

BOŠTJAN GABRIJAN, dipl. inž. grad.  
Travniška ulica 15  
2310 SLOVENSKA BISTRICA

---

SODNI CENILEC ZA GRADBENIŠTVO – NEPREMIČNINE

## **CENITVENO POROČILO**

### **OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNIN**

TURISTIČNO REKREACIJSKI CENTER GAJ-PRAGERSKO (STRELSKI CENTER GAJ)  
S PRIPADAJOČIM DELOM STAVBNIH ZEMLJIŠČ K.O. 2661 GAJ PARCELA 581/1 TER 581/2

**OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNIN**

TURISTIČNO REKREACIJSKI CENTER GAJ-PRAGERSKO (STRELSKI CENTER GAJ)  
S PRIPADAJOČIM DELOM STAVBNIH ZEMLJIŠČ K.O. 2661 GAJ PARCELA 581/1 TER 581/2

NAROČNIK:	OKRAJNO SODIŠČE SLOVENSKA BISTRICA
ŠTEVILKA ZADEVE:	I 148/2023
DOLŽNIK:	INTER EXPO D.O.O., SLOVENJA VAS 75, HAJDINA
NAMEN:	OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNIN
IZDELAL:	BOŠTJAN GABRIJAN, sodni cenilec za gradbeništvo - nepremičnine
DATUM OGLEDA:	21. 8. 2024
VREDNOST NA DAN:	21. 8. 2024
DATUM CENITVE:	27. 8. 2024

**POVZETEK**

1/ Predmet cenitvenega poročila je ocena tržne vrednosti nepremičnin, ki v naravi predstavljajo Turistično rekreacijski center Gaj-Pragersko s stavbnim delom zemljišč k.o. 2661 Gaj parcela 581/1 ter 581/2.

2/ Lastnik obravnavanih nepremičnin in z njimi povezanih nepremičninskih pravic je Inter expo, inženiring, storitve, agencija, razvoj, proizvodnja in trgovina d.o.o, Slovenja vas 75, 2288 Hajdina.

3/ Naročnik pisnega poročila o oceni tržne vrednosti nepremičnin je Okrajno sodišče Slovenska Bistrica, Kolodvorska ulica 10, 2310 Slov. Bistrica.

4/ Namen izdelave cenitvenega poročila je ocena tržne vrednosti nepremičnin za potrebe nadaljnjih sodnih postopkov. Cenitev se izdelava v skladu z veljavnimi mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti nepremičnin.

5/ Tržna vrednost je ocenjen 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, pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

6/ Pri oceni tržne vrednosti je bila upoštevana tako lokacija, namembnost, velikost ter stanje obravnavanih nepremičnin, kakor tudi raba in oblika zemljišč. Obravnavane nepremičnine predstavljajo specifično ter tržno manj zanimivo nepremičnino.

7/ Pri oceni tržne vrednosti sem preveril primernost uporabe vseh pristopov ocenjevanja vrednosti nepremičnin (način tržnih primerjav, na donosu zasnovan način ter nabavnovrednostni način).

8/ V obravnavanem primeru sem za oceno tržne vrednosti uporabil način tržnih primerjav ter nabavnovrednostni način.

9/ Prodaja nepremičnin po delih ali sklopih ni možna, saj obravnavane nepremičnine predstavljajo zaključeno celoto, tako, da ocena tržne vrednosti po posameznih parcelah ni smiselna, saj obravnavane nepremičnine predstavljajo objekte in zemljišča, ki samostojno niso funkcionalni.

10/ Ocena vrednosti po posameznih parcelah ni možna, saj sta obravnavani nepremičnini med seboj odvisni, ter jih ni možno ocenjevati ločeno.

11/ Zmanjšanje vrednosti nepremičnin zaradi vknjiženih služnosti, stvarnih bremen ter drugih pravic se upošteva v samem postopku določanja tržne vrednosti nepremičnin.

12/ Končno oceno tržne vrednosti obravnavanih nepremičnin sem uskladil kot približno srednjo vrednost, ki sem jo dobil po obeh načinih ocenjevanja, saj sem pri izvedbi posamezne ocene vrednosti imel na razpolago podobno kvalitetne podatke.

13/ V skladu z opravljenimi analizami trga nepremičnin, izvedenimi načini ocenjevanja vrednosti, ter upoštevanjem predpostavk in omejitev ocenjujem, da znaša;

**OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNIN**

TURISTIČNO REKREACIJSKI CENTER GAJ-PRAGERSKO (STRELSKI CENTER GAJ)  
S PRIPADAJOČIM DELOM STAVBNIH ZEMLJIŠČ K.O. 2661 GAJ PARCELA 581/1 TER 581/2  
**3.750.000,00 EUR**

Sodni cenilec za gradbeništvo – nepremičnine  
Boštjan Gabrijan



## KAZALO

<b>1.0 SPLOŠNI PODATKI</b>	<b>6</b>
1.1 PREDMET CENITVE	6
1.2 NAROČNIK CENITVE	6
1.3 NAMEN CENITVE	6
1.4 IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNIN	6
1.5 STANDARD TRŽNE VREDNOSTI	7
1.6 UPOŠTEVANI ZAKONI IN PREDPISI TER VIRI PODATKOV	7
1.7 UPOŠTEVANI POGOJI	8
<b>2.0 OMEJITVENI POGOJI IN POSTOPEK DELA</b>	<b>8</b>
2.1 SPLOŠNI OMEJITVENI POGOJI	8
2.2 SPECIFIČNI OMEJITVENI POGOJI	8
2.3 OCENA VREDNOSTI	9
2.4 POSTOPEK DELA	9
<b>3.0 ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN</b>	<b>10</b>
3.1 TRG NEPREMIČNIN	10
3.2 GIBANJE CEN NEPREMIČNIN	11
<b>4.0 PREDMET OCENJEVANJA</b>	<b>17</b>
4.1 PODATKI O ZEMLJIŠČIH IN LOKACIJI	17
4.2 PODATKI O OBJEKTIH	20
<b>5.0 OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNIN</b>	<b>29</b>
5.1 NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV	29
5.2 NABAVNOVREDNOSTNI NAČIN	30
<b>6.0 ZAKLJUČEK</b>	<b>35</b>
6.1 ANALIZA PRISTOPOV	35
6.2 KONČNA USKLADITEV VREDNOSTI	36
<b>7.0 IZJAVA CENILCA</b>	<b>36</b>
<b>8.0 PRILOGE</b>	<b>37</b>
8.1 PODATKI O NEPREMIČNINAH – GURS	37
8.2 ZEMLJIŠKO KNJIŽNA IZPISA	59

## 1.0 SPLOŠNI PODATKI

### 1.1 PREDMET CENITVE

Predmet cenitvenega poročila je ocena tržne vrednosti nepremičnin, ki v naravi predstavljajo Turistično rekreacijski center Gaj-Pragersko s stavbnim delom zemljišč k.o. 2661 Gaj parcela 581/1 ter 581/2.

### 1.2 NAROČNIK CENITVE

Naročnik pisnega poročila o oceni tržne vrednosti nepremičnin je Okrajno sodišče Slovenska Bistrica, Kolodvorska ulica 10, 2310 Slov. Bistrica.

### 1.3 NAMEN CENITVE

Oceniti tržno vrednost nepremičnin v skladu z veljavnimi mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti, ki bo služila naročniku cenitve za potrebe nadaljnjih sodnih postopkov.

### 1.4 IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNIN

Turistično rekreacijski center Gaj-Pragersko obsega sedem strelišč za devet različnih disciplin s spremljajočimi objekti. Strelski center je opremljen z najsodobnejšo opremo za izvajanje in nadzor treningov in tekmovanj, ter je namenjen športni vadbi in velikim mednarodnim športnim prireditvam v športnem streljanju. Turistično rekreacijski center Gaj-Pragersko ima status civilnega strelišča in je primerno za organizacijo velikih družabnih prireditev, konferenc in izobraževalnih seminarjev.

Poslovni objekt zgrajen leta 2004 lahko sprejme 1.100 obiskovalcev. Ko se v dvorano postavijo mize je kapaciteta objekta 900 ljudi. V dvorani je restavracija, športna trgovina, info desk, poslovni prostori, konferenčna dvorana in skladišča. Dvorana je opremljena z najsodobnejšo audio in video opremo, pomičnimi zavesami, osebnimi računalniki z uporabo interneta ter ozvočenjem. Ob poslovnem objektu se nahaja večnamenska dvorana, ter zunanja strelišča, kjer so tekmovališča za zračno puško, malokalibrsko orožje in pištolo. V sklopu centra se nahaja tudi gostinsko-bivalni objekt, etažnosti P+M. V pritličju objekta se nahajajo gostinski ter večnamenski prostori, v mansardi pa dve ločeni garsonjeri in večnamenski prostor. Objekt je slabše vzdrževan ter trenutno ni v uporabi.

Obravnavan del stavbnih zemljišč predstavlja delno pozidana zemljišča in zunanje površine za streljanja ne glinaste golobe (trap), ter zunanja delno pokrita strelišča za zračno puško, malokalibrsko orožje in pištolo. Zemljišči kot celota sta večje velikosti ter popolnoma ravninski.

Dostop do strelskega centra je iz asfaltirane krajevne ceste. Lokacija je glede na sedanjo namembnost (strelišče) solidna, glede nadaljnjega razvoja v smislu sodobnega centra z apartmajskim naseljem, hotelom, golf igriščem,... pa slaba, saj se strelski center nahaja na degradiranem območju v neposredni bližini odlagališča komunalnih odpadkov Pragersko.

Neto tlorisna površina objektov - izmere

Objekti	Neto tlorisna površina (m <sup>2</sup> )
Poslovni objekt, številka stavbe 577	1.060,50
Večnamenski objekt, številka stavbe 621	3.127,60
Zunanje delno pokrito strelišče, št. stavbe 625, parcela 581/2	1.320,00
Gostinsko-bivalni objekt, številka stavbe 200	259,40
<b>Skupaj (NTP):</b>	<b>5.767,50</b>

## Raba ter velikost zemljišč - GURS

K.o.	Parcela	Dejanska raba	Namenska raba	Površina (m²)	V naravi
Gaj	581/1	kmetijska zemljišča pozidana zemljišča tloris stavbe vodna zemljišča	površine za oddih, rekreacijo in šport druga kmetijska zemljišča najboljša kmetijska zemljišča	6.846  25.223  3.964	strelni center
Gaj	581/2	kmetijska zemljišča pozidana zemljišča tloris stavbe vodna zemljišča	površine za oddih, rekreacijo in šport druga kmetijska zemljišča najboljša kmetijska zemljišča	13.332  3.428  21.332	strelni center
<b>Skupaj</b>				<b>74.125</b>	

## Upoštevana raba ter velikost zemljišč – GURS

K.o.	Parcela	Dejanska raba	Namenska raba	Površina (m²)	V naravi
Gaj	581/1	kmetijska zemljišča pozidana zemljišča tloris stavbe vodna zemljišča	površine za oddih, rekreacijo in šport	6.846	strelni center
Gaj	581/2	kmetijska zemljišča pozidana zemljišča tloris stavbe vodna zemljišča	površine za oddih, rekreacijo in šport	13.332	strelni center
<b>Skupaj</b>				<b>20.178</b>	

## Lastništvo nepremičnin

Naziv	Naslov	Matična št.	Delež	Status
Inter expo d.o.o.	Slovenja vas 75, 2288 Hajdina	1227335000	1/1	lastnik

## 1.5 STANDARD TRŽNE VREDNOSTI

Tržna vrednost predstavlja ocenjen 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, pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

## 1.6 UPOŠTEVANI ZAKONI IN PREDPISI TER VIRI PODATKOV

- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti nepremičnin MSOV,
- Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti (Ur. l. RS, št. 106/2010, 2/2015),
- Slovenski poslovno-finančni standardi ocenjevanja (SPS 2, Ur. l. RS, št. 56/2001, 46/2009),
- Uredba o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Ur. l. RS, št. 84/2007, 94/2007, 55/2009),
- Zakon o revidiranju, Zrev-2 (Ur. l. RS, št. 65/2008),
- Stvarnopravni zakonik (Ur. l. RS, št. 87/2002, 18/2007),
- Nepremičninski informator, Vestnik za sodne izvedence in cenilce ter druga literatura,
- priporočila DICM in SICGRAS,
- podatki na spletu ter podatki o transakcijah pri različnih agencijah ([www.gu.gov.si](http://www.gu.gov.si), [www.slonep.net](http://www.slonep.net)),
- lastni podatki o podobnih transakcijah z primerljivimi nepremičninami,
- objektivna presoja na osnovi izkušenj pri vrednotenju nepremičnin,

- podatki gradbene operative ter
- ogled na kraju samem.

### 1.7 UPOŠTEVANI POGOJI

- Lastništvo nepremičnin, površino zemljišč in rabo sem povzel iz portala Geodetske uprave RS, ter podatkov zemljiške knjige.
- Iz podatkov GURS-a izhaja, da obravnavani zemljišči po namenski rabi predstavljata večinoma kmetijski zemljišči ter delno površine za oddih, rekreacijo in šport.
- Predmet ocene tržne vrednosti je samo stavbni del zemljišč s pripadajočimi objekti.
- Velikost, stanje in namembnost objektov sem povzel na podlagi ogleda, predhodno izdelanega cenitvenega poročila z dne 27. 2. 2020, podatkov GURS-a ter lastnika.
- Ugotavlja se, da je za Turistično rekreacijski center Gaj-Pragersko izdano gradbeno dovoljenje št. 351-507/2010/18 z dne 14. 1. 2011.
- Ugotavlja se, da je na strehi večnamenske dvorane postavljena sončna elektrarna, prav tako pa lastnik razpolaga s študijo izvedbe sončne elektrarne na območju streškega centra moči 12,44 MWp.
- Na podlagi ZK izpisov se ugotavljajo ostala pravna dejstva v zvezi z obravnavanimi nepremičninami.

## 2.0 OMEJITVENI POGOJI IN POSTOPEK DELA

### 2.1 SPLOŠNI OMEJITVENI POGOJI

Poročilo je izdelano ob upoštevanju naslednjih splošnih omejitvenih pogojev:

- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, so povzeti iz virov, za katere ocenjevalec meni, da so zanesljivi; ocenjevalec ni odgovoren za pravilnost podatkov navedenih virov.
- Naročnik in njegovi predstavniki so zagotovili, da so informacije in podatki, ki so jih posredovali ocenjevalcu, popolni in točni; z moje strani so preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri.
- Posredovanje tega poročila ali njegove kopije ne nosi s seboj pravice javne objave dela ali celote tega poročila, niti ne sme biti uporabljeno za noben namen s strani koga drugega brez pisne privolitve naročnika ali ocenjevalca.
- Ocenjevalec ni dolžan pričati pred sodiščem ali sodelovati na sestankih v zvezi z vsebino tega poročila, razen če je to posebej predhodno dogovorjeno.
- Ocenjevalec ni dolžan spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačni pogoji ali okoliščine od tistih, ki so veljale na dan ocenjevanja, razen če se o tem ne dogovori.

### 2.2 SPECIFIČNI OMEJITVENI POGOJI

Poročilo je izdelano ob upoštevanju naslednjih specifičnih omejitvenih pogojev:

- Ocena vrednosti velja za čas, ki je naveden v poročilu, in to samo za predmet ter namen, ki sta navedena v poročilu.
- Ocena vrednosti ne predstavlja nasveta v zvezi z investiranjem in se zato tudi ne sme smatrati tako.
- Poročilo o oceni vrednosti v sedanjih razmerah ni akt, ki bi ga moral naročnik oz. lastnik nepremičnine obvezno upoštevati in ga ne obvezuje k sklenitvi prodajne pogodbe za ceno, ki bi bila identična z ocenjeno vrednostjo. Poročilo o oceni vrednosti je zgolj informacija o vrednosti stvari.



- Potrebno je razumeti, da dejanska cena, dosežena v transakciji, ki vključuje ocenjevano nepremičnino, lahko odstopa od ocenjene tržne vrednosti zaradi različnih vzrokov, kot so motivacija obeh strank, pogajalske sposobnosti strank, struktura (npr. finančna) transakcije in drugih vzrokov specifičnih za transakcijo.
- Vrednost nepremičnine je ocenjena na stanje v času ogleda ob predpostavki, da je nepremičnina bremen, stvari in oseb prosta. Višino eventualno vpisanih hipotek in njihovo časovno dimenzijo ne ugotavljam.
- Predpostavljam, da gre za odgovorno lastništvo in odgovorno upravljanje z nepremičnino, ki je predmet ocenjevanja.
- Veljajo samo originalno podpisani in žigosani izvodi cenitvenega poročila.

## 2.3 OCENA VREDNOSTI

Pri izvedbi ocene vrednosti sem upošteval Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti (Ur. l. RS, št. 106/2010, 2/2015). V skladu z omenjeno Hierarhijo so osnovna podlaga za izvedbo ocene vrednosti Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, ki predpisujejo tri osnovne načine ocenjevanja vrednosti:

- Način tržnih primerjav je način za ocenjevanje vrednosti, s katerim primerjamo pretekle prodaje (ali ponudbe) primerljivih nepremičnin z obravnavano. V okviru tega načina uporabimo metodo neposredne primerjave prodaj (ali ponudb) podobnih nepremičnin, ter s temi postopki primerjanja ugotavljamo oceno vrednosti obravnavane nepremičnine.
- Na donosu zasnovan način (dohodkovni pristop) temelji na predpostavki, da je vrednost obravnavane nepremičnine enaka kapitalizirani sedanji vrednosti njenega bodočega donosa. Kapitalizacija povezuje donos in vrednost s pretvorbo zneska donosa v oceno vrednosti s pomočjo mere kapitalizacije (pri metodi direktne kapitalizacije) ali diskontne stopnje (pri metodi diskontiranega denarnega toka).
- Nabavnovrednostni način (stroškovni pristop) temelji na načelu substitucije in sicer na dejstvu, da obveščen kupec za nepremičnino ne bo pripravljen plačati več, kot znaša strošek gradnje nadomestne nepremičnine z enako uporabnostjo. Za to metodo je potrebno oceniti tekoče reprodukcijske stroške (oz. nadomestitvene stroške) novega objekta; od te vrednosti se odštejejo stroški za odpravo pomanjkljivosti (fizično, funkcionalno in ekonomsko zastaranje) in doda vrednost nezazidanega stavbnega zemljišča.

## 2.4 POSTOPEK DELA

Pri izvedbi ocenjevanja vrednosti sem izvedel naslednje aktivnosti:

- opravil sem pregled dokumentacije in informacij v zvezi z obravnavano nepremičnino,
- opravil sem ogled nepremičnine, ki je predmet ocene vrednosti,
- preučil sem vse omejitve, ki se nanašajo na nepremičninske pravice za obravnavano nepremičnino,
- preučil sem vpliv, ki ga ima na uporabo in vrednost nepremičnin veljavni predpisi o uporabi zemljišč, razumno verjetne spremembe veljavnih predpisov o uporabi zemljišč, razmere na trgu nepremičnin, fizično prilagodljivost nepremičnin, predvidene spremembe v soseski in najboljšo uporabo,
- vrednost zemljišča sem ocenjeval, kot če bi bilo prazno in na voljo za to, da z razvojem postane kar najbolj uporabno,
- vrednost izboljšav objektov sem ocenjeval na podlagi njihovega dejanskega prispevka k vrednosti zemljišča.

Pri izvedbi ocenjevanja vrednosti sem zbral, preveril, analiziral ter uskladi:

- ustrezno ugotovljene opisane podatke o primerljivih prodajah, ki so primerni za ocenjevanje vrednosti,

- primerljive podatke o prihodkih od najemnin, ki so primerni za ocenjevanje tržne najemnine za obravnavano nepremičnino,
- primerljive podatke o poslovnih odhodkih, ki so primerni za ocenjevanje poslovnih odhodkov za obravnavano nepremičnino,
- primerljive podatke, ki so primerni za ocenjevanje stopnje kapitalizacije,
- primerljive podatke o stroških, ki so primerni za ocenjevanje stroškov novega objekta oziroma izboljšav,
- primerljive podatke, ki so primerni za ocenjevanje razlike med stroški novega objekta in sedanjo vrednostjo objekta.

Upošteval in analiziral sem vse vplive na vrednost, ki ga ima združevanje različnih sestavin na vrednost celotne nepremičnine in se izogibal ocenjevanju vrednosti celote le na podlagi seštevanja posameznih vrednosti različnih sestavin nepremičnine.

Opravi sem analizo najgospodarnejše uporabe zemljišča na obravnavani lokaciji. Najgospodarnejša uporaba je najverjetnejša uporaba premoženja, ki je fizično možna, ustrezno utemeljena, zakonsko dopustna, finančno izvedljiva in posledica tega je najgospodarnejša uporaba premoženja, katerega vrednost se ocenjuje.

