

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

---

SODNI CENILEC ZA GRADBENIŠTVO – NEPREMIČNINE

## **CENITVENO POROČILO**

### **OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNIN**

STANOVANJSKA HIŠA TER POMOŽNI OBJEKT S PRIPADAJOČIMI STAVBNIMI  
ZEMLJIŠČI K.O. 774 STOPNO PARCELA \*138, 31/3, 31/2 TER 31/1

**OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNIN**

STANOVANJSKA HIŠA TER POMOŽNI OBJEKT S PRIPADAJOČIMI STAVBNIMI  
ZEMLJIŠČI K.O. 774 STOPNO PARCELA \*138, 31/3, 31/2 TER 31/1

|                  |   |
|------------------|---|
| NAROČNIK:        | OKRAJNO SODIŠČE SLOVENSKA BISTRICA                                |
| ŠTEVILKA ZADEVA: | I 253/2021  |
| DOLŽNIK:         | NINA FAJFAR, GORIŠKA ULICA 6, MARIBOR                             |
| NAMEN:           | OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNIN                                 |
| OCENJEVALEC:     | BOŠTJAN GABRIJAN, sodni cenilec za gradbeništvo -<br>nepremičnine |
| DATUM OGLEDA:    | 9. 3. 2022  |
| VREDNOST NA DAN: | 9. 3. 2022  |
| DATUM CENITVE:   | 17. 3. 2022   |

## POVZETEK

1/ Predmet cenitvenega poročila je ocena tržne vrednosti nepremičnin, ki v naravi predstavljajo stanovanjsko hišo ter pomožni objekt s pripadajočimi stavbnimi zemljišči k.o. 774 Stopno parcela \*138, 31/3, 31/2 ter 31/1.

2/ Lastniki obravnavanih nepremičnin in z njimi povezanih nepremičninskih pravic so Jožef Dvoršak do 17/24 celote nepremičnin, Martina Dvoršak do celote 1/4 nepremičnin, ter Nina Fajfar do 1/24 celote nepremičnin.

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

4/ Namen ocenjevanja je oceniti tržno vrednost nepremičnin, v skladu z veljavnimi mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti, ki bo služila naročniku cenitve za potrebe nadaljnjih sodnih postopkov.

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

8/ Prodaja po delih ali sklopih je manj verjetna vendar načeloma možna, ter se predvidi kot izhaja iz cenitvenega poročila.

9/ Vrednost solastniških deležev se oceni glede na solastniške deleže, saj nepremičnin ni možno fizično razdeliti v skladu z lastniškimi deleži. V danem primeru obravnavan solastniški delež predstavljata računsko določen idealni delež nepremičnin.

10/ Zmanjšanje vrednosti nepremičnin zaradi prodaje solastniškega deleža, vknjiženih služnosti in stvarnih bremen se upošteva v samem postopku določanja tržne vrednosti nepremičnine - proces prilagoditev.

11/ Končno oceno tržne vrednosti obravnavanih nepremičnin sem uskladi 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.

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

**OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNIN**

STANOVANJSKA HIŠA TER POMOŽNI OBJEKT S PRIPADAJOČIMI STAVBNIMI  
ZEMLJIŠČI K.O. 774 STOPNO PARCELA \*138, 31/3, 31/2 TER 31/1

**66.000,00 EUR**

**OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNIN PO SKLOPIH**

STANOVANJSKA HIŠA TER POMOŽNI OBJEKT S PRIPADAJOČIMA STAVBNIMA  
ZEMLJIŠČEMA K.O. 774 STOPNO PARCELA \*138 TER 31/3

**55.000,00 EUR**

STAVBNI ZEMLJIŠČI K.O. 774 STOPNO PARCELA 31/2 TER 31/1

**11.000,00 EUR**

**OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNIN V LAST DOLŽNIKA (1/24 CELOTE)**

STANOVANJSKA HIŠA TER POMOŽNI OBJEKT S PRIPADAJOČIMI STAVBNIMI  
ZEMLJIŠČI K.O. 774 STOPNO PARCELA \*138, 31/3, 31/2 TER 31/1

**2.750,00 EUR**

**OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNIN PO SKLOPIH V LAST DOLŽNIKA (1/24 CELOTE)**

STANOVANJSKA HIŠA TER POMOŽNI OBJEKT S PRIPADAJOČIMA STAVBNIMA  
ZEMLJIŠČEMA K.O. 774 STOPNO PARCELA \*138 TER 31/3

**2.292,00 EUR**

STAVBNI ZEMLJIŠČI K.O. 774 STOPNO PARCELA 31/2 TER 31/1

**458,00 EUR**

Sodni cenilec/za gradbeništvo – nepremičnine  
Boštjan Gabrijan



## KAZALO VSEBINE

|   |           |
|---|-----------|
| <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>10</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                              | 16        |
| <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                        | 35        |

## 1.0 SPLOŠNI PODATKI

### 1.1 PREDMET CENITVE

Predmet cenitvenega poročila je ocena tržne vrednosti nepremičnin, ki v naravi predstavljajo stanovanjsko hišo ter pomožni objekt s pripadajočimi stavbnimi zemljišči k.o. 774 Stopno parcela \*138, 31/3, 31/2 ter 31/1.

### 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 stanovanjsko hišo s pomožnim objektom ter pripadajočimi stavbnimi zemljišči. Stanovanjski objekt zgrajen leta 1960 je tradicionalne butane gradnje, prizidek v podaljšku, zgrajen leta 1978 pa je klasične gradnje. Objekt je nižjega do osnovnega standarda, sprotno vzdrževan, vendar potreben obnove. Ob objektu se nahaja enostaven zidan pomožni objekt. Objekt zgrajen leta 1983 je nižjega standarda, ter sprotno vzdrževan. Dostop je iz asfaltirane lokalne ceste. Lokacija je slabša saj se nepremičnine nahajajo na ruralnem območju v okolici Majšperka.

Zemljišči k.o. 774 Stopno parcela \*138 in 31/3 predstavljata funkcionalno zemljišče objektov. Zemljišči kot celota sta manjše velikosti, pravile oblike ter ravninski. Zemljišči k.o. 774 Stopno parcela 31/2 in 31/1 pa predstavljata nezazidani stavbni zemljišči. Zemljišči kot celota sta manjše velikosti, pravile oblike ter ravninski.

Neto tlorisna površina objektov na podlagi ogleda, izmer ter podatkov GURS-a

| Stanovanjski objekt, št. stavbe 191 | Neto tlorisna površina (m <sup>2</sup> ) |
|-------------------------------------|--|
| K – pomožni prostori                | 21,00                                    |
| P – bivalni ter spalni prostori     | 78,15                                    |
| Skupaj (NTP):                       | 99,15                                    |

| Pomožni objekt, št. stavbe 192     | Neto tlorisna površina (m <sup>2</sup> ) |
|------------------------------------|--|
| P – pomožni prostori ter drvarnica |  |
| Skupaj (NTP):                      | 16,65                                    |

Raba ter velikost zemljišč – GURS

| K.o.   | Parcela | Dejanska raba                           | Namenska raba                 | Površina (m <sup>2</sup> ) | V naravi                       |
|--------|---------|---|-------------------------------|----------------------------|--------------------------------|
| Stopno | *138    | poseljeno zemljišče tloris stavbe       | površine podeželskega naselja | 312                        | pozidano ter funkcionalno zem. |
| Stopno | 31/3    | kmetijsko zemljišče poseljeno zemljišče | površine podeželskega naselja | 150                        | pozidano ter funkcionalno zem. |
| Skupaj |         |   |                               | 462                        |                                |

## Raba ter velikost zemljišč – GURS

| K.o.   | Parcela | Dejanska raba                              | Namenska raba                    | Površina (m <sup>2</sup> ) | V naravi                |
|--------|---------|--|----------------------------------|----------------------------|-------------------------|
| Stopno | 31/2    | kmetijsko zemljišče<br>poseljeno zemljišče | površine podeželskega<br>naselja | 300                        | nezazidano<br>zemljišče |
| Stopno | 31/1    | kmetijsko zemljišče<br>poseljeno zemljišče | površine podeželskega<br>naselja | 238                        | nezazidano<br>zemljišče |
| Skupaj |         |  |                                  | 538                        |                         |

## Lastništvo nepremičnin - ZK

| Priimek in ime  | Naslov                           | Leto rojstva | Delež | Status  |
|-----------------|----------------------------------|--------------|-------|---------|
| Dvoršek Jožef   | Savinjsko 48, 2322 Majšperk      | 1957         | 17/24 | lastnik |
| Dvoršek Martina | Kajuhova ulica 12, 2319 Poljčane | 1959         | 1/4   | lastnik |
| Fajfar Nina     | Goriška ulica 6, 2000 Maribor    | 1978         | 1/24  | 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 nepovezanima 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 (2017, dopolnjen 2019),
- Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti (Ur. l. RS, št. 106/2010).
- 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, površino zemljišč in rabo sem povzel iz portala Geodetske uprave RS, ter podatkov zemljiške knjige.
- Iz podatkov GURS-a izhaja, da so obravnavana zemljišča po namenski rabi opredeljena kot površine podeželskega naselja.
- Velikost, stanje ter namembnost obravnavanih objektov sem povzel na podlagi ogleda, opravljenih izmer in podatkov GURS-a.
- Na podlagi ZK izpisa 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.

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

Na ravni države so bile cene stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo leta 2020 v primerjavi z letom 2019 višje za 3 do 4 odstotke. Cene nepremičnin so bile lani višje praktično povsod po državi, verjetno pa so zaradi epidemije vendarle zrasle nekoliko manj, kot bi sicer. Rast cen stanovanjskih nepremičnin se je nadaljevala tudi v prvi polovici letošnjega leta. Poleg omejene ponudbe novih stanovanj vse bolj ustvarja pritisk na rast cen stanovanjskih nepremičnin pri nas tudi občutna rast cen gradbenega materiala, ki je predvsem posledica globalnega zviševanja cen transporta in surovin zaradi pandemije.

Število in vrednost kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, letno 2015 – 2020

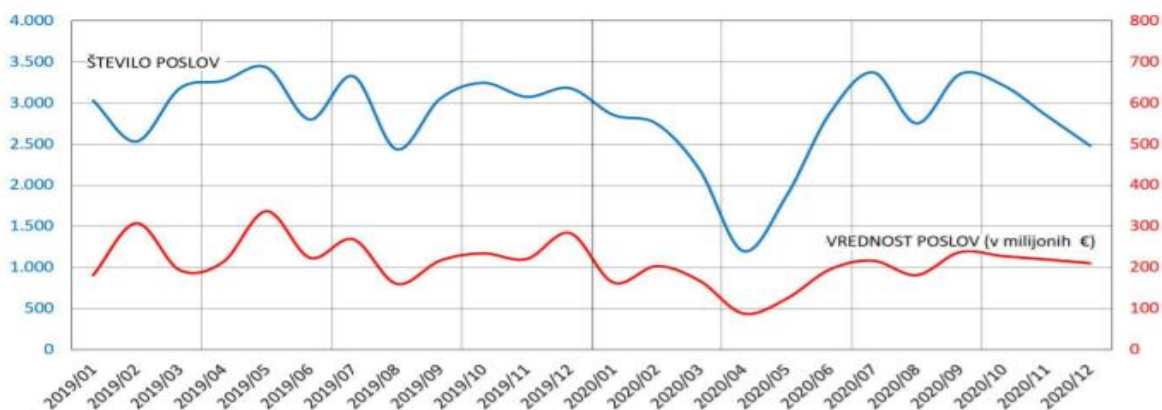


Razlike v cenah nepremičnin po Sloveniji so velike in se zaradi razlik v rasti cen po obratu cen leta 2015 še povečujejo. Najvišje so cene nepremičnin v Ljubljani, v gorenjskih in obalnih turističnih krajih (Kranjska Gora, Bled, Portorož, Piran), v okolici Ljubljane (Lavrica, Škofljica, Brezovica, Grosuplje, Domžale, Trzin, Mengeš, Medvode) in v Kranju. Na teh območjih so praviloma cene nepremičnin v zadnjih petih letih tudi najbolj zrasle. Z izjemo obalnega območja, kjer sicer še vedno visoka rast cen ni bila med najvišjimi, tako da so cene stanovanjskih nepremičnin v Kranjski Gori in na Bledu v zadnjem času presegle cene v obalnih krajih.

