016 | 130.000,00 € | / | Stanovanjska hiša | 607 - JELENČE (PESNICA) | 1977 | 130,00 m2 | N: 130,20 U: 80,80 | / | 281 | 1 |
| | | | | | Zemljišče na katerem je mogoče graditi stavbe in ima gradbeno dovoljenje | 607 - JELENČE (PESNICA) | / | / | N: 241,00 U: / | 272/25 | / | / |
| | | | | | Kmetijski objekt | 607 - JELENČE (PESNICA) | 1977 | 27,00 m2 | N: 27,00 U: 27,00 | / | 282 | 1 |
| | | | | | Zemljišče na katerem je mogoče graditi stavbe in ima gradbeno dovoljenje | 607 - JELENČE (PESNICA) | / | / | N: 405,00 U: / | 272/14 | / | / |
| | | | | | Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno) | 607 - JELENČE (PESNICA) | / | / | N: 405,00 U: / | 272/15 | / | / |
| 301151 | PPT | 9.12.2016 | 50.000,00 € | / | Stanovanjska hiša | 605 - SPODNJE DOBRENJE (PESNICA) | 1900 | 64,00 m2 | N: 64,00 U: 52,00 | / | 211 | 1 |
| | | | | | Kmetijski objekt | 605 - SPODNJE DOBRENJE (PESNICA) | 1917 | 22,00 m2 | N: 21,80 U: 21,80 | / | 217 | 1 |
| | | | | | Kmetijski objekt | 605 - SPODNJE DOBRENJE (PESNICA) | 1900 | 57,00 m2 | N: 57,20 U: 57,20 | / | 212 | 1 |
| | | | | | Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik) | 605 - SPODNJE DOBRENJE (PESNICA) | / | / | N: 2.075,00 U: / | 449 | / | / |
| | | | | | Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik) | 605 - SPODNJE DOBRENJE (PESNICA) | / | / | N: 1.049,00 U: / | 444/3 | / | / |
| | | | | | Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik) | 605 - SPODNJE DOBRENJE (PESNICA) | / | / | N: 4.548,00 U: / | 448 | / | / |
| | | | | | Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik) | 605 - SPODNJE DOBRENJE (PESNICA) | / | / | N: 698,00 U: / | 451/1 | / | / |
| | | | | | Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno) | 605 - SPODNJE DOBRENJE (PESNICA) | / | / | N: 191,00 U: / | *87/1 | / | / |
| | | | | | Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno) | 605 - SPODNJE DOBRENJE (PESNICA) | / | / | N: 126,00 U: / | *87/2 | / | / |
| | | | | | Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik) | 605 - SPODNJE DOBRENJE (PESNICA) | / | / | N: 414,00 U: / | 444/2 | / | / |
| | | | | | Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik) | 605 - SPODNJE DOBRENJE (PESNICA) | / | / | N: 1.337,00 U: / | 450/1 | / | / |
| 302070 | PPT | 6.12.2016 | 28.000,00 € | / | Stanovanjska hiša | 609 - JARENINSKI DOL (PESNICA) | 1942 | 50,00 m2 | N: 50,40 U: 50,40 | / | 228 | 1 |
| | | | | | Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno) | 609 - JARENINSKI DOL (PESNICA) | / | / | N: 698,00 U: / | 182/9 | / | / |
| 302155 | PPT | 2.12.2016 | 20.000,00 € | / | Stanovanjska hiša | 573 - ZGORNJE HLAPJE (PESNICA) | 1965 | 20,00 m2 | N: 19,80 U: 19,80 | / | 226 | 1 |
| | | | | | Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno) | 573 - ZGORNJE HLAPJE (PESNICA) | / | / | N: 802,00 U: / | 331/3 | / | / |
| 303143 | PPT | 23.11.2016 | 52.500,00 € | / | Stanovanjska hiša | 606 - RANCA (PESNICA) | 1964 | 167,00 m2 | N: 167,30 U: 89,70 | / | 29 | 1 |
| | | | | | Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno) | 606 - RANCA (PESNICA) | / | / | N: 238,00 U: / | 537/48 | / | / |

## Primerljiva tržna prodaja stanovanjskega objekta 1:

### Splošni podatki o poslu

Dodaj v košarico | Izvozi v PDF | Prikaži na zemljevidu

**1.Pravni posel**

| | |
|---|---|
| Vrsta pravnega posla: | Kupoprodajni posel |
| Vrsta pravnega posla podrobno: | Prodaja na prostem trgu |
| Datum sklenitve pogodbe: | 20.6.2018 |
| ID pravnega posla: | 271809 |