### **3.0 ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN**

Pri ocenjevanju obravnavanih nepremičnin in z njimi povezanih nepremičninskih pravic sem opravil analizo nepremičninskega trga, ki mi je dala osnovne podatke in kazalce o cenah nepremičnin v Sloveniji in regiji v kateri je locirana obravnavana nepremičnina, ter nakazala trende njihovega gibanja.

#### **3.1 TRG NEPREMIČNIN**

Trg nepremičnin v Sloveniji je specifičen predvsem zaradi majhnega geografskega obsega ter velikih gospodarskih razlik med regijami. Spremembe v gospodarstvu ter spremembe zakonodaje v Sloveniji, pa zaradi majhnosti prostora precej vplivajo tudi na trg nepremičnin.

#### **Obseg ter vrednost prometa z nepremičninami**

V letu 2023 se je na slovenskem nepremičninskem trgu že drugo leto nadaljeval trend upadanja števila kupoprodaj nepremičnin, medtem ko so cene še naprej rasle.

Predvsem na zmanjšanje števila kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin je v veliki meri vplival dvig obrestnih mer in posledično zmanjšanje povpraševanja po stanovanjskih posojilih. Število tržnih prodaj stanovanj v večstanovanjskih stavbah se je lani na ravni države zmanjšalo za 15 do 20 odstotkov, število prodaj stanovanjskih hiš pa za 20 do 25 odstotkov. V primerjavi z letom 2021 se je število prodaj stanovanj in hiš tako zmanjšalo za 25 do 30 odstotkov.

Zmanjšanje števila kupoprodaj poslovnih nepremičnin (pisarniški prostori, trgovski, storitveni in gostinski lokali) je bilo še nekoliko večje kot s stanovanjskimi nepremičninami, saj se je število transakcij v lanskem letu zmanjšalo za 20 do 25 odstotkov, v primerjavi z letom 2021 pa za 30 do 35 odstotkov.

Najbolj izrazit je v zadnjih dveh letih trend upadanja zemljišč za gradnjo stavb. V primerjavi z letom 2022 se je število prodaj zazidljivih zemljišč lani zmanjšalo za 20 do 25 odstotkov, medtem ko je bilo v primerjavi z letom 2021 manjše že za 40 odstotkov. Tak upad gre po eni

strani pripisati visokim cenam zemljišč in visokim gradbenim stroškom, po drugi strani pa pomanjkanju ponudbe primernih zemljišč v večjih mestih, predvsem pa v Ljubljani in na Obali.

Rast cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo v letu 2023 sicer ni bila tako izrazita kot v rekordnem letu 2022, a kljub temu razmeroma visoka. Na ravni države so cene stanovanjskih hiš zrasle za 9 odstotkov, cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah pa za 6 odstotkov, medtem ko so cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb zrasle za 8 odstotkov. V zadnjih petih letih so tako cene stanovanj zrasle že za 60 odstotkov, cene hiš za 46 odstotkov in zemljišč za stanovanjsko gradnjo za 54 odstotkov.

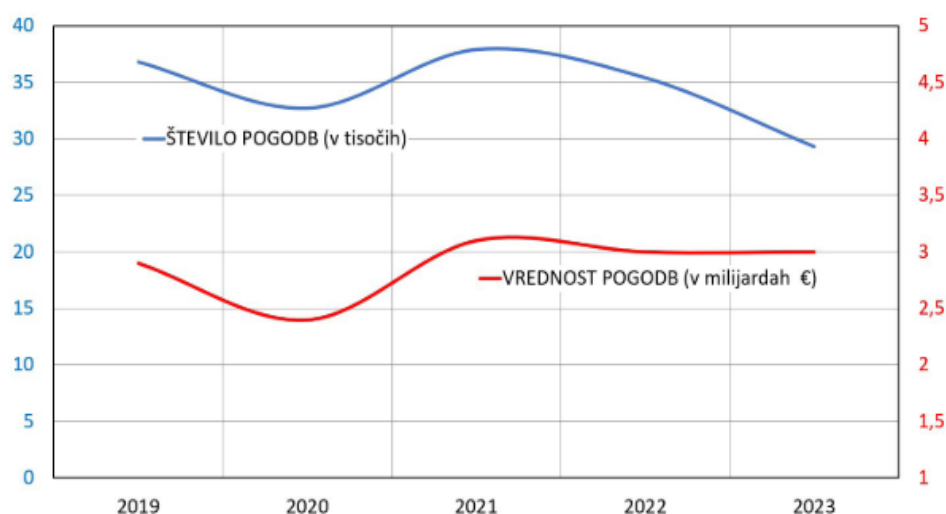
Ob upadanju števila transakcij, rekordnih cenah nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo se zdi, da smo že dosegli vrh nepremičninskega cikla in prehajamo v fazo upočasnitve oziroma ohlajanja trga na ravni celotne države. Visoke cene in obrestne mere še naprej zmanjšujejo plačilno sposobno povpraševanje prebivalstva in tudi investicijsko povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah, zato je pričakovati zmanjševanje števila nepremičninskih transakcij tudi v letošnjem letu. Če se bo upadanje števila transakcij s stanovanjskimi nepremičninami z nezmanjšano močjo nadaljevalo tudi letos, bomo lahko govorili o novi krizi nepremičninskega trga.

Pričakovati je tudi, da se bo visoka rast cen stanovanjskih nepremičnin letos še zmanjšala. Ponekod lahko pride do stagnacije ali celo rahlega upada cen stanovanj, predvsem na sekundarnem trgu. Zaradi premajhne ponudbe novih stanovanj in zazidljivih zemljišč v največjih mestih, predvsem v Ljubljani, ki narekuje trende na slovenskem nepremičninskem trgu, pa hipnega velikega padca cen nepremičnin ne gre pričakovati.

### 3.2 GIBANJE CEN NEPREMIČNIN

Po še preliminarnih podatkih smo za leto 2023 evidentirali okoli 28.200 sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, katerih skupna vrednost je znašala okoli 3 milijarde evrov. Na tej podlagi ocenjujemo, da bo v Sloveniji končno število sklenjenih pogodb za preteklo leto med 29 in 30 tisoč, njihova skupna vrednost pa med 3,1 in 3,2 milijarde evrov.

Število in vrednost kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, 2019 – 2023



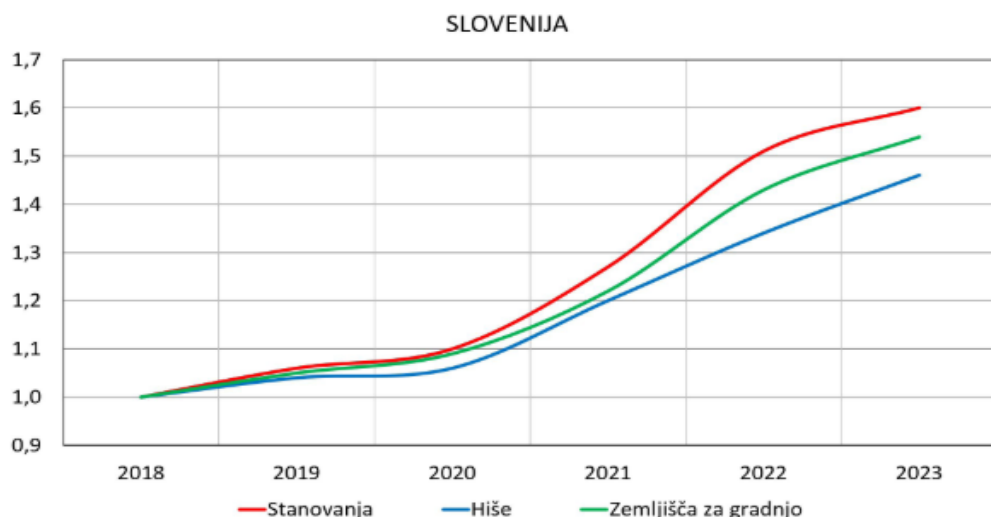
Od leta 2021, ko je število kupoprodajnih poslov po epidemiji doseglo vrh, se je to še drugo leto zapored zmanjšalo. Po naši oceni se je število sklenjenih pogodb v primerjavi z letom 2022 zmanjšalo za 15 do 20 odstotkov. Njihova skupna vrednost pa je več ali manj stagnirala, kar gre pripisati občutni splošni rasti cen nepremičnin. V primerjavi z letom 2021 je bilo število sklenjenih pogodb manjše že za 20 do 25 odstotkov, za okoli 10 odstotkov manjše pa je bilo tudi v primerjavi s »kovidnim« letom 2020.

Po še začasnih podatkih je bila vrednost prometa s stanovanjskimi nepremičninami (stanovanja v večstanovanjskih stavbah in hiše s pripadajočim zemljiščem) v letu 2023 okoli 2,2 milijarde evrov, kar je predstavljalo dobrih 71 odstotkov vsega prometa z nepremičninami. V primerjavi z letom 2022 se je delež stanovanjskih nepremičnin v skupni vrednosti prometa povečal za okoli 5 odstotkov. Predvsem na račun zmanjšanja deleža zemljišč za gradnjo stavb, ki se je v primerjavi z letom prej zmanjšal za več kot četrtino, kar je posledica občutnega zmanjšanja trgovanja z zazidljivimi zemljišči v lanskem letu.

Vrednostno je v letu 2023 skupni promet s stanovanjskimi nepremičninami in zemljišči za gradnjo stavb znašal skoraj 2,5 milijarde evrov oziroma 83 odstotkov celotnega prometa z nepremičninami. Skupni promet s poslovnimi in industrijskimi nepremičninami je znašal 254 milijonov evrov oziroma 9 odstotkov celotnega prometa, skupni promet s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči pa 122 milijonov evrov oziroma 4 odstotke celotnega prometa.

Deleža skupnega prometa s poslovnimi in industrijskimi nepremičninami ter s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči se v primerjavi z letom prej praktično nista spremenila. Pri tem se je opazno povečala vrednost prometa s trgovskimi, storitvenimi in gostinskimi lokali, med tem ko se je ustrezno zmanjšala vrednost prometa s pisarniškimi prostori. Omeniti velja še občutno povečanje vrednosti prometa z garažami in parkirnimi prostori, ki je predvsem posledica večjega števila kupoprodaj parkirnih prostorov v skupnih garažah, ki so bili prodani z novozgrajenimi stanovanji.

Gibanje cen stanovanjskih nepremičnin, Slovenija, od leta 2018 do 2023 (osnova so cene v letu 2018)



### **Zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb**

Na podlagi preliminarne podatkov ocenjujemo, da je bilo lani prodanih okoli 5.200 zemljišč za gradnjo stavb, s skupno površino okoli 530 hektarov.

Potem, ko je obseg trgovanja z zemljišči za gradnjo stavb v letu 2021 v Sloveniji dosegel vrh, je število prodaj v letu 2023 že drugo leto zapored občutno padlo. Ocenjujemo, da je bilo v primerjavi z letom 2022, predvsem na račun manjše prodaje zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, število prodaj manjše za 20 do 25 odstotkov, v primerjavi z letom 2021 pa že za okoli 40 odstotkov.

Gibanje cen zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb praviloma sledi gibanju cen stanovanjskih nepremičnin. Za zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb so zaradi razmeroma nereprezentativnih vzorcev sicer mogoče le zelo grobe ocene trendov njihovih cen, primerjave med različnimi območji pa so praktično nemogoče.

Cene in velikost prodanih zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, Slovenija po izbranih analitičnih območjih, 1. polletje 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m <sup>2</sup> (25. percentil)	Cena €/m <sup>2</sup> (mediana)	Cena €/m <sup>2</sup> (75. percentil)	Površina zemljišča (mediana)
<b>SLOVENIJA</b>	<b>538</b>	<b>32</b>	<b>56</b>	<b>119</b>	<b>830</b>
LJUBLJANA	18	326	372	418	770
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	31	183	212	248	770
KRANJ Z OKOLICO	12	171	204	246	610
MARIBOR	17	124	133	156	620
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	36	109	131	205	750

Statistično so se v zadnjih petih letih cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb na ravni države zvišale za 54 odstotkov. Tako kot to velja za stanovanjske nepremičnine, so tudi cene zazidljivih zemljišč poskočile po epidemiji in rekordno zrasle v letu 2022, v primerjavi z letom 2021 za 17 odstotkov. V letu 2023, ko so cene zemljišč zrasle za 8 odstotkov, se je njihova rast sicer umirila, a ostala razmeroma visoka.

Na splošno se je tudi dejavnost trga zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb že drugo leto zapored opazno zmanjšala. To je bila predvsem posledica pomanjkanja ponudbe ustreznih zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb v urbanih središčih, ob sicer še vedno velikem povpraševanju.

Med največjimi mesti se je število prodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb v letu 2023 v primerjavi z letom 2022 še najmanj zmanjšalo v Mariboru, po naši oceni za 24 odstotkov, v primerjavi z letom 2021 je bilo manjše za 17 odstotkov. Najbolj se je število prodaj zmanjšalo v Kopru oziroma na Obali, kjer je bilo po naši oceni v primerjavi z letom 2022 manjše za 39 odstotkov, v primerjavi z letom 2021 pa za okoli 45 odstotkov. V Celju se je zmanjšalo v primerjavi z letom 2022 za 36 odstotkov, v primerjavi z letom 2021 pa za 42 odstotkov. V Ljubljani se je po naši oceni število prodaj za gradnjo stanovanjskih stavb v primerjavi z letom 2022 zmanjšalo za tretjino, v primerjavi z letom 2021 pa je bilo manjše skoraj za polovico, kolikor je bilo manjše tudi v Severni okolici Ljubljane, kjer pa se je v primerjavi z letom 2022 število prodaj zmanjšalo za slabo četrtno. V Vzhodni okolici Ljubljane se je število prodaj zemljišč v primerjavi z letom 2022 zmanjšalo za 17 odstotkov, v primerjavi z letom 2021 pa za 43 odstotkov. V Kranju je bilo po naši oceni število prodaj v primerjavi z letom 2022 manjše za 28 odstotkov, v primerjavi z letom 2021 pa kar za 57 odstotkov oziroma se je med največjimi mesti zmanjšalo največ.

### Poslovne nepremičnine

Ocenjujemo, da je bilo lani na ravni države sklenjenih okoli 900 kupoprodajnih poslov za pisarne in okoli 600 za lokale.

Število prodaj pisarn, kot tudi lokalov, se je v primerjavi z letom 2022 zmanjšalo za 20 do 25 odstotkov, v primerjavi z letom 2021 pa za 30 do 35 odstotkov. V primerjavi z letom 2020 je bilo število prodaj pisarn manjše za 15 do 20 odstotkov, lokalov pa za 5 do 10 odstotkov.

Zmanjšanje števila kupoprodaj poslovnih nepremičnin (pisarniški prostori, trgovski, storitveni in gostinski lokali) je bilo še nekoliko večje kot s stanovanjskimi nepremičninami, saj se je število transakcij v lanskem letu zmanjšalo za 20 do 25 odstotkov, v primerjavi z letom 2021 pa za 30 do 35 odstotkov.

Število in vrednost sklenjenih prodajnih pogodb ter skupna prodana površina pisarniških prostorov po izbranih analitičnih območjih, Slovenija, leta 2020 – 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	2020	2021	2022	2023
<b>SLOVENIJA</b>				
Število pogodb	381	477	412	306
Skupna prodana površina (tisoč m <sup>2</sup> )	64,5	93,9	68,0	37,9
Skupna vrednost pogodb (mio €)	51,4	85,9	66,0	43,7
<b>LJUBLJANA</b>				
Število pogodb	110	140	113	85
Skupna prodana površina (tisoč m <sup>2</sup> )	18,5	30,9	24,2	9,1
Skupna vrednost pogodb (mio €)	22,0	37,9	33,4	17,2
<b>MARIBOR</b>				
Število pogodb	40	45	46	31
Skupna prodana površina (tisoč m <sup>2</sup> )	16,2	5,7	7,2	3,1
Skupna vrednost pogodb (mio €)	6,0	4,1	5,7	2,8
<b>OBALA</b>				
Število pogodb	27	37	22	16
Skupna prodana površina (tisoč m <sup>2</sup> )	2,4	11,2	2,1	1,0
Skupna vrednost pogodb (mio €)	4,1	10,8	3,5	2,4

V preteklem letu je mediana prodajnih cen pisarniških prostorov v Sloveniji znašala 1.196 EUR/m<sup>2</sup>, v Ljubljani 1.694 EUR/m<sup>2</sup>, v Mariboru 1.120 EUR/m<sup>2</sup> in na Obali 1.986 EUR/m<sup>2</sup>. Najvišje cene pisarn so bile pričakovane v samem centru mesta Ljubljane, kjer je mediana cen, ob sicer majhni velikosti vzorca, znašala 2.178 EUR/m<sup>2</sup>. Večina pisarniških prostorov v Ljubljani se je sicer lani prodala po ceni med 1.300 in 2.050 EUR/m<sup>2</sup>. V Mariboru se je prodala po ceni med 970 in 1.500 EUR/m<sup>2</sup>, na Obali pa med 1.730 in 2.470 EUR/m<sup>2</sup>.

V zadnjih letih je prisoten razmeroma močan trend naraščanja cen pisarniških prostorov. Po naših ocenah so se cene v Sloveniji v letu 2023 v povprečju dvignile za približno 8 %, predvsem na račun večje rasti cen izven Ljubljane, kjer so zrasle »le« za 5 %.

Zaradi zelo razširjenega usklajevanja najemnin pisarn z inflacijo, je pričakovati, da se bodo cene pisarniških prostorov še naprej višale, saj višina najemnin neposredno vpliva na vrednosti oziroma tržne cene nepremičnin.

Cene in lastnosti prodanih pisarniških prostorov po izbranih analitičnih območjih, Slovenija, leta 2020 – 2023

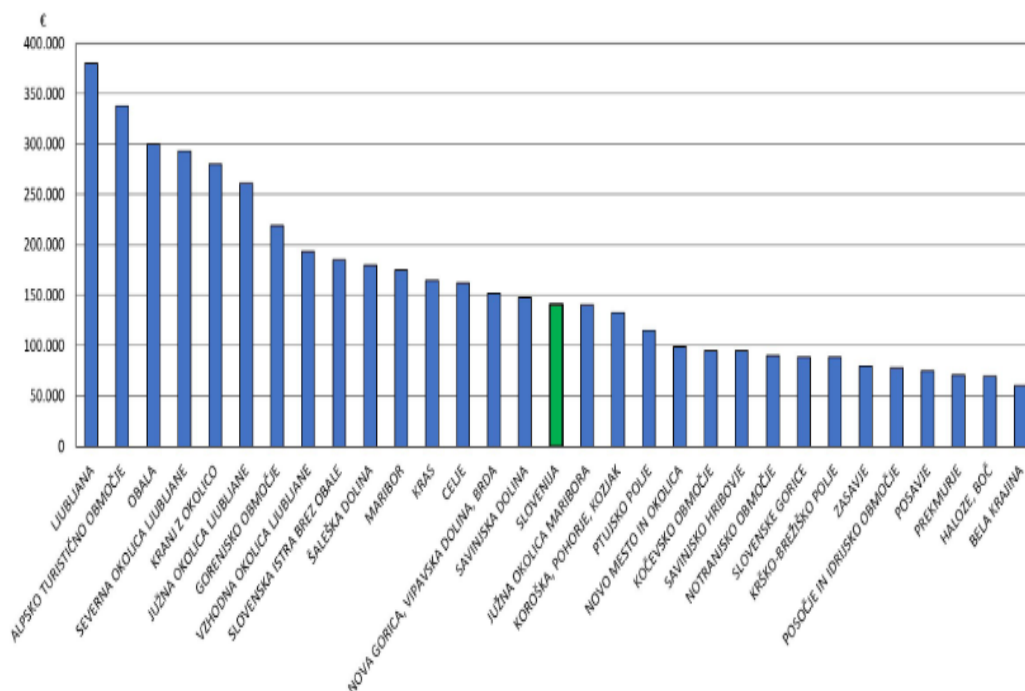
ANALITIČNO OBMOČJE	2020	2021	2022	2023
<b>SLOVENIJA</b>				
Velikost vzorca	296	361	306	243
Cena (€/m <sup>2</sup> ) - 1. kvartil	637	671	735	774
<b>Cena (€/m<sup>2</sup>) - mediana</b>	<b>916</b>	<b>988</b>	<b>1.038</b>	<b>1.196</b>
Cena (€/m <sup>2</sup> ) - 3. kvartil	1.302	1.397	1.506	1.645
Površina (m <sup>2</sup> )	58	62	63	51
Leto zgraditve	1981	1980	1981	1980
<b>LJUBLJANA</b>				
Velikost vzorca	90	112	83	63
Cena (€/m <sup>2</sup> ) - 1. kvartil	1.015	1.035	1.274	1.329
<b>Cena (€/m<sup>2</sup>) - mediana</b>	<b>1.299</b>	<b>1.363</b>	<b>1.667</b>	<b>1.694</b>
Cena (€/m <sup>2</sup> ) - 3. kvartil	1.650	1.798	2.146	2.047
Površina (m <sup>2</sup> )	56	64	92	54
Leto zgraditve	1979	1980	1980	1980
<b>LJUBLJANA CENTER</b>				
Velikost vzorca	10	26	12	7
Cena (€/m <sup>2</sup> ) - 1. kvartil	1.405	1.379	2.058	1.901
<b>Cena (€/m<sup>2</sup>) - mediana</b>	<b>1.681</b>	<b>2.041</b>	<b>2.460</b>	<b>2.178</b>
Cena (€/m <sup>2</sup> ) - 3. kvartil	1.761	2.230	2.726	3.014
Površina (m <sup>2</sup> )	115	76	78	53
Leto zgraditve	1968	1963	1963	1906
<b>MARIBOR</b>				
Velikost vzorca	31	43	38	29
Cena (€/m <sup>2</sup> ) - 1. kvartil	412	609	606	977
<b>Cena (€/m<sup>2</sup>) - mediana</b>	<b>890</b>	<b>791</b>	<b>888</b>	<b>1.120</b>
Cena (€/m <sup>2</sup> ) - 3. kvartil	1.087	1.000	1.094	1.497
Površina (m <sup>2</sup> )	94	84	84	42
Leto zgraditve	1963	1960	1980	1980
<b>OBALA</b>				
Velikost vzorca	20	26	15	13
Cena (€/m <sup>2</sup> ) - 1. kvartil	1.155	1.312	1.607	1.735
<b>Cena (€/m<sup>2</sup>) - mediana</b>	<b>1.525</b>	<b>1.753</b>	<b>2.023</b>	<b>1.986</b>
Cena (€/m <sup>2</sup> ) - 3. kvartil	2.367	2.167	2.421	2.464
Površina (m <sup>2</sup> )	43	44	52	46
Leto zgraditve	1990	1994	1986	1990

### Stanovanjske hiše

Kot za stanovanja se je v letu 2023 tudi za stanovanjske hiše nadaljevala rast cen, ki pa je bila manjša kot leto prej. Na ravni države je srednja cena hiše s pripadajočim zemljiščem lani znašala 141.000 evrov oziroma je bila v primerjavi z letom prej višja za 9.000 evrov. Srednje leto zgraditve prodanih hiš je bilo lani 1972, v povprečju pa so se prodajale 3 leta starejše hiše kot leto prej. Srednja velikost lani prodanih hiš je znašala 168 kvadratnih metrov in se je v primerjavi z letom prej povečala za 10 kvadratnih metrov. Srednja velikost pripadajočega zemljišča je ostala v primerjavi z letom prej nespremenjena in je znašala 720 kvadratnih metrov.



