

# POVZETEK MNENJA O VREDNOSTI-

## opr. št. I191/2023 Okrajno sodišče v Radovljici

Naloga

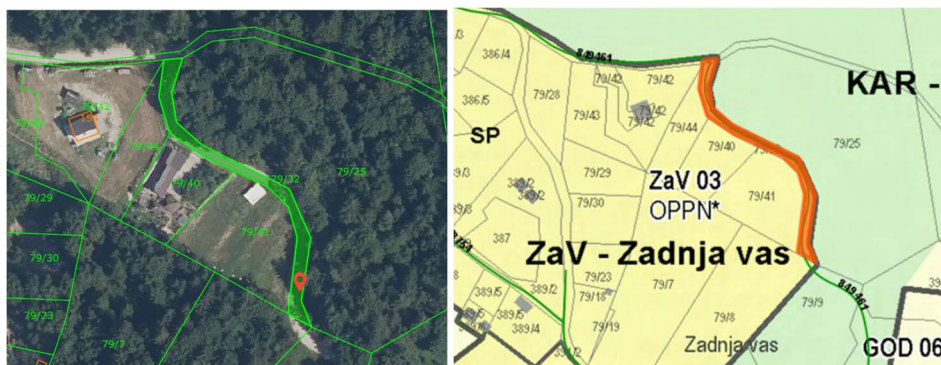
Oprava ogleda, fotografiranje nepremičnine in ocena njene tržne vrednosti

Datum ocene

15. november 2024

Predmet ocene

Nepremičnina ID znak parcela 2152 79/32



Ocenjevana nepremičnina predstavlja del kategorizirane javne poti št. 849461, ki poteka ob robu naselja počitniških hiš v naselju Zadnja vas v občini Radovljica, na južnem pobočju Dobrče.

Zemljišče je ozke nepravilne oblike, širine med 3 in 5 m. Po dolžini oblika zemljišča sledi obliki terena.

Tla so utrjena, v makadamski izvedbi.

Komentar  
ocenjevanja  
vrednosti

Glede na analizo tržnih podatkov in strokovna izhodišča je bil za izračun vrednosti uporabljen:  
- način tržnih primerjav - metoda primerljivih poslov

Ocenjena vrednost

**5.352 EUR oz. 8,0 EUR/m<sup>2</sup>**

Statistična  
zanesljivost ocene

Nizka. Interval zaupanja pri 95% zanesljivosti znaša 15%.

Posebne  
predpostavke

-

Posebnosti

- V naravi ocenjevano zemljišče predstavlja kategorizirano javno pot.  
- Predkupna pravica Občine Radovljica.

# MNENJE O TRŽNI VREDNOSTI NEPREMIČNIN

## opr. št. I191/2023 Okrajno sodišče v Radovljici

ID znak parcela 2152 79/32 –

stavbno zemljišče – del kategorizirane poti št. 849461 v naselju Zadnja vas, Radovljica



# VSEBINA MNENJA

---

VSEBINA MNENJA.....	2
UVOD .....	3
OPIS OCENJEVANIH NEPREMIČNIN.....	5
ANALIZE .....	8
OCENA VREDNOSTI.....	11
KONČNA OCENA IN SKLEP MNENJA.....	14
IZJAVA CENILCA .....	15
PRILOGE 4x	

# UVOD

<i>Naročnik poročila</i>	Okrajno sodišče v Radovljici, opr. št. I191/2023
<i>Ocenjena nepremičnina</i>	ID znak parcela 2152 79/32
<i>Cenilec</i>	Simon Vidmar, univ. dipl. inž. gradb. sodni cenilec za gradbeništvo – nepremičnine, stavbna zemljišča sodni cenilec za kmetijstvo – kmetijska zemljišča
<i>Dokumentacijska podlaga</i>	<p>Za namen izdelave mnenje sem pridobil in pregledal:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- javno dostopne podatke o ocenjevani in primerljivih nepremičninah,</li> <li>- Lokacijsko informacijo št. 35120-0484/2024-2 z dne 05.11.2024,</li> <li>- ZK izpisek ocenjevane in nekaterih primerljivih nepremičnin,</li> <li>- podatki katastra nepremičnin.</li> </ul> <p>Splošna dokumentacijska podlaga je navedena v prilogi.</p>
<i>Opis obsega dela pri izvedbi ocenjevanja</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pregledani so bili javno dostopni podatki o ocenjevani nepremičnini.</li> <li>- Preučene so bile omejitve, ki se nanašajo na nepremičninske pravice za ocenjevano nepremičnino.</li> <li>- Preverjeni so bili veljavni prostorski akti in določila, ki imajo vpliv na vrednost ocenjevane nepremičnine.</li> <li>- Opravljen je bil osebni ogled nepremičnine, ki je predmet ocene vrednosti na obravnavani lokaciji.</li> <li>- Zbrani, preverjeni in analizirani so bili predpisi in kazalniki, ki vplivajo na vrednost nepremičnin.</li> <li>- Zbrani, pregledani in analizirani so bili podatki o slovenskem trgu in lokalnem podtrgu nepremičnin ločeno po posameznem tipu.</li> <li>- Izračunana je tržna vrednost nepremičnine skladno z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti in pravili stroke.</li> <li>- Pripravljeno je pisno mnenje o tržni vrednosti ocenjevane nepremičnine.</li> </ul>
<i>Predpostavke</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Za podatke iz javnih evidenc je predpostavljeno, da so zanesljivi. Preverjeni so bili skladno z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri, da so točni.</li> <li>- Ocena vrednosti temelji na informacijah, ki so bile v času izdelave mnenja znane.</li> <li>- Predpostavljeno je, da zemljišče ne vsebuje nobenih škodljivih snovi/materialov. Kot cenilec nisem usposobljen za odkrivanje takšnih snovi ali materialov.</li> </ul>
<i>Posebne predpostavke</i>	-
<i>Omejitve</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Poročilo je izdelano le za naveden namen in se ga v druge namene ne sme uporabljati.</li> <li>- Kot cenilec ne nosim odgovornosti za pravilnost javnih informacij o nepremičninah.</li> <li>- Vrednotenje je podajanje strokovnega mnenja o vrednosti določene pravice na nepremičnini, pri čemer je ocenjena vrednost le informacija naročniku in uporabniku o vrednosti pravice, glede na namen ocene in vrsto ocenjene vrednosti.</li> <li>- Napovedovanje bodočih dogodkov ali pogojev je izvedeno na osnovi preteklih trendov in opazovanju trga z analitično presojo glede nadaljevanja teh trendov. V primeru močno spremenjenih tržnih razmer in okoliščin prodaje se lahko tržna vrednost razlikuje od ocenjene.</li> <li>- Ocena vrednosti velja na datum vrednotenja. Kot cenilec ne morem sprejeti odgovornosti za spremembe na trgu nepremičnin v prihodnosti. Ocena temelji na podatkih, ki so mi bili znani na dan ceniitve.</li> <li>- Dejanska cena dosežena v morebitni transakciji, ki bi vključevala predmetno nepremično, lahko odstopa od ocenjene vrednosti zaradi različnih dejavnikov (motivacija strank, pogajalske sposobnosti strank, struktura transakcije, ipd.)</li> <li>- Izračuni določenih parametrov v ceniitvi lahko temeljijo na podatkih, za katere ni mogoče preveriti vseh podrobnosti in so zato manj zanesljivi.</li> <li>- Izračuni so opravljeni s pomočjo programa Microsoft Excel. Morebitna odstopanja v izračunanih vrednostih so možna ob uporabi drugega orodja za računanje.</li> </ul>

- Ocena vrednosti ne vsebuje DDV in DPN.
- Ocena vrednosti ni namenjena računovodskemu poročanju.
- Poročila ali del poročila se brez dovoljenja avtorja ne sme javno objaviti.
- Veljajo le originalno ali z elektronskim certifikatom podpisani izvodi poročila.
- Nisem dolžan spreminjati ali aktualizirati poročila, če nastopajo drugačne okoliščine od tistih, ki so veljale na dan ocenjevanja.

*Razkritja*

-

*Podlaga vrednosti*

Podlaga je Tržna vrednost skladno z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV 104, 30.1).  
 "Tržna vrednost je ocenjevani znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile."

*Premisa vrednosti*

Premisa vrednosti je sedanja uporaba ali obstoječe uporabe skladno z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV 150.1).  
 "Sedanja ali obstoječe raba je sedanji način uporabe sredstva, obveznosti, skupine sredstev in/ali skupine obveznosti. Sedanja uporaba je lahko, ni pa nujno, tudi najgospodarnejša uporaba."

