

# POROČILO OCENI TRŽNE VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINAH ZA KMETIJSKI OBJEKT S PRIPADAJOČIM ZEMLIŠČEM\*

Opr. št. I 84/2024<sup>1</sup>

VL 41641 2024

VL 70214/2024



Podlaga:

ocena tržne vrednosti pravic na nepremičninah na dan 24.10.2024<sup>2</sup>

Obseg naloge opredeljen kot predmet ocenjevanja:

Nepremičnina z ID znakom:

1831 91/3, ki predstavlja parcelo številko 91/3,  
na kateri stoji kmetijski objekt<sup>3</sup> številka stavbe 552,  
do deleža 11% nepremičnine<sup>4</sup>

(11% delež parcele predstavlja površino parcele razpršene poselitve z oznako Az na  
kateri stoji objekt za spravilo pridelka),  
k.o. Višnje (šifra k.o. 1831)

Lokacija nepremičnine na najbližjem naslovu<sup>5</sup>: Brezovi Dol 25, 1295 Ivančna Gorica

OKTOBER 2024

BREDA ZORKO MAG. PRAVA IN MANAGEMENTA NEPREMIČNIN  
SODNA CENILKA GRADBENE STROKE IN NEPREMIČNIN SPLOŠNO

<sup>1</sup> Pred zaključkom poročila se nahajajo odgovori na vprašanja podana v Sklepu z dne 7.10.2024 in pomembne predpostavke, ki vplivajo na tržno oceno vrednosti nepremičnin.

<sup>2</sup> CENITVENO POROČILO JE IZDELANO IZKLJUČNO ZA SODIŠČE.

<sup>3</sup> Objekt je naveden po GURS kot del stavbe za spravilo pridelka

<sup>4</sup> Navedeno po sklepu sodišča z dne 7.10.2013 na strani 20, ocenjuje se samo 11% zemljišča, ki predstavlja »površino razpršene poselitve« na kateri stoji manjši objekt, za spravilo pridelkov ali kmetijski objekt

<sup>5</sup> Lokacija nima svojega naslova ali hišne številke

\*. Predlagam, da bralec predmetnega cenilnega poročila cenitev prebere in se seznani z njeno strokovno vsebino, v izogib dodatnim obrazložitvam in pojasnjevanju. Cenilno poročilo je namreč dokončno oblikovano strokovno delo skladno s standardi in pravili stroke, ter izdelano in predloženo uporabniku na način, ki je razumljiv in natančen. V primeru dodatnih vprašanj se kot ocenjevalka sklicujem v okviru na predmetno izdelano poročilo, izven okvirja stroke in pravil ne podajam pojasnil.



## KAZALO VSEBINE

<b>1</b>	<b>UVODNI DEL SKLADNO Z OKVIRJEM MSOV .....</b>	<b>4</b>
1.1	SKLADNOST S STANDARDI (IZJAVA) .....	4
1.2	ODSTOPANJA .....	4
1.3	OBSEG DELA.....	4
1.4	SPLOŠNE ZAHTEVE .....	5
1.5	IDENTIFIKACIJA OCENJEVALKE IN IZJAVA .....	5
1.6	NAČIN OCENJEVANJA VREDNOSTI .....	6
1.7	UPORABLJENE METODE OCENJEVANJA VREDNOSTI .....	6
1.8	IDENTIFIKACIJA NAROČNIKA IN VSEH DRUGIH PREDVIDENIH UPORABNIKOV .....	6
1.9	IZJAVA NAROČNIKA .....	6
1.10	OPREDELJEN OBSEG NALOGE KOT PREDMET OCENJEVANJA.....	6
1.11	NAVEDBA SKLADNOSTI GLEDE VHODNIH PODATKOV ZA OCENO VREDNOSTI .....	6
1.12	OBSEG POSLA.....	7
1.13	NAMEN CENILNEGA POROČILA IN NAMEN OCENJEVANJA VREDNOSTI.....	7
1.14	OMEJITVE UPORABE, RAZŠIRJANJE IN OBJAVE POROČILA .....	7
1.15	DATUMI OCENJEVANJA.....	7
1.16	NAMERAVANA UPORABA (VKLUČNO Z VSEMI OMEJITVAMI UPORABE) .....	7
1.17	LASTNIŠTVO NEPREMIČNINE .....	7
1.18	POMEMBNE NEGOTOVOSTI ALI OMEJITVENI POGOJI .....	8
1.19	PODLAGA VREDNOSTI OCENJEVANJA .....	8
1.20	VALUTA OCENJEVANJA VREDNOSTI.....	8
1.21	IZBRANA PODLAGA OCENJEVANJA TRŽNE VREDNOSTI PO MSOV – TRŽNA VREDNOST .....	8
1.22	POSEBNE PREDPOSTAVKE (SPREJETE PREDPOSTAVKE) .....	8
1.23	VRSTA IN OBSEG DELA.....	9
<b>2</b>	<b>OBRAZLOŽITEV METOD IN OPRAVLJENEGA DELA.....</b>	<b>10</b>
2.1	SPLOŠNO NAČELO .....	10
2.2	RAZISKAVE USTREZNE NAMENU VREDNOSTI IN PODLAGI VREDNOSTI .....	10
2.3	ANALIZE IN VHODNI PODATKI.....	10
2.4	ZAPIS OCENJEVANJA VREDNOSTI.....	10
2.5	ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE RABE KOT PREMISA VREDNOSTI .....	10
2.6	SKLADNOST Z DRUGIMI STANDARDI.....	10
2.7	IZBIRA NAJPRIMERNEJŠEGA NAČINA VREDNOTENJA.....	11
2.8	PREGLED PREDMETNE POSESTI IN OKOLJA IN OGLED NEPREMIČNINE .....	11
2.9	VRSTA IN OBSEG DELA PRI IZDELAVI CENILNEGA POROČILA.....	11
2.10	VREDNOST NEPREMIČNINE GLEDE NA RAZMERE NA NEPREMIČNINSKEM TRGU KOT POVZETEK OCENE VREDNOSTI .....	11
<b>3</b>	<b>PREDSTAVITEV GOSPODARSKEGA GIBANJA 2024 .....</b>	<b>12</b>
3.1	BRUTO DOMAČI PROIZVOD.....	12
3.2	NEPREMIČNINSKI TRG V LETU 2023 .....	13
3.3	ŠTEVILO IN VREDNOST KUPOPRODAJNIH POGODB.....	13
3.4	TRG STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN IN ZEMLJIŠČ ZA NJIHOVO GRADNJO.....	15
3.5	GIBANJE CEN STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN.....	17
3.6	STANOVANJA V VEČSTANOVANJSKIH STAVBAH.....	18
<b>4</b>	<b>IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNINE .....</b>	<b>19</b>
4.1	ANALIZA OKOLJA.....	19
4.2	DEMOGRAFSKI PODATKI ZA OBČINO IVANČNA GORICA .....	19
4.3	MAKROLOKACIJA IN MIKROLOKACIJA NEPREMIČNIN .....	20
4.4	ANALIZA ZEMLJIŠČA IN OPIS V PROSTORU .....	20
4.5	OPIS IN SLIKE OCENJEVANJE NEPREMIČNINE.....	21
<b>5</b>	<b>ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE RABE .....</b>	<b>23</b>
5.1	SPLOŠNO.....	23
5.2	ANALIZA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA .....	23

<b>6</b>	<b>NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV.....</b>	<b>24</b>
6.1	OPREDELITEV NAČINA TRŽNIH PRIMERJAV .....	24
6.2	IZBIRA NAČINA ZA OCENJENO VREDNOST NEPREMIČNINE .....	24
6.3	NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV.....	24
6.4	KRITERIJI ZA PRIMERJAVO.....	24
6.5	PRILAGODITEV ZARADI ČASA PRODAJE .....	24
6.6	LOKACIJA OCENJEVANE NEPREMIČNINE .....	25
6.7	STAROST OZIROMA STANJE IZBOLJŠAV .....	25
6.8	PRILAGODITEV ZARADI RAZLIKE V VELIKOSTI NEPREMIČNIN.....	25
6.9	MREŽA PRILAGODITEV PO NAČINU TRŽNIH PRIMERJAV .....	26
<b>7</b>	<b>ZAKLJUČEK .....</b>	<b>30</b>
<b>9</b>	<b>VIRI, LITERATURA, ZAKONODAJA IN STANDARDI .....</b>	<b>31</b>



## 1 UVODNI DEL SKLADNO Z OKVIRJEM MSOV

### 1.1 SKLADNOST S STANDARDI (IZJAVA)

Spodaj podpisana Breda Zorko, mag. prava in managementa nepremičnin, univ. dipl. pravnica kot SODNA CENILKA gradbene stroke po svojem najboljšem prepričanju in poznavanju izjavljam in podajam izjavo, da je bila ocena vrednosti izdelana v skladu z vsemi ustreznimi standardi, ki jih je izdal **OMSOV in je bilo cenilno poročilo izdelano skladno z MSOV in da sem ocenila primernost vseh pomembnih vhodnih podatkov skladno z MSOV 101. MSOV so veljavni od 31.1.2022 (v nadaljevanju: MSOV).**

### OCENJEVALEC VREDNOSTI

Kot Sodna cenilka vrednosti nepremičnin nastopam kot posameznica, skupina posameznikov ali podjetje s potrebnim strokovnim znanjem, zmožnostjo in izkušnjami za objektivno, nepristransko in strokovno izvedbo ocenjevanja vrednosti skladno z nazivom in nosilko licence kot P-41/2013, za kar je priložena odločba.

### NEPRISTRANSKOST

Cenilno poročilo sem izdelala kot ocenjevalka, nepristransko s presojo zanesljivosti vhodnih podatkov in predpostavk s preglednostjo in izključitvijo subjektivnih dejavnikov. Presoja, ki sem jo uporabila pri ocenjevanju vrednosti, je nepristranska z upoštevanjem Kodeksa etičnih načel za strokovne ocenjevalce vrednosti MSOV-ja kot zgled primernega okvira za strokovno ravnanje. V poročilu je zagotovljeno jasno razumevanje za predvidene uporabnike.

### 1.2 ODSSTOPANJA

#### ZAKONSKO OBVEZNA ODSSTOPANJA

Po MSOV je odstopanje okoliščina, v kateri je treba delati po posebnih zakonskih, regulativnih ali drugih oblastvenih zahtevah, ki se razlikujejo od nekaterih predpisanih zahtevah. Če so odstopanja obvezna zato, ker mora ocenjevalec vrednosti ravnati v skladu s posebnimi zakonskimi, regulativnimi ali drugimi oblastvenimi zahtevami, ki ustrezajo namenu in pravnemu redu, je tako ocenjevanje vrednosti še vedno v skladu z MSOV-ji. V primeru odstopanj v takšnih okoliščinah, sem ocenjevala v skladu z MSOV.

#### VRSTA VSAKEGA ODSSTOPANJA

Skladno z zahtevo navedeno v MSOV 101 in MSOV 103, da je za poročanje **treba navesti vrsto vsakega odstopanja**, da nekatera odstopanja pomembno vplivajo na naravo opravljenih postopkov, vhodnih podatkov in uporabljenih predpostavk ali na sklep ocenjevanja vrednosti, sem kot ocenjevalka vrednosti nepremičnin razkrila posebne zakonske, regulativne ali druge oblastvene zahteve. **V tem delu navajam, da v cenilnem poročilu ni nikakršnih odstopanj, niti zakonsko obveznih niti drugih odstopanj od MSOV.**

### 1.3 OBSEG DELA

Obseg dela (včasih naveden tudi kot pogoji posla) opisuje temeljne pogoje posla ocenjevanja vrednosti, kot so sredstvo ali sredstva (nepremičnina ali posest), katerih vrednost se ocenjuje, namen ocenjevanja vrednosti in naloge strank, ki so vključene v ocenjevanje vrednosti po MSOV 101. Upoštevala sem namen standarda in njegovo uporabo pri širokem spektru nalog ocenjevanja vrednosti in v tem delu nastopam kot sodna cenilka gradbene stroke, kar vključuje ocenjevanja vrednosti, da sem ocenjevala vrednost za druge naročnike, ki niso moji delodajalci (ocenjevanja vrednosti za tretje stranke).

