



I 1435/2021

## OCENITEV NEPREMIČNINSKIH PRAVIC

**za nepremičnine,  
parc. št. 508/3 in 508/6,  
obe k.o. 596 - Zg. Kungota**

Naročnik:

Okrajno sodišče v Mariboru  
Cafova ul. 1  
2000 Maribor

Sodni izvedenec in cenilec

**Samo IZLAKAR**

št. odl. 165-04-40/00

pri Ministrstvu za pravosodje

marec 2022

**GLAVNI PODATKI IN NALOGA**

Zadeva:	I 1435/2021
Naziv sodišča:	Okrajno sodišče v Mariboru
Datum odločitve za izdelavo mnenja:	28.3.2022
Datum prejema naročila:	4.3.2022
Datum pregleda spisa:	
Datum ogleda:	18.3.2022
Datum izdelave ocenitvenega mnenja:	28.3.2022
Število izročenih izvodov:	2 (dva) izvoda + obračun

**NAMEN NALOGE:**

naloga cenilca je v izvršilni zadevi

upnika: R Slovenija, ki ga zastopa Državno odvetništvo RS v Mariboru,  
zoper

dolžnika: Jože ŽAVCAR, Zg. Kungota 71, Zg. Kungota,

da zaradi izterjave popolno in nepristransko ter v skladu s pravili znanosti in stroke, opravi ocenitev nepremičnine:

➤ parc. št. 508/3 in 508/6, obe k.o. 596 - Zg. Kungota, last dolžnika do 1/1 celote.

**Ocenjena tržna vrednost**

**za nepremičnine, parc. št. 508/3 in 508/6, obe k.o.  
596 - Zg. Kungota, zaokroženo znaša:**

**204.200,00 €**

To vrednost deklariram kot izhodiščno tržno vrednost na dan 18.3.2022 za nepremičnine proste vseh bremen

Opomba: stavbo je bilo možno pregledati zgolj z zunanje strani.

Naročnik poročila je pozvan, da bo pri uporabi z njim ravnal v skladu z Zakonom o varstvu osebnih podatkov in Uredbo GDPR.

**POVZETEK OCENITVE:**

v izvršilni zadevi upnika R Slovenija, ki ga zastopa Državno odvetništvo RS v Mariboru, zoper dolžnika Jože ŽAVCAR, Zg. Kungota 71, Zg. Kungota, je bilo potrebno zaradi izterjave popolno in nepristransko ter v skladu s pravili znanosti in stroke, opraviti ocenitev:

➤ parc. št. 508/3 in 508/6, obe k.o. 596 - Zg. Kungota, last dolžnika do 1/1 celote.

**Vrsta vrednosti**

Glede na namen in metodiko vrednotenja nepremičnin, je ugotovljena vrednost opredeljena kot tržna vrednost.

**Ogled na kraju samem**

Ogled zemljišča in objektov je bil opravljen 18.3.2022. Dolžnik ni dovolil notranjega ogleda in izmere posameznih prostorov. Tako je bila ocena vrednosti opravljena zgolj z zunanjim ogledom in po uradnih podatkih Katastra stavb.

**Datum ocenjevanja vrednosti**

Ocena vrednosti nepremičnin je izdelana na dan 18.3.2022.

**Ocenitev**

Ocenitev nepremičnin je opravil Samo Izlakar, Kraigherjeva 33, Ptuj, sodni cenilec za nepremičnine in gradbeno stroko ter izvedenec za nizke gradnje.

**Metodologija vrednotenja**

Pri vrednotenju uporabim primerjalno metodo za zemljišče in nabavnovrednostni način in primerjalni način za oceno vrednosti objektov.

**OCENA TRŽNE VREDNOSTI**

Ocena tržne vrednosti celotne nepremičnine, ob upoštevanju starosti objekta in dokončnosti ter vseh navedenih podatkov, hkrati z domnevami in omejitvenimi pogoji ter predvsem ob upoštevanju trenutnih tržnih razmer na tej lokaciji (zelo malo sličnih transakcij in v zelo širokem razponu), uporabnikom ocenitve predlagam, da uporabijo tržno vrednost, ki jo izvedem iz ponderacije 30 % vpliva nabavne vrednosti in 70 % primerjalne vrednosti.

nabavna vrednost	30%	196.089,15	58.826,75
primerjalna vrednost	70%	205.103,57	143.572,50
skupaj			202.399,24
kmetijsko zemljišče			1.770,00
Ocenjena vrednost posesti			204.169,24

Ocenjena vrednost parc. št. 508/3 in 508/6, obe k.o. 596 - Zg. Kungota, zaokroženo znaša 204.200,00 €.

Opomba: stavbo je bilo možno pregledati zgolj z zunanje strani.

To vrednost deklariram kot izhodiščno tržno vrednost na dan 18.3.2022 za nepremičnine proste vseh bremen.

V kolikor bo posest šla v prodajo, ni za pričakovati, da bo nekdo pripravljen plačati za to posest več, kakor se bodo takrat v tistem trenutku tržili slične nepremičnine na obravnavani lokaciji.

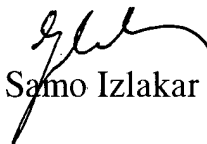
Prodajna cena je vedno le odraz trenutnega stanja na točno določenem mestu, ob določenem času in ob različnih vplivnih indikatorjev ter pogojev tako s strani kupca kot prodajalca, v danem trenutku.

Sama vrednost nepremičnine pa bo tudi odvisna od vrste načina prodaje te nepremičnine – prosto bremen in ljudi ali pa z vsemi bremen.

Ocenjena vrednost je brez upoštevanja za kakršne koli davke, ki jih mora plačati ena ali druga stranka kot neposredno posledico izvedenega posla.

V podanem mnenju so uporabljene vrednosti in cene po načelu tržne vrednosti tj. brez upoštevanja prodajnih stroškov prodajalca ali nakupnih stroškov kupca in brez prilagoditev za kakršne koli davke, ki jih mora ena ali druga stranka plačati zaradi sklenitve posla.

28.3.2022



Samo Izlakar

## OCENITEV NEPREMIČNINE

### SPLOŠNI PODATKI

**Predmet ocenitve** so dolžniku solastne nepremičnine, parc. št. 508/3 in 508/6, obe k.o. 596 - Zg. Kungota, z vsemi izboljšavami in pritiklinami, kar predstavlja stanovanjsko hišo na naslovu Zg. Kungota 71, Zg. Kungota.

**Naročnik izdelave ocene nepremičnine** je Okrajno sodišče v Mariboru.

**Ogled na kraju samem** je bil opravljen 18.3.2022. Dolžnik ni dovolil notranjega ogleda in izmere posameznih prostorov. Tako je bila ocena vrednosti opravljena zgolj z zunanjim ogledom in po uradnih podatkih Katastra stavb.

**Ocenitev je opravil** Samo Izlakar, Kraigherjeva 33, Ptuj, sodni cenilec za nepremičnine in gradbeno stroko ter izvedenec za nizke gradnje.

#### **Upoštevani predpisi in osnove za ocenitev:**

Slovenski inštitut za revizijo je objavil hierarhijo standardov ocenjevanja, kjer so opredeljeni standardi in prioritete posameznih standardov ocenjevanja ter drugih načel ocenjevanja vrednosti pri njihovi uporabi.

