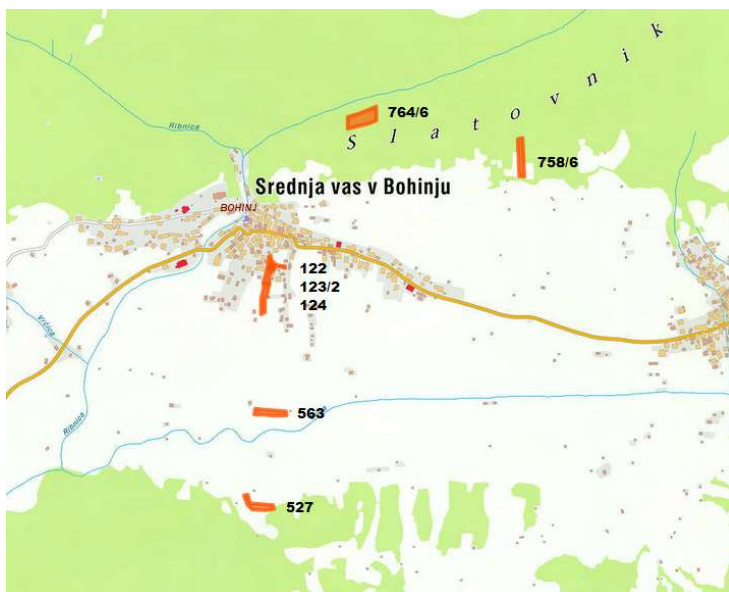


POROČILO O OCENI TRŽNE VREDNOSTI LASTNINSKE PRAVICE NA NEPREMIČNINI

Nepremičnina ID znak: parcela 2197 122
Nepremičnina ID znak: parcela 2197 123/2
Nepremičnina ID znak: parcela 2197 124
Nepremičnina ID znak: parcela 2197 527
Nepremičnina ID znak: parcela 2197 563
Nepremičnina ID znak: parcela 2197 758/6
Nepremičnina ID znak: parcela 2197 764/6



Dolžnik: Miha Šurc, Srednja vas v Bohinju 92, Srednja vas v Bohinju

Izvršilna zadeva I 58/2021

Ocena vrednosti nepremičnine na dan 09.12.2021

Ljubljana, december 2021

mag. Alenka Zornada, Povšetova ulica 91, 1000 Ljubljana
Sodna cenilka za področje gradbeništvo – podpodročje nepremičnine

Republika Slovenija
Okrajno sodišče v Radovljici
Gorenjska cesta 15
4240 Radovljica

Zadeva : Ocena tržne vrednosti nepremičnine ID znak: parcela 2197 122, parcela 2197 123/2, parcela 2197 124, parcela 2197 527, parcela 2197 563 parcela 2197 758/6, parcela 2197 764/6 – Srednja vas v Bohinju 92

V skladu z vašo zahtevo smo izvršili nalogo ocenjevanja vrednosti nepremičnine skladno z domnevami in vsebovanimi omejitvenimi pogoji. Namen ocenjevanja vrednosti je ocena tržne vrednosti nepremičnine za izvršilnega postopka. Ocenjena tržna vrednost predstavlja najverjetnejšo prodajno ceno posesti na dan ocenjevanja za katero naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala premoženje na datum ocenjevanja vrednosti v transakciji med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, kjer sta stranki delovali seznanjeno, previdno in brez prisile.

V skladu s sklepom št. I 58/2021 z dne 10.08.2021 sem bila imenovana za sodno cenilko nepremičnin. V ta namen je bil opravljen pregled razpoložljivih podatkov, analiza trga nepremičnin in izveden zunanji ogled nepremičnin dne 21.09.2021.

Ocenjevale nepremičnine so v občini Bohinj in predstavljajo zemljišča v k.o. Bohinjska srednja vas. Na zemljišču parc.št. 123/2, k.o. Bohinjska Srednja vas stoji stanovanjska stavba ID 2197-644. Stanovanjska stavba je bila po podatkih iz evidence GURS zgrajena leta 1957, leta 2005 je bila obnovljena streha, leta 2006 fasada, okna in instalacije pa leta 2004. Stavba ima po podatkih iz evidence GURS 236,60 m² neto tlorisne in 157,20 m² uporabne površine. Etažnost stavbe je K+P+M. Za stavbo zgrajeno pred letom 1968 se smatra, da ima gradbeno in uporabno dovoljenje po samem Gradbenem zakonu. Na zemljišču parc. št. 122, k.o. Bohinjska Srednja vas stoji garaža, ki ima ID 2197-645. Zgrajena je bila 1975, površina 27 m² (podatki iz evidence GURS). Za obe stavbi katastrski vpis ni izveden.

Seznam ocenjevanih zemljišč:

nepremičnina ID znak	površina v m ²	namenska raba
2197 122	1090	stavbna zemljišča 92%, kmetijska zemljišča 8%
2197 123/2	418	stavbna zemljišča
2197 124	1129	najboljša kmetijska zemljišča
2197 527	1364	najboljša kmetijska zemljišča
2197 563	1349	najboljša kmetijska zemljišča
2197 758/6	1644	najboljša kmetijska zemljišča 42%, gozdna zemljišča 58%
2197 764/6	3143	gozdna zemljišča

Imetnika lastninske pravice ocenjevanih nepremičnin in deleži lastništva:

nepremičnina ID znak	imetniki lastninske pravice
2197 122	Miha Šurc, Srednja vas v Bohinju 92, 4267 Srednja vas v Bohinju, delež 17/20 in Dominik Šurc, Brahmsweg 15, DE 73257 Kongen, Nemčija, v deležu 3/20
2197 123/2	Miha Šurc, Srednja vas v Bohinju 92, 4267 Srednja vas v Bohinju, delež 17/20 in Dominik Šurc, Brahmsweg 15, DE 73257 Kongen, Nemčija, v deležu 3/20
2197 124	Miha Šurc, Srednja vas v Bohinju 92, 4267 Srednja vas v Bohinju, delež 3/4 in Dominik Šurc, Brahmsweg 15, DE 73257 Kongen, Nemčija, v deležu 1/4
2197 527	Miha Šurc, Srednja vas v Bohinju 92, 4267 Srednja vas v Bohinju, delež 3/4 in Dominik Šurc, Brahmsweg 15, DE 73257 Kongen, Nemčija, v deležu 1/4
2197 563	Miha Šurc, Srednja vas v Bohinju 92, 4267 Srednja vas v Bohinju, delež 3/4 in Dominik Šurc, Brahmsweg 15, DE 73257 Kongen, Nemčija, v deležu 1/4
2197 758/6	Miha Šurc, Srednja vas v Bohinju 92, 4267 Srednja vas v Bohinju, delež 3/4 in Dominik Šurc, Brahmsweg 15, DE 73257 Kongen, Nemčija, v deležu 1/4
2197 764/6	Miha Šurc, Srednja vas v Bohinju 92, 4267 Srednja vas v Bohinju, delež 3/4 in Dominik Šurc, Brahmsweg 15, DE 73257 Kongen, Nemčija, v deležu 1/4

Na nepremičnini ID znak: parcela 2197 122 je vknjižena ena hipoteka, ena neprava stvarna služnost in prepoved odtujitve. Na nepremičnini ID znak: parcela 2197 123/2 je vknjižena ena hipoteka, prepoved odtujitve in štiri stvarne služnosti. Na nepremičnini ID znak: parcela 2197 124 je vknjižena ena hipoteka in ena neprava stvarna služnost. Na nepremičnini ID znak: parcela 2197 527, parcela 2197 563, parcela 2197 758/6, parcela 2197 764/6 je vknjižena ena hipoteka.

V skladu z ZIZ stvarne služnosti na nepremičnini v primeru prodaje ne ugasnejo:

- če so bile vpisane v Zemljiško knjigo pred pravicami zastavnih upnikov oziroma upnika, na čigar predlog je sodišče dovolilo izvršbo, ter upnika zemljiškega dolga
- če so bile vpisane v zemljiško knjigo za pravicami zastavnih upnikov oziroma upnika, na čigar predlog je sodišče dovolilo izvršbo, in upnika zemljiškega dolga ter so bile ustanovljene na podlagi pravnega posla in njihovem obstoju do izdaje odredbe o prodaji ne nasprotujejo zastavni upniki oziroma upniki zemljiškega dolga, ali
- če so bile ustanovljene na podlagi sodne ali upravne odločbe.

S prodajo nepremičnine tudi ne ugasnejo osebne služnosti, stvarna bremena in stavbne pravice, ki so bile vpisane v zemljiški knjigi pred pravicami zastavnih upnikov oziroma upnika, na čigar predlog je sodišče dovolilo izvršbo ter upniki zemljiškega dolga. S prodajo nepremičnine tudi ne ugasnejo služnosti v javno korist. Druge osebne služnosti, stvarna bremena in stavbne pravice s prodajo nepremičnine ugasnejo, razen če se imetniki teh pravic s kupcem kako drugače dogovorijo.

Vknjižene stvarne služnosti ne vplivajo na oceno vrednosti.

V času pripravljanja tega poročila smo pregledali predmetno posest, sosesko in primerljive prodaje podobnih nepremičnin. Z upoštevanjem navedenega in vsebine priloženega poročila ter na osnovi omejitvenih pogojev je naše mnenje, da ocenjena tržna vrednost znaša:

Ocenjena tržna vrednost nepremičnine po ID znakih, na dan 09.12.2021, zaokroženo znaša:

ID znak nepremičnine	vrednost v EUR	ocenjeni delež	vrednost ocenjenega deleža	vrednost deleža solastnika
2197 122	111.800,00	17/20	95.000,00	16.800,00
2197 123/2	223.000,00	17/20	189.500,00	33.500,00
2197 124	2.750,00	3/4	2.060,00	690,00
2197 527	3.300,00	3/4	2.500,00	800,00
2197 563	3.290,00	3/4	2.460,00	830,00
2197 758/6	2.200,00	3/4	1.600,00	600,00
2197 764/6	1.700,00	3/4	1.300,00	400,00

Nepremičnine so ocenjene v celoti in v solastniškem deležu. Zemljišča se lahko proda posamično.

V kolikor imate glede zaključkov in vsebine tega poročila kakršnakoli vprašanja, nas prosim obvestite. Ocenjena tržna vrednost in ostale informacije o ocenjevani nepremičnini so razvidne iz priloženega cenitvenega poročila.

S spoštovanjem,

Ljubljana, december 2021

mag. Alenka Zornada



Zornada

1 VSEBINA

1	VSEBINA	3
2	POVZETEK	4
2.1	OBSEG DELA	4
2.2	IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNINE	4
2.3	NAROČNIK IN UPORABNIK OCENE VREDNOSTI	4
2.4	IZVAJALEC OCENE VREDNOSTI	4
2.5	PODATKI O LASTNIKU NEPREMIČNINE	4
2.6	OSNOVNI PODATKI O NEPREMIČNINI	4
2.7	NAMEN OCENE VREDNOSTI	4
2.8	PRAVICE NA NEPREMIČNINAH	5
2.9	PODLAGA OCENJEVANJA VREDNOSTI	5
2.10	DATUM OCENE VREDNOSTI	6
2.11	DATUM OGLEDA	6
2.12	DATUM IZDELAVE POROČILA	6
2.13	OBSEG OPRAVLJENIH RAZISKAV	6
2.14	VRSTA IN VIR INFORMACIJ	6
2.15	POROČANJE	7
2.16	SPLOŠNI OMEJITVENI POGOJI	7
2.17	PREDPOSTAVKE	7
2.18	STANDARDI VREDNOTENJA	7
2.19	NAČINI OCENJEVANJA VREDNOSTI	8
2.20	KONČNA VREDNOST	9
3	PREDSTAVITEV NEPREMIČNINE	10
3.1	IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNINE	10
3.2	ANALIZA OKOLJA, TRGA NEPREMIČNIN IN SOSESKE	10
3.3	URBANISTIČNI PREDPISI	19
3.4	OPIS OCENJEVANE NEPREMIČNINE	19
3.5	POVRŠINE NEPREMIČNINE	28
4	ANALIZA PODATKOV	29
4.1	IZHODIŠČA	29
4.2	ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE ZEMLJIŠČA	29
4.3	OCENJEVANJE VREDNOSTI PO NAČINU TRŽNIH PRIMERJAV	29
5	KONČNA USKLADITEV VREDNOSTI	41
6	LITERATURA IN VIRI	42
7	IZJAVA OCENJEVALKE	43
8	PRILOGE	44

2 POVZETEK

2.1 OBSEG DELA

- Pregledali smo dokumente in informacije v zvezi z obravnavano nepremičnino (tako javne informacije kot tudi aktualne informacije naročnika) in opravili ogled predmetne nepremičnine;
- Preučili smo omejitve, ki se nanašajo na nepremičninske pravice za obravnavano nepremičnino.
- Predmet ocenjevanja so nepremičnine, ki so glede na svoje značilnosti na trgu pogosto predmet prodaje in oddaje na prostem trgu;
- Opravljena je analiza okolja (analiza regije, mesta in soseske, družbenega in socialnega okolja ter gospodarskega okolja);
- Nepremičnino smo si ogledali in jo fotografirali;
- Nadalje je opravljena analiza trga nepremičnin, kjer podrobneje obravnavamo trg stanovanjskih nepremičnin. Opravljena je analiza ponudbe in povpraševanja, ki v osnovi temeljijo na podatkih GURS razkritih v polletnih in letnih poročilih obravnavanega obdobja, ki so povezani z ostalimi pridobljenimi informacijami (javno dostopne baze, lastna baza, nepremičninski agenti...);
- Ocenjevanje je izvedeno preko spodaj navedenih načinov in metod. Ob tem smo preverili uporabnost načina tržnih primerjav;
- Vse ugotovitve so predstavljene v obliki pisnega poročila.

2.2 IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNINE

Nepremičnine so bile identificirane dne 9.12.2021.

2.3 NAROČNIK IN UPORABNIK OCENE VREDNOSTI

Naročnik poročila je Okrajno sodišče v Radovljici.

2.4 IZVAJALEC OCENE VREDNOSTI

Poročilo o oceni vrednosti nepremičnine je izdelala mag. Alenka Zornada, sodna cenilka nepremičnin.

2.5 PODATKI O LASTNIKU NEPREMIČNINE

Imetnika lastninske pravice ocenjevanih nepremičnin in deleži lastništva:

nepremičnina ID znak	imetniki lastninske pravice
2197 122	Miha Šurc, Srednja vas v Bohinju 92, 4267 Srednja vas v Bohinju, delež 17/20 in Dominik Šurc, Brahmsweg 15, DE 73257 Kongen, Nemčija, v deležu 3/20
2197 123/2	Miha Šurc, Srednja vas v Bohinju 92, 4267 Srednja vas v Bohinju, delež 17/20 in Dominik Šurc, Brahmsweg 15, DE 73257 Kongen, Nemčija, v deležu 3/20
2197 124	Miha Šurc, Srednja vas v Bohinju 92, 4267 Srednja vas v Bohinju, delež 3/4 in Dominik Šurc, Brahmsweg 15, DE 73257 Kongen, Nemčija, v deležu 1/4
2197 527	Miha Šurc, Srednja vas v Bohinju 92, 4267 Srednja vas v Bohinju, delež 3/4 in Dominik Šurc, Brahmsweg 15, DE 73257 Kongen, Nemčija, v deležu 1/4
2197 563	Miha Šurc, Srednja vas v Bohinju 92, 4267 Srednja vas v Bohinju, delež 3/4 in Dominik Šurc, Brahmsweg 15, DE 73257 Kongen, Nemčija, v deležu 1/4
2197 758/6	Miha Šurc, Srednja vas v Bohinju 92, 4267 Srednja vas v Bohinju, delež 3/4 in Dominik Šurc, Brahmsweg 15, DE 73257 Kongen, Nemčija, v deležu 1/4
2197 764/6	Miha Šurc, Srednja vas v Bohinju 92, 4267 Srednja vas v Bohinju, delež 3/4 in Dominik Šurc, Brahmsweg 15, DE 73257 Kongen, Nemčija, v deležu 1/4

2.6 OSNOVNI PODATKI O NEPREMIČNINI

Ocenjevane nepremičnine so v občini Bohinj in predstavljajo zemljišča v k.o. Bohinjska srednja vas. Na zemljišču parc.št. 123/2, k.o. Bohinjska Srednja vas stoji stanovanjska stavba ID 2197-644. Stanovanjska stavba je bila po podatkih iz evidence GURS zgrajena leta 1957, leta 2005 je bila obnovljena streha, leta 2006 fasada, okna in instalacije pa leta 2004. Stavba ima po podatkih iz evidence GURS 236,60 m2 neto tlorisne in 157,20 m2 uporabne površine. Etažnost stavbe je K+P+M. Za stavbo zgrajeno pred letom 1968 se smatra, da ima gradbeno in uporabno dovoljenje po samem Gradbenem zakonu. Na zemljišču parc. št. 122, k.o. Bohinjska Srednja vas stoji garaža, ki ima ID 2197-645. Zgrajena je bila 1975, površina 27 m2 (podatki iz evidence GURS). Za obe stavbi katastrski vpis ni izveden.

2.7 NAMEN OCENE VREDNOSTI

Namen ocenjevanja vrednosti je ocena tržne vrednosti nepremičnine za potrebe izvršilne zadeve I 58/2021.

2.8 PRAVICE NA NEPREMIČNINAH

Načela, vsebovana v splošnih standardih, veljajo tudi za ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah. Ta standard vključuje dodatne zahteve za ocenjevanja vrednosti pravic na nepremičninah. Pravice na nepremičninah navadno opredeljuje država ali zakon v posamezni pravni ureditvi, pogosto so urejene z nacionalno zakonodajo ali lokalnimi predpisi. Pred začetkom ocenjevanja vrednosti pravice na nepremičnini mora ocenjevalec vrednosti dobro poznati ustrezni pravni okvir, ki vpliva na pravico, katere vrednost se ocenjuje. Pravica na nepremičnini je pravica do lastništva, nadzora, uporabe ali zasedbe zemljišča in objektov. Obstajajo tri osnovne vrste pravic: a) nadrejena (lastninska) pravica na kateri koli določeni površini zemljišča. Imetnik te pravice ima trajno absolutno pravico posedovanja in razpolaganja s tem zemljiščem in vsemi objekti na njem, vendar ob upoštevanju vseh podrejenih pravic in vseh zakonsko izvršljivih omejitev; b) podrejena pravica, ki daje imetniku pravico izključnega posedovanja in razpolaganja z določeno površino zemljišča ali objektov za določeno obdobje, npr. na podlagi določil najemne pogodbe; in/ali c) pravica do uporabe zemljišča ali objektov, vendar brez pravice izključnega posedovanja ali razpolaganja, npr. pravica prehajanja zemljišča ali njegova uporaba samo za določeno dejavnost.

Neopredmetena sredstva niso vključena v klasifikacijo pravic na nepremičninah. Seveda pa je neopredmeteno sredstvo lahko povezano s temi pravicami in pomembno vpliva na vrednost nepremičninskih sredstev. Zato je izredno pomembno, da je v obsegu dela natančno opredeljeno, kaj mora biti vključeno v nalogo ocenjevanja vrednosti in kaj iz nje izključeno.

Čeprav se v različnih pravnih ureditvah za opis teh vrst pravic na nepremičninah uporabljajo različni izrazi, so zasnove neomejene absolutne pravice do lastništva, izključne pravice za omejeno obdobje ali neizključne pravice za določen namen skupne za večino držav oziroma pravnih ureditev. Nepremičnost zemljišč in objektov pomeni, da se pri izmenjavi prenaša pravica, ki jo nekdo ima, ne pa fizično zemljišče in objekt. Zato se vrednost nanaša na pravice na nepremičnini, ne pa na fizično zemljišče in objekte.

Za skladnost z zahtevo, da je treba določiti sredstvo, katerega vrednost se ocenjuje, je treba vključiti:

a) opis pravice na nepremičnini, katere vrednost je treba oceniti, in b) opredelitev vseh nadrejenih in podrejenih pravic, ki vplivajo na ocenjevano pravico.

Za skladnost z zahtevo, da je treba navesti obseg raziskav ter vrsto in vir informacij, na katere se zanašamo je treba upoštevati: a) potrebne dokaze za preveritev pravice na nepremičnini in vseh pomembnih povezanih pravic, b) obseg kakršnega koli pregleda, c) odgovornost za informacije o površini zemljišča in površini objektov, d) odgovornost za potrditev natančnega opisa in stanja vsakega objekta, e) obseg raziskave v naravi, natančen opis in ustreznost komunalnih priključkov, f) obstoj kakršnih koli informacij o stanju tal in temeljev, g) odgovornost za prepoznavanje dejanskih ali možnih okoljskih tveganj, h) zakonska dovoljenja ali omejitve rabe posesti in katerega koli objekta kakor tudi vse pričakovane ali možne spremembe zakonskih dovoljenj ali omejitev.

2.9 PODLAGA OCENJEVANJA VREDNOSTI

Podlage vrednosti opisujejo temeljne premise, na katerih bodo temeljile poročane vrednosti. Izredno pomembno je, da podlaga (podlage) vrednosti ustreza(-jo) pogojem in namenu ocenjevanja vrednosti, ker podlaga vrednosti lahko vpliva na izbiro ali celo narekuje ocenjevalčevo izbiro metod, vhodnih podatkov in predpostavk ter s tem vpliva tudi na končno mnenje o vrednosti. Od ocenjevalca vrednosti se lahko zahteva, da uporablja podlage vrednosti, ki so določene z zakonom, predpisom, zasebno pogodbo ali drugim dokumentom. Take podlage je treba ustrezno tolmačiti in uporabiti. Čeprav se pri ocenah vrednosti uporabljajo številne različne podlage vrednosti, ima večina teh določene skupne sestavine: predpostavljeni posel, predpostavljeni datum posla in predpostavljene stranke posla. Glede na podlago vrednosti bi lahko imel predpostavljeni posel več oblik: hipotetični posel, dejanski posel, nakupni (ali vstopni) posel, prodajni (ali izstopni) posel in/ali posel na določenem ali hipotetičnem trgu s posebej določenimi značilnostmi. Predpostavljeni datum posla bo vplival na to, katere informacije in podatke bo ocenjevalec vrednosti upošteval pri ocenjevanju vrednosti. Pri večini podlag vrednosti je prepovedano upoštevati informacije ali razpoloženje na trgu, ki udeležencem na dan merjenja oz. ocenjevanja vrednosti ne bi bilo znano ali ga s primerno skrbnostjo ne bi mogli spoznati. Večina podlag vrednosti odraža predpostavke v zvezi s strankami v poslu in te stranke tudi do določene mere opisuje. Stranke v poslu bi lahko imele eno ali več dejanskih ali domnevnih značilnosti, na primer, da: so hipotetične, so znane ali določene, so članice prepoznane ali opisane skupine možnih strank, zanje na predpostavljeni dan veljajo posebni pogoji ali motivacije (npr. pritisk) in/ali imajo predpostavljeno raven poznavanja. Poleg podlag vrednosti, ki so opredeljene v MSOV-jih in so našteje v nadaljevanju, je v MSOV-jih tudi odprt seznam drugih podlag vrednosti, ki niso opredeljene v MSOV-jih, pač pa so predpisane s posameznim zakonom določene pravne ureditve ali pa priznane in sprejete z

mednarodnim sporazumom. Podlage vrednosti, opredeljene v MSOV-jih Tržna vrednost, Tržna najemnina, Pravična vrednost, Vrednost za naložbenika, Sinergijska vrednost, Likvidacijska vrednost. Ocenjevalec vrednosti mora pri ocenjevanju vrednosti pravic na nepremičninah izbrati ustrezno podlago ali podlage vrednosti.

