

# IZVEDENSKO MNENJE

---

02\_2023\_24

Predmet mnenja:	Okrajno sodišče v Trbovljah Trg revolucije 11, 1412 Trbovlje Opr. št. 1194 I 175/2022
Upnik:	Republika Slovenija, Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana
Dolžnik:	Igor Hrovatič, Prapretno pri Hrastniku – del 63a, 1430 Hrastnik
Datum:	24. marec 2023
Izvedenec:	Igor DROBEŽ, univ. dipl. inž. grad. Sodni izvedenec in sodni cenilec za gradbeno stroko Jamova ulica 007, 2310 Slovenska Bistrica

## Vsebina

---

1.0	Uvodni del	3
1.1	Osnovni opis naloge in povzetki analiz ter sklepov	3
1.2	Izjava ocenjevalca	5
1.3	Kvalifikacije ocenjevalca	6
1.4	Uvodne obrazložitve	6
1.4.1	Obrazložitev uporabljenih metod ocenjevanja vrednosti	6
1.4.2	Opis opravljenega dela za oceno vrednosti	7
1.4.3	Predpostavke, omejitvene okoliščine, opombe, definicije pojmov	9
1.4.4	Podlaga (definicija) vrednosti	9
1.5	Opis okolja in ocenjevane posesti	10
1.5.1	Osnovni podatki o okolju	10
1.5.2	Opis predmetne posesti	14
2.0	Ocenjevanje vrednosti	16
2.1	Način tržnih primerjav	16
2.1.1	Predstavitev načina tržnih primerjav	16
2.1.1.1	Izbor in predstavitev primerljivih nepremičninskih posesti	16
2.1.2.	Prilagoditve cen zaradi razlik v sestavinah (značilnostih)	17
2.1.3.	Mreža prilagoditev	18
2.2	Analiza najgospodarnejše rabe	18
3.	Mnenje – odgovor na vprašanje	19
3.1	. Končna ocena vrednosti	19
3.2	. Odgovor na zastavljeno vprašanje	20
4.	Priloge	20
4.1.	Viri in pomembnejša literatura,	20
4.2.	Katastrski podatki	20
4.3.	Obseg dela	20
4.4.	Izpisek iz zemljiške knjige	21

## 1.0 Uvodni del

---

### 1.1 Osnovni opis naloge in povzetki analiz ter sklepov

Okrajno sodišče v Trbovljah me je s Sklepom in Odredbo v izvršilni zadevi Opr. št. 1194 I 321/2022 upnika: REPUBLIKA SLOVENIJA, Gregorčičeva ulica 20, Ljubljana proti dolžniku: Igor Hrovatič, PRAPRETNO PRI HRASTNIKU – DEL 63a Hrastnik, zaradi izterjave 7.541,56 EVR, imenovalo za sodnega izvedenca gradbene stroke z nalogo, da izvedem ogled ocenjevane nepremičnine, h kateremu moram povabiti stranke tega postopka in izdelati pisno izvedensko mnenje o tržni ceni ocenjevane nepremičnine ID znak: 2640 554/6, v lasti dolžnika do celote (1/1).

Pri izdelavi izvedenskega mnenja moram opraviti:

- Opraviti ogled nepremičnine na kraju samem in upoštevati dodatne navedbe strank
- Izdelati izvedensko mnenje po Sklepu Sodišča

Sklep Sodišča z datumom 12.01.2023 sem prejel 24.02.2023

Ogled nepremičnine je bil razpisan in izveden 21.03.2023, z začetkom ob 11.00 uri.

Oba udeleženca sta bila pravilno vabljeni, in sicer s priporočeno pošto.

Na ogledu je bil prisoten dolžnik.

Skladno z vsebino naloge sem si ogledal parcelo št. 554/6 k.o. HRASTNIK.

#### Osnovni opis naloge:

Naročnik:	Okrajno sodišče v Trbovljah, Trg revolucije 11, Trbovlje
Lastnik posesti:	Igor Hrovatič, PRAPRETNO PRI HRASTNIKU – DEL 63a Hrastnik do celote (1/1)
Izvajalec:	Igor Drobež, Sodni izvedenec in sodni cenilec za gradbeno stroko
Posest:	Nezazidano zemljišče, parcela z ID 2640 554/6
Nepremičninska pravica:	popolna lastninska pravica do celote
Namen:	ocena tržne vrednosti
Podlaga vrednosti:	tržna vrednost, definirana po MSOV
Zemljišče:	parc.št. 554/6 k.o. 2640 HRASTNIK: 229 m <sup>2</sup>
Datum veljavnosti ocene:	21.03.2023
Datum izdelave poročila:	24.03.2023
Datum ogleda posesti:	21.03.2023

Na predmetni posesti ni zakonite predkupna pravica Občine Hrastnik (Odlok o območju zakonite predkupne pravice občine Hrastnik: UV Zasavja št.: 7/03)

Podrobnosti v povezavi s predmetno posestjo so razvidne iz zk izpiska v prilogi.

#### Omejitve uporabe poročila

Poročilo je izdelano za podan namen in predstavlja tajnost. Ostali omejitveni pogoji so v poglavju *Omejitveni pogoji* v nadaljevanju.

Pri ocenjevanju vrednosti je upoštevana Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti (Ur. l. RS, št. 106/2010), Sprememba Hierarhije pravil ocenjevanja vrednosti (Uradni list RS št.2/2015, 9. 1. 2015)  
V skladu s hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti so določene tri ravni, in sicer:

Prva raven

Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti

Drugi zakoni, ki urejajo ocenjevanje vrednosti posameznih oblik premoženja, in predpisi izdani na njihovi osnovi.

Slovenski poslovnofinančni standardi za ocenjevanje vrednosti:

SPS 2: Ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah (Uradni list RS 48/18, 13. 7. 2018, veljavnost 1. 9. 2018)

Druga raven:

Strokovno informativno gradivo Odbora za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti;

Splošno sprejeta pravila stroke ocenjevanja vrednosti v domači in tuji praksi.

Tretja raven:

Strokovna literatura in objavljeni strokovni prispevki (doma in v tujini)

Povzetek analiz in sklepov:

***Ocenjena tržna vrednost dolžnikove lastninske pravice do posesti: parcela ID znak 2640 554/6, do 1/1, ob upoštevanju vseh predpostavk in omejitev, znaša na dan 21.03.2023: 3.200,00 EUR<sup>1</sup>.***

Sedanja uporaba posesti: menim, da je predmetna posest v uporabi dolžnika.

Ocena po načinu tržnih primerjav prodaj je utemeljena na petih tržnih podatkih.

Igor Drobež, univ.dipl.inž.grad.

Sodni izvedenec in sodni cenilec za gradbeno stroko

Povzetek osnovnih podatkov o nalogi in o predmetni posesti:

Naročnik:

Okrajno sodišče v Trbovljah, Trg revolucije 11, Trbovlje

Lastnik posesti:

Igor Hrovatič, PRAPRETNO PRI HRASTNIKU – DEL 63a Hrastnik  
do celote (1/1)

---

<sup>1</sup> V oceni vrednosti ni zajet ddv niti ostale obremenitve, vezane na transakcije s predmetno lastninsko pravico

Posest:	Nezazidano zemljišče, parcela z ID 2640 554/6
Nepremičninska pravica:	popolna lastninska pravica (1/1)
Namen:	ocena tržne vrednosti za potrebe prodaje
Podlaga vrednosti:	tržna vrednost, definirana po MSOV
Zemljišče:	parc.št. 554/6 k.o. 2640 HRASTNIK: 229 m <sup>2</sup>
Datum veljavnosti:	21.03.2023

Ocenjujem, da je predmetna posest v uporabi.

Pri ocenjevanju vrednosti je upoštevana Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti (Ur. l. RS, št. 106/2010), Sprememba Hierarhije pravil ocenjevanja vrednosti (Uradni list RS št.2/2015, 9. 1. 2015)  
V skladu s hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti so določene tri ravni, in sicer:

Prva raven

Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti

Drugi zakoni, ki urejajo ocenjevanje vrednosti posameznih oblik premoženja, in predpisi izdani na njihovi osnovi.