- Zakon o revidiranju;
- Slovenski poslovno finančni standardi za ocenjevanje vrednosti;
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV);
- Standardi ocenjevanja vrednosti podjetij, nepremičnin, strojev in opreme;
- Metodološka gradiva in priročniki Slovenski inštitut za revizijo;
- SIST ISO 9836 in Informatorji SICGRAS ter - Vestniki DICM;
- strokovno gradivo izobraževalnih seminarjev;
- lastne izkušnje in zbrana baza podatkov;
- periodični tisk za področje nepremičnin;
- Pravilnik o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj;
- javna baza podatkov o prodaji nepremičnin.

#### **Dokumentacijska podlaga**, ki je pomenila osnovo za oceno vrednosti je:

- izpisek iz ZK in Katastra stavb;
- ogled zemljišča in objektov;
- javno dostopni podatki iz zbirke GURS-a, PISO in GERK-a ter UE;
- podatki o pravnih poslih iz uradne evidence trga nepremičnin;
- podatki nepremičninske agencije o ponudbi podobnih nepremičnin v neposredni bližini.

## OPIS NEPREMIČNINE Z IZRAČUNOM VREDNOSTI

**Lokacija:** same nepremičnine je na ravnem terenu naselja Kungota, kjer je razpršena individualna gradnja enodružinskih hiš in kmetijskih posesti. Nepremičnina je oddaljena cca 0,4 km od centra kraja.

**Zemljišče:** je nepravilne oblike, opremljeno z elektrovirom in vodovodom ter kanalizacijo.

**Namenska raba:** zemljišče je namenjeno stanovanjski dejavnosti.

**Dostop:** je po javni asfaltni poti JP 695121.

**Lastništvo:** podani so uradni podatki iz ZK (z dne 17.3.2022):

PRIIMEK IN IME	NASLOV	LETO ROJ.	DELEŽ	STATUS
Jože Žavcar	Zgornja Kungota 071, 201 Zgornja Kungota	1960	1/1	Lastnik

vir: ZK

**Varovanje, prepovedi in omejitve:** vknjiženo je

- vpisanih je več hipotek z zaznambo izvršbe;
- neprava stvarna služnost za komunalno infrastrukturo.

**Zemljiškoknjižni podatki:** podani so uradni podatki GURS-a:

**Katastrska občina 596 ZGORNJA KUNGOTA, številka parcele 508/3, ID znak 596-508/3-0:**

POVRŠINA PARCELE (m <sup>2</sup> )	492
DEJANSKA RABA	DELEŽ (%)
nedoločena raba	100,0
NAMENSKA RABA	DELEŽ (%)
najboljša kmetijska zemljišča	100,0

**Katastrska občina 596 ZGORNJA KUNGOTA, številka parcele 508/6, ID znak 596-508/6-0:**

POVRŠINA PARCELE (m <sup>2</sup> )	1.356
DEJANSKA RABA	DELEŽ (%)
poseljena zemljišča	51,5
nedoločena raba	19,7
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	9,4
vodna zemljišča	
poseljena zemljišča	19,4
tloris stavbe	
NAMENSKA RABA	DELEŽ (%)
površine razpršene poselitve	71,0
najboljša kmetijska zemljišča	29,0
BONITETNE TOČKE	67
POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	127

**Katastrska občina 596 ZGORNJA KUNGOTA, številka stavbe 10**

NASLOV STAVBE

PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA

Katastrska občina	številka parcele	Površina zemljišča pod stavbo (m <sup>2</sup> )
596 ZGORNJA KUNGOTA	508/6	*136,0
596 ZGORNJA KUNGOTA	*119	*136,0

\* Znak zvezdica (\*) pred površino zemljišča pod stavbo pomeni, da je površina ocenjena

število etaž	2
številka pritlične etaže	1
višina stavbe (m)	10,0

leto izgradnje stavbe	1993
število stanovanj	1
število poslovnih prostorov	0
tip stavbe	1 - samostoječa
leto obnove strehe	-
leto obnove fasade	-
material nosilne konstrukcije	1 - opeka
priključek na vodovodno omrežje	Da
priključek na električno omrežje	Da
priključek na kanalizacijsko omrežje	Ne
priključek na omrežje plinovoda	-

**Katastrska občina 596 številka stavbe 10 številka dela stavbe 1****Podatki o delu stavbe**

naslov dela stavbe	-
katastrski vpis	Ne
dejanska raba dela stavbe	Pomožni kinetijski del stavbe
uporabna površina dela stavbe (m <sup>2</sup> )	40,0
površina dela stavbe (m <sup>2</sup> )	40,0
številka etaže	1
upravnik stavbe	-
lega dela stavbe v stavbi	2 - pritličje
številka nadstropja	-
leto obnove oken	-
leto obnove instalacij	-
dvigalo	Ne
višina etaže	-

**Opomba:** ta del stavbe je bil odstranjen.

**Katastrska občina 596 številka stavbe 10 številka dela stavbe 2**

naslov dela stavbe	-
katastrski vpis	Ne
dejanska raba dela stavbe	Stanovanje v enostanovanjski stavbi
uporabna površina dela stavbe (m <sup>2</sup> )	170,6
površina dela stavbe (m <sup>2</sup> )	244,0
številka etaže	1
upravnik stavbe	-
lega dela stavbe v stavbi	2 - pritličje
številka nadstropja	-
leto obnove oken	-
leto obnove instalacij	-
dvigalo	Ne
višina etaže	-

**Seznam dodatnih prostorov**

PROSTORI	POVRŠINA (m <sup>2</sup> )
odprta terasa, balkon, loža	10,0
garaža	60,0
shramba, sušilnica, pralnica	3,4
bivalni prostor	170,6

**Podatki o energetske izkaznici:** Ni podatkov o energetske izkaznici stavbe oz. dela stavbe!

Občina	Kungota
Naselje	Zgornja Kungota
Vaška skupnost	Zgornja Kungota

## Metodologija vrednotenja

Pri vrednotenju uporabim primerjalni način za zemljišče ter nabavno vrednosti in primerjalni način za oceno vrednosti objektov kot celotno vrednost nepremičnine.

**Vrsta vrednosti:** glede na namen in metodiko vrednotenja nepremičnin, je ugotovljena vrednost opredeljena kot tržna vrednost. V Mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti (MSOV) je podana naslednja definicija tržne vrednosti:

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

V definicijo so vključeni naslednji pogoji:

- motivacija kupca in prodajalca je podobna,
- obe strani sta dobro obveščeni in vsaka dela v skladu s svojimi najboljšimi interesi,
- dovolj časa je dano na razpolago za delovanje na odprtem tržišču,
- plačilo je izvedeno z gotovino ali njenim ekvivalentom,
- financiranje, če obstaja se izvaja po splošno veljavnih pogojih skupnosti na določen dan in po pogojih, običajnih za to vrsto posesti na tem področju,
- cena predstavlja znesek, ki je normalno povračilo za prodano posest in na katerega niso vplivali posebni zneski financiranja ali pogoji, usluge, honorarji, stroški ali obveznosti, nastali v teku transakcije.

## Analiza podatkov

Analiza okolja in trga nepremičnin

Makroekonomski kazalniki razvoja Republike Slovenije kažejo pozitivno rast tako v gospodarstvu kot v zasebni potrošnji. Vsled tega je oživel tudi trg nepremičnin, kjer se je povečalo tako število transakcij kot same prodajne cene nepremičnin. Povečanje je očitno v samih lokalnih centrih in atraktivnih lokacijah. Na ostalih lokacijah pa se je stanje ustalilo. (vir: Gurs/Umar)

Vrednost prodanih stanovanjskih nepremičnin v Sloveniji v 2021

V prvi polovici letošnjega leta je bilo število sklenjenih kupoprodajnih poslov na slovenskem nepremičninskem trgu za malenkost manjše kot v drugi polovici lanskega leta oziroma kot v prvi polovici »pred-kovidnega« leta 2019. Cene stanovanjskih nepremičnin pa so občutno poskočile.