## Srednja cena hiš (mediana) po tržnih analitičnih območjih (TAO), leto 2023



Tudi lani so bile cene hiš najvišje v Ljubljani, kjer je srednja pogodbeni cena prodanih stanovanjskih hiš s pripadajočim zemljiščem znašala 380.000 evrov in se je v primerjavi z letom prej zvišala za 20.000 evrov. Tako kot pri stanovanjih, sledita Alpsko turistično območje, kjer se je srednja cena (338.000 evrov) v primerjavi z letom prej zvišala kar za 68.000 evrov, in Obala, kjer pa se je srednja cena (300.000 evrov) v primerjavi z letom prej zvišala le za 2.000 evrov.

Med večjimi mesti oziroma območji z večjim fondom stanovanjskih hiš so bile lani nad slovenskim povprečjem še cene hiš v Severni okolici Ljubljane, kjer se je srednja cena (293.000 evrov) v primerjavi z letom prej sicer znižala za 7.000 evrov, v Južni okolici Ljubljane, kjer se je srednja cena (261.000 evrov) v primerjavi z letom prej znižala za 6.000 evrov, v Kranju z okolico, kjer se je srednja cena (280.000 evrov) v primerjavi z letom prej zvišala za 44.000 evrov, na Gorenjskem območju, kjer se je srednja cena (219.000 evrov) zvišala za 39.000 evrov, v Mariboru, kjer je ostala srednja cena (175.000 evrov) v primerjavi z letom prej praktično enaka, in v Celju, kjer se je srednja cena (162.000 evrov) znižala za 3.000 evrov.

V Slovenskih Goricah, ki imajo med vsemi območji največji fond stanovanjskih hiš, njihove cene pa so med nižjimi v državi, se je srednja cena (89.000 evrov) v primerjavi z letom prej znižala še za 9.000 evrov. V Južni okolici Maribora, ki vključuje Slovenske Konjice, in Slovensko Bistrico ter ima tudi razmeroma velik fond stanovanjskih hiš, so bile cene hiš lani blizu slovenskega povprečja, srednja pogodbeni cena (140.000 evrov) pa se je v primerjavi z letom prej zvišala za 10.000 evrov.

Najcenejše so bile tudi lani hiše v Beli Krajini, kjer se je srednja cena (60.000 evrov) v primerjavi z letom prej znižala še za 5.000 evrov.



Najmlajše hiše so se lani prodajale v okolici Ljubljane. V Južni okolici Ljubljane je bilo srednje leto zgraditve prodane hiše 1986, v Severni okolici Ljubljane pa 1978. Najstarejše hiše, s srednjo letnice zgraditve pod 1930 pa so se prodajale na območjih: Kras, Nova Gorica, Vipavska dolina in Goriška Brda, Posočje in Idrijsko območje in Slovenska Istra brez Obale.

Največje hiše, katerih srednja velikost je bila blizu 200 kvadratnih metrov, so se lani prodajale na Gorenjskem območju, najmanjše, katerih srednja velikost je bila 115 kvadratnih metrov, pa v Posavju, kjer pa so bila tudi največja pripadajoča zemljišča prodanih hiš, saj je srednja velikost pripadajočega zemljišča znašala dobrih 1.600 kvadratnih metrov. Najmanjša so bila, kot vedno, pripadajoča zemljišča prodanih hiš na Obali (srednja velikost 140 m<sup>2</sup>) in v Ljubljani (170 m<sup>2</sup>), kjer je tudi največ vrstnih hiš in dvojčkov, ki imajo praviloma manjša pripadajoča zemljišča.

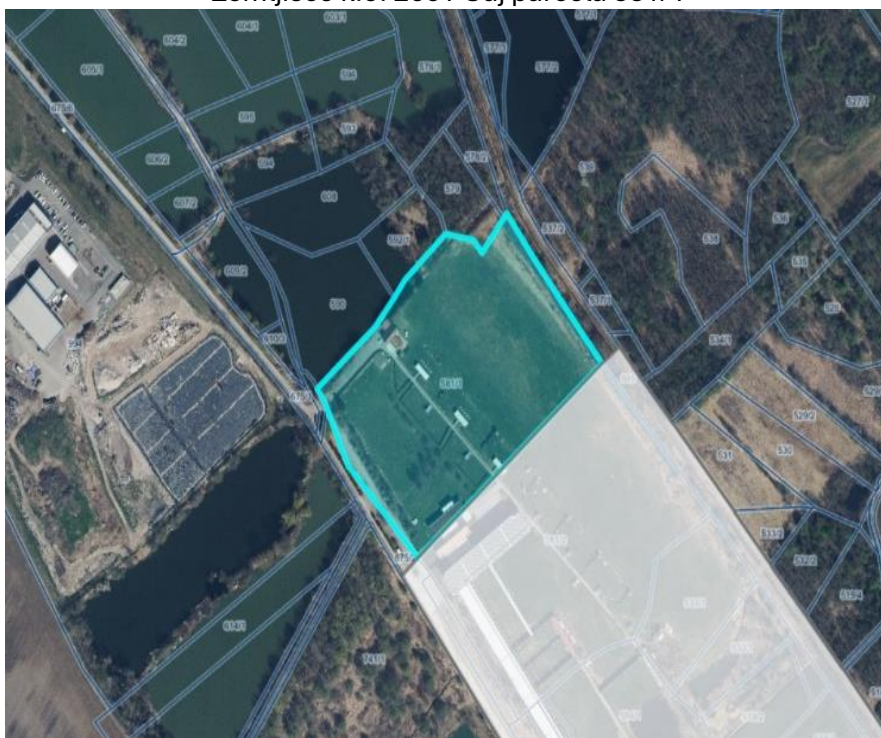
#### 4.0 PREDMET OCENJEVANJA

Predmet cenitvenega poročila je ocena tržne vrednosti nepremičnin, ki v naravi predstavljajo Turistično rekreacijski center Gaj-Pragersko s stavbnim delom zemljišč k.o. 2661 Gaj parcela 581/1 ter 581/2.

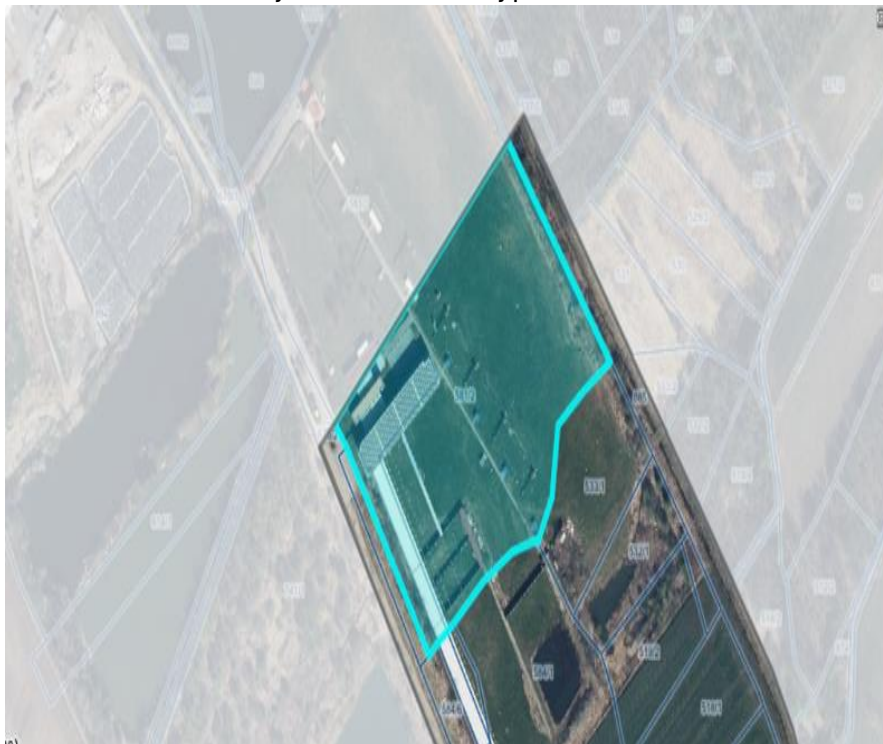
##### 4.1 PODATKI O ZEMLJIŠČIH IN LOKACIJI

Obravnavan del stavbnih zemljišč predstavlja del pozidanih zemljišč in zunanje površine za streljanja ne glinaste golobe (trap), ter zunanja delno pokrita strelišča za zračno puško, malokalibrsko orožje in pištolo.

Zemljišče k.o. 2661 Gaj parcela 581/1



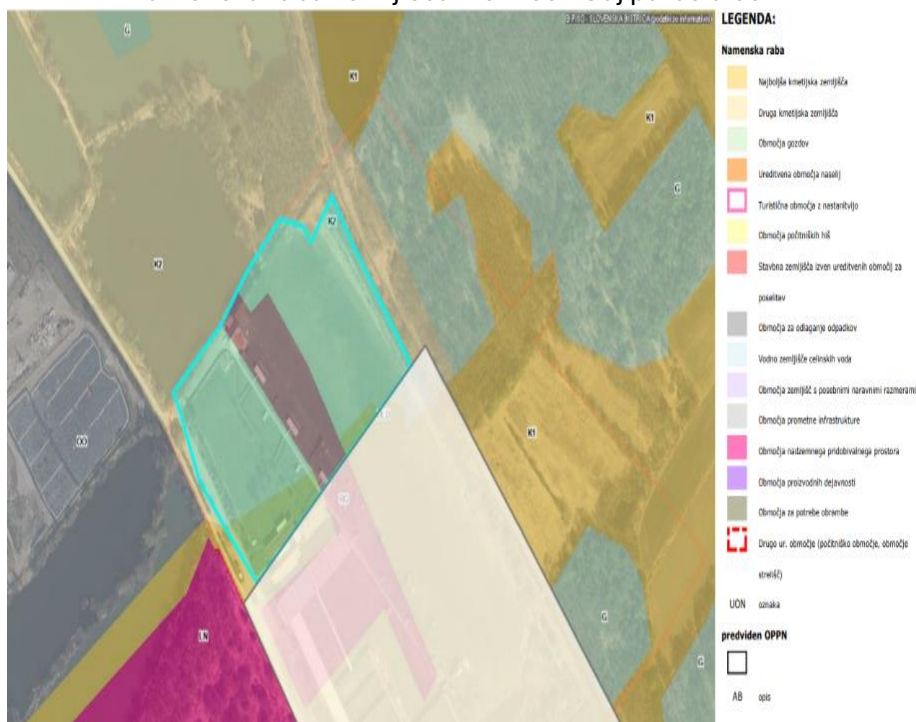
Zemljišče k.o. 2661 Gaj parcela 581/2



### Namenska raba

Po namenski rabi sta zemljišči opredeljeni kot večinoma kmetijski zemljišči ter delno površine za oddih, rekreacijo in šport. Predmet ocene tržne vrednosti je samo stavbni del zemljišč.

Namenska raba zemljišča k.o. 2661 Gaj parcela 581/1



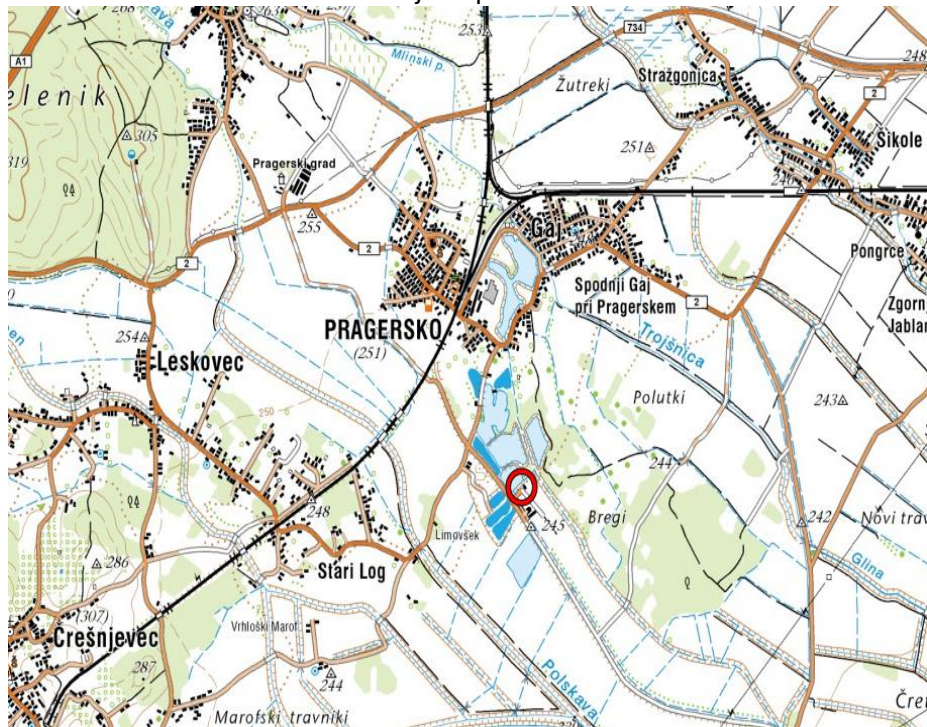


## Namenska raba zemljišča k.o. 2661 Gaj parcela 581/2

Lokacija nepremičnin

Lokacija je glede na namembnost (strelišče) solidna, glede nadaljnjega razvoja v smislu sodobnega centra z apartmajskim naseljem, hotelom, golfi igriščem,... pa slaba, saj se centre nahaja na degradiranem območju v neposredni bližini odlagališča komunalnih odpadkov Pragersko.

## Lokacija nepremičnin



**Možnost dostopa**

Dostop do Turistično-rekreacijskega centra je iz asfaltirane krajevne ceste.

**Razpoložljivost in opis komunalnih priključkov**

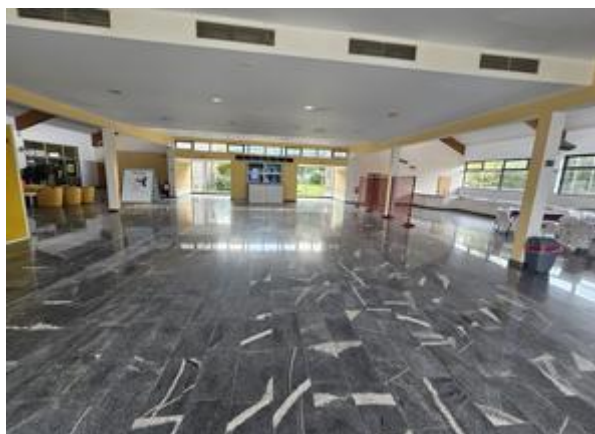
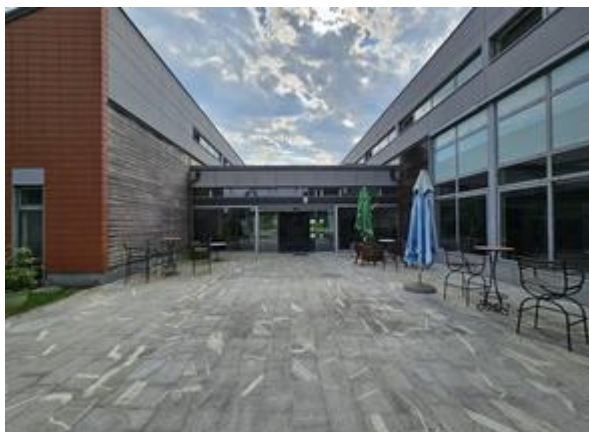
Zemljišči sta komunalno urejeni (voda, elektrika, TK, sanitarne vode speljane v greznico).

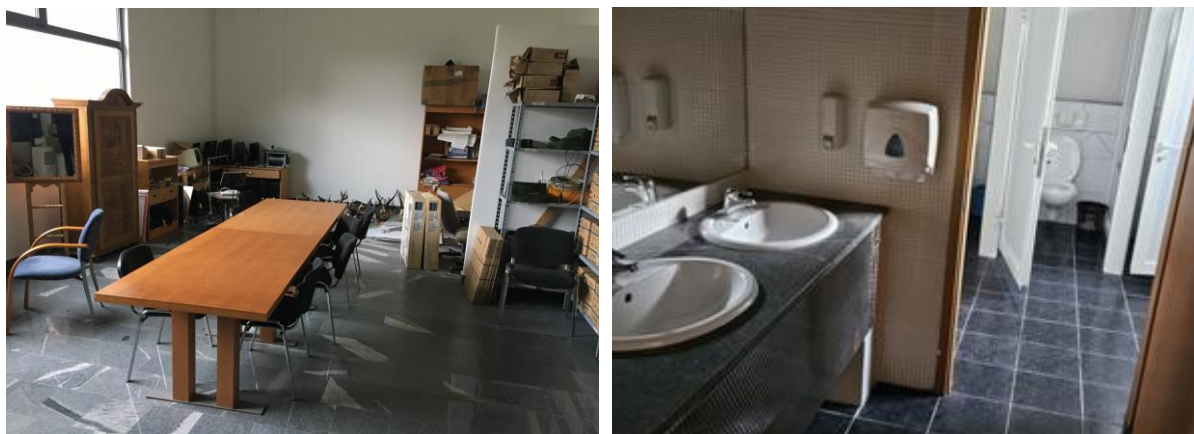
**Pravice uporabe, pravice do prehoda in druge ugodnosti**

Na podlagi zemljiško knjižnih izpisov se ugotavlja, da je na nepremičninah vknjiženih več hipotek, zaznamba prepovedi odtujitve in obremenitve in zaznamba izvršbe, na nepremičnini k.o. 2661 Gaj parcela 581/2 pa še neprava stvarna služnost za potrebe postavitve in obratovanja sončne elektrarne na strehi večnamenske dvorane (športne dvorane).

**4.2 PODATKI O OBJEKTIH**

Turistično rekreacijski center Gaj-Pragersko obsega sedem strelišč za devet različnih disciplin s spremljajočimi objekti. V poslovnem objektu je restavracija, športna trgovina, info desk, poslovni prostori, konferenčna dvorana in skladišča. Ob poslovnem objektu se nahaja novejša večnamenska dvorana, ter zunanje delno pokrito strelišče. Strelišče je razdeljeno na sektorje ter ograjeno z betonskim zidom višine od 2,60 m – 3,80 m. V sklopu strelskega centra se nahaja tudi slabše vzdrževan ter nedelujoč gostinsko-bivalni objekt.