### 3.2 GIBANJE CEN NEPREMIČNIN

Leta 2020 smo v Sloveniji evidentirali okoli 31.800 kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, katerih skupna vrednost je znašala okoli 2,2 milijardi evrov. V primerjavi z letom 2019 je bilo število sklenjenih pogodb manjše za 13 odstotkov, njihova skupna vrednost pa za 21 odstotkov. Število pogodb in njihova skupna vrednost sta bila najmanjša po letu 2015, ko je prišlo do obrata cen na nepremičninskem trgu.

Število in vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, mesečno od januarja 2019 do decembra 2020



Glede na omejitve poslovanja z nepremičninami zaradi »protikoronjskih« ukrepov, ki so vključevale tudi prepoved opravljanja terenskih ogledov, je bil v preteklem letu padec prometa z nepremičninami celo manjši od pričakovanega.

V primerjavi z »normalnim« nepremičninskim letom 2019 so se deleži prometa s stanovanjskimi nepremičninami in zemljišči za njihovo gradnjo v »koronskem« letu 2020 opazno povečali. V veliki meri sicer na račun manjšega prometa s trgovskimi, storitvenimi in gostinskimi lokali, ki je bil leto prej rekorden, deloma pa, ker se je v času epidemije število kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin, zaradi velikega povpraševanja, zmanjšalo manj kot za ostale vrste nepremičnin, število kupoprodaj zemljišč za njihovo gradnjo pa se je celo povečalo.

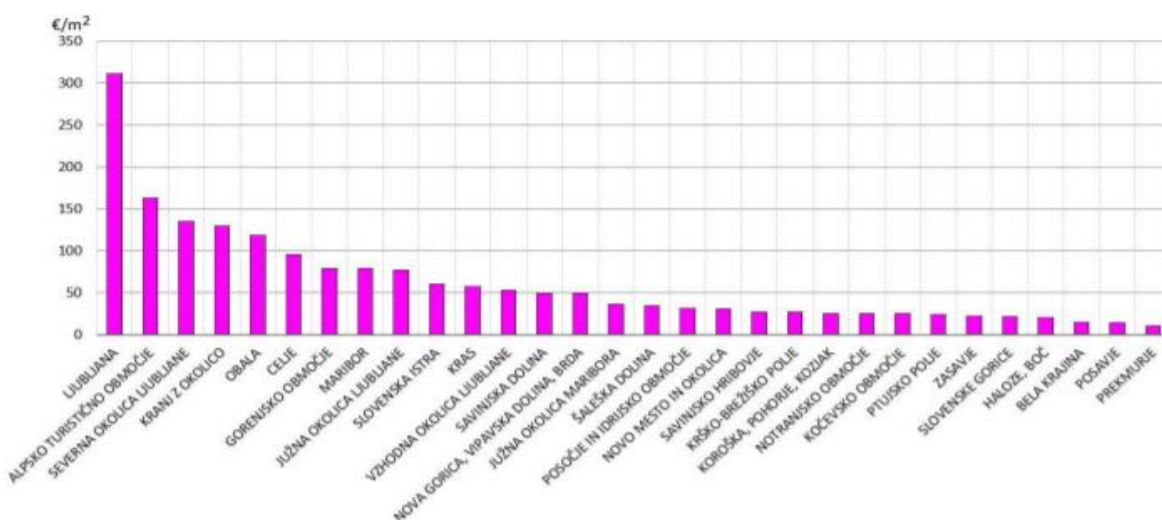
#### Zemljišča za gradnjo

Kot zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb so upoštevana nezazidana stavbna zemljišča za gradnjo družinskih hiš in večstanovanjskih stavb, kot tudi pozidana stavbna zemljišča za nadomestno gradnjo stanovanjskih stavb, ne glede na različno komunalno opremljenost in upravno-pravni status oziroma obstoječe gradbeno dovoljenje.

Od leta 2015 je v Sloveniji prisoten razmeroma stalen trend povečevanja aktivnosti trga zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, ki je močnejši izven urbanih središč ter na obalnem ter priobalnem področju. Povečevanje dejavnosti trga poganja naraščajoče povpraševanje po zazidljivih zemljiščih s strani investorjev, ki gradijo stanovanja za trg, in s strani prebivalstva, ki gradi stanovanjske hiše v lastni režiji. Povpraševanje po zemljiščih za gradnjo družinskih hiš se zaradi pomanjkanja ponudbe zemljišč in njihovih visokih cen v največjih mestih, deloma

pa tudi zaradi nove »koronske« realnosti, seli vse dlje v okolico večjih mest. Večja dejavnost trga zazidljivih zemljišč izven urbanih središč je torej predvsem posledica naraščajočega povpraševanja po zemljiščih za gradnjo družinskih hiš, relativno večje ponudbe in nižjih cen zemljišč kot v mestih. Razmeroma dejaven trg zazidljivih zemljišč na območju Obale pa je, ob pomanjkanju zemljišč v obmorskih krajih, posledica večjega povpraševanja po zemljiščih za gradnjo v zaledju obale. V največjih mestih, predvsem pa v Ljubljani, je ob sicer velikem povpraševanju dejavnost trga manjša zaradi premajhne ponudbe in visokih cen.

Srednja cena zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb (mediana) po tržnih analitičnih območjih (TAO), leto 2020



Srednja cena zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb je leta 2020 na ravni države znašala približno 50 €/m<sup>2</sup>. V povprečju cene zazidljivih zemljišč v državi še niso dosegle rekordne ravni, čeprav so se, predvsem zemljišča za gradnjo večstanovanjskih stavb in zemljišča za nadomestno gradnjo, ponekod že prodajala po ekstremno visokih cenah.

Za zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb so sicer razlike v cenah po državi največje, prepad med urbanih središči in ruralnimi območji pa se še povečuje. V glavnem mestu in njegovi okolici, v ostalih največjih mestih in na turistično zanimivih območjih, kjer je povpraševanje veliko, ponudba pa zelo omejena, cene zazidljivih zemljišč dosegajo rekordne vrednosti, medtem ko so na ruralnih območjih še razmeroma nizke. Srednja cena zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb v Ljubljani je znašala prek 300 €/m<sup>2</sup> oziroma je bila skoraj dvakrat višja kot na Alpskem turističnem območju (Kranjska Gora, Bled), ki je bilo po višini cen na drugem mestu. Nad mejo 100 €/m<sup>2</sup> je bila lani še Severna okolica Ljubljane, Kranj z okolico in Obala (Koper, Piran, Portorož, Izola).

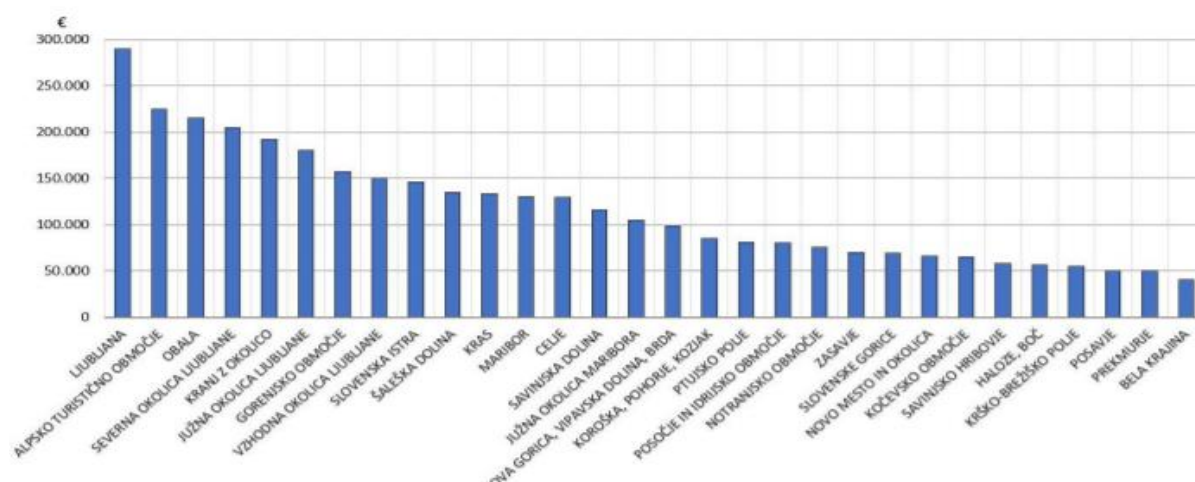
Najcenejša zazidljiva zemljišča so tradicionalno v Prekmurju. Tako je bilo tudi lani, ko je bila srednja cena 10 €/m<sup>2</sup>. Tako kot pri hišah, sta bila med območji z najnižjimi cenami še Posavje (srednja cena 14 €/m<sup>2</sup>) in Bela Krajina (15 €/m<sup>2</sup>).

### Stanovanjske hiše

Za stanovanjske hiše je delež prodanih hiš, glede na slovenski fond hiš, lani znašal 1,1 odstotka. Po dejavnosti trga stanovanjskih hiš so lani izstopala območja Maribora (1,9-odstotni delež prodaj), Celja (1,8-odstotni) in Slovenske Istre (1,6-odstotni). Aktivnost trga hiš na območjih Ljubljane in Severne okolice Ljubljane je bila na ravni slovenskega povprečja, aktivnost trga na območjih Obale (1,1-odstoten delež prodaj) ter Kranja z okolico in Gorenjskega območja (0,9 odstoten) pa podpovprečna

Srednja cena stanovanjske hiše s pripadajočim zemljiščem je leta 2020 v Sloveniji znašala 107.000 evrov. Cene stanovanjskih hiš so se na ravni države lani skoraj izenačile z rekordnimi iz leta 2008.

Srednja cena hiš (mediana) po tržnih analitičnih območjih (TAO), leto 2020



Cene stanovanjskih hiš so nadpovprečne v največjih slovenskih mestih, v širši okolici Ljubljane ter v turističnih krajih na Obali in na Gorenjskem. Najvišje so cene hiš v Ljubljani, kjer je največja tudi srednja površina prodanih hiš (okoli 200 kvadratnih metrov), površina pripadajočih zemljišč (okoli 400 kvadratnih metrov) pa je druga najmanjša, takoj za Obalo (okoli 250 kvadratnih metrov).

Srednja pogodbeno cena hiše v glavnem mestu (290.000 €) je bila lani 2,7-krat višja od tiste na ravni države (107.000 €). Po ravni cen sta sledila Alpsko turistično območje (225.000 €) in Obala (215.000 €). Nad mejo 200.000 evrov je bila lani le še srednja cena hiše v Severni okolici Ljubljane (205.000 €).

V Kranju je srednja pogodbeno cena hiše lani znašala okoli 190.000 evrov, v Celju in Mariboru pa okoli 130.000 evrov. Tako kot stanovanja v večstanovanjskih stavbah so bile tudi stanovanjske hiše v Mariboru in Celju za več kot polovico cenejše kot v Ljubljani.

Najcenejše so hiše na ruralnih območjih, kjer so najcenejša tudi zemljišča za gradnjo hiš in so pripadajoča zemljišča prodanih hiš v povprečju največja (nad 1.000 kvadratnih metrov), površine hiš pa med najmanjšimi (od 120 do 130 kvadratnih metrov). Lani je bila srednja pogodbeno cena hiše najnižja v Beli Krajini (40.000 €). Sledila sta Posavje in Prekmurje s srednjo pogodbeno ceno 50.000 evrov.

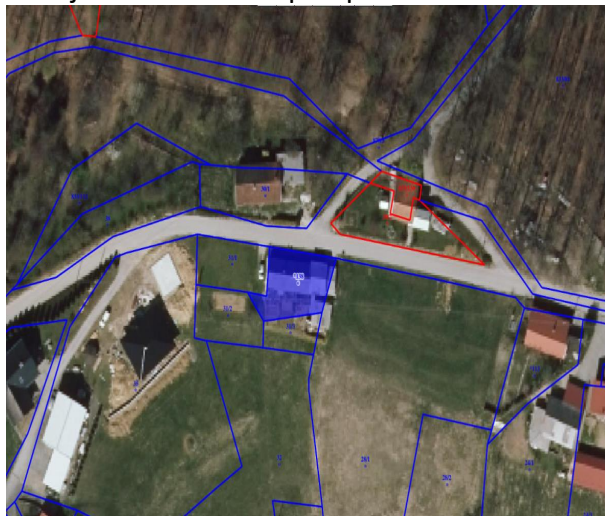
#### 4.0 PREDMET OCENJEVANJA

Predmet cenitvenega poročila je ocena tržne vrednosti nepremičnin, ki v naravi predstavljajo stanovanjsko hišo ter pomožni objekt s pripadajočimi stavbnimi zemljišči k.o. 774 Stopno parcela \*138, 31/3, 31/2 ter 31/1.

