



Sodni cenilec, David CAFNIK, Jarčeva ulica 39, Maribor

---

Opr. št. I 422/2023

**POROČILO O OCENJENI VREDNOSTI  
CELOTNEGA SVEŽNJA NEPREMIČNINSKIH PRAVIC  
stavbe, ki se nahaja na  
parceli št. 102/6 k.o. Ciringa**

---

Maribor, 07.10.2023



**1.0 NASLOVNA STRAN**

**PRAVDNA ZADEVA:** Opr. št. I 422/2023

**PREDMET POROČILA:** Ocenitev tržne vrednosti stavbe, ki se nahaja na parceli št. 102/6 k.o. Ciringa

**NASLOV NEPREMIČNINE:** Ciringa, Zgornja Kungota

**PARCELNA ŠTEVILKA,  
KATASTRSKA OBČINA:** Parcela št. 102/6 k.o. Ciringa

**DOLŽNIK:** Robert Sahornik, Podigrac 10, Zgornja Kungota

**UPNIK:** Simone Vettters, Ratsch 27a, Ehernhausen an der Weinstrasse, Avstrija

**CENILEC:** Sodni cenilec za nepremičnine in sodni cenilec za gradbeništvo David Cafnik, dipl. inž. grad., Jarčeva ulica 39, 2000 Maribor.

**KRAJ in DATUM:** Maribor, 07.10.2023

Tržna vrednost ocenjevane nepremičnine na dan 07.10.2023 znaša (zaokr.):

**8.500 €**

## 2.0 SPREMNO PISMO

Sodni cenilec za gradbeništvo splošno  
in nepremičnine  
David Cafnik, dipl.inž.grad.  
Jarčeva ulica 39  
2000 Maribor

OKRAJNO SODIŠČE V MARIBORU  
Cafova ulica 1  
2000 Maribor

**ZADEVA:** Spremnno pismo o ocenitvi nepremičnine

V skladu s sklepom Okrajnega sodišča v Mariboru sem izdelal cenitveno poročilo, v katerem sem ocenil vrednost nepremičninskih pravic na nepremični v lasti Sahornik Roberta, Podigrac 10, Zgornja Kungota z namenom, da podam oceno vrednosti stavbe za potrebe sodnega postopka. Predmet ocenjevanja je stavba, ki se nahaja na parceli št. 102/6 k.o. Ciringa, na naslovu Ciringa, Zgornja Kungota.

Ocenitev tržne vrednosti stavbe, ki se nahaja na parceli št. 102/6 k.o. Ciringa sem opravil v skladu s Slovenskim poslovno finančnim standardom 2, ki opredeljuje ocenjevanja vrednosti v skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti (International Valuation Standards), ob upoštevanju Hierarhije pravil ocenjevanja vrednosti (Uradni list RS št. 106/2010; 91/12; 2/15).

Pri izvajanju ocenitve sem uporabil standard tržne vrednosti. Le-ta predstavlja znesek izražen v denarju, na določen datum, za katerega se upravičeno pričakuje, da ga bo kupec pripravljen plačati in prodajalec sprejeti in je enako pomemben za oba. Pri tem niti eden niti drugi ni prisiljen prodajati oziroma kupovati in sta oba seznanjena z vsemi pomembnimi dejstvi.

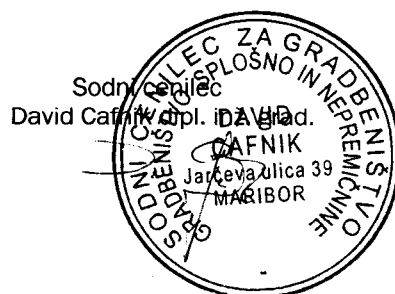
Pri ocenjevanju tržne vrednosti stavbe, ki se nahaja na parceli št. 102/6 k.o. Ciringa sem uporabil nabavnovrednostni način. Na osnovi omenjenih analiz in vsebine priloženega je moje mnenje, da je tržna vrednost stavbe, ki se nahaja na parceli št. 102/6 k.o. Ciringa na dan 07.10.2023:

**8.500 €**

Zahvaljujemo se vam za dano priložnost in upamo, da me boste ob morebitnih prihodnjih potrebah po ocenjevanju ponovno upoštevali.

V kolikor imate glede zaključkov in vsebine tega poročila kakršnakoli vprašanja me prosim obvestite, glede nadaljnjih informacij pa usmerjam vašo pozornost na priloženo poročilo o vrednotenju.

S spoštovanjem,



### 3.0 SEZNAM VSEBINE

1.0	NASLOVNA STRAN .....	2
2.0	SPREMNO PISMO .....	3
3.0	SEZNAM VSEBINE.....	4
4.0	POVZETEK.....	5
4.1	IDENTIFIKACIJA IN STATUS OCENJEVALCA .....	5
4.2	IDENTIFIKACIJA STRANKE .....	5
4.3	PODATKI O LASTNIKU NEPREMIČNINE.....	5
4.4	PRAVNO STANJE NEPREMIČNINE, DOSTOP DO NEPREMIČNINE IN OPIS PRAVIC NA NEPREMIČNINI.....	5
4.5	NAMEN OCENJEVANJA VREDNOSTI NEPREMIČNINE .....	5
4.6	IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNINE, KI JO JE POTREBNO OVREDNOTITI .....	5
4.7	PODLAGA VREDNOSTI .....	5
4.8	DATUM OCENJEVANJA VREDNOSTI .....	5
4.9	DATUM IZDELAVE POROČILA .....	5
4.10	OBSEG RAZISKAV .....	6
4.11	NARAVA IN VIR INFORMACIJ NA KATERE SE OCENJEVALEC ZANAŠA.....	6
4.12	POSTOPEK DELA IN IZBRAN PRISTOP VREDNOTENJA .....	6
4.13	POTRDITEV DA JE BIL OCENJEVANJE VREDNOSTI OPRAVLJENO V SKLADU Z MSOV.....	7
4.14	OMEJITVENI POGOJI IN PREDPOSTAVKE .....	7
5.0	PREDSTAVITEV REGIJE, OBČINE KUNGOTA IN ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN.....	9
5.1	PODRAVSKA REGIJA .....	9
5.2	OBČINA KUNGOTA .....	9
5.3	ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN .....	10
6.0	PREDSTAVITEV NEPREMIČNINE .....	14
6.1	IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNINE .....	14
6.2	OGLED NEPREMIČNE.....	15
6.3	LOKACIJA OCENJEVANE NEPREMIČNINE .....	15
6.4	URBANISTIČNI PREDPISI IN UPRAVNA DOVOLJENJA .....	16
6.6	POVRŠINE NEPREMIČNINE.....	17
7.0	ANALIZA PODATKOV.....	18
7.1	NAJBOLJŠA UPORABA ZEMLJIŠČA.....	18
7.2	OCENJEVANJE VREDNOSTI PO NABAVNOVREDNOSTNEM NAČINU.....	19
8.0	USKLADITEV INDIKACIJ VREDNOSTI V KONČNO VREDNOST .....	21
8.1	KONČNA USKLADITEV .....	21
8.2	KONČNA OCENA VREDNOSTI .....	21
9.0	VIRI, LITERATURA, ZAKONODAJA IN STANDARDI .....	22
10.0	PRILOGE.....	22
11.0	IZJAVA CENILCA.....	22



#### 4.0 POVZETEK

##### 4.1 Identifikacija in status ocenjevalca

Poročilo o ocenjevanju vrednosti nepremičnine je izdelal sodni cenilec za nepremičnine in sodni cenilec za gradbeništvo ter pooblaščen inženir Inženirske zbornice Slovenije David Cafnik, dipl. inž. grad., Jarčeva ulica 39, Maribor. Ocenjevalec je zmožen zagotoviti objektivno in nepristransko ocenjevanje vrednosti nepremičnine.

##### 4.2 Identifikacija stranke

Naročnik cenitvenega poročila je Okrajno sodišče v Mariboru, Čafova ulica 1, Maribor

##### 4.3 Podatki o lastniku nepremičnine

Lastnik ocenjewane nepremičnine – stavbe na naslovu Ciringa, Zgornja Kungota, ki se nahaja na parceli št. 102/6 (ID znak: parcela 587 102/6; ID 7178850) k.o. Ciringa je po podatkih Zemljiške knjige Robert Sahornik, Podigrac 10, Zgornja Kungota do celote.

##### 4.4 Pravno stanje nepremičnine, dostop do nepremičnine in opis pravic na nepremičnini

Ocenjevana nepremičnina je vpisana v Zemljiško knjigo. V Zemljiški knjigi je vpisana hipoteka na ocenjevani nepremičnini. Dostop od ocenjewane nepremičnine je po makadamski cesti. Imetnik te pravice ima trajno absolutno pravico posedovanja in razpolaganja s tem zemljiščem in vsemi objekti na njem.

##### 4.5 Namen ocenjevanja vrednosti nepremičnine

Namen ocenitve vrednosti stavbe na naslovu Ciringa, Zgornja Kungota, ki se nahaja na parceli št. 102/6 (ID znak: parcela 587 102/6; ID 7178850) k.o. Ciringa je izračunati izhodiščno ceno ocenjewane nepremičnine, ki bo naročniku cenitve služila kot podlaga v sodnem postopku.

##### 4.6 Identifikacija nepremičnine, ki jo je potrebno ovrednotiti

Ocenjevana nepremičnina predstavlja stavbe na naslovu Ciringa, Zgornja Kungota, ki se nahaja na parceli št. 102/6 (ID znak: parcela 587 102/6; ID 7178850) k.o. Ciringa.

##### 4.7 Podlaga vrednosti

Vrsta ocenjevanega interesa je ocena tržne vrednosti nepremičninskih pravic na prej navedeni nepremičnini. Glede na namen ocenjevanja vrednosti izberemo vrsto (podlago) tržne vrednosti.

**Poštena tržna vrednost** je definirana kot cena, ki je z vidika denarja najverjetnejša in bi jo posest morala doseči na konkurenčnem tržišču pod vsemi pogoji, potrebnimi za pošteno prodajo, pri kateri tako kupec kot prodajalec delujeta razumno in z domnevo, da na ceno niso vplivali neprimerni dejavniki.

V definiciji so vključeni naslednji pogoji:

- motivacija kupca in prodajalca,
- obe strani sta dobro obveščeni in vsaka deluje v skladu s svojimi najboljšimi interesi,
- na razpolago je dovolj časa za delovanje na odprtem tržišču,
- plačilo je izvedeno z gotovino ali njegovim ekvivalentom,
- financiranje, če obstaja, se izvaja po splošno veljavnih pogojih skupnosti na določen dan in po pogojih, običajnih za to vrsto posesti na tem območju,
- cena predstavlja znesek, ki je normalno povračilo za prodano posest in na katerega niso vplivali posebni zneski financiranja ali pogoji, usluge, honorarji, stroški ali obveznosti, nastali v teku transakcije.

##### 4.8 Datum ocenjevanja vrednosti

Vse podane vrednosti v poročilu se nanašajo na dan 07.10.2023. Nepremičnina je ocenjena na stanje ob ogledu. Po nalogu sodišča ocenjujem samo vrednost stavbe brez zemljišča.