**Poslovni objekt**



### Splošno

- Leto izgradnje: leta 2004
- Obnova: sprotno vzdrževano, potrebno obnove
- Etažnost: pritličje
- Svetla višina prostorov: pomožni prostori 3,00 m, jedilnica 4,30 m, osrednja dvorana 4,00 - 7,60 m

### Prostori v etažah

- Pritličje: osrednja dvorana, jedilnica, pisarniški prostor, trgovina, sanitarije, pomožni prostori

### Konstrukcija

- Temelji: AB pasovni
- Nosilna konstrukcija: klasična masivna gradnja
- Predelni zidovi: klasična masivna gradnja
- Stropna konstrukcija: delno AB plošča, delno vidna strešna konstrukcija (lepljenci), spuščen strop
- Streha: delno ravna, delno enokapna lesena
- Kritina: opečna, delno izolacijski trakovi, delno strešna pločevina
- Kleparski izdelki: bakrena pločevina
- Fasada: delno klinker obloga, delno ALU, delno lesena obloga, delno kontaktna izolacijska

### Obdelava

- Vrata: ALU/steklena
- Okna: ALU, izolacijska zasteklitev
- Tlaki: v osrednji dvorani, jedilnici, pisarnah, trgovina – marmete, sanitarije, pomožni prostori – keramika
- Stene: finalno obdelane ter beljene
- Strop: finalno obdelan ter beljen, delno spuščen strop

### Instalacije

- Opremljenost: električna, vodovodna ter TK instalacija, sanitarne vode speljane v greznico
- Ogrevanje/hlajenje: klimat

### Zunanja ureditev

- Dostop: iz krajevne ceste preko asfaltiranega priključka
- Okolje: tlakovano ter asfaltirano dvorišče, asfaltirane poti, ograditev, zasaditev, zatravitev

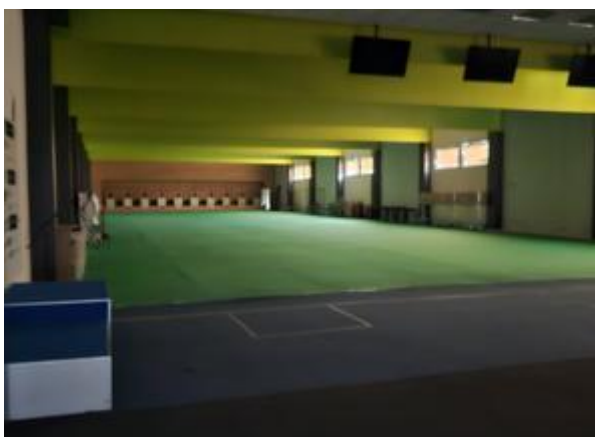
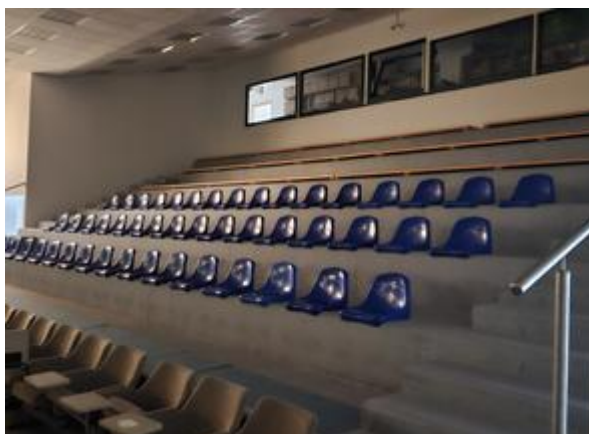


Izmere

Neto tlorisna površina objekta na podlagi izmer

	Poslovni objekt	Neto tlorisna površina (m2)
1.0	Pritličje	
	osrednji prostor	681,70
	jedilnica	153,60
	trgovina	48,00
	skladišče 1	3,70
	skladišče 2	10,20
	WC M	16,80
	WC Ž	17,10
	garderoba	4,90
	poslovni prostori	66,70
	računalniška soba	11,00
	kuhinja	46,80
	<b>SKUPAJ</b>	<b>1060,50</b>

**Večnamenski objekt**



### Splošno

- Leto izgradnje: leta 2011
- Obnova: sprotno vzdrževano, potrebno obnove, nedokončana 2. etaža
- Etažnost: pritličje, delno medetaža, 2. etaža
- Svetla višina prostorov: strelišče 5,60 m, pomožni prostori pod tribuno 0,60 – 2,80 m, predprostor ter medetaža 2,80 m, 2. etaža 2,50 – 4,20 m

### Prostori v etažah

- Pritličje: predprostor, strelišče, skladišča ter pomožni prostori, stopnišče
- Medetaža: večnamenski prostori
- Etaža 2: neizdelan prostor

Konstrukcija

- Temelji: AB pasovni
- Nosilna konstrukcija: AB skeletna konstrukcija
- Predelni zidovi: klasična masivna gradnja
- Stropna konstrukcija: prednapeta stropna konstrukcija
- Streha: enokapna AB strešna konstrukcija
- Kritina: sendvič izolacijska pločevina
- Kleparski izdelki: pocinkana pločevina
- Fasada: kontaktna izolacijska

Obdelava

- Vrata: ALU/steklena
- Okna: PVC, izolacijska zasteklitev
- Tlaki: dvorana – tekstilna obloga, 2. etaža, pomožni prostori – industrijski tlak, medetaža, predprostor, stopnišče – marmete
- Stene: finalno obdelane ter beljene
- Strop: finalno obdelan ter beljen, delno spušččen strop

Instalacije

- Opremljenost: električna, vodovodna ter TK instalacija, sanitarne vode speljane v greznico
- Ogrevanje: delno talno

Zunanja ureditev

- Dostop: v sklopu poslovnega objekta
- Okolje: v sklopu strelskega centra

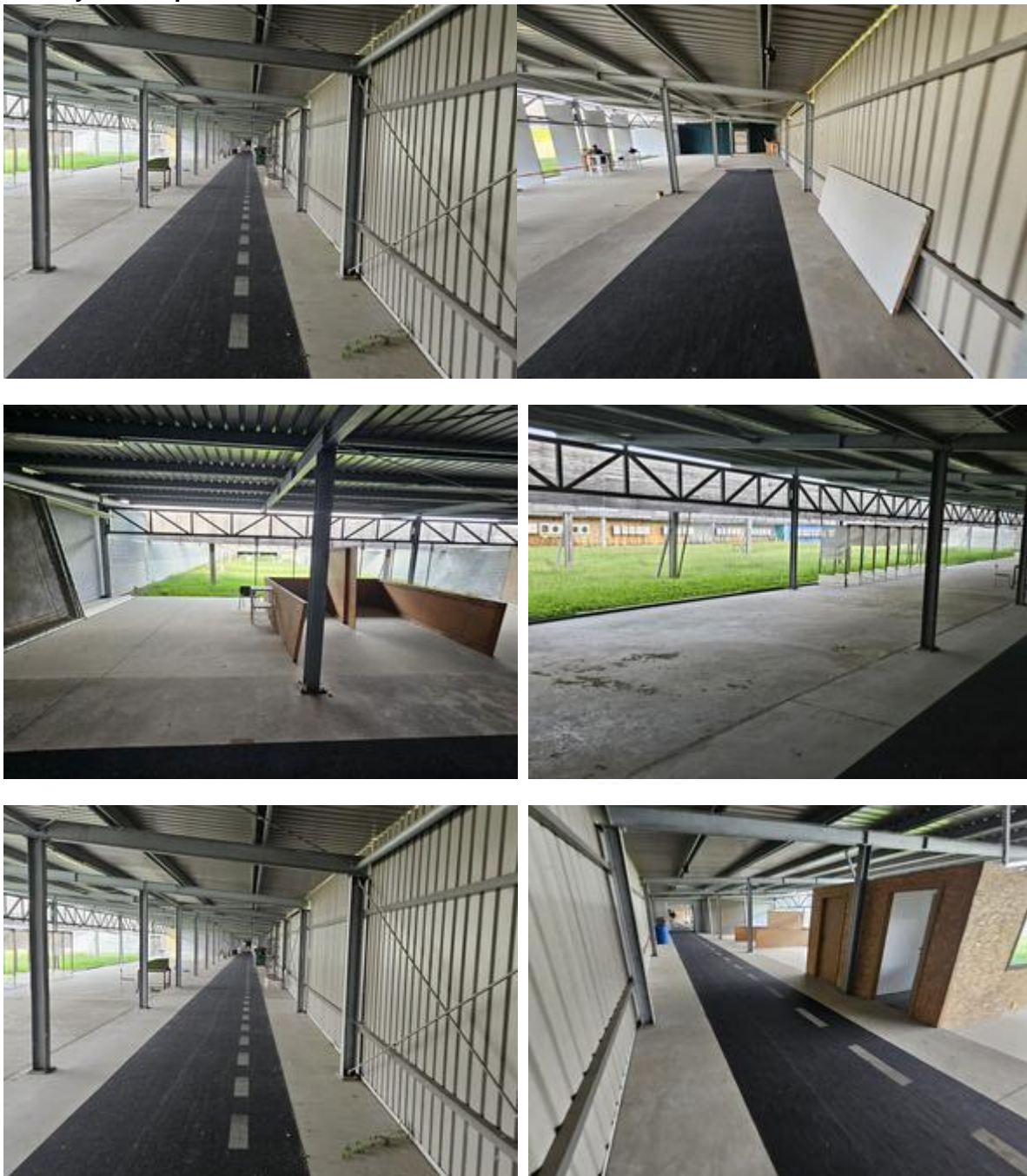
Izmere

Neto tlorisna površina objekta na podlagi izmer

	<b>Večnamenski objekt</b>	<b>Neto tlorisna površina (m2)</b>
1.0	Pritličje	<b>1447,80</b>
	dvorana	1082,00
	predprostor	253,80
	pomožni prostori	82,00
	stopnišče	30,00
2.0	Medetaža	<b>335,80</b>
	večnamenski prostori	253,80
	zunanja pokrita terasa	82,00
3.0	Etaža 2	<b>1344,00</b>
	nedokončan prostor	1344,00
	<b>SKUPAJ</b>	<b>3127,60</b>



### Zunanje delno pokrito strelišče



### Splošno

- Leto izgradnje: leta 2011
- Obnova: sprotno vzdrževano, potrebno obnove
- Svetla višina: nadstrešek 2,80 - 4,00 m

### Prostori

- Strelišče: sektor 1, sektor 2, sektor 3

### Konstrukcija

- Temelji: AB pasovni

- Nosilna konstrukcija nadstreška: jekleni I profili
- Nosilna konstrukcija panojev: jekleni I profili, delno lesena obloga
- Predelni zidovi: klasična masivna gradnja, betonski zidak
- Streha nadstreška: jeklena konstrukcija
- Kritina: pocinkana pločevina
- Kleparski izdelki: pocinkana pločevina

#### Obdelava

- Tlaki: pod nadstreškom AB plošča

#### Izmere

Neto tlorisna površina na podlagi izmer

	Zunanje delno pokrito strelišče	Neto tlorisna površina (m2)
1.0	Sektor 1	<b>850,00</b>
	pokrit nadstrešek	850,00
2.0	Sektor 2	<b>235,00</b>
	pokrit nadstrešek	235,00
3.0	Sektor 3	<b>235,00</b>
	pokrit nadstrešek	235,00
	<b>SKUPAJ</b>	<b>1320,00</b>
	zunanji ograjen del strelišč	3050,00

#### Strelišča za glinaste golobe





Strelišče za glinaste golobe predstavlja sedem strelišč za devet različnih disciplin. Vsako od strelišč ima pokrito strelno mesto, zaščitne ograje ter zaščitni zemeljski nasip. Strelišča so popolnoma avtomatizirana ter že potrebna obnove.

#### **Gostinsko-bivalni objekt**



#### **Splošno**

- Leto izgradnje: leta 2000
- Obnova: slabše vzdrževano, potrebno generalne obnove
- Etažnost: pritličje ter mansarda
- Svetla višina prostorov: pritličje 3,00 m, mansarda 1,10 - 2,50 m

Prostori v etažah

- Pritličje: ne obratujoč gostinski lokal, sanitarije, pomožni prostori
- Mansarda: bivalni prostor 1, bivalni prostor 2, večnamenski prostor

Konstrukcija

- Temelji: AB pasovni
- Nosilna konstrukcija: klasična masivna gradnja
- Predelni zidovi: klasična masivna gradnja
- Stropna konstrukcija: AB plošča v pritličju, mansarda mavčno-kartonske plošče
- Streha: lesena dvokapnica
- Kritina: opečna, pocinkana pločevina
- Kleparski izdelki: bakrena pločevina
- Fasada: kontaktna izolacijska

Obdelava

- Vrata: PVC, notranja tipska furnirana
- Okna: PVC, izolacijska zasteklitev
- Tlaki: v pritličju keramika, bivalni del parket, sanitarije keramika, večnamenski prostor tekstilna obloga
- Stene: finalno obdelane ter beljene
- Strop: finalno obdelan ter beljen

Instalacije

- Opremljenost: električna, vodovodna ter TK instalacija, sanitarne vode speljane v greznico
- Ogrevanje: talno

Zunanja ureditev

- Dostop: iz krajevne ceste preko asfaltiranega priključka
- Okolje: asfaltirano dvorišče, AB ter tlakovana terasa, delna ograditev, zasaditev, zatravitev

Izmere

Neto tlorisna površina objekta na podlagi izmer

	Gostinsko-bivalni objekt	Neto tlorisna površina (m2)
1.0	Pritličje	<b>147,70</b>
	lokal	60,30
	kuhinja	10,80
	WC M	3,60
	WC Ž	3,60
	kuhinja	10,80
	pomožni prostor	8,40
	prodajalna	17,50
	sanitarije	7,70
	prizidek	25,00
2.0	Mansarda	<b>111,70</b>
	hodnik	7,80
	večnamenski prostor	37,00
	bivalni prostor 1	32,10
	bivalni prostor 2	34,80
	<b>SKUPAJ</b>	<b>259,40</b>

## 5.0 OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNIN

To je ocena vrednosti, ki je z vidika denarja najverjetnejša, da jo bo posest dosegla na konkurenčnem trgu med neodvisnim prodajalcem in neodvisnim kupcem, če nanju ne vplivajo posebni zneski financiranja, drugi pogoji in obveznosti.

Za določanje tržne vrednosti se praviloma uporabljajo trije načini:

- način tržnih primerjav temelji na osnovi primerjav preteklih prodaj podobnih posesti v časovno kratkem obdobju, čim bližje obravnavani lokaciji oz. približno enakem okolju.
- na donosu zasnovan način temelji na osnovi predpostavke, da je vrednost posesti enaka sedanji vrednosti bodočih koristi od poslovanja posesti.
- nabavnovrednostni način temelji na načelu zamenjave (substitucije) in sicer na trditvi, da obveščen kupec ne bo pripravljen plačati več, kot je strošek gradnje nadomestne posesti z enako uporabnostjo in z upoštevanjem fizičnega, funkcionalnega in ekonomskega zastaranja, kateremu prištejemo tržno vrednost zemljišča.

Za oceno tržne vrednosti obravnavanih nepremičnin sem uporabil način tržnih primerjav ter nabavnovrednostni način.



### 5.1 NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV

Pristop tržnih primerjav je način za ocenjevanje vrednosti, s katerim ugotavljamo na osnovi vrednosti po neposrednih primerjavah cen ter na osnovi znanih podatkov o prodajnih cenah ali ponudbah oceno vrednosti obravnavane nepremičnine.

Pri oceni primerljivih prodaj sem izbral podobne nepremičnine, ki so bile prodane v bližnji okolici obravnavane, pri tem pa uporabil lastno bazo podatkov, podatke GURS-a (aplikacija Trgoskop), podatke dnevnega periodičnega tiska, nepremičninskih agencij ter FURS-a.

Za primerjavo so izbrane primerljive nepremičnine, za katere menim, da so po svojih lastnostih najboljši indikatorji vrednosti ocenjevale posesti.

#### Aplikacija Trgoskop

ID posla	Predmet posla	ID nepremičnine	Naslov	Datum pogodbe	Pogodbena vrednost €	Cena/m <sup>2</sup> €	Leto izgradnje	Pogodbena površina m <sup>2</sup>
#814216 	Prostori za šport, kulturo ali izobraževanje		Maribor	23.12.2023	400.000 €	/	1938	704,00 m <sup>2</sup> Z: 1.287,00 m <sup>2</sup>   DS: 704,00 m <sup>2</sup>
#817903 	Trgovski ali storitveni lokal		Ptuj	07.03.2024	1.800.000 €	1.384 €/m <sup>2</sup>	1997	1.300,20 m <sup>2</sup> Z: 0,00 m <sup>2</sup>   DS: 1.300,20 m <sup>2</sup>

## Portal nepremičnine



Prodaja: Poslovni prostor, Večji poslovni kompleks

**ZGORNJA POLSKAVA**2.100 m<sup>2</sup>, večji poslovni kompleks, zgrajen l. 1980, adaptiran l. 2018, 16.272 m<sup>2</sup> zemljišča, pritličje, prodamo. Cena: 2....I 2.100,00 m<sup>2</sup> | 1980 | P | 16272 m<sup>2</sup>**2.450.000,00 €**

C-nep agencija, d.o.o.

**CENTURY 21**  
Maribor City

Odstotne prilagoditve so opravljene na kumulativni osnovi. Proces prilagajanja in ocene posameznih razlik so razvidne iz mreže prilagoditev.

## Turistično rekreacijski center Gaj-Pragersko

Kategorije	Ocenjevano	Primerljiva nepremičnina 1	Primerljiva nepremičnina 2	Primerljiva nepremičnina 3
Neto tlorisna površina (m <sup>2</sup> )	5.767	704	1.300	2.100
Vrednost (eur/m <sup>2</sup> )		568	1.384	1.167
Vpliv lokacije (%)	100	-20	-20	-10
Vpliv velikosti (%)	100	-25	-20	-15
Vpliv starosti (%)	100	20	5	5
Fizične lastnosti (%)	100	20	-15	-10
Čas od prodaje (%)	100	5	0	0
Roki in pogoji prodaje (%)	100	0	0	-10
<b>Prilagoditve zaradi razlik</b>				
Prilagoditve skupaj (%)	100	0	-50	-40
Ocenjena vrednost (eur/m <sup>2</sup> )		568,00	692,00	700,20
Indikativna vrednost (eur/m <sup>2</sup> )	653,40			
Zaokroženo (eur/m <sup>2</sup> )	653			
Vrednost (eur)	<b>3.765.851,00 €</b>			

## 5.2 NABAVNOVREDNOSTNI NAČIN

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

Koraki za izračun vrednosti po nabavno vrednostnem načinu:

- ocena vrednosti zemljišča, kot da je prosto,
- ocena reprodukcijskih stroškov izgradnje novega objekta,
- ocena vseh stroškov za odpravo pomanjkljivosti na objektu (fizično, funkcionalno in ekonomsko zastaranje),
- ocena stroškov zunanje ureditve (izboljšave),
- ocena amortizacije vseh izboljšav zemljišča ter
- ocena donosa investitorja.

Pri amortizaciji upoštevam tehnično konstrukcijo, opremljenost in finalizacijo objekta.

### Ocena tržne vrednosti zemljišč (VZ)

Iz analize izvršenih transakcij s podobnimi zemljišči na obravnavanem območju v obdobju parih let ugotavljam, da je promet z zemljišči slab, ter da se cene počasi umirjajo.

Uporabimo metodo direktne primerjave prodajnih cen, ki je temeljna metoda za ocenjevanje tržne vrednosti zemljišča. Pri vrednotenju so v ceni zemljišča upoštevane značilnosti in lastnosti obravnavane lokacije ter primerjava s tržnimi cenami v ožjem okolju.

#### Koraki uporabe metode tržnih primerjav:

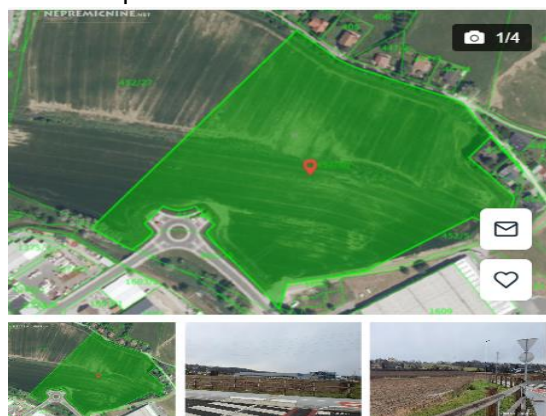
- Izberemo prodaje prostih zemljišč, ki so podobna obravnavanemu zemljišču v pogojih in potencialni uporabi. Zberemo informacije kot so prodajni pogoji, pogoji vsake prodaje in plačane cene.
- Primerjamo vsako prodajo primerljivih zemljišč po datumu prodaje, lokacijskih faktorjih in fizičnih karakteristikah.
- Prilagodimo prodajne cene vsakega primerljivega zemljišča za pomembne razlike med njimi in obravnavanim zemljiščem. Prilagoditve lahko opravimo v denarni enoti ali odstotkih.
- Ocenimo indikativno vrednost za obravnavano zemljišče temelječo na primerljivih prodajah, ki smo jih analizirali.