**2.Podatki o pogodbi**

| | |
|---|---|
| Skupna pogodbena cena: | 59.000,00 € |
| Stopnja DDV: | / |
| DDV vključen: | Ne |

**3.Pogodbene stranke - prodajalci**

| | |
|---|---|
| Pravno organizacijska oblika: | Ni prodajalcev |

**4.Pogodbene stranke - kupci**

| | |
|---|---|
| Pravno organizacijska oblika: | / |

### Podatki o delih stavb

- STANOVANJSKA HIŠA 17/1, ZGORNJI JAKOBSKI DOL 30, ZGORNJI JAKOBSKI DOL
- KMETIJSKI OBJEKT 10/1
- GARAŽA 18/1
- KMETIJSKI OBJEKT 19/1

### Podatki o parcelah

- PARCELA 52/7, 578 - POLIČNA VAS, PESNICA
- PARCELA 51/3, 578 - POLIČNA VAS, PESNICA
- PARCELA 52/6, 578 - POLIČNA VAS, PESNICA
- PARCELA 52/4, 578 - POLIČNA VAS, PESNICA
- PARCELA 18/3, 577 - ZGORNJI JAKOBSKI DOL, PESNICA
- PARCELA 52/3, 578 - POLIČNA VAS, PESNICA
- PARCELA 14/0, 577 - ZGORNJI JAKOBSKI DOL, PESNICA
- PARCELA *14/2, 577 - ZGORNJI JAKOBSKI DOL, PESNICA
- PARCELA 18/1, 577 - ZGORNJI JAKOBSKI DOL, PESNICA
- PARCELA *14/1, 577 - ZGORNJI JAKOBSKI DOL, PESNICA
- PARCELA 18/0, 577 - ZGORNJI JAKOBSKI DOL, PESNICA
- PARCELA 51/5, 578 - POLIČNA VAS, PESNICA
- PARCELA 18/7, 577 - ZGORNJI JAKOBSKI DOL, PESNICA
- PARCELA 17/3, 577 - ZGORNJI JAKOBSKI DOL, PESNICA

## Primerljiva tržna prodaja stanovanjskega objekta 2:

### Splošni podatki o poslu

Dodaj v košarico | Izvozi v PDF | Prikaži na zemljevidu

**1.Pravni posel**

| | |
|---|---|
| Vrsta pravnega posla: | Kupoprodajni posel |
| Vrsta pravnega posla podrobno: | Prodaja na prostem trgu |
| Datum sklenitve pogodbe: | 15.9.2016 |
| ID pravnega posla: | 290043 |

**2.Podatki o pogodbi**

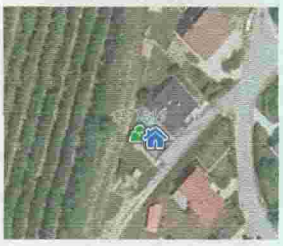
| | |
|---|---|
| Skupna pogodbena cena: | 90.000,00 € |
| Stopnja DDV: | / |
| DDV vključen: | Ne |

**3.Pogodbene stranke - prodajalci**

| | |
|---|---|
| Pravno organizacijska oblika: | Ni prodajalcev |

**4.Pogodbene stranke - kupci**

| | |
|---|---|
| Pravno organizacijska oblika: | / |



### Podatki o delih stavb

STANOVANJSKA HIŠA 617/1, PESNICA PRI MARIBORU 50D, PESNICA PRI MARIBORU

**C.1 Identifikacijski podatki dela stavbe**

| | |
|---|---|
| Številka stavbe: | 617 |
| Številka dela stavbe: | 1 |
| Št. stanovanja ali poslovnega prostora: | / |
| Naslov: | PESNICA PRI MARIBORU 50D |
| Naselje: | PESNICA PRI MARIBORU |
| Občina: | PESNICA |
| Ime KO: | 606 - RANCA |

**C.2 Podatki o delu stavbe**

| | |
|---|---|
| Vrsta dela stavbe: | Stanovanjska hiša |
| Dejanska/namenska raba dela stavbe: | 1110601 - Stanovanje v samostoječi stavbi z enim stanovanjem |
| Koordinate: | X:163287.41 Y:551928.16 |
| Leto izgradnje stavbe: | 1975 |
| Leto izgradnje dela stavbe: | 1975 |
| Neto tlorisna površina dela stavbe: | 140,60 m2 |
| Uporabna površina dela stavbe: | 83,90 m2 |
| Lega dela stavbe v stavbi: | pritličje |
| Število sob: | 3 |
| Atrijsko stanovanje: | Ne |
| Prostori stanovanja: | Garaža,Kuhinja,Klet, stranišče,Odprta lesa,Stopnišče |