Skladno z določilom obsega posla, navajam, da sem v cenilnem poročilu obseg posla določila na začetku tega posla, kar je razvidno iz sklepa sodišča o naročilu predmetnega cenilnega poročila in je v pisni obliki. Pojasnjam, da ni bilo v tem poročilu nobenih odstopanj in je bilo ocenjevanje vrednosti opravljeno v skladu z MSOV-ji. **Predlagam, da bralec predmetnega cenilnega poročila cenitev prebere in se seznani z njeno strokovno vsebino, v izogib dodatnim obrazložitvam in pojasnjevanju. Cenilno poročilo je namreč dokončno oblikovano strokovno delo skladno s standardi in pravili stroke, ter izdelano in predloženo uporabniku na način, ki je razumljiv in natančen.**  
**V primeru dodatnih vprašanj se kot ocenjevalka sklicujem v okviru na predmetno izdelano poročilo, izven okvira stroke in pravil ne podajam pojasnil.**



#### 1.4 SPLOŠNE ZAHTEVE

Tržna ocena vrednosti in delo, opravljeno pri njeni pripravi, ustreza namenu ocenjevanja vrednosti in kot ocenjevalka zagotavljam, da predvideni prejemnik ocene vrednosti razume, kaj je treba zagotoviti in vse omejitve pri uporabi te ocene, preden je ocena vrednosti dokončna in sporočena.<sup>6</sup>

#### 1.5 IDENTIFIKACIJA OCENJEVALKE IN IZJAVA

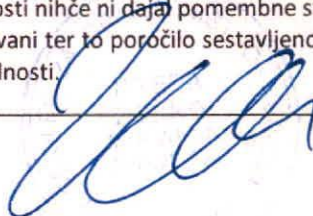
Kot SODNA CENILKA gradbene stroke sem pred zaključkom naročila naročniku sporočila obseg dela, kar vključuje med drugim tudi mojo identiteto:

*BREDA ZORKO SODNO ZAPRISEŽENA CENILKA GRADBENE STROKE IN NEPREMIČNIN SPLOŠNO pri Ministrstvu za pravosodje po izobrazbi univerzitetna diplomirana pravnica, diplomirana upravna organizatorica in magistrica prava in managementa nepremičnin, stanujoča Mali vrh 30, 1293 Šmarje – Sap, z dovoljenjem za delo številka P-41/2013.*

- *zaprisežena sodna cenilka za gradbeno stroko – nepremičnine splošno*
- *magistra prava in managementa nepremičnin Evropske pravne fakultete*
- *univerzitetna diplomirana pravica Pravne fakultete*
- *diplomirana upravna organizatorica pri Upravne akademije*
- *pooblaščenka ocenjevalka vrednosti nepremičnin pri Inštitutu za revizijo*
- *mediatorica za mediacije v zvezi z nepremičninskim pravom*
- *nepremičninska posrednica pri prometu z nepremičninami*

Skladno s splošnimi standardi – MSOV 101 zagotavljam nepristransko in objektivno oceno vrednosti in v zvezi s tem podajam naslednjo Izjavo po MSOV kot sledi:

- imam kot ocenjevalka vrednosti pravic na nepremičninah potrebno znanje in izkušnje za izvedbo projekta ocene vrednosti ocenjevanje nepremičnine;
- je ocenjevanje vrednosti izvedeno objektivno in nepristransko, vse kar je ocenjevalka uporabila je razvidno iz poročila in ni dolžna nenaročnikom cenitve razlagati metode in način strokovnega dela;
- da sem o predmetu ocenjevanja pridobila 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 pristranska glede oseb (fizičnih ali pravnih), ki jih ocena vrednosti zadeva in ne pustim vplivanja na odločanje o tržni vrednosti;
- nisem povezana oseba oziroma z mano povezane osebe naročnika (naročnik je naveden pod postavko naročnik v tem poročilu) v zadnjih treh letih in nisem opravljala storitve ali transakcije, ki bi se nanašale na nepremičninske pravice v zvezi s to nepremičnino, niti s premoženjem v zvezi s to nepremičnino in niti s sredstvi, ki bi bila povezana z nepremičninskimi pravicami ocene vrednosti predmetne ocenjevanje nepremičnine;
- plačilo za moje 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 pregledala predmet ocenjevanja;
- da mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dal 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.



<sup>6</sup> V cenilnem poročilu so upoštewane vse splošne zahteve po MSOV 101, navedene v točki 20.3.



## 1.6 NAČIN OCENJEVANJA VREDNOSTI

Upoštevan je ustrezen in primeren način ocenjevanja vrednosti. V nadaljevanju so opisani in opredeljeni trije glavni načini, ki se uporabljajo za ocenjevanje vrednosti. Vsi temeljijo na ekonomskih načelih ravnovesja cen, pričakovanih koristi ali substituciji. Glavni načini ocenjevanja vrednosti so: način tržnih primerjav, na donosu zasnovan način in nabavnovrednostni način. V predmetnem cenilnem poročilu je bil uporabljen **način tržnih primerjav in nabavnovrednostni način**.

## 1.7 UPORABLJENE METODE OCENJEVANJA VREDNOSTI

Glede na dejstva in okoliščine posla ocenjevanja vrednosti nepremičnine sem uporabila metodo tržnih primerjav. Proučila sem tudi ostale metode načina ocenjevanja vrednosti vendar sem se pri končni oceni opredelila za določitev tržne vrednosti nepremičnine. Skladno z navedenim sem izdelala sklep o vrednosti nepremičnine. V primeru tehtanja dveh ali več ocen vrednosti, sem v poročilu tudi točno in natančno opredelila. Pri izbiri načina in metode sem sledila zahtevam in standardu MSOV 105.

## 1.8 IDENTIFIKACIJA NAROČNIKA IN VSEH DRUGIH PREDVIDENIH UPORABNIKOV

- **NAROČNIK:** OKRAJNO SODIŠČE V GROSUPLJEM, IZVRŠILNI ODDELEK, ADAMIČEVA CESTA 6, 190 GROSUPLJE, V IZVRŠILNI ZADEVI OPR.ŠT. I 84 /2024.

## 1.9 IZJAVA NAROČNIKA

Naročnik ocene vrednosti **Okrajno sodišče v Grosupljem, izvršilni oddelek, Adamičeva cesta 6, 1290 Grosuplje, v izvršilni zadevi opr.št. I84/2024**, izjavljam, da so vsi posredovani podatki, ki se zadevajo predmetne posesti in vplivajo na vrednost lastninskih pravic, posredovani ocenjevalki Bredi Zorko, točni in verodostojni, tako da ne zavajajo. Ocenjevalka si je nepremičnino v celoti ogledala in pridobila na vpogled vse potrebne podatke.

Dne 24.10.2024

Podpis naročnika: \_\_\_\_\_

## 1.10 OPREDELJEN OBSEG NALOGE KOT PREDMET OCENJEVANJA

**Nepremičnina z ID znakom:**

1831 91/3,

**ki predstavlja parcelo številko 91/3,**

**na kateri stoji kmetijski objekt številka stavbe 552 do deleža 11% nepremičnine**

**(11% delež predstavlja površino parcele razpršene poselitve z oznako Az),**

**k.o. Višnje (šifra k.o. 1831)**

## 1.11 NAVEDBA SKLADNOSTI GLEDE VHODNIH PODATKOV ZA OCENO VREDNOSTI

Navajam, da je ocena vrednosti pripravljena v skladu z MSOV-ji in da sem ocenjevalka vrednosti ocenila primernost vseh pomembnih vhodnih podatkov in ni nikakršnih odstopanj ter da je bilo ocenjevanje vrednosti opravljeno v skladu z MSOV-ji in krajevnimi davčnimi predpisi.



### 1.12 OBSEG POSLA

Skladno z določilom obsega posla, navajam, da je v tem cenilnem poročilu obseg posla določen že na začetku tega posla, kar je razvidno iz medsebojne pogodbe (naročilo) o naročilu predmetnega cenilnega poročila in je naveden v pisni obliki. V primeru medsebojne pogodbene je obseg dela razviden iz navodil za posel, okvirne pogodbe in notranje usmeritve. Pojasnjujem, da ni bilo v tem poročilu nobenih odstopanj in je bilo ocenjevanje vrednosti opravljeno v skladu z MSOV-ji in krajevnimi davčnimi predpisi.

### 1.13 NAMEN CENILNEGA POROČILA IN NAMEN OCENJEVANJA VREDNOSTI

Namen ocenjevanja vrednosti, je namen, za katerega se pripravlja ocenjevanja tržne vrednosti, je jasno opredeljen in se ocena vrednosti naj ne uporablja izven konteksta in za namene, za katere ni določena. Za predmetno oceno vrednosti nepremičnine je namen ocenjevanja za ugotovitev **tržne vrednosti nepremičnine**.<sup>7</sup>

### 1.14 OMEJITVE UPORABE, RAZŠIRJANJE IN OBJAVE POROČILA

Za omejitev uporabe, razširjanja in objave poročila, morajo biti predvideni uporabniki in omejitve jasno določene. Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, se nanašajo le na zadevno vrednotenje in ne smejo biti uporabljene izven tega konteksta. **Ocena vrednosti velja le za v poročilu navedeni namen uporabe in datum vrednotenja.** Eventualne pravne obremenitve niso vključene v oceno vrednosti. Poročilo je izdelano za podan namen in predstavlja tajnost in je zaupno za ocenjevalko in uporabnike. Na podlagi MSOV, Kodeksa vedenja in Etike, ki navaja: »Ocenjevalka vrednosti mora določiti omejitev glede objavljanja ocenitve vrednosti ali sklepov ocenjevanja vrednosti brez soglasja, tako da ocenjevalka vrednosti lahko ohrani možnost nadzora nad obliko in vsebino, v kateri so javno razkrite njene ocenitve vrednosti,« **določam, da je poročilo zaupno za ocenjevalko in uporabnike v takšni meri, da ni dovoljena objava poročila ali dela poročila.**

### 1.15 DATUMI OCENJEVANJA

Skladno z MSOV so navedeni datumi kot sledi spodaj.

**Ogled nepremičnine 23.10.2024**

**Izdelava poročila 24.10.2024**

**Datum ocene tržne vrednosti 24.10.2024**

### 1.16 NAMERAVANA UPORABA (VKLJUČNO Z VSEMI OMEJITVAMI UPORABE)<sup>8</sup>

V skladu z zahtevo po MSOV 103, da je potrebno v obseg dela vključiti vse potrebne posebne predpostavke, ki se običajno pojavljajo pri ocenjevanju vrednosti **za ugotovitev tržne vrednosti** in so med drugim najbolj običajne. Če se predvidena dejstva razlikujejo od tistih, ki obstajajo na datum ocenjevanja vrednosti, se imenujejo posebne predpostavke. Posebne predpostavke se pogosto uporabljajo za ponazoritev učinka morebitne spremembe na vrednost sredstva ali nepremičnine. Označene so kot posebne, da se uporabnika ocenjevanja vrednosti posebej opozori na to, da je sklep o oceni vrednosti določen s spremembo v danih okoliščinah ali da je odraz mnenja, ki so ga tržni udeleženci kar na splošno zastopali na datum ocenjevanja vrednosti.

### 1.17 LASTNIŠTVO NEPREMIČNINE

**ID znak: parcela 1831 91/3**

**katastrska občina 1831 VIŠNJE parcela 91/3**

**delež: 1/1 in EMŠO: 2906989\*\*\*\*\***

**osebno ime: Pavel Skebe**

**naslov: Brezovi Dol 020, 1303 Zagradec**

**Pri podatkih o lastništvu in morebitnih omejitvah se sklicujem na podatke iz zemljiške knjige in tudi prilagam zemljiškoknjižni izpisek.**

<sup>7</sup> *Cenitev ni izdelana za namen banke.*

<sup>8</sup> *Strokovna literatura.*



### 1.18 POMEMBNE NEGOTOVOSTI ALI OMEJITVENI POGOJI

Ugotovila sem, da nepremičninske pravice  **vključujejo omejitve (401- hipoteka)** in sicer na podlagi zemljiškoknjižnega izpisa, ki velja na dan izdelave in je priložen temu poročilu. Glede podatkov, ki jih nisem pridobila od naročnika ne odgovarjam. Poročilo sem izdelala v skladu z razpoložljivo dokumentacijo.

**Navedenih omejitev pri oceni vrednosti nismo upoštevali.**

### 1.19 PODLAGA VREDNOSTI OCENJEVANJA

Za skladnost s obveznim standardom MSOV 104 sem sodna cenilka gradbene stroke izbrala ustrezno podlago vrednosti in sledila vsem veljavnim zahtevam, ki so povezane s to podlago vrednosti in so te zahteve vključene kot del tega standarda (za podlage vrednosti po MSOV-jih) po MSOV.<sup>9</sup> Upoštevala sem podlage vrednosti in temeljne premise, na kateri temelji poročanje vrednosti. Podlaga vrednosti ustreza pogojem in namenu ocenjevanja vrednosti, ker podlaga vrednosti tako vpliva na izbiro ali celo narekuje izbiro metod, vhodnih podatkov in predpostavk ter s tem vpliva tudi na končno mnenje o tržni vrednosti.

### 1.20 VALUTA OCENJEVANJA VREDNOSTI

Skladno s tem, da mora biti določena mora biti valuta, v kateri se ocenjuje vrednost in ki je navedena v poročilu o ocenjevanju vrednosti ali sklepu o oceni vrednosti je euro. Ocena vrednosti se na primer lahko pripravi v evrih ali ameriških dolarjih. Ta zahteva je zlasti pomembna za ocenjevanje vrednosti, ki vključujejo sredstva v več državah ali pri katerih se pojavlja denarni tok v več valutah.

### 1.21 IZBRANA PODLAGA OCENJEVANJA TRŽNE VREDNOSTI PO MSOV – TRŽNA VREDNOST<sup>10</sup>

Tržna vrednost je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.<sup>11</sup>

### 1.22 POSEBNE PREDPOSTAVKE (SPREJETE PREDPOSTAVKE)

Posebna predpostavka je predpostavka, ki predpostavlja dejstva, ki se razlikujejo od dejanskih dejstev, ki obstajajo na datum ocenjevanja vrednosti. Posebne predpostavke se pogosto uporabljajo za ponazoritev učinka spremenjenih okoliščin na vrednost.

- *Kmetijski objekt stavbna številka 552 k.o. Višnje kvadrature 16,00 m2 smo povzeli po Gursu*
- *Kmetijski objekt stavbna številka 552 k.o. Višnje je bil grajen leta 1925.*
- *Ocenjevana parcela številka 91/3 k.o. Višnje, v izmeri 1.205,00 m2, kateri stoji kmetijski objekt številka stavbe 552 k.o. Višnje do deleža 11% nepremičnine (11% delež predstavlja površino parcele razpršene poselitve z oznako Az.*
- *Opravljen je bil zunanji ogled pri katerem je dolžnik sodeloval.*
- *Predmetno ocenjevano nepremičnino je možno prodajati kot funkcionalno zaključeno celoto.*
- *Cenilno poročilo je narejeno izključno za namen sodišča.*

<sup>9</sup> MSOV 104

<sup>10</sup> Opredelitev posameznih pojmov je navedena po MSOV 104 v točki 30.2.

<sup>11</sup> MSOV, 2017: MSOV 104.