*Načini in metode ocenjevanja*

Način tržnih primerjav – metoda primerljivih poslov

*Datum**ogleda*

15.11.2024 med 17:00 in 17:30 uro

*ocene*

15.11.2024

*poročila*

30.11.2024

*Posebnosti*

- Ocenjevano zemljišče v naravi predstavlja cesto – kategorizirano javno pot.
- Predkupna pravica Občine Radovljica po Odloku o določitvi območja predkupne pravice Občine Radovljica (DN – UO, št. 243/18).

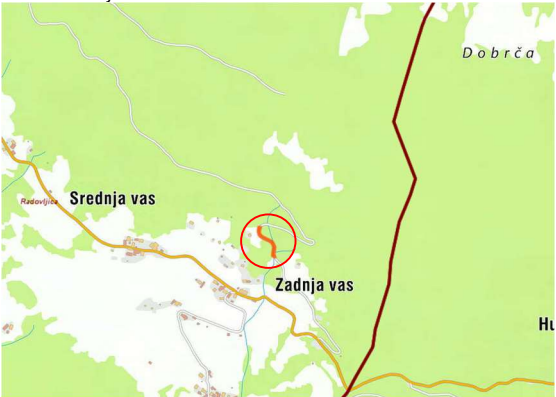
# OPIS OCENJEVANE NEPREMIČNINE

## LOKACIJA

Makrolokacija – vir: Maps Google



Mikrolokacija vir: -l-obcina



Opis:	Zemljišč leži na vzhodnem robu počitniškega naselja Zadnja vas, na južnem pobočju Dobrče, v krajevni skupnosti Begunje na Gorenjskem, na cca. 680 m.n.v..		
	Statistična regija	Gorenjska	Občina: Radovljica
Lokacija:	Naselje:	Zadnja vas	Vrsta naselja (pretežno): Stanovanjske in počitniške hiše
	Mikro lokacija:	severni del naselja, vzhodni rob območja počitniških hiš	
	Oddaljenost od javnih ustanov:	vrtec, OŠ, UE, trgovine – med 5 in 10 km	
	Oddaljenost od AC:	do 10 km	
	Javni promet	avtobusno postajališče v naselju Zadnja vas cca 1,5 km	
	Posebnosti, zunanji vplivi :	Kategorizirana javna pot	
Trg nepremičnin v soseski:	Vrednost nepremičnin (dolgoročno):	stabilna	Rast cen: visoka, delno negotovost povezana z globalnim dogajanjem in izrazito majhno ponudbo
	Povpraševanje:	srednje	Običajni čas trženja: do 12 mesecev



## PARCELE S SESTAVINAMI

Katastrski podatki

ID znak parcela	namenska raba/dejanska raba	Površina zemljišča	Urejena parcela	Številka stavbe na parceli
2152 79/32	poselitev – območja stanovanj (S) območje SP- površine počitniških hiš / javna občinska cestna infrastruktura	669 m <sup>2</sup>	vzhodna meja - da	na parceli ni stavb

Zračni posnetek vir: I-obcina



Fotografije

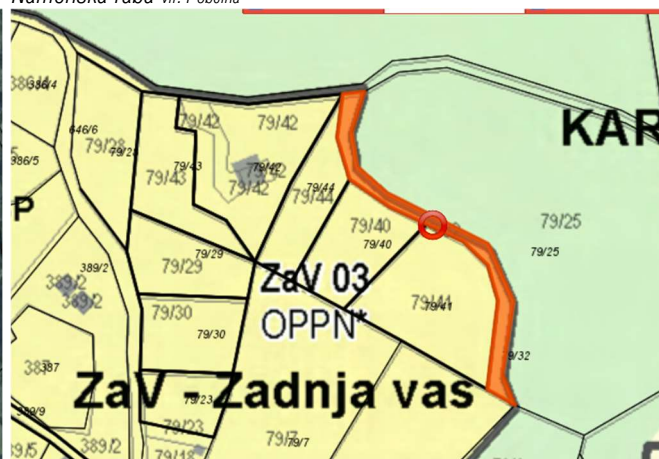
Pogled proti jugu



Srednji del proti jugu



Namenska raba vir: I-obcina



Pogled proti severu



Srednji del proti severu



<i>Opis parcel:</i>	Ocenjevana nepremičnina predstavlja del kategorizirane javne poti št. 849461, na južnem pobočju Dobrče, vzhodno od počitniškega dela naselja Zadnja vas v krajevni skupnosti Begunje na Gorenjskem. Nepremičnina leži na n.m.v cca 680 m.  V naravi nepremičnina predstavlja cesto v makadamski izvedbi.  Na vzhodnem delu cesta meji na gozdno zemljišče, na zahodnem delu na območje počitniških hiš.
<i>Sestavine:</i>	Na ocenjevanem zemljišču ni stavb.
<i>Namenska raba:</i>	Enota urejanja prostora: ZaV 03, z oznako SP površine počitniških hiš, poselitev – območja stanovanj (S)
<i>Gospodarska javna in energetska infrastruktura:</i>	Iz javnih podatkov na parceli ni vrisanih vodov GJI.
<i>Dostop:</i>	Fizično urejen, pravno neurejen.
<i>Pravni režimi:</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>- potek in varovalni pas kategorizirane občinske ceste;</li><li>- območje Natura 2000 - Karavanke ID 3000285;</li><li>- ekološko pomembna območja - Karavanke ID 21300;</li><li>- naravna vrednota državnega pomena - Peračica s pritoki – ident.št. 2778 V;</li><li>- vodni in priobalni pas - varovalni pas vodotoka 2. reda;</li><li>- vplivno območje letališča - vplivno območje letališča ALC Lesce - območje C;</li><li>- višine nad 550 m;</li><li>- erozijsko območje - Opozorilno območje - običajni zaščitni ukrepi;</li></ul>
<i>Posebnosti zemljišč:</i>	-
<i>Podatki o preteklih prodajah:</i>	V bazi ETN ni bilo najdenih transakcij z ocenjevanim zemljiščem.

PRAVNO STANJE

<i>Osnovni pravni položaj</i> <small>(Vir ZK na dan 24.10 in 27.11.2024)</small>	Lastninska pravica je vpisana v korist:  Alenka Hoffman                      VINO 016, 1291 Škofljica	1/1
---	---	-----

Vpisane pravice/zaznambe

Na parceli sta vpisani dve hipoteki.

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
19227140	27.12.2017 14:26:35	401 - vknjižena hipoteka
23711488	05.01.2024 12:50:35	401 - vknjižena hipoteka

<i>Širši pravni položaj</i>	-
-----------------------------	---

<i>Najemne pravice</i>	Niso poznane.
------------------------	---------------

<i>Druge obremenitve</i>	-
--------------------------	---

<i>Posebnosti</i>	Predkupna pravica po Odloku o določitvi območja predkupne pravice Občine Radovljica (DN – UO, št. 243/18).
-------------------	--

ZK izpisek je priloga poročila.



# ANALIZE

## ANALIZA GOSPODARSKIH KAZALNIKOV

Pregledane javno objavljene analize\*

Ekonomsko ogledalo 6/2024 (pregledano dne 18.11.2024)  
<https://www.umar.gov.si/publikacije/ekonomsko-ogledalo>

Gospodarska rast

BDP	2021	2022	2023	napoved			grafični prikaz
Leto	2024	2025	2026				
Realna stopnja rasti %	8,40%	2,70%	2,10%	1,50%	2,50%	2,50%	

Vir: Umar - Ekonomsko ogledalo, 06/2024

Zaposlenost

STOPNJA BREZPOSELNOSTI	2021	2022	2023	napoved			grafični prikaz
Leto	2024	2025	2026				
Registrirana %	7,60%	5,80%	5,00%	4,60%	4,50%	4,70%	

Vir: Umar - Ekonomsko ogledalo, 06/2024

Inflacija

INFLACIJA	2021	2022	2023	napoved			grafični prikaz
Leto	2024	2025	2026				
Inflacija, povprečje leta	1,90%	8,80%	7,40%	2,10%	3,30%	2,20%	

Vir: Umar - Ekonomsko ogledalo, 06/2024

Obrestne mere

OBRESTNE MERE	2021	2022	2023	do avgusta 2024			grafični prikaz
Leto	2024	2025	2026				
Fiksne obrestne mere - posojila gospodinjstvom, povprečje leta	1,72%	2,31%	3,80%	3,67%			

Vir: Umar - Ekonomsko ogledalo, 06/2024

Število izdanih gradbeni dovoljenj

IZDANA GD	2021	2022	2023	2024 (začani podatki do junij)	grafični prikaz
Leto	2024	2025	2026	2027	
Št. izdanih GD	6.727	6.386	5.972	2.675	

Vir: SURS - SiStat, julij 2024

Gibanje št. prebivalcev

ŠTEVILO PREBIVALCEV na 1. januar	2021	2022	2023	2024	grafični prikaz
Leto	2025	2026	2027	2028	
Slovenija	2.108.977	2.107.180	2.116.972	2.123.949	
Št. prebivalcev - Radovljica	19.195	19.325	19.315	19.406	
Št. prebivalcev - Zadnja vas Radovljica	33	35	30	30	

Vir: SURS - SiStat, november 2024

\* podrobnosti si uporabniki mnenja lahko preberejo na navedenih spletnih straneh. Posamezna poročila zaradi obsežnosti niso priložena.