Za primerjavo so izbrana podobna zemljišča, za katere menim, da so po svojih lastnostih najboljši indikatorji vrednosti ocenjevanje posesti.

#### Aplikacija Trgoskop

ID posla	Predmet posla	ID nepremičnine	Naslov	Datum pogodbe	Pogodbena vrednost €	Cena/m <sup>2</sup> €	Leto izgradnje	Pogodbena površina
#644258	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno		Spodnje Hoče, Hoče-Slivnica	24.01.2022	654.120 €	45,00 €/m <sup>2</sup>	/	14.536,00 m <sup>2</sup> Z: 14.536,00 m <sup>2</sup>   OS: 0,00 m <sup>2</sup>
#822060	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno		Slovenska Bistrica, Slovenska Bistrica	08.04.2024	280.600 €	23,00 €/m <sup>2</sup>	/	12.200,00 m <sup>2</sup> Z: 12.200,00 m <sup>2</sup>   OS: 0,00 m <sup>2</sup>

#### Portal nepremičnine



NE SPREGLJATE

Prodaja: Posest, Zazidljiva

#### SLOVENSKA BISTRICA

Zemljišče ID znak parcela 753 452/50, v izmeri 62.700 m<sup>2</sup>, leži na odlični lokaciji, le nekaj sto metrov od izvoza iz avtoceste Mar ...

I<sub>o</sub> 62.700,00 m<sup>2</sup>

**1.190.000,00 €**

030 602 710  
SDH, d.d.



Odstotne prilagoditve so opravljene na kumulativni osnovi. Proces prilagajanja in ocene posameznih razlik so razvidne iz mreže prilagoditev.

Kategorije	Ocenjevano	Primerljiva nepremičnina 1	Primerljiva nepremičnina 2	Primerljiva nepremičnina 3
Velikost zemljišča (m2)	20.178	14.536	12.200	62.700
Vrednost (eur/m2)		45,00	23,00	19,00
Vpliv lokacije (%)	100	-30	-15	-15
Vpliv velikosti (%)	100	0	0	10
Fizične lastnosti (%)	100	-40	-20	-20
Čas od prodaje (%)	100	15	0	0
Roki in pogoji prodaje (%)	100	0	0	0
<b>Prilagoditve zaradi razlik</b>				
Prilagoditve skupaj (%)	100	-55	-35	-25
Ocenjena vrednost (eur/m2)		20,25	14,95	14,25
Indikativna vrednost (eur/m2)	16,48			
Zaokroženo (eur/m2)	16,50			
Vrednost zemljišča (eur)	<b>332.937 €</b>			

Ocenjena vrednost po posameznih zemljiščih

k.o.	Parcela	Površina (m2)	Ocenjena vrednost (eur/m2)	Ocenjena vrednost (eur)
Gaj	581/1-del	6.846	16,50	112.959,00 €
Gaj	581/2-del	13.332	16,50	219.978,00 €
Skupaj		20.178		<b>332.937,00 €</b>

### Ocena nabavnega stroška novega objekta (NSNO)

Strošek gradnje predpostavim na osnovi analize dosegljivih podatkov o cenah v gradbeništvu za objekte podobne konstrukcije, namembnosti in standarda gradnje.

Zmanjšanje vrednosti (amortizacijo) izračunam neposredno za vsako vrsto zastaranja posebej; fizična obrabljenost, funkcionalno zastaranje ter ekonomsko zastaranje.

Struktura obrabljenosti primerljivega objekta glede na dolgotrajne in kratkotrajne komponente; dolgotrajne komponente 40 %, kratkotrajne komponente 60 %.

Ocene investicijskih stroškov za gradbeno-obrtniška dela in instalacije (GOI)

Vrsta objekta	GOI (EUR/m <sup>2</sup> neto tlorisne površine)	GO (%)	SI (%)	EI (%)	OST (%)
Poslovni objekt	1.200 – 1.400	73	12	12	3
Bolnice	1.800 – 2.000	66	16	16	2
Osnovne šole	1.400 – 1.600	75	11	1	3
Srednje šole	1.400 – 1.600	76	11	11	2
Otroški vrtci	1.800 – 2.000	78	10	10	2
Športne dvorane	1.200 – 1.400	70	15	15	0
Enodružinske hiše	1.100 – 1.400	72	14	14	0
Vrstne hiše	1.100 – 1.300	74	13	13	0
Večstanovanjski objekti	1.000 – 1.200	74	13	13	0
Hoteli	1.800 – 2.200	68	14	14	4
Industrijski objekti	800 – 900	72	14	14	0



**POSLOVNI OBJEKT**

NVNO =  $1.060 \text{ m}^2 \times 1.300 \text{ EUR/m}^2 = 1.378.000 \text{ EUR}$

Fizična obrabljenost

Dejanska starost dolgotrajnih komponent je manjša kot je ekonomska življenjska doba.

Fizična obrabljenost = 20 let / 60 let = 0,33

Dejanska starost kratkotrajnih komponent je manjša, kot je ekonomska življenjska doba.

Fizična obrabljenost = 20 let / 30 let = 0,67

Funkcionalno zastaranje

Funkcionalno zastaranje glede na leto, način gradnje in vrsto objekta ni prisotno.

Funkcionalno zastaranje = 0 %

Ekonomsko zastaranje

Parametrov ekonomskega zastaranja ni zaznati, saj lokacija ter objekt v zadnjih letih niso izgubljali na vrednosti.

Ekonomsko zastaranje = 0 %

**VEČNAMENSKI OBJEKT Z ZUNANJIM DELOM POKRITEGA STRELIŠČA**

NVNO =  $3.127 \text{ m}^2 \times 900 \text{ EUR/m}^2 = 2.814.300 \text{ EUR}$  (nedokončana 2. etaža)

NVNO =  $1.320 \text{ m}^2 \times 350 \text{ EUR/m}^2 = 462.000 \text{ EUR}$

Skupaj 3.276.300 EUR

Fizična obrabljenost

Dejanska starost dolgotrajnih komponent je manjša kot je ekonomska življenjska doba.

Fizična obrabljenost = 13 let / 60 let = 0,21

Dejanska starost kratkotrajnih komponent je manjša, kot je ekonomska življenjska doba.

Fizična obrabljenost = 13 let / 30 let = 0,43

Funkcionalno zastaranje

Funkcionalno zastaranje glede na leto, način gradnje in vrsto objekta ni prisotno.

Funkcionalno zastaranje = 0 %

Ekonomsko zastaranje

Parametrov ekonomskega zastaranja ni zaznati, saj lokacija ter objekti v zadnjih letih niso izgubljali na vrednosti.

Ekonomsko zastaranje = 0 %

**GOSTINSKI OBJEKT**

NVNO =  $259 \text{ m}^2 \times 1.000 \text{ EUR/m}^2 = 259.000 \text{ EUR}$

Fizična obrabljenost

Dejanska starost dolgotrajnih komponent je manjša kot je ekonomska življenjska doba.

Fizična obrabljenost =  $24 \text{ let} / 60 \text{ let} = 0,40$

Dejanska starost kratkotrajnih komponent je manjša, kot je ekonomska življenjska doba.

Fizična obrabljenost =  $24 \text{ let} / 30 \text{ let} = 0,80$

Funkcionalno zastaranje

Funkcionalno zastaranje je glede na način gradnje, vrsto objekta ter propadanje objekta že prisotno.

Funkcionalno zastaranje = - 20 %

Ekonomsko zastaranje

Parametrov ekonomskega zastaranja ni zaznati, saj lokacija ter objekti v toku zadnjih let niso izgubljali na vrednosti.

Ekonomsko zastaranje = 0 %

**Ocena stroška zunanje ureditve (SZU)**

Strošek zunanje ureditve je ocenjen na podlagi nadomestitvenega stroška ureditve primerljive zunanje ureditve, zmanjšane zaradi fizične obrabljenosti.

Okolica predstavlja sedem strelišč na glinaste golobe z vso infrastrukturo, urejene poti, tlakovano in asfaltirano dvorišče, ograditev ter zasaditev.

SZU =  $20.178 \text{ m}^2 \times 20 \text{ EUR/m}^2 = 403.560 \text{ EUR}$

Fizična obrabljenost =  $18 \text{ let} / 30 \text{ let} = 0,60$

**Ocena donosa investitorja (DI)**

Donos investitorja in ostalih stroškov gradnje se upošteva v vrednosti 6 % NVNO, ter se dodatno poveča za 2 % zaradi možnosti izvedbe sončne elektrarne na območju strelskega centra nazivne moči 12,44 MWp.

Donos investitorja (DI) = 8 %

REKAPITULACIJA		
Vrednost zemljišč		332.937,00 EUR
<b>1/ Vrednost zemljišč (VZ):</b>		<b>332.937,00 EUR</b>
Nabavni strošek novega objekta		1.378.000,00 EUR
Dolgotranje komponente	0,33	-181.896,00 EUR
Kratkotranje komponente	0,67	-553.956,00 EUR
Funkcionalno zastaranje	0,00	0,00 EUR
Ekonomsko zastaranje	0,00	0,00 EUR
<b>2/ Strošek poslovnega objekta (SO):</b>		<b>642.148,00 EUR</b>
Nabavni strošek novega objekta		3.276.300,00 EUR
Dolgotranje komponente	0,21	-275.209,20 EUR
Kratkotranje komponente	0,43	-845.285,40 EUR
Funkcionalno zastaranje	0,00	0,00 EUR
Ekonomsko zastaranje	0,00	0,00 EUR
<b>3/ Strošek večnamenskega objekta z zunanjim streliščem (SO):</b>		<b>2.155.805,40 EUR</b>
Nabavni strošek novega objekta		259.000,00 EUR
Dolgotranje komponente	0,40	-41.440,00 EUR
Kratkotranje komponente	0,80	-124.320,00 EUR
Funkcionalno zastaranje	0,20	-51.800,00 EUR
Ekonomsko zastaranje	0,00	0,00 EUR
<b>4/ Strošek gostinskega objekta (SO):</b>		<b>41.440,00 EUR</b>
Nabavni strošek nove zunanje ureditve		403.560,00 EUR
Fizično zastaranje	0,60	-242.136,00 EUR
<b>5/ Strošek strelišča za trap ter zunanje ureditve (SZU):</b>		<b>161.424,00 EUR</b>
Donos investitorja	0,08	393.064,00 EUR
<b>6/ Donos investitorja (DI):</b>		<b>393.064,00 EUR</b>
<b>SKUPAJ:</b>		<b>3.726.818,40 EUR</b>

## 6.0 ZAKLJUČEK

Predmet cenitvenega poročila je ocena tržne vrednosti nepremičnin, ki v naravi predstavlja Turistično rekreacijski center Gaj-Pragersko s stavbnim delom zemljišč k.o. 2661 Gaj parcela 581/1 ter 581/2.

### 6.1 ANALIZA PRISTOPOV

Pri ocenjevanju tržne vrednosti nepremičnin sem uporabil naslednja pristopa za izračun vrednosti, pri čemer sem dobil indikativni vrednosti za obravnavano posest:

- Vrednost po načinu tržnih primerjav indicira vrednost nepremičnin na osnovi primerljivih prodaj. Ključni elementi te metode so podprti z razpoložljivimi tržnimi podatki.

Ocenjena vrednost po načinu tržnih primerjav: 3.765.851,00 EUR

- Vrednost po nabavnovrednostnem načinu sem dobil z izračunom nadomestitvenih stroškov, katerim sem prištel še vrednost zemljišč, ki sem jih ocenil po pristopu primerljivih prodaj.

Ocenjena vrednost po nabavnovrednostnem načinu: **3.726.818,00 EUR**

## 6.2 KONČNA USKLADITEV VREDNOSTI

Končno oceno tržne vrednosti obravnavanih nepremičnin sem uskladih z ozirom na vrednosti, ki sem jih dobil po obeh načinih ocenjevanja.

Način ocenjevanja	Ocenjena indikacijska vrednosti	Ponder	Končna vrednost
Način tržnih primerjav	3.765.851,00 €	60%	2.259.510,60 EUR
Nabavnovrednostni način	3.726.818,00 €	40%	1.490.727,20 EUR
<b>Ocenjena tržna vrednost:</b>			<b>3.750.237,80 EUR</b>

Pri oceni tržne vrednosti je bila upoštevana lokacija, velikost, starost, standard, namembnost in funkcionalnost obravnavanih nepremičnin, kakor tudi dejstvo, da le-te predstavljajo specifično ter tržno manj zanimivo nepremičnino.

V skladu z opravljenimi analizami trga nepremičnin, izvedenimi načini ocenjevanja vrednosti, ter upoštevanjem predpostavk in omejitev ocenjujem, da znaša;

**Ocena tržna vrednost nepremičnin: 3.750.000,00 EUR**

## 7.0 IZJAVA CENILCA

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam da:

- so podatki in informacije, ki so prikazani v poročilu preverjeni v skladu z možnostmi, ter uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost,
- so prikazane analize, mnenja in sklepi omejeni samo s predpostavkami in omejitvenimi pogoji, navedenimi v tem poročilu, in da so to nepristranske analize, mnenja in sklepi,
- nimam sedanjih ali prihodnjih interesov v posesti, ki je predmet tega poročila, niti osebnega interesa ter nisem pristranski glede oseb (fizičnih in pravnih), katerih se ocena vrednosti tiče,
- plačilo za storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na vnaprej določeno ceno vrednosti predmeta vrednotenja, ki bi bila ugodna za naročnika, ali na velikost ocenjene vrednosti, doseganje dogovorjenega rezultata ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli dogodka, povezanega s tako obliko dogovora,
- sem pri ocenjevanju vrednosti spoštoval etične in strokovne zahteve Kodeksa vedenja v sklopu MSOV in Slovenske poslovno finančne standarde,
- pri izdelavi poročila mi ni nihče nudil pomembne strokovne pomoči in
- da sem osebno opravil pregled posesti, ki je predmet tega poročila.

## 8.0 PRILOGE

## 8.1 PODATKI O NEPREMIČNINAH – GURS



Republika Slovenija

Stran 1 od 2

Datum izdelave izpisa: 26.08.2024

## IZPIS PODATKOV O PARCELI

Katastrska občina: 2661 GAJ  
 Parcelna številka: 581/1  
 Površina parcele: 36.033 m<sup>2</sup>  
 Urejena parcela: ni urejena  
 Katastrski dohodek: 221,47 €  
 Število bonitetnih točk: 45  
 Omejitve spreminjanja mej parcele: Da  
 Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli	Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	46,2 %
poseljena zemljišča	25,2 %
poseljena zemljišča	1,9 %
tloriš stavbe	
poseljena zemljišča	2,0 %
vodna zemljišča	
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	24,7 %
poseljena zemljišča	

Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli	Delež namenske rabe zemljišč na parceli
površine za oddih, rekreacijo in šport	19,0 %
druga kmetijska zemljišča	70,0 %
najboljša kmetijska zemljišča	11,0 %

Posebni režimi parcele: /  
 Gozdno gospodarsko območje: /  
 Upravljalci parcele: /

## Lastništvo parcele

tip lastnika	naziv	sedež	matična številka /nepremičnina	delež
P - pravi lastnik	INTER EXPO inženiring, storitve, agencija, Slovenja vas 75, 2288 Hajdina razvoj, proizvodnja in trgovina d.o.o.		1227335000	1/1

## Stavbe na parceli

katastrska občina	številka stavbe
2661 2661 GAJ	200
2661 2661 GAJ	577

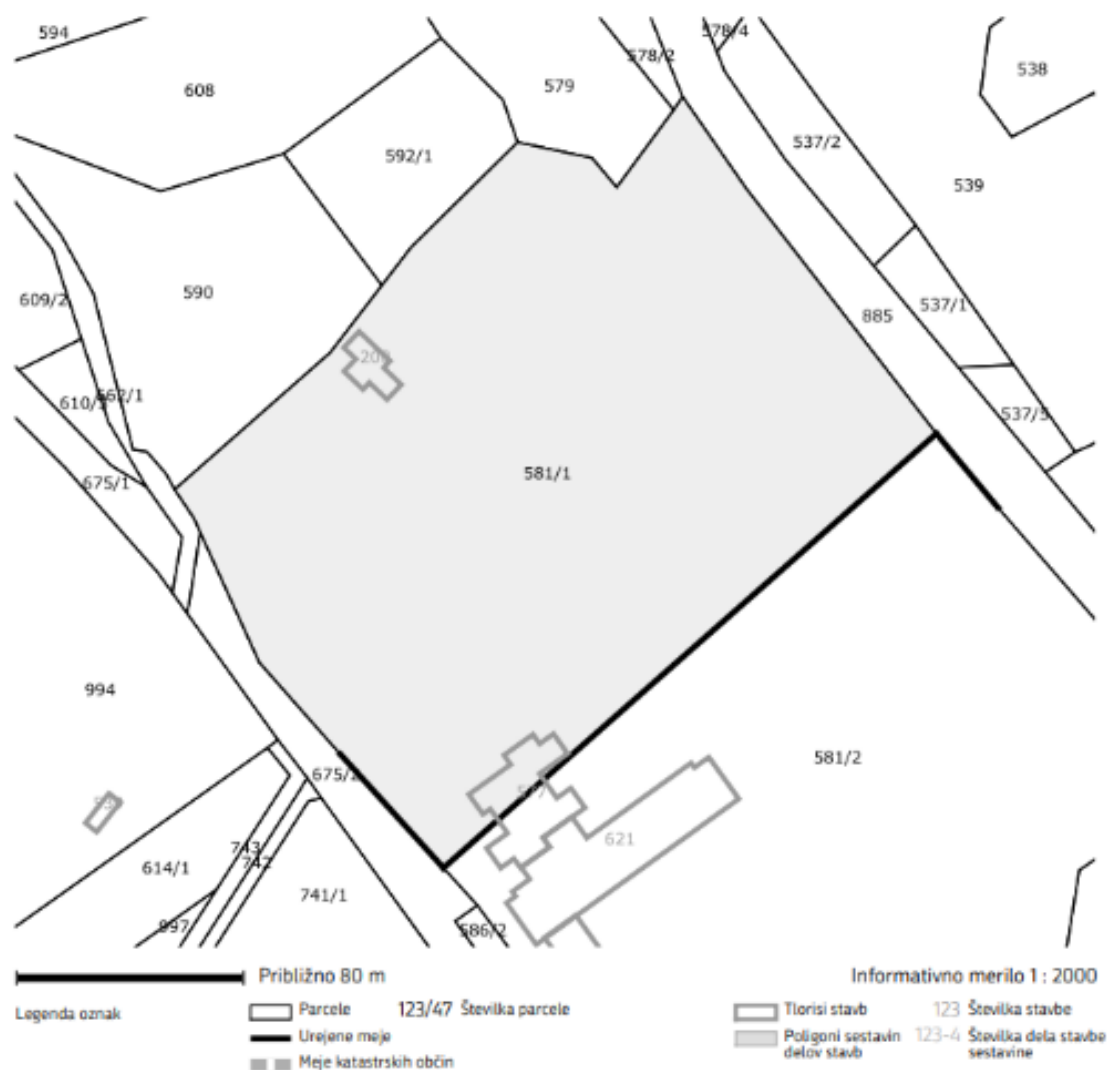
## Naslov in prostorske enote

Občina: Slovenska Bistrica  
 Naselje: Pragersko  
 Poštni okoliš: Pragersko  
 Upravna enota: Slovenska Bistrica  
 Šolski okoliš: PŠ Pragersko  
 Krajevna skupnost: Pragersko  
 Vaška skupnost: /  
 Četrtna skupnost: /  
 Statistična regija: Podravska  
 Volilna enota DZ: Volilna enota Maribor  
 Volilni okraj: Volilni okraj Maribor 1  
 DZ volišče: Društvo KKS Pragersko, Kolodvorska ul. 9  
 Lokalna volilna enota: Volilna enota 2  
 Lokalno volišče: Društvo KKS Pragersko, Ulica Poh. bataljona 10

Ljubljana, Zemljemerska ulica 12, 1000 LJUBLJANA T: (01) 478-68-00, E: pisarna.gu@gov.si



## katastrska občina 2661 GAJ, parcela 581/1



\* Znak zvezdica (\*) pred številko parcele pomeni, da gre za stavbno parcelno številko.