Za večino podlag vrednosti velja, da mora ocenjevalec vrednosti upoštevati najgospodarnejšo rabo nepremičnine, ki se lahko razlikuje od njene sedanje rabe. Taka presoja je zlasti pomembna za pravice na nepremičninah, ki se od ene do druge vrste rabe lahko spreminjajo, tako da imajo možnost razvoja. Predmetna cenitev je napravljena v skladu z namenom. Kot podlaga vrednosti je upoštevana tržna vrednost.

2.10 DATUM OCENE VREDNOSTI

Podana ocena vrednosti se nanaša na datum 09.12.2021.

2.11 DATUM OGLEDA

Zunanji ogled je bil izveden dne 21.09.2021. Na ogledu upnik in dolžnik nista bila prisotna.

2.12 DATUM IZDELAVE POROČILA

Datum izdelave poročila je 09.12.2021.

2.13 OBSEG OPRAVLJENIH RAZISKAV

Za potrebe ocene smo uporabili podatke naročnika, podatke iz lastnega arhiva, javne podatke zemljiške knjige, podatke Geodetske uprave Republike Slovenije, kjer uporabljamo javni vpogled v podatke o nepremičninah, javni vpogled v evidenco trga nepremičnin in vpogled v podatke o nepremičninah za registrirane uporabnike. Smo plačljiv uporabnik portala nepremicnine.net in uporabljamo njihove podatke in analize pri izdelavi ocene vrednosti. Smo plačljiv uporabnik portala trgnepremicnin.si in uporabljamo njihove podatke. Smo plačljiv uporabnik PEG gradbeni portal in uporabljamo njihove podatke. Pri izdelavi analiz imamo na voljo dovolj tržnih informacij, da nalogo ocenjevanja lahko sprejmemo in izvedemo. Raziskave morajo obsegati uvodno analizo okolja (analizo regije, mesta in soseske, družbenega in socialnega okolja, gospodarskega okolja, okoljske problematike ipd.), specifično analizo (nepremičninski trg, nabavna vrednost, amortizacija, prihodki in odhodki, mera kapitalizacije, zgodovina lastništva, uporaba), analizo konkurenčne ponudbe in povpraševanja na mikro in makro ravni, analizo najgospodarnejše uporabe, kot da je zemljišče brez sestavin (objektov, zunanje ureditve, trajnih nasadov) in zemljišče z obstoječimi sestavinami.

Za skladnost z MSOV-ji se mora ocenjevanje vrednosti, vključno s pregledi ocenjevanja vrednosti, izvajati v skladu z vsemi načeli, določenimi v MSOV-jih, ki so primerna *namenu ocenjevanja*, ter po določilih in pogojih, navedenih v obsegu dela. Raziskave, opravljene med izvajanjem naloge ocenjevanja vrednosti, morajo ustrezati namenu ocenjevanja vrednosti in podlagi oz. podlagam vrednosti. Skicevanje na ocenjevanje vrednosti ali nalogo ocenjevanja vrednosti v tem standardu vključuje tudi pregled ocenjevanja vrednosti. Pri izvedbi ocenjevanja vrednosti smo pregledali smo dokumente in informacije v zvezi z obravnavano nepremičnino (opisne podatke o nepremičnini iz spletnega portala Geodetske uprave ter ažurne podatke, ki nam jih je dostavil naročnik), proučili smo omejitve, ki se nanašajo na nepremičninske pravice za obravnavano nepremičnino, analizirali smo sosesko in najboljšo uporabo nepremičnine, zbrali, preverili, analizirali in uskladili smo podatke o realiziranih prodajah primerljivih nepremičnin glede na lokacijo, velikost in starost nepremičnine.

2.14 VRSTA IN VIR INFORMACIJ

Pri izdelavi ocene vrednost zaupamo v podatke iz javnih evidenc, kot so zemljiška knjiga, zemljiški kataster, kataster stavb in evidenca trga nepremičnin oziroma Trgoskop. Pridobljene podatke analiziramo in navzkrižno preverjamo. Pri proučevanju verodostojnosti in zanesljivosti dostavljenih informacij naj bi ocenjevalci vrednosti upoštevali okoliščine, kot so na primer namen ocenjevanja vrednosti, pomembnost informacij za sklepne ugotovitve ocenjevanja vrednosti, strokovnost in izkušnje vira informacij v zvezi z obravnavano zadevo in ali je vir informacij neodvisen od pregledovanega sredstva in/ali prejemnika ocene vrednosti.

2.15 POROČANJE

Bistveno je, da poročilo o ocenjevanju vrednosti sporoča informacije, potrebne za pravilno razumevanje ocenjevanja vrednosti ali pregleda ocenjevanja vrednosti. Poročilo mora predvidenim uporabnikom zagotoviti jasno razumevanje ocenjevanja vrednosti.

2.16 SPLOŠNI OMEJITVENI POGOJI

- Razdelitev ocene vrednosti na posamezne sestavine je lahko narejena samo v primeru, kadar standard vrednotenja to posebej zahteva. Tako razdeljena vrednost posamezne sestavine se ne more uporabiti v kakšnem drugem poročilu o oceni vrednosti.
- Ocenjevalec ni dolžan spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačne okoliščine od tistih, ki veljajo na datum ocenjevanja, če ni to posebej dogovorjeno.
- Podatki v poročilu so napisani in izračunani s pomočjo programa Microsoft Office. Morebitna odstopanja v izračunanih vrednostih so možna ob uporabi drugega orodja.

2.17 PREDPOSTAVKE

Poleg navedbe podlage vrednosti je treba pogosto postaviti tudi eno ali več predpostavk za jasno opredelitev bodisi stanja sredstva v hipotetični menjavi bodisi okoliščin, v katerih se predpostavlja menjava sredstva. Take predpostavke lahko pomembno vplivajo na vrednost. Te vrste predpostavk se običajno razvrščajo v dve kategoriji predpostavljena dejstva, ki so ali bi lahko bila skladna s tistimi, ki obstajajo na datum ocenjevanja vrednosti in predpostavljena dejstva, ki se razlikujejo od tistih, ki obstajajo na datum ocenjevanja vrednosti. Predpostavke v zvezi z dejstvi, ki so ali bi lahko bila skladna s tistimi, ki obstajajo na datum ocenjevanja vrednosti, so lahko posledica omejevanja obsega raziskav in poizvedb, ki jih je opravil ocenjevalec vrednosti.

- V postopku ocenjevanja smo uporabili podatke, ki smo jih pridobili s strani lastnika nepremičnine, s strani naročnika ocene, iz uradnih evidenc in podatkov iz lastnega arhiva.
- Ocena vrednosti temelji na informacijah, ki so bile ocenjevalcu znane v času izdelave poročila.
- Informacije, ocene in mnenje, ki jih vsebuje to poročilo, se nanašajo le na zadevno vrednotenje in ne smejo biti uporabljeni izven tega konteksta.
- Poročilo je dovoljeno uporabljati za dogovorjen namen, po poravnanih finančnih obveznostih.
- Ocena vrednosti velja le za v poročilu navedeni namen uporabe in datum vrednotenja.
- Poročilo o oceni vrednosti v sedanjih razmerah ni akt, ki bi ga moral naročnik oz. lastnik nepremičnine obvezno upoštevati in ga ne obvezuje k sklenitvi posla za ceno, ki bi bila identična z ocenjeno vrednostjo. Poročilo o oceni vrednosti je zgolj informacija o vrednosti stvari.
- Treba je razumeti, da dejanska cena, dosežena v transakciji, ki vključuje ocenjevano nepremičnino, lahko odstopa od ocenjene tržne vrednosti zaradi različnih vzrokov, kot so motivacija obeh strank, pogajalske sposobnosti strank, struktura (npr. finančna) transakcije in drugih vzrokov, specifičnih za transakcijo.
- Vrednost nepremičnine je ocenjena na stanje v času ogleda ob predpostavki, da je nepremičnina bremen, stvari in oseb prosta.
- Predpostavljamo, da gre za odgovorno lastništvo in odgovorno upravljanje z nepremičnino, ki je predmet ocenjevanja.
- Za podatke, ki so jih preskrbele tretje osebe, se predpostavlja, da so zanesljivi.
- Predpostavljamo, da ni nobenih skritih okoliščin oziroma nevidnega stanja na objektih ali zemljišču, zaradi katerih naj bi bila nepremičnina več ali manj vredna, na katere ga naročnik ni posebej opozoril.
- Predpostavlja se, da je nepremičnina zgrajena v skladu z veljavnimi prostorskimi akti, veljavno celotno okoljsko in ekološko zakonodajo, razen če iz poročila ni razvidno drugače.
- Predpostavlja se, da zemljišče ali zgradba ne vsebuje nikakršnih škodljivih materialov ali snovi.
- Ocenjena vrednost ne vsebuje davkov in taks.

2.18 STANDARDI VREDNOTENJA

Ocenjevanje vrednosti smo izvajali v skladu s sprejeto Hierarhijo standardov ocenjevanja vrednosti (Uradni list RS številka 106/2010) in v skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV 2020), Slovenskimi poslovno finančnimi standardi št. 2, (Ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah, Uradni list RS št. 106/2013) Stvarnopravnim zakonikom (uradni list RS št. 87/2002).

2.19 NAČINI OCENJEVANJA VREDNOSTI

Cilj pri izbiri načinov in metod ocenjevanja vrednosti za neko sredstvo je poiskati najprimernejšo metodo v določenih okoliščinah. Nobena metoda ni primerna za vsako morebitno situacijo. V postopku izbire naj bi upoštevali vsaj primerno podlago(-e) vrednosti in premiso(-e) vrednosti, določeno(-e) s pogoji in namenom ocenjevanja vrednosti, ustrezne prednosti in slabosti možnih načinov in metod ocenjevanja vrednosti, primernost vsake metode glede na vrsto sredstva in načine ali metode, ki jih uporabljajo udeleženci na ustreznih trgih in razpoložljivost zanesljivih informacij, potrebnih za uporabo metod(-e). Od ocenjevalcev vrednosti se ne zahteva uporaba več kot ene metode za ocenjevanje vrednosti enega sredstva, zlasti kadar ocenjevalec vrednosti zelo zaupa v natančnost in zanesljivost posamezne metode glede na dejstva in okoliščine posla ocenjevanja vrednosti. Vendar pa naj bi ocenjevalci vrednosti razmislili o uporabi več načinov in metod in proučili več kot en sam način ali eno samo metodo, ki bi jih lahko uporabili za določitev vrednosti. To bi prišlo v poštev, zlasti kadar nimajo dovolj stvarnih ali opazovanih vhodnih podatkov, ki bi omogočali, da bi že z eno samo metodo lahko prišli do zanesljive sklepne ugotovitve o ocenjeni vrednosti. Kadar se uporabi več kot en sam način ali metoda ali celo več metod v okviru enega samega načina, naj bi bil sklep o vrednosti na podlagi teh več načinov in/ali metod utemeljen, celoten postopek analiziranja in usklajevanja različnih vrednosti v eno samo sklepno ugotovitev brez povprečenja pa naj bi ocenjevalec vrednosti opisal v poročilu.

Način tržnih primerjav:

Pravice na nepremičnini so običajno heterogene (tj. z različnimi značilnostmi). Celo če imajo zemljišče in objekti enake fizične značilnosti kot druge, ki se izmenjujejo na trgu, bodo različne njihove lokacije. Ne glede na razlike pa se za ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah običajno uporablja način tržnih primerjav. Da bi predmet ocenjevanja vrednosti lahko primerjali s ceno drugih pravic na nepremičninah, naj bi ocenjevalci vrednosti potrdili splošno sprejete in ustrezne enote primerjave, ki jih upoštevajo udeleženci trga, in to odvisno od vrste sredstva, katerega vrednost se ocenjuje. Enote primerjave, ki se običajno uporabljajo, so med drugim: a) cena na kvadratni meter objekta ali na hektar zemljišča, b) cena na sobo, c) cena na enoto proizvoda, npr. donosi pridelkov.

Enota primerjave je uporabna le, če je v vsaki analizi dosledno izbrana in uporabljena tako za nepremičnino, katere vrednost se ocenjuje, kot za primerljivo nepremičnino. Če je le mogoče, naj bi bila uporabljena enota primerjave taka, kot jo običajno uporabljajo udeleženci na zadevnem trgu.

Pri vseh primerljivih podatkih o cenah si v postopku ocenjevanja vrednosti lahko pomagamo s primerjavo različnih značilnosti nepremičnine in posla, iz katerega izhajajo podatki, z nepremičnino, katere vrednost se ocenjuje. V skladu z Načini in metode ocenjevanja vrednosti bi bilo treba upoštevati v nadaljevanju navedene razlike. Posebne razlike, ki bi jih morali upoštevati pri ocenjevanju vrednosti pravic na nepremičninah, so med drugim razlike med: a) vrsto pravice, za katero smo dobili podatke o ceni, in vrsto pravico, katere vrednost se ocenjuje; b) različnimi lokacijami, c) kakovostjo zemljišč ali starostjo in značilnostmi objektov; d) dovoljeno rabo ali namembnostjo (v skladu s prostorsko zakonodajo) za vsako nepremičnino; e) okoliščinami, v katerih je bila cena določena, in zahtevano podlago vrednosti; f) datumom veljavnosti dobljenega podatka o ceni in datumom ocenjevanja vrednosti; g) tržnimi pogoji v času zadevnih poslov in kako so se razlikovali od pogojev na datum ocenjevanja vrednosti.

Na donosu zasnovan način:

Za oceno vrednosti pod okvirnim naslovom na donosu zasnovanega načina se uporabljajo različne metode s skupno značilnostjo, da vrednost temelji na dejanskem ali ocenjenem donosu, ki ga ustvarja ali bi ga lahko ustvaril lastnik pravice. Pri naložbenih nepremičninah bi bil ta donos lahko v obliki najemnine; v objektu, ki ga zaseda lastnik, bi bila to lahko domnevna najemnina (ali prihranjena najemnina) na podlagi cene, ki bi jo lastnik moral plačati za najem enakovrednega prostora.

Za nekatere pravice na nepremičninah je zmožnost nepremičnine za ustvarjanje dobička tesno povezana z določeno rabo ali poslovno dejavnostjo (na primer pri hotelih, golfska igrišča itd.). Če je objekt primeren samo za določeno vrsto dejavnosti, je donos pogosto povezan z dejanskimi ali možnimi denarnimi tokovi, ki bi jih dobil lastnik tega objekta iz poslovne dejavnosti. Kadar se za ocenitev vrednosti uporabi potencial premoženja, se to pogosto imenuje metoda dobička. Za pravice na nepremičninah se lahko uporabijo različne oblike modelov diskontiranega denarnega toka. Te se med seboj razlikujejo v podrobnostih, vsem pa je skupna osnovna značilnost, da je denarni tok za določeno prihodnje obdobje preračunan na sedanjo vrednost z uporabo diskontne mere. Vsota sedanjih vrednosti za posamezna obdobja predstavlja oceno kapitalske vrednosti. Diskontna mera v modelu diskontiranega denarnega toka temelji na časovni vrednosti denarja ter na tveganjih in nadomestilih za tveganja, povezanih z zadevnim denarnim tokom.

Nabavno vrednostni način:

Nabavno vrednostni način se na splošno uporablja za ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah s pomočjo metode zmanjšane nadomestitvene vrednosti. Uporablja se lahko kot glavni način, kadar ni dokazov o cenah iz poslov za podobno premoženje ali kadar ni mogoče opredeliti dejanskega ali fiktivnega denarnega toka, ki bi pritekal lastniku zadevne pravice. V nekaterih primerih se nabavno vrednostni način lahko uporabi celo, kadar so na razpolago dokazi o cenah v tržnih poslih ali ugotovljiv tok donosa ali prihodkov, in sicer kot drugi ali potrditveni način.

V prvem koraku je treba izračunati nadomestitveno vrednost, ki je običajno strošek nadomestitve nepremičnine s sodobno enakovredno nepremičnino na datum ocenjevanja vrednosti. Izjema je le, kadar bi morala biti nadomestna nepremičnina kopija nepremičnine, katere vrednost se ocenjuje, tako da zagotavlja tržnemu udeležencu enako koristnost. V takem primeru bi namesto nadomestitvenega stroška ponovne izgradnje morali uporabiti strošek kopiranja (reprodukcije) zadevnega objekta. Nadomestitvena vrednost mora vključevati vse s tem povezane stroške, kot so vrednost zemljišča, infrastrukture, projektantski honorarji in stroški financiranja, ki bi jih imel tržni udeleženec z ustvarjanjem enakovrednega sredstva. Strošek sodobne nadomestne nepremičnine je treba nato znižati za fizično, funkcionalno, tehnološko in ekonomsko zastarelost. Cilj te prilagoditve zaradi zastarelosti je ocenitev, koliko manj (lahko) bi bilo za morebitnega kupca vredno zadevno premoženje od enake sodobne nepremičnine. Pri zastarelosti se upoštevajo fizično stanje, funkcionalnost in ekonomska koristnost nepremičnine, katere vrednost se ocenjuje, v primerjavi s sodobno enako nepremičnino.

2.20 KONČNA VREDNOST

Načini ocenjevanja vrednosti so medsebojno neodvisni, čeprav vsak način temelji na istih gospodarskih načelih. Namen vseh načinov je pridobiti indikacijo vrednosti, vendar pa je sklep o končni oceni vrednosti odvisen od upoštevanja vseh uporabljenih podatkov in procesov ter uskladitve indikacij vrednosti, ki so pridobljene z različnimi načini. Ob upoštevanju vseh dobljenih podatkov, hkrati s predpostavkami, ob upoštevanju trenutnih tržnih razmer ter predvsem namena ocenjevanja, med dobljenimi vrednostmi izberemo način tržnih primerjav in znotraj tega metodo primerljivih poslov in objav. Ocenjujemo, da je tržna vrednost ocenjevanih nepremičninskih pravic in izboljšav zaokroženo enaka:

Ocenjena tržna vrednost nepremičnine po ID znakih, na dan 09.12.2021, zaokroženo znaša:

ID znak nepremičnine	vrednost v EUR	ocenjeni delež	vrednost ocenjenega deleža	vrednost deleža solastnika
2197 122	111.800,00	17/20	95.000,00	16.800,00
2197 123/2	223.000,00	17/20	189.500,00	33.500,00
2197 124	2.750,00	3/4	2.060,00	690,00
2197 527	3.300,00	3/4	2.500,00	800,00
2197 563	3.290,00	3/4	2.460,00	830,00
2197 758/6	2.200,00	3/4	1.600,00	600,00
2197 764/6	1.700,00	3/4	1.300,00	400,00

Ljubljana, december 2021

mag. Alenka Zornada

Zornada



3 PREDSTAVITEV NEPREMIČNINE

3.1 IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNINE

Imetnika lastninske pravice ocenjevanih nepremičnin in deleži lastništva:

nepremičnina ID znak	imetniki lastninske pravice
2197 122	Miha Šurc, Srednja vas v Bohinju 92, 4267 Srednja vas v Bohinju, delež 17/20 in Dominik Šurc, Brahmsweg 15, DE 73257 Kongen, Nemčija, v deležu 3/20
2197 123/2	Miha Šurc, Srednja vas v Bohinju 92, 4267 Srednja vas v Bohinju, delež 17/20 in Dominik Šurc, Brahmsweg 15, DE 73257 Kongen, Nemčija, v deležu 3/20
2197 124	Miha Šurc, Srednja vas v Bohinju 92, 4267 Srednja vas v Bohinju, delež 3/4 in Dominik Šurc, Brahmsweg 15, DE 73257 Kongen, Nemčija, v deležu 1/4
2197 527	Miha Šurc, Srednja vas v Bohinju 92, 4267 Srednja vas v Bohinju, delež 3/4 in Dominik Šurc, Brahmsweg 15, DE 73257 Kongen, Nemčija, v deležu 1/4
2197 563	Miha Šurc, Srednja vas v Bohinju 92, 4267 Srednja vas v Bohinju, delež 3/4 in Dominik Šurc, Brahmsweg 15, DE 73257 Kongen, Nemčija, v deležu 1/4
2197 758/6	Miha Šurc, Srednja vas v Bohinju 92, 4267 Srednja vas v Bohinju, delež 3/4 in Dominik Šurc, Brahmsweg 15, DE 73257 Kongen, Nemčija, v deležu 1/4
2197 764/6	Miha Šurc, Srednja vas v Bohinju 92, 4267 Srednja vas v Bohinju, delež 3/4 in Dominik Šurc, Brahmsweg 15, DE 73257 Kongen, Nemčija, v deležu 1/4

Na nepremičnini ID znak: parcela 2197 122 je vknjižena ena hipoteka, ena neprava stvarna služnost in prepoved odtujitve.

Na nepremičnini ID znak: parcela 2197 123/2 je vknjižena ena hipoteka, prepoved odtujitve in štiri stvarne služnosti.

Na nepremičnini ID znak: parcela 2197 124 je vknjižena ena hipoteka in ena neprava stvarna služnost.

Na nepremičnini ID znak: parcela 2197 527 je vknjižena ena hipoteka.

Na nepremičnini ID znak: parcela 2197 563 je vknjižena ena hipoteka.

Na nepremičnini ID znak: parcela 2197 758/6 je vknjižena ena hipoteka.

Na nepremičnini ID znak: parcela 2197 764/6 je vknjižena ena hipoteka.

V skladu z ZIZ stvarne služnosti na nepremičnini v primeru prodaje ne ugasnejo:

- če so bile vpisane v Zemljiško knjigo pred pravicami zastavnih upnikov oziroma upnika, na čigar predlog je sodišče dovolilo izvršbo, ter upnika zemljiškega dolga
- če so bile vpisane v zemljiško knjigo za pravicami zastavnih upnikov oziroma upnika, na čigar predlog je sodišče dovolilo izvršbo, in upnika zemljiškega dolga ter so bile ustanovljene na podlagi pravnega posla in njihovega obstoju do izdaje odredbe o prodaji ne nasprotujejo zastavni upniki oziroma upniki zemljiškega dolga, ali
- če so bile ustanovljene na podlagi sodne ali upravne odločbe.

