

MIRAN JAKHEL, dipl. inž. gradb.
SODNI CENILEC ZA GRADBENIŠTVO
Dolenja vas 102C, 8270 Krško



OKRAJNO SODIŠČE V BREŽICAH
Prejet neposredno po pošti (navadno-
priporočeno) - 6 - 10 - 2021 izvodih
z (s) prilogami.
Poslano po pošti priporočeno na receptis dne
št. R
Pisanje taksirano z EUR
Prejete vrednosti/denar, takec, vrednotnice in pod.)
Podpis pristojne sodne osebe

ZAPISNIK CENITVE

dela nepremičnine »ŽIČKAR«

del parc. št. 3573
k.o. 1301-Krška vas

I 213/2020

Okrajnega sodišča v Brežicah

Številka poročila :

OB2-03-2021

Župeča vas, september 2021

VSEBINA :

1.0. SPLOŠNO

IZJAVA CENILCA
IZVID O OCENJEVANJU VREDNOSTI

2.0. OCENJEVANJE VREDNOSTI

2.1. Zemljišče

2.1.1. Podatki o zemljišču

2.1.2. Izračun tržne vrednosti zemljišč na osnovi primerljivih prodaj

3.0 VREDNOST DELA NEPREMIČNINE »ŽIČKAR«

4.0 PRILOGE

1.0. SPLOŠNI PODATKI

1.1. Predmet cenitve :

Zemljišče v k.o. Krška vas

1.2. Zemljiškoknjižni podatki :

- del parc.št. 3573 k.o. Krška vas

1.3. Lastnik nepremičnin:

(parc. št. 3573 k.o. Krška vas - ID 4353295):

Andrej Žičkar, Črešnjice pri Cerkljah 32, Cerklje ob Krki

lastnik do 1/1

1.4. Naročnik:

Okrajno sodišče v Brežicah, C.P.B. 48, Brežice - Sklep z dne 23.03.2021

1.5. Namen cenitve :

Izdelava izvedeniškega poročila o oceni vrednosti nepremičnin – zemljišče-del
v k.o. Krška vas.

1.6. Izvršilna zadeva : I 213/2020

1.7. Dolžnik :

- **Andrej Žičkar**, Črešnjice pri Cerkljah 32, 8263 Cerklje ob Krki

1.8. Upnik :

- **RS; Gregorčičeva ul. 20, Ljubljana**, ki jo zastopa zak. zast. Državno odvetništvo RS, Šubičeva ul. 2, Ljubljana, po Državnem odvetništvu RS, Zunanjem oddelku v Novem mestu, Vrhovčeva ul. 18, 8000 Novo mesto

1.9. Cenilec :

Miran Jakhel, dipl. inž. grad., sodni cenilec za gradbeništvo – gradbeništvo
splošno, komunala, Dolenja vas pri Krškem 102^C, Krško

1.10. Ogled, izmere, čas izdelave in valuta :

Ogled nepremičnin opravljen (2.06.2021),

Čas izdelave : september 2021

Valuta : vrednost nepremičnin določena na dan 5.10.2021

1.11. Številka cenitve : OB2-03-2021

1.12. Zakonodaja in drugi viri :

- ZAKON o sodnih izvedencih, sodnih cenilcih in sodnih tolmačih (Ur. list RS, št. 22/18, z dne 4.04.2018),
- PRAVILNIK o sodnih izvedencih, sodnih cenilcih in sodnih tolmačih (Ur. list RS, št. 84/18, z dne 28.12.2018),
- ZAKON o nepremičninskem posredovanju (ZNPosr, Ur.list RS, št. 72/06 – uradno prečiščeno besedilo, 49/11 in 47/19),
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti – MSOV 2020,
- Gradbeni zakon (Ur. list RS, št. 61/2017 in 72/2017-pop.),
- Indeksi za obračun razlik v ceni gradbenih storitev splošnega združenja gradb. in IGM Slovenije,
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu za območje Občine Brežice (Ur. list RS, št. 41/2019, uradno prečiščeno besedilo - UPB),
- Nepremičninski INFORMATOR (strokovno glasilo združenja SICGRAS),
- Zbornik seminarja Tržno vrednotenje 2003, Združenje SICGRAS oktober 2003,
- Katalog vzorčnih gradbenih objektov (Franc Valant, Kočevski tisk, 2003) in Uredba o metodologiji za ocenjevanje škode (Ur. list RS, št. 67/03, 79/04, 81/06 in 68/2008, s priložo: Povprečne gradbene cene po vrstah objektov),
- Projekcije strukturnih deležev posameznih vrst del na objektih (Združenje nepremičninskih strokovnjakov Slovenije,
- PEG gradbeni portal, Projektantske ocene investicij (www.peg-online.net),
- Trg nepremičnin, CGSCenilec, Orodje za pregled podatkov o sklenjenih poslih z nepremičninami v Republiki Sloveniji (<http://nt-gis.cgsplus.si/CGSCenilec/>).
- PISO podatki o prostoru občine Brežice (<http://www.geoprostor.net/PisoPortal>),
- Standard SIST ISO 9836 /indikatorji površine in prostornine stavb/,
- Naročilo, fotografije, zapisi, ...
- Geodetske podloge
- in lastna presoja.

