

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

---

SODNI CENILEC ZA GRADBENIŠTVO – NEPREMIČNINE

## **PISNI IZVID IN MNENJE**

### **OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNIN**

STAVBNI ZEMLJIŠČI K.O. 742 ZGORNJA POLSKAVA PARCELA 114/4 IN 114/18

**OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNIN****STAVBNI ZEMLJIŠČI K.O. 742 ZGORNJA POLSKAVA PARCELA 114/4 IN 114/18**

NAROČNIK:	OKRAJNO SODIŠČE SLOVENSKA BISTRICA
ŠTEVILKA ZADEVA:	I 74/2022
LASTNIK:	BERNARDA ČAS, ROŠPOH 147, PESNICA PRI MARIBORU
NAMEN:	OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNIN
OCENJEVALEC:	BOŠTJAN GABRIJAN, sodni cenilec za gradbeništvo - nepremičnine
DATUM OGLEDA:	19. 9. 2022
VREDNOST NA DAN:	19. 9. 2022
DATUM CENITVE:	21. 9. 2022

**POVZETEK**

1/ Predmet cenitvenega poročila je ocena tržne vrednosti nepremičnin, ki v naravi predstavljata stavbni zemljišči k.o. 742 Zg. Polskava parcela 114/4 in 114/18.

2/ Lastnik obravnavanih nepremičnin in z njimi povezanih nepremičninskih pravic je Bernarda Čas, Rošpoh-del 147, 2211 Pesnica pri Mariboru, do 1/1 celote nepremičnin.

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

4/ Namen ocenjevanja je ocena tržne vrednosti nepremičnin, za potrebe nadaljnjih sodnih postopkov. Cenitev se izdela 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 sem preveril primernost uporabe vseh pristopov ocenjevanja vrednosti zemljišč (način tržnih primerjav, metoda alokacije, metoda razvoja ter metoda reziduala zemljišča). V obravnavanem primeru sem zaradi specifičnih lastnosti zemljišč, ki jih cenim, za oceno tržne vrednosti uporabil metodo tržnih primerjav ter metodo reziduala zemljišča.

7/ Prodaja po delih ali sklopih ni možna, saj obravnavani nepremičnini predstavljata večje nerazvito stavbno zemljišče, ter dostopno pot do obravnavanega zemljišča.

8/ Pri oceni tržne vrednosti je bila upoštevana tako lokacija kot dostopnosti, velikost, oblika, funkcionalnost in opremljenost zemljišč, kakor tudi dejstvo, da obravnavani zemljišči predstavljata večje nerazvito stavbno zemljišče z dostopno potjo.

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

**OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNIN**

STAVBNI ZEMLJIŠČI K.O. 742 ZGORNJA POLSKAVA PARCELA 114/4 IN 114/18

**68.000,00 EUR**

**OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNIN PO SKLOPIH**  
STAVBNO ZEMLJIŠČE K.O. 742 ZGORNJA POLSKAVA PARCELA 114/4  
**64.000,00 EUR**

STAVBNO ZEMLJIŠČE K.O. 742 ZGORNJA POLSKAVA PARCELA 114/18  
**4.000,00 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	6
1.6 UPOŠTEVANI ZAKONI IN PREDPISI TER VIRI PODATKOV	6
1.7 UPOŠTEVANI POGOJI	7
<b>2.0 OMEJITVENI POGOJI IN POSTOPEK DELA</b>	<b>7</b>
2.1 SPLOŠNI OMEJITVENI POGOJI	7
2.2 SPECIFIČNI OMEJITVENI POGOJI	7
2.3 OCENA VREDNOSTI	8
2.4 POSTOPEK DELA	8
<b>3.0 ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN</b>	<b>9</b>
3.1 TRG NEPREMIČNIN	9
3.2 GIBANJE CEN NEPREMIČNIN	10
<b>4.0 PREDMET OCENJEVANJA</b>	<b>14</b>
4.1 PODATKI O ZEMLJIŠČIH IN LOKACIJI	14
4.2 ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE	18
<b>5.0 OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNIN</b>	<b>18</b>
5.1 NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV	19
5.2 METODA REZIDUALA ZEMLJIŠČA	20
<b>6.0 ZAKLJUČEK</b>	<b>21</b>
6.1 ANALIZA PRISTOPOV	22
6.2 KONČNA USKLADITEV VREDNOSTI	22
<b>7.0 IZJAVA CENILCA</b>	<b>23</b>
<b>8.0 PRILOGE</b>	<b>24</b>
8.1 PODATKI O NEPREMIČNAH – GURS	24
8.2 ZEMLJIŠKO KNJIŽNA IZPISA - ZK	26

## 1.0 SPLOŠNI PODATKI

### 1.1 PREDMET CENITVE

Predmet cenitvenega poročila je ocena tržne vrednosti nepremičnin, ki v naravi predstavljata stavbni zemljišči k.o. 742 Zg. Polskava parcela 114/4 in 114/18.

### 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

Obravnavani zemljišči predstavljata večje nerazvito stavbno zemljišče ter dostopno pot v centru Zgornje Polskave. Nezazidano stavbno zemljišče k.o. 742 Zg. Polskava parcela 114/4 je večje velikosti, pravilne oblike ter popolnoma ravninsko. Zemljišče k.o. 742 Zg. Polskava parcela 114/18 je izrazito podolgovate oblike, ter predstavlja dostopno pot.

#### Raba ter velikost zemljišč – GURS

K.o.	Parcela	Dejanska raba	Namenska raba	Površina (m <sup>2</sup> )	V naravi
Zg. Polskava	114/4	kmetijska zemljišča	stanovanjske površine	1.599	travnik
Zg. Polskava	114/18	nedoločena raba kmetijska zemljišča	stanovanjske površine	260	dostopna pot

#### Lastništvo nepremičnin - ZK

Priimek in ime	Naslov	EMŠO	Delež	Status
Čas Bernarda	Rošpoh-del 147, 2211 Pesnica pri Mariboru	1404973	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, 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

- Pri oceni tržne vrednosti sem na podlagi podatkov GURS-a ter podatkov zemljiške knjige, preveril lastništvo, površino in rabo zemljišč.
- Na podlagi uradnih podatkov se ugotavlja, da obravnavani zemljišči po namenski rabi predstavljata stanovanjske površine.
- Ugotavlja se, da obravnavani nepremičnini predstavljata večje nerazvito stavbno zemljišče ter dostopno pot.
- Na podlagi ZK izpisov se ugotavljajo ostala pravna dejstva v zvezi z obravnavanimi nepremičninama.

## 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. 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.

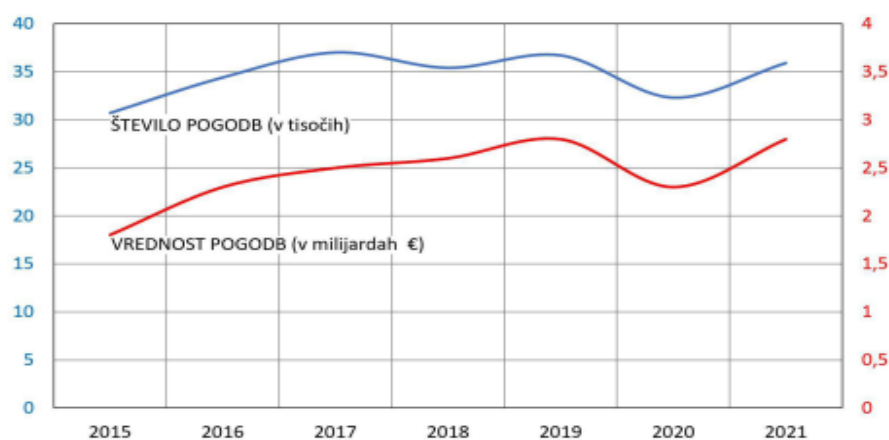
#### **Obseg ter vrednost prometa z nepremičninami**

Slovenski nepremičninski trg sta leta 2021 zaznamovala rekordna rast cen stanovanjskih nepremičnin in rekordno število transakcij z zemljišči za gradnjo stanovanjskih stavb, pa tudi oživitev trga poslovnih nepremičnin.