### 1.23 VRSTA IN OBSEG DELA

Z zvezi z oceno vrednosti ugotavljam, da niso v poročilu uporabljene nikakršne omejitve pri raziskavi, poizvedovanju ali analizi za namen ocenjevanja vrednosti. Uporabljene so ustrezne informacije, ki so naročniku in uporabnikom na voljo, in sicer iz tega sledi, da v kolikor so uporabljene posebne predpostavke so navedene v posebni točki tega poročila. Če ustreznih informacij ni na voljo, ker pogoji naloge omejujejo preiskavo, je treba ugotoviti in navesti te omejitve in katere koli potrebne predpostavke ali posebne predpostavke sprejete zaradi teh omejitev.<sup>12</sup> Preučila sem vpliv, ki ga imajo dejavniki glede na uporabo in vrednost nepremičnine glede na veljavno zakonodajo na dan ocene vrednosti in glede na razmere na trgu nepremičnin, predvidene spremembe v soseski in druge okoliščine, ki neposredno in posredno vplivajo na vrednost nepremičnine. Za zagotovitev primerljivosti, ustreznosti in verodostojnosti se v poročilo o ocenjevanju vnesla jasn in natančen opis obsega naloge, njen namen in nameravano uporabo, potrditev uporabljene podlage vrednosti in razkritje vsake predpostavke, posebne predpostavke, pomembne negotovosti ali omejitvenih pogojev, ki neposredno vplivajo na ocenjevanje vrednosti nepremičnine.

Slika predmetne nepremičnine:



<sup>12</sup> Skladno z MSOV 101



## 2 OBRAZLOŽITEV METOD IN OPRAVLJENEGA DELA

### 2.1 SPLOŠNO NAČELO

Cenitev sem izdelala v skladu z vsemi načeli določenimi v MSOV-jih, ki so primerna namenu ocenjevanja, ter po določenih in pogojih, navedenih v obsegu dela.

### 2.2 RAZISKAVE USTREZNE NAMENU VREDNOSTI IN PODLAGI VREDNOSTI

Raziskave sem opravila med izvajanjem naloge ocenjevanja vrednosti in so ustrezne namenu ocenjevanja vrednosti ter podlagi vrednosti.

Upoštevala sem model ocenjevanja vrednosti, ki je skupne izrazu za kvantitativne metode, sisteme, tehnike in kakovostne presoje, ki se uporabljajo za ocenjevanje in dokumentiranje vrednosti. Pri uporabi in ustvarjanju modela ocenjevanja vrednosti sem vodila ustrezne evidence v podporo izbire ali stvaritve modela, razumela in zagotovila sem izid modela ocenjevanja vrednosti in upoštevala ključna tveganja, povezana s postavljenimi predpostavkami v modelu ocenjevanja vrednosti.

### 2.3 ANALIZE IN VHODNI PODATKI

Pri analizah in vhodnih podatkih nisem uporabila nepreverjene analize. Uporabila sem samo informacije, ki so preverjene in verodostojne ter se je na njih mogoče zanesti. Skladno s preverjanjem verodostojnosti in zanesljivosti informacij sem upoštevala okoliščine kot sledi:

- namen ocenjevanja vrednosti,
- pomembnost informacij za sklepne ugotovitve ocenjevanja vrednosti,
- strokovnost in izkušnje vira informacij v zvezi z obravnavano zadevo,
- ali je vir informacij neodvisen od pregledovanega sredstva ali prejemnika ocene vrednosti.

Skladno z namenom ocenjevanja vrednosti, podlage vrednosti, obsega in omejitev raziskav ter vsi viri informacij, na katere sem se kot ocenjevalka zanesla, so del obsega ocenjevanja vrednosti, ki sem ga sporočila vsem strankam. Skladno z navedenim navajam, da nisem uporabila neustreznih informacij.

### 2.4 ZAPIS OCENJEVANJA VREDNOSTI

V postopku ocenjevanja sem opravila po dokončanju dela zapis opravljenega dela in podlago za delo, ki je pripeljal do sklepov, s hrambo primerno dolgo glede na ustrezne zakonske, pravne ali regulativne zahteve. Upoštevala sem vse zahteve in končni zapis vsebuje ključne vhodne podatke, vse izračune, raziskave in analize, ki so pomembne za sklepno ugotovitev, ter sem kopijo končnega poročila predložila naročniku.

### 2.5 ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE RABE KOT PREMISA VREDNOSTI

Analizo najgospodarnejše rabe v MSOV sem opredelila kot najverjetnejšo uporabo premoženja, ki je fizično možna, primerno upravičena, zakonsko dopustna ter finančno izvedljiva in katere rezultati izkazujejo najvišjo vrednost premoženja, katerega se ocenjuje.

### 2.6 SKLADNOST Z DRUGIMI STANDARDI

Kot je navedeno v Okviru MSOV-jev, sem ravnala po zakonskih, pravnih, regulativnih in drugih oblastvenih zahtevah, ki se ne razlikujejo od nekaterih zahtev v MSOV-jih. Tako oceno vrednosti sem v celoti opravila v skladu z MSOV-ji. Glede drugih sklopov zahtev kot so na primer zahteve, ki jih napišejo strokovne organizacije ocenjevanja vrednosti in drugi strokovni organi, ali zahteve, napisane v notranjih usmeritvah in postopkih podjetij, niso v nasprotju z MSOV-ji, pač pa mi nalagajo kot ocenjevalki dodatne zahteve, so izpolnjene, ker se ne upoštevajo kot odstopanja od MSOV.



## 2.7 IZBIRA NAJPRIMERNEJŠEGA NAČINA VREDNOTENJA

Za vsako nepremičnino sem izbrala enoto primerjave, ki je dosledno izbrana in uporabljena tako za premoženje, katerega vrednost se ocenjuje, kot za primerljivo premoženje (nepremičnina).

Upoštevala sem razlike med:

- pravico, za katero sem dobila podatke o ceni in pravico, katere vrednost ocenjujem, ravno tako tudi različne lokacije in lego nepremičnine,
- kakovostjo zemljišč ali starostjo in značilnost objektov,
- dovoljeno rabo ali namembnostjo (v skladu s prostorsko zakonodajo) za vsako nepremičnino (stavbo ali zemljišče),
- okoliščinami, v katerih je bila cena določena in med okoliščinami za zahtevano podlago vrednosti,
- datumom začetka veljavnosti dobljenega podatka o ceni in zahtevanim datumom.

## 2.8 PREGLED PREDMETNE POSESTI IN OKOLJA IN OGLED NEPREMIČNINE

Opravila sem ogled predmetne nepremičninske posesti, pri pregledu sem predmetno nepremičninsko posest fotografirala. Osnovne podatke o predmetni posesti sem pridobila od naročnika. Ogledala sem si tudi okolje predmetne posesti. Zbrala sem osnovne podatke o demografskih in ekonomskih procesih ter splošne podatke o cenah nepremičnin. Ob ogledu predmetne posesti sem si ogledala vse primerljive posesti, ki so v poročilu uporabljene pri načinu tržnih primerjav.

## 2.9 VRSTA IN OBSEG DELA PRI IZDELAVI CENILNEGA POROČILA

Z zvezi z oceno vrednosti sem ugotovila, da v poročilu niso uporabljene nikakršne omejitve pri raziskavi, poizvedovanju ali analizi za namen ocenjevanja vrednosti. Uporabila sem ustrezne informacije, ki so naročniku in predvidenim uporabnikom na voljo, iz tega sledi, da sem uporabila posebne predpostavke, ki so navedene v posebni točki tega poročila. V primeru, da ustreznih informacij ni na voljo, ker pogoji naloge omejujejo preiskavo, sem ugotovila in navedla te omejitve ali posebne predpostavke sprejete zaradi teh omejitev v cenilnem poročilu.

Preučila sem vpliv, ki ga imajo dejavniki glede na uporabo in vrednost nepremičnine, glede na veljavno zakonodajo na dan ocene vrednosti in glede na razmere na trgu nepremičnin, predvidene spremembe v soseski in druge okoliščine, ki neposredno in posredno vplivajo na vrednost nepremičnine. Za zagotovitev primerljivosti, ustreznosti in verodostojnosti sem v poročilo o ocenjevanju, vnesla jasen in natančen opis obsega naloge, njen namen in nameravano uporabo, potrditev uporabljene podlage vrednosti in razkritje vsake predpostavke, posebne predpostavke, pomembne negotovosti ali omejitvenih pogojev, ki neposredno vplivajo na ocenjevanje vrednosti nepremičnine.

## 2.10 VREDNOST NEPREMIČNINE GLEDE NA RAZMERE NA NEPREMIČNINSKEM TRGU KOT POVZETEK OCENE VREDNOSTI

Preučila sem vpliv, ki ga imajo dejavniki glede na uporabo in vrednost nepremičnin glede na veljavno zakonodajo na dan ocene vrednosti in glede na razmere na trgu nepremičnin, predvidene spremembe v soseski in druge okoliščine, ki neposredno in posredno vplivajo na vrednost nepremičnine.

Za zagotovitev primerljivosti, ustreznosti in verodostojnosti sem v poročilo o ocenjevanju vrednosti, vnesla jasen in natančen opis obsega naloge, njen namen in nameravano uporabo, potrditev uporabljene podlage vrednosti in razkritje vsake predpostavke, posebne predpostavke, pomembne negotovosti ali omejitvenih pogojev, ki neposredno vplivajo na ocenjevanje vrednosti nepremičnine. Kako podrobno je izdelano poročilo o ocenjevanju vrednosti, je odvisno od namena ocenjevanja vrednosti, obsežnosti in zahtevnosti nepremičnine, katere vrednost se ocenjuje in zahtev predvidenih uporabnikov, skladno z naročilom.



### 3 PREDSTAVITEV GOSPODARSKEGA GIBANJA 2024

Gospodarska rast se bo letos okrepila (2,4 %), vendar nekoliko manj, kot smo predvidevali jeseni (2,8 %). Na gospodarska gibanja bodo ugodno vplivali nadaljnja rast investicij, umirjanje inflacijskih pritiskov in okrevanje tujega povpraševanja, ki pa je nekoliko počasnejše od jesenskih pričakovanj. Pričakujemo okrevanje izvoza blaga po lanskem krčenju in nekoliko višjo rast dodane vrednosti v predelovalnih dejavnostih, na rast izvoza storitev pa bo vplivala predvsem rast s turizmom povezanih storitev. Rast v izvoznem sektorju bo omejevalo nadaljnje poslabšanje konkurenčnosti, ki je posledica povečanih domačih stroškovnih pritiskov, zlasti stroškov dela. Pričakujemo nadaljnjo rast investicij (4,2 %), spodbujeno z nadaljevanjem visoke investicijske aktivnosti države, povezane tudi z obnovo po poplavih in izvajanjem Načrta za okrevanje in odpornost, močno rastjo stanovanjskih investicij ter ponovno rastjo investicij v opremo in stroje ob okrevanju izvoza. Zasebna potrošnja se bo ob krepitvi realnih dohodkov in zaposlenosti zvišala za 1,6 %. Na rast zasebne potrošnje bodo vplivali visoka raven zaposlenosti, nadaljnja rast plač, nižji cenovni pritiski in večji optimizem potrošnikov. Razmeroma skromna pospešitev rasti glede na lani je v veliki meri metodološke narave, v povezavi z ukinitvijo dopolnilnega zdravstvenega zavarovanja in njegovim preoblikovanjem v obvezni zdravstveni prispevek. Bo pa ta sprememba pozitivno vplivala na rast državne potrošnje, ki se bo letos okrepila na 6,8 %.

#### 3.1 BRUTO DOMAČI PROIZVOD

Lani se je gospodarska rast umirila na 1,6 % (z 2,5% leta 2022), kar je povsem skladno s pričakovanji v naši Jesenski napovedi. Lani je bila visoka zlasti rast investicij in gradbene aktivnosti, višja od pričakovanj je bila tudi rast državne in zasebne potrošnje. Izvoz blaga, ki se je zmanjšal, pa je bil precej nižji od jesenskih pričakovanj. To je bilo predvsem posledica nadaljevanja negotovosti v mednarodnem okolju, upočasnjevanja rasti aktivnosti v naših glavnih trgovinskih partnericah in poslabšane konkurenčnosti slovenskih izvoznikov zaradi povečanih stroškovnih pritiskov. Po močnem upadu v poletnih mesecih so se sicer razmere v izvoznem delu gospodarstva proti koncu leta začele izboljševati, vendar ostajajo pod ravno iz leta 2022. Po tekoči stagnaciji v tretjem se je BDP v zadnjem četrtletju povečal, njegovo rast so spodbudile tudi dejavnosti, povezane z odpravo posledic poplav, in izboljšana kupna moč gospodinjstev. Kazalniki zaupanja nakazujejo podoben trend v začetku letošnjega leta, vendar večinoma ostajajo nižji kot pred letom, kar nakazuje na nadaljevanje šibke dinamike aktivnosti.