IZJAVA CENILCA

V zadevi:	Izdelava izvedeniškega poročila o oceni vrednosti nepremičnin – zemljišče v k.o. 1301-Krška vas.		
Št. cenitve:	OB2-03-21	Parcele:	št. 3573-del k.o. Krška vas
Naročnik:	Okrajno sodišče v Brežicah, C.P.B. 48, Brežice - Sklep z dne 23.03.2021		
Lastnik:	Andrej Žičkar , Črešnjice pri Cerkljah 32, Cerklje ob Krki <i>lastnik do 1/1</i>		
Cenilec:	Miran Jakhel, dip.inž.grad., stalni zapriseženi sodni cenilec in izvedenec za gradbeno stroko, Dolenja vas pri Krškem 102 ^c , Krško		

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost;
- so prikazane analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami, opisanimi v tem poročilu;
- nimam sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede imetja, ki je predmet tega poročila in nimam osebnih interesov ter nisem pristranski glede oseb (fizičnih in pravnih), ki jih ocena vrednosti zadeva;
- plačilo za mojo storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost ali doseganje dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila;
- sem osebno pregledal imetje nepremičnine, ki je predmet tega ocenjevanja vrednosti;
- mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči;
- so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v smislu mednarodnih standardov za ocenjevanje vrednosti nepremičnin MSOV 2020 – ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah.

Župeča vas, 5.10.2021



IZVID O OCENEVANJU VREDNOSTI

V zadevi:	Izdelava izvedeniškega poročila o oceni vrednosti nepremičnin – zemljišče v k.o. 1301-Krška vas.		
Št. cenitve:	OB2-03-21	Parcele:	št. 3573-del k.o. Krška vas
Naročnik:	Okrajno sodišče v Brežicah, C.P.B. 48, Brežice - Sklep z dne 23.03.2021		
Lastnik:	Andrej Žičkar , Črešnjice pri Cerkljah 32, Cerklje ob Krki <i>lastnik do 1/1</i>		
Cenilec:	Miran Jakhel, dip. inž. grad., stalni zapriseženi sodni cenilec in izvedenec za gradbeno stroko, Dolenja vas pri Krškem 102 ^C , Krško		

Predmet popisa in cenitve cenitve so nepremičnine: zemljišče parc. št. 3573-del k.o. 1301-Krška vas.

Lastnika nepremičnine sta:

(parc. št. 3573 k.o. Krška vas - ID 4353295):

Andrej Žičkar, Črešnjice pri Cerkljah 32, Cerklje ob Krki

lastnik do 1/1

Cenitev je opravljena na osnovi naročila Okrajnega sodišča v Brežicah, C.P.B. 48, Brežice - Sklep z dne 23.03.2021.

Ogled nepremičnin sem opravil v skladu z obvestilom 2. junija 2021 ob 14⁰⁰ uri. Zaradi aktualnih razmer (v zvezi s pandemijo koronavirusa) sem opravil ogled zemljišč **brez prisotnosti** strank v postopku. Stanje nepremičnine sem lahko v celoti pregledal.

Podatke sem pridobil deloma ob ogledu nepremičnine, deloma pa sem jih poiskal tudi v drugih, meni dostopnih virih. Menim, da sem z ogledom nepremičnin in drugih zbranih podatkov, spoznal nepremičnine tako dobro, da lahko podam primerno oceno tržne vrednosti nepremičnine.

Popis nepremičnin oziroma objektov je naslednji:

- v k.o. 1301-Krška vas se med drugimi nahaja zemljišče **parc. št. 3573 k.o. 1301-Krška vas**, ki je deloma zazidljivo (podrobneje v poglavju 2.1. Zemljišče),
- na parcelah **št. 3573 k.o. Krška vas** **ni** zgrajenih objektov.
- Tržna vrednost je določena v smislu bremena proste nepremičnine.

Cenitev je izdelana po pristopu neposredne primerjave prodaj.

Obravnavana nepremičnina se nahaja v zaselku Župeča vas oz. v ureditvenem območju zaselka. Dostop do zemljišča je z južne strani z regionalne ceste R2-419 (Križaj – Čatež ob Savi).

Obravnavano območje je označeno v prostorskih sestavinah plana občine Brežice, kot ŽUV-04 (Župeča vas). Namenska raba je označena kot SS – stanovanjske površine, namenjene prostostoječi gradnji enodružinskih hiš. Odprti prostor spada pod območje z oznako PREN-09R.

Obravnavano območje ureja Odlok o občinskem prostorskem načrtu za območje Občine Brežice (Ur. list RS, št. 41/2019, uradno prečiščeno besedilo - UPB).

Nepremičnine se nahajajo v zaselku Župeča vas, ob javni cesti, oz. v območju, kjer je gostota poselitve do 100 prebivalcev na hektar.

Komunalna opremljenost je za parc. št. 3573 k.o. Krška vas naslednja :

Individualna komunalna opremljenost zajema: ni komunalnih priključkov.

Opremljenost z objekti in napravami kolektivne komunalne rabe zajema: dostop do javne poti.

Tržna vrednost nepremičnin „ŽIČKAR“ :

Predmet popisa in cenitve cenitve je nepremičnina: zemljišče parc. št. 3573-del k.o. 1301-Krška vas.

Naloga cenilca je, da opravi cenitev za vsako parcelo posebej.

Tabela: *Ocena vrednosti parcele št. 3573-del k.o. Krška vas*

Parcela št. 3573-del k.o. Krška vas (ID 4353295):		
Vrednost stavbnega zemljišča (parc.št. 3573-del k.o. Krška vas – 510 m ²):		12.266,00 €
SKUPAJ:	parc. št. 3573-del k.o. 1301-Krška vas:	12.266,00 €

Tržna vrednost dela nepremičnine »ŽIČKAR«, t.j. dela zemljišča – parcela št. 3573 k.o. Krška vas (ID 4353295), v velikosti 510 m², **12.266,00 EUR** (z besedami dvanajsttisočdvestošestdeset evrov in 00/100) je preračunana na dan 5.10.2021.