## ANALIZA DAVČNIH PREDPISOV

Pregledane javnih dokumentov \*

Brošura o obdavčitvi nepremičnin 7. izdaja december 2023  
[https://www.fu.gov.si/fileadmin/Internet/Davki\\_in\\_druge\\_dajatve/Podrocja/Davek\\_na\\_promet\\_nepremicnin/Opis/Brosura\\_o\\_o\\_bdavcitvi\\_nepremicnin.docx](https://www.fu.gov.si/fileadmin/Internet/Davki_in_druge_dajatve/Podrocja/Davek_na_promet_nepremicnin/Opis/Brosura_o_o_bdavcitvi_nepremicnin.docx)

Prodaja nepremičnin - DDV

V kolikor je prodajalec zavezanec za DDV mora pred sklenitvijo pogodbe preveriti, če gre za dobavo, obdavčeno z DDV ali ne. Plačila DDV je oproščena dobava zemljišč, razen stavbnih zemljišč (zemljiških parcel, ki so z občinskim prostorskim načrtom namenjene graditvi objektov). Dobava nezazidanih stavbnih zemljišč se obdavči po splošni stopnji 22 %.

Podaritev in dedovanje nepremičnin

Davčni zavezanec je oseba, ki prejme premoženje na podlagi dedovanja, darovanja, pogodbe o dosmrtnem preživljanju oz. darilne pogodbe za primer smrti. Davčna lestvica je progresivna in vezana na dedni red. Prvi dedni red je opravičen plačila davka.

Dobiček od kapitala

Pri prodaji nepremičnine ali podaritvi nepremičnine se v primeru, kadar je prodajalec nepremičnine ali darovalec nepremičnine fizična oseba, ugotavlja tudi dobiček iz kapitala, v skladu z določbami zakona o dohodnini. Davčna lestvica se zmanjšuje vsakih 5 let lastništva (25%, 20%, 15%). Po 15 letih lastništva se davek ne plača več.

Davek od premoženja	Davek od premoženja plačujejo fizične osebe, ki posedujejo stavbe (dele stavb, stanovanja in garaže) in prostore za počitek oziroma rekreacijo. Davek od premoženja na posest stavb se ne plačuje od kmetijskih gospodarskih poslopij, od poslovnih prostorov, ki jih lastnik oziroma uživalec uporablja za opravljanje dejavnosti, od stanovanjskih stavb. Davčna lestvica je vezana na vrednost premoženja.
Nadomestilo za uporabo stavbnih zemljišč	Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča (NUSZ) je obvezna dajatev. Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča se plačuje na območju mest in naselij mestnega značaja, na območjih, ki so določena za stanovanjsko in drugačno kompleksno graditev, na območjih, za katere je sprejet prostorski izvedbeni načrt, in na drugih območjih, ki so opremljena z vodovodnim in električnim omrežjem. Višina je vezana na površino objekta ter namembnost stavbnega zemljišča in opremljenost s komunalno infrastrukturo oz. možnost priključitve nanjo.
Davek na dobiček zaradi spremembe namembnosti zemljišč	Zakonske določbe, ki so urejale obveznost plačevanja, so prenehale veljati 31.3.2020.
Davčna obravnava cen zemljišč v tem poročilu	Pri prometu se glede na lastništvo obračuna 2% DPN. Po zakonodaji je zavezanec lastnik/prodajalec, lahko pa obveznost prenese na kupca.

\* podrobnosti si uporabniki poročila lahko preberejo na navedenih spletnih straneh. Brošura zaradi obsežnosti ni priložena.

ANALIZA NEPREMIČNINSKEGA TRGA – SPLOŠNO

Pregledane javno objavljene analize

Poročila o slovenskem nepremičninskem trgu (pogledano 18.11.2024)  
<https://trgnepremicnin.si/sl/periodicna-porocila/>

Pregledana in uporabljena so bila aktualna in pretekla poročila, ki so pomembna za razumevanje trga nepremičnin

Slovenski trg nepremičnin

Indeksi cen nepremičnin – Slovenija										grafični prikaz
2015=100%	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024*	
Stanovanja	1,06	1,15	1,26	1,33	1,39	1,60	1,90	2,02	2,12	
Hiše	1,05	1,09	1,15	1,20	1,23	1,39	1,56	1,70	1,76	
Zemljišča za gradnjo	1,03	1,05	1,14	1,20	1,25	1,40	1,64	1,77	2,05	
Kmetijska zemljišča	1,03	1,05	1,10	1,17	1,25	1,33	1,47	1,56	1,61	
Gozdna zemljišča	0,98	0,99	1,06	1,08	1,19	1,16	1,20	1,27	1,31	
Vir: Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2023 in prvo polletje 2024, lastni izračuni										
* indeksi na sivo označenih poljih v poročilu niso podani - upoštevani so indeksi iz preteklega leta										

Trg nepremičnin – Gorenjska – indeksi

Indeksi cen nepremičnin – Gorenjska										grafični prikaz
2015=100%	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024*	
Stanovanja	1,04	1,10	1,21	1,36	1,44	1,63	2,05	2,16	2,22	
Hiše	0,96	1,03	1,11	1,19	1,27	1,28	1,64	1,79	1,86	
Zemljišča za gradnjo	1,01	1,04	1,11	1,18	1,19	1,33	1,56	1,68	1,95	
Kmetijska zemljišča	0,94	0,96	1,01	1,05	1,11	1,10	1,21	1,28	1,32	
Gozdna zemljišča	0,92	0,92	1,01	1,00	1,12	1,14	1,12	1,36	1,40	
Vir: Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2023 in prvo polletje 2024, lastni izračuni										
* indeksi na sivo označenih poljih v poročilu niso podani - upoštevani so indeksi za Slovenijo										

*Trg nepremičnin -  
Gorenjska – tržne  
cene stanovanja*  
Vir: GURS 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m <sup>2</sup> (25.percentil)	Cena €/m <sup>2</sup> (mediana)	Cena €/m <sup>2</sup> (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
<b>TAO GORENJSKO OBMOČJE</b>	<b>253</b>	<b>2.040</b>	<b>2.490</b>	<b>3.010</b>	<b>1972</b>	<b>52</b>
LAO JESENICE, HRUŠICA	99	2.000	2.230	2.550	1968	51
LAO ŠKOFJA LOKA	48	2.640	3.110	3.440	1977	51
LAO TRŽIČ	33	1.740	2.190	2.750	1966	52
LAO RADOVLJICA, LESCE	33	2.820	2.960	3.460	1974	52
LAO SEVEROZAHODNA OKOLICA KRANJA	21	2.110	2.850	3.140	1962	54
LAO ŠKOFJELOŠKO HRIBOVJE	14	1.640	1.900	2.320	1973	53

*Trg nepremičnin -  
Gorenjska – tržne  
cene hiš*  
Vir: GURS 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
<b>TAO GORENJSKO OBMOČJE</b>	<b>95</b>	<b>153.000</b>	<b>219.000</b>	<b>300.000</b>	<b>1974</b>	<b>198</b>	<b>600</b>
LAO SEVEROZAHODNA OKOLICA KRANJA	26	211.000	254.000	319.000	1983	230	590
LAO ŠKOFJELOŠKO HRIBOVJE	17	89.000	200.000	250.000	1970	164	570
LAO KARAVANKE IN KAMNIŠKE ALPE	16	102.000	155.000	227.000	1972	144	790
LAO ŠKOFJA LOKA	11	183.000	260.000	305.000	1967	204	540
LAO JESENICE, HRUŠICA	10	123.000	155.000	203.000	1945	156	660

*Trg nepremičnin -  
Gorenjska – tržne  
cene zemljišč za  
gradnjo*  
Vir: GURS 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Zemljišča za gradnjo	
	Velikost vzorca	Cena v €/m <sup>2</sup> (mediana)
GORENJSKO OBMOČJE	62	173
KRANJ Z OKOLICO	36	201

*Trg nepremičnin -  
Gorenjska –  
kmetijska zemljišča*  
Vir: GURS 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m <sup>2</sup> (25.percentil)	Cena €/m <sup>2</sup> (mediana)	Cena €/m <sup>2</sup> (75. percentil)	Površina zemljišča (mediana m <sup>2</sup> )
<b>TAO ALPSKO OBMOČJE</b>	<b>9</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TAO GORENJSKO OBMOČJE</b>	<b>55</b>	<b>5,23</b>	<b>7,00</b>	<b>8,58</b>	<b>4.000</b>
LAO KRANJ Z OKOLICO	45	6,00	7,00	9,88	4.300
LAO ŠKOFJELOŠKO HRIBOVJE	10	4,59	4,97	5,76	3.200