##### 4.9 Datum izdelave poročila

Datum poročila je 07.10.2023

#### 4.10 Obseg raziskav

V obsegu raziskav z namenom ocenjevanja vrednosti je potrebno določiti kakršnekoli omejitve pri raziskavi, poizvedovanju in analizi. Če ustrezne informacije niso na voljo in zato pogoji za izvedbo naloge omejujejo raziskavo in če je naloga kljub temu sprejeta, je potrebno pri obsegu raziskav te omejitve in vse potrebne ali posebne predpostavke opisati.

Obseg dela je naslednji:

1. proučitev potrebnih dokazov za preveritev pravice na nepremičnini in vseh pomembnih povezanih pravic,
2. proučitev obsega kakršnegakoli pregleda,
3. proučitev odgovornosti za informacije o površini objektov,
4. proučitev odgovornosti za potrditev natančnega opisa in stanja vsakega objekta,
5. proučitev obsega raziskave v naravi, natančnega opisa in ustreznosti komunalnih priključkov,
6. proučitev obstoja kakršnihkoli informacij o stanju tal in temeljev,
7. proučitev odgovornosti za prepoznavanje dejanskih ali možnih okoljskih tveganj,
8. zakonska dovoljenja ali omejitve rabe posesti in katerega koli objekta kakor tudi vse pričakovane ali možne spremembe zakonskih dovoljenj ali omejitev.

- AD 1.) Opravil sem vpogled v Zemljiško knjigo in kataster stavb. Ker sta Zemljiška knjiga in kataster stavb javni listni, zaupam v njuno verodostojnost glede navedenih pravic na nepremičnini.
- AD 2.) Opravil sem osebni vizualni pregled nepremičnine in izvedel meritve nepremičnine. Preiskav materialov in sestave tal nisem opravil.
- AD 3.) Osebno sem izmeril ocenjevano nepremičnino.
- AD 4.) Na osnovi vizualnega ogleda ocenjevanje nepremičnine sem opravil opis nepremičnine in opisal tudi stanje nepremičnine. Ker raziskave materialov nepremičnine niso bile opravljene, ne prevzamam odgovornosti za skrite materiale in inštalacije.
- AD 5.) Natančnega pregleda komunalnih priključkov nisem mogel opraviti. Podatke o komunalnih priključkih sem pridobil iz javnega vpogleda v podatke o nepremičninah. Ker je te podatke v javni vpogled vnesla Geodetska uprava RS, zaupam v njihovo verodostojnost.
- AD 6.) O stanju tal in temeljev nisem imel na razpolago nobenih informacij. Za pridobitev informacij o stanju tal in temeljev bi moral opraviti terenske preiskave.
- AD 7.) Niso mi poznana nobena okoljska tveganja.
- AD 8.) Nisem opravil vpogleda v gradbeno dokumentacijo, zato ne morem podati mnenja o skladnosti gradnje. Stavba ni vpisana v kataster stavb, zato se postavlja vprašanje ali gre za legalno gradnjo.

#### 4.11 Narava in vir informacij na katere se ocenjevalec zanaša

Pri svoje delu sem uporabil vse javno dostopne informacije (javni vpogled v podatke o nepremičninah, Zemljiška knjiga, internetne strani gradbenih podjetij, internetne strani nepremičninskih podjetij, strokovno literaturo,...). Preveril sem vse dostopne podatke o nepremičnini in jih primerjal s podatki pridobljenih ob ogledu nepremičnine.

#### 4.12 Postopek dela in izbran pristop vrednotenja

Pri izvedbi ocenjevanja vrednosti sem izvedel naslednje aktivnosti:

- pregledal sem dokumente in informacije v zvezi z obravnavano nepremičnino (opisne podatke o nepremičnini iz spletnega portala Geodetske uprave ter ažurne podatke, ki nama jih je posredoval naročnik),
- proučili sem omejitve, ki se nanašajo na nepremičninske pravice za obravnavano nepremičnino,
- analizirali sem sosesko in najboljšo uporabo nepremičnine,

Zbral, preveril, analiziral in uskladi sem:

- podatke o realiziranih prodajah primerljivih nepremičnin glede na lokacijo, velikost in starost nepremičnine,

Pred izvedbo ocene vrednosti smo opravili analizo trga nepremičnin, kjer smo preverili stanje na trgu nepremičnin v Sloveniji ter regiji in občini, kjer se nahaja obravnavana nepremičnina.

Pri izvedbi ocene vrednosti sem upošteval Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti (Uradni list RS št. 106/2010). V skladu z omenjeno Hierarhijo so osnovna podlaga za izvedbo ocene vrednosti Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti. Preveril sem možnost uporabe vseh treh načinov k oceni vrednosti nepremičnin in pri ocenjevanju uporabil tiste načine, ki jih je bilo možno izvesti glede na kvaliteto in obseg podatkov s trga nepremičnin.

1. Način tržnih primerjav je način pri katerem predmet ocenjevanja vrednosti primerjamo s ceno drugih pravic na nepremičninah, ki so bile v zadnjem času izmenjane ali so morda trenutno na razpolago na trgu. Pri tem načinu je potrebno uporabiti primerno enoto primerjave. Enote primerjave, ki se običajno uporabljajo so med drugim analize prodajnih cen z izračunavanjem na kvadratni meter objekta ali na hektar zemljišča. Druge enote, ki se uporabljajo za primerjavo cen, kadar so fizične lastnosti dovolj enovite, so med drugim cena na sobo ali cena na enoto proizvoda. Enota primerjave je uporabna le, če je v vsaki analizi dosledno izbrana in uporabljena za tako premoženje, katerega vrednost se ocenjuje, kot za primerljivo premoženje (MSOV 450, Pravice na nepremičninah).
2. Na donosu zasnovan način – za oceno vrednosti na donosu zasnovanem načinu se uporabljajo različne metode s skupno značilnostjo, da vrednost temelji na dejanskem ali ocenjenem donosu, ki ga ustvarja ali bi lahko ustvaril lastnik pravice. Pri naložbenih nepremičninah bi bil ta donos lahko v obliki najemnine; v objektu, ki ga zaseda lastnik, bi bil to lahko domnevna najemnina (ali prihranjena najemnina) na podlagi cene, ki bi jo lastnik moral plačati za najem enakovrednega prostora (MSOV 450, Pravice na nepremičninah).
3. Nabavnovrednostni način predstavlja izračun nadomestitvene vrednosti nepremičnine s sodobno enakovredno nepremičnino na datum ocenjevanja. Izjema je le kadar mora biti nadomestitvena nepremičnina kopija nepremičnine, katere vrednost se ocenjuje, tako da zagotavlja tržnemu udeležencu enako koristnost. V takem primeru bi morali uporabiti strošek kopiranja (reprodukcije) zadevnega objekta. Nadomestitvena vrednost mora vključevati vse s tem povezane stroške, kot so vrednost zemljišča, infrastrukture, projektantske honorarje in stroške financiranja, ki bi jih imel tržni udeleženec z ustvarjanjem enakovrednega sredstva (MSOV 450, Pravice na nepremičninah).

Pri ocenitvi sem uporabil naslednji način ocenjevanja:

- nabavnovrednostni način

**NABAVNOVREDNOSTNI NAČIN** – nabavnovrednostni način pri ocenjevanju lahko uporabimo za ocenjevanje posesti, kjer je potrebno ločiti objekt od zemljišča in na neaktivnih trgih. Ocenjevalec določi višino stroškov za reprodukcijo enake nove posesti ali višino stroškov za nadomestitev posesti, ki jo ocenjuje, nato pa odšteje predvideno zmanjšanje vrednosti, ki ga je utrpela izboljšava – amortizacijski popravki (fizična obraba, funkcionalna in gospodarska zastarelost). Tako dobljenemu znesku doda vrednost, ki bi jo imelo zemljišče, če bi bilo prosto. Dobljeni znesek je skupna ocena posesti.

#### 4.13 Potrditev da je bilo ocenjevanje vrednosti opravljeno v skladu z MSOV

Ocenitev nepremičnine je bila opravljena v skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti katere je izdal Odbor za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti in veljajo od 31. januarja 2022 dalje.

#### 4.14 Omejitveni pogoji in predpostavke

- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, se nanašajo le na zadevno vrednotenje in ne smejo biti uporabljene izven tega konteksta.
- Naročnik jamči, da so informacije in podatki, ki mi jih je posredoval, popolni in točni, iz moje strani so preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri.
- Posedovanje tega poročila ali njegove kopije ne nosi s seboj pravice javne objave dela ali celote tega poročila, niti ne sme biti uporabljeno za noben namen s strani koga drugega ali brez pisne privolitve naročnika.
- Ocenjevalec ni dolžan spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačni pogoji od tistih, ki so veljali na dan ocenjevanja, razen če se o tem posebej ne dogovorimo.
- Ocenjevalec nima sedanjih ali prihodnjih interesov glede premoženja, ki je predmet tega poročila in nima osebne ali pristranosti glede oseb (fizičnih ali pravnih), ki se jih ocena tiče.
- Plačilo za storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na kakršenkoli poslovni dogodek, ki bi bil posledica analize mnenj ali sklepov tega poročila.



- Cenilno poročilo je izdelano v treh izvodih. Veljajo samo originalno podpisani in žigosani izvodi cenitvenega poročila.
- Ocena vrednosti velja le za v poročilu navedeni namen uporabe in datum vrednotenja.
- Cenitveno poročilo o vrednosti v sedanjih razmerah ni akt, ki bi ga moral naročnik oz. lastnik nepremičnine obvezno upoštevati in ga ne obvezuje k sklenitvi prodajne pogodbe za ceno, ki bi bila enaka z ocenjeno vrednostjo. Poročilo o oceni vrednosti je zgolj informacija o vrednosti ocenjevana nepremičnine.
- Potrebno je razumeti, da dejanska cena, dosežena v transakciji, ki vključuje ocenjevano nepremičnino, lahko odstopa o ocenjene tržne vrednosti zaradi različnih dejavnikov, kot so: motivacija strank, pogajalske sposobnosti strank, način finančne transakcije in drugih dejavnikov, ki so specifični za transakcijo ocenjevana nepremičnine.
- Vrednost nepremičnin je ocenjena na stanje v času ogleda ob predpostavki, da so nepremičnine bremen, stvari in oseb proste. Višine eventualno vpisanih hipotek in njihove časovne dimenzije ne ugotavljamo.
- Avtorske pravice so zavarovane.