Opredelitev cenilca za prodajo po sklopih ni potrebna.

Vrednost nepremičnin in izračuni so podrobneje opisani v poročilu št. OB1_03_2020 (maj 2020).

Župeča vas, 5.10.2021



MIRAN
JAKHEL
Dolenja vas 102c
KRŠKO

GRADBIŠTVO - GRADBIŠTVO
SODNI CENILEC ZA GRADBIŠTVO - SPLOŠNO
KOMUNALA

2.0. OCENJEVANJE VREDNOSTI

Predmet popisa in cenitve so nepremičnine: zemljišče parc. št. 3573-del k.o. 1301-Krška vas.

Lastnika nepremičnine sta:

(**parc. št. 3573 k.o. Krška vas - ID 4353295**):

Andrej Žičkar, Črešnjice pri Cerkljah 32, Cerklje ob Krki

lastnik do 1/1

Cenitev je opravljena na osnovi naročila Okrajnega sodišča v Brežicah, C.P.B. 48, Brežice - Sklep z dne 23.03.2021.

Ogled nepremičnin sem opravil v skladu z obvestilom 2. junija 2021 ob 14⁰⁰ uri. Zaradi aktualnih razmer (v zvezi s pandemijo koronavirusa) sem opravil ogled zemljišč **brez prisotnosti** strank v postopku. Stanje nepremičnine sem lahko v celoti pregledal.

Podatke sem pridobil deloma ob ogledu nepremičnine, deloma pa sem jih poiskal tudi v drugih, meni dostopnih virih. Menim, da sem z ogledom nepremičnin in drugih zbranih podatkov, spoznal nepremičnine tako dobro, da lahko podam primerno oceno tržne vrednosti nepremičnine.

Popis nepremičnin oziroma objektov je naslednji:

- v k.o. 1301-Krška vas se med drugimi nahaja zemljišče **parc. št. 3573 k.o. 1301-Krška vas**, ki je deloma zazidljivo (podrobneje v poglavju 2.1. Zemljišče),
- na parcelah **št. 3573 k.o. Krška vas** ni zgrajenih objektov.
- Tržna vrednost je določena v smislu bremena proste nepremičnine.

Cenitev je izdelana po pristopu neposredne primerjave prodaj.

Cenitev obravnava posebej stavbno zemljišče kot prosto stavbno zemljišče – vrednost zemljišča (VZ) in posebej stroške izboljšav (SI), med katere štejemo stroške objekta (SO) in stroške zunanje ureditve (SZU). Običajno vrednost nepremičnine vključuje tudi donos investitorja, ki ga pa v danem primeru ne bomo upoštevali.

$$VN = VZ + SI + DI = VZ + SO + SZU + DI$$

Vrednost nepremičnine je določena za del zemljišča – parc. št. **3573-del k.o. 1301-Krška vas**.

SPLOŠNI OMEJITVENI POGOJI:

- 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 lastniki nepremičnin so zagotovili, da so informacije in podatki, ki so jih posredovali ocenjevalcu, popolni in točni. S strani ocenjevalca so preverjeni v skladu z možnostmi in so prikazani ter uporabljeni v dobri veri.
- Za namen cenitve niso bile opravljene sondaže zidov, temeljev ali drugih delov stavbe. Letnice gradnje so pridobljene na podlagi informacij pridobljenih ob ogledu objekta in zapisih na njih.

Lokacija Župeča vas:

Obravnavana nepremičnina se nahaja v zaselku Župeča vas oz. v ureditvenem območju zaselka. Dostop do zemljišča je z južne strani z regionalne ceste R2-419 (Križaj – Čatež ob Savi).

Obravnavano območje je označeno v prostorskih sestavinah plana občine Brežice, kot ŽUV-04 (Župeča vas). Namenska raba je označena kot SS – stanovanjske površine, namenjene prostostoječi gradnji enodružinskih hiš. Odprti prostor spada pod območje z oznako PREN-09R.

Obravnavano območje ureja Odlok o občinskem prostorskem načrtu za območje Občine Brežice (Ur. list RS, št. 41/2019, uradno prečiščeno besedilo - UPB).

Nepremičnine se nahajajo v zaselku Župeča vas, ob javni cesti, oz. v območju, kjer je gostota poselitve do 100 prebivalcev na hektar.



Lokacija nepremičnine v Župeči vasi



Lokacija nepremičnine v Župeči vasi

2.1. Zemljišče

2.1.1. Podatki o zemljišču

Cenitev obravnava posebej stavbno zemljišče kot prosto stavbno zemljišče – vrednost zemljišča (VZ) in posebej stroške izboljšav (SI), med katere štejemo stroške objekta (SO) in stroške zunanje ureditve (SZU). Običajno vrednost nepremičnine vključuje tudi donos investitorja, ki ga pa v danem primeru ne bomo upoštevali.

$$VN = VZ + SI + DI = VZ + SO + SZU + DI$$

V k.o. 1301 Krška vas se med drugimi nahaja naslednja parcela:

št.parc.	ID nepremičnine	nam. raba	boniteta	površina	skupaj površina	kmetijske površine	zazidljiva površina
3573	4353295	SS	68	1.110 m ²	1.110 m ²	600 m ²	510 m ²
SKUPAJ:					1.110 m ²	600 m ²	510 m ²

