

POROČILO O OCENITVI VREDNOSTI NEPREMIČNINE

Identifikacijski podatki nepremičnine	
Predmet ocenjevanja:	Nezazidano stavbno in kmetijsko zemljišče
Naslov:	Pri hiši Dragučova 13
K.o.:	641 Dragučova
Parcelni podatki:	641 319/11 641 319/12 641 319/13 641 319/14 641 319/15 641 319/16
Pravno stanje nepremičnine	
Lastniki:	Jolanda Božič, Ferkova ulica 18, 2000 Maribor, v postopku osebnega stečaja, 1/1
Bremena:	Bremen prosto
Ocenjevani delež:	Celota 1/1
Identifikacija naročnika ocene vrednosti	
Naročnik:	Jolanda Božič, Ferkova ulica 18, 2000 Maribor, v postopku osebnega stečaja
Datumi	
Ogled nepremičnine:	10.3.2022
Ocenjevanje vrednosti:	10.3.2022
Priprava poročila:	11.3.2022
Ocenjena tržna vrednost na dan ocenjevanja	
Tržna vrednost	32.339.-€
Likvidacijska vrednost	26.823.-€

Andrej Vrabl, univ.dipl.inž.grad.

pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin

odločba Slovenskega inštituta za revizijo DON-P-1/22-548, veljavnost do 23.02.2025



pooblaščen ocenjevalec vrednosti
nepremičnin
Andrej Vrabl, univ.dipl.inž.grad.
Razlagova ulica 24, 2000 Maribor

Kazalo vsebine in prilog

1.1	Identiteta ocenjevalca vrednosti.....	3
1.2	Identiteta oseb, ki jim je uporaba poročila dovoljena	3
1.3	Namen ocenjevanja vrednosti	3
1.4	Obseg ocenjenih nepremičninskih pravic	3
1.5	Spisek ocenjevanih parcel in lastniški deleži.....	3
1.6	Podlaga vrednosti.....	3
1.7	Premisa vrednosti.....	3
1.8	Predpostavke, omejitve in posebne predpostavke.....	4
1.9	Splošne omejitve	4
1.10	Posebne predpostavke	4
1.11	Obseg raziskav in postopek dela	4
1.12	Standardi ocenjevanja	5
1.13	Načini in metode ocenjevanja vrednosti (MSOV 105 2020).....	5
1.14	Viri podatkov in informacij	6
1.15	Seznam uporabljene literature in virov	6
1.16	Analiza trga nepremičnin	6
1.17	Lokacija- soseska	11
1.18	Izboljšave	12
1.19	Analiza vrednosti	12
1.20	Izjava ocenjevalca vrednosti nepremičnin.....	16
1.21	Izjava naročnika	18
1.22	Priloge	18

1.1 Identiteta ocenjevalca vrednosti

Ocenjevalec:	Andrej Vrabl, univ.dipl.inž.grad., sodni izvedenec in cenilec, pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin, odločba Slovenskega inštituta za revizijo DON-P-1/22-548, veljavnost do 23.02.2025, sodni izvedenec in cenilec za področje gradbeništva, Razlagova ulica 24, 2000 Maribor, telefon 02 2281 980, mob. 040 665 664, e-pošta: av@invent.si
Sodelavci:	Ocenjevanje sem opravil sam, brez pomoči sodelavcev.
Nepovezanost:	Ocenjevalec vrednosti ni vpleten ali povezan s pregledovanim sredstvom ali strankami pri ocenjevanju vrednosti, niti ne obstajajo nikakršni dejavniki, ki bi lahko omejevali zmožnost ocenjevalca vrednosti, da zagotovi nepristransko in objektivno oceno vrednosti.

1.2 Identiteta oseb, ki jim je uporaba poročila dovoljena

Poročilo je namenjeno za uporabo naročniku za potrebe vodenja postopka osebnega stečaja.

1.3 Namen ocenjevanja vrednosti

Ocena pravic na nepremičnini v skladu s 327. členom ZFPPIPP oziroma z zahtevami stečajne zakonodaje.

1.4 Obseg ocenjenih nepremičninskih pravic

V poročilu je ocenjene neomejena popolna pravica lastništva.

1.5 Spisek ocenjevanih parcel in lastniški deleži

1.6 Podlaga vrednosti

Tržna vrednost (MSOV 104-2022)

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

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

Likvidacijska vrednost (MSOV 2022)

Likvidacijska vrednost je znesek, ki bi ga dosegli s prodajo sredstva ali skupine sredstev po kosih. Likvidacijska vrednost naj bi upoštevala stroške za pripravo sredstev v stanje, primerno za prodajo, kakor tudi stroške same odprodaje. Likvidacijska vrednost je določena po premisi vrednosti b) prisilni posel s skrajšanim obdobjem trženja.

1.7 Premisa vrednosti

Sedanja uporaba ali obstoječa uporaba

Sedanja ali obstoječa raba je sedanji način uporabe sredstva, obveznosti, skupine sredstev in/ali skupine obveznosti.

1.8 Predpostavke, omejitve in posebne predpostavke

Splošne predpostavke

- Za podatke iz javnih evidenc 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.

1.9 Splošne omejitve

- 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, če to ni posebej dogovorjeno.
- 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 pristojnemu nadzornemu organu.
- Veljajo samo izvirno podpisani izvodi cenitvenega poročila.

1.10 Posebne predpostavke

Pri ocenitvi tržne vrednosti je upoštevana posebna predpostavka, da gre pri v cenitvi upoštevani površini objekta za legalne posege v prostor, česar pa v postopku ocenjevanja nisem mogel preveriti.

1.11 Obseg raziskav in postopek dela

Pričujoče pisno poročilo o ocenjevanju vrednosti je izdelano v skladu z MSOV 103 2022.

Pri izvedbi ocenjevanja sem opravil naslednje raziskave:

- a) uvodno analizo okolja (regije, mesta in soseske, družbenega in socialnega okolja, gospodarskega okolja, okoljske problematike ipd.);
- b) specifično analizo (nepremičninski trg, nabavna vrednost, amortizacija, prihodki in odhodki, mera kapitalizacije, zgodovina lastništva, uporaba) z analizo konkurenčne ponudbe in povpraševanja;

Pri izvedbi ocenjevanja sem izvedel naslednje:

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

Zbral, preveril, analiziral in uskladi sem:

- 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 neizterljivosti 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,
- Pregledal sem stanje na trgu nepremičnin v Sloveniji, ter v regiji in občini, kjer se nahaja predmetna nepremičnina,
- Upošteval sem Hierarhijo standardov ocenjevanja vrednosti - Uradni list Republike Slovenije št. 106/2010 in spremembe (Uradni list RS št.2/2015, 9. 1. 2015).

Opravil:

- celovit ogled nepremičnine z izmerami
- opravil izračun površin v skladu s SIST ISO 9836
- izvedel ustrezne ocenitve indikatorjev vrednosti v skladu z veljavnimi MSOV

1.12 Standardi ocenjevanja

Ocena vrednosti je pripravljena v skladu z MSOV-ji in ocenjevalec vrednosti je ocenil primernost vseh pomembnih vhodnih podatkov.

1.13 Načini in metode ocenjevanja vrednosti (MSOV 105 2022)

Nabavnovrednostni način nakazuje vrednost z uporabo ekonomskega načela, da kupec za sredstvo ne bo plačal več, kot je cena za pridobitev sredstva enake koristnosti z nakupom ali z gradnjo oziroma izdelavo.

Način tržnih primerjav nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katera so informacije o cenah na razpolago.

Na donosu zasnovan način nakazuje vrednost s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v sedanjo vrednost kapitala.

1.14 Viri podatkov in informacij

V postopku ocenjevanja sem se oprl na naslednje sklope podatkov:

- podatki, pridobljeni od lastnika/naročnika
- lastne meritve
- podatki, zbrani iz javnih evidenc: zemljiškoknjižni izpisek, mapna kopija, GURS
- podatki o izvršenih prodajah in oddajah v najem iz naslednjih virov: Trgoskop, lastni arhiv evidence prometa nepremičnin,
- podatki o reprodukcijskih ali nadomestitvenih stroških: PEG 2020, BKI 2019, lastne analize, razni ponudbeni predračuni,
- Oglaševane ponudbe nepremičnin na različnih spletnih portalih in lastna ponudba nepremičnin.

