

MIRAN JAKHEL, dipl. inž. gradb.  
SODNI CENILEC ZA GRADBENIŠTVO  
Dolenja vas 102C, 8270 Krško



VS0122196325

PREJETO  
OKRAJNO SODIŠČE V BREŽICAH  
24. 11. 2021

**CENITEV**  
**nepremičnine »IZLAKAR«**  
parc.št. 593/2-del in 9964 k.o. 1272-STARA VAS  
**I 146/2020**  
**Okrajnega sodišča v Brežicah**

Š t e v i l k a   p o r o č i l a   :

**OB1-04-21**

Stara vas, september 2021

## VSEBINA :

### 1. SPLOŠNO

IZJAVA CENILCA  
IZVID O OCENJEVANJU VREDNOSTI

### 2.0. IDENTIFIKACIJA PREDMETA OCEJEVANJA

- 2.1. SOSESKA
- 2.2. ZEMLJIŠČE
- 2.3. PRAVNA IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNINE
- 2.4. OBJEKTI – STANOVANJSKA STAVBA - št. 593/2 k.o. Stara vas
- 2.5. OBJEKTI – GOSPODARSKA STAVBA - št. 593/2 k.o. Stara vas

### 3.0. ANALIZE

- 3.1. ANALIZA PODATKOV
- 3.2. ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE

### 4.0. OCENA VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINI

### 5.0 VREDNOST NEPREMIČNINE „IZLAKAR“

### 6.0 PRILOGE

## 1.0. SPLOŠNI PODATKI

### 1.1. Predmet cenitve :

Zemljišče, stanovanjski in gospodarski objekt v k.o. Stara vas

### 1.2. Zemljiškoknjižni podatki :

- parc.št. 593/2-del in 9964 k.o. Stara vas

### 1.3. Lastnik nepremičnin:

(parc. št. 593/2 k.o Stara vas - ID 4301383):

(parc. št. 9964 k.o Stara vas - ID 7109363):

---

**Lilijana Izlakar**, Stara vas – Bizeljsko 39, 8259 Bizeljsko

*lustrnik do 1/1*

---

### 1.4. Naročnik:

Okrajno sodišče v Brežicah, C.P.B. 48, Brežice - Sklep z dne 9.04.2021

### 1.5. Namen cenitve :

Izdelava izvedeniškega poročila o oceni vrednosti nepremičnin – zemljišče, stanovanjski in gospodarski objekt v **k.o. Stara vas**.

### 1.6. Izvršilna zadeva : I 146/2020

### 1.7. Dolžnik :

- **Lilijana Izlakar**, Stara vas – Bizeljsko 39, 8259 Bizeljsko
- **Roman Izlakar**, Stara vas – Bizeljsko 39, 8259 Bizeljsko

### 1.8. Upnik :

- **POSOJILNICA BANK EGEN**, Paulitschgasse 5-7, Avstrija, ki jo zastopa Luka Inkret – odvetnik iz Ljubljane

### 1.9. Cenilec :

Miran Jakhel, dipl. inž. grad., sodni cenilec za gradbeništvo – gradbeništvo splošno, komunala, Dolenja vas pri Krškem 102<sup>C</sup>, Krško

### 1.10. Ogled, izmere, čas izdelave in valuta :

Ogled nepremičnin na zunaj opravljen (2.06.2021),

Čas izdelave : september 2021

Valuta : vrednost nepremičnin določena na dan 18.11.2021

### 1.11. Številka cenitve : OB1-04-2021

**1.12. Zakonodaja in drugi viri :**

- ZAKON o sodnih izvedencih, sodnih cenilcih in sodnih tolmačih (Ur. list RS, št. 22/18, z dne 4.04.2018),
- PRAVILNIK o sodnih izvedencih, sodnih cenilcih in sodnih tolmačih (Ur. list RS, št. 84/18, z dne 28.12.2018),
- ZAKON o nepremičninskem posredovanju (ZNPotr, Ur. list RS, št. 72/06 – uradno prečiščeno besedilo, 49/11 in 47/19),
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti – MSOV 2020,
- Gradbeni zakon (Ur. list RS, št. 61/2017 in 72/2017-pop.),
- Indeksi za obračun razlik v ceni gradbenih storitev splošnega združenja gradb. in IGM Slovenije,
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu za območje Občine Brežice (Ur. list RS, št. 41/2019, uradno prečiščeno besedilo - UPB),
- Nepremičninski INFORMATOR (strokovno glasilo združenja SICGRAS),
- Zbornik seminarja Tržno vrednotenje 2003, Združenje SICGRAS oktober 2003,
- Katalog vzorčnih gradbenih objektov (Franc Valant, Kočevski tisk, 2003) in Uredba o metodologiji za ocenjevanje škode (Ur. list RS, št. 67/03, 79/04, 81/06 in 68/2008, s priložo: Povprečne gradbene cene po vrstah objektov),
- Projekcije strukturnih deležev posameznih vrst del na objektih (Združenje nepremičninskih strokovnjakov Slovenije,
- PEG gradbeni portal, Projektantske ocene investicij ([www.peg-online.net](http://www.peg-online.net)),
- Trg nepremičnin, CGSCenilec, Orodje za pregled podatkov o sklenjenih poslih z nepremičninami v Republiki Sloveniji (<http://nt-gis.cgsplus.si/CGSCenilec/>).
- PISO podatki o prostoru občine Brežice (<http://www.geoprostor.net/PisoPortal>),
- Standard SIST ISO 9836 /indikatorji površine in prostornine stavb/,
- Naročilo, fotografije, zapisi, ...
- Geodetske podloge
- in lastna presoja.



# IZJAVA CENILCA

V zadevi:	Izdelava izvedeniškega poročila o oceni vrednosti nepremičnin – zemljišče, stanovanjski in gospodarski objekt v k.o. 1272-Stara vas.		
Št. cenitve:	<b>OB1-04-2021</b>	Parcele:	št. 593/2-del in 9964 k.o. 1272 – Stara vas
Naročnik:	Okrajno sodišče v Brežicah, C.P.B. 48, Brežice - Sklep z dne 9.04.2021		
Lastnik:	<b>Lilijana Izlakar</b> , Stara vas – Bizeljsko 39, 8259 Bizeljsko <i>lastnik do 1/1</i>		
Cenilec:	Miran Jakhel, dip. inž. grad., stalni zapriseženi sodni cenilec in izvedenec za gradbeno stroko, Dolenja vas pri Krškem 102 <sup>c</sup> , Krško		

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost;
- so prikazane analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami, opisanimi v tem poročilu;
- nimam sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede imetja, ki je predmet tega poročila in nimam osebnih interesov ter nisem pristranski glede oseb (fizičnih in pravnih), ki jih ocena vrednosti zadeva;
- plačilo za mojo storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost ali doseganje dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila;
- sem osebno pregledal imetje nepremičnine, ki je predmet tega ocenjevanja vrednosti;
- 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 smislu mednarodnih standardov za ocenjevanje vrednosti nepremičnin MSOV 2020 – ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah.

Stara vas, 18.11.2021




# IZVID O OCENEVANJU VREDNOSTI

V zadevi:	Izdelava izvedeniškega poročila o oceni vrednosti nepremičnin – zemljišče, stanovanjski in gospodarski objekt v k.o. 1272-Stara vas.		
Št. cenitve:	<b>OB1-04-2021</b>	Parcele:	<b>št. 593/2-del in 9964 k.o. 1272 – Stara vas</b>
Naročnik:	Okrajno sodišče v Brežicah, C.P.B. 48, Brežice - Sklep z dne 9.04.2021		
Lastnik:	<b>Lilijana Izlakar</b> , Stara vas – Bizeljsko 39, 8259 Bizeljsko <i>lastnik do 1/1</i>		
Cenilec:	Miran Jakhel, dip.inž.grad., stalni zapriseženi sodni cenilec in izvedenec za gradbeno stroko, Dolenja vas pri Krškem 102 <sup>c</sup> , Krško		

Predmet popisa in cenitve cenitve so nepremičnine: zemljišče parc. št. 593/2-del in 9964 k.o. 1272-Stara vas, stanovanjski in gospodarski objekt.

Lastnica nepremičnine je :

(**parc. št. 593/2 k.o Stara vas - ID 4301383**):  
(**parc. št. 9964 k.o Stara vas - ID 7109363**):

**Lilijana Izlakar**, Stara vas – Bizeljsko 39, 8259 Bizeljsko

*lastnik do 1/1*

Cenitev je opravljena na osnovi naročila Okrajnega sodišča v Brežicah, C.P.B. 48, Brežice - Sklep z dne 9.04.2021.

Za ogled nepremičnine sem 20.05.2021 poslal obvestilo tako upniku, kakor tudi dolžnikom. Po pošti sem prejel vrnjeno pismo – obvestilo s povratnico (obvestilo o vročitvi), na kateri je označeno, da Roman Izlakar, Stara vas 39, 8259 Bizeljsko, ni dvignil pošte, zato je pošta vrnila pošiljko.

V sredo 2. junija 2021 ob 12<sup>00</sup> uri sem pričel z ogledom nepremičnine. Na ogleda sta bila prisotna Lilijana in Roman Izlakar. Ogled sem končal ob 13<sup>20</sup> uri.

Podatke sem pridobil deloma ob ogledu nepremičnine, deloma pa sem jih poiskal tudi v drugih, meni dostopnih virih. Menim, da sem z ogledom objektov in drugih zbranih podatkov, spoznal objekt tako dobro, da lahko podam primerno oceno tržne vrednosti nepremičnine.

Popis nepremičnin oziroma objektov je naslednji:

- v k.o. 1272–Stara vas se med drugimi nahaja **parc. št. 9964 k.o. 1272–Stara vas**, ki je v celoti zazidljivo zemljišče (podrobneje v poglavju 2.2. Zemljišče),
- v k.o. 1272–Stara vas se med drugimi nahaja **parc. št. 593/2 k.o. 1272–Stara vas**, ki je deloma zazidljivo zemljišče (podrobneje v poglavju 2.2. Zemljišče),
- na parceli št. **parc. št. 593/2 k.o. 1272–Stara vas** je zgrajen stanovanjski objekt, ki je voden v katastru objektov pod št. **335 k.o. Stara vas**.
- na parceli št. **parc. št. 593/2 in 9964**, obe **k.o. 1272–Stara vas** je zgrajen gospodarski objekt, ki je voden v katastru objektov pod št. **336 k.o. Stara vas**.
- Tržna vrednost je določena v smislu bremena proste nepremičnine.

Obravnane nepremičnine se nahajajo v območju razpršene poselitve zaselka Stara vas pri Bizeljskem. Stavbno zemljišče se nahaja v bližini javne poti JP 527331 (Sodič - Rožman Slavko). Dostop do nje je preko služnostne poti.

Obravnano območje označeno v prostorskih sestavinah plana občine Brežice, kot Ak- 897 (Stara vas). Namenska raba je označena kot AK – razpršene površine poselitve, namenjene stanovanjskim in kmetijskim objektom (domačijam). Odprti prostor spada pod območje z oznako PREN-05 (GREBENSKI SVET VZHODNO OD DRAMLJE).

Obravnano območje ureja Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Brežice (Ur. list RS, št. 61/2014).

Nepremičnine se nahajajo v sklopu zaselka Stara vas, blizu javne poti, oz. v območju, kjer je gostota poselitve do 100 prebivalcev na hektar.