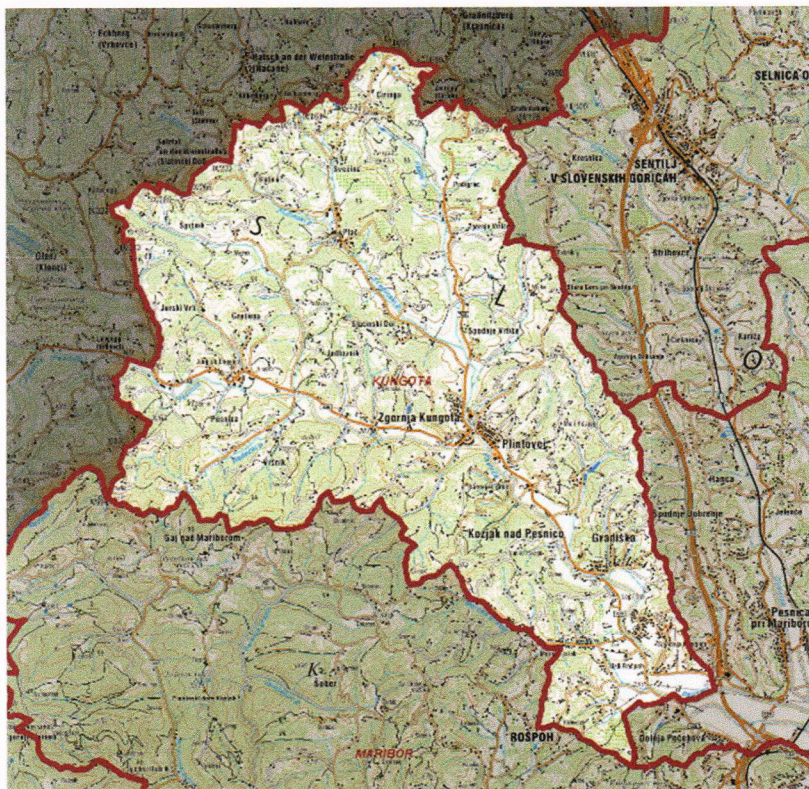
## 5.0 PREDSTAVITEV REGIJE, OBČINE KUNGOTA IN ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN

### 5.1 Podravska Regija

Podravska regija naravnogeografsko zaznamujejo gričevje na severovzhodu, subalpsko gozdno hribovje (Pohorje in Kozjak) na zahodu ter Dravsko - Ptujsko polje od reki Dravi. Vodno bogastvo izkorišča regija za pridobivanje električne energije (veriga HE na Dravi), plodno zemljo pa za kmetijsko dejavnost, saj ima največje površine kmetijskih zemljišč v uporabi v vsej Sloveniji (83 000 ha). Regija je na drugem mestu po prispevku k slovenskem BDP, za osrednjeslovensko. Največji delež bruto dodane vrednosti ustvarijo storitvene dejavnosti. 51,6 % vseh prebivalcev, starih 15 let ali več, je dejansko tudi delovno aktivnih, kar je najmanj v državi. Delež prostih delovnih mest od vseh delovnih mest (prostih in zasedenih) je med višjimi v državi. Sodi med regije s pozitivnim selitvenim prirastom, vendar večji negativni naravni prirast na drugi strani vpliva na upadanje števila prebivalcev. Regija ima bogato kulturno tradicijo.

### 5.2 Občina Kungota

Občina Kungota je ena od občin v Republiki Sloveniji. Leži v Podravske regiji in meji na občine Maribor, Pesnica in Šentilj ter na sosednjo Avstrijo. Občino sestavljajo štiri krajevne skupnosti: Zgornja Kungota, Spodnja Kungota, Svečina in Jurij. V občini živi v devetnajstih naseljih na površini 4.887 ha 4.713 prebivalcev, večina na podeželskem svetu, del pa v strnjenih naseljih, v vaseh: Zgornja Kungota, Spodnja Kungota, Svečina in Jurij. Spodnja Kungota združuje naselja Kozjak - del, Rošpoh - del in Gradiška ter šteje 1.223 prebivalcev ter obsega 758 ha. Zgornja Kungota je naravno središče Zgornje Pesniške doline, ki je nastalo ob sotočju Svečinskega potoka in reke Pesnice ter tudi občinsko središče s centralnimi družbenimi funkcijami in sedežem občinske uprave. Vaška skupnost Zgornja Kungota šteje 1.523 prebivalcev, ki živijo v štirih naseljih na površini 1315 ha. Te katastrske občine so Kozjak, Plintovec, Zgornja Kungota in Spodnje Vrtiče. Središče vaške skupnosti Svečina, ki obsega osem katastrskih občin (Špičnik, Slatina, Svečina, Slatinski dol, Ciringa, Plač, Podigrac in Zgornje Vrtiče) je vas z enakim imenom Svečina. Kljub najtršim pritiskom industrializacije v preteklem obdobju je, zahvaljujoč trdnosti in vztrajnosti tukaj živčih ljudi, ostala pokrajina čista. Razvijala se je manjša obrtniška dejavnost in trgovinsko - storitvena dejavnost. Še vedno pa je celotno območje občine v demografsko ogroženem področju. Javna gospodarska struktura v občini je srednje razvita. Občina Kungota je občina v razvoju, občina, katere občani so ljudje, ki so vrasli v to zemljo, trmasti, vztrajni in vzdržljivi kot trta, ki jo negujejo s posebno skrbjo. Skratka, lahko bi rekli, da je to deželica sonca in grozdja, svetovno znanega vina, prijaznih in veselih ljudi. Razgibana gričevnata pokrajina je kot nalašč za ljubitelje narave, saj kar vabi, da se čeznjo sprehodite in uživate na svežem zraku ali pa se ustavite v kakšnem prijetnem gostišču, turistični kmetiji ali izletniški točki.



Slika 1: Prikaz občine Kungota (Vir: GIS I občina)

### 5.3 Analiza trga nepremičnin

#### **CENE NEPREMIČNIN<sup>1</sup>**

V prvi polovici letošnjega leta se je na slovenskem nepremičninskem trgu število realiziranih tržnih prodaj stanovanjskih nepremičnin nekoliko zmanjšalo, cene pa so ponovno rekordno zrasle. Število tržnih transakcij s stanovanjskimi nepremičninami se je v primerjavi z drugim polletjem 2021 zmanjšalo za 3 do 4 odstotke. Predvsem na račun manjšega števila transakcij s stanovanji v večstanovanjskih stavbah, medtem ko je ostalo število transakcij s stanovanjskimi hišami več ali manj na enaki ravni. Število transakcij s stanovanji je bilo manjše na vseh območjih države, razen na Obali. Število kupoprodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb je na ravni države upadlo že drugo polletje zapored, kar kaže, da se zaradi visokih cen zemljišč in rasti cen gradbenih materialov povpraševanje po zazidljivih zemljiščih počasi ohlaja. Cene rabljenih stanovanj so se na ravni države v prvem polletju 2022 v primerjavi z drugim polletjem 2021 zvišale za 12 odstotkov, stanovanjskih hiš pa za 8 odstotkov, kar je pomenilo najvišjo polletno rast cen stanovanj in hiš od leta 2007, ko smo cene začeli sistematično spremljati. Rekordna rast cen stanovanjskih nepremičnin je bila predvsem posledica visoke rasti cen stanovanj v največjih mestih. V Mariboru, Celju in Kopru so cene stanovanj poskočile za okoli 15 odstotkov, v Kranju in Ljubljani pa za okoli 10 odstotkov. Na visoko rast cen stanovanjskih nepremičnin v prvi polovici leta so poleg razmeroma velikega povpraševanja vplivali predvsem še vedno premajhna ponudba novogradenj, občutna rast gradbenih stroškov in visoke cene zemljišč za gradnjo. Kaže sicer, da je slovenski nepremičninski trg že dosegel vrh nepremičninskega cikla in da prehaja v fazo upočasnitve oziroma ohlajanja trga. Glede na to, da se je v Ljubljani že v drugi polovici leta 2021 število realiziranih transakcij s stanovanji zmanjšalo za skoraj 20 odstotkov, in da je v prvi polovici letošnjega leta prišlo do upada števila transakcij s stanovanji na ravni države, ki ga potrjujejo tudi preliminarni podatki za zadnje tri mesece, je tudi v bodoče pričakovati postopno podaljševanje časa prodaje in nadaljnji upad prodaje stanovanj in hiš, na vseh območjih države. Še posebno, ker se bo zaradi visokih cen nepremičnin, nadaljnega zviševanja obrestnih mer in dražitve stanovanjskih kreditov gotovo zmanjšalo tudi plačilno sposobno povpraševanje. V zadnjem času se že kažejo prvi znaki umirjanja cen stanovanj v največjih mestih. Ko pa bo ponudba novih stanovanj, ki so trenutno v gradnji, presegla plačilno sposobno povpraševanje in se bodo začele kopičiti zaloge neprodanih novih stanovanj, bodo začele padati tudi cene stanovanjskih nepremičnin. S kakšnim tempom naj bi se število transakcij zmanjševalo ter kdaj in za koliko naj bi začele padati tudi cene pa seveda še ni mogoče napovedati.

#### **OBSEG IN VREDNOST POSLOV**

Glede na do sedaj evidentirane podatke je bilo v prvem polletju leta 2022 v Sloveniji sklenjenih okoli 17300 tržnih poslov z nepremičninami, katerih skupna vrednost je znašala dobre 1,4 milijarde evrov. Po še vedno preliminarne podatkih je bilo število sklenjenih poslov v prvi polovici letošnjega leta za dobre 3 odstotke manjše, njihova vrednost pa za dobra 2 odstotka manjša kot v prvem oziroma drugem polletju leta 2021. V primerjavi s prvim poletjem prvega »kovidnega« leta 2020, je bilo v prvem polletju 2022 število tržnih poslov večje za 25 do 30 odstotkov, njihova skupna vrednost pa kar za okoli polovico.

**Preglednica 1:** Polletno število in skupna vrednost sklenjenih tržnih kupoprodajnih poslov z nepremičninami, Slovenija, 1. polletje 2020 – 1. polletje 2022

	2020_I	2020_II	2021_I	2021_II	2022_I
Število pogodb (v tisočih)	13,6	17,8	17,9	18	17,3
Vrednost pogodb (v milijardah €)	0,95	1,37	1,43	1,44	1,40

Opomba:

*Za prikaz števila in vrednosti tržnih kupoprodajnih poslov so upoštevane kupoprodajne pogodbe za nepremičnine (stavbe, deli stavb in parcele), ki so bile sklenjene na prostem trgu in na prostovoljnih javnih dražbah.*

Ob upoštevanju začasnih podatkov, mesečni prikaz količine in vrednosti nepremičninskega prometa kaže, da po oživitvi trga po februarju 2021, ko so prenehali veljati »protikovidni« ukrepi, promet na nepremičninskem trgu od julija 2021 ostaja več ali manj na enaki ravni.

<sup>1</sup> Vir: Polletno poročilo GURS za leto 2022



**Preglednica 2:** Polletne vrednosti in deleži tržnega prometa po vrstah nepremičnin, Slovenija, prva polletja let 2020, 2021 in 2022

VRSTA NEPREMIČNINE	2020_I - vrednost (v mio €)	2020_I - delež	2021_I - vrednost (v mio €)	2021_I - delež	2022_I - vrednost (v mio €)	2022_I - delež
Stanovanja	405	41,4 %	594	40,1 %	581	39,8 %
Hiše	268	27,4 %	394	26,6 %	440	30,1 %
Zemljišča za gradnjo stavb	123	12,6 %	205	13,8 %	200	13,7 %
Pisarne	46	4,7 %	53	3,6 %	45	3,1 %
Trgovski, storitveni in gostinski lokali	41	4,2 %	113	7,6 %	45	3,1 %
Industrijske nepremičnine	23	2,3 %	25	1,7 %	39	2,7 %
Kmetijska zemljišča	25	2,5 %	30	2,0 %	33	2,2 %
Pozidana zemljišča	13	1,4 %	38	2,6 %	26	1,8 %
Gozdna zemljišča	8	0,9 %	11	0,7 %	17	1,1 %
Turistični objekti	10	1,0 %	8	0,6 %	16	1,1 %
Ostale nepremičnine	10	1,0 %	6	0,4 %	11	0,7 %
Garaže in parkirni prostori	6	0,6 %	7	0,5 %	9	0,6 %

Opomba:

Za prikaz vrednosti tržnega prometa po vrstah nepremičnin so upoštevane kupoprodajne pogodbe za nepremičnine (stavbe, deli stavb in parcele), ki so bile sklenjene na prostem trgu in na prostovoljnih javnih dražbah.