1.15 Seznam uporabljene literature in virov

- Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti (Ur. l. RS, št. 106/2010) in spremembe (Uradni list RS št.2/2015, 9. 1. 2015)
- Zakon o revidiranju (Uradni list 65/08)
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, izdaja 2022
- SPS 2: Ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah (Uradni list RS, št. 48/2018)
- Kodeks etičnih načel za ocenjevalce vrednosti
- Strokovno informativno gradivo Odbora za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti
- Pojasnila strokovnega sveta Inštituta
- Navodila Strokovnega sveta Inštituta
- Metodološka gradiva in priročniki Inštituta:
- Dr. Igor Pšunder, dr. Renato Vrenčur: Nepremičninsko pravo in vrednost pravic na nepremičninah, 7. zvezek Strokovne zbirke Slovenskega inštituta za revizijo (za področje ocenjevanja vrednosti nepremičnin)
- Strokovna literatura in objavljeni strokovni prispevki- tretja raven.

1.16 Analiza trga nepremičnin

Stanovanja

Po hitri oživitvi stanovanjskega trga se je v drugem polletju 2020 v primerjavi s prvim polletjem 2020 število prodaj stanovanj na ravni države najprej povečalo za 23 odstotkov. Nato se je, kljub skromnemu prometu v januarju in februarju, v letošnjem prvem polletju v primerjavi z drugim polletjem 2020 povečalo še za 4 odstotke. Število prodaj se je v letošnjem prvem polletju povečalo na večini obravnavanih analitičnih območij. Izjema sta Južna okolica Ljubljane in Ostala Slovenija skupaj, kar kaže, da se trgovanje s stanovanji še vedno krepi predvsem v največjih mestih. V Ljubljani je bilo število evidentiranih prodaj stanovanj v prvem polletju 2021 v primerjavi z drugim polletjem 2020 večje za 13 odstotkov. Še višja oziroma najvišja je bila rast števila prodaj stanovanj v Celju, kjer je bilo evidentirano število večje za 23 odstotkov. Na vseh ostalih območjih je bila rast števila transakcij s stanovanji podpovprečna. Celje je edino med obravnavanimi območji, kjer je bilo število prodaj stanovanj v letošnjem prvem polletju manjše kot v prvem polletju 2020. Je pa tudi edino, kjer je število prodaj v

prvem polletju 2020 v primerjavi z »normalnim« drugim polletjem 2019 celo zraslo, in sicer za petino, medtem ko je bilo na vseh drugih območjih bistveno manjše. Najbolj je sicer v prvem valu epidemije upadlo število prodaj stanovanj v Kopru oziroma na Obali, kjer je bilo v prvem polletju 2020 v primerjavi z drugim polletjem 2019 manjše za več kot 40 odstotkov. V prvem polletju 2021 je bilo v primerjavi s prvim polletjem 2019 število prodaj stanovanj nekoliko višje le v Ljubljani in Celju, na ostalih območjih pa je bilo še vedno opazno manjše. Po pospešeni gradbeni aktivnosti na primarni trg v zadnjih treh letih postopoma prihajajo nova stanovanja. Večina novozgrajenih stanovanj se proda še preden so dokončana 1. Največ je seveda novih stanovanj v glavnem mestu, kjer se je gradbena ekspanzija tudi najprej začela, počasi pa ji bolj ali manj sledijo tudi druga urbana središča. Do sedaj smo za prvo polletje letošnjega leta v Ljubljani evidentirali okoli 130 kupoprodaj novih stanovanj, na ostalih obravnavanih analitičnih območjih pa le nekaj posameznih prodaj, še največ v Celju, okoli 30 2 .

Primat najvišjih cen stanovanj ohranja Ljubljana. Srednja cena rabljenega stanovanja (mediana) v glavnem mestu je bila potem, ko je v drugi polovici leta 2020 prvič v zgodovini preseгла 3.000 €/m², v prvi polovici letošnjega leta že krepko nad to mejo (3.250 €/m²). Večina stanovanj se je sicer prodala po ceni med 2.800 in 3.700 €/m². Po do sedaj evidentiranih podatkih je v letošnjem prvem polletju najvišjo relativno ceno, prek 7.200 evrov na kvadratni meter uporabne površine, doseglo stanovanje v novozgrajenem vila bloku na Viču. To stanovanje je bilo tudi absolutno najdražje, saj je kupec zanj skupaj s parkirnim prostorom odštél okoli 850.000 evrov. Relativno najdražje rabljeno stanovanje je bilo prodano v Centru za skoraj 6.800 €/m², absolutno najdražje pa za Bežigradom za 570.000 evrov. 21Po ravni cen Ljubljani sledi Obala, kjer je bila v prvem polletju 2021 srednja cena rabljenega stanovanja 2.700 €/m². Cene stanovanj so bile v povprečju od 15 do 20 odstotkov nižje kot v Ljubljani. Večina rabljenih stanovanj je bila prodana po ceni od 2.300 do 3.100 €/m². Najvišjo relativno ceno na območju Obale je dosegel trisobni apartma v Luciji, in sicer skoraj 5.300 €/m². Najvišjo absolutno ceno pa 140 kvadratnih metrov velik apartma v Portorožu, ki je bil prodan za 530.000 evrov. Na račun ene najvišjih rasti cen v zadnjih letih, po cenah stanovanj sledi območje Kranja z ožjo okolico. Srednja cena

Preglednica 10: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, Slovenija skupno in izbrana analitična območja (TAO), 1. polletje 2021

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25. percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
SLOVENIJA	3131	1.390	1.980	2.910	1975	53
LJUBLJANA	861	2.840	3.250	3.700	1973	53
MARIBOR	419	1.360	1.550	1.780	1967	52
OBALA	158	2.300	2.700	3.060	1972	56
CELJE	149	1.380	1.600	1.820	1971	52
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	145	2.170	2.500	2.810	1983	54
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	106	2.180	2.500	2.970	2004	58
KRANJ IN OKOLICA	92	2.260	2.520	2.760	1974	56

rabljenega stanovanja je v Kranju v prvi polovici letošnjega leta preseгла 2.500 €/m². Večina stanovanj je bila prodana po ceni med 2.250 in 2.800 €/m². Cene stanovanj so bile v povprečju od 20 do 25

odstotkov nižje kot v glavnem mestu. Najvišjo pogodbeno ceno (skoraj 220.000 evrov) je doseglo štirisobno, 40 let staro stanovanje, relativno najdražja pa je bila garsonjera v 50 let starem bloku, prodana za okoli 4.200 €/m². Podobne kot v Kranju so cene stanovanj tudi v večjih krajih v okolici Ljubljane. V Severni in Južni okolici Ljubljane (ki med drugim vključujeta Domžale, Kamnik, Medvode, Grosuplje, Vrhniko, Logatec...) je bila v prvi polovici letošnjega leta srednja cena rabljenega stanovanja enaka in je znašala 2.500 €/m². Večina stanovanj je bila prodana po ceni med 2.150 in 3.000 €/m². Najvišjo absolutno ceno na območju Severne okolice Ljubljane (280.000 evrov) je doseglo petosobno stanovanje v Trzinu, najvišjo relativno ceno (skoraj 4.500 €/m²) pa enosobno stanovanje v Domžalah. Najvišjo absolutno ceno na območju Južne okolice Ljubljane (350.000 evrov) je doseglo stanovanje na Lavrici, s 110-imi kvadratnimi metri uporabne površine in garažo, najvišjo relativno ceno pa dvosobno stanovanje v dvanajst let starem bloku, prav tako na Lavrici, ki je bilo prodano za okoli 4.100 €/m². V Mariboru in Celju so cene stanovanj za okoli 20 odstotkov pod slovenskim povprečjem oziroma so več kot polovico nižje kot v Ljubljani. V prvem polletju 2021 je srednja cena rabljenega stanovanja v Mariboru znašala 1.550 €/m², v Celju pa 1.600 €/m². V obeh mestih se je večina stanovanj prodala po ceni med 1.350 in 1.800 €/m². Najvišjo absolutno ceno (okoli 315.000 evrov) je v Mariboru doseglo stanovanje v središču mesta, s skoraj 140 kvadratnimi metri uporabne površine in garažo. Relativno najdražje je bilo skoraj 100 kvadratnih metrov veliko stanovanje na Taboru, ki je bilo prodano za 2.600 €/m². V Celju so najvišje cene v prvi polovici letošnjega leta dosegala stanovanja v središču mesta. Najvišja absolutna cena je bila 230.000 evrov, in sicer za novo štirisobno stanovanje s parkirnimi prostori v stavbi. Najvišje relativne cene so dosegla nova stanovanja v novogradnji, ki so se prodala po cenah prek 2.900 €/m² za najmanjša stanovanja in okoli 2.700 €/m² za največja. Tudi rabljeno stanovanje je doseglo najvišjo relativno ceno v središču Celja, in sicer 2.700 €/m² za garsonjero v bloku iz šestdesetih let.

