



VS0172592604

24-02-2025

POROČILO O OCENJEVANJU VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINAH



**SAMOSTOJNA STANOVANJSKA HIŠA (ID 1577-2384) , GARAŽA (ID 1577 -
4814), GARAŽA (1577-4815)
NA PARCELI ID 1575-2497/59-0
K. O. 1577 – KOČEVJE,
Naselje Kočevje, Bezgova pot 2, Občina Kočevje**

Naročnik(ca):	Okrajno sodišče V Kočevju, Ljubljanska cesta 26, 1330 Kočevje Sklep I 270/2024 s pristopom I274/2024
Datum ocene:	18.02.2025
Datum poročila:	22.01.2025
Ocenjevalec:	MOJCA SELAN,, Banja Loka, Banja Loka 7a, 1336 Kostel, SODNI CENILEC IN IZVEDENEC ZA GRADBENIŠTVO – GRADBENIŠTVO SPLOŠNO
Tržna vrednost: 1/2	133.114,63 EUR

OKRAJNO SODIŠČE V KOČEVJU
Kočevje, Ljubljanska cesta 26
1330 Kočevje

Banja Loka: 20.02.2025

Zadeva: ocena vrednosti pravic na nepremičninah

V skladu z vašim naročilom sem izdelal poročilo o ocenjevanju vrednosti pravic na nepremičninah. Namen ocenjevanja je določitev tržne vrednosti lastninskih (nadrejenih) pravic ocenjevanih nepremičnin za namen izvršbe, takšnih kot so bile na datum ocenjevanja 18.02.2025.

Cenitev je izdelana v skladu s Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti (UL RS, št. 106/2010 s spremembami UR. RS 91/12 in UL.RS. 2/15– v nadaljevanju Hierarhija). V skladu s Hierarhijo so pri ocenjevanju vrednosti upoštevani Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV 2025), drugi zakoni, ki urejajo ocenjevanje vrednosti posameznih oblik premoženja in predpisi izdani na njihovi osnovi, Slovenski poslovnofinančni standardi za ocenjevanje vrednosti (SPS 2 – Ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah) in Kodeks etičnih načel za ocenjevalce vrednosti.

Tržna vrednost (MSOV 2025) je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju in pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

Predmet ocenjevanja vrednosti

Predmet ocenjevanja vrednosti je lastninska (nadrejena) pravica na nepremičninah – samostojna stanovanjska hiša (ID 1577-2384), garaža (id 1577 -4814), garaža (1577 4815) z zemljiščem na parcelah ID 1577-2497/59-0, k. o. 1577 – Kočevje, v naselju Kočevje, Bezgova pot 2, v Občini Kočevje, v stanju takšnem kot so bile, na datum ocenjevanja.

Imetnik lastninske (nadrejene) pravice na obravnavanih nepremičninah (vir: Zemljiška knjiga) je Jasminka Abramović, Ovanjska 10a, BA 79228 Donji Agići, Bosna in Hercegovina in Marjan Žauhar, Bezgova pot 2, 1330 Kočevje , vsak do 1/2.

V nadaljevanju so prikazani podatki o ocenjevani nepremičnini.

GURS podatki	
Samostojna stanovanjska hiša (ID 1577-2384-1)	Površina m2
- neto tlorisna površina	63,30
- uporabna površina	55,50
Samostojna stanovanjska hiša (ID 1577-2384-2)	
- neto tlorisna površina	105,50
- uporabna površina	105,50
Skupaj nepremičnina :	192,00
Samostojna stanovanjska hiša (ID 1577-2384-3)	
- neto tlorisna površina	118,20
- uporabna površina	91,40
Samostojna stanovanjska hiša (ID 1577-2384-)	
- neto tlorisna površina	70,80
- uporabna površina	70,80
SKUPAJ UPORABNA POVRŠINA	322,70
SKUAPAJ NETO TLORISNA POVRŠINA	357,30

GURS podatki	
Samostojna stanovanjska hiša (ID 1577-4814)	Površina m2
- neto tlorisna površina	20,40
- uporabna površina	20,40

GURS podatki	
Samostojna stanovanjska hiša (ID 1577-4815)	Površina m2

- neto tlorisna površina	25,70
- uporabna površina	25,70

Zemljišče

Nepremičnina	ID znak	Namenska raba	Površina (m²)	Delež lastništva
Parcela	1575-2497/59-0	Stanovanjske površine	765,00	100,00%
Skupaj:			765,00	

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

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

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

Izboljšave

Dostop do objekta je urejen iz javne poti (JP 672187)

Ocena vrednosti nepremičnine

Za pripravo poročila o ocenjevanju sem si predmetne nepremičnine ogledala dne 07.01.2025 in dne 18.02.2025, (ogled je bil izveden samo od zunaj) zbrala sem potrebne podatke in izvedla potrebne analize ocene vrednosti. Ocena vrednosti lastninskih (nadrejenih) pravic na nepremičninah je izvedena na podlagi načina tržnih primerjav (NTrP), kjer sem na obravnavanem območju pridobila zadostno število primerljivih nepremičnin (stanovanjskih hiš). Na donosu zasnovan način (NDZN) in nabavnovrednostni način (NVN) v vrednotenju nista uporabljena.

Na podlagi prejete dokumentacije, uporabljenih predpostavk in omejitvenih okoliščin ter na podlagi opravljenih analiz, ki so predstavljene v poročilu v nadaljevanju, ocenjujem, da znaša tržna vrednost ocenjevanih pravic (nadrejenih) nepremičnin na datum ocenjevanja 18.02.2025, za namen prodaje.

Tržna vrednost: 1/2 nepremičnine:

133.114,63 EUR

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

Lep pozdrav,



1. KRATEK POVZETEK

Naročnik(ca):	Okrajno sodišče v Kočevju , Ljubljanska cesta 26, 1330 Kočevje– sklep I 270/2024 in pristopom I 274/2024
Predmet ocenjevanja:	Predmet ocenjevanja vrednosti je lastninska (nadrejena) pravica na nepremičninah – samostojna stanovanjska hiša (ID 1577-2384), garaža (id 1577 -4814), garaža (1577 4815) z zemljiščem na parcelah ID 1577-2497/59-0, k. o. 1577 – Kočevje, v naselju Kočevje, Bezgova pot 2, v Občini Kočevje, v stanju takšnem kot so bile, na datum ocenjevanja.
Lastništvo (z. k. stanje):	Imetnik lastninske (nadrejene) pravice na obravnavanih nepremičninah (vir: Zemljiška knjiga) je Jasminka Abramovič, Ovanjska 10a, BA 79228 Donji Agiči, Bosna in Hercegovina in Marjan Žauhar, Bezgova pot 2, 1330 Kočevje , vsak do 1/2.
Podlaga vrednosti:	tržna vrednost
Namen ocenjevanja:	prodaja
Datum vrednotenja:	20.02.2025
Datum ogleda:	18.02.2025 in 07.01.2025
Datum poročila:	18.02.2025
Osnove ocenjevanja:	Cenitev je izdelana v skladu s Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti (UL RS, št. 106/2010 s spremembami UR. RS 91/12 in UL.RS. 2/15– v nadaljevanju Hierarhija). V skladu s Hierarhijo so pri ocenjevanju vrednosti upoštevani Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV 2025), drugi zakoni, ki urejajo ocenjevanje vrednosti posameznih oblik premoženja in predpisi izdani na njihovi osnovi, Slovenski poslovnofinančni standardi za ocenjevanje vrednosti (SPS 2 – Ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah) in Kodeks etičnih načel za ocenjevalce vrednosti.
Tržna vrednost 1/2 nepremičnine:	133.114,63 EUR
Ocenjevalec:	MOJCA SELAN, Banja Loka, Banja Loka 7a, 1336 Kostel, SODNI CENILEC IN IZVEDENEC ZA GRADBENIŠTVO – GRADBENIŠTVO SPLOŠNO



2. KAZALO VSEBINE

1.	KRATEK POVZETEK.....	4
2.	KAZALO VSEBINE	5
3.	KAZALO TABEL.....	6
4.	KAZALO SLIK	6
5.	POVZETEK OCENJEVANJA VREDNOSTI.....	7
5.1	OČENJEVALEC	7
5.2	NAROČNIK(CA), UPORABNIK(CA)	7
5.3	PREDMET OCENJEVANJA VREDNOSTI	7
5.4	LASTNIK(CA) PREDMETA OCENJEVANJA VREDNOSTI	7
5.5	NAMEN OCENJEVANJA VREDNOSTI.....	7
5.6	PODLAGA VREDNOSTI OCENJEVANJA VREDNOSTI	7
5.7	DATUMI	7
5.8	IZVEDENE AKTIVNOSTI PRI OCENJEVANJU VREDNOSTI.....	7
5.9	NARAVA IN VIRI INFORMACIJ.....	8
5.10	PREDPOSTAVKE IN OMEJITVENE OKOLIŠČINE	8
5.11	UPORABLJENI NAČINI OCENJEVANJA VREDNOSTI	8
5.12	OSNOVE OCENJEVANJA VREDNOST	8
6.	POROČILO OCENJEVANJA VREDNOSTI.....	9
6.1	IZHODIŠČA	9
6.1.1	Ocenjevalec	9
6.1.2	Naročnik(ca), uporabnik(ca)	9
6.1.3	Predmet ocenjevanja vrednosti	9
6.1.4	Lastnik(ca) predmeta ocenjevanja vrednosti.....	9
6.1.5	Namen ocenjevanja vrednosti	9
6.1.6	Podlaga ocenjevanja vrednosti	9
6.1.7	Datumi	9
6.1.8	Predpostavke in omejitvene okoliščine.....	10
6.2	PREDPOSTAVKE IN OMEJITVENE OKOLIŠČINE	10
6.2.1	Osnove ocenjevanja vrednosti	10
6.2.2	Definicije	10
6.3	ANALIZA VPLIVOV NA VREDNOST NEPREMIČNINE.....	11
6.3.1	Demografske in socialne karakteristike	11
6.3.2	Ekonomске karakteristike	12
6.3.3	Analiza nepremičninskega trga.....	13
6.3.3.1	Splošna analiza prodaj stanovanjskih hiš v Občini Kočevje.....	13
6.3.3.2	Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu	14
6.3.4	Okoljske karakteristike (analiza soseske).....	19
6.4	OPIS PREDMETA OCENJEVANJA	20
6.4.1	Zemljiškoknjižni podatki	20
6.4.2	Izboljšave	21
6.4.2.1	Površine izboljšav	23
6.5	ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE	23
6.6	NAČINI IN METODE OCENJEVANJA VREDNOSTI.....	24
6.6.1	Način tržnih primerjav (NTrP)	24
6.6.2	Na donosu zasnovan način (NDZN)	25
6.6.3	Nabavnovrednostni način (NVN)	25
6.7	OCENA TRŽNE VREDNOSTI.....	26
6.7.1	Način tržnih primerjav (NTrP)	26
6.8	USKLADITEV IN OCENA VREDNOSTI.....	29
7.	IZJAVA OCENJEVALCA	30
8.	LITERATURA IN VIRI	31
8.1	LITERATURA	31
8.2	VIRI	31
9.	PRILOGE.....	32
9.1	IZJAVA NAROČNIKA(CE).....	32
9.2	OSTALA DOKUMENTACIJA.....	33

f

3. KAZALO TABEL

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

4. KAZALO SLIK

Slika 1: kopija katastrskega načrta – predmetno zemljišče	20
Slika 2: kataster stavb	21
Slika 3: namenska raba območja	23

5. POVZETEK OČENJEVANJA VREDNOSTI

5.1 OČENJEVALEC

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

5.2 NAROČNIK(CA), UPORABNIK(CA)

Naročnika ocenjevanja vrednosti je Okrajno sodišče v Kočevju, Ljubljanska cesta 26, 1330 Kočevju- sklep I 270/2024 in pristopom I 274/2024.

5.3 PREDMET OČENJEVANJA VREDNOSTI

Predmet ocenjevanja vrednosti je lastninska (nadrejena) pravica na nepremičninah – samostojna stanovanjska hiša (ID 1577-2384), garaža (id 1577 -4814), garaža (1577 4815) z zemljiščem na parcelah ID 1577-2497/59-0, k. o. 1577 – Kočevje, v naselju Kočevje, Bezgova pot 2, v Občini Kočevje, v stanju takšnem kot so bile, na datum ocenjevanja.

5.4 LASTNIK(CA) PREDMETA OČENJEVANJA VREDNOSTI

Imetnik lastninske (nadrejene) pravice na obravnavanih nepremičninah (vir: Zemljiška knjiga) je Jasminka Abramović, Ovanjska 10a, BA 79228 Donji Agići, Bosna in Hercegovina in Marjan Žauhar, Bezgova pot 2, 1330 Kočevje , vsak do 1/2.

5.5 NAMEN OČENJEVANJA VREDNOSTI

Namen ocenjevanja vrednosti je prodajo nepremičnine.
Ocena vrednosti ni namenjena računovodskemu poročanju.

5.6 PODLAGA VREDNOSTI OČENJEVANJA VREDNOSTI

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

5.7 DATUMI

Datum ocenjevanja vrednosti: 18.02.2025
Datum identifikacije nepremičnin: od 07.01.2025 do 20.02.2025
Datum ogleda nepremičnin: 07.01.2025 in 18.02.2025
Datum poročila: 20.02.2025

5.8 IZVEDENE AKTIVNOSTI PRI OČENJEVANJU VREDNOSTI

- Pregledala sem prejeto dokumentacijo v zvezi z obravnavanimi nepremičninami.
- Ogled nepremičnin je bil opravljen dne 07.01.2025 in 18.02.2025.
- Preučila I sem omejitve, ki omejujejo pravice na nepremičninah: hipoteke, služnosti, najemne pogodbe, itn.

- Opravila sem analizo vplivov na vrednost nepremičnine (demografski in socialni vplivi, ekonomski vplivi) ter analizo nepremičninskega trga.
- Pridobila sem podatke o primerljivih prodajah hiš, ki so primerni za ocenjevanje vrednosti nepremičnin.
- Pri oceni vrednosti so nepremičnine ocenjene na podlagi načina tržnih primerjav (NTrP). V vrednotenju na donosu zasnovan način (NDZN) in nabavnovrednostni način (NVN) nista uporabljena.
- Končna ocena temelji na tehtanju pridobljenih indikativnih vrednosti.

5.9 NARAVA IN VIRI INFORMACIJ

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

5.10 PREDPOSTAVKE IN OMEJITVENE OKOLIŠČINE

Predpostavke:

- upoštevana je tržna vrednost lastninskih (nadrejenih) pravic na obravnavani(h) nepremičnini(nah);
- podatki o obravnavanih nepremičninah so pridobljeni od naročnika, iz javnih evidenc (GURS, zemljiška knjiga), posameznih internetnih strani in podatkov občine;
- nisem pridobila gradbenega in tudi ne uporabnega dovoljenja za omenjeno nepremičnino.
- zasledila sem neskladja z gradnjo; To ni enostanovanjska stavba ampak ima objekt tri stanovanjske enote.
- zbrani podatki in informacije so uporabljeni s predpostavko, da so točni; za eventualne razlike med pridobljenimi in dejanskimi podatki ne prevzemam odgovornosti;
- eventualne obremenitve s hipotekami in odtujene pravice so bile na splošno preverjene, a v vrednotenju niso upoštevane, nepremičnina se ocenjuje bremen in oseb prosto;
- ocenjevane nepremičnine so ocenjene v stanju na dan 18.02.2025;
- ogled stanovanjske hiše mi ni bil omogočen, lastnik na ogledu ni bilo prisoten;
- Izmere posameznih prostorov v stanovanjski hiši prav tako niso izvedene, ker mi je bil ogled in izmere prostorov onemogočen;
- Površine so privzete iz registrskih podatkov - geodetske uprave;
- Za objekt ni izdelana energetska izkaznica;
- dostop do objekta je urejen iz javne poti (JP 672187);
- premičnine (kuhinja, omare, postelje,...) niso predmet vrednotenja.

Omejitvene okoliščine:

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

5.11 UPORABLJENI NAČINI OCENJEVANJA VREDNOSTI

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

5.12 OSNOVE OCENJEVANJA VREDNOST

Cenitev je izdelana v skladu s Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti (UL RS, št. 106/2010 s spremembami UR. RS 91/12 in UL.RS. 2/15– v nadaljevanju Hierarhija). V skladu s Hierarhijo so pri ocenjevanju vrednosti upoštevani Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV 2025), drugi zakoni, ki urejajo ocenjevanje vrednosti posameznih oblik premoženja in predpisi izdani na njihovi osnovi, Slovenski poslovnofinančni standardi za ocenjevanje vrednosti (SPS 2 – Ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah) in Kodeks etičnih načel za ocenjevalce vrednosti.

6. POROČILO OČENJEVANJA VREDNOSTI

6.1 IZHODIŠČA

6.1.1 Ocenjevalec

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

6.1.2 Naročnik(ca), uporabnik(ca)

Naročnika ocenjevanja vrednosti je Okrajno sodišče v Kočevju, Ljubljanska cesta 26, 1330 Kočevju- sklep I 270/2024 in pristopom I 274/2024.

6.1.3 Predmet ocenjevanja vrednosti

Predmet ocenjevanja vrednosti je lastninska (nadrejena) pravica na nepremičninah – samostojna stanovanjska hiša (ID 1577-2384), garaža (id 1577 -4814), garaža (1577 4815) z zemljiščem na parcelah ID 1577-2497/59-0, k. o. 1577 – Kočevje, v naselju Kočevje, Bezgova pot 2, v Občini Kočevje, v stanju takšnem kot so bile, na datum ocenjevanja.

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

6.1.4 Lastnik(ca) predmeta ocenjevanja vrednosti

Imetnik lastninske (nadrejene) pravice na obravnavanih nepremičninah (vir: Zemljiška knjiga) je Jasminka Abramović, Ovanjska 10a, BA 79228 Donji Agići, Bosna in Hercegovina in Marjan Žauhar, Bezgova pot 2, 1330 Kočevje , vsak do 1/2.

6.1.5 Namen ocenjevanja vrednosti

Namen ocenjevanja vrednosti je prodajo nepremičnine.
Ocena vrednosti ni namenjena računovodskemu poročanju.

