

BOŠTJAN GABRIJAN, dipl.inž.grad.  
Travniška ulica 15  
2310 SLOVENSKA BISTRICA

---

SODNI CENILEC ZA GRADBENIŠTVO – NEPREMIČNINE

## **CENITVENO POROČILO**

### **OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNIN**

DEL STANOVANJSKEGA OBJEKTA TER DEL GOSPODARSKEGA POSLOPJA S PRIPADAJOČIM  
STAVBNIM ZEMLJIŠČEM K.O. 776 JELOVEC PARCELA \*230 IN 178/5

STAVBNI DEL ZEMLJIŠČA K.O. 776 JELOVEC PARCELA 178/4

**OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNIN**

DEL STANOVANJSKEGA OBJEKTA TER DEL GOSPODARSKEGA POSLOPJA S PRIPADAJOČIM  
STAVBNIM ZEMLJIŠČEM K.O. 776 JELOVEC PARCELA \*230 IN 178/5

STAVBNI DEL ZEMLJIŠČA K.O. 776 JELOVEC PARCELA 178/4

NAROČNIK:	OKRAJNO SODIŠČE SLOVENSKA BISTRICA
OPRAVILNA ŠTEV.:	I 183/2024, I 257/2024
DOLŽNIK:	ANICA PIHLER, JELOVEC PRI MAKOLAH 19, MAKOLE
NAMEN:	OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNIN
IZDELAL:	BOŠTJAN GABRIJAN, sodni cenilec za gradbeništvo - nepremičnine
DATUM OGLEDA:	7. 10. 2024
VREDNOST NA DAN:	7. 10. 2024
DATUM CENITVE:	10. 10. 2024

**POVZETEK**

1/ Predmet cenitvenega poročila je ocena tržne vrednosti nepremičnin, ki v naravi predstavljajo del stanovanjskega objekta ter del gospodarskega poslopja s pripadajočimi stavbnimi zemljišči.

2/ Lastnica nepremičnin k.o. Jelovec parcela \*230 in 178/5 in z njimi povezanih nepremičninskih pravic je Anica Pihler do 1/1 celote. Lastniki nepremičnine k.o. Jelovec parcela 178/4 in z njo povezanimi nepremičninskimi pravicami pa so Zdenko Jus do 5/7 celote, ter Jožef Jus in Anica Pihler vsak do 1/7 celote.

3/ Naročnik pisnega poročila o oceni tržne vrednosti nepremičnin je Okrajno sodišče Slovenska Bistrica, Kolodvorska ulica 10, 2310 Slovenska Bistrica.

4/ Namen izdelave cenitvenega poročila je ocena tržne vrednosti nepremičnin za potrebe nadaljnjih sodnih postopkov. Cenitev se izdelava v skladu z veljavnimi mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti nepremičnin.

5/ Tržna vrednost je ocenjen znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti, v poslu med nepovezanimi in neodvisnima strankama, pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

6/ Pri oceni tržne vrednosti je bila upoštevana tako lokacija, namembnost, velikost ter stanje obravnavanih objektov, kakor tudi raba in oblika zemljišč.

7/ Pri oceni tržne vrednosti sem preveril primernost uporabe vseh pristopov ocenjevanja vrednosti nepremičnin (način tržnih primerjav, na donosu zasnovan način ter nabavnovrednostni način).

8/ V obravnavanem primeru sem za oceno tržne vrednosti uporabil način tržnih primerjav ter nabavnovrednostni način.

9/ Vrednost solastniških deležev se oceni v višini idealnih lastniških deležev, saj nepremičnin v naravi ni možno fizično razdeliti v skladu z lastniškimi deleži. V danem primeru solastniški delež predstavlja računsko določen idealni delež nepremičnin v lasti solastnikov.

10/ Prodaja nepremičnin po delih ali sklopih je načeloma možna, ter se predvidi kot izhaja iz cenitvenega poročila.

11/ Ugotavlja se, da bi bilo s prodajo nepremičnin po delih ali sklopih moč doseči višjo ceno ali hitrejšo poplačilo.

12/ Zmanjšanje vrednosti nepremičnin zaradi prodaje solastniškega deleža, eventualno vknjiženih služnosti in stvarnih bremen se upošteva v samem postopku določanja tržne vrednosti nepremičnin.

13/ Končno oceno tržne vrednosti obravnavanih nepremičnin sem uskladih kot približno srednjo vrednost, ki sem jo dobil po obeh načinih ocenjevanja, saj sem pri izvedbi posamezne ocene vrednosti imel na razpolago podobno kvalitetne podatke.

14/ V skladu z opravljenimi analizami trga nepremičnin, izvedenimi načini ocenjevanja vrednosti, ter upoštevanjem predpostavk in omejitev ocenjujem, da znaša;

**OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNIN PO DELIH**  
DEL STANOVANJSKEGA OBJEKTA TER DEL GOSPODARSKEGA POSLOPJIA S  
PRIPADAJOČIM STAVBNIM ZEMLJIŠČEM K.O. 776 JELOVEC PARCELA \*230  
**47.000,00 EUR**

STAVBNO ZEMLJIŠČE K.O. 776 JELOVEC PARCELA 178/5  
**8.000,00 EUR**

**OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNINE V LASTI DOLŽNICE (1/7 CELOTE)**  
STAVBNI DEL ZEMLJIŠČA K.O. 776 JELOVEC PARCELA 178/4  
**285,00 EUR**

Sodni cenilec za gradbeništvo – nepremičnine  
Boštjan Gabrijan



## KAZALO

<b>1.0 SPLOŠNI PODATKI .....</b>	<b>6</b>
1.1 PREDMET CENITVE.....	6
1.2 NAROČNIK CENITVE.....	6
1.3 NAMEN CENITVE.....	6
1.4 IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNIN .....	6
1.5 STANDARD TRŽNE VREDNOSTI.....	7
1.6 UPOŠTEVANI ZAKONI IN PREDPISI TER VIRI PODATKOV .....	7
1.7 UPOŠTEVANI POGOJI .....	7
<b>2.0 OMEJITVENI POGOJI IN POSTOPEK DELA .....</b>	<b>8</b>
2.1 SPLOŠNI OMEJITVENI POGOJI .....	8
2.2 SPECIFIČNI OMEJITVENI POGOJI .....	8
2.3 OCENA VREDNOSTI .....	8
2.4 POSTOPEK DELA .....	9
<b>3.0 ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN .....</b>	<b>9</b>
3.1 TRG NEPREMIČNIN .....	10
3.2 GIBANJE CEN NEPREMIČNIN.....	11
<b>4.0 PREDMET OCENJEVANJA .....</b>	<b>14</b>
4.1 PODATKI O ZEMLJIŠČIH IN LOKACIJI .....	14
4.2 PODATKI O OBJEKTIH .....	18
<b>5.0 OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNIN .....</b>	<b>20</b>
5.1 NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV .....	21
5.2 NABAVNOVREDNOSTNI NAČIN .....	22
<b>6.0 ZAKLJUČEK.....</b>	<b>26</b>
6.1 ANALIZA PRISTOPOV .....	26
6.2 KONČNA USKLADITEV VREDNOSTI.....	27
<b>7.0 IZJAVA CENILCA.....</b>	<b>27</b>
<b>8.0 PRILOGE .....</b>	<b>28</b>
8.1 PODATKI O NEPREMIČNINAH – GURS .....	28
8.2 ZEMLJIŠKO KNJIŽNI IZPISI .....	40

## 1.0 SPLOŠNI PODATKI

### 1.1 PREDMET CENITVE

Predmet cenitvenega poročila je ocena tržne vrednosti nepremičnin, ki v naravi predstavljajo del stanovanjskega objekta ter del gospodarskega poslopja s pripadajočimi stavbnimi zemljišči.

### 1.2 NAROČNIK CENITVE

Naročnik pisnega poročila o oceni tržne vrednosti nepremičnin je Okrajno sodišče Slovenska Bistrica, Kolodvorska ulica 10, 2310 Slovenska Bistrica.

### 1.3 NAMEN CENITVE

Oceniti tržno vrednost nepremičnin v skladu z veljavnimi mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti, ki bo služila naročniku cenitve za potrebe nadaljnjih sodnih postopkov.

### 1.4 IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNIN

Nepremičnine predstavljajo del stanovanjskega objekta ter manjši del gospodarskega poslopja z delom dvorišča in funkcionalnim zemljiščem, ter manjši dislociran del stavbnega zemljišča.

Stanovanjski objekt ter gospodarsko poslopje sta starejšega tipa gradnje, slabše vzdrževana in potrebna generalne obnove. Objekta samo delno ležita na zemljišču k.o. 776 Jelovec parcela \*230, ki je manjše velikosti ter izredno nepravilne oblike. V sklopu objektov se nahaja tudi stavbno zemljišče k.o. 776 Jelovec parcela 178/5, ki je manjše velikosti, dokaj pravilne podolgovate oblike ter popolnoma ravninsko. Okolica je slabše urejena. Dostop do objektov je iz asfaltirane lokalne ceste. Lokacija je slabša, saj se objekta nahajata na ruralnem območju v okolici Makol.

Zemljišče k.o. 776 Jelovec parcela 178/4 predstavlja dislocirano, večje, delno stavbno ter večinoma kmetijsko zemljišče. Predmet ocene vrednosti je manjši stavbni del zemljišča.

#### Neto tlorisna površina objekta - GURS

Stanovanjski objekt, številka stavbe 19	Neto tlorisna površina (m <sup>2</sup> )
bivalni prostori	62,00
klet	12,00
nerazporejen prostor	8,70
Skupaj	82,70
Del objekta ki leži na obravnavanem zemljišču (80 %)	<b>66,16</b>

Gospodarsko poslopje, številka stavbe 439	Neto tlorisna površina (m <sup>2</sup> )
prostor za spravilo pridelka	100,00
Del objekta ki leži na obravnavanem zemljišču (50 %)	<b>50,00</b>

#### Upoštevana raba ter velikost zemljišč – GURS

K.o.	Parcela	Dejanska raba	Namenska raba	Površina (m <sup>2</sup> )	V naravi
Jelovec	*230	poseljena zemljišča kmetijska zemljišča tloris stavbe	stanovanjske površine	345	pozidano ter funkcionalno zemljišče
Jelovec	178/5	kmetijska zemljišča	stanovanjske površine	439	funkcionalno zemljišče
Jelovec	178/4 - del	kmetijska zemljišča gozdna zemljišča	stanovanjske površine	219	travnik

Lastništvo nepremičnin k.o. 776 Jelovec parcela \*230 in 178/5

Osebnostno ime	Naslov	EMŠO	Delež	Status
Anica Pihler	Jelovec pri Makolah 19, 2321 Makole	0306961	1/1	lastnik

Lastništvo nepremičnine k.o. 776 Jelovec parcela 178/4

Osebnostno ime	Naslov	EMŠO	Delež	Status
Zdenko Jus	Vorančeva ulica 51, 2319 Poljčane	2608966	5/7	lastnik
Jožef Jus	Jelovec pri Makolah 19A, 2321 Makole	0702960	1/7	lastnik
Anica Pihler	Jelovec pri Makolah 19, 2321 Makole	0306961	1/7	lastnik

## 1.5 STANDARD TRŽNE VREDNOSTI

Tržna vrednost predstavlja ocenjen znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanimi in neodvisnima strankama, pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

## 1.6 UPOŠTEVANI ZAKONI IN PREDPISI TER VIRI PODATKOV

- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti nepremičnin MSOV,
- Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti (Ur. l. RS, št. 106/2010, 2/2015),
- Slovenski poslovno-finančni standardi ocenjevanja (SPS 2, Ur. l. RS, št. 56/2001, 46/2009),
- Uredba o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Ur. l. RS, št. 84/2007, 94/2007, 55/2009),
- Zakon o revidiranju, Zrev-2 (Ur. l. RS, št. 65/2008),
- Stvarnopravni zakonik (Ur. l. RS, št. 87/2002, 18/2007),
- Nepremičninski informator, Vestnik za sodne izvedence in cenilce ter druga literatura,
- priporočila DICM in SICGRAS,
- podatki na spletu ter podatki o transakcijah pri različnih agencijah ([www.gu.gov.si](http://www.gu.gov.si), [www.slonep.net](http://www.slonep.net)),
- lastni podatki o podobnih transakcijah z primerljivimi nepremičninami,
- objektivna presoja na osnovi izkušenj pri vrednotenju nepremičnin,
- podatki gradbene operative ter
- ogled na kraju samem.

## 1.7 UPOŠTEVANI POGOJI

- Lastništvo nepremičnin, površino zemljišč in rabo sem povzel iz portala Geodetske uprave RS ter podatkov zemljiške knjige.
- Iz podatkov izhaja, da obravnavana zemljišča predstavljajo stavbna ter delno kmetijsko in gozdno zemljišče. Predmet ocene tržne vrednosti je samo stavbni del zemljišč.
- Velikost, stanje in namembnost obravnavanih objektov sem povzel na podlagi zunanje ogleda ter podatkov GURS-a, saj lastnica nepremičnin ogleda notranjosti ni dovolila.
- Ugotavlja se, da objekta samo delno ležita na zemljišču k.o. 776 Jelovec parcela \*230, ostali del objektov pa se nahaja na sosednjih zemljiščih k.o. 776 Jelovec parcela 177 in 176/1, ki nista predmet cenitve. Ocenjuje se, da na obravnavanem zemljišču k.o. 776 Jelovec parcela \*230 leži 80 % stanovanjskega objekta ter 50 % gospodarskega poslopja.
- Na podlagi ZK izpisov se ugotavljajo ostala pravna dejstva v zvezi z obravnavanimi nepremičninami.

## 2.0 OMEJITVENI POGOJI IN POSTOPEK DELA

### 2.1 SPLOŠNI OMEJITVENI POGOJI

Poročilo je izdelano ob upoštevanju naslednjih splošnih omejitvenih pogojev:

- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, so povzeti iz virov, za katere ocenjevalec meni, da so zanesljivi; ocenjevalec ni odgovoren za pravilnost podatkov navedenih virov.
- Naročnik in njegovi predstavniki so zagotovili, da so informacije in podatki, ki so jih posredovali ocenjevalcu, popolni in točni; z moje strani so preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri.
- Posredovanje tega poročila ali njegove kopije ne nosi s seboj pravice javne objave dela ali celote tega poročila, niti ne sme biti uporabljeno za noben namen s strani koga drugega brez pisne privolitve naročnika ali ocenjevalca.
- Ocenjevalec ni dolžan pričati pred sodiščem ali sodelovati na sestankih v zvezi z vsebino tega poročila, razen če je to posebej predhodno dogovorjeno.
- Ocenjevalec ni dolžan spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačni pogoji ali okoliščine od tistih, ki so veljale na dan ocenjevanja, razen če se o tem ne dogovori.