**C.3 Podatki o prodaji dela stavbe**

| | |
|---|---|
| Prodajna površina: | 141,00 m2 |
| Prodajna uporabna površina: | / |
| Prodajna neto tlorisna površina: | / |
| Število zunanjih parkirnih mest: | / |
| Nadstropje dela stavbe: | / |
| Stavba je dokončana: | Da |
| Primarni-sekundarni trg: | / |
| Prodani solastniški delež: | 1/1 |

### Podatki o parcelah

PARCELA 471/44, 606 - RANCA, PESNICA

**A.1 Identifikacijski podatki o parceli**

| | |
|---|---|
| Parcelna številka: | 471/44 |
| Katastrska občina: | 606 - RANCA |
| Občina: | PESNICA |

**A.2 Podatki o parceli**

| | |
|---|---|
| Vrsta zemljišča: | Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski sklad in podobno) |
| Namenska raba parcele: | / |
| Koordinate: | X:163286.98 Y:551924 |
| Površina parcele: | 693 m2 |
| Vrsta trajnega nasada: | / |
| Starost trajnega nasada: | / |

**A.3 Podatki o prodaji parcele**

| | |
|---|---|
| Prodani solastniški delež parcele: | 1/1 |

Primerljiva tržna prodaja stanovanjskega objekta 3:

**Splošni podatki o poslu**

Dodaj v košarico | Izvozi v PDF | Prikaži na zemljevidu

1.Pravni posel

| | |
|---|---|
| Vrsta pravnega posla: | Kupoprodajni posel |
| Vrsta pravnega posla podrobno: | Prodaja na prostem trgu |
| Datum sklenitve pogodbe: | 23.11.2016 |
| ID pravnega posla: | 303143 |

2.Podatki o pogodbi

| | |
|---|---|
| Skupna pogodbena cena: | 52.500,00 € |
| Stopnja ODV: | / |
| ODV vključen: | Ne |

3.Pogodbene stranke - prodajalci

| | |
|---|---|
| Pravno organizacijska oblika: | Ni prodajalcev |

4.Pogodbene stranke - kupci

| | |
|---|---|
| Pravno organizacijska oblika: | / |

**Podatki o delih stavb**

STANOVANJSKA HIŠA 29/1, PESNICA PRI MARIBORU 41A, PESNICA PRI MARIBORU

C.1 Identifikacijski podatki dela stavbe

| | |
|---|---|
| Številka stavbe: | 29 |
| Številka dela stavbe: | 1 |
| Št. stanovanja ali poslovnega prostora: | / |
| Naslov: | PESNICA PRI MARIBORU 41A |
| Naselje: | PESNICA PRI MARIBORU |
| Občina: | PESNICA |
| Ime KO: | 606 - RANCA |

C.2 Podatki o delu stavbe

| | |
|---|---|
| Vrsta dela stavbe: | Stanovanjska hiša |
| Dejanska/namenska raba dela stavbe: | 1110002 - Stanovanje, ki se nahaja v hišni vrsti hši |
| Koordinate: | X:162934.42 Y:552049.98 |
| Leto izgradnje stavbe: | 1964 |
| Leto izgradnje dela stavbe: | 1964 |
| Neto tlorisna površina dela stavbe: | 167,00 m2 |
| Uporabna površina dela stavbe: | 89,70 m2 |
| Lega dela stavbe v stavbi: | pritličje |
| Število sob: | 4 |
| Altijsko stanovanje: | Ne |
| Prostori stanovanja: | Garaža,Kuhinja,Odprt balkon,Klet, shramba,Stopnišče,Odprta loža,Podstrešje |

C.3 Podatki o prodaji dela stavbe

| | |
|---|---|
| Prodana površina: | 167,00 m2 |
| Prodana uporabna površina: | / |
| Prodana neto tlorisna površina: | / |
| Število zunanjih parkirnih mest: | 1 |
| Nadstropje dela stavbe: | / |
| Stavba je dokončana: | Da |
| Primarni-sekundarni trg: | / |
| Prodani solastniški delež: | 1/1 |