Visoko rast cen stanovanjskih nepremičnin po eni strani poganja veliko povpraševanje, ki ga vzpodbujajo nizke obrestne mere in dostopnost bančnih kreditov, po drugi strani pa omejena ponudba novogradenj. Nizke obrestne mere spodbujajo tako nakupe nepremičnin za lastno uporabo kot naložbene nakupe ter investicije v gradnjo stanovanjskih enot za tržno prodajo. Na višanje cen stanovanjskih nepremičnin vse bolj vplivajo tudi vse višje cene zemljišč za gradnjo, posredno pa tudi rast gradbenih stroškov, ki je posledica globalnega zviševanja cen transporta in gradbenih materialov zaradi pandemije.

Visoke cene stanovanj povzročajo tudi nadaljnjo rast povpraševanja po zazidljivih zemljiščih in vse močnejšo stanovanjsko gradbeno ekspanzijo. Ta je najbolj očitna v Ljubljani, kjer je



obseg trenutne in načrtovane stanovanjske novogradnje že primerljiv s tistim pred krizo leta 2008.

Praktično povsod po Sloveniji ponudba novih stanovanj, kljub temu da na trg postopoma prihaja vse več novogradenj, še vedno zaostaja za povpraševanjem. Zaustavitve rasti cen stanovanjskih nepremičnin pa ni pričakovati dokler ponudba novih stanovanj ne bo presegla povpraševanja in se ne bo čas njihove prodaje bistveno podaljšal oziroma dokler se ne bodo začele kopičiti zaloge neprodanih stanovanj. Zaenkrat se večina novozgrajenih stanovanj v največjih mestih in turističnih krajih, kljub rekordnim cenam, še vedno proda preden so zgrajena. (vir: GURS)

### **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. Glede na namen vrednotenja in vrsto nepremičnine, analize najboljše uporabe ne izvedem.

## **IZRAČUN VREDNOSTI ZEMLJIŠČA**

Po pregledu v neposredni bližini realiziranih prodaj stavbnih zemljišč iz Evidence trga nepremičnin – podatki o pravnih poslih za zadnje leto, so se cene gibale za stavbna zemljišča v tem območju od 24 € do 40,0 € za 1,00 m<sup>2</sup> za nezazidana stavbna zemljišča, komunalno neopremljena. Cene, ki izstopajo s svojo nizko oz. visoko vrednostjo vsled nepoznavanja pravnega posla in namena strank v postopku se ni upoštevalo.

Parcelo opredelim kot stavbišče in funkcionalno zemljišče k objektu, komunalno opremljeno. Privzamem, da je vrednost za 1,0 m<sup>2</sup> zemljišča - komunalno neopremljenega ocenjena na 32,0 eur/m<sup>2</sup>. Komunalno opremljena zemljišča so za cca 20% dražja. Tako znaša vrednost za zemljišče:

parcela	velikost	eur/m <sup>2</sup>	vrednost
508/3 - kmetijsko	492	2,00	984,00
508/6 - stavbno 71%	963	40,00	38.520,00
508/6 - kmetijsko 29%	393	2,00	786,00
Skupaj zemljišče	1848		40.290,00

Ocenjena tržna vrednost zemljišča znaša 40.300,00 €.

## **VREDNOST OBJEKTOV**

Pri vrednotenju objekta uporabim za izračun vrednosti nepremičnine nabavno vrednost in primerjalni način za oceno vrednosti objektov kot celotno vrednost nepremičnine. Dohodkovni način ni primeren za to vrsto nepremičnine.

Nabavnovrednostni način je vrsta načina k vrednotenju, ki temelji na načelu zamenjave (substitucije) in sicer na trditvi, da obveščen kupec za posest ne bo pripravljen plačati več kot je strošek gradnje druge posesti z enako uporabnostjo. Ta način zahteva oceno tekočih reprodukcijskih stroškov (ali nadomestitvenih

stroškov) za izgradnjo novega objekta. Od tako ocenjene vrednosti se odštejejo stroški za odpravo pomanjkljivosti (fizična dotrajanost, funkcionalno in ekonomsko zastaranje) ter doda vrednost zemljišča. Postopek vključuje naslednje korake:

- oceniti reprodukcijske ali nadomestitvene stroške za izgradnjo novega objekta
- oceniti vse elemente popravka (zmanjšanja) vrednosti, vključno fizično poslabšanje, funkcionalno in ekonomsko zastaranje
- odšteti popravek vrednosti od reprodukcijskih ali nadomestitvenih stroškov za izgradnjo novega objekta, da določimo sedanjo vrednost objekta
- dodati ocenjeno sedanjo vrednost zunanje ureditve
- dodati sedanjo vrednost zemljišča, da dobimo vrednost posesti.

Nadomestitveni strošek je izdelan na osnovi predračuna. V tej ceni so zajeta gradbeno obrtniška dela, instalacijska dela in komunalni priključki na javno omrežje. Tem stroškom so dodani stroški projektiranja, nadzora, financiranja in ostali investitorski stroški.

Funkcionalno zastaranje nam podaja izgubo vrednosti zaradi faktorjev znotraj obravnavane posesti (sprememba tehnologij, tržnih standardov, okusa, ipd).

Ekonomsko zastaranje pa podaja zmanjšanje vrednosti zaradi zunanjih dejavnikov, kot so samo okolje, lokacija posesti, sosednji objekti, urbanistični predpisi, ... .

**Stavba št. 10:** etažnosti P+1N+M bi naj bila iz leta 2000. Ocenjuje se, da je finalizirana v srednjem cenovnem razredu. Fasada je izolirana. Dvorišče je utrjeno z asfaltom. Na južni strani stoji lesen nadstrešek za štiri avtomobile, ki pa ni vpisan v Kataster stavb.

Del stavbe št. 1, ki bi naj bil po Katastru stavb velikosti 40,0 m<sup>2</sup>, je bil odstranjen.

**Stanje objekta ob ogledu:** objekta je po zunanjem ogledu v vzdrževan stanju.

**Dejanske površine:** so povzete iz Katastra stavb.

Nadomestitvena vrednost za obravnavano nepremičnino znaša:

Nadomestitvena vrednost:	kvadratura	strošek*	vrednost
Prostori:	[m <sup>2</sup> ]	[EUR/m <sup>2</sup> ]	[EUR]
glavne uporabne površine - GUP	170	1150	195.500,00
stranske uporabne površine- SUP	74	900	66.600,00
Skupaj nadomestitvena vrednost:	244		262.100,00

\* vrednost za strošek izvedbe objekta je povzeta po PEG - gradbeni portal Ocena investicij in s pokalkulacijami so v % ovrednotena GOI dela za različne tipe objektov (preko 420) ter določene vrednosti projektov za konkreten objekt.

