VS0172664306

19 -12- 2024

POROČILO O OCENJEVANJU VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINAH

SAMOSTOJNA STANOVANJSKA HIŠA (ID 1578-87)
IN GOSPODARSKO POSLOPJE (ID 1578-951) TER ZEMLJIŠČE
NA PARCELAH ID 1578-631/1-0 ,ID 1578-631/2-0, in 631/3-0
VSE K. O. 1578 – ŽELJNE,
Naselje Kočevje, Željne 12, Občina Kočevje

Naročnik(ca):	Okrajno sodišče V Kočevju, Ljubljanska cesta 26, 1330 Kočevje Sklep I 273/2024 s pristopom I274/2024
Datum ocene:	28.11.2024
Datum poročila:	12. 11. 2024
Ocenjevalec:	MOJCA SELAN,, Banja Loka, Banja Loka 7a, 1336 Kostel, SODNI CENILEC IN IZVEDENEC ZA GRADBENIŠTVO – GRADBENIŠTVO SPLOŠNO
Tržna vrednost: 1/2	**61.116,51 EUR**

OKRAJNO SODIŠČE V KOČEVJU
Kočevje, Ljubljanska cesta 26
1330 Kočevje

Banja Loka: 12. 11. 2024

Zadeva: ocena vrednosti pravic na nepremičninah

V skladu z vašim naročilom sem izdelal poročilo o ocenjevanju vrednosti pravic na nepremičninah. Namen ocenjevanja je določitev tržne vrednosti lastninskih (nadrejenih) pravic ocenjevanih nepremičnin za namen zavarovanega posojanja, takšnih kot so bile, na datum ocenjevanja 28.11.2024.

Cenitev je izdelana v skladu s Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti (UL RS, št. 106/2010 s spremembami – v nadaljevanju Hierarhija). V skladu s Hierarhijo so pri ocenjevanju vrednosti upoštevani Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV 2022), drugi zakoni, ki urejajo ocenjevanje vrednosti posameznih oblik premoženja in predpisi izdani na njihovi osnovi, Slovenski poslovnofinančni standardi za ocenjevanje vrednosti (SPS 2 – Ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah) in Kodeks etičnih načel za ocenjevalce vrednosti.

Tržna vrednost (MSOV 2022) je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju in pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

Predmet ocenjevanja vrednosti

Predmet ocenjevanja vrednosti je lastninska (nadrejena) pravica na nepremičninah – samostojna stanovanjska hiša (ID 1578-87) in gospodarsko poslopje (ID 1578-951) ter zemljišče na parcelah ID 1578-631/1-0, 1578-631/3-0 in 1578 /631/2-0, vse k. o. 1578 – Kočevje, v naselju Kočevje, Željne 12, v Občini Kočevje, v stanju takšnem kot so bile, na datum ocenjevanja.

Imetnik lastninske (nadrejene) pravice na obravnavanih nepremičninah (vir: Zemljiška knjiga) je IZTOK SMOLIČ , ŽELJNE 12, 1330 Kočevje do 1/2 in David Trebižan, Željne 12,1330 Kočevje.

V nadaljevanju so prikazani podatki o ocenjevani nepremičnini.

Kočevje, Željne 12		
GURS podatki		
Samostojna stanovanjska hiša (ID 1578-87)	Površina (m^2)	Korigirana površina (m^2)
- neto tlorisna površina	146,00	146,00
- uporabna površina	146,00	146,00
- bivalna površina	146,00	146,00
Gospodarsko poslopje (ID 1578-951)	Površina (m^2)	Korigirana površina (m^2)
- neto tlorisna površina	36,00	18,00
- uporabna površina	36,00	18,00
- kmetijski prostor	36,00	18,00
Skupaj nepremičnine:	182,00	164,00

Zemljišče

Nepremičnina	ID znak	Namenska raba	Površina (m^2)	Delež lastništva
Parcela	1577-631/1-0	Stanovanjske površine	530	100,00%
Parcela	1577-631/2-0	Stanovanjske površine	529	100,00%
Parcela	1577-631/3-0	Stanovanjske površine	100	100,00%
Skupaj:			1.159	

Vir: izpisi iz zemljiške knjige (glej prilogo), http://prostor.gov.si;

Glede na pridobljeno dokumentacijo ocenjujem, da je objekt zgrajen v skladu s prostorsko dokumentacijo Občine Kočevje. Ocenjujem, da v prihodnje (srednjeročno) ne bo prišlo do spremembe namenske rabe na obravnavanem območju in je trenutna raba predstavlja najgospodarnejšo rabo.

Na vložkih ni vknjiženih vpisov zaznambe inšpekcijskega ukrepa in posebnih prepovedi iz 94. člena Gradbenega zakona

Izboljšave

Od lastnika / naročnika sem pridobila naslednjo gradbeno dokumentacijo:
- na zemljišču stoji še gospodarsko poslopje (ID 1578-951);
- na podlagi opravljenega ogleda in pridobljene dokumentacije ni razvidnih nepravilnosti.

Dostop do objekta je urejen iz javne poti (JP 171031).

Ocena vrednosti nepremičnine

Za pripravo poročila o ocenjevanju sem si predmetne nepremičnine ogledal dne 28.11.2024, zbrala sem potrebne podatke in izvedla potrebne analize ocene vrednosti. Ocena vrednosti lastninskih (nadrejenih) pravic na nepremičninah je izvedena na podlagi načina tržnih primerjav (NTrP), kjer sem na obravnavanem območju pridobil zadostno število primerljivih nepremičnin (stanovanjskih hiš). Na donosu zasnovan način (NDZN) in nabavnovrednostni način (NVN) v vrednotenju nista uporabljena.

Na podlagi prejete dokumentacije, uporabljenih predpostavk in omejitvenih okoliščin ter na podlagi opravljenih analiz, ki so predstavljene v poročilu v nadaljevanju, ocenjujem, da znaša tržna vrednost ocenjevanih pravic (nadrejenih) nepremičnin na datum ocenjevanja 28.11.2024, za namen prodaje.

Tržna vrednost:1/2 nepremičnine:	**61.116,51 EUR**

V kolikor imate glede zaključkov in vsebine tega poročila kakšne pripombe ali vprašanja, me prosim, obvestite. Glede nadaljnjih informacij pa usmerjam vašo pozornost na priloženi ocenjevalni elaborat.

Lep pozdrav,

MOJCA SELAN
SODNI CENILEC IN IZVEDENEC ZA GRADBENIŠTVO –
GRADBENIŠTVO SPLOŠNO

SODNI CENILEC ZA GRADBENIŠTVO SPLOŠNO
MOJCA SELAN
Banjaloka 7A
VAS

1. KRATEK POVZETEK

Naročnik(ca):	Mitja Hočevar, Kočevje, Cesta v Mestni log 021, 1330 Kočevje
Predmet ocenjevanja:	Predmet ocenjevanja vrednosti je lastninska (nadrejena) pravica na nepremičninah – samostojna stanovanjska hiša (ID 1578-87) in gospodarsko poslopje (ID 1578-951) ter zemljišče na parcelah ID 1578-631/1-0, 1578-631/3-0 in 1578 /631/2-0, vse k. o. 1578 – Kočevje, v naselju Kočevje, Željne 12, v Občini Kočevje, v stanju takšnem kot so bile, na datum ocenjevanja.
Lastništvo (z. k. stanje):	Imetnik lastninske (nadrejene) pravice na obravnavanih nepremičninah (vir: Zemljiška knjiga) je IZTOK SMOLIČ , ŽELJNE 12, 1330 Kočevje do 1/2 in David Trebižan, Željne 12,1330 Kočevje.
Podlaga vrednosti:	tržna vrednost
Namen ocenjevanja:	prodaja
Datum vrednotenja:	28.11.2024
Datum ogleda:	28.11.2024
Datum poročila:	12. 11. 2024
Osnove ocenjevanja:	Cenitev je izdelana v skladu s Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti (UL RS, št. 106/2010 s spremembami – v nadaljevanju Hierarhija). V skladu s Hierarhijo so pri ocenjevanju vrednosti upoštevani Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV 2022), drugi zakoni, ki urejajo ocenjevanje vrednosti posameznih oblik premoženja in predpisi izdani na njihovi osnovi, Slovenski poslovnofinančni standardi za ocenjevanje vrednosti (SPS 2 – Ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah) in Kodeks etičnih načel za ocenjevalce vrednosti.
Tržna vrednost ½ nepremičnine:	61.116,51 EUR
Ocenjevalec:	MOJCA SELAN,, Banja Loka, Banja Loka 7a, 1336 Kostel, SODNI CENILEC IN IZVEDENEC ZA GRADBENIŠTVO – GRADBENIŠTVO SPLOŠNO

SODNI CENILEC ZA GRADBENIŠTVO - GRADBENIŠTVO SPLOŠNO
MOJCA SELAN
Banja Loka 7A
VAS

2. KAZALO VSEBINE

1. KRATEK POVZETEK 4
2. KAZALO VSEBINE 5
3. KAZALO TABEL 6
4. KAZALO SLIK 6
5. POVZETEK OCENJEVANJA VREDNOSTI 7
5.1 OCENJEVALEC 7
5.2 NAROČNIK(CA), UPORABNIK(CA) 7
5.3 PREDMET OCENJEVANJA VREDNOSTI 7
5.4 LASTNIK(CA) PREDMETA OCENJEVANJA VREDNOSTI 7
5.5 NAMEN OCENJEVANJA VREDNOSTI 7
5.6 PODLAGA VREDNOSTI OCENJEVANJA VREDNOSTI 7
5.7 DATUMI 7
5.8 IZVEDENE AKTIVNOSTI PRI OCENJEVANJU VREDNOSTI 7
5.9 NARAVA IN VIRI INFORMACIJ 8
5.10 PREDPOSTAVKE IN OMEJITVENE OKOLIŠČINE 8
5.11 UPORABLJENI NAČINI OCENJEVANJA VREDNOSTI 8
5.12 OSNOVE OCENJEVANJA VREDNOST 8
6. POROČILO OCENJEVANJA VREDNOSTI 9
6.1 IZHODIŠČA 9
6.1.1 Ocenjevalec 9
6.1.2 Naročnik(ca), uporabnik(ca) 9
6.1.3 Predmet ocenjevanja vrednosti 9
6.1.4 Lastnik(ca) predmeta ocenjevanja vrednosti 9
6.1.5 Namen ocenjevanja vrednosti 9
6.1.6 Podlaga ocenjevanja vrednosti 9
6.1.7 Datumi 9
6.1.8 Predpostavke in omejitvene okoliščine 10
6.1.9 Osnove ocenjevanja vrednosti 10
6.1.10 Definicije 10
6.2 ANALIZA VPLIVOV NA VREDNOST NEPREMIČNINE 11
6.2.1 Demografske in socialne karakteristike 11
6.2.2 Ekonomske karakteristike 11
6.2.3 Analiza nepremičninskega trga 13
6.2.3.1 Splošna analiza prodaj stanovanjskih hiš v Občini Kočevje 13
6.2.3.2 Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu 14
6.2.4 Okoljske karakteristike (analiza soseske) 19
6.3 OPIS PREDMETA OCENJEVANJA 20
6.3.1 Zemljiškoknjižni podatki 20
6.3.2 Izboljšave 20
6.3.2.1 Površine izboljšav 21
6.4 ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE 22
6.5 NAČINI IN METODE OCENJEVANJA VREDNOSTI 23
6.5.1 Način tržnih primerjav (NTrP) 23
6.5.2 Na donosu zasnovan način (NDZN) 24
6.5.3 Nabavnovrednostni način (NVN) 24
6.6 OCENA TRŽNE VREDNOSTI 25
6.6.1 Način tržnih primerjav (NTrP) 25
6.7 USKLADITEV IN OCENA VREDNOSTI 28
7. IZJAVA OCENJEVALCA 29
8. LITERATURA IN VIRI 30
8.1 LITERATURA 30
8.2 VIRI 30
9. PRILOGE 31
9.1 IZJAVA NAROČNIKA(CE) 31
9.2 OSTALA DOKUMENTACIJA 32

3. KAZALO TABEL

Tabela 1: socialne karakteristike 11
Tabela 2: ekonomske karakteristike 11
Tabela 3: analiza prodajnih cen SH po letu prodaje 13
Tabela 4: analiza prodajnih cen SH po površini 14
Tabela 5: analiza prodajnih cen SH po letu izgradnje 14
Tabela 6: analiza prodajnih cen stanovanj po polletjih v SLO 15
Tabela 7: rast prodajnih cen stanovanj hiš po polletjih v SLO 16
Tabela 8: analiza prodajnih cen stanovanjskih hiš po polletjih v SLO 16
Tabela 9: analiza prodajnih cen zemljišč za gradnjo po polletjih v SLO 16
Tabela 10: analiza prodajnih cen pisarniških prostorov po letih v SLO 17
Tabela 11: analiza prodajnih cen lokalov po letih v SLO 18
Tabela 12: analiza prodajnih cen industrijskih prostorov po letih v SLO 18
Tabela 13: nepremičnina, ID znak, rabe, površina – ocenjevano zemljišče 20
Tabela 14: površine izboljšav 22
Tabela 15: prikaz uporabljenih načinov ocenjevanja 25
Tabela 16: prodaje stanovanjskih hiš 25
Tabela 17: ocena IV stanovanjske hiše po NTrP 26

4. KAZALO SLIK

Slika 2: kopija katastrskega načrta – predmetno zemljišče 20
Slika 3: kataster stavb 21
Slika 4: namenska raba območja 22

5. POVZETEK OCENJEVANJA VREDNOSTI

5.1 OCENJEVALEC

Ocenjevanje vrednosti sem izdelala Mojca Selan, sodni cenilec in izvedenec za gradbeništvo – gradbeništvo splošno. Ocenjevalka izjavljam, da je ocenjevanje vrednosti objektivno in nepristransko ter da imam potrebno znanje in izkušnje za izvedbo projekta ocene vrednosti. Prav tako izjavljam, da nimam sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede predmeta ocenjevanja v tem poročilu in nimam navedenih osebnih interesov ter nisem pristranska glede oseb (fizičnih ali pravnih), ki jih ocena vrednosti zadeva.

5.2 NAROČNIK(CA), UPORABNIK(CA)

Naročnika ocenjevanja vrednosti je Okrajno sodišče v Kočevju, Ljubljanska cesta 26, 1330 Kočevju- sklep I 273/2024 in pristopom I 274/2024.

5.3 PREDMET OCENJEVANJA VREDNOSTI

Predmet ocenjevanja vrednosti je lastninska (nadrejena) pravica na nepremičninah – samostojna stanovanjska hiša (ID 1578-87) in gospodarsko poslopje (ID 1578-951) ter zemljišče na parcelah ID 1578-631/1-0, 1578-631/3-0 in 1578 /631/2-0, vse k. o. 1578 – Kočevje, v naselju Kočevje, Željne 12, v Občini Kočevje, v stanju takšnem kot so bile, na datum ocenjevanja.

5.4 LASTNIK(CA) PREDMETA OCENJEVANJA VREDNOSTI

Imetnik lastninske (nadrejene) pravice na obravnavanih nepremičninah (vir: Zemljiška knjiga) je IZTOK SMOLIČ , ŽELJNE 12, 1330 Kočevje do 1/2 in David Trebižan, Željne 12,1330 Kočevje.

5.5 NAMEN OCENJEVANJA VREDNOSTI

Namen ocenjevanja vrednosti je zavarovano posojanje obravnavanih nepremičnin.
Ocena vrednosti ni namenjena računovodskemu poročanju.

5.6 PODLAGA VREDNOSTI OCENJEVANJA VREDNOSTI

Podlaga ocenjevanja vrednosti je tržna vrednost.
Ocena vrednosti je prikazana v evrih.

5.7 DATUMI

Datum ocenjevanja vrednosti: 04. 11. 2024
Datum identifikacije nepremičnin: od 04. 11. 2024 do 12. 11. 2024
Datum ogleda nepremičnin: 04. 11. 2024
Datum poročila: 12. 11. 2024

5.8 IZVEDENE AKTIVNOSTI PRI OCENJEVANJU VREDNOSTI

- Pregledal sem prejeto dokumentacijo v zvezi z obravnavanimi nepremičninami.
- Ogled nepremičnin je bil opravljen dne 04. 11. 2024.

- Preučil sem omejitve, ki omejujejo pravice na nepremičninah: hipoteke, služnosti, najemne pogodbe, itn.
- Opravil sem analizo vplivov na vrednost nepremičnine (demografski in socialni vplivi, ekonomski vplivi) ter analizo nepremičninskega trga.
- Pridobil sem podatke o primerljivih prodajah hiš, ki so primerni za ocenjevanje vrednosti nepremičnin.
- Pri oceni vrednosti so nepremičnine ocenjene na podlagi načina tržnih primerjav (NTrP). V vrednotenju na donosu zasnovan način (NDZN) in nabavnovrednostni način (NVN) nista uporabljena.
- Končna ocena temelji na tehtanju pridobljenih indikativnih vrednosti.

5.9 NARAVA IN VIRI INFORMACIJ

Podatki za ocenjevanje vrednosti so pridobljeni od naročnika, lastnika oziroma iz javno dostopnih spletnih strani državnih organov (zemljiška knjiga, GURS, ...), občine, internetnih oglaševalcev, podatkov različnih nepremičninskih agencij. Pridobljeni podatki in informacije so preverjene v skladu z možnostmi ter so prikazani in uporabljeni v dobri veri ter s predpostavko da so točni.

5.10 PREDPOSTAVKE IN OMEJITVENE OKOLIŠČINE

Predpostavke:
- upoštevana je tržna vrednost lastninskih (nadrejenih) pravic na obravnavani(h) nepremičnini(nah);
- podatki o obravnavanih nepremičninah so pridobljeni od naročnika, iz javnih evidenc (GURS, zemljiška knjiga), posameznih internetnih strani in podatkov občine;
- zbrani podatki in informacije so uporabljeni s predpostavko, da so točni; za eventualne razlike med pridobljenimi in dejanskimi podatki ne prevzemam odgovornosti;
- eventualne obremenitve s hipotekami in odtujene pravice so bile na splošno preverjene, a v vrednotenju niso upoštevane, nepremičnina se ocenjuje bremen in oseb prosto;
- ocenjevane nepremičnine so ocenjene v stanju na dan 28.11.2024;
- dostop do objekta je urejen iz javne poti (JP 171031);
- premičnine (kuhinja, omare, postelje,...) niso predmet vrednotenja.