6.1.6 Podlaga ocenjevanja vrednosti

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

Tržna vrednost (MSOV 2025) je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju in pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

6.1.7 Datumi

Datum ocenjevanja vrednosti: 18.02.2025
Datum identifikacije nepremičnin: od 07.01.2025 do 20.02.2025
Datum ogleda nepremičnin: 07.01.2025 in 18.02.2025

Datum poročila: 20.02.2025

6.1.8 Predpostavke in omejitvene okoliščine

6.2 PREDPOSTAVKE IN OMEJITVENE OKOLIŠČINE

Predpostavke:

- upoštevana je tržna vrednost lastninskih (nadrejenih) pravic na obravnavani(h) nepremičnini(nah);
- podatki o obravnavanih nepremičninah so pridobljeni od naročnika, iz javnih evidenc (GURS, zemljiška knjiga), posameznih internetnih strani in podatkov občine;
- nisem pridobila gradbenega in tudi ne uporabnega dovoljenja za omenjeno nepremičnino.
- zasledila sem neskladja z gradnjo; To ni enostanovanjska stavba ampak ima objekt tri stanovanjske enote.
- zbrani podatki in informacije so uporabljeni s predpostavko, da so točni; za eventualne razlike med pridobljenimi in dejanskimi podatki ne prevzemam odgovornosti;
- eventualne obremenitve s hipotekami in odtujene pravice so bile na splošno preverjene, a v vrednotenju niso upoštevane, nepremičnina se ocenjuje bremen in oseb prosto;
- ocenjevane nepremičnine so ocenjene v stanju na dan 18.02.2025;
- ogled stanovanjske hiše mi ni bil omogočen, lastnik na ogledu ni bilo prisoten;
- Izmere posameznih prostorov v stanovanjski hiši prav tako niso izvedene, ker mi je bil ogled in izmere prostorov onemogočen;
- Površine so privzete iz registrskih podatkov - geodetske uprave;
- Za objekt ni izdelana energetska izkaznica;
- dostop do objekta je urejen iz javne poti (JP 672187);
- premičnine (kuhinja, omare, postelje,...) niso predmet vrednotenja.

Omejitvene okoliščine:

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

6.2.1 Osnove ocenjevanja vrednosti

Cenitev je izdelana v skladu s Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti (UL RS, št. 106/2010 s spremembami UR. RS 91/12 in UL.RS. 2/15– v nadaljevanju Hierarhija). V skladu s Hierarhijo so pri ocenjevanju vrednosti upoštevani Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV 2025), drugi zakoni, ki urejajo ocenjevanje vrednosti posameznih oblik premoženja in predpisi izdani na njihovi osnovi, Slovenski poslovnofinančni standardi za ocenjevanje vrednosti (SPS 2 – Ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah) in Kodeks etičnih načel za ocenjevalce vrednosti.

6.2.2 Definicije

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

Pravica na nepremičnini (MSOV 2022) je pravica lastništva, nadzora, uporabe ali zasedbe zemljišča in objektov. Obstajajo tri osnovne vrste pravic, to so: nadrejena pravica, podrejena pravica in pravica do uporabe. Različne vrste pravic na nepremičninah se med seboj ne izključujejo. Nadrejeni pravici je lahko podrejena ena ali več podrejenih pravic. Pravice na nepremičninah so lahko tudi v skupni lastnini.

Po Stvarnopravnem zakoniku poznamo pet stvarnih pravic: lastninsko pravico, zastavno pravico, služnost, pravico stvarnega bremena in stavbno pravico.

Najbolj uveljavljena stvarna pravica je lastninska pravica. Lastninska pravica je pravica imeti stvar v posesti, jo uporabljati in uživati na najboljše možni način ter z njo razpolagati. Omejitve uporabe, uživanja in razpolaganja lahko določi samo zakon. Lastninska pravica se lahko pridobi na podlagi pravnega posla, dedovanja, zakona ali odločbe državnega organa.

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

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

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

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

Vrednost pa ni dejstvo, pač pa mnenje o:

(a) najverjetnejši ceni, ki jo je treba plačati za neko sredstvo v menjavi, ali

(b) gospodarski koristi lastništva tega sredstva.

Vrednost v menjavi je hipotetična cena, hipotezo, po kateri se ocenjuje vrednost, pa določa namen ocenjevanja vrednosti. Za lastnika je vrednost ocena koristi, ki jih bo določena stranka imela od lastništva.

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

Tržna vrednost (MSOV 2025) je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanimi in neodvisnimi strankama po ustreznem trženju in pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

6.3 ANALIZA VPLIVOV NA VREDNOST NEPREMIČNINE

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

6.3.1 Demografske in socialne karakteristike¹

Občina Kočevje se nahaja v jugovzhodni regiji. Regija obsega 13,19 % ozemlja Slovenije. Na njenem območju prebiva 6,96 % prebivalstva Slovenije.

Povprečna stopnja registrirane brezposelnosti je znašala v regiji 5,2 % (08/2024). Po podatkih starostnih skupin je starost prebivalstva v regiji v rangu povprečja Slovenije, in sicer je največ prebivalcev v starostnem razredu od 15 do 64 let (63,11 %), sledi staro prebivalstvo (20,63 %) in na koncu še mlado prebivalstvo (16,26 %).

Tabela 1: socialne karakteristike

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

¹ Vir: Statistični letopis in <http://e-uprava.gov.si/lspo>

SOCIALNE KARAKTERISTIKE	SLOVENIJA		REGIJA		OBČINA	
			JUGOVZHODNA		KOČEVJE	
Skupaj	2.126.949	100,0 %	147.789	100,0 %	15.661	100,0 %

Vir: Statistični urad Republike Slovenije

6.3.2 Ekonomske karakteristike

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

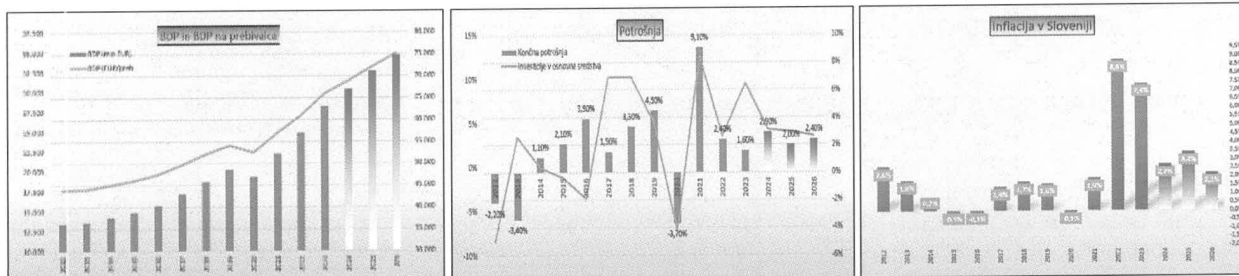
Tabela 2: ekonomske karakteristike ²

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

Vir: Statistični urad Republike Slovenije

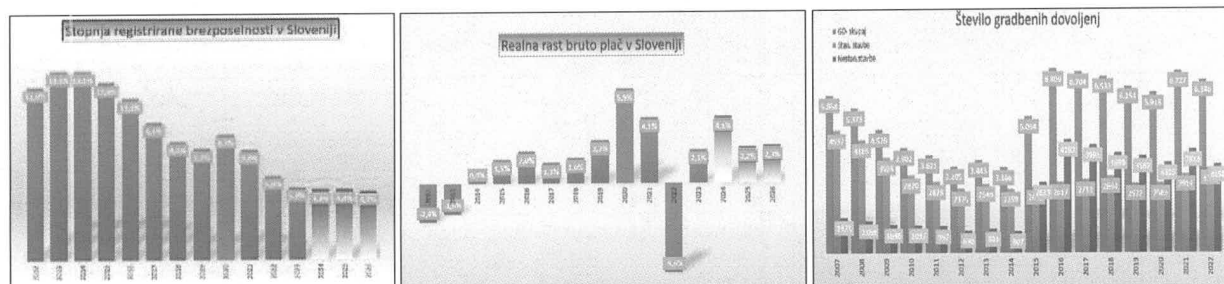
V nadaljevanju navajam podatke in njihove napovedi za ostale pomembnejše gospodarske kazalnike (vir: UMAR, spomladanska napoved gospodarskih gibanj 2024):

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



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

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

² Vir: Statistični letopis (<http://www.stat.si>)

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

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

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

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

6.3.3 Analiza nepremičninskega trga

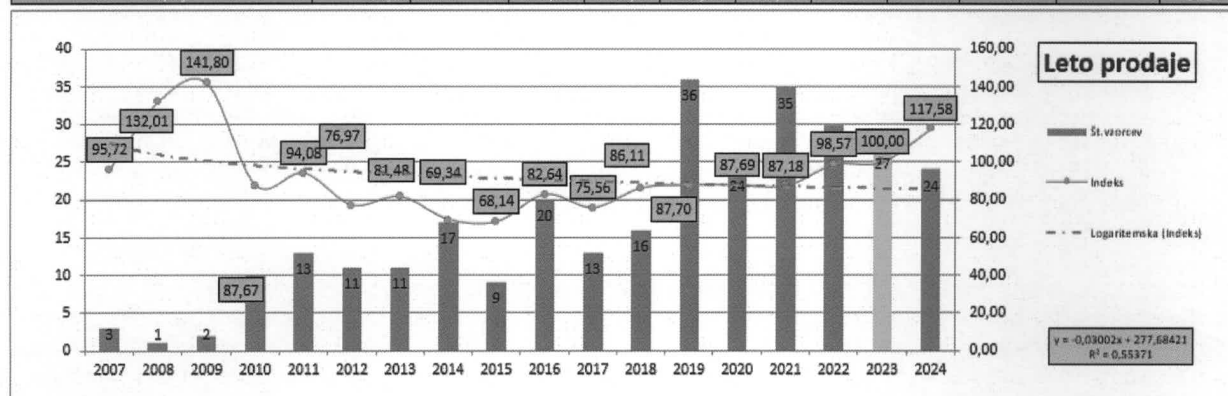
6.3.3.1 Splošna analiza prodaj stanovanjskih hiš v Občini Kočevje

Opomba: v nadaljevanju so prikazane analize prodaj stanovanjskih hiš (SH) v Občini Kočevje, ki pa ne nujno prikazujejo celotnega števila realiziranih prodaj, ampak so v bazi samo tista, katere sem sam uspel pridobiti.

Na območju občine sem pridobil večje število prodaj stanovanjskih hiš (302) v letih od 2007 do 2024. Podatki so pridobljeni iz Geodetske uprave RS (vir: <https://ipi.eprostor.gov.si/jv/>) in internetnih stran <https://apps.arvio.si/market> ter <http://nt-gis.cgsplus.si/CGSCenilec>. Cene so prikazane na neto tlorisne površine.

Tabela 3: analiza prodajnih cen SH po letu prodaje

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



Vir: lastna baza prodaj; lastni izračuni

Tabela 4: analiza prodajnih cen SH po površini

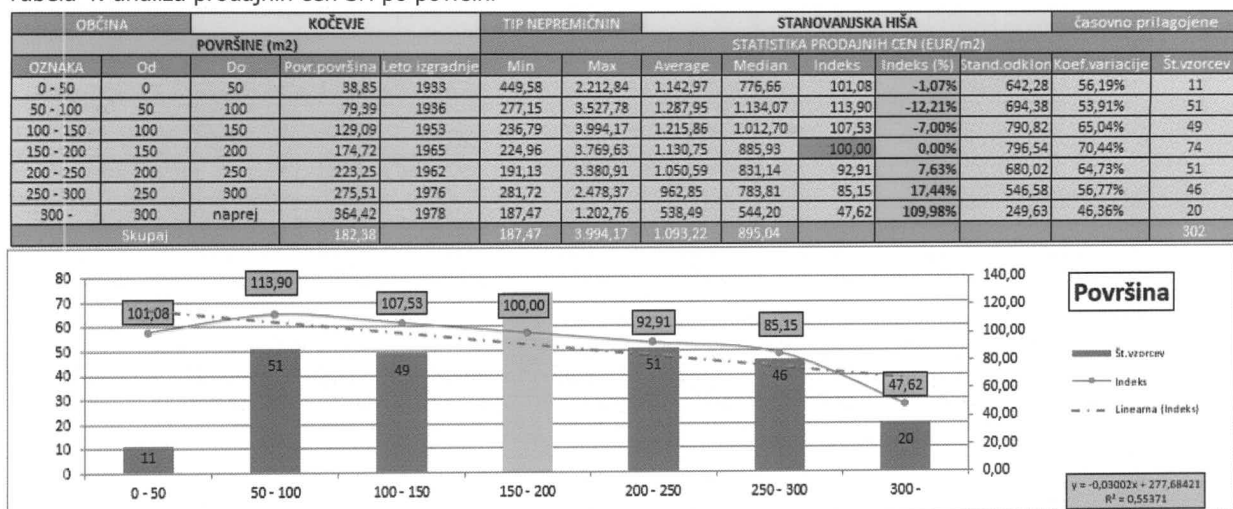
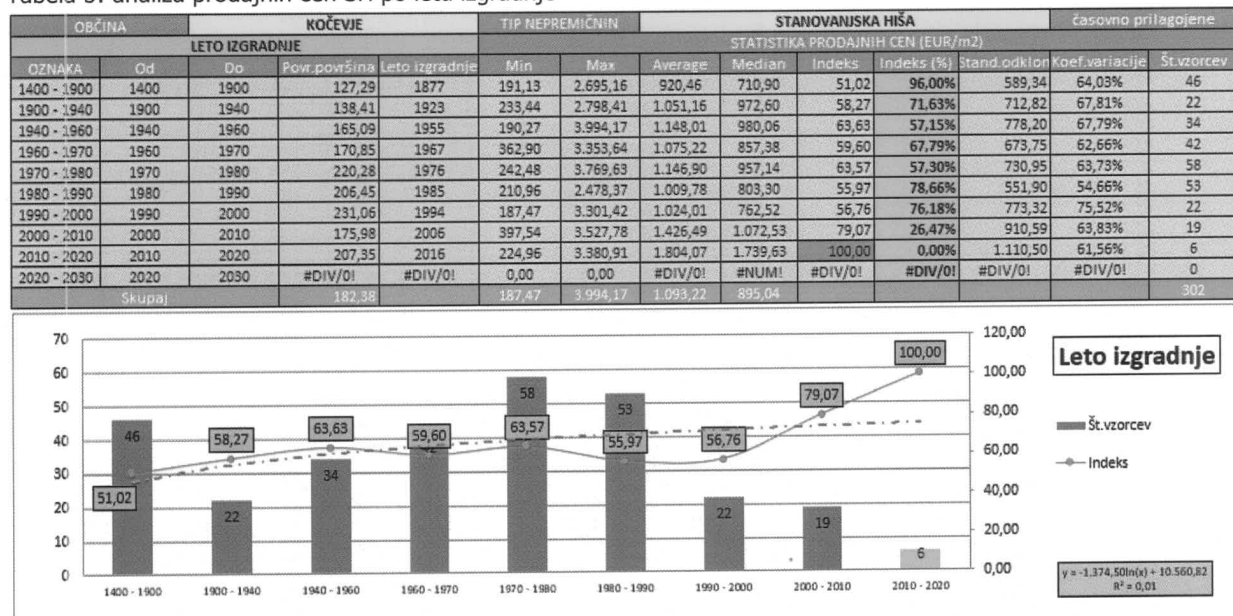


Tabela 5: analiza prodajnih cen SH po letu izgradnje



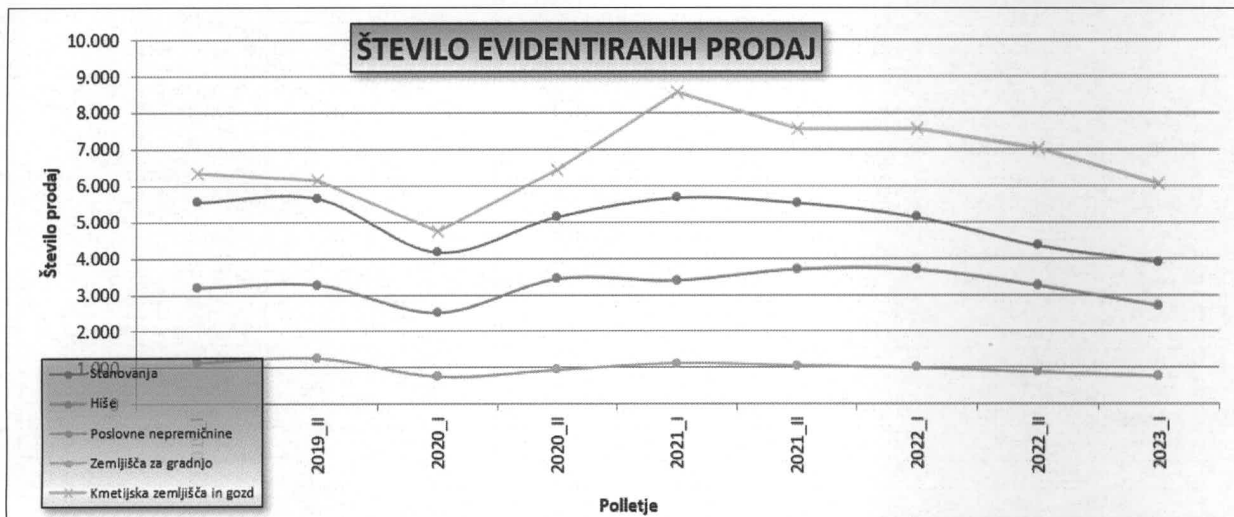
6.3.3.2 Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu³

Za prvo polletje 2023 lahko rečemo, da se je trg nepremičnin umiril in je se trend upadanja kupoprodaj nadaljeval. Število oziroma skupna vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb z nepremičninami se je v prvem polletju 2023 zmanjšala tretje polletje zapored, in sicer v primerjavi z drugim polletjem 2022 za tri do pet odstotkov.

V prvi polovici leta 2023 v primerjavi z drugo polovico leta 2021, ko je po epidemiji število transakcij s stanovanjskimi nepremičninami doseglo vrh, je bilo število transakcij s stanovanji v večstanovanjskih stavbah in stanovanjskimi hišami manjše že za okoli 25 odstotkov, število kupoprodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih in poslovnih stavb pa za okoli 30 odstotkov.

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

³ Vir: GURS poročilo o trgu nepremičnin



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

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

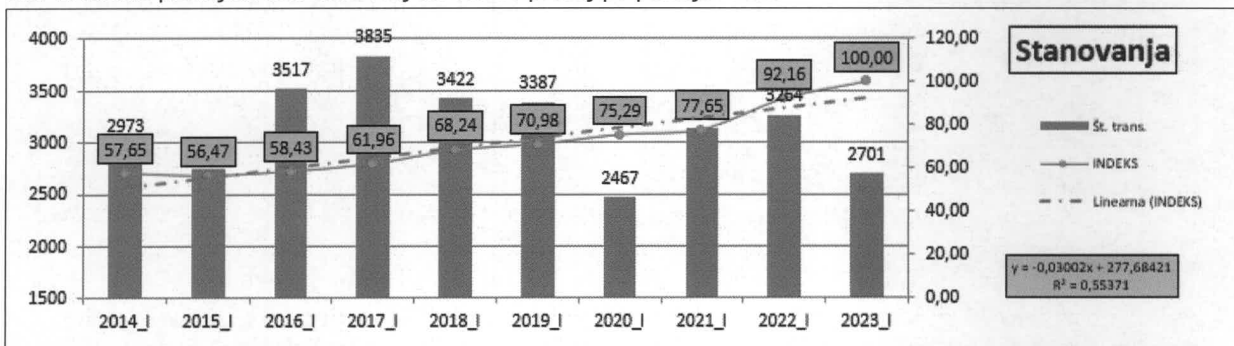
Podobno kot pri stanovanjskih nepremičninah se je tudi pri poslovnih nepremičninah v prvi polovici leta 2023 nadaljeval trend padanja števila kupoprodaj. Po občutni oživitvi trgovanja s poslovnimi nepremičninami po »covidnem« prvem polletju 2020 je trend zmanjševanja števila transakcij pri pisarnah prisoten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

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

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

Cene stanovanjskih nepremičnin so očitno dosegle dno v prvem polletju 2015, saj je v začetku leta 2016 zaznati dvig cen stanovanjskih nepremičnin, ki se nadaljuje tudi naprej do danes. Po pridobljenih podatkih je znašala prodajna cena (mediana) stanovanj na ravni države v prvem polletju 2023 2.550,00 EUR/m². V primerjavi s prvim polletjem 2022 (2.350,00 EUR/m²) je bila višja za malo več kot 8,5 odstotkov, v primerjavi z letom 2015 (1.440 EUR/m²) pa za preko 70 odstotkov.