Stanovanjske hiše

Tako kot za stanovanja v večstanovanjskih stavbah se tudi za stanovanjske hiše v zadnjih petih polletjih deleži realiziranih prodaj po obravnavanih analitičnih območjih niso bistveno spreminjali. Za razliko od stanovanj je sicer, zaradi večje razpršenosti poselitve s hišami, delež prodaj, ki se sklenejo v največjih petih mestih precej manjši in se konstantno giblje malo nad četrtno vseh prodaj hiš v državi.

V Sloveniji je promet s stanovanjskimi hišami po rekordni rasti v drugem polletju 2020, ko je število prodaj zraslo za 36 odstotkov, v prvem polletju 2021 nekoliko upadel. Število prodaj hiš se je na ravni države zmanjšalo za 5 odstotkov. Za razliko od stanovanj, katerih število prodaj se je v letošnjem prvem polletju povečalo na večini obravnavanih analitičnih območij, se je to za hiše povečalo le na območju Južne okolice Ljubljane (za 8 odstotkov) in v Mariboru (za 5 odstotkov). Najbolj, za 23 odstotkov, se je število prodaj hiš v prvi polovici letošnjega leta zmanjšalo v Ljubljani in Celju. Torej tam, kjer je bilo po drugi strani v istem obdobju prodanih največ novih stanovanj oziroma se je število prodaj stanovanj v večstanovanjskih stavbah najbolj povečalo. Tako kot za stanovanja je bilo edino v Celju število evidentiranih prodaj hiš v prvem polletju 2021 manjše kot v prvem polletju 2020, ko je nastopila epidemija (za 12 odstotkov), hkrati pa je bilo v prvem polletju 2020 tudi večje kot v drugem polletju 2019 (za 20 odstotkov) oziroma pred epidemijo. Na ostalih obravnavanih območjih je število prodaj hiš po nastopu epidemije v prvem polletju 2020 v primerjavi z drugim polletjem 2019 upadlo. Tako kot za stanovanja je najbolj upadlo na Obali, in sicer za slabo tretjino.

Tako kot stanovanja so tudi hiše v prvem polletju 2021 dosegale najvišje cene v Ljubljani. Srednja cena hiše v glavnem mestu je bila že občutno nad mejo 300.000 evrov, večina hiš pa se je prodala po ceni

od 250.000 do 400.000 evrov. Najdražja hiša je bila prodana na Mirju za nekaj več kot milijon evrov. V prvi polovici letošnjega leta je bila statistično po cenah hiš na drugem mestu za Ljubljano Severna okolica Ljubljane, kjer se je večina hiš prodala po ceni med 190.000 in 330.000 evrov, med obravnavanimi območji pa so se tu prodajale v povprečju največje hiše. Cene hiš so bile v povprečju za okoli 20 odstotkov nižje kot v Ljubljani. Najdražja hiša, z okoli tri tisoč metri pripadajočega zemljišča, je bila prodana v bližini Vodice, po ceni malo prek 800.000 evrov. Na Obali, kjer se cene stanovanjskih hiš v obmorskih krajih praviloma lahko primerjajo z ljubljanskimi, se je večina hiš prodala po ceni od 170.000 do 340.000 evrov. Najdražja hiša na območju Obale je bila prodana v Portorožu za nekaj manj kot 1.100.000 evrov, kar je bila tudi najdražja do sedaj evidentirana prodaja hiše v prvi polovici leta 2021 v Sloveniji. Po cenah hiš v prvi polovici leta je sledil Kranj z ožjo okolico, kjer se je večina hiš prodala po ceni od 195.000 do 260.000 evrov. Razpon cen je bil sicer tu med vsemi obravnavanimi območji najmanjši. Cene hiš so bile v povprečju za 25 do 30 odstotkov nižje kot v Ljubljani. Najdražja hiša na v Kranju je bila prodana za okoli 380.000 evrov, in sicer na območju Stražišča. Na območju Južne okolice Ljubljane se je večina hiš v prvi polovici letošnjega leta prodala po ceni od 155.000 do 260.000 evrov. Cene so bile v povprečju za 35 odstotkov nižje kot v Ljubljani. V povprečju so se tu prodajale hiše zgrajene pred 33-imi leti, kar je pomenilo daleč najnižjo starost prodanih hiš med vsemi obravnavanimi območji. Najdražja hiša na območju Južne okolice Ljubljane je bila prodana na Brezovici za okoli 460.000 evrov. V Mariboru in Celju so bile cene hiš v prvem polletju letošnjega leta v povprečju za okoli 50 odstotkov nižje kot v Ljubljani. V Mariboru je bila večina hiš prodanih po ceni od 110.000 do 210.000 evrov, najdražja hiša pa je bila prodana na obrobju mesta pod Pohorjem za malo več kot pol milijona evrov. V Celju je bila večina hiš prodanih po ceni od 120.000 do 195.000 evrov, najdražja hiša pa je bila prodana na severnem robu mesta za skoraj 300.000 evrov.

Preglednica 11: Cene in lastnosti prodanih stanovanjskih hiš na sekundarnem trgu, Slovenija skupno in izbrana analitična območja (TAO), 1. polletje 2021

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena € (25. percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
SLOVENIJA	1527	60.000	115.000	200.000	1974	156	720
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	108	156.000	208.000	260.000	1988	156	570
LJUBLJANA	93	260.000	315.000	401.000	1965	201	440
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	83	193.000	255.000	330.000	1976	220	540
MARIBOR	76	111.000	152.000	211.000	1972	174	480
OBALA	41	170.000	230.000	335.000	1976	162	460
KRANJ IN OKOLICA	33	197.000	226.000	259.000	1977	204	420
CELJE	23	124.000	160.000	195.000	1968	191	560

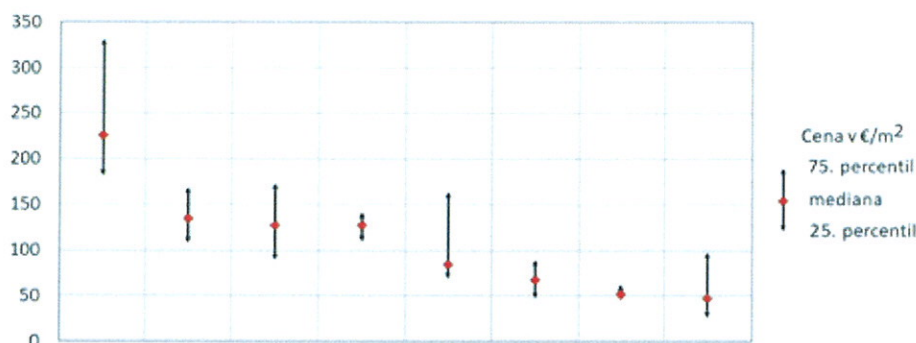
Stavbna zemljišča

Na splošno je v Sloveniji v zadnjih treh letih prisoten močan trend rasti trga zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, ki je bil začasno prekinjen le v prvi polovici leta 2020, ko je bila prvič razglašena epidemija COVID-19 in je bilo nekaj časa trgovanje z nepremičninami praktično onemogočeno. V prvem polletju 2021 se je število prodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb v primerjavi s prvim in drugim polletjem 2020 povečalo na vseh obravnavanih analitičnih območjih. Z izjemo Celja, kjer pa gre glede na majhno število evidentiranih prodaj zemljišč v zadnjih letih, ki je predvsem posledica pomanjkanja ponudbe primernih zazidljivih zemljišč, le za statistično zmanjšanje. Prav na vseh obravnavanih območjih je bilo v prvem polletju letošnjega leta število prodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb občutno večje kot v »normalnem« prvem poletju 2019, kar kaže na izjemno stanovanjsko gradbeno ekspanzijo, ki je primerljiva s tisto pred krizo leta 2008. Po rasti števila prodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb močno izstopa Ljubljana, kjer se je število evidentiranih prodaj v prvem polletju 2021 v primerjavi z drugim polletjem 2020 podvojilo, v primerjavi s prvim polletjem 2019 pa se je povečalo kar za 90 odstotkov. Le v prvi polovici leta 2020, ki jo je zaznamoval prvi val epidemije, je prodaja zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb tudi v glavnem mestu za kratek čas upadla. Število prodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb v Ljubljani se sicer povečuje kljub razmeroma omejeni ponudbi primernih zemljišč, saj se pokupi praktično vsaka zazidljiva zaplata zemlje ali pozidano zemljišče, ki omogoča nadomestno stanovanjsko gradnjo za trg. Glede na prvo polletje 2019 smo v prvem polletju 2021 zabeležili nadpovprečno rast števila prodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb še v Severni okolici Ljubljane in Mariboru. V prvem polletju letošnjega leta je bilo število prodaj v primerjavi s prvim polletjem 2019 v Severni okolici Ljubljane večje za 61 odstotkov, v Mariboru pa za 57 odstotkov.