Omejitvene okoliščine:
- objava poročila v celoti ali deloma ni dovoljena, kot tudi ne sklicevanje na poročilo in številke v poročilu, niti na ime in status avtorja tega poročila brez pisnega soglasja avtorja;
- poročilo sme biti uporabljeno samo s strani naročnika in uporabnika za navedeni namen v poročilu;
- nisem dolžna pričati pred sodiščem ali sodelovati v pogajanjih v zvezi z vsebino tega poročila, v kolikor se o tem dodatno ne dogovorimo;
- ocena vrednosti ni namenjena računovodskemu poročanju;

ocenjevane vrednosti nepremičninskih pravic v poročilu so prikazane brez davščin.

5.11 UPORABLJENI NAČINI OCENJEVANJA VREDNOSTI

Ocena vrednosti lastninskih (nadrejenih) pravic na nepremičninah je izvedena na podlagi načina tržnih primerjav (NTrP), kjer sem na obravnavanem območju pridobil zadostno število primerljivih nepremičnin (stanovanjskih hiš). Na donosu zasnovan način (NDZN) in nabavnovrednostni način (NVN) v vrednotenju nista uporabljena.

5.12 OSNOVE OCENJEVANJA VREDNOST

Cenitev je izdelana v skladu s Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti (UL RS, št. 106/2010 s spremembami – v nadaljevanju Hierarhija). V skladu s Hierarhijo so pri ocenjevanju vrednosti upoštevani Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV 2022), drugi zakoni, ki urejajo ocenjevanje vrednosti posameznih oblik premoženja in predpisi izdani na njihovi osnovi, Slovenski poslovnofinančni standardi za ocenjevanje vrednosti (SPS 2 – Ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah) in Kodeks etičnih načel za ocenjevalce vrednosti.

6. POROČILO OCENJEVANJA VREDNOSTI

6.1 IZHODIŠČA

6.1.1 Ocenjevalec

Ocenjevanje vrednosti sem izdelala Mojca Selan, sodni cenilec in izvedenec za gradbeništvo – gradbeništvo splošno. Ocenjevalka izjavljam, da je ocenjevanje vrednosti objektivno in nepristransko ter da imam potrebno znanje in izkušnje za izvedbo projekta ocene vrednosti. Prav tako izjavljam, da nimam sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede predmeta ocenjevanja v tem poročilu in nimam navedenih osebnih interesov ter nisem pristranska glede oseb (fizičnih ali pravnih), ki jih ocena vrednosti zadeva.

6.1.2 Naročnik(ca), uporabnik(ca)

Naročnika ocenjevanja vrednosti je Okrajno sodišče v Kočevju, Ljubljanska cesta 26, 1330 Kočevju- sklep I 273/2024 in pristopom I 274/2024.

6.1.3 Predmet ocenjevanja vrednosti

Predmet ocenjevanja vrednosti je lastninska (nadrejena) pravica na nepremičninah – samostojna stanovanjska hiša (ID 1578-87) in gospodarsko poslopje (ID 1578-951) ter zemljišče na parcelah ID 1578-631/1-0, 1578-631/3-0 in 1578 /631/2-0, vse k. o. 1578 – Kočevje, v naselju Kočevje, Željne 12, v Občini Kočevje, v stanju takšnem kot so bile, na datum ocenjevanja.

Lastninska pravica (po Stvarnopravnem zakoniku) je pravica imeti stvar v posesti, jo uporabljati in uživati na najobsežnejši način ter z njo razpolagati. Omejitve uporabe, uživanja in razpolaganja lahko določi samo zakon. Lastninska pravica se lahko pridobi na podlagi pravnega posla, dedovanja, zakona ali odločbe državnega organa.

6.1.4 Lastnik(ca) predmeta ocenjevanja vrednosti

Imetnik lastninske (nadrejene) pravice na obravnavanih nepremičninah (vir: Zemljiška knjiga) je IZTOK SMOLIČ , ŽELJNE 12, 1330 Kočevje do 1/2 in David Trebižan, Željne 12,1330 Kočevje.

6.1.5 Namen ocenjevanja vrednosti

Namen ocenjevanja vrednosti je zavarovano posojanje obravnavanih nepremičnin.
Ocena vrednosti ni namenjena računovodskemu poročanju.

6.1.6 Podlaga ocenjevanja vrednosti

Podlaga ocenjevanja vrednosti je tržna vrednost.
Ocena vrednosti je prikazana v evrih.

Tržna vrednost (MSOV 2022) je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju in pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

6.1.7 Datumi

Datum ocenjevanja vrednosti: 04. 11. 2024
Datum identifikacije nepremičnin: od 04. 11. 2024 do 12. 11. 2024
Datum ogleda nepremičnin: 04. 11. 2024

Datum poročila: 12. 11. 2024

6.1.8 Predpostavke in omejitvene okoliščine

Predpostavke:
- upoštevana je tržna vrednost lastninskih (nadrejenih) pravic na obravnavani(h) nepremičnini(nah);
- podatki o obravnavanih nepremičninah so pridobljeni od naročnika, iz javnih evidenc (GURS, zemljiška knjiga), posameznih internetnih strani in podatkov občine;
- zbrani podatki in informacije so uporabljeni s predpostavko, da so točni; za eventualne razlike med pridobljenimi in dejanskimi podatki ne prevzemam odgovornosti;
- eventualne obremenitve s hipotekami in odtujene pravice so bile na splošno preverjene, a v vrednotenju niso upoštevane, nepremičnina se ocenjuje bremen in oseb prosto;
- ocenjevane nepremičnine so ocenjene v stanju na dan 28.11.2024;
- dostop do objekta je urejen iz javne poti (JP 171031);
- premičnine (kuhinja, omare, postelje,...) niso predmet vrednotenja.

Omejitvene okoliščine:
- objava poročila v celoti ali deloma ni dovoljena, kot tudi ne sklicevanje na poročilo in številke v poročilu, niti na ime in status avtorja tega poročila brez pisnega soglasja avtorja;
- poročilo sme biti uporabljeno samo s strani naročnika in uporabnika za navedeni namen v poročilu;
- nisem dolžna pričati pred sodiščem ali sodelovati v pogajanjih v zvezi z vsebino tega poročila, v kolikor se o tem dodatno ne dogovorimo;
- ocena vrednosti ni namenjena računovodskemu poročanju;
- ocenjevane vrednosti nepremičninskih pravic v poročilu so prikazane brez davščin.

6.1.9 Osnove ocenjevanja vrednosti

Cenitev je izdelana v skladu s Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti (UL RS, št. 106/2010 s spremembami – v nadaljevanju Hierarhija). V skladu s Hierarhijo so pri ocenjevanju vrednosti upoštevani Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV 2022), drugi zakoni, ki urejajo ocenjevanje vrednosti posameznih oblik premoženja in predpisi izdani na njihovi osnovi, Slovenski poslovnofinančni standardi za ocenjevanje vrednosti (SPS 2 – Ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah) in Kodeks etičnih načel za ocenjevalce vrednosti.

6.1.10 Definicije

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

Pravica na nepremičnini (MSOV 2022) je pravica lastništva, nadzora, uporabe ali zasedbe zemljišča in objektov. Obstajajo tri osnovne vrste pravic, to so: nadrejena pravica, podrejena pravica in pravica do uporabe. Različne vrste pravic na nepremičninah se med seboj ne izključujejo. Nadrejeni pravici je lahko podrejena ena ali več podrejenih pravic. Pravice na nepremičninah so lahko tudi v skupni lastnini.
Po Stvarnopravnem zakoniku poznamo pet stvarnih pravic: lastninsko pravico, zastavno pravico, služnost, pravico stvarnega bremena in stavbno pravico.
Najbolj uveljavljena stvarna pravica je lastninska pravica. Lastninska pravica je pravica imeti stvar v posesti, jo uporabljati in uživati na najobsežnejši način ter z njo razpolagati. Omejitve uporabe, uživanja in razpolaganja lahko določi samo zakon. Lastninska pravica se lahko pridobi na podlagi pravnega posla, dedovanja, zakona ali odločbe državnega organa.

Zemljišče je bistvenega pomena za naše življenje in obstoj. Njegova pomembnost je predmet pojmovanja zemljišča z vidika pravnikov, geografov, sociologov in ekonomistov. Ker se vsaka izmed teh strok nanaša na zemljišče in uporabo zemljišča, to zadeva vse družbe in narode tega sveta. Ocenjevanje vrednosti zemljišča, če bi bilo nezasedeno ali zemljišča in njegovih izboljšav, je gospodarska zasnova. Ne glede na to, ali je prazno ali izboljšano, se na zemljišče sklicujemo tudi kot na *nepremičnino*. Vrednost ustvarja koristnost nepremičnine ali sposobnost zadovoljevanja potreb in želja človeške družbe. K vrednosti pa prispevajo splošna enkratnost nepremičnine, trajnost, stalnost lokacije, razmeroma omejena ponudba in posebna koristnost njene lege.

Izboljšave (improvements) – zgradbe, konstrukcije ali spremembe zemljišča trajne narave, ki vključujejo porabo dela in kapitala in so namenjene povečanju vrednosti ali koristnosti premoženja. Izboljšave imajo različne načine uporabe in dobe gospodarne uporabe.

Cena je znesek, po katerem povprašujemo in ki je ponujen ali plačan za neko sredstvo. Zaradi finančnih zmožnosti, motivacij ali posebnih interesov določenega kupca ali prodajalca je plačana cena lahko drugačna od vrednosti, ki bi jo drugi lahko pripisali temu sredstvu.

Strošek je znesek, ki je potreben, da se sredstvo pridobi ali ustvari. Ko je to sredstvo že pridobljeno ali ustvarjeno, je njegov strošek dejstvo. Cena je povezana s stroškom, ker postane cena, plačana za neko sredstvo, njegov strošek za kupca.

Vrednost pa ni dejstvo, pač pa mnenje o:
(a) najverjetnejši ceni, ki jo je treba plačati za neko sredstvo v menjavi, ali
(b) gospodarski koristi lastništva tega sredstva.
Vrednost v menjavi je hipotetična cena, hipotezo, po kateri se ocenjuje vrednost, pa določa namen ocenjevanja vrednosti. Za lastnika je vrednost ocena koristi, ki jih bo določena stranka imela od lastništva.

Najgospodarnejša uporaba (highest and best use) sredstva je tista, ki doseže njegovo največjo produktivnost in ki je mogoča, zakonito dopustna in finančno izvedljiva. Najgospodarnejša uporaba se lahko nanaša na nadaljevanje sedanje uporabe sredstva ali na neko drugačno vrsto uporabe. To je določeno glede na uporabo, ki jo tržni udeleženec za sredstvo predvideva, ko oblikuje ceno, ki bi jo bil pripravljen ponuditi.

Tržna vrednost (MSOV 2022) je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju in pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

6.2 ANALIZA VPLIVOV NA VREDNOST NEPREMIČNINE

Na vrednosti nepremičnin vplivajo različne karakteristike, ki se izražajo na vrednostne trende v preteklosti kakor tudi v prihodnosti. Najpomembnejši so socialni, ekonomski, upravni in okoljski vplivi in karakteristike. V nadaljevanju je podana kratka analiza karakteristik države Slovenije, jugovzhodne regije in Občine Kočevje.

6.2.1 Demografske in socialne karakteristike[1]

Občina Kočevje se nahaja v jugovzhodni regiji. Regija obsega 13,19 % ozemlja Slovenije. Na njenem območju prebiva 6,96 % prebivalstva Slovenije.
Povprečna stopnja registrirane brezposelnosti je znašala v regiji 5,2 % (08/2024). Po podatkih starostnih skupin je starost prebivalstva v regiji v rangu povprečja Slovenije, in sicer je največ prebivalcev v starostnem razredu od 15 do 64 let (63,11 %), sledi staro prebivalstvo (20,63 %) in na koncu še mlado prebivalstvo (16,26 %).

Tabela 1: socialne karakteristike

SOCIALNE KARAKTERISTIKE		SLOVENIJA		REGIJA JUGOVZHODNA		OBČINA KOČEVJE	
Površina (km²)		20.273,0	100,00 %	2.675,0	13,19 %	555,4	2,74 %
Št. prebivalcev (2024H1)		2.123.949	100,00 %	147.789	6,96 %	15.661	0,74 %
Gostota (preb/km²)		104,8		55,2		28,2	
Stopnja reg. brezposelnosti (%)		4,5		5,2		9,7	
Starostne skupine	0 – 14	312.845	14,71 %	24.034	16,26 %	2.271	14,50 %
	15 – 64	1.348.592	63,40 %	93.272	63,11 %	9.606	61,34 %
	65 +	465.512	21,89 %	30.483	20,63 %	3.784	24,16 %
	Skupaj	2.126.949	100,0 %	147.789	100,0 %	15.661	100,0 %

Vir: Statistični urad Republike Slovenije

6.2.2 Ekonomske karakteristike

Vsi pomembnejši ekonomski faktorji, ki lahko vplivajo na vrednost nepremičnin so prikazani v tabeli v nadaljevanju.

Tabela 2: ekonomske karakteristike [2]

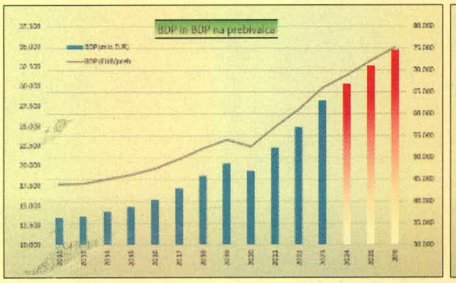
[1] Vir: Statistični letopis in http://e-uprava.gov.si/ispo
[2] Vir: Statistični letopis (http://www.stat.si)

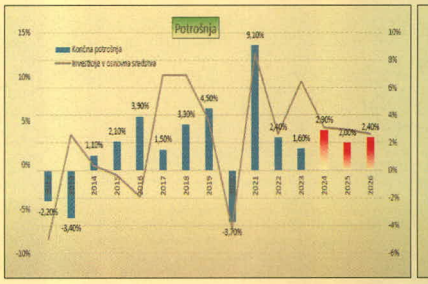
EKONOMSKE KARAKTERISTIKE		SLOVENIJA		REGIJA JUGOVZHODNA		OBČINA KOČEVJE	
Število podjetij (2022)		221.483	100,0 %	11.728	5,3 %	1.050	0,5 %
Delovno akt. preb. (08/2024)		941.829	100,0 %	66.296	7,0 %	6.213	0,7 %
BDP (v mio EUR) (2022)		57.038	100,0 %	3.709	6,5 %	-	
BDP (v EUR/prebivalca) (2022)		27.040	100,0 %	25.323	93,7 %	-	
Plače	Bruto (EUR) (08/2024)	2.353,76		2.321,29		2.111,13	
	Neto (EUR) (08/2024)	1.495,23		1.474,79		1.364,56	
Število brezposelnih (10/2024)		45.463		3.679		664	

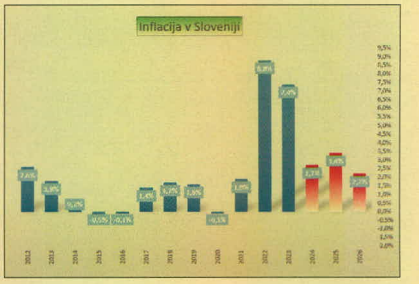
Vir: Statistični urad Republike Slovenije

V nadaljevanju navajam podatke in njihove napovedi za ostale pomembnejše gospodarske kazalnike *(vir: UMAR, spomladanska napoved gospodarskih gibanj 2024)*:

Pandemija koronavirusa in posledično uvedeni ukrepi so povzročili padec gospodarske aktivnosti na svetovni, evropski in državni ravni v letu 2020. Bruto domači proizvod (BDP) se je leta 2012 strmo zviševal in dosegel v letu 2019 rast v višini 3,5 odstotka. V letu 2020 se je gospodarska rast zaradi omenjenega pojava koronavirusa znižala. Na podlagi podatkov Urada RS za makroekonomske analize in razvoj (UMAR) se je v letu 2020 BDP znižal za -4,2 odstotka. V letu 2021 je sledila rast v višini 8,2 odstotka, v letu 2022 je bila rast 2,5 odstotka, v letu 2023 rast 1,6 odstotka. Za leto 2024 je predvidena rast v višini 2,4 odstotka, v letu 2025 rast 2,5 odstotka in v letu 2026 rast v višini 2,6 odstotka. V letu 2023 je znašal BDP 63 090 mio EUR oziroma 29.753 EUR/preb.

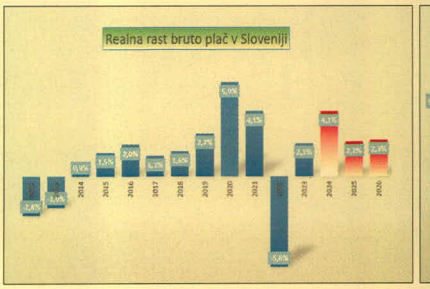


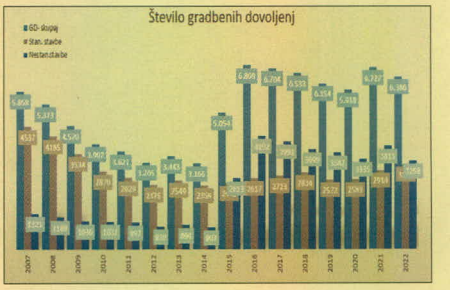




Iz pridobljenih podatkov UMAR-ja je razvidno, da rast kočne potrošnje sledi posledicam epidemije koronavirusa in rast BDP-ja. Po napovedih se je rast končne potrošnje v letu 2024 povečala za 1,6 odstotka, na investicijsko aktivnost pa je ugodno vplivala rast državne potrošnje (2023 – 2,40 odstotka) in zasebna potrošnja (2023 – 1,3 odstotka). Investicijsko vlaganje v osnovna sredstva se je po podatkih UMAR-ja zvišala za 9,5 odstotka v letu 2023, sledilo pa bo povečanje v letu 2024 (+4,2 odstotka).