Lani so bile razmere v izvoznem delu gospodarstva zaostrene, vendar so se proti koncu leta začele izboljševati. Na izvozna gibanja sta skozi leto vplivala predvsem znatno upočasnjena rast povpraševanja naših glavnih trgovinskih partneric in poslabšanje konkurenčnosti slovenskih izvoznikov zaradi povečanih stroškovnih pritiskov. Stroški dela na enoto proizvoda za celotno gospodarstvo se sicer trendno izraziteje povečujejo od izbruha covid19 in se gibljejo okoli najvišjih ravni doslej.<sup>8</sup> Domači stroškovni pritiski, ki so bili višji kot v trgovinskih partnericah, so se v letih 2022 in 2023 izraziteje prelili v cene, kar je privedlo do poslabšanja cenovne konkurenčnosti slovenskega gospodarstva.<sup>13</sup> Lani se je znižal izvoz in še bolj uvoz blaga, znižal se je tudi realni prihodek v dejavnosti prometa in skladiščenja, dodana vrednost predelovalnih dejavnosti pa se je po predlanskem upadu skromno povečala. Neposreden negativen vpliv poplav na aktivnost predelovalnih dejavnosti in transporta ter izvoza je bil prehodni in kljub veliki prizadetosti na lokalnih ravneh na makroekonomski ravni ni bil velik. Po močnem upadu v poletnih mesecih so se sicer razmere v izvoznem delu gospodarstva proti koncu leta začele izboljševati, vendar ostajajo pod ravno iz leta 2022. V predelovalnih dejavnostih se je dodana vrednost lani nekoliko povečala, obseg proizvodnje je bil nižji kot predhodno leto, vendar so se medletni padci v zadnjem četrtletju v večini dejavnosti nekoliko umirili. Podobno kot že leta 2022 se je tudi lani najbolj znižala proizvodnja v energetsko intenzivnih papirni in kemični industriji (za okoli petino) ter proizvodnji kovin in nekovinskih mineralnih izdelkov, znaten je bil tudi upad v lesni in pohištveni industriji. Povečala pa se je aktivnost v proizvodnji IKT opreme, proizvodnji drugih strojev in naprav, dejavnosti popravil in montaže strojev in naprav ter v prehranski industriji. Lani se je umirila rast menjave storitev, ki je po epidemiji močno okrevala. Umiritev je posledica nekoliko nižje rasti s turizmom povezanih storitev in upada menjave transportnih storitev, ki so povezane z aktivnostjo predelovalnih dejavnosti in izvozno-uvoznimi blagovnimi tokovi. Skupni izvoz blaga in storitev se je zmanjšal, kar je pod pričakovanji v Jesenski napovedi (predvidena stagnacija). Še bolj pa se je ob umiritvi rasti končne potrošnje in izrazitem znižanju zaloga zmanjšal skupni uvoz, kar je prispevalo k pozitivnemu prispevku salda menjave s tujino (2,8 o. t.) k rasti BDP.

<sup>13</sup> Cenovna konkurenčnost slovenskega gospodarstva, merjena s kazalnikoma REER hcp in REER ppi. Po trenutno razpoložljivih podatkih sta kazalnika dosegla vrh v prvi polovici leta 2023, a ostajata visoko nad dolgoletnimi povprečji.



### 3.2 NEPREMIČNINSKI TRG V LETU 2023

V letu 2023 se je na slovenskem nepremičninskem trgu že drugo leto nadaljeval trend upadanja števila kupoprodaj nepremičnin, medtem ko so cene še naprej rasle. Predvsem na zmanjšanje števila kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin je v veliki meri vplival dvig obrestnih mer in posledično zmanjšanje povpraševanja po stanovanjskih posojilih. Število tržnih prodaj stanovanj v večstanovanjskih stavbah se je lani na ravni države zmanjšalo za 15 do 20 odstotkov, število prodaj stanovanjskih hiš pa za 20 do 25 odstotkov. V primerjavi z letom 2021 se je število prodaj stanovanj in hiš tako zmanjšalo za 25 do 30 odstotkov. Zmanjšanje števila kupoprodaj poslovnih nepremičnin (pisarniški prostori, trgovski, storitveni in gostinski lokali) je bilo še nekoliko večje kot s stanovanjskimi nepremičninami, saj se je število transakcij v lanskem letu zmanjšalo za 20 do 25 odstotkov, v primerjavi z letom 2021 pa za 30 do 35 odstotkov. Najbolj izrazit je v zadnjih dveh letih trend upadanja zemljišč za gradnjo stavb. V primerjavi z letom 2022 se je število prodaj zazidljivih zemljišč lani zmanjšalo za 20 do 25 odstotkov, medtem ko je bilo v primerjavi z letom 2021 manjše že za 40 odstotkov. Tak upad gre po eni strani pripisati visokim cenam zemljišč in visokim gradbenim stroškom, po drugi strani pa pomanjkanju ponudbe primernih zemljišč v večjih mestih, predvsem pa v Ljubljani in na Obali. Rast cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo v letu 2023 sicer ni bila tako izrazita kot v rekordnem letu 2022, a kljub temu razmeroma visoka. Na ravni države so cene stanovanjskih hiš zrasle za 9 odstotkov, cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah pa za 6 odstotkov, medtem ko so cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb zrasle za 8 odstotkov. V zadnjih petih letih so tako cene stanovanj zrasle že za 60 odstotkov, cene hiš za 46 odstotkov in zemljišč za stanovanjsko gradnjo za 54 odstotkov. Ob upadanju števila transakcij, rekordnih cenah nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo se zdi, da smo že dosegli vrh nepremičninskega cikla in prehajamo v fazo upočasnitve oziroma ohlajanja trga na ravni celotne države. Visoke cene in obrestne mere še naprej zmanjšujejo plačilno sposobno povpraševanje prebivalstva in tudi investicijsko povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah, zato je pričakovati zmanjševanje števila nepremičninskih transakcij tudi v letošnjem letu. Če se bo upadanje števila transakcij s stanovanjskimi nepremičninami z nezmanjšano močjo nadaljevalo tudi letos, bomo lahko govorili o novi krizi nepremičninskega trga. Pričakovati je tudi, da se bo visoka rast cen stanovanjskih nepremičnin letos še zmanjšala. Ponekod lahko pride do stagnacije ali celo rahlega upada cen stanovanj, predvsem na sekundarnem trgu. Zaradi premajhne ponudbe novih stanovanj in zazidljivih zemljišč v največjih mestih, predvsem v Ljubljani, ki narekuje trende na slovenskem nepremičninskem trgu, pa hipnega velikega padca cen nepremičnin ne gre pričakovati.

### 3.3 ŠTEVILO IN VREDNOST KUPOPRODAJNIH POGODB

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

*Preglednica 1: Število in vrednost kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, 2019 – 2023*

	2019	2020	2021	2022	2023
Število pogodb (v tisočih)	36,8	32,7	37,9	35,4	28,2
Vrednost pogodb (v milijardah)	2,9	2,4	3,1	3,0	3,0

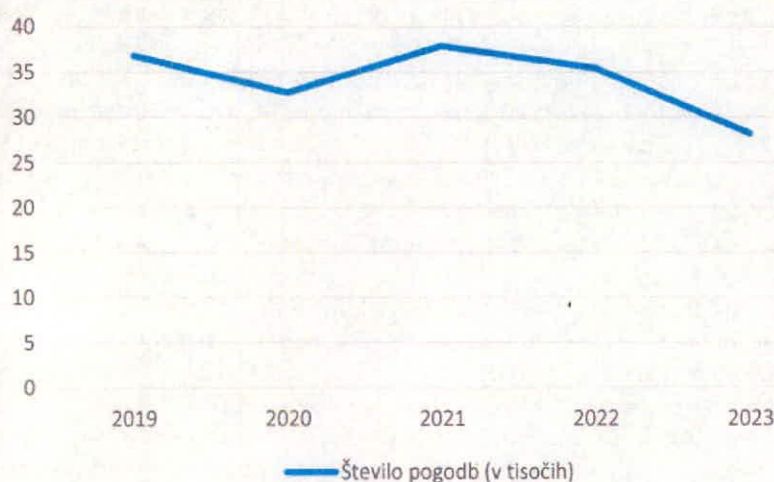
Opombe:

- Za prikaz števila in vrednosti kupoprodajnih pogodb so upoštevani vsi evidentirani posli z nepremičninami (deli stavb in parcelami), ki so bili sklenjeni na prostem trgu, na prostovoljnih javnih dražbah, z javnimi prodajami v izvršilnih in stečajnih postopkih, med povezanimi fizičnimi ali pravnimi osebami, in finančni lizingi nepremičnin.
- Podatki za leto 2023 so še začasni in niso neposredno primerljivi s podatki za prejšnja leta.

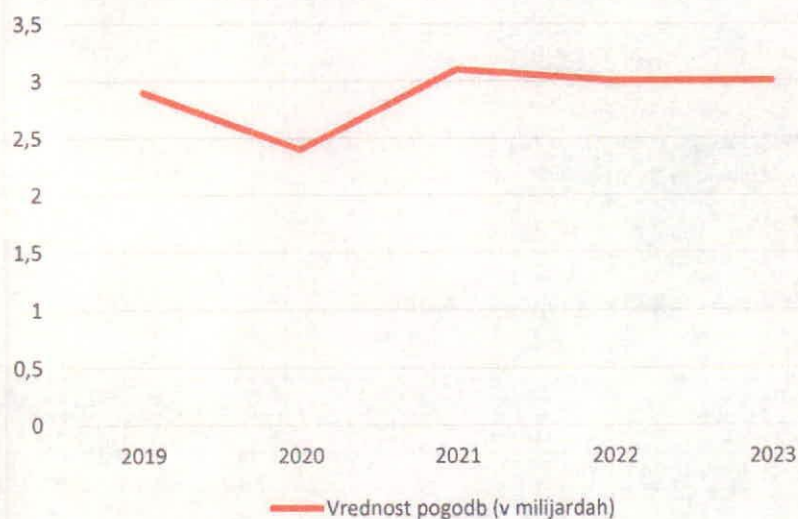


Od leta 2021, ko je število kupoprodajnih poslov po epidemiji doseglo vrh, se je to še drugo leto zapored zmanjšalo. Po naši oceni se je število sklenjenih pogodb v primerjavi z letom 2022 zmanjšalo za 15 do 20 odstotkov. Njihova skupna vrednost pa je več ali manj stagnirala, kar gre pripisati občutni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

Preglednica 2: Število kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, 2019 – 2023



Preglednica 3: Vrednost kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, 2019 – 2023



**Opombe:**

- Število in vrednost pogodb za leto 2023 predstavljata oceni. Ki predpostavljata, da bo glede na preliminarne podatke končno število evidentiranih poslov z nepremičninami za leto 2023 še za 4 odstotke višje.

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



Preglednica 4: Vrednost in deleži prometa po vrstah nepremičnin, Slovenija, leto 2023

VRSTA NEPREMIČNINE	Vrednost prometa (v mio €)	Delež v skupnem prometu
STANOVANJA	1.286	42,8%
HIŠE	856	28,5%
ZEMLIŠČA ZA GRADNJO	346	11,5%
TRGOVSKI, STORITVENI IN GOSTINSKI LOKALI	143	4,8%
KMETIJSKA ZEMLIŠČA	80	2,6%
PISARNE	74	2,5%
POZIDANA ZEMLIŠČA	49	1,6%
GOZDNA ZEMLIŠČA	42	1,4%
INDUSTRIJSKE NEPREMIČNINE	37	1,2%
TURISTIČNI OBJEKTI	31	1,0%
GARAŽE IN PARKIRNI PROSTORI	30	1,0%
OSTALE NEPREMIČNINE	29	1,0%

Vrednostno je v letu 2023 skupni promet s stanovanjskimi nepremičninami in zemljišči za gradnjo stavb znašal skoraj 2,5 milijarde evrov oziroma 83 odstotkov celotnega prometa z nepremičninami. Skupni promet s poslovnimi in industrijskimi nepremičninami je znašal 254 milijonov evrov oziroma 9 odstotkov celotnega prometa, skupni promet s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči pa 122 milijonov evrov oziroma 4 odstotke celotnega prometa. Deleža skupnega prometa s poslovnimi in industrijskimi nepremičninami ter s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči se v primerjavi z letom prej praktično nista spremenila. Pri tem se je opazno povečala vrednost prometa s trgovskimi, storitvenimi in gostinskimi lokali, med tem ko se je ustrezno zmanjšala vrednost prometa s pisarniškimi prostori. Omeniti velja še občutno povečanje vrednosti prometa z garažami in parkirnimi prostori, ki je predvsem posledica večjega števila kupoprodaj parkirnih prostorov v skupnih garažah, ki so bili prodani z novozgrajenimi stanovanji.

Preglednica 5: Deleži prometa po vrstah nepremičnin, Slovenija, leto 2023



3.4 TRG STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN IN ZEMLIŠČ ZA NJIHOVO GRADNJO

Konec leta 2023 smo imeli v Sloveniji evidentiranih okoli 550 tisoč stanovanjskih hiš in blizu 350 tisoč stanovanj v večstanovanjskih stavbah. Vrednostno so hiše predstavljale prek 30 odstotkov celotne vrednosti slovenskega nepremičninskega fonda (ki je znašala okoli 248 milijard evrov 2) oziroma okoli 78 milijard evrov. Kar 97 odstotkov stanovanjskih hiš je v lasti fizičnih oseb. Stanovanja v večstanovanjskih stavbah so vrednostno predstavljala okoli 20 odstotkov celotnega nepremičninskega fonda oziroma okoli 50 milijard evrov. Okoli 82 odstotkov stanovanj je v lasti fizičnih oseb, slabih 8 odstotkov v lasti države in občin, ostalih 10 odstotkov pa v lasti gospodarskih družb in drugih pravnih oseb.



Slika 2: Tržna analitična območja (TAO) za stanovanjske nepremičnine in zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb



Dejavnost trga stanovanjskih nepremičnin se je v letu 2023 spet opazno zmanjšala. Lani je bilo prodanega 2,2 odstotka fonda stanovanj v večstanovanjskih stavbah in 1 odstotek fonda stanovanjskih hiš, leto prej pa 2,7 odstotka fonda stanovanj in 1,3 odstotka fonda hiš.