OCENA POPRAVKA VREDNOSTI OBJEKTA			
<b>1. Fizično poslabšanje objekta</b>		GUP	SUP
<b>a. Kratkotrajne komponente - KK</b>	Leto izgradnje	2000	2000
Ekonomska življenjska doba	let	40	40
Preostala življenjska doba	let	18	18
Zmanjšanje vrednosti	%	55	55
Nadomestitvena vrednost	eur	78.200	26.640
Znesek zmanjšanja vrednosti	eur	43.010	14.652
<b>Preostala vrednost kratkotrajnih komponent</b>	eur	35.190	11.988
		GUP	SUP
<b>b. Dolgotrajne komponente - DK</b>	Leto izgradnje	2000	2000
Ekonomska življenjska doba	let	90	90
Preostala življenjska doba	let	68	68
Zmanjšanje vrednosti	%	24	24
Nadomestitvena vrednost	eur	117.300	39.960
Znesek zmanjšanja vrednosti	eur	28.673	9.768
<b>Preostala vrednost dolgotrajnih komponent</b>	eur	88.627	30.192
<b>2. POVZETEK VREDNOSTI</b>	GUP	SUP	Skupaj
Ocenjeni nadomestitveni stroški	195.500	66.600	262.100
Minus popravki vrednosti:			
Kratkotrajne komponente	-43.010	-14.652	-57.662
Dolgotrajne komponente	-28.673	-9.768	-38.441
Ocenjena vrednost	123.817	42.180	165.997
Funkcionalna zastaranost	5%		-8.300
Skupaj ocenjena sedanja vrednost			157.697

**Okolje:** na južni strani stoji lesen nadstrešek za štiri avtomobile iz 2020, ki pa ni vpisan v Kataster stavb. Dvorišče je asfaltirano.

Okolje	enota	cena/m <sup>2</sup>		vrednost
nadstrešek	70,00	90,00	6.300,00	6.300,00
starost/ŽD/amortizacija	2	40	5%	-315,00
ocenjena vrednost				5.985,00
asfalt	300,00	55,00	16.500,00	16.500,00
starost/ŽD/amortizacija	2	40	5%	-825,00
ocenjena vrednost				15.675,00
Skupaj				21.660,00

**Rekapitulacija:** v izračunu je uporaben odbitek 5 %, za funkcionalno zastaranost glede same izvedbe. Prav tako glede na trenutno stanje nepremičninskega trga na tem območju in vrsto nepremičnine (malo transakcij in dokaj velika površina stavbe) uporabim ekonomsko zastaranje v višini 10 %.

stavbno zemljišče	38.520,00
stanovanjski del	157.696,83
okolje	21.660,00
skupaj	217.876,83
ekonomska zastaranost posesti	-21.787,68
skupaj	196.089,15

kmetijsko zemljišče	1.770,00
Ocenjena vrednost posesti	197.859,15

Po nabavnovrednostnem načinu ocenjena vrednost nepremičnine, parc. št. 508/3 in 508/6, obe k.o. 596 - Zg. Kungota, zaokroženo znaša 198.000,0 €.

**Način tržnih primerjav** – nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katera so na razpolago informacije o cenah. To je metoda, ki se opira na primerjavo realiziranih prodaj podobnih nepremičnin, ki so bile realizirane v časovno čim krajšem obdobju na območju, ki je čim bližje obravnavani lokaciji oz. ponudb, ki so primerljive z obravnavano nepremičnino. Za oceno indikacijske vrednosti posameznih nepremičnin, ki se primerjajo med seboj, se izdelata prilagoditev z upoštevanjem primerljivih tržnih karakteristik, katere so merodajne za obravnavano nepremičnino.

- oddaljenost od trenutnega poslovnega središča,
- dostopnost in vidnost,
- velikost funkcionalnih enot in sama funkcionalnost prostorov,
- dejanska starost,
- vrsta transakcije.

### **Vpliv lokacije na vrednost nepremičnine**

V splošnem velja, da so cene nepremičnin v urbanih središčih med najvišjimi glede na okolico. Vpliv na cene ima tudi mikrolokacija znotraj urbanih središč, saj prihaja tudi do razmeroma velikih cenovnih razlik. V splošnem cene padajo z oddaljenostjo od centra urbanega središča, čeprav ne v vseh predelih enakomerno in ne za vse vrste nepremičnin. Na ceno določenih nepremičnin pozitivno vplivajo bližina šol, zelene in športne površine, bližina trgovin, avtobusnih povezav ter ostalih elementov družbenega standarda. Medtem ko se cene nižajo zaradi bližine virov hrupa, kot so glavne ceste, tovarne, večji trgovski centri ali pa moteči infrastrukturni objekti z večjo kapaciteto.

Za vsako vrsto nepremičnin je značilen podtrg, ki deluje v odvisnosti od ponudbe in povpraševanja velikokrat med seboj nepovezano. Pri poslovnih nepremičninah je potencialnim kupcem, poleg standarda objekta, pomembna tudi npr. velikost in notranja razporeditev prostorov glede na potrebe podjetja, prisotnost vratarja/varovanja, lahka dostopnost (markantnost mikrolokacije), možnost parkiranja za zaposlene in stranke.

Pri odločanju o nakupu stanovanjskih nepremičnin imajo večji vpliv čustva, medtem ko pri nakupu poslovne nepremičnine je v ospredju finančni vidik doseganje večjih prihodkov in posledično tudi dobička.

Starost objekta delno vpliva na ceno nepremičnine. Glede na stanje nepremičninskega trga zaradi omejenega povpraševanja so novogradnje bolj

zanimive, vendar starost objekta ni presodnega značaja, kar dokazujejo predvsem visoke cene starih nepremičnin v centrih mest.

Pri tem je potrebno še posebej poudariti, da so cene odvisne tudi od velikosti objekta, namembnosti, lokacije, starosti ter opremljenosti z instalacijami. Ponudbe posameznih nepremičnin pa so tudi za cca 20 % višje in več od nato dejansko realiziranih prodajnih cen.

Iz podrobne analize trga nepremičnin sem ugotovil sledeče:

- obstaja aktiven nepremičninski trg za vse vrste nepremičnin v Podravski regiji;
- v zadnjih letih je bilo v regiji opaziti vztrajno rast investicij v gradnjo predvsem stanovanjskih hiš, pa tudi vrstnih hiš ter nekaj v večstanovanjske objekte;
- prodajne cene tovrstnih nepremičnin so odvisne predvsem od mikrolokacije, opremljenosti, funkcionalnosti in površine;
- cene, tako novih kot rabljenih nepremičnin, so v manjših krajih in manj atraktivnih lokacijah nižje za 10 do 30 %.

Po pregledu opravljenih transakcij v neposredni bližini za slične nepremičnine (vir: GURS/ETN), v tem okolišu v zadnjih dveh letih ni bilo direktno primerljivih transakcij. Tako so se na slične prodane nepremičnine izvedle prilagoditve.

Prilagoditve se nanašajo na nepremičnino P+1N+M, velikosti 170/244 m<sup>2</sup> in osnovno starost iz 2000 ter parcelo 963 m<sup>2</sup>.

Nepremičnina 1: finalizirana enodružinska hiša P+M iz leta 2012, površine 101/115 m<sup>2</sup>, na parceli velikosti 767 m<sup>2</sup>. Zemljišče je ravno in urejeno. Stavba je locirana v centru kraja.

Nepremičnina 2: finalizirana enodružinska hiša P+M iz leta 2016, površine 130/197 m<sup>2</sup>, na parceli velikosti 778 m<sup>2</sup>. Zemljišče je ravno in urejeno. Stavba je locirana cca 2,0 km od Kungote.

Nepremičnina 3: finalizirana enodružinska hiša K+P+M iz leta 1996, površine 73/262 m<sup>2</sup>, na parceli velikosti 1633 m<sup>2</sup>. Zemljišče je ravno in urejeno. Stavba je locirana 8 km od Šentilja.