Povprečna letna inflacija, merjena z rastjo življenjskih potrebščin je znašala v letu 2022 8,8 odstotka, v letu 2023 je inflacija znašala 7,4 odstotka, v letu 2024 se pričakuje inflacija v višini 2,7 odstotka in v letu 2025 3,4 odstotka.





Stopnja registrirane brezposelnosti je po zadnjih podatkih za mesec december 2023 v Sloveniji znašala 4,9 odstotka (vir: ZRSZ). Največja stopnja brezposelnosti je v Pomurski regiji (6,9 odstotka), najnižja pa v Gorenjski regiji (3,1 odstotka). Glede na objavljene trende, se lahko v prihodnjih letih pričakuje znižanje stopnje registrirane brezposelnosti proti 4,8 odstotka v letu 2024.

Na področju plač je zaznati, da se le te od leta 2013 naprej zvišujejo med enim in tremi odstotki, vse do leta 2021. v letu 2022 je sledilo znižanje plač (-5,6 odstotka), ki pa so se ponovno povečale v letu 2023 za 2,1 odstotka. Po napovedih UMAR-ja se bodo bruto plače v letu 2024 zvišale za 4,1 odstotka. V letu 2025 je predvidena rast za 2,2 odstotka, v letu 2025 pa rast za 2,3 odstotka.

V nadaljevanju podajam tudi podatek o gradbeni aktivnosti v Slovenji na podlagi podatkov o številu pridobljenih gradbenih dovoljenj (v nadaljevanju GD). Po podatki SI-STAT-a je bilo v letu 2022 izdanih 5,1 % manj GD kot v letu 2021.

Trend padanja izdanih GD je zaznati od leta 2016 naprej do leta 2020. V letu 2021 je bilo povečanje števila izdanih GD, ki pa se v letu 2022 ponovno znižala. V 2022 je bilo ca. 49 odstotkov izdanih GD za stanovanjske stavbe in 51 % za nestanovanjske stavbe. Iz analize števila GD je razvidno, da število izdanih GD za nestanovanjske in stanovanjske stavbe pada.

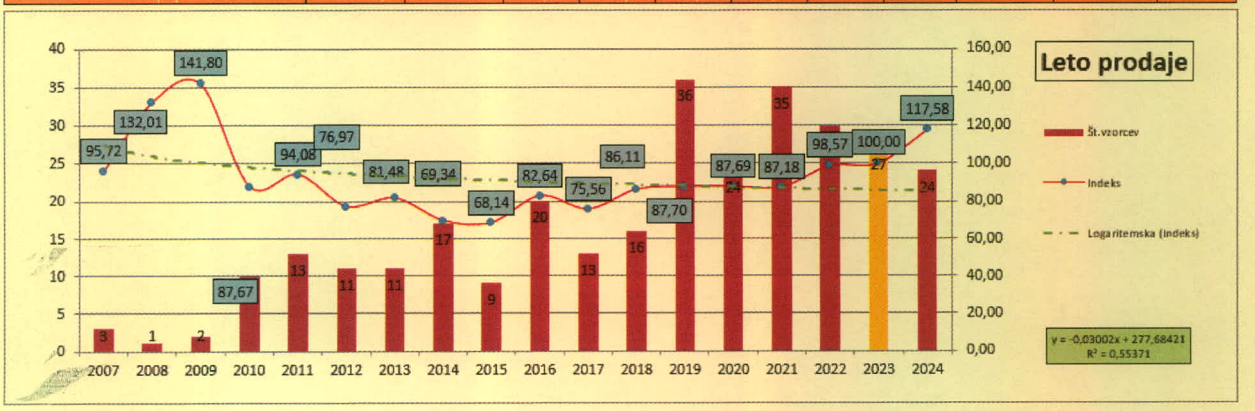
6.2.3 Analiza nepremičninskega trga

6.2.3.1 Splošna analiza prodaj stanovanjskih hiš v Občini Kočevje

Opomba: v nadaljevanju so prikazane analize prodaj stanovanjskih hiš (SH) v Občini Kočevje, ki pa ne nujno prikazujejo celotnega števila realiziranih prodaj, ampak so v bazi samo tista, katere sem sam uspel pridobiti.
Na območju občine sem pridobil večje število prodaj stanovanjskih hiš (302) v letih od 2007 do 2024. Podatki so pridobljeni iz Geodetske uprave RS (vir: https://ipi.eprostor.gov.si/jv/) in internetnih stran https://apps.arvio.si/market ter http://nt-gis.cgsplus.si/CGSCenilec. Cene so prikazane na neto tlorisne površine.

Tabela 3: analiza prodajnih cen SH po letu prodaje

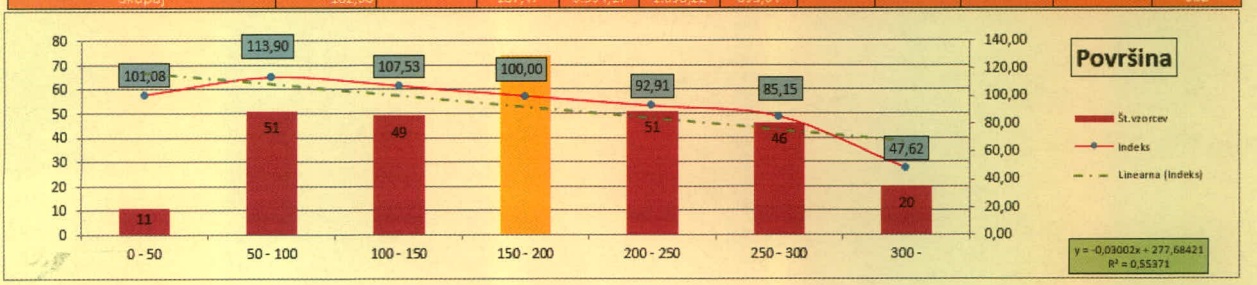
OBČINA		KOČEVJE			TIP NEPREMIČNIN		STANOVANJSKA HIŠA						nisO časovno prilagojene
LETO PRODAJE					STATISTIKA PRODAJNIH CEN (EUR/m2)								
OZNAKA	Od	Do	Povr.površina	Leto izgradnje	Min	Max	Average	Median	Indeks	Indeks (%)	Stand.odklon	Koef.variacije	Št.vzorcev
2007	01.01.2007	31.12.2007	213,10	1962	490,20	653,72	551,82	511,54	95,72	4,47%	88,89	16,11%	3
2008	01.01.2008	31.12.2008	131,40	1975	761,04	761,04	761,04	761,04	132,01	-24,25%	#DIV/0!	#DIV/0!	1
2009	01.01.2009	31.12.2009	174,30	1937	538,71	1.096,32	817,51	817,51	141,80	-29,48%	394,29	48,23%	2
2010	01.01.2010	31.12.2010	204,55	1957	224,32	801,78	505,45	513,86	87,67	14,06%	154,79	30,63%	10
2011	01.01.2011	31.12.2011	182,72	1977	155,20	864,47	542,37	592,07	94,08	6,29%	254,51	46,93%	13
2012	01.01.2012	31.12.2012	187,39	1941	253,62	807,80	443,74	435,81	76,97	29,92%	162,74	36,68%	11
2013	01.01.2013	31.12.2013	178,95	1954	206,68	691,02	469,72	454,55	81,48	22,74%	143,56	30,56%	11
2014	01.01.2014	31.12.2014	135,43	1936	163,40	610,82	399,75	420,17	69,34	44,22%	146,18	36,57%	17
2015	01.01.2015	31.12.2015	165,43	1970	225,06	675,11	392,83	392,47	68,14	46,76%	165,48	42,13%	9
2016	01.01.2016	31.12.2016	179,56	1974	162,19	855,77	476,44	436,36	82,64	21,00%	212,71	44,65%	20
2017	01.01.2017	31.12.2017	190,45	1962	236,41	856,19	435,64	396,96	75,56	32,34%	191,99	44,07%	13
2018	01.01.2018	31.12.2018	178,09	1958	277,78	792,81	496,42	507,34	86,11	16,13%	151,88	30,60%	16
2019	01.01.2019	31.12.2019	171,89	1965	207,71	1.070,66	505,61	462,66	87,70	14,02%	178,09	35,22%	36
2020	01.01.2020	31.12.2020	189,88	1957	161,83	1.625,24	505,53	440,42	87,69	14,04%	328,86	65,05%	24
2021	01.01.2021	31.12.2021	180,56	1959	130,04	1.086,96	502,63	496,86	87,18	14,70%	207,43	41,27%	35
2022	01.01.2022	31.12.2022	176,01	1956	215,38	1.001,54	568,27	565,46	98,57	1,45%	215,37	37,90%	30
2023	01.01.2023	31.12.2023	211,80	1952	164,22	1.440,33	576,51	540,86	100,00	0,00%	319,22	55,37%	27
2024	01.01.2024	31.12.2024	197,38	1965	225,00	1.158,54	668,17	682,78	117,58	-14,95%	272,73	40,82%	24
Skupaj			182,38		130,04	1.625,24	517,38	480,54					302



Vir: lastna baza prodaj; lastni izračuni

Tabela 4: analiza prodajnih cen SH po površini

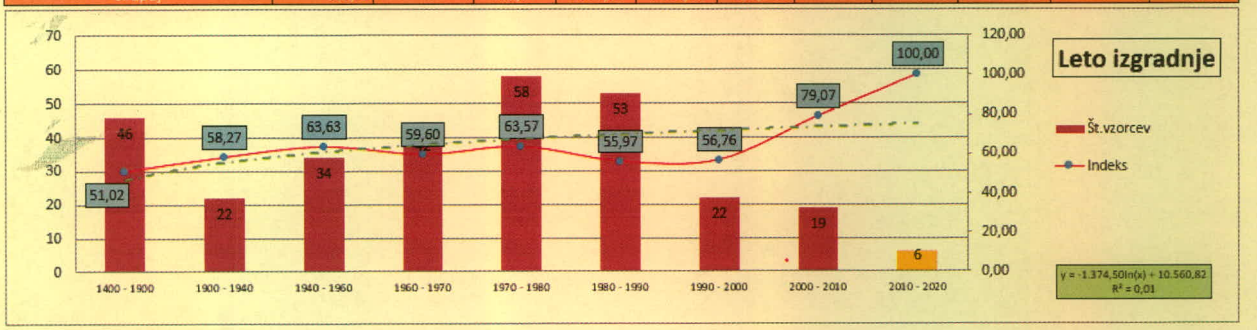
OBČINA	KOČEVJE				TIP NEPREMIČNIN	STANOVANJSKA HIŠA						časovno prilagojene	
POVRŠINE (m2)					STATISTIKA PRODAJNIH CEN (EUR/m2)								
OZNAKA	Od	Do	Povr.površina	Leto izgradnje	Min	Max	Average	Median	Indeks	Indeks (%)	Stand.odklon	Koef.variacije	Št.vzorcev
0 - 50	0	50	38,85	1933	449,58	2.212,84	1.142,97	776,66	101,08	-1,07%	642,28	56,19%	11
50 - 100	50	100	79,39	1936	277,15	3.527,78	1.287,95	1.134,07	113,90	-12,21%	694,38	53,91%	51
100 - 150	100	150	129,09	1953	236,79	3.994,17	1.215,86	1.012,70	107,53	-7,00%	790,82	65,04%	49
150 - 200	150	200	174,72	1965	224,96	3.769,63	1.130,75	885,93	100,00	0,00%	796,54	70,44%	74
200 - 250	200	250	223,25	1962	191,13	3.380,91	1.050,59	831,14	92,91	7,63%	680,02	64,73%	51
250 - 300	250	300	275,51	1976	281,72	2.478,37	962,85	783,81	85,15	17,44%	546,58	56,77%	46
300 -	300	naprej	364,42	1978	187,47	1.202,76	538,49	544,20	47,62	109,98%	249,63	46,36%	20
Skupaj			182,38		187,47	3.994,17	1.093,22	895,04					302



Vir: lastna baza prodaj; lastni izračuni

Tabela 5: analiza prodajnih cen SH po letu izgradnje

OBČINA	KOČEVJE				TIP NEPREMIČNIN	STANOVANJSKA HIŠA						časovno prilagojene	
LETO IZGRADNJE					STATISTIKA PRODAJNIH CEN (EUR/m2)								
OZNAKA	Od	Do	Povr.površina	Leto izgradnje	Min	Max	Average	Median	Indeks	Indeks (%)	Stand.odklon	Koef.variacije	Št.vzorcev
1400 - 1900	1400	1900	127,29	1877	191,13	2.695,16	920,46	710,90	51,02	96,00%	589,34	64,03%	46
1900 - 1940	1900	1940	138,41	1923	233,44	2.798,41	1.051,16	972,60	58,27	71,63%	712,82	67,81%	22
1940 - 1960	1940	1960	165,09	1955	190,27	3.994,17	1.148,01	980,06	63,63	57,15%	778,20	67,79%	34
1960 - 1970	1960	1970	170,85	1967	362,90	3.353,64	1.075,22	857,38	59,60	67,79%	673,75	62,66%	42
1970 - 1980	1970	1980	220,28	1976	242,48	3.769,63	1.146,90	957,14	63,57	57,30%	730,95	63,73%	58
1980 - 1990	1980	1990	206,45	1985	210,96	2.478,37	1.009,78	803,30	55,97	78,66%	551,90	54,66%	53
1990 - 2000	1990	2000	231,06	1994	187,47	3.301,42	1.024,01	762,52	56,76	76,18%	773,32	75,52%	22
2000 - 2010	2000	2010	175,98	2006	397,54	3.527,78	1.426,49	1.072,53	79,07	26,47%	910,59	63,83%	19
2010 - 2020	2010	2020	207,35	2016	224,96	3.380,91	1.804,07	1.739,63	100,00	0,00%	1.110,50	61,56%	6
2020 - 2030	2020	2030	#DIV/0!	#DIV/0!	0,00	0,00	#DIV/0!	#NUM!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	0
Skupaj			182,38		187,47	3.994,17	1.093,22	895,04					302



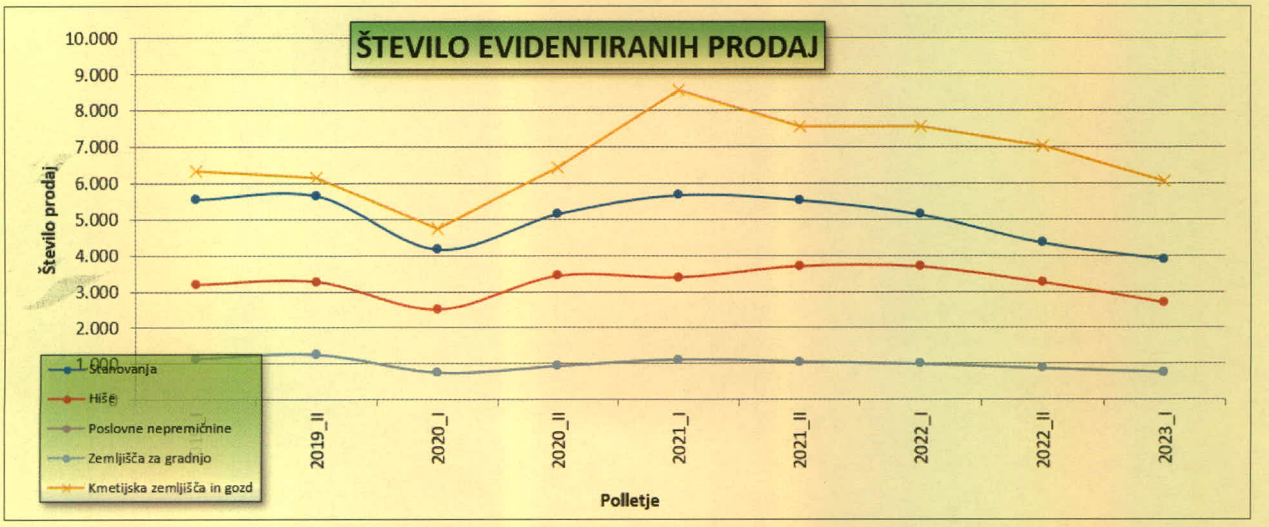
Vir: lastna baza prodaj; lastni izračuni

6.2.3.2 Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu[3]

Za prvo polletje 2023 lahko rečemo, da se je trg nepremičnin umiril in je se je trend upadanja kupoprodaj nadaljeval. Število oziroma skupna vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb z nepremičninami se je v prvem polletju 2023 zmanjšala tretje polletje zapored, in sicer v primerjavi z drugim polletjem 2022 za tri do pet odstotkov.
V prvi polovici leta 2023 v primerjavi z drugo polovico leta 2021, ko je po epidemiji število transakcij s stanovanjskimi nepremičninami doseglo vrh, je bilo število transakcij s stanovanji v večstanovanjskih stavbah in stanovanjskimi hišami manjše že za okoli 25 odstotkov, število kupoprodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih in poslovnih stavb pa za okoli 30 odstotkov.

Potem, ko so v prvi polovici leta 2022 cene stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo na polletni ravni rekordno zrasle, saj so cene stanovanj na ravni države zrasle za 12 odstotkov, cene hiš za 8 odstotkov, cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb pa za 17 odstotkov, se je rast cen pričela umirjati. V drugi polovici leta 2022 so cene stanovanj, hiš in zemljišč za njihovo gradnjo zrasle »le« še za okoli 5 odstotkov. V prvi polovici letošnjega leta so nato cene stanovanj in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb praktično stagnirale, medtem ko so cene hiš še zmerno zrasle, in sicer za okoli 4 odstotke.

[3] Vir: GURS poročilo o trgu nepremičnin



V prvem polletju leta 2023 so cene stanovanjskih nepremičnin v Sloveniji že tretje polletje zapored dosegle rekordno raven, medtem ko cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb zadnji dve polletji ostajajo na približno enaki ravni.

Potem, ko se je v drugem polletju 2022 skupno število transakcij s stanovanjskimi nepremičninami zmanjšalo za okoli 15 odstotkov, se je v prvem polletju leta 2023 zmanjšalo še za 5 do 10 odstotkov. Število transakcij s stanovanji se je zmanjšalo že četrto polletje zapored, število transakcij s hišami pa, po stagnaciji v prvem polletju 2022, drugo polletje zapored.