### 2.2 SPECIFIČNI OMEJITVENI POGOJI

Poročilo je izdelano ob upoštevanju naslednjih specifičnih omejitvenih pogojev:

- Ocena vrednosti velja za čas, ki je naveden v poročilu, in to samo za predmet ter namen, ki sta navedena v poročilu.
- Ocena vrednosti ne predstavlja nasveta v zvezi z investiranjem in se zato tudi ne sme smatrati tako.
- Poročilo o oceni vrednosti v sedanjih razmerah ni akt, ki bi ga moral naročnik oz. lastnik nepremičnine obvezno upoštevati in ga ne obvezuje k sklenitvi prodajne pogodbe za ceno, ki bi bila identična z ocenjeno vrednostjo. Poročilo o oceni vrednosti je zgolj informacija o vrednosti stvari.
- Potrebno je razumeti, da dejanska cena, dosežena v transakciji, ki vključuje ocenjevano nepremičnino, lahko odstopa od ocenjene tržne vrednosti zaradi različnih vzrokov, kot so motivacija obeh strank, pogajalske sposobnosti strank, struktura (npr. finančna) transakcije in drugih vzrokov specifičnih za transakcijo.
- Vrednost nepremičnine je ocenjena na stanje v času ogleda ob predpostavki, da je nepremičnina bremen, stvari in oseb prosta. Višino eventualno vpisanih hipotek in njihovo časovno dimenzijo ne ugotavljam.
- Predpostavljam, da gre za odgovorno lastništvo in odgovorno upravljanje z nepremičnino, ki je predmet ocenjevanja.
- Veljajo samo originalno podpisani in žigosani izvodi cenitvenega poročila.

### 2.3 OCENA VREDNOSTI

Pri izvedbi ocene vrednosti sem upošteval Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti. V skladu z omenjeno Hierarhijo so osnovna podlaga za izvedbo ocene vrednosti Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, ki predpisujejo tri osnovne načine ocenjevanja vrednosti:

- Način tržnih primerjav je način za ocenjevanje vrednosti, s katerim primerjamo pretekle prodaje (ali ponudbe) primerljivih nepremičnin z obravnavano. V okviru tega načina uporabimo metodo neposredne primerjave prodaj (ali ponudb) podobnih nepremičnin, ter s temi postopki primerjanja ugotavljamo oceno vrednosti obravnavane nepremičnine.
- Na donosu zasnovan način (dohodkovni pristop) temelji na predpostavki, da je vrednost obravnavane nepremičnine enaka kapitalizirani sedanji vrednosti njenega bodočega donosa.



Kapitalizacija povezuje donos in vrednost s pretvorbo zneska donosa v oceno vrednosti s pomočjo mere kapitalizacije (pri metodi direktne kapitalizacije) ali diskontne stopnje (pri metodi diskontiranega denarnega toka).

- Nabavnovrednostni način (stroškovni pristop) temelji na načelu substitucije in sicer na dejstvu, da obveščen kupec za nepremičnino ne bo pripravljen plačati več, kot znaša strošek gradnje nadomestne nepremičnine z enako uporabnostjo. Za to metodo je potrebno oceniti tekoče reprodukcijske stroške (oz. nadomestitvene stroške) novega objekta; od te vrednosti se odštejejo stroški za odpravo pomanjkljivosti (fizično, funkcionalno in ekonomsko zastaranje) in doda vrednost nezazidanega stavbnega zemljišča.

## 2.4 POSTOPEK DELA

Pri izvedbi ocenjevanja vrednosti sem izvedel naslednje aktivnosti:

- opravil sem pregled dokumentacije in informacij v zvezi z obravnavano nepremičnino,
- opravil sem ogled nepremičnine, ki je predmet ocene vrednosti,
- preučil sem vse omejitve, ki se nanašajo na nepremičninske pravice za obravnavano nepremičnino,
- preučil sem vpliv, ki ga ima na uporabo in vrednost nepremičnin veljavni predpisi o uporabi zemljišč, razumno verjetne spremembe veljavnih predpisov o uporabi zemljišč, razmere na trgu nepremičnin, fizično prilagodljivost nepremičnin, predvidene spremembe v soseski in najboljšo uporabo,
- vrednost zemljišča sem ocenjeval, kot če bi bilo prazno in na voljo za to, da z razvojem postane kar najbolj uporabno,
- vrednost izboljšav objektov sem ocenjeval na podlagi njihovega dejanskega prispevka k vrednosti zemljišča.

Pri izvedbi ocenjevanja vrednosti sem zbral, preveril, analiziral ter uskladi:

- ustrezno ugotovljene opisane podatke o primerljivih prodajah, ki so primerni za ocenjevanje vrednosti,
- primerljive podatke o prihodkih od najemnin, ki so primerni za ocenjevanje tržne najemnine za obravnavano nepremičnino,
- primerljive podatke o poslovnih odhodkih, ki so primerni za ocenjevanje poslovnih odhodkov za obravnavano nepremičnino,
- primerljive podatke, ki so primerni za ocenjevanje stopnje kapitalizacije,
- primerljive podatke o stroških, ki so primerni za ocenjevanje stroškov novega objekta oziroma izboljšav,
- primerljive podatke, ki so primerni za ocenjevanje razlike med stroški novega objekta in sedanjo vrednostjo objekta.

Opravil sem analizo najgospodarnejše uporabe zemljišča na obravnavani lokaciji. Najgospodarnejša uporaba je najverjetnejša uporaba premoženja, ki je fizično možna, ustrezno utemeljena, zakonsko dopustna, finančno izvedljiva in posledica tega je najgospodarnejša uporaba premoženja, katerega vrednost se ocenjuje. Pred izvedbo ocene vrednosti sem prikazal opravljeno analizo trga nepremičnin, kjer sem preveril stanje trga nepremičnin na širšem in ožjem območju obravnavane nepremičnine.

## 3.0 ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN

Pri ocenjevanju obravnavanih nepremičnin in z njimi povezanih nepremičninskih pravic sem opravil analizo nepremičninskega trga, ki mi je dala osnovne podatke in kazalce o cenah

nepremičnin v Sloveniji in regiji v kateri je locirana obravnavana nepremičnina, ter nakazala trende njihovega gibanja.

### 3.1 TRG NEPREMIČNIN

Trg nepremičnin v Sloveniji je specifičen predvsem zaradi majhnega geografskega obsega ter velikih gospodarskih razlik med regijami. Spremembe v gospodarstvu ter spremembe zakonodaje v Sloveniji, pa zaradi majhnosti prostora precej vplivajo tudi na trg nepremičnin.

#### **Obseg ter vrednost prometa z nepremičninami**

V letu 2023 se je na slovenskem nepremičninskem trgu že drugo leto nadaljeval trend upadanja števila kupoprodaj nepremičnin, medtem ko so cene še naprej rasle.

Predvsem na zmanjšanje števila kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin je v veliki meri vplival dvig obrestnih mer in posledično zmanjšanje povpraševanja po stanovanjskih posojilih. Število tržnih prodaj stanovanj v večstanovanjskih stavbah se je lani na ravni države zmanjšalo za 15 do 20 odstotkov, število prodaj stanovanjskih hiš pa za 20 do 25 odstotkov. V primerjavi z letom 2021 se je število prodaj stanovanj in hiš tako zmanjšalo za 25 do 30 odstotkov.

Zmanjšanje števila kupoprodaj poslovnih nepremičnin (pisarniški prostori, trgovski, storitveni in gostinski lokali) je bilo še nekoliko večje kot s stanovanjskimi nepremičninami, saj se je število transakcij v lanskem letu zmanjšalo za 20 do 25 odstotkov, v primerjavi z letom 2021 pa za 30 do 35 odstotkov.

Najbolj izrazit je v zadnjih dveh letih trend upadanja zemljišč za gradnjo stavb. V primerjavi z letom 2022 se je število prodaj zazidljivih zemljišč lani zmanjšalo za 20 do 25 odstotkov, medtem ko je bilo v primerjavi z letom 2021 manjše že za 40 odstotkov. Tak upad gre po eni strani pripisati visokim cenam zemljišč in visokim gradbenim stroškom, po drugi strani pa pomanjkanju ponudbe primernih zemljišč v večjih mestih, predvsem pa v Ljubljani in na Obali.

Rast cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo v letu 2023 sicer ni bila tako izrazita kot v rekordnem letu 2022, a kljub temu razmeroma visoka. Na ravni države so cene stanovanjskih hiš zrasle za 9 odstotkov, cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah pa za 6 odstotkov, medtem ko so cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb zrasle za 8 odstotkov. V zadnjih petih letih so tako cene stanovanj zrasle že za 60 odstotkov, cene hiš za 46 odstotkov in zemljišč za stanovanjsko gradnjo za 54 odstotkov.

Ob upadanju števila transakcij, rekordnih cenah nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo se zdi, da smo že dosegli vrh nepremičninskega cikla in prehajamo v fazo upočasnitve oziroma ohlajanja trga na ravni celotne države. Visoke cene in obrestne mere še naprej zmanjšujejo plačilno sposobno povpraševanje prebivalstva in tudi investicijsko povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah, zato je pričakovati zmanjševanje števila nepremičninskih transakcij tudi v letošnjem letu. Če se bo upadanje števila transakcij s stanovanjskimi nepremičninami z nezmanjšano močjo nadaljevalo tudi letos, bomo lahko govorili o novi krizi nepremičninskega trga.

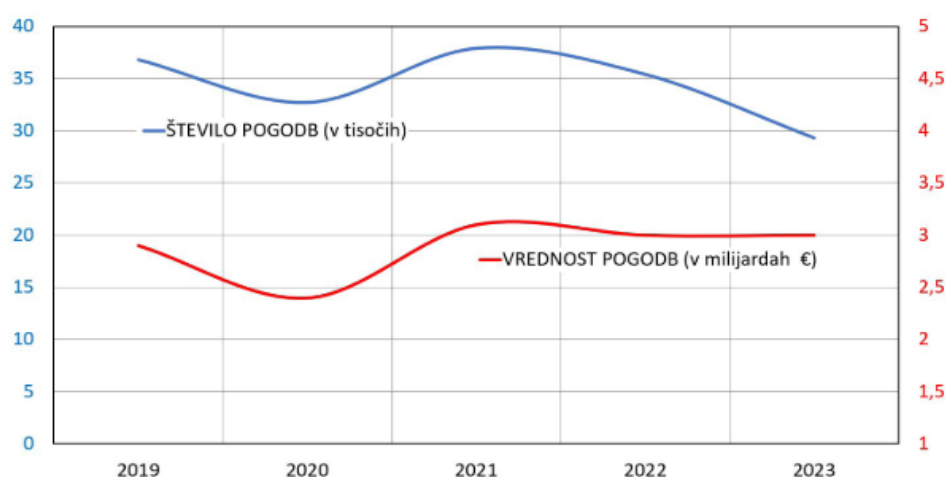
Pričakovati je tudi, da se bo visoka rast cen stanovanjskih nepremičnin letos še zmanjšala. Ponekod lahko pride do stagnacije ali celo rahlega upada cen stanovanj, predvsem na sekundarnem trgu. Zaradi premajhne ponudbe novih stanovanj in zazidljivih zemljišč v največjih mestih, predvsem v Ljubljani, ki narekuje trende na slovenskem nepremičninskem trgu, pa hipnega velikega padca cen nepremičnin ne gre pričakovati.

### 3.2 GIBANJE CEN NEPREMIČNIN

Po še preliminarnih podatkih smo za leto 2023 evidentirali okoli 28.200 sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, katerih skupna vrednost je znašala okoli 3 milijarde evrov. Na tej podlagi ocenjujemo, da bo v Sloveniji končno število sklenjenih pogodb za preteklo leto med 29 in 30 tisoč, njihova skupna vrednost pa med 3,1 in 3,2 milijarde evrov.

Od leta 2021, ko je število kupoprodajnih poslov po epidemiji doseglo vrh, se je to še drugo leto zapored zmanjšalo. Po naši oceni se je število sklenjenih pogodb v primerjavi z letom 2022 zmanjšalo za 15 do 20 odstotkov. Njihova skupna vrednost pa je več ali manj stagnirala, kar gre pripisati občutni splošni rasti cen nepremičnin. V primerjavi z letom 2021 je bilo število sklenjenih pogodb manjše že za 20 do 25 odstotkov, za okoli 10 odstotkov manjše pa je bilo tudi v primerjavi s »kovidnim« letom 2020.

Število in vrednost kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, 2019 – 2023

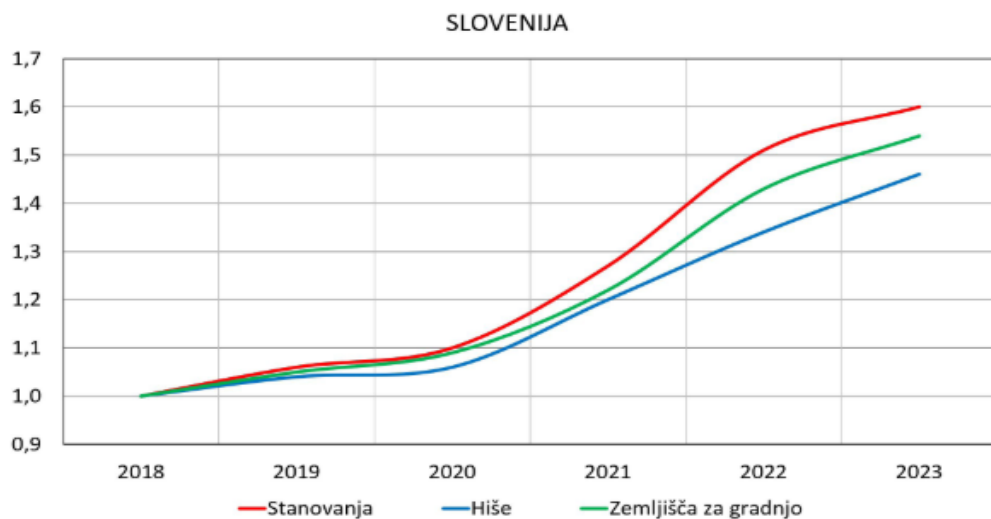


Po še začasnih podatkih je bila vrednost prometa s stanovanjskimi nepremičninami (stanovanja v večstanovanjskih stavbah in hiše s pripadajočim zemljiščem) v letu 2023 okoli 2,2 milijarde evrov, kar je predstavljalo dobrih 71 odstotkov vsega prometa z nepremičninami. V primerjavi z letom 2022 se je delež stanovanjskih nepremičnin v skupni vrednosti prometa povečal za okoli 5 odstotkov. Predvsem na račun zmanjšanja deleža zemljišč za gradnjo stavb, ki se je v primerjavi z letom prej zmanjšal za več kot četrtino, kar je posledica občutnega zmanjšanja trgovanja z zazidljivimi zemljišči v lanskem letu.

Vrednostno je v letu 2023 skupni promet s stanovanjskimi nepremičninami in zemljišči za gradnjo stavb znašal skoraj 2,5 milijarde evrov oziroma 83 odstotkov celotnega prometa z nepremičninami. Skupni promet s poslovnimi in industrijskimi nepremičninami je znašal 254 milijonov evrov oziroma 9 odstotkov celotnega prometa, skupni promet s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči pa 122 milijonov evrov oziroma 4 odstotke celotnega prometa.

Deleža skupnega prometa s poslovnimi in industrijskimi nepremičninami ter s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči se v primerjavi z letom prej praktično nista spremenila. Pri tem se je opazno povečala vrednost prometa s trgovskimi, storitvenimi in gostinskimi lokali, med tem ko se je ustrezno zmanjšala vrednost prometa s pisarniškimi prostori. Omeniti velja še občutno povečanje vrednosti prometa z garažami in parkirnimi prostori, ki je predvsem posledica večjega števila kupoprodaj parkirnih prostorov v skupnih garažah, ki so bili prodani z novozgrajenimi stanovanji.

Gibanje cen stanovanjskih nepremičnin, Slovenija, od leta 2018 do 2023 (osnova so cene v letu 2018)



### Zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb

Na podlagi preliminarних podatkov ocenjujemo, da je bilo lani prodanih okoli 5.200 zemljišč za gradnjo stavb, s skupno površino okoli 530 hektarov.