Potem, ko je bilo število realiziranih kupoprodaj nepremičnin, z izjemo zazidljivih zemljišč, v letu 2020 zaradi ukrepov za zajezitev epidemije pričakovano manjše, se je v drugem »kovidnem« letu 2021 ponovno povečalo praktično za vse vrste nepremičnin.

V letu 2021 je bilo na ravni države evidentirani okoli 35.900 kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, katerih skupna vrednost je znašala okoli 2,8 milijarde evrov. Ocenjuje se, da bo končno število evidentiranih pogodb oziroma nepremičninskih poslov za leto 2021 preseglo 37 tisoč, njihova skupna vrednost pa bo okoli 2,9 milijarde evrov. Tako bosta število in nominalna vrednost sklenjenih poslov z nepremičninami verjetno rekordna od začetka sistematičnega spremljanja nepremičninskega trga leta 2007. V primerjavi z letom 2020 je bilo število sklenjenih pogodb večje za 15 do 20 odstotkov, njihova skupna vrednost pa za 25 do 30 odstotkov. Relativno večjo rast vrednosti sklenjenih poslov, glede na rast števila sklenjenih poslov, gre pripisati tudi rasti in visokim cenam nepremičnin. Ocenjujemo, da sta bila lani število pogodb in njihova skupna vrednost za 3 do 5 odstotkov večja tudi v primerjavi s »predkovidnim« letom 2019.

Število in vrednost kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, letno 2015 – 2021



### 3.2 GIBANJE CEN NEPREMIČNIN

Vrednost prometa s stanovanjskimi nepremičninami (stanovanja v večstanovanjskih stavbah in stanovanjske hiše s pripadajočim zemljiščem) je leta 2021 znašala dobrih 1,9 milijarde evrov oziroma vrednostno več kot dve tretjini vsega evidentiranega prometa z nepremičninami. Delež prometa s stanovanjskimi nepremičninami se v zadnjih dveh letih oziroma po nastopu epidemije COVID-19 povečuje predvsem na račun povečevanja prometa s stanovanjskimi hišami. Vrednostno se je delež prometa s hišami v celotnem prometu nepremičnin s 23 odstotkov leta 2019 povečal na slabih 28 odstotkov leta 2021.

Promet z zemljišči za gradnjo stavb je lani znašal slabih 14 odstotkov celotnega prometa z nepremičninami oziroma okoli 400 milijonov evrov. Trend rasti prometa z zemljišči za gradnjo stavb je sicer prisoten že od leta 2015, ko je bil delež prometa z zemljišči za gradnjo stavb v skupnem prometu z nepremičninami le dobrih 8 odstotkov, promet pa je znašal okoli 150 milijonov evrov.

Evidentirani promet s poslovnimi nepremičninami (pisarne, trgovski, storitveni in gostinski lokali) za leto 2021 je znašal slabih 10 odstotkov celotnega prometa z nepremičninami oziroma okoli 180 milijonov evrov. Skupni promet s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči pa dobre 3 odstotke celotnega prometa oziroma okoli 90 milijonov evrov.

Vrednost in deleži prometa po vrstah nepremičnin, Slovenija, leto 2021

VRSTA NEPREMIČNINE	Vrednost prometa (v mio €)	Delež v skupnem prometu
Stanovanja	1.125	39,6%
Hiše	792	27,9%
Zemljišča za gradnjo stavb	394	13,9%
Trgovski, storitveni in gostinski lokali	169	5,9%
Pisarne	108	3,8%
Kmetijska zemljišča	61	2,1%
Pozidana zemljišča	59	2,1%
Industrijske nepremičnine	52	1,8%
Turistični objekti	26	0,9%
Gozdna zemljišča	25	0,9%
Garaže in parkirni prostori	14	0,5%
Ostale nepremičnine	18	0,6%

Po preliminarnih podatkih za leto 2022 se rast cen stanovanjskih nepremičnin tudi letos nadaljuje praktično povsod po državi. Se pa v Ljubljani, ki narekuje trende na slovenskem nepremičninskem trgu in ji z manjšim ali večjim zamikom sledijo tudi ostala največja mesta, vendarle kažejo prvi znaki umirjanja rasti cen.

### Zemljišča za gradnjo

Kot zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb so upoštevana nezazidana stavbna zemljišča za gradnjo družinskih hiš in večstanovanjskih stavb, kot tudi že pozidana stavbna zemljišča, ki se kupujejo z namenom nadomestne gradnje stanovanjskih stavb, ne glede na različno komunalno opremljenost in upravno-pravni status zemljišča oziroma obstoj gradbenega dovoljenja.

Leta 2021 je bila srednja cena zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb v Sloveniji stavb 53 €/m<sup>2</sup> in se je v primerjavi z letom 2020 statistično zvišala za tri evre na kvadratni meter. Tako kot cene stanovanjskih nepremičnin, so tudi cene zemljišč za njihovo gradnjo lani v Sloveniji dosegle zgodovinsko najvišjo raven. Rekordne cene zazidljiva zemljišča dosegajo predvsem v Ljubljani in okolici ter v turističnih krajih, kjer je povpraševanje veliko, ponudba pa omejena, medtem ko cene na ruralnih območjih ostajajo razmeroma nizke.

Velikost vzorca in mediana cen za stanovanja in hiše na sekundarnem trgu ter zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb, Slovenija in po tržnih analitičnih območjih, leto 2021

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja	Stanovanja	Hiše	Hiše	Zemljišča za gradnjo	Zemljišča za gradnjo
	Velikost vzorca	Cena v €/m <sup>2</sup> (mediana)	Velikost vzorca	Cena v € (mediana)	Velikost vzorca	Cena v €/m <sup>2</sup> (mediana)
<b>SLOVENIJA</b>	<b>7.132</b>	<b>2.060</b>	<b>3.619</b>	<b>110.000</b>	<b>2.072</b>	<b>53</b>
LJUBLJANA	1.900	3.410	211	325.000	57	314
MARIBOR	997	1.620	152	146.000	36	119
OBALA	451	3.050	130	275.000	61	149
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	359	2.690	181	240.000	157	165
CELJE	305	1.690	57	165.000	9	117
GORENJSKO OBMOČJE	303	1.840	103	177.000	87	133
KRANJ Z OKOLICO	239	2.580	76	238.000	74	170
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	226	2.470	224	214.000	191	85
KOROŠKA, POHORJE, KOZJAK	213	1.120	108	111.000	66	34
JUŽNA OKOLICA MARIBORA	210	1.300	240	111.000	202	47
NOVO MESTO IN OKOLICA	183	1.880	196	72.000	105	40
ŠALEŠKA DOLINA	179	1.530	39	130.000	17	35
SLOVENSKE GORICE	170	1.150	208	76.000	139	23
ZASAVJE	152	1.030	52	80.000	11	28
NOVA GORICA, VİPAVSKA DOLINA, BRDA	144	2.030	130	107.000	60	72
PREKMURJE	117	1.020	205	50.000	113	12
SAVINJSKA DOLINA	112	1.580	133	113.000	71	55
ALPSKO TURISTIČNO OBMOČJE	108	3.260	42	243.000	35	196
NOTRANJSKO OBMOČJE	102	1.290	84	85.000	87	33
PTUJSKO POLJE	101	1.200	113	86.000	100	26
KRAS	81	1.880	60	140.000	39	70
POSOČJE IN IDRJSKO OBMOČJE	76	1.090	103	65.000	17	39
KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE	76	1.240	74	66.000	45	29
SAVINJSKO HRIBOVJE	71	1.260	159	81.000	72	32
KOČEVSKO OBMOČJE	69	1.070	112	70.000	64	35
VZHODNA OKOLICA LJUBLJANE	56	1.790	56	140.000	54	78
POSAVJE	46	1.040	179	55.000	33	22
HALOZE, BOČ	45	1.100	86	60.000	29	24
BELA KRAJINA	41	960	87	50.000	15	19
SLOVENSKA ISTR A BREZ OBALE	-	-	19	165.000	26	75