\* Znak tri zvezdice (\*\*\*) pomeni, da osebni podatki o fizičnih osebah niso javni

Vse pravice kopiranja in razmnoževanja pridržane, © Geodetska uprava Republike Slovenije

Vir podatkov: Geodetska uprava Republike Slovenije, Javni Vpogled  
Evidenca: Kataster nepremičnin



Datum izdelave izpisa: 26.08.2024

## IZPIS PODATKOV O STAVBI IN DELIH STAVBE

Katastrska občina: 2661 GAJ  
 Številka stavbe: 200  
 Status stavbe: Katastrski vpis po ZEN  
 Bruto tlorisna površina stavbe: /  
 Število etaž: 2  
 Etaža, ki je pritličje: 1  
 Število stanovanj: 1  
 Število poslovnih prostorov: 1  
 Tip položaja stavbe: samostojna stavba  
 Najnižja višinska kota stavbe: 244,3 m  
 Najvišja višinska kota stavbe: 252,5 m  
 Karakteristična višina stavbe: 244,3 m  
 Leto izgradnje stavbe: 2000  
 Material nosilne konstrukcije: opeka  
 Leto obnove fasade: /  
 Leto obnove strehe: /  
 Priključek na električno omrežje: Da  
 Priključek na vodovodno omrežje: Da  
 Priključek na kanalizacijsko omrežje: Ne  
 Priključek na omrežje plinovoda: Ni podatka

## Parcele pod stavbo

katastrska občina	številka parcele	površina tlorisa zemljišča pod stavbo na parceli	površina tlorisa stavbe na parceli
2661 GAJ	581/1	197 m <sup>2</sup>	197 m <sup>2</sup>

## Naslovi stavbe

Slovenska Bistrica, Pragersko, Travniška ulica 25

Številka dela stavbe: 1  
 Naslov: Slovenska Bistrica, Pragersko, Travniška ulica 25, 1  
 Št.stanovanja ali posl.prostora: 1  
 Status: Katastrski vpis po ZEN  
 Dejanska raba: stanovanje v enostanovanjski stavbi  
 Uporabna površina: 104,2 m<sup>2</sup>  
 Neto tlorisna površina: 104,2 m<sup>2</sup>  
 Številka etaže: 2  
 Številka etaže glavnega vhoda: 2  
 Upravnik: /  
 Status upravnika: /  
 Dvigalo: Ne  
 Leto obnove instalacij: /  
 Leto obnove oken: /  
 Prostornina rezervoarjev in silosov: /  
 Del stavbe v etažni lastnini: Ne  
 Del stavbe skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

## Prostori dela stavbe

Vrsta prostora	Površina
bivalni prostor	104,2 m <sup>2</sup>
Sestavine dela stavbe:	/
Upravljalci dela stavbe:	/

**Lastništvo dela stavbe**

tip lastnika	naziv	sedež	matična številka /nepremičnina	delež
V - lastnik povezanih parcel	INTER EXPO inženiring, storitve, agencija, Slovenja vas 75, 2288 Hajdina razvoj, proizvodnja in trgovina d.o.o.		1227335000	1/1

<b>Številka dela stavbe:</b>	2
<b>Naslov:</b>	Slovenska Bistrica, Pragersko, Travniška ulica 25
<b>Št. stanovanja ali posl. prostora:</b>	/
<b>Status:</b>	Katastrski vpis po ZEN
<b>Dejanska raba:</b>	prehrambni gostinski obrat
<b>Uporabna površina:</b>	163,9 m <sup>2</sup>
<b>Neto tlorisna površina:</b>	163,9 m <sup>2</sup>
<b>Številka etaže:</b>	1
<b>Številka etaže glavnega vhoda:</b>	1
<b>Upravnik:</b>	/
<b>Status upravnika:</b>	/
<b>Dvigalo:</b>	Ne
<b>Leto obnove instalacij:</b>	/
<b>Leto obnove oken:</b>	/
<b>Prostornina rezervoarjev in silosov:</b>	/
<b>Del stavbe v etažni lastnini:</b>	Ne
<b>Del stavbe skupni del stavbe v etažni lastnini:</b>	Ne

**Prostori dela stavbe**

Vrsta prostora	Površina
lokal, prodajalna	163,9 m <sup>2</sup>

<b>Sestavine dela stavbe:</b>	/
<b>Upravljalci dela stavbe:</b>	/

**Lastništvo dela stavbe**

tip lastnika	naziv	sedež	matična številka /nepremičnina	delež
V - lastnik povezanih parcel	INTER EXPO inženiring, storitve, agencija, Slovenja vas 75, 2288 Hajdina razvoj, proizvodnja in trgovina d.o.o.		1227335000	1/1

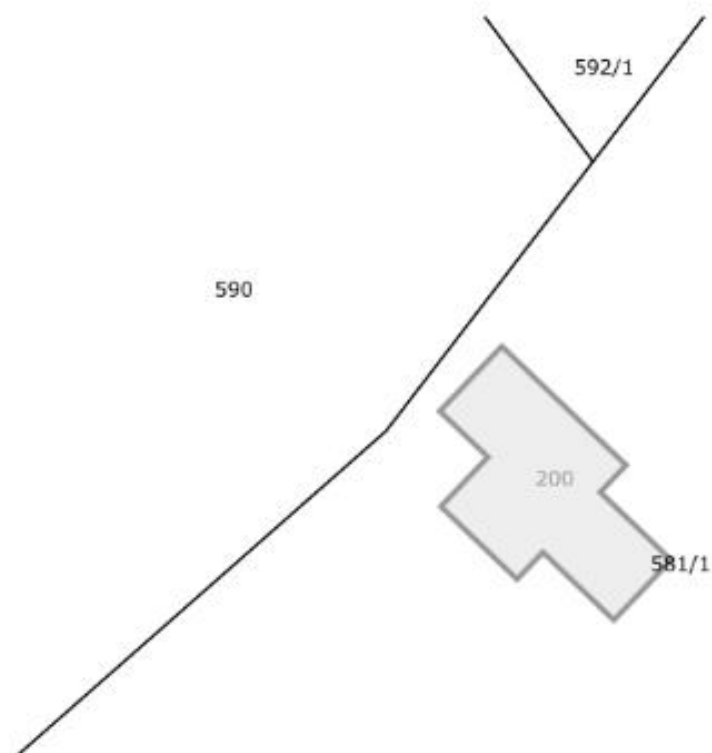
**Naslov in prostorske enote**

<b>Občina:</b>	Slovenska Bistrica
<b>Naselje:</b>	Pragersko
<b>Poštni okoliš:</b>	Pragersko
<b>Upravna enota:</b>	Slovenska Bistrica
<b>Šolski okoliš:</b>	PS Pragersko
<b>Krajevna skupnost:</b>	Pragersko
<b>Vaška skupnost:</b>	/
<b>Četrtna skupnost:</b>	/
<b>Statistična regija:</b>	Podravska
<b>Volilna enota DZ:</b>	Volilna enota Maribor
<b>Volilni okraj:</b>	Volilni okraj Maribor 1
<b>DZ volišče:</b>	Društvo KKS Pragersko, Kolodvorska ul. 9
<b>Lokalna volilna enota:</b>	Volilna enota 2
<b>Lokalno volišče:</b>	Društvo KKS Pragersko, Ulica Poh. bataljona 10





## katastrska občina 2661 GAJ, stavba 200



\* Znak zvezdica (\*) pred številko parcele pomeni, da gre za stavbno parcelno številko.

\* Znak tri zvezdice (\*\*\*) pomeni, da osebni podatki o fizičnih osebah niso javni

Vse pravice kopiranja in razmnoževanja pridržane, © Geodetska uprava Republike Slovenije

Vir podatkov: Geodetska uprava Republike Slovenije, Javni Vpogled  
Evidenca: Kataster nepremičnin



Datum izdelave izpisa: 26.08.2024

## IZPIS PODATKOV O STAVBI IN DELIH STAVBE

Katastrska občina: 2661 GAJ  
 Številka stavbe: 577  
 Status stavbe: Katastrski vpis po ZEN  
 Bruto tlorisna površina stavbe: /  
 Število etaž: 1  
 Etaža, ki je pritličje: 1  
 Število stanovanj: 0  
 Število poslovnih prostorov: 0  
 Tip položaja stavbe: samostoječa stavba  
 Najnižja višinska kota stavbe: 244,5 m  
 Najvišja višinska kota stavbe: 252,3 m  
 Karakteristična višina stavbe: 244,5 m  
 Leto izgradnje stavbe: 2004  
 Material nosilne konstrukcije: kombinacija različnih materialov  
 Leto obnove fasade: /  
 Leto obnove strehe: /  
 Priključek na električno omrežje: Da  
 Priključek na vodovodno omrežje: Da  
 Priključek na kanalizacijsko omrežje: Ne  
 Priključek na omrežje plinovoda: Ni podatka

## Parcele pod stavbo

katastrska občina	številka parcele	površina tlorisa zemljišča pod stavbo na parceli	površina tlorisa stavbe na parceli
2661 GAJ	581/1	435 m <sup>2</sup>	435 m <sup>2</sup>
2661 GAJ	581/2	503 m <sup>2</sup>	503 m <sup>2</sup>

Naslovi stavbe: /  
 Številka dela stavbe: 1  
 Naslov: /  
 Št. stanovanja ali posl. prostora: /  
 Status: Katastrski vpis po ZEN  
 Dejanska raba: športna dvorana  
 Uporabna površina: 844,6 m<sup>2</sup>  
 Neto tlorisna površina: 844,6 m<sup>2</sup>  
 Številka etaže: 1  
 Številka etaže glavnega vhoda: 1  
 Upravnik: /  
 Status upravnika: /  
 Dvigalo: Ni podatka  
 Leto obnove instalacij: /  
 Leto obnove oken: /  
 Prostornina rezervoarjev in silosov: /  
 Del stavbe v etažni lastnini: Ne  
 Del stavbe skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

## Prostori dela stavbe

Vrsta prostora	Površina
poslovni prostor	844,6 m <sup>2</sup>

Sestavine dela stavbe: /  
 Upravitelji dela stavbe: /

## Lastništvo dela stavbe

tip lastnika	naziv	sedež	matična številka /nepremičnina	delež
--------------	-------	-------	-----------------------------------	-------

Ljubljana, Zemljemerska ulica 12, 1000 LJUBLJANA T: (01) 478-48-00, E: pisarna.gu@gov.si



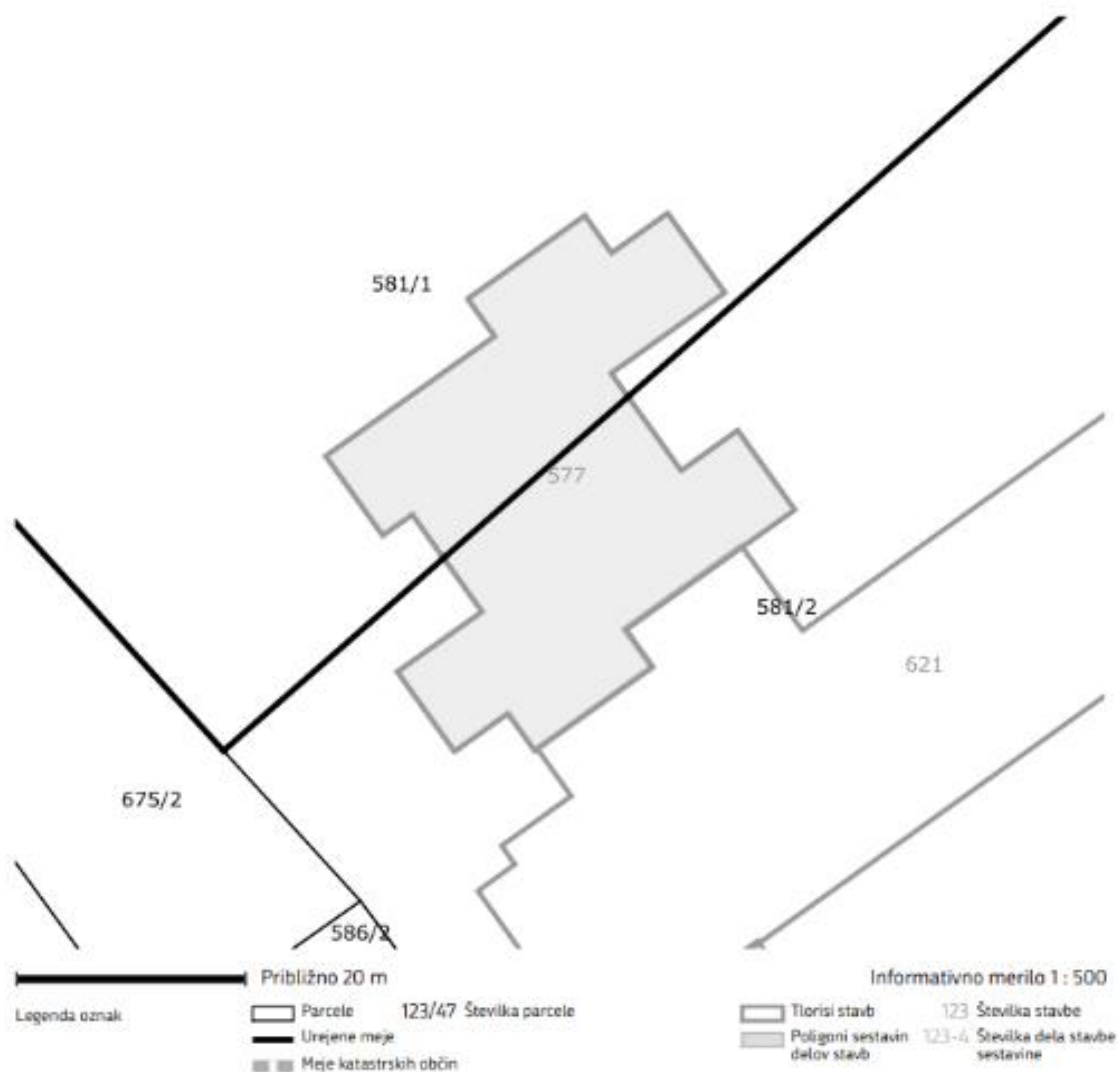
V - lastnik povezanih parcel		1/1
INTER EXPO inženiring, storitve, agencija, Slovenja vas 75, 2288 Hajdina razvoj, proizvodnja in trgovina d.o.o.	1227335000	
V - lastnik povezanih parcel		1/1
INTER EXPO inženiring, storitve, agencija, Slovenja vas 75, 2288 Hajdina razvoj, proizvodnja in trgovina d.o.o.	1227335000	

### Naslov in prostorske enote

Občina:	Kidričevo
Naselje:	Šikole
Poštni okoliš:	Pragersko
Upravna enota:	Ptuj
Šolski okoliš:	OŠ Cirkovce
Krajevna skupnost:	/
Vaška skupnost:	/
Četrtna skupnost:	/
Statistična regija:	Podravska
Volilna enota DZ:	Volilna enota Ptuj
Volilni okraj:	Volilni okraj Ptuj 3
DZ volišče:	GD Šikole, Šikole 25
Lokalna volilna enota:	Volilna enota 2
Lokalno volišče:	GD Šikole, Šikole 25



## katastrska občina 2661 GAJ, stavba 577



\* Znak zvezdica (\*) pred številko parcele pomeni, da gre za stavbno parcelno številko.

\* Znak tri zvezdice (\*\*\*) pomeni, da osebni podatki o fizičnih osebah niso javni

Vse pravice kopiranja in razmnoževanja pridržane. © Geodetska uprava Republike Slovenije

Vir podatkov: Geodetska uprava Republike Slovenije, Javni Vpogled  
Evidenca: Kataster nepremičnin



Datum izdelave izpisa: 26.08.2024

## IZPIS PODATKOV O PARCELI

Katastrska občina: 2661 GAJ  
 Parcelna številka: 581/2  
 Površina parcele: 38.092 m<sup>2</sup>  
 Urejena parcela: ni urejena  
 Katastrski dohodek: 199,45 €  
 Število bonitetnih točk: 45  
 Omejitve spreminjanja mej parcele: Da  
 Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli	Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
poseljena zemljišča	29,2 %
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	59,3 %
poseljena zemljišča	
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	1,1 %
poseljena zemljišča	
vodna zemljišča	
poseljena zemljišča	10,4 %
tloris stavbe	

Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli	Delež namenske rabe zemljišč na parceli
površine za oddih, rekreacijo in šport	35,0 %
druga kmetijska zemljišča	9,0 %
najboljše kmetijska zemljišča	56,0 %

Posebni režimi parcele: /  
 Gozdno gospodarsko območje: /  
 Upravljalci parcele: /

## Lastništvo parcele

tip lastnika	naziv	sedež	matična številka /nepremičnina	delež
P - pravi lastnik	INTER EXPO inženiring, storitve, agencija, Slovenja vas 75, 2288 Hajdina razvoj, proizvodnja in trgovina d.o.o.		1227335000	1/1

## Stavbe na parceli

katastrska občina	številka stavbe
2661 2661 GAJ	577
2661 2661 GAJ	621
2661 2661 GAJ	625
2661 2661 GAJ	626



## Naslov in prostorske enote

Občina:	Kidričevo
Naselje:	Šikole
Poštni okoliš:	Pragersko
Upravna enota:	Ptuj
Šolski okoliš:	OŠ Cirkovce
Krajevna skupnost:	/
Vaška skupnost:	/
Četrtna skupnost:	/
Statistična regija:	Podravska
Volilna enota DZ:	Volilna enota Ptuj
Volilni okraj:	Volilni okraj Ptuj 3
DZ volišče:	GD Šikole, Šikole 25
Lokalna volilna enota:	Volilna enota 2
Lokalno volišče:	GD Šikole, Šikole 25





## katastrska občina 2661 GAJ, parcela 581/2



\* Znak zvezdica (\*) pred številko parcele pomeni, da gre za stavbno parcelno številko.

\* Znak tri zvezdice (\*\*\*) pomeni, da osebni podatki o fizičnih osebah niso javni

Vse pravice kopiranja in razmnoževanja pridržane, © Geodetska uprava Republike Slovenije

Vir podatkov: Geodetska uprava Republike Slovenije, Javni Vpogled  
Evidenca: Kataster nepremičnin



Datum izdelave izpisa: 26.08.2024

## IZPIS PODATKOV O STAVBI IN DELIH STAVBE

Katastrska občina: 2661 GAJ  
 Številka stavbe: 577  
 Status stavbe: Katastrski vpis po ZEN  
 Bruto tlorisna površina stavbe: /  
 Število etaž: 1  
 Etaža, ki je pritličje: 1  
 Število stanovanj: 0  
 Število poslovnih prostorov: 0  
 Tip položaja stavbe: samostoječa stavba  
 Najnižja višinska kota stavbe: 244,5 m  
 Najvišja višinska kota stavbe: 252,3 m  
 Karakteristična višina stavbe: 244,5 m  
 Leto izgradnje stavbe: 2004  
 Material nosilne konstrukcije: kombinacija različnih materialov  
 Leto obnove fasade: /  
 Leto obnove strehe: /  
 Priključek na električno omrežje: Da  
 Priključek na vodovodno omrežje: Da  
 Priključek na kanalizacijsko omrežje: Ne  
 Priključek na omrežje plinovoda: Ni podatka

## Parcele pod stavbo

katastrska občina	številka parcele	površina tlorisa zemljišča pod stavbo na parceli	površina tlorisa stavbe na parceli
2661 GAJ	581/1	435 m <sup>2</sup>	435 m <sup>2</sup>
2661 GAJ	581/2	503 m <sup>2</sup>	503 m <sup>2</sup>

Naslovi stavbe: /

Številka dela stavbe: 1  
 Naslov: /  
 Št.stanovanja ali posl.prostora: /  
 Status: Katastrski vpis po ZEN  
 Dejanska raba: športna dvorana  
 Uporabna površina: 844,6 m<sup>2</sup>  
 Neto tlorisna površina: 844,6 m<sup>2</sup>  
 Številka etaže: 1  
 Številka etaže glavnega vhoda: 1  
 Upravnik: /  
 Status upravnika: /  
 Dvigalo: Ni podatka  
 Leto obnove instalacij: /  
 Leto obnove oken: /  
 Prostornina rezervoarjev in silosov: /  
 Del stavbe v etažni lastnini: Ne  
 Del stavbe skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

## Prostori dela stavbe

Vrsta prostora	Površina
poslovni prostor	844,6 m <sup>2</sup>

Sestavine dela stavbe: /  
 Upravitelj dela stavbe: /

## Lastništvo dela stavbe

tip lastnika	naziv	sedež	matična številka /nepremičnina	delež
--------------	-------	-------	-----------------------------------	-------

Ljubljana, Zemljemerska ulica 12, 1000 LJUBLJANA T: (01) 478-48-00, E: pisarna.gu@gov.si