Potem, ko je obseg trgovanja z zemljišči za gradnjo stavb v letu 2021 v Sloveniji dosegel vrh, je število prodaj v letu 2023 že drugo leto zapored občutno padlo. Ocenjujemo, da je bilo v primerjavi z letom 2022, predvsem na račun manjše prodaje zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, število prodaj manjše za 20 do 25 %, v primerjavi z letom 2021 pa že za okoli 40 %.

Gibanje cen zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb praviloma sledi gibanju cen stanovanjskih nepremičnin. Za zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb so zaradi razmeroma nereprezentativnih vzorcev sicer mogoče le zelo grobe ocene trendov njihovih cen, primerjave med različnimi območji pa so praktično nemogoče.

Cene in velikost prodanih zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, Slovenija po izbranih analitičnih območjih, 1. polletje 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m <sup>2</sup> (25. percentil)	Cena €/m <sup>2</sup> (mediana)	Cena €/m <sup>2</sup> (75. percentil)	Površina zemljišča (mediana)
<b>SLOVENIJA</b>	<b>538</b>	<b>32</b>	<b>56</b>	<b>119</b>	<b>830</b>
LJUBLJANA	18	326	372	418	770
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	31	183	212	248	770
KRANJ Z OKOLICO	12	171	204	246	610
MARIBOR	17	124	133	156	620
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	36	109	131	205	750

Statistično so se v zadnjih petih letih cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb na ravni države zvišale za 54 odstotkov. Tako kot to velja za stanovanjske nepremičnine, so tudi cene zazidljivih zemljišč poskočile po epidemiji in rekordno zrasle v letu 2022, v primerjavi z letom 2021 za 17 odstotkov. V letu 2023, ko so cene zemljišč zrasle za 8 odstotkov, se je njihova rast sicer umirila, a ostala razmeroma visoka.

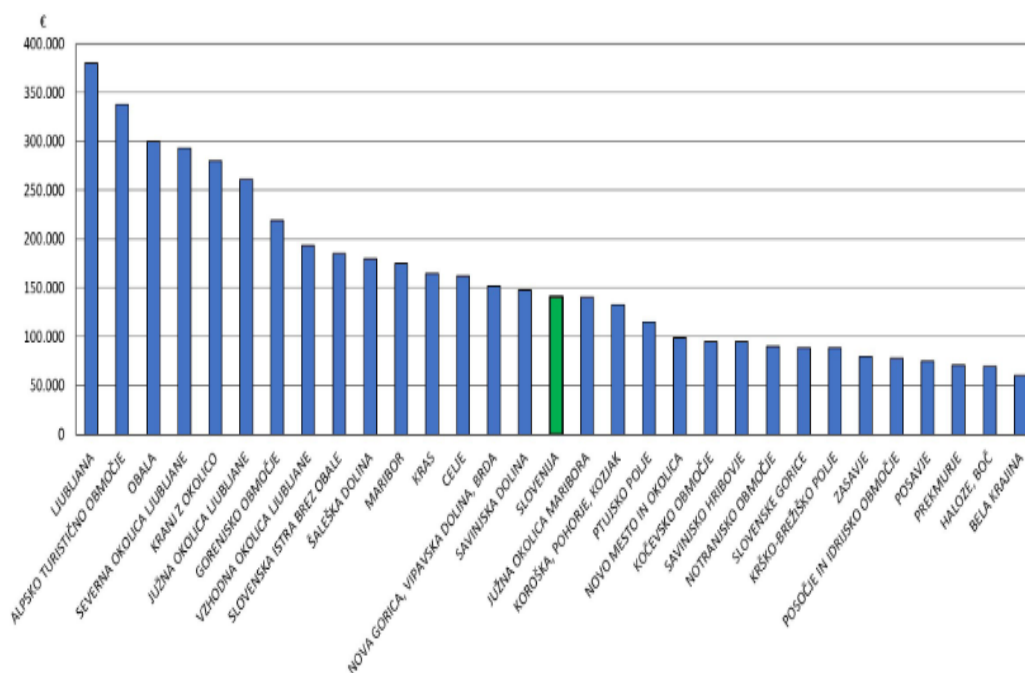
Na splošno se je tudi dejavnost trga zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb že drugo leto zapored opazno zmanjšala. To je bila predvsem posledica pomanjkanja ponudbe ustreznih zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb v urbanih središčih, ob sicer še vedno velikem povpraševanju.

Med največjimi mesti se je število prodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb v letu 2023 v primerjavi z letom 2022 še najmanj zmanjšalo v Mariboru, po naši oceni za 24 odstotkov, v primerjavi z letom 2021 je bilo manjše za 17 odstotkov. Najbolj se je število prodaj zmanjšalo v Kopru oziroma na Obali, kjer je bilo po naši oceni v primerjavi z letom 2022 manjše za 39 odstotkov, v primerjavi z letom 2021 pa za okoli 45 odstotkov. V Celju se je zmanjšalo v primerjavi z letom 2022 za 36 odstotkov, v primerjavi z letom 2021 pa za 42 odstotkov. V Ljubljani se je po naši oceni število prodaj za gradnjo stanovanjskih stavb v primerjavi z letom 2022 zmanjšalo za tretjino, v primerjavi z letom 2021 pa je bilo manjše skoraj za polovico, kolikor je bilo manjše tudi v Severni okolici Ljubljane, kjer pa se je v primerjavi z letom 2022 število prodaj zmanjšalo za slabo četrtno. V Vzhodni okolici Ljubljane se je število prodaj zemljišč v primerjavi z letom 2022 zmanjšalo za 17 odstotkov, v primerjavi z letom 2021 pa za 43 odstotkov. V Kranju je bilo po naši oceni število prodaj v primerjavi z letom 2022 manjše za 28 odstotkov, v primerjavi z letom 2021 pa kar za 57 odstotkov oziroma se je med največjimi mesti zmanjšalo največ.

### Stanovanjske hiše

Kot za stanovanja se je v letu 2023 tudi za stanovanjske hiše nadaljevala rast cen, ki pa je bila manjša kot leto prej. Na ravni države je srednja cena hiše s pripadajočim zemljiščem lani znašala 141.000 evrov oziroma je bila v primerjavi z letom prej višja za 9.000 evrov. Srednje leto zgraditve prodanih hiš je bilo lani 1972, v povprečju pa so se prodajale 3 leta starejše hiše kot leto prej. Srednja velikost lani prodanih hiš je znašala 168 kvadratnih metrov in se je v primerjavi z letom prej povečala za 10 kvadratnih metrov. Srednja velikost pripadajočega zemljišča je ostala v primerjavi z letom prej nespremenjena in je znašala 720 kvadratnih metrov.

Srednja cena hiš (mediana) po tržnih analitičnih območjih (TAO), leto 2023



Tudi lani so bile cene hiš najvišje v Ljubljani, kjer je srednja pogodbeni cena prodanih stanovanjskih hiš s pripadajočim zemljiščem znašala 380.000 evrov in se je v primerjavi z letom prej zvišala za 20.000 evrov. Tako kot pri stanovanjih, sledita Alpsko turistično območje, kjer se je srednja cena (338.000 evrov) v primerjavi z letom prej zvišala kar za 68.000 evrov, in Obala, kjer pa se je srednja cena (300.000 evrov) v primerjavi z letom prej zvišala le za 2.000 evrov.

Med večjimi mesti oziroma območji z večjim fondom stanovanjskih hiš so bile lani nad slovenskim povprečjem še cene hiš v Severni okolici Ljubljane, kjer se je srednja cena (293.000 evrov) v primerjavi z letom prej sicer znižala za 7.000 evrov, v Južni okolici Ljubljane, kjer se je srednja cena (261.000 evrov) v primerjavi z letom prej znižala za 6.000 evrov, v Kranju z okolico, kjer se je srednja cena (280.000 evrov) v primerjavi z letom prej zvišala za 44.000 evrov, na Gorenjskem območju, kjer se je srednja cena (219.000 evrov) zvišala za 39.000 evrov, v Mariboru, kjer je ostala srednja cena (175.000 evrov) v primerjavi z letom prej praktično enaka, in v Celju, kjer se je srednja cena (162.000 evrov) znižala za 3.000 evrov.

V Slovenskih Goricah, ki imajo med vsemi območji največji fond stanovanjskih hiš, njihove cene pa so med nižjimi v državi, se je srednja cena (89.000 evrov) v primerjavi z letom prej znižala še za 9.000 evrov. V Južni okolici Maribora, ki vključuje Slovenske Konjice, in Slovensko Bistrico ter ima tudi razmeroma velik fond stanovanjskih hiš, so bile cene hiš lani blizu slovenskega povprečja, srednja pogodbeni cena (140.000 evrov) pa se je v primerjavi z letom prej zvišala za 10.000 evrov.

Najcenejše so bile tudi lani hiše v Beli Krajini, kjer se je srednja cena (60.000 evrov) v primerjavi z letom prej znižala še za 5.000 evrov.

Najmlajše hiše so se lani prodajale v okolici Ljubljane. V Južni okolici Ljubljane je bilo srednje leto zgraditve prodane hiše 1986, v Severni okolici Ljubljane pa 1978. Najstarejše hiše, s srednjo letnice zgraditve pod 1930 pa so se prodajale na območjih: Kras, Nova Gorica, Vipavska dolina in Goriška Brda, Posočje in Idrijsko območje in Slovenska Istra brez Obale.

Največje hiše, katerih srednja velikost je bila blizu 200 kvadratnih metrov, so se lani prodajale na Gorenjskem območju, najmanjše, katerih srednja velikost je bila 115 kvadratnih metrov, pa v Posavju, kjer pa so bila tudi največja pripadajoča zemljišča prodanih hiš, saj je srednja velikost pripadajočega zemljišča znašala dobrih 1.600 kvadratnih metrov. Najmanjša so bila, kot vedno, pripadajoča zemljišča prodanih hiš na Obali (srednja velikost 140 m<sup>2</sup>) in v Ljubljani (170 m<sup>2</sup>), kjer je tudi največ vrstnih hiš in dvojčkov, ki imajo praviloma manjša pripadajoča zemljišča.

#### **4.0 PREDMET OCENJEVANJA**

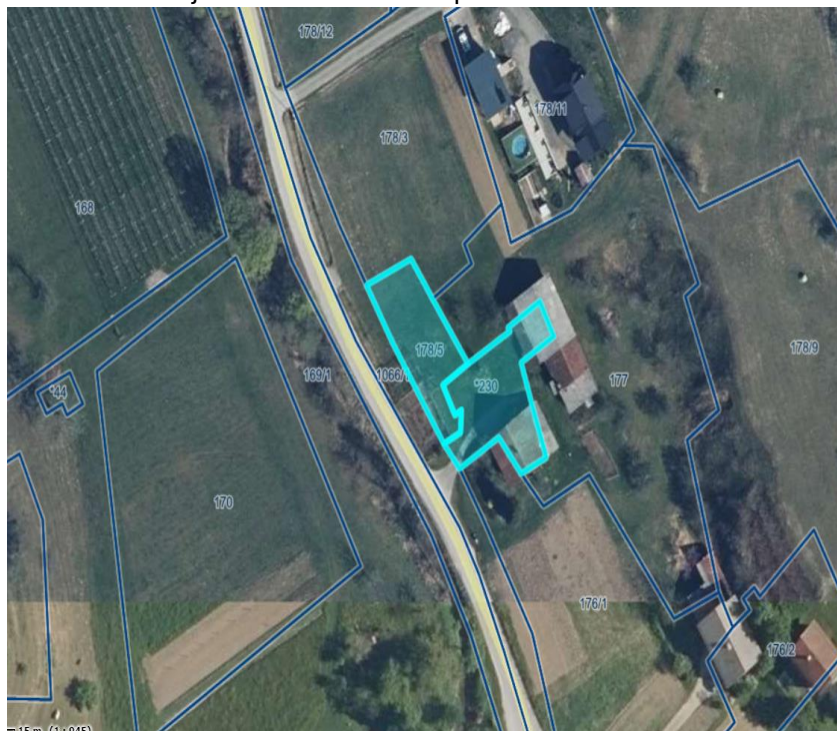
Predmet cenitvenega poročila je ocena tržne vrednosti nepremičnin, ki v naravi predstavljajo del stanovanjskega objekta ter del gospodarskega poslopja s pripadajočimi stavbnimi zemljišči.

##### **4.1 PODATKI O ZEMLJIŠČIH IN LOKACIJI**

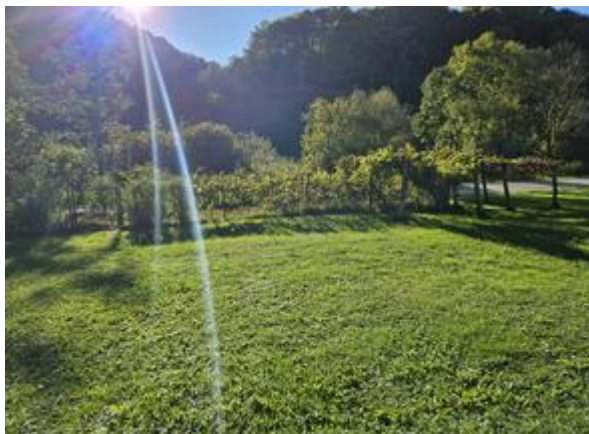
Obravnavana stavbna zemljišča so manjše velikosti, dokaj pravilne oblike ter v pozidanem delu dokaj ravninska.



Zemljišči k.o. 776 Jelovec parcela \*230 in 178/5

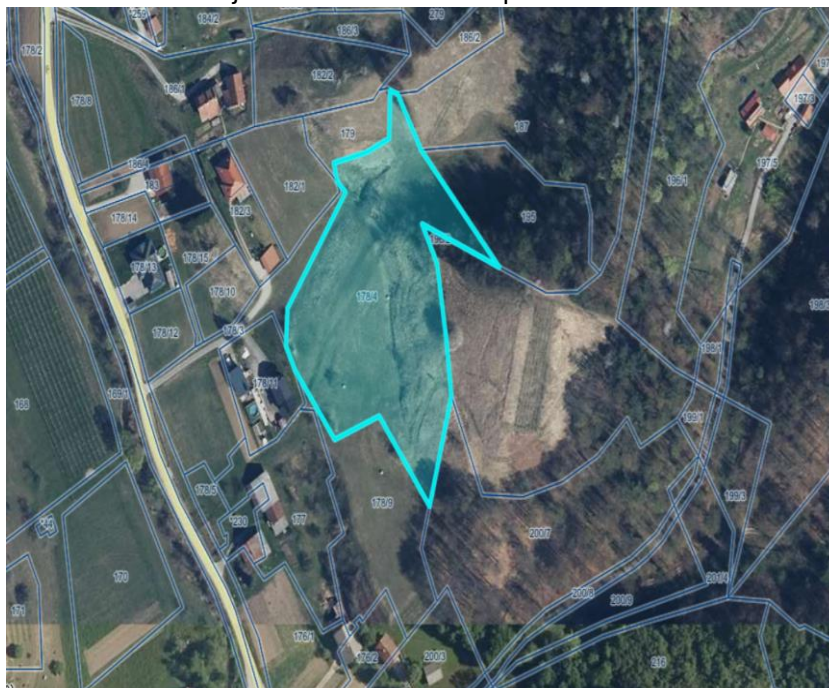


Slikovni material





Zemljišče k.o. 776 Jelovec parcela 178/4



Slikovni material





### Namenska raba zemljišč

Zemljišči k.o. 776 Jelovec parcela \*230 in 178/5 sta po namenski rabi opredeljeni kot stanovanjske površine. Zemljišče k.o. 776 Jelovec parcela 178/4 pa kot večinoma kmetijsko ter delno gozdno in v manjšem delu stavbno zemljišče. Predmet ocene tržne vrednosti je samo stavbni del zemljišč.