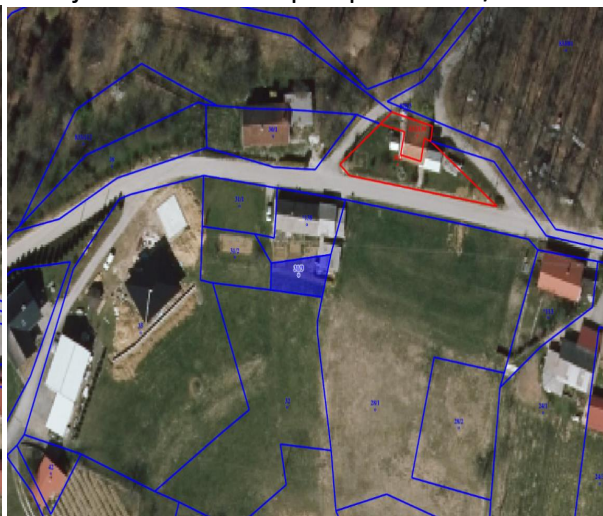
##### 4.1 PODATKI O ZEMLJIŠČIH IN LOKACIJI

Zemljišči k.o. 774 Stopno parcela \*138 in 31/3 kot celota predstavljata funkcionalno zemljišče objektov.

Zemljišče k.o. 774 Stopno parcela \*138

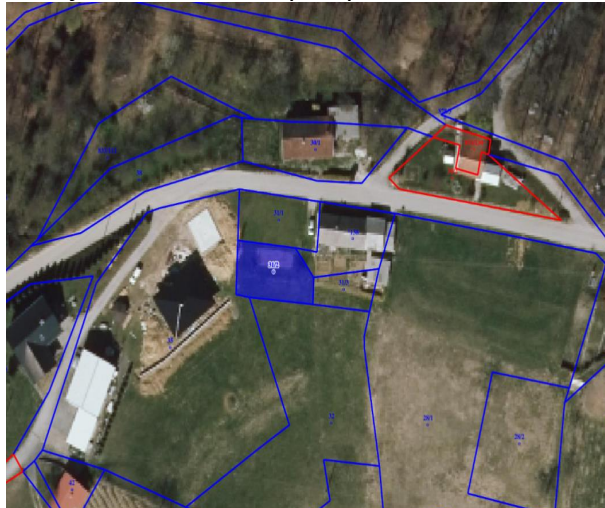


Zemljišče k.o. 774 Stopno parcela 31/3



Zemljišči k.o. 774 Stopno parcela 31/2 in 31/1 kot celota predstavljata nezazidani stavbni zemljišči.

Zemljišče k.o. 774 Stopno parcela 31/2



Zemljišče k.o. 774 Stopno parcela 31/1



### Slikovni material - zemljišči k.o. 774 Stopno parcela 31/2 in 31/1



#### Možnost dostopa

Dostop do obravnavanih sklopov nepremičnin je urejen iz asfaltirane lokalne ceste.

#### Lokacija nepremičnin

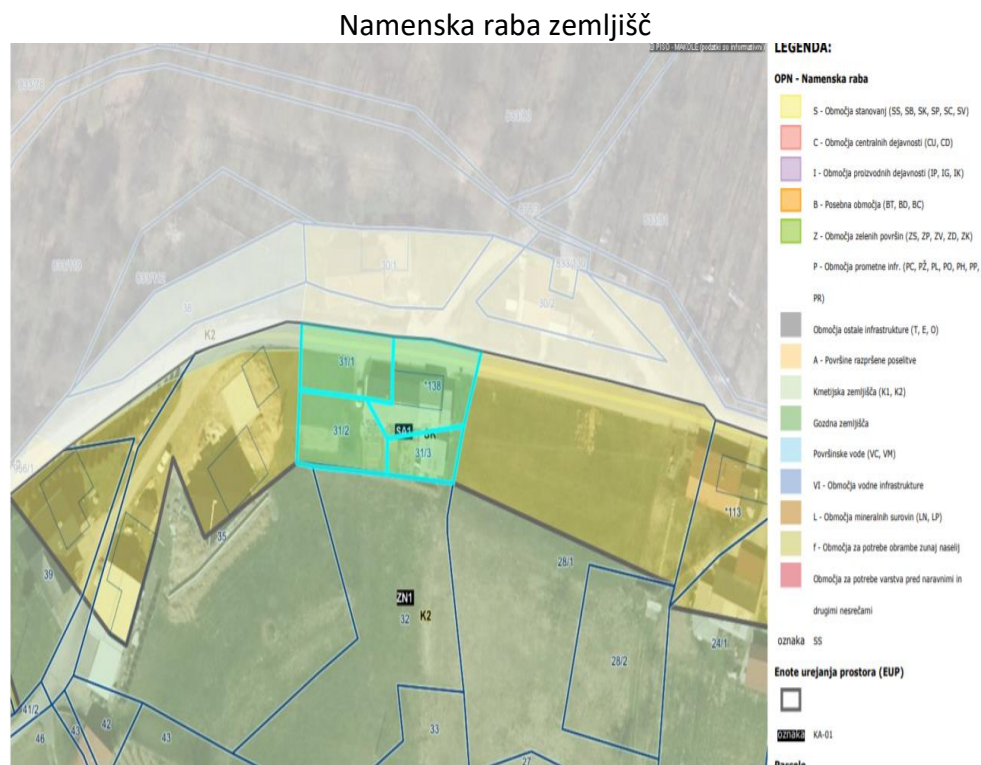
Lokacija je slabša saj se nepremičnine nahajajo na ruralnem območju v okolici Majšperka.

#### Lokacija nepremičnin



### Namenska raba zemljišč

Obravnavana zemljišča so po namenski rabi opredeljena kot površine podeželskega naselja.



### Razpoložljivost in opis komunalnih priključkov

Zemljišča so v pozidanem delu komunalno urejeno (voda, elektrika, TK, lastna greznica). Nezazidani stavbni zemljišči komunalno nista urejeni, se pa vsa potrebna komunalna infrastruktura nahaja v neposredni bližini.

### Podatki o izvedenih pravicah in zaznambah

Na podlagi ZK izpisov se ugotavlja, da je na nepremičninah vknjižena hipoteka ter zaznamba izvršbe, na zemljišču k.o. 774 Stopno parcela 31/2 pa še neprava stvarna služnost za potrebe Elektro Maribor.

## 4.2 PODATKI O OBJEKTIH

**Stanovanjski objekt** zgrajen leta 1960 je tradicionalne butane gradnje, prizidek v podaljšku, zgrajen leta 1978 pa je klasične gradnje. Objekt je nižjega do osnovnega standarda, sprotro vzdrževan, vendar potreben obnove.

## Slikovni material



Splošno

- Leto izgradnje: 1960
- Obnova: streha ter dozidava 1987, sprotno vzdrževano, potrebno obnove
- Etaže: delno klet ter pritličje
- Svetla višina prostorov: klet 2,00 m, pritličje 2,45 m

Prostori v etažah

- Klet: kletni prostori
- Pritličje: bivalni ter spalni prostori

Konstrukcija

- Temelji: betonsko-kamniti temelji z AB ploščo
- Nosilna konstrukcija: stari del objekta tradicionalna butana gradnja, prizidek klasična opečna gradnja
- Predelni zidovi: stari del objekta tradicionalna butana gradnja, prizidek klasična opečna gradnja, klet kamnito-betonska gradnja
- Stropna konstrukcija: stari del objekta lesen strop s trstiko, prizidek norma strop
- Streha: strešna konstrukcija je lesena dvokapnica
- Kritina: azbestno-cementna kritina
- Kleparski izdelki: pocinkana pločevina, delno brez
- Fasada: klasična fasada

Obdelava

- Vrata: vhodna lesena, notranja tipska furnirana
- Okna: stari del objekta klasična škatlasta lesena, klasična zasteklitev, prizidek lesena, osnovna izolacijska zasteklitev
- Tlaki: klet beton, kopalnica keramika, spalnica lesene deske, hodnik, kuhinj z jedilnico, shramba PVC obloga, dnevna soba laminat, spalnica tekstilna obloga
- Stene: ometane, fino obdelane ter slikane
- Stropi: ometani, fino obdelani ter slikani

Instalacije

- Opremljenost: električne, vodovodne ter TK instalacije, sanitarne vode speljane v greznico
- Ogrevanje: peč na drva v kuhinji in dnevni sobi

Zunanja ureditev

- Dostop: iz asfaltirane lokalne ceste
- Okolje: lesen nadstrešek, delno utrjeno dvorišče, delna ograditev, betonirana terasa, zatravitev ter zasaditev

Izmere

Neto tlorisna površina na podlagi izmer

|    | Stanovanjski objekt  | Dimenzije (m) |      | Neto tlorisna površina (m2) |
|----|----------------------|---------------|------|-----------------------------|
| 1/ | Klet                 |               |      | <b>21,00</b>                |
|    | klet                 | 4,20          | 5,00 | 21,00                       |
| 2/ | Pritličje            |               |      | <b>78,15</b>                |
|    | spalnica             | 4,60          | 4,60 | 21,16                       |
|    | kuhinja z jedilnico  | 3,20          | 3,20 | 10,24                       |
|    | hodnik               | 1,50          | 3,50 | 5,25                        |
|    |                      | 1,20          | 1,50 | 1,80                        |
|    | kopalnica            | 3,10          | 1,60 | 4,96                        |
|    | shramba              | 4,60          | 1,50 | 6,90                        |
|    | soba                 | 3,20          | 4,40 | 14,08                       |
|    | dnevna soba          | 4,30          | 3,20 | 13,76                       |
|    | <b>Skupaj (NTP):</b> |               |      | <b>99,15</b>                |

**Pomožni objekt** zgrajen leta 1983 je nižjega standarda, ter sprotno vzdrževan. Objekt je delno nedokončan.

Slikovni material

Splošno

- Leto izgradnje: 1983
- Obnova: delno nedokončano, sprotno vzdrževano

- Etaže: pritličen objekt
- Svetla višina prostorov: pomožni prostori 2,00 m

#### Prostori v etažah

- Pritličje: večnamenski prostor ter drvarnica

#### Konstrukcija

- Temelji: betonski temelji z AB ploščo
- Nosilna konstrukcija: klasična opečna gradnja
- Predelni zidovi: klasična opečna gradnja
- Stropna konstrukcija: norma strop
- Streha: strešna konstrukcija je lesena dvokapnica
- Kritina: azbestno-cementna kritina
- Kleparski izdelki: brez
- Fasada: brez

#### Obdelava

- Vrata: pločevina
- Okna: PVC, klasična zasteklitev
- Tlaki: betonska plošča
- Stene: delno ometane, delno neobdelane
- Stropi: neobdelani

#### Instalacije

- Opremljenost: brez instalacij
- Ogrevanje: ni urejeno

#### Zunanja ureditev

- Dostop: v sklopu stanovanjskega objekta
- Okolje: v sklopu stanovanjskega objekta

#### Izmere

Neto tlorisna površina na podlagi izmer

|    | Pomožni objekt       | Dimenzije (m) |     | Neto tlorisna površina (m <sup>2</sup> ) |
|----|----------------------|---------------|-----|--|
| 1/ | Pritličje            |               |     |  |
|    | večnamesni prostor   | 2,5           | 4,5 | 11,25                                    |
|    | dravrnica            | 1,2           | 4,5 | 5,40                                     |
|    | <b>Skupaj (NTP):</b> |               |     | <b>16,65</b>                             |

## **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, podatke dnevnega periodičnega tiska, nepremičninskih agencij ter FURS-a.