S prodajo nepremičnine tudi ne ugasnejo osebne služnosti, stvarna bremena in stavbne pravice, ki so bile vpisane v zemljiški knjigi pred pravicami zastavnih upnikov oziroma upnika, na čigar predlog je sodišče dovolilo izvršbo ter upniki zemljiškega dolga.

S prodajo nepremičnine tudi ne ugasnejo služnosti v javno korist.

Druge osebne služnosti, stvarna bremena in stavbne pravice s prodajo nepremičnine ugasnejo, razen če se imetniki teh pravic s kupcem kako drugače dogovorijo.

Vknjižene stvarne služnosti ne vplivajo na oceno vrednosti.

Več je razvidno iz priloženih ZK izpisov, ki so v prilogi tega poročila.

3.2 ANALIZA OKOLJA, TRGA NEPREMIČNIN IN SOSESKE

Analiza trga nepremičnin

Analiza trga nepremičnin je raziskovanje nepremičninskih potreb in zahtev (povpraševanja), proizvodov, ki tekmujejo pri zadovoljevanju teh potreb in zahtev (ponudba), ter sinteza in razumevanje obeh.

Takšna analiza je nepogrešljiv pripomoček različnim udeležencem trga nepremičnin – uporabljajo jo gradbeniki in razvojna podjetja, investitorji in kreditne institucije, arhitekti in planerji, tržniki, lokalne oblasti in država, najemniki in lastniki, upravitelji nepremičnin ter seveda prodajalci in kupci. Glede na primarne uporabnike posamezne analize se izbira globina in obseg analize, ki pa navadno poteka v naslednjih korakih: opredelitev tržnega območja, analiza ekonomskega, demografskega in institucionalnega okolja, analiza ponudbe in povpraševanja, analiza trenutnega stanja na trgu, projekcije in zaključki. Nepremičnina je prostorsko odmerjen del zemeljske površine, skupaj z vsemi sestavinami (18. člen, Stvarnopravni zakonik – SPZ, Uradni list RS št. 87/02). Enotnost nepremičnine (superficies solo cedit) pomeni pravno povezanost zemljišča in objekta. Vse, kar je po namenu trajno spojeno ali je trajno na nepremičnini, nad ali pod njo, je sestavina nepremičnine, razen če zakon ne določa drugače (8. člen SPZ).

Splošne značilnosti trga nepremičnin

Trg nepremičnin se odziva na spremembe ponudbe in povpraševanja na podoben način kot trgi na drugih področjih. Nepremičninski trg je tako, kot vsi drugi trgi, splet naravnih mehanizmov. Trg nepremičnin je namreč izrazito lokaliziran in segmentiran. Nepremičnina je neločljivo povezana s svojo lokacijo, kar pomeni, da med posameznimi lokalnimi območji ni navzkrižne cenovne elastičnosti.

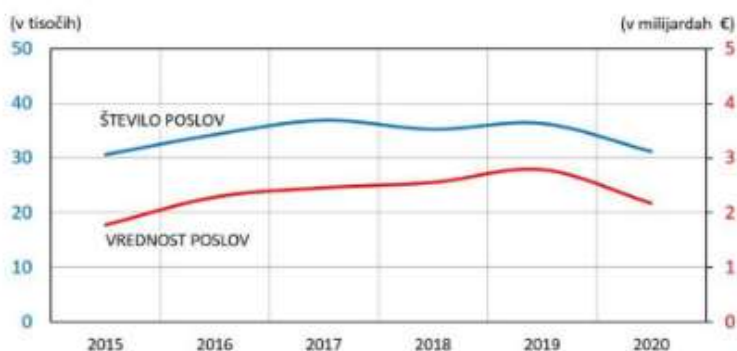
Ker so nepremičnine locirane na fiksnih lokacijah, na njihovo uporabo, razvoj in vrednost močno vpliva okolje trga. Analize in napovedi razvoja okolja trga nepremičnin so tako nepogrešljiv del vsake analize. Dejavnike okolja lahko v grobem delimo na tri večje skupine vpliva kot so fizični demografski dejavniki, ekonomski dejavniki in institucionalni dejavniki. Sile sprememb na trgih nepremičnin se med seboj prepletajo in družno ali pa obratno vplivajo na trge, tako je njihova analiza ključnega pomena za analizo trgov nepremičnin. Te skupine nam lahko služijo le kot ogrodje analize, saj lahko na posameznem podtrgu in ravni analize dodamo še kakšen dejavnik in zanemarimo katerega izmed naštetih.

Analiza trga nepremičnin v Sloveniji za leto 2020

Epidemija Covid-19 je po vsem svetu v vseh pogledih zaznamovala preteklo leto. Odločilno je vplivala tudi na dejavnost nepremičninskega trga pri nas. Normalno nepremičninsko trgovanje je bilo zaradi državnih ukrepov za zaježitev epidemije najprej onemogočeno v času prve razglasitve epidemije spomladi, nato pa še od razglasitve drugega vala epidemije oktobra do sredine letošnjega februarja oziroma prehoda epidemije v tako imenovano oranžno fazo.

Za leto 2020 je bilo v Sloveniji za sedaj evidentiranih okoli 31.200 sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, katerih skupna vrednost je znašala okoli 2,2 milijarde evrov. Na podlagi preliminarne podatkov za leto 2020 ocenjujemo, da se je število sklenjenih kupoprodajnih poslov v preteklem letu v primerjavi z letom 2019 dejansko zmanjšalo za manj kot 15 odstotkov, medtem ko se je njihova skupna vrednost zmanjšala za okoli 20 odstotkov.

Glede na omejitve trgovanja z nepremičninami je bil v preteklem letu padec števila sklenjenih kupoprodajnih poslov in njihove skupne vrednosti zaradi epidemije Covid-19 manjši od pričakovanega. Slika: Število in skupna vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, letno 2015 – 2020

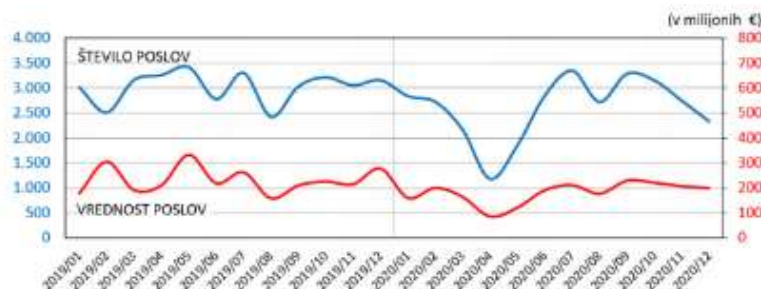


Vpliv epidemije na promet z nepremičninami je najbolj razviden iz gibanja mesečnega števila sklenjenih kupoprodajnih pogodb in njihove skupne vrednosti v letu 2020 ter primerjave z letom 2019.

Marca, po prvi razglasitvi epidemije in ukrepov za njeno zaježitev, ki so vključevali tudi ustavitev izvajanja storitev nepremičninskega posredovanja oziroma terenskih ogledov nepremičnin, se je število sklenjenih kupoprodajnih pogodb (evidentiranih jih je bilo okoli 2.200) v primerjavi s februarjem zmanjšalo za dobrih 20 odstotkov, njihova skupna vrednost (okoli 164 milijonov evrov) pa za slabih 20 odstotkov. V primerjavi z marcem 2019 je bilo število sklenjenih poslov manjše za slabo tretjino, njihova skupna vrednost pa za okoli 15 odstotkov.

Aprila je bilo število kupoprodajnih pogodb še za 45 odstotkov manjše kot marca, njihova skupna vrednost pa skoraj za polovico. V primerjavi s februarjem 2020 sta bila število in vrednost sklenjenih nepremičninskih poslov manjša za dobrih 55 odstotkov, v primerjavi z aprilom 2019 je bilo njihovo število manjše za okoli 65 odstotkov, njihova vrednost pa za okoli 60 odstotkov.

Slika: Število in vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine po mesecih, Slovenija, januar 2019 – december 2020



Maja, ko so ukrepi nehali veljati, se je promet z nepremičninami, predvsem na račun pospešenega sklepanja poslov s stanovanjskimi nepremičninami, začel hitro povečevati. V primerjavi z aprilom 2020 se je število sklenjenih poslov povečalo za dobrih 55 odstotkov, njihova skupna vrednost pa za več kot 40 odstotkov. V primerjavi z majem 2019 je bilo sicer število poslov še vedno manjše za okoli 45 odstotkov, njihova skupna vrednost pa za okoli 65 odstotkov.

Junija se je število sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine v primerjavi z majem povečalo še za slabih 55 odstotkov, njihova skupna vrednost pa za skoraj 60 odstotkov. Število sklenjenih pogodb je že za nekaj odstotkov preseglo junijskega leta 2019, medtem ko je bila njihova skupna vrednost, na račun manjše prodaje poslovnih nepremičnin, za okoli 15 odstotkov manjša.

Julija se je naraščanje prometa z nepremičninami nadaljevalo. Število poslov se je v primerjavi z junijem povečalo za okoli 15 odstotkov, njihova skupna vrednost pa za 10 odstotkov. V primerjavi z julijem 2019 je bilo število sklenjenih poslov skorajda enako, njihova skupna vrednost pa, iz istega razloga kot junija, za 20 odstotkov manjša.

Avgusta, ko na slovenskem nepremičninskem trgu praviloma vlada mrtvilo, se je število sklenjenih kupoprodajnih pogodb v primerjavi z julijem zmanjšalo za slabih 20 odstotkov, njihova skupna vrednost pa za dobrih 15 odstotkov. Kljub temu sta bila število sklenjenih poslov in njihova skupna vrednost v primerjavi z avgustom 2019 za okoli 10 odstotkov višja. Očitno so prodajalci in kupci še vedno poizkušali nadoknaditi spomladanski izpad nepremičninskega trgovanja. Tudi septembra sta bila število in skupna vrednost sklenjenih poslov za skoraj 10 odstotkov večja kot septembra leto prej.

Oktobra, z razglasitvijo drugega vala epidemije, ko je prišlo do ponovne prepovedi izvajanja nepremičninskih ogledov, sta število in skupna vrednost sklenjenih nepremičninskih pogodb v primerjavi s septembrom padla za slabih 5 odstotkov in sta bila za dobre 3 odstotke manjša kot oktobra 2019.

Upad prometa z nepremičninami se je nadaljeval tudi v novembru in decembru. Po izkušnjah sodeč za ta dva meseca sicer še nismo evidentirali vseh sklenjenih poslov, vendar je že iz začasnih podatkov razvidno, da je bil padec števila sklenjenih poslov bistveno manjši kot po prvi razglasitvi epidemije. Po naših ocenah je bilo število sklenjenih kupoprodajnih pogodb novembra 2020 v primerjavi z novembrom 2019 manjše za okoli 10 odstotkov, decembra 2020 pa v primerjavi z decembrom 2019 za skoraj 30 odstotkov. Pri tem ne gre zanemariti, da je prepoved opravljanja nepremičninskih ogledov, ki seveda bistveno vpliva na manjše število realiziranih kupoprodaj, ostala v veljavi vse do februarja letos.

Po preliminarnih podatkih je lani delež v skupni vrednosti sklenjenih nepremičninskih poslov za stanovanjske nepremičnine (stanovanja in hiše) znašal 66 odstotkov (oziroma dobre 1,4 milijarde evrov), za zemljišča za gradnjo stavb, ki so v več kot 90-ih odstotkih primerov namenjena gradnji stanovanjskih stavb, slabih 13 odstotkov (oziroma okoli 280 milijonov evrov), za poslovne nepremičnine (pisarne, trgovski, storitveni in gostinski lokali) 11 odstotkov (oziroma slabih 240 milijonov evrov), skupno za kmetijska in gozdna zemljišča pa slabe 4 odstotke (oziroma skoraj 80 milijonov evrov).

Preglednica: Vrednost kupoprodajnih pogodb in deleži prometa po vrstah nepremičnin, Slovenija, leti 2019 in 2020

VRSTA NEPREMIČNINE	Leto 2019 - vrednost (v mio €)	Leto 2019 - delež	Leto 2020 - vrednost (v mio €)	Leto 2020 - delež
Stanovanja	1033	36,5 %	856	38,4 %
Hiše	650	22,9 %	606	27,2 %
Zemljišča za gradnjo stavb	288	10,2 %	299	13,4 %
Trgovski, storitveni in gostinski lokali	449	15,9 %	117	5,3 %
Pisarne	104	3,7 %	107	4,8 %
Industrijske nepremičnine	92	3,3 %	80	3,6 %
Kmetijska zemljišča	60	2,1 %	57	2,6 %
Pozidana zemljišča	49	1,7 %	36	1,6 %
Gozdna zemljišča	25	0,9 %	22	1,0 %
Turistični objekti	28	1,0 %	15	0,7 %
Garaže in parkirni prostori	32	1,1 %	14	0,6 %
Ostale nepremičnine	22	0,8 %	21	0,9 %

Deleži prometa s stanovanjskimi nepremičninami, predvsem hišami, in z zazidljivimi stavbnimi zemljišči so se leta 2020 v primerjavi z letom 2019 opazno povečali. V največji meri na račun pričakovano manjšega prometa z lokali, ki je v letu 2019, zaradi neobičajno velikega števila prodaj večjih trgovskih centrov, odločilno vplival na rekordno vrednost nepremičninskih poslov pri nas. Deloma pa tudi, ker je bil v času epidemiološke krize upad števila sklenjenih poslov za večino ostalih vrst nepremičnin večji kot za stanovanja, predvsem pa za hiše in zemljišča za gradnjo (stanovanjskih) stavb.

Število in obseg transakcij z zemljišči

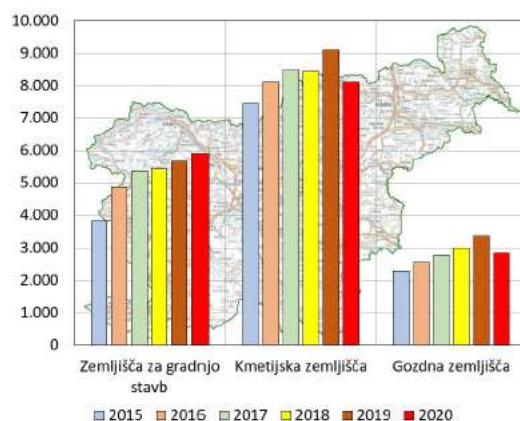
Epidemija je vplivala tudi na obseg transakcij z zemljišči, vendar v manjši meri kot na obseg transakcij s stavbami oziroma deli stavb. Število kupoprodaj zazidljivih zemljišč se je kljub epidemiji celo povečalo, medtem ko je bil upad števila realiziranih kupoprodaj kmetijskih in gozdnih zemljišč manjši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

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

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

Padec števila transakcij s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči je bil izrazit predvsem po spomladanski zaustavitvi javnega življenja oziroma v prvem valu epidemije. Pomajskem preklcu epidemije je nato mesečno število sklenjenih transakcij do oktobra presegalo tistega v enakem obdobju leta 2019. Novembra in decembra je bilo zaradi drugega vala epidemije ponovno zaznati upad števila transakcij s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči, ki pa je bil bistveno manjši kot spomladi.

Slika: Število evidentiranih prodaj zemljišč za gradnjo stavb, kmetijskih in gozdnih zemljišč, Slovenija, letno 2015 – 2020



Zemljišča za gradnjo stavb

Za leto 2020 smo evidentirali okoli 5.900 transakcij z zazidljivimi zemljišči za gradnjo stavb, s skupno prodano površino nekaj manj kot 700 hektarov. 79 odstotkov prodanih zemljišč oziroma 58 odstotkov skupne prodane površine zemljišč za gradnjo stavb so predstavljala zemljišča za gradnjo stanovanjskih hiš, 1 odstotek prodaj oziroma skupne prodane površine so predstavljala zemljišča za gradnjo večstanovanjskih stavb, 7 odstotkov prodaj oziroma 11 odstotkov prodane površine zemljišča za gradnjo poslovnih zgradb, 6 odstotkov prodaj oziroma 21 odstotkov prodane površine zemljišča za gradnjo industrijskih zgradb, preostanek pa zemljišča za gradnjo drugih zgradb.

Število kupoprodaj zemljišč za gradnjo stavb je bilo leta 2020 v primerjavi z letom 2019 večje za 4 odstotke, njihova skupna prodana površina pa 6 odstotkov.

Kmetijska zemljišča

Za kmetijska zemljišča smo leta 2020 evidentirali okoli 8.100 transakcij. Skupna prodana površina zemljišč je znašala okoli 4300 hektarov. V primerjavi z letom 2019 se je število kupoprodaj kmetijskih zemljišč zmanjšalo za 11 odstotkov, njihova skupna prodana površina pa za 24 odstotkov. V letih od 2015 do 2019 je bil, ne glede na običajna medletna nihanja v skupni prodani površini, prisoten več ali manj stalen trend rasti števila realiziranih transakcij.

Preglednica: cene in površine prodanih kmetijskih zemljišč, po tržnih analitičnih območjih (TAO) in lokalnih analitičnih območjih (LAO), leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75.percentil)	Površina zemljišča (mediana m ²)
TAO PREKMURJE	549	0,89	1,10	1,55	3.500
LAO PREKMURJE - NIŽINA	280	1,02	1,50	1,99	3.900
LAO PREKMURJE - GRIČEVJE	269	0,75	0,98	1,20	3.200
TAO ŠTAJERSKO OBMOČJE	536	1,30	1,98	2,50	5.600
LAO SPODNJA DRAVSKA DOLINA	249	1,90	2,30	2,60	5.700
LAO SLOVENSKE GORICE	248	1,07	1,50	2,00	5.900
LAO HALOZE	39	0,84	1,07	1,88	3.600
TAO DOLENJSKO OBMOČJE IN BELA KRAJINA	577	0,92	1,12	1,52	3.100
LAO VZHODNO POSAVSKO HRIBOVJE Z BIZELJSKIM	199	0,79	1,03	1,34	3.700
LAO NOVO MESTO Z OKOLICO	121	1,10	1,50	2,00	3.200
LAO BELA KRAJINA	113	0,77	1,00	1,45	2.100
LAO KRŠKO-BREŽIŠKO OBMOČJE	86	1,00	1,10	1,29	3.900
LAO GORJANCI	58	0,89	1,20	1,62	2.300
TAO NOTRANJSKA	178	0,71	0,99	1,29	2.300
TAO KOČEVSKO OBMOČJE IN SUHA KRAJINA	105	0,81	1,20	2,11	2.500
TAO SAVINJSKO OBMOČJE	238	1,02	1,65	2,70	3.700
LAO SAVINJSKI HRIBI IN ZASAVJE	174	0,88	1,36	2,00	3.700
LAO SAVINJSKA DOLINA	64	2,00	3,00	4,00	3.300
TAO ALPSKO OBMOČJE	20	1,94	2,76	3,12	2.400
TAO GORENJSKO OBMOČJE	78	4,00	5,27	6,43	4.600
LAO KRANJ Z OKOLICO	61	4,38	6,00	7,00	4.900
LAO ŠKOFIJELOŠKO HRIBOVJE	17	1,92	2,59	4,50	3.300
TAO OSREDNJE SLOVENSKE OBMOČJE	192	1,24	2,14	3,50	3.800
LAO OSREDNJA SLOVENIJA - GRIČEVJE	133	1,04	1,70	2,51	3.700
LAO LJUBLJANSKA KOTLINA	59	2,90	3,50	5,00	4.000
TAO IDRIJSKO HRIBOVJE	31	0,95	1,22	1,99	2.500
TAO KRAS, VIPAVSKA DOLINA, GORIŠKA BRDA	133	1,54	2,23	2,99	2.200
LAO VIPAVSKA DOLINA IN GORIŠKA BRDA	75	2,00	2,50	3,14	3.000
LAO KRAS	58	1,13	1,69	2,44	1.800
TAO PRIMORSKO OBMOČJE	47	3,03	5,34	9,88	1.300
LAO PRIMORJE	43	3,64	6,50	10,00	1.200
TAO KOROŠKO OBMOČJE	22	1,60	2,30	4,45	4.600
LAO KOROŠKA - HRIBI	11	1,32	1,89	2,29	2.300
LAO OKOLICA SLOVENJ GRADCA	10	2,44	4,77	5,00	7.300

PO ravni cen poleg Primorja izstopa še Gorenjska, kje rje bila srednja cena kmetijskega zemljišča lani prav tako okoli 5,30 EUR/m². Na severovzhodnem dolinskem področju Gorenjske, kjer os cene kmetijskih zemljišč že vrsto let med najvišjimi v Sloveniji je bila leta 2020 srednja cena zemljišča 6,00 EUR/m². Na jugozahodnem bolj hribovitem delu, kjer sta fond kmetijskih zemljišč in število transakcij precej manjša, pa je bila srednja cena okoli 2,60 EUR/m².

Preglednica: Gibanje cen kmetijskih zemljišč, Slovenija po tržnih analitičnih območjih (TAO), letno v primerjavi s predhodnim letom, od 2016 do 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020
SLOVENIJA	3%	3%	5%	6%	7%
DOLENJSKO OBMOČJE IN BELA KRAJINA	0%	0%	6%	6%	1%
PREKMURJE	3%	5%	9%	11%	17%
ŠTAJERSKO OBMOČJE	1%	2%	7%	7%	11%
SAVINJSKO OBMOČJE	1%	7%	-1%	8%	2%
OSREDNJE SLOVENSKE OBMOČJE	4%	7%	4%	1%	-2%
NOTRANJSKA	8%	-1%	-2%	1%	7%
KRAS, VIPAVSKA DOLINA, GORIŠKA BRDA	7%	4%	-2%	5%	5%
KOČEVSKO OBMOČJE IN SUHA KRAJINA	4%	1%	1%	3%	1%
GORENJSKO OBMOČJE	-6%	2%	5%	4%	5%
PRIMORSKO OBMOČJE	19%	2%	1%	0%	1%
IDRIJSKO HRIBOVJE	-11%	-8%	13%	9%	-8%
KOROŠKO OBMOČJE	5%	-1%	3%	6%	17%
ALPSKO OBMOČJE	-10%	-5%	0%	1%	7%

Preglednica: Gibanje cen kmetijskih zemljišč, Slovenija po tržnih analitičnih območjih (TAO), kumulativno po letih od 2015 do 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	2015-2016	2015-2017	2015-2018	2015-2019	2015-2020
SLOVENIJA	3%	5%	10%	17%	25%
DOLENJSKO OBMOČJE IN BELA KRAJINA	0%	0%	6%	12%	12%
PREKMURJE	3%	8%	17%	30%	51%
ŠTAJERSKO OBMOČJE	1%	3%	11%	18%	31%
SAVINJSKO OBMOČJE	1%	8%	7%	16%	18%
OSREDNJE SLOVENSKO OBMOČJE	4%	11%	15%	17%	14%
NOTRANJSKA	8%	6%	4%	6%	13%
KRAS, VIPAVSKA DOLINA, GORIŠKA BRDA	6%	10%	8%	14%	19%
KOČEVSKO OBMOČJE IN SUHA KRAJINA	4%	5%	5%	8%	10%
GORENJSKO OBMOČJE	-6%	-4%	1%	5%	11%
PRIMORSKO OBMOČJE	19%	22%	23%	23%	24%
IDRIJSKO HRIBOVJE	-11%	-17%	-7%	1%	-7%
KOROŠKO OBMOČJE	5%	4%	7%	14%	33%
ALPSKO OBMOČJE	-10%	-14%	-14%	-13%	-7%

Vir: Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2020, Geodetska uprava RS, avgust 2021

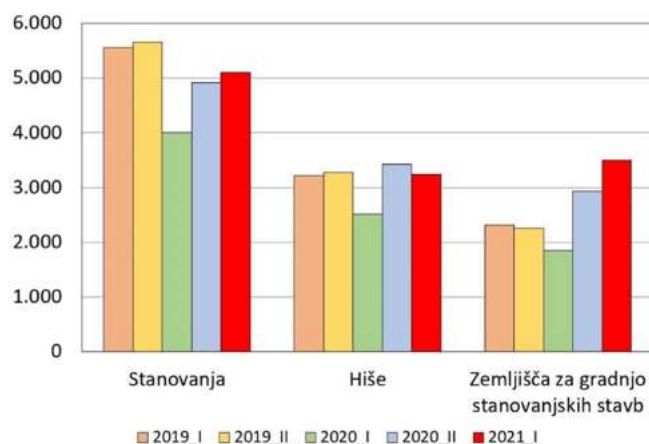
Analiza trga nepremičnin v prvem polletju 2021

V prvi polovici leta 2021 je bilo število sklenjenih kupoprodajnih poslov le malo manjše kot v drugi polovici leta 2020. Najbolj so se povečale cene stanovanjskih nepremičnin.