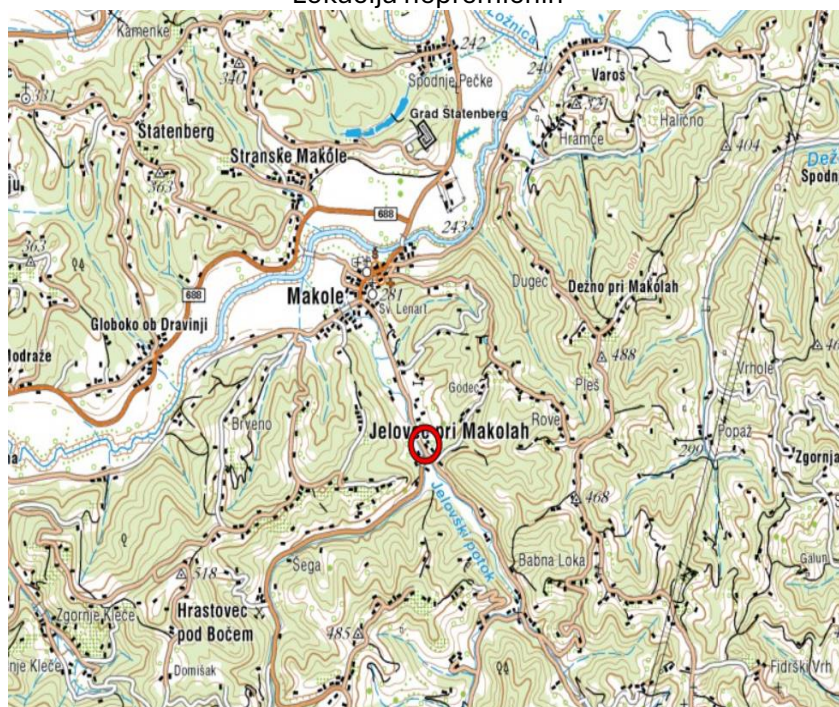
Namenska raba zemljišč



### Lokacija nepremičnin

Lokacija je slabša, saj se nepremičnine nahajajo na ruralnem območju v okolici Makol.

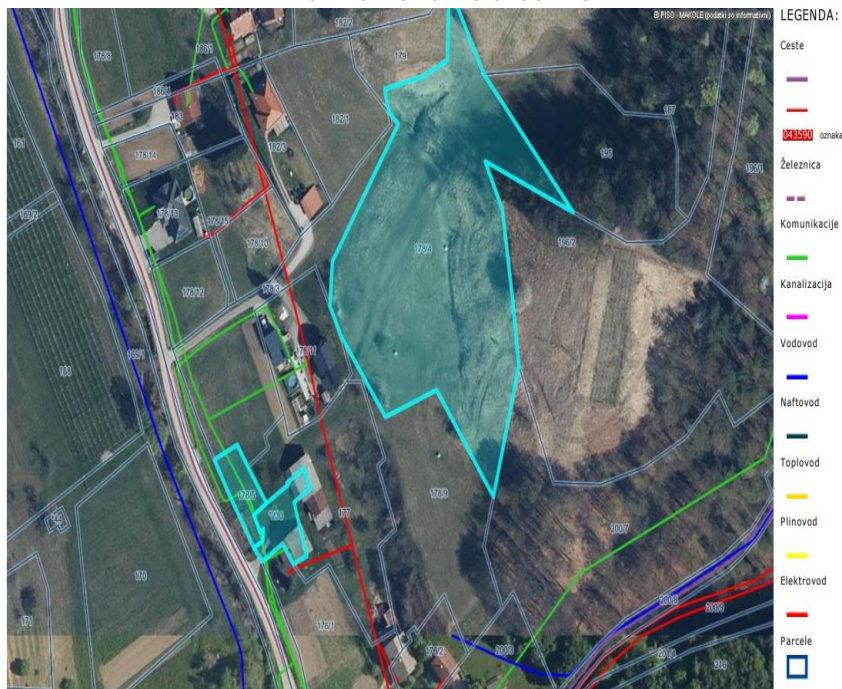
Lokacija nepremičnin



### Razpoložljivost in opis komunalnih priključkov

Zemljišča so v pozidanem delu delno komunalno urejena (voda, elektrika, TK, lastna greznica).

Prikaz komunalne ureditve



### Pravice uporabe, pravice do prehoda in druge ugodnosti

Na podlagi zemljiško knjižnih izpisov se ugotavlja, da je na nepremičninah k.o. 776 Jelovec parcela \*230 in 178/5 vknjižena neprava stvarna služnost, hipoteka ter zaznamba izvršbe. Na nepremičnini k.o. 776 Jelovec parcela 178/4 pa hipoteka ter zaznamba izvršbe

### 4.2 PODATKI O OBJEKTIH

Stanovanjski objekt ter gospodarsko poslopje sta starejšega tipa gradnje, slabše vzdrževana in potrebna generalne obnove.

### Slikovni material







#### Splošno

- Leto izgradnje: stanovanjski objekt leta 1960, gospodarsko poslopje leta 1961
- Obnova: slabše vzdrževano, potrebno obnove
- Etažnost: pritlična objekta

#### Prostori v etažah stanovanjskega objekta

- Pritličje: bivalni ter spalni prostori

#### Prostori v etažah gospodarskega poslopja

- Pritličje: pomožni prostori

#### Konstrukcija stanovanjskega objekta

- Temelji: AB pasovni, temeljna plošča
- Nosilna konstrukcija: klasična masivna opečna gradnja
- Predelni zidovi: klasična masivna opečna gradnja
- Stropna konstrukcija: lesen strop
- Streha: lesena dvokapna strešna konstrukcija
- Kritina: opečna kritina
- Kleparski izdelki: pocinkana pločevina
- Fasada: klasična fasada

#### Konstrukcija gospodarskega poslopja

- Temelji: AB točkovni, temeljna plošča
- Nosilna konstrukcija: klasična masivna opečna ter lesena gradnja

- Predelni zidovi: klasična masivna opečna ter lesena gradnja
- Stropna konstrukcija: lesen strop
- Streha: lesena dvokapna strešna konstrukcija
- Kritina: opečna ter azbestno-cementna kritina
- Kleparski izdelki: pocinkana pločevina
- Fasada: klasična fasada, lesena obloga

#### Obdelava stanovanjskega objekta

- Vrata: lesena
- Okna: lesena, klasična zasteklitev
- Tlaki: finalna obdelava
- Stene: finalno obdelane ter beljene
- Strop: finalno obdelan ter beljen

#### Obdelava gospodarskega poslopja

- Vrata: lesena
- Okna: lesena, klasična zasteklitev
- Tlaki: finalna obdelava
- Stene: lesene obloga, finalno obdelane ter beljene
- Strop: lesen strop, finalno obdelan ter beljen

#### Instalacije stanovanjskega objekta

- Opremljenost: električna in vodovodna instalacija, lastna greznica
- Ogrevanje: peč na drva

#### Instalacije gospodarskega poslopja

- Opremljenost: električna instalacija
- Ogrevanje: ni ogrevano

#### Zunanja ureditev

- Dostop: iz asfaltirane lokalne ceste
- Okolje: delno utrjeno dvorišče, delna ograditev, brajde, zatravitev ter zasaditev

## **5.0 OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNIN**

To je ocena vrednosti nepremičnine, ki je z vidika denarja najverjetnejša, da jo bo posest dosegla na konkurenčnem trgu med neodvisnim prodajalcem in neodvisnim kupcem, če nanju ne vplivajo posebni zneski financiranja, drugi pogoji in obveznosti.

Za določanje tržne vrednosti se praviloma uporabljajo trije načini:

- način tržnih primerjav temelji na osnovi primerjav preteklih prodaj podobnih posesti v časovno kratkem obdobju, čim bližje obravnavani lokaciji oz. približno enakem okolju.
- na donosu zasnovan način temelji na osnovi predpostavke, da je vrednost posesti enaka sedanji vrednosti bodočih koristi od poslovanja posesti.
- nabavno vrednostni način temelji na načelu zamenjave (substitucije) in sicer na trditvi, da obveščen kupec ne bo pripravljen plačati več, kot je strošek gradnje nadomestne posesti z enako uporabnostjo in z upoštevanjem fizičnega, funkcionalnega in ekonomskega zastaranja, kateremu prištejemo tržno vrednost zemljišča.

Za oceno tržne vrednosti obravnavanih nepremičnin sem v danem primeru uporabil način tržnih primerjav ter nabavnovrednostni način.

### 5.1 NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV

Pristop tržnih primerjav je način za ocenjevanje vrednosti, s katerim ugotavljamo na osnovi vrednosti po neposrednih primerjavah cen ter na osnovi znanih podatkov o prodajnih cenah ali ponudbah oceno vrednosti obravnavane nepremičnine.

Pri oceni primerljivih prodaj sem izbral podobne nepremičnine, ki so bile prodane v bližnji okolici obravnavane, pri tem pa uporabil lastno bazo podatkov, podatke GURS-a (aplikacija Trgoskop), podatke dnevnega periodičnega tiska, nepremičninskih agencij ter FURS-a.

Za primerjavo so izbrane primerljive nepremičnine, za katere menim, da so po svojih lastnostih najboljše indikatorji vrednosti ocenjevane posesti.

#### Aplikacija Trgoskop

ID posla	Predmet posla	ID nepremičnine	Naslov	Datum pogodbe	Pogodbena vrednost €	Cena/m <sup>2</sup> €	Leto izgradnje	Pogodbena površina
#544188  	Stanovanjska hiša		Jelovec pri makolah	13.05.2021	55.000 €	/	1994	69,00 m <sup>2</sup> Z: 1.343,00 m <sup>2</sup>   DS: 69,00 m <sup>2</sup>
#636690  	Stanovanjska hiša		Stari grad	29.11.2021	35.000 €	/	1990	71,00 m <sup>2</sup> Z: 3.278,00 m <sup>2</sup>   DS: 71,00 m <sup>2</sup>
#814235  	Stanovanjska hiša		/	07.12.2023	80.000 €	/	1985	92,20 m <sup>2</sup> Z: 12.981,00 m <sup>2</sup>   DS: 92,20 m <sup>2</sup>

Odstotne prilagoditve so opravljene na kumulativni osnovi. Proces prilagajanja in ocene posameznih razlik so razvidne iz mreže prilagoditev.

Del stanovanjskega objekta s pripadajočim zemljiščem k.o. 776 Jelovec parcela \*230

Kategorije	Ocenjevano	Primerljiva nepremičnina 1	Primerljiva nepremičnina 2	Primerljiva nepremičnina 3
Neto tlorisna površina (m2)	66	69	71	92
Vrednost (eur/m2)		797	493	868
Vpliv lokacije (%)	100	5	10	-5
Vpliv velikosti (%)	100	0	0	10
Vpliv starosti (%)	100	-10	-10	-10
Fizične lastnosti (%)	100	-10	0	-10
Čas od prodaje (%)	100	15	15	0
Roki in pogoji prodaje (%)	100	-10	-10	-10
<b>Prilagoditve zaradi razlik</b>				
Prilagoditve skupaj (%)	100	-10	5	-25
Ocenjena vrednost (eur/m2)		717,30	517,65	651,00
Indikativna vrednost (eur/m2)	628,65			
Zaokroženo (eur/m2)	629			
Vrednost (eur)	<b>41.514,00 €</b>			

Del gospodarskega posloplja s pripadajočim zemljiščem k.o. 776 Jelovec parcela \*230

Kategorije	Ocenjevano	Primerljiva nepremičnina 1	Primerljiva nepremičnina 2	Primerljiva nepremičnina 3
Neto tlorisna površina (m2)	50	69	71	92
Vrednost (eur/m2)		797	493	868
Vpliv lokacije (%)	100	5	10	-5
Vpliv velikosti (%)	100	0	0	10
Vpliv starosti (%)	100	-10	-10	-10
Fizične lastnosti (%)	100	-85	-80	-70
Čas od prodaje (%)	100	15	15	0
Roki in pogoji prodaje (%)	100	-10	-10	-10
<b>Prilagoditve zaradi razlik</b>				
Prilagoditve skupaj (%)	100	-85	-75	-85
Ocenjena vrednost (eur/m2)		119,55	123,25	130,20
Indikativna vrednost (eur/m2)	124,33			
Zaokroženo (eur/m2)	124			
Vrednost (eur)	<b>6.200,00 €</b>			

**Vrednost po načinu tržnih primerjav:**

**47.714,00 EUR**

## 5.2 NABAVNOVREDNOSTNI NAČIN

Nabavnovrednostni način nakazuje vrednost z uporabo ekonomskega načela, da kupec za sredstvo ne bo plačal več, kot je cena za pridobitev sredstva enake koristnosti z nakupom ali z gradnjo oziroma izdelavo.

Koraki za izračun vrednosti po nabavno vrednostnem načinu:

- ocena vrednosti zemljišča, kot da je prosto,
- ocena reprodukcijskih stroškov izgradnje novega objekta,
- ocena vseh stroškov za odpravo pomanjkljivosti na objektu (fizično, funkcionalno in ekonomsko zastaranje),
- ocena stroškov zunanje ureditve (izboljšave),
- ocena amortizacije vseh izboljšav zemljišča ter
- ocena donosa investitorja.

Pri amortizaciji upoštevam tehnično konstrukcijo, opremljenost in finalizacijo objekta.

### Ocena vrednosti zemljišč (VZ)

Iz analize izvršenih transakcij s podobnimi zemljišči na obravnavanem območju v obdobju parih let ugotavljam, da je promet z zemljišči slab, ter da se cene počasi umirjajo.

Uporabimo metodo direktne primerjave prodajnih cen, ki je temeljna metoda za ocenjevanje tržne vrednosti zemljišča. Pri vrednotenju so v ceni zemljišča upoštevane značilnosti in lastnosti obravnavane lokacije ter primerjava s tržnimi cenami v ožjem okolju.

#### Koraki uporabe metode primerljivih prodaj:

- Izberemo prodaje prostih zemljišč, ki so podobna obravnavanemu zemljišču v pogojih in potencialni uporabi. Zberemo informacije kot so prodajni pogoji, pogoji vsake prodaje in plačane cene.
- Primerjamo vsako prodajo primerljivih zemljišč po datumu prodaje, lokacijskih faktorjih in fizičnih karakteristikah.
- Prilagodimo prodajne cene vsakega primerljivega zemljišča za pomembne razlike med njimi in obravnavanim zemljiščem. Prilagoditve lahko opravimo v denarni enoti ali odstotkih.
- Ocenimo indikativno vrednost za obravnavano zemljišče temelječo na primerljivih prodajah, ki smo jih analizirali.

Za primerjavo so izbrana podobna zemljišča, za katere menim, da so po svojih lastnostih najboljši indikatorji vrednosti ocenjevanje posesti.