Komunalna opremljenost je za parc. št. 593/2 in 9964 obe k.o. Stara vas naslednja :

**Individualna komunalna opremljenost zajema:** vodovodni in elektro priključek ter greznico.

**Opremljenost z objekti in napravami kolektivne komunalne rabe:** služnostni dostop do javne ceste.

### ***Izvedeniško mnenje o nepremičnini „IZLAKAR“ :***

Predmet popisa in cenitve cenitve so nepremičnine: zemljišče parc. št. 593/2-del in 9964 k.o. 1272-Stara vas, stanovanjski in gospodarski objekt.

Naloga cenilca je, da na podlagi podatkov spisa in ogleda nepremičnin:

- Opravi cenitev za vsako parcelo posebej.
- Opredeli se o možnosti prodaje po posameznih parcelah oziroma sklopih.

### ***Ocena tržne vrednosti dela nepremičnine „IZLAKAR“***

Predmet popisa in cenitve cenitve so nepremičnine: zemljišče parc. št. 593/2-del in 9964 k.o. 1272-Stara vas, stanovanjski in gospodarski objekt.

*Glede na nalogo so v naslednjih tabelah prikazane ocene vrednosti nepremičnine za vsako parcelo :*

**Tabela: Ocena vrednosti dela parcele št. 593/2 k.o. Stara vas**

<b>DEL parcele št. 593/2 k.o. Stara vas (ID 4301383):</b>		
<b>Vrednost stavbnega zemljišča</b> (737 m <sup>2</sup> ), <b>stanovanjskega in gospodarskega objekta:</b>		<b>45.600,00 €</b>
<b>SKUPAJ :</b>	<b>del parcele št. 593/2 k.o.1272-Stara vas:</b>	<b>45.600,00 €</b>

Tržna vrednost dela nepremičnine »IZLAKAR«, t.j. zemljišča – del parcele št. 593/2 k.o. Stara vas (ID 4301383), v velikosti 737 m<sup>2</sup>, stanovanjski in gospodarski objekt, **45.600,00 EUR** (z besedami petinštiridesettisočšeststo evrov in 00/100) je preračunana na dan 18.11.2021.

**Tabela: Ocena vrednosti parcele št. 9964 k.o. Stara vas**

<b>Parcela št. 9964 k.o. Stara vas (ID 7109363):</b>		
<b>Vrednost stavbnega zemljišča</b> (42 m <sup>2</sup> ) :		<b>912,00 €</b>
<b>SKUPAJ :</b>	<b>parcels št. 9964 k.o.1272-Stara vas:</b>	<b>912,00 €</b>

Tržna vrednost zemljišča parc. št. 9964 k.o. 1272 – Stara vas, skupne velikosti 42 m<sup>2</sup>, ki je last Lilijane Izlakar, Stara vas – Bizeljsko 39, p. Bizeljsko, 912,00 EUR (z besedo: devetstodvanajst evrov 00/100) je preračunana na dan 18.11.2021.

### Opredelitev cenilca o možnosti prodaje

Prodaja nepremičnin „IZLAKAR“ je smiselna le kot celota: parcela št. 593/2 in 9964 k.o. 1272-Stara vas. Prodaja po delih ni primerna.

Ocena vrednosti dela nepremičnin „IZLAKAR“ ocenjena kot celota:

Skupna vrednost dela nepremičnin „IZLAKAR“:	
Vrednost stavbnega zemljišča (parc.št. 593/2-del in 9964 k.o. Stara vas):	
Stanovanjski objekt (parc.št. 593/2 k.o. Stara vas):	
Gospodarski objekt (parc.št. 593/2 k.o. Stara vas):	
<b>SKUPAJ: vrednost dela nepremičnin „IZLAKAR“ v k.o. Stara vas:</b>	<b>46.512,00 €</b>

Tržna vrednost dela nepremičnine »IZLAKAR«, t.j. zemljišča – parcela št. 593/2-del in 9964 k.o. Stara vas, skupaj v velikosti 779 m<sup>2</sup>, stanovanjski in gospodarski objekt, ki je last Lilijane Izlakar, Stara vas – Bizeljsko 39, p. Bizeljsko, 46.512,00 € (z besedami šestinštiridesettisočpetstodvanajst evrov in 00/100) je preračunana na dan 18.11.2021.

Vrednost nepremičnin in izračuni so podrobneje opisani v poročilu št. OB1-04-2021 (september 2021).

Stara vas, 18.11.2021



## 2.0. IDENTIFIKACIJA PREDMETA OCENJEVANJA

Predmet popisa in cenitve cenitve so nepremičnine: zemljišče parc. št. 593/2-del in 9964 k.o. 1272-Stara vas, stanovanjski in gospodarski objekt.

Lastnica nepremičnine je :

(**parc. št. 593/2 k.o Stara vas - ID 4301383**):

(**parc. št. 9964 k.o Stara vas - ID 7109363**):

**Lilijana Izlakar**, Stara vas – Bizeljsko 39, 8259 Bizeljsko

*lastnik do 1/1*

Cenitev je opravljena na osnovi naročila Okrajnega sodišča v Brežicah, C.P.B. 48, Brežice - Sklep z dne 9.04.2021.

Za ogled nepremičnine sem 20.05.2021 poslal obvestilo tako upniku, kakor tudi dolžnikom. Po pošti sem prejel vrnjeno pismo – obvestilo s povratnico (obvestilo o vročitvi), na kateri je označeno, da Roman Izlakar, Stara vas 39, 8259 Bizeljsko, ni dvignil pošte, zato je pošta vrnila pošiljko.

V sredo 2. junija 2021 ob 12<sup>00</sup> uri sem pričel z ogledom nepremičnine. Na ogleda sta bila prisotna Lilijana in Roman Izlakar. Ogled sem končal ob 13<sup>20</sup> uri.

Podatke sem pridobil deloma ob ogledu nepremičnine, deloma pa sem jih poiskal tudi v drugih, meni dostopnih virih. Menim, da sem z ogledom objektov in drugih zbranih podatkov, spoznal objekt tako dobro, da lahko podam primerno oceno tržne vrednosti nepremičnine.

Popis nepremičnin oziroma objektov je naslednji:

- v k.o. 1272–Stara vas se med drugimi nahaja **parc. št. 9964 k.o. 1272–Stara vas**, ki je v celoti zazidljivo zemljišče (podrobneje v poglavju 2.2. Zemljišče),
- v k.o. 1272–Stara vas se med drugimi nahaja **parc. št. 593/2 k.o. 1272–Stara vas**, ki je deloma zazidljivo zemljišče (podrobneje v poglavju 2.2. Zemljišče),
- na parceli št. **parc. št. 593/2 k.o. 1272–Stara vas** je zgrajen stanovanjski objekt, ki je voden v katastru objektov pod št. **335 k.o. Stara vas**.
- na parceli št. **parc. št. 593/2 in 9964**, obe **k.o. 1272–Stara vas** je zgrajen gospodarski objekt, ki je voden v katastru objektov pod št. **336 k.o. Stara vas**.
- Tržna vrednost je določena v smislu bremena proste nepremičnine.

## STROKOVNE PODLAGE ZA OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNIN

**Standard vrednotenja:** Ocena je skladna z zahtevami MSOV 310 Ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah za zavarovano posojanje. Pri ocenjevanju je upoštevana Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti (Ur. l. RS št. 106/2010, 91/2012 in 2/2015), ki vključuje Mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti.

V tem poročilu se tržna vrednost pojmuje kot vrednost sredstva, ocenjenega ne glede na stroške prodaje ali nakupa in brez poročila pripadajočih davkov.

**Pisno poročilo:** predloženo poročilo je napisano v skladu s standardom 103 MSOV-2020.

## DEFINICIJA TRŽNE VREDNOSTI

Tržna vrednost je vrednost, ki je v skladu s točko 30 Okvirja MSOV-2020 definirana kot ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala premoženje na datum ocenjevanja vrednosti v transakciji med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri kateri sta stranki delovali seznanjeno, previdno in brez prisile.

## OPREDELITEV NEKATERIH POJMOV MSOV

**Nepremičnina** – zemljišče in vse stvari, ki so naravni del zemljišča, npr. drevesa, minerali, in stvari, ki so bile dodane zemljišču, npr. objekti in izboljšave na zemljišču ter vsi trajni priključki objektov, npr. nadzemni in podzemni infrastrukturni objekti (komunalna infrastruktura).

**Posest** – vse pravice, deleži in koristi, povezani z lastništvom nepremičnine.

**Posebna predpostavka** – predpostavka, ki predpostavlja dejstva, ki se razlikujejo od dejanskih dejstev, ki obstajajo na datum ocenjevanja vrednosti, ali ki jih značilen udeleženec trga ne bi storil v poslu na datum ocenjevanja vrednosti.

**Posebni kupec** – določen kupec, za katerega ima določeno sredstvo posebno vrednost zaradi prednosti, ki izhajajo iz lastništva in ki ne bi bile na voljo drugim kupcem na trgu.

**Posebna vrednost** – znesek, ki je odraz določenih lastnosti sredstva, ki imajo vrednost samo za posebnega kupca.

**Sinergijska vrednost** – dodatna sestavina vrednosti, ki jo ustvari kombinacija dveh ali več sredstev ali deležev, pri čemer je skupna vrednost večja od seštevka posameznih vrednosti.

**Premoženje, povezano s trgovanjem** – vsaka vrsta posesti, namenjena za posebno vrsto posla, pri čemer vrednost posesti kaže na možnost trgovanja za ta posel.

Datum ocenjevanja vrednosti – datum, za katerega velja mnenje o ocenjeni vrednosti.

## PODROBNEJE O POROČILU, OMEJITVENI POGOJI IN OKOLIŠČINE

### **PRI IZVEDBI OCENJEVANJA VREDNOSTI SMO IZVEDLI NASLEDNJE:**

- pregledali smo dokumente in informacije v zvezi z obravnavano nepremičnino (tako javne informacije kot tudi aktualne informacije naročnika)
- proučili smo omejitve, ki se nanašajo na nepremičninske pravice za obravnavano nepremičnino.

### **ZBRALI, PREVERILI, ANALIZIRALI IN USKLADILI SMO:**

- ustrezno ugotovljene primerljive podatke o transakcijah, ki so primerni za ocenjevanje vrednosti predmetne nepremičnine

- primerljive podatke o prihodkih iz najemnin, ki so primerni za ocenjevanje tržne najemnine za predmetno nepremičnino
- primerljive podatke o poslovnih odhodkih, stopnji nezasedenosti in neiztrljivosti najemnin, ki so uporabne pri ocenjevanju predmetne nepremičnine
- primerljive podatke, ki so uporabni za izračun in oceno stopnje kapitalizacije
- primerljive podatke o stroških, ki so primerni za oceno stroškov zgraditve novega objekta oziroma izboljšave
- primerljive podatke, ki so primerni za ocenjevanje razlike med stroški novega objekta in izboljšave ter njihovo sedanjo vrednostjo
- Pregledali smo stanje na trgu nepremičnin v Sloveniji, ter v regiji in občini, kjer se nahaja predmetna nepremičnina
- Upoštevali smo Hierarhijo standardov ocenjevanja vrednosti - Uradni list Republike Slovenije št. 106/2010.