**Podatki o parcelah**

PARCELA 537/48, 606 - RANCA, PESNICA

A.1 Identifikacijski podatki o parceli

| | |
|---|---|
| Parcelna številka: | 537/48 |
| Katastrska občina: | 606 - RANCA |
| Občina: | PESNICA |

A.2 Podatki o parceli

| | |
|---|---|
| Vrsta zemljišča: | Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče zemljišče pod stavbo; dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski objekt in podobno) |
| Namenska raba parcele: | / |
| Koordinate: | X:162934.8 Y:552058.54 |
| Površina parcele: | 239 m2 |
| Vrsta trajnega nasada: | / |
| Starost trajnega nasada: | / |

A.3 Podatki o prodaji parcele

| | |
|---|---|
| Prodani solastniški delež parcele: | 1/1 |

## Izvedba prilagoditev

Ker nepremičnine – stanovanjska stavba s pripadajočim zemljiščem, ni enaka prodanim stanovanjskim objektom, izvedemo na njihovih glavnih lastnostih prilagoditve. Prilagoditve izvedemo kot odstotne razlike v lastnostih med ocenjevano nepremičnino in primerljivo nepremičnino. Rezultat izvedbe prilagoditev predstavlja indikacijo vrednosti za vsako izbrano primerljivo transakcijo, kakor če bi vsaka izmed teh imela enake glavne lastnosti kot ocenjevana nepremičnina. Prilagoditve smo izvedli na naslednjih lastnostih:

- Obseg pravic na nepremičnini: prilagodimo, v kolikor bi katera nepremičnina imela odstopanja od vrednosti za celoten sveženj nepremičninskih pravic. V danem primeru gre v vseh primerih za transakcije z vsemi pravicami na nepremičninah zato prilagoditev ne izvedemo.
- Davek: v vseh primerljivih cenah je upoštevana neto cena.
- Prodajni pogoji: izvedemo prilagoditev, v kolikor bi lahko katera transakcija zaradi specifičnih prodajnih pogojev imela drugačno vrednost, ko bi jo dosegla na splošnem trgu. Pri izvedbi prilagoditev nam ni znamo, da bi pri primerljivih transakcijah prišlo do posebnostih pri prodajnih pogojih, saj so bile vse prodane na prostem trgu.
- Vrsta transakcije: v kolikor gre za dejansko izvedene cene, ne izvedemo prilagoditev.
- Pogoji financiranja: izvedemo prilagoditev, v kolikor bi lahko katera transakcija zaradi specifičnega financiranja imela drugačno vrednost, ko bi jo dosegla na splošnem trgu. Pri izvedbi prilagoditev nam ni znamo, da bi pri primerljivih transakcijah prišlo do posebnostih pri financiranju nepremičnin.
- Časovna korekcija: Vse primerljive hiše in zemljišča so bile prodane v 2016 zato prilagoditev ne izvedem.
- Primerljive hiše so na isti lokaciji kot ocenjevana nepremičnina, glede cestnih in avtocestnih povezav in bližine večjega mesta.
- Vrsta gradnje: Vse nepremičnine, so opečne/betonske gradnje, zato prilagoditev ne izvedemo.