#### Aplikacija Trgoskop

ID posla	Predmet posla	ID nepremičnine	Naslov	Datum pogodbe	Pogodbena vrednost €	Cena/m <sup>2</sup> €	Leto izgradnje	Pogodbena površina
#455095	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno		Štatenberg, Makole	14.11.2019	1.447 €	9,91 €/m <sup>2</sup>	/	146,00 m <sup>2</sup> Z: 146,00 m <sup>2</sup>   DS: 0,00 m <sup>2</sup>
#735474 	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno		Štatenberg, Makole	03.03.2023	13.000 €	16,31 €/m <sup>2</sup>	/	797,00 m <sup>2</sup> Z: 797,00 m <sup>2</sup>   DS: 0,00 m <sup>2</sup>
#738603 	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi prometno ali energetska infrastrukturo (cesta, plinovod in drugo)		Jelovec, Makole	17.03.2023	1.490 €	10,00 €/m <sup>2</sup>	/	149,00 m <sup>2</sup> Z: 149,00 m <sup>2</sup>   DS: 0,00 m <sup>2</sup>

Odstotne prilagoditve so opravljene na kumulativni osnovi. Proces prilagajanja in ocene posameznih razlik so razvidne iz mreže prilagoditev.

## Zemljišči k.o. 776 Jelovec parcela \*230 in 178/5

Kategorije	Ocenjevano	Primerljiva nepremičnina 1	Primerljiva nepremičnina 2	Primerljiva nepremičnina 3
Velikost zemljišča (m2)	784	146	797	149
Vrednost (eur/m2)		9,91	16,31	10,00
Vpliv lokacije (%)	100	0	0	10
Vpliv velikosti (%)	100	-5	0	-5
Fizične lastnosti (%)	100	60	20	60
Čas od prodaje (%)	100	20	5	5
Roki in pogoji prodaje (%)	100	0	0	0
<b>Prilagoditve zaradi razlik</b>				
Prilagoditve skupaj (%)	100	75	25	70
Ocenjena vrednost (eur/m2)		17,34	20,39	17,00
Indikativna vrednost (eur/m2)	18,24			
Zaokroženo (eur/m2)	18,20			
Vrednost zemljišča (eur)	<b>14.269 €</b>			

## Zemljišče k.o. 776 Jelovec parcela 178/4-del

Kategorije	Ocenjevano	Primerljiva nepremičnina 1	Primerljiva nepremičnina 2	Primerljiva nepremičnina 3
Velikost zemljišča (m2)	219	146	797	149
Vrednost (eur/m2)		9,91	16,31	10,00
Vpliv lokacije (%)	100	0	0	10
Vpliv velikosti (%)	100	0	5	0
Fizične lastnosti (%)	100	-20	-60	-20
Čas od prodaje (%)	100	20	5	5
Roki in pogoji prodaje (%)	100	0	0	0
<b>Prilagoditve zaradi razlik</b>				
Prilagoditve skupaj (%)	100	0	-50	-5
Ocenjena vrednost (eur/m2)		9,91	8,16	9,50
Indikativna vrednost (eur/m2)	9,19			
Zaokroženo (eur/m2)	9,20			
Vrednost zemljišča (eur)	<b>2.015 €</b>			

## Vrednost po posameznih zemljiščih

k.o.	Parcela	Površina (m2)	Ocenjena vrednost (eur/m2)	Ocenjena vrednost (eur)
776	*230	345	18,20	6.279,00 €
776	178/5	439	18,20	7.989,80 €
776	178/4-del	219	9,20	2.014,80 €
Skupaj		1.003		<b>16.283,60 €</b>

**Ocena nabavnega stroška novega objekta (NVNO)**

Strošek gradnje predpostavim na osnovi analize dosegljivih podatkov o cenah v gradbeništvu za objekte podobne konstrukcije, namembnosti in standarda gradnje.

Zmanjšanje vrednosti (amortizacijo) izračunam neposredno za vsako vrsto zastaranja posebej fizična obrabljenost, funkcionalno zastaranje ter ekonomsko zastaranje.



## Ocene investicijskih stroškov za gradbeno-obrtniška dela in instalacije (GOI)

Vrsta objekta	GOI (EUR/m <sup>2</sup> neto tlorisne površine)	GO (%)	SI (%)	EI (%)	OST (%)
Poslovni objekt	1.200 – 1.400	73	12	12	3
Bolnice	1.800 – 2.000	66	16	16	2
Osnovne šole	1.400 – 1.600	75	11	1	3
Srednje šole	1.400 – 1.600	76	11	11	2
Otroški vrtci	1.800 – 2.000	78	10	10	2
Športne dvorane	1.200 – 1.400	70	15	15	0
Enodružinske hiše	1.100 – 1.400	72	14	14	0
Vrstne hiše	1.100 – 1.300	74	13	13	0
Večstanovanjski objekti	1.000 – 1.200	74	13	13	0
Hoteli	1.800 – 2.200	68	14	14	4
Industrijski objekti	800 – 900	72	14	14	0

Ocenjen strošek izgradnje (NVNO)		
Neto tlorisna površina objekta (m <sup>2</sup> )	Ocena vrednosti (EUR/m <sup>2</sup> )	Ocenjena tržna vrednost (EUR)
del stanovan. objekta 66	1400	92.400,00 €
del gospodar. poslopja 50	350	17.500,00 €
<b>1/ Skupaj strošek izgradnje:</b>		<b>109.900,00 €</b>
Ocena zastaranja (amortizacija) glede na dolgotrajne in kratkotrajne komponente		
Dejanska starost (leta)	Ekonomska življenska doba (leta)	Zastaranje (%)
<i>Fizično zastaranje - dolgotrajne komponente (objekta potrebna obnove)</i>		
del stanovan. objekta 50	80	0,63
del gospodar. poslopja 60	80	0,75
<i>Fizično zastaranje - kratkotrajne komponente (objekta potrebna obnove)</i>		
del stanovan. objekta 20	30	0,67
del gospodar. poslopja 25	30	0,83
<i>Funkcionalno zastaranje (del stanovanjskega objekta ter gospodarskega poslopja)</i>		
del stanovan. objekta 5	100	0,05
del gospodar. poslopja 5	100	0,05
<i>Ekonomsko zastaranje (ni zaznati)</i>		
del stanovan. objekta 0	100	0,00
del gospodar. poslopja 0	100	0,00
Ocenjen strošek zunanje ureditve (SZU)		
Ocenjena tržna vrednost (EUR)	Ocena stroška (%)	Ocenjen strošek ureditve (EUR)
109.900	0,10	10.990,00 €
		10.990,00 €
Ocena zastaranja (amortizacija)		
Dejanska starost (leta)	Ekonomska življenska doba (leta)	Zastaranje (%)
<i>Fizično zastaranje (slabše vzdrževano)</i>		
25	30	0,83
Ocena donosa investitorja (DI)		
Ocenjena tržna vrednost (EUR)	Ocena stroška (%)	Ocenjen strošek ureditve (EUR)
109.900	0,08	8.792,00 €
<b>3/ Skupaj donos investitorja:</b>		<b>8.792,00 €</b>

Del stanovanjskega ter pomožnega objekta, zemljišče k.o. 776 Jelovec parcela \*230

<b>REKAPITULACIJA</b>		
Vrednost zemljišča 776 *230		6.279,00 EUR
<b>1/ Vrednost zamljišča (VZ):</b>		<b>6.279,00 EUR</b>
Nabavni strošek novega objekta		92.400,00 EUR
Dolgotranje komponente	0,63	-23.284,80 EUR
Kratkotranje komponente	0,67	-37.144,80 EUR
Funkcionalno zastaranje	0,05	-4.620,00 EUR
Ekonomsko zastaranje	0,00	0,00 EUR
<b>2/ Strošek dela stanovanjskega objekta (SO):</b>		<b>27.350,40 EUR</b>
Nabavni strošek novega objekta		17.500,00 EUR
Dolgotranje komponente	0,75	-5.250,00 EUR
Kratkotranje komponente	0,83	-8.715,00 EUR
Funkcionalno zastaranje	0,05	-875,00 EUR
Ekonomsko zastaranje	0,00	0,00 EUR
<b>3/ Strošek dela gospodarskega poslopja (SO):</b>		<b>2.660,00 EUR</b>
Nabavni strošek nove zunanje ureditve		10.990,00 EUR
Fizično zastaranje	0,83	-9.121,70 EUR
<b>4/ Strošek zunanje ureditve (SZU):</b>		<b>1.868,30 EUR</b>
Donos investitorja	0,08	8.792,00 EUR
<b>5/ Donos investitorja (DI):</b>		<b>8.792,00 EUR</b>
<b>SKUPAJ:</b>		<b>46.949,70 EUR</b>

Vrednost po nabavnovrednostnem načinu:

**46.950,00 EUR**

## 6.0 ZAKLJUČEK

Predmet cenitvenega poročila je ocena tržne vrednosti nepremičnin, ki v naravi predstavljajo del stanovanjskega objekta ter del gospodarskega poslopja s pripadajočimi stavbnimi zemljišči.

### 6.1 ANALIZA PRISTOPOV

Pri ocenjevanju tržne vrednosti nepremičnin sem uporabil naslednja pristopa za izračun vrednosti, pri čemer sem dobil dve indikativni vrednosti za obravnavano posest:

- Vrednost po načinu tržnih primerjav indicira vrednost nepremičnine na osnovi primerljivih prodaj. Ključni elementi te metode so podprti z razpoložljivimi tržnimi podatki.

Del stanovanjskega ter pomožnega objekta k.o. 776 Jelovec parcela *230:	47.714,00 EUR
Stavbno zemljišče k.o. 776 Jelovec parcela 178/5:	7.990,00 EUR
Stavbni del zemljišče k.o. 776 Jelovec parcela 178/4-del:	2.015,00 EUR

- Vrednost po nabavnovrednostnem načinu sem dobil z izračunom nadomestitvenih stroškov, katerim sem prištel še vrednost zemljišča, ki sem jo ocenil po pristopu primerljivih prodaj.

Del stanovanjskega ter pomožnega objekta k.o. 776 Jelovec parcela *230:	46.950,00 EUR
---	---------------

## 6.2 KONČNA USKLADITEV VREDNOSTI

Končno oceno tržne vrednosti obravnavanih nepremičnin sem uskladih z ozirom na vrednosti, ki sem jih dobil po obeh načinih ocenjevanja.

Del stanovanjskega ter pomožnega objekta k.o. 776 Jelovec parcela \*230

Način ocenjevanja	Ocenjena indikacijska vrednosti	Ponder	Končna vrednost
Način primerljivih prodaj	47.714,00 €	60%	28.628,40 EUR
Nabavnovrednostni način	46.950,00 €	40%	18.780,00 EUR
<b>Ocenjena tržna vrednost:</b>			<b>47.408,40 EUR</b>

Pri oceni tržne vrednosti je bila upoštevana tako lokacija kot velikost, starost, standard, namembnost in funkcionalnost obravnavanih nepremičnin, kakor tudi dejstvo, da se cene nepremičnin počasi umirjajo.

V skladu z opravljenimi analizami trga nepremičnin, izvedenimi načini ocenjevanja vrednosti, ter upoštevanjem predpostavk in omejitev ocenjujem, da znaša;

<b>Del stanovanjskega ter pomožnega objekta k.o. 776 Jelovec parcela *230:</b>	<b>47.000,00 EUR</b>
<b>Stavbno zemljišče k.o. 776 Jelovec parcela 178/5:</b>	<b>8.000,00 EUR</b>
<b>Stavbni del zemljišča k.o. 776 Jelovec parcela 178/4-del:</b>	<b>2.000,00 EUR</b>
<b>Ocenjen tržna vrednost nepremičnin:</b>	<b>57.000,00 EUR</b>

## 7.0 IZJAVA CENILCA

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam da:

- so podatki in informacije, ki so prikazani v poročilu 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, in da so to nepristranske analize, mnenja in sklepi,
- nimam sedanjih ali prihodnjih interesov v posesti, ki je predmet tega poročila, niti osebnega interesa ter nisem pristranski glede oseb (fizičnih in pravnih), katerih se ocena vrednosti tiče,
- plačilo za storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na vnaprej določeno ceno vrednosti predmeta vrednotenja, ki bi bila ugodna za naročnika, ali na velikost ocenjene vrednosti, doseganje dogovorjenega rezultata ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli dogodka, povezanega s tako obliko dogovora,
- sem pri ocenjevanju vrednosti spoštoval etične in strokovne zahteve Kodeksa vedenja v sklopu MSOV in Slovenske poslovno finančne standarde,
- pri izdelavi poročila mi ni nihče nudil pomembne strokovne pomoči in
- da sem osebno opravil pregled posesti, ki je predmet tega poročila.

## 8.0 PRILOGE

## 8.1 PODATKI O NEPREMIČNINAH – GURS



Republika Slovenija

Stran 1 od 2

Datum izdelave izpisa: 17.09.2024

## IZPIS PODATKOV O PARCELI

Katastrska občina: 776 JELOVEC  
 Parcelna številka: \*230  
 Površina parcele: 345 m<sup>2</sup>  
 Urejena parcela: ni urejena  
 Katastrski dohodek: 1,33 €  
 Število bonitetnih točk: 60  
 Omejitve spreminjanja mej parcele: Ne  
 Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli	Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
poseljena zemljišča	23,8 %
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	42,3 %
poseljena zemljišča	33,9 %
tloris stavbe	

Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli	Delež namenske rabe zemljišč na parceli
stanovanjske površine	100,0 %

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

Lastništvo parcele

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

## Stavbe na parceli

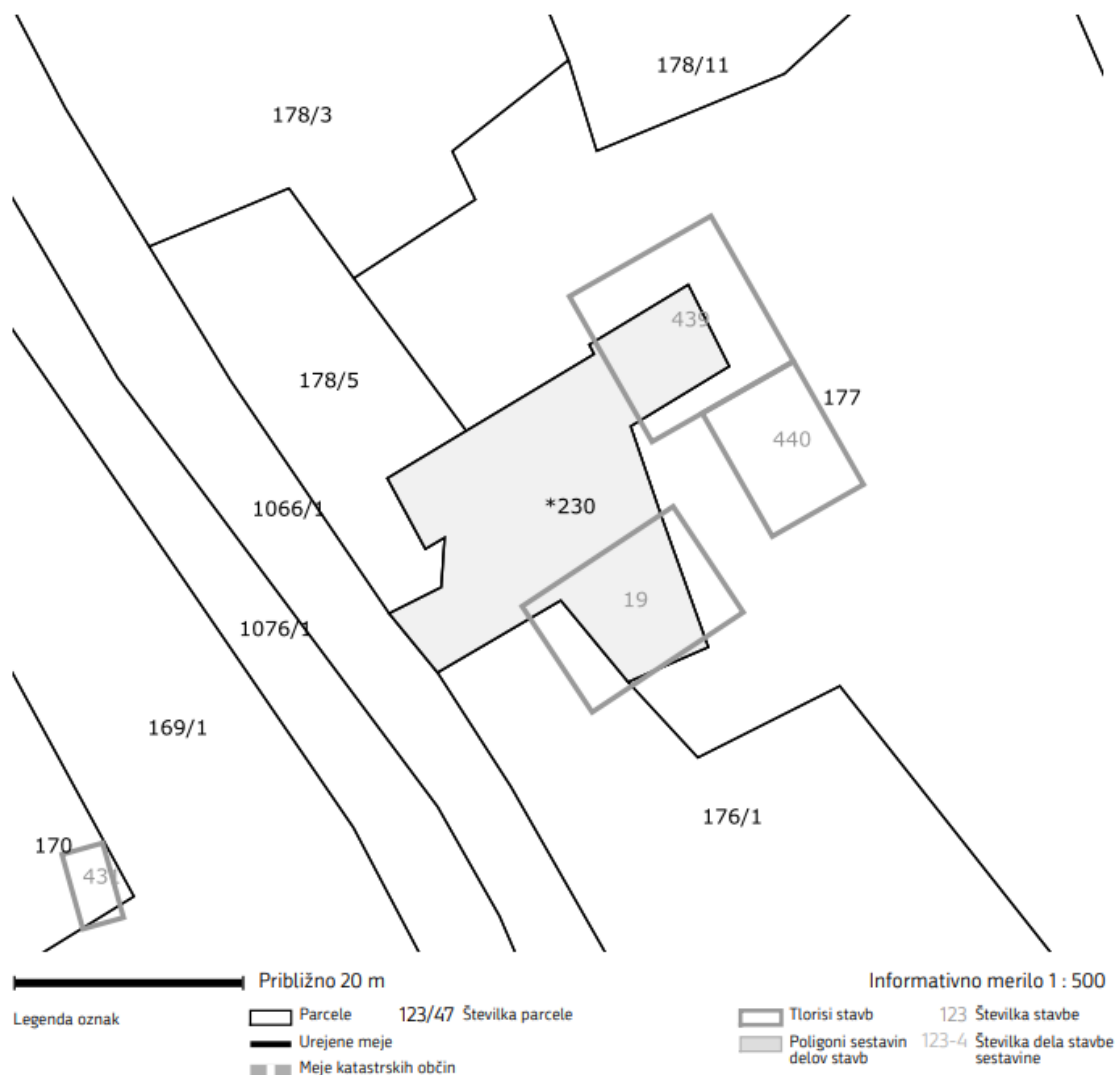
katastrska občina	številka stavbe
776 776 JELOVEC	19

## Naslov in prostorske enote

Občina: Makole  
 Naselje: Jelovec pri Makolah  
 Poštni okoliš: Makole  
 Upravna enota: Slovenska Bistrica  
 Šolski okoliš: OŠ Makole  
 Krajevna skupnost: /  
 Vaška skupnost: Vaška skupnost Jelovec  
 Četrtna skupnost: /  
 Statistična regija: Podravska  
 Volilna enota DZ: Volilna enota Maribor  
 Volilni okraj: Volilni okraj Slovenska Bistrica  
 DZ volišče: OŠ Anice Černejeve Makole, Makole 24  
 Lokalna volilna enota: Volilna enota 4  
 Lokalno volišče: v prostorih OŠ Anice Černejeve Makole, Makole 24



## katastrska občina 776 JELOVEC, parcela \*230



\* Znak zvezdica (\*) pred številko parcele pomeni, da gre za stavbno parcelno številko.