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



Vir: Periodična poročila o trgu nepremičnin

Tabela 6: analiza prodajnih cen stanovanj po polletjih v SLO

Analitično območje	Četrtletje	2014_I	2015_I	2016_I	2017_I	2018_I	2019_I	2020_I	2021_I	2022_I	2023_I
SLO	Št. trans.	2973	2743	3517	3835	3422	3387	2467	3131	3264	2701
	PPC (EUR/m ²)	1.470	1.440	1.490	1.580	1.740	1.810	1.920	1.980	2.350	2.550
	PPC (EUR)	78.000	74.880	77.480	82.160	90.480	95.930	103.680	104.940	122.200	130.050
	Leto	1976	1975	1975	1975	1975	1975	1974	1975	1974	1974

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

Vir: Periodična poročila o trgu nepremičnin

Legenda: PPC ... povprečna prodajna cena; UP ... uporabna površina

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

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

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

Vir: Periodična poročila o trgu nepremičnin

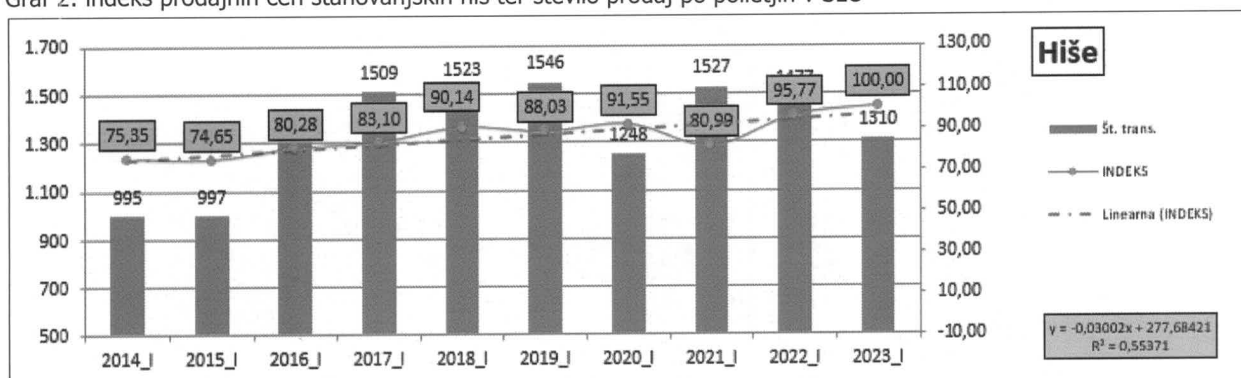
Cene hiš so cenovno dno dosegle v prvem polletju 2015. Od takrat naprej cene hiš prikazujejo trend rasti. V prvem polletju 2023 (142.000,00 EUR) je bila cena (median) stanovanjskih hiš v Sloveniji v primerjavi s prvim polletjem 2022 (136.000,00 EUR) višja za 4,4 odstotka, napram prvemu polletju 2015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

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

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

Vir: Periodična poročila o trgu nepremičnin

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



Vir: Periodična poročila o trgu nepremičnin

Število prodaj zemljišč za gradnjo od prvega polletja 2012 naprej zmerno raste do leta 2021. V prvem polletju 2023 je bilo število prodaj nižje za -30 odstotkov napram prvemu polletju 2022 in je za 2,6 krat višje od prvega polletja 2013 (1017 prodaj), ko je doseglo najnižjo raven. Trend prodajnih cen (mediana) zemljišč za gradnjo raste od 45 EUR/m² (2012_I) in 62 EUR/m² (2020_I). Po podatkih za prvo poletje 2023 znaša prodajna cena (mediana) 56 EUR/m², kar pomeni, da se je cena zvišala za 36,6 odstotka napram prvemu polletju 2022.

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

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

ZEMLJIŠČA ZA GRADNO STANOVANJSKIH STAVB				
ANALITIČNO OBMOČJE		2021_I	2022_I	2023_I
	PC (25.percentil - EUR/m ²)	26	21	32
	PC (mediana - EUR/m ²)	48	41	56
	PC (75.percentil - EUR/m ²)	99	91	119
	POVR Z (m ²)	830	820	830
LJUBLJANA	Število prodaj	284	192	203
	PC (25.percentil - EUR/m ²)	181	226	326
	PC (mediana - EUR/m ²)	226	305	372
	PC (75.percentil - EUR/m ²)	332	486	418
	POVR Z (m ²)	790	680	770
MARIBOR	Število prodaj	11	97	51
	PC (25.percentil - EUR/m ²)	69	67	124
	PC (mediana - EUR/m ²)	85	86	133
	PC (75.percentil - EUR/m ²)	165	108	156
	POVR Z (m ²)	580	880	620
OBALA	Število prodaj	94	93	56
	PC (25.percentil - EUR/m ²)	89	57	
	PC (mediana - EUR/m ²)	127	123	
	PC (75.percentil - EUR/m ²)	174	220	
	POVR Z (m ²)	900	640	
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	Število prodaj	284	245	153
	PC (25.percentil - EUR/m ²)	108	114	183
	PC (mediana - EUR/m ²)	135	170	212
	PC (75.percentil - EUR/m ²)	169	224	248
	POVR Z (m ²)	710	710	770
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	Število prodaj	297	268	161
	PC (25.percentil - EUR/m ²)	48	52	109
	PC (mediana - EUR/m ²)	68	79	131
	PC (75.percentil - EUR/m ²)	90	110	205
	POVR Z (m ²)	820	920	750
KRANJ IN OKOLICA	Število prodaj	141	96	55
	PC (25.percentil - EUR/m ²)	110	130	171
	PC (mediana - EUR/m ²)	127	180	204
	PC (75.percentil - EUR/m ²)	142	212	246
	POVR Z (m ²)	660	580	610

Vir: Periodična poročila o trgu nepremičnin

Slovenski trg s poslovnimi nepremičninami je majhen in dokaj nelikviden, kar še posebno velja za trg industrijskih prostorov. Ponudba novih poslovnih nepremičnin je majhna, saj se fond poslovnih nepremičnin le počasi povečuje. Temu v veliki meri botruje tudi nepredvidljivost novih projektov zaradi dolgotrajnosti postopkov pri pridobivanju gradbenih dovoljenj in nenehnih sprememb zakonodaje, ki odvrčajo tako domače kot tuje vlagatelje od investicij v poslovne nepremičnine za tržno prodajo oziroma oddajanje.

a poslovne nepremičnine je značilna velika raznolikost glede na namen uporabe, lokacijo, velikost, fizično stanje in druge lastnosti. Večina poslovnih nepremičnin je zgrajena za potrebe prvotnega investitorja oziroma uporabnika in niso bile zgrajene za nadaljnjo prodajo ali oddajanje. Malo transakcij in raznolikost poslovnih nepremičnin pa močno otežuje analizo dogajanja na trgu.

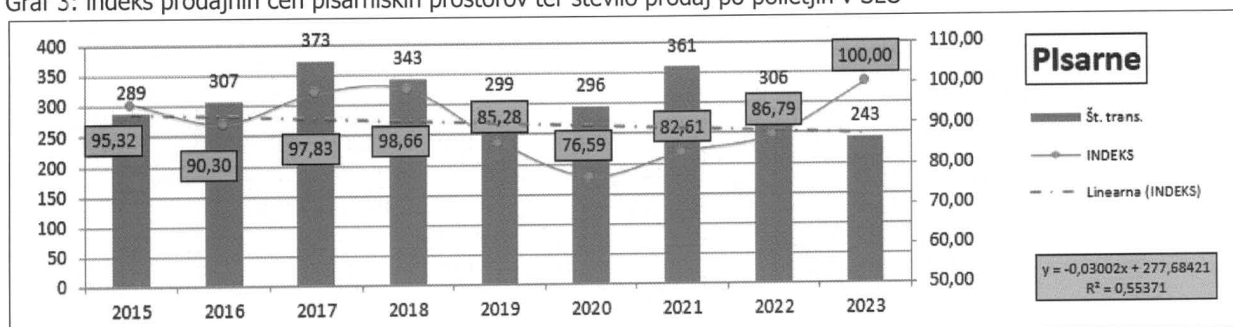
Na področju poslovnih prostorov je v letu 2023 zaznati znižanje števila prodaj napram letu 2022 in je doseglo najnižjo vrednost v obdobju od leta 2020 do danes. Prodajne cene (mediana) pisarniških prostorov so od leta 2020 zvišujejo. V letu 2023 je znašala cena (mediana) pisarniških prostorov na ravni države 1.196 EUR/m² (upoštevano število prodaj 243, srednje leto zgraditve 1980, povprečna površina 51 m²) in se je zvišala za 15 % napram ceni v letu 2022 (1.038 EUR/m²). V letu 2023 je bila na ravni države cena prodanih trgovskih, storitvenih prostorov 1.146 EUR/m² (upoštevano število prodaj 284, srednje leto zgraditve 1987, povprečna površina 73 m²). Cene trgovskih in storitvenih lokalov na splošno kažejo trend zviševanja od leta 2020 naprej.

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

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

Vir: Periodična poročila o trgu nepremičnin

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



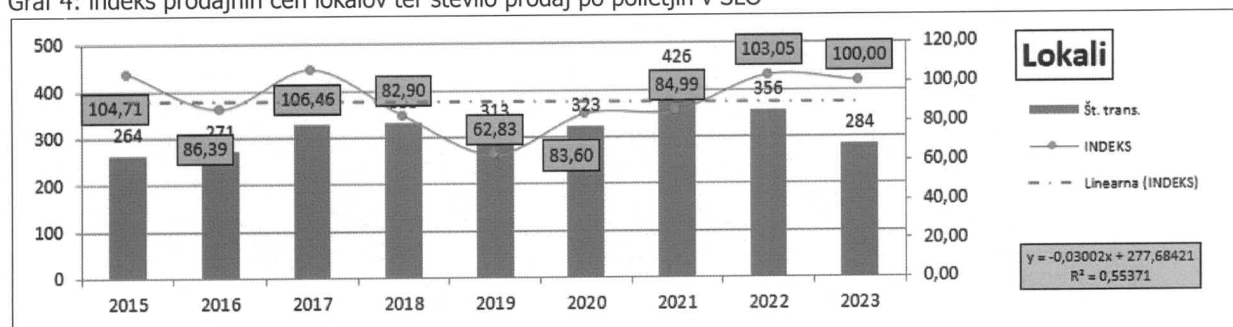
Vir: Periodična poročila o trgu nepremičnin

Tabela 11: analiza prodajnih cen lokalov po letih v SLO

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

Vir: Periodična poročila o trgu nepremičnin

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



Vir: Periodična poročila o trgu nepremičnin

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

V zadnjih letih opažamo povečano število novogradenj pretežno manjših industrijskih objektov v lokalnih obrtno industrijskih conah. Investitorji so predvsem manjša in srednje velika proizvodno-storitvena podjetja, ki gradijo nove objekte zaradi širitve svoje dejavnosti. V zadnjih letih je bilo zgrajenih tudi več večjih proizvodno-logističnih centrov, pretežno v bližini Ljubljane ali ob avtocestah (Brnik, Senčur, Komenda, Letališče Maribor). Na trgu pa ostaja veliko število neprodanih zastarelih industrijskih objektov iz obdobja pred osamosvojitvijo Slovenije, za katere je težje najti ustreznega novega lastnika. Veliko takšnih nepremičnin je bilo pred leti prenesenih na Družbo za upravljanje terjatev bank.

Prodajne cene (mediana) industrijskih prostorov so od leta 2020 zvišujejo. V letu 2023 je znašala cena (mediana) pisarniških prostorov na ravni države 1.196 EUR/m² (upoštevano število prodaj 243, srednje leto zgraditve 1980, povprečna površina 51 m²) in se je zvišala za 15 % napram ceni v letu 2022 (1.038 EUR/m²). V letu 2023 je bila na ravni države cena prodanih trgovskih, storitvenih prostorov 1.146 EUR/m² (upoštevano število prodaj 284, srednje leto zgraditve 1987, povprečna površina 73 m²). Cene trgovskih in storitvenih lokalov na splošno kažejo trend zviševanja od leta 2020 naprej.

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

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

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

Vir: Periodična poročila o trgu nepremičnin

6.3.4 Okoljske karakteristike (analiza soseske)



Vir: Google

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

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

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

6.4 OPIS PREDMETA OCENJEVANJA

6.4.1 Zemljiškoknjižni podatki

Slika 1: kopija katastrskega načrta – predmetno zemljišče



Vir: <https://ipi.eprostor.gov.si/iv/>

V nadaljevanju prikazujem zemljiškoknjižne podatke o ocenjevanih nepremičninah.
Katastrska občina: 1577- Kočevje.

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

Nepremičnina	ID znak	Namenska raba	Površina (m ²)	Delež lastništva
Parcela	1575-2497/59-0	Stanovanjske površine	765,00	100,00%

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

Na izpisih je navedena omejitev:

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

Imetnik lastninske (nadrejene) pravice na obravnavanih nepremičninah (vir: Zemljiška knjiga) je Jasminka Abramović, Ovanjska 10a, BA 79228 Donji Agići, Bosna in Hercegovina in Marjan Žauhar, Bezgova pot 2, 1330 Kočevje, vsak do 1/2.

6.4.2 Izboljšave

Slika 2: kataster stavb



Vir: <https://ipl.eprostor.gov.si/jv/>

Stanovanjska hiša (ID 1577-2384)

Objekt se je zgradil leta 1995 (vir: GURS).

Samostojna stanovanjska hiša ima pritličje, nadstropje in mansardo.

Temelji so masivni. Nosilna konstrukcija je zidana, masivna. Medetažne konstrukcije so masivne, armiranobetonske. Strešna konstrukcija je dvokapna, lesena in prekrita z opečnim zareznikom. Fasada je izolirana s 5 cm siporeksom in ometana z zaključnim slojem.

Predvidevam da so notranje stene so ometane in slikane, v »mokrih« prostorih so stene obložene s keramičnimi ploščicami. Stropi so ometani in slikani, v mansardi izvedeni iz mavčno kartonskih plošč, ki so kitane in slikane. Tlaki so različni, v kleti je keramika, v večini pritličja in mansarde je laminat, razen v mokrih prostorih, kjer so položene keramične ploščice. Vhodna vrata so PVC izvedbe, masivna. Vsa notranja vrata so lesena, na lesenih podbojih. Okna na objektu so PVC izvedbe, zastekljena s termopan steklom in zaščitena z roletami.

Inštalacije so v standardni izvedbi in sicer so napeljene elektro inštalacije, vodovodna inštalacija, telefonska inštalacija, internet, javno kanalizacijsko omrežje. Prezračevanje je urejeno naravno skozi okenske in vratne odprtine. Ogrevanje v objektu je centralno radiatorsko, vezano na peč na trda goriva in kurilno olje. Topla sanitarna voda se pripravlja iz istega sistema kot ogrevanje. Meteorna kanalizacija je speljana v ponikovalnice.

Splošno stanje stanovanjskega objekta je dobro, kolikor lahko to ugotavljam iz pogleda zunaj.

Zunanja ureditev okoli stanovanjske hiše je urejena. Povožne površine so obložene s betonskimi ploščami. Preostali del dvorišča je urejen kot zelenica.

Garaža (ID 1577-4814)

Objekt se je zgradil leta 2007 (vir: GURS).

Samostojna garaža je pritlične zasnove.

Temelji so masivni. Nosilna konstrukcija je zidana, masivna. Medetažne konstrukcije so masivne, armiranobetonske. Strešna konstrukcija je dvokapna, lesena in prekrita z betonskim strešnikom.. Fasada je ometana z zaključnim slojem.

Predvidevam da so notranje stene so ometane in slikane. Tlaki so betonski.

Vrata so lesena, na lesenih podbojih. Okna na objektu so lesena zastekljena s termopan steklom..

Inštalacije so v standardni izvedbi in sicer so napeljene elektro inštalacije, javno kanalizacijsko omrežje. Prezračevanje je urejeno naravno skozi okenske in vratne odprtine.

Meteorna kanalizacija je speljana v ponikovalnice.

Splošno stanje garaže je dobro, kolikor lahko to ugotavljam iz pogleda zunaj.

Garaža (ID 1577-4815)

Objekt se je zgradil leta 2003 (vir: GURS).

Samostojna garaža je pritlične zasnove.

Temelji so masivni. Nosilna konstrukcija je zidana, masivna. Medetažne konstrukcije so masivne, armiranobetonske. Strešna konstrukcija je dvokapna, lesena in prekrita z betonskim strešnikom.. Fasada je ometana z zaključnim slojem. Predvidevam da so notranje stene so ometane in slikane. Tlaki so betonski.

Vrata so lesena, na lesenih podbojih. Okna na objektu so lesena zastekljena s termopan steklom..

Inštalacije so v standardni izvedbi in sicer so napeljane elektro inštalacije, vodovodna inštalacija,, javno kanalizacijsko omrežje. Prezračevanje je urejeno naravno skozi okenske in vratne odprtine. Ogrevanje v objektu je centralno radiatorsko, vezano na peč na trda goriva in kurilno olje. Topla sanitarna voda se pripravlja iz istega sistema kot ogrevanje. Meteorna kanalizacija je speljana v ponikovalnice.

Splošno stanje stanovanjskega objekta je dobro, kolikor lahko to ugotavljam iz pogleda zunaj.

Zunanja ureditev okoli stanovanjske hiše je urejena. Povožne površine so obložene s betonskimi ploščami. Preostali del dvorišča je urejen kot zelenica.

6.4.2.1 Površine izboljšav

Površine izboljšav so povzete po Javnem vpogledu v podatke o nepremičninah (vir: GURS).