Preglednica: Polletne vrednosti in deleži tržnega prometa po vrstah nepremičnin, Slovenija, prvo polletje let 2019, 2020 in 2021

VRSTA NEPREMIČNINE	2019_I - vrednost (v mio €)	2019_I - delež	2020_I - vrednost (v mio €)	2020_I - delež	2021_I - vrednost (v mio €)	2021_I - delež
Stanovanja	482	34,5%	366	40,0%	516	38,7%
Hiše	294	21,0%	259	28,2%	351	26,3%
Zemljišča za gradnjo stavb	119	8,5%	116	12,7%	186	14,0%
Trgovski, storitveni in gostinski lokali	299	21,4%	40	4,4%	105	7,8%
Pisarne	47	3,4%	42	4,6%	51	3,9%
Pozidana zemljišča	31	2,2%	13	1,4%	41	3,1%
Kmetijska zemljišča	28	2,0%	24	2,7%	29	2,2%
Industrijske nepremičnine	56	4,0%	22	2,4%	23	1,7%
Gozdna zemljišča	13	0,9%	8	0,9%	10	0,8%
Turistični objekti	13	0,9%	9	1,0%	8	0,6%
Garaže in parkirni prostori	9	0,6%	6	0,6%	6	0,5%
Ostale nepremičnine	8	0,6%	10	1,0%	7	0,5%

Slika: Polletno število kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo, Slovenija, 1. polletje 2019-1. polletje 2021



Preglednica: Cene in lastnosti prodanih stanovanja 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

Vir: Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za prvo polletje 2021, Geodetska uprava RS, november 2021

Primerljive prodaje stanovanjskih hiš s pripadajočim zemljiščem (vir: Trgoskop):

Id posla	Datum skupa	Skupna cena	Cena na m ²	Skupna površina	Delež	Naslov	Šifra KO	Ime KO	Dejans. št. parcele	Št. stan.	Št. d. št.	Leto izgradnje	Neto tloris	Uporabni razm.	Pogodben.	Površina zemljišča
529746	14.01.2021	295.000 €	2.610,62	113,0	755,0	1/1	Koprivnik v bohinju 26, Kopriv	2195 GORJUŠE	28 - Pomožni kmetijski	708	1	1951	103,7	8,5	1,0	9,0
						1/1		2195 GORJUŠE	1 - Stanovanje v enosta	66	1					
						1/1		2195 GORJUŠE	168/2							755,0
530091	19.01.2021	300.000 €	3.092,78	97,0	2.693,0	1/1	Zoisova ulica 53, Bohinjska bis	2200 BOHINJSKA BISTRICA	1 - Stanovanje v enosta	72	1	1950	97,0	82,0	0,8	97,0
						1/1		2200 BOHINJSKA BISTRICA	1345/5							2.598,0
						1/1		2200 BOHINJSKA BISTRICA	1345/4							95,0
537306	29.03.2021	350.000 €	1.715,69	204,0	566,0	1/1	Ribčev laz 43, Ribčev laz	2199 SAVICA	1 - Stanovanje v enosta	139	1	1969	204,2	153,7	0,8	204,0
						1/1		2199 SAVICA	1140/40							340,0
						1/1		2199 SAVICA	1140/22							226,0
537827	01.04.2021	230.000 €	1.179,49	195,0	561,0	1/1	Srednja vas v bohinju 63, Sred	2197 BOHINJSKA SREDNJA VAS	28 - Pomožni kmetijski	416	1	1970	12,6	12,6	1,0	13,0
						1/1		2197 BOHINJSKA SREDNJA VAS	1 - Stanovanje v enosta	415	1	1970	182,4	125,2	0,7	182,0
						1/1		2197 BOHINJSKA SREDNJA VAS	183/1							561,0
540995	21.04.2021	320.000 €	2.038,22	157,0	916,0	1/1	Polje 106, Polje	2199 SAVICA	1 - Stanovanje v enosta	461	1	1973	157,3	149,4	0,9	157,0
						1/1		2199 SAVICA	1019/31							916,0
545936	28.05.2021	300.000 €	1.003,34	299,0	908,0	1/1	Stara fužina 82, Stara fužina	2198 STUDOR	27 - Hlev	588	2	1983	60,0	60,0	1,0	60,0
						1/1		2198 STUDOR	28 - Pomožni kmetijski	587	1	1983	72,0	72,0	1,0	72,0
						1/1	Stara fužina 82, Stara fužina	2198 STUDOR	1 - Stanovanje v enosta	588	1	1983	111,2	52,9	0,5	111,0
						1/1		2198 STUDOR	28 - Pomožni kmetijski	589	1	1900	56,0	56,0	1,0	56,0
						1/1		2198 STUDOR	674							336,0
						1/1		2198 STUDOR	673							247,0
						1/1		2198 STUDOR	675							325,0
554416	16.07.2021	280.000 €	2.170,54	129,0	782,0	1/1	Polje 97, Polje	2199 SAVICA	1 - Stanovanje v enosta	498	1	1970	129,3	114,6	0,9	129,0
						1/1		2199 SAVICA	1019/38							461,0
						1/1		2199 SAVICA	1019/44							321,0
555548	06.08.2021	70.000 €	440,25	159,0	114,0	1/1	Vodnikova cesta 25, Bohinjska	2200 BOHINJSKA BISTRICA	1 - Stanovanje v enosta	412	1	1892	159,3	142,1	0,9	159,0
						1/2		2200 BOHINJSKA BISTRICA	108/4							47,0
						1/1		2200 BOHINJSKA BISTRICA	108/5							67,0
557196	06.08.2021	140.000 €	627,80	223,0	931,0	1/1	Koprivnik v bohinju 33, Kopriv	2195 GORJUŠE	28 - Pomožni kmetijski	158	2	1972	49,3	49,3	1,0	49,0
						1/1	Koprivnik v bohinju 33, Kopriv	2195 GORJUŠE	1 - Stanovanje v enosta	158	1	1972	173,8	84,4	0,5	174,0
						1/1		2195 GORJUŠE	133/5							152,0
						1/1		2195 GORJUŠE	129							504,0
						1/1		2195 GORJUŠE	131							275,0
558049	01.09.2021	185.000 €	524,08	353,0	441,0	1/1	Srednja vas v bohinju 130, Sre	2197 BOHINJSKA SREDNJA VAS	28 - Pomožni kmetijski	868	1	1988	47,2	47,2	1,0	47,0
						1/1		2197 BOHINJSKA SREDNJA VAS	1 - Stanovanje v enosta	355	1	1988	306,3	136,8	0,4	306,0
						1/1		2197 BOHINJSKA SREDNJA VAS	222/10							441,0
559813	14.09.2021	275.000 €	5.188,68	53,0	620,0	1/1	Ribčev laz 21A, Ribčev laz	2199 SAVICA	1 - Stanovanje v enosta	330	1	1977	53,0	26,5	0,5	53,0
						1/1		2199 SAVICA	1112/471							89,0
						1/1		2199 SAVICA	1112/470							531,0
581603	25.08.2021	107.000 €	2.018,87	53,0	356,0	1/1	Podjelje 34, Podjelje	2196 BOHINJSKA ČEŠNJIČA	1 - Stanovanje v enosta	262	1	1971	52,6	28,0	0,5	53,0
						1/1		2196 BOHINJSKA ČEŠNJIČA	1153/3							330,0
						1/1		2196 BOHINJSKA ČEŠNJIČA	1153/2							26,0

Primerljive prodaje stavbnih zemljišč(vir: Trgoskop):

Id posla	Datum skupa	Skupna cena	Cena na m ²	Skupna površina	Delež	Vrsta predmeta pravnega posla	Naslov	Občina	Šifra KO	Ime KO	Št. parcele	Površina
533087	17.02.2021	68.264 €	97,80	698,0	1/1	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delr	BOHINJ	2200	BOHINJSKA BISTRICA	333/6	19,0	
					1/1	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delr	BOHINJ	2200	BOHINJSKA BISTRICA	333/3	502,0	
					1/2	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi prometno ali en	BOHINJ	2200	BOHINJSKA BISTRICA	333/5	177,0	
533823	25.02.2021	75.544 €	99,01	763,0	1/1	Zemljišče, na katerem je mogoče graditi stavbo in ima gradber	BOHINJ	2200	BOHINJSKA BISTRICA	333/4	586,0	
					1/2	Zemljišče, na katerem je mogoče graditi stavbo in ima gradber	BOHINJ	2200	BOHINJSKA BISTRICA	333/5	177,0	
537307	22.03.2021	##### €	195,36	732,0	1/1	Zemljišče, na katerem je mogoče graditi stavbo in ima gradber	BOHINJ	2200	BOHINJSKA BISTRICA	189/3	410,0	
					1/1	Zemljišče, na katerem je mogoče graditi stavbo in ima gradber	BOHINJ	2200	BOHINJSKA BISTRICA	189/2	322,0	
537450	01.04.2021	67.098 €	93,19	720,0	1/1	Zemljišče, na katerem je mogoče graditi stavbo in ima gradber	BOHINJ	2200	BOHINJSKA BISTRICA	335/5	537,0	
					1/1	Zemljišče, na katerem je mogoče graditi stavbo in ima gradber	BOHINJ	2200	BOHINJSKA BISTRICA	335/7	183,0	
540555	10.04.2021	57.633 €	85,76	672,0	1/1	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delr	BOHINJ	2200	BOHINJSKA BISTRICA	437/3	672,0	
542472	05.05.2021	##### €	85,76	1.660,0	1/1	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delr	BOHINJ	2200	BOHINJSKA BISTRICA	437/4	1.660,0	
547438	16.06.2021	##### €	396,32	598,0	1/1	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delr	BOHINJ	2199	SAVICA	1112/485	63,0	
					1/1	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delr	BOHINJ	2199	SAVICA	1112/472	535,0	
557748	23.08.2021	##### €	350,00	560,0	1/1	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delr	BOHINJ	2198	STUDOR	1475	560,0	
558206	26.08.2021	50.000 €	160,26	312,0	1/1	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delr	BOHINJ	2198	STUDOR	700/2	312,0	

Primerljive prodaje kmetijskih zemljišč(vir: Trgoskop):

Id posla	Datum skupa	Skupna cena	Cena na m ²	Skupna površina	Delež	Občina	Šifra KO	Ime KO	Št. parcele	Št. st.	Št. del.	Leto izgradnje	Neto tloris	Uporabni razm.	Pogo.	Površina zemljišča
526263	08.12.2020	2.500 €	2,42	1.031,0	1/1	BOHINJ	2195	GORJUŠE	474							1.031,0
527037	16.12.2020	7.620 €	3,00	2.540,0	1/1	BOHINJ	2195	GORJUŠE	1153/2							2.540,0
533347	17.02.2021	3.000 €	3,37	889,0	1/1	BOHINJ	2199	SAVICA	996							889,0
547066	08.06.2021	2.900 €	2,37	1.223,0	1/1	BOHINJ	2197	BOHINJSKA SREDNJA VAS	452							1.223,0
550105	23.06.2021	4.100 €	1,50	2.733,0	1/1	BOHINJ	2196	BOHINJSKA ČEŠNJIČA	1326							2.733,0
552060	20.07.2021	10.056 €	4,00	2.514,0	1/1	BOHINJ	2200	BOHINJSKA BISTRICA	924							698,0
					1/1	BOHINJ	2200	BOHINJSKA BISTRICA	925							1.816,0
554291	18.03.2021	5.896 €	0,66	8.942,0	1/1	BOHINJ	2197	BOHINJSKA SREDNJA VAS	360							8.942,0
554969	13.07.2021	12.260 €	2,06	5.949,0	1/1	BOHINJ	2196	BOHINJSKA ČEŠNJIČA		553	1	1933	27,0	27,0	1,0	27,0
					1/1	BOHINJ	2196	BOHINJSKA ČEŠNJIČA	271/2							189,0
					1/1	BOHINJ	2196	BOHINJSKA ČEŠNJIČA	540/1							2.693,0
					1/1	BOHINJ	2196	BOHINJSKA ČEŠNJIČA	346							780,0
					1/1	BOHINJ	2196	BOHINJSKA ČEŠNJIČA	535/1							1.212,0
					1/1	BOHINJ	2196	BOHINJSKA ČEŠNJIČA	270							1.075,0
557099	29.07.2021	3.000 €	3,41	881,0	1/1	BOHINJ	2196	BOHINJSKA ČEŠNJIČA	1819/6							252,0
					1/1	BOHINJ	2196	BOHINJSKA ČEŠNJIČA	1819/12							379,0
					1/1	BOHINJ	2196	BOHINJSKA ČEŠNJIČA	1819/7							16,0
					1/1	BOHINJ	2196	BOHINJSKA ČEŠNJIČA	1819/8							142,0
					1/1	BOHINJ	2196	BOHINJSKA ČEŠNJIČA	1819/3							92,0

Primerljive prodaje gozdnih zemljišč(vir: Trgoskop):

Id po	Datum sk	Skupna	Cena	Skupna p	Dele	Občina	Šifra K	Ime KO	Št. parcele	Površina ze
524074	01.12.2020	24.890 €	0,40	62.225,0	1/1	BOHINJ	2200	BOHINJSKA BISTRICA	568/1	6.936,0
					1/1	BOHINJ	2200	BOHINJSKA BISTRICA	573/7	17.597,0
					1/1	BOHINJ	2200	BOHINJSKA BISTRICA	769	35.742,0
					1/1	BOHINJ	2200	BOHINJSKA BISTRICA	573/10	3,0
					1/1	BOHINJ	2200	BOHINJSKA BISTRICA	573/9	1.947,0
526760	09.12.2020	18.624 €	0,45	41.387,0	1/1	ŽELEZNIKI	2074	SORICA	115/78	18.179,0
					1/1	ŽELEZNIKI	2074	SORICA	115/77	21.300,0
					1/1	ŽELEZNIKI	2074	SORICA	115/9	1.908,0
532362	15.02.2021	10.000 €	0,73	13.608,0	1/1	GORJE	2187	ZGORNJE GORJE	650/19	1.054,0
					1/1	GORJE	2187	ZGORNJE GORJE	650/18	12.554,0
537961	02.04.2021	33.884 €	0,75	45.178,0	1/1	BOHINJ	2196	BOHINJSKA ČEŠNJICA	1956/106	45.178,0
542096	21.04.2021	1.193 €	0,50	2.385,0	1/1	BOHINJ	2197	BOHINJSKA SREDNJA VAS	1003/52	2.385,0
545627	16.04.2021	3.449 €	0,73	4.718,0	1/1	ŽELEZNIKI	2073	DANJE	822	985,0
					1/1	ŽELEZNIKI	2073	DANJE	811	1.611,0
					1/1	ŽELEZNIKI	2073	DANJE	810	1.784,0
					1/1	ŽELEZNIKI	2073	DANJE	823	338,0
557150	21.06.2021	62.526 €	0,24	260.523,0	1/1	BLED	2193	SELO PRI BLEDU	1199/236	55.942,0
					1/1	BLED	2189	REČICA	464/37	5.575,0
					1/1	BLED	2193	SELO PRI BLEDU	1167/3	117.175,0
					1/1	BLED	2193	SELO PRI BLEDU	1174/131	25.985,0
					1/1	BLED	2189	REČICA	464/1	20.285,0
					1/1	BLED	2189	REČICA	463/30	35.561,0
557857	30.08.2021	17.544 €	1,00	17.544,0	1/1	GORJE	2187	ZGORNJE GORJE	650/102	15.318,0
					1/1	GORJE	2187	ZGORNJE GORJE	650/103	2.226,0
581853	03.08.2021	13.277 €	0,40	33.193,0	1/1	BOHINJ	2200	BOHINJSKA BISTRICA	1423/373	33.193,0

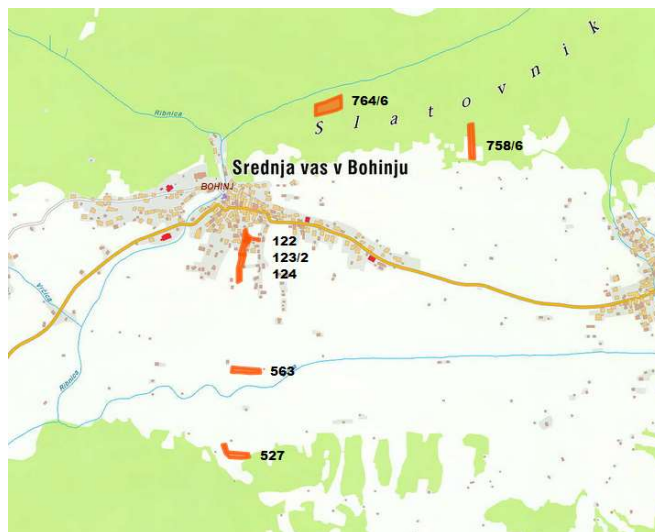
3.3 URBANISTIČNI PREDPISI

Iz Potrdila o namenski rabi zemljišče, ki ga je dne 03.09.2021 pod št. 3501-0330/2021-2 izdala občina Bohinj je razvidno, da je zemljišče parc.št. 122, k.o. Bohinjska Srednja vas pretežno stavbno zemljišče, deloma pa najboljša kmetijska zemljišča. Zemljišče parc.št. 123/2, k.o. Bohinjska Srednja vas je stavbno zemljišče. Zemljišče parc.št. 124 in 563, k.o. Bohinjska Srednja vas so najboljša kmetijska zemljišča. Zemljišči parc.št. zemljišč parc.št. 527 in 758/6, k.o. Bohinjska Srednja vas so deloma kmetijska in deloma gozna zemljišča. Zemljišče parc.št. 764/6, k.o. Bohinjska Srednja vas je gozdno zemljišče. Zemljišča so v območju različnih varovanj. Zemljišča se nahajajo v območju predkupne pravice občine Bohinj. Potrdilo o namenski rabi zemljišča je v prilogi tega poročila.

3.4 OPIS OCENJEVANE NEPREMIČNINE

Opis lokacije:

Ocenjevana nepremičnina je naselju Srednja vas v občini Bohinj.



Opis zemljišča parc.št. 122, k.o. Bohinjska Srednja vas:
Zemljišče je stavbo, površine 1090 m². Na zemljišču stoji garaža.

Katastrska občina 2197 BOHINJSKA SREDNJA VAS, številka parcele 122

Površina parcele (m²) 1.090
Urejena parcela Ne

Katastrski dohodek (EUR) 4,75
Grafični prikaz [G](#)

Podrobni podatki o parceli

Legenda podatkov: ☒ Register nepremičnin ☐ Zemljiški kataster

POVRŠINA PARCELE (m ²)	1.090
DEJANSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE DEJANSKE RABE (%)
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	20,8
poseljena zemljišča	47,0
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov poseljena zemljišča	27,3
poseljena zemljišča tloris stavbe	4,9
NAMENSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE NAMENSKE RABE (%)
površine podeželskega naselja	92,0
najboljša kmetijska zemljišča	8,0
BONITETNE TOČKE	56
POVRŠINA ZEMLJIŠČA Z BONITETNIMI TOČKAMI (m ²)	524



Opis zemljišča parc.št. 123/2, k.o. Bohinjska Srednja vas:
Zemljišče je stavbno površine 418 m². Na zemljišču stoji stanovanjska stavba.

Katastrska občina 2197 BOHINJSKA SREDNJA VAS, številka parcele 123/2

Površina parcele (m²) 418
Urejena parcela Ne

Katastrski dohodek (EUR) 0,00
Grafični prikaz [G](#)

Podrobni podatki o parceli

Legenda podatkov: ☒ Register nepremičnin ☐ Zemljiški kataster

POVRŠINA PARCELE (m ²)	418
DEJANSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE DEJANSKE RABE (%)
poseljena zemljišča	65,1
poseljena zemljišča tloris stavbe	34,9
NAMENSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE NAMENSKE RABE (%)
površine podeželskega naselja	100,0



Opis zemljišča parc.št. 124, k.o. Bohinjska Srednja vas:
Zemljišče je najboljše kmetijsko zemljišče površine 1129 m².

Katastrska občina 2197 BOHINJSKA SREDNJA VAS, številka parcele 124

Površina parcele (m²)
Urejena parcela

1.129
Ne

Katastrski dohodek (EUR)
Grafični prikaz

9,77

Podrobni podatki o parceli

Legenda podatkov: ☒ Register nepremičnin ☐ Zemljiški kataster

POVRŠINA PARCELE (m ²)	1.129
DEJANSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE DEJANSKE RABE (%)
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	87,2
nedoločena raba	12,8
NAMENSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE NAMENSKE RABE (%)
najboljša kmetijska zemljišča	100,0
BONITETNE TOČKE	75
POVRŠINA ZEMLJIŠČA Z BONITETNIMI TOČKAMI (m ²)	984



Opis zemljišča parc.št. 527, k.o. Bohinjska Srednja vas:
Zemljišče je najboljše kmetijsko zemljišče površine 1364 m².