Tudi lani je bila srednja cena zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb daleč najvišja v Ljubljani, kjer se je večina zemljišč prodala po ceni od 220 do 530 €/m<sup>2</sup>. Po ravni cen je sledilo Alpsko turistično območje (Kranjska Gora, Bled), kjer se je večina zemljišč prodala po ceni od 130 do 340 €/m<sup>2</sup>. Precej nad slovenskim povprečjem so bila še območja, kjer je bila srednja cena zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb nad mejo 100 €/m<sup>2</sup>, in sicer; Kranj z okolico, Severna okolica Ljubljane, Obala (Koper, Piran, Portorož, Izola), Gorenjsko območje (brez Kranja z ožjo okolico in gorenjskih turističnih krajev) ter Maribor in Celje, kjer so bile lani cene zazidljivih zemljišč praktično enake.

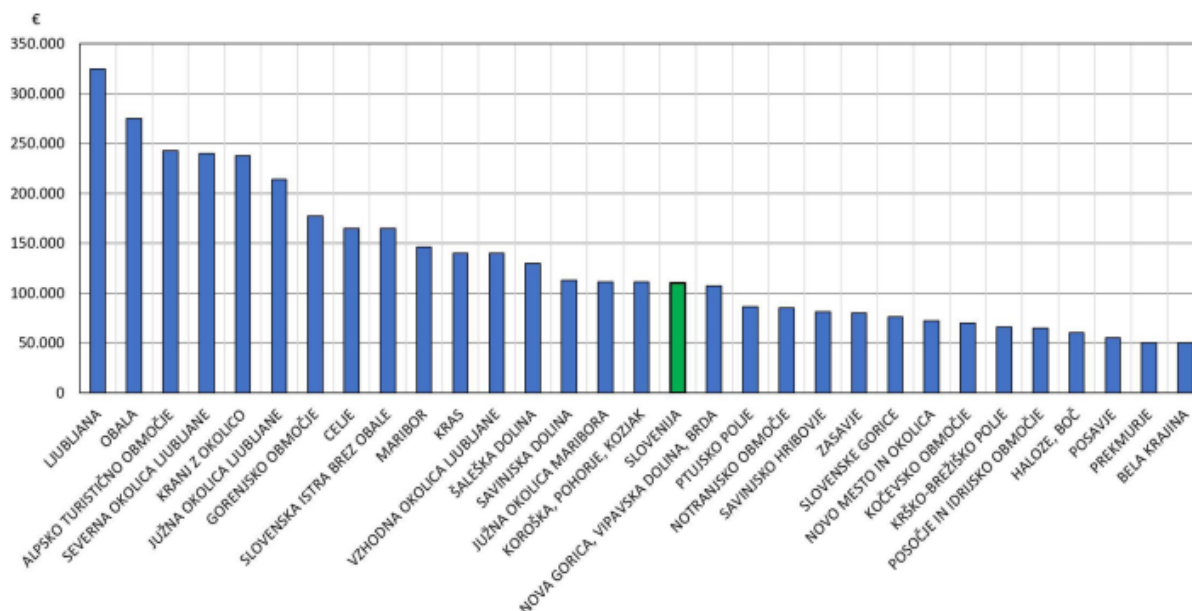
Kot običajno so bila tudi lani zazidljiva zemljišča daleč najcenejša v Prekmurju, kjer se je večina zemljišč prodala po ceni od 10 do 20 €/m<sup>2</sup> in v Beli Krajini, kjer se jih je večina prodala po ceni od 15 do 25 €/m<sup>2</sup>.

### Stanovanjske hiše

Tako kot za stanovanja v večstanovanjskih stavbah, se je leta 2021 pri nas nadaljevala tudi rast cen stanovanjskih hiš. Cene hiš na ravni države so lani presegle cenovni vrh iz leta 2008.

Srednja cena prodane hiše s pripadajočim zemljiščem je leta 2021 v Sloveniji znašala 110.000 evrov in je bila v primerjavi z letom prej višja za 3.000 evrov.

Srednja cena hiš (mediana) po tržnih analitičnih območjih (TAO), leto 2021



Cene hiš ostajajo najvišje v glavnem mestu in v turističnih krajih na Obali in na Gorenjskem. V Ljubljani je srednja pogodbeni cena prodane hiše leta 2021 znašala 325.000 evrov in se je v primerjavi z letom 2020 zvišala za 35.000 evrov. Pri tem se je velikost prodanih hiš v povprečju celo zmanjšala.

Po ravni cen hiš glavnemu mestu sledita območje Obale (srednja pogodbeni cena prodane hiše 275.000 evrov) in Alpsko turistično območje (skoraj 245.000 evrov). Srednja cena je bila nad mejo 200.000 evrov še na območjih Severne okolice Ljubljane, Kranja z okolico in Južne okolice Ljubljane.

Tako kot stanovanja v večstanovanjskih stavbah so bile lani tudi stanovanjske hiše v Mariboru in Celju za več kot polovico cenejše kot v Ljubljani. Srednja pogodbeni cena hiše v Celju je znašala 165.000 evrov, v Mariboru pa malo manj kot 150.000 evrov. Glede na leto 2020, ko sta bili srednji pogodbeni ceni v obeh mestih praktično enaki, podobna pa je bila tudi povprečna velikost prodanih hiš in pripadajočih zemljišč, se je sicer cena hiš v Celju lani zvišala bolj kot v Mariboru. Pri tem pa je treba upoštevati, da se je v Celju ustrezno povečala tudi velikost prodanih hiš in pripadajočih zemljišč, tako da so cene hiš v obeh mestih ostale na približno isti ravni.

Najcenejše ostajajo hiše na ruralnih območjih, kjer so najcenejša tudi zazidljiva zemljišča. Tako kot že leta prej je bila srednja pogodbeni cena stanovanjske hiše lani najnižja v Beli Krajini in v Prekmurju, kjer je znašala 50.000 evrov. Sledilo je Posavje s srednjo ceno 55.000 evrov.

Najnovejše hiše so se lani prodajale v okolici Ljubljane, Maribora in Kranja, kar je tudi v skladu s starostjo fonda hiš na teh območjih. Največje hiše, v povprečju večje od 200 kvadratnih metrov, so se prodajale v okolici Ljubljane in Kranja. Največja pripadajoča zemljišča oziroma zemljišča v povprečju velika nad 1000 kvadratnih metrov, so se prodajala na pretežno ruralnih območjih (Posavje, Prekmurje, Haloze, Slovenske Gorice). V povprečju so bila pripadajoča zemljišča prodanih hiš najmanjša v Ljubljani in na Obali, kjer so hišam pripadajoča zemljišča tudi zaradi večjega fonda vrstnih hiš in dvojčkov, v povprečju tradicionalno najmanjša, in so zemljišča tudi najdražja.