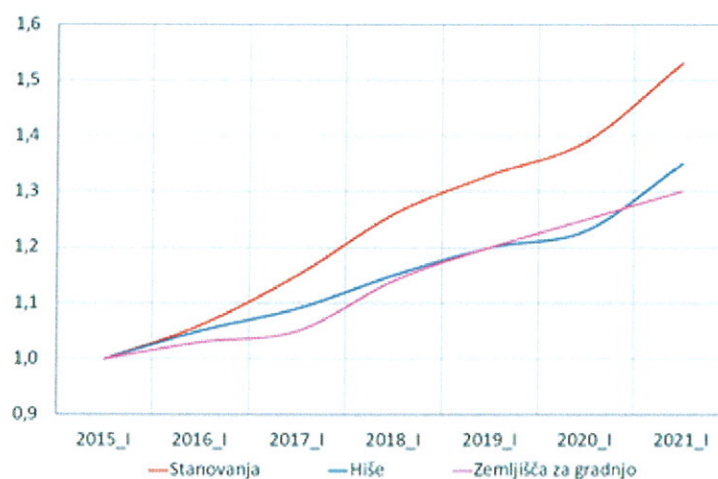
Zaradi velike raznovrstnosti zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb glede na namen gradnje (družinska hiša, gradnja večstanovanjskih stavb), razvojno stopnjo in upravno-pravni status zemljišč (komunalna opremljenost in gradbeno dovoljenje) ter razmeroma majhno polletno število realiziranih prodaj, cene zazidljivih zemljišč po območjih precej nihajo, tako da so možne le grobe primerjave ravni in trendov cen med njimi. Podane cene in lastnosti prodanih zemljišč po analitičnih območjih so zato pretežno statistično informativne narave.

Razlike v cenah zazidljivih zemljišč po državi so velike oziroma še bistveno večje kot to velja za hiše. Močno je po višini cen zazidljivih zemljišč tudi v prvem polletju letošnjega leta izstopala Ljubljana, kjer se realizira tudi daleč največ prodaj zemljišč za gradnjo večstanovanjskih stavb, ki so relativno najdražja. Največ pa je tudi prodaj starejših hiš s pripadajočim zemljiščem za nadomestno gradnjo manjših večstanovanjskih stavb. Relativno najdražja zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb v prvi polovici letošnjega leta so bila prodana v Rožni dolini v Ljubljani, kjer sta se dve zemljišči, veliki okoli 600 kvadratnih metrov, prodali po ceni prek 900 €/m². Absolutno najdražje pa je bilo prodano zemljišče v Kopru, kjer je investicijsko podjetje za 2,7 hektara zemljišča odštelo skoraj 4,3 milijona evrov. V prvem polletju 2021 so bile sicer cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb v Ljubljani skoraj dvakrat višje kot v Kranju in na Obali ter približno 3-krat višje kot v Mariboru. Realno po cenah zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb Ljubljani tesno sledi Obala, kjer pa so se v prvi polovici leta, zaradi omejene ponudbe zemljišč na boljših lokacijah, pretežno prodajala relativno cenejša zemljišča v zaledju. Zazidljiva zemljišča ob morju sicer tradicionalno dosegajo še višje cene kot zemljišča v glavnem mestu.

Slika 8: Kazalniki cen zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, Slovenija skupno in izbrana analitična območja (TAO), 1. polletje 2021



Slika 9: Gibanje cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo, Slovenija, 1. polletje 2015 – 1. polletje 2021



Vir: Slovenski nepremičninski trg 2021-1. polletje.

1.17 Lokacija- soseska

Stavbni del zemljišč se nahaja v področju razpršene gradnje in predstavlja del zazidalne enote ob stanovanjskem objektu Dragučova 13. Pogojno je samostojno zazidljiv le del severno od dovozne ceste, to je stavbni del parcele 319/11. Parcela 319/12 je v naravi pot, stavbni del parcele 319/14 pa predstavlja funkcionalno zemljišče k objektu na sosednji parceli.

Zemljišče je možno komunalno opremiti s priključki na električno in vodovodno omrežje. Dostopno je po lastni poti, ki jo od javne ceste loči dovozna pot parc.št. 1/5 v zasebni lasti. Služnost dostopa ni vknjižena.

Kmetijska zemljišča so deli parcel 319/11, 319/13 in 319/14, medtem ko je na parcelah 319/15 in 319/16, pot.



1.18 Izboljšave

Na ocenjevanih zemljiščih ni evidentiranih izboljšav.

1.19 Analiza vrednosti

Vrednost stavbnih zemljišč (VSZ)

K.o. Dragučova

ID znak			
641 319/11	del	stavbno	570 m2
641 319/12	del	stavbno	208 m2
641 319/14	del	stavbno	329 m2

Površina stavbnega zemljišča **1.107 m2**

	Naslov	Zem.	Trgospok	Prodajna cena	Čas prodaje	€/m2
N1	Jareninski vrh	574	634966	15.000	30.11.21	26
N2	Jareninski dol	996	637690	26.000	28.12.21	26

N3 Pernica 1385 503773 22.000 14.4.20 **16**

Korekcije elementov vrednosti glede na ocenjevani objekt

	NP	N1	N2	N3
Cena/m2		26	26	16
Čas prodaje		nov. 21 2,10% 1	dec. 21 2,10% 1	apr. 20 13,80% 2
Velikost		manjša -5,00% -1	enaka 0,00% 0	večja 3,00% 0
Lokacija		boljša -5,00% -1	boljša -5,00% -1	enaka 0,00% 0
Oblika parcele	nepravilna	boljša -10,00% -3	boljša -10,00% -3	enaka 0,00% 0
Komunalna oprema		enaka 0,00% 0	enaka 0,00% 0	enaka 0,00% 0
Namembnost		stan 0,00% 0	stan 0,00% 0	stan 0,00% 0
Prilagojena cena €/m2		21	23	19

Cena stavbnega zemljišča za gradnjo del parc.št. 319/11 21 €/m2

Korigirana vrednost za dejansko rabo: cesta, funkcionalno zemljišče

za dela parc.št. 319/12 in 319/14 0,6 13 €/m2

641 319/11	570 m2 x	21 =	11.970 €
641 319/12	208 m2 x	12,6 =	2.621 €
641 319/14	329 m2 x	12,6 =	4.145 €
Skupaj stavbna zemljišča			18.736 €

Vrednost kmetijskih zemljišč (VKZ)

K.o. Dragučova

641 319/11	del	kmetijsko	1.395 m2
641 319/12	del	kmetijsko	534 m2
641 319/13		kmetijsko	171 m2
641 319/14	del	kmetijsko	2.661 m2
641 319/15		kmetijsko	356 m2

641 319/16

kmetijsko

75 m2

Površina kmetijskega zemljišča 2

5.192 m2

Analiza primerljivih prodaj s prilagoditvami

	Naslov	Zem.	Trgoskop	BT	Prodajna cena	Čas prodaje	€/m2
N1	Ranca	1146	549849	47	2.500	24.5.21	2,18
N2	Gačnik	3038	545917	50	6.440	31.5.21	2,12
N3	Sp. Dobrenje	2476	509588	31	6.190	26.6.20	2,50

Korekcije elementov vrednosti glede na ocenjevani objekt

	NP	N1	N2	N3
Cena/m2		2,18	2,12	2,50
Čas prodaje		maj. 21 6,70% 0,15	maj. 21 6,70% 0,14	jun. 20 11,80% 0,30
Vrsta transakcije		tržna 0,00% 0,00	tržna 0,00% 0,00	tržna 0,00% 0,00
Konfiguracija in lega		enaka 0,00% 0,00	enaka 0,00% 0,00	enaka 0,00% 0,00
Velikost		enaka 0,00% 0,00	enaka 0,00% 0,00	enaka 0,00% 0,00
Boniteta	57-59	slabša 6,00% 0,13	slabša 4,00% 0,08	slabša 10,00% 0,25
Prilagojena cena €/m2		2,46	2,35	3,05

Indikator vrednosti m2 zemljišča

2,62 €/m2

Vrednost kmetijskega zemljišča

641 319/11	1395 m2 x	2,62 =	3.655 €
641 319/12	534 m2 x	2,62 =	1.399 €
641 319/13	171 m2 x	2,62 =	448 €
641 319/14	2661 m2 x	2,62 =	6.972 €
641 319/15	356 m2 x	2,62 =	933 €
641 319/16	75 m2 x	2,62 =	197 €
Skupaj kmetijska zemljišča			13.603 €

Likvidacijska vrednost nepremičnine

V smislu stečajne zakonodaje je ocenjena likvidacijska vrednost nepremičnine, ki odraža njeno sedanjo neto likvidacijsko vrednost.