Po preliminarnih podatkih je v prvem polletju letošnjega leta vrednost prometa s stanovanjskimi nepremičninami (stanovanja v večstanovanjskih stavbah in stanovanjske hiše) znašala dobro milijardo evrov oziroma 70 odstotkov vsega evidentiranega prometa z nepremičninami. Še vedno je opaziti povečano vrednost in delež prometa z zemljišči za gradnjo stavb, ki je rezultat gradbene ekspanzije v državi. Vrednost prometa je v prvem polletju 2022 dosegla 200 milijonov evrov, kar je pomenilo slabih 14 odstotkov celotnega prometa z nepremičninami. Še v prvem polletju leta 2019 je bila na primer vrednost prometa z zazidljivimi zemljišči le okoli 125 milijonov evrov, delež v skupnem prometu z nepremičninami pa slabih 9 odstotkov. Promet s poslovnimi nepremičninami (pisarne, trgovski, storitveni in gostinski lokali) je v prvem polletju letošnjega leta znašal 90 milijonov evrov oziroma dobrih 6 odstotkov celotnega prometa z nepremičninami. V primerjavi s prvim polletjem 2021 se je sicer opazno zmanjšal delež prometa s poslovnimi lokali (trgovski, storitveni in gostinski lokali), kar je predvsem posledica prodaje velikih trgovin Tuša (12 prodaj v skupni vrednosti slabih 35 milijonov evrov) in Mercatorja (14 prodaj v skupni vrednosti dobrih 27 milijonov evrov) v prvi polovici leta 2021. Skupni promet s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči je v prvem polletju 2022 presegel 50 milijonov evrov, delež pa se je z 2,7 odstotka v prvem polletju 2021 povečal na dobre 3 odstotke celotnega prometa.

#### PRODAJA STANOVANJSKIH IN POSLOVNIH NEPREMIČNIN.

Za prvo polletje 2022 je GURS evidentirala skoraj 8.500 kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin oziroma za 6 odstotkov manj kot v drugem polletju leta 2021. V primerjavi s prvim polletjem 2021 je bilo število kupoprodaj manjše za 4 odstotke, v primerjavi s prvim polletjem 2020, ki je bilo prvo, ki ga je zaznamovala epidemija COVID-19, pa je bilo večje za dobro četrtno.

**Preglednica 3:** Polletno število kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin, Slovenija, 1. polletje 2020 – 1. polletje 2022

	2020_I	2020_II	2021_I	2021_II	2022_I
<b>Stanovanjske nepremičnine skupaj</b>	<b>6.698</b>	<b>8.602</b>	<b>8.814</b>	<b>9.066</b>	<b>8.477</b>
Stanovanja	4.175	5.153	5.451	5.385	4.890
Hiše	2.523	3.449	3.363	3.681	3.587

Opomba:

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

Na primarnem trgu so v prvem polletju 2022 kupoprodaje novih stanovanj predstavljale 2 odstotka od do sedaj evidentiranih kupoprodaj vseh stanovanj, prodaje novih hiš pa slab odstotek od vseh prodaj stanovanjskih hiš. Glede na to, da prodaje na primarnem trgu praviloma evidentiramo s precej daljšim časovnim zamikom kot prodaje na sekundarnem trgu, ocenjujemo, da je delež prodanih novih stanovanj v prvem polletju letošnjega leta dejansko znašal okoli 10 odstotkov, novih hiš pa do 2 odstotka. To pa je približno toliko kot v prvem polletju lanskega leta ter bistveno več kot v prvem polletju 2020, ko je prodaja novih stanovanj v prvem valu epidemije zastala še bistveno bolj kot prodaja rabljenih stanovanj.

**STANOVANJSKE NEPREMIČNINE**

V prvem polletju 2022 je bilo slabi dve tretjini vseh kupoprodaj stanovanj v državi sklenjenih v največjih petih mestih (Ljubljana, Maribor, Celje, Kranj in Koper) in v okolici Ljubljane. Delež Ljubljane, kjer se seveda sklene največ kupoprodaj, je znašal slabo četrtno vseh kupoprodaj v državi. V zadnjih petih polletjih se sicer deleži realiziranih kupoprodaj stanovanj po obravnavanih analitičnih območjih niso bistveno spreminjali.

**Preglednica 8:** Polletno število evidentiranih prodaj stanovanj, Slovenija skupno in izbrana analitična območja (TAO); 1. polletje 2020 – 1. polletje 2022

ANALITIČNO OBMOČJE	2020_I	2020_II	2021_I	2021_II	2022_I
<b>SLOVENIJA</b>	<b>4.175</b>	<b>5.153</b>	<b>5.451</b>	<b>5.385</b>	<b>4.890</b>
LJUBLJANA	1.064	1.372	1.558	1.261	1.180
MARIBOR	513	613	621	743	613
OBALA	248	319	327	338	357
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	178	247	280	244	230
CELJE	222	174	220	224	196
KRANJ Z OKOLICO	126	136	141	214	176
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	133	164	155	202	153
Ostala Slovenija skupaj	1.691	2.128	2.149	2.159	1.985

Na ravni države se je, zaradi oživitve stanovanjskega trga po prvem valu epidemije, v drugem polletju 2020 v primerjavi s prvim polletjem 2020 število prodaj stanovanj najprej povečalo za 23 odstotkov. Nato se je v prvem polletju 2021, kljub skromnemu prometu v januarju in februarju, ki je bil posledica ponovnih omejitev poslovanja z nepremičninami zaradi drugega vala epidemije, število prodaj v primerjavi z drugim polletjem 2020 povečalo še za okoli 5 odstotkov. V drugem polletju 2021 je število prodaj ostalo praktično na isti ravni, v prvem polletju 2022 pa se je po še začasnih podatkih zmanjšalo za 9 odstotkov, pri čemer ocenjujemo, da bo po končnih podatkih to zmanjšanje okoli 5-odstotno. Število prodaj stanovanj se je sicer v letošnjem prvem polletju zmanjšalo na vseh obravnavanih analitičnih območjih, razen Obale. Na Obali se je število prodaj v primerjavi z drugim polletjem 2021 že po trenutnih podatkih povečalo za 6 odstotkov. Letošnjo rast števila transakcij s stanovanji na Obali gre pripisati velikemu povpraševanju in dejstvu, da je v prvem polletju 2020, ob prvem valu epidemije najbolj upadlo število prodaj stanovanj prav v Kopru oziroma na Obali, kjer se je takrat zmanjšalo za več kot 40 odstotkov. V Ljubljani je prišlo do občutnega padca števila prodaj stanovanj že v drugem polletju 2021, ko se je število prodaj zmanjšalo za skoraj 20 odstotkov. V prvem polletju 2022 pa se je po naši oceni število prodaj zmanjšalo še za okoli 5 odstotkov. Največje padce števila prodaj stanovanj v letošnjem prvem polletju je GUSR zabeležil na območjih, kjer je bila rast števila prodaj v drugem polletju 2021 rekordna. Po ocenah GURS-a je na območju Kranja in okolice, kjer se je število prodaj stanovanj v drugem polletju 2021 povečalo za več kot 50 odstotkov, in na območju Maribora, kjer se je v drugem polletju 2021 povečalo za skoraj 20 odstotkov, v prvem polletju 2022 upadlo za več kot 15 odstotkov. Na območju Južne okolice Ljubljane, kjer se je število prodaj v drugem polletju 2021 povečalo za 30 odstotkov, pa je upadlo za več kot 20 odstotkov. Na ostalih območjih, razen Celja, kjer je po naši oceni število prodaj stanovanj v letošnjem prvem polletju upadlo za več kot 10 odstotkov, je bil upad števila prodaj manjši od slovenskega povprečja. Na primarni trg po pospešeni gradbeni aktivnosti v zadnjih letih postopoma prihajajo nova stanovanja. 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 260 kupoprodaj novih, dokončanih stanovanj 1. Na ostalih območjih pa smo evidentirali le nekaj posameznih prodaj, vendar se v bodoče pričakuje bistveno več prodaj novogradenj tudi drugod 2. Glede na trenutni obseg gradnje sicer ocenjujemo, da bo v Ljubljani do konca leta 2024 prišlo na trg še vsaj 2300 novih stanovanj, na Obali pa okoli 400.

**ZEMLIŠČA ZA GRADNJO STAVB**

V Sloveniji se je po prvem polletju 2020, ko je bilo trgovanje z nepremičninami zaradi epidemije praktično onemogočeno, število prodaj zemljišč za gradnjo stavb rekordno povečalo. V drugem polletju 2020 je tako na ravni države število prodaj zraslo za 56 odstotkov. Visoka rast števila prodaj zazidljivih zemljišč se je nadaljevala tudi v prvem polletju 2021, ko je njihovo število zraslo še za 16 odstotkov. V drugem polletju 2021 pa je za razliko od prodaje stanovanj in hiš, ki je še rasla, prodaja zazidljivih zemljišč upadla za 6 odstotkov, v prvem polletju letošnjega leta pa po naši oceni še za okoli 5 odstotkov.

**Preglednica 10** Polletno število evidentiranih prodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, Slovenija skupno in izbrana analitična območja (TAO), 1. polletje 2020 – 1. polletje 2022

ANALITIČNO OBMOČJE	2020_I	2020_II	2021_I	2021_II	2022_I
<b>SLOVENIJA</b>	<b>2.020</b>	<b>3.144</b>	<b>3.655</b>	<b>3.427</b>	<b>3.189</b>
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	130	209	299	269	215
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	88	154	189	153	165
LJUBLJANA	89	111	235	120	141
MARIBOR	42	90	99	94	79
KRANJ Z OKOLICO	42	80	98	75	78
OBALA	54	58	77	92	75
CELJE	16	20	19	32	22
Ostala Slovenija	1.559	2.422	2.639	2.592	2.414

V prvem polletju 2022 se je število prodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb v primerjavi z drugim polletjem 2021 zmanjšalo na večin obravnavanih analitičnih območjih. V Ljubljani in njeni Severni okolici ter Kranju z okolico, se je število prodaj po velikem upadu v drugem polletju 2021 ponovno povečalo, kar kaže da se povpraševanje, zaradi pomanjkanja ponudbe primernih zemljišč in visokih cen stanovanjskih nepremičnin, seli tudi v bližnjo okolico glavnega mesta. Že po začasnih podatkih se je število prodaj v Ljubljani povečalo za 18 odstotkov, v Severni okolici Ljubljane za 8 odstotkov, v Kranju z okolico pa za 4 odstotke. V Južni okolici Ljubljane je prodaja zemljišč za gradnjo stavb v prvem polletju 2022 znatno upadla, saj se je po naši oceni število prodaj zmanjšalo za 15 do 20 odstotkov. Za več kot 15 odstotkov se je zmanjšalo tudi število prodaj na Obali in v Mariboru. Največji padec števila prodaj zazidljivih zemljišč v letošnjem prvem polletju, več kot 30-odstoten, je GUSR zabeležil v Celju, a je ta podatek zaradi absolutno gledano majhnega prometa z njimi bolj ali manj statistične narave