GURS podatki	
Samostojna stanovanjska hiša (ID 1577-2384-1)	Površina m2
- neto tlorisna površina	63,30
- uporabna površina	55,50
Samostojna stanovanjska hiša (ID 1577-2384-2)	
- neto tlorisna površina	105,50
- uporabna površina	105,50
Skupaj nepremičnina :	192,00
Samostojna stanovanjska hiša (ID 1577-2384-3)	
- neto tlorisna površina	118,20
- uporabna površina	91,40
Samostojna stanovanjska hiša (ID 1577-2384-)	
- neto tlorisna površina	70,80
- uporabna površina	70,80
SKUPAJ UPORABNA POVRŠINA	322,70
SKUPAJ NETO TLORISNA POVRŠINA	357,30

GURS podatki	
Samostojna stanovanjska hiša (ID 1577-4814)	Površina m2
- neto tlorisna površina	20,40
- uporabna površina	20,40

GURS podatki	
Samostojna stanovanjska hiša (ID 1577-4815)	Površina m2
- neto tlorisna površina	25,70
- uporabna površina	25,70

Vir: geodetska uprava

6.5 ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE

Slika 3: namenska raba območja



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

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

Najgospodarnejša uporaba takega zemljišča lahko vsebuje prenovu obstoječih izboljšav, njihovo sanacijo, povečanje, adaptacijo oziroma preureditev v drugo uporabo, delno ali celotno odstranitev ali kombinacijo naštetih alternativ. Prostorska dokumentacija je zajeta v prostorskih aktih Občine Kočevje. V nadaljevanju podajam informacije iz internetne strani <https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=KOČEVJE>.

Prostorski akti, ki veljajo na območju zemljiških parcel so:

- Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Kočevje (UL RS, št. 71/2016).

Osnovna namenska raba: območja stavbnih zemljišč.

Podrobnejša namenska raba: SSs – urbana prostostoječa stanovanjska pozidava

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

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

6.6 NAČINI IN METODE OCENJEVANJA VREDNOSTI

Za ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah se običajno uporabljajo naslednji načini (MSOV 105 – Načini in metode ocenjevanja vrednosti):

- način tržnih primerjav (NTrP);
- na donosu zasnovan način (NDZN);
- nabavnovrednostni način (NVN).

Vsak od teh načinov vključuje različne in podrobne metode uporabe. Cilj pri izbiri načinov in metod ocenjevanja vrednosti za neko sredstvo je poiskati najprimernejšo metodo v določenih okoliščinah. Nobena metoda ni primerna za vsako morebitno situacijo. V postopku izbire naj bi upoštevali vsaj:

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

6.6.1 Način tržnih primerjav (NTrP)

S tem načinom določamo okvire pri tržni vrednosti pravic na nepremičninah s pregledovanjem cen, ki jih kupci običajno plačajo za premoženje, ki je zanje konkurenčno ocenjevanemu premoženju.

Temeljno načelo NTrP je **načelo substitucije**, ki pravi, da racionalni kupec za nepremičnino ni pripravljen plačati več kot znašajo stroški nabave podobne nepremičnine z enako uporabnostjo.

Pri NTrP se uporabljajo naslednje metode:

- metoda tržnih primerjav;

- metoda množiteljev (razmerje med vrednostjo nepremičnine in multiplicirano količino, ki je praviloma stanovitni letni prihodek).

Metoda tržnih primerjav ima običajno naslednje korake:

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

Metoda množiteljev ima naslednje korake:

- določimo izbrano količino (prihodek);
- določimo množitelja;
- ocenimo indikativno vrednost.

Množitelja lahko določimo na različne načine, in sicer na podlagi izračuna množiteljev pri več primerljivih nepremičninah, z izračunom na podlagi zbirnih podatkov ali pa na podlagi referenčnih podatkov.

Kriteriji primerjave so različni, odvisni od ocenjevanje nepremičnine, lahko so to kvadratni meter (m²), enota, kubični meter (m³), število sedežev in podobno.

6.6.2 Na donosu zasnovan način (NDZN)

Ta način upošteva podatke o prihodkih in odhodkih, povezanih s premoženjem, ki se ocenjuje in oceni s postopkom kapitalizacije.

Temeljno načelo NDZN je **načelo koristnosti**, ki pravi, da je nepremičnina vredna toliko, kolikor znaša sedanja vrednost bodočih donosov, ki bodo izvirali iz nepremičnine.

Poznamo dve metodi, in sicer:

- metoda kapitalizacije donosa;
- metoda diskontiranja bodočih denarnih tokov.

Pri **metodi kapitalizacije donosa** je postopek naslednji:

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

- ocenimo indikativno vrednost po metodi kapitaliziranega dobička »V«:
$$V = \frac{D}{r}$$

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

Gordonov model
$$V_{GM} = \frac{D}{r \pm g}$$

Pri nihajočih dobičkih moramo uporabiti **metodo diskontiranja denarnih tokov (DCF)**, pri kateri v sedanjo vrednost preračunamo vse prihodnje denarne tokove in jih med seboj primerjamo samo v enem sedanjem trenutku.

Metoda diskontiranih denarnih tokov temelji na pričakovanih denarnih tokovih, ki jih diskontiramo (razobrestujemo) z diskontno mero. Metodo je mogoče uporabiti pri diskontiranju poljubne poslovno – ali finančno – izidne količine.

6.6.3 Nabavnovrednostni način (NVN)

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

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

Postopek **NVN**:

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

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

6.7 OCENA TRŽNE VREDNOSTI

Glede na MSOV 2025 je mogoče pri vrednotenju pravic na nepremičninah uporabiti tri glavne načine ocenjevanja vrednosti: način tržnih primerjav (NTrP), na donosu zasnovan način (NDZN) in nabavnovrednostni način (NVN). Za vsak način pa poznamo tudi različne metode ocenjevanja.

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

Tabela 14: prikaz uporabljenih načinov ocenjevanja

ZAP. ŠT.	LOKACIJA	IV _{NTRP}	IV _{NDZN}	IV _{NVN}
1	KOČEVJE, Bezgova pot 2	DA	NE	NE

Vir: lasten

6.7.1 Način tržnih primerjav (NTrP)

Prodaje stanovanjskih hiš

Na območju Občine Kočevje sem pridobila večje število prodaj stanovanjskih hiš, skupaj 266. V nadaljevanju so prikazane najbolj primerljive prodaje.

Tabela 15: prodaje stanovanjskih hiš

Zap. št.	ID posla	Datum pogodbe	PC (EUR)	Naslov	HŠ	LI	POVR Z (m ²)	KP (m ²)	PC KP (EUR/m ²)
1	683038	16.03.2023	194.500,00	Opekarska ulica	6	1970	648,00	200,80	968,63
2	735472	21.03.2023	150.000,00	ULICA VERONIKE DESENIŠKE	7	1990	1.036,00	134,40	1.116,07
3	735892	29.09.2023	170.000,00	ŠALKA VAS	80	1980	1.306,00	290,75	584,69
4	757441	02.10.2023	220.000,00	Remihova ulica	17	1983	1.204,00	220,20	999,09
5	757546	28.11.2023	170.000,00	Trata ix	12	1991	898,00	206,55	823,05
6	809166	17.01.2024	170.000,00	ŠALKA VAS	18	1987	2.111,00	212,95	798,31
7	812427	14.03.2024	160.000,00	Nabrežje	8	1969	584,00	150,20	1.065,25
8	818167	16.03.2023	190.000,00	CESTA NA TRATO	13A	1982	868,00	209,00	909,09

Zap. št.	ID posla	Datum pogodbe	PC (EUR)	Naslov	HŠ	LI	POVR Z (m ²)	KP (m ²)	PC KP (EUR/m ²)
9	828833	21.03.2023	145.000,00	Opekarska ulica	23	1968	329,00	129,50	1.119,69

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

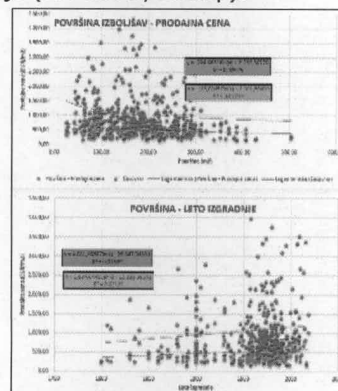
Ocena indikativne vrednosti stanovanjskih hiš po metodi primerljivih prodaj

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

- Ocenjevana stanovanjska hiša predstavlja samostojno hišo s gospodarskim poslopjem. Skupna neto tlorisna površina hiše znaša 357,30 m² in gospodarskega poslopja znaša 20,40 in gospodarskega poslopja 25,70 m² (korigirana površina je ocenjena na 304,57 m²). in gospodarskega poslopja znaša 357,30 m². Skupna površina zemljišča znaša 765,00 m².
- Na območju Občine Kočevje sem pridobila prodaje stanovanjskih hiš prodanih v letih od 2007 do 2024, skupaj 266. Njihove prodajne cene so se gibale od 146,41 EUR/m² do 1.951,22 EUR/m² neto koristne površine. Aritmetična sredina prodaj znaša 768,88 EUR/m², mediana pa 719,55 EUR/m². Povprečna površina prodanih stanovanjskih hiš znaša 137,64 m². V povprečju so hiše zgrajene leta 1962 (mediana 1973).
- V tabeli zgoraj je prikazano 9 prodaj stanovanjskih hiš. Njihove prodajne cene so se gibale od 689,76 EUR/m² do 980,75 EUR/m² korigirane površine. Aritmetična sredina prodaj znaša 826,85 EUR/m², mediana pa 795,06 EUR/m². Na prodajah sem izvedel prilagoditve, ki so razvidne v tabeli v nadaljevanju. Prilagoditve so izvedene za čas prodaje, različne površine hiš in pripadajočih zemljišč ter na leto izgradnje in stanje.

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

- Prodajna cena:** v analizi prilagoditev gre za prodajne cene, pri katerih prilagoditve ne izvajam (0,00 %).
- Datum prodaje:** prilagoditve zaradi datuma prodaje izvedem s pomočjo pridobljenih podatkov o rasti prodajnih cen stanovanjskih hiš na območju jugovzhodne regije in Slovenije (vir: GURS, Slonep).
- Lokacija:** prilagoditve opravi na lokacijah, ki so bodisi slabše oziroma boljše od ocenjevane. Prilagoditve zaradi lokacije je subjektivne narave. Prilagoditve so prikazane v tabeli. V pomoč pri določitvi prilagoditev mi služi portal EMV – evidenca modelov vrednotenja.
- Površina zemljišča:** prilagoditve zaradi različnih velikosti pripadajočih zemljišč so opravljene glede na analizo pridobljenih prodajnih cen zemljišč na obravnavanem območju. V določenih primerih so odštete vrednosti »viška« zemljišč, ki so bila ocenjena posebej.
- Površina objekta:** prilagoditve zaradi različnih velikosti stanovanjskih hiš so opravljene glede na analizo pridobljenih prodajnih cen stanovanjskih hiš na obravnavanem območju.
- Leto izgradnje:** prilagoditve zaradi različnih let izgradnje so opravljene glede na analizo pridobljenih prodajnih cen stanovanjskih hiš na obravnavanem območju.
- Stanje objektov:** prilagoditve zaradi stanja je subjektivne ocene ocenjevalca, na podlagi opravljenih zunanjih ogledov posameznih primerljivih stanovanjskih hiš. Pomoč pri določitvi prilagoditev zaradi različnega stanja mi služijo faktorji adaptacij iz modela vrednotenja za hiše (HIS), ki povzamejo različne faktorje napram letu adaptacij posameznih sklopov hiše. Prilagoditev je razvidna iz tabele.



Vir: lasten izračun

ZŠ	Prenos podatkov								PRILAGODITVE										18.02.2025		
									Datum	POVR SH	POVR Z	Leto	Cena	Vrednost	(%)	(%)	IV	IV	Število		
	PC (EUR)	PZ (m2)	PC/PZ (EUR/m2)	REDUC PC (EUR)	KP (m2)	POVR Z (m2)	PC (EUR/m2)	Leto	Datum prodaje	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(EUR/m2)	(EUR)	9,00				
1	194.500,00	0,00	0,00	194.500,00	200,80	648,00	968,63	1970	21.12.2022	10,4%	-9,6%	1,5%	4,6%	9	122.500,00	0,0%	-10,0%	923,21	281.181,87	10,76%	
2	150.000,00	0,00	0,00	150.000,00	134,40	1.036,00	1.116,07	1990	16.03.2023	9,1%	-26,6%	-1,9%	0,9%	9	122.500,00	0,0%	-10,0%	795,06	242.151,37	6,34%	
3	170.000,00	0,00	0,00	170.000,00	290,75	1.306,00	584,69	1980	21.03.2023	9,1%	9,8%	-5,0%	2,7%	8	109.200,00	12,2%	-10,0%	689,76	210.080,38	6,34%	
4	220.000,00	0,00	0,00	220.000,00	220,20	1.204,00	999,09	1983	29.09.2023	6,4%	-6,0%	-4,8%	2,1%	8	109.200,00	12,2%	-10,0%	980,75	296.706,08	10,76%	
5	170.000,00	0,00	0,00	170.000,00	206,55	898,00	823,05	1991	02.10.2023	5,1%	-6,9%	0,0%	0,7%	9	122.500,00	0,0%	-10,0%	729,47	222.176,15	19,60%	
6	170.000,00	1.200,00	2,50	167.999,00	212,95	911,00	784,22	1987	28.11.2023	5,1%	-6,0%	-2,1%	1,4%	8	109.200,00	12,2%	-10,0%	776,39	236.464,78	10,76%	
7	160.000,00	0,00	0,00	160.000,00	150,20	584,00	1.065,25	1969	17.01.2024	3,8%	-18,4%	2,7%	4,7%	9	122.500,00	0,0%	-10,0%	874,28	266.279,46	10,76%	
8	190.000,00	0,00	0,00	190.000,00	209,00	868,00	909,09	1982	14.03.2024	3,8%	-7,5%	-1,3%	2,3%	9	122.500,00	0,0%	-10,0%	793,16	241.574,14	19,60%	
9	145.000,00	0,00	0,00	145.000,00	129,50	329,00	1.119,69	1968	05.07.2024	1,3%	-24,0%	8,1%	4,9%	9	122.500,00	0,0%	-10,0%	879,53	267.878,82	5,08%	

Legenda: PC ... prodajna cena; NTP ... neto tlorisna površina; OV ... ocenjena vrednost

Glede na pridobljene prodaje, lokacijo ocenjevanih nepremičnin, stanje nepremičnin ter glede na opravljene analize ocenjujem, da bi znašala indikativna vrednost ocenjevane stanovanjske hiše po NTRP (EUR), na datum ocenjevanja, na neto tlorisno površino okoli 819,75 EUR/m².

Skupna indikativna vrednost po NTRP znaša:	
– hiša: 304,57 m ² x 819,75, EUR/m ² =	249.671,26 EUR
– garaža: 23,00 m ² x 340,00, EUR/m ² =	7.820,00 EUR
– garaža: 25,70 m ² x 340,00 EUR/m ² =	8.738,00 EUR
<hr/>	
Skupaj ocenjena vrednost nepremičnine:	266.229,26 EUR
Skupaj ocenjena vrednost nepremičnine: 1/2	133.114,63 EUR

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

6.8 USKLADITEV IN OCENA VREDNOSTI

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

Izračunane indikativne vrednosti:

– Način tržnih primerjav (NTrP):	133.114,63 EUR
– Na donosu zasnovan način (NDZN):	0,00 EUR
– Nabavnovrednostni način (NVN):	0,00 EUR

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

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

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

Po skrbnem tehtanju vseh kazalcev vrednosti je moje mnenje, da znaša ocenjena tržna vrednost lastninskih (nadrejenih) pravic ocenjevanih nepremičnin na dan ocene 18.02.2025 v stanju takšnem kot so bile, za namen prodaje:

Tržna vrednost 1/2 nepremičnine:

133.114,63 EUR

Banja Loka, 20.02.2025



7. IZJAVA OCENJEVALCA

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- imam kot ocenjevalka vrednosti pravic na nepremičninah potrebno znanje in izkušnje za izvedbo projekta ocene tržne vrednosti lastninskih (nadrejenih) pravic na nepremičninah – samostojna stanovanjska hiša (ID 1577-2384), garaža (id 1577 -4814), garaža (1577 4815) z zemljiščem na parcelah ID 1577-2497/59-0, k. o. 1577 – Kočevje, v naselju Kočevje, Bezgova pot 2, v Občini Kočevje, v stanju takšnem kot so bile, na datum ocenjevanja.
- je ocenjevanje vrednosti izvedeno objektivno in nepristransko;
- da sem o predmetu ocenjevanja pridobila vse informacije, ki bistveno vplivajo na njegovo oceno vrednosti;
- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri ter so točni;
- so prikazane moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami, opisanimi v tem poročilu;
- nimam sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede predmeta ocenjevanja v tem poročilu in nimam navedenih osebnih interesov ter nisem pristranski glede oseb (fizičnih ali pravnih), ki jih ocena vrednosti zadeva;
- nisem sama oziroma z mano povezane osebe v zadnjih treh letih opravljali storitve ali transakcije s sredstvi oziroma premoženjem, ki so predmet te ocene vrednosti;
- plačilo za mojo storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganja dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila;
- sem osebno pregledal predmet ocenjevanja; vendar samo od zunaj ;
- mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči;
- so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu s pravili ocenjevanja vrednosti, razvrščenimi v hierarhiji pravil ocenjevanja vrednosti;

MOJCA SELAN
SODNI CENILEC IN IZVEDENEC ZA GRADBENIŠTVO –
GRADBENIŠTVO SPLOŠNO



8. LITERATURA IN VIRI

8.1 LITERATURA

Appraisal Institute: The Appraisal of Real Estate, 12. izdaja, Chicago 2001.
Appraisal Institute: Appraising Industrial Properties, Chicago 2005.
Appraisal Institute: The Appraisal of Real Estate, 13. izdaja, Chicago 2008.
Appraisal Institute: The Appraisal of Real Estate, 14. izdaja, Chicago 2013.
Betts Richard M., Ely Silas J.: Basic Real Estate Appraisal, 2. izdaja, New Jersey 1980.
Fisher Jeffrey D., Martin Robert S.: Income Property Valuation, Real Estate Education Company, 1994.
Friedman J. P., Ordway N.: Income Property Appraisal and Analysis, Prentice Hall, New Jersey 1989.
Gradivo za izobraževanje za pridobitev strokovnega naziva pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin, Slovenski inštitut za revizijo, Ljubljana jesen 2005 – pomlad 2006.
Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti 2025.
Pšunder Igor, Torkar Milan: Ocenjevanje vrednosti nepremičnin, strokovna zbirka Slovenskega inštituta za revizijo, 1. zvezek, Ljubljana 2003.
Slovar slovenskega knjižnega jezika, Amebisovo skladišče podatkov 1993–1997.
Slovenski poslovno finančni standardi za ocenjevanje vrednosti, Slovenski inštitut za revizijo, Ljubljana.
Slovenski standard SIST ISO 9836, prva izdaja, april 2000.