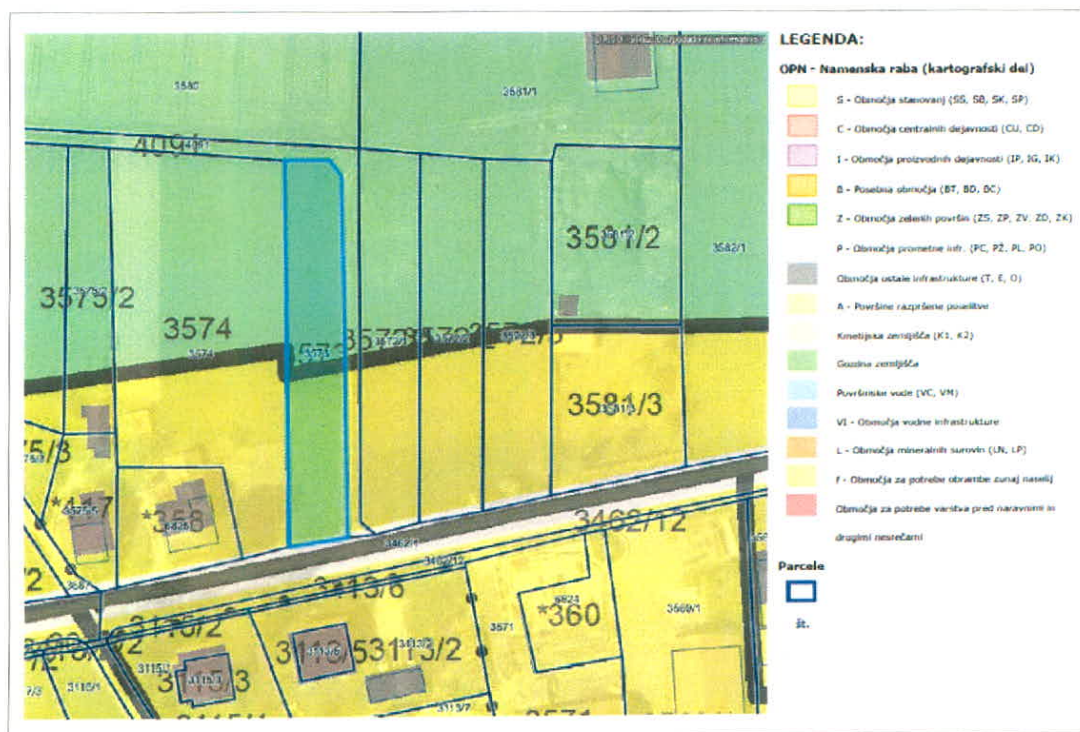
Komunalna opremljenost je za parc. št. 3573 k.o. Krška vas naslednja :

Individualna komunalna opremljenost zajema: ni komunalnih priključkov.

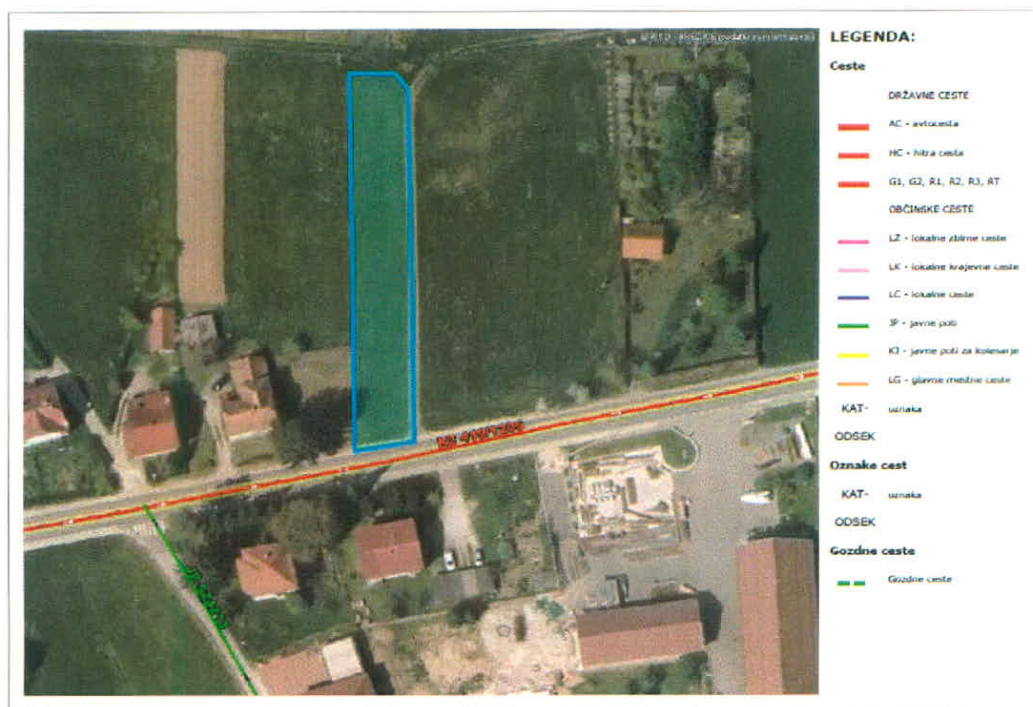
Opremljenost z objekti in napravami kolektivne komunalne rabe zajema: dostop do javne poti.



Lega parcele št. 3573 k.o. Krška vas



Prostorske sestavine plana občine Brežice



Dostop z regionalne ceste R2-419 (Križaj – Čatež ob Savi)



Pogled na obravnavani del zemljišč v Župeči vasi (z jugozahodne strani)

2.1.2. Izračun tržne vrednosti zemljišč na osnovi primerljivih prodaj

Pri pristopu neposredne primerjave prodaj se upoštevajo prodaje primerljivih nepremičnin, ki so bile prodane na trgu nepremičnin v danem primeru v občini Brežice.