#### 4.0 PREDMET OCENJEVANJA

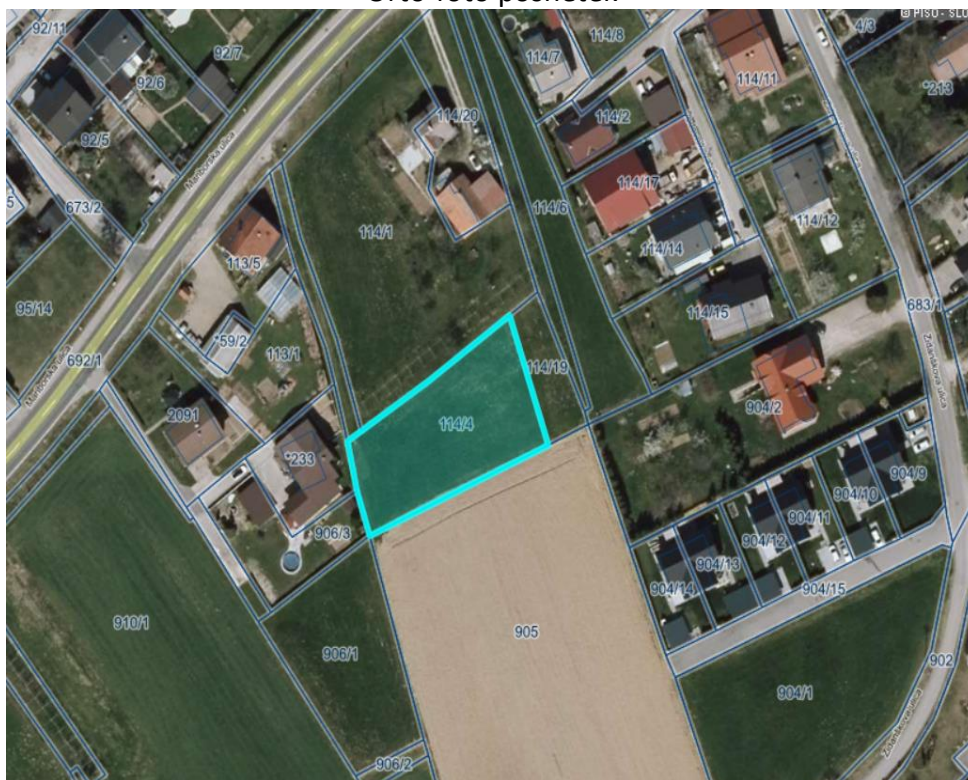
Predmet cenitvenega poročila je ocena tržne vrednosti nepremičnin, ki v naravi predstavljata stavbni zemljišči k.o. 742 Zg. Polskava parcela 114/4 in 114/18.

##### 4.1 PODATKI O ZEMLJIŠČIH IN LOKACIJI

Obravnavani zemljišči predstavljata večje nerazvito stavbno zemljišče, ter dostopno pot v centru Zgornje Polskave.

Zemljišče k.o. 742 Zg. Polskava parcela 114/4 je večje velikosti, pravilne oblike ter popolnoma ravninsko.

Orto-foto posnetek



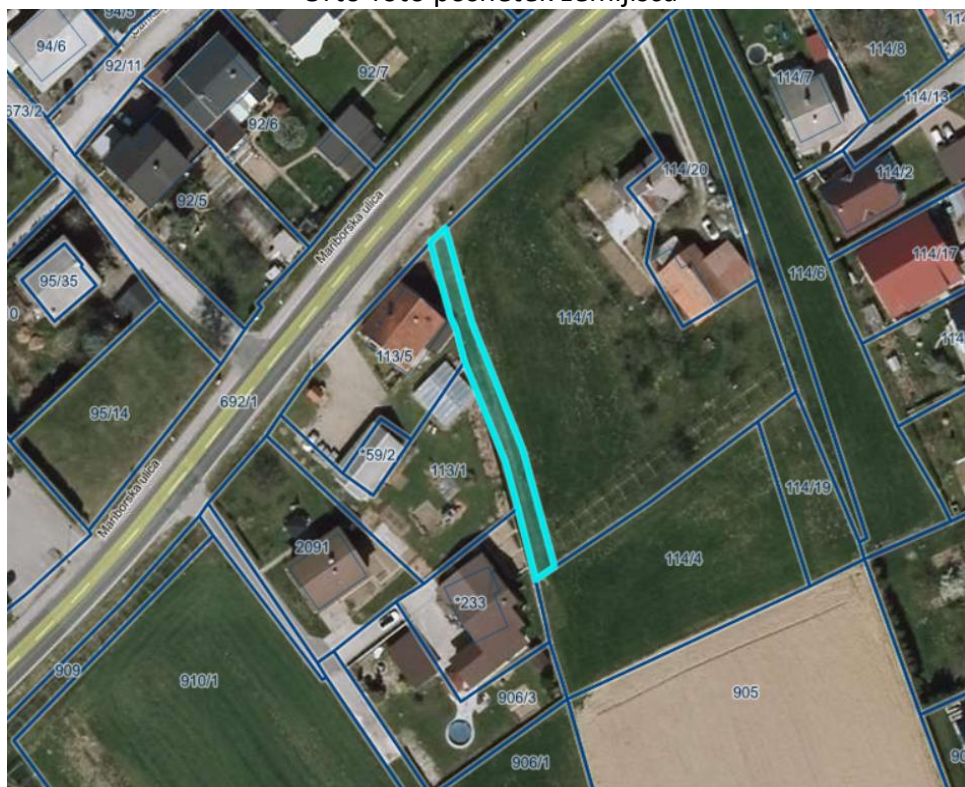


## Slikovni material



Zemljišče k.o. 742 Zg. Polskava parcela 114/18 je izrazito podolgovate oblike, ter predstavlja dostopno pot.

Orto-foto posnetek zemljišča





### Slikovni material



### Možnost dostopa

Dostop do nerazvitega stavbnega zemljišča je možen iz državne ceste po zemljišču ki predstavlja dostopno pot.

### Lokacija nepremičnin

Lokacija je dobra, saj se zemljišči nahajata praktično v centru Zg. Polskave.