**POROČILO JE SESTAVLJENO OB UPOŠTEVANJU NASLEDNJIH SPLOSNIH PREDPOSTAVK:**

- Za podatke, ki so jih priskrbele tretje osebe, se predpostavlja da so zanesljivi. Izvajalec ne jamči za njihovo točnost oz. pravilnost ter s tem v zvezi ne prevzema nobene odgovornosti.
- Predpostavlja se, da gre za odgovorno lastništvo in odgovorno upravljanje nepremičnine, ki je predmet ocenjevanja.
- Nepremičnina je ovrednotena kot prosta oseb, stvari in bremen, razen, če ni drugače navedeno.
- Ocena vrednosti temelji na ocenjevalcu znanih informacijah v času sestavitve poročila.
- Načrti, skice in slikovni material so priloženi le zato, da si bralec lažje predstavlja predmet vrednotenja.
- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, se nanašajo le na zadevno vrednotenje in ne smejo biti uporabljeni izven tega konteksta. Ocena vrednosti velja le za v poročilu navedeni namen uporabe in datum vrednotenja. Ocena vrednosti ne predstavlja nasveta v zvezi z investiranjem in se zato tudi ne sme smatrati kot taka.
- Predpostavlja se, da zemljišče ali zgradbe ne vsebujejo nikakršnih škodljivih materialov. Ocenjevalec ni kvalificiran, da takšne materiale, ki so skriti v zgradbi ali pod zemljo, odkrije.
- Predpostavlja se, da je nepremičnina zgrajena v skladu z veljavno okoljsko (ekološko) zakonodajo, razen, če iz poročila izhaja drugače.
- Predpostavlja se, da ni nobenih skritih okoliščin oz. nevidnega stanja na objektu ali zemljišču, zaradi katerega bi bila nepremičnina več/manj vredna in ocenjevalec ne prevzema odgovornosti, da bi raziskal takšne okoliščine. Ocenjevalec ne prevzema odgovornosti za morebitne skrite napake oz. druge pomanjkljivosti na nepremičnini, na katere ga naročnik ni posebej opozoril.
- Predpostavlja se, da je nepremičnina zgrajena v skladu z veljavnimi prostorskimi akti ter celotno prostorsko zakonodajo razen, če iz poročila izhaja drugače.

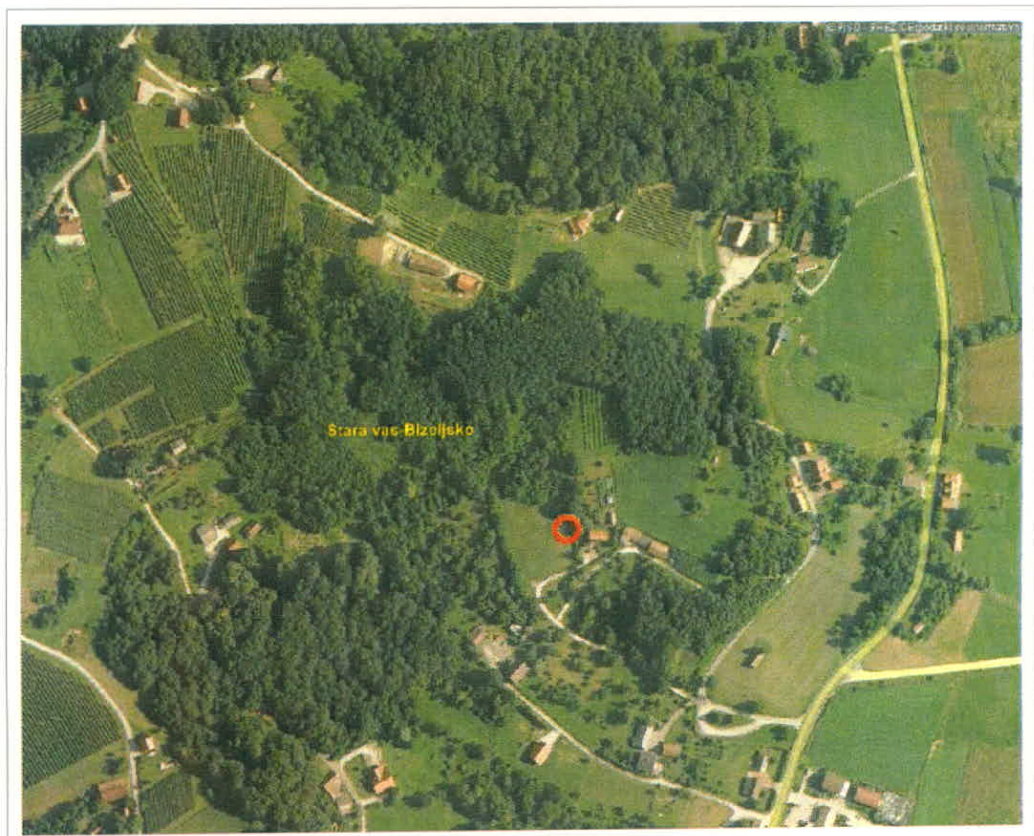
**POROČILO JE SESTAVLJENO OB UPOŠTEVANJU NASLEDNJIH SPLOŠNIH OMEJITEV:**

- Razpolaganje s poročilom ali kopijo le-tega, ne daje pravice njegove javne objave.
- Ocenjevalec ni dolžan spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačne okoliščine od tistih, ki so veljale na dan ocenjevanja, če to ni posebej dogovorjeno. Ocenjevalec ni dolžan nastopati kot priča v sodnih postopkih.
- Ocenjene vrednosti so podane v neto zneskih, davek na promet z nepremičninami ali DDV nista upoštevana.
- Poročila ali njegovega dela ni dovoljeno ponatisniti, reproducirati ali posredovati s kakršnimi koli sredstvi, elektronskimi, mehanskimi, s fotokopiranjem ali kako drugače, brez pisnega dovoljenja avtorja - izvajalca. Izvajalec s sklenitvijo te pogodbe na naročnika prenaša materialne avtorske pravice v obsegu, da lahko naročnik poročilo uporabi za namen, za katerega je pripravo poročila naročil.
- Dovoljeno je posredovanje poročila združenju SICGRAS za revizijo
- Veljajo samo izvirno podpisani izvodi ceničvenega poročila.



## 2.1. SOSESKA

### OPIS OBRAVNAVANEGA OBMOČJA IN PROSTORSKIH PODATKOV:



Slika: Prikaz lokacije v Stari vas - Bizeljsko (PISO Brežice, 2021)

Obravnavane nepremičnine se nahajajo v območju razpršene poselitve zaselka Stara vas pri Bizeljskem. Stavbno zemljišče se nahaja v bližini javne poti JP 527331 (Sodič - Rožman Slavko). Dostop do nje je preko služnostne poti.

Obravnavano območje označeno v prostorskih sestavinah plana občine Brežice, kot Ak-897 (Stara vas). Namenska raba je označena kot AK – razpršene površine poselitve, namenjene stanovanjskim in kmetijskim objektom (domačijam). Odprti prostor spada pod območje z oznako PREN-05 (GREBENSKI SVET VZHODNO OD DRAMLJE). Obravnavano območje ureja Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Brežice (Ur. list RS, št. 61/2014).

Nepremičnine se nahajajo v sklopu zaselka Stara vas, blizu javne poti, oz. v območju, kjer je gostota poselitve do 100 prebivalcev na hektar.

LOKACIJA:	razpršeno območje naselja
POZIDANOST:	med 20% in 30%
TIP SOSESKE:	podeželsko naselje
ODDALJENOST TRGOVIN:	do 5000 m
ODDALJENOST JAVNIH USTANOV:	do 5000 m
VREDNOST NEPREMIČNIN:	stabilna
POVPRAŠEVANJE:	srednje
RAST CEN:	počasna
OBIČAJNI ČAS TRŽENJA:	do 6 mesecev



**OPIS ZEMLJIŠČA:**

KONFIGURACIJA TERENA:	rahlo razgibano
FAKTOR DOV. POZIDANOSTI:	-
MOŽNA DODATNA GRADNJA:	NE
ZUNANJA UREDITEV:	dostop, zelene površine
SLUŽNOST NA PARCELAH:	NE
DOSTOP:	priključek na javno pot

## 2.2. ZEMLJIŠČE



Slika: Lokacija parcele št. 593/2 in 9964 k.o. Stara vas

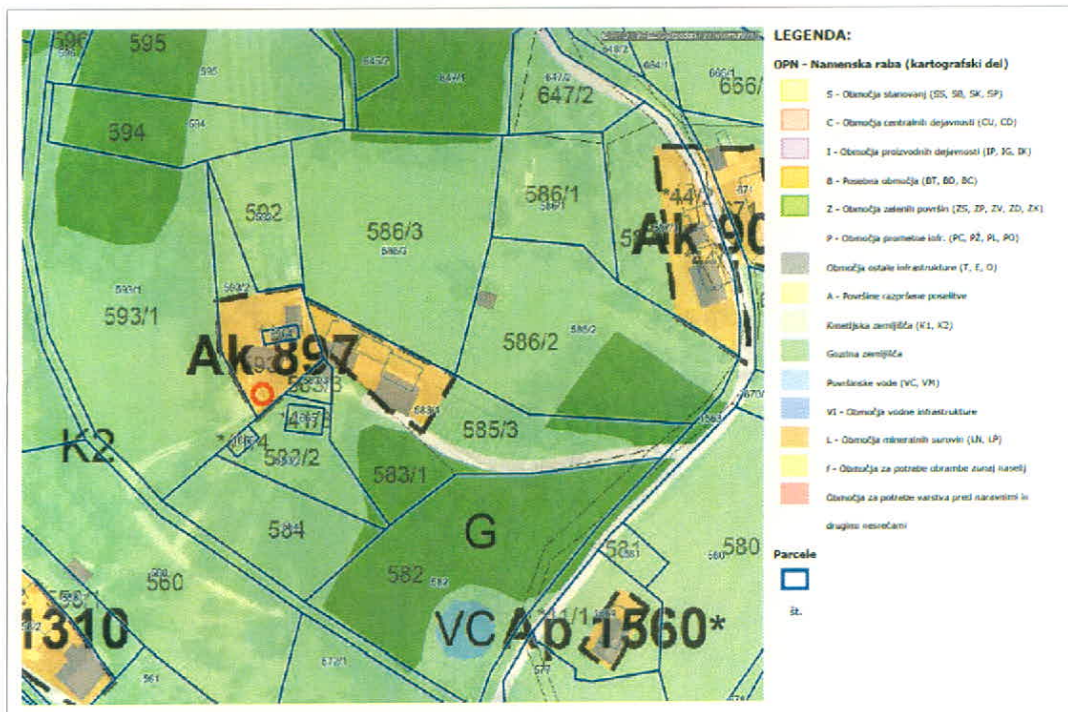
V k.o. 1272 Stara vas se med drugimi nahajajo naslednje parcele:

št.parc.	ID nepremičnine	nam. raba	boniteta	površina	skupaj površina	kmetijske površine	zazidljiva površina
593/2	4301383	A <sub>K</sub>	56	983 m <sup>2</sup>	983 m <sup>2</sup>	246 m <sup>2</sup>	737 m <sup>2</sup>
9964	7109363	A <sub>K</sub>	43	42 m <sup>2</sup>	42 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	42 m <sup>2</sup>
<b>SKUPAJ:</b>					<b>1.025 m<sup>2</sup></b>	<b>246 m<sup>2</sup></b>	<b>779 m<sup>2</sup></b>