Slovenski poslovnofinančni standardi za ocenjevanje vrednosti:

SPS 2: Ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah (Uradni list RS 48/18, 13. 7. 2018, veljavnost 1. 9. 2018)

Druga raven:

Strokovno informativno gradivo Odbora za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti;

Splošno sprejeta pravila stroke ocenjevanja vrednosti v domači in tuji praksi.

Tretja raven:

Strokovna literatura in objavljeni strokovni prispevki (doma in v tujini)

## **1.2 Izjava ocenjevalca**

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- imam kot ocenjevalec vrednosti pravic na nepremičninah potrebno znanje in izkušnje za izvedbo predmetnega projekta ocene vrednosti;
- je ocenjevanje vrednosti izvedeno objektivno in nepristransko;
- da sem o predmetu ocenjevanja pridobil vse informacije, ki bistveno vplivajo na njegovo oceno vrednosti,
- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri ter so točni;
- so prikazane moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in posebnimi predpostavkami, opisanimi v tem poročilu;
- nimam sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede predmeta ocenjevanja v tem poročilu in nimam navedenih osebnih interesov ter nisem pristranski glede oseb (fizičnih ali pravnih), ki jih ocena vrednosti zadeva;
- nisem sam oziroma z mano povezane osebe v zadnjih treh letih opravljal storitve ali transakcije s sredstvi oz. premoženjem, ki so predmet te ocene vrednosti;
- plačilo za mojo storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganje dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila;
- sem osebno pregledal predmet ocenjevanja;
- mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči;

- so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu s pravili ocenjevanja vrednosti, razvrščenimi v Hierarhiji pravil ocenjevanja vrednosti.

Igor Drobež, univ.dipl.inž.grad.

Sodni izvedenec in sodni cenilec za gradbeno stroko

### 1.3 Kvalifikacije ocenjevalca

Podpisani cenilec Igor Drobež, univ.dipl.inž.grad., sodni izvedenec in sodni cenilec za gradbeno stroko, Jamova ulica 7, Slovenska Bistrica, imam status sodnega cenilca: Odločba MP št.: 705-53/2009.

### 1.4 Uvodne obrazložitve

#### 1.4.1 Obrazložitev uporabljenih metod ocenjevanja vrednosti

Pri ocenjevanju vrednosti so upoštevani predpisi oziroma standardi:

Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti (UL RS 106/2010, UL RS 9. 1. 2015),

Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti MSOV,

Slovenski poslovno-finančni standard SPS 2: Ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah (Uradni list RS 48/18, 13. 7. 2018, veljavnost 1. 9. 2018).

Omenjeni standardi predvidevajo tri osnovne načine ocenjevanja: način tržnih primerjav, na donosu zasnovan način in nabavno vrednostni način. Kadar je to potrebno, se analizira še najboljša uporaba.

Omenjeni standardi predvidevajo tri osnovne načine ocenjevanja: način tržnih primerjav, na donosu zasnovan način in nabavno vrednostni način. Kadar je to potrebno, se analizira še najboljša uporaba.

Pri *načinu tržnih primerjav* se primerja predmetno nepremičninsko posest s primerljivimi prodanimi posestmi (ali posestmi, ki so naprodaj) na trgu. Cene primerljivih nepremičninskih posesti se prilagodi zaradi razlik, če razlike obstajajo in če vplivajo na cene in vrednost. Prilagojene cene so kazalci tržne vrednosti predmetne nepremičninske posesti po načinu tržnih primerjav.

Indikacijsko vrednost posesti po *na donosu zasnovanem načinu* se oceni tako, da se spremeni načrtovane dobičke v sedanjo vrednost. Vrednost predstavlja znesek, ki bi ga običajen kupec plačal za pravice do sprejema prihodnjih dobičkov, ki jih bo ustvarila predmetna nepremičninska posest.

Po *nabavno vrednostnem načinu* predstavlja indikacijsko vrednost posesti vsota vrednosti zemljišča, kot če bi bilo prazno, in sedanje vrednosti izboljšav (objekta). Sedanjo vrednost izboljšav predstavljajo stroški novogradnje, zmanjšani zaradi fizičnega poslabšanja ter funkcionalne in ekonomske zastarelosti.

Ocena tržne vrednosti zemljišča se lahko določi na naslednje načine:

1. Z načinom tržnih primerjav
2. Z metodo razporejanja (alokacije)
3. Z metodo izločevanja (ekstrakcije)
4. Z metodo zemljiškega ostanka (reziduala zemljišča)
5. Z metodo kapitalizacije zemljiške rente
6. Z metodo razvoja zemljišča

**Uporabljeni način ocenjevanja je način tržnih primerjav.**

Cene primerljivih nepremičninskih posesti se običajno oblikujejo na osnovi prevladujočih cen na trgu, te pa najbolj neposredno odraža način tržnih primerjav. Način tržnih primerjav je v poročilu uporabljen kot najbolj direkten kazalec tržne vrednosti lastninske pravice do predmetne nepremičninske posesti.

**1.4.2 Opis opravljenega dela za oceno vrednosti**

**Pregled predmetne posesti in okolja**

Opravil sem ogled in okolico parcele št. 554/6 k.o. 2640 HRASTNIK dne 21.03.2023.

Osnovne podatke o predmetni posesti sem dobil iz javno dostopnih podatkov (register in kataster stavb, zemljiška knjiga, druge prostorske evidence).

Ogledal sem si okolje predmetne posesti. Zbral sem osnovne podatke o demografskih in ekonomskih procesih ter splošne podatke o cenah nepremičnin, kot je opisano v poglavju »Opis razmer, ki vplivajo na trg nepremičnin«.

**Zbiranje in analiziranje tržnih podatkov**

Za oceno vrednosti nepremičninskih pravic do predmetne posesti sem:

- pregledal in proučil podatke o gibanju cen primerljivih nepremičnin (Vir: GURS)
- pregledal dosegljive podatke o ponudbi in povpraševanju za primerljive posesti
- poiskal in analiziral podatke o primerljivih prodanih posestih in sklenjenih najemnih poslih
- ogledal sem si vse primerljive nepremičnine (od zunaj)
- ter zbral in analiziral tudi druge podatke, kot je razvidno iz nadaljevanja poročila.

Podatke o prodajnih cenah primerljivih posesti sem pridobil iz dosegljivih informacij GURS in GIS

**Izdelava poročila o ocenjevanju vrednosti**

Dosegljivi in zbrani so številni tržni podatki. V tej analizi so predstavljeni in uporabljeni tržni podatki, ki se mi zdijo najbolj primerni za ocenjevanje vrednosti lastninske pravice do predmetne posesti, izmed vseh, ki so mi bili dosegljivi.

Eden pomembnejših korakov pri načinu primerljivih prodaj je prilagajanje prodajnih cen primerljivih posesti zaradi razlik med primerljivimi in ocenjevano posestjo. To prilagajanje cen primerljivih posesti temelji na povezavah med lastnostmi in cenami nepremičnin, kot se jih opaža na trgu. Prilagoditve cen primerljivih posesti so opravljene tudi s pomočjo podatkov o medsebojnih razmerjih in gibanjih ponudbenih cen (dosegljivi na internetu).

Posamezni koraki so večinoma podrobneje opisani pri uporabljenih analizah, kjer je razviden tudi postopek opravljenega dela.

#### Odgovornost za podatke o predmetni posesti in okoljskih tveganjih

Nadrejene in podrejene nepremičninske pravice, ki vplivajo na pravico, ki je predmet ocene: niso poznane.

Preveritev nepremičninske pravice: lastniška pravica je preverjena z vpogledom v zemljiško knjigo.

Obseg pregleda predmeta ocenjevanja: splošni vizualni pregled.

Odgovornost za potrditev natančnega opisa in stanja objekta: ocenjevalec prevzema odgovornost za natančnost predstavljenega opisa in stanja premoženja v tem poročilu.