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

#### Aplikacija CSG-Cenilci

| Seznam   | Zemljevid    | REN seznam | Uredi po               |     |                  |             |                    |                               |                    |            |             |                | REN | Označi vse | Izbrisi neizbr. | Shrani seznam... |   |
|----------|--------------|------------|------------------------|-----|------------------|-------------|--------------------|-------------------------------|--------------------|------------|-------------|----------------|-----|------------|-----------------|------------------|---|
|          |              |            |                        |     |                  |             |                    |                               |                    |            |             |                |     |            |                 |                  |   |
| Id       | Vrsta posla  | Datum skl. | Pog. / odd. cena (EUR) | DDV | Net. tlor. povr. | Upor. povr. | Prod. / odd. povr. | Povprečna cena m <sup>2</sup> | Prod. / odd. delež | Leto izgr. | Kat. občina | Št. nadstropja |     |            |                 |                  |   |
| ✖ 430863 | KPP - ProTrg | 03.04.2019 | 80.000,00              |     | 144,50           | 126,40      | 145,00             |                               | 1/1                | 1962       | PEČKE       |                | 0   | 0          | 0               | 0                | 0 |
| ✖ 493147 | KPP - ProTrg | 26.03.2020 | 86.000,00              |     | 151,40           | 80,00       | 151,00             |                               | 1/1                | 1970       | STOPNO      |                | 0   | 0          | 0               | 0                | 0 |
| ✖ 553019 | KPP - ProTrg | 05.07.2021 | 52.000,00              |     | 84,80            | 55,10       | 85,00              |                               | 1/1                | 1965       | DEŽNO       |                | 0   | 0          | 0               | 0                | 0 |

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

## Stanovanjski objekt k.o. 774 Stopno parcela \*138, 31/3

| Kategorije                        | Ocenjevano      | Primerljiva<br>nepremičnina 1 | Primerljiva<br>nepremičnina 2 | Primerljiva<br>nepremičnina 3 |
|-----------------------------------|-----------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Neto tlorisna površina (m2)       | 99              | 145                           | 151                           | 85                            |
| Vrednost (eur/m2)                 |                 | 551                           | 569                           | 612                           |
| Vpliv lokacije (%)                | 100             | 0                             | 0                             | 5                             |
| Vpliv velikosti (%)               | 100             | 5                             | 5                             | 0                             |
| Vpliv starosti (%)                | 100             | 0                             | 0                             | 0                             |
| Fizične lastnosti (%)             | 100             | -10                           | -20                           | -10                           |
| Čas od prodaje (%)                | 100             | 5                             | 5                             | 0                             |
| Roki in pogoji prodaje (%)        | 100             | -5                            | -5                            | -5                            |
| <b>Prilagoditve zaradi razlik</b> |                 |                               |                               |                               |
| Prilagoditve skupaj (%)           | 100             | -5                            | -15                           | -10                           |
| Ocenjena vrednost (eur/m2)        |                 | 523,45                        | 483,65                        | 550,80                        |
| Indikativna vrednost (eur/m2)     | 519,30          |                               |                               |                               |
| Zaokroženo (eur/m2)               | 519             |                               |                               |                               |
| Vrednost (eur)                    | <b>51.381 €</b> |                               |                               |                               |

## Pomožni objekt k.o. 774 Stopno parcela \*138, 31/3

| Kategorije                        | Ocenjevano     | Primerljiva<br>nepremičnina 1 | Primerljiva<br>nepremičnina 2 | Primerljiva<br>nepremičnina 3 |
|-----------------------------------|----------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Neto tlorisna površina (m2)       | 17             | 145                           | 151                           | 85                            |
| Vrednost (eur/m2)                 |                | 551                           | 569                           | 612                           |
| Vpliv lokacije (%)                | 100            | 0                             | 0                             | 5                             |
| Vpliv velikosti (%)               | 100            | 10                            | 10                            | 10                            |
| Vpliv starosti (%)                | 100            | 10                            | 10                            | 10                            |
| Fizične lastnosti (%)             | 100            | -70                           | -80                           | -70                           |
| Čas od prodaje (%)                | 100            | 5                             | 5                             | 0                             |
| Roki in pogoji prodaje (%)        | 100            | -5                            | -5                            | -5                            |
| <b>Prilagoditve zaradi razlik</b> |                |                               |                               |                               |
| Prilagoditve skupaj (%)           | 100            | -50                           | -60                           | -50                           |
| Ocenjena vrednost (eur/m2)        |                | 275,50                        | 227,60                        | 306,00                        |
| Indikativna vrednost (eur/m2)     | 269,70         |                               |                               |                               |
| Zaokroženo (eur/m2)               | 270            |                               |                               |                               |
| Vrednost (eur)                    | <b>4.590 €</b> |                               |                               |                               |

Ocenjena vrednost po načinu tržnih primerjav:

55.971,00 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, vendar da cene počasi rastejo.

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 ocenjevane posesti.

#### Aplikacija CSG-Cenilci

| Seznam   | Zemljevid               | REN seznam | Uredi po               | Id  | naraščajoče      | REN                           | Označi vse         | Izbrši neizbr. | Shrani seznam... |
|----------|-------------------------|------------|------------------------|-----|------------------|-------------------------------|--------------------|----------------|------------------|
| Id       | Vrsta posla             | Datum skl. | Pog. / odd. cena (EUR) | DDV | Net. tlor. povr. | Povprečna cena m <sup>2</sup> | Prod. / odd. delež | Kat. občina    | Naslov           |
| ✖ 394989 | 1.2<br>005 KPP - ProTrg | 04.07.2018 | 25.000,00              |     | 1.185,00         | 21,10 €                       | 1/1                | PODLOŽE        | 0 0 0 0          |
| ✖ 545931 | 1.2<br>005 KPP - ProTrg | 01.06.2021 | 21.200,00              |     | 848,00           | 25,00 €                       | 1/1                | SKRBLJE        | 0 0 0 0          |
| ✖ 639354 | 1.2<br>005 KPP - ProTrg | 20.01.2022 | 22.000,00              |     | 829,00           | 26,54 €                       | 1/1                | SKRBLJE        | 0 0 0 0          |

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

## Zemljišči k.o. 774 Stopno parcela \*138, 31/3

| Kategorije                        | Ocenjevano     | Primerljiva<br>nepremičnina 1 | Primerljiva<br>nepremičnina 2 | Primerljiva<br>nepremičnina 3 |
|-----------------------------------|----------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Velikost zemljišča (m2)           | 462            | 1.185                         | 848                           | 829                           |
| Vrednost (eur/m2)                 |                | 21,10                         | 25,00                         | 26,54                         |
| Vpliv lokacije (%)                | 100            | -5                            | -10                           | -10                           |
| Vpliv velikosti (%)               | 100            | 5                             | 5                             | 5                             |
| Fizične lastnosti (%)             | 100            | -10                           | -20                           | -20                           |
| Čas od prodaje (%)                | 100            | 10                            | 5                             | 0                             |
| Roki in pogoji prodaje (%)        | 100            | 0                             | 0                             | 0                             |
| <b>Prilagoditve zaradi razlik</b> |                |                               |                               |                               |
| Prilagoditve skupaj (%)           | 100            | 0                             | -20                           | -25                           |
| Ocenjena vrednost (eur/m2)        |                | 21,10                         | 20,00                         | 19,91                         |
| Indikativna vrednost (eur/m2)     | 20,34          |                               |                               |                               |
| Zaokroženo (eur/m2)               | 20,30          |                               |                               |                               |
| Vrednost zemljišča (eur)          | <b>9.379 €</b> |                               |                               |                               |

## Zemljišči k.o. 774 Stopno parcela 31/2, 31/1

| Kategorije                        | Ocenjevano      | Primerljiva<br>nepremičnina 1 | Primerljiva<br>nepremičnina 2 | Primerljiva<br>nepremičnina 3 |
|-----------------------------------|-----------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Velikost zemljišča (m2)           | 538             | 1.185                         | 848                           | 829                           |
| Vrednost (eur/m2)                 |                 | 21,10                         | 25,00                         | 26,54                         |
| Vpliv lokacije (%)                | 100             | -5                            | -10                           | -10                           |
| Vpliv velikosti (%)               | 100             | 5                             | 5                             | 5                             |
| Fizične lastnosti (%)             | 100             | -10                           | -20                           | -20                           |
| Čas od prodaje (%)                | 100             | 10                            | 5                             | 0                             |
| Roki in pogoji prodaje (%)        | 100             | 0                             | 0                             | 0                             |
| <b>Prilagoditve zaradi razlik</b> |                 |                               |                               |                               |
| Prilagoditve skupaj (%)           | 100             | 0                             | -20                           | -25                           |
| Ocenjena vrednost (eur/m2)        |                 | 21,10                         | 20,00                         | 19,91                         |
| Indikativna vrednost (eur/m2)     | 20,34           |                               |                               |                               |
| Zaokroženo (eur/m2)               | 20,30           |                               |                               |                               |
| Vrednost zemljišča (eur)          | <b>10.921 €</b> |                               |                               |                               |

**Ocena vrednosti objektov (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.

Struktura obrabljenosti primerljivega objekta glede na dolgotrajne in kratkotrajne komponente; dolgotrajne komponente 40 %, kratkotrajne komponente 60 %.

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

| Vrsta objekta   | GOI (EUR/m <sup>2</sup> neto tlor. 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     | 11     | 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       | 1.000 – 1.200 | 72 | 14 | 14 | 0 |
| Vrstne hiše             | 900 – 1.100   | 74 | 13 | 13 | 0 |
| Večstanovanjski objekti | 900 – 1.000   | 74 | 13 | 13 | 0 |
| Hoteli                  | 1.800 – 2.000 | 68 | 14 | 14 | 4 |
| Industrijski objekti    | 700 – 900     | 72 | 14 | 14 | 0 |

| Ocenjen strošek izgradnje (NVNO)  |  |                                  |                               |                                |
|---|--|----------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| Neto tlorisna površina objekta (m2)   |  | Ocena vrednosti (EUR/m2)         | Ocenjena tržna vrednost (EUR) |                                |
| stanovanjski objekt   |  | 99                               | 1050                          | 103.950,00 €                   |
| pomožni objekt  |  | 17                               | 400                           | 6.800,00 €                     |
| 1/ Skupaj strošek izgradnje:  |  |                                  | 110.750,00 €                  |                                |
| Ocena zastaranja (amortizacija) glede na dolgotrajne in kratkotrajne komponente     |  |                                  |                               |                                |
| Dejanska starost (leta)   |  | Ekonomska življenska doba (leta) |                               | Zastaranje (%)                 |
| Fizično zastaranje - dolgotrajne komponente (delno obnovljeno, sprotno vzdrževanpo) |  |                                  |                               |                                |
| stanovanjski objekt   |  | 50                               | 80                            | 0,63                           |
| pomožni objekt  |  | 38                               | 80                            | 0,48                           |
| Fizično zastaranje - kratkotrajne komponente (delno obnovljeno, sprotno vzdrževano) |  |                                  |                               |                                |
| stanovanjski objekt   |  | 20                               | 30                            | 0,67                           |
| pomožni objekt  |  | 20                               | 30                            | 0,67                           |
| Funkcionalno zastaranje (prodaja solastniškega deleža, način gradnje)               |  |                                  |                               |                                |
| stanovanjski objekt   |  | 5                                | 100                           | 0,05                           |
| pomožni objekt  |  | 0                                | 100                           | 0,00                           |
| Ekonomsko zastaranje (ni prisotno)  |  |                                  |                               |                                |
| stanovanjski objekt   |  | 0                                | 100                           | 0,00                           |
| pomožni objekt  |  | 0                                | 100                           | 0,00                           |
| Ocenjen strošek zunanje ureditve (SZU)  |  |                                  |                               |                                |
| Ocenjena tržna vrednost (EUR)   |  | Ocena stroška (%)                |                               | Ocenjen strošek ureditve (EUR) |
| 110.750   |  | 0,10                             |                               | 11.075,00 €                    |
|   |  |                                  |                               | 11.075,00 €                    |
| Ocena zastaranja (amortizacija)   |  |                                  |                               |                                |
| Dejanska starost (leta)   |  | Ekonomska življenska doba (leta) |                               | Zastaranje (%)                 |
| Fizično zastaranje (sprotno vzdrževano)   |  |                                  |                               |                                |
|   |  | 20                               | 30                            | 0,67                           |
| Ocena donosa investitorja (DI)  |  |                                  |                               |                                |
| Ocenjena tržna vrednost (EUR)   |  | Ocena stroška (%)                |                               | Ocenjen strošek ureditve (EUR) |
| 110.750   |  | 0,06                             |                               | 6.645,00 €                     |
| 3/ Skupaj donos investitorja:   |  |                                  |                               | 6.645,00 €                     |

| <b>REKAPITULACIJA</b>                             |      |                      |
|---|------|----------------------|
| Vrednost zemljišča k.o. Stopno parcela *138, 31/3 |      | 9.379,00 EUR         |
| <b>1/ Vrednost zemljišč (VZ):</b>                 |      | <b>9.379,00 EUR</b>  |
| Nabavni strošek novega objekta                    |      | 103.950,00 EUR       |
| Dolgotranje komponente                            | 0,63 | -26.195,40 EUR       |
| Kratkotranje komponente                           | 0,67 | -41.787,90 EUR       |
| Funkcionalno zastaranje                           | 0,05 | -5.197,50 EUR        |
| Ekonomsko zastaranje                              | 0,00 | 0,00 EUR             |
| <b>2/ Strošek stanovanjskega objekta (SO):</b>    |      | <b>30.769,20 EUR</b> |
| Nabavni strošek novega objekta                    |      | 6.800,00 EUR         |
| Dolgotranje komponente                            | 0,48 | -1.305,60 EUR        |
| Kratkotranje komponente                           | 0,67 | -2.733,60 EUR        |
| Funkcionalno zastaranje                           | 0,00 | 0,00 EUR             |
| Ekonomsko zastaranje                              | 0,00 | 0,00 EUR             |
| <b>3/ Strošek pomožnega objekta (SO):</b>         |      | <b>2.760,80 EUR</b>  |
| Nabavni strošek nove zunanje ureditve             |      | 11.075,00 EUR        |
| Fizično zastaranje                                | 0,67 | -7.420,25 EUR        |
| <b>4/ Strošek zunanje ureditve (SZU):</b>         |      | <b>3.654,75 EUR</b>  |
| Donos investitorja                                | 0,06 | 6.645,00 EUR         |
| <b>5/ Donos investitorja (DI):</b>                |      | <b>6.645,00 EUR</b>  |
| <b>SKUPAJ:</b>                                    |      | <b>53.209 EUR</b>    |