### Lokacija nepremičnin

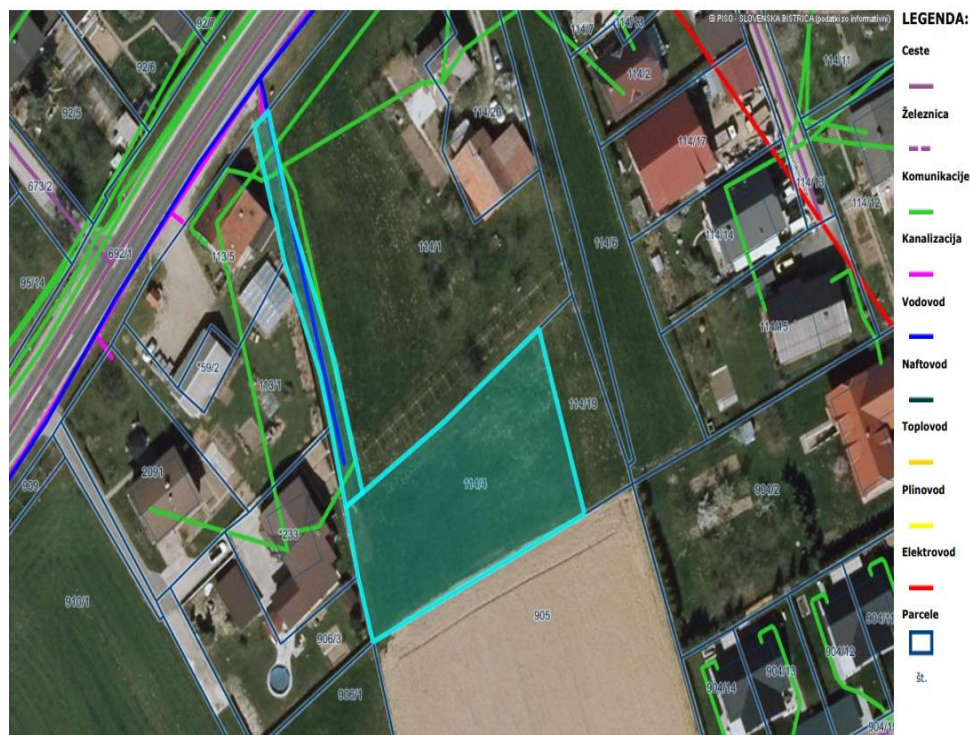


### Razpoložljivost in opis komunalnih priključkov

Nezazidano stavbno zemljišče komunalno ni opremljeno, se pa vsa potrebna komunalna infrastruktura nahaja na sosednjih zemljiščih, ter zemljišču ki predstavlja dostopno pot.



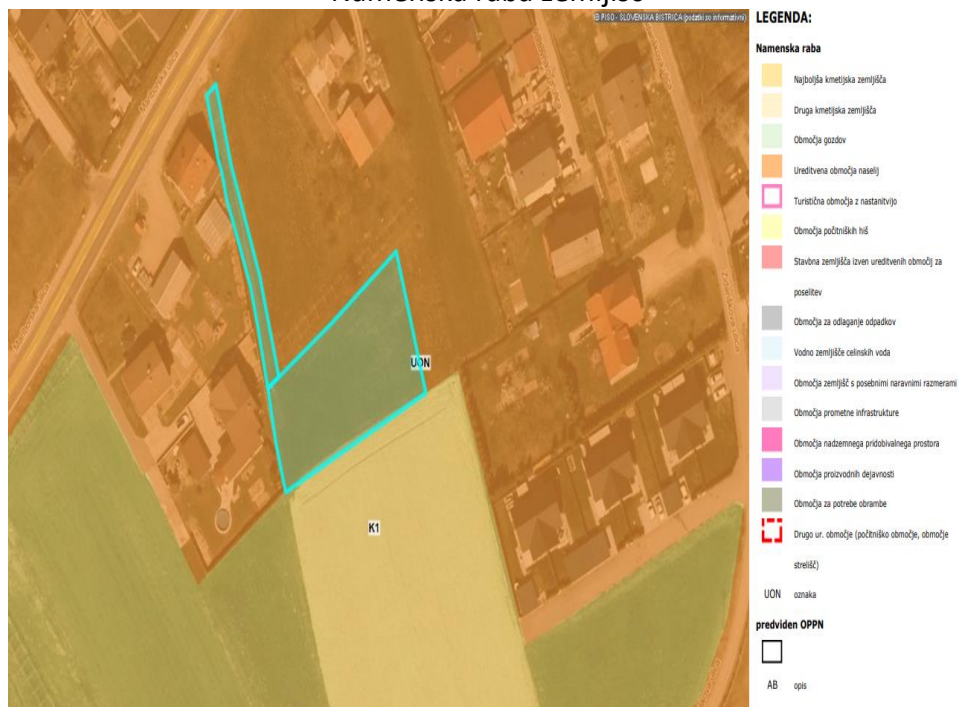
### Prikaz komunalne ureditve



### Namenska raba zemljišč

Po namenski rabi sta zemljišči opredeljeni kot stanovanjske površine.

### Namenska raba zemljišč



### Osnovni pravni položaj nepremičnin

Na podlagi ZK izpisov se ugotavlja, da je na nepremičninah vknjižena hipoteka, zaznamba neposredne izvršljivosti ter zaznamba izvršbe.

### 4.2 ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE

Po razširjeni definiciji lahko opredelimo najgospodarnejšo uporabo zemljišča kot tisto, ki odraža najverjetnejšo uporabo, ki je fizično možna, primerno upravičena, urbanistično sprejemljiva, zakonsko dopustna, finančno izvedljiva in katere rezultat je najvišja vrednost ocenjevanega zemljišča. Preračun po načelu najgospodarnejše uporabe zahteva določen metodološki red. Opišemo ga lahko skozi štiri korake (MSOV ter Ocenjevanje vrednosti nepremičnin, SIR):

- Preverimo zakonsko dopustnost gradnje, kar vključuje vsa dovoljenja in skladnosti z upravno–pravno dokumentacijo. Prvi korak zajema pregled lokacijske informacije ali podobnega dokumenta, kjer se seznanimo s predpisanimi gabariti, omejitvami, namembnostjo in drugimi urbanističnimi konstantami.
- Analiziramo fizično možnost gradnje, kjer proučujemo teoretično optimalno zgradbo po kriteriju tehnične izvedljivosti in funkcionalnosti objekta. Pomembno je, da ocenjevalec poda pojasnilo v kakšni meri je predvidena pozidava verjetna. Spoštovati velja tudi dejstvo, da maksimalna izraba fizičnih danosti ne pomeni nujno tudi največjo funkcionalnost objekta.
- Preverimo fizično upravičenost oziroma izvedljivost predpostavljene gradnje, bodisi skozi tržno kotacijo zgrajenih nepremičnin, bodisi skozi donosnostni kriterij. Pomembno je, da se na tem mestu upiramo na analize trga in zajamemo pričakovane tržne trende.
- Analiziramo najvišjo donosnost, pri čemer je temeljno načelo, da je najgospodarnejša tista izboljšava zemljišča ter izraba oblike prostora, ki imata za posledico najvišjo vrednost zemljišča.

Glede na znana dejstva se ugotavlja, da obravnavani nepremičnini predstavljata večje nerazvito stavbno zemljišče, ter dostopno pot na območju stanovanjskih površin. Glede na znana dejstva, se kot najgospodarnejša raba predvidi ureditev dostopne ceste, komunalna ureditev in pozidava za namen stanovanjske gradnje.

### 5.0 OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNIN

To je ocena vrednosti nepremičnine, 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.

Zemljišče ali gradbeno zemljišče vrednotimo za oceno prostega ali nerazvitega zemljišča. Pri oceni tržne vrednosti na splošno vrednotimo zemljišče na osnovi njegove najboljše uporabe.

Za določanje tržne vrednosti zemljišč se praviloma uporabljajo štirje pristopi:

- način tržnih primerjav prodaj zemljišč,
- metoda alokacije zemljišča,
- metoda razvoja zemljišča ter
- metoda reziduala zemljišča.

Za oceno tržne vrednosti obravnavanih nepremičnin, sem zaradi specifičnih lastnosti zemljišč, uporabil metodo tržnih primerjav prodaj ter metodo reziduala zemljišča.

### 5.1 NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV

Iz analize izvršenih transakcij s podobnimi zemljišči na obravnavanem območju, v obdobju parih let ugotavljam, da je promet z zemljišči dober, ter da cene rastejo.

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 načina 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 izbrane podobne nepremičnine, za katere menim, da so po svojih lastnostih najboljši indikatorji vrednosti ocenjevane posesti.