\* Znak tri zvezdice (\*\*\*) pomeni, da osebni podatki o fizičnih osebah niso javni

Vse pravice kopiranja in razmnoževanja pridržane, © Geodetska uprava Republike Slovenije

Vir podatkov: Geodetska uprava Republike Slovenije, Javni Vpogled  
Evidenca: Kataster nepremičnin



Datum izdelave izpisa: 17.09.2024

## IZPIS PODATKOV O STAVBI IN DELIH STAVBE

Katastrska občina: 776 JELOVEC  
 Številka stavbe: 19  
 Status stavbe: Registrski vpis  
 Bruto tlorisna površina stavbe: /  
 Število etaž: 1  
 Etaža, ki je pritličje: 1  
 Število stanovanj: 1  
 Število poslovnih prostorov: 0  
 Tip položaja stavbe: samostoječa stavba  
 Najnižja višinska kota stavbe: /  
 Najvišja višinska kota stavbe: 272,0 m  
 Karakteristična višina stavbe: 263,0 m  
 Leto izgradnje stavbe: 1960  
 Material nosilne konstrukcije: drug material  
 Leto obnove fasade: /  
 Leto obnove strehe: /  
 Priključek na električno omrežje: Da  
 Priključek na vodovodno omrežje: Da  
 Priključek na kanalizacijsko omrežje: Ne  
 Priključek na omrežje plinovoda: Ni podatka

## Parcele pod stavbo

katastrska občina	številka parcele	površina tlorisa zemljišča pod stavbo na parceli	površina tlorisa stavbe na parceli
776 JELOVEC	*230	308 m <sup>2</sup>	308 m <sup>2</sup>

## Naslovi stavbe

Makole, Jelovec pri Makolah 19

Številka dela stavbe: 1  
 Naslov: Makole, Jelovec pri Makolah 19  
 Št.stanovanja ali posl.prostora: /  
 Status: Registrski  
 Dejanska raba: stanovanje v enostanovanjski stavbi  
 Uporabna površina: 62,0 m<sup>2</sup>  
 Neto tlorisna površina: 82,7 m<sup>2</sup>  
 Številka etaže: 1  
 Številka etaže glavnega vhoda: 1  
 Upravnik: /  
 Status upravnika: /  
 Dvigalo: Ne  
 Leto obnove instalacij: /  
 Leto obnove oken: /  
 Prostornina rezervoarjev in silosov: /  
 Del stavbe v etažni lastnini: Ne  
 Del stavbe skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

## Prostori dela stavbe

Vrsta prostora	Površina
bivalni prostor	62,0 m <sup>2</sup>
klet	12,0 m <sup>2</sup>
nerazporejen prostor	8,7 m <sup>2</sup>
Sestavine dela stavbe:	/
Upravljalci dela stavbe:	/

Ljubljana, Zemljemerska ulica 12, 1000 LJUBLJANA T: (01) 478-48-00, E: pisarna.gu@gov.si

**Lastništvo dela stavbe**

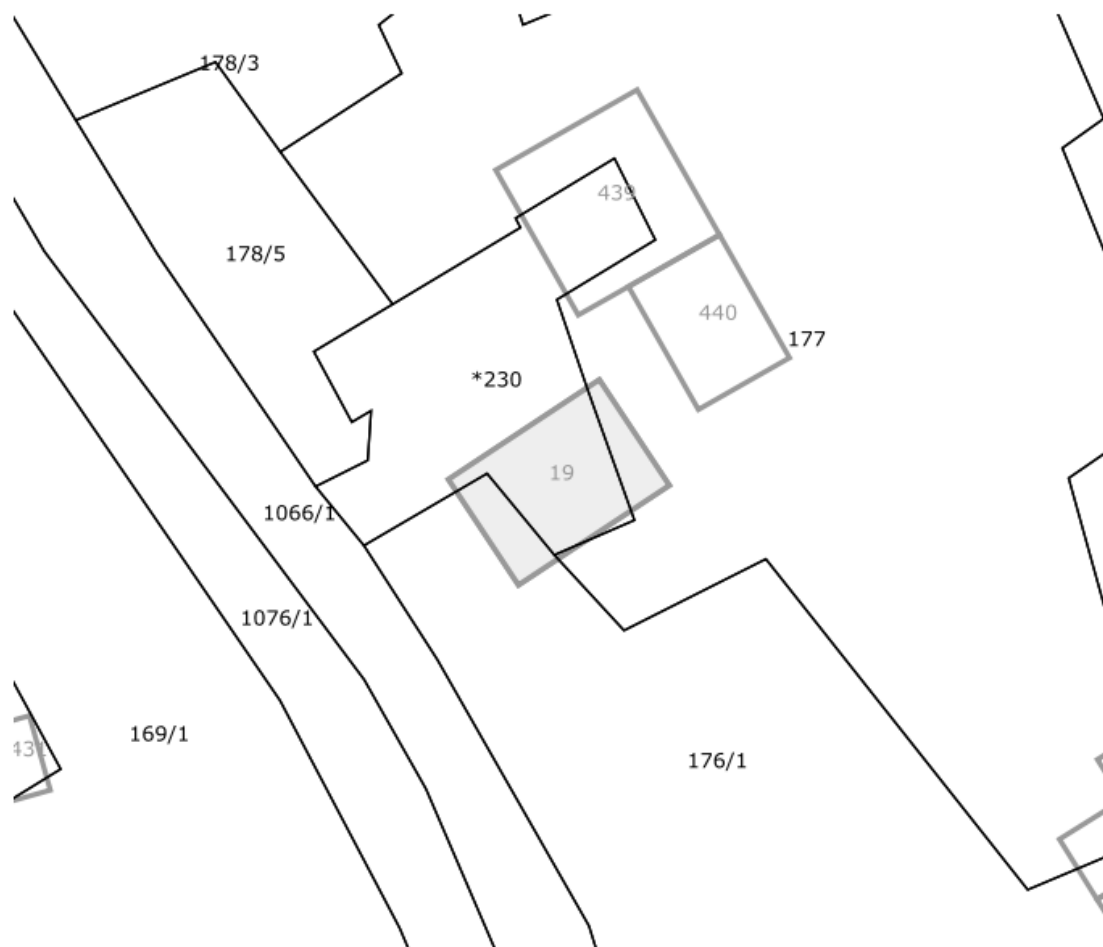
tip lastnika	naziv	sedež	matična številka /nepremičnina	delež
V - lastnik povezanih parcel				1/1
	Podatek ni javen	***	***	

**Naslov in prostorske enote**

<b>Občina:</b>	Makole
<b>Naselje:</b>	Jelovec pri Makolah
<b>Poštni okoliš:</b>	Makole
<b>Upravna enota:</b>	Slovenska Bistrica
<b>Šolski okoliš:</b>	OŠ Makole
<b>Krajevna skupnost:</b>	/
<b>Vaška skupnost:</b>	Vaška skupnost Jelovec
<b>Četrtna skupnost:</b>	/
<b>Statistična regija:</b>	Podravska
<b>Volilna enota DZ:</b>	Volilna enota Maribor
<b>Volilni okraj:</b>	Volilni okraj Slovenska Bistrica
<b>DZ volišče:</b>	OŠ Anice Černejeve Makole, Makole 24
<b>Lokalna volilna enota:</b>	Volilna enota 4
<b>Lokalno volišče:</b>	v prostorih OŠ Anice Černejeve Makole, Makole 24



## katastrska občina 776 JELOVEC, stavba 19



Legenda oznak

	Parcele	123/47 Številka parcele
	Urejene meje	
	Meje katastrskih občin	

Informativno merilo 1 : 500

	Tlorisi stavb	123 Številka stavbe
	Poligoni sestavin delov stavb	123-4 Številka dela stavbe sestavine

\* Znak zvezdica (\*) pred številko parcele pomeni, da gre za stavbno parcelno številko.

\* Znak tri zvezdice (\*\*\*) pomeni, da osebni podatki o fizičnih osebah niso javni

Vse pravice kopiranja in razmnoževanja pridržane, © Geodetska uprava Republike Slovenije

Vir podatkov: Geodetska uprava Republike Slovenije, Javni Vpogled  
Evidenca: Kataster nepremičnin





Datum izdelave izpisa:

08.10.2024

## IZPIS PODATKOV O STAVBI IN DELIH STAVBE

Katastrska občina: 776 JELOVEC  
 Številka stavbe: 439  
 Status stavbe: Registrski vpis  
 Bruto tlorisna površina stavbe: /  
 Število etaž: 2  
 Etaža, ki je pritličje: 1  
 Število stanovanj: 0  
 Število poslovnih prostorov: 0  
 Tip položaja stavbe: krajna vrstna stavba  
 Najnižja višinska kota stavbe: /  
 Najvišja višinska kota stavbe: 271,4 m  
 Karakteristična višina stavbe: 263,6 m  
 Leto izgradnje stavbe: 1961  
 Material nosilne konstrukcije: les  
 Leto obnove fasade: /  
 Leto obnove strehe: /  
 Priključek na električno omrežje: Ne  
 Priključek na vodovodno omrežje: Ne  
 Priključek na kanalizacijsko omrežje: Ne  
 Priključek na omrežje plinovoda: Ni podatka

## Parcele pod stavbo

katastrska občina	številka parcele	površina tlorisa zemljišča pod stavbo na parceli	površina tlorisa stavbe na parceli
776 JELOVEC	177	204 m <sup>2</sup>	204 m <sup>2</sup>

Naslovi stavbe: /

Številka dela stavbe: 1  
 Naslov: /  
 Št.stanovanja ali posl.prostora: /  
 Status: Registrski  
 Dejanska raba: del stavbe za spravilo pridelka  
 Uporabna površina: 100,0 m<sup>2</sup>  
 Neto tlorisna površina: 100,0 m<sup>2</sup>  
 Številka etaže: 1  
 Številka etaže glavnega vhoda: 1  
 Upravnik: /  
 Status upravnika: /  
 Dvigalo: Ni podatka  
 Leto obnove instalacij: /  
 Leto obnove oken: /  
 Prostornina rezervoarjev in silosov: /  
 Del stavbe v etažni lastnini: Ne  
 Del stavbe skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

## Prostori dela stavbe

Vrsta prostora	Površina
kmetijski prostor	100,0 m <sup>2</sup>

Sestavine dela stavbe: /

Upravljalci dela stavbe: /

## Lastništvo dela stavbe

tip lastnika	naziv	sedež	matična številka /nepremičnina	delež
--------------	-------	-------	-----------------------------------	-------

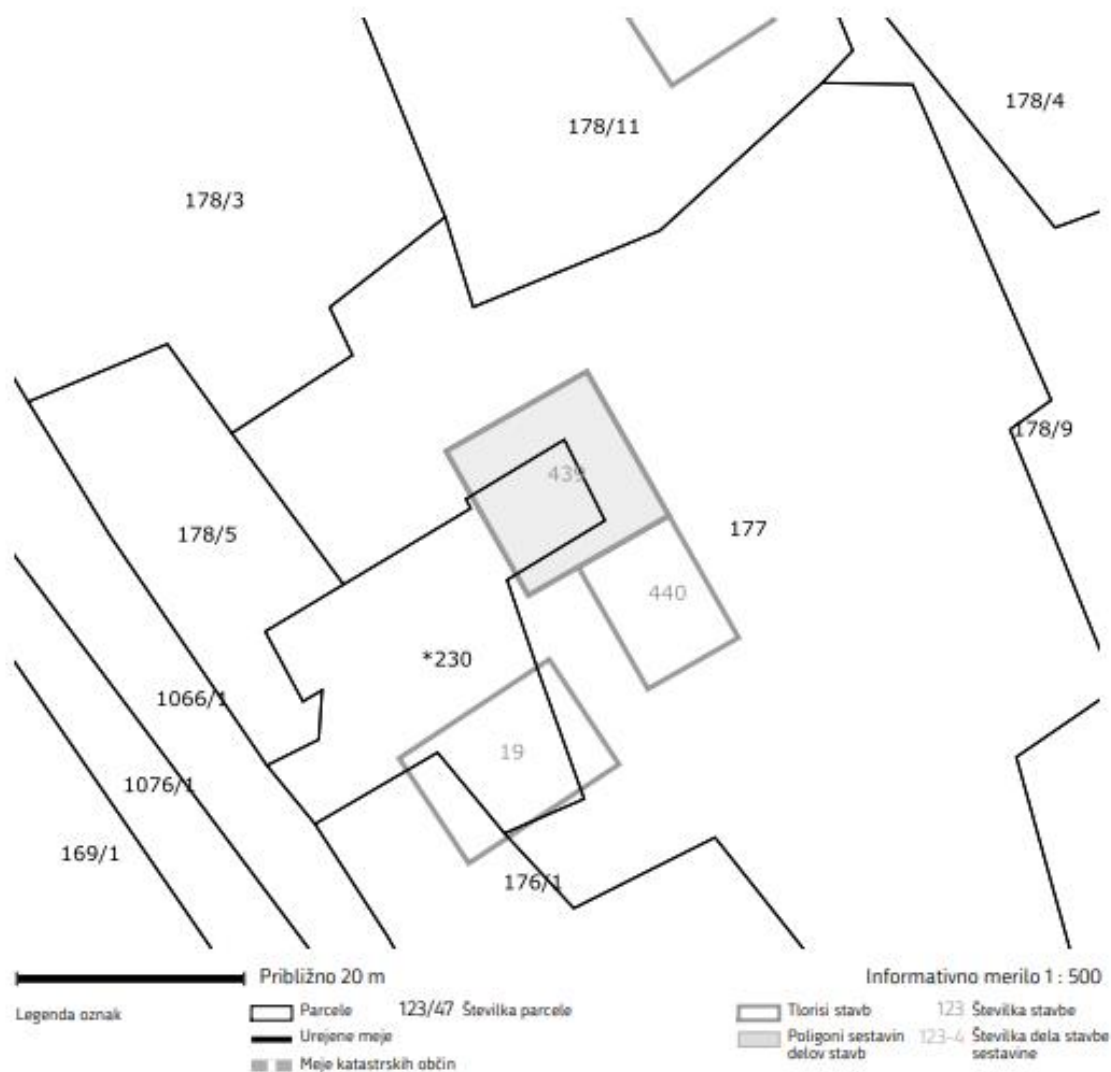


## Naslov in prostorske enote

<b>Občina:</b>	Makole
<b>Naselje:</b>	Jelovec pri Makolah
<b>Poštni okoliš:</b>	Makole
<b>Upravna enota:</b>	Slovenska Bistrica
<b>Šolski okoliš:</b>	OŠ Makole
<b>Krajevna skupnost:</b>	/
<b>Vaška skupnost:</b>	Vaška skupnost Jelovec
<b>Četrtna skupnost:</b>	/
<b>Statistična regija:</b>	Podravska
<b>Volilna enota DZ:</b>	Volilna enota Maribor
<b>Volilni okraj:</b>	Volilni okraj Slovenska Bistrica
<b>DZ volišče:</b>	OŠ Anice Černejeve Makole, Makole 24
<b>Lokalna volilna enota:</b>	Volilna enota 4
<b>Lokalno volišče:</b>	v prostorih OŠ Anice Černejeve Makole, Makole 24



## katastrska občina 776 JELOVEC, stavba 439



\* Znak zvezdica (\*) pred številko parcele pomeni, da gre za stavbno parcelno številko.