## 6.0 PREDSTAVITEV NEPREMIČNINE

### 6.1 Identifikacija nepremičnine

Ocenjevana nepremičnina predstavlja stavbo, ki se nahaja na parceli št. 102/6 k.o. Ciringa na naslovu Ciringa, Zgornja Kungota. V katastru stavb, ocenjevana stavba ni evidentirana – ni izveden katastrski vpis. Iz Lokacijske informacije št. 35100-276/2023, ki je izdala občina Kungota dne 11.10.2023, izhaja, da na parceli št. 102/6 k.o. Ciringa ni nobenega objekta. V kolikor ni bilo pridobljeno gradbeno dovoljenje je potrebno stavbo legalizirati ali pa jo odstraniti. Ni mi poznano ali je za gradnjo stavbe bilo pridobljeno gradbeno dovoljenje. Ni mi znana letnica gradnje stavbe, saj stavba ni vpisana v kataster stavb. Iz ortofoto posnetkov GURS-a izhaja, da je stavba stala že leta 2010, ali je bila stavba zgrajena pred letom 2010 pa mi ni poznano, saj ne obstajajo ortofoto posnetki pred letom 2010. Iz ortofoto posnetkov izhaja, da leta 2006 ni bilo stavbe na parceli št. 102/63 k.o. Ciringa. Stavba je lesene gradnje in je pokrita z dvokapnico. Nosilni stebri so leseni dim 20 x 20 cm. Nad nosilnimi stebri sta vgrajeni kapni legi. Kapne lege so med seboj povezane s strešnimi povezniki. Strešna konstrukcija je lesena dvokapnica, pokrita z opečno kritino. Vgrajeni so pocinkani žlebovi z odtočnimi vertikalami. Talna plošča je betonska. Nosilni stebri stojijo na betonskih točkovnih temeljih.



Slika 2: Ortofoto posnetke iz leta 2006 (Vir: GURS)





Slika 3: Ortofoto posnetke iz leta 2010 (Vir: GURS)

## 6.2 Ogljed nepremične

Ogljed nepremičnine je dne 03.10.2023 opravil David Cafnik

## 6.3 Lokacija ocenjevana nepremičnina

Ocenjevana nepremičnine se nahaja v kraju Ciringa ob lokalni cesti. V bližini ocenjevana nepremičnine so vinogradi, gozdna zemljišča, stanovanjske stavbe,...



Republika Slovenija

Stran 1 od 2

Datum izdelave izpisa: 09.10.2023

### IZPIS PODATKOV O PARCELI

Katastrska občina: 587 CIRINGA  
 Parcelna številka: 102/6  
 Površina parcele: 1.774 m<sup>2</sup>  
 Urejena parcela: urejena  
 Katastrski dohodek: 12,09 €  
 Število bonitetnih točk: 39  
 Omejitve spreminjanja mej parcele: Ne  
 Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli	Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	57,5 %
nedoločena raba	6,7 %
gozdna zemljišča	35,8 %

Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli	Delež namenske rabe zemljišč na parceli
najboljše kmetijska zemljišča	76,4 %
druga kmetijska zemljišča	23,6 %

Posebni režimi parcele: /

Gozdno gospodarsko območje odprtost zemljišča	rastiščni koeficient
100 %	11

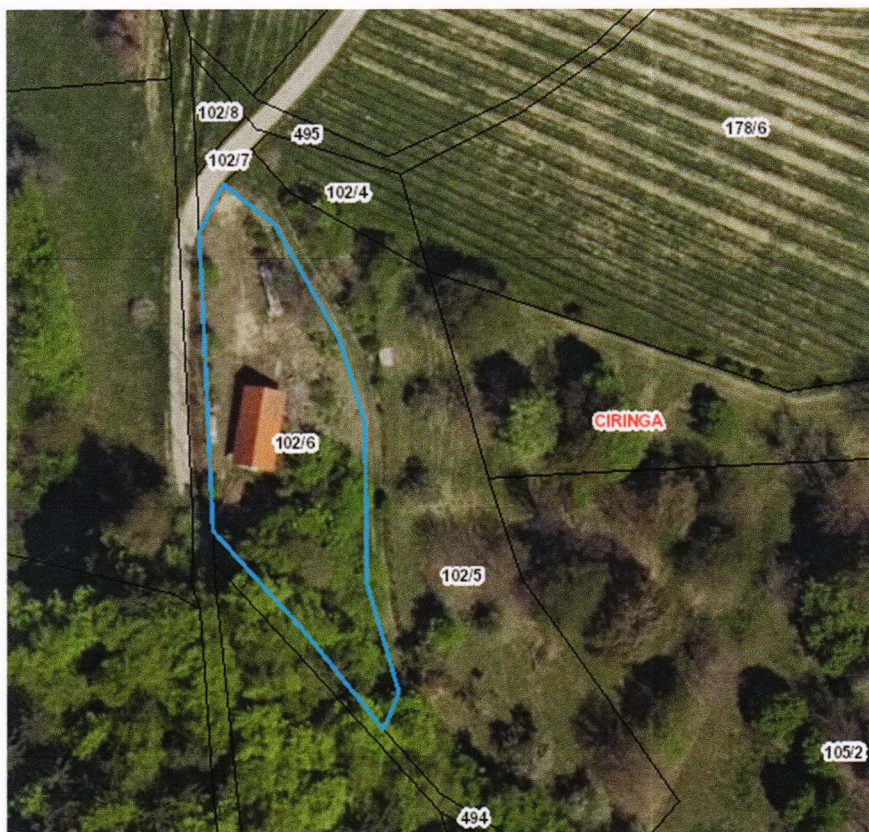
Upravljalci parcele: /

Lastništvo parcele

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

S parcelo ni povezana nobena stavba.





Slika 2: Z modro barvo je označena lokacija nepremičnine, ki je predmet poročila

#### 6.4 Urbanistični predpisi in upravna dovoljenja

Osnovna namenska raba zemljišča, ki se nahaja na parceli št. 102/6 k.o. Ciringa je kmetijsko zemljišče. Podrobna namenska raba zemljišča – območje kmetijskih zemljišč. Za območje v katerem se nahaja ocenjevana nepremičnina velja Odlok o Občinskem prostorskem načrtu občine Kungota (MUV št. 21/2018(z dne 28.09.2018), 27/2019 (z dne 30.12.2019)).



Slika 3: Prikaz namenske rabe prostora (Vir: I občina)



## 6.6 Površine nepremičnine

Cenilec je na licu mesta izmeril površino ocenjevana nepremičnine in jo ob upoštevanju Standarda za izračunavanje površin in prostornin SIST ISO 9836 uporabil kot osnovo za ocenjevanje nepremičnine.

Opis prostora	Neto površina		Uporabna površina
Stavba skupaj	14,58	5,40	78,73 m <sup>2</sup>
Stavba skupaj	78,73 m <sup>2</sup>		78,73 m <sup>2</sup>

## 7.0 ANALIZA PODATKOV

### 7.1 Najboljša uporaba zemljišča

Načelo najboljše uporabe je smiselna in verjetna uporaba, ki bo prispevala k najvišji določeni sedanji vrednosti na dan vrednotenja oz. tista izmed smiselnih, verjetnih in zakonsko dovoljenih alternativnih uporab, ki je fizično možna, primerno podprta in finančno izvedljiva in ki daje najvišjo vrednost zemlje. Ocenjevalec mora pri določanju najboljše uporabe oceniti naslednje dejavnike:

- preveriti obstoječe predpise glede možnosti uporabe zemlje in oceniti logično verjetne spremembe le teh;
- oceniti in preveriti fizične možnosti uporabe zemljišča;
- oceniti stroške in preveriti finančne možnosti za razvoj izboljšav;
- na osnovi analize tržnih podatkov, povpraševanja in ponudbe ter vrednostnih trendov oceniti donosnost nepremičnine;
- oceniti optimalno uporabo nepremičnine.

MSOV navajajo, da določitev najgospodarnejše rabe vključuje premislek. Osnove zahteve, ki sestavljajo najgospodarnejšo uporabo:

- ⇒ Fizično možna in urbanistično sprejemljiva je tista uporaba, ki jo je tehnično možno izvesti ter v največji meri upošteva lokacijo, karakteristike zemljišča in skladnosti z urbanim okoljem
- ⇒ Zakonsko dopustna uporaba je tista, ki je v skladu z zakonskimi akti, ki urejajo območje zemljišča in soseske. Običajno so to prostorski ureditveni pogoji ali prostorski izvedbeni načrti oziroma urbanistični redi ali lokacijski načrti v območjih kjer so sprejeti
- ⇒ Uporabe, ki ni pravno dopustna ali fizično možna ne pojmujemo kot najgospodarnejšo uporabo. Uporaba, ki je pravno dopustna in fizično možna pa lahko vseeno zahteva pojasnilo cenilca, ki utemelji zakaj je ta način uporabe ustrezno verjeten
- ⇒ Finančno izvedljiva: potem ko z analizo ugotovimo, da je eden ali več načinov uporabe ustrezno verjetnih jih testiramo glede finančne izvedljivosti. Uporaba katere posledica je najvišja vrednost v primerjavi z ostalimi primeri je najgospodarnejša raba
- ⇒ Uporabo ki da najvišjo vrednost ocenjevanega zemljišča določimo na podlagi študije alternativne uporabe zemljišča. Rezultati takih študij so npr: možne dejavnosti, ki se bodo v izboljšavah zemljišča opravljale, optimalna notranja izraba objektov, smiselne in dopustne etažnosti ter gabariti objektov, ipd.

Glede na lokacijo zemljišča, ki v naravi predstavlja kmetijsko zemljišče ocenjujem, da je tovrstna uporaba zemljišča na tej lokaciji edina možna in dopustna. V neposredni bližini zemljišča se nahajajo nepremičnine enakega tipa. Na podlagi navedenega lahko trdim, da obravnavana uporaba zemljišča vodi k najgospodarnejši rabi zemljišča.

## 7.2 Ocenjevanje vrednosti po nabavnovrednostnem načinu

Nabavnovrednostni način temelji na načelu substitucije, ob predpostavki, da preudarni investitor za obstoječo nepremičnino ni pripravljen plačati več, kot znašajo stroški postavitve enakovredne nepremičnine. Zato pristop zahteva oceno stroškov postavitve enakovredne nepremičnine oziroma objekta, od katerih nato odštejemo fizično poslabšanje, funkcionalno in ekonomsko zastarelost in ji dodamo vrednost zunanje ureditve in vrednost zemljišča, na katerem objekt stoji. Vrednost zemljišča ocenim, kot da bi bilo prazno in pripravljeno za najboljšo uporabo.

Določi se višina stroškov za reprodukcijo enake nove nepremičnine ali višino stroškov za nadomestitev nepremičnine, ki se ocenjuje, nato se odšteje predvidena amortizacija, ki jo je utrpela nepremičnina. Za ocenjevanje stroškov se najpogosteje uporabljajo naslednje metode:

- **Metoda kvantitativnega pregleda** - potrebno je določiti količnike za vsako enoto in jih pomnožiti s cenami.
- **Metoda po »enoti«** - poiščemo reprodukcijske stroške za različne sestavne dele reprodukcije. Pogosto se dodajo še stroški za inštalacijska dela, vgrajeno opremo, stroške projektne dokumentacije, obresti med gradnjo, zavarovanje in druge investitorske stroške.
- **Različne metode po »enoti«** - poznamo tri različice in sicer: metoda pogodb o izvajanju, razdelitev dejavnosti in oddvojitve stroškov.
- **Metoda primerljivih enot** - za osnovo vzamemo orientacijsko enoto, oziroma strošek za kvadratni ali kubični meter celotne »tipične« zgradbe.