Tržna vrednost nepremičnine		32.339 €
Ocena zmanjšanja vrednosti zaradi dejstva likvidacije*	-10,00%	-3.234 €
Ocenjena prodajna vrednost		29.105 €
Stroški, povezani s posestjo in prodajo nepremičnine**	-4,00%	-1.164 €
Dohodki iz oddaje v najem		0 €
Ocenjena vrednost iztržka od prodaje		27.941 €
Diskontiranje za čas do predvidene prodaje (nad 12 mesecev)***	-4,00%	-1.118 €
Sedanja neto likvidacijska vrednost nepremičnine		26.823 €

* seznanjenost kupcev z dejstvom stečaja, kupci se zavedajo, da mora biti nepremičnina prodana v omejenem času, zato so ponudbe nižje. Tudi so seznanjeni s prodajami v preteklih stečajih, ki jih je bilo na območju nepremičnine v zadnjih letih kar nekaj. Glede na tip nepremičnine, stanje in lokacijo je zmanjšanje vrednosti znatno.

** Vsebuje nusz, zavarovanje, varovanje, dajatve v zvezi s komunalnimi priključki in direktne stroške prodaje. Zaradi specifičnosti nepremičnine predpostavljam, da bo v času do odprodaje zemljišče ne bo oddano v zakup.

*** povpraševanje je sorazmerno veliko, zato ocenjujem čas prodaje do 1 leto.

Povzetek vrednosti po parcelah

Parcela ID	Tržna vrednost	Likvidacijska vrednost
641 319/11	15.625 €	12.960 €
641 319/12	4.020 €	3.334 €
641 319/13	448 €	372 €
641 319/14	11.117 €	9.221 €
641 319/15	933 €	774 €
641 319/16	197 €	163 €
Skupaj	32.339 €	26.823 €

V Mariboru, 11.3.2022



Pooblaščen ocenjevalec vrednosti
nepremičnin
Andrej Vrabl, univ.dipl.inž.grad.
Razlagova ulica 28, 2000 Maribor

1.20 Izjava ocenjevalca vrednosti nepremičnin

Ocenjevalec Andrej Vrabl, univ.dipl.inž.grad., pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin, izjavljam, da sem sposoben zagotoviti objektivno in nepristransko ocenjevanje vrednosti nepremičnine, ki je predmet ocenjevanja v tem poročilu.

Izjavljam, da je bilo ocenjevanje vrednosti izvedeno v skladu z MSOV 2017 in ostalimi zavezujočimi pravili Hierarhije pravil ocenjevanja vrednosti.

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- imam kot ocenjevalec vrednosti pravic na nepremičninah potrebno znanje in izkušnje za izvedbo projekta ocene vrednosti nepremičnine, ki je predmet tega poročila;
- je ocenjevanje vrednosti izvedeno objektivno in nepristransko; inštitut za revizijo
- da sem o predmetu ocenjevanja pridobil vse informacije, ki bistveno vplivajo na njegovo oceno vrednosti;
- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri ter so točni;
- so prikazane moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in posebnimi predpostavkami, opisanimi v tem poročilu;
- nimam sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede predmeta ocenjevanja v tem poročilu in nimam navedenih osebnih interesov ter nisem pristranski glede oseb (fizičnih ali pravnih), ki jih ocena vrednosti zadeva;
- nisem sam ali z mano povezane osebe v zadnjih treh letih opravljal storitve ali transakcije s sredstvi oz. premoženjem, ki so predmet te ocene,
- 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 pregledal predmet ocenjevanja;
- mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči;
- so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu s pravili ocenjevanja vrednosti, razvrščenimi v Hierarhiji pravil ocenjevanja vrednosti
- da nimam trenutnega ali potencialnega konflikta interesov v zvezi z rezultatom vrednotenja.

Pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin

Maribor, 11.3.2022

Andrej Vrabl, univ.dipl.inž.grad., stalni sodni izvedenec in cenilec za gradbeništvo in pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin pri Slovenskem inštitutu za revizijo.

Poklicne kvalifikacije:

- Univerzitetna diploma iz gradbeništva na univerzi v Mariboru, fakulteti za gradbeništvo 1980.
- Delo in vodenje razvojnega oddelka v večjem slovenskem gradbenem podjetju 1979-1991
- Po opravljenih izpitih imenovanje za stalnega sodnega izvedenca in cenilca za področje gradbeništva 1990
- Delo in vodenje podjetja Inventa d.o.o., pretežna dejavnost ocenjevanje vrednosti nepremičnin, nepremičninska agencija, izvedenska dela iz področja gradbeništva, gradbene tehnologije od 1991 do danes
- Pridobitev potrdila o strokovnem znanju za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin leta 2006
- Pridobitev dovoljenja in odločb o podaljšanju veljavnosti dovoljenja za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin 2007, 2009, 2011, 2013, 2015, 2017, 2019, 2022, veljavnost zadnje odločbe do 23.2.2025.

Andrej VRABL, univ.dipl.inž.grad. pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin

SLOVENSKI INŠTITUT ZA REVIZIJO

Dunajska cesta 106, 1000 Ljubljana
Telefon: 01 568 55 54 Telefaks: 01 568 63 32

Številka: DON-P-1/22-548
Datum: 17. 2. 2022

Na podlagi 2. odstavka 90. in 2. odstavka 48. člena zakona o revidiranju (Uradni list RS, št. 65/08, 63/13 – ZS-K, 84/18 in 115/21, odskaj ZRev-2) in 2. odstavka 9. člena Pravilnika o priznanju dodatnega izobraževanja za podajšanje veljavnosti dovoljenja za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca (Uradni list RS, št. 12/2019) je Slovenski inštitut za revizijo po strokovnem svetu, na svoji seji dne 17. 2. 2022 izdal

ODLOČBO,

ANDREJU VRABLU, rojenemu 10. junija 1956 v Mariboru, stanujočemu v Mariboru, Razlagova ulica 24,

se do vključno 23. 2. 2025 podaljša

VELJAVNOST DOVOLJENJA ZA OPRAVLJANJE NALOG POOBLAŠČENEGA OCENJEVALCA VREDNOSTI NEPREMIČNIN.

Obrazložitev

Andrej Vrabl je 14. 2. 2022 vložil zahtevek za podaljšanje dovoljenja za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin. Iz evidence, ki jo vodi Slovenski inštitut za revizijo je razvidno, da Andrej Vrabl izpolnjuje pogoje iz 2. odstavka 9. člena Pravilnika o priznanju dodatnega izobraževanja za podaljšanje veljavnosti dovoljenja za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti, zato se mu do vključno 23. 2. 2025, podaljša veljavnost dovoljenja za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin. Po tem datumu bo Slovenski inštitut za revizijo dovoljenje po daljšal, če bo Andrej Vrabl opravil program dodatnega strokovnega izobraževanja iz 2. odstavka 48. člena ZRev-2.

Pravni pouk:

Zoper to odločbo ni pritožbe, zoper njo pa lahko vložijo stranka tožbo pri Upravnem sodišču Republike Slovenije v 30 dneh po vročitvi te odločbe. Tožba se vložijo pisno v dveh izvodih naravnost pri sodišču ali se da na zapisnik, lahko pa se pošlje po pošti. Šteje se, da je bila tožba vložena pri sodišču tisti dan, ko je bila priporočeno oddana na pošto ali ko je bila dana na zapisnik.

Taksa po tarifni številki 2 Tarife o taksah in nadomestilih (Uradni list RS 60/20) je bila plačana 14. 2. 2022.