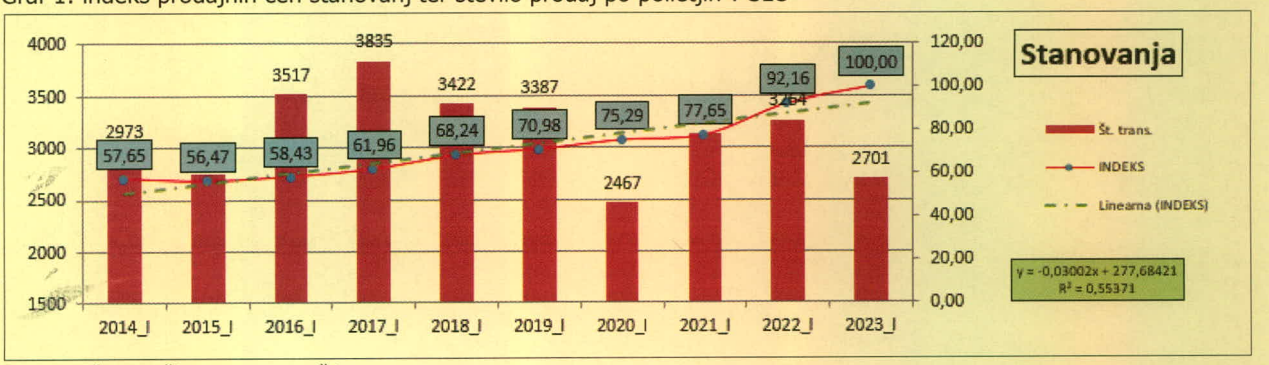
Podobno kot pri stanovanjskih nepremičninah se je tudi pri poslovnih nepremičninah v prvi polovici leta 2023 nadaljeval trend padanja števila kupoprodaj. Po občutni oživitvi trgovanja s poslovnimi nepremičninami po »covidnem« prvem polletju 2020 je trend zmanjševanja števila transakcij pri pisarnah prisoten že od drugega polletja 2021, medtem ko je pri lokalih opazen šele od drugega poletja 2022. Po ocenah se je število transakcij s poslovnimi nepremičninami v prvem polletju 2023 v primerjavi z drugim polletjem 2022 zmanjšalo za okoli 8 odstotkov.

Tudi pri zemljiščih za gradnjo stavb se je v prvem polletju 2023 nadaljeval trend padanja števila realiziranih kupoprodaj.

V tabelah v nadaljevanju so prikazane prodajne cene stanovanj, stanovanjskih hiš, poslovnih prostorov in zemljišč.

Cene stanovanjskih nepremičnin so očitno dosegle dno v prvem polletju 2015, saj je v začetku leta 2016 zaznati dvig cen stanovanjskih nepremičnin, ki se nadaljuje tudi naprej do danes. Po pridobljenih podatkih je znašala prodajna cena (mediana) stanovanj na ravni države v prvem polletju 2023 2.550,00 EUR/m^2. V primerjavi s prvim polletjem 2022 (2.350,00 EUR/m^2) je bila višja za malo več kot 8,5 odstotkov, v primerjavi z letom 2015 (1.440 EUR/m^2) pa za preko 70 odstotkov.

Graf 1: indeks prodajnih cen stanovanj ter število prodaj po polletjih v SLO



Vir: Periodična poročila o trgu nepremičnin

Tabela 6: analiza prodajnih cen stanovanj po polletjih v SLO

Analitično območje	Četrtletje	2014_I	2015_I	2016_I	2017_I	2018_I	2019_I	2020_I	2021_I	2022_I	2023_I
SLO	Št. trans.	2973	2743	3517	3835	3422	3387	2467	3131	3264	2701
	PPC (EUR/m2)	1.470	1.440	1.490	1.580	1.740	1.810	1.920	1.980	2.350	2.550
	PPC (EUR)	78.000	74.880	77.480	82.160	90.480	95.930	103.680	104.940	122.200	130.050
	Leto	1976	1975	1975	1975	1975	1974	1975	1975	1974	1974

Analitično območje	Četrtletje	2014_I	2015_I	2016_I	2017_I	2018_I	2019_I	2020_I	2021_I	2022_I	2023_I
	UP (m2)	53	52	52	52	52	53	54	53	52	51
	INDEKS	57,65	56,47	58,43	61,96	68,24	70,98	75,29	77,65	92,16	100,00
	INDEKS v %	73,47%	77,08%	71,14%	61,39%	46,55%	40,88%	32,81%	28,79%	8,51%	0,00%

Vir: Periodična poročila o trgu nepremičnin
Legenda: PPC ... povprečna prodajna cena; UP ... uporabna površina

V tabeli v nadaljevanju je prikazano gibanje cen stanovanj, v primerjavi s predhodnim polletjem

Tabela 7: rast prodajnih cen stanovanj hiš po polletjih v SLO

ANALITIČNO OBMOČJE	2018_II - 2019_I	2019_I - 2019_II	2019_II - 2020_I	2020_I - 2020_II	2020_II - 2021_I	2021_I - 2021_II	2021_II - 2022_I	2022_I - 2022_II	2022_II - 2023_I
STANOVANJA	3%	1%	3%	3%	8%	9%	12%	4%	1%
LJUBLJANA	1%	1%	1%	5%	6%	10%	10%	1%	-1%
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	3%	2%	4%	1%	6%	11%	9%	6%	-3%
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	4%	2%	3%	1%	11%	5%	12%	4%	-2%
MARIBOR	5%	0%	0%	3%	10%	11%	16%	2%	1%
CELJE	8%	-2%	5%	6%	10%	12%	15%	4%	-2%
KRANJ IN OKOLICA	5%	2%	3%	4%	12%	7%	11%	0%	6%
OBALA	5%	-3%	6%	0%	12%	2%	15%	9%	-1%

Vir: Periodična poročila o trgu nepremičnin

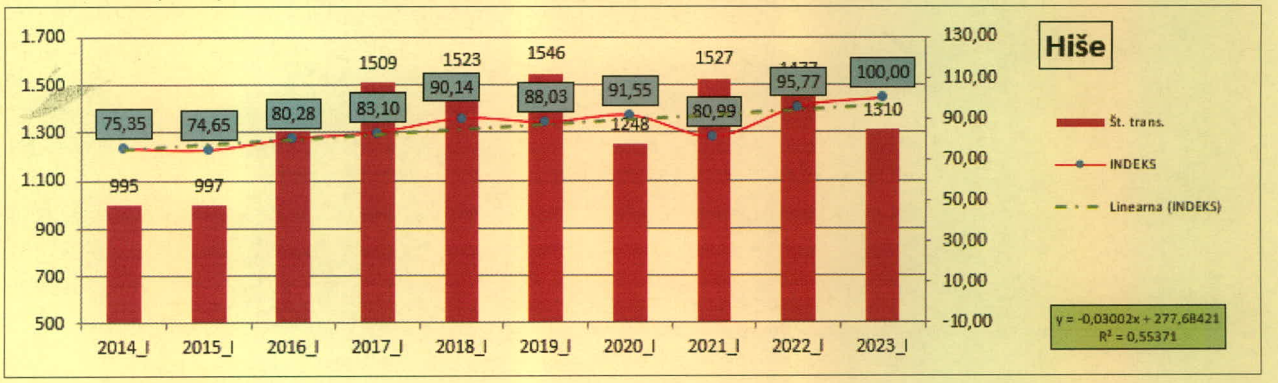
Cene hiš so cenovno dno dosegle v prvem polletju 2015. Od takrat naprej cene hiš prikazujejo trend rasti. V prvem polletju 2023 (142.000,00 EUR) je bila cena (median) stanovanjskih hiš v Sloveniji v primerjavi s prvim polletjem 2022 (136.000,00 EUR) višja za 4,4 odstotka, napram prvemu polletju 2015 (106.000,00 EUR) pa višja za približno 34 odstotkov. Število transakcij se je v prvem polletju leta 2023 znižalo za -11 odstotkov napram prvemu polletju 2022. Je pa število poslov višje za 31 odstotkov napram prvem poletju 2014, ko je bilo najnižje število prodaj.

Tabela 8: analiza prodajnih cen stanovanjskih hiš po polletjih v SLO

Analitično območje	Četrtletje	2014_I	2015_I	2016_I	2017_I	2018_I	2019_I	2020_I	2021_I	2022_I	2023_I
SLO	Št. trans.	995	997	1308	1509	1523	1546	1248	1527	1477	1310
	PPC (EUR)	107.000	106.000	114.000	118.000	128.000	125.000	130.000	115.000	136.000	142.000
	PPC (EUR/m2)	699	702	731	728	785	753	774	737	795	888
	Leto	1970	1972	1972	1972	1974	1973	1973	1974	1975	1972
	Površina SH (m2)	153	151	156	162	163	166	168	156	171	160
	Površina Z (m2)	1.050	880	910	890	890	960	960,00	720,00	710,00	720,00
	INDEKS	75,35	74,65	80,28	83,10	90,14	88,03	91,55	80,99	95,77	100,00
	INDEKS v %	32,71%	33,96%	24,56%	20,34%	10,94%	13,60%	9,23%	23,48%	4,41%	0,00%

Vir: Periodična poročila o trgu nepremičnin

Graf 2: indeks prodajnih cen stanovanjskih hiš ter število prodaj po polletjih v SLO



Vir: Periodična poročila o trgu nepremičnin

Število prodaj zemljišč za gradnjo od prvega polletja 2012 naprej zmerno raste do leta 2021. V prvem polletju 2023 je bilo število prodaj nižje za -30 odstotkov napram prvemu polletju 2022 in je za 2,6 krat višje od prvega polletja 2013 (1017 prodaj), ko je doseglo najnižjo raven. Trend prodajnih cen (mediana) zemljišč za gradnjo raste od 45 EUR/m^2 (2012_I) in 62 EUR/m^2 (2020_I). Po podatkih za prvo poletje 2023 znaša prodajna cena (mediana) 56 EUR/m^2, kar pomeni, da se je cena zvišala za 36,6 odstotka napram prvemu polletju 2022.

Tabela 9: analiza prodajnih cen zemljišč za gradnjo po polletjih v SLO

ZEMLJIŠČA ZA GRADBNO STANOVANJSKIH STAVB				
ANALITIČNO OBMOČJE		2021_I	2022_I	2023_I
SLOVENIJA	Število prodaj	4.146	3.782	2.651

ZEMLJIŠČA ZA GRADBNO STANOVANJSKIH STAVB				
ANALITIČNO OBMOČJE		2021_I	2022_I	2023_I
	PC (25.percentil - EUR/m2)	26	21	32
	PC (mediana - EUR/m2)	48	41	56
	PC (75.percentil - EUR/m2)	99	91	119
	POVR Z (m2)	830	820	830
LJUBLJANA	Število prodaj	284	192	203
	PC (25.percentil - EUR/m2)	181	226	326
	PC (mediana - EUR/m2)	226	305	372
	PC (75.percentil - EUR/m2)	332	486	418
	POVR Z (m2)	790	680	770
MARIBOR	Število prodaj	11	97	51
	PC (25.percentil - EUR/m2)	69	67	124
	PC (mediana - EUR/m2)	85	86	133
	PC (75.percentil - EUR/m2)	165	108	156
	POVR Z (m2)	580	880	620
OBALA	Število prodaj	94	93	56
	PC (25.percentil - EUR/m2)	89	57	
	PC (mediana - EUR/m2)	127	123	
	PC (75.percentil - EUR/m2)	174	220	
	POVR Z (m2)	900	640	
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	Število prodaj	284	245	153
	PC (25.percentil - EUR/m2)	108	114	183
	PC (mediana - EUR/m2)	135	170	212
	PC (75.percentil - EUR/m2)	169	224	248
	POVR Z (m2)	710	710	770
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	Število prodaj	297	268	161
	PC (25.percentil - EUR/m2)	48	52	109
	PC (mediana - EUR/m2)	68	79	131
	PC (75.percentil - EUR/m2)	90	110	205
	POVR Z (m2)	820	920	750
KRANJ IN OKOLICA	Število prodaj	141	96	55
	PC (25.percentil - EUR/m2)	110	130	171
	PC (mediana - EUR/m2)	127	180	204
	PC (75.percentil - EUR/m2)	142	212	246
	POVR Z (m2)	660	580	610

Vir: Periodična poročila o trgu nepremičnin

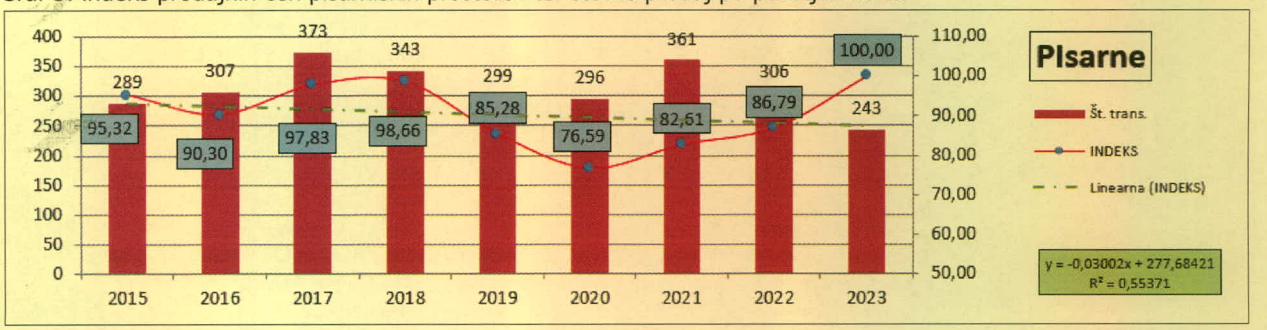
Slovenski trg s poslovnimi nepremičninami je majhen in dokaj nelikviden, kar še posebno velja za trg industrijskih prostorov. Ponudba novih poslovnih nepremičnin je majhna, saj se fond poslovnih nepremičnin le počasi povečuje. Temu v veliki meri botruje tudi nepredvidljivost novih projektov zaradi dolgotrajnosti postopkov pri pridobivanju gradbenih dovoljenj in nenehnih sprememb zakonodaje, ki odvračajo tako domače kot tuje vlagatelje od investicij v poslovne nepremičnine za tržno prodajo oziroma oddajanje.
a poslovne nepremičnine je značilna velika raznolikost glede na namen uporabe, lokacijo, velikost, fizično stanje in druge lastnosti. Večina poslovnih nepremičnin je zgrajena za potrebe prvotnega investitorja oziroma uporabnika in niso bile zgrajene za nadaljnjo prodajo ali oddajanje. Malo transakcij in raznolikost poslovnih nepremičnin pa močno otežuje analizo dogajanja na trgu.
Na področju poslovnih prostorov je v letu 2023 zaznati znižanje števila prodaj napram letu 2022 in je doseglo najnižjo vrednost v obdobju od leta 2020 do danes. Prodajne cene (mediana) pisarniških prostorov so od leta 2020 zvišujejo. V letu 2023 je znašala cena (mediana) pisarniških prostorov na ravni države 1.196 EUR/m^2 (upoštevano število prodaj 243, srednje leto zgraditve 1980, povprečna površina 51 m^2) in se je zvišala za 15 % napram ceni v letu 2022 (1.038 EUR/m^2). V letu 2023 je bila na ravni države cena prodanih trgovskih, storitvenih prostorov 1.146 EUR/m^2 (upoštevano število prodaj 284, srednje leto zgraditve 1987, povprečna površina 73 m^2). Cene trgovskih in storitvenih lokalov na splošno kažejo trend zviševanja od leta 2020 naprej.

Tabela 10: analiza prodajnih cen pisarniških prostorov po letih v SLO

Analitično območje	Četrtletje	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
SLO	Št. trans.	289	307	373	343	299	296	361	306	243
	PPC (EUR/m2)	1.140	1.080	1.170	1.180	1.020	916	988	1.038	1.196
	Površina PP (m2)	125	145	180	140	130	58	62	63	51
	Leto	1983	1980	1980	1980	1980	1981	1980	1981	1980
	INDEKS	95,32	90,30	97,83	98,66	85,28	76,59	82,61	86,79	100,00
	INDEKS v %	4,91%	10,74%	2,22%	1,36%	17,25%	30,57%	21,05%	15,22%	0,00%

Vir: Periodična poročila o trgu nepremičnin

Graf 3: indeks prodajnih cen pisarniških prostorov ter število prodaj po polletjih v SLO



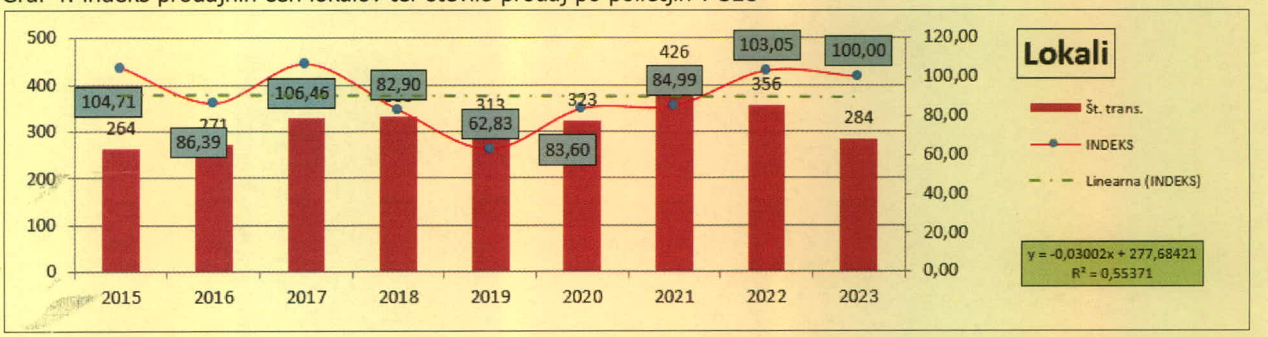
Vir: Periodična poročila o trgu nepremičnin

Tabela 11: analiza prodajnih cen lokalov po letih v SLO

Analitično območje	Četrtletje	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
SLO	Št. trans.	264	271	330	333	313	323	426	356	284
	PPC (EUR/m2)	1.200	990	1.220	950	720	958	974	1.181	1.146
	Površina PP (m2)	125	120	115	125	210	67	72	68	73
	Leto	1982	1983	1986	1988	1988	1985	1988	1989	1987
	INDEKS	104,71	86,39	106,46	82,90	62,83	83,60	84,99	103,05	100,00
	INDEKS v %	-4,50%	15,76%	-6,07%	20,63%	59,17%	19,62%	17,66%	-2,96%	0,00%

Vir: Periodična poročila o trgu nepremičnin

Graf 4: indeks prodajnih cen lokalov ter število prodaj po polletjih v SLO



Vir: Periodična poročila o trgu nepremičnin

Praktično vsi industrijski prostori so zgrajeni za specifične proizvodne oziroma logistične potrebe prvotnega investitorja lastnika. Predvsem proizvodni prostori so zato, brez večjih prilagoditev oziroma vlaganj, le izjemoma primerni za nove uporabnike. Kupoprodaj proizvodnih prostorov je tako razmeroma malo. V primeru prodaje pa so dosežene prodajne cene posledično pogosto nižje od investicijskih stroškov gradnje.