Ustrezne primerljive prodaje

Pri pristopu primerljivih prodaj sem obravnaval naslednje parcele, ki so bile nedavno prodane.

Vrednost zemljišča je ocenjena s pomočjo pristopa tržnih primerjav. Pristop se opira na dejanske primerjave stvarnih nepremičnin z ocenjevano nepremično. Oz. v tem poglavju so v postopku primerjave razlike med primerljivimi parcelami in ocenjevano nepremičnino odpravljene s prilagoditvami. Rezultat prilagoditve je ocena vsake posamezne prilagodljive parcele, kakor, da bi vsaka od teh ustrezala glavnim lastnostim ocenjevanega zemljišča.

Nepremičninski trg:

Kljub negotovemu ekonomskemu in socialnemu okolju se dejavnost trga v preteklem letu ni zmanjšala toliko, da bi že lahko govorili o ponovni krizi slovenskega nepremičninskega trga. Predvsem v večjih urbanih središčih se zaenkrat očitno še ohranja dovolj visoko povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah. V povprečju so cene stanovanjskih nepremičnin proti koncu preteklega leta dosegle najnižje ravni po letu 2008 in še naprej počasi drsijo navzdol. To kaže na vse večje cenovno prilagajanje ponudbe povpraševanju. Tudi pri novogradnjah, česar v preteklosti nismo bili vajeni. Cene prostih zazidljivih zemljišč so se na območju Dolenjske, Zasavja in Posavja, v letu 2020 gibale po kvartalih od 21 do 25 €/m².

Čas prodaje:

Cene nepremičnin so v letu 2008 izgubile cca 5-10% vrednosti, kljub temu, da so se v prejšnjih letih zviševale. Ocena prilagoditve iz opazovanj spremembe ponudbenih in realiziranih cen. Upoštevam približno 0,5% mesečno rast v letu 2007, v letu 2008 upoštevam, da so nepremičnine izgubile cca 5-10%, za leto 2009 in 2010 upoštevam padec 0,3% mesečno, v letu 2011, 2012, 2013, 2014, 2015 pa upoštevam delno umirjanje padca vrednosti nepremičnin, medtem ko v letu 2019 in 2020 opažamo rahel porast vrednosti nepremičnin.

Soseska:

Prilagoditev izhaja iz opazovanj dejanskih prodajnih in ponudbenih cen glede na lokacijo.

Uporabna vrednost lokacije:

Prilagoditev izhaja iz opazovanj dejanskih prodajnih in ponudbenih cen glede na vrsto rabe.

Funkcionalna ugodnost lokacije:

Prilagoditev izhaja iz opazovanj ocenjevalca, ki upošteva vpliv velikosti parcele, lego, dostop, bližino centralnih dejavnosti, ...

TRG NEPREMIČNIN

vir: Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2020 (GURS, avgust 2021)

KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE

Slika 51: Tržno analitično območje (TAO) Krško-Brežiško polje in lokalna analitična območja (LAO)



Preglednica 140: Cene in lastnosti prodanih zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Krško-Brežiško polje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Površina zemljišča (mediana)
TAO KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE	40	20	27	41	800
LAO BREŽICE	17	25	36	42	770
LAO KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE BREZ KRŠKEGA IN BREŽIC	16	18	20	22	810

Opombe:

- Podatki za lokalno analitično območje »Krško« niso prikazani, ker je velikost vzorca za izračun statističnih kazalnikov premajhna.

Preglednica 137: Število in prodana površina zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Krško-Brežiško polje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Število	Površina [ha]
TAO KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE	69	4,62
LAO KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE BREZ KRŠKEGA IN BREŽIC	32	2,02
LAO BREŽICE	26	1,86
LAO KRŠKO	11	0,74

OSNOVNI PODATKI PRIMERLJIVE PRODAJE:

1. primerljiva parcela	informacija o zemljišču
LOKACIJA	Veliki Obrež - k.o. V. Obrež
roki in pogoji prodaje	Prosta prodaja na trgu
čas prodaje	prvo četrletje 2020
NAMEMBNOST	zazidava/centralne dejavnosti
OPREMLJENOST	komunalno NEopremljena
VELIKOST	(parc. št. 1095/6) 1.144 m ²
CENA	12,00 €/m ²

2. primerljiva parcela	informacija o zemljišču
LOKACIJA	Čatež ob Savi - k.o. Čatež
roki in pogoji prodaje	Prosta prodaja na trgu
čas prodaje	četrto četrletje 2019
NAMEMBNOST	zazidava/ali nemoteča posl.dejavnost
OPREMLJENOST	komunalno opremljena
VELIKOST	(parc. št. 2776 in 2777) 980 m ²
CENA	43,37 €/m ²

3. primerljiva parcela	informacija o zemljišču
LOKACIJA	Dobova - k.o. Gabrje
roki in pogoji prodaje	Prosta prodaja na trgu
čas prodaje	prvo četrletje 2019
NAMEMBNOST	zazidava/ali nemoteča posl.dejavnost
OPREMLJENOST	komunalno NEopremljena
VELIKOST	(parc. št. 561/5) 626 m ²
CENA	41,53 €/m ²