8.2 VIRI

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

9. PRILOGE

9.1 IZJAVA NAROČNIKA(CE)

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

Kočevje, 20.02.2025

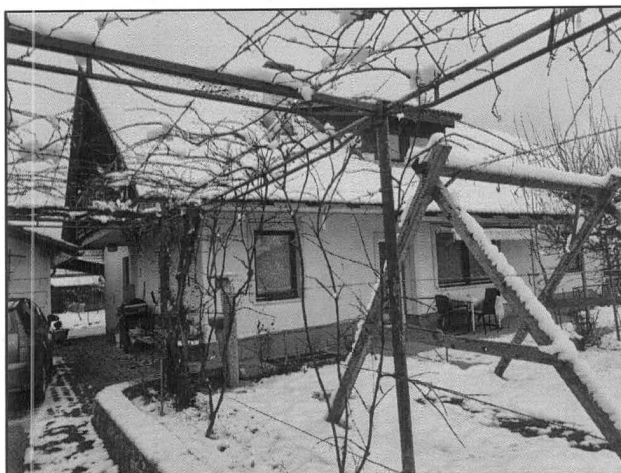
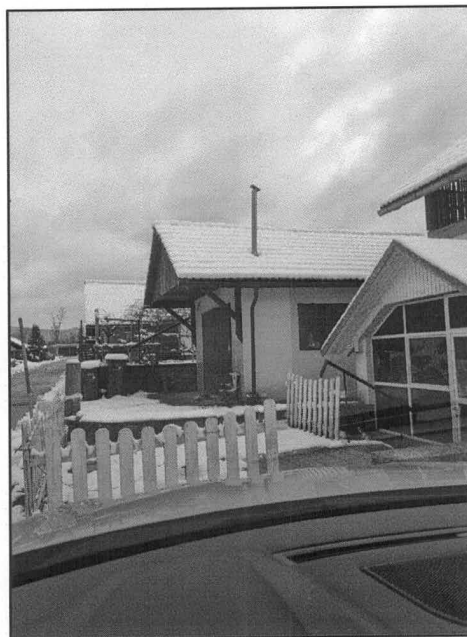
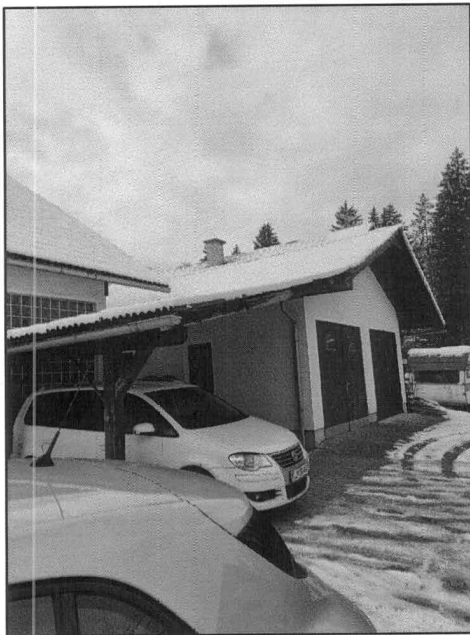
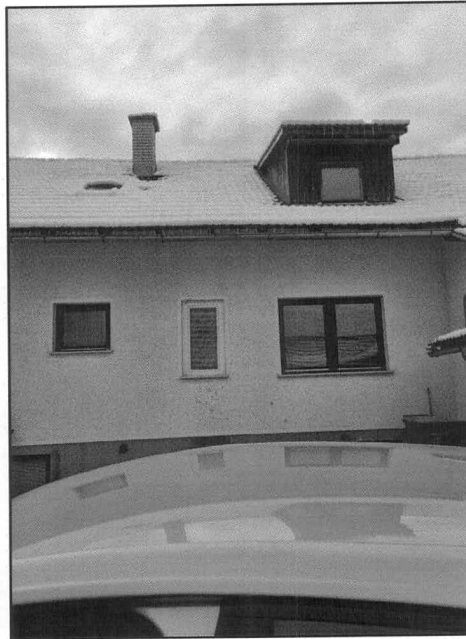
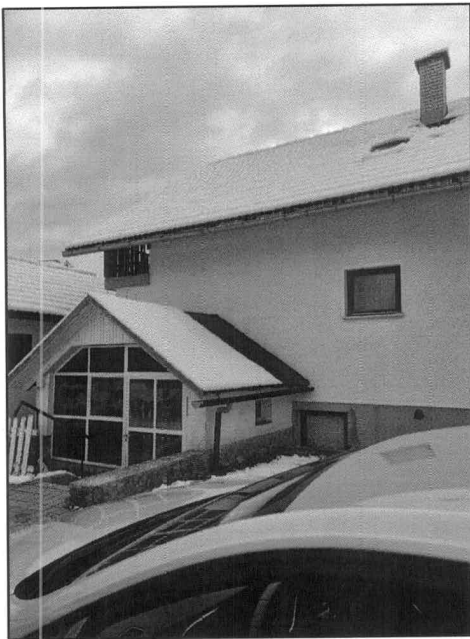
Okrajno sodišče v Kočevju
Podpis

9.2 OSTALA DOKUMENTACIJA

- - Zemljiškoknjižni izpisi
 - GURS podatki
- - Lokacijska informacija
 - Fotografije

h

FOTOGRAFIJE







REPUBLIKA
SLOVENIJA
VRHOVNO
SODIŠČE
===

Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 17.2.2025 - 10:06:46

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 1577 2497/59

katastrska občina 1577 KOČEVJE parcela 2497/59 (ID 1925213)

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjžna 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 zemljiškoknjžnih 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: 3240116
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/2
imetnik:
1. EMŠO: 3105972*****
osebno ime: Jasminka Abramović
naslov: Ovanjska 10A, BA 79228 Donji Agići, Bosna in Hercegovina
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
13161420	14.05.2008 09:00:00	401 - vknjižena hipoteka
11311076	10.02.2011 09:00:00	410 - vknjižena pravica prepovedi odtujitve
15973748	03.10.2013 10:42:33	401 - vknjižena hipoteka
16058827	03.10.2013 14:15:12	401 - vknjižena hipoteka
16589011	07.07.2014 15:20:32	401 - vknjižena hipoteka
16685344	17.07.2014 14:23:48	401 - vknjižena hipoteka
23344386	17.07.2023 15:08:20	401 - vknjižena hipoteka
24128246	29.07.2024 10:56:50	401 - vknjižena hipoteka

ID osnovnega položaja: 3240117
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/2
imetnik:
1. EMŠO: 2004948*****
osebno ime: Marjan Žauhar
naslov: Bezgova pot 002, 1330 Kočevje
omejitve: **Opozorilo:** v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
13161420	14.05.2008 09:00:00	401 - vknjižena hipoteka

11311076	10.02.2011 09:00:00	410 - vknjižena pravica prepovedi odtujitve
----------	---------------------	---

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 13161420
čas začetka učinkovanja 14.05.2008 09:00:00
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: katastrska občina 1577 KOČEVJE parcela 2497/59 (ID 1925213)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
 terjatev: 20.000,00 EUR
 obresti 6,6
 tip dospelosti 1 - določen dan
 datum dospelosti 31.05.2023
 dodatni opis:
 20.000,00 EUR
 Na podlagi notarskega zapisa Hipotekarno kreditne pogodbe št. 208796-001 in Sporazuma o zavarovanju denarne terjatve po čl. 142 SPZ, opr. št. SV 258/08 z dne 13.5.2008 se vknjiži hipoteka za zavarovanje denarne terjatve v znesku 20.000,00 EUR z obrestmi po obrestni meri 6,60 % letno in se v času do dokončnega vračila kredita ne spreminja, razen v primeru dogovora iz 15. člena kreditne pogodbe, obresti tečejo od dneva črpanja kredita, z morebitnimi zamudnimi obrestmi iz 9. člena kreditne pogodbe ter vsemi stroški, vključno s stroški izvršilnega postopka. Kredit se vrača 180 mesecev od zadnjega črpanja kredita, obroki zapadejo v plačilo vsak zadnji dan v mesecu, zadnji obrok zapade najkasneje do 31.5.2023, z možnostjo oz. obveznostjo predčasnega vračila skladno z 8. in 14. členom kreditne pogodbe.
imetnik:
 1. matična številka: 5026237000
 firma / naziv: SKB BANKA D.D. LJUBLJANA
 naslov: Ajdovščina 004, 1000 Ljubljana
zveza - ID osnovnega položaja:
 3240116
 3240117

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
13430478	14.05.2008 09:00:00	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

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

ID pravice / zaznambe 13430478
čas začetka učinkovanja 14.05.2008 09:00:00
vrsta pravice / zaznambe 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
podatki o vsebini pravice / zaznambe
 dodatni opis:
 Na podlagi notarskega zapisa Hipotekarno kreditne pogodbe št. 208796-001 in Sporazuma o zavarovanju denarne terjatve po čl. 142 SPZ, opr. št. SV 258/08 z dne 13.5.2008 se zaznamuje neposredna izvršljivost notarskega zapisa.

ID pravice / zaznambe 11311076
čas začetka učinkovanja 10.02.2011 09:00:00
vrsta pravice / zaznambe 410 - vknjižena pravica prepovedi odtujitve
glavna nepremičnina: katastrska občina 1577 KOČEVJE parcela 2497/59 (ID 1925213)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
 dodatni opis:
 Na podlagi darilne pogodbe z dne 14.2.1994, vložene v zbirko listin Okrajnega sodišča v Kočevju pod Dn. št. 330/94 se pri Abramovič Jasmini lastni 1/2 nepremičnin vknjiži prepoved odtujitve.
imetnik:
 1. EMŠO: 0712954*****
 osebno ime: Bazilija Kosi
 naslov: Kidričeva ulica 012, 1330 Kočevje
zveza - ID osnovnega položaja:
 3240116
 3240117
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:
 Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo



ID pravice / zaznambe 15973748
čas začetka učinkovanja 03.10.2013 10:42:33
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: katastrska občina 1577 KOČEVJE parcela 2497/59 (ID 1925213)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 8.434,76 EUR
obresti zakonske zamudne obresti
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 20.03.2013
imetnik:
1. matična številka: 5448557000
firma / naziv: DELAVSKA HRANILNICA d.d. LJUBLJANA
naslov: Miklošičeva cesta 005, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:

3240116

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
15973749	03.10.2013 10:42:33	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 15973749
čas začetka učinkovanja 03.10.2013 10:42:33
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek OKRAJNO SODIŠČE V KOČEVJU
opr. št. postopka VL 44057/2013

ID pravice / zaznambe 16058827
čas začetka učinkovanja 03.10.2013 14:15:12
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: katastrska občina 1577 KOČEVJE parcela 2497/59 (ID 1925213)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 4.323,36 EUR
obresti zakonske zamudne obresti
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 14.05.2013
imetnik:
1. matična številka: 5063345000
firma / naziv: ZAVAROVALNICA TRIGLAV, d.d.
naslov: Miklošičeva cesta 019, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:

3240116

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
16058828	03.10.2013 14:15:12	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 16058828
čas začetka učinkovanja 03.10.2013 14:15:12
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek OKRAJNO SODIŠČE V KOČEVJU
opr. št. postopka VL 80749/2013

ID pravice / zaznambe 16589011
čas začetka učinkovanja 07.07.2014 15:20:32

vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: katastrska občina 1577 KOČEVJE parcela 2497/59 (ID 1925213)

podatki o vsebini pravice / zaznambe

terjatev: 1.089,06 EUR
obresti: glej opis
tip dospelosti: 1 - določen dan
datum dospelosti: 16.08.2012
dodatni opis:

Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 1089,06 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani, opr. št. VL 59233/2014

imetnik:

1. matična številka: 5860571000
firma / naziv: NOVA LJUBLJANSKA BANKA d.d., Ljubljana
naslov: Trg republike 002, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:

3240116

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
24055572	07.07.2014 00:00:00	712 - zaznamba izvršbe
16589012	07.07.2014 15:20:32	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 24055572
čas začetka učinkovanja 07.07.2014 00:00:00
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Kočevju
opr. št. postopka I 270/2024
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi Sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Kočevju, opr. št. I 270/2024 z dne 17.07.2024 in učinkuje od trenutka od katerega učinkuje vknjižba hipoteke

ID pravice / zaznambe 16589012
čas začetka učinkovanja 07.07.2014 15:20:32
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek OKRAJNO SODIŠČE V LJUBLJANI
opr. št. postopka VL 59233/2014
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je dovoljena na podlagi sklepa, Okrajnega sodišča v Ljubljani, opr. št. VL 59233/2014 z dne 22.05.2014.

ID pravice / zaznambe 16685344
čas začetka učinkovanja 17.07.2014 14:23:48
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: katastrska občina 1577 KOČEVJE parcela 2497/59 (ID 1925213)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 19.765,23 EUR
obresti: glej opis
tip dospelosti: 1 - določen dan
datum dospelosti: 08.07.2014
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 19.765,23 EUR s pp, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Kočevju opr. št. In 55/2014 z dne 8.7.2014

imetnik:

1. EMŠO: 2004948*****
osebno ime: Marjan Žauhar
naslov: Bezgova pot 002, 1330 Kočevje

zveza - ID osnovnega položaja:

3240116

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:



ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
16685345	17.07.2014 14:23:48	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe	16685345
čas začetka učinkovanja	17.07.2014 14:23:48
vrsta pravice / zaznambe	712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
organ, ki vodi postopek	OKRAJNO SODIŠČE V KOČEVJU
opr. št. postopka	In 55/2014
dodatni opis:	
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Kočevju opr. št. In 55/2014 z dne 8.7.2014	

ID pravice / zaznambe	23344386	
čas začetka učinkovanja	17.07.2023 15:08:20	
vrsta pravice / zaznambe	401 - vknjižena hipoteka	
glavna nepremičnina:	katastrska občina 1577 KOČEVJE parcela 2497/59 (ID 1925213)	
podatki o vsebini pravice / zaznambe		
terjatev:	377,53 EUR	
obresti	glej opis	
tip dospelosti	1 - določen dan	
datum dospelosti	13.07.2023	
dodatni opis:		
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 377,53 EUR s pp, ki je podrobneje opisana v izreku Sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Kočevju, opr.št. Z 32/2023 z dne 14.07.2023		
imetnik:		
1. matična številka:	5854814000	
firma / naziv:	REPUBLIKA SLOVENIJA	
naslov:	Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana	
zveza - ID osnovnega položaja:		
	3240116	
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:		
ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
23344387	17.07.2023 15:08:20	726 - zaznamba izvršljivosti terjatve

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

ID pravice / zaznambe	23344387
čas začetka učinkovanja	17.07.2023 15:08:20
vrsta pravice / zaznambe	726 - zaznamba izvršljivosti terjatve
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
organ, ki vodi postopek	Okrajno sodišče v Kočevju
opr. št. postopka	Z 32/2023
dodatni opis:	
Zaznamba izvršljivosti terjatve je vpisana na podlagi Sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Kočevju, opr.št. Z 32/2023 z dne 14.07.2023	

ID pravice / zaznambe	24128246
čas začetka učinkovanja	29.07.2024 10:56:50
vrsta pravice / zaznambe	401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina:	katastrska občina 1577 KOČEVJE parcela 2497/59 (ID 1925213)
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
terjatev:	1.902,06 EUR
obresti	glej opis
tip dospelosti	1 - določen dan
datum dospelosti	28.03.2013
dodatni opis:	
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 1.902,06 EUR s pp, ki je podrobneje opisana v izreku Sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Kočevju, opr. št. I 271/2024 z dne 29.07.2024	
imetnik:	



1. matična številka: 8458367000
firma / naziv: AxFina, poslovne storitve, d.o.o.
naslov: Dunajska cesta 009, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:

3240116

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
24128247	29.07.2024 10:56:50	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe	24128247
čas začetka učinkovanja	29.07.2024 10:56:50
vrsta pravice / zaznambe	712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
organ, ki vodi postopek	Okrajno sodišče v Kočevju
opr. št. postopka	I 271/2024
dodatni opis: Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi Sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Kočevju, opr. št. I 271/2024 z dne 29.07.2024	



REPUBLIKA SLOVENIJA

MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE

4066



Veza z IDPOS:

ZK 6591

ŠIFRA Katastrske občine

1577

IME Katastrske Občine

KOČEVJE

Identifikacijska št. stavbe

2384

Občina	Naselje	Ulica	Hišna številka
KOČEVJE	KOČEVJE	BEZGOVA POT	2

KATASTER STAVB – OVOJ UPRAVNEGA POSTOPKA

VPIS STAVBE V KATASTER STAVB

POPIS ZADEVE

Zap. št.	Datum V- prejema I – nastanka L- nastanka	Številka dokumenta 02132-	Kratek opis vsebine dokumenta:	opombe
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				

Opombe:

	Datum:	Podpis:		Datum:	Podpis:
Postopek vodil			Dokončno/pravnomočno		
Poslano strankam					
Pregled grafike			Evidentirano v bazo		
REN obrazci			Odloženo v arhiv		
Zahtevnost upr. post.:	P1		Rok hrambe:		T



REPUBLIKA SLOVENIJA

MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE
OBMOČNA GEODETSKA UPRAVA LJUBLJANA

6501

K.o.: 1577 Kočevje
IDPOS: 6591

Geodetska pisarna Kočevje

Številka dokumenta: 02112-500/2011-2

Datum izdaje: 02.08.2011

Geodetska uprava Republike Slovenije, Območna geodetska uprava Ljubljana izdaja na podlagi 30. člena Zakona o geodetski dejavnosti - ZGeoD-1 (Uradni list RS, št. 77/2010) na zahtevo, ki sta jo vložili stranki

Žauhar Marjan, Bezgova pot 2, 1330 Kočevje
Abramović Jasminka, Bezgova pot 2, 1330 Kočevje

v postopku EVIDENTIRANJA ZEMLJIŠČA POD STAVBO in SPREMEMBE VRSTE RABE
naslednji

SKLEP

1. V zemljiškem katastru se na parceli 2497/59 za stavbo:

- ID-2384 v k.o. (1577) Kočevje evidentira zemljišče pod stavbo s površino 152 m²,
 - ID-4814 v k.o. (1577) Kočevje evidentira zemljišče pod stavbo s površino 23 m²
 - ID-4815 v k.o. (1577) Kočevje evidentira zemljišče pod stavbo s površino 29 m²,
- kot sledi;

Stanje pred spremembo:

Štev. PL	Parcela	VR / ZPS	Kat. razred	Bonit. točke	Površina m ²
1126	2497/59	stan.stavba		0	140
1126	2497/59	dvorišče		0	625
Skupaj:					765

Stanje po spremembi:

Štev. PL	Parcela	VR / ZPS	Kat. razred	Bonit. točke	Površina m ²
1126	2497/59	zemljišče pod stavbo		0	23
1126	2497/59	zemljišče pod stavbo		0	29
1126	2497/59	zemljišče pod stavbo		0	152
1126	2497/59	dvorišče		0	561
Skupaj:					765

(PL - posestni list, VR - vrsta rabe, ZPS - zemljišče pod stavbo)

2. Stavba 1577-2384, z naslovom Bezgova pot 2, ki je povezana s parcelo 2497/59 v katastrski občini 1577 Kočevje se vpiše v kataster stavb. Stavbi in delom stavbe se določijo številke, površine in dejanska raba, kot je razvidno iz spodnje tabele.