V zadnjih letih opažamo povečano število novogradenj pretežno manjših industrijskih objektov v lokalnih obrtno industrijskih conah. Investitorji so predvsem manjša in srednje velika proizvodno-storitvena podjetja, ki gradijo nove objekte zaradi širitve svoje dejavnosti. V zadnjih letih je bilo zgrajenih tudi več večjih proizvodno-logističnih centrov, pretežno v bližini Ljubljane ali ob avtocestah (Brnik, Šenčur, Komenda, Letališče Maribor). Na trgu pa ostaja veliko število neprodanih zastarelih industrijskih objektov iz obdobja pred osamosvojitvijo Slovenije, za katere je težje najti ustreznega novega lastnika. Veliko takšnih nepremičnin je bilo pred leti prenesenih na Družbo za upravljanje terjatev bank.
Prodajne cene (mediana) industrijskih prostorov so od leta 2020 zvišujejo. V letu 2023 je znašala cena (mediana) pisarniških prostorov na ravni države 1.196 EUR/m^2 (upoštevano število prodaj 243, srednje leto zgraditve 1980, povprečna površina 51 m^2) in se je zvišala za 15 % napram ceni v letu 2022 (1.038 EUR/m^2). V letu 2023 je bila na ravni države cena prodanih trgovskih, storitvenih prostorov 1.146 EUR/m^2 (upoštevano število prodaj 284, srednje leto zgraditve 1987, povprečna površina 73 m^2). Cene trgovskih in storitvenih lokalov na splošno kažejo trend zviševanja od leta 2020 naprej.

Tabela 12: analiza prodajnih cen industrijskih prostorov po letih v SLO

INDUSTRIJSKI PROSTORI (PRODAJE)					
ANALITIČNO OBMOČJE		2020	2021	2022	2023
SLOVENIJA	Število prodaj	60	64	70	29
	PC (25.percentil - EUR/m2)	189	204	223	277
	PC (mediana - EUR/m2)	338	340	382	595
	PC (75.percentil - EUR/m2)	522	525	641	720
	Rast cen (%)				

INDUSTRIJSKI PROSTORI (PRODAJE)					
ANALITIČNO OBMOČJE		2020	2021	2022	2023
	Leto izgradnje	1973	1974	1978	1978
	POVR (m2)	502	624	483	360
LJUBLJANA	Število prodaj	8	6	5	4
	PC (25.percentil - EUR/m2)	382	542	442	958
	PC (mediana - EUR/m2)	518	790	832	987
	PC (75.percentil - EUR/m2)	678	1.029	1.055	1.269
	Rast cen (%)				
	Leto izgradnje	1978	1966	1978	1986
	POVR (m2)	719	297	320	394
MARIBOR	Število prodaj	1	11	7	3
	PC (25.percentil - EUR/m2)	159	143	232	504
	PC (mediana - EUR/m2)	159	517	328	574
	PC (75.percentil - EUR/m2)	159	650	526	580
	Rast cen (%)				
	Leto izgradnje	1937	1974	1990	2000
	POVR (m2)	220	873	733	426
OBALA	Število prodaj	3	1	1	0
	PC (25.percentil - EUR/m2)	1.014	229	932	0
	PC (mediana - EUR/m2)	1.054	229	932	0
	PC (75.percentil - EUR/m2)	115	229	932	0
	Rast cen (%)				
	Leto izgradnje	1990	1980	1960	0
	POVR (m2)	162	4.120	295	0

Vir: Periodična poročila o trgu nepremičnin

6.2.4 Okoljske karakteristike (analiza soseske)

Vir: Google

Obravnavana soseska se nahaja v Kočevju, v Občini Kočevje. Območje soseske je omejeno z kmetijskimi zemljišči in stanovanjskimi objekti.

Obravnavano območje je namenjeno stanovanjskim dejavnostim. V soseski so predvsem stanovanjski objekti.

Na območju so zgrajene vse pomembne javne infrastrukture kot so: električna in vodovodna inštalacija, telefonska inštalacija, javno kanalizacijsko omrežje. Meteorna kanalizacija je speljana v peskolove. Osnovna šola in vrtec ter preostale pomembne ustanove so v Kočevju, ki je upravno in gospodarsko središče občine.

6.3 OPIS PREDMETA OCENJEVANJA

6.3.1 Zemljiškoknjižni podatki

Slika 1: kopija katastrskega načrta – predmetno zemljišče

Vir: https://ipi.eprostor.gov.si/jv/

V nadaljevanju prikazujem zemljiškoknjižne podatke o ocenjevanih nepremičninah.
Katastrska občina: 1578 – Željne.

Tabela 13: nepremičnina, ID znak, rabe, površina – ocenjevano zemljišče

Nepremičnina	ID znak	Namenska raba	Površina (m^2)	Delež lastništva
Parcela	1577-631/1-0	Stanovanjske površine	530	100,00%
Parcela	1577-631/2-0	Stanovanjske površine	529	100,00%
Parcela	1577-631/3-0	Stanovanjske površine	100	100,00%
Skupaj:			1.159	

Vir: izpisi iz zemljiške knjige (glej prilogo), http://prostor.gov.si;

Na izpisih ni navedenih plomb.
Na izpisih za parcele je osnovni pravni položaj nepremičnine vknjižen v korist:

Na izpisih je navedena omejitev:

Na vložkih ni vknjiženih vpisov zaznambe inšpekcijskega ukrepa in posebnih prepovedi iz 94. člena Gradbenega zakona.

Imetnik lastninske (nadrejene) pravice na obravnavanih nepremičninah (vir: Zemljiška knjiga) je IZTOK SMOLIČ , ŽELJNE 12, 1330 Kočevje do 1/2 in David Trebižan, Željne 12,1330 Kočevje.

6.3.2 Izboljšave

Od lastnika / naročnika sem pridobila naslednjo gradbeno dokumentacijo:

- na zemljišču stoji še gospodarsko poslopje (ID 1578-951);
- na podlagi opravljenega ogleda in pridobljene dokumentacije ni razvidnih nepravilnosti.

Slika 2: kataster stavb

Vir: https://ipi.eprostor.gov.si/jv/

Stanovanjska hiša (ID 1578-87)

Objekt se je zgradil leta 1992 (vir: GURS).

Samostojna stanovanjska hiša ima pritličje in mansardo.
Temelji so masivni. Nosilna konstrukcija je zidana, masivna. Medetažne konstrukcije so masivne, armiranobetonske. Strešna konstrukcija je dvokapna, lesena in prekrita z zareznikom. Fasada je ometana, ustrezno toplotno izolirana, brez zaključnega soja.
Predvidevam da so notranje stene so ometane in slikane, v »mokrih« prostorih so stene obložene s keramičnimi ploščicami. Stropi so ometani in slikani, v mansardi izvedeni iz mavčno kartonskih plošč, ki so kitane in slikane. Tlaki so različni, v kleti je beton in keramika, v večini pritličja in mansarde je laminat, razen v mokrih prostorih, kjer so položene keramične ploščice. Vhodna vrata so PVC izvedbe, masivna. Vsa notranja vrata so lesena, na lesenih podbojih. Okna na objektu so PVC izvedbe, zastekljena s termopan steklom in zaščitena z roletami.
Inštalacije so v standardni izvedbi in sicer so napeljane elektro inštalacije, vodovodna inštalacija, telefonska inštalacija, internet, javno kanalizacijsko omrežje. Prezračevanje je urejeno naravno skozi okenske in vratne odprtine. Ogrevanje v objektu je centralno radiatorsko, vezano na peč na trda goriva in kurilno olje. Topla sanitarna voda se pripravlja iz istega sistema kot ogrevanje. Meteorna kanalizacija je speljana v ponikovalnice.
Splošno stanje stanovanjskega objekta je dobro, kolikor lahko to ugotavljam iz pogleda zunaj.

Zunanja ureditev okoli stanovanjske hiše je urejena. Povozne površine so v makadamu. Preostali del dvorišča je urejen kot zelenica.

Predmet ocene je tudi gospodarsko poslopje (ID 1578 951), ki stoji v neposredni bližini na parceli ID 1578-631/1-0. Objekt je bila zgrajen leta 1969 in bil temeljito obnovljen leta 2020. Nosilna konstrukcija je zidana. Streha je dvokapna, lesena, prekrita z zareznikom.

6.3.2.1 Površine izboljšav

Površine izboljšav so povzete po Javnem vpogledu v podatke o nepremičninah (vir: GURS). Za objekt ni izveden katastrski vpis.

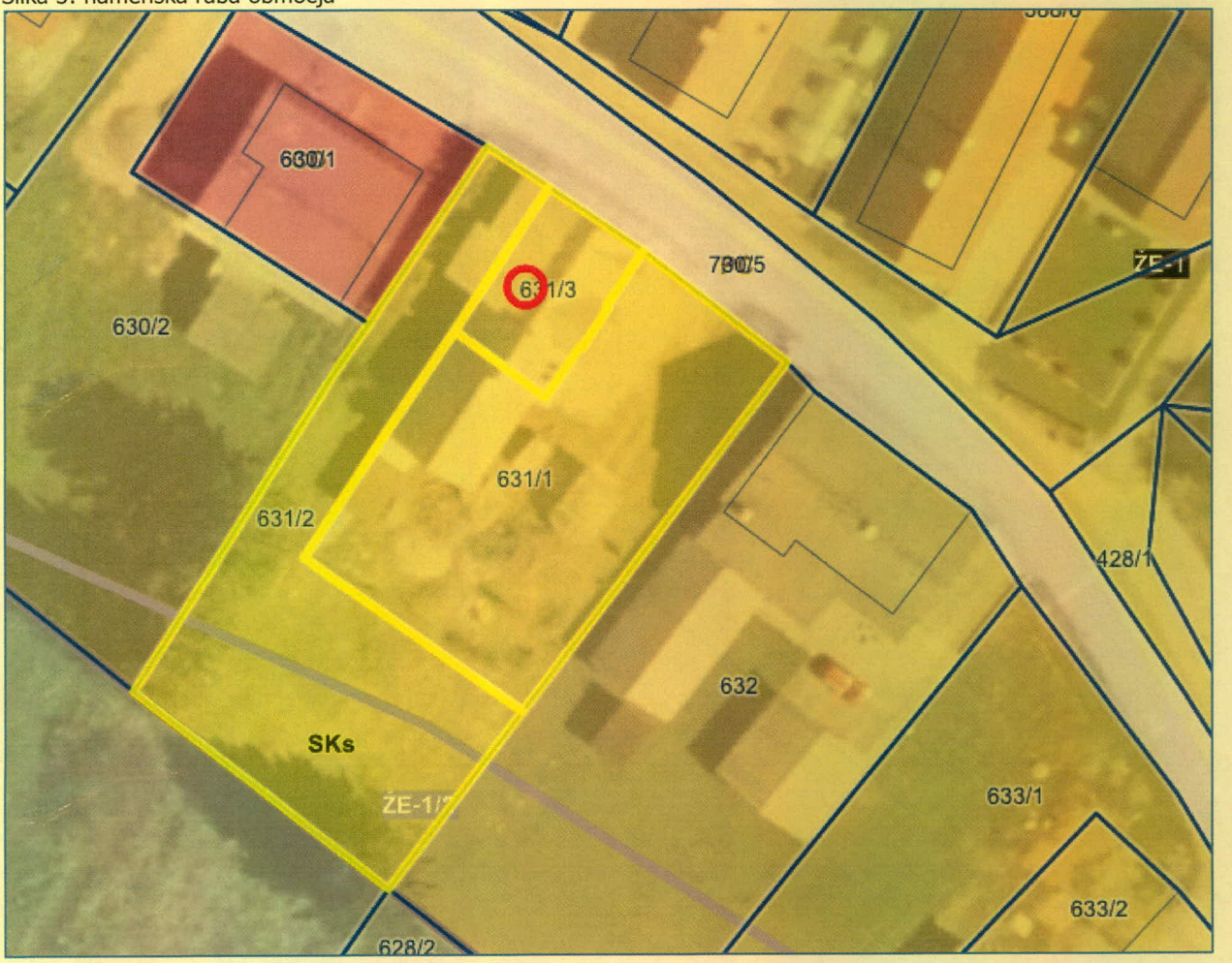
Tabela 14: površine izboljšav

Kočevje, Željne 12		
GURS podatki		
Samostojna stanovanjska hiša (ID 1578-87)	Površina (m^2)	Korigirana površina (m^2)
- neto tlorisna površina	146,00	146,00
- uporabna površina	146,00	146,00
- bivalna površina	146,00	146,00
Gospodarsko poslopje (ID 1578-951)	Površina (m^2)	Korigirana površina (m^2)
- neto tlorisna površina	36,00	18,00
- uporabna površina	36,00	18,00
- kmetijski prostor	36,00	18,00
Skupaj nepremičnine:	182,00	164,00

Vir: geodetska uprava
Opomba: korigirane površine upoštevajo faktorje za gospodarsko poslopje 0,50

6.4 ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE

Slika 3: namenska raba območja



Vir: https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=KOCEVJE

Najgospodarnejša uporaba (highest and best use) sredstva je tista, ki doseže njegovo največjo produktivnost in ki je mogoča, zakonito dopustna in finančno izvedljiva. Najgospodarnejša uporaba se lahko nanaša na nadaljevanje sedanje uporabe sredstva ali na neko drugačno vrsto uporabe. To je določeno glede na uporabo, ki jo tržni udeleženec za sredstvo predvideva, ko oblikuje ceno, ki bi jo bil pripravljen ponuditi.

Najgospodarnejša uporaba takega zemljišča lahko vsebuje prenovo obstoječih izboljšav, njihovo sanacijo, povečanje, adaptacijo oziroma preureditev v drugo uporabo, delno ali celotno odstranitev ali kombinacijo naštetih alternativ.

Prostorska dokumentacija je zajeta v prostorskih aktih Občine Kočevje. V nadaljevanju podajam informacije iz internetne strani https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=KOČEVJE.

Prostorski akti, ki veljajo na območju zemljiških parcel so:
- Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Kočevje (UL RS, št. 71/2016).

Osnovna namenska raba: območja stavbnih zemljišč.
Podrobnejša namenska raba: SSs – urbana prostostoječa stanovanjska pozidava
Oznaka enote urejanja prostora (EUP): KV-3d

Na podlagi Odloka o OPN in na podlagi dostopnega internetnega naslova http://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=KOCEVJE, je obravnavano območje namenjeno za eno ali dvostanovanjska prostostoječa hiša, dvojček. Površine so namenjene bivanju brez dejavnosti ali s spremljajočimi dejavnostmi, za občasno ali stalno bivanje ostarelih, otrok, študentov in drugih socialnih skupin ter varstvu otrok. Dopustne so tudi poslovne dejavnosti, trgovina ter storitvene dejavnosti (razen vzdrževanja in popravila motornih vozil), gostinstvo in turizem, kultura, vzgoja in izobraževanje, razvedrilo, šport in rekreacija ter druge dejavnosti (površina prostorov za dejavnost do 80 m2), ki ne generirajo večjega tovornega niti večjega osebnega prometa, če so izpolnjeni naslednji pogoji: - dovolj velika gradbena parcela, ki zagotavlja potrebne površine za uporabo stavbe vključno z zadostnimi parkirnimi površinami (vendar ne več kot 10 parkirnih mest) za potrebe objekta - stanovalcev, zaposlenih in obiskovalcev; - neposredna navezanost na prometno infrastrukturo; - brez bistveno povečanih negativnih vplivov na bivanje in bivalno okolje (povečana stopnja hrupa in drugih emisij) glede na obstoječe obremenitve; - dejavnosti so dopustne v pritličju stavb, izjemoma so dejavnosti dopustne tudi v celotni stavbi, če gre za dejavnosti, kot so pisarne, osebne storitve, ambulanta, trgovina na drobno, izobraževanje, varstvo otrok, varstvo starejših oseb, varstveni center in podobno. V stanovanjskih stavbah se dopušča urejanje turističnih nastanitvenih kapacitet (turističnih sob in apartmajev) pod pogojem, da prevladujoča raba stavbe ostane stanovanjska. Faktor zazidanosti (FZ) je določen na do 0,40, faktor izrabe (FI) pa do 0,75. Dopustni objekti: stanovanjske stavbe, nestanovanjske stavbe, gradbeno inženirski objekti, enostavni in nezahtevni objekti, ki so navedeni v preglednicah 1_EO in 2_NO v prilogi odloka.

Glede na pridobljeno dokumentacijo ocenjujem, da je objekt zgrajen v skladu s prostorsko dokumentacijo Občine Kočevje. Ocenjujem, da v prihodnje (srednjeročno) ne bo prišlo do spremembe namenske rabe na obravnavanem območju in je trenutna raba predstavlja najgospodarnejšo rabo.

6.5 NAČINI IN METODE OCENJEVANJA VREDNOSTI

Za ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah se običajno uporabljajo naslednji načini (MSOV 105 – Načini in metode ocenjevanja vrednosti):
- način tržnih primerjav (NTrP);
- na donosu zasnovan način (NDZN);
- nabavnovrednostni način (NVN).

Vsak od teh načinov vključuje različne in podrobne metode uporabe. 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:
a) primerno podlago(-e) vrednosti in premiso(-e) vrednosti, določeno(-e) s pogoji in namenom ocenjevanja vrednosti;
b) ustrezne prednosti in slabosti možnih načinov in metod ocenjevanja vrednosti;
c) primernost vsake metode glede na vrsto sredstva in načine ali metode, ki jih uporabljajo udeleženci na ustreznih trgih;
d) razpoložljivost zanesljivih informacij, potrebnih za uporabo metod(-e).