Pri ocenjevanju pomeni amortizacija faktor, ki vpliva na sedanjo vrednost ne glede na historične stroške, definirana je kot izguba uporabnosti in zato tudi izguba vrednosti iz kakršnegakoli razloga. Zmanjšanje lahko določimo:

- **posredno** - vrednosti nepremičnine odštejemo reprodukcijske stroške, ki smo jim prišteli vrednost zemljišča
- **neposredno** - zmanjšanje vrednosti ocenimo za vsak del posesti posebej
  - fizično poslabšanje
  - funkcionalno zastaranje
  - ekonomsko zastaranje

## VREDNOST IZGRADNJE STAVBE

Nadomestitvena vrednost:

**Povprečne gradbene cene za ocenitev škode – leto 2012 (Vir: Uprava RS za zaščito in reševanje):** od 188 €/m<sup>2</sup> do 271 €/m<sup>2</sup>. V izračunu upoštevam povprečno vrednost zaokr: 230 €/m<sup>2</sup>

### NADOMESTITVENI STROŠEK (NS)

neto koristna površina v m <sup>2</sup>	78,73
nadomestitvena cena	230,00
Nadomestitveni strošek	18.107,90

### Ocena popravka vrednosti (fizično poslabšanje)

kratkotrajne komponente	
nadomestna vrednost (NS-1)	3.621,58
ekonomska življenjska doba (EŽD)	20,00
dejanska starost (DS)	13,00
preostala življenjska doba (PŽD)	7,00
stopnja AM	65,00%
znesek zmanjšanja vrednosti	2.354,03

dolgotrajne komponente	
nadomestitveni stroki (NS-12)	14.486,32
ekonomska življenjska doba (EŽD)	70,00
dejanska starost (DS)	13,00

Stavba v Ciringi

preostala življenjska doba (PŽD)	57,00
zmanjšanje vrednosti	19,00%
znesek zmanjšanja vrednosti	2.752,40

**IZRAČUN VREDNOSTI**

ocenjeni nadomestitveni stroški	18.107,90
kratkotrajne komponente	-2.354,03
dolgotrajne komponente	-2.752,40
ekonomsko zastaranje	-2.716,19
funkcionalno zastaranje	-1.810,79

Sedanja vrednost	8.474,50
------------------	----------

Ocenjena vrednost nepremičnine – stavbe znaša »po nabavnovrednostnem načinu« na dan 07.10.2023 (zaokr.):

**8.500 €**

## 8.0 USKLADITEV INDIKACIJ VREDNOSTI V KONČNO VREDNOST

### 8.1 Končna uskladitev

**Vrednost po nabavnovrednostnem načinu** – ta metoda zahteva oceno nadomestitvenih stroškov za izgradnjo novega identičnega objekta z odštevanjem stroškov za odpravo pomanjkljivosti (fizične obrabe, funkcijske in gospodarske zastarelosti) in prištevanjem vrednosti stavbnega zemljišča.

→ Nabavnovrednostni način 8.500 €

### 8.2 Končna ocena vrednosti

Pri ocenitvi tržne vrednosti nepremičnin upoštevamo ocenjeno tržno vrednost po omenjenem pristopu, ki je podrobneje obrazložen v predhodnih poglavjih.

Po skrbnem preudarku vseh ustreznih in razpoložljivih informacij, z upoštevanjem povedanega in glede na tukaj vsebovane domneve in omejitvene pogoje, znaša tržna vrednost (TV) predmetne nepremične na dan ocenjevanja 07.10.2023 ( zaokr.)

Tržna vrednost ocenjevane nepremičnine na dan 07.10.2023 znaša (zaokr.):

**8.500 €**

Opomba: vse vrednosti in cene v tem poročilu so brez davka



## 9.0 VIRI, LITERATURA, ZAKONODAJA IN STANDARDI

### Viri:

- Vsi podatki iz elaborata,
- Ogled na kraju samem,
- Internetne strani (Geodetska uprava RS, Zemljiška knjiga, nepremičninska podjetja,...).

### LITERATURA:

- Ocenjevanje tržne vrednosti stavbnih zemljišč, Lj. 1996 (dr. Maruška Šubič – Kovač);
- Vrednotenje stavbnih zemljišč, Lj. 1997 (dr. Maruška Šubič – Kovač);
- Dosedanja vrednotenja nepremičnin;
- Indeksi za obračun razlike v ceni gradbenih storitev (indeksi podražitev): GZS - Združenje za gradbeništvo in industrijo gradbenega materiala.

### ZAKONODAJA:

- Zakon o revidiranju – ZRev-1 (Ur. list RS št. 11/01);
- Stvarnopravni zakonik – SPZ (Ur. list RS št. 87/02);
- Zakon o urejanju prostora – ZUreP-2 (Ur. list RS št. 61/2017);
- Gradbeni zakon-1 – GZ-1 (Ur. list RS št. 199/2021);
- Zakon o nepremičninskem posredovanju – ZNPosr (Ur. list RS št. 42/03);
- Stanovanjski zakon SZ-1 (Ur. list RS št. 69/03);
- Zakon o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona SZ-1A (Ur. list RS 57/08).

### STANDARDI:

- Slovenski poslovnofinančni standardi ocenjevanja nepremičnin 2 – SPS 2 (Ur. list RS št. 48/2018);
- Slovenski računovodski standardi 2016 – SRS (Ur. list RS št. 95/2015; 74/16; 23/17; 57/18; 81/18);
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV 2022);
- Standard za izračunavanje površin in prostornin SIST ISO 9836;
- Hierarhije pravil ocenjevanja vrednosti (Uradni list RS št. 106/2010; 91/12; 2/15).

## 10.0 PRILOGE

- zemljiškoknjižni izpisek
- fotografije
- tloris stavbe
- lokacijska informacija

## 11.0 IZJAVA CENILCA

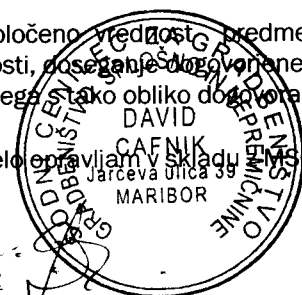
### IZJAVA CENILCA

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost;
- so prikazane analize, mnenja in sklepi omejeni samo s predpostavkami in omejitvenimi pogoji in predstavljajo moje osebne, nepristranske in strokovne analize, mnenja in sklepe;
- nimam osebnih sedanjih ali prihodnjih interesov v posesti, ki je predmet tega poročila, niti nisem pristranski glede oseb (fizičnih ali pravnih), katerih se ocena vrednosti tiče;
- plačilo za storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta vrednotenja, ki bi bila ugodna za naročnika, ali na velikost ocenjene vrednosti, poseganje dogovorjenega rezultata ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli dogodka, povezanega s tako obliko dogovora;
- sem opravil osebni pregled nepremičnine, ki je predmet poročila;
- imam znanje in izkušnje kot sodni cenilec vrednosti nepremičnin in svoje delo opravljam v skladu z MSOV

Cenilec:

David Cafnik, dipl. inž. grad.





REPUBLIKA  
SLOVENIJA  
VRHOVNO  
SODIŠČE



Informacijski sistem eZK  
**Redni izpis iz zemljiške knjige**  
čas izdelave izpisa: 20.9.2023 - 13:28:01

**Nepremičnina**

**tip nepremičnine:** 1 - zemljiška parcela  
**vir ID znaka:** 1 - zemljiški kataster  
**ID znak:** parcela 587 102/6  
**katastrska občina** 587 CIRINGA **parcela** 102/6 (ID 7178850)

**Plombe:**

zadeva Dn 152618/2023 (ID postopka: 3527010)  
začetek postopka 31.08.2023 09:03:55  
čas začetka učinkovanja 31.08.2023 09:03:55  
tip postopka 301 - vpis pridobitve izvedene pravice ali pravnega dejstva iz četrtega odstavka 13. a člena ZZK-1 pri vseh osnovnih pravnih položajih več nepremičnin (prvi odstavek 141. člena ZZK-1)  
stanje zadeve 303 - sklep o vpisu odpravljen  
način odločitve o vpisu: 10 - vpis dovoljen (v celoti ali delno)  
tip pripada: 01 - vloženo prvič  
interna oznaka: I 1975/2023

**Osnovni pravni položaj nepremičnine:**

**ID osnovnega položaja:** 21922908  
**vrsta osnovnega položaja:** 101 - vknjižena lastninska pravica  
**delež:** 1/1  
**imetnik:**  
1. EMŠO: 2105984\*\*\*\*\*  
osebno ime: Robert Sahornik  
naslov: Podigrac 010, 2201 Zgornja Kungota

**omejitve:** Opozorilo: v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
23062285	22.02.2023 08:30:06	401 - vknjižena hipoteka

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

**ID pravice / zaznambe** 23062285  
**čas začetka učinkovanja** 22.02.2023 08:30:06  
**vrsta pravice / zaznambe** 401 - vknjižena hipoteka  
**glavna nepremičnina:** katastrska občina 587 CIRINGA **parcela** 115 (ID 4201226)  
**podatki o vsebini pravice / zaznambe**  
terjatev: 4.500,00 EUR  
obresti: glej opis  
tip dospelosti: 1 - določen dan  
datum dospelosti: 06.04.2021  
dodatni opis:  
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 4.500,00 EUR s pp., ki je podrobneje opisana v izreku sklepa Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. I 422/2023 z dne 21.2.2023.  
**imetnik:**  
1. EMŠO: 0707974\*\*\*\*\*  
osebno ime: Simone Veters



naslov: Mas Companyo, Route De Fontfrede, 66400 Ceret, Francija  
zveza - ID osnovnega položaja:

21922908

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

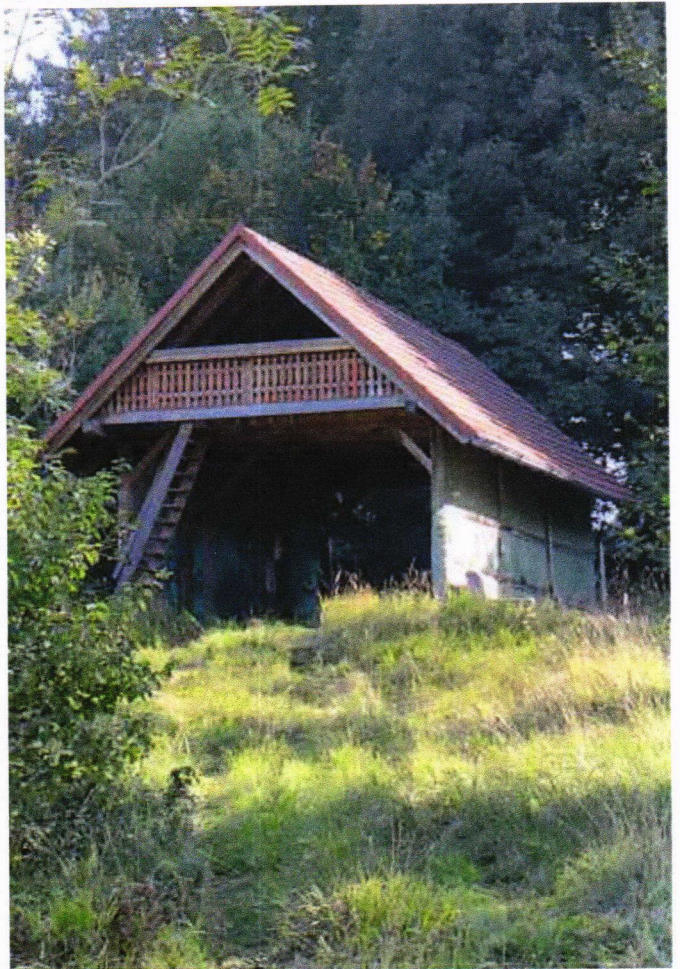
ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
23062286	22.02.2023 08:30:06	712 - zaznamba izvršbe

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

<b>ID pravice / zaznambe</b>	23062286
<b>čas začetka učinkovanja</b>	22.02.2023 08:30:06
<b>vrsta pravice / zaznambe</b>	712 - zaznamba izvršbe
<b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>	
organ, ki vodi postopek	Okrajno sodišče v Mariboru
opr. št. postopka	I 422/2023
dodatni opis:	
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. I 422/2023 z dne 21.2.2023.	