*vir: GURS-Cenilec	nepremičnina 1*		nepremičnina 2*		nepremičnina 3*	
lokacija	Zgornja Kungota x		Kozjak nad Pesnico x		Zgornje Dobrenje x	
Prodajna cena	180.000		170.000		78.000	
GUP neprem. [m <sup>2</sup> ]	101,40		129,70		73,10	
NTP neprem. [m <sup>2</sup> ]	115,00		197,00		262,00	
Cena €/m <sup>2</sup>	1.565,22		862,94		297,71	
zemljišče [m <sup>2</sup> ]	767		778		1633	
ID posla	582.199		628.022		629.039	

Datum transakcije	24.9.2021	1%	15.8.2021	0%	25.10.2021	0%
Vrsta transakcija	24.9.2021	1%	15.8.2021	0%	25.10.2021	0%
Lokacija regiji	prodaja	0%	prodaja	0%	prodaja	0%
Lokacija v naselju	slična	0%	slična	0%	slabša	2%
Ind. in kol. opremljenost	boljša	-4%	slična	0%	slabša	3%
NTP neprem. [m <sup>2</sup> ]	slična	0%	slična	0%	slabša	5%
velikost objekta	115,00		197,00		262,00	
leto izvedbe	manjša	-8%	manjša	-5%	večja	1%
starost objekta	2012		2016		1996	
Starost	10		6		26	
Vzdrževanje	manjša	-6%	manjša	-10%	manjša	-1%
Dokončanost	slično	0%	slično	0%	slično	0%
uporabna/neto	da	0%	da	0%	da	0%
zemljišče [ m <sup>2</sup> ]	0,88	-3%	0,66	0%	0,28	3%
velikost zemljišča	767		778		1633	
Razmerje NTP/zemljišče	manjša	2%	manjša	2%	večja	-5%
SKUPAJ		-20%		-13%		6%
Ind. cena €/m <sup>2</sup>	1.252,17		750,76		315,57	
Ponder	15%		70%		15%	
		Indikator	760,69	eur/m <sup>2</sup>		

Izračun z indikatorjem:

	velikost	€/m <sup>2</sup>	vrednost
stavba + zemljišče	244,00	760,69	185.609,57
okolje			3.888,00
skupaj			205.103,57
kmetijsko zemljišče			1.770,00
Ocenjena vrednost posesti			206.873,57

Ocenjena tržna vrednost parc. št. 508/3 in 508/6, obe k.o. 596 - Zg. Kungota, zaokroženo znaša 207.000,0 €.

Ekonomskega zastaranja pri tem načinu ni, saj se le to že odraža znotraj prodajnih cen posameznih nepremičnin.

## OCENA TRŽNE VREDNOSTI

Ocena tržne vrednosti celotne nepremičnine, ob upoštevanju starosti objekta in dokončanosti ter vseh navedenih podatkov, hkrati z domnevami in omejitvenimi pogoji ter predvsem ob upoštevanju trenutnih tržnih razmer na tej lokaciji (zelo malo sličnih transakcij in v zelo širokem razponu), uporabnikom ocenitve predlagam, da uporabijo tržno vrednost, ki jo izvedem iz ponderacije 30 % vpliva nabavne vrednosti in 70 % primerjalne vrednosti.

nabavna vrednost	30%	196.089,15	58.826,75
primerjalna vrednost	70%	205.103,57	143.572,50
skupaj			202.399,24
kmetijsko zemljišče			1.770,00
Ocenjena vrednost posesti			204.169,24

Ocenjena vrednost parc. št. 508/3 in 508/6, obe k.o. 596 - Zg. Kungota, zaokroženo znaša 204.200,00 €.

Opomba: stavbo je bilo možno pregledati zgolj z zunanje strani.

To vrednost deklariram kot izhodiščno tržno vrednost na dan 18.3.2022 za nepremičnine proste vseh bremen.

V kolikor bo posest šla v prodajo, ni za pričakovati, da bo nekdo pripravljen plačati za to posest več, kakor se bodo takrat v tistem trenutku tržili slične nepremičnine na obravnavani lokaciji.

Prodajna cena je vedno le odraz trenutnega stanja na točno določenem mestu, ob določenem času in ob različnih vplivnih indikatorjev ter pogojev tako s strani kupca kot prodajalca, v danem trenutku.

Sama vrednost nepremičnine pa bo tudi odvisna od vrste načina prodaje te nepremičnine – prosto bremen in ljudi ali pa z vsemi bremen.

Ocenjena vrednost je brez upoštevanja za kakršne koli davke, ki jih mora plačati ena ali druga stranka kot neposredno posledico izvedenega posla.

V podanem mnenju so uporabljene vrednosti in cene po načelu tržne vrednosti tj. brez upoštevanja prodajnih stroškov prodajalca ali nakupnih stroškov kupca in brez prilagoditev za kakršne koli davke, ki jih mora ena ali druga stranka plačati zaradi sklenitve posla.

28.3.2022

  
Samo Izlakan

## PRILOGE

- Omejevalne okoliščine ter
- Izjava cenilca;
- Primerjalni podatki;
- Lokacija nepremičnine in fotografije na dan ogleda;
- Izpisek iz ZK.




## Omejevalne okoliščine

- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, se nanašajo le na to vrednotenje za točno določen namen in datum vrednotenja ter ne morejo biti uporabljene izven tega konteksta brez predhodnega soglasja ocenjevalca.
- Ocena vrednosti temelji na informacijah, ki so bile ocenjevalcu znane v času izdelave poročila.
- Naročnik jamči, da so informacije in podatki, ki mi jih je posredoval popolni in točni, z moje strani so bili preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri. Pravdne zadeve vključno z listino o lastništvu niso bile dodatno preverjene in zanje ni prevzeta nikakršna odgovornost.
- V zvezi s tem poročilom niso bila izvedena nobena dodatna raziskovanja in analize o nevarnosti vgrajenih materialov in nevarnosti na okolje. V kolikor se spremeni kakršen koli element v zvezi z dodatnimi raziskovanji, si ocenjevalec pridržuje pravico to poročilo spremeniti.
- Ob spremembi tržnih pogojev ne odgovarjam in ne prevzemam obveznosti za spreminjanje ali aktualiziranje tega poročila, ki bi odsevalo spremenjene tržne pogoje nastale po datumu ocenjevanja.
- Posedovanje tega poročila ali njegove kopije ne nosi seboj pravice javne objave dela ali celote tega poročila, niti ne sme biti uporabljeno za noben namen s strani koga drugega, brez pisne privolitve naročnika. Naročnik poročila bo z njim ravnal v skladu z Zakonom o varstvu osebnih podatkov.
- Avtorske pravice so zadržane. Veljajo samo originalno podpisani in žigosani izvodi poročila.