*Trg nepremičnin -  
Gorenjska – gozdna  
zemljišča*  
Vir: GURS 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m <sup>2</sup> (25.percentil)	Cena €/m <sup>2</sup> (mediana)	Cena €/m <sup>2</sup> (75. percentil)	Površina zemljišča (mediana m <sup>2</sup> )
GORENJSKO OBMOČJE	43	0,78	1,00	1,20	11.300

\* podrobna analiza trga z nepremičninami, ki so podobne ocenjevanim je narejena v poglavju Ocena vrednosti

# OCENA VREDNOSTI

## METODE IN NAČINI OCENE VREDNOSTI

*Predstavitev načinov in metod po MSOV*

	Način tržnih primerjav	Na donosu zasnovan način	Nabavnovrednostni način
Definicija	...nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katere so na voljo informacije cenah.	... nakazuje vrednost s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v eno samo sedanjo vrednost. Na podlagi tega načina se vrednost sredstva določi s sklicevanjem na vrednost dohodka, denarnega toka ali prihrankov pri stroških, ki jih to sredstvo ustvari.	...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, razen če gre za neprimeren čas, težave ali nevšečnosti, tveganja ipd.
Okoliščine uporabe	<ul style="list-style-type: none"> <li>-ocenjevano sredstvo je bilo nedavno prodano v poslu, ki je po podlagi vrednosti primerno za proučevanje;</li> <li>- ocenjevano sredstvo ali temu bistveno podobno sredstvo se dejavno javno trži; in/ali</li> <li>- obstajajo pogosti in/ali nedavni opazovani posli z bistveno podobnimi sredstvi.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zmožnost ocenjevanega sredstva, da ustvarja dohodek, je bistvena sestavina, ki vpliva na vrednost s stališča tržnega udeleženca; in/ali</li> <li>- utemeljene napovedi zneska in časa prihodnjih dohodkov so za ocenjevano sredstvo na razpolago, vendar je ustreznih tržnih primerjav zelo malo, če sploh so.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- tržni udeleženci bi lahko brez omejitev in dovolj hitro ponovno ustvarili sredstvo skoraj enake koristnosti, kot je ocenjevano sredstvo;</li> <li>- sredstvo neposredno ne ustvarja dohodka in zaradi enkratne vrste sredstva uporaba drugi načini ocenjevanja niso izvedljivi; in /ali</li> <li>- podlaga vrednosti, ki se uporablja, je v bistvu zasnovana na nadomestitvenih stroških.</li> </ul>
Najprimernejša uporaba	<ul style="list-style-type: none"> <li>- kadar je na razpolago zadostno število primerljivih transakcij (npr. stanovanjske nepremičnine, manjše poslovne nepremičnine, zemljišča,...)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- kadar nepremičnina ustvarja dohodek (npr. pisarniški prostori, trgovski prostori, industrijski prostori, večji sklopi kmetijskih zemljišč,...)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- kadar ni zadosti tržnih podatkov (npr: institucionalne stavbe: kulturne, izobraževalne, verske, zgodovinske,...; za namene zavarovalnic, kot del analize najgospodarnejše uporabe, preverbo in podporo drugih načinov ocenjevanja)</li> </ul>
Metode	<ul style="list-style-type: none"> <li>- metoda primerljivih poslov,</li> <li>- metoda posredne primerjave oz. metoda mnogokratnikov;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- metoda kapitalizacije donosa,</li> <li>- metoda diskontiranega denarnega toka;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- metoda nadomestitvene vrednosti,</li> <li>- metoda reprodukcijske vrednosti;</li> </ul>
Izračun vrednosti	<p>Metoda primerljivih poslov:</p> $\text{vrednost} = (\text{vrednost enote primerjave primerljive nepremičnine} \pm \text{prilagoditve}) \times \text{štev. enote primerjave ocenjevane nepremičnine.}$	<p>Metoda kapitalizacije donosa:</p> $\text{vrednost} = \text{stanovitni dobiček} / \text{mera kapitalizacije.}$ <p>Kjer je: stanovitni dobiček = najemnina - odbitek za neizkoriščenost in neiztržljivost - stroški poslovanja</p>	<p>Metoda nadomestitvene vrednosti:</p> $\text{vrednost} = \text{nadomestitvena vrednost novega objekta} - (\text{fizična, funkcionalna, ekonomska zastarelost}) + \text{vrednost zemljišča s komunalnim prispevkom}$
Uporabljeni načini:	Na podlagi izkušenj, tipa nepremičnine in pregleda tržnih podatkov je za oceno uporabljen način tržnih primerjav- metoda primerljivih poslov.		



## NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV- metoda primerljivih poslov

### ANALIZA MIKRO TRGA NEPREMIČNIN – ceste

Ponudba stavbnih zemljišč

vir: [www.nepremicnine.net](http://www.nepremicnine.net)  
vpogled na dan 29.11.2024

Na dan vpogleda je bil najden le en oglas v naselju Zadnja vas. Gre za stavbno zemljišče primerno za gradnjo, ki z ocenjevanim ni primerljivo.



Prodaja: Posest, Zazidljiva  
**ZADNJA VAS**  
1.397 m<sup>2</sup>, zazidljiva, Zadnja Vas, Begunje, sončna zazidljiva  
parcelsa, z lepim razgledom, prodamo. Cena: 116.000,00 EUR  
1.397,00 m<sup>2</sup>  
**116.000,00 €**

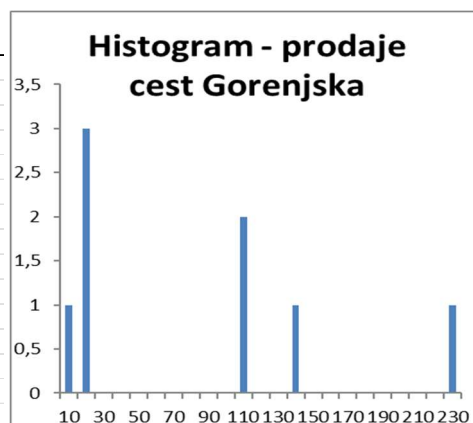
Makler Bled d.o.o.

Transakcije s zemljišči, ki predstavljajo ceste

vir: aplikacija Trgoskop  
vpogled na dan 29.11.2024

Pregledane so bile prodaje stavbnih zemljišč, ki so v katastru pod dejansko rabo vpisane kot ceste med 1.1.2022 in 29.11.2024, v na območju Gorenjske. Rezultati statistične analize najdenih poslov so prikazani spodaj:

	Vrednostna raven	Skupna površina	EUR / m <sup>2</sup>
Mean	12,33	134,12	69,10
Standard Error	0,83	55,88	25,73
Median	<b>13,00</b>	<b>52,00</b>	<b>14,97</b>
Mode	13,00	#N/A	#N/A
Standard Deviation	2,50	167,64	77,18
Sample Variance	6,25	28103,55	5956,12
Kurtosis	-0,53	3,27	0,45
Skewness	-0,80	1,74	1,11
Range	7,00	515,00	217,24
Minimum	8,00	5,00	7,36
Maximum	15,00	520,00	224,61
Sum	111,00	1207,04	621,90
Count	9,00	9,00	9,00
Confidence Level(95,0%)	1,92	128,86	59,32



Transakcij je bilo 9. Interval zaupanja pri 95% zanesljivosti 86%, standardna deviacija 112%.

Preverjeni so bili tudi kupci in prodajalci v posamezni transakciji.

Opravljen je bil podroben posamični pregled najdenih poslov pri katerem se je preverjalo ali je bila na prodanem zemljišču že zgrajena cesta in kdo so bili kupci in prodajalci.

Na podlagi opravljenih pregledov je bilo ugotovljeno, da višje cene dosegajo zemljišča na katerih cesta še ni izvedena in so potrebna za razširitev ob prodaji pa predstavljajo funkcionalna zemljišča ali zemljišča z objekti. Zemljišča, ki so ob prodaji že uporabljajo kot ceste (običajno tudi kategorizirane) dosegajo nižje vrednosti.

Podrobna analiza posameznih vplivov na ceno zaradi nehomogenega in majhnega vzorca ni bila mogoča. Za namen ocene sta tako upoštevana le vpliv datuma in lokacije, izbrane pa so transakcije pri katerih se prodana zemljišča ob prodaji predstavljala ceste oz. njihove dele, običajni kupec je občina. Pogojem so ustrezali štirje posli.