Ocenjena vrednost po nabavnovrednostnem načinu:

**53.209,00 EUR**

## 6.0 ZAKLJUČEK

Predmet cenitvenega poročila je ocena tržne vrednosti nepremičnin, ki v naravi predstavljajo stanovanjsko hišo ter pomožni objekt s pripadajočimi stavbnimi zemljišči k.o. 774 Stopno parcela \*138, 31/3, 31/2 ter 31/1.

### 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.

|   |                      |
|---|----------------------|
| <u>Stanovanjski in pomožni objekt k.o. 774 Stopno parcela *138, 31/3:</u> | <u>55.971,00 EUR</u> |
| <u>Nezazidani stavbnimi zemljišči k.o. 774 Stopno parcela 31/2, 31/1:</u> | <u>10.921,00 EUR</u> |

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

|   |                      |
|---|----------------------|
| <u>Stanovanjski in pomožni objekt k.o. 774 Stopno parcela *138, 31/3:</u> | <u>53.209,00 EUR</u> |
|---|----------------------|

## 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.

Stanovanjski in pomožni objekt k.o. 774 Stopno parcela \*138, 31/3

| Način ocenjevanja               | Ocenjena indikacijska vrednosti | Ponder | Končna vrednost   |
|---------------------------------|---------------------------------|--------|-------------------|
| Način tržnih primerjav          | 55.971,00 €                     | 60%    | 33.582,60 EUR     |
| Nabavnovrednostni način         | 53.209,00 €                     | 40%    | 21.283,60 EUR     |
| <b>Ocenjena tržna vrednost:</b> |                                 |        | <b>54.866 EUR</b> |

Pri oceni tržne vrednosti je bila upoštevana tako lokacija kot velikost, starost, standard, namembnost in funkcionalnost obravnavanih nepremičnin, kakor tudi dejstvo, da cene nepremičnin v zadnjem obdobju rastejo.

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

**Stanovanjski in pomožni objekt k.o. 774 Stopno parcela \*138, 31/3:** **55.000,00 EUR**  
**Nezazidani stavbnimi zemljišči k.o. 774 Stopno parcela 31/2, 31/1:** **11.000,00 EUR**

## 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



Katastrska občina 774 STOPNO, številka parcele \*138

Površina parcele (m<sup>2</sup>)

312

Katastrski dohodek (EUR)

0,00

Urejena parcela

Ne

Grafični prikaz

[📷](#)

#### [Podrobni podatki o parceli](#)

Legenda podatkov:



Register nepremičnin



Zemljiški kataster

POVRŠINA PARCELE (m<sup>2</sup>)

312

DEJANSKA RABA

DELEŽ POVRŠINE DEJANSKE RABE (%)

poseljena zemljišča

50,8

poseljena zemljišča

49,2

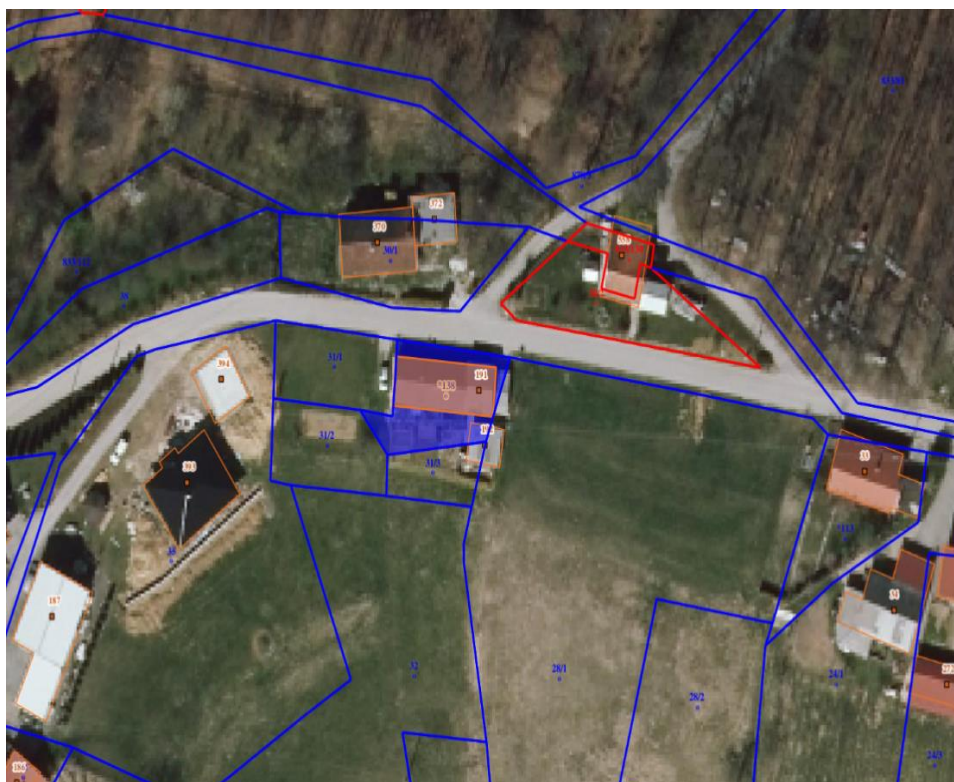
tloris stavbe

NAMENSKA RABA

DELEŽ POVRŠINE NAMENSKE RABE (%)

površine podeželskega naselja

100,0



Katastrska občina 774 STOPNO, številka stavbe 191

Katastrski vpis Ne

Število delov stavbe 1  
Grafični prikaz

**Podrobni podatki o stavbi**

Legenda podatkov: ☒ Register nepremičnin ☐ Kataster stavb ☒ Zbirni kataster GJI ☐ Drugi upravljalci

NASLOV STAVBE Savinsko 48

PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA

| Katastrska občina | številka parcele | Površina zemljišča pod stavbo (m <sup>2</sup> ) |
|-------------------|------------------|---|
| 774 STOPNO        | *138             | *80,0   |

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

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| ŠTEVILO ETAŽ                         | 1                 |
| ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE             | 1                 |
| VIŠINA STAVBE (m)                    | 6,7               |
| LETO IZGRADNJE STAVBE                | 1960              |
| ŠTEVILO STANOVANJ                    | 1                 |
| ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV          | 0                 |
| TIP STAVBE                           | 1 - samostoječa   |
| LETO OBNOVE STREHE                   | 1978              |
| LETO OBNOVE FASADE                   | -                 |
| MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE        | 8 - drug material |
| PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE      | Da                |
| PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE     | Da                |
| PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE | Ne                |
| PRIKLJUČEK NA OMREŽJE PLINOVODA      | -                 |

## Seznam delov stavbe

| ŠTEVILKA DELA STAVBE | ŠTEVILKA STANOVANJA ALI POSLOVNEGA PROSTORA | DEJANSKA RABA DELA STAVBE           | KATASTRSKI VPIS |                   |
|----------------------|---|-------------------------------------|-----------------|-------------------|
| 1                    | -   | Stanovanje v enostanovanjski stavbi | Ne              | <a href="#">↑</a> |

Legenda podatkov:



Register nepremičnin



Kataster stavb



Drugi upravljalci

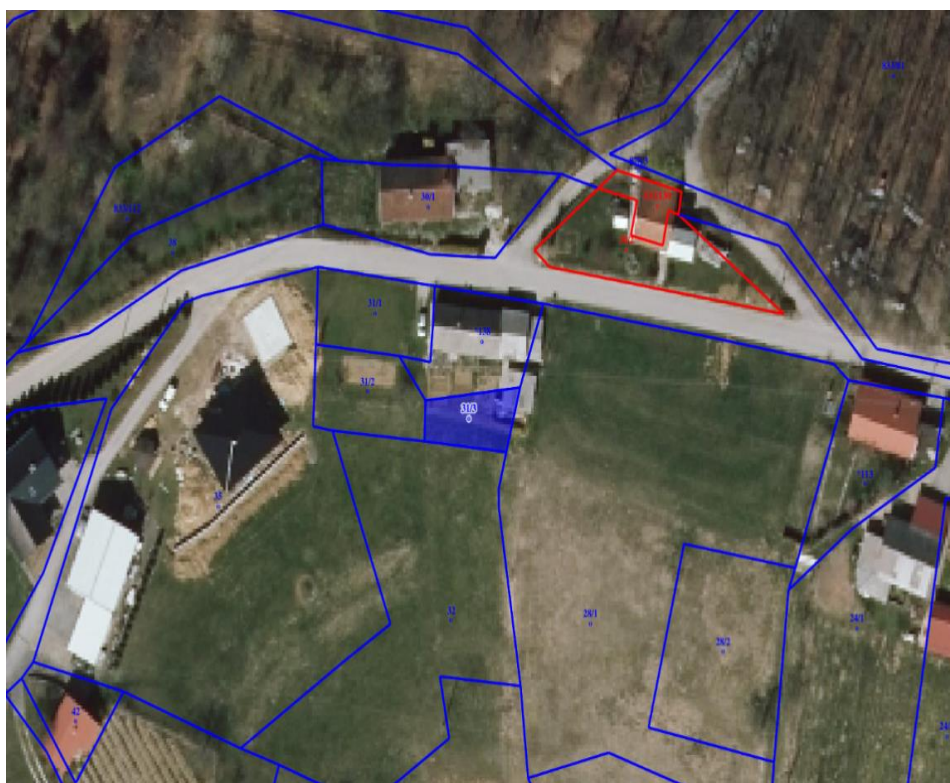
Katastrska občina 774 številka stavbe 191 številka dela stavbe 1

## Podatki o delu stavbe

|   |                                     |
|---|-------------------------------------|
| NASLOV DELA STAVBE                              | Savinsko 48                         |
| KATASTRSKI VPIS                                 | Ne                                  |
| DEJANSKA RABA DELA STAVBE                       | Stanovanje v enostanovanjski stavbi |
| UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (m <sup>2</sup> ) | 65,3                                |
| POVRŠINA DELA STAVBE (m <sup>2</sup> )          | 71,6                                |
| 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 PROSTORA (m <sup>2</sup> ) |
|-----------------|-------------------------------------|
| klet            | 6,3                                 |
| bivalni prostor | 65,3                                |