6.5.1 Način tržnih primerjav (NTrP)

S tem načinom določamo okvire pri tržni vrednosti pravic na nepremičninah s pregledovanjem cen, ki jih kupci običajno plačajo za premoženje, ki je zanje konkurenčno ocenjevanemu premoženju.
Temeljno načelo NTrP je **načelo substitucije**, ki pravi, da racionalni kupec za nepremičnino ni pripravljen plačati več kot znašajo stroški nabave podobne nepremičnine z enako uporabnostjo.

Pri NTrP se uporabljajo naslednje metode:
- metoda tržnih primerjav;
- metoda množiteljev (razmerje med vrednostjo nepremičnine in multiplicirano količino, ki je praviloma stanovitni letni prihodek).

Metoda tržnih primerjav ima običajno naslednje korake:
- analiziramo tržišče;
- pridobimo podatke o primerljivih prodajah – pred kratkim opravljene prodaje nepremičnin;
- preverimo verodostojnost podatkov (izločimo netržne prodaje);
- izvedemo prilagoditve = iščemo prodajne cene primerljivih nepremičnin, če bi te imele enake lastnosti kot ocenjevana (pomembnejše prilagoditve so: čas prodaje, lokacija, financiranje, pogoji prodaje, fizično stanje nepremičnine, funkcionalnost, značilnost soseske, opremljenost z inštalacijami, lega in orientiranost, hrupnost, dostopnost, velikost funkcionalnega zemljišča);
- ocenimo vrednost (sklep o oceni vrednosti – indikativna vrednost).

Metoda množiteljev ima naslednje korake:
- določimo izbrano količino (prihodek);
- določimo množitelja;
- ocenimo indikativno vrednost.

Množitelja lahko določimo na različne načine, in sicer na podlagi izračuna množiteljev pri več primerljivih nepremičninah, z izračunom na podlagi zbirnih podatkov ali pa na podlagi referenčnih podatkov.
Kriteriji primerjave so različni, odvisni od ocenjevane nepremičnine, lahko so to kvadratni meter (m^2), enota, kubični meter (m^3), število sedežev in podobno.

6.5.2 Na donosu zasnovan način (NDZN)

Ta način upošteva podatke o prihodkih in odhodkih, povezanih s premoženjem, ki se ocenjuje in oceni s postopkom kapitalizacije.
Temeljno načelo NDZN je **načelo koristnosti**, ki pravi, da je nepremičnina vredna toliko, kolikor znaša sedanja vrednost bodočih donosov, ki bodo izvirali iz nepremičnine.
Poznamo dve metodi, in sicer:
- metoda kapitalizacije donosa;
- metoda diskontiranja bodočih denarnih tokov.

Pri **metodi kapitalizacije donosa** je postopek naslednji:
- najprej določimo stanovitni dobiček »**D**«, to je predvideni realizirani letni prihodek od nepremičnine, povečan za druge potencialne letne prihodke in zmanjšan za pripadajoče odhodke (stroški, ki zajemajo najemodajalca – zavarovanje, vplačila v rezervni sklad, vse oblike vzdrževanja, upravljanje z naložbo);
- določimo mero kapitalizacije »**r**« – količino, ki se uporablja za ugotavljanje vrednosti naložbe pri stalnih donosih, ki jih naložba prinaša; *definicija*: obrestna mera ali mera donosa, po kateri se letni čisti dobiček iz naložbe kapitalizira, da se določi vrednost kapitala na določen dan.
- ocenimo indikativno vrednost po metodi kapitaliziranega dobička »**V**«: $\boxed{V = \frac{D}{r}}$.

Pri metodi kapitalizacije donosa so uporabljene naslednje predpostavke: stanovitnost zahtevane donosnosti ($r_1 = r_2 = \ldots = r_n = r$), neomejenost delovanja – »going concern« ($n \rightarrow \infty$) in stanovitnost dobička ($D_1 = D_2 = \ldots = D_n$). V primeru, ko imamo opraviti s stalnimi enakomerno rastočimi ali stalnimi enakomerno padajočimi dobički, lahko uporabimo Gordonov model $\boxed{V_{GM} = \frac{D}{r \pm g}}$.

Pri nihajočih dobičkih moramo uporabiti **metodo diskontiranja denarnih tokov (DCF)**, pri kateri v sedanjo vrednost preračunamo vse prihodnje denarne tokove in jih med seboj primerjamo samo v enem sedanjem trenutku.
Metoda diskontiranih denarnih tokov temelji na pričakovanih denarnih tokovih, ki jih diskontiramo (razobrestujemo) z diskontno mero. Metodo je mogoče uporabiti pri diskontiranju poljubne poslovno – ali finančno – izidne količine.

6.5.3 Nabavnovrednostni način (NVN)

Ta primerjalni način upošteva možnost, da je kot nadomestek za nakup danega premoženja možno zgraditi drugo premoženje, ki je replika originala ali pa tako, ki lahko daje enako koristnost.

Temeljno načelo NVN je **načelo substitucije**, ki pravi, da preudaren investitor za nepremičnino ni pripravljen plačati več, kot znašajo stroški izgradnje podobne enakovredne nepremičnine, ki je hipotetično enako obrabljena in zastarana kot predmetna.

Postopek **NVN**:
- ocenimo vrednost zemljišča, kot da bi bilo nepozidano (metoda primerljivih prodaj – metoda zemljiškega preostanka (reziduala), ...);
- ocenimo stroške komunalnega opremljanja;
- ocenimo reprodukcijske ali nadomestitvene stroške izgradnje novega objekta ter zunanje ureditve;
- ocenimo in odštejemo obseg zmanjšanja vrednosti zaradi fizične obrabe ter funkcionalne (notranje) in gospodarske (zunanje) zastarelosti;
- ocenimo vrednost zunanje ureditve in drugih izboljšav na zemljišču;
- ocenimo indikativno vrednost po nabavnovrednostnem načinu.

NVN je smiselno uporabiti pri analizi upravičenosti izvedbe, pri oceni najgospodarnejše uporabe zemljišča, za primerjalno analizo, pri pomanjkanju tržnih podatkov, za zavarovalne in davčne namene in za namene računovodskega poročanja, kjer je potrebno razdeliti vrednost nepremičnine na amortizirljivi in neamortizirljivi del.

6.6 OCENA TRŽNE VREDNOSTI

Glede na MSOV 2022 je mogoče pri vrednotenju pravic na nepremičninah uporabiti tri glavne načine ocenjevanja vrednosti: način tržnih primerjav (NTrP), na donosu zasnovan način (NDZN) in nabavnovrednostni način (NVN). Za vsak način pa poznamo tudi različne metode ocenjevanja.

Vrednost nepremičnin je ocenjena z uporabo načina tržnih primerjav (NTRP). Na donosu zasnovan način (NDZN) in nabavnovrednostni način (NVN) v vrednotenju nista uporabljena. V tabeli prikazujem katere načine sem uporabil.

Tabela 15: prikaz uporabljenih načinov ocenjevanja

ZAP. ŠT.	LOKACIJA	IV_{NTRP}	IV_{NDZN}	IV_{NVN}
1	Kočevje, Cesta v Mestni log 21	DA	NE	NE

Vir: lasten

6.6.1 Način tržnih primerjav (NTrP)

Prodaje stanovanjskih hiš

Na območju Občine Kočevje sem pridobila večje število prodaj stanovanjskih hiš, skupaj 302. V nadaljevanju so prikazane najbolj primerljive prodaje.

Tabela 16: prodaje stanovanjskih hiš

Zap. št.	ID posla	Datum pogodbe	PC (EUR)	Naslov	HŠ	LI	POVR Z (m^2)	**KP (m^2)**	PC KP (EUR/m^2)
1	533494	01.03.2021	110.000,00	ŽELJNE	52A	1983	1.000,00	168,70	**652,05**
2	536541	18.03.2021	142.000,00	SLOVENSKA VAS	61	1974	887,00	414,40	**342,66**
3	554249	26.07.2021	103.000,00	KLINJA VAS	23	1969	1.203,00	159,55	**645,57**
4	558649	04.09.2021	90.000,00	KOBLARJI	74A	1997	1.579,00	194,40	**462,96**
5	584375	27.09.2021	118.000,00	LIVOLD	61A	1980	742,00	249,55	**472,85**
6	642648	11.02.2022	100.000,00	ŠALKA VAS	5A	1990	735,00	257,40	**388,50**
7	646260	04.03.2022	68.000,00	ŠALKA VAS	157	1950	2.038,00	62,95	**1.080,22**
8	650537	12.04.2022	138.000,00	Podgorska ulica	7	1968	1.749,00	158,40	**871,21**

Zap. št.	ID posla	Datum pogodbe	PC (EUR)	Naslov	HŠ	LI	POVR Z (m²)	**KP (m²)**	PC KP (EUR/m²)
	747770	12.06.2023	83.000,00	LIVOLD	64	1972	907,00	**102,10**	**812,93**
	812326	17.01.2024	120.000,00	KLINJA VAS	6	1980	765,00	**152,20**	**788,44**

Vir: https://ipi.eprostor.gov.si/jv/;https://apps.arvio.si/market/transactions/search?page=1; http://nt-gis.cgsplus.si/CGSCenilec
Legenda: KP ... korigirana površina; SH ... stanovanjska hiša; Z ... zemljišče; LI ... leto izgradnje; PC ... prodajna cena

Ocena indikativne vrednosti stanovanjskih hiš po metodi primerljivih prodaj

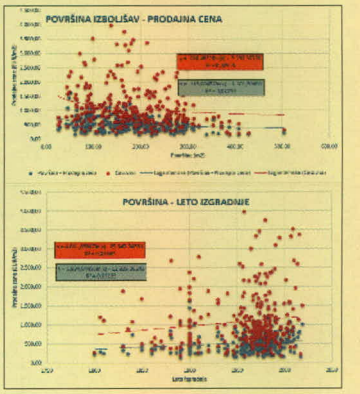
Iz nabora pridobljenih prodaj ter glede na opravljene analize in stanje ocenjevane stanovanjske hiše in zemljišča v nadaljevanju opravim podrobnejšo analizo. Pomembnejša dejstva prikazujem v nadaljevanju:

- Ocenjevana stanovanjska hiša predstavljala samostojno hišo s gospodarskim poslopjem. Skupna neto tlorisna površina hiše in gospodarskega poslopja znaša 227,51 m² (korigirana površina je ocenjena na 179,40 m²). Skupna površina zemljišča znaša 656,00 m².
- Na območju Občine Kočevje sem pridobil prodaje stanovanjskih hiš prodanih v letih od 2007 do 2024, skupaj 302. Njihove prodajne cene so se gibale od 130,04 EUR/m² do 1.625,24 EUR/m² neto tlorisne površine. Aritmetična sredina prodaj znaša 517,38 EUR/m², mediana pa 480,54 EUR/m². V absolutnem smislu so se prodaje gibale od 8.500,00 EUR do 250.000,00 EUR. Povprečna površina prodanih stanovanjskih hiš znaša 182,38 m², povprečna površina pripadajočega zemljišča pa 1.079,14 m² (mediana 780,00 m²). V povprečju so hiše zgrajene leta 1959 (mediana 1972).
- V tabeli zgoraj je prikazano 8 prodaj stanovanjskih hiš. Njihove prodajne cene so se gibale od 845,75 EUR/m² do 1.119,69 EUR/m² korigirane površine. Aritmetična sredina prodaj znaša 1.005,50 EUR/m², mediana pa 1.018,84 EUR/m². Na prodajah sem izvedel prilagoditve, ki so razvidne v tabeli v nadaljevanju. Prilagoditve so izvedena za čas prodaje, različne površine hiš in pripadajočih zemljišč ter na leto izgradnje in stanje.

Na obravnavanem območju sem pridobil prodajne cene hiš. Glede na razlike med primerljivimi prodajami in obravnavano nepremičnino opravim prilagoditve. Opravljene so prilagoditve zaradi *datuma prodaje*, *lokacije* in *razlike v površini* (zemljišča in objektov) ter predvsem *stanja objekta (adaptacije)*.

Prodajna cena: v analizi prilagoditev gre za prodajne cene, pri katerih prilagoditve ne izvajam (0,00 %).

Datum prodaje: prilagoditve zaradi datuma prodaje izvedem s pomočjo pridobljenih podatkov o rasti prodajnih cen stanovanjskih hiš na območju jugovzhodne regije in Slovenije (vir: GURS, Slonep).



Lokacija: prilagoditve opravim na lokacijah, ki so bodisi slabše oziroma boljše od ocenjevane. Prilagoditev zaradi lokacije je subjektivne narave. Prilagoditve so prikazane v tabeli. V pomoč pri določitvi prilagoditev mi služi portal EMV – evidenca modelov vrednotenja.

Površina zemljišča: prilagoditve zaradi različnih velikosti pripadajočih zemljišč so opravljene glede na analizo pridobljenih prodajnih cen zemljišč na obravnavanem območju. V določenih primerih so odštete vrednosti »viška« zemljišč, ki so bila ocenjena posebej.

Površina objekta: prilagoditve zaradi različnih velikosti stanovanjskih hiš so opravljene glede na analizo pridobljenih prodajnih cen stanovanjskih hiš na obravnavanem območju.

Leto izgradnje: prilagoditve zaradi različnih let izgradnje so opravljene glede na analizo pridobljenih prodajnih cen stanovanjskih hiš na obravnavanem območju.

Stanje objektov: prilagoditve zaradi stanja je subjektivne ocene ocenjevalca, na podlagi opravljenih zunanjih ogledov posameznih primerljivih stanovanjskih hiš. Pomoč pri določitvi prilagoditev zaradi različnega stanja mi služijo faktorji adaptacij iz modela vrednotenja za hiše (HIS), ki povzamejo različne faktorje napram letu adaptacij posameznih sklopov hiše. Prilagoditev je razvidna iz tabele.

Tabela 17: ocena IV stanovanjske hiše po NTrP

ZŠ	Prenos podatkov										PRILAGODITVE									16.12.2024	
											Datum	POVR SH	POVR Z	Leto	Lokacija			Adapt	IV	IV	Število
	PC (EUR)	PZ (m2)	PC PZ (EUR/m2)	REDUC PC (EUR)	KP (m2)	POVR Z (m2)	PC (EUR/m2)	Leto	Adapt	Datum prodaje	(%)	(%)	(%)	(%)	Cona	Vrednost	(%)	(%)	(EUR/m2)	(EUR)	10,00
1	110.000,00	0,00	0,00	110.000,00	168,70	1.000,00	652,05	1983	1984	01.03.2021	37,5%	0,8%	2,5%	2,1%	7	97.290,00	0,0%	0,0%	946,13	155.165,61	10,00%
2	142.000,00	0,00	0,00	142.000,00	414,40	887,00	342,66	1974	1980	18.03.2021	37,5%	1,7%	1,1%	4,3%	8	109.200,00	-10,9%	0,0%	450,48	73.877,99	10,00%
3	103.000,00	0,00	0,00	103.000,00	159,55	1.203,00	645,57	1969	1983	26.07.2021	39,9%	0,8%	-0,7%	5,6%	7	97.290,00	0,0%	0,0%	954,29	156.503,34	10,00%
4	90.000,00	0,00	0,00	90.000,00	194,40	1.579,00	462,96	1997	2004	04.09.2021	39,9%	1,1%	-14,2%	-1,1%	8	109.200,00	-10,9%	0,0%	495,11	81.198,61	10,00%
5	118.000,00	0,00	0,00	118.000,00	249,55	742,00	472,85	1980	1980	27.09.2021	39,9%	2,1%	3,9%	2,8%	8	109.200,00	-10,9%	0,0%	643,20	105.485,39	10,00%
6	100.000,00	0,00	0,00	100.000,00	257,40	735,00	388,50	1990	1990	11.02.2022	36,1%	1,5%	4,8%	0,5%	8	109.200,00	-10,9%	0,0%	502,93	82.481,25	10,00%
7	68.000,00	0,00	0,00	68.000,00	62,95	2.038,00	1.080,22	1950	1950	04.03.2022	36,1%	-2,0%	-32,6%	10,8%	8	109.200,00	-10,9%	0,0%	958,35	157.169,45	10,00%
8	138.000,00	0,00	0,00	138.000,00	158,40	1.749,00	871,21	1968	1994	12.04.2022	31,1%	0,5%	-16,2%	5,9%	9	122.500,00	-20,6%	0,0%	808,82	132.645,80	10,00%
9	83.000,00	0,00	0,00	83.000,00	102,10	907,00	812,93	1972	1972	12.06.2023	16,0%	-0,8%	1,4%	4,8%	8	109.200,00	-10,9%	0,0%	886,27	145.348,40	10,00%
10	120.000,00	0,00	0,00	120.000,00	152,20	765,00	788,44	1980	1980	17.01.2024	7,7%	0,3%	3,5%	2,8%	8	109.200,00	-10,9%	0,0%	807,67	132.458,04	10,00%

Vir: lasten izračun
Legenda: PC ... prodajna cena; NTP ... neto tlorisna površina; IV ... ocenjena indikativna vrednost
Opomba: vse prodaje so upoštevane v deležih (ponderji), ki so določeni z metodo AHP; indikativna vrednost na koristno površino znaša 745,33 EUR/m^2, na neto tlorisno površino 671,61 EUR/m^2

Glede na pridobljene prodaje, lokacijo ocenjevanih nepremičnin, stanje nepremičnin ter glede na opravljene analize ocenjujem, da bi znašala indikativna vrednost ocenjevane stanovanjske hiše po NTRP (EUR), na datum ocenjevanja, na neto tlorisno površino okoli 671,61 EUR/m^2.

Skupna indikativna vrednost po NTRP znaša:

– hiša: 182,00 m^2 x 671,61 EUR/m^2 =	122.233,02 EUR
Skupaj ocenjena vrednost nepremičnine:	122.233,02 EUR
Skupaj ocenjena vrednost nepremičnine:1/2	61.116,51 EUR

Opomba: v ocenjeni vrednosti je vključena vrednost zemljišča, hiše in zunanje ureditve

6.7 USKLADITEV IN OCENA VREDNOSTI

Na osnovi opravljenih analiz, uporabljenih v elaboratu, podajam izračunane indikativne vrednosti ocenjevanih nepremičnin, na datum ocenjevanja za namen zavarovanega posojanja:

Izračunane indikativne vrednosti:

- Način tržnih primerjav (NTrP): 61.116,51 EUR
- Na donosu zasnovan način (NDZN): 0,00 EUR
- Nabavnovrednostni način (NVN): 0,00 EUR

V nadaljevanju je prikazan postopek tehtanja ocen vrednosti po metodi »scoreboard«.