## PRILAGODITVENA TABELA

		# 1	primerljive nepremičnine # 2	# 3	ocenjevano	opis
ID posla		833.492	666.543	657.827		
		2196 1332/102	2152 403/5	2110 954/4		
PRILAGODITEV NA ČAS PRODAJE	prodajna cena	10,00 EUR/m2	6,00 EUR/m2	12,00 EUR/m2	?	Za izračun je bila uporabljena stopnja rasti cen po anlizi podatkov cen stavbnih zemljišč GURS na območju Slovenije. Zaokrožena vrednost 15% na leto. Upoštevana linearni trend.
	datum prodaje	5.08.2024	8.08.2022	27.05.2022	15.11.2024	
	prilagoditev datum / ponudba	4,19%	34,09%	37,08%		
	prilagojena cena	10,42 EUR/m2	8,05 EUR/m2	16,45 EUR/m2		
PRILAGODITEV NA FIZIČNE ZNAČILNOSTI	lokacija	Bohinjska Češnjica - VR 11	Zadnaj vas - VR 9	Cerklje na Gorenjskem - VR 13	Zadnja vas - VR 9	Prilagoditve so opravljene po strokovni presoji cenilca ob pregledu modelov vrednotenja GURS in povprečnih cen na območjih posameznih poslov.
		-28%	0%	-49%		
	oblika	ozka podolgovata - cesta	ozka podolgovata - cesta	ozka podolgovata - cesta		Analiza vpliva zaradi majhnega vzorca in nekoherentnosti ni bila mogoča. V splošnem velja, da velikost in oblika vplivata na uporabnost zemljišč, saj ima to vpliv na možnost uporabe. Ker gre za zemljišča, ki v naravi predstavljajo ceste vpliv oblike in velikosti nista bila upoštevana.
		0%	0%	0%		
	velikost	208 m2	52 m2	148 m2	669 m2	
		0%	0%	0%		
faktor prilagoditve		-28%	0%	-49%	povprečje primerljivih poslov: 7,99 EUR/m2 st. deviacija: 0,49 EUR/m2	
cena s prilagoditvami (EUR/m2)		7,48 EUR/m2	8,05 EUR/m2	8,45 EUR/m2		
uteži (%)		30%	50%	20%	Poslov s podobnimi nepremičninami, na katerih bi lahko izvedli statistično analizo vplivov na vrednost ni bilo dovolj zato so prilagoditve za lokacijo opravljene po modelu vrednotenja GURS - druga zemljišča. Za končno oceno so bili izbrani vsi trije posli. Najvišjo utež je pripisana poslu #2, saj gre za zelo podobno zemljišče v neposredni bližini. Posel #1 ima nižje skupno prilagoditev zato je upoštevan z višjo utežjo kot posel #3. Končni rezultat je zaokrožen. Koeficient zaupanja pri 95% zanesljivosti glede na analizo izbranih poslov znaša 15%.	
OCENJENA VREDNOST:		8,0 EUR/m2				

OCENJENA VREDNOST:	5.352 EUR	8,0 EUR/m <sup>2</sup>
--------------------	-----------	------------------------

SKLEP O OCENI VREDNOSTI*Komentar ocenjevanja vrednosti*

Glede na analizo tržnih podatkov in strokovna izhodišča je bil za izračun vrednosti uporabljen način tržnih primerjav- metoda primerljivih poslov.

Za oceno so bil pregledani posli s stavbnimi zemljišči – cestami na območju Gorenjske statistične regije.

Z namenom ugotovitve kupca in prodajalca so bili pregledani vsi ZK izpiski najdenih poslov.

Poleg tega so bili pregledani tudi zračni posnetki poslov, na podlagi katerih se je ugotavljalo ali so prodana zemljišča predstavljala cesto, ki je že v uporabi ali zemljišča potrebna za razširitev cest.

Za izračun so bili izbrani posli, kjer je šlo za prodajo obstoječih cest, kupec pa je bila občina.

Izbrani so bili trije posli.

Prilagoditve za čas prodaje temelji na predpostavljeni linearni odvisnosti cene od časa prodaja, pri čemer so analizirane cene stavbnih zemljišč na območju Slovenije. Prilagoditev lastnosti zemljišč temeljijo na analizah modela vrednotenja GURS – druga zemljišča.

*Rezultati izračunov vrednost*

**5.352 EUR oz. 8,0 EUR/m<sup>2</sup>**

Interval zaupanja pri 95% zanesljivosti znaša 15 %.

*Komentar*

Po opravljenem pregledu in analizah nepremičninskega trga, lastnostih ocenjevanega zemljišča je vrednost izračunana na podlagi načina tržnih primerjav. Statistična zanesljivost izračuna je majhna, saj je trg s podobnimi zemljišči precej nehomogen. Prihaja do velikih odstopanj v cenah, ki so posledica različne motivacije kupcev (običajno lokalnih skupnosti) za nakup.

## KONČNA OCENA IN SKLEP MNENJA

*Uporabljene metode ocenjevanja*

Glede na analizo tržnih podatkov in strokovna izhodišča je bil za izračun vrednosti uporabljen način tržnih primerjav - metoda primerljivih poslov.

*Ocenjena vrednost*

**5.352 EUR oz. 8,0 EUR/m<sup>2</sup>**

Interval zaupanja pri 95% zanesljivosti znaša 15 %.

Datum ocene: 15. november 2024

*Podpis in žig*

Simon Vidmar  
sodni cenilec za gradbeništvo – stavbna zemljišča


*Posebne predpostavke**Posebnosti*

- V naravi ocenjevano zemljišče predstavlja kategorizirano javno pot.
- Predkupna pravica Občine Radovljica.

*Uporaba poročil drugih cenilcev*

Ne.

Podatke o  
nepremičninah Ne.  
zagotavljal naročnik

Obseg izvida in Mnenje obsega 15 strani in štiri priloge.  
mnenja

## IZJAVA CENILCA

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- imam kot cenilec vrednosti pravic na nepremičninah potrebno znanje in izkušnje za izvedbo mnenja o oceni vrednosti lastninske pravice na nepremičninah ID znak parcela 2152 79/32,
- 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,
- nimamo 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 oceno 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 predmete 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,

Kranj, 30. november 2024





# PRILOGE – I191/2023

---

Priloga 1 – Splošna dokumentacijska podlaga

Priloga 2 – ZK izpisek

Priloga 3 – Lokacijska informacija

Priloga 4 – Izpis katastra nepremičnin - GURS

## Priloga 1 - Splošna dokumentacijska podlaga

### Zakonodaja:

Zakon o sodnih izvedencih, sodnih cenilcih in sodnih tolmačih

Stvarnopravni zakonik

Zakon o urejanju prostora

Gradbeni zakon

Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin

Zakon o davku na promet nepremičnin

Zakon o davku na dediščine in darila

Zakon o davkih občanov

Zakon za uravnoteženje javnih financ

### Internetni viri:

<https://si-revizija.si/ocenjevalci/arhiv-pravil-stroke>

[https://www.umar.gov.si/fileadmin/user\\_upload/publikacije/eo/](https://www.umar.gov.si/fileadmin/user_upload/publikacije/eo/)

<https://bankaslovenije.blob.core.windows.net/publication-files/>

<https://www.mvn.e-prostor.gov.si/porocila-o-trgu-nepremicnin/>

[https://eprostor.gov.si/EV\\_JAVNI/](https://eprostor.gov.si/EV_JAVNI/)

<https://www.gov.si/teme/mnozicno-vrednotenje/>

<https://www.stat.si/StatWeb/Field/Index/6/31>

[http://sodisce.si/javne\\_knjige/](http://sodisce.si/javne_knjige/)

<http://prostor3.gov.si/javni/login.jsp?jezik=sl>

<https://www.iobcina.si/>

<https://www.nepremicnine.net/>

<https://apps.arvio.si/market/transactions/search>

### Standardi

Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti

Standard za izračun površin in prostornin SIST ISO 9836



REPUBLIKA  
SLOVENIJA  
VRHOVNO  
SODIŠČE



Informacijski sistem eZK  
Sestavljeni izpis za parcelo iz zemljiške knjige in zemljiškega katastra

čas izdelave izpisa: 24.10.2024 - 18:48:49

**Nepremičnina**

<b>tip nepremičnine:</b>	1 - zemljiška parcela
<b>vir ID znaka:</b>	1 - zemljiški kataster
<b>ID znak:</b>	parcela 2152 79/32
<b>katastrska občina</b> 2152 SREDNJA VAS <b>parcela</b> 79/32 (ID 4433578)	

**Podatki o zemljiški parceli, vpisani v zemljiškem katastru:**

<b>površina parcele (m2)</b>	669
------------------------------	-----

**Plombe:**

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

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

**Osnovni pravni položaj nepremičnine:**

<b>ID osnovnega položaja:</b>	20387695	
<b>vrsta osnovnega položaja:</b>	101 - vknjižena lastninska pravica	
<b>delež:</b>	1/1	
<b>imetnik:</b>		
1. EMŠO:	1408953*****	
osebno ime:	Alenka Hoffman	
naslov:	Vino 016, 1291 Škofljica	
<b>omejitve:</b>	<b>Opozorilo:</b> 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>
19227140	27.12.2017 14:26:35	401 - vknjižena hipoteka
23711488	05.01.2024 12:50:35	401 - vknjižena hipoteka

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

<b>ID pravice / zaznambe</b>	19227140
<b>čas začetka učinkovanja</b>	27.12.2017 14:26:35
<b>vrsta pravice / zaznambe</b>	401 - vknjižena hipoteka
<b>glavna nepremičnina:</b>	<b>katastrska občina</b> 2152 SREDNJA VAS <b>parcela</b> 79/32 (ID 4433578)
<b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>	
terjatev:	226,33 EUR
obresti	zakonite zamudne obresti
tip dospelosti	1 - določen dan
datum dospelosti	22.09.2005
dodatni opis:	Vknjižba hipoteke za terjatev glavnice v višini 226,33 EUR z zakonitimi zamudnimi obrestmi, ki je podrobneje



opisana v sklepu Okrajnega sodišča v Radovljici, opr. št. I 238/2017 z dne 22.12.2017.