**Primerljive tržne prodaje stanovanjskih objektov:**

| Značilnosti | Ocenjevana nepremičnina | | Primerjava 1 | | Primerjava 2 | | Primerjava 3 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Vir podatka – ID posla | **Trgoskop2** | | **271809** | | **290043** | | **303143** | |
| Lokacija | Pernica 48a, Pernica | | Zg. Jakobski dol 39, Zg. Jakobski dol | | Pesnica pri Mariboru 50d, Pesnica | | Pesnica pri Mariboru 41a, Pesnica | |
| Prodajna cena v € | | | **59.000,00 €** | | **90.000,00 €** | | **52.500,00 €** | |
| Prodajna cena v €/m²/NTP | | | **261,76** | | **640,11** | | **313,81** | |
| | | Pril | | Pril. | | Pril. | | Pril. |
| Obseg pravic | 1/1 | | 1/1 | 0% | 1/1 | 0% | 1/1 | 0% |
| Datum transakcije | | | 20.06.2016 | 0% | 15.9.2016 | 0% | 23.11.2016 | 0% |
| Vrsta transakcije | | | tržna | 0% | tržna | 0% | tržna | 0% |
| Prodajni pogoji | | | tržni | 0% | tržni | 0% | tržni | 0% |
| Vmesna prilagoditev | | | | | | | | |
| Lokacija v regiji | Pesnica | | Pesnica | 0% | Pesnica | 0% | Pesnica | 0% |
| Lokacija v naselju | Pernica | | Zg. Jakobski dol | 25% | Pesnica | -13% | Pesnica | -13% |
| NTP objekta v m² | 352,80 | | 225,40 | -20% | 140,60 | -30% | 167,30 | -25% |
| NTP kmetijskih objektov in garaže v m² | - | | 209,60 | -20% | - | 0% | - | 0% |
| Velikost SZ v m² | 1.670,00 | | 7.161,00 | 20% | 693,00 | 0% | 239,00 | 0% |
| Velikost KZ v m² | | | 30.269,00 | -20% | - | 0% | - | 0% |
| Namembnost | Dvostanovanjska | | Stanovanjska | 0% | Stanovanjska | 0% | Stanovanjska | 0% |
| Konstrukcija | Opeka | | Opeka | 0% | Opeka | 0% | Opeka | 0% |
| Leto gradnje/obnove | 1980-1985, sprotno vzdrževanje tekom let | | 1980-1985, | 0% | 1975/1988, 1993 | 0% | 1964/2001 | 10% |
| Vzdržavanje | Solidno | | Solidno | 0% | Dobro | 0% | Solidno | 0% |
| Etažnost | P+1 | | K+P+M | 0% | K+P | 0% | K+P+M | 0% |
| Ogrevanje | CK | | CK | 0% | CK | 0% | | 0% |
| Končna prilagoditev | | | | **-15%** | | **-43%** | | **-28%** |
| INDIKACIJA VREDNOSTI | | | **222,50** | | **364,86** | | **225,94** | |
| PONDER | | | 89,00 | 0,40 | 72,92 | 0,20 | 90,38 | 0,40 |
| **OCENA VREDNOSTI V €/m²** | | | **252,30** | | | | | |
| **SKUPNA VREDNOST v €** | | | **89.011,44** | | | | | |

*NTP = neto tlorisna površina

## Zaključek:

**Ocenjena vrednost nepremičnine – dvodružinska stanovanjska hiša, Pernica 48A, Pernica, po »načinu tržnih primerjav«, na dan 15.2.2017 (zaokr.):**

**89.000,00 €**

## 7.0 USKLADITEV INDIKACIJ VREDNOSTI V KONČNO VREDNOST

Z oceno vrednosti nepremičnine, dvostanovanjska hiša v lasti do ½ od celote Dejana Horvat, sem dobila naslednjo vrednost:

| | | |
|---|---|---|
| Ocenjeno po načinu tržnih primerjav | **44.500,00** | **EUR** |

**Vrednost po načinu tržnih primerjav –** ocenitev vrednosti nepremičnine z načinom primerljivih prodaj se je približal tržnim cenam. Uporabljeni so bili podatki različnih prodaj ter usklajeni s ponderji.

**Končna ocena vrednosti z utemeljitvijo**

Za zaključek naj povem, da izračun vrednosti nepremičninskih pravic, ki sem ga dobila s načinom tržnih primerjav daje relevantno oceno vrednosti. Po skrbnem preudarku vseh ustreznih in razpoložljivih informacij, z upoštevanjem povedanega in glede na tukaj vsebovane domneve in omejitvene pogoje je vrednost lastnikovih pravic pri predmetni nepremičnini, ki sem jo dobila z načinom tržnih primerjav in znaša na dan 15.02.2017:

**Tržna vrednost dvostanovanjske hiše, Pernica 48A, Pernica, k.o. 642 Pernica v lasti Dejana Horvata do ½ na dan 15.2.2017 znaša (zaokr):**