Odgovornost za informacije o površini zemljišča in površini objekta: podatki so privzeti po zemljiškem katastru in katastru stavb; odgovornost za okvirno pravilnost teh podatkov cenilec prevzema, za popolno natančnost pa ne.

Obseg raziskave v naravi, natančen opis in ustreznost komunalnih priključkov: podatki o komunalnih priključkih niso pregledani.

Informacije o stanju tal: podatki o stanju tal niso bili dosegljivi in niso pregledani.

Odgovornost za prepoznavanje dejanskih ali možnih okoljskih tveganj: podatki o dejanskih ali možnih okoljskih tveganjih niso preverjeni.

#### Narava in vir informacij, na katere se je treba zanesti (in na katere se ocenjevalec zanaša)

Narava in viri vseh ustreznih informacij, na katere se je v procesu ocenjevanja vrednosti treba zanesti brez potrebnega preverjanja, so dogovorjeni, in sicer:

- podatki o primerljivih prodajah, ki so dosegljivi preko internetnega dostopa Aplikacija CENILEC <https://cenilci.cgs-labs.com/>
- podatki SURS
- podatki PEG...gradbeni portal <http://www.peg-online.net/:stroški> gradenj
- podatki iz katastra
- podatki iz zemljiške knjige

Predpostavke in posebne predpostavke: niso privzete

#### Omejitve uporabe, razširjanja ali objave

Ocena vrednosti je namenjena naročniku za podan namen in predstavlja tajnost. Poročilo naročnik lahko posreduje osebam, katerim je to potrebno za realizacijo namena, za katerega je ocena vrednosti pripravljena.

#### Skladnost ocenjevanja vrednosti z MSOV

Ocena vrednosti in poročilo je skladno z MSOV



## Opis poročila

Dogovorjena oblika poročila je pisna, določena z MSOV 103 (MSOV)

Naročnik cenilcu ne daje posebnih navodil za oceno vrednosti.

### **1.4.3 Predpostavke, omejitvene okoliščine, opombe, definicije pojmov**

Upoštevana je tržna vrednost interesa do lastninske pravice na predmetni posesti z omejitvenimi predpostavkami.

Eventualne lastnosti ocenjevalne posesti, ki jih pri običajnem pregledu ni opaziti (na primer: skrite napake), pa nanje ocenjevalec ni bil posebej opozorjen, niso vključene v proces ocenjevanja in zanje ni prevzeta odgovornost.

Podatke o posesti (predvsem o površinah) sem dobil od iz katastra stavb ter so taki upoštevani v analizi.

Kupci in prodajalci podatkov o tržnih transakcijah niso dolžni razkriti, dostop do tržnih podatkov je omejen. Zbrani podatki in informacije so uporabljeni v dobri veri, da so točni. Za eventualne razlike med dosegljivimi in dejanskimi podatki avtor poročila ne morem in ne prevzemam odgovornosti.

Ocenitev tržne vrednosti na dan ocenjevanja pomeni pregled in oceno tržne vrednosti v pogojih opazovanja, kakršni so fizično in pravno v takratnem trenutku in brez dodatnih domnev do datuma, ko je ocenjevanje pripravljeno.

Napovedovanje je predvidevanje bodočih dogodkov ali pogojev na osnovi preteklih trendov in opazovanja tržnih udeležencev, obarvano z analitično presojo glede nadaljevanja teh trendov in uresničitve opažanj v prihodnosti.

Ocena je izdelana za naročnika in za podan namen. Poročilo predstavlja tajnost in je zaupno za ocenjevalca in za uporabnike. Ni dovoljena objava poročila ali dela poročila.

### **1.4.4 Podlaga (definicija) vrednosti**

#### **Podlaga ocene vrednosti: tržna vrednost**

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

Osnovni definiciji so dodane obrazložitve. Dvoje pomembnejših je:

Tržna vrednost je najverjetnejša cena, ki jo lahko razumno dosežemo na trgu...

Tržna vrednost je ocenjena menjalna/kupoprodajna cena sredstva brez upoštevanja prodajalčevih stroškov prodaje ali kupčevih stroškov nakupa in brez prilagoditev za kakršne koli davke, ki jih mora ena ali druga stranka plačati zaradi sklenitve posla.

Cena je znesek, po katerem povprašujemo in, ki je ponujen ali plačan za neko sredstvo. Zaradi finančnih zmožnosti, motivacij in posebnih interesov določenega kupca ali prodajalca je plačana cena lahko drugačna od vrednosti, ki bi jo drugi lahko pripisali temu sredstvu.

Strošek je znesek, ki je potreben, da se sredstvo pridobi ali ustvari. Ko je to sredstvo že pridobljeno ali ustvarjeno, je njegov strošek dejstvo. Cena je povezana s stroškom, ker postane cena, plačana za neko sredstvo, njegov strošek za kupca.

Vrednost ni dejstvo, pač pa mnenje o:

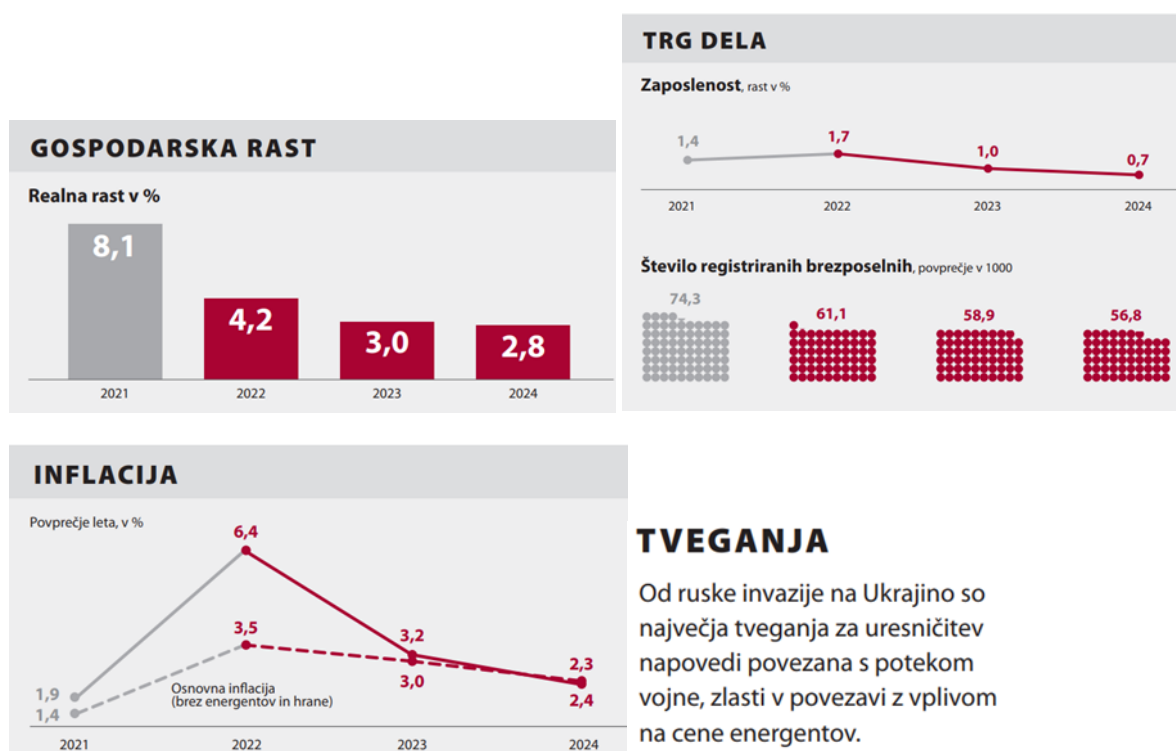
- a) najverjetnejši ceni, ki jo je treba plačati za neko sredstvo v menjavi, ali
- b) gospodarski koristi lastništva tega sredstva.

Vrednost v menjavi je hipotetična cena, hipotezo, po kateri se ocenjuje vrednost, pa določa namen ocenjevanja vrednosti. Za lastnika je vrednost ocena koristi, ki jih bo določena stranka imela od lastništva.