**imetnik:**

- matična številka: 5025796000  
firma / naziv: PETROL, Slovenska energetska družba, d.d., Ljubljana  
naslov: Dunajska cesta 050, 1000 Ljubljana

**zveza - ID osnovnega položaja:**

20387695

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

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
19227141	27.12.2017 14:26:35	712 - zaznamba izvršbe

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

**ID pravice / zaznambe** 19227141  
**čas začetka učinkovanja** 27.12.2017 14:26:35  
**vrsta pravice / zaznambe** 712 - zaznamba izvršbe  
**podatki o vsebini pravice / zaznambe**  
organ, ki vodi postopek OKRAJNO SODIŠČE V RADOVLJICI  
opr. št. postopka I 238/2017  
dodatni opis:  
Zaznamba izvršbe na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Radovljici opr. št. I 238/2017 z dne 22.12.2017.

**ID pravice / zaznambe** 23711488  
**čas začetka učinkovanja** 05.01.2024 12:50:35  
**vrsta pravice / zaznambe** 401 - vknjižena hipoteka  
**glavna nepremičnina:** katastrska občina 2152 SREDNJA VAS parcela 79/32 (ID 4433578)  
**podatki o vsebini pravice / zaznambe**

terjatev: 2.189,27 EUR  
obresti zakonske zamudne obresti  
tip dospelosti 3 - glej dodatni opis  
dodatni opis:

Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 2.189,27 EUR s pripadki in dospelostjo, ki je podrobneje opisana v sklepu o izvršbi Okrajnega sodišča v Radovljici z dne 4.1.2024, opr. št. I 191/2023.

**imetnik:**

- matična številka: 6653057000  
firma / naziv: B2 KAPITAL, poslovne storitve d.o.o.  
naslov: Verovškova ulica 064A, 1000 Ljubljana

**zveza - ID osnovnega položaja:**

20387695

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

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
23711489	05.01.2024 12:50:35	712 - zaznamba izvršbe

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

**ID pravice / zaznambe** 23711489  
**čas začetka učinkovanja** 05.01.2024 12:50:35  
**vrsta pravice / zaznambe** 712 - zaznamba izvršbe  
**podatki o vsebini pravice / zaznambe**  
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Radovljici  
opr. št. postopka I 191/2023  
dodatni opis:  
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Radovljici z dne 4.1.2024, opr. št. I 191/2023.





**OBČINA RADOVLJICA**  
**OBČINSKA UPRAVA**

Gorenjska cesta 19, 4240 Radovljica, tel.: 04 537 23 00, faks: 04 531 46 84  
[www.radovljica.si](http://www.radovljica.si), e-naslov: [obcina.radovljica@radovljica.si](mailto:obcina.radovljica@radovljica.si)

**Številka:** 35120-0484/2024-2  
**Datum:** 5.11.2024

**Vaš znak:**  
**Prejem vloge:** 28. 10. 2024

**Simon VIDMAR**  
Grintovška ulica 18  
**4000 KRANJ**

**LOKACIJSKA INFORMACIJA**

**1. ZEMLJIŠKA PARCELA/PARCELE, ZA KATERE SE IZDAJA LOKACIJSKA INFORMACIJA**

-	katastrska občina:	<b>SREDNJA VAS (2152)</b>
-	številka zemljiške parcele / parcel:	<b>79/32</b>

**2. NAMENSKA RABA PROSTORA**

Št. parcele	Oznaka EUP	Oznaka namenske rabe	Naziv namenske rabe	Opis namenske rabe
<b>79/32</b>	<b>ZaV 03</b>	<b>SP</b>	<b>poselitev - območja stanovanj (S)</b>	<b>SP - površine počitniških hiš</b>

Opomba: v primeru izpisa podatka o deležih parcel v posamezni namenski rabi so ti zgolj informativne narave in pridobljeni na podlagi preseka grafičnih podatkov namenske rabe prostora v Občinskem prostorskem načrtu in grafičnih podatkov zemljiškega katastra iz uradnih evidenc GURS.

**3. VELJAVNI PROSTORSKI AKTI IN PROSTORSKI AKTI V PRIPRAVI**

**Veljavni prostorski akti**

Št. parcele	Naziv akta	Datum objave	Ident. št.	Faza
<b>79/32</b>	<b>Strategija prostorskega razvoja občine Radovljica z urbanistično zasnovo Radovljica - Lesce (Deželne novice – Uradne objave, št. 159/12)</b>			Veljavni akt
<b>79/32</b>	<b>Prostorski red občine Radovljica (Deželne novice – Uradne objave, št. 159/12, 166/12-popravek, 170/13, 178/13-razlaga, 191/14, 194/15, 202/15, 233/17, 235/17, 289/22-razlaga, 302/23)</b>			Veljavni akt

**Predvideni prostorski akti**

Št. parcele	Ime akta	Datum objave	Ident. št.	Faza
79/32	<b>Sklep o začetku priprave prvih sprememb in dopolnitev Strategije prostorskega razvoja občine Radovljica (DN UO, št. 239/18).</b>			Zaključena javna razgrnitev
79/32	<b>Sklep o začetku priprave petih sprememb in dopolnitev Prostorskega reda občine Radovljica (DN UO, št. 239/18)</b>			Zaključena javna razgrnitev
79/32	<b>Območje predvidenega občinskega prostorskega načrta (OPPN) Zadnja vas počitniško območje.</b>			<b>Načrtovan (še ni v pripravi)</b>

☐ za zemljiško parcelo velja državni prostorski izvedbeni akt in občina namenske rabe prostora še ni določila v skladu z njim

Št. parcele: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_, pravna podlaga: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

**4. ZAČASNI UKREPI**

Začasni ukrepi ne obstajajo.

**5. PREDKUPNA PRAVICA**

☒ **Zemljiška parcela 79/32, k.o. Srednja vas, se nahaja v območju predkupne pravice občine.**

Št. parcele: **79/32, k.o. Srednja vas**, pravna podlaga: **Odlok o določitvi območja predkupne pravice Občine Radovljica (DN – UO, št. 243/18).**

V skladu z 2. členom tega odloka velja predkupna pravica občine na vseh stavbnih zemljiščih v občini, na ureditvenem območju naselja in na območju za dolgoročni razvoj naselja, kot je to določeno v občinskem prostorskem načrtu, ter izven območja stavbnih zemljišč za namen graditve objektov gospodarske javne infrastrukture in objektov, ki se uporabljajo za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami.

☐ Občina izjavlja, da v skladu z zakonom, ki ureja urejanje prostora, ne uveljavlja svoje predkupne pravice na naslednji zemljiški parceli št.: \_\_\_\_\_.

☐ Zemljiška parcela se nahaja v območju predkupne pravice države, ki je bila ustanovljena v skladu z zakonom, ki ureja urejanje prostora.

**6. PRAVNI REŽIMI**

Št. parcele	Vrsta pravnega režima	Ime pravnega režima	Pravna podlaga
79/32	potek in varovalni pas kategorizirane občinske ceste	potek in varovalni pas javne poti na odseku z oznako JP 849461	/
79/32	območje Natura 2000	Karavanke ID 3000285	Uredba o posebnih varstvenih območjih (območjih Natura 2000) – (Ur.l. RS, št. 49/04, 110/04, 59/07, 43/08, 8/121, 33/13, 35/13-popr., 39/13 - odl. US, 3/14, 21/16, 47/18).
79/32	ekološko pomembna območja	Karavanke ID 21300	Uredba o ekološko pomembnih območjih (Ur.l. RS, št. 48/04, 33/13, 99/13, 47/18)
79/32	naravna vrednota državnega pomena	Peračica s pritoki – ident.št. 2778 V	Pravilnik o določitvi in varstvu naravnih vrednot (Ur.l. RS, št. 101/04, 70/06, 58/09, 93/10, 23/15, 7/19, 53/23).
79/32	vodni in priobalni pas	varovalni pas vodotoka 2. reda	Zakon o vodah (Uradni list RS, št. 67/02, 2/04 – ZZdl-A, 41/04 – ZVO-1, 57/08, 57/12, 100/13, 40/14, 56/15 in 65/20).