## Katastrska občina 774 STOPNO, številka parcele 31/3

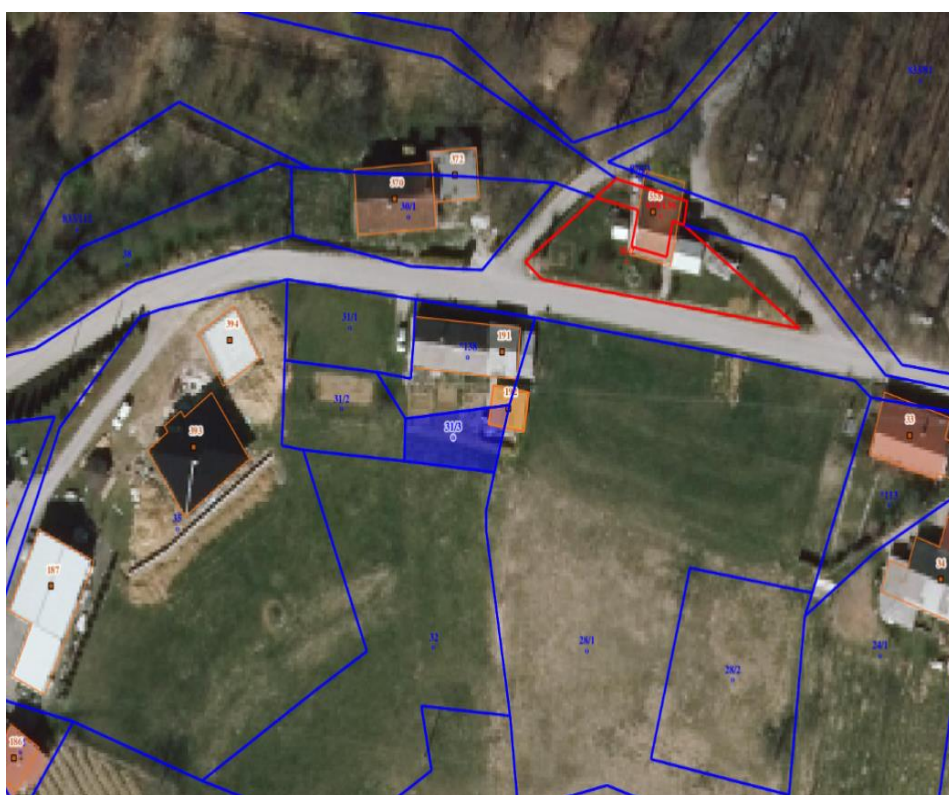
Površina parcele (m<sup>2</sup>) 150  
Urejena parcela Ne

Katastrski dohodek (EUR) 0,72  
Grafični prikaz 

## Podrobni podatki o parceli

Legenda podatkov: ☒ Register nepremičnin ☐ Zemljiški kataster


|  |                                  |
|--|----------------------------------|
| POVRŠINA PARCELE (m <sup>2</sup> )       | 150                              |
| DEJANSKA RABA                            | DELEŽ POVRŠINE DEJANSKE RABE (%) |
| poseljena zemljišča                      | 41,3                             |
| kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov | 58,7                             |
| poseljena zemljišča                      |                                  |
| NAMENSKA RABA                            | DELEŽ POVRŠINE NAMENSKE RABE (%) |
| površine podeželskega naselja            | 100,0                            |



## Katastrska občina 774 STOPNO, številka stavbe 192

Katastrski vpis Ne

Število delov stavbe 1


Grafčni prikaz 

## Podrobni podatki o stavbi

Legenda podatkov: ☒ Register nepremičnin ☐ Kataster stavb ☒ Zbirni kataster GJI ☐ Drugi upravljalci

|  |                                      |                  |
|--|--------------------------------------|------------------|
| NASLOV STAVBE  |                                      | -                |
| PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA   |                                      |                  |
|  | Katastrska občina                    | številka parcele |
|  | 774 STOPNO                           | 31/3             |
|  | *38,0                                |                  |
| * Znak zvezdica (*) pred površino zemljišča pod stavbo pomeni, da je površina ocenjena |                                      |                  |
| ŠTEVILO ETAŽ   | 1                                    |                  |
| ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE   | 1                                    |                  |
| VIŠINA STAVBE (m)  | 4,5                                  |                  |
| LETO IZGRADNJE STAVBE  | 1983                                 |                  |
| ŠTEVILO STANOVANJ  | 0                                    |                  |
| ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV  | 0                                    |                  |
| TIP STAVBE   | 1 - samostoječa                      |                  |
| LETO OBNOVE STREHE   | -                                    |                  |
| LETO OBNOVE FASADE   | -                                    |                  |
| MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE  | 5 - kombinacija različnih materialov |                  |
| PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE  | Ne                                   |                  |
| PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE   | Ne                                   |                  |
| PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE   | Ne                                   |                  |
| PRIKLJUČEK NA OMREŽJE PLINOVODA  | -                                    |                  |

## Seznam delov stavbe

| ŠTEVILKA DELA STAVBE | ŠTEVILKA STANOVANJA ALI POSLOVNEGA PROSTORA | DEJANSKA RABA DELA STAVBE    | KATASTRSKI VPIS |   |
|----------------------|---|------------------------------|-----------------|---|
| 1                    | -   | Pomožni kmetijski del stavbe | Ne              |  |

Legenda podatkov: ☒ Register nepremičnin ☐ Kataster stavb ☐ Drugi upravljalci

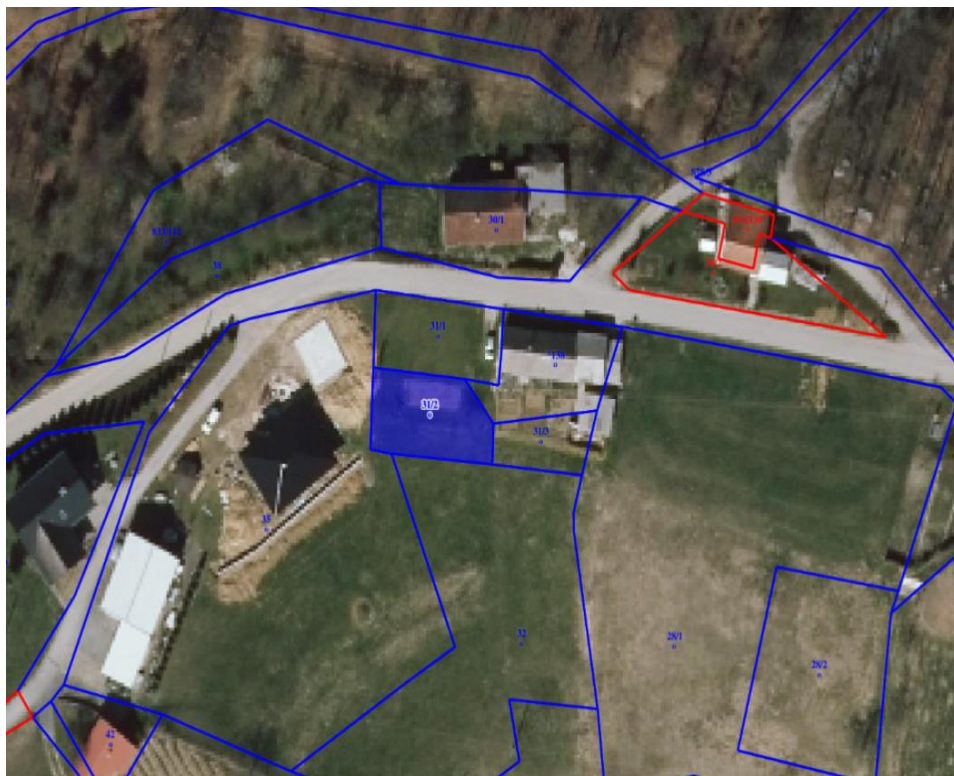
## Katastrska občina 774 številka stavbe 192 številka dela stavbe 1

## Podatki o delu stavbe

|   |                              |
|---|------------------------------|
| NASLOV DELA STAVBE                              | -                            |
| KATASTRSKI VPIS                                 | Ne                           |
| DEJANSKA RABA DELA STAVBE                       | Pomožni kmetijski del stavbe |
| UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (m <sup>2</sup> ) | 20,0                         |
| POVRŠINA DELA STAVBE (m <sup>2</sup> )          | 20,0                         |
| ŠTEVILKA ETAŽE                                  | 1                            |
| UPRAVNIK STAVBE                                 | -                            |
| LEGA DELA STAVBE V STAVBI                       | 2 - pritličje                |
| ŠTEVILKA NADSTROPJA                             | -                            |
| LETO OBNOVE OKEN                                | -                            |
| LETO OBNOVE INSTALACIJ                          | -                            |
| DVIGALO   | -                            |
| VIŠINA ETAŽE                                    | -                            |

## Seznam dodatnih prostorov

| PROSTORI          | POVRŠINA PROSTORA (m <sup>2</sup> ) |
|-------------------|-------------------------------------|
| kmetijski prostor | 20,0                                |



Katastrska občina 774 STOPNO, številka parcele 31/2

Površina parcele (m<sup>2</sup>) 300

Urejena parcela Ne

Katastrski dohodek (EUR) 2,59

Grafični prikaz

**Podrobni podatki o parceli**

Legenda podatkov:



Register nepremičnin



Zemljiški kataster

|   |                                  |
|---|----------------------------------|
| POVRŠINA PARCELE (m <sup>2</sup> )                              | 300                              |
| DEJANSKA RABA   | DELEŽ POVRŠINE DEJANSKE RABE (%) |
| kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov<br>poseljena zemljišča | 100,0                            |
| NAMENSKA RABA   | DELEŽ POVRŠINE NAMENSKE RABE (%) |
| površine podeželskega naselja                                   | 100,0                            |



Katastrska občina 774 STOPNO, številka parcele 31/1

Površina parcele (m<sup>2</sup>) 238  
Urejena parcela Ne

Katastrski dohodek (EUR) 1,66  
Grafični prikaz [📍](#)

[Podrobni podatki o parceli](#)

Legenda podatkov: ☒ Register nepremičnin ☐ Zemljiški kataster

|  |                                  |
|--|----------------------------------|
| POVRŠINA PARCELE (m <sup>2</sup> )       | 238                              |
| DEJANSKA RABA                            | DELEŽ POVRŠINE DEJANSKE RABE (%) |
| poseljena zemljišča                      | 19,1                             |
| kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov | 80,9                             |
| poseljena zemljišča                      |                                  |
| NAMENSKA RABA                            | DELEŽ POVRŠINE NAMENSKE RABE (%) |
| površine podeželskega naselja            | 100,0                            |

## 8.2 ZEMLJIŠKO KNJIŽNI IZPISI

21.2.2022 - 8:59



## Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 21.2.2022 - 8:59:12

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela  
 vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster  
 ID znak: parcela 774 \*138  
 katastrska občina 774 STOPNO parcela \*138 (ID 4557387)

Plombe:

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

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 1352987  
 vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica  
 delež: 1/4  
 imetnik:  
 1. EMŠO: 0607957\*\*\*\*\*  
 osebno ime: Jožef Dvoršek  
 naslov: Savinsko 048, 2322 Majšperk  
 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                    |
|-------------|-------------------------|--------------------------|
| 13129264    | 01.01.1849 00:00:00     | 401 - vknjižena hipoteka |

ID osnovnega položaja: 1352988  
 vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica  
 delež: 1/4  
 imetnik:  
 1. EMŠO: 2610959\*\*\*\*\*  
 osebno ime: Martina Dvoršek  
 naslov: Kajuhova ulica 012, 2319 Poljčane  
 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                    |
|-------------|-------------------------|--------------------------|
| 13129264    | 01.01.1849 00:00:00     | 401 - vknjižena hipoteka |

ID osnovnega položaja: 16062447  
 vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica  
 delež: 11/24  
 imetnik:  
 1. EMŠO: 0607957\*\*\*\*\*

stran 1 od 3

|  |                             |
|--|-----------------------------|
| osebno ime:  | Jožef Dvoršek               |
| naslov:  | Savinsko 048, 2322 Majšperk |
| <b>omejitve:</b><br><i>Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini</i> |                             |

|   |                                    |
|---|------------------------------------|
| <b>ID osnovnega položaja:</b>                       | 16062448                           |
| <b>vrsta osnovnega položaja:</b>                    | 101 - vknjižena lastninska pravica |
| <b>delež:</b>                                       | 1/24                               |
| <b>imetnik:</b>                                     |                                    |
| 1. EMŠO:  | 1703978*****                       |
| osebno ime:   | Nina Fajfar                        |
| naslov:   | Goriška ulica 006, 2000 Maribor    |
| <b>Pri imetniku je vpisana zaznamba ID 16311550</b> |                                    |

|                  |   |
|------------------|---|
| <b>omejitve:</b> | 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                    |
|-------------|-------------------------|--------------------------|
| 22292599    | 23.12.2021 10:24:10     | 401 - vknjižena hipoteka |