## 1.5 Opis okolja in ocenjevanje posesti

### 1.5.1 Osnovni podatki o okolju

Osnovni ekonomski in demografski podatki o okolju:

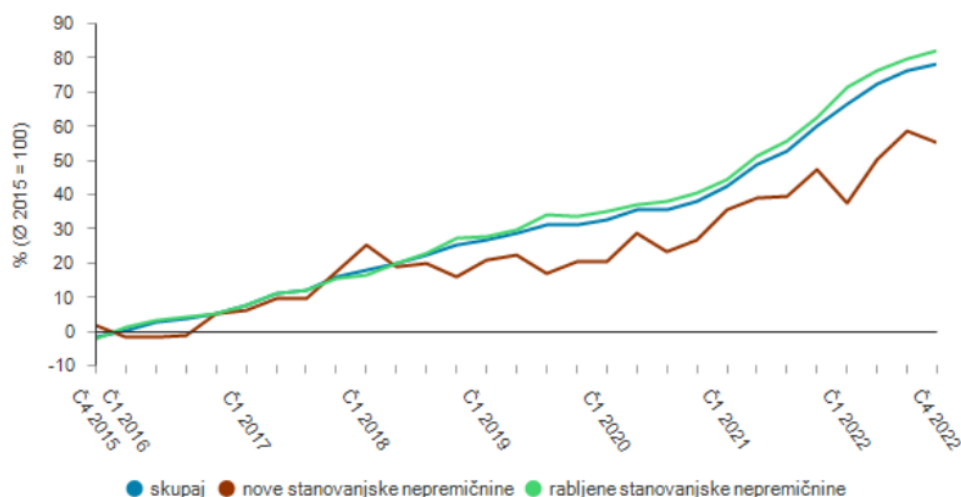




Slike 1 do 3: Poročilo UMAR 2022

V času izdelave poročila so na voljo podatki o gibanju cen stanovanjskih nepremičnin 4. četrtnetja 2022 in Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za prvo polletje 2022.

#### Stopnje rasti cen stanovanjskih nepremičnin, Slovenija



#### Gibanje cen stanovanjskih nepremičnin, Slovenija

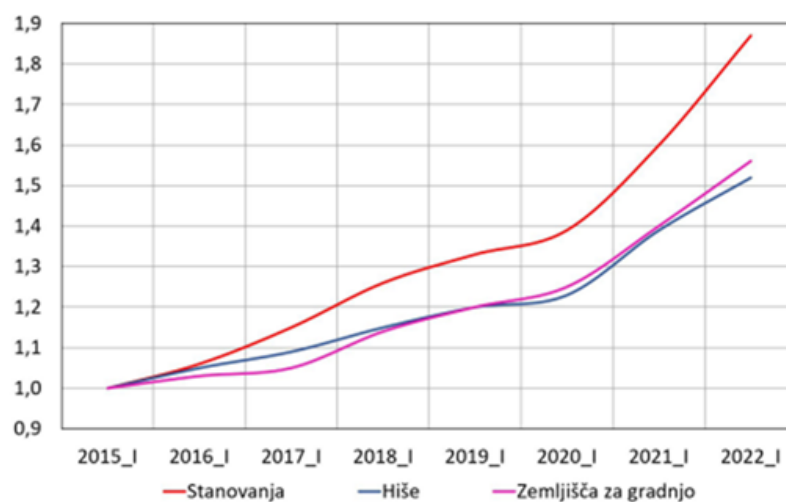
	Č4 2022	Č4 2022	Č1–Č4 2022	Č4 2022
	Č4 2021	Č3 2022	Č1–Č4 2021	Ø 2015
	stopnja rasti (%)			indeks
<b>1 Stanovanjske nepremičnine – skupaj</b>	<b>11,3</b>	<b>1,0</b>	<b>14,7</b>	<b>178,41</b>
<b>1.1 Nove stanovanjske nepremičnine</b>	<b>5,1</b>	<b>-2,3</b>	<b>7,2</b>	<b>155,28</b>
1.1.1 Nova stanovanja	5,7	1,1	8,9	161,21
1.1.2 Nove hiše	2,4	-16,0	5,4	140,22
<b>1.2 Rabljene stanovanjske nepremičnine</b>	<b>12,0</b>	<b>1,3</b>	<b>15,5</b>	<b>182,38</b>
1.2.1 Rabljena stanovanja	12,0	1,9	16,1	193,19
1.2.1.1 Rabljena stanovanja, Ljubljana	8,7	0,0	14,1	185,51
1.2.1.2 Rabljena stanovanja, preostala Slovenija	14,0	3,0	17,3	196,66
1.2.1.2.1 Rabljena stanovanja, Mestna občina Maribor	15,4	2,7	19,6	202,93
1.2.1.2.2 Rabljena stanovanja, preostala Slovenija (brez Mestnih občin Ljubljana in Maribor)	14,3	2,5	17,1	198,38
1.2.2 Rabljene hiše	11,9	0,2	14,3	163,16

**Preglednica 13:** Cene in velikost prodanih zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, Slovenija skupno in izbrana analitična območja (TAO), 1. polletje 2022

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m <sup>2</sup> (25. percentil)	Cena €/m <sup>2</sup> (mediana)	Cena €/m <sup>2</sup> (75. percentil)	Površina zemljišča (mediana)
<b>SLOVENIJA</b>	<b>1.466</b>	<b>21</b>	<b>41</b>	<b>91</b>	<b>820</b>
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	97	52	79	110	920
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	95	114	170	224	710
LJUBLJANA	45	226	305	486	680
OBALA	52	57	123	220	640
KRANJ Z OKOLICO	37	130	180	212	580
MARIBOR	30	67	86	108	880

*Opomba: Podatki za območje Celja niso prikazani, ker je velikost vzorca premajhna za izračun statističnih kazalnikov.*

**Slika 10:** Gibanje cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo, Slovenija, 1. polletje 2015 – 1. polletje 2022



**Preglednica 8:** Velikost vzorca in mediana cen za stanovanja in hiše na sekundarnem trgu ter zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb, Slovenija in po tržnih analitičnih območjih, leto 2021

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja	Stanovanja	Hiše	Hiše	Zemljišča za gradnjo	Zemljišča za gradnjo
	Velikost vzorca	Cena v €/m <sup>2</sup> (mediana)	Velikost vzorca	Cena v € (mediana)	Velikost vzorca	Cena v €/m <sup>2</sup> (mediana)
<b>SLOVENIJA</b>	<b>7.132</b>	<b>2.060</b>	<b>3.619</b>	<b>110.000</b>	<b>2.072</b>	<b>53</b>
LJUBLJANA	1.900	3.410	211	325.000	57	314
MARIBOR	997	1.620	152	146.000	36	119
OBALA	451	3.050	130	275.000	61	149
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	359	2.690	181	240.000	157	165
CELJE	305	1.690	57	165.000	9	117
GORENJSKO OBMOČJE	303	1.840	103	177.000	87	133
KRANJ Z OKOLICO	239	2.580	76	238.000	74	170
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	226	2.470	224	214.000	191	85
KOROŠKA, POHORJE, KOZJAK	213	1.120	108	111.000	66	34
JUŽNA OKOLICA MARIBORA	210	1.300	240	111.000	202	47
NOVO MESTO IN OKOLICA	183	1.880	196	72.000	105	40
ŠALEŠKA DOLINA	179	1.530	39	130.000	17	35
SLOVENSKE GORICE	170	1.150	200	76.000	120	22
<b>ZASAVJE</b>	<b>152</b>	<b>1.030</b>	<b>52</b>	<b>80.000</b>	<b>11</b>	<b>28</b>
NOVA GORICA, VIPAVSKA DOLINA, BRDA	144	2.030	130	107.000	60	72
PREKMURJE	117	1.020	205	50.000	113	12
SAVINJSKA DOLINA	112	1.580	133	113.000	71	55
ALPSKO TURISTIČNO OBMOČJE	108	3.260	42	243.000	35	196
NOTRANJSKO OBMOČJE	102	1.290	84	85.000	87	33
PTUJSKO POLJE	101	1.200	113	86.000	100	26
KRAS	81	1.880	60	140.000	39	70
POSOČJE IN IDRIJSKO OBMOČJE	76	1.090	103	65.000	17	39
KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE	76	1.240	74	66.000	45	29
SAVINJSKO HRIBOVJE	71	1.260	159	81.000	72	32
KOČEVSKO OBMOČJE	69	1.070	112	70.000	64	35
VZHODNA OKOLICA LJUBLJANE	56	1.790	56	140.000	54	78
POSAVJE	46	1.040	179	55.000	33	22
HALOZE, BOČ	45	1.100	86	60.000	29	24
BELA KRAJINA	41	960	87	50.000	15	19
SLOVENSKA ISTRA BREZ OBALE	-	-	19	165.000	26	75

Opombe:

- Velikost vzorca je podatek o številu prodaj, ki so bile upoštevane za izračun kazalnikov cen;
- Podatki za stanovanja za območje »Slovenska Istra brez Obale« ni prikazani, ker je vzorec premajhen.