79/32	vplivno območje letališča	vplivno območje letališča ALC Lesce - območje C	/
79/32	višine nad 550 m	Območje nadmorske višine nad 550 m	/
79/32	erozijsko območje	Opozorilno območje - običajni zaščitni ukrepi	

## 7. RAZVOJNA STOPNJA NEPOZIDANEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA IN OBMOČJE PLAČEVANJA TAKSE

☒ Zemljiška parcela je stavbno zemljišče.

Št. parcele: **79/32, k.o. Srednja vas**, oznaka: **poselitev - območja stanovanj (S), SP - površine počitniških hiš**

Naziv razvojne stopnje zemljišča \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

☐ Zemljiška parcela se nahaja v območju plačevanja takse za neizkoriščeno stavbno zemljišče.

Št. parcele: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_, pravna podlaga: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

V skladu s 7. členom Pravilnika o lokacijski informaciji (Uradni list RS, št. 92/2022), se do vzpostavitve razvojnih stopenj stavbnih zemljišč v evidenci stavbnih zemljišč, podatek o razvojni stopnji stavbnega zemljišča v lokacijski informaciji ne navede.

## 8. SOGLASJE ZA SPREMINJANJE MEJE PARCELE

☐ Zemljiška parcela se nahaja v območju, na katerem je treba pridobiti soglasje za spreminjanje meje parcele.

Št. parcele: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_, pravna podlaga: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

☐ Vlagatelj tega podatka ni zahteval.

## 9. PRILOGA: IZSEK GRAFIČNEGA DELA PROSTORSKEGA AKTA

☒ Izsek grafičnega dela prostorskega akta:

- Priloga št. 1: Izris iz Prostorskega reda občine Radovljica SD3, merilo 1:5000

☐ Vlagatelj tega podatka ni zahteval.

## 10. PRILOGA: PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI

☐ Prostorski izvedbeni pogoji iz prostorskega akta: \_\_\_\_\_

☒ Vlagatelj tega podatka ni zahteval.

## 11. PLAČILO UPRAVNE TAKSE

Takse prosto po 46. členu Zakona o sodnih izvedencih, sodnih cenilcih in sodnih tolmačih (Ur.l.RS, št. 22/18).

Opozorilo: Izdana lokacijska informacija velja, dokler ni glede predmetnih nepremičnin uveljavljen nov ali spremenjen prostorski izvedbeni akt oziroma dopolnjen veljavni prostorski izvedbeni akt ali dokler ni uveljavljena nova ali spremenjena pravna podlaga.

Pripravil:  
Martin Pangerc

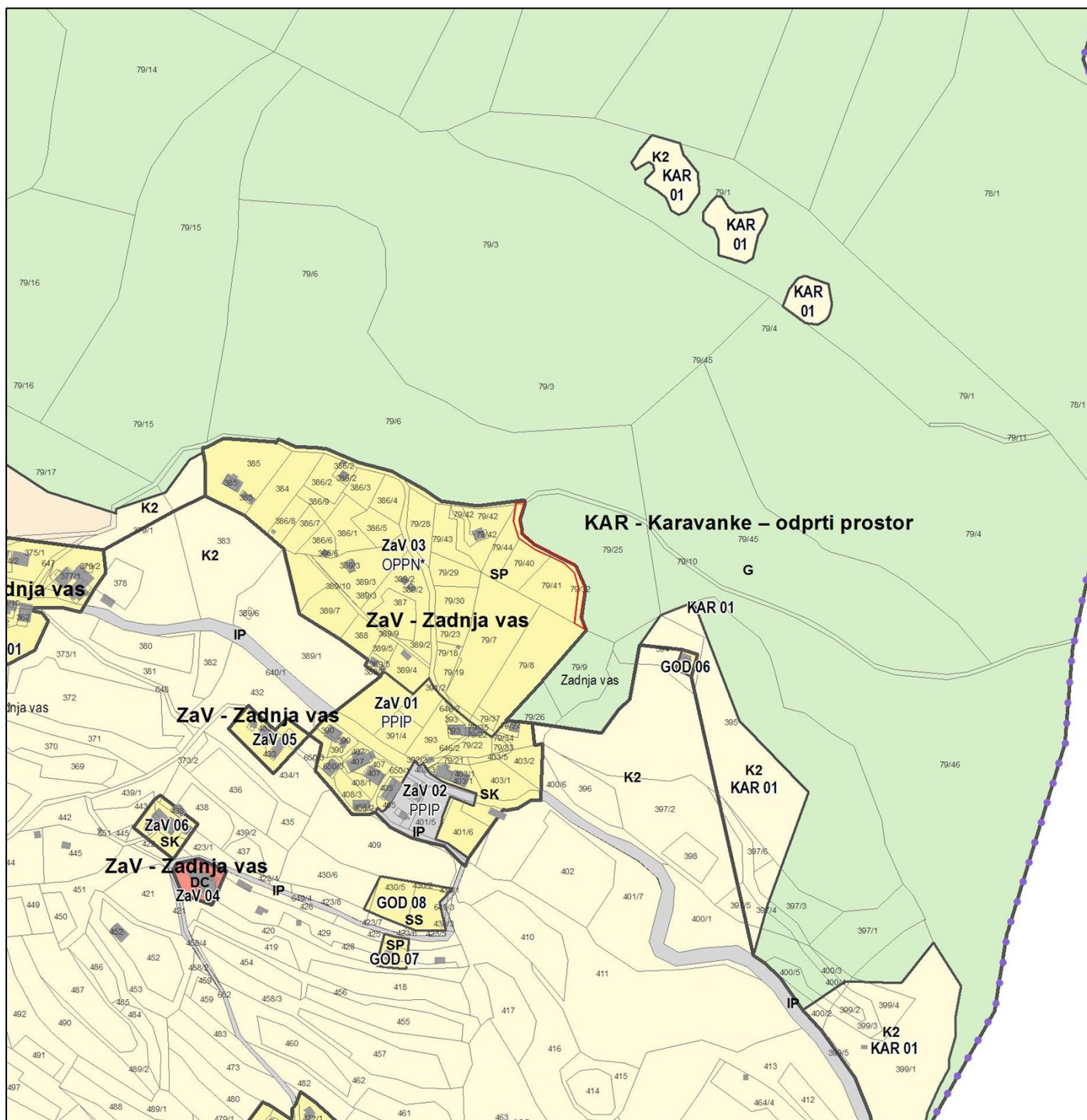
**Borut Bezjak**  
Vodja oddelka za  
infrastrukturo, okolje,  
prostor in investicije



OBČINA RADOVLJICA  
Št. dok.: 35120-0484/2024 - 2  
Podpisnik: BORUT BEZJAK  
Izdajatelj: Republika Slovenija, SIGEN-CA G2  
Št. potrdila: 3CD9551E000000057288874 Veljavnost: 02.03.2027  
Datum in ura: 06.11.2024 07:33 Dokument je elektronsko podpisan.

Vročiti:

- Simon Vidmar, Grintovska ulica 18, 4000 Kranj, 1x, s priložo 1x  
po elektronski poti: [sodnecenitve.vidmar@gmail.com](mailto:sodnecenitve.vidmar@gmail.com)



Priloga št. 1

Št. vloge: 35120-0484/2024-2

Žig:

(kopija je enaka originalu)



**OBČINA RADOVLJICA**  
Gorenjska cesta 19, 4240 Radovljica

**IZREZ IZ KARTOGRAFSKEGA DELA  
PROSTORSKEGA REDA  
OBČINE RADOVLJICA**



**Merilo 1 : 5000**



DATUM: 5.11.2024






# LEGENDA





## 1. PREGLEDNA KARTA OBČINE RADOVLJICA Z RAZDELITVIJO NA LISTE

-  pregled mreže listov kart v merilu 1:5 000  
 listi, ki so predmet drugih sprememb in dopolnitev

-  meja občine  
 katastrske občine

## 2. PRIKAZ OBMOČIJ NAMENSKE RABE, FUNKCIONALNIH IN PROSTORSKIH ENOT

-  meja občine  
 DKN (GURS, 2012)  
 kataster stavb (GURS, 2012)

-  meja funkcionalne enote  
 meja prostorske enote  
 obroba stavbnih zemljišč  
 gradbena meja (GM)

- RA 01** oznaka prostorske enote  
OPPN / OPPN\* / DPN oznaka obstoječega / načrtovanega OPPN ali DPA