\* Znak tri zvezdice (\*\*\*) pomeni, da osebni podatki o fizičnih osebah niso javni

Vse pravice kopiranja in razmnoževanja pridržane, © Geodetska uprava Republike Slovenije

Vir podatkov: Geodetska uprava Republike Slovenije, Javni Vpogled  
Evidenca: Kataster nepremičnin



Datum izdelave izpisa: 17.09.2024

## IZPIS PODATKOV O PARCELI

Katastrska občina: 776 JELOVEC  
 Parcelna številka: 178/5  
 Površina parcele: 439 m<sup>2</sup>  
 Urejena parcela: ni urejena  
 Katastrski dohodek: 4,00 €  
 Število bonitetnih točk: 60  
 Omejitve spreminjanja mej parcele: Ne  
 Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli	Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	100,0 %

Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli	Delež namenske rabe zemljišč na parceli
stanovanjske površine	100,0 %

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

## Lastništvo parcele

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

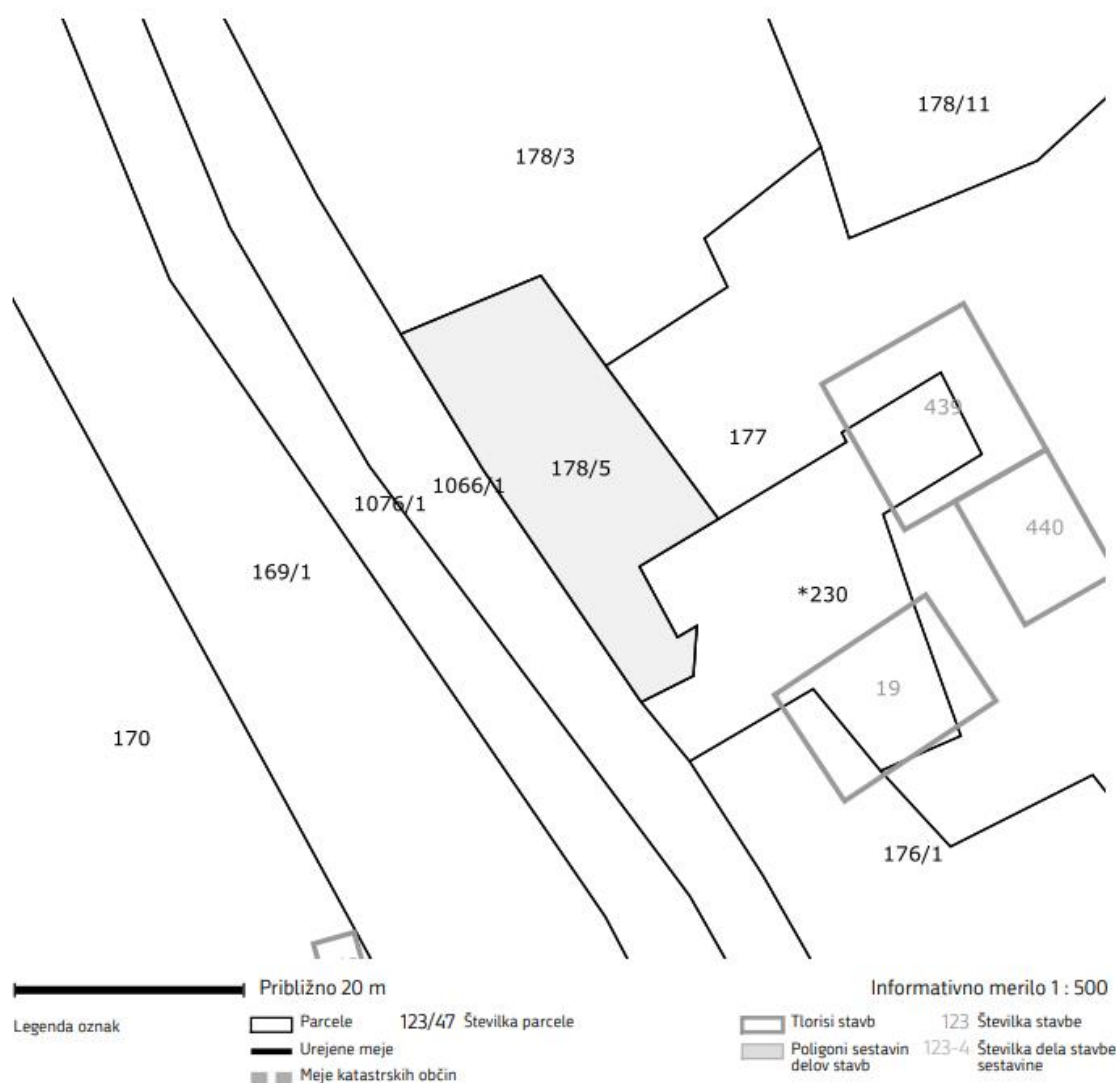
S parcelo ni povezana nobena stavba.

## Naslov in prostorske enote

Občina:	Makole
Naselje:	Jelovec pri Makolah
Poštni okoliš:	Makole
Upravna enota:	Slovenska Bistrica
Šolski okoliš:	OŠ Makole
Krajevna skupnost:	/
Vaška skupnost:	Vaška skupnost Jelovec
Četrtna skupnost:	/
Statistična regija:	Podravska
Volilna enota DZ:	Volilna enota Maribor
Volilni okraj:	Volilni okraj Slovenska Bistrica
DZ volišče:	OŠ Anice Černejeve Makole, Makole 24
Lokalna volilna enota:	Volilna enota 4
Lokalno volišče:	v prostorih OŠ Anice Černejeve Makole, Makole 24



## katastrska občina 776 JELOVEC, parcela 178/5



\* Znak zvezdica (\*) pred številko parcele pomeni, da gre za stavbno parcelno številko.

\* Znak tri zvezdice (\*\*\*) pomeni, da osebni podatki o fizičnih osebah niso javni

Vse pravice kopiranja in razmnoževanja pridržane, © Geodetska uprava Republike Slovenije

Vir podatkov: Geodetska uprava Republike Slovenije, Javni Vpogled

Evidenca: Kataster nepremičnin



Datum izdelave izpisa: 17.09.2024

## IZPIS PODATKOV O PARCELI

Katastrska občina: 776 JELOVEC  
 Parcelna številka: 178/4  
 Površina parcele: 10.951 m<sup>2</sup>  
 Urejena parcela: ni urejena  
 Katastrski dohodek: 88,72 €  
 Število bonitetnih točk: 32  
 Omejitve spreminjanja mej parcele: Ne  
 Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli	Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	94,5 %
gozdna zemljišča	5,5 %

Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli	Delež namenske rabe zemljišč na parceli
gozdna zemljišča	6,0 %
druga kmetijska zemljišča	92,0 %
stanovanjske površine	2,0 %

Posebni režimi parcele: /  
 Gozdno gospodarsko območje  
 odprtost zemljišča rastiščni koeficient  
 90 % 11

Upravljalci parcele: /

## Lastništvo parcele

tip lastnika	naziv	sedež	matična številka / nepremičnina	delež
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***	5/7
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***	1/7
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***	1/7

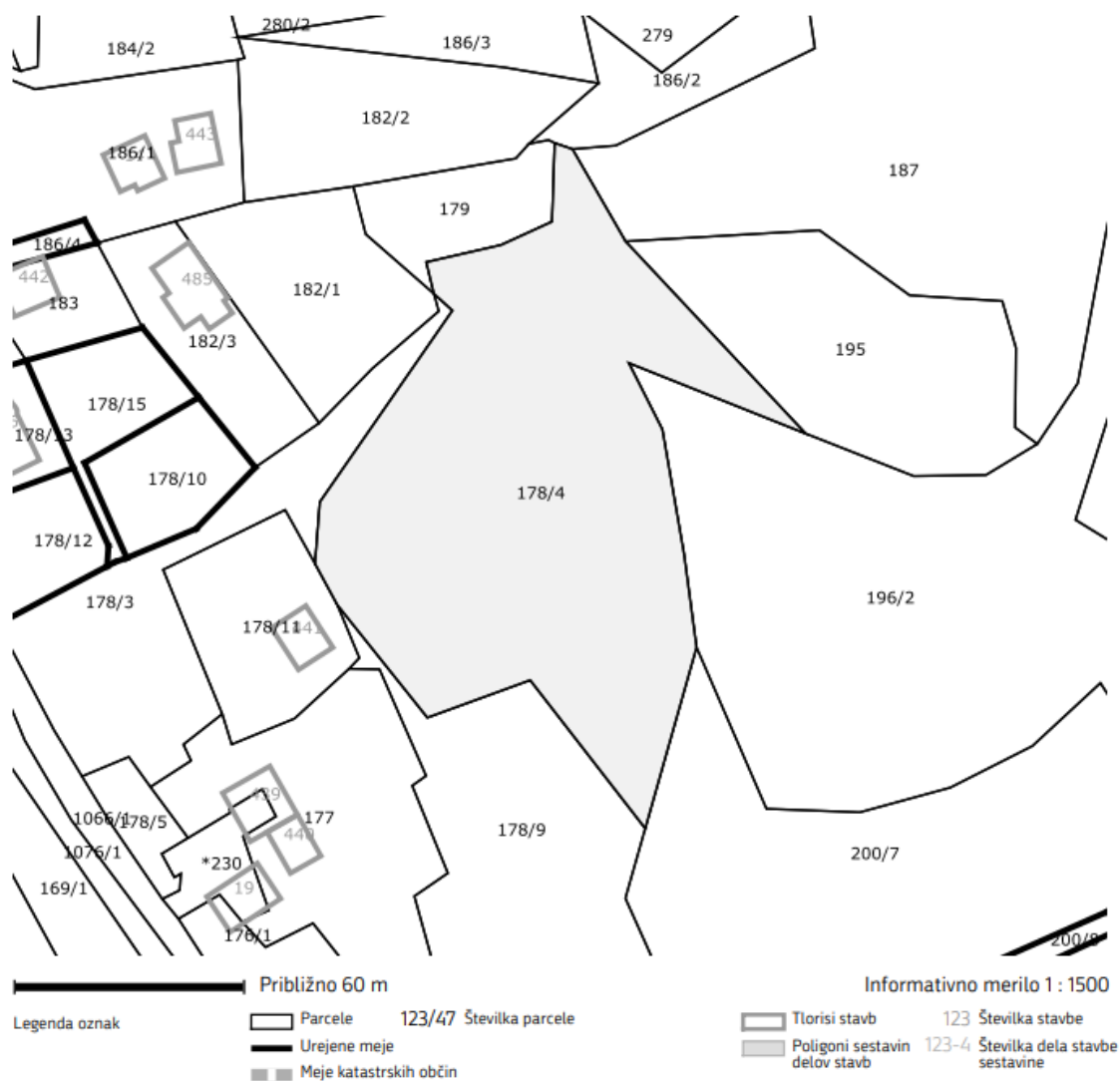
S parcelo ni povezana nobena stavba.

## Naslov in prostorske enote

Občina: Makole  
 Naselje: Jelovec pri Makolah  
 Poštni okoliš: Makole  
 Upravna enota: Slovenska Bistrica  
 Šolski okoliš: OŠ Makole  
 Krajevna skupnost: /  
 Vaška skupnost: Vaška skupnost Jelovec  
 Četrtna skupnost: /  
 Statistična regija: Podravska  
 Volilna enota DZ: Volilna enota Maribor  
 Volilni okraj: Volilni okraj Slovenska Bistrica  
 DZ volišče: OŠ Anice Černejeve Makole, Makole 24  
 Lokalna volilna enota: Volilna enota 4  
 Lokalno volišče: v prostorih OŠ Anice Černejeve Makole, Makole 24



## katastrska občina 776 JELOVEC, parcela 178/4



\* Znak zvezdica (\*) pred številko parcele pomeni, da gre za stavbno parcelno številko.