Preglednica 6: Število prodaj stanovanj po tržnih analitičnih območjih (TAO), Slovenija, 2019 – 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	2019	2020	2021	2022	2023
<b>SLOVENIJA</b>	<b>11.528</b>	<b>9.435</b>	<b>11.335</b>	<b>9.629</b>	<b>7.639</b>
LJUBLJANA	2926	2468	2937	2337	2039
MARIBOR	1557	1129	1426	1168	846
OBALA	810	586	678	624	453
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	540	427	560	472	417
GORENJSKO OBMOČJE	533	489	441	428	354
CELJE	400	396	446	373	316
KRANJ Z OKOLICO	346	264	377	341	281
KOROŠKA, POHORJE, KOZJAK	367	337	393	292	255
NOVO MESTO IN OKOLICA	274	210	295	216	242
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	411	297	361	338	219
JUŽNA OKOLICA MARIBORA	327	241	306	300	212
NOVA GORICA, VIPAVSKA DOLINA, BRDA	245	187	374	248	211
SLOVENSKE GORICE	261	239	288	306	206
ZASAVJE	271	192	199	256	180
ŠALEŠKA DOLINA	284	201	210	175	147
PTUJSKO POLJE	181	185	170	185	138
NOTRANJSKO OBMOČJE	241	196	212	187	126
POSOČJE IN IDRIJSKO OBMOČJE	154	166	143	145	119
PREKMURJE	189	164	180	143	118
KOČEVSKO OBMOČJE	140	110	193	115	116
SAVINJSKA DOLINA	228	219	211	192	105
SAVINJSKO HRIBOVJE	129	111	148	97	95
HALOZE, BOČ	75	72	109	78	84
ALPSKO TURISTIČNO OBMOČJE	155	132	176	123	79
KRAS	148	137	185	123	76
POŠAVJE	86	71	76	79	59
VZHODNA OKOLICA LJUBLJANE	87	81	91	89	59
KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE	101	64	83	122	57
BELA KRAJINA	56	53	49	62	24
SLOVENSKA ISTRA BREZ OBALE	6	11	18	15	6

Opombe:

- Analitična območja so razvrščena padajoče glede na število prodaj v letu 2023.
- Podatki za leto 2023 so še začasni in niso neposredno primerljivi s podatki za prejšnja leta.



### 3.5 GIBANJE CEN STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN

Po rekordni rasti cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo v letih 2021 in 2022 se je rast njihovih cen nadaljevala tudi lani, a se je vendarle nekoliko umirila.

V primerjavi z letom 2022 so leta 2023 cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah zrasle za 6 odstotkov oziroma za 13 odstotnih točk manj kot zgodovinsko rekordnega leta 2022. Cene stanovanjskih hiš so zrasle za 9 odstotkov oziroma za 3 odstotne točke manj kot leta 2022, cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb pa za 8 odstotkov oziroma 9 odstotnih točk manj kot leta 2022.

*Preglednica 7: Gibanje cen stanovanj in hiš, Slovenija, od leta 2018 do 2023 (verižno glede na predhodno leto)*

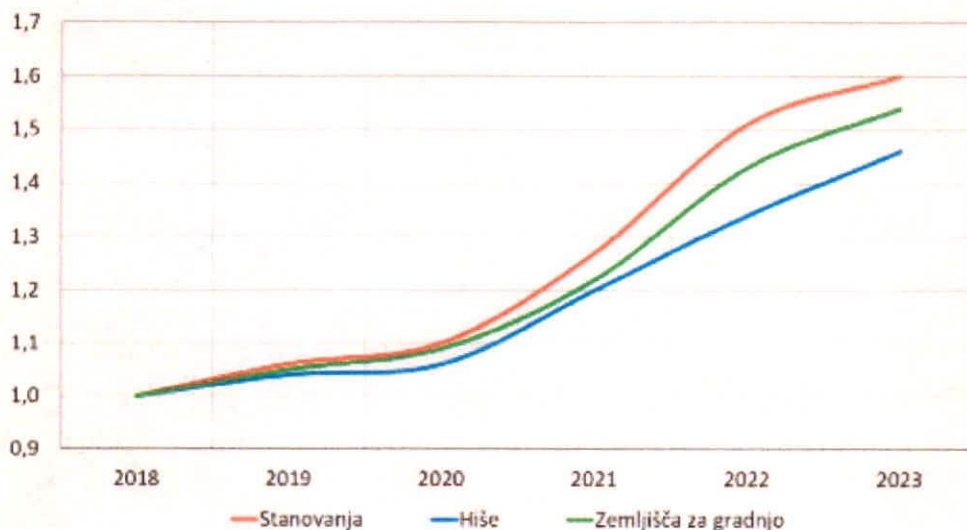
	Stanovanja	Hiše	Zemljišča za gradnjo
2018-2019	6%	4%	5%
2019-2020	4%	2%	4%
2020-2021	15%	13%	12%
2021-2022	19%	12%	17%
2022-2023	6%	9%	8%

Opomba:

- Kot stanovanja so šteta stanovanja v večstanovanjskih stavbah,
- kot hiše so štete samostojne in vrstne hiše ter dvojčki.

V zadnjih petih letih so na ravni države po naši oceni cene stanovanj zrasle za 60 odstotkov, cene hiš za 46 odstotkov in cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb za 54 odstotkov. V primerjavi z letom 2015, ko je v Sloveniji prišlo do zadnjega obrata cen nepremičnin, so se cene stanovanj leta 2023 več kot podvojile, cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb so zrasle za okoli 80 odstotkov, cene hiš pa za okoli 70 odstotkov.

*Preglednica 8: Gibanje cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo, Slovenija, od leta 2018 do 2023 (osnova so cene v letu 2018)*

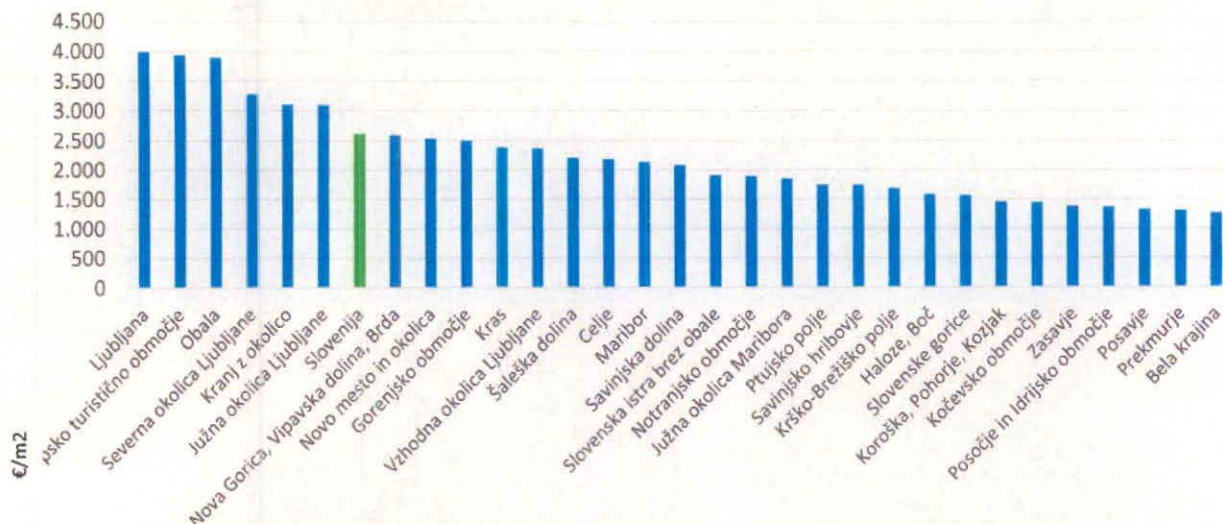




### 3.6 STANOVANJA V VEČSTANOVANJSKIH STAVBAH

V letu 2023 smo bili še naprej priča rasti cen stanovanj, ki pa je bila vendarle precej manjša kot leto prej. Srednja cena stanovanja na ravni države (2.610 €/m<sup>2</sup>) se je v primerjavi z letom 2022 zvišala za 210 evrov na kvadratni meter.

*Preglednica 9: Srednja cena stanovanj (mediana) po tržnih analitičnih območjih (TAO), leto 2023*



Primat najvišjih cen stanovanj je tudi v letu 2023 ohranila **Ljubljana**. Srednja cena prodanih stanovanj v Ljubljani se je v primerjavi z letom 2022 zvišala za 40 evrov na kvadratni meter in praktično dosegla 4.000 €/m<sup>2</sup>. Tik za Ljubljano so bile cene stanovanj na **Alpskem turističnem območju** (ki vključuje tudi Kranjsko Goro, Bled in območje Bohinjskega jezera), kjer je lani srednja cena stanovanja znašala 3.930 €/m<sup>2</sup> in se je v primerjavi z letom prej dvignila kar za 350 evrov na kvadratni meter. Alpsko turistično območje je na drugem mestu po ravni cen stanovanj prehitelo **Obalo** (ki vključuje tudi Koper, Piran, Portorož, Izolo in Ankaran), kjer je bila srednja cena prodanih stanovanj 3.890 €/m<sup>2</sup> in se je v primerjavi z letom 2022 zvišala za 120 evrov na kvadratni meter.

Nad slovenskim povprečjem so bile lani tudi cene stanovanj v **Severni okolici Ljubljane** (ki vključuje tudi Medvode, Domžale in Kamnik), kjer se je srednja cena 3.270 €/m<sup>2</sup> v primerjavi z letom prej zvišala za 150 evrov na kvadratni meter, v **Kranju z okolico**, kjer se je srednja cena (3.100 €/m<sup>2</sup>) v primerjavi z letom prej zvišala za 210 evrov na kvadratni meter, in v **Južni okolici Ljubljane** (ki vključuje tudi Grosuplje, Vrhniko in Logatec), kjer se je srednja cena (3.090 €/m<sup>2</sup>) zvišala za 30 evrov na kvadratni meter.

Pod slovenskim povprečjem pa so bili med urbanih območji z večjim fondom stanovanj v večstanovanjskih stavbah tudi **Nova Gorica z Vipavsko dolino** in **Goriškimi Brdi** (ki vključuje tudi Ajdovščino), kjer je bila srednja cena stanovanja 2.590 €/m<sup>2</sup> in se je v primerjavi z letom 2022 zvišala kar za 360 evrov na kvadratni meter, **Novo mesto z okolico** (ki vključuje tudi Trebnje), kjer se je srednja cena (2.530 €/m<sup>2</sup>) zvišala za 300 evrov na kvadratni meter, **Gorenjsko območje** (brez Kranja in alpskih turističnih krajev), ki vključuje tudi Škofjo Loko, Radovljico, Trzin in Jesenice, kjer se je srednja cena (2.490 €/m<sup>2</sup>) zvišala za 180 evrov na kvadratni meter, **Šaleška dolina** (ki vključuje tudi Velenje), kjer se je srednja cena (2.200 €/m<sup>2</sup>) zvišala za 240 evrov na kvadratni meter, **Celje**, kjer se je srednja cena (2.180 €/m<sup>2</sup>) zvišala za 50 evrov na kvadratni meter, **Maribor**, kjer se je srednja cena (2.130 €/m<sup>2</sup>) zvišala za 90 evrov na kvadratni meter, in **Zasavje** (ki vključuje tudi Trbovlje, Hrastnik in Zagorje ob Savi), kjer so cene stanovanj med najnižjimi v državi in je srednja cena prodanih stanovanj (1.380 €/m<sup>2</sup>) v primerjavi z letom prej ostala nespremenjena.

Kot običajno, so bila tudi lani stanovanja najcenejša v **Prekmurju**, kjer se je srednja cena (1.300 €/m<sup>2</sup>) sicer zvišala za 160 evrov na kvadratni meter in v **Beli krajini**, kjer bila srednja cena stanovanj ponovno najnižja (1.260 €/m<sup>2</sup>) in se je v primerjavi z letom prej prav tako zvišala za 160 evrov na kvadratni meter.



## 4 IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNINE

### 4.1 ANALIZA OKOLJA

**Občina Ivančna Gorica** je del osrednjeslovenske statistične regije. Meri 227 km<sup>2</sup>. Po površini se med slovenskimi občinami uvršča na 21. mesto. Statistični podatki za leto 2020 kažejo o tej občini tako sliko:

Sredi leta 2020 je imela občina približno 17.240 prebivalcev (približno 8.910 moških in 8.320 žensk). Po številu prebivalcev se je med slovenskimi občinami uvrstila na 26. mesto. Na kvadratnem kilometru površine občine je živel povprečno 76 prebivalcev; torej je bila gostota naseljenosti tu manjša kot v celotni državi (104 prebivalci na km<sup>2</sup>). Število živorojenih je bilo višje od števila umrlih. Naravni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej v tem letu pozitiven, znašal je 6,7 (v Sloveniji -2,5). Število tistih, ki so se iz te občine odselili, je bilo nižje od števila tistih, ki so se vanjo priselili. Selitveni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej pozitiven, znašal je 22,6. Seštevek naravnega in selitvenega prirasta na 1.000 prebivalcev v občini je bil pozitiven, znašal je 29,3 (v Sloveniji 6,2).

### 4.2 DEMOGRAFSKI PODATKI ZA OBČINO IVANČNA GORICA

PODATKI ZA LETO 2020 <sup>14</sup>	OBČINA	SLOVENIJA
Površina km <sup>2</sup> - 1. januar	227	20.271
Število prebivalcev - 1. julij	17.235	2.100.126
Gostota naseljenosti - 1. julij	76	104
Povprečna starost prebivalcev - 1. julij	40,3	43,6
Skupni prirast (na 1.000 prebivalcev)	29,3	6,2
Število zaposlenih oseb (po delovnem mestu)	4.292	794.623
Stopnja delovne aktivnosti (%)	72,8	65,6
Povprečna mesečna neto plača na zaposleno osebo (EUR)	1.121,94	1.208,65
Prihodek podjetij (1.000 EUR)	429.682	113.691.184
Povprečna starost osebnih avtomobilov (leta) - 31. december	10,0	10,4

Povprečna starost občanov je bila 40,3 leta in tako nižja od povprečne starosti prebivalcev Slovenije (43,6 let). Med prebivalci te občine je bilo število najmlajših – kar je značilnost le redkih slovenskih občin – večje od števila najstarejših: na 100 oseb, starih 0–14 let, je prebivalo 85 oseb, starih 65 let ali več. To razmerje pove, da je bila vrednost indeksa staranja za to občino nižja od vrednosti tega indeksa za celotno Slovenijo (ta je bila 136). Pove pa tudi, da se povprečna starost prebivalcev te občine dviga v povprečju počasneje kot v celotni Sloveniji. Podatki, prikazani po spolu, pokažejo, da je bila vrednost indeksa staranja za ženske v vseh slovenskih občinah, razen v treh (Dobrovnik/Dobronak, Jezersko in Loški Potok), višja od indeksa staranja za moške. V občini je bilo – kar je značilnost le redkih slovenskih občin – med ženskami manj takih, ki so bile stare 65 let ali več, kot takih, ki so bile stare manj kot 15 let; pri moških je bila slika enaka.