Številka dela stavbe	Številka stanovanja ali poslovnega prostora	Neto tlorisna površina dela stavbe (v m ²)	Dejanska raba dela stavbe
1577-2384-1	1	63.30	1122101-stanovanjska
1577-2384-2	2	104.99	1122101-stanovanjska
1577-2384-3	3	118.24	1122101-stanovanjska
1577-2384-4		70.79	13-skupna raba
SKUPAJ NETO TLORISNA POVRŠINA STAVBE		357.32 m ²	
DEJANSKA RABA STAVBE			1122101-STANOVANJSKA

3. Stavba 1577-4814, ki je povezana s parcelo 2497/59 v katastrski občini 1577 Kočevje se vpiše v kataster stavb. Stavbi in delom stavbe se določijo številke, površine in dejanska raba, kot je razvidno iz spodnje tabele.

Številka dela stavbe	Številka stanovanja ali poslovnega prostora	Neto tlorisna površina dela stavbe (v m ²)	Dejanska raba dela stavbe
1577-4814-1	1	20.42	1242001-nestanovanjska
SKUPAJ NETO TLORISNA POVRŠINA STAVBE		20.42 m ²	
DEJANSKA RABA STAVBE			1242001-NESTANOVANJSKA

4. Stavba 1577-4815, ki je povezana s parcelo 2497/59 v katastrski občini 1577 Kočevje se vpiše v kataster stavb. Stavbi in delom stavbe se določijo številke, površine in dejanska raba, kot je razvidno iz spodnje tabele.

Številka dela stavbe	Številka stanovanja ali poslovnega prostora	Neto tlorisna površina dela stavbe (v m ²)	Dejanska raba dela stavbe
1577-4815-1	1	25.73	1242001-nestanovanjska
SKUPAJ NETO TLORISNA POVRŠINA STAVBE		25.73 m ²	
DEJANSKA RABA STAVBE			1242001-NESTANOVANJSKA

5. Stroškov postopka ni.

Obrazložitev:

V uvodu navedena stranka je (po pooblaščenju RSB Meritve, Roman Novakovič s.p.) dne 1.7.2011 na Območni geodetski upravi Ljubljana vložila zahtevo za evidentiranje zemljišča pod stavbo in za vpis spremembe podatkov vrste rabe, katastrske kulture in razreda na parceli 2497/59 v katastrski občini 1577 Kočevje.

Kidričeva cesta 5a, SI-1330 Kočevje, Slovenija

telefon: 01 893 00 70, telefaks: 01 893 00 80, www.gu.gov.si, e-pošta: pisarna.gukoce@gov.si

Zahtevi je bil priložen elaborat, ki ga je, po določbah Zakona o evidentiranju nepremičnin - ZEN (Uradni list RS, št. 47/2006, 65/2007-odločba US in 106/2010-ZDoh-2H), Pravilnika o urejanju mej ter spreminjanju in evidentiranju podatkov v zemljiškem katastru (Uradni list RS, št. 8/2007 in 26/2007) in Pravilnika o vpisih v kataster stavb (Uradni list RS, št. 22/2007 in 32/2009), izdelalo geodetsko podjetje oz. samostojni podjetnik RSB Meritve, Roman Novakovič s.p., Roška cesta 8, 1330 Kočevje. Elaborat je potrdila odgovorna geodetinja Lučka Hostnik, inž.geod. IZS Geo0167.

Zahteva je bila vložena v skladu z določili iz 64. člena ZEN. Vlagatelj sta v zahtevi navedla, da jo vlagata kot solastnika zemljišča.

Geodetska uprava ugotavlja, da sta zahtevo vložili upravičeni osebi ter, da podatki v elaboratu omogočajo evidentiranje zemljišča pod stavbo v zemljiškem katastru in vpis stavb v kataster stavb.

Iz elaborata so bile v zemljiški kataster prevzete koordinate navpične projekcije preseka stavbe z zemljiščem na ravnino, površina zemljišča pod stavbo ter povezava s številko stavbe, v kataster stavb pa lega in oblika stavb, površine ter dejanska raba stavb in delov stavb.

Na podlagi zahteve in njej priloženega elaborata je geodetska uprava lahko v celoti ugotovila dejansko stanje in odločila v skrajšanem ugotovitvenem postopku, kot to določa 1. odstavek 144. člena Zakona o splošnem upravnem postopku - ZUP (Uradni list RS, št. 24/2006-u.p.b. in nasl.).

V postopku niso nastali stroški, zato je upravni organ odločil, kot je navedeno v izreku sklepa. Ta sklep je izdan na podlagi 5. odstavka 65. člena ZEN, 5. odstavka 84. člena ZEN in 118. člena ZUP.

Po dokončnosti sklepa bo geodetska uprava v zemljiškem katastru evidentirala zemljišče pod stavbo in spremembo podatka o vrsti rabe, katastrski kulturi in katastrskem razredu, hkrati pa stavbe vpisala v kataster stavb. O izvedenih spremembah bo geodetska uprava izdala obvestilo.

Taksa za vlogo po tarifni številki 1 Zakona o upravnih taksah - ZUT (Uradni list RS, št. 106/2010-u.p.b.) v znesku 3,55 € in za po tarifni številki 3 ZUT v znesku 14,18 € je plačana.

Pouk o pravnem sredstvu:

Zoper ta sklep je dovoljena pritožba v roku 15 dni od prejema. O pritožbi odloča Ministrstvo za okolje in prostor, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana. Pritožbo se izroči neposredno ali pošlje po pošti Območni geodetski upravi Ljubljana, Geodetska pisarna Kočevje, Kidričeva ulica 5a, 1330 Kočevje. Na naslovu te območne geodetske uprave se lahko poda pritožba tudi ustno na zapisnik. Če je pritožba poslana priporočeno po pošti, se šteje, da je prispela pravočasno, če je oddana na pošto zadnji dan pritožbenega roka. Za pritožbo je potrebno plačati upravno takso po tarifni številki 2 Zakona o upravnih taksah - ZUT (Uradni list RS, št. 106/2010-u.p.b.) v znesku 16,81 €.

Taksa se lahko plača z nakazilom na račun št. SI56 0110 0100 0315 637, sklic št. 11 25127-7111002-00002011 ali v pristojni geodetski pisarni oziroma Območni geodetski upravi (v gotovini ali s plačilno/kreditno kartico Activa, American Express, Diners, Eurocard/Mastercard, Visa). Če bo taksa plačana z nakazilom, je potrebno pritožbi priložiti potrdilo o plačilu upravne takse (plačilni nalog BN02, obdelan s strani banke/pošte ali izpisek razčlenitve prometa denarnih sredstev v breme računa Uprave za javna plačila RS ali banke ali spletno potrdilo o opravljenem plačilu (Klik, Abanet, SKBnet, Banični portal, katerega sta razvidna datum in ID plačila).

Postopek vodil: Dejan Ačimovič, org.dod

Roman Janes, univ.dipl.inž.geod.
vodja sektorja za zemljiški kataster

Vročiti:

1. Žauhar Marjan, Bezgova pot 2, 1330 Kočevje - osebno
2. Abramovič Jasminka, Bezgova pot 2, 1330 Kočevje - osebno
3. Dokumentarno gradivo, tu

SKLEP JE DOKONČEN

datum: 19.08.2011

podpis: [podpis]

Kidričeva cesta 5a, SI-1330 Kočevje, Slovenija

telefon: 01 893 00 70, telefaks: 01 893 00 80, www.gu.gov.si, e-pošta: pisarna.gukoce@gov.si

Obrazec K-0


**RSB
MERITVE**

 Roman Novakovič s.p.
Roška cesta 8, 1330 Kočevje

Vrsta geodetske storitve

VPIS STAVBE V KATASTER STAVB

Vrsta spremembe

Katastrska občina	1577 - KOČEVJE
Številka stavbe	2384

Podjetje, ki je elaborat izdelalo

Ime in naslov podjetja	Matična številka podjetja
RSB MERITVE Geodetske storitve Roman Novakovič s.p.	RSB 3811522000 MERITVE Roman Novakovič s.p. Roška cesta 8, 1330 Kočevje

Elaborat potrjuje

Ime in priimek	Datum	žig in podpis odgovorne osebe
Lučka Hostnik, inž.geod.	10.06.2011	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> LUČKA HOSTNIK inž. geod. IZS Geo0167 </div>

Podatki posredovani po elektronski pošti

DA

NE

TA ELABORAT IMA STRANI 16

(980) ACCESS

 Prev. 17.8.2011
 Rožlj. 23.8.2011

**Povezava z zemljiškim katastrom in
registrom prostorskih enot, podatki o upravnih aktih**

Obrazec K-1

Številka stavbe: 1577 - 2384	Datum: 13.6.2011
------------------------------	------------------

Podatki o parcelah

Šifra katastrske občine	Ime katastrske občine	Parcela	Opis povezave stavb in parcele
1577	KOČEVJE	2497/59	Navedena parcela JE zemljišče pod stavbo v zemljiškem katastru

Podatki o naslovu

Občina	Naselje	Ulica	Hišna številka	Dodatek k hišni številki
Kočevje	Kočevje	Bezгова pot	2	

Podatki o upravnih aktih

Empty space for administrative act details
--

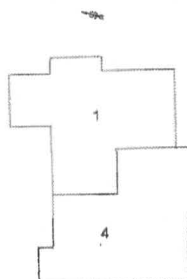
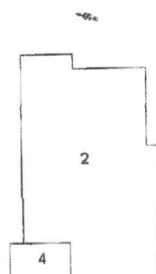
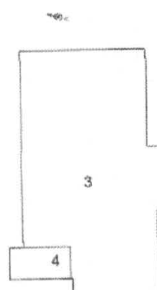
(vrsta upravnega akta; številka in datum izdaje; ime organa, ki ga je izdal; podatek o vrsti objekta)

2011-15770013

Načrt stavbe**Obrazec K-3N**

Številka stavbe: 1577 - 2384

Datum: 13.6.2011

Značilni prerezi stavbe**M=500****Prerez****Tlorisi delov stavbe po etažah****M=500****1. etaža****2. etaža****3. etaža**

Lega in oblika stavbe

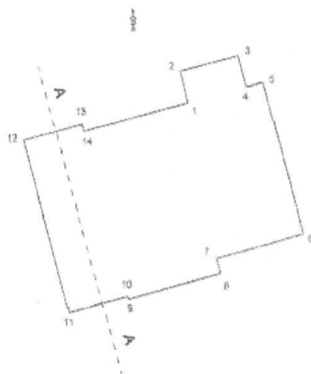
Obrazec K-2

Številka stavbe: 1577 - 2384

Datum: 13.6.2011

Tloris stavbe

M = 500

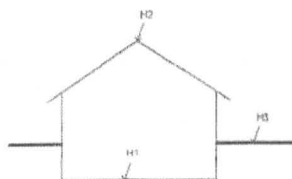


Koordinate točk tlorisa v metrih

Številka	E (vzhod)	N (sever)	Številka	E (vzhod)	N (sever)
1	490202.48	54498.42	8	490204.69	54486.61
2	490201.98	54500.61	9	490198.25	54484.91
3	490206.05	54501.60	10	490198.20	54485.10
4	490206.58	54499.44	11	490194.04	54484.01
5	490207.73	54499.76	12	490190.89	54496.00
6	490210.51	54489.24	13	490195.03	54497.00
7	490204.42	54487.63	14	490195.14	54496.53

Višine stavbe nadmorska višina v metrih

Višina stavbe		9.60	Navpičen prerez stavbe:
višina najnižje točke stavbe	H1	460.25	
višina najvišje točke stavbe	H2	469.85	
karakteristična višina	H3	462.75	
Število etaž		3	



Podatki o stavbi in delih stavbe

Obrazec K-3P

Številka stavbe:	1577 - 2384	Datum:	13.6.2011
------------------	-------------	--------	-----------

Površine delov stavbe

Številka dela stavbe	Uporabna površina dela stavbe (m ²)	Namen uporabe prostora	Površina prostora glede na namen uporabe (m ²)	Neto tlorisna površina dela stavbe (m ²)
1	55.52	1-Odprta terasa	7.78	63.30
2	104.99			104.99
3	91.38	3-Odprt balkon	19.59	
		Neuporabno(H<1.6m...)	7.27	118.24
4				70.79

Deli stavbe

Številka dela stavbe	Št. stanovanja ali poslovnega prostora	Površina (m ²)	Dejanska raba dela stavbe	Št. etaže	Občina	Naselje	Ulica	Hišna številka, dodatek k HŠ
1	1	63.30	1122101 stanovanjska	1	Kočevje	Kočevje	Bezгова pot	2
2	2	104.99	1122101 stanovanjska	2	Kočevje	Kočevje	Bezгова pot	2
3	3	118.24	1122101 stanovanjska	3	Kočevje	Kočevje	Bezгова pot	2
4		70.79	13 skupna raba	2,1,3,4	Kočevje	Kočevje	Bezгова pot	2

Podatki o stavbi in delih stavbe

Obrazec K-3P

Številka stavbe: 1577 - 2384	Datum: 13.6.2011
------------------------------	------------------

Površina stavbe po dejanski rabi delov stavbe

Stanovanjska raba	Nestanovanjska raba	Skupna raba
286.53	0.00	70.79

Dejanska raba stavbe	Skupna površina stavbe (m ²)
STANOVANJSKA	357.32

Lastniki / upravljavci dela stavbe

Številka dela stavbe	Ime Priimek Firma	Lastnik Uporabnik Upravljavac	Datum rojstva Matična številka	Državljanstvo	Naslov
1	ŽAUHAR MARJAN	Lastnik	20.4.1948	Slovensko	BEZGOVA POT 2, 1330 KOČEVJE
2	ŽAUHAR MARJAN	Lastnik	20.4.1948	Slovensko	BEZGOVA POT 2, 1330 KOČEVJE
3	ABRAMOVIČ JASMINKA	Lastnik	31.5.1972	Slovensko	BEZGOVA POT 2, 1330 KOČEVJE
4	Vsakokratni etažni lastniki	Uporabnik	8200770000015		


**RSB
MERITVE**

 Roman Novakovič s.p.
Roška cesta 8, 1330 Kočevje

 K.O.: 1577 - KOČEVJE

 GEODETSKA PISARNA KOČEVJE
**ZAPISNIK
O OBRAVNAVI PREDLOGA ELABORATA ZA VPIS STAVBE V KATASTER STAVB**

PRAVNE OSNOVE: - Zakon o geodetski dejavnosti (UL 8/00)
 - Zakona o evidentiranju nepremičnin (UL 47/06)
 - Pravilnik o vpisih v kataster stavb (UL 22/07)

OBRAVNAVO VODI: ☒ Roman Novakovič, geometer (št. geodetske izkaznice 15465)

IMENOVAN ODGOVOREN GEODET:

Lučka Hostnik, inž. geod. (št. izkaznice pooblaščenega inženirja 47247)

ZAPISNIK PIŠE:

☒ Roman Novakovič
☐

PARCELNE ŠTEVILKE na kateri stoji(ijo) stavba(e) in podatki o **NASLOVU STAVBE** so razvidni iz Obrazca K-1 Predloga elaborata za vpis stavbe v kataster stavb.

KRAJ OBRAVNAVE je na naslovu stavbe v kolikor ni drugače navedeno.....

DATUM 24.5.2011 in **URA** 9⁰⁰ začetka obravnave.

**VABLJENI INVESTITORJI GRADNJE ALI LASTNIKI STAVB OZIROMA DELOV STAVB,
PRISOTNOST, ISTOVETNOST, DATUM ROJSTVA:**

Številka udeleženca	Priimek in ime	Naslov	Pošta	Št. stavbe, katere lastnik je, ali razlog vabljenja	Prisoten?	Identificiran?	Leto rojstva
1	ŽRUKAR MAREJAN	BEZGOVA POT 2	1330 KOČEVJE	2384	DA	DA	1948
2	ABRAMOVIČ JASMINA	—/—	—/—	2384	DA	DA	1972
3							
4							

PLAČNIK geodetske storitve pod zaporedno št.:
NAROČNIK geodetske storitve pod zaporedno št.:

Podpis osebe, ki je vodila postopek in še osebe, ki piše zapisnik, če to ni ista oseba:

Stran št.: 1 / 2

.....

[Signature]

Načrt dela stavbe**Obrazec K-4**

Številka stavbe:	1577 - 2384	Datum:	13.6.2011
------------------	-------------	--------	-----------

Številka dela stavbe	
Številka etaže	

M = 500


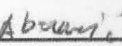
#del_nac

2011-15770013

OPIS POTEKA OBRAVNAVE IN OPOMNIK PRISOTNIMI:

- Geodet kot predstavnik geodetskega podjetja mora na obravnavi prisotnim vabljenim osebam pokazati predlog elaborata za vpis stavbe v kataster stavb oziroma poteke razdelitve delov stavb s primerjavo poteka v elaboratu in stanja v naravi ter jim omogočiti, da dajo na predlog svoje pripombe!
- Če se na obravnavi ugotovi, da se predlog elaborata za vpis stavbe v kataster stavb ne sklada z dejanskim stanjem v naravi, mora geodetsko podjetje predlog elaborata za vpis stavbe v kataster stavb popraviti in ga ponovno predstaviti strankam!
- S podpisom tega zapisnika vsi pravilno vabljeni prevzemajo vso materialno in moralno odgovornost za pravilnost pokazanega dejanskega stanja obravnavane stavbe in posledično pravilnost Predloga elaborata za vpis stavbe v kataster stavb!
- Podpis tega zapisnika pomeni, da se udeleženci strinjajo s Predlaganim elaboratom!

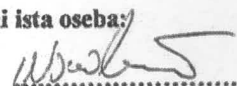
ZAPISNIK JE BIL PRED PODPISOM VSAKEMU UDELEŽENCU PREBRAN S STRANI GEODETA!

Številka udeleženca	Opombe podpisnika (navedba dejstev in razlogov za odklonitev podpisa;...):	Ali podpisnik podpisuje zgolj svojo udeležbo?	Datum podpisa:	Podpis:
1	/	NE	24.5.2011	
2	/	NE	24.5.2011	

Ura zaključka obravnave :

Druge ugotovitve po opravljeni obravnavi (naknadno javljeni vabljeni oziroma lastniki, vezava z drugimi zapisniki, pripombe lastnikov po obravnavi, pozivi, pojasnilo geodetski upravi,.....): ..