## Izjava cenilca

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

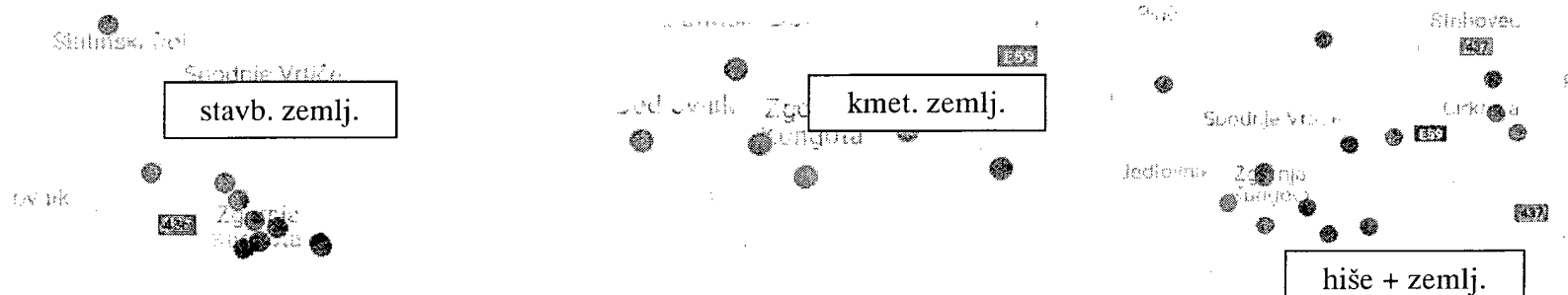
- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost;
- so prikazane analize, mnenja in sklepi omejeni samo s predpostavkami in omejitvenimi pogoji navedenimi v tem poročilu, pri čemer poudarjam, da so to moje osebne, nepristranske analize, mnenja in sklepi;
- nimam sedanjih ali prihodnjih interesov do premoženja, ki je predmet tega poročila niti osebnega interesa ter nisem pristranski glede oseb (fizičnih in pravnih), katerih se ocena vrednosti tiče;
- plačilo za mojo storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta vrednotenja, ki bi bila ugodna za naročnika ali na velikost ocenjene vrednosti ali doseganja dogovorjenega rezultata ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli dogodka, povezanega s tako obliko dogovora;
- ocena vrednosti je bila izvedena v skladu s Slovenskimi poslovno finančnimi standardi in Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti ter Kodeksom poklicne etike ocenjevalca vrednosti;
- sem opravil osebni pregled nepremičnin, ki so predmet tega poročila;
- vse podane meritve so bile izvedene z laserskim merilnikom Leica Disto A5 ter vsi računski izračuni so bili izvedeni s programom MS Excel® z zaokrožitvijo na dve decimali.

  
Samo Izlakar

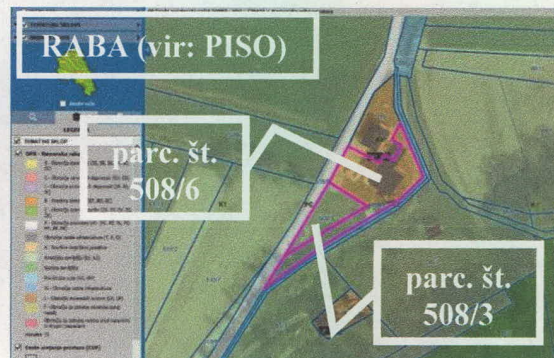
Podatki GURS/etn/Cenilec o prodanih nepremičninah od januar 2020 do marec 2022:

stavb. zemlj.	ID posla	CENA	POGODBA	Šifra KO	KO	Površina	Delež	Vrsta zemljišča	€/m2
	494.005	25.000	20.4.2020	596	ZGORNJA *	634	1/1	GradStavGradDov	39,43
	514.285	25.000	25.9.2020	596	ZGORNJA *	686	1/1	GradStavDelKom	36,44
	533.190	17.500	27.2.2021	595	PLINTOVEC	691	1/1	GradStavDelKom	25,33
	533.924	30.912	8.3.2021	603	KOZJAK	1104	1/1	GradStavDelKom	28,00
	535.686	17.500	16.3.2021	595	PLINTOVEC	727	1/1	GradStavKomOpr	24,07
	559.668	23.000	20.9.2021	596	ZGORNJA *	597	1/1	GradStavDelKom	38,53
	skupaj	138.912				4439		povprečje mediana	31,29 32,22
hiše + zemlj.	529.642	5.000	13.1.2021	596	ZGORNJA *	1380	1/1	KmetRab	3,62
	553.136	4.000	8.7.2021	595	PLINTOVEC	4686	1/1	KmetRab	0,85
	557.811	5.000	25.8.2021	604	GRADIŠKA	2185	1/1	KmetRab	2,29
	628.078	2.275	21.9.2021	601	VRŠNIK	2275	1/1	KmetRab	1,00
	634.684	5.200	11.10.2021	603	KOZJAK	1197	1/1	KmetRab	4,34

ID posla	CENA	POGODBA	Šifra KO	KO	Naselje	Ulica	Vrsta dela	LETO	LEGA	NETO	GUP	DELEŽ	BRUTO	Parcela	
495.939	240.000	11.5.2020	596	ZGORNJA KL	ZGORNJA	ZGORNJA	KUI	StanH	2003	pritličje	234,5	198,4	1/1	235	943
499.398	227.500	9.6.2020	604	GRADIŠKA	GRADIŠKA	GRADIŠKA		StanH	2000	pritličje	270,1	165,1	1/1	270	1739
506.238	43.759	20.5.2020	603	KOZJAK	KOZJAK N.	KOZJAK	NAD	StanH	2000	pritličje	72,7	47,2	1/1	73	1874
517.957	80.000	7.10.2020	582	ŠTRIOVEC	ŠTRIOVEC	ŠTRIOVEC		StanH	2002	pritličje	82,5	78,3	1/1	83	455
553.250	128.000	9.7.2021	595	PLINTOVEC	PLINTOVEC	PLINTOVEC		StanH	1999	pritličje	135	67,5	1/1	135	545
582.199	180.000	24.9.2021	596	ZGORNJA KL	ZGORNJA	ZGORNJA	KUI	StanH	2012	pritličje	114,6	101,4	1/1	115	767
628.022	170.000	15.8.2021	603	KOZJAK	KOZJAK N.	KOZJAK	NAD	StanH	2016	pritličje	196,9	129,7	1/1	197	778
629.039	78.000	25.10.2021	584	ZGORNJE DC	ZGORNJE	I	ZGORNJE DO	StanH	1996	pritličje	261,7	73,1	1/1	262	3266



Lokacija nepremičnine in fotografije na dan ogleda





Informacijski sistem eZK  
Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 17.3.2022 - 17:51:12

**Nepremičnina**

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela  
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster  
ID znak: parcela 596 508/3  
katastrska občina 596 ZGORNJA KUNGOTA parcela 508/3 (ID 1271027)

**Plombe:**

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

**Osnovni pravni položaj nepremičnine:**

ID osnovnega položaja: 1081445  
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica  
delež: 1/1  
imetnik:  
1. EMŠO: 1903960\*\*\*\*\*  
osebno ime: Jože Žavcar  
naslov: Zgornja Kungota 071, 2201 Zgornja Kungota

omejitve: Opozorilo: v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpiša se vrsta pod ugotovitvijo na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
18292738	17.10.2016 11:27:16	401 - vknjižena hipoteka
18502866	04.01.2017 10:14:31	401 - vknjižena hipoteka
18626825	10.03.2017 12:45:48	415 - vknjižena nepravna stvarna služnost
21802092	19.04.2021 09:23:17	415 - vknjižena nepravna stvarna služnost
22210530	22.11.2021 08:58:50	401 - vknjižena hipoteka
22250780	03.12.2021 11:12:58	401 - vknjižena hipoteka

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

ID pravice / zaznambe 18292738  
čas začetka učinkovanja 17.10.2016 11:27:16  
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka  
glavna nepremičnina: katastrska občina 596 ZGORNJA KUNGOTA parcela 508/3 (ID 1271027)  
podatki o vsebini pravice / zaznambe  
terjatev: 22.167,01 EUR  
obresti: glej opis  
tip dospelosti: 1 - določen dan  
datum dospelosti: 07.10.2016  
dodatni opis:  
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 22.167,01 EUR s pp., ki je podrobneje opisana v izreku sklepa Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. Z 424/2016 z dne 13.10.2016.  
imetnik:  
1. matična številka: 5854814000  
firma / naziv: REPUBLIKA SLOVENIJA  
naslov: Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana  
zveza - ID osnovnega položaja: 1081445

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

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
18292739	17.10.2016 11:27:16	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

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

ID pravice / zaznambe 18292739  
čas začetka učinkovanja 17.10.2016 11:27:16  
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 424/2016 z dne 13.10.2016.