Postopek vodila:

Barbara Prelec

Vročeno
-naslovniku
- Agenciji za javni nadzor nad revidiranjem
- arhivu, tu

Dr. Samo Jezvornik
Predsednik strokovnega sveta
Slovenskega inštituta za revizijo



SLOVENSKI INŠTITUT
ZA REVIZIJO

Ljubljana, Dunajska cesta 106

1.21 Izjava naročnika

S podpisom izjave potrjujemo, da so podatki, ki smo jih predložili, resnični, popolni in verodostojni, ter da jih lahko ocenjevalec vrednosti brez dodatnega preverjanja uporabi pri oceni vrednosti predmetne nepremičnine.

Dovoljujemo, da se rezultati ocenitve uporabijo v podatkovnih bazah ocenjevalca ter Slovenskega inštituta za revizijo, kakor tudi, da ocenjevalec uvrsti pričujočo oceno v svojo referenčno listo.

V Mariboru, 11.3.2022

Naročnik

1.22 Priloge

Fotografije lokacije






Podatki o parceli

Katastrska občina 641 DRAGUČOVA, številka parcele 319/11

Površina parcele (m²) 1.965
Urejena parcela Da

Katastrski dohodek (EUR) 17,81
Grafični prikaz 

Podrobni podatki o parceli

Legenda
podatkov:



Register nepremičnin



Zemljiški kataster

POVRŠINA PARCELE (m²) 1.965

DEJANSKA RABA
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov DELEŽ POVRŠINE DEJANSKE RABE (%)
100,0

NAMENSKA RABA
površine razpršene poselitve DELEŽ POVRŠINE NAMENSKE RABE (%)
29,0
najboljša kmetijska zemljišča 71,0

BONITETNE TOČKE 57
POVRŠINA ZEMLJIŠČA Z BONITETNIMI TOČKAMI (m²) 1.965

Podatki o lastnikih in upravljavcih

Podatek o lastniku ni javen!


Gospodarska javna infrastruktura

Naslov in prostorske enote

Podatki o parceli

Katastrska občina 641 DRAGUČOVA, številka parcele 319/12

Površina parcele (m²) 742
Urejena parcela Da

Katastrski dohodek (EUR) 1,43
Grafični prikaz 

Podrobni podatki o parceli

Legenda
podatkov:



Register nepremičnin



Zemljiški kataster

POVRŠINA PARCELE (m²) 742

DEJANSKA RABA

DELEŽ POVRŠINE DEJANSKE RABE (%)

kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov

21,2

nedoločena raba

78,8

NAMENSKA RABA

DELEŽ POVRŠINE NAMENSKE RABE (%)

površine razpršene poselitve

28,0

najboljša kmetijska zemljišča

72,0

BONITETNE TOČKE

59

POVRŠINA ZEMLJIŠČA Z BONITETNIMI TOČKAMI (m²)

157

Podatki o lastnikih in upravljavcih

Podatek o lastniku ni javen!


Gospodarska javna infrastruktura

Naslov in prostorske enote

Podatki o parceli

Katastrska občina 641 DRAGUČOVA, številka parcele 319/13

Površina parcele (m²) 171
Urejena parcela Da

Katastrski dohodek (EUR) 1,55
Grafični prikaz 

Podrobni podatki o parceli

Legenda
podatkov:



Register nepremičnin



Zemljiški kataster

POVRŠINA PARCELE (m²) 171

DEJANSKA RABA DELEŽ POVRŠINE DEJANSKE RABE (%)

kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov 71,3

kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov 28,7
vodna zemljišča

NAMENSKA RABA DELEŽ POVRŠINE NAMENSKE RABE (%)

najboljša kmetijska zemljišča 100,0

BONITETNE TOČKE 59

POVRŠINA ZEMLJIŠČA Z BONITETNIMI TOČKAMI (m²) 171

Podatki o lastnikih in upravljavcih

Podatek o lastniku ni javen!


Gospodarska javna infrastruktura

Naslov in prostorske enote

Podatki o parceli

Katastrska občina 641 DRAGUČOVA, številka parcele 319/14

Površina parcele (m²) 2.990
Urejena parcela Da

Katastrski dohodek (EUR) 27,10
Grafični prikaz 

Podrobni podatki o parceli

Legenda
podatkov:



Register nepremičnin



Zemljiški kataster

POVRŠINA PARCELE (m²) 2.990

DEJANSKA RABA DELEŽ POVRŠINE DEJANSKE RABE (%)
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov 100,0

NAMENSKA RABA DELEŽ POVRŠINE NAMENSKE RABE (%)
površine razpršene poselitve 11,0
najboljša kmetijska zemljišča 89,0

BONITETNE TOČKE 59
POVRŠINA ZEMLJIŠČA Z BONITETNIMI TOČKAMI (m²) 2.990

Podatki o lastnikih in upravljavcih

Podatek o lastniku ni javen!


Gospodarska javna infrastruktura

Naslov in prostorske enote

Podatki o parceli

Katastrska občina 641 DRAGUČOVA, številka parcele 319/15

Površina parcele (m²) 356
Urejena parcela Da

Katastrski dohodek (EUR) 0,00
Grafični prikaz 

Podrobni podatki o parceli

Legenda
podatkov:



Register nepremičnin



Zemljiški kataster

POVRŠINA PARCELE (m²) 356

DEJANSKA RABA

DELEŽ POVRŠINE DEJANSKE RABE (%)

vodna zemljišča

59,3

nedoločena raba

40,7

NAMENSKA RABA

DELEŽ POVRŠINE NAMENSKE RABE (%)

najboljša kmetijska zemljišča

100,0

Podatki o lastnikih in upravljavcih

Podatek o lastniku ni javen!


Gospodarska javna infrastruktura

Naslov in prostorske enote

Podatki o parceli

Katastrska občina 641 DRAGUČOVA, številka parcele 319/16

Površina parcele (m²) 75
Urejena parcela Da

Katastrski dohodek (EUR) 0,00
Grafični prikaz 

Podrobni podatki o parceli

Legenda
podatkov:



Register nepremičnin



Zemljiški kataster

POVRŠINA PARCELE (m²)

75

DEJANSKA RABA

DELEŽ POVRŠINE DEJANSKE RABE (%)

nedoločena raba

100,0

NAMENSKA RABA

DELEŽ POVRŠINE NAMENSKE RABE (%)

najboljša kmetijska zemljišča

100,0

Podatki o lastnikih in upraviteljih

Podatek o lastniku ni javen!

Gospodarska javna infrastruktura

Naslov in prostorske enote



**OBČINA PESNICA
OBČINSKA UPRAVA**

Pesnica pri Mariboru 43a, 2211 Pesnica pri Mariboru, tel. 02 654 23 09
e-pošta: obcina.pesnica@pesnica.si

Številka: 3501-0071/2022-2

Datum: 10. 02. 2022

Vodenje insolvenčnih postopkov in pravno svetovanje, Milenko Trninič s.p.
Dalmatinska ulica 43
2000 Maribor

**POTRDILO
o namenski rabi zemljišča**

1. PODATKI O ZEMLJIŠKI PARCELI / PARCELAH

- katastrska občina: **641-DRAGUČOVA**
- številka zemljiške parcele/parcel: **319/11, 319/12, 319/13, 319/14, 319/15, 319/16**
- vrste zgrajenih objektov na zemljišču:

Navodilo: navedejo se podatki na podlagi zahteve vlagatelja

Opomba: Kadar je v nadaljevanju namesto podatka naveden znak poševnica (/), pomeni, da merila in pogoji ne obstajajo oziroma niso relevantni za navedeno vrsto gradnje oziroma drugih del.