Med osebami v starosti 15 let–64 let (tj. med delovno sposobnim prebivalstvom) je bilo približno 73 % zaposlenih ali samozaposlenih oseb (tj. delovno aktivnih), to je več od slovenskega povprečja (66 %). Povprečna mesečna plača na osebo, zaposleno pri pravnih osebah, je bila v tej občini v bruto znesku za približno 8 % nižja od letnega povprečja mesečnih plač v Sloveniji, v neto znesku pa za približno 7 % nižja. Med 1.000 prebivalci občine jih je 573 imelo osebni avtomobil. Ta je bil star povprečno 10 let. V obravnavanem letu je bilo v občini zbranih 294 kg komunalnih odpadkov na prebivalca, to je 61 kg manj kot v celotni Sloveniji.

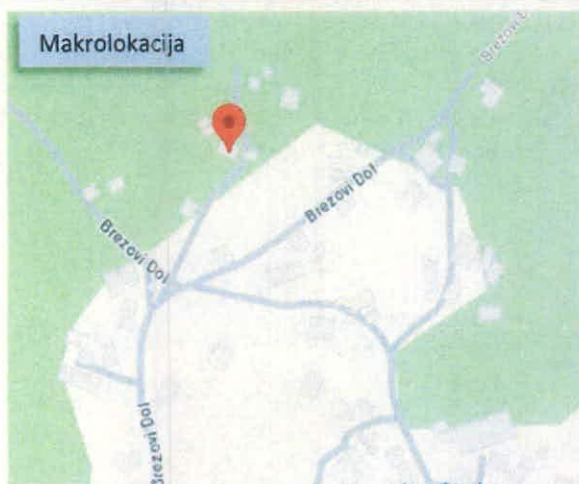
<sup>14</sup> Vir: SURS



## 4.2 MAKROLOKACIJA IN MIKROLOKACIJA NEPREMIČNIN

Ocenjevana nepremičnina se nahaja na najbližjem naslovu Brezovi Dol 25, oddaljena približno 20 kilometrov od centra Ivančne Gorice in 35 kilometrov od Grosupljega, kjer se nahajajo upravne in uslužnostne dejavnosti. Najbližji priključek na avtocesto je oddaljen približno 19 kilometrov.

### 4.2.1 PRIKAZ MAKROLOKACIJE IN MIKROLOKACIJE OCENJEVANE NEPREMIČNINE NA NAJBLIŽJEM NASLOVU: BREZOVI DOL 25, ZAGRADEC



## 4.3 ANALIZA ZEMLJIŠČA IN OPIS V PROSTORU

### 4.3.1 PODROBNI PODATKI O OCENJEVANI NEPREMIČNINI ŠTEVILKA STAVBE 552 K.O. VIŠNJE (ŠIFRA K.O. 1831)<sup>15</sup>



Naslov stavbe:	Zagradec, najbližji naslov Brezovi dol 25
Površina dela stavbe:	16,00 m <sup>2</sup>
Dejanska raba dela stavbe:	Kmetijski objekt
Parcela:	1831 91/3
Število etaž:	1
Število stanovanj:	1
Število poslovnih prostorov	0
Tip stavbe	Samostoječa stavba
Leto izgradnje	1925
Leto obnove strehe	1998
Leto obnove fasade	1998
Material nosilne konstrukcije:	Kamen
Vodovod	Ni podatka
Elektrika	Ni podatka
Kanalizacija	Ni podatka
Energetska izkaznica	/

<sup>15</sup> Vir: GURS (katastrski vpis)



#### 4.4 OPIS IN SLIKE OCENJEVANE NEPREMIČNINE

Ocenjevana nepremičnin, kmetijski objekt stavba številka 552 k.o. Višnje, ki stoji na parceli številka 91/3 k.o. Višnje, v izmeri 16,00 m<sup>2</sup>.

*Ocenjevana nepremičnina predstavlja parcela številka 91/3 k.o. Višnje, v izmeri 1.205,00 m<sup>2</sup>, in sicer predstavlja 11% delež stavbnega zemljišča v območju površin razpršene poselitve za zidanice in vinske kleti v vinogradniških območjih (132,55 m<sup>2</sup>).*

Opravili smo zunanji ogled.

Slike nepremičnine:









## 5 ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE RABE

### 5.1 SPLOŠNO

#### PREMISA VREDNOSTI – NAJGOSPODARNEJŠA UPORABA

Najgospodarnejša uporaba je tista, ki bi za neko sredstvo ustvarila največjo vrednost. Čeprav se ta pojem najpogosteje uporablja za nefinančna sredstva, ker finančna sredstva nimajo drugih možnih vrst uporabe, se lahko pojavijo okoliščine, v katerih je treba upoštevati najgospodarnejšo uporabo finančnih sredstev. Najgospodarnejša uporaba mora biti fizično mogoča (kjer je to ustrezno), finančno izvedljiva, zakonsko dovoljena in ima za posledico največjo vrednost.

#### MEDNARODNI STANDARDI OCENJEVANJA VREDNOSTI

Pri določitvi analize najgospodarnejše uporabe sem upoštevala naslednje premisleke:

- pri ugotavljanju ali je neka uporaba fizično mogoča, sem upoštevala, kaj je za udeležence razumno;
- pri razmišljanju ali je neka zahteva zakonsko dovoljena, sem upoštevala vse zakonske omejitve za uporabo nepremičnine;
- pri zahtevi, da mora biti uporaba finančno izvedljiva, sem upoštevala ali bo druga možna vrsta uporabe, ki je fizično mogoča in zakonsko dopustna, ustvarjala običajnemu tržnemu udeležencu zadosten donos.

Zasnova najgospodarnejše in najboljše uporabe zemljišča temelji na spoznanju, da čeprav obstajajo med dvema ali več parcelami fizične podobnosti in so si med seboj sorodne, lahko obstajajo pomembne razlike v načinu njihove uporabe.<sup>16</sup> Kako se premoženje ali nepremičnina lahko optimalno koristno uporabi je temelj določanja njegove tržne vrednosti.

### 5.2 ANALIZA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA

Na podlagi vpogleda v spletni portal PISO<sup>17</sup> in Lokacijske informacije<sup>18</sup> je razvidno, da **ocenjevana nepremičnina predstavlja parcela številka 91/3 k.o. Višnje, v izmeri 1.205,00 m<sup>2</sup>, in sicer predstavlja 11% delež stavbnega zemljišča v območju površin razpršene poselitve za zidanice in vinske kleti v vinogradniških območjih (132,55 m<sup>2</sup>; oznaka Az).**

Namenska raba zemljišča:



<sup>16</sup> MSOV

<sup>17</sup> Namenska raba zemljišča povzeta po spletnem portalu PISO in preverjena na pristojni občini.

<sup>18</sup> Lokacijska informacija št.: 3501-059/2024-2-433 je priložena v prilogah.



## 6 NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV

### 6.1 OPREDELITEV NAČINA TRŽNIH PRIMERJAV

Pri načinu primerljivih prodaj sem upoštevala prodajo podobnih vrst premoženja ali njihovih nadomestkov ter tržne podatke in določila oceno vrednosti na podlagi primerjave. Na splošno sem ocenjene vrste premoženja primerjala s prodajo podobnih vrst premoženja, do katerih sem prišla na prostem konkurenčnem trgu. Ocenjevala sem s pomočjo primerjav izvedenih prodaj primerljivih nepremičninskih posesti in sicer sem izbrala nedavno prodane podobne nepremičnine. S tem, ko sem ugotovila razlike med ocenjevano nepremičnin in primerjanimi nepremičninami, sem dobila oceno vrednosti nepremičninskih pravic primerljive nepremičnine, kot bi jo imela nepremičnina, če bi imela enake značilnosti, kot jih ima ocenjevana nepremičnina. Na podlagi navedenih podatkov sem izdelala sklep o vrednosti ocenjevane nepremičninske posesti. Ocenjevanje vrednosti nepremičninske pravice po načinu tržnih primerjav temelji na načelu nadomestitve (substitucije), ki pravi, da preudarna oseba ne bi plačala za blago ali storitev več, kot znaša nabavna vrednost enako ustreznega nadomestnega blaga ali storitve, brez zapletenega dejavnika časa, velikega tveganja ali neprijetnosti.

### 6.2 IZBIRA NAČINA ZA OCENJENO VREDNOST NEPREMIČNINE

Pri tem načinu sem v prvem koraku proučila cene za posle enakih ali podobnih sredstev, ki so se v zadnjem času pojavili na trgu. Če je bilo v zadnjem času le malo takih poslov, sem ustrezno proučila tudi cene enakih ali podobnih sredstev, ki so na borzi ali ponujeni v prodajo, vendar sem jasno ugotovila in kritično analizirala ustreznost teh informacij. Informacije o cenah iz drugih poslov sem prilagodila glede na vse razlike med pogoji dejanskega posla in podlago vrednosti ter vse predpostavke, ki sem jih sprejela pri ocenjevanju vrednosti. Obstajajo lahko tudi razlike v pravnih, ekonomskih ali fizičnih značilnostih sredstev iz drugih poslov in sredstva, katerega vrednost se ocenjuje. V okviru tega načina sem uporabila metodo tržnih primerjav. Analizirala sem trg nepremičnin v okolici, ugotovila prodaje (ali ponudbe) podobnih nepremičnin, preverila podatke ali so primerni za primerjavo z ocenjevano nepremičnino ter izvedla prilagoditve.

### 6.3 NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV

Opravila sem prilagoditve zaradi razlik, ki obstajajo med ocenjevano nepremičnino in primerljivimi. Rezultat je ocena vsake posamezne prodajne cene primerljive nepremičnine. Za prikaz tržne vrednosti sem uporabila različne načine in metode, pod pogojem, da sem pri vseh uporabila podatke, ki izhajajo iz trga. Za način tržnih primerjav sem že po opredelitvi uporabila vhodne podatke, ki izhajajo iz trga.

Na širšem območju **občine Ivančna Gorica** se je prodalo kar nekaj nepremičnin, vendar je bilo transakcij v primerjavi s prejšnjimi leti bistveno manj. V nadaljevanju so podatki, ki sem jih izbrala za tri nepremičnine, ki so se prodale v normalnih tržnih pogojih. Pri oceni vrednosti sem upoštevala **primerljive nepremičnine**.

### 6.4 KRITERIJI ZA PRIMERJAVO

Prilagoditve cen sem opravila, kot se razlike v sestavinah odražajo na trgu. V analizi sem prilagoditve opravila pretežno na osnovi opazovanja tržnih procesov. Primerljive posesti se običajno po svojih značilnostih razlikujejo od predmetne posesti, pa tudi poslovni dogodki se lahko razlikujejo od predpostavljenega pri oceni tržne vrednosti. Te razlike v značilnostih in sestavinah predmetne in primerljivih posesti postanejo sestavine primerjave.

### 6.5 PRILAGODITEV ZARADI ČASA PRODAJE

Prodaje, ki sem jih povzela po portalu Trgoskop izkazujejo pravne posle na datum prodaje, torej, ko je bila sklenjena pogodba o prodaji oziroma nakupu nepremičnine. Prilagoditev zaradi časa prodaje sem opravila na podlagi razlik v cenah na trgu nepremičnin. Prilagoditev sem opravila na osnovi opažanja razlik v cenah nepremičnin. Manjše razlike so običajno zanemarljive, večje pa se pogosto le delno odražajo v cenah. V tem obdobju, ko se ocenjuje nepremičnina so cene višje, kot so bile v obdobju sklenjenih pravnih poslov, zato sem v skladu z analizo cene primerno zvišala glede na nepremičninski trg.



#### 6.6 LOKACIJA OCENJEVANE NEPREMIČNINE

Lokacija in mikrolokacija sta bistvenega pomena, kot sem že omenila je lokacija ena izmed ključnih značilnosti oziroma sestavin, ki vplivajo na vrednost nepremičnine. Lokacijo sem prilagodila glede na poznavanje razmer na posameznem nepremičninskem trgu in podatkov iz pristojne geodetske uprave. Upoštevala sem oddaljenost avtoceste, poseljenost in dostop do ocenjevane nepremičnine.