ID pravice / zaznambe 18502866  
čas začetka učinkovanja 04.01.2017 10:14:31  
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka  
glavna nepremičnina: katastrska občina 596 ZGORNJA KUNGOTA parcela 508/3 (ID 1271027)  
podatki o vsebini pravice / zaznambe  
terjatev: 93,64 EUR  
obresti: glej opis  
tip dospelosti: 1 - določen dan  
datum dospelosti: 03.11.2016  
dodatni opis:  
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 93,64 EUR s pp., ki je podrobneje opisana v izreku sklepa Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. Z 558/2016 z dne 30.12.2016.  
imetnik:  
1. matična številka: 5854814000  
firma / naziv: REPUBLIKA SLOVENIJA  
naslov: Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana  
zveza - ID osnovnega položaja: 1081445

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

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
18502867	04.01.2017 10:14:31	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

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

ID pravice / zaznambe 18502867  
čas začetka učinkovanja 04.01.2017 10:14:31  
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 558/2016 z dne 30.12.2016.

ID pravice / zaznambe 18626825  
čas začetka učinkovanja 10.03.2017 12:45:48  
vrsta pravice / zaznambe 415 - vknjižena nepravna stvarna služnost  
glavna nepremičnina: katastrska občina 596 ZGORNJA KUNGOTA parcela 508/3 (ID 1271027)  
podatki o vsebini pravice / zaznambe  
dodatni opis:  
Na podlagi Pogodbe o ustanovitvi služnostne pravice, sklenjene dne 21.02.2017, se vknjiži služnostna pravica izgradnje zemeljskega nizkonapetostnega kablovoda, ob sočasni postavitvi prostostoječe razdelilno merilne omarice na nepremičnini parc. št. 508/6, k.o. 596 Zgornja Kungota in neoviranega dostopa za izgradnjo, vzdrževanje, rekonstrukcijo, nadzor in odpravljanje okvar na zgrajenem nizkonapetostnem kablovodu iz TP Zg. Kungota 1, izvod I-Kungota in I-Dobaj, vse za čas obratovalne dobe zgrajenega objekta.  
imetnik:  
1. matična številka: 5231698000

firma / naziv: ELEKTRO MARIBOR, podjetje za distribucijo električne energije, d.d.  
naslov: Vetrinjska ulica 002, 2000 Maribor  
**zveza - ID osnovnega položaja:** 1081445  
**pravice / zasnove pri izvedeni pravici / zasnovi:**  
*Pri izvedeni pravici / zasnovi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo*

**ID pravice / zasnove** 21802092  
**čas začetka učinkovanja** 19.04.2021 09:23:17  
**vrsta pravice / zasnove** 415 - vključena nepravna stvarna služnost  
**glavna nepremičnina:** katastrska občina 596 ZGORNJA KUNGOTA parcela 508/3 (ID 1271027)  
**podatki o vsebini pravice / zasnove**  
dodatni opis:  
Na podlagi pogodbe o ustanovitvi služnostne pravice z dne 19.04.2021 se vključi služnostna pravica izgradnje komunalne infrastrukture, dostopa do objektov in naprav, vzdrževanje in nadzor vodovodnega priključka, odstranjevanje naravnih in drugih ovir pri vzdrževanju in obratovanju vodovodnega priključka. v korist služnostnega upravičenca  
**imetnik:**  
1. matična številka: 5067880000  
firma / naziv: MARIBORSKI VODOVOD, javno podjetje, d.o.o.  
naslov: Jadranska cesta 024, 2000 Maribor  
**zveza - ID osnovnega položaja:** 1081445  
**pravice / zasnove pri izvedeni pravici / zasnovi:**  
*Pri izvedeni pravici / zasnovi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo*

**ID pravice / zasnove** 22210530  
**čas začetka učinkovanja** 22.11.2021 08:58:50  
**vrsta pravice / zasnove** 401 - vključena hipoteka  
**glavna nepremičnina:** katastrska občina 596 ZGORNJA KUNGOTA parcela 508/3 (ID 1271027)  
**podatki o vsebini pravice / zasnove**  
terjatev: 15.739,77 EUR  
obresti: glej opis  
tip dospelosti: 1 - določen dan  
datum dospelosti: 15.11.2021  
dodatni opis:  
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 15.739,77 EUR s pp. ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. Z 281/2021 z dne 18.11.2021.  
**imetnik:**  
1. matična številka: 5854814000  
firma / naziv: REPUBLIKA SLOVENIJA  
naslov: Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana  
**zveza - ID osnovnega položaja:** 1081445  
**pravice / zasnove pri izvedeni pravici / zasnovi:**

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
22210531	22.11.2021 08:58:50	726 - zasnova izvršljivosti terjatve

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

**ID pravice / zasnove** 22210531  
**čas začetka učinkovanja** 22.11.2021 08:58:50  
**vrsta pravice / zasnove** 726 - zasnova izvršljivosti terjatve  
**podatki o vsebini pravice / zasnove**  
organ, ki vodi postopek: Okrajno sodišče v Mariboru  
opr. št. postopka: Z 281/2021  
dodatni opis:  
Zasnova izvršljivosti terjatve je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. Z 281/2021 z dne 18.11.2021.

**ID pravice / zasnove** 22250780  
**čas začetka učinkovanja** 03.12.2021 11:12:58  
**vrsta pravice / zasnove** 401 - vključena hipoteka  
**glavna nepremičnina:** katastrska občina 596 ZGORNJA KUNGOTA parcela 508/3 (ID 1271027)  
**podatki o vsebini pravice / zasnove**  
terjatev: 32.926,03 EUR  
obresti: glej opis  
tip dospelosti: 1 - določen dan  
datum dospelosti: 15.11.2021  
dodatni opis:  
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 32.926,03 EUR s pp., ki je podrobneje opisana v izreku sklepa Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. I 1435/2021 z dne 30.11.2021.  
**imetnik:**  
1. matična številka: 5854814000  
firma / naziv: REPUBLIKA SLOVENIJA  
naslov: Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana  
**zveza - ID osnovnega položaja:** 1081445  
**pravice / zasnove pri izvedeni pravici / zasnovi:**

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
22250781	03.12.2021 11:12:58	712 - zasnova izvršbe

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

**ID pravice / zasnove** 22250781  
**čas začetka učinkovanja** 03.12.2021 11:12:58  
**vrsta pravice / zasnove** 712 - zasnova izvršbe  
**podatki o vsebini pravice / zasnove**  
organ, ki vodi postopek: Okrajno sodišče v Mariboru  
opr. št. postopka: I 1435/2021  
dodatni opis:  
Zasnova izvršbe je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. I 1435/2021 z dne 30.11.2021.