Katastrska občina 2197 BOHINJSKA SREDNJA VAS, številka parcele 527

Površina parcele (m²)
Urejena parcela

1.364
Ne

Katastrski dohodek (EUR)
Grafični prikaz

12,36

Podrobni podatki o parceli

Legenda podatkov: ☒ Register nepremičnin ☐ Zemljiški kataster

POVRŠINA PARCELE (m ²)	1.364
DEJANSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE DEJANSKE RABE (%)
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	100,0
NAMENSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE NAMENSKE RABE (%)
najboljša kmetijska zemljišča	100,0
BONITETNE TOČKE	56
POVRŠINA ZEMLJIŠČA Z BONITETNIMI TOČKAMI (m ²)	1.364



Opis zemljišča parc.št. 563, k.o. Bohinjska Srednja vas:
Zemljišče je najboljše kmetijsko zemljišče površine 1349 m².

Katastrska občina 2197 BOHINJSKA SREDNJA VAS, številka parcele 563

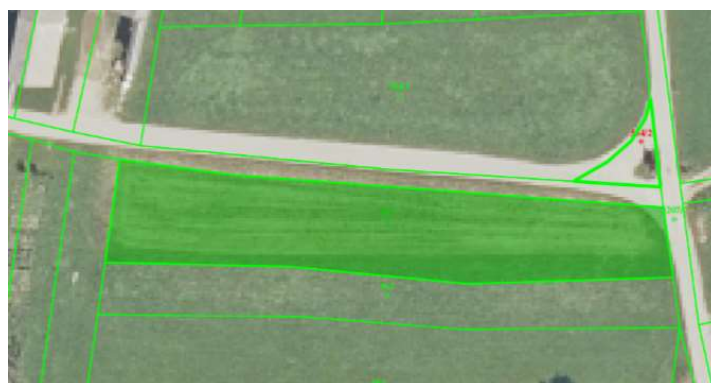
Površina parcele (m²) 1.349
Urejena parcela Ne

Katastrski dohodek (EUR) 13,39
Grafični prikaz [📍](#)

Podrobni podatki o parceli

Legenda podatkov: ☒ Register nepremičnin ☐ Zemljiški kataster

POVRŠINA PARCELE (m ²)	1.349
DEJANSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE DEJANSKE RABE (%)
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	100,0
NAMENSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE NAMENSKE RABE (%)
najboljša kmetijska zemljišča	100,0
BONITETNE TOČKE	75
POVRŠINA ZEMLJIŠČA Z BONITETNIMI TOČKAMI (m ²)	1.349





Opis zemljišča parc.št. 758/6, k.o. Bohinjska Srednja vas:

Zemljišče je površine 1644 m². Deloma je kmetijsko – površina 690,48 m² in deloma gozdno - površine 953,52 m².

Katastrska občina 2197 BOHINJSKA SREDNJA VAS, številka parcele 758/6

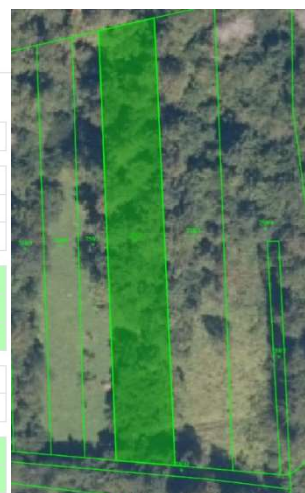
Površina parcele (m²) 1.644
Urejena parcela Ne

Katastrski dohodek (EUR) 10,00
Grafični prikaz

Podrobni podatki o parceli

Legenda podatkov: ☒ Register nepremičnin ☐ Zemljiški kataster

POVRŠINA PARCELE (m ²)	1.644
DEJANSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE DEJANSKE RABE (%)
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	39,9
gozdna zemljišča	60,1
NAMENSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE NAMENSKE RABE (%)
najboljša kmetijska zemljišča	42,0
gozdna zemljišča	58,0
BONITETNE TOČKE	42
POVRŠINA ZEMLJIŠČA Z BONITETNIMI TOČKAMI (m ²)	1.644
RASTIŠČNI KOEFICIENT GOZDA	5
ODPRTOST GOZDA	50



Opis zemljišča parc.št. 764/6, k.o. Bohinjska Srednja vas:

Zemljišče je gozdno površine 3143 m².

Katastrska občina 2197 BOHINJSKA SREDNJA VAS, številka parcele 764/6

Površina parcele (m²) 3.143
Urejena parcela Ne

Katastrski dohodek (EUR) 2,85
Grafični prikaz

Podrobni podatki o parceli

Legenda podatkov: ☒ Register nepremičnin ☐ Zemljiški kataster

POVRŠINA PARCELE (m²)	3.143	
DEJANSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE DEJANSKE RABE (%)	
gozdna zemljišča	100,0	
NAMENSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE NAMENSKE RABE (%)	
gozdna zemljišča	100,0	
BONITETNE TOČKE	28	
POVRŠINA ZEMLJIŠČA Z BONITETNIMI TOČKAMI (m²)	3.143	
RASTIŠČNI KOEFICIENT GOZDA	5	
Posebni režimi za kmetovanje	Deleži posebnega režima na parceli (%)	Dejanska raba
G_VAR_MP	100,0	gozdna zemljišča



Opis stanovanjske stavbe ID 2197-644:

Stanovanjska stavba je bila po podatkih iz evidence GURS zgrajena leta 1957, leta 2005 je bila obnovljena streha, leta 2006 fasada, okna in instalacije pa leta 2004. Stavba ima po podatkih iz evidence GURS 236,60 m² neto tlorisne površine in 157,20 m² uporabne površine. Etažnost stavbe je K+P+M. Katastrski vpis ni izveden. Za stavbo zgrajeno pred letom 1968 se smatra, da ima gradbeno in uporabno dovoljenje po samem Gradbenem zakonu. Ob stavbi je zgrajen nadstrešek za parkiranje vozil. Izveden je bil samo zunanji ogled.

Katastrska občina 2197 BOHINJSKA SREDNJA VAS, številka stavbe 644

Katastrski vpis Ne

Število delov stavbe 1

Grafični prikaz

Podrobni podatki o stavbi

Legenda podatkov:

☒ Register
nepremičnin

☐ Kataster stavb

☒ Zbirni kataster GJL

☐ Drugi upravljalci

NASLOV STAVBE

Srednja vas v Bohinju 92

PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA

Katastrska občina	Številka parcele	Površina zemljišča pod stavbo (m ²)
2197 BOHINJSKA SREDNJA VAS	123/2	*113,0

* Znak zvezdica (*) pred površino zemljišča pod stavbo pomeni, da je površina ocenjena

ŠTEVILO ETAŽ	3
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	2
VIŠINA STAVBE (m)	8,1
LETO IZGRADNJE STAVBE	1957
ŠTEVILO STANOVANJ	1
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	0
TIP STAVBE	1 - samostoječa
LETO OBNOVE STREHE	2005
LETO OBNOVE FASADE	2006
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	1 - opeka
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE	Da
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE	Da
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE	Ne
PRIKLJUČEK NA OMREŽJE PLINOVODA	-

ŠTEVILKA DELA STAVBE	ŠTEVILKA STANOVANJA ALI POSLOVNEGA PROSTORA	DEJANSKA RABA DELA STAVBE	KATASTRSKI VPIS	
1	-	Stanovanje v enostanovanjski stavbi	Ne	↑

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

Katastrska občina 2197 številka stavbe 644 številka dela stavbe 1
Podatki o delu stavbe

NASLOV DELA STAVBE	Srednja vas v Bohinju 92
KATASTRSKI VPIS	Ne
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Stanovanje v enostanovanjski stavbi
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (m ²)	157,2
POVRŠINA DELA STAVBE (m ²)	236,6
ŠTEVILKA ETAŽE	2
UPRAVNIK STAVBE	-
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	2 - pritličje
ŠTEVILKA NADSTROPJA	-
LETO OBNOVE OKEN	2004
LETO OBNOVE INSTALACIJ	2004
DVIGALO	Ne
VIŠINA ETAŽE	-

Seznam dodatnih prostorov

PROSTORI	POVRŠINA PROSTORA (m ²)
shramba, sušilnica, pralnica	3,6
odprta terasa, balkon, loža	20,7
klet	38,5
nerazporejen prostor	*16,6
bivalni prostor	157,2

* Na delu stavbe je razlika med skupno površino dela stavbe in seštevkom prostorov. Podatke uredite na najbližji Območni geodetski upravi ali Geodetski pisarni. S seboj imejte podatke o površinah posameznih prostorov.





Opis stavbe ID 2197-645:

Stavba, ki v naravi predstavlja garažo zgrajeno leta 1975, površine 27 m² (podatki iz evidence GURS). Katastrski vpis ni izveden.

Katastrska občina 2197 BOHINJSKA SREDNJA VAS, številka stavbe 645			
Katastrski vpis	Ne	Število delov stavbe	1
		Grafični prikaz	
Podrobni podatki o stavbi			
Legenda podatkov: <input checked="" type="checkbox"/> Register nepremičnin <input type="checkbox"/> Kataster stavb <input type="checkbox"/> Zbirni kataster GJL <input type="checkbox"/> Drugi upravljalci			
NASLOV STAVBE		-	
PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA			
	Katastrska občina	Številka parcele	Površina zemljišča pod stavbo (m ²)
	2197 BOHINJSKA SREDNJA VAS	122	*50,0
* Znak zvezdica (*) pred površino zemljišča pod stavbo pomeni, da je površina ocenjena			
ŠTEVILO ETAŽ	1		
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	1		
VIŠINA STAVBE (m)	5,5		
LETO IZGRADNJE STAVBE	1975		
ŠTEVILO STANOVANJ	0		
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	0		
TIP STAVBE	1 - samostoječa		
LETO OBNOVE STREHE	-		
LETO OBNOVE FASADE	-		
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	1 - opeka		
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE	Ne		
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE	Da		
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE	Ne		
PRIKLJUČEK NA OMREŽJE PLINOVODA	-		
ŠTEVILKA DELA STAVBE	ŠTEVILKA STANOVANJA ALI POSLOVNEGA PROSTORA	DEJANSKA RABA DELA STAVBE	KATASTRSKI VPIS
1	-	Garaža	Ne
Legenda podatkov: <input checked="" type="checkbox"/> Register nepremičnin <input type="checkbox"/> Kataster stavb <input type="checkbox"/> Drugi upravljalci			
Katastrska občina 2197 številka stavbe 645 številka dela stavbe 1			
Podatki o delu stavbe			
NASLOV DELA STAVBE		-	
KATASTRSKI VPIS		Ne	
DEJANSKA RABA DELA STAVBE		Garaža	
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (m ²)		27,0	
POVRŠINA DELA STAVBE (m ²)		27,0	
ŠTEVILKA ETAŽE		1	
UPRAVNIK STAVBE		-	
LEGA DELA STAVBE V STAVBI		2 - pritličje	
ŠTEVILKA NADSTROPJA		-	
LETO OBNOVE OKEN		-	
LETO OBNOVE INSTALACIJ		-	
DVIGALO		-	
VIŠINA ETAŽE		-	
Seznam dodatnih prostorov			
PROSTORI	POVRŠINA PROSTORA (m ²)		
garaža	27,0		



3.5 POVRŠINE NEPREMIČNINE

Neto tlorisna površina je izračunana po SIST ISO 9836. Pri nadaljnjem izračunih v poročilu smo zaradi ekvivalentne primerjave obravnavane nepremičnine s primerljivimi tržnimi podatki o prodaji podobnih nepremičnin uporabili površino navedeno v registru Geodetske uprave RS.

Površine zemljišča po podatkih Zemljiškega katastra GURS:

nepremičnina ID znak	površina v m ²	namenska raba
2197 122	1090	stavbna zemljišča 92%, kmetijska zemljišča 8%
2197 123/2	418	stavbna zemljišča
2197 124	1129	najboljša kmetijska zemljišča
2197 527	1364	najboljša kmetijska zemljišča
2197 563	1349	najboljša kmetijska zemljišča
2197 758/6	1644	najboljša kmetijska zemljišča 42%, gozdna zemljišča 58%
2197 764/6	3143	gozdna zemljišča

Površine stavbe po podatkih Katastra stavb in delov stavb GURS:

ID stavbe	del stavbe	dejanska raba	neto tlorisna površina v m ²	uporabna površina v m ²
2197-644	1	stanovanje	236,60	157,20
2197-645	1	garaža	27,00	27,00

4 ANALIZA PODATKOV

4.1 IZHODIŠČA

Pri vrednotenju je preverjena primernost načina tržnih primerjav, ki je podrobneje obrazložen v nadaljevanju.

4.2 ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE ZEMLJIŠČA

Načelo najgospodarnejše uporabe zemljišča pravi, da je najverjetnejša uporaba premoženja tista, ki je fizično možna, primerno upravičena, zakonsko dopustna, finančno izvedljiva in katere rezultati izkazujejo najvišjo vrednost premoženja, katerega vrednost se ocenjuje.

Zato je potrebno pri določanju najgospodarnejše uporabe zemljišča imeti v vidu posledice vplivov na uporabo in vrednost. V ta namen moramo: preveriti zakonske podlage glede uporabe zemljišča in logične verjetne spremembe predpisov, preveriti in oceniti fizične možnosti uporabe zemljišča, preveriti izvedljivost projektov obnove, prenove in morebitnih drugih spremenjenih situacij, preveriti najgospodarnejšo uporabo in preveriti gospodarsko povpraševanje in ponudbo.

Nepremičnine, ki so predmet ocene vrednosti predstavljajo zemljišča, v skladu z veljavnim prostorskim aktom občine Bohinj. Računske analize za predmetno lokacijo ne izvedem.

4.3 OCENJEVANJE VREDNOSTI PO NAČINU TRŽNIH PRIMERJAV

Način tržnih primerjav predstavlja temeljni, najbolj neposreden in, če je na razpolago dovolj ustreznih prodaj, tudi najnatančnejši način ocenjevanja tržne vrednosti nepremičninskih pravic. Po tej metodi ocenjevalci vrednosti nepremičnin ocenjujejo tržno vrednost obravnavane nepremičnine na podlagi cen dejansko opravljenih prodaj primerljivih nepremičnin. Analizirajo se dejanske transakcije z nepremičninami, do katerih je prišlo na določenem trgu nepremičnin v bližnji preteklosti, še predvsem: prodajne cene nepremičnin, značilnosti nepremičnin, okoliščine, v katerih je bila nepremičnina prodana.

Pravice na nepremičnini so običajno heterogene (tj. z različnimi značilnostmi). Celo če imajo zemljišče in objekti enake fizične značilnosti kot druge, ki se izmenjujejo na trgu, bodo različne njihove lokacije. Ne glede na razlike pa se za ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah običajno uporablja način tržnih primerjav. Da bi predmet ocenjevanja vrednosti lahko primerjali s ceno drugih pravic na nepremičninah, naj bi ocenjevalci vrednosti potrdili splošno sprejete in ustrezne enote primerjave, ki jih upoštevajo udeleženci trga, in to odvisno od vrste sredstva, katerega vrednost se ocenjuje. Enote primerjave, ki se običajno uporabljajo, so med drugim: a) cena na kvadratni meter objekta ali na hektar zemljišča, b) cena na sobo, c) cena na enoto proizvoda, npr. donosi pridelkov.

Enota primerjave je uporabna le, če je v vsaki analizi dosledno izbrana in uporabljena tako za nepremičnino, katere vrednost se ocenjuje, kot za primerljivo nepremičnino. Če je le mogoče, naj bi bila uporabljena enota primerjave taka, kot jo običajno uporabljajo udeleženci na zadevnem trgu.

Pri vseh primerljivih podatkih o cenah si v postopku ocenjevanja vrednosti lahko pomagamo s primerjavo različnih značilnosti nepremičnine in posla, iz katerega izhajajo podatki, z nepremičnino, katere vrednost se ocenjuje. V skladu z Načini in metode ocenjevanja vrednosti bi bilo treba upoštevati v nadaljevanju navedene razlike. Posebne razlike, ki bi jih morali upoštevati pri ocenjevanju vrednosti pravic na nepremičninah, so med drugim razlike med: a) vrsto pravice, za katero smo dobili podatke o ceni, in vrsto pravico, katere vrednost se ocenjuje; b) različnimi lokacijami, c) kakovostjo zemljišč ali starostjo in značilnostmi objektov; d) dovoljeno rabo ali namembnostjo (v skladu s prostorsko zakonodajo) za vsako nepremičnino; e) okoliščinami, v katerih je bila cena določena, in zahtevano podlago vrednosti; f) datumom veljavnosti dobljenega podatka o ceni in datumom ocenjevanja vrednosti; g) tržnimi pogoji v času zadevnih poslov in kako so se razlikovali od pogojev na datum ocenjevanja vrednosti.


Iz vpogleda v aplikacijo Trgoskop je razvidno, da je na širše obravnavanem območju nekaj primerljivih transakcij.



Vir: Trgoskop

Ocena vrednosti stanovanjske stavbe s pripadajočim zemljiščem parc.št. 123/2, k.o. Bohinjska Srednja vas:

Izmed izvedenih transakcij, izberemo najbolj primerljive nepremičnine, ki jih upoštevamo za izračun:


Primerljiva nepremičnina št. 1:



ID Posla	Predmet posla	ID nepremičnine	Naslov	Datum pogodbe	Cena	Cena/m2	Letnica izgradnje	Pogodbena površina	REN površine
#537827 	Kmetijski objekt	2197-416-1	/	01.04.2021	230.000 €	/	1970	13,00 m ² Z: 561 m ² DS: 195 m ²	1,00 N: 12,60 m ² U: 12,60 m ²
	Stanovanjska hiša	2197-415-1	Srednja vas v bohinju 63,	01.04.2021	230.000 €	/	1970	182 m ² Z: 561 m ² DS: 195 m ²	0,69 N: 182 m ² U: 125 m ²

Vir: GURS
Vir: Google Maps

Primerljiva nepremičnina št. 2:

ID Posla	Predmet posla	ID nepremičnine	Naslov	Datum pogodbe	Cena	Cena/m2	Letnica izgradnje	Pogodbena površina	REN površine
#558049 	Garaža	2197-868-1	/	01.09.2021	185.000 €	/	1988	47,00 m ² Z: 441 m ² DS: 353 m ²	1,00 N: 47,20 m ² U: 47,20 m ²
	Stanovanjska hiša	2197-355-1	Srednja vas v bohinju 130,	01.09.2021	185.000 €	/	1988	306 m ² Z: 441 m ² DS: 353 m ²	0,45 N: 306 m ² U: 137 m ²

Vir: GURS
Vir: Google Maps

Primerljiva nepremičnina št. 3:

ID Posla	Predmet posla	ID nepremičnine	Naslov	Datum pogodbe	Cena	Cena/m2	Letnica izgradnje	Pogodbena površina	REN površine
#545936  7	Kmetijski objekt	2198-588-2	Stara fužina 82, Stara fužina	28.05.2021	300.000 €	/	1983	60,00 m² Z: 908 m² DS: 299 m²	1,00 N: 60,00 m² U: 60,00 m²
	Kmetijski objekt	2198-587-1	/	28.05.2021	300.000 €	/	1983	72,00 m² Z: 908 m² DS: 299 m²	1,00 N: 72,00 m² U: 72,00 m²
	Stanovanjska hiša	2198-588-1	Stara fužina 82, Stara fužina	28.05.2021	300.000 €	/	1983	111 m² Z: 908 m² DS: 299 m²	0,48 N: 111 m² U: 52,90 m²



Izvedba prilagoditev:

Ker nepremičnina – stanovanjska stavba, ni enaka prodanim ali ponudbenim stanovanjskim objektom, izvedemo na njihovih glavnih lastnostih prilagoditve. Prilagoditve izvedemo kot odstotne razlike v lastnostih med ocenjevano nepremičnino in primerljivo nepremičnino. Rezultat izvedbe prilagoditev predstavlja indikacijo vrednosti za vsako izbrano primerljivo transakcijo, kakor če bi vsaka izmed teh imela enake glavne lastnosti kot ocenjevana nepremičnina. Prilagoditve smo izvedli na naslednjih lastnostih:

- Obseg pravic na nepremičnini: prilagodimo, v kolikor bi katera nepremičnina imela odstopanja od vrednosti za celoten sveženj nepremičninskih pravic. V danem primeru gre v vseh primerih za transakcije z vsemi pravicami na nepremičninah zato prilagoditev ne izvedemo.
- Davek: v vseh primerljivih cenah je upoštevana neto cena. Davek ni upoštevan v prodajni ali ponudbeni ceni, zato podajamo cene v neto znesku.
- Prodajni pogoji: izvedemo prilagoditev, v kolikor bi lahko katera transakcija zaradi specifičnih prodajnih pogojev imela drugačno vrednost, ko bi jo dosegla na splošnem trgu. Pri izvedbi prilagoditev nam ni znano, da bi pri primerljivih transakcijah prišlo do posebnosti pri prodajnih pogojih, saj so bile vse prodane na prostem trgu.
- Vrsta transakcije: v kolikor gre za dejansko izvedene cene, ne izvedemo prilagoditev. Za nepremičnine, ki so trenutna ponudba izvedemo prilagoditev, saj so oglašene cene višje od dejansko izvedenih cen.
- Pogoji financiranja: izvedemo prilagoditev, v kolikor bi lahko katera transakcija zaradi specifičnega financiranja imela drugačno vrednost, ko bi jo dosegla na splošnem trgu. Pri izvedbi prilagoditev nam ni znano, da bi pri primerljivih transakcijah prišlo do posebnosti pri financiranju nepremičnin.
- Časovna korekcija: prilagoditev ne izvedemo, ker bile transakcije izvedene v letu 2021.
- Lokacija v regiji in naselju: vse primerljive nepremičnine so v bližini ocenjewane, zato prilagoditve ne izvedemo.

- Površina stavbe: za nepremičnine, ki so manjše površine od ocenjevane nepremičnine izvedemo prilagoditev, saj manjše enote dosežejo večjo ceno na kvadratni meter
- Leto gradnje/fizično stanje: za primerljive nepremičnine, ki so starejše ali novejše gradnje od ocenjevane nepremičnine izvedemo prilagoditev. Uporabljena je drsna skala tržnih cen v odnosu na obdobje gradnje iz analiz nemškega trga (Polajnar, 2006), ki znaša približno 1,0 % letno za stanovanjske površine in 0,25 % letno za poslovne prostore.
- Stanje prostorov in objekta: ve nepremičnine so vzdrževane, zato prilagoditve ne izvedemo.
- Pripadajoče zemljišče: vse primerljive nepremičnine imajo pripadajoče stavbno zemljišče.
- Tip stavbe: vse nepremičnine so samostojne hiše, zato prilagoditev ne izvedemo.
- Zunanja ureditev: podobna, zato prilagoditev ne izvedemo
- Urejenost soseske: podobna, zato prilagoditev ne izvedemo.
- Druge posebnosti: prilagoditve ne izvedemo.
- Dostopnost: vse nepremičnine imajo urejeno dostopnost.