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

|  |  |
|--|--|
| <b>ID pravice / zaznambe</b>   | 13129264   |
| <b>čas začetka učinkovanja</b>   | 01.01.1849 00:00:00                                    |
| <b>vrsta pravice / zaznambe</b>  | 401 - vknjižena hipoteka                               |
| <b>glavna nepremičnina:</b>  | katastrska občina 774 STOPNO parcela 31/1 (ID 5228767) |
| <b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>  |  |
| terjatev:  | 60.000,00 YUD  |
| tip dospelosti   | 2 - do odpoklica                                       |
| dodatni opis:  | 60.000,00 YUD  |
| Vloženo 17. julija 1985, dn.št. 1569/85  |  |
| Po kreditni pogodbi z dne 3. julija 1985 se vknjiži zastavna pravica za kreditno terjatev. |  |
| <b>imetnik:</b>  |  |
| 1. matična številka:   | podatek ni vpisan                                      |
| firma / naziv:   | KB Maribor, PE Slov. Bistrica                          |
| naslov:  |  |
| <b>zveza - ID osnovnega položaja:</b>  |  |
|  | 1352987  |
|  | 1352988  |
| <b>pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:</b>                                 |  |
| <i>Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo</i>        |  |

|   |  |
|---|--|
| <b>ID pravice / zaznambe</b>                | 22292599   |
| <b>čas začetka učinkovanja</b>              | 23.12.2021 10:24:10  |
| <b>vrsta pravice / zaznambe</b>             | 401 - vknjižena hipoteka   |
| <b>glavna nepremičnina:</b>                 | katastrska občina 774 STOPNO parcela *138 (ID 4557387)   |
| <b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b> |  |
| terjatev:                                   | 827,25 EUR   |
| obresti                                     | glej opis  |
| tip dospelosti                              | 1 - določen dan  |
| datum dospelosti                            | 28.05.2020   |
| dodatni opis:                               | Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 827,25 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa Okrajnega sodišča v Slov. Bistrici z dne 23. 12. 2021, opr.št. I 253/2021 in v predlogu za izvršbo. |
| <b>imetnik:</b>                             |  |
| 1. matična številka:                        | 5025796000   |
| firma / naziv:                              | PETROL, Slovenska energetska družba, d.d., Ljubljana   |

|   |                         |                        |
|---|-------------------------|------------------------|
| naslov: Dunajska cesta 050, 1000 Ljubljana          |                         |                        |
| zveza - ID osnovnega položaja: 16062448             |                         |                        |
| pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi: |                         |                        |
| ID  | čas začetka učinkovanja | vrsta                  |
| 22292600  | 23.12.2021 10:24:10     | 712 - zaznamba izvršbe |

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

|  |                                      |
|--|--------------------------------------|
| ID pravice / zaznambe  | 22292600                             |
| čas začetka učinkovanja  | 23.12.2021 10:24:10                  |
| vrsta pravice / zaznambe   | 712 - zaznamba izvršbe               |
| <b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>  |                                      |
| organ, ki vodi postopek  | Okrajno sodišče v Slovenski Bistrici |
| opr. št. postopka  | I 253/2021                           |
| dodatni opis:  |                                      |
| Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Slov. Bistrici z dne 23. 12. 2021, opr.št. I 253/2021. |                                      |

**Podrobni podatki o zaznambah pri imetnikih:**

|   |                            |
|---|----------------------------|
| ID pravice / zaznambe                       | 16311550                   |
| čas začetka učinkovanja                     | 11.04.2014 13:45:23        |
| vrsta pravice / zaznambe                    | 802 - zaznamba stečaja     |
| <b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b> |                            |
| začetek stečaja:                            | 10.04.2014 00:00:00        |
| organ, ki vodi postopek                     | OKRAJNO SODIŠČE V MARIBORU |
| opr. št. postopka                           | St 1129/2014               |
| Zaznamba je vpisan pri imetniku:            |                            |
| Nina Fajfar                                 |                            |



### Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 21.2.2022 - 9:00:09

#### Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela  
 vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster  
 ID znak: parcela 774 31/3  
 katastrska občina 774 STOPNO parcela 31/3 (ID 2037869)

#### Plombe:

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

#### Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 1352984  
 vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica  
 delež: 1/4  
 imetnik:  
 1. EMŠO: 0607957\*\*\*\*\*  
 osebno ime: Jožef Dvoršek  
 naslov: Savinsko 048, 2322 Majšperk  
 omejitev: 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                    |
|-------------|-------------------------|--------------------------|
| 13129264    | 01.01.1849 00:00:00     | 401 - vknjižena hipoteka |

ID osnovnega položaja: 1352985  
 vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica  
 delež: 1/4  
 imetnik:  
 1. EMŠO: 2610959\*\*\*\*\*  
 osebno ime: Martina Dvoršek  
 naslov: Kajuhova ulica 012, 2319 Poljčane  
 omejitev: 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                    |
|-------------|-------------------------|--------------------------|
| 13129264    | 01.01.1849 00:00:00     | 401 - vknjižena hipoteka |

ID osnovnega položaja: 16062441  
 vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica  
 delež: 11/24  
 imetnik:  
 1. EMŠO: 0607957\*\*\*\*\*

|  |                             |
|--|-----------------------------|
| osebno ime:  | Jožef Dvoršek               |
| naslov:  | Savinsko 048, 2322 Majšperk |
| <b>omejitve:</b><br><i>Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini</i> |                             |

|   |   |                          |
|---|---|--------------------------|
| ID osnovnega položaja:                              | 16062442  |                          |
| vrsta osnovnega položaja:                           | 101 - vknjižena lastninska pravica  |                          |
| delež:  | 1/24  |                          |
| imetnik:  |   |                          |
| 1. EMŠO:  | 1703978*****  |                          |
| osebno ime:   | Nina Fajfar   |                          |
| naslov:   | Goriška ulica 006, 2000 Maribor   |                          |
| <b>Pri imetniku je vpisana zaznamba ID 16311550</b> |   |                          |
| 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                    |
| 22292599  | 23.12.2021 10:24:10   | 401 - vknjižena hipoteka |

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

|  |  |
|--|--|
| <b>ID pravice / zaznambe</b>   | 13129264   |
| <b>čas začetka učinkovanja</b>   | 01.01.1849 00:00:00                                    |
| <b>vrsta pravice / zaznambe</b>  | 401 - vknjižena hipoteka                               |
| <b>glavna nepremičnina:</b>  | katastrska občina 774 STOPNO parcela 31/1 (ID 5228767) |
| <b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>  |  |
| terjatev:  | 60.000,00 YUD  |
| tip dospelosti   | 2 - do odpoklica                                       |
| dodatni opis:  | 60.000,00 YUD  |
| Vloženo 17. julija 1985, dn.št. 1569/85  |  |
| Po kreditni pogodbi z dne 3. julija 1985 se vknjiži zastavna pravica za kreditno terjatev. |  |
| <b>imetnik:</b>  |  |
| 1. matična številka:   | podatek ni vpisan                                      |
| firma / naziv:   | KB Maribor, PE Slov. Bistrica                          |
| naslov:  |  |
| <b>zveza - ID osnovnega položaja:</b>  |  |
|  | 1352984  |
|  | 1352985  |
| <b>pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:</b>                                 |  |
| <i>Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo</i>        |  |

|   |  |
|---|--|
| <b>ID pravice / zaznambe</b>                | 22292599   |
| <b>čas začetka učinkovanja</b>              | 23.12.2021 10:24:10  |
| <b>vrsta pravice / zaznambe</b>             | 401 - vknjižena hipoteka   |
| <b>glavna nepremičnina:</b>                 | katastrska občina 774 STOPNO parcela *138 (ID 4557387)   |
| <b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b> |  |
| terjatev:                                   | 827,25 EUR   |
| obresti                                     | glej opis  |
| tip dospelosti                              | 1 - določen dan  |
| datum dospelosti                            | 28.05.2020   |
| dodatni opis:                               | Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 827,25 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa Okrajnega sodišča v Slov. Bistrici z dne 23. 12. 2021, opr.št. I 253/2021 in v predlogu za izvršbo. |
| <b>imetnik:</b>                             |  |
| 1. matična številka:                        | 5025796000   |
| firma / naziv:                              | PETROL, Slovenska energetska družba, d.d., Ljubljana   |

|   |                         |                        |
|---|-------------------------|------------------------|
| naslov: Dunajska cesta 050, 1000 Ljubljana          |                         |                        |
| zveza - ID osnovnega položaja: 16062442             |                         |                        |
| pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi: |                         |                        |
| ID  | čas začetka učinkovanja | vrsta                  |
| 22292600  | 23.12.2021 10:24:10     | 712 - zaznamba izvršbe |

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

|  |                                      |
|--|--------------------------------------|
| ID pravice / zaznambe  | 22292600                             |
| čas začetka učinkovanja  | 23.12.2021 10:24:10                  |
| vrsta pravice / zaznambe   | 712 - zaznamba izvršbe               |
| <b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>  |                                      |
| organ, ki vodi postopek  | Okrajno sodišče v Slovenski Bistrici |
| opr. št. postopka  | I 253/2021                           |
| dodatni opis:  |                                      |
| Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Slov. Bistrici z dne 23. 12. 2021, opr.št. I 253/2021. |                                      |

**Podrobni podatki o zaznambah pri imetnikih:**

|   |                            |
|---|----------------------------|
| ID pravice / zaznambe                       | 16311550                   |
| čas začetka učinkovanja                     | 11.04.2014 13:45:23        |
| vrsta pravice / zaznambe                    | 802 - zaznamba stečaja     |
| <b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b> |                            |
| začetek stečaja:                            | 10.04.2014 00:00:00        |
| organ, ki vodi postopek                     | OKRAJNO SODIŠČE V MARIBORU |
| opr. št. postopka                           | St 1129/2014               |
| Zaznamba je vpisan pri imetniku:            |                            |
| Nina Fajfar                                 |                            |



### Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 21.2.2022 - 9:00:40

#### Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela  
 vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster  
 ID znak: parcela 774 31/2  
 katastrska občina 774 STOPNO parcela 31/2 (ID 4557386)

#### Plombe:

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

#### Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 1352981  
 vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica  
 delež: 1/4  
 imetnik:  
 1. EMŠO: 0607957\*\*\*\*\*  
 osebno ime: Jožef Dvoršek  
 naslov: Savinsko 048, 2322 Majšperk  
 omejitev: 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                                     |
|-------------|-------------------------|---|
| 13129264    | 01.01.1849 00:00:00     | 401 - vknjižena hipoteka                  |
| 11154898    | 22.05.2008 09:00:00     | 415 - vknjižena nepravna stvarna služnost |

ID osnovnega položaja: 1352982  
 vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica  
 delež: 1/4  
 imetnik:  
 1. EMŠO: 2610959\*\*\*\*\*  
 osebno ime: Martina Dvoršek  
 naslov: Kajuhova ulica 012, 2319 Poljčane  
 omejitev: 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                                     |
|-------------|-------------------------|---|
| 13129264    | 01.01.1849 00:00:00     | 401 - vknjižena hipoteka                  |
| 11154898    | 22.05.2008 09:00:00     | 415 - vknjižena nepravna stvarna služnost |

ID osnovnega položaja: 16062443  
 vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica  
 delež: 11/24

|                    |   |  |
|--------------------|---|--|
| <b>imetnik:</b>    |   |  |
| 1. EMŠO:           | 0607957*****  |  |
| osebno ime:        | Jožef Dvoršek   |  |
| naslov:            | Savinsko 048, 2322 Majšperk   |  |
| <b>omejitve:</b>   | Opozorilo: v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi. |  |
| <b>ID omejitve</b> | <b>čas začetka učinkovanja</b>  | <b>vrsta</b>                             |
| 11154898           | 22.05.2008 09:00:00   | 415 - vknjižena neprava stvarna služnost |

|   |   |
|---|---|
| <b>ID osnovnega položaja:</b>                       | 16062444  |
| <b>vrsta osnovnega položaja:</b>                    | 101 - vknjižena lastninska pravica  |
| <b>delež:</b>                                       | 1/24  |
| <b>imetnik:</b>                                     |   |
| 1. EMŠO:  | 1703978*****  |
| osebno ime:   | Nina Fajfar   |
| naslov:   | Goriška ulica 006, 2000 Maribor   |
| <b>Pri imetniku je vpisana zaznamba ID 16311550</b> |   |
| <b>omejitve:</b>                                    | Opozorilo: v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi. |

| <b>ID omejitve</b> | <b>čas začetka učinkovanja</b> | <b>vrsta</b>                             |
|--------------------|--------------------------------|--|
| 11154898           | 22.05.2008 09:00:00            | 415 - vknjižena neprava stvarna služnost |
| 22292599           | 23.12.2021 10:24:10            | 401 - vknjižena hipoteka                 |