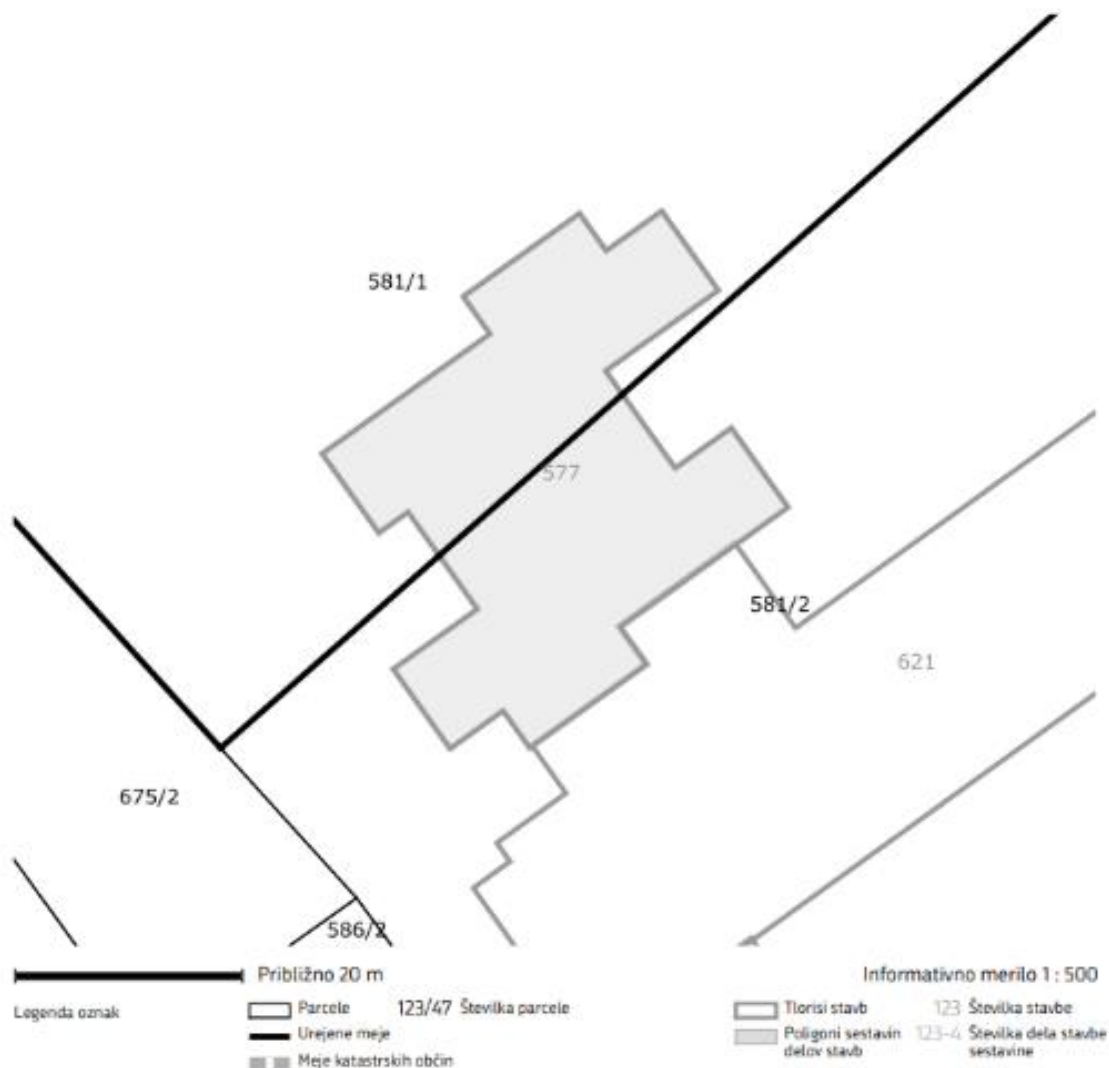
V - lastnik povezanih parcel		1/1
INTER EXPO inženiring, storitve, agencija, Slovenja vas 75, 2288 Hajdina razvoj, proizvodnja in trgovina d.o.o.	1227335000	
V - lastnik povezanih parcel		1/1
INTER EXPO inženiring, storitve, agencija, Slovenja vas 75, 2288 Hajdina razvoj, proizvodnja in trgovina d.o.o.	1227335000	

### Naslov in prostorske enote

Občina:	Kidričevo
Naselje:	Šikole
Poštni okoliš:	Pragersko
Upravna enota:	Ptuj
Šolski okoliš:	OŠ Cirkovce
Krajevna skupnost:	/
Vaška skupnost:	/
Četrtna skupnost:	/
Statistična regija:	Podravska
Volilna enota DZ:	Volilna enota Ptuj
Volilni okraj:	Volilni okraj Ptuj 3
DZ volišče:	GD Šikole, Šikole 25
Lokalna volilna enota:	Volilna enota 2
Lokalno volišče:	GD Šikole, Šikole 25



## katastrska občina 2661 GAJ, stavba 577



\* Znak zvezdica (\*) pred številko parcele pomeni, da gre za stavbno parcelno številko.

\* Znak tri zvezdice (\*\*\*) pomeni, da osebni podatki o fizičnih osebah niso javni.

Vse pravice kopiranja in razmnoževanja pridržane, © Geodetska uprava Republike Slovenije

Vir podatkov: Geodetska uprava Republike Slovenije, Javni Vpogled  
Evidenca: Kataster nepremičnin



Datum izdelave izpisa: 26.08.2024

## IZPIS PODATKOV O STAVBI IN DELIH STAVBE

Katastrska občina: 2661 GAJ  
 Številka stavbe: 621  
 Status stavbe: Katastrski vpis po ZEN  
 Bruto tlorisna površina stavbe: 3.609,7 m<sup>2</sup>  
 Število etaž: 3  
 Etaža, ki je pritličje: 1  
 Število stanovanj: 0  
 Število poslovnih prostorov: 0  
 Tip položaja stavbe: krajna vrstna stavba  
 Najnižja višinska kota stavbe: 244,2 m  
 Najvišja višinska kota stavbe: 256,5 m  
 Karakteristična višina stavbe: 244,2 m  
 Leto izgradnje stavbe: 2011  
 Material nosilne konstrukcije: beton, železobetn  
 Leto obnove fasade: /  
 Leto obnove strehe: /  
 Priključek na električno omrežje: Da  
 Priključek na vodovodno omrežje: Ne  
 Priključek na kanalizacijsko omrežje: Ne  
 Priključek na omrežje plinovoda: Ne

## Parcele pod stavbo

katastrska občina	številka parcele	površina tlorisa zemljišča pod stavbo na parceli	površina tlorisa stavbe na parceli
2661 GAJ	581/2	1.734 m <sup>2</sup>	1.734 m <sup>2</sup>

Naslovi stavbe: /  
 Številka dela stavbe: 1  
 Naslov: /  
 Št.stanovanja ali posl.prostora: /  
 Status: Katastrski vpis po ZEN  
 Dejanska raba: športna dvorana  
 Uporabna površina: 3.079,1 m<sup>2</sup>  
 Neto tlorisna površina: 3.520,7 m<sup>2</sup>  
 Številka etaže: 1, 2, 3  
 Številka etaže glavnega vhoda: 1  
 Upravnik: /  
 Status upravnika: /  
 Dvigalo: Ne  
 Leto obnove instalacij: /  
 Leto obnove oken: /  
 Prostornina rezervoarjev in silosov: /  
 Del stavbe v etažni lastnini: Ne  
 Del stavbe skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

## Prostori dela stavbe

Vrsta prostora	Površina
poslovni prostor	54,0 m <sup>2</sup>
prostor za množično uporabo	3.025,1 m <sup>2</sup>
skupni komunikacijski prostor	344,9 m <sup>2</sup>
tehnični prostor	96,7 m <sup>2</sup>

Sestavine dela stavbe: /  
 Upravljalci dela stavbe: /

**Lastništvo dela stavbe**

tip lastnika	naziv	sedež	matična številka /nepremičnina	delež
V - lastnik povezanih parcel	INTER EXPO inženiring, storitve, agencija, Slovenja vas 75, 2288 Hajdina razvoj, proizvodnja in trgovina d.o.o.		1227335000	1/1

**Naslov in prostorske enote**

Občina:	Kidričevo
Naselje:	Šikole
Poštni okoliš:	Pragersko
Upravna enota:	Ptuj
Šolski okoliš:	OŠ Cirkovce
Krajevna skupnost:	/
Vaška skupnost:	/
Četrtna skupnost:	/
Statistična regija:	Podravska
Volilna enota DZ:	Volilna enota Ptuj
Volilni okraj:	Volilni okraj Ptuj 3
DZ volišče:	GD Šikole, Šikole 25
Lokalna volilna enota:	Volilna enota 2
Lokalno volišče:	GD Šikole, Šikole 25





## katastrska občina 2661 GAJ, stavba 621



\* Znak zvezdica (\*) pred številko parcele pomeni, da gre za stavbno parcelno številko.

\* Znak tri zvezdice (\*\*\*) pomeni, da osebni podatki o fizičnih osebah niso javni.

Vse pravice kopiranja in razmnoževanja pridržane. © Geodetska uprava Republike Slovenije

Vir podatkov: Geodetska uprava Republike Slovenije, Javni Vpogled

Evidenca: Kataster nepremičnin



Datum izdelave izpisa: 26.08.2024

## IZPIS PODATKOV O STAVBI IN DELIH STAVBE

Katastrska občina: 2661 GAJ  
 Številka stavbe: 625  
 Status stavbe: Katastrski vpis po ZEN  
 Bruto tlorisna površina stavbe: 1.916,5 m<sup>2</sup>  
 Število etaž: 1  
 Etaža, ki je pritličje: 1  
 Število stanovanj: 0  
 Število poslovnih prostorov: 2  
 Tip položaja stavbe: ni podatka  
 Najnižja višinska kota stavbe: 243,8 m  
 Najvišja višinska kota stavbe: 247,6 m  
 Karakteristična višina stavbe: 243,8 m  
 Leto izgradnje stavbe: 2011  
 Material nosilne konstrukcije: ni podatka  
 Leto obnove fasade: /  
 Leto obnove strehe: /  
 Prikluček na električno omrežje: Ni podatka  
 Prikluček na vodovodno omrežje: Ni podatka  
 Prikluček na kanalizacijsko omrežje: Ni podatka  
 Prikluček na omrežje plinovoda: Ni podatka

## Parcele pod stavbo

katastrska občina	številka parcele	površina tlorisa zemljišča pod stavbo na parceli	površina tlorisa stavbe na parceli
2661 GAJ	581/2	1.225 m <sup>2</sup>	1.225 m <sup>2</sup>
2661 GAJ	584/4	767 m <sup>2</sup>	767 m <sup>2</sup>

Naslovi stavbe: /

Številka dela stavbe: 1  
 Naslov: /  
 Št. stanovanja ali posl. prostora: 1  
 Status: Katastrski vpis po ZEN  
 Dejanska raba: športna dvorana  
 Uporabna površina: 1.180,0 m<sup>2</sup>  
 Neto tlorisna površina: 1.180,0 m<sup>2</sup>  
 Številka etaže: 1  
 Številka etaže glavnega vhoda: 1  
 Upravnik: /  
 Status upravnika: /  
 Dvigalo: Ni podatka  
 Leto obnove instalacij: /  
 Leto obnove oken: /  
 Prostornina rezervoarjev in silosov: /  
 Del stavbe v etažni lastnini: Ne  
 Del stavbe skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

## Prostori dela stavbe

Vrsta prostora	Površina
poslovni prostor	1.180,0 m <sup>2</sup>

Sestavine dela stavbe: /  
 Upravitelji dela stavbe: /

## Lastništvo dela stavbe

tip lastnika	naziv	sedež	matična številka /nepremičnina	delež
--------------	-------	-------	-----------------------------------	-------

Ljubljana, Zemljišemska ulica 12, 1000 LJUBLJANA T: (01) 478-48-00, E: pisarna.gu@gov.si

ž



V - lastnik povezanih parcel			1/1
INTER EXPO inženiring, storitve, agencija, Slovenja vas 75, 2288 Hajdina razvoj, proizvodnja in trgovina d.o.o.	1227335000		
V - lastnik povezanih parcel			1/1
REPUBLIKA SLOVENIJA	Ljubljana, Gregorčičeva ulica 20, 1000 Ljubljana	5854814000	

<b>Številka dela stavbe:</b>	2
<b>Naslov:</b>	/
<b>Št.stanovanja ali posl.prostora:</b>	2
<b>Status:</b>	Katastrski vpis po ZEN
<b>Dejanska raba:</b>	športna dvorana
<b>Uporabna površina:</b>	736,0 m <sup>2</sup>
<b>Neto tlorisna površina:</b>	736,0 m <sup>2</sup>
<b>Številka etaže:</b>	1
<b>Številka etaže glavnega vhoda:</b>	1
<b>Upravnik:</b>	/
<b>Status upravnika:</b>	/
<b>Dvigalo:</b>	Ni podatka
<b>Leto obnove instalacij:</b>	/
<b>Leto obnove oken:</b>	/
<b>Prostornina rezervoarjev in silosov:</b>	/
<b>Del stavbe v etažni lastnini:</b>	Ne
<b>Del stavbe skupni del stavbe v etažni lastnini:</b>	Ne

**Prostori dela stavbe**

Vrsta prostora	Površina
poslovni prostor	736,0 m <sup>2</sup>

<b>Sestavine dela stavbe:</b>	/
<b>Upravljalci dela stavbe:</b>	/

**Lastništvo dela stavbe**

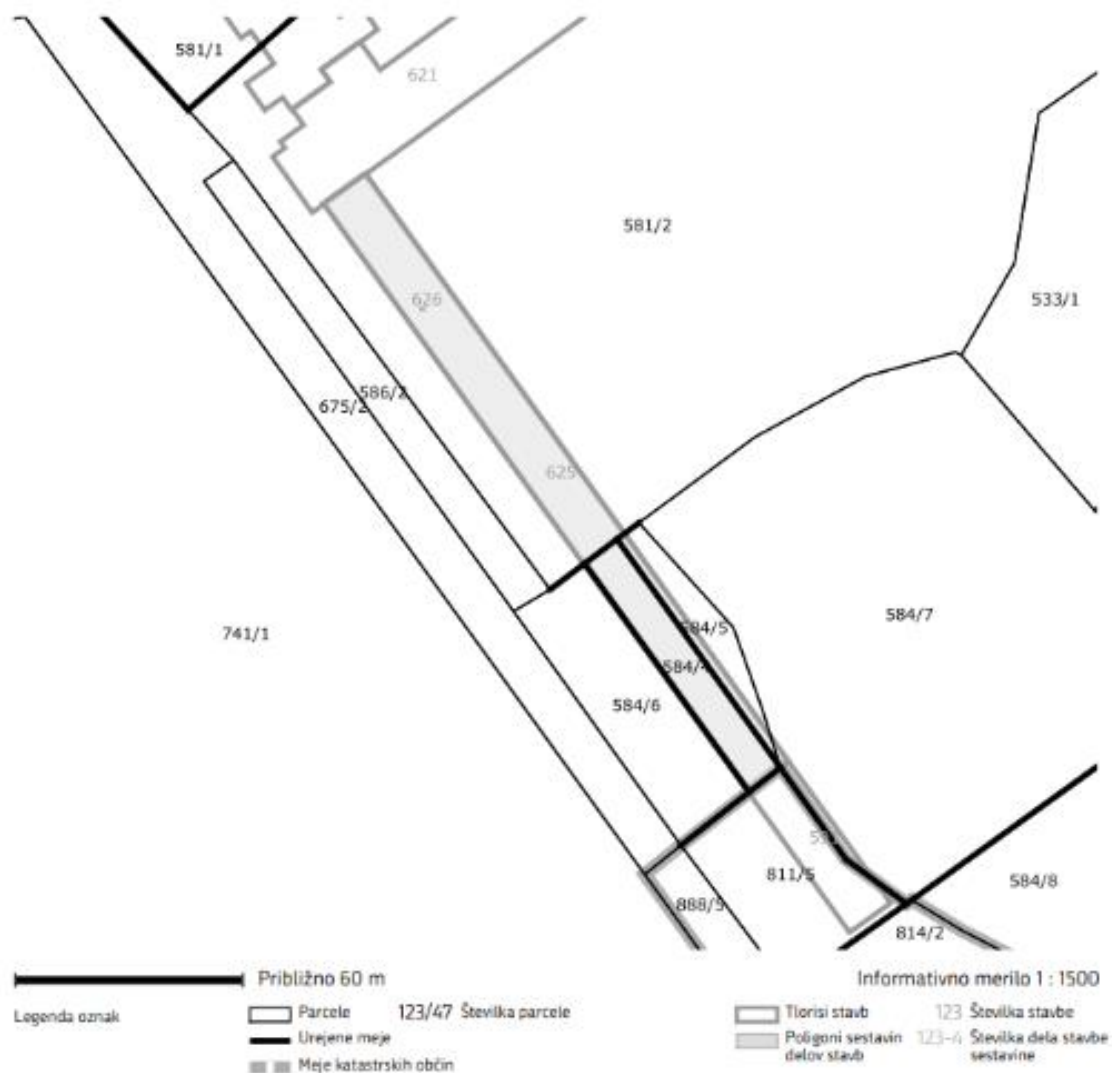
tip lastnika	naziv	sedež	matična številka /nepremičnina	delež
V - lastnik povezanih parcel				1/1
	INTER EXPO inženiring, storitve, agencija, Slovenja vas 75, 2288 Hajdina razvoj, proizvodnja in trgovina d.o.o.		1227335000	
V - lastnik povezanih parcel				1/1
	REPUBLIKA SLOVENIJA	Ljubljana, Gregorčičeva ulica 20, 1000 Ljubljana	5854814000	

**Naslov in prostorske enote**

<b>Občina:</b>	Kidričevo
<b>Naselje:</b>	Šikole
<b>Poštni okoliš:</b>	Pragersko
<b>Upravna enota:</b>	Ptuj
<b>Šolski okoliš:</b>	OŠ Cirkovce
<b>Krajevna skupnost:</b>	/
<b>Vaška skupnost:</b>	/
<b>Četrtna skupnost:</b>	/
<b>Statistična regija:</b>	Podravska
<b>Volilna enota DŽ:</b>	Volilna enota Ptuj
<b>Volilni okraj:</b>	Volilni okraj Ptuj 3
<b>DŽ volišče:</b>	GD Šikole, Šikole 25
<b>Lokalna volilna enota:</b>	Volilna enota 2
<b>Lokalno volišče:</b>	GD Šikole, Šikole 25



## katastrska občina 2661 GAJ, stavba 625



\* Znak zvezdica (\*) pred številko parcele pomeni, da gre za stavbno parcelno številko.

\* Znak tri zvezdice (\*\*\*) pomeni, da osebni podatki o fizičnih osebah niso javni.

Vse pravice kopiranja in razmnoževanja pridržane. © Geodetska uprava Republike Slovenije

Vir podatkov: Geodetska uprava Republike Slovenije, Javni Vpogled  
Evidenca: Kataster nepremičnin



Datum izdelave izpisa: 26.08.2024

## IZPIS PODATKOV O STAVBI IN DELIH STAVBE

Katastrska občina: 2661 GAJ  
 Številka stavbe: 626  
 Status stavbe: Registrski vpis  
 Bruto tlorisna površina stavbe: /  
 Število etaž: /  
 Etaža, ki je pritličje: /  
 Število stanovanj: 0  
 Število poslovnih prostorov: 0  
 Tip položaja stavbe: ni podatka  
 Najnižja višinska kota stavbe: /  
 Najvišja višinska kota stavbe: /  
 Karakteristična višina stavbe: /  
 Leto izgradnje stavbe: 2011  
 Material nosilne konstrukcije: ni podatka  
 Leto obnove fasade: /  
 Leto obnove strehe: /  
 Priključek na električno omrežje: Ni podatka  
 Priključek na vodovodno omrežje: Ni podatka  
 Priključek na kanalizacijsko omrežje: Ni podatka  
 Priključek na omrežje plinovoda: Ni podatka

## Parcele pod stavbo

katastrska občina	številka parcele	površina tlorisa zemljišča pod stavbo na parceli	površina tlorisa stavbe na parceli
2661 GAJ	581/2	1.987 m <sup>2</sup>	1.987 m <sup>2</sup>

Naslovi stavbe: /

Številka dela stavbe: 1

Naslov: /

Št.stanovanja ali posl.prostora: /

Status: Registrski

Dejanska raba: športna dvorana

Uporabna površina: 1.991,3 m<sup>2</sup>Neto tlorisna površina: 1.991,3 m<sup>2</sup>

Številka etaže: /

Številka etaže glavnega vhoda: /

Upravnik: /

Status upravnika: /

Dvigalo: Ni podatka

Leto obnove instalacij: /

Leto obnove oken: /

Prostornina rezervoarjev in silosov: /

Del stavbe v etažni lastnini: Ne

Del stavbe skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

Prostori dela stavbe

Vrsta prostora	Površina
poslovni prostor	1.991,3 m <sup>2</sup>

Sestavine dela stavbe: /

Upravljalci dela stavbe: /

Lastništvo dela stavbe

tip lastnika	naziv	sedež	matična številka /nepremičnina	delež
--------------	-------	-------	-----------------------------------	-------

Ljubljana, Zemljemerska ulica 12, 1000 LJUBLJANA T: (01) 478-68-00, E: pisarna.gu@gov.si



V - lastnik povezanih parcel

1/1

 INTER EXPO inženiring, storitve, agencija, Slovenja vas 75, 2288 Hajdina  
 razvoj, proizvodnja in trgovina d.o.o.