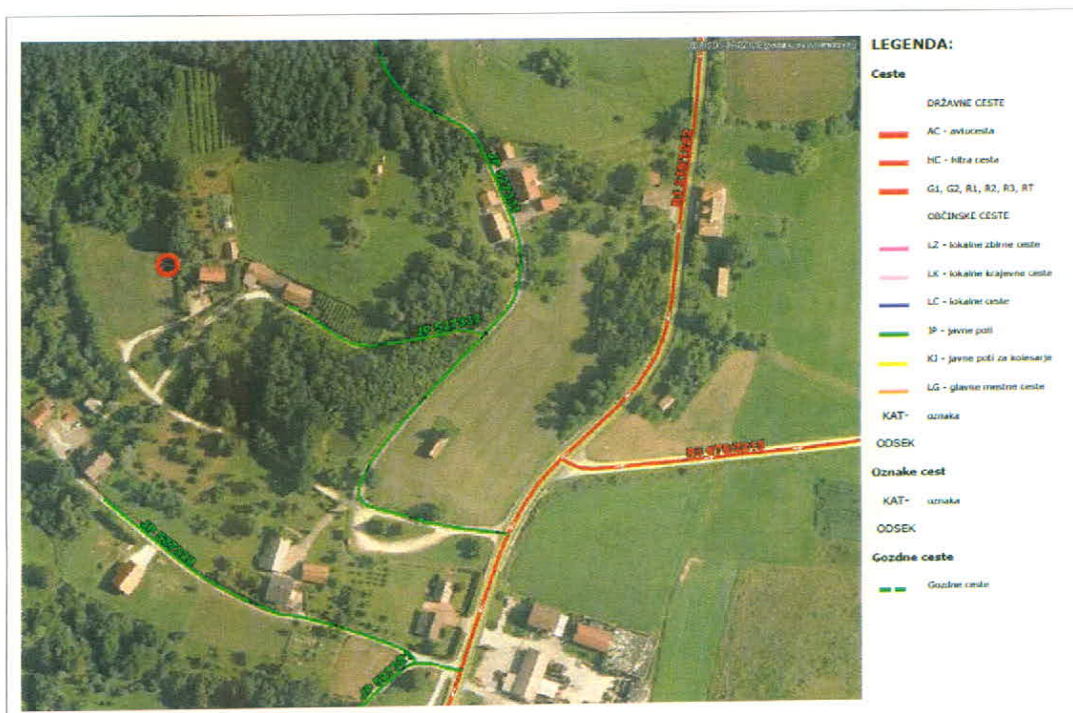
Komunalna opremljenost je za parc. št. 593/2 in 9964 obe k.o. Stara vas naslednja :

**Individualna komunalna opremljenost zajema:** vodovodni in elektro priključek ter greznico.

**Opremljenost z objekti in napravami kolektivne komunalne rabe zajema:** služnostni dostop do javne ceste.



Prostorske sestavine plana občine Brežice



Služnostna pot – priključitev na javno pot JP 527331 (Sodič - Rožman Slavko)



## 2.3 PRAVNA IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNINE

Lastnica obravnavane nepremičnine je:

(parc. št. 593/2 k.o Stara vas - ID 4301383):

(parc. št. 9964 k.o Stara vas - ID 7109363):

**Lilijana Izlakar**, Stara vas – Bizeljsko 39, 8259 Bizeljsko

*lastnik do 1/1*

### Plombe:

Vpisana je izvršba je na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Brežicah, opr. št. VL 168382/2015 z dne 18.02.2015.

Vpisana je izvršba je na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Brežicah, opr. št. I 146/2020 z dne 12.08.2020.

### Bremena in pravice drugih:

Ustanovljena je hipoteka na podlagi notarskega zapisa sporazuma o ustanovitvi hipoteke št. SV 774/2014 (z dne 8.10.2014), za zavarovanje kreditne pogodbe v višini 50.000,00 EUR.

## 2.4 OBJEKTI - STANOVANJSKA STAVBA – parc. št. 593/2 k.o. Stara vas

Stanovanjski objekt na parceli št. 593/2 v katastrski občini Stara vas (na naslovu Stara vas 39, Bizeljsko) je masivni stanovanjski objekt. Objekt je bil zgrajen okoli leta 1948. Po izgradnji ni bil bistveno spremenjan. V letu 1968 so se obnovila okna, leta 1985 se je obnovila fasada, v letu 2000 pa se je obnovila streha. Objekt in okolica sta solidno vzdrževani.

Objekt je zasnovan kot stanovanjski objekt, vertikalnega gabarita K+P (klet, pritličje), tlorisne površine 11,40 m x 6,50 m, bruto tlorisa (stavbišče) 74 m<sup>2</sup>.

Višina prostorov v pritličju in nadstropju je običajna H = 2,40 m.

Objekt je namenjen stanovanjskim prostorom, zato ga označim kot stanovanjskega.

Dostop na parcelo 593/2 k. o. Stara vas je jugozahodne strani po služnostni poti z javne pot JP 527331 (Sodič - Rožman Slavko). Dostop v objekt je po stopnicah v visoko pritličje z južne strani.

Komunalni priključki: vodovod, greznica in elektrika.

Obravnavana zgradba je enostavnejše zasnove, vertikalnega gabarita K+P (klet + visoko pritličje). Pritličje je cca 1 m nad koto terena.

Svetla višina prostorov je normalna (pritličje 2,4 m).

Temelji so klasični armiranobetonski.

Stene v kleti so zidane z betonskimi kvadri, preostali zidovi so zidani z opečnimi bloki, strop nad pritličjem je armirano betonski.

Fasada objekta je toplotno izolativni omet, slabše toplotno izoliran. Solidno vzdrževana.

Streha je simetrična dvokapnica, naklona okoli 40 stopinj, z žlebovi in vertikalnimi odtoki.

Kritina je betonska, rdeče barve. Solidno vzdrževana.



Stanovanjski objekt (na naslovu: Stara vas 39, Bizeljsko)

**Stavbe**

Katastrska občina	Številka stavbe	Katastrski vpis	Število delov stavbe	Vrednost nepremičnine
1272 STARA VAS	335	NE	1	€

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

Katastrska občina 1272 Številka stavbe 335

**Podrobni podatki o stavbi**

NASLOV STAVBE	Stara vas-Bizeljsko 39	
DEJANSKA RABA STAVBE	STANOVANJSKA	
PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA		
KATASTRSKA OBČINA	ŠTEVILKA PARCELE	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)
1272 STARA VAS	593/2	174
ŠTEVILO ETAŽ	2	
ŠTEVILKA PRITLİČNE ETAŽE	2	
VIŠINA STAVBE (M)	5,8	
LETO IZGRADNJE STAVBE	1948	
ŠTEVILO STANOVANJ	1	
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	0	
TIP STAVBE	1 - samostojna	
LETO OBNOVE STREHE	2000	
LETO OBNOVE FASADE	1985	
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	1 - opeka	
VRSTA OGREVANJA	2 - centralno ogrevanje	
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE	Da	
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE	Da	
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE	Ne	
PRIKLJUČEK NA OMREŽJE ZA KABELSKO TV	Ne	
VPLIVNO OBMOČJE	-	



Skupna izmera stanovanjskega objekta je 66,60 m<sup>2</sup> (neto tlorisne površine).

Stene in stropovi so obdelani s finim ometom in popleskani, v kuhinji, sanitarijah na steni keramične ploščice.

Okna (lesena) in vrata so klasične izvedbe – dvojno steklo, niso toplotno izolativna.

Vodovod - voda v objektu, ogrevanje vode s centralno kurjavo.

Sanitarne vode se vodijo v greznico.

Ogrevanje je s centralno kurjavo, kombinirano na drva ali lahko kurilno olje.

Ogrevalna telesa so radiatorji.

Prezračevanje je naravno.

Elektrika je klasična za razsvetljavo in aparate.

Dnevna osvetlitev prostorov je normalna.

Objekt je solidno vzdrževan.

Legenda podatkov: <input checked="" type="checkbox"/> Register nepremičnin <input type="checkbox"/> Kataster stavb <input type="checkbox"/> Drugi upravljavci	
Katastrska občina 1272 številka stavbe 335 številka dela stavbe 1	
Podatki o delu stavbe	
NASLOV DELA STAVBE	Stara vas-Bizeljsko 39
KATASTRSKI VPIS	Ne
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Stanovanje v samostojni stavbi z enim stanovanjem
NOVA DEJANSKA RABA DELA STAVBE	-
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	41,3
POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	66,6
ŠTEVILKA ETAŽE	2
UPRAVNIK STAVBE	-
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	2 - pritličje
ŠTEVILKA NADSTROPJA	-
LETO OBNOVE OKEN	1968
LETO OBNOVE INSTALACIJ	1985
DVIGALO	Ne
DVE ALI VEČ ETAŽ	Ne
KLIMA	Ne
KUHINJA	Da
KOPALNICA	Da
STRANIŠČE	Da
ŠTEVILO SOB	1
POČITNIŠKI NAMEN STANOVANJA	Da
OPRAVLJANJE DEJAVNOSTI	Ne
ŠTEVILO SOB ZA OPRAVLJANJE DEJAVNOSTI	-
POVRŠINA NAMENJENA ZA OPRAVLJANJE DEJAVNOSTI	-
Seznam dodatnih prostorov	
PROSTORI	POVRŠINA PROSTORA (M2)
klet	31,80
odprta terasa, balkon, loža	6,00
bivalni prostor	41,30
nerazporejen prostor	*-12,50



*Stanovanjski objekt (na naslovu: Stara vas 39, Bizeljsko)*



*Gospodarski objekt na parc. št. 593/2 k.o. Stara vas*



## 2.5 OBJEKTI - GOSPODARSKI OBJEKT – *parc. št. 593/2 k.o. Stara vas*

Objekt na parceli št. 593/2 v katastrski občini Stara vas je gospodarski objekt, ki je voden v katastru stavb pod št. 336 k.o. Stara vas. V katastru je evidentiran po dejanski rabi kot 1271401 – drug kmetijski del stavbe. Po podatkih iz evidence nepremičnin je bil gospodarski objekt zgrajen okoli leta 1948.

V letu 1985 se je obnovila streha, stene gospodarskega objekta in okna.

Je masiven, pritličen objekt. Deloma lesen, pretežno obnovljen z opeko.

Gospodarski objekt je namenjen spravilu pridelkov in manjše kmetijske mehanizacije, skladiščenju rezervnih delov, drvarnici in pomožnim prostorom.

Objekt je pravokotnega tlorisa, bruto tlorisne zazidane površine 42 m<sup>2</sup>. Strop nad pritličjem je betonski, pasovni temelji so armirano betonski.

Objekt ni hidro in toplotno izoliran.



*Gospodarski objekt na parc. št. 593/2 k.o. Stara vas*

Streha je dvokapnica, naklona cca 40 stopinj, pokrita z betonskimi strešniki, rdeče barve, z žlebovi in vertikalnimi odtoki.

Gospodarski objekt ni ogrevan.

Tlak v zaprtih prostorih je beton.

Gospodarski objekt ni komunalno opremljen.

Objekt je solidno grajen. Vzdrževanje je solidno.