4. primerljiva parcela	informacija o zemljišču
LOKACIJA	Cerina - k.o. Cerina
roki in pogoji prodaje	Prosta prodaja na trgu
čas prodaje	četrto četrletje 2019
NAMEMBNOST	zazidava/ali nemoteča posl.dejavnost
OPREMLJENOST	komunalno NEopremljena
VELIKOST	(parc. št. 44/7) 941 m ²
CENA	20,00 €/m ²

Primerjava primerljivih stavbnih zemljišč:

- za parc. št. 3573-del k.o. 1301-Krška vas

Lokacija		Veliki Obrež	Čatež ob Savi	Dobova	Cerina
Št.lokacije		1	2	3	4
Kat.občina		Veliki Obrež	Čatež	Gabrije	Cerina
Površina (m ²)		1144	980	626	941

LASTNOST	obravnavano	1	2	3	4
Prodajna (ponudbena) cena	(€/m ²)	12,00	43,37	41,53	20,00
Čas prodaje (ponudbe)		2020	2019	2019	2019
		2,50%	3,50%	3,65%	3,50%
		0,30	1,52	1,52	0,70
Soseska	Župeča vas v naselju	v naselju	v naselju	v naselju	v naselju
		-3,00%	-8,00%	-5,00%	2,00%
		-0,36	-3,47	-2,08	0,40
Lokacija – uporabna vrednost	stanov anjsko/ nemoteče poslovno	stanov anjsko/ centralne dejavnosti	stanov anjsko/ nemoteče poslovno	stanov anjsko/ nemoteče poslovno	stanov anjsko/ nemoteče poslovno
		-3,00%	-3,00%	-1,00%	2,00%
		-0,36	-1,30	-0,42	0,40
Lokacija – funkcionalna ugodnost	dostop do regionalne ceste	podobno	podobno	podobno	slabše
		-2,00%	-1,00%	-2,00%	1,00%
		-0,24	-0,43	-0,83	0,20
Pogoji prodaje (hipoteke, motivacije, ...)	Prosta ponudba na tržišču	enako	enako	enako	enako
		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
		0,00	0,00	0,00	0,00
Omejitve rabe, komunalni koridorji, natura 2000, kulturna dediščina, ...	ni omejitev	ni omejitev	ni omejitev	ni omejitev	ni omejitev
		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
		0,00	0,00	0,00	0,00
Kolektiv.kom.opremljenost					
- asf. Ceste	- da	- da	- da	- da	- da
- parkirišča	- ne	- ne	- ne	- ne	- ne
- meteorna kanalizacija	- ne	- ne	- ne	- ne	- ne
- hidrantno omrežje	- ne	- da	- da	- ne	- da
- javna razsvetljava	- ne	- da	- da	- ne	- da
- hortikultura	- ne	- ne	- ne	- ne	- ne
		-7,00%	-8,00%	-14,00%	-7,00%
		-0,84	-3,47	-5,81	-1,40
Individ.kom.opremljenost					
- vodovod	- ne	- ne	- da	- ne	- ne
- fekalna kanalizacija	- ne	- ne	- da	- ne	- ne
- greznica	- ne	- ne	- ne	- ne	- ne
- elektrika (kabelska)	- ne	- ne	- da	- ne	- ne
- elektrika (prostožračna)	- ne	- ne	- ne	- ne	- ne
- ograja	- ne	- ne	- ne	- ne	- ne
		0,00%	-10,00%	0,00%	0,00%
		0,00	-4,34	0,00	0,00
Skupaj €/m²	24,046549	10,50	31,88	33,91	19,90

Zaokrožim in uporabim 24,05 €/m².

Št. parcele	katastrska občina	ID nepremičnine	površina (m ²)	izhodiščna cena (€/m ²)	vrednost (€)	vrednost (€)
3573-del	Krška vas	4353295	510,00	24,05	12.265,50 €	12.266,00 €
SKUPAJ			510,00			12.266,00 €
SKUPAJ STAVBNO ZEMLJIŠČE:						12.266,00 €

VREDNOST ZEMLJIŠČA SKUPAJ:

Vrednost zemljišča parc. št. **3573-del k.o. 1301-Krška vas**, velikosti 510 m², ocenim na **12.266,00 €**.

3.0 VREDNOST DELA NEPREMIČNINE »ŽIČKAR«

Predmet popisa in cenitve cenitve je nepremičnina: zemljišče parc. št. 3573-del k.o. 1301-Krška vas.

Naloga cenilca je, da opravi cenitev za vsako parcelo posebej.

Tabela: Ocena vrednosti parcele št. 3573-del k.o. Krška vas

Parcela št. 3573-del k.o. Krška vas (ID 4353295):	
Vrednost stavbnega zemljišča (parc.št. 3573-del k.o. Krška vas – 510 m ²):	12.266,00 €
SKUPAJ: parcela št. 3573-del k.o.1301-Krška vas:	12.266,00 €

Tržna vrednost dela nepremičnine »ŽIČKAR«, t.j. dela zemljišča – parcela št. **3573 k.o. Krška vas** (ID 4353295), v velikosti 510 m², **12.266,00 EUR** (z besedami dvanajsttisočdvestošestinšestdeset evrov in 00/100) je preračunana **na dan 5.10.2021**.

Opredelitev cenilca za prodajo po sklopih ni potrebna.