#### 6.7 STAROST OZIROMA STANJE IZBOLJŠAV

Za prilagajanje cen zaradi razlik v efektivni starosti izboljšav sem uporabila teoretično oceno, da izboljšave po okoli 80 letih ne prispevajo več k vrednosti zemljišča, če bi bilo to prazno. Obdobje ocene 80 let sem upoštevala na osnovi ocene, da znaša pričakovana doba trajanja dolgotrajnih komponent okoli 60 do 80 let, kratkotrajne komponente pa so v tem obdobju normalno vzdrževane. Uporabila sem razlike z upoštevanjem efektivne starosti izboljšav namesto kronološke starosti in vključila razlike v fizično ohranjenost oziroma stanje izboljšav. **Stavba (kmetijski objekt) je bila grajena leta 1925.**

#### 6.8 PRILAGODITEV ZARADI RAZLIKE V VELIKOSTI NEPREMIČNIN

Vrednost na enoto je odvisna od velikosti, cene na enoto so obratno sorazmerne velikosti posesti. Cene na kvadratni meter manjših bivalnih enot so opazno višje kot cene večjih bivalnih enot. V analizi sem upoštevala razmerje vrednosti na enoto. Za prilagajanje velikosti nepremičnine sem upoštevala neto tlorisno površino in temu ustrezno opravila prilagoditve z upoštevanjem razmerja analize. **Neto tlorisna površina ocenjevane nepremičnine meri 16,00 m<sup>2</sup>.**



6.9 MREŽA PRILAGODITEV PO NAČINU TRŽNIH PRIMERJAV<sup>19</sup>

Id posla	Ocenjevana nepremičnina	682571	644732	670238
Vrsta pravnega posla	/	Prodaja na prostem trgu	Prodaja na prostem trgu	Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe	/	10.11.2022	21.02.2022	08.09.2022
Skupna pogodbera cena	/	3.300,00	5.600,00	5.000,00
Cena na kvadratni meter [€/m <sup>2</sup> ]	/	29,73	35,00	39,37
Vrsta predmeta pravnega posla	Stavbno zemljišče	Stavbno zemljišče	Stavbno zemljišče	Stavbno zemljišče
Občina	IVANČNA GORICA	IVANČNA GORICA	IVANČNA GORICA	IVANČNA GORICA
Šifra KO	1831	1814	1810	1813
Ime KO	VIŠNJE	KRIŠKA VAS	STIČNA	VIŠNJA GORA
Št. parcele	91/3	486/12	988/143	114/5
Površina stavbnega zemljišča [m <sup>2</sup> ]	132,55	111,00	160,00	127,00
Vir	Ocenjevana nepr.	Trgoskop	Trgoskop	Trgoskop
Vrsta transakcije	/	Prodaja na prostem trgu 0%	Prodaja na prostem trgu 0%	Prodaja na prostem trgu 0%
Obračunan davek	Ne	Ne 0%	Ne 0%	Ne 0%
Datum sklenitve pogodbe	Lastniško	nov 2022 2%	feb 2022 3%	sep 2022 2%
Prilagoditve v odstotkih		2%	3%	2%
Cena na kvadratni meter [€/m <sup>2</sup> ]		30,32	36,05	40,16
Lokacija	Višnje	Podobna 0%	Podobna 0%	Podobna 0%
Namenska raba zemljišča	Vinogradniško območje	Območje stanovanj -10%	Območje stanovanj -10%	Območje stanovanj -10%
Velikost stavbnega zemljišča	132,55 m <sup>2</sup>	111 m <sup>2</sup> 1%	160 m <sup>2</sup> -1%	127 m <sup>2</sup> 0%
Prilagoditve v odstotkih		-9%	-11%	-10%
Cena na kvadratni meter [€/m <sup>2</sup> ]		27,60	32,08	36,14
Rangiranje primerljivih nepremičnin		2	3	1
Točke glede na rangiranje primerljivih nepremičnin		2	1	3
Delež cene (€/m <sup>2</sup> ) primerljivih nepremičnin		0,33	0,17	0,50
Cena (€/m <sup>2</sup> ) glede na delež primerljivih nepremičnin		9,20	5,35	18,07

Tržna cena ocenjevanega stavbnega zemljišča znaša 4.323,34 € (32,62 €/m<sup>2</sup>)

<sup>19</sup> Podatke o primerljivih nepremičninah smo povzeli po transakcijah, ki so na dan ocene tržne vrednosti na voljo v portalu Trgoskop.



## 7 NABAVNOVREDNOSTNI NAČIN

Nabavnovrednostni način temelji na načelu, da kupec za nepremičnino ne bo pripravljen plačati več, kot je strošek gradnje nadomestne nepremičnine z enako uporabnostjo. Zato terja metoda, ki pripada nabavnovrednostnemu načinu, oceno stroškov nadomestne zgradbe oz. objekta. To vrednost nato popravimo za zmanjšanje zaradi fizičnih, notranjih in zunanjih vplivov ter povečamo za vrednost zemljišča in za vrednost zunanje ureditve.

$$VN = VZ + SO + SZU + DI$$

Pri čemer pomeni:

VN = vrednost nepremičnine

VZ = vrednost zemljišča

SO = stroški objekta

SZU = stroški zunanje ureditve

DI = donos investitorja

SO in SZU predstavljajo stroške objektov. Ugotovljeni so na osnovi enotne mere in realnih stroškov:

Stroški objektov so vsi stroški, povezani z gradnjo (predhodna dela, projekt, stroški same graditve, ostali stroški).

### 7.1 OCENA STROŠKOV GRADNJE

Ocena stroškov gradnje temelji na podatkih stroškov gradnje (gradbena, obrtniška in inštalacijska dela) primerljive stavbe. Stroški gradnje so povzeti po analizi in je upoštevan vpliv inflacije z indeksi gradbenih stroškov.

### 7.2 IZRAČUN ZASTARANJA

**Fizično zastaranje:**

Vrednost objekta je ocenjena na podlagi nadomestitvene vrednosti izgradnje primerljivega objekta, ki je zmanjšana zaradi fizične dotrajanosti ter druge vrste zastarevanja. Fizično poslabšanje izboljšav je posledica staranja, uporabe objekta in drugih poslabšanj fizičnih značilnosti. Fizično poslabšanje je ocenjeno po linearni metodi zmanjševanja deleža vrednosti pripisanega izboljšavam. Za dolgotrajne in kratkotrajne elemente izboljšav so upoštevane ocene njihovih efektivnih starosti in pričakovanih dob trajanja.

**SPECIFIKACIJA VREDNOSTI OCENJEVANIH NEPREMIČNIN:**

*Kmetijski objekt stavba številka 552 k.o. Višnje:*

Stroški objekta		
Cena/enoto	NTP m2	Cena stroškov
1500	16,00	24.000,00 €
Posredni (investitorski stroški)	8%	1.920,00 €
<b>Skupaj</b>		<b>25.920,00 €</b>

*Vrednost objekta stavbe številka 310 k.o. velike Pece glede na fizično zastaranje:*

Stroški objekta	Znesek gradbenih elementov	Delež DE in KE na stavbi	Ocena dejanske starosti v letih <sup>20</sup>	Dejanska ali ocenjena starost	Pričakovana doba trajanja v letih	Pričakova na odpisana vrednost	Znesek odpisane vrednosti	Končne vrednosti nepremičnine
Dolgotrajne komponente	10.368,00 €	40%	55	Ocenjena starost	80	0,69	7.128,00 €	3.240,00 €
Kratkotrajne komponente	15.552,00 €	60%	26	Ocenjena starost	40	0,65	10.108,80 €	5.443,20 €
<b>Skupaj</b>	<b>25.920,00 €</b>	<b>100%</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>17.236,80 €</b>	<b>8.683,20 €</b>

<sup>20</sup> Pri ocenjeni dejanski starosti stavbe sem upoštevala, da je bila stavba zgrajena leta 1925 ter leta 1998 adaptirana.



## ODGOVORI NA VPRAŠANJA SODIŠČA

### **Metoda uporabljena za cenitev in posebej okoliščine, pomembne za cenitev?**

V cenilnem poročilu je bila uporabljena metoda načina tržnih primerjav in nabavnovrednostni način. Glede navedenega načina ni bila ugotovljena nobena posebna okoliščina, ki bi pomembno vplivala na cenilno poročilo.

### **Ali je nepremičnina manj vredna zaradi vknjižene služnosti ali stvarnega bremena?**

Po zemljiškoknjižnem stanju nepremičnine, ni bilo ugotovljene nobene služnosti ali stvarnega bremena. Vknjižene hipoteke, kot omejitve, pri oceni vrednosti nisem upoštevala.

### **Ali bi se s prodajo nepremičnin po delih ali po skupinah delov dosegla višja cena?**

S prodajo nepremičnine, po delih ali skupinah delov, se ne bi dosegla višja cena, temveč nižja, ker nepremičnina v naravi predstavlja 11 % zemljišča na kateri stoji objekt.

### **Ali na zmanjšanje vrednosti vpliva okoliščina, da je predmet izvršbe le del nepremičnin?**

Predmetno nepremičnino sem ocenjevala samo del in sicer 11 %.

### **Ali dolžnik kot lastnik stanuje v objektu oziroma ali je nepremičnina oddana v najem oziroma seznam drugih oseb, ki imajo sedež v objektu, ki je predmet cenitve?**

Na podlagi zunanjega ogleda sem sklepala, da dolžnik v tem kmetijskem objektu ne živi in ga tudi ne oddaja.

### **Ocena vrednosti tudi po posameznih parcelnih številkah?**

Oceno vrednosti sem podala za 11 % nepremičnine (na kateri stoji kmetijski objekt) in sicer parcele 91/3 k.o. Višnje.

### **Ali se ocenjevana nepremičnina nahaja v območju predkupne pravice (razvidno iz potrdila o namenski rabi sedaj lokacijska informacija)?**

Pri pristojni občini Ivančna Gorica sem pridobila lokacijsko informacijo iz katere je razvidno, da se predmetna ocenjevana nepremičnina nahaja v območju predkupne pravice občine Ivančna Gorica kot je razvidno iz priložene lokacijske informacije z dne 21.10.2024.

### **Ali je ocenjevana nepremičnin posamezni del v etažni lastnini, kjer ima celotna nepremičnina dva ali več etažnih lastnikov in nima več kot pet posameznih delov?**

Za predmetno ocenjevano nepremičnino ni vzpostavljene etažne lastnine. Stavba se uporablja kot kmetijski objekt in skladno z navedenim, sem jo tudi ocenjevala.



**Podatek o nadstropju, v katerem se nahaja, številu sob in letu izgradnje?**

Stanovanjska stavba obsega pritličje in mansardo, kot je bilo ugotovljeno na podlagi zunanjšega ogleda. Kaj se nahaja v notranjosti, mi ni znano, ker se na vabilo za ogled ni nihče odzval, kljub temu, da sem stranke vabila na ogled s pisnim vabilom.

**Podatek o energetske izkaznici?**

Iz podatkov GURS ni razvidna energetska izkaznica, ker gre za kmetijski objekt. **Za tovrstne objekte izdelava energetske izkaznice ni obvezna.**

**Podatek o prenovi?**

Po GURS je zavedeno, da je bilo leta 1998 obnova instalacij in obnova oken. Glede na to da ni podatkov po GURS niti za električno omrežje, niti za vodovodno, niti za kanalizacijo in niti za plinovod, navedenega podatka o obnovi ni bilo mogoče preveriti.

**Število posameznih delov stavbe?**

Stavba predstavlja samo en del stavbe, kot kmetijski objekt.

**Drugi relevantni podatki o stanovanju, kot npr. ali je in kje je zagotovljeno parkirišče in za koliko vozil?**

Parkiranje ni možno pred kot je razvidno iz slike spodaj, ker je omogočen samo peš dostop po stopnicah.





## 8 ZAKLJUČEK

Glede na strokovno literaturo MSOV (mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti) in strokovno literaturo za potrebe izobraževanja sodnih cenilcev pri Ministrstvu za pravosodje ter ostale predpise in priporočila sem sprejela naslednjo odločitev in za oceno tržne vrednosti ocenjevane nepremičnine uporabila rangiranje pri načinu tržnih primerjav, ker odraža dejansko stanje na trgu nepremičnin in za kmetijski objekt nabavnovrednostni način.

### TRŽNA VREDNOST na dan 24.10.2024

Ocena tržne vrednosti za nepremičnina z ID znakom:

Nepremičnina z ID znakom:

1831 91/3,

ki predstavlja parcelo številko 91/3,  
na kateri stoji kmetijski objekt številka stavbe 552 do deleža 11% nepremičnine  
(11% delež predstavlja površino parcele razpršene poselitve z oznako Az),  
k.o. Višnje (šifra k.o. 1831)

na dan ocene tržne vrednosti 24.10.2024

znaša 13.006,54 €

Spodaj podpisana **BREDA ZORKO SODNO ZAPRISEŽENA CENILKA GRADBENE STROKE IN NEPREMIČNIN SPLOŠNO** Pri Ministrstvu za pravosodje po izobrazbi univerzitetna diplomirana pravnica, diplomirana upravna organizatorica in magistrica prava in managementa nepremičnin, stanujoča Mali vrh 80, 1293 Smarje – Sap,



## 9 VIRI, LITERATURA, ZAKONODAJA IN STANDARDI

### LITERATURA:

- Pšunder I., Torkar M., Vrednost nepremičninskih pravic, 2007, Slovenski Inštitut za revizijo, Ljubljana
- Vrenčur R., Pšunder I., Nepremičninsko pravo in vrednost pravic na nepremičninah, 2012, Slovenski Inštitut za revizijo, Ljubljana
- Gradivo za izobraževanje za pridobitev strokovnega naziva Pooblaščenec ocenjevalec vrednosti nepremičnin, Slovenski Inštitut za revizijo, Ljubljana;
- Kodeks etičnih načel za ocenjevalce vrednosti, 2012, Ljubljana, Slovenski inštitut za revizijo
- Ocenjevanje tržne vrednosti stavbnih zemljišč, Ljubljana 1996 (dr. Maruška Šubič – Kovač);
- Vrednotenje stavbnih zemljišč, Ljubljana 1997 (dr. Maruška Šubič – Kovač);
- Dosedanja vrednotenja nepremičnin;
- Seminarji in letne konference SIR;

### ZAKONODAJA:

- Zakon o revidiranju – ZRev-2 (Uradni list RS, št. 65/2008 z dne 30.6.2008 in Uradni list RS, št. 84/2018 z dne 28.12.2018);
- Stvarnopravni zakonik – SPZ (Uradni list RS, št. 87/02 z dne 17. 10. 2002 in Uradni list RS, št. 91/13 z dne 5. 11. 2013);
- Zakon o urejanju prostora – ZUreP-2 (Uradni list RS št. 61/17);
- Gradbeni zakon GZ-1 (Uradni list RS, št. 199/21 in 105/22 - ZZNŠPP.);
- Zakon o nepremičninskem posredovanju – ZNPosr (Uradni list RS, št. 72/06 – uradno prečiščeno besedilo in 49/11);
- Stanovanjski zakon SZ-1 (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US in 27/17);
- Zakon o davku na nepremičnine – ZdavNepr (Uradni list RS, št. 101/13 in 22/14 – odl. US)
- Zakon o gospodarskih družbah - ZGD-1 (Uradni list RS, št. 65/09 – uradno prečiščeno besedilo, 33/11, 91/11, 32/12, 57/12, 44/13 – odl. US, 82/13, 55/15 in 15/17)
- Uredba o pridobivanju, razpolaganju in upravljanju s stvarnim premoženjem države in občin (Uradni list RS, št. 34/11, 42/12, 24/13, 10/14, 58/16, 11/18 – ZSPDSLS-1 in 31/18);