**Stavbe**

Katastrska občina	Številka stavbe	Katastrski vpis	Število delov stavbe	Vrednost nepremičnine
1272 STARA VAS	336	NE	1	€

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

Katastrska občina 1272 številka stavbe 336

Podrobni podatki o stavbi

NASLOV STAVBE			-
DEJANSKA RABA STAVBE		NESTANOVANJSKA	
PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA			
KATASTRSKA OBČINA	ŠTEVILKA PARCELE	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)	
1272 STARA VAS	*197	*42	

ŠTEVILO ETAŽ	1
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	1
VIŠINA STAVBE (M)	3,8
LETO IZGRADNJE STAVBE	1948
ŠTEVILO STANOVANJ	0
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	0
TIP STAVBE	1 - samostoječa
LETO OBNOVE STREHE	1985
LETO OBNOVE FASADE	-
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	1 - opeka
VRSTA OGREVANJA	4 - ni ogrevanja
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE	Ne
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE	Ne
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE	Ne

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

Katastrska občina 1272 številka stavbe 336 številka dela stavbe 1

Podatki o delu stavbe

NASLOV DELA STAVBE	-
KATASTRSKI VPIS	Ne
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Drug kmetijski del stavbe
NOVA DEJANSKA RABA DELA STAVBE	-
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	22,5
POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	22,5
ŠTEVILKA ETAŽE	1
UPRAVNIK STAVBE	-
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	2 - pritličje
ŠTEVILKA NADSTROPJA	-
LETO OBNOVE OKEN	1985
LETO OBNOVE INSTALACIJ	-

Seznam dodatnih prostorov

PROSTORI	POVRŠINA PROSTORA (M2)
kmetijski prostor	22,50



### 3.0. ANALIZE

#### 3.1 ANALIZA PODATKOV

##### ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN

vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2020 (GURS, avgust 2021)

#### Obseg in vrednost poslov

V prvem polletju letošnjega leta smo v Sloveniji evidentirali okoli 13300 sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, katerih skupna vrednost je okoli 900 milijonov evrov. V primerjavi z drugim polletjem 2019 se je število kupoprodajnih poslov zmanjšalo za več kot četrtno, njihova skupna vrednost pa za tretjino. V primerjavi s prvim polletjem 2019 je bilo število poslov prav tako manjše za nekaj več kot četrtno, njihova skupna vrednost pa za okoli 37 odstotkov.

Glede na epidemijo Covid-19 in rekordno vrednost evidentiranih poslov leta 2019 je bil upad števila in predvsem skupne vrednosti sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine v prvi polovici letošnjega leta manjši od pričakovanega. Skupna vrednost sklenjenih poslov je bila celo večja kot v prvi polovici leta 2015, ko je prišlo do zadnjega obrata cen na slovenskem nepremičninskem trgu, nakar je začel obseg trgovanja z nepremičninami hitro naraščati.

V prvem polletju letošnjega leta se je zvišal delež prometa s stanovanjskimi nepremičninami, kar je značilno za obdobja zmanjšane tržne dejavnosti, kakršna je bila zaradi epidemije letos.

V prvem polletju je delež stanovanjskih nepremičnin (stanovanja v večstanovanjskih stavbah in stanovanjske hiše) v skupni vrednosti sklenjenih nepremičninskih poslov znašal prek 68 odstotkov oziroma 614 od skupno 897 milijonov evrov evidentiranega prometa z nepremičninami. Na račun velikega povpraševanja po zemljiščih za stanovanjsko gradnjo so sledila zemljišča za gradnjo stavb z 12-odstotnim deležem oziroma 108 milijoni evidentiranega prometa.

#### ŠTEVILO TRANSAKCIJ S STANOVANJSKIMI IN POSLOVNIMI NEPREMIČNINAMI

Leta 2020 se je zaradi epidemije zmanjšalo število realiziranih transakcij za vse vrste stanovanjskih in poslovnih nepremičnin ter parkirnih prostorov. V primerjavi z letom 2019 se je najbolj zmanjšalo skupno število prodaj poslovnih nepremičnin (za 30 odstotkov), sledili so parkirni prostori (za 20 odstotkov) in nato stanovanjske nepremičnine (za 17 odstotkov).

**Preglednica 3:** Število evidentiranih prodaj stanovanjskih nepremičnin, poslovnih nepremičnin in parkirnih prostorov, Slovenija, letno 2015 - 2020

VRSTA NEPREMIČNINE	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Stanovanjske skupaj</b>	<b>14.351</b>	<b>16.492</b>	<b>17.941</b>	<b>17.187</b>	<b>17.678</b>	<b>14.739</b>
Stanovanja	9.750	11.035	11.655	10.987	11.185	8.832
Hiše	4.601	5.457	6.286	6.200	6.493	5.907

## ŠTEVILO IN OBSEG TRANSAKCIJ Z ZEMLJIŠČI

Epidemija je seveda vplivala tudi na obseg transakcij z zemljišči, vendar v manjši meri kot na obseg transakcij s stavbami oziroma deli stavb. Število kupoprodaj zazidljivih zemljišč se je kljub epidemiji celo povečalo, medtem ko je bil upad števila realiziranih kupoprodaj kmetijskih in gozdnih zemljišč manjši kot za stanovanjske in poslovne nepremičnine.

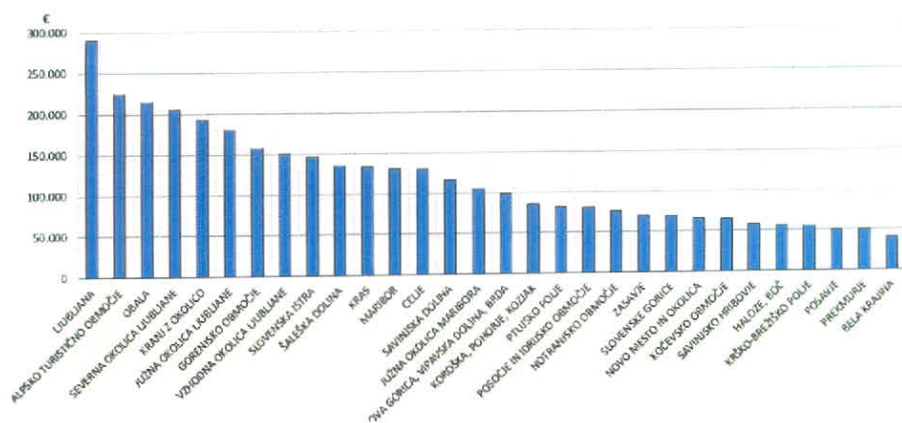
Preglednica 5: Število evidentiranih prodaj in prodana površina zemljišč za gradnjo stavb, kmetijskih in gozdnih zemljišč, Slovenija, letno 2015 - 2020

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO STAVB</b>						
Število kupoprodaj	3.829	4.881	5.379	5.446	5.678	5.915
Prodana površina (v hektarih)	439	632	621	629	643	679
<b>KMETIJSKA ZEMLJIŠČA</b>						
Število kupoprodaj	7.454	8.135	8.492	8.452	9.100	8.124
Prodana površina (v hektarih)	5.795	5.061	6.580	7.723	5.607	4.279
<b>GOZDNA ZEMLJIŠČA</b>						
Število kupoprodaj	2.283	2.543	2.786	2.990	3.371	2.845
Prodana površina (v hektarih)	3.183	4.258	5.846	4.440	5.185	4.956

## STANOVANJSKE HIŠE

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

Slika 9: Srednja cena hiš (mediana) po tržnih analitičnih območjih (TAO), leto 2020



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

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

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

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

## POSAVJE

Slika 53: Tržno analitično območje (TAO) Posavje in lokalna analitična območja (LAO)



Preglednica 146: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Posavje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

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)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO POSAVJE	126	36.000	50.000	72.000	1980	121	1.380
LAO POSAVJE BREZ SEVNICE	121	35.000	50.000	68.000	1980	116	1.400

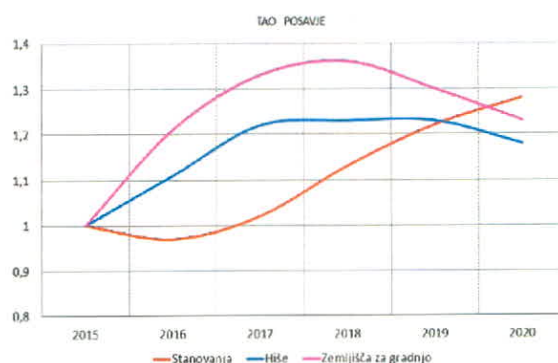


## GIBANJE CEN

Preglednica 148: Gibanje cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Posavje, po letih v primerjavi s predhodnim letom, od 2016 do 2020

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020
Stanovanja	-3%	5%	11%	7%	5%
Hiše	11%	9%	1%	0%	-4%
Zemljišča za gradnjo	21%	11%	2%	-5%	-5%

Slika 54: Gibanje cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Posavje, od leta 2015 do 2020 (osnova so cene v letu 2015)



### 3.2 ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE

#### DEFINICIJA NAJGOSPODARNEJŠE RABE ZEMLJIŠČA:

Najgospodarnejša uporaba je najverjetnejša uporaba premoženja, ki je fizično možna, ustrezno utemeljena, zakonsko dopustna ter finančno izvedljiva. Praviloma le-ta pomeni najvišjo vrednost premoženja.

#### POSTOPEK PREVERBE NAJGOSPODARNEJŠE RABE ZEMLJIŠČA:

1. preverimo zakonsko dopustnost gradnje, kar vključuje vsa dovoljenja in skladnosti z upravno-pravno dokumentacijo (lokacijske informacije in urbanistični kriteriji).
2. analiziramo fizično možnost gradnje, kjer proučujemo teoretično optimalno zgradbo po kriteriju tehnične izvedljivosti in funkcionalnosti objekta. Pomembno je v kakšni meri je predvidena pozidava verjetna (maksimalna izraba fizičnih danosti ne pomeni nujno tudi največjo funkcionalnost objekta).
3. preverimo finančno upravičenost oziroma izvedljivost predpostavljene gradnje, bodisi skozi tržno kotacijo zgrajenih nepremičnin, bodisi skozi donosnostni kriterij. Ob tem se opiramo na analize trga in zajamemo pričakovane tržne trende.
4. analiziramo najvišjo donosnost, pri čemer je temelj načelo, da je najgospodarnejša tista izboljšava zemljišča ali izraba oblike prostora, ki ima za posledico najvišjo vrednost zemljišča.

#### KOMENTAR ANALIZE NAJGOSPODARNEJŠE RABE ZEMLJIŠČA:

- Proučil sem vpliv, ki ga imajo na uporabo in vrednost nepremičnin veljavni predpisi o uporabi zemljišč, razumno verjetne spremembe teh predpisov, razmere na trgu nepremičnin, predvidene spremembe v soseski in najpogostejšo uporabo zemljišča.
- Vrednost nepremičnin sem ocenjeval, kot da bi bilo prazno in na voljo za to, da z razvojem postane kar najbolj uporabno.
- Za najgospodarnejšo uporabo smatram uporabo nepremičnine kot stanovanjski objekt, z možnostjo opravljanja nemoteče poslovne dejavnosti.

## 4.0 OCENA VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINI

### 4.1 OCENA VREDNOSTI STAVBNIH ZEMLJIŠČ IN OBJEKTOV

#### Ocena vrednosti pravic na nepremičnini na osnovi primerljivih prodaj

Pri oceni vrednosti sem preveril primernost uporabe vseh načinov vrednotenja nepremičninskih pravic v skladu z MSOV 2020 in se odločil uporabiti način tržnih primerjav.

Pri pristopu neposredne primerjave prodaj se upoštevajo prodaje primerljivih nepremičnin, ki so bile prodane na trgu nepremičnin v danem primeru v občini Brežice, v k.o. Globok, k.o. Mali vrh in k.o. Župelevec, ki so v bližini (glej pravni posel št. 510.455, 503.240, 490.729 in 452.216). Pri pristopu primerljivih prodaj sem obravnaval nepremičnine, ki so bila prodane v letu 2019 in 2020.