**44.500,00 EUR**

## 8.0 LITERATURA IN VIRI


1. Pšunder, I., Torkar, M. (2007). *Vrednost nepremičninskih pravic,* Ljubljana 2007; Slovenski inštitut za revizijo.
2. International Valuation Standards Committee. (MSOV 2013). *Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti.* Ljubljana: Slovenski inštitut za revizijo.
3. Revija SIR*IUS: Revija za teorijo in prakso revizije, računovodstva, davkov, financ, ocenjevanja vrednosti in drugih sorodnih področij, Slovenski inštitut za revizijo: http://www.si-revizija.si/publikacije/revija-sirius.
4. Friedman, J. P., Ordway, N. (1989). *Income property appraisal and analysis.* New Jersey: Prentice Hall.
5. Koletnik, F. (2001). *Vrednotenje in trženje podjetij: Gradivo za izobraževanje za pridobitev strokovnega naziva preizkušeni ocenjevalec vrednosti nepremičnin.* Ljubljana: Slovenski inštitut za revizijo.
6. Pšunder, I. (2002). *Pristopi in metode ocenjevanja vrednosti nepremičnin: Gradivo za izobraževanje za pridobitev strokovnega naziva preizkušeni ocenjevalec vrednosti nepremičnin.* Ljubljana: Slovenski inštitut za revizijo.
7. Slovenski poslovnofinančni standardi 2 (2013). *Uradni list Republike Slovenije, št. 106/13 z dne 18.12.2013.*
8. Izhodiščne povprečne cene za oceno delne škode na stavbah, Ur.l.RS, 33/2005,
9. Šubic Kovač, M. (1997). *Vrednotenje stavbnih zemljišč.* Ljubljana: Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, Inštitut za komunalno gospodarstvo.
10. Projekcije strukturnih deležev posameznih vrst del na objektih, junij 1995
11. Turk, I. (1999). Temeljni pojmovnik ocenjevanja vrednosti sredstev in podjetij. Slovenski inštitut za revizijo: Revizor, št. 5-6.
12. Turk, I., Černe, A. (2003). *Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti: šesta izdaja.* Ljubljana: Zveza računovodij, finančnikov in revizorjev Slovenije.
13. Uradni list Republike Slovenije št. 47/2004: Hierarhija standardov ocenjevanja vrednosti.
14. Žlajpah, D. (2001). *Zbornik pripravljalnega seminarja kandidatov za sodne cenilce in izvedence gradbene stroke.* Ljubljana : ZSISCSGS.
15. Podatkovne baze geodetske uprave RS, Ministrstva za okolje in prostor, občine, inp..
16. Pšunder I. ( 2009) Ocenjevanje vrednosti nepremičninskih pravic za namene zavarovanega posojanja, Zbornik referatov.
17. Focus – Money, 17.12.2012, Sas moderne wirtschaftsmagazin
18. Uvrstitev pojma likvidacijske vrednosti v stroko ocenjevanja vrednosti in povezava z MSOV - iz prakse za prakso: SIR*IUS, strokovna revija Slovenskega inštituta za revizijo RS, maj 2013
19. Dr. Igor Pšunder: Mera kapitalizacije pri ocenjevanju vrednosti nepremičnin, revija SIRIUS, št. 05/2013 – september 2013;
20. IVSC, Strokovno informativno gradivo 1 – Diskontirani denarni tok, gradivo iz knjižnice Slovenskega inštituta za revizijo.
21. Veronica Waldthausen in Louise Fury-HVS(Hodges Ward Elliott); 2013 European Hotel Transactions, Marec 2014.


## 9.0 PRILOGE

Fotografije
Zemljiškoknjižni izpiski

## 10.0 IZJAVA CENILCA

Podpisana Jadviga Jug izdelovalka ocenjevanega poročila s podpisom potrjujem, da pri izdelavi tega poročila nisem imela nobenih interesov, ki bi vplivali na samo oceno vrednosti ocenjevane nepremičnine, poleg tega potrjujem, da sem upoštevala vse objektivne okoliščine ter upoštevala vse podatke, ki so mi bili na razpolago.

Cenilka:

Jadviga Jug

SODNI CENILEC ZA GRADBENIŠTVO - GRADBENIŠTVO SPLOŠNO
JADVIGA JUG
Ul. heroja Nandeta 28
MARIBOR

## 11.0 IZJAVA NAROČNIKA

Naročnika ocenjevanega poročila s podpisom potrjujemo, da so vsi predani podatki, katere je zahtevala izdelovalka, verodostojni in popolni in da se ni vršil pritisk na izdelovalko ocenjevanega poročila.