Podpis osebe, ki je vodila postopek in še osebe, ki piše zapisnik, če to ni ista oseba:





Datum izdelave izpisa: 03.12.2024

IZPIS PODATKOV O PARCELI

Katastrska občina: 1577 KOČEVJE
Parcelna številka: 2497/59
Površina parcele: 765 m²
Urejena parcela: ni urejena
Katastrski dohodek: /
Število bonitetnih točk: /
Omejitve spreminjanja mej parcele: Ne
Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli	Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
poseljena zemljišča	61,8 %
poseljena zemljišča	38,2 %
tloris stavbe	

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

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

Lastništvo parcele

tip lastnika	naziv	sedež	matična številka /nepremičnina	delež
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***	1/2
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***	1/2

Stavbe na parceli

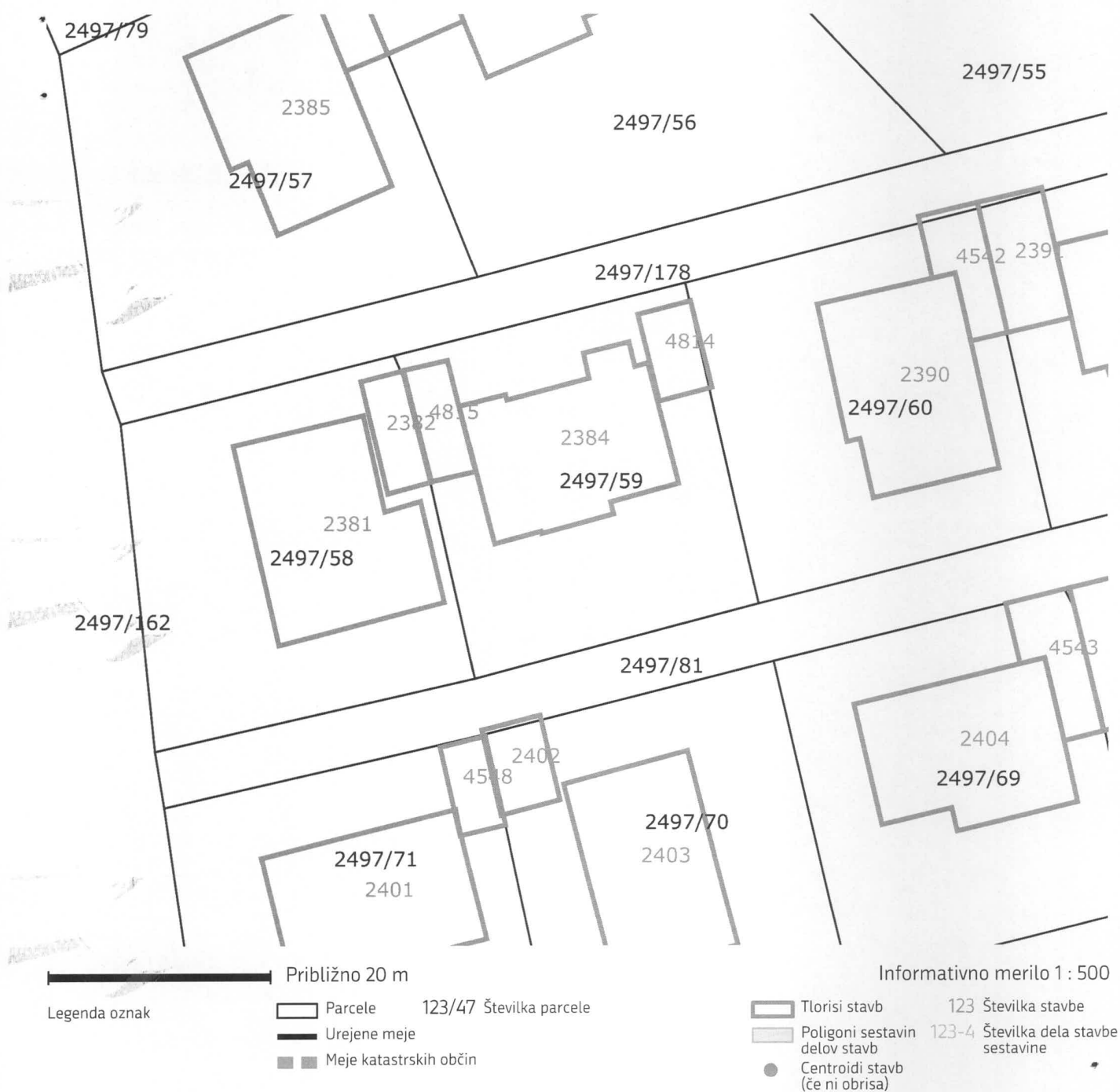
katastrska občina	številka stavbe
1577 1577 KOČEVJE	2384
1577 1577 KOČEVJE	4814
1577 1577 KOČEVJE	4815

Naslov in prostorske enote

Občina: Kočevje
Naselje: Kočevje
Poštni okoliš: Kočevje
Upravna enota: Kočevje
Šolski okoliš: OŠ Ob Rinži Kočevje
Krajevna skupnost: Kočevje-mesto
Vaška skupnost: /
Četrtna skupnost: /
Statistična regija: Jugovzhodna Slovenija
Volilna enota DZ: Volilna enota Ljubljana Bežigrad
Volilni okraj: Volilni okraj Kočevje
DZ volišče: Šeškov dom , Prešernova ul. 11, Kočevje
Lokalna volilna enota: Volilna enota 1
Lokalno volišče: Prešernova ulica 11, v prostorih Šeškovega doma



katastrska občina 1577 KOČEVJE, parcela 2497/59



* 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: 17.02.2025

IZPIS PODATKOV O STAVBI IN DELIH STAVBE

Katastrska občina: 1577 KOČEVJE
Številka stavbe: 2384
Status stavbe: Katastrski vpis po ZEN
Bruto tlorisna površina stavbe: /
Število etaž: 3
Etaža, ki je pritličje: 2
Število stanovanj: 3
Število poslovnih prostorov: 0
Tip položaja stavbe: samostoječa stavba
Najnižja višinska kota stavbe: 460,3 m
Najvišja višinska kota stavbe: 469,9 m
Karakteristična višina stavbe: 462,8 m
Leto izgradnje stavbe: 1995
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: Da
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
1577 KOČEVJE	2497/59	152 m ²	152 m ²

Naslovi stavbe

Kočevje, Kočevje, Bezgova pot 2

Številka dela stavbe: 1
Naslov: Kočevje, Kočevje, Bezgova pot 2, 1
Št. stanovanja ali poslovnega prostora: 1
Status: Katastrski vpis po ZEN
Dejanska raba: stanovanje
Uporabna površina: 55,5 m²
Neto tlorisna površina: 63,3 m²
Številka etaže: 1
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
bivalni prostor	55,5 m ²
odprta terasa, balkon, loža	7,8 m ²

Sestavine dela stavbe: /

Upravljalci dela stavbe: /

**Lašništvo dela stavbe**

tip lastnika	naziv	sedež	matična številka /nepremičnina	delež
V - lastnik povezanih parcel	Podatek ni javen	***	***	1/2
V - lastnik povezanih parcel	Podatek ni javen	***	***	1/2
R - registrski lastnik	Podatek ni javen	***	***	1/1

Številka dela stavbe:

2

Naslov:

Kočevje, Kočevje, Bezgova pot 2, 2

Št. stanovanja ali poslovnega prostora:

2

Status:

Katastrski vpis po ZEN

Dejanska raba:

stanovanje

Uporabna površina:105,0 m²**Neto tlorisna površina:**105,0 m²**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	105,0 m ²

Sestavine dela stavbe:

/

Upravljavci dela stavbe:

/

Lastništvo dela stavbe

tip lastnika	naziv	sedež	matična številka /nepremičnina	delež
V - lastnik povezanih parcel	Podatek ni javen	***	***	1/2
V - lastnik povezanih parcel	Podatek ni javen	***	***	1/2
R - registrski lastnik	Podatek ni javen	***	***	1/1

Številka dela stavbe:

3

Naslov:

Kočevje, Kočevje, Bezgova pot 2, 3

Št. stanovanja ali poslovnega prostora:

3

Status:

Katastrski vpis po ZEN

Dejanska raba:

stanovanje

Uporabna površina:91,4 m²**Neto tlorisna površina:**118,2 m²**Številka etaže:**

3

Številka etaže glavnega vhoda:

3

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	91,4 m ²
odprta terasa, balkon, loža	19,6 m ²
nerazporejen prostor	7,2 m ²

Sestavine dela stavbe: /

Upravljalci dela stavbe: /

Lastništvo dela stavbe

tip lastnika	naziv	sedež	matična številka /nepremičnina	delež
V - lastnik povezanih parcel	Podatek ni javen	***	***	1/2
V - lastnik povezanih parcel	Podatek ni javen	***	***	1/2
R - registrski lastnik	Podatek ni javen	***	***	1/1

Številka dela stavbe:

4

Naslov: Kočevje, Kočevje, Bezgova pot 2

Št. stanovanja ali poslovnega prostora: /

Status: Katastrski vpis po ZEN

Dejanska raba: skupni komunikacijski prostor

Uporabna površina: 0,0 m²

Neto tlorisna površina: 70,8 m²

Številka etaže: 2

Številka etaže glavnega vhoda: 2

Upravitelj: /

Status upravitelja: /

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
skupni komunikacijski prostor	70,8 m ²

Sestavine dela stavbe: /

Upravljalci dela stavbe: /

Lastništvo dela stavbe

tip lastnika	naziv	sedež	matična številka /nepremičnina	delež
V - lastnik povezanih parcel	Podatek ni javen	***	***	1/2
V - lastnik povezanih parcel	Podatek ni javen	***	***	1/2
R - registrski lastnik	Podatek ni javen	***	***	1/1



Naslov in prostorske enote

Občina:	Kočevje
Naselje:	Kočevje
Poštni okoliš:	Kočevje
Upravna enota:	Kočevje
Šolski okoliš:	OŠ Ob Rinži Kočevje
Krajevna skupnost:	Kočevje-mesto
Vaška skupnost:	/
Četrtna skupnost:	/
Statistična regija:	Jugovzhodna Slovenija
Volilna enota DZ:	Volilna enota Ljubljana Bežigrad
Volilni okraj:	Volilni okraj Kočevje
DZ volišče:	Šeškov dom , Prešernova ul. 11, Kočevje
Lokalna volilna enota:	Volilna enota 1
Lokalno volišče:	Prešernova ulica 11, v prostorih Šeškovega doma

**katastrska občina 1577 KOČEVJE, stavba 2384**

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

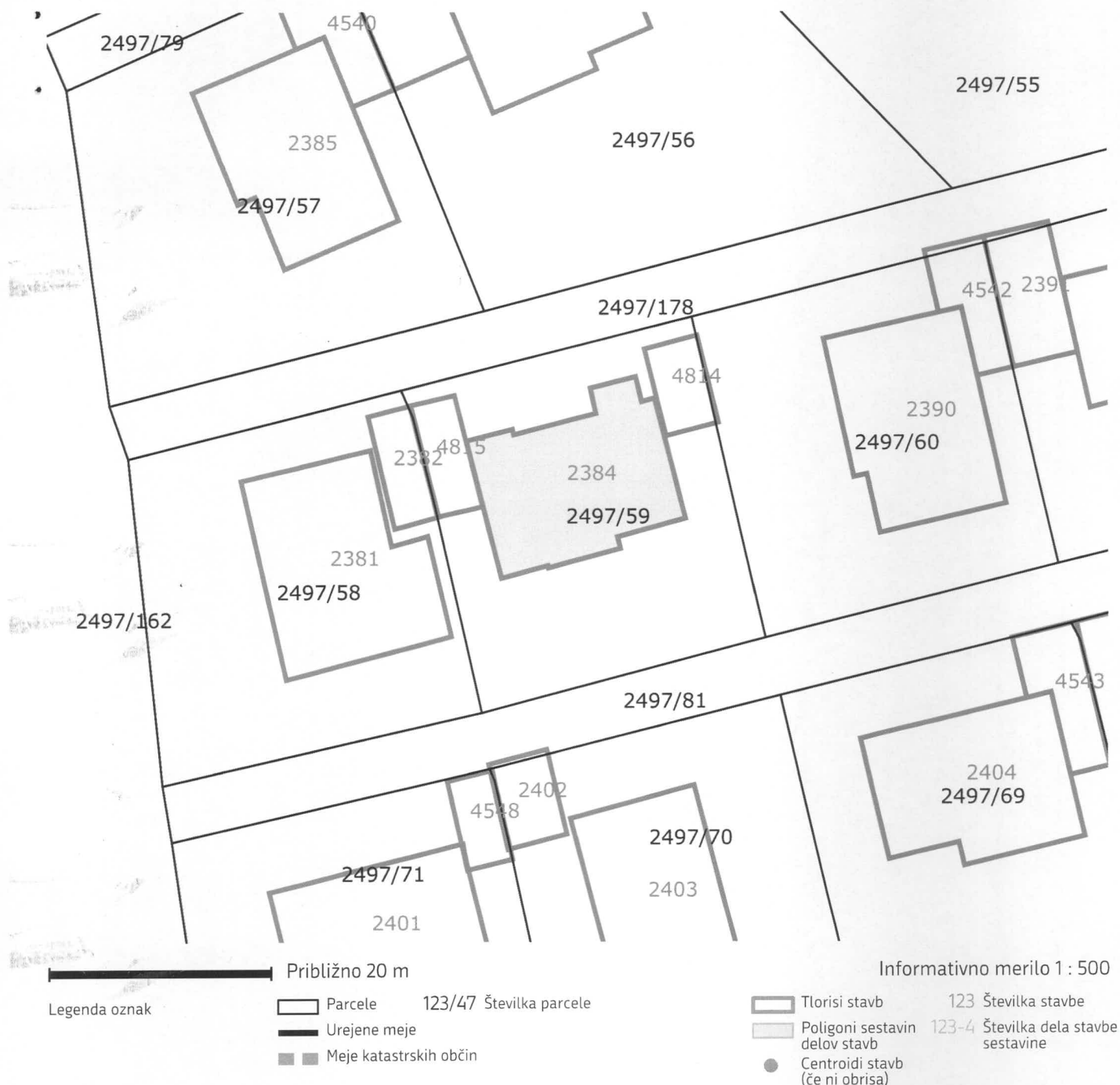
* Znak tri zvezdice (***) pomeni, da osebni podatki o fizičnih osebah niso javni

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

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



katastrska občina 1577 KOČEVJE, stavba 2384



* 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: 17.02.2025

IZPIS PODATKOV O STAVBI IN DELIH STAVBE

Katastrska občina: 1577 KOČEVJE
Številka stavbe: 4814
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: ni podatka
Najnižja višinska kota stavbe: 462,8 m
Najvišja višinska kota stavbe: 466,5 m
Karakteristična višina stavbe: 462,9 m
Leto izgradnje stavbe: 2007
Material nosilne konstrukcije: kombinacija različnih materialov
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: Ni podatka

Parcele pod stavbo

katastrska občina	številka parcele	površina tlorisa zemljišča pod stavbo na parceli	površina tlorisa stavbe na parceli
1577 KOČEVJE	2497/59	23 m ²	23 m ²

Naslovi stavbe: /
Številka dela stavbe: 1
Naslov: /
Št. stanovanja ali poslovnega prostora: /
Status: Katastrski vpis po ZEN
Dejanska raba: garaža
Uporabna površina: 20,4 m²
Neto tlorisna površina: 20,4 m²
Številka etaže: 1
Številka etaže glavnega vhoda: 1
Upravitelj: /
Status upravitelja: /
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
garaža	20,4 m ²

Sestavine dela stavbe: /
Upravitelji dela stavbe: /

Lastništvo dela stavbe

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



V - lastnik povezanih parcel			1/2
Podatek ni javen	***	***	
V - lastnik povezanih parcel			1/2
Podatek ni javen	***	***	
R - registrski lastnik			1/1
Podatek ni javen	***	***	

Naslov in prostorske enote

Občina:	Kočevje
Naselje:	Kočevje
Poštni okoliš:	Kočevje
Upravna enota:	Kočevje
Šolski okoliš:	OŠ Ob Rinži Kočevje
Krajevna skupnost:	Kočevje-mesto
Vaška skupnost:	/
Četrtna skupnost:	/
Statistična regija:	Jugovzhodna Slovenija
Volilna enota DZ:	Volilna enota Ljubljana Bežigrad
Volilni okraj:	Volilni okraj Kočevje
DZ volišče:	Šeškov dom , Prešernova ul. 11, Kočevje
Lokalna volilna enota:	Volilna enota 1
Lokalno volišče:	Prešernova ulica 11, v prostorih Šeškovega doma



•
•
•
•





katastrska občina 1577 KOČEVJE, stavba 4814



Legenda oznak

- Približno 20 m
- Parcele 123/47 Številka parcele
- Urejene meje
- Meje katastrskih občin

Informativno merilo 1 : 500

- Tlorisi stavb 123 Številka stavbe
- Poligoni sestavin delov stavb 123-4 Številka dela stavbe sestavine
- Centroidi stavb (če ni obrisa)

* 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: 17.02.2025

IZPIS PODATKOV O STAVBI IN DELIH STAVBE

Katastrska občina: 1577 KOČEVJE
Številka stavbe: 4815
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: ni podatka
Najnižja višinska kota stavbe: 462,8 m
Najvišja višinska kota stavbe: 467,6 m
Karakteristična višina stavbe: 462,8 m
Leto izgradnje stavbe: 2003
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
1577 KOČEVJE	2497/59	29 m ²	29 m ²

Naslovi stavbe: /
Številka dela stavbe: 1
Naslov: /
Št. stanovanja ali poslovnega prostora: /
Status: Katastrski vpis po ZEN
Dejanska raba: garaža
Uporabna površina: 25,7 m²
Neto tlorisna površina: 25,7 m²
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
garaža	25,7 m ²

Sestavine dela stavbe: /
Upravljalci dela stavbe: /

Lastništvo dela stavbe

tip lastnika	sedež	matična številka /nepremičnina	delež
naziv			



V - lastnik povezanih parcel			1/2
Podatek ni javen	***	***	
V - lastnik povezanih parcel			1/2
Podatek ni javen	***	***	
R - registrski lastnik			1/1
Podatek ni javen	***	***	

Naslov in prostorske enote


Občina:	Kočevje
Naselje:	Kočevje
Poštni okoliš:	Kočevje
Upravna enota:	Kočevje
Šolski okoliš:	OŠ Ob Rinži Kočevje
Krajevna skupnost:	Kočevje-mesto
Vaška skupnost:	/
Četrtna skupnost:	/
Statistična regija:	Jugovzhodna Slovenija
Volilna enota DZ:	Volilna enota Ljubljana Bežigrad
Volilni okraj:	Volilni okraj Kočevje
DZ volišče:	Šeškov dom , Prešernova ul. 11, Kočevje
Lokalna volilna enota:	Volilna enota 1
Lokalno volišče:	Prešernova ulica 11, v prostorih Šeškovega doma


katastrska občina 1577 KOČEVJE, stavba 4815


Informativno merilo 1 : 500




Legenda oznak

Približno 20 m

 Parcele 123/47 Številka parcele

 Urejene meje

 Meje katastrskih občin

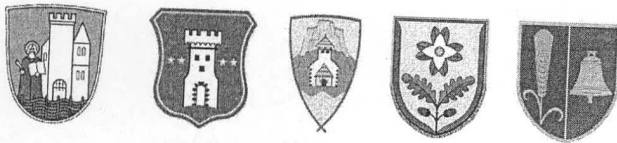
	Florisi stavb	123	Številka stavbe
	Poligoni sestavin delov stavb	123-4	Številka dela stavbe sestavine
	Centroidi stavb (če ni obrisa)		