#### Izračun tržne vrednosti stanovanjske hiše na osnovi primerljivih prodaj

Vrednost nepremičnine je ocenjena s pomočjo pristopa tržnih primerjav. Pristop se opira na dejanske primerjave stvarnih nepremičnin z ocenjevano nepremično. Oz. v tem poglavju so v postopku primerjave razlike med primerljivimi nepremičninami in ocenjevano nepremičnino odpravljene s prilagoditvami. Rezultat prilagoditve je ocena vsakega posamezne »prilagojene« nepremičnine, kakor, da bi vsako od teh ustrezalo glavnim lastnostim ocenjevané nepremičnine.

#### Čas prodaje:

Vse cene nepremičnin so iz leta 2019 in 2020, zato so v danem primeru prilagoditve minimalne.

#### Soseska:

Prilagoditev izhaja iz opazovanj dejanskih prodajnih in ponudbenih cen glede na vrsto rabe. Običajni razpon  $\pm 10\%$ , max.  $\pm 20\%$ .

#### Uporabna vrednost lokacije:

Prilagoditev izhaja iz opazovanj dejanskih prodajnih in ponudbenih cen glede na vrsto rabe.

#### Funkcionalna ugodnost lokacije:

Prilagoditev izhaja iz opazovanj ocenjevalca, ki upošteva vpliv velikosti parcele, lego, dostop, bližino centralnih dejavnosti, ...

#### Pogoji prodaje:

Prilagoditev izhaja iz opazovanj ocenjevalca, ki upošteva vpliv pogojev prodaje ali ponudbe. Oglaševalci oz. ponudniki nepremičnin nepremičnino precenijo, v primeru prodaje v postopkih sodišča – dražbe, pa je vrednost nepremičnine običajno podcenjena, prodaja na »hitro« in prodaja zaradi nenadnega negativnega pojava v prostoru, ...

#### Vpliv velikosti stanovanjskih objektov:

Pri analizi cen nepremičnin se uporabijo faktorji, ki poenotijo ceno nepremičnine z njeno velikostjo (površino), pri kriteriju se ugotavlja relativna razlika med neto površinami objektov.

#### Vpliv starosti, rekonstrukcij in vzdrževanja:

Pri primerjalni analizi starosti, rekonstrukcij in vzdrževanja je rezultat relativna razlika med primerjanimi in obravnavanimi nepremičninami.









#### Vpliv etažnosti / dodatni objekti:

Pri primerjavi se upošteva različna etažnost objektov in izvedejo prilagoditve za primere, ko so nepremične sestavljene iz osnovnih in pomožnih objektov.



**OSNOVNI PODATKI ZA PRIMERLJIVE PRODAJE:**

<b>1. primerljiva nepremičnina</b>	<b>št. pravnega posla: 510.455</b>
LOKACIJA	k.o. Globoko / Globoko 17
roki in pogoji prodaje	Prosta prodaja na trgu
čas prodaje	tretje četrtnetle 2020
Namembnost / izgrad. / obnova	Stanovanjska / 1983 / - , -
etažnost / dodatni objekti	2(P+M) / DA
stanje nepremičnine / ogrevanje	dobro / centralno ogrevanje
VELIKOST: stavbe / zemljišča	212,60 m <sup>2</sup> / 12.368 m <sup>2</sup>
CENA	75.000,00 €
<b>2. primerljiva nepremičnina</b>	<b>št. pravnega posla: 503.240</b>
LOKACIJA	k.o. Mali vrh / Mali vrh 22a
roki in pogoji prodaje	Prosta prodaja na trgu
čas prodaje	tretje četrtnetle 2020
Namembnost / izgrad. / obnova	Stanovanjska / 1963 / - , -
etažnost / dodatni objekti	2(K + P) / DA
stanje nepremičnine / ogrevanje	dobro / drugo ogrevanje
VELIKOST: stavbe / zemljišča	111,00 m <sup>2</sup> / 1.011 m <sup>2</sup>
CENA	30.000,00 €
<b>3. primerljiva nepremičnina</b>	<b>št. pravnega posla: 490.729</b>
LOKACIJA	k.o. Globoko / Globoko 6a
roki in pogoji prodaje	Prosta prodaja na trgu
čas prodaje	prvo četrtnetle 2020
Namembnost / izgrad. / obnova	Stanovanjska / 1983 / - , -
etažnost / dodatni objekti	2 (K+ P) / DA
stanje nepremičnine / ogrevanje	dobro / centralno ogrevanje
VELIKOST: stavbe / zemljišča	80,10 m <sup>2</sup> / 701 m <sup>2</sup>
CENA	63.000,00 €
<b>4. primerljiva nepremičnina</b>	<b>št. pravnega posla: 452.216</b>
LOKACIJA	k.o. Župelevec / Župelevec 38a
roki in pogoji prodaje	Prodaja na javni dražbi
čas prodaje	tretje četrtnetle 2019
Namembnost / izgrad. / obnova	Stanovanjska / 1966 / - , -
etažnost / dodatni objekti	1 ( P ) / DA
stanje nepremičnine / ogrevanje	dobro / centralno ogrevanje
VELIKOST: stavbe / zemljišča	74,20 m <sup>2</sup> / 8.182 m <sup>2</sup>
CENA	25.548,16 €

1. primerljiva nepremičnina	št. pravnega posla: 510.455
	
2. primerljiva nepremičnina	št. pravnega posla: 503.240
	
3. primerljiva nepremičnina	št. pravnega posla: 490.729
	
4. primerljiva nepremičnina	št. pravnega posla: 452.216
	

(prikazi: Google Maps: [www.google.com/maps/](http://www.google.com/maps/), 2021)



**Tabela: Primerjava prodaj primerljivih nepremičnin – nepremičnina „IZLAKAR“**

Lokacija		Globoko 17	Mali vrh 22a	Globoko 6a	Župelevec 38a
Št.lokacije		1	2	3	4
Kat.občina		Globoko	Mali vrh	Globoko	Župelevec
Površina: stavbe / zemljišča (m²)		212,6 / 12.368	111,0 / 1.011	80,10 / 701	74,2 / 8.182
LASTNOST	obravnavano	1	2	3	4
Prodajna (ponudbena) cena (€/m²)		75.000,00	30.000,00	63.000,00	25.548,16
Čas prodaje (ponudbe)		3. čet.2020	3. čet.2020	1. čet.2020	3. čet.2019
		2,25%	2,25%	4,25%	6,50%
		1687,50	675,00	2677,50	1660,63
Soseska	Stara vas pri Bizeljskem	razpršena gradnja	razpršena gradnja	razpršena gradnja	razpršena gradnja
		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
		0,00	0,00	0,00	0,00
Lokacija – uporabna vrednost	stanovanjska /	stanovanjska	stanovanjska	stanovanjska	stanovanjska
		-2,00%	-3,00%	1,00%	3,00%
		-1500,00	-900,00	630,00	766,44
Lokacija – funkcionalna ugodnost	služnostna pot – priključek na javno pot	podobno	podobno	slabše	podobno
		-1,00%	-1,00%	3,00%	-1,00%
		-750,00	-300,00	1890,00	-255,48
Pogoji prodaje (hipoteke, motivacije, omejitve, zasedenost, služnosti ...)	Prosta ponudba na tržišču, ni omejitev	ni omejitev	ni omejitev	ni omejitev	javna dražba
		0,00%	0,00%	0,00%	45,00%
		0	0,00	0,00	11496,67
Vpliv velikosti hiše / zemljišča	66,60 m2 779 m2	večja	večja	podobna	podbna
		-37,00%	-5,00%	10,00%	25,00%
		-27750,00	-1500,00	6300,00	6387,04
Vpliv etažnosti / dodatni objekti	K+P / DA	P+M / DA	K + P / DA	K + P / DA	P / DA
		-2,00%	-3,00%	-3,00%	-2,00%
		-1500,00	-900,00	-1890,00	-510,96
Kolektiv.kom.opremljenost					
- asf. Ceste	- ne	- da	- da	- da	- da
- parkirišča	- ne	- ne	- ne	- ne	- ne
- meteorna kanalizacija	- ne	- da	- ne	- ne	- da
- hidrantno omrežje	- da	- da	- ne	- ne	- da
- javna razsvetljava	- ne	- da	- ne	- ne	- da
- hortikultura	- ne	- ne	- ne	- ne	- ne
starost, vzdrževanje	1948 ( 2000 , 1985 )	1983 ( -, - )	1963 ( -, - )	1983 ( -, - )	1966 ( -, - )
		-3,63%	4,50%	-7,00%	-7,00%
		-2722,50	1350,00	-4410,00	-1788,37
Individ.kom.opremljenost					
- vodovod	- da	- da	- da	- da	- da
- fekalna kanalizacija	- ne	- da	- da	- da	- da
- greznica	- da	- ne	- ne	- ne	- ne
- elektrika	- da	- da	- da	- da	- da
- plin	- ne	- ne	- ne	- ne	- ne
- centralno ogrevanje	- da	- da	- da	- da	- da
		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
		0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Skupaj €/m²</b>	<b>45.597,908</b>	<b>42.465,00</b>	<b>28.425,00</b>	<b>68.197,50</b>	<b>43.304,13</b>

**Zaokrožim in uporabim 45.600,00 EUR.**



## 4.2 OCENA VREDNOSTI ZEMLJIŠČA – parc. št. 9964 k.o. Stara vas

Tržna vrednost zazidljivih zemljišč, ekvivalentnih za obravnavano območje, je povzeta iz evidence dejansko opravljenih transakcij na podobnih območjih v občini Brežice. Uporabljenih je bilo 5 nepremičninskih poslov – prodaja zazidljivih zemljišč v neposredni bližini na območju katastrskih občin k.o. 1279-Artiče in k.o. 1277-Mali vrh.

Za oceno vrednosti se uporabi povprečna cena: 21,72 EUR/m<sup>2</sup>.

## Tržna vrednost zazidljivega zemljišča na dan 18.11.2021:

Št. parcele	katastrska občina	ID nepremičnine	površina (m <sup>2</sup> )	izhodiščna cena (€/m <sup>2</sup> )	vrednost (€)	lastniški delež Lilijana Izlakar	vrednost Lilijana Izlakar
9964	Stara vas	7109363	42,00	21,72	912,24 €	1/1	912,00 €
<b>SKUPAJ ZEMLJIŠČE:</b>							<b>912,00 €</b>

Tržna vrednost zemljišča parc. št. 9964 k.o. 1272 – Stara vas, skupne velikosti 42 m<sup>2</sup>, ocenim na **912,00 EUR** (z besedo: devetstodvanajst evrov 00/100) je **preračunana na dan 18.11.2021**.

**SICGRAS** Združanje sodnih izvedencev in sodnih cenikov Slovenije za gradbeno stroko

Najdi lokacijo: Vnesi izkaz naslov...

Najdi parcelo: Vnesi id in parcelno številko ali vrsto op. 1-5 in in prilož.

Najdi REN nepremičnine: Del stavbe Zemljišče

Statistika:

- Vsi rezultati
- Št. poslov: 5
- Povp. pogodbi. cena posla: 19.098,50
- Povprečna površina: 907,00
- Povprečna cena m<sup>2</sup>: 21,72
- Izbavi rezultati
- Števil izbranih poslov: 0
- Povp. pogodbi. cena posla: 0,00
- Povprečna površina: 0,00
- Povprečna cena m<sup>2</sup>: 0,00

Shranjeni parametri iskanja: Ni vnosa.

Shranjeni rezultati iskanja: Ni vnosa.