Informacijski sistem eZK  
Redni izpis iz zemljiške knjige  
čas izdelave izpisa: 17.3.2022 - 17:51:19

#### Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela  
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster  
ID znak: parcela 596 508/6  
katastrska občina 596 ZGORNJA KUNGOTA parcela 508/6 (ID 3958823)

#### Plombe:

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

#### Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 1081446  
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica  
delež: 1/1  
imetnik:  
1. EMŠO: 1903960\*\*\*\*\*  
osebno ime: Jože Žavcar  
naslov: Zgornja Kungota 071, 2201 Zgornja Kungota

omejitve: Opozorilo v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisane vsotni red navedeni na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
18292738	17.10.2016 11:27:16	401 - vknjižena hipoteka
18502866	04.01.2017 10:14:31	401 - vknjižena hipoteka
18626825	10.03.2017 12:45:48	415 - vknjižena nepravna stvarna služnost
22210530	22.11.2021 08:58:50	401 - vknjižena hipoteka
22250780	03.12.2021 11:12:58	401 - vknjižena hipoteka

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

ID pravice / zaznambe 18292738  
čas začetka učinkovanja 17.10.2016 11:27:16  
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka  
glavna nepremičnina: katastrska občina 596 ZGORNJA KUNGOTA parcela 508/3 (ID 1271027)  
podatki o vsebini pravice / zaznambe  
terjatev: 22.167,01 EUR  
obresti: glej opis  
tip dospelosti 1 - določen dan  
datum dospelosti 07.10.2016  
dodatni opis:  
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 22.167,01 EUR s pp., ki je podrobneje opisana v izreku sklepa Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. Z 424/2016 z dne 13.10.2016.  
imetnik:  
1. matična številka: 5854814000  
firma / naziv: REPUBLIKA SLOVENIJA  
naslov: Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana  
zveza - ID osnovnega položaja: 1081446

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

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
18292739	17.10.2016 11:27:16	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

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

ID pravice / zaznambe 18292739  
čas začetka učinkovanja 17.10.2016 11:27:16  
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 424/2016 z dne 13.10.2016.

ID pravice / zaznambe 18502866  
čas začetka učinkovanja 04.01.2017 10:14:31  
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka  
glavna nepremičnina: katastrska občina 596 ZGORNJA KUNGOTA parcela 508/3 (ID 1271027)  
podatki o vsebini pravice / zaznambe  
terjatev: 93,64 EUR  
obresti: glej opis  
tip dospelosti 1 - določen dan  
datum dospelosti 03.11.2016  
dodatni opis:  
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 93,64 EUR s pp., ki je podrobneje opisana v izreku sklepa Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. Z 558/2016 z dne 30.12.2016.  
imetnik:  
1. matična številka: 5854814000  
firma / naziv: REPUBLIKA SLOVENIJA  
naslov: Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana  
zveza - ID osnovnega položaja: 1081446

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

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
18502867	04.01.2017 10:14:31	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

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

ID pravice / zaznambe 18502867  
čas začetka učinkovanja 04.01.2017 10:14:31  
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 558/2016 z dne 30.12.2016.

ID pravice / zaznambe 18626825  
čas začetka učinkovanja 10.03.2017 12:45:48  
vrsta pravice / zaznambe 415 - vknjižena nepravna stvarna služnost  
glavna nepremičnina: katastrska občina 596 ZGORNJA KUNGOTA parcela 508/3 (ID 1271027)  
podatki o vsebini pravice / zaznambe  
dodatni opis:  
Na podlagi Pogodbe o ustanovitvi služnostne pravice, sklenjene dne 21.02.2017, se vknjiži služnostna pravica izgradnje zemeljskega nizkonapetostnega kablovoda, ob sočasni postavitvi prostostoječe razdelilno merilne omarice na nepremičnini parc. št. 508/6, k.o. 596 Zgornja Kungota in neoviranega dostopa za izgradnjo, vzdrževanje, rekonstrukcijo, nadzor in odpravljanje okvar na zgrajenem nizkonapetostnem kablovodu iz TP Zg. Kungota 1, izvod I-Kungota in I-Dobaj, vse za čas obratovalne dobe zgrajenega objekta.  
imetnik:  
1. matična številka: 5231698000

firma / naziv: ELEKTRO MARIBOR, podjetje za distribucijo električne energije, d.d.  
naslov: Vetrinjska ulica 002, 2000 Maribor

**zveza - ID osnovnega položaja:** 1081446

**pravice / zasnamb pri izvedeni pravici / zasnambi:**  
*Pri izvedeni pravici / zasnambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo*

**ID pravice / zasnamb** 22210530  
**čas začetka učinkovanja** 22.11.2021 08:58:50  
**vrsta pravice / zasnamb** 401 - vključena hipoteka  
**glavna nepremičnina:** katastrska občina 596 ZGORNJA KUNGOTA parcela 508/3 (ID 1271027)

**podatki o vsebini pravice / zasnamb**  
terjatev: 15.739,77 EUR  
obresti: glej opis  
tip dospelosti: 1 - določen dan  
datum dospelosti: 15.11.2021  
dodatni opis:  
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 15.739,77 EUR s pp. ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. Z 281/2021 z dne 18.11.2021.

**imetnik:**  
1. matična številka: 5854814000  
firma / naziv: REPUBLIKA SLOVENIJA  
naslov: Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana

**zveza - ID osnovnega položaja:** 1081446

**pravice / zasnamb pri izvedeni pravici / zasnambi:**

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
22210531	22.11.2021 08:58:50	726 - zasnamb izvršljivosti terjatve

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

**ID pravice / zasnamb** 22210531  
**čas začetka učinkovanja** 22.11.2021 08:58:50  
**vrsta pravice / zasnamb** 726 - zasnamb izvršljivosti terjatve  
**podatki o vsebini pravice / zasnamb**  
organ, ki vodi postopek: Okrajno sodišče v Mariboru  
opr. št. postopka: Z 281/2021  
dodatni opis:  
Zasnamb izvršljivosti terjatve je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. Z 281/2021 z dne 18.11.2021.

**ID pravice / zasnamb** 22250780  
**čas začetka učinkovanja** 03.12.2021 11:12:58  
**vrsta pravice / zasnamb** 401 - vključena hipoteka  
**glavna nepremičnina:** katastrska občina 596 ZGORNJA KUNGOTA parcela 508/3 (ID 1271027)

**podatki o vsebini pravice / zasnamb**  
terjatev: 32.926,03 EUR  
obresti: glej opis  
tip dospelosti: 1 - določen dan  
datum dospelosti: 15.11.2021  
dodatni opis:  
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 32.926,03 EUR s pp., ki je podrobneje opisana v izreku sklepa Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. I 1435/2021 z dne 30.11.2021.

**imetnik:**  
1. matična številka: 5854814000  
firma / naziv: REPUBLIKA SLOVENIJA  
naslov: Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana

**zveza - ID osnovnega položaja:** 1081446

**pravice / zasnamb pri izvedeni pravici / zasnambi:**

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
22250781	03.12.2021 11:12:58	712 - zasnamb izvršbe

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

**ID pravice / zasnamb** 22250781  
**čas začetka učinkovanja** 03.12.2021 11:12:58  
**vrsta pravice / zasnamb** 712 - zasnamb izvršbe  
**podatki o vsebini pravice / zasnamb**  
organ, ki vodi postopek: Okrajno sodišče v Mariboru  
opr. št. postopka: I 1435/2021  
dodatni opis:  
Zasnamb izvršbe je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. I 1435/2021 z dne 30.11.2021.