Tabela prilagoditev:

Značilnosti	Ocenjevana nepremičnina	Primerljiva nepremičnina št. 1	Prilagoditve	Primerljiva nepremičnina št. 2	Prilagoditve	Primerljiva nepremičnina št. 3	Prilagoditve
Lokacija	Bohinj	Bohinj		Bohinj		Bohinj	
Tip nepremičnine	stanovanjska hiša	stanovanjska hiša		stanovanjska hiša		stanovanjska hiša	
Vir podatka		Trgoskop ID 537827		Trgoskop ID 558049		Trgoskop ID 545936	
Prodajna cena v €		230.000,00		185.000,00		300.000,00	
Prodajna cena v €/m ²		1.179,49		524,08		1.214,57	
Obseg nepremičninskih pravic	absolutne	absolutne	0%	absolutne	0%	absolutne	0%
Prodajni pogoji	tržni	tržni	0%	tržni	0%	tržni	0%
Vrsta transakcije		prodaja	0%	prodaja	0%	prodaja	0%
Datum transakcije/ponudbe		1.04.2021	0%	1.09.2021	0%	28.05.2021	0%
Mikro lokacija	Srednja vas v Bohinju 92	Srednja vas v Bohinju 63	0%	Srednja vas v Bohinju 130	0%	Stara fužina 52	0%
NTP v m2	236,60	195,00	0%	353,00	0%	247,00	0%
Leto gradnje/obnov	1957/2004/2006	1970/1995	0%	1988	5%	1850/1992	0%
Stanje objekta	dobro	podobno	0%	podobno	0%	podobno	0%
Pripadajoče zemljišče	418,00	561,00	0%	441,00	0%	908,00	-10%
Tip stavbe	samostojna	samostojna	0%	samostojna	0%	samostojna	0%
Zunanja ureditev	urejena	podobno	0%	podobno	0%	podobno	0%
Opremljenost prostorov	da	podobno	0%	podobno	0%	podobno	0%
Urejenost soseske	urejeno	podobno	0%	podobno	0%	podobno	0%
Druge posebnosti	brez posebnosti	podobno	0%	podobno	0%	podobno	0%
Dostopnost	dobra	podobna	0%	podobna	0%	podobno	0%
Skupaj prilagoditev - cena v EUR/m2 / % prilag.		1.179,49	0%	550,28	5%	1.093,12	-10%
Ponder		0,33		0,33		0,34	
Vrednost v EUR/m2				942,48			
Ocena vrednosti							
Površina objekta (m2)		Indikativna vrednost v EUR/m2		Ocenjena vrednost (EUR)			
236,60	x	942,48	=	222.991,76			
ocenjeni delež	17/20			189.542,99			



Ocena vrednosti stavbnega zemljišča parc.št. 122, k.o. Bohinjska Srednja vas:

Zemljišče parc.št. 122, k.o. Bohinjska Srednja vas je večinoma stavbno (92%), zato celotno zemljišče ocenimo kot stavbno.

Izmed izvedenih transakcij, izberemo najbolj primerljive nepremičnine, ki jih upoštevamo za izračun:

Primerljiva nepremičnina št. 1:

ID Posla	Predmet posla	ID nepremičnine	Naslov	Datum pogodbe	Cena	Cena/m2	Letnica izgradnje	Pogodbena površina	REN površine
#533823	Zemljišče, na katerem je mogoče graditi stavbo in ima gradbeno dovoljenje	2200-333/4	Bohinjska bistrica, Bohinj	25.02.2021	75.544 €	112 €/m²	/	586 m² Z: 763 m² DS: /	NaN N: 586 m² U: /





Vir: GURS

Vir: Google Maps

Primerljiva nepremičnina št. 2:

ID Posla	Predmet posla	ID nepremičnine	Naslov	Datum pogodbe	Cena	Cena/m2	Letnica izgradnje	Pogodbena površina	REN površine
#537450	Zemljišče, na katerem je mogoče graditi stavbo in ima gradbeno dovoljenje	2200-335/5	Bohinjska bistrica, Bohinj	01.04.2021	67.098 €	93 €/m²	/	537 m² Z: 720 m² DS: /	NaN N: 537 m² U: /



Vir: GURS

Vir: Google Maps

Primerljiva nepremičnina št. 3:

ID Posla	Predmet posla	ID nepremičnine	Naslov	Datum pogodbe	Cena	Cena/m ²	Letnica izgradnje	Pogodbena površina	REN površine
#542472 	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno	2200-437/4	Bohinjska bistrica, Bohinj	05.05.2021	142.367 €	86 €/m ²	/	1.660 m ² Z: 1.660 m ² OS: /	NaN N: 1.660 m ² U: /



Vir: GURS



Vir: Google Maps

Izvedba prilagoditev:

Ker nepremičnina, ni enaka prodanim ali ponudbenim nepremičninam, izvedemo na njihovih glavnih lastnostih prilagoditve. Prilagoditve izvedemo kot odstotne razlike v lastnostih med ocenjevano nepremičnino in primerljivo nepremičnino. Rezultat izvedbe prilagoditev predstavlja indikacijo vrednosti za vsako izbrano primerljivo transakcijo, kakor če bi vsaka izmed teh imela enake glavne lastnosti kot ocenjevana nepremičnina. Prilagoditve smo izvedli na naslednjih lastnostih:

- Obseg pravic na nepremičnini: prilagodimo, v kolikor bi katera nepremičnina imela odstopanja od vrednosti za celoten sveženj nepremičninskih pravic. V danem primeru gre v vseh primerih za transakcije z vsemi pravicami na nepremičninah zato prilagoditev ne izvedemo.
- Davek: v vseh primerljivih cenah je upoštevana neto cena. Davek ni upoštevan v prodajni ali ponudbeni ceni, zato podajamo cene v neto znesku.
- Prodajni pogoji: izvedemo prilagoditev, v kolikor bi lahko katera transakcija zaradi specifičnih prodajnih pogojev imela drugačno vrednost, ko bi jo dosegla na splošnem trgu. Pri izvedbi prilagoditev nam ni znano, da bi pri primerljivih transakcijah prišlo do posebnosti pri prodajnih pogojih, saj so bile vse prodane na prostem trgu.
- Vrsta transakcije: v kolikor gre za dejansko izvedene cene, ne izvedemo prilagoditev. Za nepremičnine, ki so trenutna ponudba izvedemo prilagoditev, saj so oglašene cene višje od dejansko izvedenih cen.
- Pogoji financiranja: izvedemo prilagoditev, v kolikor bi lahko katera transakcija zaradi specifičnega financiranja imela drugačno vrednost, ko bi jo dosegla na splošnem trgu. Pri izvedbi prilagoditev nam ni znano, da bi pri primerljivih transakcijah prišlo do posebnosti pri financiranju nepremičnin.
- Časovna korekcija: vse primerljive transakcije so bile izvedene v obdobju 2021, zato prilagoditve ne izvedemo.
- Mikro lokacija: ocenjevana nepremičnina in primerljive prodane nepremičnine se nahajajo v bližini ocenjevane nepremičnine, zato prilagoditve ne izvedemo.
- Velikost zemljišča: za zemljišča, ki so večje površine izvedemo prilagoditev, saj manjše enote dosežejo višjo ceno na kvadratni meter.
- Namenska raba: vsa zemljišča so v območju stavbnih zemljišč, zato prilagoditve ne izvedemo.
- Oblika parcele: ocenjevano zemljišče je pravilne oblike, zato za primerljiva zemljišča, ki niso pravilne oblike, izvedemo prilagoditev.
- Dostop: za primerljiva zemljišča, ki imajo slabše urejen dostop, izvedemo prilagoditev.
- Komunalna opremljenost: za primerljiva zemljišča, ki so slabše komunalno opremljena, izvedemo prilagoditev.

Tabela prilagoditev za stavbno zemljišče:

	Ocenjevana nepremičnina	Primerljivo zemljišče št. 1	pri. %	Primerljivo zemljišče št. 2	pri. %	Primerljivo zemljišče št. 3	pri. %
Prodajna cena na m2 brez davka (v EUR/m2)		99,01		93,19		85,76	
Površina zemljišča (v m2)	1.090,00	763,00	0%	720,00	0%	1.660,00	0%
Lokacija	Bohinj	Bohinj	0%	Bohinj	0%	Bohinj	0%
Namembnost	stavbno zemljišče	stavbno zemljišče	0%	stavbno zemljišče	0%	stavbno zemljišče	0%
Dostop	urejen	urejen	0%	urejen	0%	urejen	0%
Čas prodaje		25.02.2021	0%	1.04.2021	0%	5.05.2021	0%
Komunalna opremljenost	delno	ne	10%	ne	10%	ne	10%
Oblika parcele	nepravilna	pravilna	-5%	pravilna	-5%	nepravilna	0%
Način prodaje		prosti trg - prodaja	0%	prosti trg - prodaja	0%	prosti trg - prodaja	0%
ID posla		Trgoskop ID 533823		Trgoskop ID 537450		Trgoskop ID 542472	
Skupaj prilagoditev (v %)		5,00%		5,00%		10,00%	
Primerljiva cena EUR/m2 zaokr.		103,96		97,85		94,34	
Ponder		0,33		0,33		0,34	
Ponderirana vrednost v EUR/m2		34,31		32,29		32,07	
Vrednost v EUR/m2 zaokr.				98,67			
Vrednost stavbnega zemljišča							
Ocenjena vrednost stavbnega zemljišča		107.551,98	EUR				

Na zemljišču parc.št. 122, k.o. Bohinjska Srednja vas stoji leta 1976 zgrajena garaža, ki jo ocenim po nabavno vrednostni metodi in prištejem vrednosti zemljišča.

Ocena vrednosti garaže:

Vrednost stavbe ID 2197-644

NADOMESTITVENI STROŠEK (NS)

Neto tlorisna površina	27,00	m ²
Nadomestitvena cena	700	€/m ²
Nadomestitveni strošek	18.900,00	€

Ocena popravka vrednosti		
1. fizično poslabšanje		
a kratkotrajne komponente		
nadomestna vrednost (NS-1)	5.670,00	€
doba koristnosti (DK)	30	let
dejanska starost (DS)	25	let
preostala doba koristnosti (PDK)	5	let
znesek zmanjšanja vrednosti	4.725,00	€

b dolgotrajne komponente		
nadomestna vrednost (NS-1)	13.230,00	€
doba koristnosti (DK)	60	let
dejanska starost (DS)	45	let
preostala doba koristnosti (PDK)	15	let
znesek zmanjšanja vrednosti	9.922,50	€

VREDNOST PO NABAVNOVREDNOSTNI METO

ocenjeni nadomestitveni stroški	18.900,00	€
popravek vrednosti		
kratkotrajne komponente (-)	4.725,00	€
dolgotrajne komponente (-)	9.922,50	€
Funkcionalno zastranje	0,00	€
GRADBENA VREDNOST	4.252,50	€

Vrednost zemljišča parc.št. 122, k.o. Bohinjska Srednja vas in garaže:

nepremičnina	vrednost v EUR
stavbno zemljišče	107.551,98
garaža	4.252,50
skupaj	111.804,48

Ocena vrednosti kmetijskih zemljišč parc.št. 124, 527, 563 in del 758/6, k.o. Bohinjska Srednja vas:

Ocenjene površine:

Zemljišče parc.št. 124, k.o. Bohinjska Srednja površine 1129 m²


Zemljišče parc.št. 527, k.o. Bohinjska Srednja vas površine 1364 m²


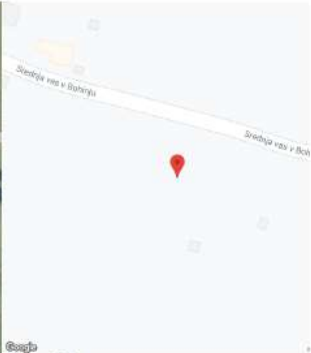
Zemljišče parc.št. 563, k.o. Bohinjska Srednja vas površine 1349 m²

Del zemljišča parc.št. 758/6, k.o. Bohinjska Srednja vas: 690,48 m² kmetijskega zemljišča

Izmed izvedenih transakcij, izberemo najbolj primerljive nepremičnine, ki jih upoštevamo za izračun:


Primerljiva nepremičnina št. 1:


ID Posla	Predmet posla	ID nepremičnine	Naslov	Datum pogodbe	Cena	Cena/m ²	Letnica izgradnje	Pogodbena površina	REN površine
#547066 	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	2197-452	Bohinjska srednja vas, Bohinj	08.06.2021	2.900 €	2 €/m ²	/	1.223 m ² Z: 1.223 m ² DS: /	NaN N: 1.223 m ² U: /

Vir: GURS
Vir: Google Maps

Primerljiva nepremičnina št. 2:


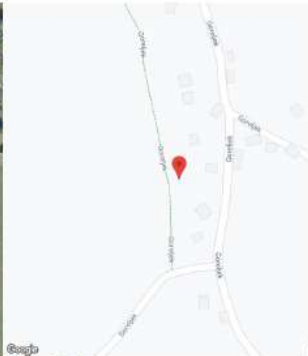
ID Posla	Predmet posla	ID nepremičnine	Naslov	Datum pogodbe	Cena	Cena/m ²	Letnica izgradnje	Pogodbena površina	REN površine
#550105 	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	2196-1326	Bohinjska češnjica, Bohinj	23.06.2021	4.100 €	2 €/m ²	/	2.733 m ² Z: 2.733 m ² DS: /	NaN N: 2.733 m ² U: /




Vir: GURS
Vir: Google Maps

Primerljiva nepremičnina št. 3:

ID Posla	Predmet posla	ID nepremičnine	Naslov	Datum pogodbe	Cena	Cena/m ²	Letnica izgradnje	Pogodbena površina	REN površine
#557099 5	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	2196-1819/6	Bohinjska češnjica, Bohinj	29.07.2021	3.000 €	3 €/m ²	/	252 m ² Z: 881 m ² DS: / N: 252 m ² U: /	NaN

Vir: GURS Vir: Google Maps

Izvedba prilogitev:

Ker nepremičnina, ni enaka prodanim ali ponudbenim nepremičninam, izvedemo na njihovih glavnih lastnostih prilagoditve. Prilagoditve izvedemo kot odstotne razlike v lastnostih med ocenjevano nepremičnino in primerljivo nepremičnino. Rezultat izvedbe prilagoditev predstavlja indikacijo vrednosti za vsako izbrano primerljivo transakcijo, kakor če bi vsaka izmed teh imela enake glavne lastnosti kot ocenjevana nepremičnina. Prilagoditve smo izvedli na naslednjih lastnostih:

- Obseg pravic na nepremičnini: prilagodimo, v kolikor bi katera nepremičnina imela odstopanja od vrednosti za celoten sveženj nepremičninskih pravic. V danem primeru gre v vseh primerih za transakcije z vsemi pravicami na nepremičninah zato prilagoditev ne izvedemo.
- Davek: v vseh primerljivih cenah je upoštevana neto cena. Davek ni upoštevan v prodajni ali ponudbeni ceni, zato podajamo cene v neto znesku.
- Prodajni pogoji: izvedemo prilagoditev, v kolikor bi lahko katera transakcija zaradi specifičnih prodajnih pogojev imela drugačno vrednost, ko bi jo dosegla na splošnem trgu. Pri izvedbi prilagoditev nam ni znano, da bi pri primerljivih transakcijah prišlo do posebnosti pri prodajnih pogojih, saj so bile vse prodane na prostem trgu.
- Vrsta transakcije: v kolikor gre za dejansko izvedene cene, ne izvedemo prilagoditev. Za nepremičnine, ki so trenutna ponudba izvedemo prilagoditev, saj so oglašene cene višje od dejansko izvedenih cen.
- Pogoji financiranja: izvedemo prilagoditev, v kolikor bi lahko katera transakcija zaradi specifičnega financiranja imela drugačno vrednost, ko bi jo dosegla na splošnem trgu. Pri izvedbi prilagoditev nam ni znano, da bi pri primerljivih transakcijah prišlo do posebnosti pri financiranju nepremičnin.
- Časovna korekcija: vse primerljive transakcije so bile izvedene v obdobju 2021, zato prilagoditve ne izvedemo.
- Mikro lokacija: ocenjevana nepremičnina in primerljive prodane nepremičnine se nahajajo v bližini ocenjewane nepremičnine, zato prilagoditve ne izvedemo.
- Velikost zemljišča: za zemljišča, ki so večje površine izvedemo prilagoditev, saj manjše enote dosežejo višjo ceno na kvadratni meter.
- Namenska raba: vsa zemljišča so v območju kmetijskih zemljišč, zato prilagoditve ne izvedemo.
- Oblika parcele: ocenjevano zemljišče je pravilne oblike, zato za primerljiva zemljišča, ki niso pravilne oblike, izvedemo prilagoditev.
- Dostop: za primerljiva zemljišča, ki imajo slabše urejen dostop, izvedemo prilagoditev.

Tabela prilagoditev za kmetijska zemljišča:

	Ocenjevana nepremičnina	Primerljivo zemljišče št. 1	pril. %	Primerljivo zemljišče št. 2	pril. %	Primerljivo zemljišče št. 3	pril. %
Prodajna cena na m2 brez davka (v EUR/m2)		2,37		1,50		3,41	
Površina zemljišča (v m2)	1,00	1.223,00	0%	2.733,00	0%	881,00	0%
Lokacija	Bohinj	Bohinj	0%	Bohinj	0%	Bohinj	0%
Namembnost	kmetijsko zemljišče	kmetijsko zemljišče	0%	kmetijsko zemljišče	0%	kmetijsko zemljišče	0%
Dostop	urejen	urejen	0%	urejen	0%	urejen	0%
Čas prodaje		8.06.2021	0%	23.06.2021	0%	29.07.2021	0%
Oblika parcele	pravilna	pravilna	0%	pravilna	0%	pravilna	0%
Način prodaje		prosti trg - prodaja	0%	prosti trg - prodaja	0%	prosti trg - prodaja	0%
ID posla		Trgoskop ID 547066		Trgoskop ID 550105		Trgoskop ID 557099	
Skupaj prilagoditev (v %)		0,00%		0,00%		0,00%	
Primerljiva cena EUR/m2 zaokr.		2,37		1,50		3,41	
Ponder		0,33		0,33		0,34	
Ponderirana vrednost v EUR/m2		0,78		0,50		1,16	
Vrednost v EUR/m2 zaokr.				2,44			
Vrednost kmetijskega zemljišča							
Ocenjena vrednost kmetijskega zemljišča		2,44	EUR				

Ocena vrednosti gozdnega zemljišča parc.št. 764/4 in del 758/6, k.o. Bohinjska Srednja vas:



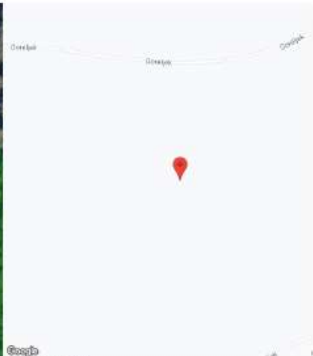
Ocenjene površine:

Del zemljišča parc.št. 758/6, k.o. Bohinjska Srednja površine 953,52 m2

Zemljišče parc.št. 764/6, k.o. Bohinjska Srednja vas površine 3143 m2

Izmed izvedenih transakcij, izberemo najbolj primerljive nepremičnine, ki jih upoštevamo za izračun:

Primerljiva nepremičnina št. 1:

ID Posla	Predmet posla	ID nepremičnine	Naslov	Datum pogodbe	Cena	Cena/m2	Letnica izgradnje	Pogodbena površina	REN površine
#537961 	Zemljišče za gozdno rabo (gozd)	2196-1956/106	Bohinjska češnjica, Bohinj	02.04.2021	33.884 €	1 €/m²	/	45.178 m² Z: 45.178 m² DS: /	NaN N: 45.178 m² U: /
<div><div></div><div></div></div> <div>Vir: GURS</div> <div>Vir: Google Maps</div>									

Primerljiva nepremičnina št. 2:

ID Posla	Predmet posla	ID nepremičnine	Naslov	Datum pogodbe	Cena	Cena/m2	Letnica izgradnje	Pogodbena površina	REN površine
#542096 	Zemljišče za gozdno rabo (gozd)	2197-1003/52	Bohinjska srednja vas, Bohinj	21.04.2021	1.193 €	1 €/m²	/	2.385 m² Z: 2.385 m² DS: /	NaN N: 2.385 m² U: /



Primerljiva nepremičnina št. 3:

ID Posla	Predmet posla	ID nepremičnine	Naslov	Datum pogodbe	Cena	Cena/m2	Letnica izgradnje	Pogodbena površina	REN površine
#581853	Zemljišče za gozdno rabo (gozd)	2200-1423/373	Bohinjska bistrica, Bohinj	03.08.2021	13.277 €	0 €/m²	/	33.193 m² Z: 33.193 m² DS: /	NaN N: 33.193 m² U: /



Izvedba prilagoditev:

Ker nepremičnina, ni enaka prodanim ali ponudbenim nepremičninam, izvedemo na njihovih glavnih lastnostih prilagoditve. Prilagoditve izvedemo kot odstotne razlike v lastnostih med ocenjevano nepremičnino in primerljivo nepremičnino. Rezultat izvedbe prilagoditev predstavlja indikacijo vrednosti za vsako izbrano primerljivo transakcijo, kakor če bi vsaka izmed teh imela enake glavne lastnosti kot ocenjevana nepremičnina. Prilagoditve smo izvedli na naslednjih lastnostih:

- Obseg pravic na nepremičnini: prilagodimo, v kolikor bi katera nepremičnina imela odstopanja od vrednosti za celoten sveženj nepremičninskih pravic. V danem primeru gre v vseh primerih za transakcije z vsemi pravicami na nepremičninah zato prilagoditev ne izvedemo.
- Davek: v vseh primerljivih cenah je upoštevana neto cena. Davek ni upoštevan v prodajni ali ponudbeni ceni, zato podajamo cene v neto znesku.
- Prodajni pogoji: izvedemo prilagoditev, v kolikor bi lahko katera transakcija zaradi specifičnih prodajnih pogojev imela drugačno vrednost, ko bi jo dosegla na splošnem trgu. Pri izvedbi prilagoditev nam ni znano, da bi pri primerljivih transakcijah prišlo do posebnosti pri prodajnih pogojih, saj so bile vse prodane na prostem trgu.
- Vrsta transakcije: v kolikor gre za dejansko izvedene cene, ne izvedemo prilagoditev. Za nepremičnine, ki so trenutna ponudba izvedemo prilagoditev, saj so oglašene cene višje od dejansko izvedenih cen.
- Pogoji financiranja: izvedemo prilagoditev, v kolikor bi lahko katera transakcija zaradi specifičnega financiranja imela drugačno vrednost, ko bi jo dosegla na splošnem trgu. Pri izvedbi prilagoditev nam ni znano, da bi pri primerljivih transakcijah prišlo do posebnosti pri financiranju nepremičnin.
- Časovna korekcija: vse primerljive transakcije so bile izvedene v obdobju 2021, zato prilagoditve ne izvedemo.
- Mikro lokacija: ocenjevana nepremičnina in primerljive prodane nepremičnine se nahajajo v bližini ocenjevane nepremičnine, zato prilagoditve ne izvedemo.