Vrsta posla: ☒ Kupoprodaja ☐ Najem

Vrsta kupoprodajnega posla: 5 od 5 izbranih

Tip nepremičnine: ☐ Stavba in del stavbe ☒ Zemljišče

Vrste zemljišč: 3 od 10 izbranih

Občina: vnesi občino... BREŽICE

Datum sklenitve: od 06.11.2017 do 21.11.2021

Katastrska občina: SIRA KO... TRNA KO...

Skupna cena pravega posla: 1.000,00

Prodajna povzračila: 0,00

Seznam: Zemljišča REN seznam

ID	Vrsta posla	Datum skl.	Pog. / odd. cena DDV (EUR)	Net. povr. m <sup>2</sup>	Povprečna cena m <sup>2</sup>	Prod. / odd. delež	Kat. občina	Naslov
355957	KPP - ProTig	09.11.2017	30.000,00	973,00	30,83 €	1/1	ARTIČE	
491807	KPP - ProTig	24.01.2020	4.975,00	313,00	14,59 €	1/1	ARTIČE	
523775	KPP - ProTig	10.11.2020	9.500,00	1.020,00	4,83 €	1/1	MALI VRH	
531586	KPP - ProTig	11.02.2021	28.000,00	968,00	28,40 €	1/1	ARTIČE	
536041	KPP - ProTig	15.03.2021	26.018,00		11,55 €		ARTIČE	
536041	Z			103,00		1/1	ARTIČE	
536041	Z			1.140,00		1/1	ARTIČE	

## 5.0. VREDNOST NEPREMIČNINE „IZLAKAR“

Predmet popisa in cenitve cenitve so nepremičnine: zemljišče parc. št. 593/2-del in 9964 k.o. 1272-Stara vas, stanovanjski in gospodarski objekt.

Naloga cenilca je, da na podlagi podatkov spisa in ogleda nepremičnin:

- 1.) Opravi cenitev za vsako parcelo posebej.
- 2.) Opredeli se o možnosti prodaje po posameznih parcelah oziroma sklopih.

### 5.1 Ocena tržne vrednosti nepremičnine „IZLAKAR“

Naloga cenilca je, da opravi cenitev za vsako parcelo posebej.

Glede na nalogo so v naslednjih tabelah prikazane ocene vrednosti nepremičnine za vsako parcelo posebej:

Tabela: Ocena vrednosti dela parcele št. 593/2 k.o. Stara vas

DEL parcele št. 593/2 k.o. Stara vas (ID 4301383):	
Vrednost stavbnega zemljišča (737 m <sup>2</sup> ), stanovanjskega in gospodarskega objekta:	45.600,00 €
<b>SKUPAJ:</b>	<b>del parcele št. 593/2 k.o.1272-Stara vas: 45.600,00 €</b>

Tržna vrednost dela nepremičnine »IZLAKAR«, t.j. zemljišča – del parcele št. 593/2 k.o. Stara vas (ID 4301383), v velikosti 737 m<sup>2</sup>, stanovanjski in gospodarski objekt, **45.600,00 EUR** (z besedami petinštiridesettisočeststo evrov in 00/100) je preračunana na dan 18.11.2021.

Tabela: Ocena vrednosti parcele št. 9964 k.o. Stara vas

Parcela št. 9964 k.o. Stara vas (ID 7109363):	
Vrednost stavbnega zemljišča (42 m <sup>2</sup> ):	912,00 €
<b>SKUPAJ:</b>	<b>parcela št. 9964 k.o.1272-Stara vas: 912,00 €</b>

Tržna vrednost zemljišča parc. št. 9964 k.o. 1272 – Stara vas, skupne velikosti 42 m<sup>2</sup>, ki je last Lilijane Izlakar, Stara vas – Bizeljsko 39, p. Bizeljsko, **912,00 EUR** (z besedo: devetstodvanajst evrov 00/100) je preračunana na dan 18.11.2021.

## 5.2 Opredelitev cenilca o možnosti prodaje

Prodaja nepremičnin „IZLAKAR“ je smiselna le kot celota: parcela št. 593/2 in 9964 k.o. 1272-Stara vas. Prodaja po delih ni primerna.

Ocena vrednosti dela nepremičnin „IZLAKAR“ ocenjena kot celota:

Skupna vrednost dela nepremičnin „IZLAKAR“:	
Vrednost stavbnega zemljišča (parc.št. 593/2-del in 9964 k.o. Stara vas):	
Stanovanjski objekt (parc.št. 593/2 k.o. Stara vas):	
Gospodarski objekt (parc.št. 593/2 k.o. Stara vas):	
<b>SKUPAJ: vrednost dela nepremičnin „IZLAKAR“ v k.o. Stara vas:</b>	<b>46.512,00 €</b>

Tržna vrednost dela nepremičnine »IZLAKAR«, t.j. zemljišča – parcela št. 593/2-del in 9964 k.o. Stara vas, skupaj v velikosti 779 m<sup>2</sup>, stanovanjski in gospodarski objekt, ki je last Lilijane Izlakar, Stara vas – Bizeljsko 39, p. Bizeljsko, **46.512,00 €** (z besedami šestinštiridesettisočpetstodvanajst evrov in 00/100) je preračunana na dan 18.11.2021.

Stara vas, 18.11.2021



## **6.0. PRILOGE**



## POROČILO ZA LOKACIJO - Izhodišče:

koordinata v državnem koordinatnem sistemu D48/GK:

**y = 554190.3 m**

**x = 92608.9 m**

**z = ~ 192.5 m (dz = ~ 2.6 m)**

najbližja hišna številka (13 m):

**Stara vas-Bizeljsko 39, 8259 Bizeljsko**

katastrska občina:

**1272-STARA VAS**

parcela:

**593/2**

stavba:

/



podatek	datum distribucije	vir
GURS Zemljiški kataster	6. april 2021	Geodetska uprava RS
GURS Gospodarska javna infrastruktura (GJI)	6. april 2021	Geodetska uprava RS
GURS Register prostorskih enot (RPE)	6. april 2021	Geodetska uprava RS
Dejanska raba kmetijskih in gozdnih zemljišč	1. marec 2021	Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano
Državni prostorski akti in ukrepi	7. april 2021	Ministrstvo za okolje in prostor
Gozdovi s posebnim režimom	8. april 2021	Zavod za gozdove Slovenije
Kulturna dediščina	31. marec 2021	Ministstvo za kulturo
Varstvo narave	7. april 2021	Agencija RS za okolje
Vode (hidrografija)	8. april 2021	Direkcija Republike Slovenije za vode

<http://www.geoprostor.net/piso>; čas izpisa: 13. april 2021 9:14:42; uporabnik: jakhelmiran@gmail.com

Datum distribucije pomeni datum na katerega je upravljalec (vir) podatke izdal oziroma datum na katerega so bili prevzeti iz upravljalčevih spletnih strani. Pri digitalnem ortofotu pa pomeni datum posnetka.

© PISO - OBČINA BREŽICE (podatki so informativni, za uradne informacije se obrnite na pristojne ustanove)

**POROČILO ZA LOKACIJO - Opisni del:****Naselje:**

_mid_ob:	11026605
_lid:	93
NAZIV:	Stara vas-Bizeljsko
y_c:	554250
x_c:	93970

**Krajevna vaška ali mestna skupnost:**

NAZIV:	Bizeljsko
y_c:	554750
x_c:	94350

**Šolski okoliš:**

NAZIV:	Osnovna šola Bizeljsko
y_c:	556001
x_c:	100001

**Dejanska raba kmetijskih in gozdnih zemljišč:**

RABA (ID):	1222
RABA (ime):	Ekstenzivni oz. travniški sadovnjak
VIR:	Dof5
DATUM:	2019-4-5

Varstvo narave > Natura:	ni zadetkov
Varstvo narave > Ekološko pomembna območja - EPO:	ni zadetkov
Varstvo narave > Register naravnih vrednot - območja:	ni zadetkov
Varstvo narave > Zavarovana območja:	ni zadetkov
Varstvo narave > Zavarovana območja - točke:	ni zadetkov
Hidrografija > Opozorilna karta poplav - pogosta območja poplavljanja:	ni zadetkov
Hidrografija > Opozorilna karta poplav - redka območja poplavljanja:	ni zadetkov

Hidrografija > Opozorilna karta poplav - katastrofalna območja ni zadetkov  
poplavljanja:

Hidrografija > Območja razreda velike poplavne nevarnosti: ni zadetkov

Hidrografija > Območja razreda srednje poplavne nevarnosti: ni zadetkov

Hidrografija > Območja razreda majhne poplavne nevarnosti: ni zadetkov

Hidrografija > Območja razreda preostale poplavne nevarnosti: ni zadetkov

Hidrografija > Vodovarstvena območja - državni nivo: ni zadetkov

Hidrografija > Vodovarstvena območja - občinski nivo: ni zadetkov

Hidrografija > Vodovarstvena območja - zajetja: ni zadetkov

#### **Hidrografija > Erozijska območja (OPOZORILO - karta na merilu 1:250 000):**

OPIS:	opozorilno območje - običajni zaščitni ukrepi
Gozdovi s posebnim režimom > Varovalni gozdovi:	ni zadetkov
Gozdovi s posebnim režimom > Gozdni rezervati:	ni zadetkov
Kulturna dediščina > Prikaz po obsegu:	ni zadetkov

#### **OPN - Namenska raba:**

PNRP OZNAKA:	A
PNRP OPIS:	Površine razpršene poselitve
PPNRP OZNAKA:	Ak
PPNRP OPIS:	Območja razpršene poselitve
EUP OZNAKA:	PREN-05
PEUP OZNAKA:	Ak 897
OPPN OZNAKA:	.
PREN OZNAKA:	PREN-05
IME:	GREBENSKI SVET VZHODNO OD DRAMLJE
PROSTORSKI IZVEDBENI AKT:	.

#### **Podenote urejanja prostora (pEUP):**

PEUP OZNAKA:	Ak 897
POVRŠINA [m2]:	1531

#### **Enote urejanja prostora (EUP):**



## Občinski prostorski načrt (OPN SD2) > Namenska raba







parcela	kat. občina	boniteta	površina [m2]
<b>593/2</b>	<b>1272-STARA VAS</b>	<b>56</b>	<b>983</b>
št. ZKV	urejena parcela	IDPOS	datum spr.
<b>570</b>	<b>ne</b>	<b>NN</b>	

lastnik	delež
Fizična oseba - podatek o lastniku ni javen	

zemljišča	št. stavbe na parceli	površina [m2]
<b>ZEMLJIŠČE</b>		<b>983,00</b>

namenska raba	delež (%)
<b>11100 površine razpršene poselitve</b>	<b>75,00</b>
<b>20200 druga kmetijska zemljišča</b>	<b>25,00</b>
dejanska raba	delež (%)
<b>10 kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov</b>	<b>22,10</b>
<b>10+30 kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov in poseljena zemljišča</b>	<b>39,60</b>
<b>90 nedoločena raba</b>	<b>6,90</b>
<b>30+31 poseljena zemljišča in tloris stavbe</b>	<b>9,00</b>
<b>30 poseljena zemljišča</b>	<b>22,40</b>

## povezane nepremičnine

enote	raba	površina
<b>parcela 593/2</b>	<b>pretežno stavbna zemljišča (75%)</b>	<b>983,00</b>
<b>del stavbe 335-1</b>	<b>1 stanovanje v enostanovanjski stavbi</b>	<b>66,60</b>

**OPOZORILO: Podatki so informativni (vir: Geodetska uprava RS, april 2021).**

Podatki o parcelah ne izražajo stanja na današnji dan (glej vir) in se lahko razlikujejo od uradnih evidenc.



parcela	kat. občina	boniteta	površina [m2]
<b>9964</b>	<b>1272-STARA VAS</b>	<b>43</b>	<b>42</b>
št. ZKV	urejena parcela	IDPOS	datum spr.
<b>570</b>	<b>ne</b>	<b>6201-0</b>	<b>26.11.2020</b>

lastnik	delež
Fizična oseba - podatek o lastniku ni javen	

zemljišča	št. stavbe na parceli	površina [m2]
<b>ZEMLJIŠČE</b>		<b>42,00</b>

namenska raba	delež (%)
<b>11100 površine razpršene poselitve</b>	<b>100,00</b>
dejanska raba	delež (%)
<b>30+31 poseljena zemljišča in tloris stavbe</b>	<b>48,80</b>
<b>30 poseljena zemljišča</b>	<b>51,20</b>

#### povezane nepremičnine

enote	raba	površina
<b>parcela 9964</b>	<b>stavbna zemljišča (100%)</b>	<b>42,00</b>

#### OPOZORILO: Podatki so informativni (vir: Geodetska uprava RS, april 2021).

Podatki o parcelah ne izražajo stanja na današnji dan (glej vir) in se lahko razlikujejo od uradnih evidenc.