	NAČINI			Skupaj
(Ocena 1 – 10)	NTrP	NDZN	NVN	
Vsebinska usklajenost z namenom	10	0	0	10
Razpoložljivost podatkov	10	0	0	10
Tržnost in preverljivost podatkov	10	0	0	10
Negotovost in tveganje podatkov	10	0	0	10
Odstopanje od vrednosti	10	0	0	10
Skupaj	50	0	0	50
Tehtanje vrednosti	100 %	0 %	0 %	100 %

V analizah je uporabljen način tržnih primerjav (NTrP). Tehtanje vrednosti ni izvedeno. Na donosu zasnovan način (NDZN) in nabavnovrednostni način (NVN) v vrednotenju nista uporabljena.

Po skrbnem tehtanju vseh kazalcev vrednosti je moje mnenje, da znaša ocenjena tržna vrednost lastninskih (nadrejenih) pravic ocenjevanih nepremičnin na dan ocene 28.11.2024 v stanju takšnem kot so bile, za namen prodaje:

Tržna vrednost ½ nepremičnine:	**61.116,51 EUR**

Banja Loka, 12. 11. 2024

SODNI CENILEC ZA GRADBENIŠTVO - GRADBENIŠTVO SPLOŠNO
MOJCA SELAN
Banja Loka

7. IZJAVA OCENJEVALCA

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- imam kot ocenjevalec vrednosti pravic na nepremičninah potrebno znanje in izkušnje za izvedbo projekta ocene tržne vrednosti lastninskih (nadrejenih) pravic na nepremičninah – samostojna stanovanjska hiša (ID 1578-87) in gospodarsko poslopje (ID 1578-951) ter zemljišče na parcelah ID 1578-631/1-0 in ID 1578-631/3 in 1578 - 631/2-0-0, vse k. o. 1578 – Kočevje, v naselju Kočevje, Željne 12, v Občini Kočevje;
- je ocenjevanje vrednosti izvedeno objektivno in nepristransko;
- da sem o predmetu ocenjevanja pridobila vse informacije, ki bistveno vplivajo na njegovo oceno vrednosti;
- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri ter so točni;
- so prikazane moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami, opisanimi v tem poročilu;
- nimam sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede predmeta ocenjevanja v tem poročilu in nimam navedenih osebnih interesov ter nisem pristranski glede oseb (fizičnih ali pravnih), ki jih ocena vrednosti zadeva;
- nisem sama oziroma z mano povezane osebe v zadnjih treh letih opravljal storitve 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 doseganja dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila;
- sem osebno pregledal predmet ocenjevanja; vendar samo od zunaj ;
- 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;

MOJCA SELAN
SODNI CENILEC IN IZVEDENEC ZA GRADBENIŠTVO –
GRADBENIŠTVO SPLOŠNO

Mojca Selan

SODNI CENILEC ZA GRADBENIŠTVO SPLOŠNO
MOJCA SELAN
Banja Loka 7A
VAS

8. LITERATURA IN VIRI

8.1 LITERATURA

Appraisal Institute: The Appraisal of Real Estate, 12. izdaja, Chicago 2001.
Appraisal Institute: Appraising Industrial Properties, Chicago 2005.
Appraisal Institute: The Appraisal of Real Estate, 13. izdaja, Chicago 2008.
Appraisal Institute: The Appraisal of Real Estate, 14. izdaja, Chicago 2013.
Betts Richard M., Ely Silas J.: Basic Real Estate Appraisal, 2. izdaja, New Jersey 1980.
Fisher Jeffrey D., Martin Robert S.: Income Property Valuation, Real Estate Education Company, 1994.
Friedman J. P., Ordway N.: Income Property Appraisal and Analysis, Prentice Hall, New Jersey 1989.
Gradivo za izobraževanje za pridobitev strokovnega naziva pooblaščeni ocenjevalec vrednosti nepremičnin, Slovenski inštitut za revizijo, Ljubljana jesen 2005 – pomlad 2006.
Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti 2022.
Pšunder Igor, Torkar Milan: Ocenjevanje vrednosti nepremičnin, strokovna zbirka Slovenskega inštituta za revizijo, 1. zvezek, Ljubljana 2003.
Slovar slovenskega knjižnega jezika, Amebisovo skladišče podatkov 1993–1997.
Slovenski poslovno finančni standardi za ocenjevanje vrednosti, Slovenski inštitut za revizijo, Ljubljana.
Slovenski standard SIST ISO 9836, prva izdaja, april 2000.

8.2 VIRI

http://www.si-revizija.si.
http://e-uprava.gov.si.
http://www.stat.si.
http://prostor.gov.si.
http://www.trgnepremicnin.si
https://cenilci.cgsplus.si
http://www.bsi.si.
http://www.ljse.si.
http://www.sodisce.si (zemljiška knjiga).
http://www.slonep.net
http://www.nepremicnine.net
http://www.kocevje.si
https://www.geoprostor.net/piso
www.novogradnje.info

9. PRILOGE

9.1 IZJAVA NAROČNIKA(CE)

Izjavljamo in jamčimo, da so podatki in informacije, ki so posredovani ocenjevalcu v zvezi z vrednotenjem, pravilni in verodostojni.

Kočevje, 12. 11. 2024

Okrajno sodišče v Kočevju
Podpis

9.2 OSTALA DOKUMENTACIJA

- Zemljiškoknjižni izpisi
- GURS podatki
- Lokacijska informacija

REPUBLIKA
SLOVENIJA
VRHOVNO
SODIŠČE

Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 5.12.2024 - 17:16:39

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 1578 631/3

katastrska občina 1578 ŽELJNE **parcela** 631/3 (ID 61139)

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

Če je lastninska pravica na nepremičnini omejena z izvedeno pravico / zaznambo in nepremičnina, ki je predmet tega izpisa, pri tej izvedeni pravici / zaznambi ni glavna nepremičnina, glede morebitnih zemljiškoknjižnih zadev, o katerih še ni pravnomočno odločeno, za izbris te izvedene pravice / zaznambe, njen prenos ali vpis oziroma izbris sekundarne zaznambe pri tej izvedeni pravici / zaznambi, glej izpis za glavno nepremičnino (drugi in tretji odstavek 134. člena ZZK-1) ali izpis za to izvedeno pravico / zaznambo.

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 7379923
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/2
imetnik:
1. EMŠO: 1305970******
   osebno ime: Iztok Smolič
   naslov: Željne 012, 1330 Kočevje

omejitve:
Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini

ID osnovnega položaja: 7379924
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/2
imetnik:
1. EMŠO: 1707978******
   osebno ime: David Trebižan
   naslov: Željne 012, 1330 Kočevje

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
15868871	19.08.2013 11:35:47	401 - vknjižena hipoteka
19000588	18.09.2017 14:26:11	401 - vknjižena hipoteka
19382269	10.04.2018 15:52:32	401 - vknjižena hipoteka
19447977	16.05.2018 15:32:41	401 - vknjižena hipoteka
19516402	18.06.2018 15:11:46	401 - vknjižena hipoteka
19555258	03.07.2018 08:42:47	401 - vknjižena hipoteka
20165941	21.03.2019 15:28:49	401 - vknjižena hipoteka
24074190	26.07.2024 14:42:45	401 - vknjižena hipoteka
24166693	26.07.2024 14:51:36	401 - vknjižena hipoteka

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 15868871
čas začetka učinkovanja 19.08.2013 11:35:47
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 1578 ŽELJNE **parcela** 631/1 (ID 1571839)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 3.807,24 EUR
obresti zakonite zamudne obresti
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 19.12.2012
dodatni opis:
se vknjiži hipoteka za zavarovanje terjatve upnika v znesku 3.807,24 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa Okrajnega sodišča Kočevje, opr.št. I 4/2009 - sedaj In 6/2012 z dne 19.1.2012
imetnik:
1. matična številka: 5063361000
   firma / naziv: ADRIATIC SLOVENICA Zavarovalna družba d.d.
   naslov: Ljubljanska cesta 003A, 6000 Koper - Capodistria

zveza - ID osnovnega položaja:
7379924

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
15868872	19.08.2013 11:35:47	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 15868872
čas začetka učinkovanja 19.08.2013 11:35:47
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek OKRAJNO SODIŠČE V KOČEVJU
opr. št. postopka In 6/2012
dodatni opis:
se zaznauje izivršba za zavarovanje terjatve upnika v znesku 3.807,24 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa Okrajnega sodišča Kočevje, opr.št. I 4/2009 - sedaj In 6/2012 z dne 19.1.2012

ID pravice / zaznambe 19000588
čas začetka učinkovanja 18.09.2017 14:26:11
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 1578 ŽELJNE **parcela** 631/3 (ID 61139)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 2.899,82 EUR
obresti glej opis
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 15.11.2010
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 2.899,82 EUR s pp, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa Okrajnega sodišča v Kočevju, opr. št. I 165/2013 z dne 13.09.2017 v zvezi s sklepom Okrajnega sodišča v Kočevju, opr. št. I 165/2013-2 z dne 27.11.2013
imetnik:
1. matična številka: 1198459000
   firma / naziv: Javni štipendijski, razvojni, invalidski in preživninski sklad Republike Slovenije
   naslov: Dunajska cesta 020, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:
7379924

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
19000589	18.09.2017 14:26:11	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 19000589
čas začetka učinkovanja 18.09.2017 14:26:11
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek OKRAJNO SODIŠČE V KOČEVJU
opr. št. postopka I 165/2013
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Kočevju, opr. št. I 165/2013 z dne 13.09.2017 v zvezi s sklepom Okrajnega sodišča v Kočevju, opr. št. I 165/2013-2 z dne 27.11.2013

ID pravice / zaznambe 19382269
čas začetka učinkovanja 10.04.2018 15:52:32
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 1578 ŽELJNE **parcela** 631/3 (ID 61139)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 591,53 EUR
obresti glej opis
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 11.12.2005
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve upnika v znesku 591,53 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v sklepu o o zavarovanju Okrajnega sodišča Kočevje, opr.št. Z 27/2018 z dne 9.4.2018.
imetnik:
1. matična številka: 5067804000
   firma / naziv: JAVNO KOMUNALNO PODJETJE KOMUNALA KOČEVJE d.o.o.
   naslov: Tesarska ulica 010, 1330 Kočevje

zveza - ID osnovnega položaja:
7379924

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
19382270	10.04.2018 15:52:32	726 - zaznamba izvršljivosti terjatve

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

ID pravice / zaznambe 19382270
čas začetka učinkovanja 10.04.2018 15:52:32
vrsta pravice / zaznambe 726 - zaznamba izvršljivosti terjatve
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek OKRAJNO SODIŠČE V KOČEVJU
opr. št. postopka Z 27/2018
dodatni opis:
Zaznamuje se izvršljivost terjatve na podlagi sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča Kočevje, opr.št. Z 27/2018 z dne 9.4.2018.

ID pravice / zaznambe 19447977
čas začetka učinkovanja 16.05.2018 15:32:41
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 1578 ŽELJNE **parcela** 631/3 (ID 61139)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 2.789,50 EUR
obresti glej opis
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 14.11.2013
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 2.789,50 EUR s pp, ki je podrobneje opisana v izreku Sklepa Okrajnega sodišča v Kočevju, opr. št. I 230/2016 z dne 10.05.2018 v zvezi s sklepom o izvršbi Okrajnega sodišča v Kočevju, opr. št. I 23072016 z dne 17.10.2016
imetnik:
1. matična številka: 1198459000

firma / naziv: Javni štipendijski, razvojni, invalidski in preživninski sklad Republike Slovenije
naslov: Dunajska cesta 020, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:
7379924

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
19447978	16.05.2018 15:32:41	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 19447978
čas začetka učinkovanja 16.05.2018 15:32:41
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek OKRAJNO SODIŠČE V KOČEVJU
opr. št. postopka I 230/2016
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi Sklepa Okrajnega sodišča v Kočevju, opr. št. I 230/2016 z dne 10.05.2018 v zvezi s sklepom o izvršbi Okrajnega sodišča v Kočevju, opr. št. I 23072016 z dne 17.10.2016

ID pravice / zaznambe 19516402
čas začetka učinkovanja 18.06.2018 15:11:46
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 1578 ŽELJNE **parcela** 631/3 (ID 61139)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 99,31 EUR
obresti glej opis
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 17.04.2018
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 99,31 EUR s pp, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa Okrajnega sodišča v Kočevju, opr. št. I 89/2018 z dne 13.06.2018 v zvezi s sklepom o izvršbi Okrajnega sodišča v Kočevju, opr. št. I 89/2018 z dne 17.04.2018
imetnik:
1. matična številka: 5854814000
firma / naziv: REPUBLIKA SLOVENIJA
naslov: Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:
7379924

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
19516403	18.06.2018 15:11:46	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 19516403
čas začetka učinkovanja 18.06.2018 15:11:46
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek OKRAJNO SODIŠČE V KOČEVJU
opr. št. postopka I 89/2018
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Kočevju, opr. št. I 89/2018 z dne 13.06.2018 v zvezi s sklepom o izvršbi Okrajnega sodišča v Kočevju, opr. št. I 89/2018 z dne 17.04.2018

ID pravice / zaznambe 19555258
čas začetka učinkovanja 03.07.2018 08:42:47
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 1578 ŽELJNE **parcela** 631/1 (ID 1571839)
podatki o vsebini pravice / zaznambe

terjatev: 104,27 EUR
obresti glej opis
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 30.03.2015
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 104,27 EUR spp, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa Okrajnega sodišča v Kočevju, opr. št. I 74/2015 z dne 22.06.2018 v zvezi s sklepom Okrajnega sodišča v Kočevju, opr. št. I 74/2015-4 z dne 30.03.2015

imetnik:

1. matična številka: 5854814000
   firma / naziv: REPUBLIKA SLOVENIJA
   naslov: Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:
7379924

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
19555259	03.07.2018 08:42:47	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 19555259
čas začetka učinkovanja 03.07.2018 08:42:47
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek OKRAJNO SODIŠČE V KOČEVJU
opr. št. postopka I 74/2015
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Kočevju, opr. št. I 74/2015 z dne 22.06.2018 v zvezi s sklepom Okrajnega sodišča v Kočevju, opr. št. I 74/2015-4 z dne 30.03.2015

ID pravice / zaznambe 20165941
čas začetka učinkovanja 21.03.2019 15:28:49
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 1578 ŽELJNE **parcela** 631/1 (ID 1571839)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 210,43 EUR
obresti glej opis
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 21.09.2008
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve upnika v znesku 210,43 EUR s pp, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Kočevju, opr. št. Z 19/2019 in popravnega sklepa Z 19/2019 z dne 20.3.2019.

imetnik:

1. matična številka: 5063400000
   firma / naziv: Zavarovalnica Sava, zavarovalna družba, d.d.
   naslov: Ulica Eve Lovše 007, 2000 Maribor

zveza - ID osnovnega položaja:
7379924

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
20165942	21.03.2019 15:28:49	726 - zaznamba izvršljivosti terjatve

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

ID pravice / zaznambe 20165942
čas začetka učinkovanja 21.03.2019 15:28:49
vrsta pravice / zaznambe 726 - zaznamba izvršljivosti terjatve
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Kočevju
opr. št. postopka Z 19/2019

dodatni opis:
Zaznamba izvršljivosti terjatve je vpisana na podlagi sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Kočevju, opr. št. Z 19/2019 in popravnega sklepa Z 19/2019 z dne 20.3.2019.

ID pravice / zaznambe 24074190
čas začetka učinkovanja 26.07.2024 14:42:45
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 1578 ŽELJNE **parcela** 631/3 (ID 61139)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 11.775,69 EUR
obresti glej opis
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 14.11.2010
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 11.775,69 EUR s pp, ki je podrobneje opisana v izreku Sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Kočevju, opr. št. I 273/2024 z dne 26.07.2024
imetnik:
1. matična številka: 1198459000
   firma / naziv: Javni štipendijski, razvojni, invalidski in preživninski sklad Republike Slovenije
   naslov: Dunajska cesta 020, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:
7379924

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
24074191	26.07.2024 14:42:45	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 24074191
čas začetka učinkovanja 26.07.2024 14:42:45
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Kočevju
opr. št. postopka I 273/2024
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi Sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Kočevju, opr. št. I 273/2024 z dne 26.07.2024

ID pravice / zaznambe 24166693
čas začetka učinkovanja 26.07.2024 14:51:36
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 1578 ŽELJNE **parcela** 631/3 (ID 61139)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 3.406,02 EUR
obresti glej opis
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 14.03.2022
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 3.406,02 EUR s pp, ki je podrobneje opisana v izreku Sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Kočevju, opr. št. I 274/2024 z dne 26.07.2024
imetnik:
1. matična številka: 1198459000
   firma / naziv: Javni štipendijski, razvojni, invalidski in preživninski sklad Republike Slovenije
   naslov: Dunajska cesta 020, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:
7379924

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
24166694	26.07.2024 14:51:36	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe	24166694
čas začetka učinkovanja	26.07.2024 14:51:36
vrsta pravice / zaznambe	712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
organ, ki vodi postopek	Okrajno sodišče v Kočevju
opr. št. postopka	I 274/2024
dodatni opis:	
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi Sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Kočevju, opr. št. I 274/2024 z dne 26.07.2024	

REPUBLIKA
SLOVENIJA
VRHOVNO
SODIŠČE

Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 5.12.2024 - 17:16:39

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 1578 631/3

katastrska občina 1578 ŽELJNE **parcela** 631/3 (ID 61139)

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

Če je lastninska pravica na nepremičnini omejena z izvedeno pravico / zaznambo in nepremičnina, ki je predmet tega izpisa, pri tej izvedeni pravici / zaznambi ni glavna nepremičnina, glede morebitnih zemljiškoknjižnih zadev, o katerih še ni pravnomočno odločeno, za izbris te izvedene pravice / zaznambe, njen prenos ali vpis oziroma izbris sekundarne zaznambe pri tej izvedeni pravici / zaznambi, glej izpis za glavno nepremičnino (drugi in tretji odstavek 134. člena ZZK-1) ali izpis za to izvedeno pravico / zaznambo.