Slike 4 do 7: Podatki o spremembah cen stanovanjskih nepremičnin stanje 31.12.2022 in podatki o cenah/rasti cen stavbnih zemljišč za Slovenijo in nekatere tržno atraktivne lokacije v prvem polletju 2022 in Zasavje za leto 2021

Stanje v letu 2023 (podatki o primerljivih prodajah):

Povpraševanje po nakupu je večje od ponudbe. Lokacije pri povpraševanju so navedene za več možnosti.

Iz podatkov o ponudbi in povpraševanju je na dan izdelave ocene vrednosti sklepati na pričakovane realizirane cene stavbnih parcel med 20 in 50 EUR/m<sup>2</sup> (v odvisnosti od razvojne stopnje, velikosti, konfiguracije terena, oblike,... in lokacije)

#### Ponudba

Ponudba zazidljivih parcel s podobno namensko rabo v okolici kaže na ceno m<sup>2</sup> med 30 in 80 EUR/m<sup>2</sup>, odvisno makro/mikro lokacije, fizičnih karakteristik in od razvojne stopnje zemljišča.

Cene nepremičnin v okolju Kot osnovni kazalec vrednosti nepremičnin so predstavljene cene zemljišč v neposredni okolici.

Transakcijske cene stavbnih zemljišč<sup>2</sup> na področju Zasavja so v letu 2021 v povprečju znašale: 28 EUR/m<sup>2</sup>. Do začetka leta 2008 so cene nepremičnin naraščale, v letu 2008 pa se je rast ponudbenih cen zaustavila in začela padati, v letih 2015 in 2016 je bila zopet zaznana rast, ki se je nadaljevala tudi v letu 2022.

Cene nepremičnin v okolju Kot osnovni kazalec vrednosti nepremičnin so predstavljene cene parcel v neposredni okolici.

### **1.5.2 Opis predmetne posesti**

Do lokacije je urejen dostop po lokalni cesti iz Hrastnika. Konfiguracija parcele je v naklonu.

Predmetna parcela v naravi predstavlja del širšega funkcionalnega zemljišča stanovanjske stavbe na naslovu Prapretno pri Hrastniku – del 63a, 1430 Hrastnik v lasti in posesti istega lastnika. Posledično je parcela komunalno opremljena, vendar površina in oblika parcele ne izpolnjuje splošnih meril in pogojev urejanja gradbenih enot (velikostni red med 300,0 in 1000,0 m<sup>2</sup>).


---

<sup>2</sup> Portal TrgNepremicnin





Sliki 8 in 9: Lokacija parcele z ID 2640 554/6 (Vir: GURS)

Zap. št.	parc.št.	k.o.	oblika parcele	površina (m2)	urejenost parcele	dejanska raba	namenska raba
1	554/6	2640 Hrastnik		229,00	ne	nedoločena 100%	Stanovanjske površine 89% Površine cest 11%

Slika 10: Lastnosti parcele (Vir: GURS)

Značilnosti so razvidne tudi iz fotografij, posnetih v času ogleda.





Slike 11 do 14: Fotografije, posnete na ogledu (Vir: GURS)

## Urbanistični predpis

Zemljišče je vsebovano v Odloku o občinskem prostorskem načrtu Občine Hrastnik (OPN Hrastnik) (UV Zasavja št. 2/2016)

## 2.0 Ocenjevanje vrednosti

### 2.1 Način tržnih primerjav

#### 2.1.1 Predstavitev načina tržnih primerjav

Predstavitev način tržnih primerjav je osnovan na primerjavi predmetne nepremičninske posesti s primerljivimi prodanimi posestmi. Običajno se primerljive posesti po svojih značilnostih razlikujejo od predmetne posesti, pa tudi poslovni dogodek (prodaja) se lahko razlikuje od predpostavljenega pri oceni tržne vrednosti. Te razlike v značilnostih predmetne in primerljivih posesti postanejo sestavine primerjave. Prilagojene cene primerljivih posesti indicirajo tržno vrednost lastninske pravice do predmetne nepremičninske posesti.

Za postopek prilagajanja cen se običajno izbere enoto primerjave. V tej analizi je izbrana enota primerjave cena/m<sup>2</sup> v EUR/m<sup>2</sup>.

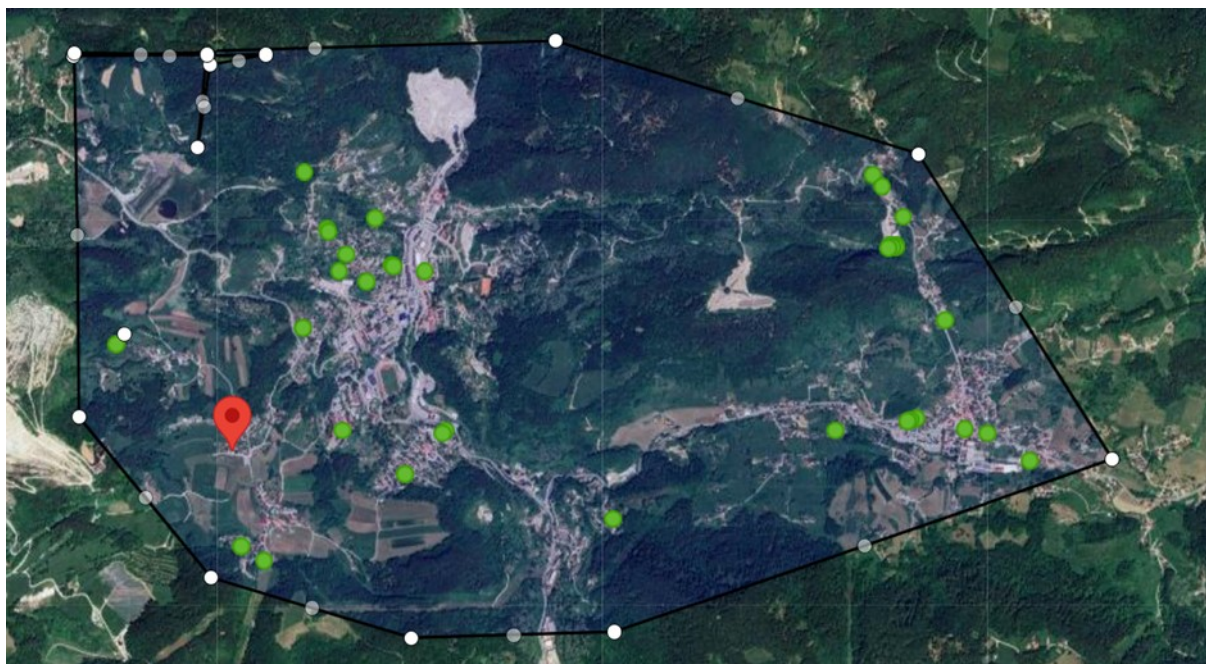
Sestavine (elementi) primerjave določajo značilnosti posesti in poslovnih dogodkov, ki povzročajo razlike v cenah in vplivajo na vrednost. Za osnovne sestavine primerjave veljajo: prenesene nepremičninske pravice v transakciji (prodaji); pogoji financiranja (če financiranje obstaja in vpliva na ceno in vrednost), prodajni pogoji, izdatki takoj po nakupu; tržni pogoji (zaradi časovnih razlik), lokacija, fizične značilnosti, gospodarske značilnosti, uporabnost in premične sestavine pri prodaji.