Naročnik:

Republika Slovenija Okrajno sodišče
v Mariboru

VRHOVNO SODIŠČE
REPUBLIKE SLOVENIJE

Informacijski sistem eZK

# Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 15.2.2017 - 9:34:14

## Nepremičnina

**tip nepremičnine:** 1 - zemljiška parcela
**vir ID znaka:** 1 - zemljiški kataster
**ID znak:** parcela 642 59/7

**katastrska občina** 642 PERNICA **parcela** 59/7 (ID 2924005)

## Plombe:

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

## Osnovni pravni položaj nepremičnine:

**ID osnovnega položaja:** 7933197
**vrsta osnovnega položaja:** 101 - vknjižena lastninska pravica
**delež:** 1/4
**imetnik:**
1. EMŠO: 2104959******
   osebno ime: Majda Horvat
   naslov: Pernica 048A, 2231 Pernica
   **začetek učinkovanja vpisa imetnika** 09.04.2015 12:45:47

**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 |
|---|---|---|
| 11250422 | 31.03.2010 10:07:00 | 415 - vknjižena neprava stvarna služnost |
| 14028072 | 07.07.2011 14:38:03 | 401 - vknjižena hipoteka |

**ID osnovnega položaja:** 7933198
**vrsta osnovnega položaja:** 101 - vknjižena lastninska pravica
**delež:** 1/4
**imetnik:**
1. EMŠO: 1801956******
   osebno ime: Stanislav Horvat
   naslov: Pernica 048A, 2231 Pernica
   **začetek učinkovanja vpisa imetnika** 09.04.2015 12:45:47

**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 |
|---|---|---|
| 11250422 | 31.03.2010 10:07:00 | 415 - vknjižena neprava stvarna služnost |
| 14028072 | 07.07.2011 14:38:03 | 401 - vknjižena hipoteka |

**ID osnovnega položaja:** 7933199

**vrsta osnovnega položaja:** 101 - vknjižena lastninska pravica
**delež:** 1/2
**imetnik:**
1. EMŠO: 2312984******
   osebno ime: Dejan Horvat
   naslov: Pernica 048A, 2231 Pernica
   **začetek učinkovanja vpisa imetnika** 10.03.2006 09:20:00

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

| ID omejitve | čas začetka učinkovanja | vrsta |
|---|---|---|
| 11250422 | 31.03.2010 10:07:00 | 415 - vknjižena neprava stvarna služnost |
| 14028072 | 07.07.2011 14:38:03 | 401 - vknjižena hipoteka |
| 18002691 | 14.06.2016 10:17:59 | 401 - vknjižena hipoteka |
| 18282800 | 05.10.2016 09:19:43 | 401 - vknjižena hipoteka |

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

**ID pravice / zaznambe** 11250422
**čas začetka učinkovanja** 31.03.2010 10:07:00
**vrsta pravice / zaznambe** 415 - vknjižena neprava stvarna služnost
**glavna nepremičnina:** **katastrska občina** 642 PERNICA **parcela** 59/7 (ID 2924005)
**podatki o vsebini pravice / zaznambe**
dodatni opis:
Na podlagi ustanovitvi stvarne služnosti za izgradnjo sanitarne kanalizacije v naselju Pernica št. 3205-6/2010-IRH z dne 19. 3. 2010 in treh zemljiškoknjižnih dovolil z dne 19. 3. 2010se vknjiži služnostna pravica gradnje, izvedbe, rekonstrukcije in dostopa do omrežja ali naprav za potrebe obratovanja, vzdrževanja in nadzora ter odstranjevanje morebitnih ovir pri vzdrževanju in obratovanju celotnega omrežja ali naprav za dobo funkcioniranja omrežja in naprav sanitarnega kanalizacijskega omrežja Pernica II. faza.
**imetnik:**
1. matična številka: 5884098000
   firma / naziv: OBČINA PESNICA
   naslov: Pesnica pri Mariboru 039A, 2211 Pesnica pri Mariboru
   **začetek učinkovanja vpisa imetnika** 31.03.2010 10:07:00

**zveza - ID osnovnega položaja:**
7933197
7933198
7933199

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

**ID pravice / zaznambe** 14028072
**čas začetka učinkovanja** 07.07.2011 14:38:03
**vrsta pravice / zaznambe** 401 - vknjižena hipoteka
**glavna nepremičnina:** **katastrska občina** 642 PERNICA **parcela** 59/7 (ID 2924005)
**podatki o vsebini pravice / zaznambe**
terjatev: 110.000,00 EUR
obresti 6 - mesečni EURIBOR + 2,29 %
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 30.09.2031
dodatni opis:
Na podlagi notarskega zapisa Sporazuma o zavarovanju denarne terjatve v smislu 142. člena SPZ, opr. št. SV 359/11 z dne 07.07.2011 in Pogodbe o gotovinskem hipotekarnem kreditu z Euribor klavzulo številka 100-135358 v zgoraj navedenem notarskem zapisu, se vknjiži hipoteka z naslednjimi podatki o terjatvi, zavarovani s hipoteko:
- glavnica: 110.000,00 EUR;
- obresti: 6-mesečni EURIBOR (trenutno 1,80300 %) + 2,29000 % letno, kar na dan sklenitve Pogodbe o gotovinskem hipotekarnem kreditu z Euribor klavzulo

številka 100-135358, znaša 4,09300%;
- zapadlost glavnice: 30.09.2031, oz. na dan odpoklica upnika.