#### Aplikacija CGS-Cenilci

Seznam	Zemljevid	REN seznam	Uredi po										Id	naraščujoče	REN	Označi vse	Izbrši neizbr.
Shrani seznam.																	

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

## Zemljišče k.o. 742 Zg. Polskava parcela 114/4

Kategorije	Ocenjevano	Primerljiva nepremičnina 1	Primerljiva nepremičnina 2	Primerljiva nepremičnina 3
Velikost zemljišča (m2)	1.599	1.113	630	546
Vrednost (eur/m2)		36,80	42,90	51,30
Vpliv lokacije (%)	100	5	0	0
Vpliv velikosti (%)	100	0	-5	-5
Fizične lastnosti (%)	100	0	-10	-15
Čas od prodaje (%)	100	10	0	0
Roki in pogoji prodaje (%)	100	0	0	0
<b>Prilagoditve zaradi razlik</b>				
Prilagoditve skupaj (%)	100	15	-15	-20
Ocenjena vrednost (eur/m2)		42,32	36,47	41,04
Indikativna vrednost (eur/m2)	39,94			
Zaokroženo (eur/m2)	39,90			
Vrednost zemljišča (eur)	<b>63.800 €</b>			

## Zemljišče k.o. 742 Zg. Polskava parcela 114/18

Kategorije	Ocenjevano	Primerljiva nepremičnina 1	Primerljiva nepremičnina 2	Primerljiva nepremičnina 3
Velikost zemljišča (m2)	260	1.113	630	546
Vrednost (eur/m2)		36,80	42,90	51,30
Vpliv lokacije (%)	100	0	0	0
Vpliv velikosti (%)	100	5	0	0
Fizične lastnosti (%)	100	-60	-70	-75
Čas od prodaje (%)	100	10	0	0
Roki in pogoji prodaje (%)	100	0	0	0
<b>Prilagoditve zaradi razlik</b>				
Prilagoditve skupaj (%)	100	-45	-70	-75
Ocenjena vrednost (eur/m2)		20,24	12,87	12,83
Indikativna vrednost (eur/m2)	15,31			
Zaokroženo (eur/m2)	15,30			
Vrednost zemljišča (eur)	<b>3.978 €</b>			

## 5.2 METODA REZIDUALA ZEMLJIŠČA

Po tej metodi ocenjujemo vrednost zemljišča na temelju principa presežne produktivnosti, ki nam pove, da vrednost zemljišča predstavlja dobiček, ki pripada zemlji potem, ko so poplačani stroški dela, kapitala in podjetništva.

Metoda reziduala zemljišča ocenjuje vrednost zemljišča z merjenjem dobička (aktualnega ali potencialnega), ki ostane po zmanjšanju za vsoto dobička, ki pripada objektu.

V sklopu metode reziduala zemljišča se predvidi izgradnja vrstnih hiš, kakršne se nahajajo tudi na sosednjih zemljiščih. Pri tem morajo biti upoštevani vsi predpisani odmiki od sosednjih in infrastrukturnih objektov, ter faktor izrabe gradbene parcele.

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

Vrsta objekta	GOI (EUR/m <sup>2</sup> neto tlor. površine)	GO (%)	SI (%)	EI (%)	OST (%)
Poslovni objekt	1.400 – 1.600	73	12	12	3
Bolnice	2.000 – 2.200	66	16	16	2
Osnovne šole	1.800 – 2.000	75	11	11	3
Srednje šole	1.700 – 1.900	76	11	11	2
Otroški vrtci	1.900 – 2.300	78	10	10	2
Športne dvorane	1.700 – 1.900	70	15	15	0
Enodružinske hiše	1.200 – 1.400	72	14	14	0
Vrstne hiše	1.000 – 1.200	74	13	13	0
Večstanovanjski objekti	1.000 – 1.200	74	13	13	0
Hoteli	1.900 – 2.300	68	14	14	4
Industrijski objekti	900 – 1.000	72	14	14	0

Predvidena neto tlorisna površina objekta z okolico (P+M):

- 4. vrstni stanovanjski objekti  $4 \times 160 \text{ m}^2 = 640 \text{ m}^2$
- cesta, dostopne površine, zelene površine,...  $1.200 \text{ m}^2$

<b>REKAPITULACIJA:</b>		
<b>Ocena tržne vrednosti novega primerljivih objektov</b>		
Predvidena NTP objekta (m <sup>2</sup> )	Ocena vrednosti (EUR/m <sup>2</sup> )	Ocenjena tržna vrednost (EUR)
640	1500	960.000,00 €
<b>1/ Skupaj ocenjena tržna vrednost:</b>		<b>960.000,00 €</b>
<b>Ocenjen strošek gradnje primerljivega objekta</b>		
Predvidena NTP objekta (m <sup>2</sup> )	Ocena stroška (EUR/m <sup>2</sup> )	Ocenjen strošek gradnje (EUR)
640	1100	704.000,00 €
<b>Ocenjen strošek zunanje ureditve (komunalna ureditev, dostopne, asfaltirane ter zelene površine,...)</b>		
Predvidena površina (m <sup>2</sup> )	Ocena stroška (EUR/m <sup>2</sup> )	Ocenjen strošek ureditve (EUR)
1.200	80	96.000,00 €
Skupaj:		800.000,00 €
<b>Ocena razvojnih stroškov (direktni ter indirektni stroški)</b>		
Ocenjen strošek gradnje in ureditve (EUR)	Ocena stroška na investicijo (%)	Ocenjen razvojni strošek (EUR)
800.000	0,06	48.000,00 €
<b>Ocena podjetniških stroškov (donos na vložen kapital, poplačilo za tveganje, podjetniško sposobnost in režijo)</b>		
Ocenjen strošek gradnje in ureditve (EUR)	Ocena stroška na investicijo (%)	Ocenjen podjetniški strošek (EUR)
800.000	0,06	48.000,00 €
<b>2/ Skupaj ocenjeni stroški gradnje:</b>		<b>896.000,00 €</b>
<b>OCENA TRŽNA VREDNOSTI ZEMLJIŠČA (razlika med ocenjeno tržno vrednostjo objekta manj ocenjeni stroški gradnje)</b>		
Ocenjena tržna vrednost objekta (EUR)	Ocenjen strošek gradnje (EUR)	Ocenjen podjetniški strošek (EUR)
960.000	896.000,00 €	<b>64.000,00 €</b>

## 6.0 ZAKLJUČEK

Predmet cenitvenega poročila je ocena tržne vrednosti nepremičnin, ki v naravi predstavljata stavbni zemljišči k.o. 742 Zg. Polskava parcela 114/18 in 114/4.

## 6.1 ANALIZA PRISTOPOV

Pri ocenjevanju nepremičnin sem uporabil naslednja pristopa za izračun tržne vrednosti, pri čemer sem dobil indikativno vrednost obravnavane posesti:

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

<u>Zemljišče k.o. 742 Zg. Polskava parcela 114/4:</u>	<u>63.800,00 EUR</u>
<u>Zemljišče k.o. 742 Zg. Polskava parcela 114/18:</u>	<u>3.978,00 EUR</u>

- Vrednost nepremičnine po metodi reziduala zemljišča temelji na principa presežne produktivnosti, ki nam pove, da vrednost zemljišča predstavlja dobiček, ki pripada zemlji potem, ko so poplačani stroški dela, kapitala in podjetništva. Metoda reziduala zemljišča ocenjuje vrednost zemljišča z merjenjem vsote dobička (aktualnega ali potencialnega), ki ostane po zmanjšanju za vsoto dobička, ki pripada objektu.