* 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



SKUPNA OBČINSKA UPRAVA
ENOTNOST OBČIN

Številka: 3501-1069/2024-417-2

Veza: I 270/2024

Datum: 28. 10. 2024

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

LOKACIJSKO INFORMACIJO za namen pravnega posla

Iz Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Občine Kočevje (Ur. l. RS, št. 71/16, 64/18, 81/22, 52/24) je razvidno sledeče:

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

- katastrska občina:

1577-KOČEVJE

- številka zemljiške parcele / parcel:

2497/59

2. NAMENSKA RABA PROSTORA

- oznaka prostorske enote:

Zemljišče s parc. št. 2497/59 se nahaja v enoti urejanja prostora (EUP): KV-7b;

- osnovna namenska raba:

območja stavbnih zemljišč - zemljišča s parc. št. 2497/59

- podrobnejša namenska raba:

SSs - urbana prostostoječa stanovanjska pozidava; - zemljišča s parc. št. 2497/59

3. VELJAVNI PROSTORSKI AKTI IN PROSTORSKI AKTI V PRIPRAVI

☒ Občinski prostorski načrt občine:

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

☐ Prostorski ureditveni pogoji:

/

☐ Občinski podrobni prostorski načrt:

/

☐ Državni lokacijski načrt:

/

☐ Za zemljiško parcelo velja državni prostorski izvedbeni akt in občina namenske rabe prostora še ni določila v skladu z njim

Št. parcele: /

Pravna podlaga: /

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

- *program priprave prostorskega akta:

- faza priprave/ morebiten rok sprejema:

- morebitni drugi podatki glede priprave prostorskih aktov:

4. ZAČASNI UKREPI

- ☐ prepoved spreminjanja meje parcele z združitvijo ali delitvijo parcel, komasacijo ali izravnavo meje
- ☐ prepoved izdaje gradbenih in drugih dovoljenj, vezanih na gradnjo in uporabo objektov, ali prepoved izvajanja drugih gradbenih posegov
- ☐ prepoved urejanja trajnih nasadov ali izvajanja negradbenih posegov v prostor
- ☐ prepoved spreminjanja izvedbene regulacije prostora v občinskih prostorskih izvedbenih aktih (v primeru DPN)

5. PREDKUPNA PRAVICA

☐ Zemljiška parcela se nahaja v območju predkupne pravice občine

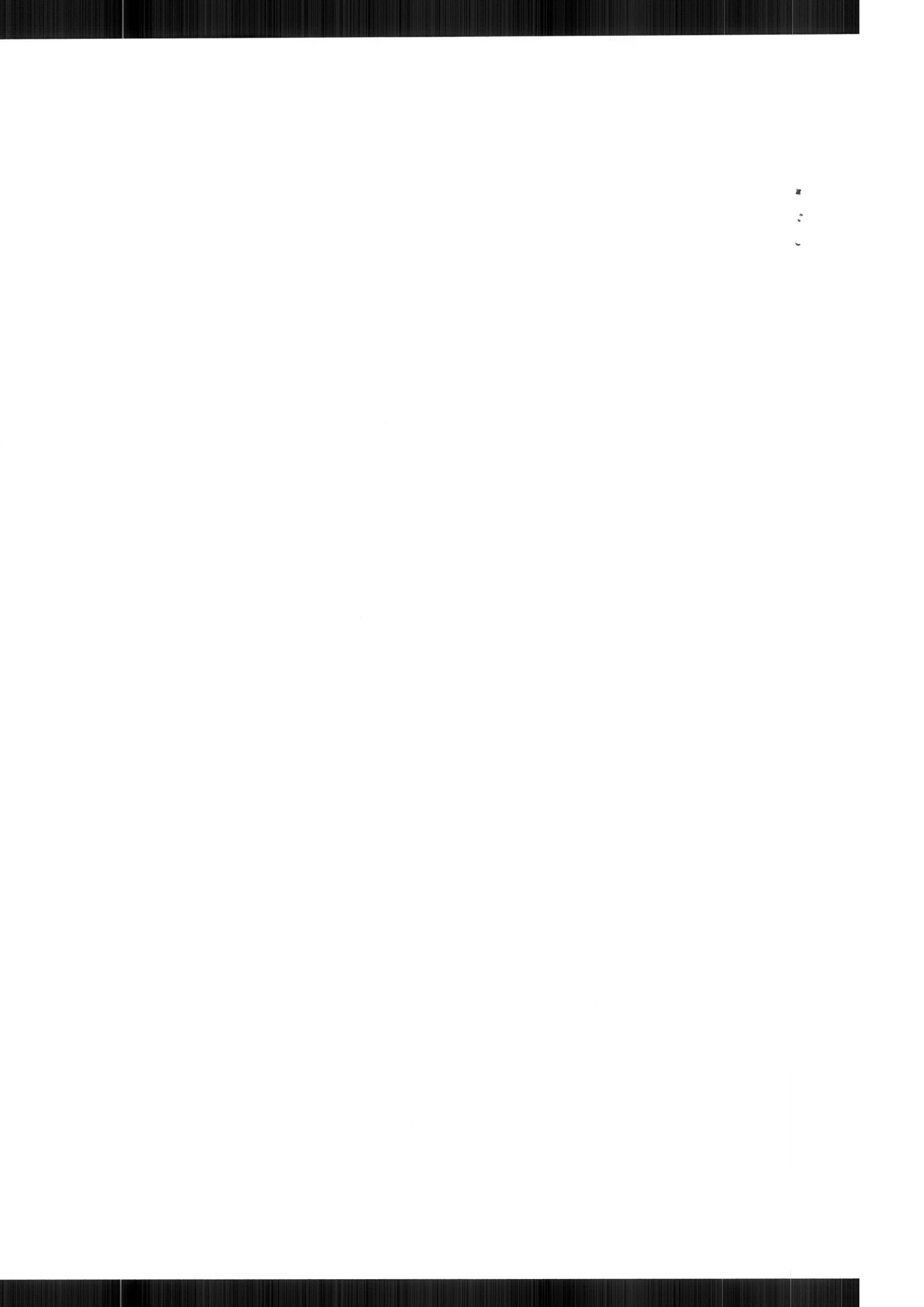
Na navedeni parceli ne obstaja predkupna pravica Občine Kočevje po določbah 199. člena Zakona o urejanju prostora - ZUreP-3 (Ur. l. RS, št. 199/21) ter 62. člena Zakona o varstvu kulturne dediščine (Ur. l. RS, št. 16/08, 123/08, 8/11 - ORZVKD39, 90/12, 111/13, 32/16 in 21/18 - ZNOrg).

☐ Zemljiška parcela se nahaja v območju predkupne pravice države, ki je bila ustanovljena v skladu z zakonom, ki ureja urejanje prostora

Št. parcele: /

Pravna podlaga:

/



6. RAZVOJNA STOPNJA NEPOZIDANEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA IN OBMOČJE PLAČEVANJA TAKSE

Oznaka in naziv razvojne stopnje zemljišča:

/

☐ Zemljiška parcela se nahaja v območju plačevanja takse za neizkoriščeno stavbno zemljišče
Št. parcele: /

Pravna podlaga: /

7. SOGLASJE ZA SPREMINJANJE MEJE PARCELE

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

Št. parcele: /

Pravna podlaga: /

☐ vlagatelj tega podatka ni zahteval

8. PRAVNI REŽIMI

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

- vrsta varovanega območja:

- ekološko pomembno območje (EPO): Osrednje območje življenjskega prostora velikih zveri (ID: 80000);

- predpis oziroma akt o zavarovanju:

- Uredba o ekološko pomembnih območjih (Ur. l. RS, št. 48/04, 33/13, 99/13)

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

- vrsta varovalnega pasu:

- varovalni pas kanalizacije - meteorni vod;
- varovalni pas vodovoda - sekundarno omrežje;
- varovalni pas elektroenergetike - Kablovod (podzemni kabelski vod) 0,4 kV;
- varovalni pas prometnega omrežja - JP - javna pot;

- širina varovalnega pasu:

meteorni vod (1,5 m), merjeno na vsako stran od osi voda;
sekundarno omrežje (1,5 m), merjeno na vsako stran od osi voda;
kablovod (podzemni kabelski vod) (1 m), merjeno na vsako stran od osi voda;
JP - javna pot (5 m), merjeno od zunanjega roba cestnega sveta;

8.3. Vrsta varovanja oziroma omejitve:

- ekološko pomembno območje (EPO): Osrednje območje življenjskega prostora velikih zveri (ID: 80000);

9. PRILOGA: IZSEK GRAFIČNEGA DELA PROSTORSKEGA AKTA

☒ izsek grafičnega dela prostorskega akta:

Izrez iz kartografskega dela Občinskega prostorskega načrta, list KOČEVJE - 6;

☐ vlagatelj tega podatka ni zahteval

10. PLAČILO UPRAVNE TAKSE

Na podlagi določil 23. člena Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/10 - uradno prečiščeno besedilo, 14/15 - ZUUJFO, 84/15 - ZZelP-J, 32/16, 30/18 - ZKZaš in 189/20 - ZFRO) je vloga takse prosta.

Opozorilo: Izdana lokacijska informacija velja, dokler ni glede predmetnih nepremičnin uveljavljen nov ali spremenjen prostorski izvedbeni akt oziroma dopolnjen veljavni prostorski izvedbeni akt ali dokler ni uveljavljena nova ali spremenjena pravna podlaga.

Pripravila:

Ana Adamič

SOU ENOTNOST OBČIN
Št. dok.: 3501-1069/2024 - 2
Podpisnik: Ana Adamič

Izdajatelj: Republika Slovenija, SIGEN-CA G2
Št. potrdila: 666E532A0000000572BAC36 Veljavnost: 12.06.2029
Datum in ura: 28.10.2024 11:36 Dokument je elektronsko podpisan.

Žig:

Vodja Skupne občinske uprave:
Janko Kalinič

SOU ENOTNOST OBČIN
Št. dok.: 3501-1069/2024 - 2
Podpisnik: Janko Kalinič

Izdajatelj: Republika Slovenija, SIGEN-CA G2
Št. potrdila: 00EA320E640000000572BAC4E Veljavnost: 13.06.2029
Datum in ura: 28.10.2024 11:41 Dokument je elektronsko podpisan.

Poslano:

- Po elektronski pošti,
- spis, tu.



1
2
3



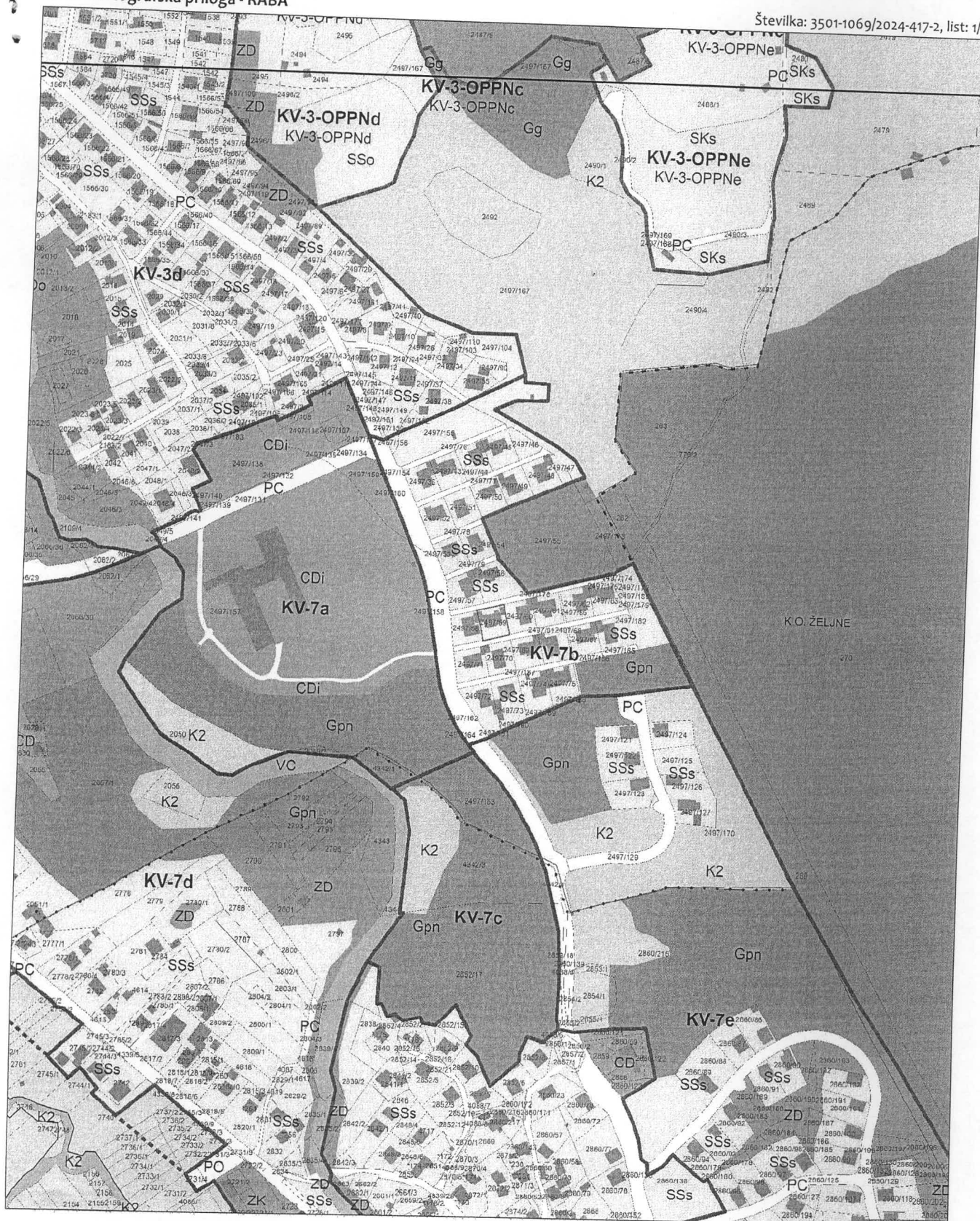


OBČINA KOČEVJE

Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Kočevje (Ur.l. RS, št. 71/2016, 64/2018, 81/2022, 52/2024).

OPN - Kartografska priloga - RABA

Številka: 3501-1069/2024-417-2, list: 1/2



MERILO 1:5000

Kopija je enaka originalu.

1 cm na papirju je 50 m v naravi.

Datum: 28.10.2024



111



2. PREGLEDNA KARTA OBČINE S PRIKAZOM OSNOVNE NAMENSKE RABE IN KLJUČNIH OMREŽIJ GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE

RPE Meja občine

OBMOČJA OSNOVNE NAMENSKE RABE PROSTORA

- I. STAVBNA ZEMLJIŠČA
- II. KMETIJSKA ZEMLJIŠČA
- III. GOZDNA ZEMLJIŠČA
- IV. VODE
- V. OSTALA ZEMLJIŠČA

KLJUČNA OMREŽJA PROMETNE INFRASTRUKTURE

- Ostale državne ceste
- Lokalne ceste
- Železnice

KLJUČNA OMREŽJA GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE

- Prenosni cevovodi za pitno vodo
- Prenosni elektroenergetski vodi

3. PRIKAZ OBMOČIJ ENOT UREJANJA PROSTORA, OSNOVNE OZIROMA PODROBNEJŠE NAMENSKE RABE PROSTORA, PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV, GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE TER OBMOČIJ VARSTVENIH REŽIMOV V PROSTORU

OBMOČJA PODROBNEJŠE NAMENSKE RABE PROSTORA

OBMOČJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

- S Območja stanovanj
 - SS Stanovanjske površine
 - SSa Urbana prostostoječa stanovanjska pozidava
 - SSn Urbana strnjena stanovanjska pozidava
 - SSv Urbana večstanovanjska pozidava
 - SSo Urbana stanovanjska pozidava raznolike tipologije
 - SK Površine podeželskega naselja
 - SKg Površine kmetijskih objektov
 - SKa Površine podeželskega naselja, mešano kmetije in stanovanjske hiše
 - SKk Območja kmetij
 - SP Površine počitniških hiš
 - SB Stanovanjske površine za posebne namene

OBMOČJA CENTRALNIH DEJAVNOSTI

- CU Osrednja območja centralnih dejavnosti
- CD Druga območja centralnih dejavnosti
 - CDi Dejavnosti izobraževanja, vzgoje, športa
 - CDo Trgovske, oskrbne, poslovno storitvene, gostinske dejavnosti in manjša obrt
 - CDv Verski objekti s pripadajočimi ureditvami

OBMOČJA PROIZVODNIH DEJAVNOSTI

- IP Površine za industrijo
- IG Gospodarske cone
- IK Površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo

Posebna območja

- BT Površine za turizem
- BTg Površine za gozdni, lovski, planinski turizem

OBMOČJA ZELENIH POVRŠIN

- ZD Druge urejene zelene površine
- ZDo Zelene obvodne površine
- ZK Pokopališča
- ZP Parki
- ZS Površine za oddih, rekreacijo in šport
- ZSk Površine za oddih, rekreacijo in šport ob vodi
- ZV Površine za vrtičkarstvo

- T Območja komunikacijske infrastrukture
- E Območja energetske infrastrukture
- O Območja okoljske infrastrukture

Površine razpršene poselitve

- Ag Površine razpršene poselitve za kmetijske objekte
- As Površine razpršene poselitve
- Ap Površine razpršene poselitve za počitniške objekte
- AK Površine razpršene poselitve za osamele kmetije

Razpršena gradnja, zemljišče pod stavbo izven območij stavbnih zemljišč (informacija o dejanskem stanju)

OBMOČJA GOZDNIH ZEMLJIŠČ

- G Gozdna zemljišča
 - Gg Gozd gospodarskega pomena
 - Gv Varovalni gozd
 - Gpn Gozd s posebnim namenom
 - Gr Gozd s posebnim namenom - rezervat

OBMOČJA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

- K1 Najboljša kmetijska zemljišča
- K2 Druga kmetijska zemljišča

OBMOČJA VODA

- V Površinske vode
- VC Celinske vode

OBMOČJA DRUGIH ZEMLJIŠČ

- L Območja mineralnih surovin
- LV Površine nadzemnega pridobivalnega prostora
- f Območja za potrebe obrambe zunaj naselij

OBMOČJA PROMETNIH POVRŠIN

- P Površine cest
- PZ Površine železnic
- PL Letališča
- PO Druge prometne površine

4. PRIKAZ OBMOČIJ ENOT UREJANJA PROSTORA IN GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE

RPE Meja občine

Meja območja enote urejanja prostora

obstoječe predvideno Prometna infrastruktura

- DP Ostale državne ceste
- LC Lokalne ceste in javne poti
- OP Kolesarske in druge poti
- PZ Železnice

obstoječe predvideno Komunikacijski vodi in energetske vodi, vodi okoljske infrastrukture ter drugi gradbeno inženirski objekti (p/d = prenosni/distribucijski)

- VP(p/d) Cevovodi za pitno vodo
- VO(p/d) Cevovodi za odpadno vodo
- DV(p/d) Elektroenergetski vodi
- T(d) Komunikacijski vodi
- TV(d) Cevovodi za toplo vodo, paro in stisnjen zrak



11