\* Znak tri zvezdice (\*\*\*) pomeni, da osebni podatki o fizičnih osebah niso javni

Vse pravice kopiranja in razmnoževanja pridržane, © Geodetska uprava Republike Slovenije

Vir podatkov: Geodetska uprava Republike Slovenije, Javni Vpogled  
Evidenca: Kataster nepremičnin



## 8.2 ZEMLJIŠKO KNJIŽNI IZPISI



**R E P U B L I K A  
S L O V E N I J A  
V R H O V N O  
S O D I Š Č E**

Informacijski sistem eZK  
**Redni izpis iz zemljiške knjige**  
čas izdelave izpisa: 17.9.2024 - 13:17:10

**Nepremičnina**

**tip nepremičnine:** 1 - zemljiška parcela  
**vir ID znaka:** 1 - zemljiški kataster  
**ID znak:** parcela 776 \*230  
**katastrska občina** 776 JELOVEC **parcela** \*230 (ID 1168006)

**Plombe:**

zadeva	Dn 153872/2024 (ID postopka: 3760374)
začetek postopka	04.09.2024 13:55:01
čas začetka učinkovanja	04.09.2024 13:55:01
tip postopka	308 - vpis pridobitve izvedene pravice ali pravnega dejstva iz četrtega odstavka 13. a člena ZZK-1 pri nekaterih in ne vseh osnovnih pravnih položajih več nepremičnin
stanje zadeve	303 - sklep o vpisu odpravljen
način odločitve o vpisu:	10 - vpis dovoljen (v celoti ali delno)
tip pripada:	01 - vloženo prvič
interna oznaka:	I 257/2024

*Če je lastninska pravica na nepremičnini omejena z izvedeno pravico / zaznambo in nepremičnina, ki je predmet tega izpisa, pri tej izvedeni pravici / zaznambi ni glavna nepremičnina, glede morebitnih zemljiškoknjižnih zadev, o katerih še ni pravomočno odločeno, za izbris te izvedene pravice / zaznambe, njen prenos ali vpis oziroma izbris sekundarne zaznambe pri tej izvedeni pravici / zaznambi, glej izpis za glavno nepremičnino (drugi in tretji odstavek 134. člena ZZK-1) ali izpis za to izvedeno pravico / zaznambo.*

**Osnovni pravni položaj nepremičnine:**

**ID osnovnega položaja:** 14212888  
**vrsta osnovnega položaja:** 101 - vknjižena lastninska pravica  
**delež:** 1/1  
**imetnik:**  
1. EMŠO: 0306961\*\*\*\*\*  
osebno ime: Anica Pihler  
naslov: Jelovec pri Makolah 019, 2321 Makole  
**Pri imetniku je vpisana zaznamba ID 20624446**

**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
19030232	03.10.2017 09:03:14	415 - vknjižena nepravna stvarna služnost
19144134	23.11.2017 14:50:17	415 - vknjižena nepravna stvarna služnost
24003504	12.06.2024 14:25:41	401 - vknjižena hipoteka

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

**ID pravice / zaznambe** 19030232  
**čas začetka učinkovanja** 03.10.2017 09:03:14  
**vrsta pravice / zaznambe** 415 - vknjižena nepravna stvarna služnost  
**glavna nepremičnina:** **katastrska občina** 776 JELOVEC **parcela** 176/1 (ID 495524)  
**podatki o vsebini pravice / zaznambe**  
dodatni opis:  
Na podlagi Pogodbe o služnostni pravici št.: 140316 z dne 21.09.2017, se vknjiži služnostna pravica gradnje, vožnje in hoje ob gradnji in vzdrževanju NN kablovoda iz TP Jelovec 2.



**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:**

14212888

**pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:***Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo***ID pravice / zaznambe** 19144134**čas začetka učinkovanja** 23.11.2017 14:50:17**vrsta pravice / zaznambe** 415 - vknjižena neprava stvarna služnost**glavna nepremičnina:** katastrska občina 776 JELOVEC parcela 176/1 (ID 495524)**podatki o vsebini pravice / zaznambe**

dodatni opis:

dovoljuje se vknjižba služnostne pravice gradnje, vožnje in hoje ob gradnji in vzdrževanju javne razsvetljave v korist Občine Makole

**imetnik:**

1. matična številka: 2242753000  
 firma / naziv: OBČINA MAKOLE  
 naslov: Makole 035, 2321 Makole

**zveza - ID osnovnega položaja:**

14212888

**pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:***Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo***ID pravice / zaznambe** 24003504**čas začetka učinkovanja** 12.06.2024 14:25:41**vrsta pravice / zaznambe** 401 - vknjižena hipoteka**glavna nepremičnina:** katastrska občina 776 JELOVEC parcela \*230 (ID 1168006)**podatki o vsebini pravice / zaznambe**

terjatev: 20.007,09 EUR

obresti glej opis

tip dospelosti 1 - določen dan

datum dospelosti 14.02.2019

dodatni opis:

Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 20.007,09 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Slov. Bistrici z dne 12. 06. 2024, opr.št. I 183/2024 in v predlogih za izvršbo.

**imetnik:**

1. matična številka: 1539965000  
 firma / naziv: EOS KSI, Upravljanje terjatev d.o.o.  
 naslov: Letališka cesta 033, 1000 Ljubljana

**zveza - ID osnovnega položaja:**

14212888

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

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
24003505	12.06.2024 14:25:41	712 - zaznamba izvršbe

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

<b>ID pravice / zaznambe</b>	24003505
<b>čas začetka učinkovanja</b>	12.06.2024 14:25:41
<b>vrsta pravice / zaznambe</b>	712 - zaznamba izvršbe
<b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>	
organ, ki vodi postopek	Okrajno sodišče v Slovenski Bistrici
opr. št. postopka	I 183/2024
dodatni opis:	
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Slov. Bistrici z dne 12. 06. 2024, opr.št. I 183/2024.	

**Podrobni podatki o zaznambah pri imetnikih:**

<b>ID pravice / zaznambe</b>	20624446
<b>čas začetka učinkovanja</b>	17.01.2020 11:05:59
<b>vrsta pravice / zaznambe</b>	802 - zaznamba stečaja
<b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>	
začetek stečaja:	14.02.2019 00:00:00
organ, ki vodi postopek	Okrožno sodišče v Mariboru
opr. št. postopka	St 2182/2018
Zaznamba je vpisan pri imetniku:	
Anica Pihler	



**R E P U B L I K A  
S L O V E N I J A  
V R H O V N O  
S O D I Š Č E**



Informacijski sistem eZK  
**Redni izpis iz zemljiške knjige**

čas izdelave izpisa: 17.9.2024 - 13:17:24

**Nepremičnina**

**tip nepremičnine:** 1 - zemljiška parcela  
**vir ID znaka:** 1 - zemljiški kataster  
**ID znak:** parcela 776 178/5  
**katastrska občina** 776 JELOVEC **parcela** 178/5 (ID 2343605)

**Plombe:**

zadeva	Dn 153872/2024 (ID postopka: 3760374)
začetek postopka	04.09.2024 13:55:01
čas začetka učinkovanja	04.09.2024 13:55:01
tip postopka	308 - vpis pridobitve izvedene pravice ali pravnega dejstva iz četrtega odstavka 13. a člena ZZK-1 pri nekaterih in ne vseh osnovnih pravnih položajih več nepremičnin
stanje zadeve	303 - sklep o vpisu odpravljen
način odločitve o vpisu:	10 - vpis dovoljen (v celoti ali delno)
tip pripada:	01 - vloženo prvič
interna oznaka:	I 257/2024

*Če je lastninska pravica na nepremičnini omejena z izvedeno pravico / zaznambo in nepremičnina, ki je predmet tega izpisa, pri tej izvedeni pravici / zaznambi ni glavna nepremičnina, glede morebitnih zemljiškoknjižnih zadev, o katerih še ni pravomočno odločeno, za izbris te izvedene pravice / zaznambe, njen prenos ali vpis oziroma izbris sekundarne zaznambe pri tej izvedeni pravici / zaznambi, glej izpis za glavno nepremičnino (drugi in tretji odstavek 134. člena ZZK-1) ali izpis za to izvedeno pravico / zaznambo.*

**Osnovni pravni položaj nepremičnine:**

**ID osnovnega položaja:** 14212879  
**vrsta osnovnega položaja:** 101 - vknjižena lastninska pravica  
**delež:** 1/1  
**imetnik:**  
1. EMŠO: 0306961\*\*\*\*\*  
osebno ime: Anica Pihler  
naslov: Jelovec pri Makolah 019, 2321 Makole  
**Pri imetniku je vpisana zaznamba ID 20624446**

**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
19030232	03.10.2017 09:03:14	415 - vknjižena neprava stvarna služnost
19144134	23.11.2017 14:50:17	415 - vknjižena neprava stvarna služnost
24003504	12.06.2024 14:25:41	401 - vknjižena hipoteka

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

**ID pravice / zaznambe** 19030232  
**čas začetka učinkovanja** 03.10.2017 09:03:14  
**vrsta pravice / zaznambe** 415 - vknjižena neprava stvarna služnost  
**glavna nepremičnina:** katastrska občina 776 JELOVEC **parcela** 176/1 (ID 495524)  
**podatki o vsebini pravice / zaznambe**  
dodatni opis:  
Na podlagi Pogodbe o služnostni pravici št.: 140316 z dne 21.09.2017, se vknjiži služnostna pravica gradnje, vožnje in hoje ob gradnji in vzdrževanju NN kablovoda iz TP Jelovec 2.

**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:**

14212879

**pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:***Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo***ID pravice / zaznambe** 19144134**čas začetka učinkovanja** 23.11.2017 14:50:17**vrsta pravice / zaznambe** 415 - vknjižena neprava stvarna služnost**glavna nepremičnina:** katastrska občina 776 JELOVEC parcela 176/1 (ID 495524)**podatki o vsebini pravice / zaznambe**

dodatni opis:

dovoljuje se vknjižba služnostne pravice gradnje, vožnje in hoje ob gradnji in vzdrževanju javne razsvetljave v korist Občine Makole

**imetnik:**

1. matična številka: 2242753000  
 firma / naziv: OBČINA MAKOLE  
 naslov: Makole 035, 2321 Makole

**zveza - ID osnovnega položaja:**

14212879

**pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:***Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo***ID pravice / zaznambe** 24003504**čas začetka učinkovanja** 12.06.2024 14:25:41**vrsta pravice / zaznambe** 401 - vknjižena hipoteka**glavna nepremičnina:** katastrska občina 776 JELOVEC parcela \*230 (ID 1168006)**podatki o vsebini pravice / zaznambe**

terjatev: 20.007,09 EUR

obresti: glej opis

tip dospelosti: 1 - določen dan

datum dospelosti: 14.02.2019

dodatni opis:

Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 20.007,09 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Slov. Bistrici z dne 12. 06. 2024, opr.št. I 183/2024 in v predlogih za izvršbo.

**imetnik:**

1. matična številka: 1539965000  
 firma / naziv: EOS KSI, Upravljanje terjatev d.o.o.  
 naslov: Letališka cesta 033, 1000 Ljubljana

**zveza - ID osnovnega položaja:**

14212879

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

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
24003505	12.06.2024 14:25:41	712 - zaznamba izvršbe

**Podrobni podatki o pravici / zaznambi pri izvedeni pravici / zaznambi:****ID pravice / zaznambe** 24003505**čas začetka učinkovanja** 12.06.2024 14:25:41**vrsta pravice / zaznambe** 712 - zaznamba izvršbe**podatki o vsebini pravice / zaznambe**

organ, ki vodi postopek: Okrajno sodišče v Slovenski Bistrici

opr. št. postopka: I 183/2024

dodatni opis:

Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Slov. Bistrici z dne 12. 06. 2024, opr.št. I 183/2024.



**Podrobni podatki o zaznambah pri imetnikih:**

<b>ID pravice / zaznambe</b>	20624446
<b>čas začetka učinkovanja</b>	17.01.2020 11:05:59
<b>vrsta pravice / zaznambe</b>	802 - zaznamba stečaja
<b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>	
začetek stečaja:	14.02.2019 00:00:00
organ, ki vodi postopek	Okrožno sodišče v Mariboru
opr. št. postopka	St 2182/2018
Zaznamba je vpisan pri imetniku:	
Anica Pihler	



Informacijski sistem eZK  
**Redni izpis iz zemljiške knjige**  
 čas izdelave izpisa: 17.9.2024 - 13:17:40

**Nepremičnina**

**tip nepremičnine:** 1 - zemljiška parcela  
**vir ID znaka:** 1 - zemljiški kataster  
**ID znak:** parcela 776 178/4  
**katastrska občina** 776 JELOVEC **parcela** 178/4 (ID 4191166)

**Plombe:**

zadeva	Dn 153872/2024 (ID postopka: 3760374)
začetek postopka	04.09.2024 13:55:01
čas začetka učinkovanja	04.09.2024 13:55:01
tip postopka	308 - vpis pridobitve izvedene pravice ali pravnega dejstva iz četrtega odstavka 13. a člena ZZK-1 pri nekaterih in ne vseh osnovnih pravnih položajih več nepremičnin
stanje zadeve	303 - sklep o vpisu odpravljen
način odločitve o vpisu:	10 - vpis dovoljen (v celoti ali delno)
tip pripada:	01 - vloženo prvič
interna oznaka:	I 257/2024

*Če je lastninska pravica na nepremičnini omejena z izvedeno pravico / zaznambo in nepremičnina, ki je predmet tega izpisa, pri tej izvedeni pravici / zaznambi ni glavna nepremičnina, glede morebitnih zemljiškoknjižnih zadev, o katerih še ni pravnomočno odločeno, za izbris te izvedene pravice / zaznambe, njen prenos ali vpis oziroma izbris sekundarne zaznambe pri tej izvedeni pravici / zaznambi, glej izpis za glavno nepremičnino (drugi in tretji odstavek 134. člena ZZK-1) ali izpis za to izvedeno pravico / zaznambo.*

**Osnovni pravni položaj nepremičnine:**

**ID osnovnega položaja:** 23384626  
**vrsta osnovnega položaja:** 101 - vknjižena lastninska pravica  
**delež:** 5/7  
**imetnik:**  
 1. EMŠO: 2608966\*\*\*\*\*  
 osebno ime: Zdenko Jus  
 naslov: Vorančeva ulica 051, 2319 Poljčane

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

**ID osnovnega položaja:** 23384627  
**vrsta osnovnega položaja:** 101 - vknjižena lastninska pravica  
**delež:** 1/7  
**imetnik:**  
 1. EMŠO: 0702960\*\*\*\*\*  
 osebno ime: Jožef Jus  
 naslov: Jelovec pri Makolah 019A, 2321 Makole

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

**ID osnovnega položaja:** 23384628  
**vrsta osnovnega položaja:** 101 - vknjižena lastninska pravica  
**delež:** 1/7  
**imetnik:**  
 1. EMŠO: 0306961\*\*\*\*\*





osebno ime: Anica Pihler  
naslov: Jelovec pri Makolah 019, 2321 Makole  
**Pri imetniku je vpisana zaznamba ID 20624446**

**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
24003504	12.06.2024 14:25:41	401 - vknjižena hipoteka

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

<b>ID pravice / zaznambe</b>	24003504	
<b>čas začetka učinkovanja</b>	12.06.2024 14:25:41	
<b>vrsta pravice / zaznambe</b>	401 - vknjižena hipoteka	
<b>glavna nepremičnina:</b>	<b>katastrska občina</b> 776 JELOVEC <b>parcela</b> *230 (ID 1168006)	
<b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>		
terjatev:	20.007,09 EUR	
obresti	glej opis	
tip dospelosti	1 - določen dan	
datum dospelosti	14.02.2019	
dodatni opis:		
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 20.007,09 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Slov. Bistrici z dne 12. 06. 2024, opr.št. I 183/2024 in v predlogih za izvršbo.		
<b>imetnik:</b>		
1. matična številka:	1539965000	
firma / naziv:	EOS KSI, Upravljanje terjatev d.o.o.	
naslov:	Letališka cesta 033, 1000 Ljubljana	
<b>zveza - ID osnovnega položaja:</b>	23384628	
<b>pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:</b>		
<b>ID</b>	<b>čas začetka učinkovanja</b>	<b>vrsta</b>
24003505	12.06.2024 14:25:41	712 - zaznamba izvršbe

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

<b>ID pravice / zaznambe</b>	24003505
<b>čas začetka učinkovanja</b>	12.06.2024 14:25:41
<b>vrsta pravice / zaznambe</b>	712 - zaznamba izvršbe
<b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>	
organ, ki vodi postopek	Okrajno sodišče v Slovenski Bistrici
opr. št. postopka	I 183/2024
dodatni opis:	Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Slov. Bistrici z dne 12. 06. 2024, opr.št. I 183/2024.

**Podrobni podatki o zaznambah pri imetnikih:**

<b>ID pravice / zaznambe</b>	20624446
<b>čas začetka učinkovanja</b>	17.01.2020 11:05:59
<b>vrsta pravice / zaznambe</b>	802 - zaznamba stečaja
<b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>	
začetek stečaja:	14.02.2019 00:00:00
organ, ki vodi postopek	Okrožno sodišče v Mariboru
opr. št. postopka	Št 2182/2018
Zaznamba je vpisan pri imetniku:	Anica Pihler