1227335000

## Naslov in prostorske enote

<b>Občina:</b>	Kidričevo
<b>Naselje:</b>	Šikole
<b>Poštni okoliš:</b>	Pragersko
<b>Upravna enota:</b>	Ptuj
<b>Šolski okoliš:</b>	OS Cirkovce
<b>Krajevna skupnost:</b>	/
<b>Vaška skupnost:</b>	/
<b>Četrtna skupnost:</b>	/
<b>Statistična regija:</b>	Podravska
<b>Volilna enota DZ:</b>	Volilna enota Ptuj
<b>Volilni okraj:</b>	Volilni okraj Ptuj 3
<b>DZ volišče:</b>	GD Šikole, Šikole 25
<b>Lokalna volilna enota:</b>	Volilna enota 2
<b>Lokalno volišče:</b>	GD Šikole, Šikole 25

\* Znak zvezdica (\*) pred številko parcele pomeni, da gre za stavbno parcelno številko.

\* Znak tri zvezdice (\*\*\*) pomeni, da osebni podatki o fizičnih osebah niso javni

Vse pravice kopiranja in razmnoževanja pridržane. © Geodetska uprava Republike Slovenije

Vir podatkov: Geodetska uprava Republike Slovenije, Javni Vpogled  
 Evidenca: Kataster nepremičnin



## 8.2 ZEMLJIŠKO KNJIŽNA IZPISA



Informacijski sistem eZK  
Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 24.8.2024 - 12:34:27

**Nepremičnina**

**tip nepremičnine:** 1 - zemljiška parcela  
**vir ID znaka:** 1 - zemljiški kataster  
**ID znak:** parcela 2661 581/1  
**katastrska občina** 2661 GAJ **parcela** 581/1 (ID 3855651)

**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:** 8679741  
**vrsta osnovnega položaja:** 101 - vknjižena lastninska pravica  
**delež:** 1/1  
**imetnik:**  
 1. matična številka: 1227335000  
 firma / naziv: INTER EXPO inženiring, storitve, agencija, razvoj, proizvodnja in trgovina d.o.o.  
 naslov: Slovenja vas 075, 2288 Hajdina

**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
19467989	15.05.2018 14:49:17	401 - vknjižena hipoteka
22229591	28.07.2021 14:41:35	606 - zaznamba prepovedi odtujitve in obremenitve
23220967	19.05.2023 10:02:00	401 - vknjižena hipoteka

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

**ID pravice / zaznambe** 19467989  
**čas začetka učinkovanja** 15.05.2018 14:49:17  
**vrsta pravice / zaznambe** 401 - vknjižena hipoteka  
**glavna nepremičnina:** katastrska občina 393 SLOVENJA VAS **parcela** 281/1 (ID 4747220)  
**podatki o vsebini pravice / zaznambe**  
 terjatev: 2.000.000,00 EUR  
 obresti: glej dodatni opis  
 tip dospelosti: 1 - določen dan  
 datum dospelosti: 31.03.2019  
 dodatni opis:  
 Na podlagi notarskega zapisa Sporazuma o zavarovanju denarne terjatve po čl. 142 SPZ z dne 15.05.2018, opr. št.: SV 200/18 notarke Marije Škovrlj iz Ptuja, se vknjiži skupna hipoteka z naslednjimi podatki o terjatvi zavarovani s skupno hipoteko:  
 - glavnica: 2.000.000,00 EUR s pp.  
 - obresti: 4,00% letnimi obrestmi,  
 - zapadlost: 31.03.2019.



imetnik:

1. matična številka:

8098247000

firma / naziv:

INTEREXPOGROUP HOLDING COMPANY, storitve, proizvodnja, trgovina in inženiring, d.o.o.

naslov:

Parmova ulica 053, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:

8679741

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
19467990	15.05.2018 14:49:17	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
23998275	16.05.2024 14:45:06	705 - zaznamba spora o prenehanju izvedene pravice (razen stavbne pravice)

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

<b>ID pravice / zaznambe</b>	19467990
<b>čas začetka učinkovanja</b>	15.05.2018 14:49:17
<b>vrsta pravice / zaznambe</b>	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
<b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>	
dodatni opis:	Zaznamba neposredne izvršljivosti notarskega zapisa opr.št.: SV 200/18 z dne 15.05.2018. <input type="checkbox"/>
<b>ID pravice / zaznambe</b>	23998275
<b>čas začetka učinkovanja</b>	16.05.2024 14:45:06
<b>vrsta pravice / zaznambe</b>	705 - zaznamba spora o prenehanju izvedene pravice (razen stavbne pravice)
<b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>	
organ, ki vodi postopek	Okrajno sodišče na Ptuj
opr. št. postopka	P 132/2023
dodatni opis:	Zaznamba spora o prenehanju hipoteke z ID pravice 19467989 pri parcelah z ID znakom 393 281/1, 393 293/23, 393 293/25, 393 293/28 in 435 811/5, ki teče pred Okrajnim sodiščem na Ptuj pod opr. št. P 132/2023 na podlagi naslednjega tožbenega zahtevka:
Ugotovi se, da je prenehala skupna hipoteka z ID pravice 19467989, ki je na podlagi notarskega zapisa Sporazuma o zavarovanju denarne terjatve po čl. 142 SPZ z dne 15. 5. 2018, opr. št.: SV 200/18, notarke Marije Škovrlj iz Ptuja, za zavarovanje terjatve v višini glavnice 2.000.000,00 EUR, ki se obrestuje po 4 % letni obrestni meri z zapadlostjo 31. 3. 2019, v zemljiški knjigi v korist družbe INTEREXPOGROUP HOLDING COMPANY d.o.o., Parmova ulica 53, 1000 Ljubljana, matična številka 8098247000, vknjižena na nepremičninah ID znak parcel 393 281/1, 393 293/23, 393 293/25, 393 293/28 in 435 811/5.	
<b>imetnik:</b>	
1. matična številka:	6517897000
firma / naziv:	RADEČE PAPIR NOVA proizvodnja, trgovina in storitve, d.o.o.
naslov:	Njivice 007, 1433 Radeče

<b>ID pravice / zaznambe</b>	22229591
<b>čas začetka učinkovanja</b>	28.07.2021 14:41:35
<b>vrsta pravice / zaznambe</b>	606 - zaznamba prepovedi odtujitve in obremenitve
<b>glavna nepremičnina:</b>	katastrska občina 400 PTUJ parcela 1328/3 (ID 5306888)
<b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>	
organ, ki vodi postopek	OKROŽNO SODIŠČE V CELJU
opr. št. postopka	X Kpr 3099/2017
dodatni opis:	Na podlagi sklepa Okrožnega sodišča v Celju, opr. št. X Kpr 3099/2017 z dne 28. 7. 2021 se vpiše zaznamba prepovedi odtujitve in obremenitve za čas trajanja zavarovanja največ šest mesecev, to je do vključno dne 28. 1. 2022.
<b>imetnik:</b>	
1. matična številka:	5854814000
firma / naziv:	REPUBLIKA SLOVENIJA
naslov:	Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana
<b>zveza - ID osnovnega položaja:</b>	8679741
<b>pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:</b>	



ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
22382672	27.01.2022 13:01:06	723 - zaznamba spremembe pri pravnem dejstvu iz četrtega odstavka 13.a člena ZZK-1
22674154	27.07.2022 11:16:10	723 - zaznamba spremembe pri pravnem dejstvu iz četrtega odstavka 13.a člena ZZK-1
23061308	26.01.2023 11:31:01	723 - zaznamba spremembe pri pravnem dejstvu iz četrtega odstavka 13.a člena ZZK-1
23409331	28.07.2023 10:54:20	723 - zaznamba spremembe pri pravnem dejstvu iz četrtega odstavka 13.a člena ZZK-1

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

<b>ID pravice / zaznambe</b>	22382672
<b>čas začetka učinkovanja</b>	27.01.2022 13:01:06
<b>vrsta pravice / zaznambe</b>	723 - zaznamba spremembe pri pravnem dejstvu iz četrtega odstavka 13.a člena ZZK-1
<b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>	
dodatni opis:	
Na podlagi sklepa Okrožnega sodišča v Celju opr. št. X Kpr 3099/2017 z dne 27. 1. 2022 se odredi podaljšanje začasnega zavarovanja zahtevka za odvzem premoženjske koristi z zaznambo prepovedi odtujitve in obremenitve za trajanje največ šest mesecev, to je do vključno 28. 7. 2022.	

<b>ID pravice / zaznambe</b>	22674154
<b>čas začetka učinkovanja</b>	27.07.2022 11:16:10
<b>vrsta pravice / zaznambe</b>	723 - zaznamba spremembe pri pravnem dejstvu iz četrtega odstavka 13.a člena ZZK-1
<b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>	
dodatni opis:	
Na podlagi sklepa Okrožnega sodišča v Celju opr. št. X Kpr 3099/2017 z dne 27. 7. 2022 se odredi podaljšanje začasnega zavarovanja zahtevka za odvzem premoženjske koristi z zaznambo prepovedi odtujitve in obremenitve za trajanje največ šest mesecev, to je do vključno 28. 1. 2023.	

<b>ID pravice / zaznambe</b>	23061308
<b>čas začetka učinkovanja</b>	26.01.2023 11:31:01
<b>vrsta pravice / zaznambe</b>	723 - zaznamba spremembe pri pravnem dejstvu iz četrtega odstavka 13.a člena ZZK-1
<b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>	
dodatni opis:	
Na podlagi sklepa Okrožnega sodišča v Celju opr. št. X Kpr 3099/2017 z dne 26. 1. 2023 se odredi podaljšanje začasnega zavarovanja zahtevka za odvzem premoženjske koristi z zaznambo prepovedi odtujitve in obremenitve za čas trajanja največ šest mesecev, to je do vključno dne 28. 7. 2023.	

<b>ID pravice / zaznambe</b>	23409331
<b>čas začetka učinkovanja</b>	28.07.2023 10:54:20
<b>vrsta pravice / zaznambe</b>	723 - zaznamba spremembe pri pravnem dejstvu iz četrtega odstavka 13.a člena ZZK-1
<b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>	
dodatni opis:	
Na podlagi sklepa Okrožnega sodišča v Celju, opr. št. X K 3099/2017 z dne 27. 7. 2023, se odredi podaljšanje začasnega zavarovanja zahtevka za odvzem premoženjske koristi z zaznambo prepovedi odtujitve in obremenitve za čas trajanja največ eno leto, to je do vključno dne 28. 7. 2024.	

<b>ID pravice / zaznambe</b>	23220967
<b>čas začetka učinkovanja</b>	19.05.2023 10:02:00
<b>vrsta pravice / zaznambe</b>	401 - vknjižena hipoteka
<b>glavna nepremičnina:</b>	katastrska občina 2661 GAJ parcela 581/1 (ID 3855651)
<b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>	
terjatev:	309.272,22 EUR
obresti	glej opis
tip dospelosti	1 - določen dan
datum dospelosti	28.02.2017
dodatni opis:	
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 309.272,22 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Slov. Bistrici z dne 19. 05. 2023, opr.št. I 148/2023 in v predlogu za izvršbo.	
<b>imetnik:</b>	



1. matična številka: 6517897000 firma / naziv: RADEČE PAPIR NOVA proizvodnja, trgovina in storitve, d.o.o. naslov: Njivice 007, 1433 Radeče <b>zveza - ID osnovnega položaja:</b> 8679741		
<b>pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:</b>		
ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
23220968	19.05.2023 10:02:00	712 - zaznamba izvršbe

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

<b>ID pravice / zaznambe</b>	23220968
<b>čas začetka učinkovanja</b>	19.05.2023 10:02:00
<b>vrsta pravice / zaznambe</b>	712 - zaznamba izvršbe
<b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>	
organ, ki vodi postopek	Okrajno sodišče v Slovenski Bistrici
opr. št. postopka	I 148/2023
dodatni opis:	
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Slov. Bistrici z dne 19. 05. 2023, opr.št. I 148/2023.	





**REPUBLIKA  
SLOVENIJA  
VRHOVNO  
SODIŠČE**



Informacijski sistem eZK  
**Redni izpis iz zemljiške knjige**  
čas izdelave izpisa: 24.8.2024 - 12:34:41

**Nepremičnina**

**tip nepremičnine:** 1 - zemljiška parcela  
**vir ID znaka:** 1 - zemljiški kataster  
**ID znak:** parcela 2661 581/2  
**katastrska občina** 2661 GAJ **parcela** 581/2 (ID 5030577)

**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 ZZZK-1) ali izpis za to izvedeno pravico / zaznambo.

**Osnovni pravni položaj nepremičnine:**

**ID osnovnega položaja:** 8679742  
**vrsta osnovnega položaja:** 101 - vknjižena lastninska pravica  
**delež:** 1/1  
**imetnik:**  
1. matična številka: 1227335000  
firma / naziv: INTER EXPO inženiring, storitve, agencija, razvoj, proizvodnja in trgovina d.o.o.  
naslov: Slovenja vas 075, 2288 Hajdina  
**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
14891230	15.06.2012 15:05:48	415 - vknjižena nepravna stvarna služnost
22229591	28.07.2021 14:41:35	606 - zaznamba prepovedi odtujitve in obremenitve
23220967	19.05.2023 10:02:00	401 - vknjižena hipoteka

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

**ID pravice / zaznambe** 14891230  
**čas začetka učinkovanja** 15.06.2012 15:05:48  
**vrsta pravice / zaznambe** 415 - vknjižena nepravna stvarna služnost  
**glavna nepremičnina:** katastrska občina 2661 GAJ **parcela** 581/2 (ID 5030577)  
**podatki o vsebini pravice / zaznambe**  
dodatni opis:  
Na podlagi Zemljiškoknjižnega dovolila opravilna številka SV 431/12 z dne 11.06.2012, Pogodbe P-2012-06 o ustanovitvi nepravne stvarne služnostne pravice za postavitve in obratovanje sončne elektrarne na strehi z dne 11.06.2012 in Aneksa z dne 11.06.2012 h Pogodbi P-2012-06, se vknjiži nepravna stvarna služnost:  
- ☐ izgradnja sončne elektrarne na strehi športne dvorane, definirana z gradbenim dovoljenjem 351-507/2010/18 ? 2661-581/2-0, na naslovu Travniska 25, 2331 Pragersko, zgrajena na parceli številka 581/2 katastrska občina 2661 ? GAJ, ID znak 2661-581/2-0, s pripadajočo nosilno konstrukcijo ter aktivno opremo, pripadajočo infrastrukturo in priključkom na elektroenergetsko omrežje,  
- ☐ napeljava kablov in drugih instalacij, potrebnih za obratovanje sončne elektrarne do transformatorske postaje,  
- ☐ namestitve stikalnih in merilnih naprav, potrebnih za obratovanje sončne elektrarne,  
- ☐ priklp sončne elektrarne na telefonski priključek,



-□dostop in dovoz ljudi in materiala za potrebe izgradnje, kontrole, vzdrževanja, popravil in obratovanja sončne elektrarne, za dobo 25 let od sklenitve pogodbe.

**imetnik:**

1. matična številka: 3722651000  
firma / naziv: ECO SOLAR, energetske rešitve, d.o.o.  
naslov: Kriška vas 096, 1294 Višnja Gora

**zveza - ID osnovnega položaja:**

8679742

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

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

**ID pravice / zaznambe** 22229591  
**čas začetka učinkovanja** 28.07.2021 14:41:35  
**vrsta pravice / zaznambe** 606 - zaznamba prepovedi odtujitve in obremenitve  
**glavna nepremičnina:** katastrska občina 400 PTUJ parcela 1328/3 (ID 5306888)

**podatki o vsebini pravice / zaznambe**

organ, ki vodi postopek OKROŽNO SODIŠČE V CELJU  
opr. št. postopka X Kpr 3099/2017

**dodatni opis:**

Na podlagi sklepa Okrožnega sodišča v Celju, opr. št. X Kpr 3099/2017 z dne 28. 7. 2021 se vpiše zaznamba prepovedi odtujitve in obremenitve za čas trajanja zavarovanja največ šest mesecev, to je do vključno dne 28. 1. 2022.

**imetnik:**

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

**zveza - ID osnovnega položaja:**

8679742

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

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
22382672	27.01.2022 13:01:06	723 - zaznamba spremembe pri pravnem dejstvu iz četrtega odstavka 13.a člena ZZK-1
22674154	27.07.2022 11:16:10	723 - zaznamba spremembe pri pravnem dejstvu iz četrtega odstavka 13.a člena ZZK-1
23061308	26.01.2023 11:31:01	723 - zaznamba spremembe pri pravnem dejstvu iz četrtega odstavka 13.a člena ZZK-1
23409331	28.07.2023 10:54:20	723 - zaznamba spremembe pri pravnem dejstvu iz četrtega odstavka 13.a člena ZZK-1

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

**ID pravice / zaznambe** 22382672  
**čas začetka učinkovanja** 27.01.2022 13:01:06  
**vrsta pravice / zaznambe** 723 - zaznamba spremembe pri pravnem dejstvu iz četrtega odstavka 13.a člena ZZK-1

**podatki o vsebini pravice / zaznambe**

**dodatni opis:**

Na podlagi sklepa Okrožnega sodišča v Celju opr. št. X Kpr 3099/2017 z dne 27. 1. 2022 se odredi podaljšanje začasnega zavarovanja zahtevka za odvzem premoženjske koristi z zaznambo prepovedi odtujitve in obremenitve za trajanje največ šest mesecev, to je do vključno 28. 7. 2022.

**ID pravice / zaznambe** 22674154  
**čas začetka učinkovanja** 27.07.2022 11:16:10  
**vrsta pravice / zaznambe** 723 - zaznamba spremembe pri pravnem dejstvu iz četrtega odstavka 13.a člena ZZK-1

**podatki o vsebini pravice / zaznambe**

**dodatni opis:**

Na podlagi sklepa Okrožnega sodišča v Celju opr. št. X Kpr 3099/2017 z dne 27. 7. 2022 se odredi podaljšanje začasnega zavarovanja zahtevka za odvzem premoženjske koristi z zaznambo prepovedi odtujitve in obremenitve za trajanje največ šest mesecev, to je do vključno 28. 1. 2023.

**ID pravice / zaznambe** 23061308





**čas začetka učinkovanja** 26.01.2023 11:31:01  
**vrsta pravice / zaznambe** 723 - zaznamba spremembe pri pravnem dejstvu iz četrtega odstavka 13.a člena ZZK-1  
**podatki o vsebini pravice / zaznambe**  
 dodatni opis:  
 Na podlagi sklepa Okrožnega sodišča v Celju opr. št. X Kpr 3099/2017 z dne 26. 1. 2023 se odredi podaljšanje začasnega zavarovanja zahtevka za odvzem premoženjske koristi z zaznambo prepovedi odtujitve in obremenitve za čas trajanja največ šest mesecev, to je do vključno dne 28. 7. 2023.

**ID pravice / zaznambe** 23409331  
**čas začetka učinkovanja** 28.07.2023 10:54:20  
**vrsta pravice / zaznambe** 723 - zaznamba spremembe pri pravnem dejstvu iz četrtega odstavka 13.a člena ZZK-1  
**podatki o vsebini pravice / zaznambe**  
 dodatni opis:  
 Na podlagi sklepa, Okrožnega sodišča v Celju, opr. št. X K 3099/2017 z dne 27. 7. 2023, se odredi podaljšanje začasnega zavarovanja zahtevka za odvzem premoženjske koristi z zaznambo prepovedi odtujitve in obremenitve za čas trajanja največ eno leto, to je do vključno dne 28. 7. 2024.

<b>ID pravice / zaznambe</b>	23220967	
<b>čas začetka učinkovanja</b>	19.05.2023 10:02:00	
<b>vrsta pravice / zaznambe</b>	401 - vknjižena hipoteka	
<b>glavna nepremičnina:</b>	<b>katastrska občina 2661 GAJ parcela 581/1 (ID 3855651)</b>	
<b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>		
terjatev:	309.272,22 EUR	
obresti	glej opis	
tip dospelosti	1 - določen dan	
datum dospelosti	28.02.2017	
dodatni opis:		
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 309.272,22 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Slov. Bistrici z dne 19. 05. 2023, opr.št. I 148/2023 in v predlogu za izvršbo.		
<b>imetnik:</b>		
1. matična številka:	6517897000	
firma / naziv:	RADEČE PAPIR NOVA proizvodnja, trgovina in storitve, d.o.o.	
naslov:	Njivice 007, 1433 Radeče	
<b>zveza - ID osnovnega položaja:</b>	8679742	
<b>pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:</b>		
<b>ID</b>	<b>čas začetka učinkovanja</b>	<b>vrsta</b>
23220968	19.05.2023 10:02:00	712 - zaznamba izvršbe

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

**ID pravice / zaznambe** 23220968  
**čas začetka učinkovanja** 19.05.2023 10:02:00  
**vrsta pravice / zaznambe** 712 - zaznamba izvršbe  
**podatki o vsebini pravice / zaznambe**  
 organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Slovenski Bistrici  
 opr. št. postopka I 148/2023  
 dodatni opis:  
 Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Slov. Bistrici z dne 19. 05. 2023, opr.št. I 148/2023.