Župeča vas, 5.10.2021




4.0. PRILOGE

POROČILO ZA LOKACIJO - Izhodišče:

koordinata v koordinatnem sistemu D96/TM:

E = 540810.7 m**N = 82967.1 m****z = 154.3 m**

najbližja hišna številka (36 m):

Župeča vas 3, 8263 Cerklje ob Krki

katastrska občina:

1301-KRŠKA VAS

parcela:

3573

stavba:

/



podatek	datum distribucije	vir
GURS Zemljiški kataster	torek, 05. oktober 2021	Geodetska uprava RS
GURS Gospodarska javna infrastruktura (GJI)	torek, 05. oktober 2021	Geodetska uprava RS
GURS Register prostorskih enot (RPE)	torek, 05. oktober 2021	Geodetska uprava RS
Dejanska raba kmetijskih in gozdnih zemljišč	četrtek, 09. september 2021	Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano
Državni prostorski akti in ukrepi	sreda, 29. september 2021	Ministrstvo za okolje in prostor
Gozdovi s posebnim režimom	četrtek, 09. september 2021	Zavod za gozdove Slovenije
Kulturna dediščina	sreda, 29. september 2021	Ministrstvo za kulturo
Varstvo narave	sreda, 29. september 2021	Agencija RS za okolje
Vode (hidrografija)	ponedeljek, 27. september 2021	Direkcija Republike Slovenije za vode

<https://www.geoprostor.net/piso/>; čas izpisa: sreda, 06. oktober 2021 08:01:57; uporabnik: jakhelmiran@gmail.com

Datum distribucije pomeni datum na katerega je upravljalec (vir) podatke izdal oziroma datum na katerega so bili prevzeti iz upravljalčevih spletnih stranic. Pri digitalnem ortofotu pa pomeni datum posnetka.

© PISO - OBČINA BREŽICE (podatki so informativni, za uradne informacije se obrnite na pristojne ustanove)

stran 1 od 17

POROČILO ZA LOKACIJO - Opisni del:**Naselje:**

_mid_ob: 11026605
 _lid: 108
 NAZIV: Župeča vas
 y_c:
 x_c:

Krajevna vaška ali mestna skupnost:

NAZIV: Cerklje ob Krki
 y_c:
 x_c:

Šolski okoliš:

NAZIV: Osnovna šola Cerklje ob Krki
 y_c:
 x_c:

Dejanska raba kmetijskih in gozdnih zemljišč:

RABA (ID): 1300
 RABA (ime): Trajni travnik
 VIR: dof
 DATUM: 2021-7-27

Varstvo narave > Natura: ni zadetkov

Varstvo narave > Ekološko pomembna območja - EPO: ni zadetkov

Varstvo narave > Register naravnih vrednot - območja: ni zadetkov

Varstvo narave > Zavarovana območja: ni zadetkov

Varstvo narave > Zavarovana območja - točke: ni zadetkov

Hidrografija > Opozorilna karta poplav - pogosta območja: ni zadetkov

poplavljanja:

Hidrografija > Opozorilna karta poplav - redka območja: ni zadetkov

poplavljanja:

<https://www.geoprostor.net/piso/>; čas izpisa: sreda, 06. oktober 2021 08:01:57; uporabnik: jakhelmiran@gmail.com

© PISO - OBČINA BREŽICE (podatki so informativni, za uradne informacije se obrnite na pristojne ustanove)

stran 2 od 17

Hidrografija > Opozorilna karta poplav - katastrofalna območja ni zadetkov
poplavljanja:

Hidrografija > Območja razreda velike poplavne nevarnosti: ni zadetkov

Hidrografija > Območja razreda srednje poplavne nevarnosti: ni zadetkov

Hidrografija > Območja razreda majhne poplavne nevarnosti: ni zadetkov

Hidrografija > Območja razreda preostale poplavne nevarnosti: ni zadetkov

Hidrografija > Vodovarstvena območja - državni nivo: ni zadetkov

Hidrografija > Vodovarstvena območja - občinski nivo: ni zadetkov

Hidrografija > Vodovarstvena območja - zajetja: ni zadetkov

Hidrografija > Erozijska območja (OPOZORILO - karta na merilu 1:250 000):

OPIS: opozorilno območje - običajni zaščitni ukrepi

Gozdovi s posebnim režimom > Varovalni gozdovi: ni zadetkov

Gozdovi s posebnim režimom > Gozdni rezervati: ni zadetkov

Kulturna dediščina > Prikaz po obsegu: ni zadetkov

OPN - Namenska raba:

PNRP OZNAKA: SS
PNRP OPIS: Stanovanjske površine
PPNRP OZNAKA: SSe
PPNRP OPIS: Prostostoječa gradnja enodružinskih hiš
EUP OZNAKA: ŽUV-04
PEUP OZNAKA: .
OPN OZNAKA: .
PREN OZNAKA: PREN-09R
PREN NAZIV: RAVNICA KRKE IN SAVE
PREN PIA: .
OPOMBA:

Podenote urejanja prostora (pEUP)

ni zadetkov

Enote urejanja prostora (EUP):

<https://www.geoprostor.net/piso/>; čas izpisa: sredo, 06. oktober 2021 08:01:57; uporabnik: jakhelmiran@gmail.com
© PISO - OBČINA BREŽICE (podatki so informativni, za uradne informacije se obrnite na pristojne ustanove)