Prilagoditve cen se opravi, kot se razlike odražajo v cenah na trgu. Prilagoditve so lahko odstotne ali v denarnih zneskih, lahko pa so tudi vsesplošne prilagoditve. Odstotne prilagoditve so lahko neodvisne ali komulativne. Pri neodvisnih prilagoditvah se odstotke sešteva, pri komulativnih pa se množi ustrezne.

#### 1.1.1 Izbor in predstavitev primerljivih nepremičninskih posesti

### Obrazložitev uporabljenih metod ocenjevanja vrednosti





Datum sklenitve:	od	01.01.2015	do	21.03.2023	
Katastrska občina:	šifra KO...	ime KO...			
Skupna cena pravnega posla:	<input checked="" type="checkbox"/>	0,00	<input type="range"/>		100.000,00
Prodana površina:	<input checked="" type="checkbox"/>	0,00	<input type="range"/>		5.000,00

Št. poslov:	29
Povp. pogodb. cena posla:	7.712,48
Povprečna površina:	457,17
Povprečna cena m <sup>2</sup> :	16,87

Slika 15: Dispozicija realiziranih nepremičninskih poslov s stavbnimi zemljišči v navedenem obdobju

Podatki o ponudbi in povpraševanju so predstavljeni v opisu okolja. V nadaljevanju so predstavljeni podatki o primerljivih prodajah (mreža prilagoditev).

Za primerjavo je izbrano pet (razpoložljivih) nepremičninskih posesti, za katere menim, da so po svojih lastnostih najbolj primerni kazalci vrednosti lastninske pravice do predmetne posesti.

### 2.1.2. Prilagoditve cen zaradi razlik v sestavinah (značilnostih)

Prilagoditve cen se opravi, kot se razlike odražajo v cenah na trgu. V tej analizi so opravljene prilagoditve, kot jih opaža avtor in so deloma subjektivne.

#### Časovne razlike/tržni pogoji

V analizi je upoštevano, da so cene primerljivih posesti v zadnjih letih variirale tako, kot je prikazano v opisu okolja.

#### Lokacija (makro in mikro lega)

Lokacije primerljivih posesti pomembno prispevajo k vrednosti nepremičnin. Pomembna je dostopnost, urejenost okolja in predvsem prometne povezave. Prilagoditve so izvedene na osnovi subjektivnih opažanj.

### Vpliv velikosti na vrednost na enoto primerjave

Običajno je vrednost na enoto odvisna od velikosti: cene na enoto so obratno sorazmerne velikosti posesti.

Razvojna stopnja; prostorski akti

Mere gradbene uporabe: velikosti parcel, odmiki od parcelnih mej







Stanje zakonskih prispevkov in dajatev: komunalni prispevek, odkupnine, NUSZ, regionalne komunalne dajatve

Pravice in bremena; sosedske omejitve, služnosti

Javno pravne zadeve; zakonodaja, spomeniško varstvo

Dejanske lastnosti in siceršnje stanje; velikost, oblika, stanje površine, kvaliteta temeljnih tal, stanje komunalne opremljenosti.

### 2.1.3. Mreža prilagoditev

parcela 554/6, k.o. 2640 - HRASTNIK						
Elementi	Ocenjevano zemljišče	Primerljive prodaje: ID				
		349.368	244.218	199.243	332.005	527.965
						
Indikativna prodajna cena		17.700,00 €	11.580,00 €	11.000,00 €	19.886,00 €	729,00 €
EUR/m2		27	20	24	21	27
Datum prodaje	21.3.2023	10.10.2017	9.11.2015	27.2.2015	31.5.2018	19.1.2021
časovna prilagoditev		1,57	1,65	1,65	1,43	1,18
cena/enoto s prilagoditvijo		42,30	33,00 €	39,72 €	30,32 €	31,86 €
Pogoji prodaje						
Prilagoditev za pogoje	1	1	1	1	1	1
cena/enoto s prilagoditvijo		42	33	40	30	32
Lokacija						
Prilagoditev za lokacijo	1	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8
cena/enoto s prilagoditvijo		34	26	32	24	25
Fizične značilnosti						
POVRŠINA (m2):	229,00	657	579	457	938	27
prilagoditev za površino		0,5	0,5	0,5	0,4	1
OBLIKA	poligonalna	pravokotna	pravokotna	pravokotna	poligonalna	poligonalna
prilagoditev za obliko		0,8	0,8	0,8	0,9	1
DOSTOP						
prilagoditev za dostop		1	1	1	1	1
KOMUNALNA OPREMLJENOST						
prilagoditev na opremljenost		1	1	1	1	1
prilagoditev fizičnih znač.		0,4	0,4	0,4	0,4	1,0
cena/enoto s prilagoditvijo		14	11	13	9	25
UTEŽI		0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
Prilagojena cena						
IZRAČUN (EUR/m2)	14,20					
SKUPAJ:	3.252,86					
Zaokroženo skupaj: EUR/m2	14,00					
Zaokroženo skupaj: EUR	3.200,00					

## 2.2 Analiza najgospodarnejše rabe

MSOV: Najgospodarnejša uporaba sredstva, za katero se vrednost ocenjuje posamično, je lahko drugačna od najgospodarnejše uporabe sredstva kot dela skupine, kadar je treba upoštevati njegov prispevek k celotni vrednosti skupine.

Določitev najgospodarnejše uporabe vključuje premislek:

(a) da se ugotovi, ali je uporaba možna, je treba upoštevati, kaj bi se tržnim udeležencem zdelo primerno;

(b) da se pretehta, ali je uporaba zakonito dopustna, je treba upoštevati vse zakonske omejitve za uporabo sredstva, na primer dovoljeno rabo prostora v skladu s prostorsko zakonodajo;

(c) da finančna izvedljivost uporabe upošteva premislek, ali bo drugačna možna uporaba, ki je fizično mogoča in zakonsko dopustna, ob upoštevanju stroškov spremembe uporabe ustvarila značilnemu udeležencu trga zadosten donos, ki bo dodaten in večji od donosa sedanje uporabe.

Pri določanju najgospodarnejše rabe je potrebno proučiti vpliv, ki ga imajo na uporabo in vrednost nepremičnine naslednji dejavniki:

#### **Obstoječi predpisi glede uporabe zemljišča**

Veljavni prostorski akt je Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Hrastnik (OPN Hrastnik) (UV Zasavja št. 2/2016).

Pravni režim: Erozijsko območje (običajni zaščitni ukrepi); Območje poteklega podzemnega pridobivalnega prostora mineralnih surovin.

#### **Razumno verjetne spremembe veljavnih predpisov o uporabi zemljišč**

Ocenjujem, da ne obstaja razumna verjetnost za bistveno spremembo obstoječih predpisov o uporabi zemljišča.

#### **Razmere na trgu nepremičnin**

Povpraševanja na trgu po nepremičninah podobnih karakteristik je bilo v letu 2022 v porastu.

#### **Predvidene spremembe v soseski**

Skladno z implementacijo sprejetega prostorskega akta.

### **3. Mnenje – odgovor na vprašanje**

---

#### **3.1. Končna ocena vrednosti**

***Ocenjena tržna vrednost dolžnikove lastninske pravice do posesti: parcela ID znak 2640 554/6, do 1/1, ob upoštevanju vseh predpostavk in omejitev, znaša na dan 21.03.2023: 3.200,00 EUR<sup>3</sup>.***

Analiza je pretežno podprta s tržnimi podatki, manjši del ocen pa je subjektiven.

Uporabljen način ocenjevanja je način tržnih primerjav.