2. PROSTORSKI AKTI, KI VELJAJO NA OBMOČJU ZEMLJIŠKE PARCELE / PARCEL

- Prostorske sestavine planskih aktov občine:
Dolgoročni plan občine Maribor-Pesnica za obdobje 1986 -2000 (MUV, št. 4/86, 6/88 in 6/98), Dolgoročni plan občine Maribor-Pobrežje za obdobje 1986-2000 (MUV, 4/86, in 17/87), Dolgoročni plan mesta Maribor za obdobje 1986-2000 (MUV, št. 1/86, 16/87, 19/87-popravek, 7/93, 8/94 in 6/98), Družbeni plan občine Maribor-Pesnica za obdobje 1986-1990 (MUV, št. 1/87, 6/98), Družbeni plan občine Maribor-Pobrežje za obdobje 1986-1990 (MUV, št. 11/86), Družbeni plan mesta Maribor za obdobje 1986-1990 (MUV, št. 10/86, 20/88, 22/88, 3/89, 2/90, 3/90, 16/90, 7/92, 7/93, 8/94 in 6/98), Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana za območje Občine Pesnica (MUV, št. 18/99, 13/2002, 27/2004, 20/12 in 17/17), v nadaljevanju: plan
- Prostorski ureditveni pogoji:
Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih v Občini Pesnica (MUV, št. 13/00, spremembe in dopolnitve v MUV, št. 18/01, 21/14 (popr. 22/14) in 35/17 (obvezna razlaga v Uradnem glasilu slovenskih občin, št. 4/20)) (parc. št. 319/11, 319/12, 319/13, 319/14, 319/15, 319/16)

Oznaka prostorske enote: /

Navodilo: - označi se vrsta prostorskega akta in navede njegov naziv, javna objava ter oznaka prostorske enote iz prostorskega izvedbenega akta, v kateri se nahaja zemljiška parcela/parcele

- * podatek se navaja do uveljavitve prostorskega reda občine

- **vsi občinski prostorski izvedbeni načrti, ki jim je bila podaljšana veljavnost skladno z Zakonom o prostorskem načrtovanju

3. PODATKI O NAMENSKI RABI PROSTORA

- osnovna namenska raba:

K1 - Najboljše kmetijsko zemljišče (parc. št. 319/11 (70,61 %), 319/12 (72,22 %), 319/13, 319/14 (88,69 %), 319/15, 319/16)

RG - Stavbna zemljišča izven ureditvenih območij za poselitev (parc. št. 319/11 (29,39 %), 319/12 (27,78 %), 319/14 (11,31 %))

- podrobnejša namenska raba: /

Navodilo: podrobnejša namenska raba se navaja v kolikor je v prostorskih aktih določena

4. PODATKI O OBMOČJIH VAROVANJ IN OMEJITEV

- vrsta varovanja oz. omejitev

- erozija: opozorilno območje - zahtevni zaščitni ukrepi (parc. št. 319/11, 319/12, 319/13, 319/14, 319/15, 319/16)

Navodilo: navede se vrsta varovanja oziroma omejitve, kot je določena v prostorskem aktu, na katerih veljajo posebne prepovedi oziroma omejitve, kot npr. območje najboljših kmetijskih zemljišč, območje varstva gozdov, degradirana območja, območja varovalnih pasov, ipd...

5. PROSTORSKI UKREPI

5.1. Vrste prostorskih ukrepov:

- zakonita predkupna pravica občine: /

- začasni ukrepi za zavarovanje: /

- komasacija: /

Navodilo: označi se vrsta prostorskega ukrepa ter navede naziv akta, s katerim je bil prostorski ukrep sprejet, njegovo objavo, datum uveljavitve ter rok veljavnosti prostorskega ukrepa, če je ta omejen.

5.2. Vrsta prepovedi iz prostorskega ukrepa:

- prepoved parcelacije zemljišč: /

- prepoved prometa z zemljišči: /

- prepoved urejanja trajnih nasadov: /

- prepoved spreminjanja prostorskih aktov: /

- prepoved izvajanja gradenj: /

Navodilo: označi se vrsta prepovedi

6. PODATKI O VAROVANJU IN OMEJITVAH PO POSEBNIH PREDPISIH

Opozorilo: podatki pod to točko se navajajo do vzpostavitve zbirke pravnih režimov

6.1. Območja, ki so s posebnim aktom oziroma predpisom o zavarovanju opredeljena kot varovana območja:

- vrsta varovanega območja: /

- predpis oziroma akt o zavarovanju: /

6.2. Varovalni pasovi objektov gospodarske javne infrastrukture, v katerih se nahaja zemljišče:

- vrsta varovalnega pasu:

- varovalni pas občinske ceste - javne poti z oznako JP 811211 (parc. št. 319/11 (del), 319/12 (del), 319/13 (del), 319/14 (del), 319/15 (del), 319/16 (del)), na podlagi Odloka o kategorizaciji občinskih cest v Občini Pesnica (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 12/2021)

- varovalni pas prostozračnega nadzemnega voda (daljnovod) (0,4 kV) (parc. št. 319/11 (del), 319/12, 319/13 (del), 319/14 (del), 319/15 (del))

- varovalni pas kablovoda (podzemni kabelski vod) (0,4 kV) (parc. št. 319/11 (del))

- varovalni pas komunikacij: trasa (parc. št. 319/11 (del), 319/12 (del), 319/13 (del), 319/14 (del))

- širina varovalnega pasu:
 - javna pot (JP) - 5 m
 - prostozračni nadzemni vod (daljnovod) (0,4 kV) - 1,5 m
 - kablovod (podzemni kabelski vod) (0,4 kV) - 1 m
 - komunikacije: trasa - 1,5 m

Navodilo: navede se vrsta varovanega območja, kot npr. vodovarstveno območje, območje ohranjanja narave, varstvo kulturne dediščine, ipd., v katerem se nahaja zemljiška parcela/parcele ter naziv in uradna objava predpisa oziroma akta o zavarovanju, s katerim je bil uveden varstveni režim.

7. OPOZORILO GLEDE VELJAVNOST POTRDILA

Potrdilo o namenski rabi zemljišča velja do uveljavitve sprememb prostorskega akta.

8. PODATKI V ZVEZI S SPREMEBAMI IN DOPOLNITVAMI OZIROMA PRIPRAVO NOVIH PROSTORSKIH AKTOV

- *program priprave prostorskega akta:
 - a) Program priprave Strategije prostorskega razvoja občine Pesnica (MUV, št. 9/07), Sklep o ugotovitvi stanja pri pripravi prostorskih aktov Občine Pesnica (MUV, št. 16/07, sprememba 13/18)
- **faza priprave / predviden rok sprejema:
 - a) sklep o pripravi
- morebitni drugi podatki glede priprave prostorskih aktov: /

Navodilo: - *navede se naziv in uradno objavo programa priprave prostorskega akta

- **podatek se navaja, če je sprejet program priprave prostorskega akta

9. PRILOGA POTRDILA

- kopija kartografskega dela prostorskega akta:

Prostorski akt	Naziv oziroma številka grafičnega lista
Dolgoročni plan občine Maribor-Pesnica za obdobje 1986 -2000 (MUV, št. 4/86, 6/88 in 6/98), Dolgoročni plan občine Maribor-Pobrežje za obdobje 1986-2000 (MUV, 4/86, in 17/87), Dolgoročni plan mesta Maribor za obdobje 1986-2000 (MUV, št. 1/86, 16/87, 19/87-popravek, 7/93, 8/94 in 6/98), Družbeni plan občine Maribor-Pesnica za obdobje 1986-1990 (MUV, št. 1/87, 6/98), Družbeni plan občine Maribor-Pobrežje za obdobje 1986-1990 (MUV, št. 11/86), Družbeni plan mesta Maribor za obdobje 1986-1990 (MUV, št. 10/86, 20/88, 22/88, 3/89, 2/90, 3/90, 16/90, 7/92, 7/93, 8/94 in 6/98), Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana za območje Občine Pesnica (MUV, št. 18/99, 13/2002, 27/2004, 20/12 in 17/17)	Kartografska dokumentacija k planu z legendo, priloga I in II

Navodilo: označi se obstoj priloge in navede prostorski akt ter naziv oziroma številka grafičnega lista. Kopija je označena z besedo "priloga" ter številko potrdila o namenski rabi zemljišča h kateremu se prilaga, vsak list pa mora imeti legendo in oznako, da je kopija enaka originalu ter žig in podpis pooblaščenih uradnih oseb

10. PLAČILO UPRAVNE TAKSE

Na podlagi 291. člena zakona o finančnem poslovanju, postopkih zaradi insolventnosti in prisilnem prenehanju (Ur. l. RS, št. 13/14, 10/15-popr., 27/16, 31/16- odl. US, 38/16- odl. US IN 63/16- ZD-C, Ur. l. RS, št. 176/21, 178/21 – popr. in 196/21 – odl. US), se upravna taksa ne plača.