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

|  |  |
|--|--|
| <b>ID pravice / zaznambe</b>   | 13129264   |
| <b>čas začetka učinkovanja</b>   | 01.01.1849 00:00:00                                    |
| <b>vrsta pravice / zaznambe</b>  | 401 - vknjižena hipoteka                               |
| <b>glavna nepremičnina:</b>  | katastrska občina 774 STOPNO parcela 31/1 (ID 5228767) |
| <b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>  |  |
| terjatev:  | 60.000,00 YUD  |
| tip dospelosti   | 2 - do odpoklica                                       |
| <b>dodatni opis:</b>   |  |
| 60.000,00 YUD  |  |
| Vloženo 17. julija 1985, dn.št. 1569/85  |  |
| Po kreditni pogodbi z dne 3. julija 1985 se vknjiži zastavna pravica za kreditno terjatev. |  |
| <b>imetnik:</b>  |  |
| 1. matična številka:   | podatek ni vpisan                                      |
| firma / naziv:   | KB Maribor, PE Slov. Bistrica                          |
| naslov:  |  |
| <b>zveza - ID osnovnega položaja:</b>  |  |
| 1352981  |  |
| 1352982  |  |
| <b>pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:</b>                                 |  |
| Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo               |  |

|   |  |
|---|--|
| <b>ID pravice / zaznambe</b>  | 11154898   |
| <b>čas začetka učinkovanja</b>  | 22.05.2008 09:00:00                                    |
| <b>vrsta pravice / zaznambe</b>   | 415 - vknjižena neprava stvarna služnost               |
| <b>glavna nepremičnina:</b>   | katastrska občina 774 STOPNO parcela 31/2 (ID 4557386) |
| <b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>   |  |
| <b>dodatni opis:</b>  |  |
| Na podlagi pogodbe o ustanovitvi služnosti za doseg javne koristi št. 121855 z dne 17.03.2008 se vknjiži, na parc.št. 31/2, služnostna pravica položitve zemeljskega nizkonapetostnega kablovoda ter neoviranega dostopa za gradnjo, vzdrževanje, nadzor in odpravljanje okvar na zgrajenem kablovodu v korist ELEKTRO MARIBOR d.d., Vetrinjska |  |

ulica 2, Maribor, mat.št. 5231698.

**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:**

1352981  
 1352982  
 16062443  
 16062444

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

*Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo*

|  |   |                        |
|--|---|------------------------|
| <b>ID pravice / zaznambe</b>   | 22292599  |                        |
| <b>čas začetka učinkovanja</b>   | 23.12.2021 10:24:10   |                        |
| <b>vrsta pravice / zaznambe</b>  | 401 - vknjižena hipoteka                                      |                        |
| <b>glavna nepremičnina:</b>  | <b>katastrska občina 774 STOPNO parcela *138 (ID 4557387)</b> |                        |
| <b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>  |   |                        |
| terjatev:  | 827,25 EUR  |                        |
| obresti  | glej opis   |                        |
| tip dospelosti   | 1 - določen dan   |                        |
| datum dospelosti   | 28.05.2020  |                        |
| dodatni opis:  |   |                        |
| Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 827,25 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa Okrajnega sodišča v Slov. Bistrici z dne 23. 12. 2021, opr.št. I 253/2021 in v predlogu za izvršbo. |   |                        |
| <b>imetnik:</b>  |   |                        |
| 1. matična številka:   | 5025796000  |                        |
| firma / naziv:   | PETROL, Slovenska energetska družba, d.d., Ljubljana          |                        |
| naslov:  | Dunajska cesta 050, 1000 Ljubljana                            |                        |
| <b>zveza - ID osnovnega položaja:</b>  | 16062444  |                        |
| <b>pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:</b>   |   |                        |
| <b>ID</b>  | <b>čas začetka učinkovanja</b>                                | <b>vrsta</b>           |
| 22292600   | 23.12.2021 10:24:10   | 712 - zaznamba izvršbe |

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

|   |  |
|---|--|
| <b>ID pravice / zaznambe</b>                | 22292600   |
| <b>čas začetka učinkovanja</b>              | 23.12.2021 10:24:10  |
| <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 253/2021   |
| dodatni opis:                               | Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Slov. Bistrici z dne 23. 12. 2021, opr.št. I 253/2021. |

**Podrobni podatki o zaznambah pri imetnikih:**

|   |                            |
|---|----------------------------|
| <b>ID pravice / zaznambe</b>                | 16311550                   |
| <b>čas začetka učinkovanja</b>              | 11.04.2014 13:45:23        |
| <b>vrsta pravice / zaznambe</b>             | 802 - zaznamba stečaja     |
| <b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b> |                            |
| začetek stečaja:                            | 10.04.2014 00:00:00        |
| organ, ki vodi postopek                     | OKRAJNO SODIŠČE V MARIBORU |
| opr. št. postopka                           | St 1129/2014               |

21.2.2022 - 9:00

Zaznamba je vpisan pri imetniku:  
Nina Fajfar

stran 4 od 4



### Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 21.2.2022 - 9:01:26

#### Nepremičnina

|  |                        |
|--|------------------------|
| tip nepremičnine:                                      | 1 - zemljiška parcela  |
| vir ID znaka:  | 1 - zemljiški kataster |
| ID znak:   | parcela 774 31/1       |
| katastrska občina 774 STOPNO parcela 31/1 (ID 5228767) |                        |

#### Plombe:

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

#### Osnovni pravni položaj nepremičnine:

|                                  |   |                          |
|----------------------------------|---|--------------------------|
| <b>ID osnovnega položaja:</b>    | 1352978   |                          |
| <b>vrsta osnovnega položaja:</b> | 101 - vknjižena lastninska pravica  |                          |
| <b>delež:</b>                    | 1/4   |                          |
| <b>imetnik:</b>                  |   |                          |
| 1. EMŠO:                         | 0607957*****  |                          |
| osebno ime:                      | Jožef Dvoršek   |                          |
| naslov:                          | Savinsko 048, 2322 Majšperk   |                          |
| <b>omejitve:</b>                 | Opozorilo: v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi. |                          |
| <b>ID omejitve</b>               | <b>čas začetka učinkovanja</b>  | <b>vrsta</b>             |
| 13129264                         | 01.01.1849 00:00:00   | 401 - vknjižena hipoteka |

|                           |   |                          |
|---------------------------|---|--------------------------|
| ID osnovnega položaja:    | 1352979   |                          |
| vrsta osnovnega položaja: | 101 - vknjižena lastninska pravica  |                          |
| delež:                    | 1/4   |                          |
| imetnik:                  |   |                          |
| 1. EMŠO:                  | 2610959*****  |                          |
| osebno ime:               | Martina Dvoršek   |                          |
| naslov:                   | Kajuhova ulica 012, 2319 Poljčane   |                          |
| 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                    |
| 13129264                  | 01.01.1849 00:00:00   | 401 - vknjižena hipoteka |

|                           |                                    |
|---------------------------|------------------------------------|
| ID osnovnega položaja:    | 16062445                           |
| vrsta osnovnega položaja: | 101 - vknjižena lastninska pravica |
| delež:                    | 11/24                              |
| imetnik:                  |                                    |
| 1. EMŠO:                  | 0607957*****                       |

|  |                                    |                          |
|--|------------------------------------|--------------------------|
| osebno ime:  | Jožef Dvoršek                      |                          |
| naslov:  | Savinsko 048, 2322 Majšperk        |                          |
| <b>omejitve:</b><br><i>Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini</i>   |                                    |                          |
| <b>ID osnovnega položaja:</b>  | 16062446                           |                          |
| <b>vrsta osnovnega položaja:</b>   | 101 - vknjižena lastninska pravica |                          |
| <b>delež:</b>  | 1/24                               |                          |
| <b>imetnik:</b>  |                                    |                          |
| 1. EMŠO:   | 1703978*****                       |                          |
| osebno ime:  | Nina Fajfar                        |                          |
| naslov:  | Goriška ulica 006, 2000 Maribor    |                          |
| <b>Pri imetniku je vpisana zaznamba ID 16311550</b>  |                                    |                          |
| <b>omejitve:</b> Opozorilo: v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi. |                                    |                          |
| <b>ID omejitve</b>   | <b>čas začetka učinkovanja</b>     | <b>vrsta</b>             |
| 22292599   | 23.12.2021 10:24:10                | 401 - vknjižena hipoteka |

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

|  |  |
|--|--|
| <b>ID pravice / zaznambe</b>   | 13129264   |
| <b>čas začetka učinkovanja</b>   | 01.01.1849 00:00:00                                    |
| <b>vrsta pravice / zaznambe</b>  | 401 - vknjižena hipoteka                               |
| <b>glavna nepremičnina:</b>  | katastrska občina 774 STOPNO parcela 31/1 (ID 5228767) |
| <b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>  |  |
| terjatev:  | 60.000,00 YUD  |
| tip dospelosti   | 2 - do odpoklica                                       |
| dodatni opis:<br>60.000,00 YUD   |  |
| Vloženo 17. julija 1985, dn.št. 1569/85  |  |
| Po kreditni pogodbi z dne 3. julija 1985 se vknjiži zastavna pravica za kreditno terjatev. |  |
| <b>imetnik:</b>  |  |
| 1. matična številka:   | podatek ni vpisan                                      |
| firma / naziv:   | KB Maribor, PE Slov. Bistrica                          |
| naslov:  |  |
| <b>zveza - ID osnovnega položaja:</b>  |  |
|  | 1352978  |
|  | 1352979  |
| <b>pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:</b>                                 |  |
| <i>Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo</i>        |  |

|   |  |
|---|--|
| <b>ID pravice / zaznambe</b>  | 22292599   |
| <b>čas začetka učinkovanja</b>  | 23.12.2021 10:24:10                                    |
| <b>vrsta pravice / zaznambe</b>   | 401 - vknjižena hipoteka                               |
| <b>glavna nepremičnina:</b>   | katastrska občina 774 STOPNO parcela *138 (ID 4557387) |
| <b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>   |  |
| terjatev:   | 827,25 EUR   |
| obresti   | glej opis  |
| tip dospelosti  | 1 - določen dan  |
| datum dospelosti  | 28.05.2020   |
| dodatni opis:<br>Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 827,25 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa Okrajnega sodišča v Slov. Bistrici z dne 23. 12. 2021, opr.št. I 253/2021 in v predlogu za izvršbo. |  |
| <b>imetnik:</b>   |  |
| 1. matična številka:  | 5025796000   |
| firma / naziv:  | PETROL, Slovenska energetska družba, d.d., Ljubljana   |

|   |                         |                        |
|---|-------------------------|------------------------|
| naslov: Dunajska cesta 050, 1000 Ljubljana        |                         |                        |
| zveza - ID osnovnega položaja: 16062446           |                         |                        |
| prave / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi: |                         |                        |
| ID  | čas začetka učinkovanja | vrsta                  |
| 22292600  | 23.12.2021 10:24:10     | 712 - zaznamba izvršbe |

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

|   |                                      |
|---|--------------------------------------|
| ID pravice / zaznambe   | 22292600                             |
| čas začetka učinkovanja   | 23.12.2021 10:24:10                  |
| vrsta pravice / zaznambe  | 712 - zaznamba izvršbe               |
| <b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>   |                                      |
| organ, ki vodi postopek   | Okrajno sodišče v Slovenski Bistrici |
| opr. št. postopka   | I 253/2021                           |
| dodatni opis:<br>Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Slov. Bistrici z dne 23. 12. 2021, opr.št. I 253/2021. |                                      |

**Podrobni podatki o zaznambah pri imetnikih:**

|   |                            |
|---|----------------------------|
| ID pravice / zaznambe                           | 16311550                   |
| čas začetka učinkovanja                         | 11.04.2014 13:45:23        |
| vrsta pravice / zaznambe                        | 802 - zaznamba stečaja     |
| <b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>     |                            |
| začetek stečaja:                                | 10.04.2014 00:00:00        |
| organ, ki vodi postopek                         | OKRAJNO SODIŠČE V MARIBORU |
| opr. št. postopka                               | Št 1129/2014               |
| Zaznamba je vpisan pri imetniku:<br>Nina Fajfar |                            |