**imetnik:**

1. matična številka: 5706491000
   firma / naziv: KBS BANKA D.D.
   naslov: Zagrebška cesta 076, 2000 Maribor
   **začetek učinkovanja vpisa imetnika** 07.07.2011 14:38:03

**zveza - ID osnovnega položaja:**

7933197
7933198
7933199

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

| ID | čas začetka učinkovanja | vrsta |
|---|---|---|
| 14028073 | 07.07.2011 14:38:03 | 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti |

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

**ID pravice / zaznambe** 14028073
**čas začetka učinkovanja** 07.07.2011 14:38:03
**vrsta pravice / zaznambe** 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
**podatki o vsebini pravice / zaznambe**
dodatni opis:
Na podlagi notarskega zapisa Sporazuma o zavarovanju denarne terjatve v smislu 142. člena SPZ, opr. št. SV 359/11 z dne 07.07.2011 se zaznamuje neposredna izvršljivost citiranega notarskega zapisa.

**ID pravice / zaznambe** 18002691
**čas začetka učinkovanja** 14.06.2016 10:17:59
**vrsta pravice / zaznambe** 401 - vknjižena hipoteka
**glavna nepremičnina:** **katastrska občina** 642 PERNICA **parcela** 59/7 (ID 2924005)
**podatki o vsebini pravice / zaznambe**
terjatev: 14.897,30 EUR
obresti glej opis
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 20.11.2014
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 14.897,30 EUR s pp., ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. VL 128221/2015 z dne 08.06.2016.

**imetnik:**

1. matična številka: 1245015000
   firma / naziv: RDO družba za trgovino in storitve, d.o.o.
   naslov: Trpinčeva ulica 037A, 1000 Ljubljana
   **začetek učinkovanja vpisa imetnika** 14.06.2016 10:17:59

**zveza - ID osnovnega položaja:**

7933199

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

| ID | čas začetka učinkovanja | vrsta |
|---|---|---|
| 18002692 | 14.06.2016 10:17:59 | 712 - zaznamba izvršbe |

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

**ID pravice / zaznambe** 18002692
**čas začetka učinkovanja** 14.06.2016 10:17:59
**vrsta pravice / zaznambe** 712 - zaznamba izvršbe
**podatki o vsebini pravice / zaznambe**

organ, ki vodi postopek OKRAJNO SODIŠČE V MARIBORU
opr. št. postopka VL 128221/2015
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Mariboru opr. št. VL 128221/2015 z dne 08.06.2016 v zvezi s sklepom Okrajnega sodišča v Ljubljani opr. št. VL 128221/2015 z dne 27.10.2015.

**ID pravice / zaznambe** 18282800
**čas začetka učinkovanja** 05.10.2016 09:19:43
**vrsta pravice / zaznambe** 401 - vknjižena hipoteka
**glavna nepremičnina:** **katastrska občina** 642 PERNICA **parcela** 59/7 (ID 2924005)
**podatki o vsebini pravice / zaznambe**
terjatev: 12.739,49 EUR
obresti glej opis
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 13.09.2016
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 12.739,49 EUR s pp., ki je podrobneje opisana v izreku sklepa Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. Z 387/2016 z dne 4.10.2016.
**imetnik:**
1. matična številka: 5854814000
   firma / naziv: REPUBLIKA SLOVENIJA
   naslov: Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana
   **začetek učinkovanja vpisa imetnika** 05.10.2016 09:19:43

**zveza - ID osnovnega položaja:**
7933199

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

| ID | čas začetka učinkovanja | vrsta |
|---|---|---|
| 18282801 | 05.10.2016 09:19:43 | 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti |

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

**ID pravice / zaznambe** 18282801
**čas začetka učinkovanja** 05.10.2016 09:19:43
**vrsta pravice / zaznambe** 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
**podatki o vsebini pravice / zaznambe**
dodatni opis:
Zaznamba izvršljivosti je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Mariboru opr. št. Z 387/2016 z dne 4.10.2016.