### VIRI:

- <http://www.si-revizija.si>
- <https://e-uprava.gov.si>
- <https://www.stat.si>
- <http://prostor3.gov.si>
- <http://www.trgnepremicnin.si/>
- <https://cenilci.cgsplus.si/>
- <https://bsi.si/>
- <http://ljse.si/>
- <https://evlozisce.sodisce.si>
- <https://www.slonep.net/>
- <https://www.nepremicnine.net/>
- <http://www.umar.gov.si/o-umar/>
- <http://www.novogradnje.info/>
- <http://www.geoprostor.net/>

### STANDARDI:

- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti;
- Slovenski poslovnofinančni standardi za ocenjevanje vrednosti (Uradni list RS, št. 56/01, 106/13, 106/13 in 106/13)
- Slovenski računovodski standardi (Uradni list RS, št. 118/05, 10/06 – popr., 58/06, 112/06 – popr., 112/06 – popr., 3/07, 12/08, 119/08, 1/10, 90/10 – popr., 80/11, 2/12, 64/12, 94/14, 2/15 – popr., 95/15 in 98/15)
- Standard za izračunavanje površin in prostornin SIST ISO 9836;
- Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti (Uradni list RS, št. 106/10, 91/12 in 2/15)

### PRILOGE:

- **POTRDILO SODNE CENILKE**
- **IZPISKI IZ ZEMLJIŠKE KNJIGE**
- **LOKACIJSKA INFOMACIJA**



**POROČILO SESTAVILA;**

**BREDA ZORKO, SODNA CENILKA GRADBENE STROKE IN NEPREMIČNIN SPLOŠNO** pri Ministrstvu za pravosodje, po izobrazbi univerzitetna diplomirana pravnica, diplomirana upravna organizatorica in magistrica prava in managementa nepremičnin, z naslednjimi kontaktnimi podatki:

**Breda Zorko mag. prava in managementa nepremičnin**

Sodna cenilka za gradbeno stroko in nepremičnine

**Korzo d.o.o.** Ocenjevanje nepremičnin in izdelava energetskih izkaznic

Mobitel: **041 747 915**

Mali vrh 30

1293 Šmarje-Sap

<http://www.korzo.si>

[info@korzo.si](mailto:info@korzo.si)





Občina Ivančna Gorica  
Prijetno domače

Datum: 21.10.2024

Št.: 3501-0591/2024-2-433

Občina Ivančna Gorica  
Municipality of Ivančna Gorica

Sokolska ulica 8, SI-1295 Ivančna Gorica, EU  
T +386 0 1 7812 100, F +386 0 1 7812 120

E [obc.ivancna.gorica@siol.net](mailto:obc.ivancna.gorica@siol.net)

W [ivancna-gorica.si](http://ivancna-gorica.si)

KORZO d.o.o.

Mali vrh 30

1293 Šmarje - Sap

### LOKACIJSKA INFORMACIJA z razširjenimi podatki

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

- katastrska občina:

1831 Višnje

- številka zemljiške parcele / parcel:

91/3

- vrste zgrajenih objektov na zemljišču:

#### 2. NAMENSKA RABA PROSTORA

- oznaka enote urejanja prostora (EUP):

del parc.št. 91/3 (cca 200 m<sup>2</sup>) - Az, VIN-5 - Vinogradniško območje Brezovski vinogradi.  
Posebni PIP za EUP VIN-5 so podani v 127.členu odloka;

- osnovna NRP:

Območje stavbnih zemljišč

- podrobnejša NRP:

Površine razpršene poselitve

- členitev podrobnejše NRP:

Zidanice in vinske kleti v vinogradniških območjih

- oznaka enote urejanja prostora (EUP):

del parc.št. 91/3 (cca 1005 m<sup>2</sup>) - K2, VIN-5, - Vinogradniško območje Brezovski vinogradi.  
Posebni PIP za EUP VIN-5 so podani v 127.členu odloka;

- osnovna NRP:

Območje kmetijskih zemljišč

- podrobnejša NRP:

Druga kmetijska zemljišča

- členitev podrobnejše NRP:

/



GIB  
občine







Občina Ivančna Gorica  
Prijetno domače

### 3. VELJAVNI PROSTORSKI AKTI

#### Prostorski akti:

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Ivančna Gorica (Ur.l.RS št. 36/17-UPB1).
- Sklep o tehnični posodobitvi Občinskega prostorskega načrta Občine Ivančna Gorica (uradno glasilo e-občina št. 28/2023).

#### Veljavni izvedbeni prostorski akti:

/

#### Državni prostorski načrt:

/

#### Načrtovan izvedbeni prostorski akt:

/

☐ za območje ali zemljiško parcelo, na katero se nanaša lokacijska informacija velja DPN in občina namenske rabe prostora še ni določila v skladu z njim

#### Pravna podlaga:

/

#### Podatki v zvezi s spremembami in dopolnitvami oziroma pripravo novih prostorskih aktov

- Sklep o začetku priprave prostorskega akta:

- Sklep o začetku priprave sprememb in dopolnitev Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Ivančna Gorica – SD OPN3 (Ur.l.RS št. 25/17)

- Faza priprave / predviden rok sprejema:

Priprava osnutka

- Morebitni drugi podatki glede priprave prostorskih aktov:

/

### 4. RAZVOJNA STOPNJA NEPOZIDANEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA

oznaka in naziv razvojne stopnje zemljišča:

/

☐ zemljišče se nahaja v območju plačevanja takse za neizkoriščeno stavbno zemljišče

Pravna podlaga: /

### 5. ZAČASNI UKREPI

- ☐ prepoved spreminjanja meje parcele z združitvijo ali delitvijo parcel, komasacijo ali izravnavo meje
- ☐ prepoved izdaje gradbenih ali drugih dovoljenj, vezanih na gradnjo in uporabo objektov, ali prepoved izvajanja drugih gradbenih posegov
- ☐ prepoved urejanja trajnih nasadov ali izvajanja negradbenih posegov v prostor
- ☐ prepoved spreminjanja izvedbene regulacije prostora v občinskih prostorskih izvedbenih aktih (v primeru DPN)



Grb  
občine



Občina Ivančna Gorica



Hirschbach

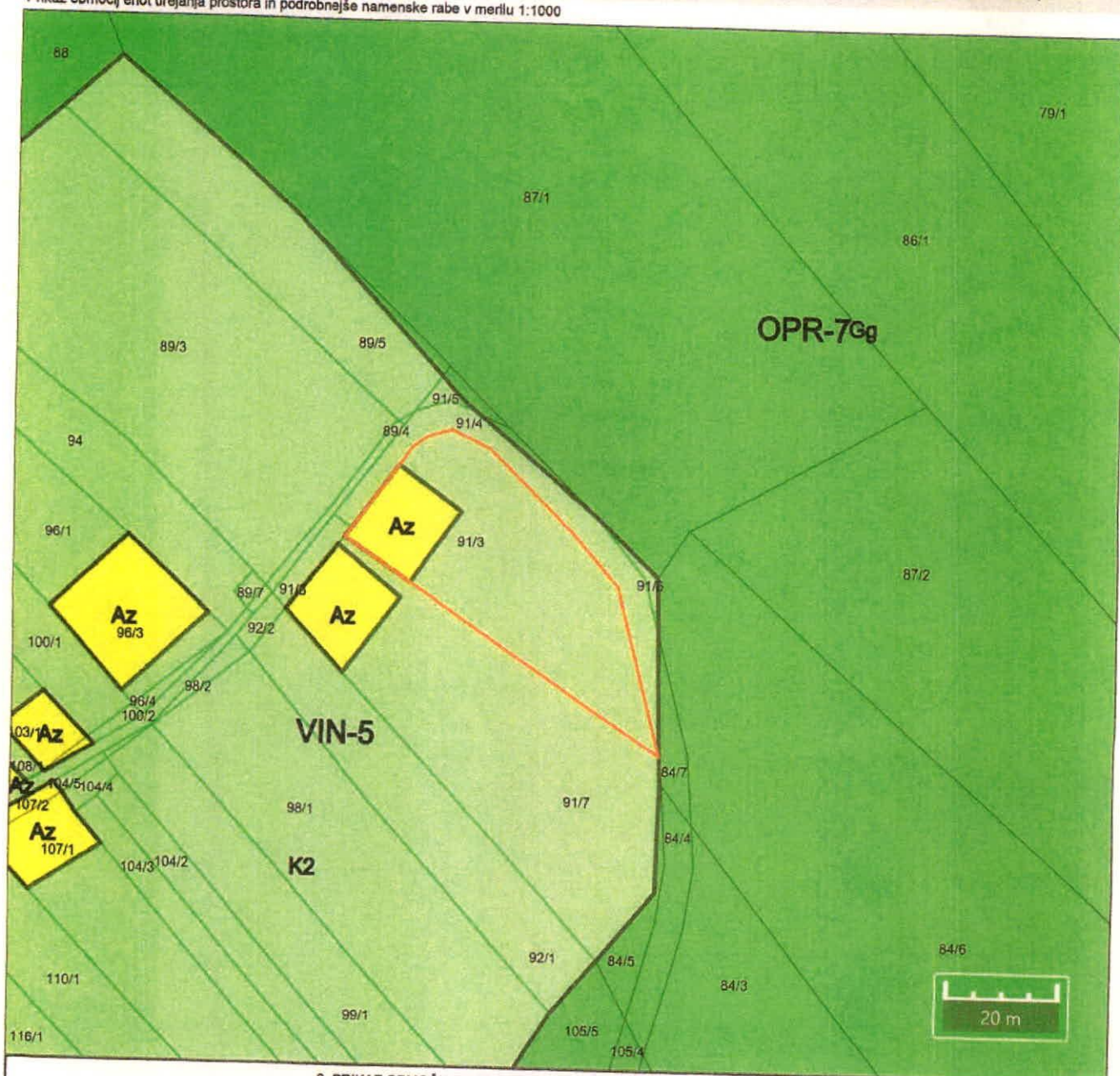






# **IZSEK IZ OBČINSKEGA PROSTORSKEGA NAČRTA OBČINE IVANČNA GORICA** (Uradni list RS, št. 73/2013, 81/2016, 25/2017, 25/2017, 36/2017 in Uradno glasilo e-občina 28/2023)

Prikaz območij enot urejanja prostora in podrobnejše namenske rabe v merilu 1:1000



## 3. PRIKAZ OBMOČIJ ENOT UREJANJA PROSTORA, OSNOVNE OZIROMA PODROBNEJŠE NAMENSKE RABE PROSTORA IN PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV

RPK Meja občine

Meja območja enote urejanja prostora

OBMOČJA PODROBNEJŠE NAMENSKE RABE PROSTORA

OBMOČJA STAVBENIH ZEMLJIŠČ

- S** Območja stanovanj
  - sa** Stanovajske površine
    - sa1** Urbana prelovska stanovajska površina
    - sa2** Urbana strogna stanovajska površina
    - sa3** Urbana večstanovajska površina
  - sb** Stanovajske površine za posebne namene
  - sc** Površine podzeloškega nasaja
  - sd** Površine kmetijskih objektov
  - se** Površine podzeloškega nasaja
  - sf** Površine kmetij
  - sg** Površine poljnih hri
- T** Območja proizvodnih dejavnosti
  - ta** Površine za industrijo
  - tb** Površine za kmetijsko proizvodnjo
  - tc** Gospodarske cone

- C** Območja centralnih dejavnosti
  - ca** Osrednja območja centralnih dejavnosti - jedra naselij
  - cb** Območja centralnih dejavnosti
    - cb1** Območja trgovskih, poslovnih, poslovnostanovnih, gostinskih dejavnosti in maloprodajnih območij
    - cb2** Območja kulturnih dejavnosti
    - cb3** Območja verskih objektov s pripadajočimi uslužbami
    - cb4** Območja dejavnosti obratovanja, vstopa in športa
    - cb5** Območja zdravstva
- E** Območja zelenih površin
  - ea** Površine za rekreacijo in šport
  - eb** Parki
  - ec** Pokosnice
  - ed** Druge urejene zelene površine
  - ee** Zelene obvodne površine

- B** Posebna območja
  - ba** Površine za turizem
  - bb** Površine turizma na posestvu
  - bc** Športni centri
- P** Območja prometnih površin
  - pa** Površine cest
  - pb** Površine železnic
  - pc** Površine letališč
  - pd** Druge prometne površine
- A** Površine razpisane poselitve
  - aa** Površine razpisane poselitve za kmetije
  - ab** Površine poljnih hri v razpisani poselitvi
  - ac** Površine razpisane poselitve
  - ad** Zidane in vrnke kleti v vinogradih območij
  - ae** Površine razpisane poselitve za kmetijske stavbe
- E** Območja energetske infrastrukture
- O** Območja ekološke infrastrukture

OBMOČJA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

- K1** Najboljše kmetijska zemljišča
- K2** Druge kmetijske zemljišča

OBMOČJA GOZDNIH ZEMLJIŠČ

- G1** Gozdna zemljišča
- G2** Gozd gospodarskega pomena
- G3** Gozd s posebnim namenom
- G4** Varnostni gozd

OBMOČJA VODA

- V1** Površinske vode
- V2** Celinske vode

OBMOČJA DRUGIH ZEMLJIŠČ

- L** Območja mineralnih virov
- LM** Površine nadzemnega proizvodnega prostora
- F** Območja za potrebe obrambe sušaj nasaj

Razpisana gradnja, zemljišče pod stavbo (viri območij sušnih zemljišč (informacije o dejavnosti stanja))

Iva DOKUMENT JE ELEKTRONSKO PODPISAN  
 Digitalno podpisal: Ljudmila Bradač  
 Izdajatelj: Republika Slovenija  
 Ser. št.: 776fd4fa0000000057289331  
 Veljavnost potrdila: 10.03.2027  
 Datum in čas podpisa: 21.10.2024 14:32  
 Št.dok: 3501-0591/2024-3