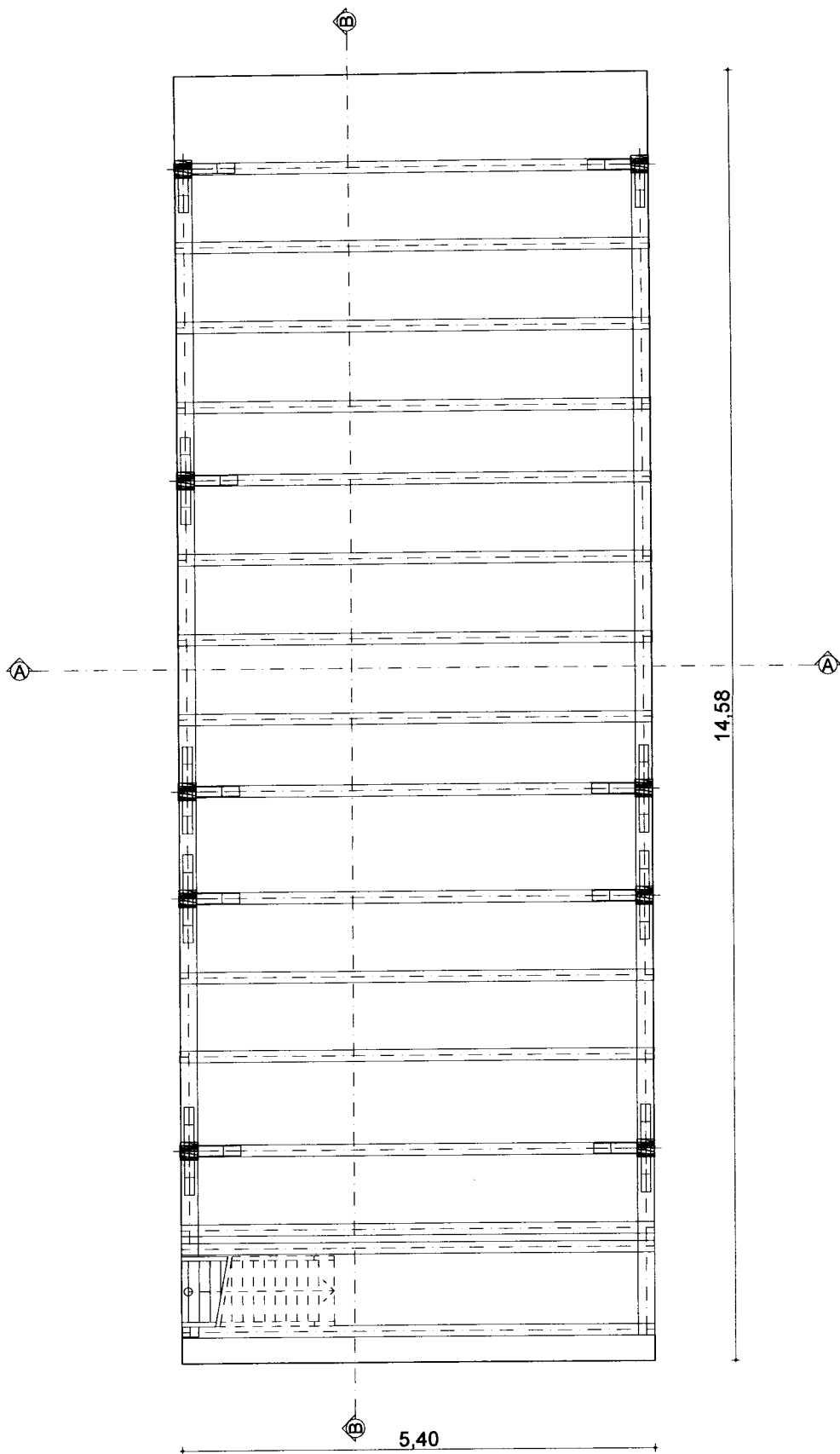
STAVBA NA PARCELI št. 102/6 k.o. CIRINGA











Vsebinska lista:			
TLORISI STAVBE			
Projekant:	Identifikacijska oznamba projektna dokumentacije :	Vodja projekta:	
Sodni cenilec:	Tloris pritličja	David Cafnik, dipl. inž. gradb.; IZS G-2612	
David Cafnik	Naziv gradnje:	Sodelavci:	
Jarčava ulica 39	STAVBA	David Cafnik, dipl. inž. gradb.; IZS G-2612	
Maribor			
Št. projekta:			
Naročnik:	Vrsta načrta:	Vrsta proj. dokumentacije:	Merilo:
Okrajno sodišče v	POSNETEK STANJA		
Mariboru			
Črčova ulica 1			
Maribor			
		Datum:	Ident. oznaka lista:
		oktober 2023	04.3.1.3

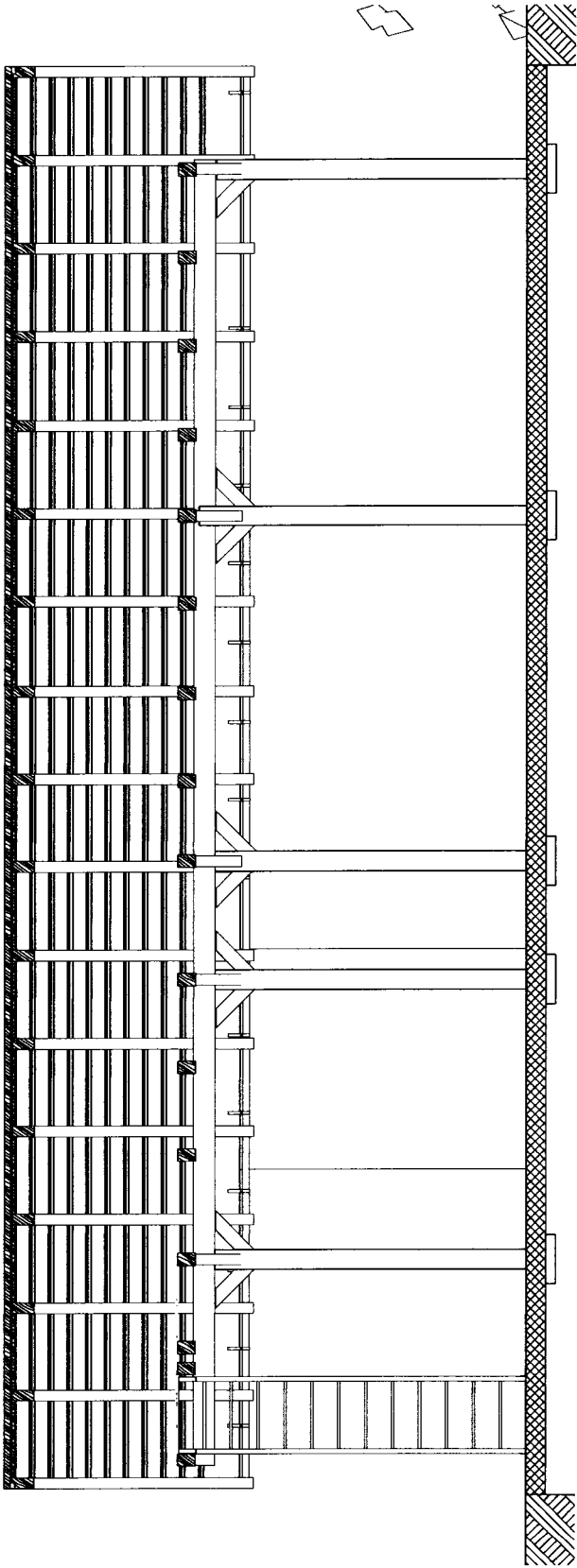
A

B

B

A

Vsebinska lista:		TLORISI STAVBE	
Projektant: Sodni cenilec David Cafnik Jarčeva ulica 39 Maribor	Identifikacijska oznamba projektna dokumentacije:	Vodja projekta: David Cafnik, dipl. inž.gradb.; IZS G-2812	
Št. projekta:	Naziv gradnje: <b>STAVBA</b>	Sodelavci: David Cafnik, dipl.inž.gradb.; IZS G-2812	
Naročnik: Okrajno sodišče v Mariboru Caflova ulica 1 Maribor	Vrsta načrta: <b>POSNETEK STANJA</b>	Vrsta proj. dokumentacije: Merilo:	
		Datum: oktober, 2023	
		Ident. oznaka lista: 04.3.1.4	



Vsebinska lista:		PREREZI	
Projektant: Sodni cenilec David Cafnik Jarčeva ulica 39 Maribor	Identifikacijska oznamba projektna dokumentacije :		Vodja projekta : David Cafnik, dipl. inž. gradb., IZS G-2612
	Prerez B-B		Sodelavci: David Cafnik, dipl.inž.gradb., IZS G-2612
Št. projekta:		STAVBA	
Naročnik: Okrajno sodišče v Mariboru Caflova ulica 1 Maribor	Vrsta načrta:		Vrsta proj. dokumentacije : Merilo:
	POSNETEK STANJA		Datum: oktober, 2023
		Ident. oznaka lista: 04.3.2.2	



OBČINA  
KUNGOTA

Plintovec 1, 2201 Zgornja Kungota

t: +386 (0)2 655 05 05  
obcina@kungota.si  
www.kungota.si

Datum: 11. 10. 2023

Številka: 35100-276/2023

**Sodni cenilec David Cafnik**  
**Jarčeva ulica 39**

**2000 Maribor**

Občina Kungota, občinski urad na podlagi 179. Člena Zakona o splošnem upravnem postopku (Ur. l. RS, št. 24/2006, ZUP-UPB2, 05/06, 126/07, 65/08, 47/09, 48/09, 8/2010), 279. člena Zakona o urejanju prostora, (Uradni list RS št. 199/2021) in vloge stranke, izdaja