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 7379923
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/2
imetnik:
1. EMŠO: 1305970******
   osebno ime: Iztok Smolič
   naslov: Željne 012, 1330 Kočevje

omejitve:
Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini

ID osnovnega položaja: 7379924
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/2
imetnik:
1. EMŠO: 1707978******
   osebno ime: David Trebižan
   naslov: Željne 012, 1330 Kočevje

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
15868871	19.08.2013 11:35:47	401 - vknjižena hipoteka
19000588	18.09.2017 14:26:11	401 - vknjižena hipoteka
19382269	10.04.2018 15:52:32	401 - vknjižena hipoteka
19447977	16.05.2018 15:32:41	401 - vknjižena hipoteka
19516402	18.06.2018 15:11:46	401 - vknjižena hipoteka
19555258	03.07.2018 08:42:47	401 - vknjižena hipoteka
20165941	21.03.2019 15:28:49	401 - vknjižena hipoteka
24074190	26.07.2024 14:42:45	401 - vknjižena hipoteka
24166693	26.07.2024 14:51:36	401 - vknjižena hipoteka

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 15868871
čas začetka učinkovanja 19.08.2013 11:35:47
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 1578 ŽELJNE **parcela** 631/1 (ID 1571839)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 3.807,24 EUR
obresti zakonite zamudne obresti
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 19.12.2012
dodatni opis:
se vknjiži hipoteka za zavarovanje terjatve upnika v znesku 3.807,24 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa Okrajnega sodišča Kočevje, opr.št. I 4/2009 - sedaj In 6/2012 z dne 19.1.2012
imetnik:
1. matična številka: 5063361000
   firma / naziv: ADRIATIC SLOVENICA Zavarovalna družba d.d.
   naslov: Ljubljanska cesta 003A, 6000 Koper - Capodistria

zveza - ID osnovnega položaja:
7379924

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
15868872	19.08.2013 11:35:47	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 15868872
čas začetka učinkovanja 19.08.2013 11:35:47
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek OKRAJNO SODIŠČE V KOČEVJU
opr. št. postopka In 6/2012
dodatni opis:
se zaznauje izivršba za zavarovanje terjatve upnika v znesku 3.807,24 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa Okrajnega sodišča Kočevje, opr.št. I 4/2009 - sedaj In 6/2012 z dne 19.1.2012

ID pravice / zaznambe 19000588
čas začetka učinkovanja 18.09.2017 14:26:11
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 1578 ŽELJNE **parcela** 631/3 (ID 61139)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 2.899,82 EUR
obresti glej opis
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 15.11.2010
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 2.899,82 EUR s pp, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa Okrajnega sodišča v Kočevju, opr. št. I 165/2013 z dne 13.09.2017 v zvezi s sklepom Okrajnega sodišča v Kočevju, opr. št. I 165/2013-2 z dne 27.11.2013
imetnik:
1. matična številka: 1198459000
   firma / naziv: Javni štipendijski, razvojni, invalidski in preživninski sklad Republike Slovenije
   naslov: Dunajska cesta 020, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:
7379924

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
19000589	18.09.2017 14:26:11	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 19000589
čas začetka učinkovanja 18.09.2017 14:26:11
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek OKRAJNO SODIŠČE V KOČEVJU
opr. št. postopka I 165/2013
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Kočevju, opr. št. I 165/2013 z dne 13.09.2017 v zvezi s sklepom Okrajnega sodišča v Kočevju, opr. št. I 165/2013-2 z dne 27.11.2013

ID pravice / zaznambe 19382269
čas začetka učinkovanja 10.04.2018 15:52:32
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 1578 ŽELJNE **parcela** 631/3 (ID 61139)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 591,53 EUR
obresti glej opis
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 11.12.2005
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve upnika v znesku 591,53 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v sklepu o o zavarovanju Okrajnega sodišča Kočevje, opr.št. Z 27/2018 z dne 9.4.2018.
imetnik:
1. matična številka: 5067804000
   firma / naziv: JAVNO KOMUNALNO PODJETJE KOMUNALA KOČEVJE d.o.o.
   naslov: Tesarska ulica 010, 1330 Kočevje

zveza - ID osnovnega položaja:
7379924

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
19382270	10.04.2018 15:52:32	726 - zaznamba izvršljivosti terjatve

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

ID pravice / zaznambe 19382270
čas začetka učinkovanja 10.04.2018 15:52:32
vrsta pravice / zaznambe 726 - zaznamba izvršljivosti terjatve
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek OKRAJNO SODIŠČE V KOČEVJU
opr. št. postopka Z 27/2018
dodatni opis:
Zaznamuje se izvršljivost terjatve na podlagi sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča Kočevje, opr.št. Z 27/2018 z dne 9.4.2018.

ID pravice / zaznambe 19447977
čas začetka učinkovanja 16.05.2018 15:32:41
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 1578 ŽELJNE **parcela** 631/3 (ID 61139)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 2.789,50 EUR
obresti glej opis
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 14.11.2013
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 2.789,50 EUR s pp, ki je podrobneje opisana v izreku Sklepa Okrajnega sodišča v Kočevju, opr. št. I 230/2016 z dne 10.05.2018 v zvezi s sklepom o izvršbi Okrajnega sodišča v Kočevju, opr. št. I 23072016 z dne 17.10.2016
imetnik:
1. matična številka: 1198459000

firma / naziv: Javni štipendijski, razvojni, invalidski in preživninski sklad Republike Slovenije
naslov: Dunajska cesta 020, 1000 Ljubljana
zveza - ID osnovnega položaja:
7379924

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
19447978	16.05.2018 15:32:41	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 19447978
čas začetka učinkovanja 16.05.2018 15:32:41
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek OKRAJNO SODIŠČE V KOČEVJU
opr. št. postopka I 230/2016
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi Sklepa Okrajnega sodišča v Kočevju, opr. št. I 230/2016 z dne 10.05.2018 v zvezi s sklepom o izvršbi Okrajnega sodišča v Kočevju, opr. št. I 23072016 z dne 17.10.2016

ID pravice / zaznambe 19516402
čas začetka učinkovanja 18.06.2018 15:11:46
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 1578 ŽELJNE **parcela** 631/3 (ID 61139)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 99,31 EUR
obresti glej opis
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 17.04.2018
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 99,31 EUR s pp, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa Okrajnega sodišča v Kočevju, opr. št. I 89/2018 z dne 13.06.2018 v zvezi s sklepom o izvršbi Okrajnega sodišča v Kočevju, opr. št. I 89/2018 z dne 17.04.2018
imetnik:
1. matična številka: 5854814000
   firma / naziv: REPUBLIKA SLOVENIJA
   naslov: Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:
7379924

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
19516403	18.06.2018 15:11:46	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 19516403
čas začetka učinkovanja 18.06.2018 15:11:46
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek OKRAJNO SODIŠČE V KOČEVJU
opr. št. postopka I 89/2018
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Kočevju, opr. št. I 89/2018 z dne 13.06.2018 v zvezi s sklepom o izvršbi Okrajnega sodišča v Kočevju, opr. št. I 89/2018 z dne 17.04.2018

ID pravice / zaznambe 19555258
čas začetka učinkovanja 03.07.2018 08:42:47
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 1578 ŽELJNE **parcela** 631/1 (ID 1571839)
podatki o vsebini pravice / zaznambe

terjatev: 104,27 EUR
obresti glej opis
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 30.03.2015
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 104,27 EUR spp, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa Okrajnega sodišča v Kočevju, opr. št. I 74/2015 z dne 22.06.2018 v zvezi s sklepom Okrajnega sodišča v Kočevju, opr. št. I 74/2015-4 z dne 30.03.2015

imetnik:

1. matična številka: 5854814000
   firma / naziv: REPUBLIKA SLOVENIJA
   naslov: Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:
7379924

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
19555259	03.07.2018 08:42:47	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 19555259
čas začetka učinkovanja 03.07.2018 08:42:47
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek OKRAJNO SODIŠČE V KOČEVJU
opr. št. postopka I 74/2015
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Kočevju, opr. št. I 74/2015 z dne 22.06.2018 v zvezi s sklepom Okrajnega sodišča v Kočevju, opr. št. I 74/2015-4 z dne 30.03.2015

ID pravice / zaznambe 20165941
čas začetka učinkovanja 21.03.2019 15:28:49
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 1578 ŽELJNE **parcela** 631/1 (ID 1571839)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 210,43 EUR
obresti glej opis
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 21.09.2008
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve upnika v znesku 210,43 EUR s pp, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Kočevju, opr. št. Z 19/2019 in popravnega sklepa Z 19/2019 z dne 20.3.2019.

imetnik:

1. matična številka: 5063400000
   firma / naziv: Zavarovalnica Sava, zavarovalna družba, d.d.
   naslov: Ulica Eve Lovše 007, 2000 Maribor

zveza - ID osnovnega položaja:
7379924

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
20165942	21.03.2019 15:28:49	726 - zaznamba izvršljivosti terjatve

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

ID pravice / zaznambe 20165942
čas začetka učinkovanja 21.03.2019 15:28:49
vrsta pravice / zaznambe 726 - zaznamba izvršljivosti terjatve
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Kočevju
opr. št. postopka Z 19/2019

dodatni opis:
Zaznamba izvršljivosti terjatve je vpisana na podlagi sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Kočevju, opr. št. Z 19/2019 in popravnega sklepa Z 19/2019 z dne 20.3.2019.

ID pravice / zaznambe 24074190
čas začetka učinkovanja 26.07.2024 14:42:45
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 1578 ŽELJNE **parcela** 631/3 (ID 61139)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 11.775,69 EUR
obresti glej opis
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 14.11.2010
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 11.775,69 EUR s pp, ki je podrobneje opisana v izreku Sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Kočevju, opr. št. I 273/2024 z dne 26.07.2024
imetnik:
1. matična številka: 1198459000
   firma / naziv: Javni štipendijski, razvojni, invalidski in preživninski sklad Republike Slovenije
   naslov: Dunajska cesta 020, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:
7379924

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
24074191	26.07.2024 14:42:45	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 24074191
čas začetka učinkovanja 26.07.2024 14:42:45
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Kočevju
opr. št. postopka I 273/2024
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi Sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Kočevju, opr. št. I 273/2024 z dne 26.07.2024

ID pravice / zaznambe 24166693
čas začetka učinkovanja 26.07.2024 14:51:36
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 1578 ŽELJNE **parcela** 631/3 (ID 61139)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 3.406,02 EUR
obresti glej opis
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 14.03.2022
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 3.406,02 EUR s pp, ki je podrobneje opisana v izreku Sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Kočevju, opr. št. I 274/2024 z dne 26.07.2024
imetnik:
1. matična številka: 1198459000
   firma / naziv: Javni štipendijski, razvojni, invalidski in preživninski sklad Republike Slovenije
   naslov: Dunajska cesta 020, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:
7379924

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
24166694	26.07.2024 14:51:36	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe	24166694
čas začetka učinkovanja	26.07.2024 14:51:36
vrsta pravice / zaznambe	712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
organ, ki vodi postopek	Okrajno sodišče v Kočevju
opr. št. postopka	I 274/2024
dodatni opis:	
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi Sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Kočevju, opr. št. I 274/2024 z dne 26.07.2024	

SKUPNA OBČINSKA UPRAVA
ENOTNOST OBČIN

Številka: 3501-876/2024-417-2
Veza: I 273/2024
Datum: 12. 09. 2024

Na podlagi 179. člena Zakona o splošnem upravnem postopku (Ur. l. RS, št. 24/06-ZUP-UPB2, 105/06-ZUS-1, 126/07, 65/08, 8/10 in 82/13) in 279. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3) (Ur. l. RS, št. 199/21) izdaja Skupna občinska uprava enotnost občin, Ljubljanska cesta 26, 1330 Kočevje na vlogo stranke **OKRAJNO SODIŠČE V KOČEVJU, LJUBLJANSKA CESTA 26, 1330 KOČEVJE,** za območje občine Kočevje, naslednjo

LOKACIJSKO INFORMACIJO za namen pravnega posla

Iz Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Občine Kočevje (Ur. l. RS, št. 71/16, 64/18, 81/22) je razvidno sledeče:

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

- katastrska občina:

  1578-ŽELJNE

- številka zemljiške parcele / parcel:

  631/1, 631/2

2. NAMENSKA RABA PROSTORA

- oznaka prostorske enote:

  Zemljišče s parc. št. 631/1, 631/2 se nahaja v enoti urejanja prostora (EUP): ŽE-1;

- osnovna namenska raba:

  območja stavbnih zemljišč - zemljišča s parc. št. 631/1, 631/2

- podrobnejša namenska raba:

  SKs - površine podeželskega naselja; - zemljišča s parc. št. 631/1, 631/2

3. VELJAVNI PROSTORSKI AKTI IN PROSTORSKI AKTI V PRIPRAVI

☒ Občinski prostorski načrt občine:

Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Kočevje (Ur.l. RS, št. 71/2016 (z dne 15.11.2016), 64/2018 (z dne 28.9.2018), 81/2022 (z dne 10.6.2022), 52/2024 - sklep o tehnični posodobitvi (z dne 21.6.2024))

☐ Prostorski ureditveni pogoji:

/

☐ Občinski podrobni prostorski načrt:

/

☐ Državni lokacijski načrt:

/

☐ Za zemljiško parcelo velja državni prostorski izvedbeni akt in občina namenske rabe prostora še ni določila v skladu z njim
Št. parcele: /
Pravna podlaga: /

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

- *program priprave prostorskega akta:
- faza priprave/ morebiten rok sprejema:
- morebitni drugi podatki glede priprave prostorskih aktov:

4. ZAČASNI UKREPI

☐ prepoved spreminjanja meje parcele z združitvijo ali delitvijo parcel, komasacijo ali izravnavo meje

☐ prepoved izdaje gradbenih in drugih dovoljenj, vezanih na gradnjo in uporabo objektov, ali prepoved izvajanja drugih gradbenih posegov

☐ prepoved urejanja trajnih nasadov ali izvajanja negradbenih posegov v prostor

☐ prepoved spreminjanja izvedbene regulacije prostora v občinskih prostorskih izvedbenih aktih (v primeru DPN)

5. PREDKUPNA PRAVICA

☐ Zemljiška parcela se nahaja v območju predkupne pravice občine

Pravna podlaga

Na navedeni parceli ne obstaja predkupna pravica Občine Kočevje po določbah 199. člena Zakona o urejanju prostora - ZUreP-3 (Ur. l. RS, št. 199/21) ter 62. člena Zakona o varstvu kulturne dediščine (Ur. l. RS, št. 16/08, 123/08, 8/11 - ORZVKD39, 90/12, 111/13, 32/16 in 21/18 - ZNOrg).

☐ Zemljiška parcela se nahaja v območju predkupne pravice države, ki je bila ustanovljena v skladu z zakonom, ki ureja urejanje prostora
Št. parcele: /
Pravna podlaga:

/

6. RAZVOJNA STOPNJA NEPOZIDANEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA IN OBMOČJE PLAČEVANJA TAKSE

Oznaka in naziv razvojne stopnje zemljišča:

/

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

Št. parcele: /

Pravna podlaga: /

7. SOGLASJE ZA SPREMINJANJE MEJE PARCELE

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

Št. parcele: /

Pravna podlaga: /

☐ vlagatelj tega podatka ni zahteval

8. PRAVNI REŽIMI

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

- vrsta varovanega območja:

  - kulturna dediščina: Željne - Vas (EŠD: 22988);
  - ekološko pomembno območje (EPO): Osrednje območje življenjskega prostora velikih zveri (ID: 80000);

- predpis oziroma akt o zavarovanju:

  - Zakon o varstvu kulturne dediščine (Ur. l. RS, št. 16/08, 123/08, 8/11 - ORZVKD39, 90/12 in 111/13)
  - Pravilnik o registru kulturne dediščine (Ur. l. RS, št. 66/2009)
  - Uredba o ekološko pomembnih območjih (Ur. l. RS, št. 48/04, 33/13, 99/13)

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

- vrsta varovalnega pasu:

  - varovalni pas kanalizacije - fekalni vod;
  - varovalni pas vodovoda - terciarno omrežje;
  - varovalni pas prometnega omrežja - LC - lokalna cesta;

- širina varovalnega pasu:

  fekalni vod (1,5 m), merjeno na vsako stran od osi voda;
  terciarno omrežje (1,5 m), merjeno na vsako stran od osi voda;
  LC - lokalna cesta (10 m), merjeno od zunanjega roba cestnega sveta;

8.3. Vrsta varovanja oziroma omejitve:

- kulturna dediščina: Željne - Vas (EŠD: 22988);

SELAN MOJCA.
Sodni izvedenec in cenilec za gradbeništvo splošno
Banja Loka 7a
1336 KOSTEL

tel. 01 894 22 63;
GSM 041 695-430
e-mail: sm.selan@siol.net

Okrajno sodišče v Kočevju

Ljubljanska cesta 26
1330 Kočevje

Zadeva : Cenitev na osnovi sklepa **I 273/2027** s pristopom I 274/2024z dne 04.07.2024 na osnovi sklepa Okrajnega sodišča v Kočevju – v izvršilni zadevi, nepremičnine , ki stoji na parc. št. 631/1, 631/2 in 631/3, k.o. Željne – Kočevje in sicer stavbe 1578-872 do ½. In stavba 1578-951 do 1/2
Datum : 10.12.2024

Na osnovi sklepa Okrajnega sodišča v Kočevju v izvršilni zadevi opr.št. I 273/2024 s pristopom I274/2024 z dne 13.09.2024 zaradi ugotovitve tržne vrednosti nepremičnin ID znak 1578 631/3, 1578 631/1 in 1578 631/2 , k. o. Željne, upnika Javni štipendijski, razvojni in preživninski sklad Republike Slovenije, Dunajska cesta 20, 1000 Ljubljana, zoper dolžnika David Trebižan, Željne 12, Kočevje vam posredujem tržno cenitev nepremičnine.

V prilogi pošiljam račun št. 10/24 za opravljeno storitev.

Lep pozdrav !

Mojca SELAN

SODNI CENILEC ZA GRADBENIŠTVO - GRADBENIŠTVO SPLOŠNO
MOJCA
Banja Loka 7A
VAS