### A. POSELITEV

#### 1. Območja stanovanj

- SC** čiste stanovanjske površine  
**SS** splošne stanovanjske površine  
**SB** stanovanjske površine za posebne namene  
**SK** stanovanjske površine s kmetijskimi gospodarstvi  
**SP** površine počitniških hiš

#### 2. Območja proizvodnih dejavnosti

- PI** površine za industrijo  
**PK** površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo  
**PP** površine za proizvodnjo

#### 3. Mešana območja

- MO** osrednje površine  
**MP** mešane površine

#### 4. Posebna območja

- BT** površine za turizem

#### 5. Območja družbene infrastrukture

- DI** površine za vzgojo in izobraževanje  
**DZ** površine za zdravstvo  
**DC** površine za opravljanje verskih obredov

#### 6. Območja zelenih površin

- ZS** površine za šport in rekreacijo  
**ZP** parki  
**ZD** druge zelene površine  
**ZK** pokopališča

### B. GOSPODARSKA INFRASTRUKTURA

#### 7. Območja prometne infrastrukture

- IP** območja državnih in lokalnih cest  
**IZ** območja železnic  
**IZP** železniška postaja  
**IL** letališče

#### 8. Območja energetske infrastrukture

- EE** površine za oskrbo z električno energijo

#### 9. Območja okoljske infrastrukture

- OV** površine za oskrbo z vodo  
**OC** površine za čiščenje odpadnih voda  
**OO** površine za odlaganje odpadkov

### C. KRAJINA

#### 11. Območja vodnih zemljišč

- VC** površine vodnih zemljišč

#### 12. Območja mineralnih surovin

- LN** površine nadzemnega pridobivalnega prostora

#### 13. Območja kmetijskih zemljišč

- K1** površine najboljših kmetijskih površin  
**K2** površine drugih kmetijskih površin




#### 14. Območja gozdov



- G** gozd

#### 15. Območja za potrebe obrambe

- OB** površine za obrambo

## 3. PRIKAZ OBMOČIJ GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE

-  meja občine  
 DKN (GURS, 2012)  
 kataster stavb (GURS, 2012)

-  meja funkcionalne enote  
 meja prostorske enote


- RA 01** oznaka prostorske enote  
OPPN / OPPN\* / DPN oznaka obstoječega / načrtovanega OPPN ali DPA

### PROMETNA INFRASTRUKTURA

#### avtocesta


-  **DP** obstoječe

#### ostale državne ceste

-  **DP** obstoječe

#### občinske ceste

-  **LC** obstoječe




-  **LC** predvideno

-  **LC** preučitev možnosti umestitve

#### železnice

-  **FZ** obstoječe



#### kolesarske in druge javne poti

-  **OP** obstoječe  
 **OP** predvideno  
 **OP** preučitev možnosti umestitve

#### CEVOVOD ZA PITNO VODO


-  **VP(p,d)** obstoječe  
 **VP(p,d)** predvideno


#### CEVOVOD ZA TEHNOLOŠKO VODO

-  **VO(p,d)** obstoječe  
 **VO(p,d)** predvideno

### ELEKTROENERGETSKI VODI


-  **DV(p,d)** obstoječe

-  **DV(p,d)** predvideno

-  razdelilna transformatorska postaja

-  transformatorska postaja

-  transformatorska postaja - predvidena

-  območje RTP

### PLINOVODI

-  **P(p,d)** obstoječe

### KOMUNIKACIJSKI VODI

-  **T(d)** obstoječe



Datum izdelave izpisa: 24.10.2024

IZPIS PODATKOV O PARCELI

Katastrska občina: 2152 SREDNJA VAS  
Parcelna številka: 79/32  
Površina parcele: 669 m<sup>2</sup>  
Urejena parcela: ni urejena  
Katastrski dohodek: /  
Število bonitetnih točk: 33  
Omejitve spreminjanja mej parcele: Ne  
Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli	Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
javna občinska cestna infrastruktura	100,0 %

Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli	Delež namenske rabe zemljišč na parceli
stanovanjske površine za posebne namene	52,0 %
gozdna zemljišča	48,0 %

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

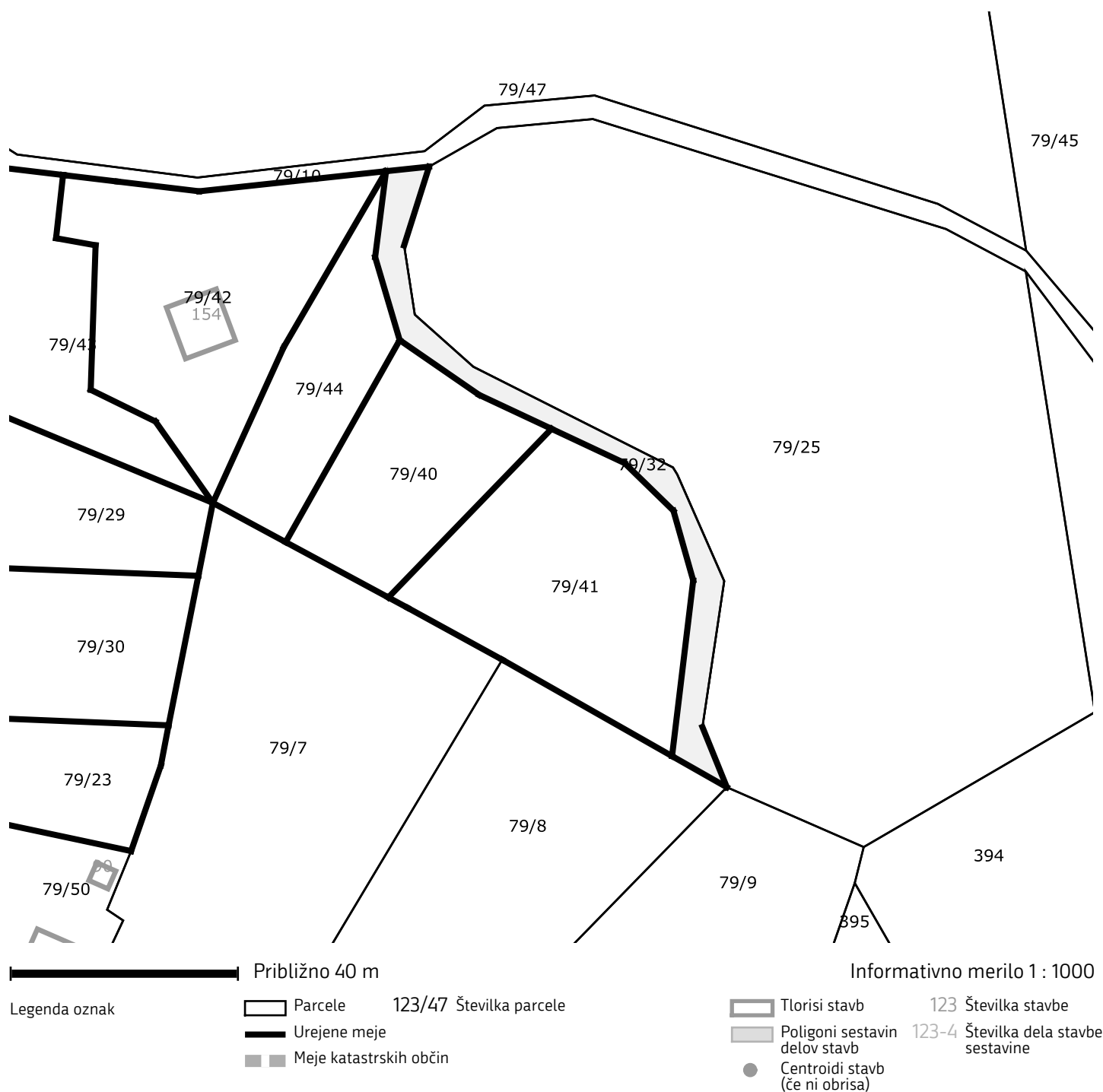
Lastništvo parcele

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

S parcelo ni povezana nobena stavba.

Naslov in prostorske enote

Občina: Radovljica  
Naselje: Zadnja vas  
Poštni okoliš: Begunje na Gorenjskem  
Upravna enota: Radovljica  
Šolski okoliš: Skupni okoliš 102010-102020  
Krajevna skupnost: Begunje na Gorenjskem  
Vaška skupnost: /  
Četrtna skupnost: /  
Statistična regija: Gorenjska  
Volilna enota DZ: Volilna enota Kranj  
Volilni okraj: Volilni okraj Radovljica 2  
DZ volišče: Gasilski dom Slatna, Slatna 15  
Lokalna volilna enota: Volilna enota 1  
Lokalno volišče: Gasilski dom Slatna, Slatna 15

**katastrska občina 2152 SREDNJA VAS, parcela 79/32**

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

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

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

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