Pripravila:
Mateja LORBER



Milica SIMONIČ STEINER
direktorica občinske uprave
Po pooblastilu
Branka ATELŠEK, univ. dipl. ekon.
Podsekretarka za finance



Priloga:

– kot v tekstu

Poslano:

– naslovniku

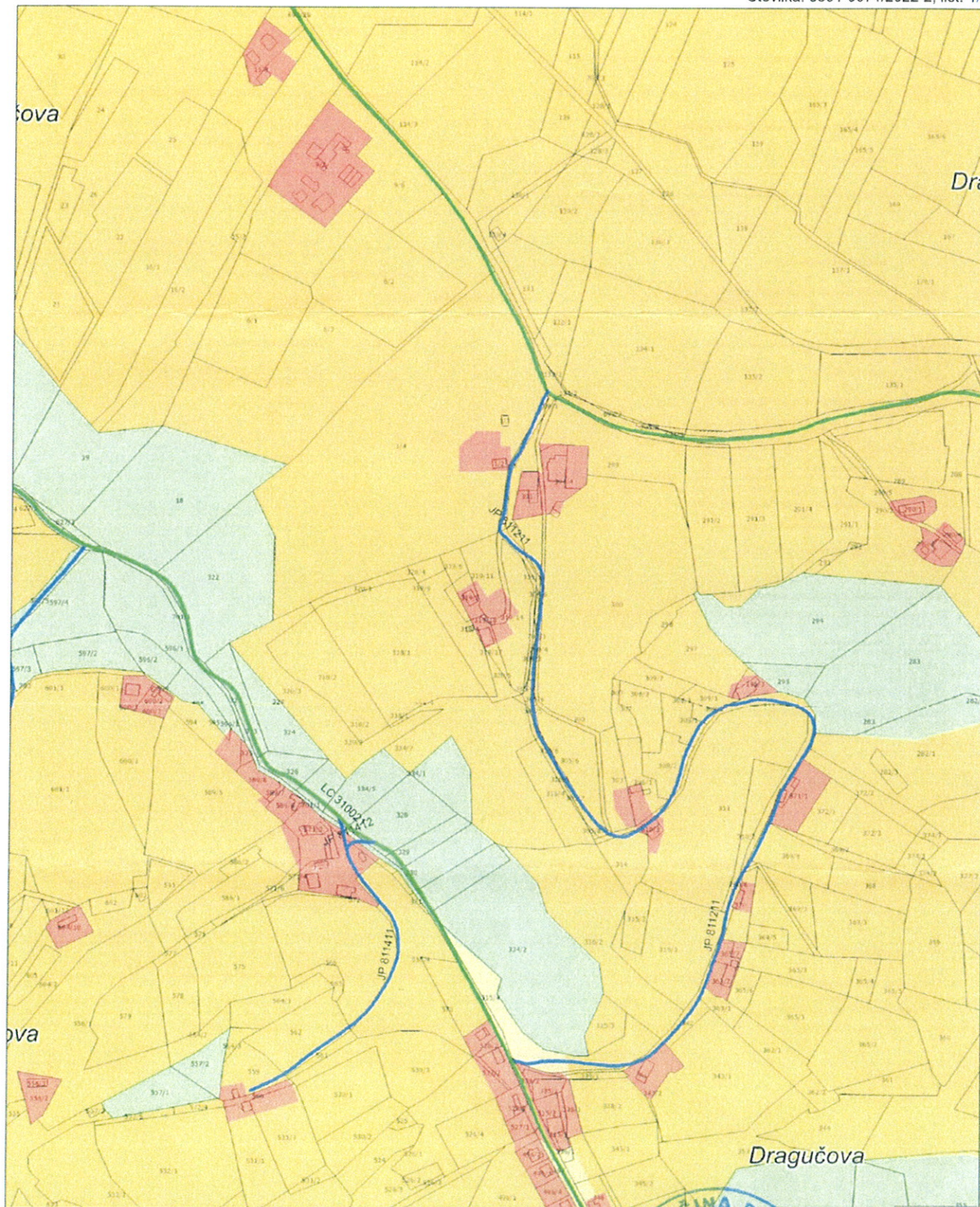


OBČINA PESNICA

Dolgoročni plan občine Maribor - Pesnica za obdobje 1986-2000, Dolgoročni plan Občine Maribor za obdobje 1986-2000, Družbeni plan Občine Maribor - Pesnica za obdobje 1986-1990 in družbeni plan mesta Maribor za obdobje 1986-1990 za območje Občine Pesnica

Izsek iz prostorskega plana občine
PESNICA

Številka: 3501-0071/2022-2, list: 1/2



0 100 200 300 m

MERILO 1:5000

1 cm na papirju je 50 m v naravi.



Kopija je enaka originalu.

Datum: 10.02.2022

A +

Izsek iz prostorskega plana občine PESNICA - LEGENDA

Številka: 3501-0071/2022-2, list: 2/2

NAMENSKA RABA PROSTORA

	najboljše kmetijsko zemljišče *
	drugo kmetijsko zemljišče
	lesnoproizvodni gozd
	stavbno zemljišče v ureditvenem območju za poselitve - ureditveno območje naselja **
	drugo območje za poselitve (transportno servisna cona, proizvodna cona, trgovska cona) **
	stavbna zemljišča izven ureditvenih območij za poselitve
	območje površinskih voda **
	območje za čiščenje voda - območje za zbiranje komunalnih odpadkov (zbirni center) **
	območje sanacije odlagališča gnojila **
	območje prometne infrastrukture
	območje avtoceste in nanjo vezanih ureditev

INFRASTRUKTURNI VODI, OBJEKTI IN NAPRAVE

	DV 2x400 kV daljnovod
	P obstoječi in načrtovani magistralni plinovod

KATEGORIZIRANE CESTE

Uredba o kategorizaciji državnih cest (Ur. list RS, št. 33/98, 45/99, 102/99, 69/00, 79/00, 82/01, 82/02, 95/02, 18/03, 65/03, 119/03, 131/04 - odl. US, 96/05, 118/05, 71/06, 98/06, 116/07, 23/09, 30/10, 109/10 - ZCes-1);

Odluk o kategorizaciji občinskih cest v Občini Pesnica (MUV, št. 7/10)

	državne kategorizirane ceste (A1, A5, HC, R2, R3)
	občinske kategorizirane ceste (LC, JP)

OBMOČJA KULTURNIH IN ZGODOVINSKIH SPOMENIKOV **

(Odluk o razpisih kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju občine Maribor, MUV, št. 5/92)

	LAD arheološko območje
	LAS arheološki spomenik
	LNO naselbinsko območje
	LUZS umetnostni in arhitekturni spomenik
	LES etnološki spomenik

OBMOČJA NARAVNE DEDIŠČINE

(Odluk o razpisih naravnih znamenitosti na območju občine Maribor, MUV, št. 17/92)

	KP krajinski park *
	NS naravni spomenik **

VAROVALNI PASOVI IN OSI POMEMBNEJŠIH INFRASTRUKTURNIH VODOV, OBJEKTOV IN NAPRAV

	ILPN 200 m nadzorovani pas trase obstoječega in načrtovanega visokotlačnega plinovoda *
	varstveni pas 400 kV daljnovoda *

MEJA OBČINE (meja občine je položajno usklajena s potekom meje katastrske občine povsod tam, kjer bi dve mej potekala vzporedno)

OBČINA LENART IVE SOSEDNE OBČINE

MEJA KATASTRSKE OBČINE (usklajena s potekom parcelnih meje na robu katastrske občine)

Počenič IVE KATASTRSKE OBČINE

PESNICA IVE UREDITVENEGA OBMOČJA NASELJA ALI DRUGEGA UREDITVENEGA OBMOČJA

* obvezno izhodišče Dolgoročnega plana Republike Slovenije

** obvezno izhodišče Dolgoročnega plana Občine Pesnica

PODATKI O GEODETSKI PODLAGI:

MERILO IZRISA 1 : 5000

VRSTA GEODETSKE PODLAGE: zemljiško katastrski prikaz (ZKP)

Geodetska uprava Republike Slovenije

KATASTRSKO STANJE NA GEODETSKI PODLAGI: 27. 2. 2017

PODATKI O PLANSKEM AKTU:

SPREJETO NA OBČINSKEM SVETU OBČINE PESNICA DNE 8. 4. 1999 IN

26. 10. 2004 (prenos v digitalno obliko)

OBJAVLJENO V MEDOBČINSKEM URADNEM VESTNIKU ŠT. 18 Z DNE 26. 4. 1999 IN

ŠT. 27 Z DNE 30. 10. 2004 (prenos v digitalno obliko)

ŽUPAN OBČINE PESNICA VENČESLAV SENEKOVIČ, inž.

USKLADITEV Z ZEMLJIŠKO KATASTRSKIM PRIKAZOM IZ FEBRUARJA 2017:

SPREJETO NA OBČINSKEM SVETU OBČINE PESNICA DNE 13. 6. 2017

OBJAVLJENO V MEDOBČINSKEM URADNEM VESTNIKU ŠT. 17 Z DNE 21. 6. 2017

ŽUPAN OBČINE PESNICA VENČESLAV SENEKOVIČ, dipl. inž.

IZRIS:

LETO IZRISA 2017

IZRISAL ZUM d.o.o.