## LOKACIJSKO INFORMACIJO

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

- katastrska občina: 587-CIRINGA
- številka zemljiške parcele / parcel: 102/6
- vrste zgrajenih objektov na zemljišču: /

### 2. NAMENSKA RABA PROSTORA

Št. parcele	Delež	Oznaka EUP	Oznaka namenske rabe	Naziv podrobne namenske rabe
102/6 (del)	76,7 %	OP-01	K1	območja kmetijskih zemljišč: najboljša kmetijska zemljišča
102/6 (del)	23,0 %	OP-01	K2	območja kmetijskih zemljišč: druga kmetijska zemljišča

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

Št. parcele	Veljavni prostorski akti	Prostorski akti v pripravi
102/6	Odlok o Občinskem prostorskem načrtu občine Kungota (MUV, št. 21/2018 (z dne 28.9.2018), 27/2019 (z dne 30.12.2019))	Na dan izstavitve potrdila je v pripravi sprememba prostorskega akta - Odlok o Občinskem prostorskem načrtu občine Kungota (MUV, št. 21/2018, 27/2019). Sklep o začetku postopka 23.12.2021, rok sprejema 2023/2024.
/	/	/

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

Št. parcele: /

Pravna podlaga: /

### 4. ZAČASNI UKREPI

- ☐ prepoved spreminjanja meje parcele z združitvijo ali delitvijo parcel, komasacijo ali izravnavo meje
- ☐ prepoved izdaje gradbenih in drugih dovoljenj, vezanih na gradnjo in uporabo objektov, ali prepoved izvajanja drugih gradbenih posegov



- ☐ prepoved urejanja trajnih nasadov ali izvajanja negradbenih posegov v prostor
- ☐ prepoved spreminjanja izvedbene regulacije prostora v občinskih prostorskih izvedbenih aktih (v primeru DPN)

*Občina nima sprejetih veljavnih pravnih podlag za izvajanje začasnih ukrepov.*

## 5. PREDKUPNA PRAVICA

- ☐ Zemljiška parcela se nahaja v območju predkupne pravice občine

Pravna podlaga:

Odlok o predkupni pravici občine Kungota (MUV 27/2021).

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

Št. parcele: /

Pravna podlaga: /

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

- oznaka in naziv razvojne stopnje zemljišča:

/

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

Št. parcele: /

Pravna podlaga: *Občina Kungota nima sprejetih pravnih podlag.*

## 7. SOGLASJE ZA SPREMINJANJE MEJE PARCELE

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

Št. parcele: /

Pravna podlaga: *Občina Kungota nima sprejetih pravnih podlag.*

- ☐ vlagatelj tega podatka ni zahteval

## 8. PRAVNI REŽIMI

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

Št. parcele	Pravni režim	Pravna podlaga
/	/	/

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

Št. parcele	Vrsta in širina varovalnega pasu	Pravna podlaga
102/6 (del)	varovalni pas javne poti (JP) - 4 m	Odlok o občinskih cestah (Uradni list RS, št. 85/1999, 88/2001; MUV, št. 6/2008)
102/6 (del)	varovalni pas vodovodnega omrežja: primarno omrežje - 3 m	Gradbeni zakon (Uradni list RS, št. 199/21 in 105/22 - ZZNSPP)

### 8.3. Omejitve:

Št. parcele	Pravni režim	Pravna podlaga
102/6	erozijsko območje: opozorilno območje - strogo varovanje	Zakon o vodah (Uradni list RS, št. 67/02, 2/04 - ZZdrI-A, 41/04 - ZVO-1, 57/08, 57/12, 100/13, 40/14, 56/15 in 65/20)
102/6 (del)	požarno ogrožen gozd: 4. stopnja požarne ogroženosti: majhna ogroženost	Pravilnik o varstvu gozdov (Uradni list RS, št. 114/09, 31/16 in 52/22)

### 9. PRILOGA: IZSEK GRAFIČNEGA DELA PROSTORSKEGA AKTA

☒ *izsek grafičnega dela prostorskega akta:*

Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Kungota (MUV, št. 21/2018, 27/2019)

☐ vlagatelj tega podatka ni zahteval

### 10. PLAČILO UPRAVNE TAKSE:

Takse prosto na podlagi Zakona o sodiščih (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 45/08, 96/09, 86/10 – ZJNepS, 33/11, 75/12 – ZSPDLS-A, 63/13, 17/15, 23/17 – ZSSve, 22/18 – ZSICT, 16/19 – ZNP-1, 104/20, 203/20 – ZIUPOPdve in 18/23 – ZDU-10).

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

Svetovalec za varstvo okolja  
in urejanje prostora

Davorin PIVEC, dipl. inž. prom.  
Višji svetovalec III



Vročeno:

- stranka



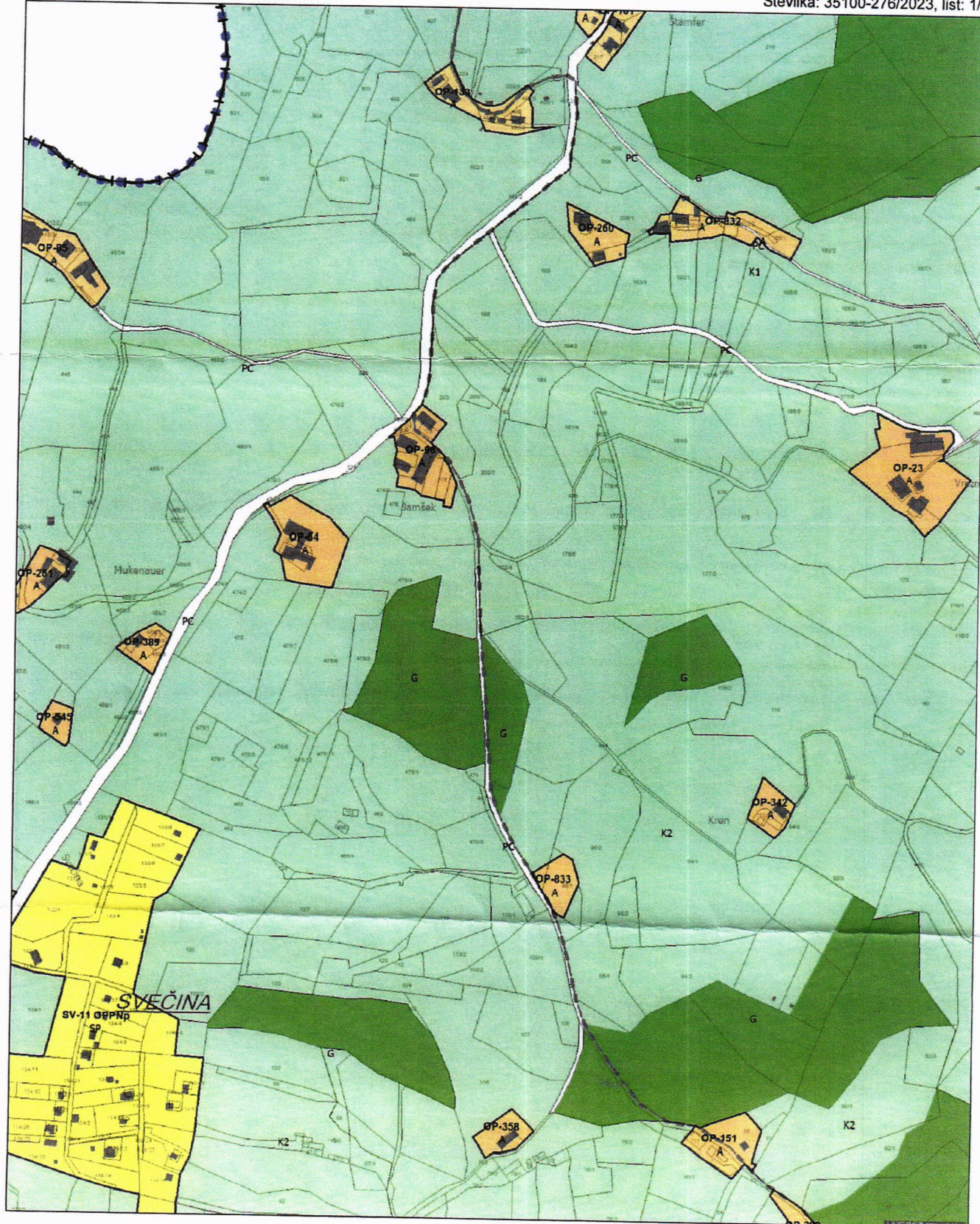


## OBČINA KUNGOTA

OBČINSKI PROSTORSKI NAČRT OBČINE KUNGOTA  
(Medobčinski uradni vestnik, št. 21/18, 27/19)

Izsek iz Občinskega prostorskega načrta  
občine KUNGOTA - namenska raba

Številka: 35100-276/2023, list: 1/2



0 100 200 300 m

MERILO 1:5000

Kopija je enaka originalu.

Datum: 11.10.2023





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

<b>ZK-12</b>	meja in oznaka območja enote urejanja prostora	OPPNv	veljaven občinski podrobni prostorski načrt		
<b>DPA-1</b>	meja in oznaka območja državnega prostorskega načrta	OPPNp	predviden občinski podrobni prostorski načrt		
<b>OBMOČJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ</b>					
	območja stanovanj		območja zelenih površin		<b>OBMOČJA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ</b>
SS	stanovanjske površine		površine za oddih, rekreacijo in šport		<b>K1</b> najboljša kmetijska zemljišča
SK	površine podeželskega naselja		parki		<b>K2</b> druga kmetijska zemljišča
SP	površine počitniških hiš		druge urejene zelene površine		<b>OBMOČJA GOZDNIH ZEMLJIŠČ</b>
SB	stanovanjske površine za posebne namene		pokopališča		gozdna zemljišča
	območja centralnih dejavnosti				<b>OBMOČJA VODNIH ZEMLJIŠČ</b>
<b>OB</b>	osrednja območja centralnih dejavnosti		območja prometnih površin		celinske vode
<b>OD</b>	druga območja centralnih dejavnosti	<b>PC</b>	površine cest		
	območja proizvodnih dejavnosti				
<b>GO</b>	gospodarske cone	<b>O</b>	območja okoljske infrastrukture		
	posebna območja				
	površine za turizem		površine razpršene poselitve		
	športni centri	<b>AA</b>	površine avtohtone razpršene poselitve		
	površine drugih območij	<b>AD</b>	površine degradirane razpršene poselitve		

### 4. PRIKAZ OBMOČIJ ENOT UREJANJA PROSTORA IN GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE

<b>ZK-12</b>	meja in oznaka območja enote urejanja prostora	OPPNv	veljaven občinski podrobni prostorski načrt		
<b>DPA-1</b>	meja in oznaka območja državnega prostorskega načrta	OPPNp	predviden občinski podrobni prostorski načrt		
<b>Prometna infrastruktura</b>					
	obstoječe		obstoječe		obstoječe
	predvideno		predvideno		predvideno
<b>UP</b>	ostale državne ceste	<b>VP</b>	cekovodi za pitno vodo	<b>UN</b>	elektroenergetski vodi
<b>LC</b>	lokalne ceste	<b>VO</b>	cekovodi za odpadno vodo	<b>PL</b>	plinovodi
<b>CP</b>	kolesarske in druge poti			<b>TK</b>	kommunikacijski vodi