Vrednost celotne nepremičnine se lahko zaradi neusklajenih podatkov v nekaterih primerih razlikuje od vsote vrednosti posameznih enot.

Podlaga za izpis lastnikov sta 114. člen ZEN-a (Ur.l. RS, št. 47/2006) in Odločba US št. U-I-98/11-17 (Ur.l. RS, št. 79/2012).





stavba	katastrska občina	SID (identifikator)	
335	1272-STARA VAS	21681398	
naslov	parcele	površina: obris (zemljišče pod stavbo) [m2]	
Stara vas-Bizeljsko 39	593/2	74,31 (74)	
najnižja višina [m]	najvišja višina [m]	karakteristična višina	
-	197,40	191,60	
katastrski vpis	št. delov	št. stanovanj	št. poslovnih prostorov
-	1	1	0

skupna površina stavbe [m2]	leto izgradnje	datum zajema	leto obnove strehe (fasade)
<b>66,60</b>	<b>1948</b>	-	<b>2000 (1985)</b>
št. etaž (etaža pritličja)	tip stavbe	konstrukcija	
<b>2 (2)</b>	<b>samostoječa</b>	<b>opeka</b>	

vodovod	elektrika	kanalizacija	plin
<b>da</b>	<b>da</b>	-	-

**DEL STAVBE: 1**

del stavbe	stanovanje	DST SID (identifikator)
<b>1</b>	-	<b>30097227</b>
naslov		
<b>Stara vas-Bizeljsko 39, 8259 Bizeljsko</b>		

dejanska raba	površina dela stavbe [m2]	uporabna površina [m2]	
1 stanovanje v enostanovanjski stavbi	66,60	41,30	
lega	etaža	višina etaže	nadstropje

lega	etaža	višina etaže	nadstropje
<b>pritličje</b>	<b>2</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
leto obnove oken	leto obnove inštalacij	dvigalo	upravnik
<b>1968</b>	<b>1985</b>	<b>ne</b>	<b>-</b>
dodatni prostori			površina [m2]
<b>bivalni prostor</b>			<b>41,30</b>
<b>klet</b>			<b>31,80</b>
<b>odprta terasa, balkon, loža</b>			<b>6,00</b>
<b>nerazporejen prostor (razlika med površino dela stavbe in seštevkom površin prostorov)</b>			<b>-12,50</b>

**povezane nepremičnine**

enote	raba	površina
<b>parcela 593/2</b>	<b>pretežno stavbna zemljišča (75%)</b>	<b>983,00</b>
<b>del stavbe 335-1</b>	<b>1 stanovanje v enostanovanjski stavbi</b>	<b>66,60</b>

**OPOZORILO: Podatki so informativni (vir: Geodetska uprava RS, april 2021).**

Podatki o stavbah ne izražajo stanja na današnji dan (glej vir) in se lahko razlikujejo od uradnih evidenc vodenih.

Vrednost celotne nepremičnine se lahko zaradi neusklajenih podatkov v nekaterih primerih razlikuje od vsote vrednosti posameznih enot.





stavba	katastrska občina	SID (identifikator)	
336	1272-STARA VAS	21681399	
naslov	parcele	površina: obris (zemljišče pod stavbo) [m2]	
-	9964, 593/2	42,44 (42)	
najnižja višina [m]	najvišja višina [m]	karakteristična višina	
-	197,30	193,50	
katastrski vpis	št. delov	št. stanovanj	št. poslovnih prostorov
-	1	0	0

skupna površina stavbe [m2]	leto izgradnje	datum zajema	leto obnove strehe (fasade)
<b>22,50</b>	<b>1948</b>	-	<b>1985</b>
št. etaž (etaža pritličja)	tip stavbe	konstrukcija	
<b>1 (1)</b>	<b>samostoječa</b>	<b>opeka</b>	

vodovod	elektrika	kanalizacija	plin
-	-	-	-

**DEL STAVBE: 1**

del stavbe	stanovanje	DST SID (identifikator)
<b>1</b>	-	<b>30097228</b>

dejanska raba	površina dela stavbe [m2]	uporabna površina [m2]	
<b>28 pomožni kmetijski del stavbe</b>	<b>22,50</b>	<b>22,50</b>	
lega	etaža	višina etaže	nadstropje
<b>pritličje</b>	<b>1</b>	-	-
leto obnove oken	leto obnove inštalacij	dvigalo	upravnik
<b>1985</b>	-	<b>ne</b>	-

dodatni prostori	površina [m2]
kmetijski prostor	22,50

**povezane nepremičnine**

enote	raba	površina
del stavbe 336-1	28 pomožni kmetijski del stavbe	22,50

**OPOZORILO: Podatki so informativni (vir: Geodetska uprava RS, april 2021).**

Podatki o stavbah ne izražajo stanja na današnji dan (glej vir) in se lahko razlikujejo od uradnih evidenc vodenih.

Vrednost celotne nepremičnine se lahko zaradi neusklajenih podatkov v nekaterih primerih razlikuje od vsote vrednosti posameznih enot.

REPUBLIKA SLOVENIJA  
Okrajno sodišče v Brežicah  
Izvršilni oddelek  
Cesta prvih borcev 48  
8250 Brežice

vaš znak: I 146/2020  
naš znak: OB1-04-2021  
datum: Krško, 20.05.2021

**ZADEVA:**

**OBVESTILO O OGLEDU NEPREMIČNINE »IZLAKAR«**  
za izvedeniško mnenje v izvršilni zadevi  
**št. I 146/2020 Okrajnega sodišča v Brežicah**

Okrajno sodišče v Brežicah, upnika, zastopnike in dolžnike obveščam, da bom v skladu s sklepom sodišča (z dne 9.04.2021), opravil ogled nepremičnine »IZLAKAR«, t.j. dolžnikove nepremičnine zemljišče parc. št. 9964 (ID 7109363) in del 593/2 (ID 4301383) k.o. 1272-Stara vas, za katere bom pripravil cenitev v izvršilni zadevi št. I 146/2020 Okrajnega sodišča Brežice:

**v sredo 2. junija 2021, s pričetkom ob 12<sup>00</sup> uri,**  
zbirališče: na naslovu: Stara vas 39, 8259 Bizeljsko.

Na osnovi ogleda bom izdelal izvedeniško mnenje v izvršilni zadevi št. I 146/2020 Okrajnega sodišča v Brežicah.

Zaradi aktualnih razmer (v zvezi s pandemijo koronavirusa) je potrebno ogled nepremičnine skrbno načrtovati, zato vas prosim, da prisotnosti na ogledu potrdite po telefonu ali e-pošti ter načrtujete ogled z nami:

- pokličite na tel. št.: 040-261-291 ali
- pišite na e-naslov: jakhelmiran@gmail.com.

Prisrčen pozdrav!



Poslano v vednost:

- Okrajno sodišče v Brežicah, C.P.B. 48, Brežice
- Liljana Izlakar, Stara vas 39, Bizeljsko, ki jo zastopa Matjaž Medle, odvetnik iz Novega mesta,
- Roman Izlakar, Stara vas 39, 8259 Bizeljsko
- POSOJILNICA BANK EGEN, Paulitschgasse 5-7, Avstrija, ki jo zastopa Luka Inkret – odvetnik iz Ljubljane,



**Pošta Slovenije**

Sprejemna pošta Office of posting		Datum Date	
Naslovnik pošiljke Addressee of the item			
odm. LUKA INKRET BLEI WEISOVIA CESTA 30 1000 LJUBLJANA			
Vrsta pošiljke Type of item		Datum Date	
<input type="checkbox"/> Pripr. Regis. <input type="checkbox"/> Pred. Prior. <input type="checkbox"/> Pošt. Posl.		20.05.2021 17:57 0,013kg 19103 <b>**Potrdilo**</b>	
8270 KRŠKO SLOVENIJA		***3,4701 EUR	
RA 6407 8240 9 SI			
Izpolni naslovnik Na pošiljke Vroč Deliv Datum in Date and signature			
21.05.2021 BEIGIA BEIGIA			

\*To obvestilo lahko podpisate naslovnik ali v skladu s predpisi naslovne države druga pooblaščenca oseba ali delavec naslovne pošte.  
 \*This advice may be signed by the addressee or, if the regulations of the country of destination so provide, by another authorized person or by the official of the office of destination.

POVRATNICA – obvestilo o vročitvi/izplačilu/vpisu  
 ADVICE of receipt/of delivery/of payment/of entry

(P-20) CN 07

A.R.

Službeno  
 On postal service  
 Zig pošte, ki vrača povratnico  
 Stamp of the office returning the advice



Prednostno  
 Priority

Vrati  
 Return to

Ime in Priimek Name	
MIRAN JAKHEL	
Ulica in številka Street and No	
Dolenja vas 102c	
Kraj in država Locality and country	
KRŠKO	



**Pošta Slovenije**

Sprejemna pošta Office of posting		Datum Date	
Naslovnik pošiljke Addressee of the item			
odm. MATJAZ MEDLE KRATKA ULICA 1 8000 Novo mesto			
Vrsta pošiljke Type of item		Datum Date	
<input type="checkbox"/> Pri. <input type="checkbox"/> Pri. <input type="checkbox"/> Po. <input type="checkbox"/> Po.		20.05.2021 17:57 0,013kg 19103 <b>**Potrdilo**</b>	
8270 KRŠKO SLOVENIJA		***3,4701 EUR	
RA 6407 8242 6 SI			
Izpolni naslovnik Na pošiljke Vroč Deliv Datum in Date and signature			
21.5.2021 BEIGIA BEIGIA			

\*To obvestilo lahko podpisate naslovnik ali v skladu s predpisi naslovne države druga pooblaščenca oseba ali delavec naslovne pošte.  
 \*This advice may be signed by the addressee or, if the regulations of the country of destination so provide, by another authorized person or by the official of the office of destination.

POVRATNICA – obvestilo o vročitvi/izplačilu/vpisu  
 ADVICE of receipt/of delivery/of payment/of entry

(P-20) CN 07

A.R.

Službeno  
 On postal service  
 Zig pošte, ki vrača povratnico  
 Stamp of the office returning the advice



Prednostno  
 Priority

Vrati  
 Return to

Ime in Priimek Name	
MIRAN JAKHEL	
Ulica in številka Street and No	
Dolenja vas 102c	
Kraj in država Locality and country	
KRŠKO	