<u>Zemljišče k.o. 742 Zg. Polskava parcela 114/4:</u>	<u>64.000,00 EUR</u>
---	----------------------

## 6.2 KONČNA USKLADITEV VREDNOSTI

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

Zemljišče k.o. 742 Zg. Polskava parcela 114/4

Način ocenjevanja	Ocenjena indikacijska vrednosti	Ponder	Končna vrednost
Način tržnih primerjav	63.800,00 €	60%	38.280,00 EUR
Metoda reziduala zemljišča	64.000,00 €	40%	25.600,00 EUR
<b>Ocenjena tržna vrednost:</b>			<b>63.880,00 EUR</b>

Pri oceni tržne vrednosti je bila upoštevana tako lokacija kot dostopnosti, velikost, oblika, funkcionalnost in opremljenost zemljišč, kakor tudi dejstvo, da obravnavani zemljišči predstavljata večje nerazvito stavbno zemljišče ter dostopno pot.

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

<b>Zemljišče k.o. 742 Zg. Polskava parcela 114/4:</b>	<b><u>64.000,00 EUR</u></b>
<b>Zemljišče k.o. 742 Zg. Polskava parcela 114/18:</b>	<b><u>4.000,00 EUR</u></b>

## 7.0 IZJAVA CENILCA

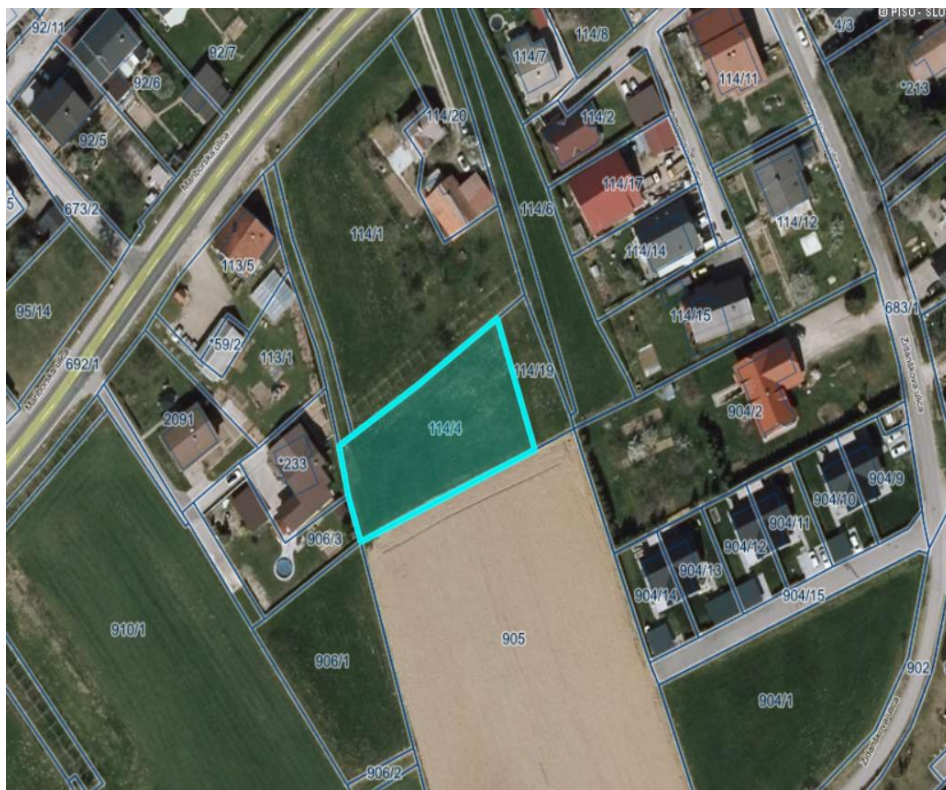
Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam da:

- 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 NEPREMIČNAH – GURS



Republika Slovenija

Datum izdelave izpisa: 16.09.2022

### IZPIS PODATKOV O PARCELI

Katastrska občina:	742 ZGORNJA POLSKAVA
Parcelna številka:	114/4
Površina parcele:	1.599 m <sup>2</sup>
Urejena parcela:	ni urejena
Katastrski dohodek:	14,49 €
Število bonitetnih točk:	60
Omejitve spreminjanja mej parcele:	Ne
<b>Vrsta dejanske rabe</b>	<b>Delež dejanske rabe</b>
<b>zemljišč na parceli</b>	<b>zemljišč na parceli</b>
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	100,0 %
<b>Vrsta namenske rabe zemljišč</b>	<b>Delež namenske rabe zemljišč</b>
<b>na parceli</b>	<b>na parceli</b>
stanovanjske površine	100,0 %
<b>Posebni režimi parcele:</b>	<b>/</b>
<b>Gozdno gospodarsko območje</b>	
<b>odprtost zemljišča</b>	<b>rastiščni koeficient</b>
100 %	11





Republika Slovenija

Datum izdelave izpisa: 16.09.2022

## IZPIS PODATKOV O PARCELI

Katastrska občina: 742 ZGORNJA POLSKAVA  
 Parcelna številka: 114/18  
 Površina parcele: 260 m<sup>2</sup>  
 Urejena parcela: ni urejena  
 Katastrski dohodek: 1,64 €  
 Število bonitetnih točk: 60  
 Omejitve spreminjanja mej parcele: Ne

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli	Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
nedoločena raba	30,5 %
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	69,5 %

Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli	Delež namenske rabe zemljišč na parceli
stanovanjske površine	100,0 %

Posebni režimi parcele: /

Gozdno gospodarsko območje odprtost zemljišča	rastiščni koeficient
100 %	11

## 8.2 ZEMLJIŠKO KNJIŽNA IZPISA - ZK



Informacijski sistem eZK  
Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 16.9.2022 - 14:17:57

**Nepremičnina**

**tip nepremičnine:** 1 - zemljiška parcela  
**vir ID znaka:** 1 - zemljiški kataster  
**ID znak:** parcela 742 114/4  
**katastrska občina** 742 ZGORNJA POLSKAVA **parcela** 114/4 (ID 1639375)

**Plombe:**

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

**Osnovni pravni položaj nepremičnine:**

<b>ID osnovnega položaja:</b>	1299517	
<b>vrsta osnovnega položaja:</b>	101 - vknjižena lastninska pravica	
<b>delež:</b>	1/1	
<b>imetnik:</b>		
1. EMŠO:	1404973*****	
osebno ime:	Bernarda Čas	
naslov:	Rošpoh - del 147, 2211 Pesnica pri Mariboru	
<b>omejitve:</b>	<b>Opozorilo:</b> v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.	
<b>ID omejitve</b>	<b>čas začetka učinkovanja</b>	<b>vrsta</b>
13288482	09.10.2009 13:50:00	401 - vknjižena hipoteka