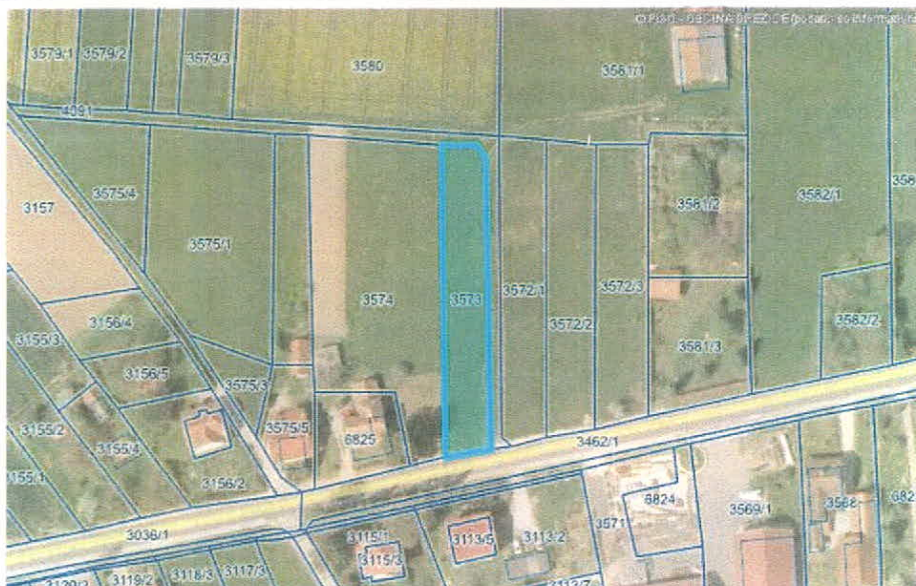
stran 3 od 17

Občinski prostorski načrt (OPN SD3) > Namenska raba



<https://www.geoprostor.net/piso/>; čas izpisa: sredo, 06. oktober 2021 08:01:57; uporabnik: jakhelmiran@gmail.com
Numerično merilo je veljavno, če znaša dolžina referenčne linije 10 cm. Grafično merilo je veljavno v vsakem primeru.
© PISO - OBČINA BREŽICE (za uradne informacije se obrnite na pristojne ustanove)

stran 12 od 17



parcels	kat. občina	boniteta	površina [m2]
3573	1301-KRŠKA VAS	68	1110
št. ZKV	urejena parcela	IDPOS	datum spr.
766	ne	NH4/80	31.12.1980

lastnik	delež
Fizična oseba - podatek o lastniku ni javen	

zemljišča	št. stavbe na parceli	površina [m2]
ZEMLJIŠČE		1.110,00

namenska raba	delež (%)
10110 stanovanjske površine	46,00
20100 najboljša kmetijska zemljišča	54,00
dejanska raba	delež (%)
10 kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	100,00

povezane nepremičnine

enote	raba	površina
parcels 3573	mešana raba	1.110,00

vrednost nepremičnine

OPOZORILO: Prikazane so arhivske posplošene vrednosti nepremičnin, izračunane po stari metodologiji, veljavni do 31.3.2020.

do 31.3.2020.

NEP_ID	modeli določitve nep.	vrednost nep.	
1713855	KME:1.00	1.228,77	
enote	raba	površina	vrednost enote
parcels 3573	mešana raba	1.110,00	1.228,77

Andrej Žičkar

Črešnjice pri Cerkljah 32

8263 Cerklje ob Krki

vaš znak: **I 213/2020**

naš znak: **OB1-03-2021**

datum: **Krško, 20.05.2021**

ZADEVA:

OBVESTILO O OGLEDU NEPREMIČNIN »ŽIČKAR«

za izvedeniško mnenje v izvršilni zadevi

št. I 213/2020 Okrajnega sodišča v Brežicah

Okrajno sodišče v Brežicah, upnika, zastopnike in dolžnika obveščam, da bom v skladu s sklepom sodišča (z dne 25.03.2021), opravil ogled nepremičnin »ŽIČKAR«, t.j. del zemljišča parc. št. 3573 k.o. 1301-Krška vas (ID 4353295), za katero bom pripravil cenitev v izvršilni zadevi št. I 213/2021 Okrajnega sodišča Brežice:

v sredo 2. junija 2021, s pričetkom ob 14⁰⁰ uri,
zbirališče: na lokaciji parc. št. 3573 k.o. Krška vas.

Na osnovi ogleda bom izdelal izvedeniško mnenje v izvršilni zadevi št. I 213/2020 Okrajnega sodišča Brežice.

Zaradi aktualnih razmer (v zvezi s pandemijo koronavirusa) je potrebno ogled nepremičnine skrbno načrtovati, zato vas prosim, da prisotnost na ogledu potrdite po telefonu ali e-pošti ter načrtujete ogled z nami:

- pokličite na tel. št.: 040-261-291 ali
- pišite na e-naslov: jakhelmiran@gmail.com.

Prisrčen pozdrav!



Poslano v vednost:

- Okrajno sodišče v Brežicah, C.P.B. 48, Brežice
- Andrej Žičkar, Črešnjice pri Cerkljah 32, 8263 Cerklje ob Krki,
- RS; Gregorčičeva ul. 20, Ljubljana, ki jo zastopa zak. zast. Državno odvetništvo RS, Šubičeva ul. 2, Ljubljana, po Državnem odvetništvu RS, Zunanjem oddelku v Novem mestu, Vrhovčeva ul. 18, 8000 Novo mesto,

VRNITI
RETURN



Napišite znak "X" v ustrezni kvadrant

NEZNAN



UNKNOWN

PRESELJEN



GONE AWAY

NASLOJ



INSUFFICIENT

POMANJSLIV



ADDRESS

NE SPREJME



REFUSED

NI DVIGNIL



UNCLAIMED

Datum vrnitve / Return date:



AR

20.05.2021 17:57

0,013kg

19103

8270

KRSKO

***3,4701 EUR



SLOVENIJA

RA 6407 8244 3 SI

R



MA

Andrej Žičkar

Črešnjsice pri Cerkljah 32

~~8263 Cerklje ob Krki~~

8270 KRSKO