---

<sup>3</sup> V oceni vrednosti ni zajet ddv niti ostale obremenitve, vezane na transakcije s predmetno lastninsko pravico

### 3.2. Odgovor na zastavljeno vprašanje

*Izvedem naj ogled ocenjevale nepremičnine, h kateremu moram povabiti stranke tega postopka in izdelati pisno izvedensko mnenje o tržni ceni ocenjevale nepremičnine ID znak: 2640 554/6, v lasti dolžnika do celote (1/1).*

**Ocenjena tržna vrednost dolžnikove lastninske pravice do posesti: parcela ID znak 2640 554/6, do 1/1, ob upoštevanju vseh predpostavk in omejitev, znaša na dan 21.03.2023: 3.200,00 EUR<sup>4</sup>.**

Igor Drobež, univ.dipl.inž.grad.

Sodni izvedenec in sodni cenilec za gradbeno stroko

## 4. Priloge

---

### 4.1. Viri in pomembnejša literatura,

1. MSOV
2. Poslovnofinančni standard številka 2 ((Uradni list RS, št. 106/13, 18. 12. 2013)
3. Podatki SURS
4. Bilteni BS
5. The Appraisal of Real Estate, 12 Ed (2001, Appraisal Institute)
6. Richard M.Betts, Silas J. Ely, Basic Real Estate Apraisal (5-th. Ed., 2000)
7. Friedman, Ordway: Income Property Appraisal and Analysis (1989)
8. Gebaudekosten: BKB-Baukostenberatungsdienst, Stuttgart
9. Podatki pridobljeni iz interneta (SLONEP.net, <http://prostor.gov.si>, portal TRGOSKOP, zemljiška knjiga, portal PeG,...)

### 4.2. Katastrski podatki

<https://ipi.eprostor.gov.si/jv/>

### 4.3. Obseg dela

Ogled predmetne nepremičnine se opravi vizualno brez podrobnega pregleda posameznih elementov stavbe. Osnovne podatke o predmetni posesti se lahko privzame iz katastra, cenilec opravi približno kontrolo izmer. Podrobnih izmer površin zemljišča, stavbe ali dela stavbe cenilec ne opravi.

Zbiranje in preverjanje tržnih podatkov. Osnovne podatke o prodajah primerljivih posesti se pridobi iz dosegljivih informacij GURS in GIRS (TRGOSKOP). Ocenjevalec naj te podatke preveri v zemljiški knjigi in z ogledom na terenu.

---

<sup>4</sup> V oceni vrednosti ni zajet ddv niti ostale obremenitve, vezane na transakcije s predmetno lastninsko pravico

Analiza tržnih podatkov in izdelava poročila o ocenjevanju vrednosti. V poročilu se predstavi glavne teoretične osnove in utemeljitve. Glavne tržne podatke in njihove osnovne značilnosti se opiše v poročilu. Posamezni postopki dela naj bodo dovolj razvidni v poročilu.

Odgovornost za informacije o površini zemljišča in površini objekta. Podatke se prevzame po zemljiškem katastru in katastru stavb. Cenilec opravi približno kontrolo izmer. Odgovornosti za pravilnost teh podatkov cenilec ne prevzema.

Odgovornost za potrditev natančnega opisa opisa in stanja objekta/ov. Cenilec opravi vizualni pregled, ne pa podrobnega pregleda detajlov in posameznih delov predmetne stavbe. Eventualne lastnosti ocenjevane posesti, ki jih pri običajnem vizualnem pregledu ni opaziti, pa nanje cenilec ni opozorjen, ne bodo vključene v oceno in zato cenilec ne prevzema odgovornosti. Cenilec prevzema odgovornost za potrditev natančnega opisa in stanja objekta.

Obseg raziskave v naravi, natančen opis in ustreznost komunalnih priključkov. Podatki o komunalnih priključkih so povzeti po katastru in preverjeni na ogledu. Cenilec prevzema odgovornost za natančen opis in za ustreznost komunalnih priključkov.

Obstoj kakršnih koli informacij o stanju tal in temeljev. Informacije o stanju tal in temeljev niso dosegljive in niso pregledane.

Odgovornost za prepoznavanje dejanskih in možnih okoljskih tveganj. Podatki o dejanskih in možnih okoljskih tveganjih niso preverjeni.

Preveritev nepremičninske pravice. Lastništvo je preverjeno v zemljiški knjigi preko internetnega dostopa.

Nadrejene in podrejene nepremičninske pravice, ki vplivajo na pravico, ki je predmet ocene, ne obstajajo (vpogled v ZK).

Narava in vir informacij, na katere se ocenjevalec zanaša. Narava in viri vseh ustreznih informacij, na katere se je v procesu ocenjevanja vrednosti treba zanesti brez posebnega preverjanja, so dogovorjeni, in sicer:

- Podatki o primerljivih prodajah, ki so dosegljivi preko internetnega registriranega dostopa GURS (ETN) in GIRS (TRGOSKOP), ki niso dvomljivi
- Podatki iz zemljiške knjige in katastra
- Podatki PeG gradbeni portal o stroških gradenj ali podatki o stroških konkretne gradnje

Predpostavke in posebne predpostavke: niso dogovorjene, ocenjevalec jih uporabi po lastni presoji.

Omejitve uporabe razširjanja ali objave. Ocena vrednosti je namenjena naročniku za podan namen in predstavlja tajnost. Vsebino poročila le lahko razkrije le osebam, ki jim je to potrebno za podan namen uporabe ocene.

Skladnost ocenjevanja vrednosti z MSOV. Ocena vrednosti in poročilo je skladno z MSOV.

#### **4.4. Izpisek iz zemljiške knjige**



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

čas izdelave izpisa: 20.3.2023 - 21:04:32

**Nepremičnina**

**tip nepremičnine:** 1 - zemljiška parcela  
**vir ID znaka:** 1 - zemljiški kataster  
**ID znak:** parcela 2640 554/6  
**katastrska občina** 2640 HRASTNIK **parcela** 554/6 (ID 2149344)

**Plombe:**

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

**Osnovni pravni položaj nepremičnine:**

**ID osnovnega položaja:** 6520679  
**vrsta osnovnega položaja:** 101 - vknjižena lastninska pravica  
**delež:** 1/1  
**imetnik:**  
1. EMŠO: 0411958\*\*\*\*\*  
osebno ime: Igor Hrovatič  
naslov: Prapretno pri Hrastniku - del 063A, 1430 Hrastnik

**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
13108522	26.11.2001 09:18:00	401 - vknjižena hipoteka
16278425	21.06.2012 14:22:27	401 - vknjižena hipoteka
19993004	27.02.2019 15:06:51	401 - vknjižena hipoteka
21371047	14.01.2021 13:21:34	401 - vknjižena hipoteka
22831108	24.10.2022 15:43:10	401 - vknjižena hipoteka

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

**ID pravice / zaznambe** 13108522  
**čas začetka učinkovanja** 26.11.2001 09:18:00  
**vrsta pravice / zaznambe** 401 - vknjižena hipoteka  
**glavna nepremičnina:** katastrska občina 2640 HRASTNIK parcela 554/6 (ID 2149344)

**podatki o vsebini pravice / zaznambe**  
terjatev: 39.318.895,40 SIT  
tip dospelosti 2 - do odpoklica  
dodatni opis: 39.318.895,40 SIT

Na podlagi sklepa o zavarovanju tuk.sodišča z dne 27.11.2001, opr.št.Z 286/2001 in izvršilnega naslova overjenega in izvršljivega dolgovnega seznama zaostalih obveznostise vknjiži zastavna pravica za zavarovanje upnikove denarne terjatve z zakonitimi zamudnimi obrestmi od 26.10.2001 do plačila, stroškov tega predloga v znesku 23.500,00 SIT ter vseh nadaljnjih izvršilnih stroškov, vse z zakonitimi zamudnimi obrestmi od dne izdaje sklepa do plačila.