- Velikost zemljišča: za zemljišča, ki so večje površine izvedemo prilagoditev, saj manjše enote dosežejo višjo ceno na kvadratni meter.
- Namenska raba: vsa zemljišča so v območju gozdnih zemljišč, zato prilagoditve ne izvedemo.
- Oblika parcele: ocenjevano zemljišče je pravilne oblike, zato za primerljiva zemljišča, ki niso pravilne oblike, izvedemo prilagoditev.
- Dostop: za primerljiva zemljišča, ki imajo slabše urejen dostop, izvedemo prilagoditev.

Tabela prilagoditev za gozdna zemljišča:

	Ocenjevana nepremičnina	Primerljivo zemljišče št. 1	pril. %	Primerljivo zemljišče št. 2	pril. %	Primerljivo zemljišče št. 3	pril. %
Prodajna cena na m2 brez davka (v EUR/m2)		0,75		0,50		0,40	
Površina zemljišča (v m2)	1,00	45.178,00	0%	2.385,00	0%	33.193,00	0%
Lokacija	Bohinj	Bohinj	0%	Bohinj	0%	Bohinj	0%
Namembnost	gozdno zemljišče	gozdno zemljišče	0%	gozdno zemljišče	0%	gozdno zemljišče	0%
Dostop	urejen	urejen	0%	urejen	0%	urejen	0%
Čas prodaje		2.04.2021	0%	21.04.2021	0%	3.08.2021	0%
Oblika parcele	pravilna	pravilna	0%	pravilna	0%	pravilna	0%
Način prodaje		prosti trg - prodaja	0%	prosti trg - prodaja	0%	prosti trg - prodaja	0%
ID posla		Trgoskop ID 537961		Trgoskop ID 542096		Trgoskop ID 581853	
Skupaj prilagoditev (v %)		0,00%		0,00%		0,00%	
Primerljiva cena EUR/m2 zaokr.		0,75		0,50		0,40	
Ponder		0,33		0,33		0,34	
Ponderirana vrednost v EUR/m2		0,25		0,17		0,14	
Vrednost v EUR/m2 zaokr.					0,55		
Vrednost gozdnega zemljišča							
Ocenjena vrednost gozdnega zemljišča		0,55	EUR				

5 KONČNA USKLADITEV VREDNOSTI

Namen vseh načinov je pridobiti indikacijo vrednosti, vendar pa je sklep o končni oceni vrednosti odvisen od upoštevanja vseh uporabljenih podatkov in procesov ter uskladitve indikacij vrednosti, ki so pridobljene z različnimi načini.

Pri ocenjevanju vrednosti nepremičnin je najprimernejši način tržnih primerjav, na donosu zasnovan način pa je primeren, če je nepremičnino možno oddajati v najem. Nabavno vrednostni način uporabimo, kadar ni na razpolago dovolj tržnih podatkov.

Za izračun vrednosti nepremičnin je uporabljen način tržnih primerjav, saj je na trgu nepremičnin dovolj izvedenih prodaj in trenutne ponudbe primerljivih nepremičnin. Ocena vrednosti nepremičnine načinu tržnih primerjav se je približala tržnim cenam.

Končna ocena vrednosti z utemeljitvijo

Za zaključek naj povemo, da vrednost izračunana po načinu tržnih primerjav ustrezno izraža tržne razmere na trgu nepremičnin in zato po skrbnem preudarku vseh ustreznih in razpoložljivih informacij, z upoštevanjem povedanega in glede na tukaj vsebovane domneve in omejitvene pogoje je vrednost lastnikovih pravic pri predmetni nepremičnini ocenjena po načinu tržnih primerjav:

Ocenjena tržna vrednost nepremičnine po ID znakih, na dan 09.12.2021, zaokroženo znaša:

ID znak nepremičnine	vrednost v EUR	ocenjeni delež	vrednost ocenjenega deleža	vrednost deleža solastnika
2197 122	111.800,00	17/20	95.000,00	16.800,00
2197 123/2	223.000,00	17/20	189.500,00	33.500,00
2197 124	2.750,00	3/4	2.060,00	690,00
2197 527	3.300,00	3/4	2.500,00	800,00
2197 563	3.290,00	3/4	2.460,00	830,00
2197 758/6	2.200,00	3/4	1.600,00	600,00
2197 764/6	1.700,00	3/4	1.300,00	400,00

Ocena vrednosti je v evrih in brez davkov.

6 LITERATURA IN VIRI

- International Valuation Standards Committee. (2020). Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti. Ljubljana: Slovenski inštitut za revizijo
- Slovenski poslovno finančni standard 2, Ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah;
- Hierarhija standardov ocenjevanja vrednosti, Uradni list Republike Slovenije št. 106/2010:
- Friedman, J. P., Ordway, N. (1989). Income property appraisal and analysis. New Jersey: Prentice Hall.
- Murko Jožef (2007). Ocenjevanje vrednosti nepremičnin, priprava poročila o ocenjevanju vrednosti nepremičninskih pravic, ocenjevanje vrednosti industrijskih nepremičnin. Gradivo za izobraževanje za pridobitev strokovnega naziva pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin. Ljubljana: Slovenski inštitut za revizijo
- Pšunder, Igor, Torkar, Milan (2007). Vrednost nepremičninskih pravic, Ljubljana 2007; Slovenski inštitut za revizijo.
- Pšunder, Igor (2007), Ocenjevanje vrednosti nepremičnin, način primerljivih prodaj, ekonomika nepremičninskega trga. Gradivo za izobraževanje za pridobitev strokovnega naziva pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin. Ljubljana: Slovenski inštitut za revizijo
- Srednik, Rajko (2007). Ocenjevanje vrednosti nepremičnin, nabavno vrednostni način. Gradivo za izobraževanje za pridobitev strokovnega naziva pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin. Ljubljana: Slovenski inštitut za revizijo
- Zupančič, Dušan (2007). Ocenjevanje vrednosti nepremičnin, ocenjevanje vrednosti specialnih nepremičnin, analiza najgospodarnejše uporabe. Gradivo za izobraževanje za pridobitev strokovnega naziva pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin. Ljubljana: Slovenski inštitut za revizijo
- Podatkovne baze Geodetske uprave RS, e-prostor, e-sodstvo, spletne strani občine, Peg-online, Trgoskop – aplikacija trga nepremičnin, ...

7 IZJAVA OCENJEVALKE

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- imam kot ocenjevalka vrednosti pravic na nepremičninah potrebno znanje in izkušnje za izvedbo projekta ocene vrednosti nepremičnine;
- je ocenjevanje vrednosti izvedeno objektivno in nepristransko;
- sem o predmetu vrednosti ocenjevanja pridobila vsa informacija, 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 nepremičnine v tem poročilu in nimam navedenih osebnih interesov ter nisem pristranski glede oseb (fizičnih in pravnih), ki jih ocena vrednosti zadeva;
- nisem v zadnjih treh letih opravil storitev ali transakcije s sredstvi oziroma premoženjem, ki so predmet te ocene vrednosti;
- plačilo za mojo storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganje dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila;
- sem osebno pregledala predmet ocenjevanja;
- 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;

Ljubljana, december 2021



mag. Alenka Zornada

Zornada

8 PRILOGE

- ZK izpisek za nepremičnino ID znak: parcela 2197 122
- ZK izpisek za nepremičnino ID znak: parcela 2197 123/2
- ZK izpisek za nepremičnino ID znak: parcela 2197 124
- ZK izpisek za nepremičnino ID znak: parcela 2197 527
- ZK izpisek za nepremičnino ID znak: parcela 2197 563
- ZK izpisek za nepremičnino ID znak: parcela 2197 758/6
- ZK izpisek za nepremičnino ID znak: parcela 2197 764/6
- Potrdilo o namenski rabi zemljišča
- Odločba o imenovanju za sodno cenilko nepremičnin



Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 9.12.2021 - 17:37:25

Nepremičnina

tip nepremičnine:	1 - zemljiška parcela
vir ID znaka:	1 - zemljiški kataster
ID znak:	parcela 2197 122
katastrska občina 2197 BOHINJSKA SREDNJA VAS parcela 122 (ID 2349727)	

Plombe:

zadeva	Dn 243532/2021 (ID postopka: 3092806)
začetek postopka	19.11.2021 14:25:41
čas začetka učinkovanja	19.11.2021 14:25:41
tip postopka	308 - vpis pridobitve izvedene pravice ali pravnega dejstva iz četrtega odstavka 13. a člena ZZK-1 pri nekaterih in ne vseh osnovnih pravnih položajih več nepremičnin
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 109/2021

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja:	7872544
vrsta osnovnega položaja:	101 - vknjižena lastninska pravica
delež:	2/5
imetnik:	
1. EMŠO:	1910978*****
osebno ime:	Miha Štirc
naslov:	Srednja vas v Bohinju 092, 4267 Srednja vas v Bohinju
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
11226297	22.07.2005 11:20:00	410 - vknjižena pravica prepovedi odtujitve
11226298	22.07.2005 11:20:00	410 - vknjižena pravica prepovedi odtujitve
19790645	16.08.2018 12:13:20	415 - vknjižena nepravna stvarna služnost
21987414	15.07.2021 14:54:20	401 - vknjižena hipoteka

ID osnovnega položaja:	17238704
vrsta osnovnega položaja:	101 - vknjižena lastninska pravica
delež:	9/20
imetnik:	
1. EMŠO:	1910978*****
osebno ime:	Miha Štirc
naslov:	Srednja vas v Bohinju 092, 4267 Srednja vas v Bohinju

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
19790645	16.08.2018 12:13:20	415 - vknjižena nepravna stvarna služnost
21987414	15.07.2021 14:54:20	401 - vknjižena hipoteka

ID osnovnega položaja:	17238705	
vrsta osnovnega položaja:	101 - vknjižena lastninska pravica	
delež:	3/20	
imetnik:		
1. EMŠO:	1006989*****	
osebno ime:	Dominik Šurc	
naslov:	Brahmsweg 15, DE 73257 Köngen, Nemčija	
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
19790645	16.08.2018 12:13:20	415 - vknjižena nepravna stvarna služnost

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe	11226297
čas začetka učinkovanja	22.07.2005 11:20:00
vrsta pravice / zaznambe	410 - vknjižena pravica prepovedi odtujitve
glavna nepremičnina:	katastrska občina 2197 BOHINJSKA SREDNJA VAS parcela 123/2 (ID 3687247)
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
dodatni opis:	Na podlagi darilne pogodbe z dne 14.7.2005 se vknjiži prepoved odsvojitve in obremenitve pri 2/5 Šurc Miha.
imetnik:	
1. EMŠO:	2809931*****
osebno ime:	Franc Šurc
naslov:	Srednja vas v Bohinju 092, 4267 Srednja vas v Bohinju
zveza - ID osnovnega položaja:	7872544
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:	
<i>Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo</i>	

ID pravice / zaznambe	11226298
čas začetka učinkovanja	22.07.2005 11:20:00
vrsta pravice / zaznambe	410 - vknjižena pravica prepovedi odtujitve
glavna nepremičnina:	katastrska občina 2197 BOHINJSKA SREDNJA VAS parcela 123/2 (ID 3687247)
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
dodatni opis:	Na podlagi darilne pogodbe z dne 14.7.2005 se vknjiži prepoved odsvojitve in obremenitve pri 2/5 Šurc Miha.
imetnik:	
1. EMŠO:	2203936*****
osebno ime:	Marija Šurc
naslov:	Srednja vas v Bohinju 172, 4267 Srednja vas v Bohinju
zveza - ID osnovnega položaja:	7872544
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:	
<i>Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo</i>	

ID pravice / zaznambe	19790645
------------------------------	----------

čas začetka učinkovanja 16.08.2018 12:13:20
 vrsta pravice / zaznambe 415 - vknjižena neprava stvarna služnost
 glavna nepremičnina: katastrska občina 2197 BOHINJSKA SREDNJA VAS parcela 122 (ID 2349727)
 podatki o vsebini pravice / zaznambe
 dodatni opis:
 Služnost v javno korist - služnostna pravica gradnje, vzdrževanja, uporabe in dostopa do podzemne komunalne infrastrukture
 imetnik:
 1. matična številka: 5883415000
 firma / naziv: OBČINA BOHINJ
 naslov: Triglavska cesta 035, 4264 Bohinjska Bistrica
 zveza - ID osnovnega položaja:
 7872544
 17238704
 17238705
 pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:
 Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo

ID pravice / zaznambe 21987414
 čas začetka učinkovanja 15.07.2021 14:54:20
 vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
 glavna nepremičnina: katastrska občina 2197 BOHINJSKA SREDNJA VAS parcela 122 (ID 2349727)
 podatki o vsebini pravice / zaznambe
 terjatev: 50.577,00 EUR
 obresti: zakonske zamudne obresti
 tip dospelosti 1 - določen dan
 datum dospelosti 13.03.2016
 dodatni opis:
 Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 50.577 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v sklepu o izvršbi Okrajnega sodišča v Radovljici opr.št. I 58/2021 z dne 14.7.2021.
 imetnik:
 1. EMŠO: 1803960*****
 osebno ime: Janko Štravs
 naslov: Lancovo 050C, 4240 Radovljica
 zveza - ID osnovnega položaja:
 7872544
 17238704
 pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
21987415	15.07.2021 14:54:20	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 21987415
 čas začetka učinkovanja 15.07.2021 14:54:20
 vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
 podatki o vsebini pravice / zaznambe
 organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Radovljici
 opr. št. postopka I 58/2021
 dodatni opis:
 Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Radovljici opr.št. I 58/2021 z dne 14.7.2021.



Informacijski sistem eZK

Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 9.12.2021 - 17:39:45

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
 vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
 ID znak: parcela 2197 123/2
 katastrska občina 2197 BOHINJSKA SREDNJA VAS parcela 123/2 (ID 3687247)

Plombe:

zadeva Dn 243532/2021 (ID postopka: 3092806)
 začetek postopka 19.11.2021 14:25:41
 čas začetka učinkovanja 19.11.2021 14:25:41
 tip postopka 308 - vpis pridobitve izvedene pravice ali pravnega dejstva iz četrtega odstavka 13. a člena ZZK-1 pri nekaterih in ne vseh osnovnih pravnih položajih več nepremičnin
 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 109/2021

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 4582120
 vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
 delež: 2/5
 imetnik:
 1. EMŠO: 1910978*****
 osebno ime: Miha Šurc
 naslov: Srednja vas v Bohinju 092, 4267 Srednja vas v Bohinju
 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
12523982	17.11.2003 08:00:00	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
11226297	22.07.2005 11:20:00	410 - vknjižena pravica prepovedi odtujitve
11226298	22.07.2005 11:20:00	410 - vknjižena pravica prepovedi odtujitve
13045776	03.12.2010 09:50:00	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
13045781	03.12.2010 09:50:00	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
15837292	31.07.2013 16:20:03	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
21987414	15.07.2021 14:54:20	401 - vknjižena hipoteka

ID osnovnega položaja: 17238706
 vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
 delež: 9/20
 imetnik:

1. EMŠO:	1910978*****	
osebno ime:	Miha Šurc	
naslov:	Srednja vas v Bohinju 092, 4267 Srednja vas v Bohinju	
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
12523982	17.11.2003 08:00:00	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravno stvarno breme
13045781	03.12.2010 09:50:00	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravno stvarno breme
13045776	03.12.2010 09:50:00	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravno stvarno breme
15837292	31.07.2013 16:20:03	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravno stvarno breme
21987414	15.07.2021 14:54:20	401 - vknjižena hipoteka

ID osnovnega položaja:	17238707
vrsta osnovnega položaja:	101 - vknjižena lastninska pravica
delež:	3/20
imetnik:	
1. EMŠO:	1006989*****
osebno ime:	Dominik Šurc
naslov:	Brahmsweg 15, DE 73257 Köngen, Nemčija
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
12523982	17.11.2003 08:00:00	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravno stvarno breme
13045776	03.12.2010 09:50:00	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravno stvarno breme
13045781	03.12.2010 09:50:00	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravno stvarno breme
15837292	31.07.2013 16:20:03	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravno stvarno breme

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe	12523982
čas začetka učinkovanja	17.11.2003 08:00:00
vrsta pravice / zaznambe	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravno stvarno breme
glavna nepremičnina:	katastrska občina 2197 BOHINJSKA SREDNJA VAS parcela 123/2 (ID 3687247)
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
dodatni opis:	Na podlagi sodne poravnave, sklenjene pred Okrajnim sodiščem v Radovljici z dne 22.9.2003, opr. št. N 19/2001, se vknjiži služnostna pravica dovoza v korist vsakokratnega lastnika parc. št. 123/1 te k.o. za potrebe obdelave kozolca na tej parceli (treh bran) in izključno za kmetijske namene po obstoječi poti.
imetnik:	
1. vsakokratni lastnik nepremičnine:	katastrska občina 2197 BOHINJSKA SREDNJA VAS parcela 123/1 (ID 2637874)
zveza - ID osnovnega položaja:	
	4582120
	17238706
	17238707
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:	
<i>Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo</i>	

ID pravice / zaznambe	11226297
čas začetka učinkovanja	22.07.2005 11:20:00
vrsta pravice / zaznambe	410 - vknjižena pravica prepovedi odtujitve
glavna nepremičnina:	katastrska občina 2197 BOHINJSKA SREDNJA VAS parcela 123/2 (ID 3687247)
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
dodatni opis:	Na podlagi darilne pogodbe z dne 14.7.2005 se vknjiži prepoved odsvojitve in obremenitve pri 2/5 Šurc Miha.

imetnik:

1. EMŠO: 2809931*****
 osebno ime: Franc Šurc
 naslov: Srednja vas v Bohinju 092, 4267 Srednja vas v Bohinju

zveza - ID osnovnega položaja:

4582120

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:*Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo*

ID pravice / zaznambe 11226298
čas začetka učinkovanja 22.07.2005 11:20:00
vrsta pravice / zaznambe 410 - vknjižena pravica prepovedi odtujitve
glavna nepremičnina: katastrska občina 2197 BOHINJSKA SREDNJA VAS parcela 123/2 (ID 3687247)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
 dodatni opis:

Na podlagi darilne pogodbe z dne 14.7.2005 se vknjiži prepoved odsvojitve in obremenitve pri 2/5 Šurc Miha.

imetnik:

1. EMŠO: 2203936*****
 osebno ime: Marija Šurc
 naslov: Srednja vas v Bohinju 172, 4267 Srednja vas v Bohinju

zveza - ID osnovnega položaja:

4582120

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:*Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo*

ID pravice / zaznambe 13045776
čas začetka učinkovanja 03.12.2010 09:50:00
vrsta pravice / zaznambe 404 - vknjižena stvarna služnost / murna pot / nepravno stvarno breme
glavna nepremičnina: katastrska občina 2197 BOHINJSKA SREDNJA VAS parcela 123/2 (ID 3687247)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
 dodatni opis:

Na podlagi pogodbe o ustanovitvi stvarne služnosti z dne 4.11.2010 se vknjiži brezplačna stvarna služnostna pravica izgradnje, obstoja, dostopa, obratovanja, rednega in izrednega vzdrževanja in priklopa na javno infrastrukturo za vodovodno omrežje in izgradnje poti in nemoten in prost dostop po novo zgrajeni poti, tako peš, kakor tudi z vsemi motornimi in dostavnimi vozili do gradbene parcele oz. objekta na služečem zemljišču v korist vsakokratnega lastnika gospodujočega zemljišča.

imetnik:

1. vsakokratni lastnik nepremičnine: katastrska občina 2197 BOHINJSKA SREDNJA VAS parcela 121/3 (ID 3323443)

zveza - ID osnovnega položaja:

4582120
 17238706
 17238707

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:*Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo*

ID pravice / zaznambe 13045781
čas začetka učinkovanja 03.12.2010 09:50:00
vrsta pravice / zaznambe 404 - vknjižena stvarna služnost / murna pot / nepravno stvarno breme
glavna nepremičnina: katastrska občina 2197 BOHINJSKA SREDNJA VAS parcela 123/2 (ID 3687247)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
 dodatni opis:

Na podlagi pogodbe o ustanovitvi stvarne služnosti z dne 4.11.2010 se vknjiži brezplačna stvarna služnostna pravica

izgradnje, obstoja, dostopa, obratovanja, rednega in izrednega vzdrževanja in priklopa na javno infrastrukturo za vodovodno omrežje in izgradnje poti in nemoten in prost dostop po novo zgrajeni poti, tako peš, kakor tudi z vsemi motornimi in dostavnimi vozili do gradbene parcele oz. objekta na služnem zemljišču v korist vsakokratnega lastnika gospodujočega zemljišča.

imetnik:

1. vsakokratni lastnik nepremičnine: **katastrska občina 2197 BOHINJSKA SREDNJA VAS parcela 121/2 (ID 301040)**

zveza - ID osnovnega položaja:

4582120
17238706
17238707

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo

ID pravice / zaznambe 15837292
čas začetka učinkovanja 31.07.2013 16:20:03
vrsta pravice / zaznambe 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravno stvarno breme
glavna nepremičnina: **katastrska občina 2197 BOHINJSKA SREDNJA VAS parcela 123/2 (ID 3687247)**
podatki o vsebini pravice / zaznambe

dodatni opis:

na podlagi pravnomočnega sklepa Okrajnega sodišča v Radovljici z dne 10.06.2013, opr.št. P 120-2012 se vknjiži služnostna pravica prostega dostopa po novo zgrajeni poti v dolžini 20 m in širini 3,5 metra, tako peš kakor tudi z vsemi motornimi in dostavnimi vozili do gradbene parcele oz. objekta v korist vsakokratnega lastnika gospodujoče nepremičnine

imetnik:

1. vsakokratni lastnik nepremičnine: **katastrska občina 2197 BOHINJSKA SREDNJA VAS parcela 121/1 (ID 791845)**

zveza - ID osnovnega položaja:

4582120
17238706
17238707

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo

ID pravice / zaznambe 21987414
čas začetka učinkovanja 15.07.2021 14:54:20
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina 2197 BOHINJSKA SREDNJA VAS parcela 122 (ID 2349727)**
podatki o vsebini pravice / zaznambe

terjatev: 50.577,00 EUR

obresti zakonske zamudne obresti

tip dospelosti 1 - določen dan

datum dospelosti 13.03.2016

dodatni opis:

Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 50.577 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v sklepu o izvršbi Okrajnega sodišča v Radovljici opr.št. I 58/2021 z dne 14.7.2021.

imetnik:

1. EMŠO: 1803960*****
osebno ime: Janko Štravs
naslov: Lancovo 050C, 4240 Radovljica

zveza - ID osnovnega položaja:

4582120
17238706

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
21987415	15.07.2021 14:54:20	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe	21987415
čas začetka učinkovanja	15.07.2021 14:54:20
vrsta pravice / zaznambe	712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
organ, ki vodi postopek	Okrajno sodišče v Radovljici
opr. št. postopka	I 58/2021
dodatni opis:	
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Radovljici opr.št. I 58/2021 z dne 14.7.2021.	