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

<b>ID pravice / zaznambe</b>	13288482
<b>čas začetka učinkovanja</b>	09.10.2009 13:50:00
<b>vrsta pravice / zaznambe</b>	401 - vknjižena hipoteka
<b>glavna nepremičnina:</b>	<b>katastrska občina</b> 742 ZGORNJA POLSKAVA <b>parcela</b> 114/4 (ID 1639375)
<b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>	
terjatev:	100.000,00 EUR
tip dospelosti	1 - določen dan
datum dospelosti	01.09.2010
dodatni opis:	100.000,00 EUR
Na podlagi Notarskega zapisa Pogodbe o kratkoročnem kreditu št. 22572/96, aneksa št. 1 h pogodbi o kratkoročnem kreditu št. 22572/96, pogodbe o zastavi nepremičnin št. 111/09 in Sporazuma o zavarovanju denarne terjatve po čl. 142 Stvarnopravnega zakonika (SPZ) notarke Jožice Škrk iz Slovenske Bistrice, opr. št. SV-861/09 z dne 09.10.2009se vknjiži hipoteka s pogoji vračila kot izhajajo iz zgoraj cit. Notarskega zapisa ter Pogodbe o kratkoročnem št. 22572/96 v zgoraj navedenem notarskem zapisu v znesku glavnice 100.000,00 EUR z obrestno mero 6,30% letno, nominalna, fiksna in jo upnik obračunava zadnji dan v mesecu; z vsemi obrestmi, pripadki ter morebitnimi stroški, ki bi jih imel upnik z uveljavljanjem vračila terjatve; ki zapade v plačilo 01.09.2010 oziroma na odpoklic upnika	
<b>imetnik:</b>	
1. matična številka:	5860580000
firma / naziv:	NOVA KREDITNA BANKA MARIBOR d.d.
naslov:	Ulica Vita Kraigherja 004, 2000 Maribor
<b>zveza - ID osnovnega položaja:</b>	



1299517		
<b>pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:</b>		
<b>ID</b>	<b>čas začetka učinkovanja</b>	<b>vrsta</b>
22468064	09.10.2009 00:00:00	712 - zaznamba izvršbe
13552414	09.10.2009 13:50:00	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
17905945	13.05.2016 11:02:30	712 - zaznamba izvršbe

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

<b>ID pravice / zaznambe</b>	22468064
<b>čas začetka učinkovanja</b>	09.10.2009 00:00:00
<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 74/2022
dodatni opis:	
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Slov. Bistrici z dne 06.04.2022, opr.št. I 74/2022 zaradi izterjave 91.900,50 EUR s pripadki.	
Zaznamba izvršbe učinkuje od trenutka, od katerega učinkuje vknjižba hipoteke pod ID pravice 13288482.	

<b>ID pravice / zaznambe</b>	13552414
<b>čas začetka učinkovanja</b>	09.10.2009 13:50:00
<b>vrsta pravice / zaznambe</b>	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
<b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>	
dodatni opis:	
Na podlagi Notarskega zapisa Pogodbe o kratkoročnem kreditu št. 22572/96, aneksa št. 1 h pogodbi o kratkoročnem kreditu št. 22572/96, pogodbe o zastavi nepremičnin št. 111/09 in Sporazuma o zavarovanju denarne terjatve po čl. 142 Stvarnopravnega zakonika (SPZ) notarke Jožice Škrk iz Slovenske Bistrice, opr. št. SV-861/09 z dne 09.10.2009se zaznamuje neposredna izvršljivost cit. Notarskega zapisa.	

<b>ID pravice / zaznambe</b>	17905945
<b>čas začetka učinkovanja</b>	13.05.2016 11:02:30
<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 156/2016
dodatni opis:	
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Slov. Bistrici z dne 13. 5. 2016, opr.št. I 156/2016 zaradi izterjave 103.906,90 EUR s pripadki.	
Zaznamba izvršbe učinkuje od trenutka, od katerega učinkuje vknjižba hipoteke opr.št. SV 861/09.	



Informacijski sistem eZK  
Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 16.9.2022 - 14:17:07

**Nepremičnina**

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela  
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster  
ID znak: parcela 742 114/18  
katastrska občina 742 ZGORNJA POLSKAVA parcela 114/18 (ID 3991969)

**Plombe:**

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

**Osnovni pravni položaj nepremičnine:**

ID osnovnega položaja: 1299518  
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica  
delež: 1/1  
imetnik:  
1. EMŠO: 1404973\*\*\*\*\*  
osebno ime: Bernarda Čas  
naslov: Rošpoh - del 147, 2211 Pesnica pri Mariboru  
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
13288482	09.10.2009 13:50:00	401 - vknjižena hipoteka

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

ID pravice / zaznambe 13288482  
čas začetka učinkovanja 09.10.2009 13:50:00  
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka  
glavna nepremičnina: katastrska občina 742 ZGORNJA POLSKAVA parcela 114/4 (ID 1639375)  
podatki o vsebini pravice / zaznambe  
terjatev: 100.000,00 EUR  
tip dospelosti 1 - določen dan  
datum dospelosti 01.09.2010  
dodatni opis:  
100.000,00 EUR  
Na podlagi Notarskega zapisa Pogodbe o kratkoročnem kreditu št. 22572/96, aneksa št. 1 h pogodbi o kratkoročnem kreditu št. 22572/96, pogodbe o zastavi nepremičnin št. 111/09 in Sporazuma o zavarovanju denarne terjatve po čl. 142 Stvarnopravnega zakonika (SPZ) notarke Jožice Škrk iz Slovenske Bistrice, opr. št. SV-861/09 z dne 09.10.2009 se vknjiži hipoteka s pogoji vračila kot izhajajo iz zgoraj cit. Notarskega zapisa ter Pogodbe o kratkoročnem št. 22572/96 v zgoraj navedenem notarskem zapisu v znesku glavnice 100.000,00 EUR z obrestno mero 6,30% letno, nominalna, fiksna in jo upnik obračunava zadnji dan v mesecu; z vsemi obrestmi, pripadki ter morebitnimi stroški, ki bi jih imel upnik z uveljavljanjem vračila terjatve; ki zapade v plačilo 01.09.2010 oziroma na odpoklic upnika  
imetnik:  
1. matična številka: 5860580000  
firma / naziv: NOVA KREDITNA BANKA MARIBOR d.d.  
naslov: Ulica Vita Kraigherja 004, 2000 Maribor  
zveza - ID osnovnega položaja:





1299518

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

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
22468064	09.10.2009 00:00:00	712 - zaznamba izvršbe
13552414	09.10.2009 13:50:00	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
17905945	13.05.2016 11:02:30	712 - zaznamba izvršbe

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

<b>ID pravice / zaznambe</b>	22468064
<b>čas začetka učinkovanja</b>	09.10.2009 00:00:00
<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 74/2022
dodatni opis:	
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Slov. Bistrici z dne 06.04.2022, opr.št. I 74/2022 zaradi izterjave 91.900,50 EUR s pripadki.	
Zaznamba izvršbe učinkuje od trenutka, od katerega učinkuje vknjižba hipoteke pod ID pravice 13288482.	

<b>ID pravice / zaznambe</b>	13552414
<b>čas začetka učinkovanja</b>	09.10.2009 13:50:00
<b>vrsta pravice / zaznambe</b>	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
<b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>	
dodatni opis:	
Na podlagi Notarskega zapisa Pogodbe o kratkoročnem kreditu št. 22572/96, aneksa št. 1 h pogodbi o kratkoročnem kreditu št. 22572/96, pogodbe o zastavi nepremičnin št. 111/09 in Sporazuma o zavarovanju denarne terjatve po čl. 142 Stvarnopravnega zakonika (SPZ) notarke Jožice Škrk iz Slovenske Bistrice, opr. št. SV-861/09 z dne 09.10.2009se zaznamuje neposredna izvršljivost cit. Notarskega zapisa.	

<b>ID pravice / zaznambe</b>	17905945
<b>čas začetka učinkovanja</b>	13.05.2016 11:02:30
<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 156/2016
dodatni opis:	
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Slov. Bistrici z dne 13. 5. 2016, opr.št. I 156/2016 zaradi izterjave 103.906,90 EUR s pripadki.	
Zaznamba izvršbe učinkuje od trenutka, od katerega učinkuje vknjižba hipoteke opr.št. SV 861/09.	