**imetnik:**  
1. matična številka: *podatek ni vpisan*  
firma / naziv: Republika Slovenija, Ministrstvo za finance, Davčna uprava RS, Davčni urad Hrastnik  
naslov:

**zveza - ID osnovnega položaja:**



6520679

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

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
13448740	26.11.2001 09:18:00	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

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

<b>ID pravice / zaznambe</b>	13448740
<b>čas začetka učinkovanja</b>	26.11.2001 09:18:00
<b>vrsta pravice / zaznambe</b>	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
<b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>	
dodatni opis:	Na podlagi sklepa o zavarovanju tuk.sodišča z dne 27.11.2001, opr.št.Z 286/2001 in izvršilnega naslova overjenega in izvršljivega dolgovnega seznama zaostalih obveznostise zaznamuje izvršljivost terjatve.

<b>ID pravice / zaznambe</b>	16278425
<b>čas začetka učinkovanja</b>	21.06.2012 14:22:27
<b>vrsta pravice / zaznambe</b>	401 - vknjižena hipoteka
<b>glavna nepremičnina:</b>	<b>katastrska občina 2640 HRASTNIK parcela 554/6 (ID 2149344)</b>
<b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>	
terjatev:	63.747,52 EUR
obresti	z zakonskimi zamudnimi obrestmi
tip dospelosti	2 - do odpoklica
dodatni opis:	Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 63.747,52 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o izvršbi, navedenega v zaznambi izvršbe pri tej hipoteki
<b>imetnik:</b>	
1. matična številka:	5909139000
firma / naziv:	SPARKASSEN LEASING družba za financiranje d.o.o. - v likvidaciji
naslov:	Cesta v Kleče 015, 1000 Ljubljana
<b>zveza - ID osnovnega položaja:</b>	6520679

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

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
16278426	21.06.2012 14:22:27	712 - zaznamba izvršbe

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

<b>ID pravice / zaznambe</b>	16278426
<b>čas začetka učinkovanja</b>	21.06.2012 14:22:27
<b>vrsta pravice / zaznambe</b>	712 - zaznamba izvršbe
<b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>	
organ, ki vodi postopek	OKRAJNO SODIŠČE V TRBOVLJAH
opr. št. postopka	In 69/2012
dodatni opis:	se zaznamuje sklep o izvršbi Okrajnega sodišča v Trbovljah, opr. št. In 69/2012

<b>ID pravice / zaznambe</b>	19993004
<b>čas začetka učinkovanja</b>	27.02.2019 15:06:51
<b>vrsta pravice / zaznambe</b>	401 - vknjižena hipoteka
<b>glavna nepremičnina:</b>	<b>katastrska občina 2640 HRASTNIK parcela 554/6 (ID 2149344)</b>
<b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>	
terjatev:	3.213,49 EUR
obresti	glej opis
tip dospelosti	1 - določen dan
datum dospelosti	19.02.2019
dodatni opis:	Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 3.213,49 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Trbovljah, opr. št. Z 20/2019 z dne 22.02.2019.

**imetnik:**

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

**zveza - ID osnovnega položaja:**

6520679

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

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
22906932	27.02.2019 15:06:51	712 - zaznamba izvršbe
19993005	27.02.2019 15:06:51	726 - zaznamba izvršljivosti terjatve

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

<b>ID pravice / zaznambe</b>	22906932
<b>čas začetka učinkovanja</b>	27.02.2019 15:06:51
<b>vrsta pravice / zaznambe</b>	712 - zaznamba izvršbe
<b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>	
organ, ki vodi postopek	Okrajno sodišče v Trbovljah
opr. št. postopka	I 321/2022
dodatni opis:	
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Trbovljah, opr. št. I 321/2022 z dne 29.11.2022	
Zaznamba izvršbe učinkuje od trenutka, od katerega učinkuje vknjižba navedene hipoteke z ID pravice 19993004.	

<b>ID pravice / zaznambe</b>	19993005
<b>čas začetka učinkovanja</b>	27.02.2019 15:06:51
<b>vrsta pravice / zaznambe</b>	726 - zaznamba izvršljivosti terjatve
<b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>	
organ, ki vodi postopek	Okrajno sodišče v Trbovljah
opr. št. postopka	Z 20/2019
dodatni opis:	
Zaznamba izvršljivosti terjatve je vpisana na podlagi sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Trbovljah, opr. št. Z 20/2019 z dne 22.02.2019.	

<b>ID pravice / zaznambe</b>	21371047
<b>čas začetka učinkovanja</b>	14.01.2021 13:21:34
<b>vrsta pravice / zaznambe</b>	401 - vknjižena hipoteka
<b>glavna nepremičnina:</b>	<b>katastrska občina</b> 2640 HRASNİK <b>parcelsa</b> 554/6 (ID 2149344)
<b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>	
terjatev:	4.535,19 EUR
obresti	glej opis
tip dospelosti	1 - določen dan
datum dospelosti	13.01.2021
dodatni opis:	
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 4.535,19 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Trbovljah opr. št. Z 2/2021 z dne 14.01.2021.	

**imetnik:**

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

**zveza - ID osnovnega položaja:**

6520679

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

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
22945031	14.01.2021 13:21:34	712 - zaznamba izvršbe
21371048	14.01.2021 13:21:34	726 - zaznamba izvršljivosti terjatve

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

<b>ID pravice / zaznambe</b>	22945031
------------------------------	----------





**čas začetka učinkovanja** 14.01.2021 13:21:34  
**vrsta pravice / zaznambe** 712 - zaznamba izvršbe  
**podatki o vsebini pravice / zaznambe**  
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Trbovljah  
opr. št. postopka I 321/2022  
dodatni opis:  
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Trbovljah, opr. št. I 321/2022 z dne 29.11.2022.  
Zaznamba izvršbe učinkuje od trenutka, od katerega učinkuje vknjižba navedene hipoteke z ID pravice 21371047.

**ID pravice / zaznambe** 21371048  
**čas začetka učinkovanja** 14.01.2021 13:21:34  
**vrsta pravice / zaznambe** 726 - zaznamba izvršljivosti terjatve  
**podatki o vsebini pravice / zaznambe**  
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Trbovljah  
opr. št. postopka Z 2/2021  
dodatni opis:  
Zaznamba izvršljivosti terjatve je vpisana na podlagi sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Trbovljah opr.št. Z 2/2021 z dne 14.01.2021

**ID pravice / zaznambe** 22831108  
**čas začetka učinkovanja** 24.10.2022 15:43:10  
**vrsta pravice / zaznambe** 401 - vknjižena hipoteka  
**glavna nepremičnina:** katastrska občina 2640 HRASTNIK parcela 554/6 (ID 2149344)  
**podatki o vsebini pravice / zaznambe**  
terjatev: 50,00 EUR  
obresti glej dodatni opis  
tip dospelosti 1 - določen dan  
datum dospelosti 20.10.2022  
dodatni opis:  
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 50,00 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Trbovljah opr. št. Z 39/2022 z dne 24.10.2022.  
**imetnik:**  
1. matična številka: 5854814000  
firma / naziv: REPUBLIKA SLOVENIJA  
naslov: Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana  
**zveza - ID osnovnega položaja:** 6520679  
**pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:**

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
22831109	24.10.2022 15:43:10	726 - zaznamba izvršljivosti terjatve
23031200	24.10.2022 15:43:10	712 - zaznamba izvršbe

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

**ID pravice / zaznambe** 22831109  
**čas začetka učinkovanja** 24.10.2022 15:43:10  
**vrsta pravice / zaznambe** 726 - zaznamba izvršljivosti terjatve  
**podatki o vsebini pravice / zaznambe**  
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Trbovljah  
opr. št. postopka Z 39/2022  
dodatni opis:  
Zaznamba izvršljivosti terjatve je vpisana na podlagi sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Trbovljah opr. št. Z 39/2022 z dne 24.10.2022.

**ID pravice / zaznambe** 23031200  
**čas začetka učinkovanja** 24.10.2022 15:43:10  
**vrsta pravice / zaznambe** 712 - zaznamba izvršbe  
**podatki o vsebini pravice / zaznambe**  
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Trbovljah  
opr. št. postopka I 321/2022  
dodatni opis:  
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Trbovljah, opr. št. I 321/2022 z dne



29.11.2022  
Zaznamba izvršbe učinkuje od trenutka, od katerega učinkuje vknjižba navedene hipoteke z ID pravice  
22831108.