**Redni izpis iz zemljiške knjige**

čas izdelave izpisa: 9.12.2021 - 17:40:24

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 2197 124
katastrska občina 2197 BOHINJSKA SREDNJA VAS **parcela** 124 (ID 4065360)

Plombe:

zadeva Dn 243532/2021 (ID postopka: 3092806)
začetek postopka 19.11.2021 14:25:41
čas začetka učinkovanja 19.11.2021 14:25:41
tip postopka 308 - vpis pridobitve izvedene pravice ali pravnega dejstva iz četrtega odstavka 13. a člena ZZK-1 pri nekaterih in ne vseh osnovnih pravnih položajih več nepremičnin
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 109/2021

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 17238696
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastniška pravica
delež: 3/4
imetnik:
 1. EMŠO: 1910978*****
 osebno ime: Miha Šurc
 naslov: Srednja vas v Bohinju 092, 4267 Srednja vas v Bohinju
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
14176490	12.09.2011 11:32:53	415 - vknjižena nepravna stvarna služnost
21987414	15.07.2021 14:54:20	401 - vknjižena hipoteka

ID osnovnega položaja: 17238697
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastniška pravica
delež: 1/4
imetnik:
 1. EMŠO: 1006989*****
 osebno ime: Dominik Šurc
 naslov: Brahmsweg 15, DE 73257 Köngen, Nemčija
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
14176490	12.09.2011 11:32:53	415 - vknjižena nepravna stvarna služnost

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe	14176490
čas začetka učinkovanja	12.09.2011 11:32:53
vrsta pravice / zaznambe	415 - vknjižena nepravna stvarna služnost
glavna nepremičnina:	katastrska občina 2197 BOHINJSKA SREDNJA VAS parcela 124 (ID 4065360)
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
dodatni opis:	Vknjiži se služnostna pravica dostopa, gradnje, obratovanja, vzdrževanja, nadzora in obnove elektroenergetskega kablovoda v korist služnostnega upravičenca oz. vsakokratnega lastnika kablovoda.
imetnik:	
1. matična številka:	5175348000
firma / naziv:	ELEKTRO GORENJSKA, podjetje za distribucijo električne energije, d.d.
naslov:	Ulica Mirka Vadnova 003A, 4000 Kranj
zveza - ID osnovnega položaja:	
	17238696
	17238697
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:	
<i>Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo</i>	

ID pravice / zaznambe	21987414	
čas začetka učinkovanja	15.07.2021 14:54:20	
vrsta pravice / zaznambe	401 - vknjižena hipoteka	
glavna nepremičnina:	katastrska občina 2197 BOHINJSKA SREDNJA VAS parcela 122 (ID 2349727)	
podatki o vsebini pravice / zaznambe		
terjatev:	50.577,00 EUR	
obresti	zakonske zamudne obresti	
tip dospelosti	1 - določen dan	
datum dospelosti	13.03.2016	
dodatni opis:	Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 50.577 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v sklepu o izvršbi Okrajnega sodišča v Radovljici opr.št. I 58/2021 z dne 14.7.2021.	
imetnik:		
1. EMŠO:	1803960*****	
osebno ime:	Janko Štravs	
naslov:	Lancovo 050C, 4240 Radovljica	
zveza - ID osnovnega položaja:	17238696	
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:		
ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
21987415	15.07.2021 14:54:20	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe	21987415
čas začetka učinkovanja	15.07.2021 14:54:20
vrsta pravice / zaznambe	712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
organ, ki vodi postopek	Okrajno sodišče v Radovljici
opr. št. postopka	I 58/2021
dodatni opis:	Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Radovljici opr.št. I 58/2021 z dne 14.7.2021.



Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 9.12.2021 - 17:40:59

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
 vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
 ID znak: parcela 2197 527
 katastrska občina 2197 BOHINJSKA SREDNJA VAS parcela 527 (ID 3329400)

Plombe:

zadeva	Dn 243532/2021 (ID postopka: 3092806)
začetek postopka	19.11.2021 14:25:41
čas začetka učinkovanja	19.11.2021 14:25:41
tip postopka	308 - vpis pridobitve izvedene pravice ali pravnega dejstva iz četrtega odstavka 13. a člena ZZK-1 pri nekaterih in ne vseh osnovnih pravnih položajih več nepremičnin
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 109/2021

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja:	17238708
vrsta osnovnega položaja:	101 - vknjižena lastniška pravica
delež:	3/4
imetnik:	
1. EMŠO:	1910978*****
osebno ime:	Miha Šurc
naslov:	Srednja vas v Bohinju 092, 4267 Srednja vas v Bohinju
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
21987414	15.07.2021 14:54:20	401 - vknjižena hipoteka

ID osnovnega položaja:	17238709
vrsta osnovnega položaja:	101 - vknjižena lastniška pravica
delež:	1/4
imetnik:	
1. EMŠO:	1006989*****
osebno ime:	Dominik Šurc
naslov:	Brahmsweg 15, DE 73257 Köngen, Nemčija
omejitve:	Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastniško pravico na nepremičnini

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe	21987414	
čas začetka učinkovanja	15.07.2021 14:54:20	
vrsta pravice / zaznambe	401 - vknjižena hipoteka	
glavna nepremičnina:	katastrska občina 2197 BOHINJSKA SREDNJA VAS parcela 122 (ID 2349727)	
podatki o vsebini pravice / zaznambe		
terjatev:	50.577,00 EUR	
obresti	zakonske zamudne obresti	
tip dospelosti	1 - določen dan	
datum dospelosti	13.03.2016	
dodatni opis:		
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 50.577 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v sklepu o izvršbi Okrajnega sodišča v Radovljici opr.št. I 58/2021 z dne 14.7.2021.		
imetnik:		
1. EMŠO:	1803960*****	
osebno ime:	Janko Štravs	
naslov:	Lancovo 050C, 4240 Radovljica	
zveza - ID osnovnega položaja:	17238708	
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:		
ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
21987415	15.07.2021 14:54:20	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe	21987415
čas začetka učinkovanja	15.07.2021 14:54:20
vrsta pravice / zaznambe	712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
organ, ki vodi postopek	Okrajno sodišče v Radovljici
opr. št. postopka	I 58/2021
dodatni opis:	
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Radovljici opr.št. I 58/2021 z dne 14.7.2021.	



Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 9.12.2021 - 17:41:21

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
 vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
 ID znak: parcela 2197 563
 katastrska občina 2197 BOHINJSKA SREDNJA VAS parcela 563 (ID 683549)

Plombe:

zadeva Dn 243532/2021 (ID postopka: 3092806)
 začetek postopka 19.11.2021 14:25:41
 čas začetka učinkovanja 19.11.2021 14:25:41
 tip postopka 308 - vpis pridobitve izvedene pravice ali pravnega dejstva iz četrtega odstavka 13. a člena ZZK-1 pri nekaterih in ne vseh osnovnih pravnih položajih več nepremičnin
 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 109/2021

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 17238688
 vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
 delež: 3/4
 imetnik:
 1. EMŠO: 1910978*****
 osebno ime: Miha Šurc
 naslov: Srednja vas v Bohinju 092, 4267 Srednja vas v Bohinju
 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
21987414	15.07.2021 14:54:20	401 - vknjižena hipoteka

ID osnovnega položaja: 17238689
 vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
 delež: 1/4
 imetnik:
 1. EMŠO: 1006989*****
 osebno ime: Dominik Šurc
 naslov: Brahmsweg 15, DE 73257 Köngen, Nemčija
 omejitve:
Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe	21987414	
čas začetka učinkovanja	15.07.2021 14:54:20	
vrsta pravice / zaznambe	401 - vknjižena hipoteka	
glavna nepremičnina:	katastrska občina 2197 BOHINJSKA SREDNJA VAS parcels 122 (ID 2349727)	
podatki o vsebini pravice / zaznambe		
terjatev:	50.577,00 EUR	
obresti	zakonske zamudne obresti	
tip dospelosti	1 - določen dan	
datum dospelosti	13.03.2016	
dodatni opis:		
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 50.577 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v sklepu o izvršbi Okrajnega sodišča v Radovljici opr.št. I 58/2021 z dne 14.7.2021.		
imetnik:		
1. EMŠO:	1803960*****	
osebno ime:	Janko Štravs	
naslov:	Lancovo 050C, 4240 Radovljica	
zveza - ID osnovnega položaja:	17238688	
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:		
ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
21987415	15.07.2021 14:54:20	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe	21987415
čas začetka učinkovanja	15.07.2021 14:54:20
vrsta pravice / zaznambe	712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
organ, ki vodi postopek	Okrajno sodišče v Radovljici
opr. št. postopka	I 58/2021
dodatni opis:	
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Radovljici opr.št. I 58/2021 z dne 14.7.2021.	



Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 9.12.2021 - 17:41:38

Nepremičnina

tip nepremičnine:	1 - zemljiška parcela
vir ID znaka:	1 - zemljiški kataster
ID znak:	parcela 2197 758/6
katastrska občina 2197 BOHINJSKA SREDNJA VAS parcela 758/6 (ID 515257)	

Plombe:

zadeva	Dn 243532/2021 (ID postopka: 3092806)
začetek postopka	19.11.2021 14:25:41
čas začetka učinkovanja	19.11.2021 14:25:41
tip postopka	308 - vpis pridobitve izvedene pravice ali pravnega dejstva iz četrtega odstavka 13. a člena ZZK-1 pri nekaterih in ne vseh osnovnih pravnih položajih več nepremičnin
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 109/2021

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja:	17238686	
vrsta osnovnega položaja:	101 - vknjižena lastninska pravica	
delež:	3/4	
imetnik:		
1. EMŠO:	1910978*****	
osebno ime:	Miha Šurc	
naslov:	Srednja vas v Bohinju 092, 4267 Srednja vas v Bohinju	
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
21987414	15.07.2021 14:54:20	401 - vknjižena hipoteka

ID osnovnega položaja:	17238687
vrsta osnovnega položaja:	101 - vknjižena lastninska pravica
delež:	1/4
imetnik:	
1. EMŠO:	1006989*****
osebno ime:	Dominik Šurc
naslov:	Brahmsweg 15, DE 73257 Köngen, Nemčija
omejitve:	Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe	21987414	
čas začetka učinkovanja	15.07.2021 14:54:20	
vrsta pravice / zaznambe	401 - vknjižena hipoteka	
glavna nepremičnina:	katastrska občina 2197 BOHINJSKA SREDNJA VAS parcela 122 (ID 2349727)	
podatki o vsebini pravice / zaznambe		
terjatev:	50.577,00 EUR	
obresti	zakonske zamudne obresti	
tip dospelosti	1 - določen dan	
datum dospelosti	13.03.2016	
dodatni opis:		
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 50.577 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v sklepu o izvršbi Okrajnega sodišča v Radovljici opr. št. I 58/2021 z dne 14.7.2021.		
imetnik:		
1. EMŠO:	1803960*****	
osebno ime:	Janko Štravs	
naslov:	Lancovo 050C, 4240 Radovljica	
zveza - ID osnovnega položaja:	17238686	
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:		
ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
21987415	15.07.2021 14:54:20	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe	21987415
čas začetka učinkovanja	15.07.2021 14:54:20
vrsta pravice / zaznambe	712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
organ, ki vodi postopek	Okrajno sodišče v Radovljici
opr. št. postopka	I 58/2021
dodatni opis:	
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Radovljici opr.št. I 58/2021 z dne 14.7.2021.	



Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 12.12.2021 - 13:26:30

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 2197 764/6
katastrska občina 2197 BOHINJSKA SREDNJA VAS **parcela** 764/6 (ID 1187956)

Plombe:

zadeva Dn 243532/2021 (ID postopka: 3092806)
začetek postopka 19.11.2021 14:25:41
čas začetka učinkovanja 19.11.2021 14:25:41
tip postopka 308 - vpis pridobitve izvedene pravice ali pravnega dejstva iz četrtega odstavka 13. a člena ZZZ-1 pri nekaterih in ne vseh osnovnih pravnih položajih več nepremičnin
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 109/2021

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 17238690
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 3/4
imetnik:
 1. EMŠO: 1910978*****
 osebno ime: Miha Šurc
 naslov: Srednja vas v Bohinju 092, 4267 Srednja vas v Bohinju
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
21987414	15.07.2021 14:54:20	401 - vknjižena hipoteka

ID osnovnega položaja: 17238691
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/4
imetnik:
 1. EMŠO: 1006989*****
 osebno ime: Dominik Šurc
 naslov: Brahmsweg 15, DE 73257 Köngen, Nemčija
omejitve:
Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe	21987414	
čas začetka učinkovanja	15.07.2021 14:54:20	
vrsta pravice / zaznambe	401 - vknjižena hipoteka	
glavna nepremičnina:	katastrska občina 2197 BOHINJSKA SREDNJA VAS parcela 122 (ID 2349727)	
podatki o vsebini pravice / zaznambe		
terjatev:	50.577,00 EUR	
obresti	zakonske zamudne obresti	
tip dospelosti	1 - določen dan	
datum dospelosti	13.03.2016	
dodatni opis:		
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 50.577 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v sklepu o izvršbi Okrajnega sodišča v Radovljici opr.št. I 58/2021 z dne 14.7.2021.		
imetnik:		
1. EMŠO:	1803960*****	
osebno ime:	Janko Štravs	
naslov:	Lancovo 050C, 4240 Radovljica	
zveza - ID osnovnega položaja:	17238690	
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:		
ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
21987415	15.07.2021 14:54:20	712 - zaznamba izvršbe

Podrobni podatki o pravici / zeznambi pri izvedeni pravici / zeznambi:

ID pravice / zeznambe	21987415
čas začetka učinkovanja	15.07.2021 14:54:20
vrsta pravice / zeznambe	712 - zeznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zeznambe	
organ, ki vodi postopek	Okrajno sodišče v Radovljici
opr. št. postopka	I 58/2021
dodatni opis:	
Zeznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Radovljici opr.št. I 58/2021 z dne 14.7.2021.	



Občina Bohinj
Občinska uprava

Številka: **3501-0330/2021/2**
Datum: **03.09.2021**

Vlagatelj: **ZORNADA ALENKA**
POVŠETOVA ULICA 91
1000 LJUBLJANA

POTRDILO
o namenski rabi zemljišča

1. PODATKI O ZEMLJIŠKI PARCELI / PARCELAH OZIROMA OBJEKTU / OBJEKTIH, KI SO PREDMET PRAVNEGA PROMETA

Parc. št.	Katastrska občina	Vrste zgrajenih objektov na zemljišču
122	BOHINJSKA SREDNJA VAS	stavba brez naslova, št.stavbe: 645 Elektrika - 0,4kV Elektronske komunikacije
123/2	BOHINJSKA SREDNJA VAS	SREDNJA VAS V BOHINJU 92, št.stavbe: 644 Elektrika - 0,4kV Elektronske komunikacije
124	BOHINJSKA SREDNJA VAS	/
527	BOHINJSKA SREDNJA VAS	/
563	BOHINJSKA SREDNJA VAS	/
758/6	BOHINJSKA SREDNJA VAS	/
764/6	BOHINJSKA SREDNJA VAS	/

Opomba: podatki o vrstah zgrajenih objektov na posamezni parceli so povzeti iz uradnih evidenc GURS

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

Občinski prostorski načrt: Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Bohinj (Uradni vestnik Občine Bohinj št. 4/16, 11/16, 4/17, 8/17)

Občinski podrobni prostorski načrt: /

Državni prostorski načrt: /

3. PODATKI O NAMENSKI RABI PROSTORA

Parc. št.:	EUP:	Osnovna namenska raba:	Podrobna namenska raba:	Oznaka:	Delež (%):
122	SV-1	območja stavbnih zemljišč	površine podeželskega naselja	SK	91,4
122	ZB-2	območja kmetijskih zemljišč	najboljše kmetijska zemljišča	K1	8,6

123/2	SV-1	območja stavbnih zemljišč	površine podeželskega naselja	SK	100
124	ZB-2	območja kmetijskih zemljišč	najboljša kmetijska zemljišča	K1	100
527	SE-3	območja gozdnih zemljišč	gozdna zemljišča	G	0,3
527	SE-3	območja kmetijskih zemljišč	najboljša kmetijska zemljišča	K1	99,7
563	ZB-1	območja kmetijskih zemljišč	najboljša kmetijska zemljišča	K1	100
758/6	PL-2	območja gozdnih zemljišč	gozdna zemljišča	G	58
758/6	ZB-2	območja kmetijskih zemljišč	najboljša kmetijska zemljišča	K1	42
764/6	PL-1	območja gozdnih zemljišč	gozdna zemljišča	G	100

Opomba: podatki o deležih parcel v posamezni namenski rabi so zgolj informativne narave in pridobljeni na podlagi preseka grafičnih podatkov namenske rabe prostora v Občinskem prostorskem načrtu in grafičnih podatkov zemljiško katastrskega prikaza iz uradnih evidenc GURS.

4. PODATKI O OBMOČJIH VAROVANJ IN OMEJITEV

Parcele:	Vrsta varovanega območja:	Ime varovanega območja:	Predpis:
764/6	Varovalni gozd	Varovalni gozd	Zakon o gozdovih (Uradni list RS, št. 30/93, 67/02, 110/07, 106/10, 63/13, 101/13, 17/14, 24/15).
764/6	Natura 2000	Julijci	Pravilnik o določitvi in varstvu naravnih vrednot (Uradni list RS, št. 111/04, 70/06, 58/09, 93/10 in 23/15)
764/6	Natura 2000	Julijske Alpe	Pravilnik o določitvi in varstvu naravnih vrednot (Uradni list RS, št. 111/04, 70/06, 58/09, 93/10 in 23/15)
122, 123/2, 124, 527, 563, 758/6, 764/6	Ekološko pomembna območja	Julijske Alpe	Uredba o ekološko pomembnih območjih (Uradni list RS, št. 48/04, 33/13 in 99/13)
758/6, 764/6	Naravne vrednote	Pokljuka - planota	/
122, 124, 527, 563, 758/6	Kmetijska zemljišča	Kmetijska zemljišča	Zakon o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11 - UPB, 58/12 in 27/16)
527, 563, 764/6	Varstveni režimi kulturne dediščine	Julijske Alpe - Triglavski narodni park - dediščina	/

122, 123/2, 124	Varstveni režimi kulturne dediščine	Srednja vas v Bohinju - Vas - dediščina	/
122, 123/2, 124, 527, 563, 758/6, 764/6	Erozijska območja	Erozijska območja	/
758/6, 764/6	Gozdna zemljišča	Gozdna zemljišča	Zakon o gozdovih (Uradni list RS, št. 30/93, 67/02, 110/07, 106/10, 63/13, 101/13, 17/14, 24/15).
764/6	Triglavski narodni park	Triglavski narodni park - drugo varstveno območje	Zakon o Triglavskem narodnem parku
527, 563	Triglavski narodni park	Triglavski narodni park - tretje varstveno območje	Zakon o Triglavskem narodnem parku

Parcele:	Vrsta varovalnega pasu:	Širina varovalnega pasu:	Opomba:
123/2	Varovalni pas - podzemni kabelski vod 0,4kV	1 m	merjeno od osi voda
122, 123/2	Varovalni pas elektronske komunikacije	3 m	merjeno od osi voda

5. PROSTORSKI UKREPI

Vrste prostorskih ukrepov:

- zakonita predkupna pravica Občine: Na podlagi Odloka o predkupni pravici Občine Bohinj (Uradni vestnik Občine Bohinj, št. 9/16 in 10/16-popr.), Občina lahko uveljavlja predkupno pravico (velja za parc. 122, 123/2).
- začasni ukrepi za zavarovanje: /

Vrsta prepovedi iz prostorskega ukrepa:

- prepoved parcelacije zemljišč: /
- prepoved prometa z zemljišči: /
- prepoved spreminjanja prostorskih aktov: /
- prepoved izvajanja gradenj: /

6. OPOZORILO GLEDE VELJAVNOSTI POTRDILA:

Potrdilo velja do uveljavitve sprememb prostorskega akta.

7. PODATKI V ZVEZI S SPREMEBAMI IN DOPOLNITVAMI OZ. PRIPRAVO NOVIH PROSTORSKIH AKTOV

- Sklep o začetku priprave prostorskega akta: **Sklep o začetku priprave sprememb in dopolnitev Občinskega prostorskega načrta Občine Bohinj št. 3 – SD OPN 3 (Uradni vestnik Občine Bohinj, št. 2/18)**
- Faza priprave: **Faza priprave dopolnjenega osnutka tretjih sprememb in dopolnitev Občinskega prostorskega načrta Občine Bohinj**
- Morebitni drugi podatki glede priprave prostorskega akta: /

- Sklep o začetku priprave državnega prostorskega načrta: /

8. PRILOGA POTRDILO O NAMENSKI RABI ZEMLJIŠČA:

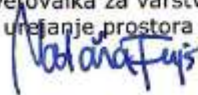
- Kopija kartografskega dela prostorskega akta

- Priloga št. 1: Izris iz grafičnega dela Občinskega prostorskega načrta, merilo 1:5000
- Priloga št. 2: Izris iz grafičnega dela Občinskega prostorskega načrta, merilo 1:5000
- Priloga št. 3: Izris iz grafičnega dela Občinskega prostorskega načrta, merilo 1:5000
- Priloga št. 4: Izris iz grafičnega dela Občinskega prostorskega načrta, merilo 1:5000
- Priloga št. 5: Izris iz grafičnega dela Občinskega prostorskega načrta, merilo 1:5000

9. PLAČILO UPRAVNE TAKSE:

Stranka na podlagi Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/10, 14/15-ZUJFO, 84/15-ZZelP-J, 32/16 30/18 - ZKZaš in 189/20) oproščena plačila upravne takse.

Postopek vodila:
Nataša Fujs, mag.varst.nar.
Svetovalka za varstvo okolja
in urejanje prostora



Đarinka Maraž Kikelj,
univ.dipl.geograf
Višja svetovalka za varstvo
okolja in urejanje prostora



Prejme:

- ZORNADA ALENKA, POVŠETOVA ULICA 91, 1000 LJUBLJANA



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA PRAVOSODJE
Ljubljana, Župančičeva 3

P o t r d i l o

o imenovanju za
sodnega cenilca

Mag. Alenka ZORNADA

Rojena: 30.5.1966

Stanujoča: Povšetova ulica 91, 1000 Ljubljana

je z odločbo Ministrstva za pravosodje, št. 705-447/2014

imenovana

za sodnega cenilca

GRADBENIŠTVO - NEPREMIČNINE

Številka: 705-447/2014
V Ljubljani, 5.2.2015



mag. Goran Klemenčič
Minister za pravosodje