

Miran BULOVEC
zapriseženi sodni cenilec
za gradbeno stroko
Luznarjeva ulica 24
4000 KRANJ

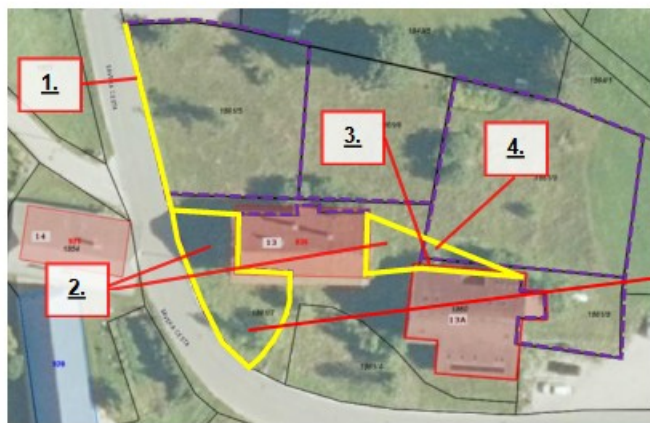
I 187/2021

POROČILO O OCENJENIH TRŽNIH VREDNOSTIH NEPREMIČNINSKIH PRAVIC ZA

dele štirih ZEMLJIŠČ po namenski rabi stavnbi deli zemljišč,
parcelna številka 1. zemljišča 1861/5, površine ocenjevanega 1. dela
zemljišča 5,16 m² (od 645 m²), parcelna številka 2. zemljišča 1861/7,
površine ocenjevanega 2. dela zemljišča 286,63 m² (od 402 m²),
parcelna številka 3. zemljišča 1861/8, površine ocenjevanega 3. dela
zemljišča 21,94 m² (od 205 m²), parcelna številka 4. zemljišča 1861/9,
površine ocenjevanega 4. dela zemljišča 19,42 m² (od 809 m²),
vsa zemljišča katastrska občina 2171 Dovje,

v Mojstrani, Savska c., 4281 Mojstrana,

zemljišča so vpisana v zemljiški knjigi z identifikacijskimi znaki
2171 1861/5, 2171 1861/7, 2171 1861/8 in 2171 1861/9



Kranj, 10. februar 2023

1 – POVZETEK POROČILA

PREDMETI POROČILA:	<u>deli štirih ZEMLJIŠČ</u> po namenski rabi <u>stavbni deli zemljišč</u> , parcelna številka <u>1. zemljišča</u> 1861/5, površine ocenjevanega 1. dela zemljišča <u>5,16 m²</u> (od 645 m ²), parcelna številka <u>2. zemljišča</u> 1861/7, površine ocenjevanega 2. dela zemljišča <u>286,63 m²</u> (od 402 m ²), parcelna številka <u>3. zemljišča</u> 1861/8, površine ocenjevanega 3. dela zemljišča <u>21,94 m²</u> (od 205 m ²), parcelna številka <u>4. zemljišča</u> 1861/9, površine ocenjevanega 4. dela zemljišča <u>19,42 m²</u> (od 809 m ²), vsa zemljišča katastrska občina 2171 Dovje, <u>v Mojstrani, Savska cesta, 4281 Mojstrana</u> , zemljišča so vpisana v zemljiški knjigi z identifikacijskimi znaki 2171 1861/5, 2171 1861/7, 2171 1861/8 in 2171 1861/9
IDENTIFIKACIJSKI ZNAKI V ZEMLJIŠKI KNJIGI:	2171 1861/5 2171 1861/7 2171 1861/8 2171 1861/9
KATASTERSKA OBČINA:	2171 Dovje
PARCELNE ŠTEVILKE:	1861/5 1861/7 1861/8 1861/9
LASTNICA OCENJEVANIH DELOV ZEMLJIŠČ:	1/1 deleža Kristina LAZARINI STUPICA Pod bukvami 3 1000 LJUBLJANA
NAROČNIK POROČILA:	OKRAJNO SODIŠČE NA JESENICAH po okrajnem sodniku Tadeju REBRICI Cesta maršala Tita 37 4270 JESENICE

OCENJEVALEC VREDNOSTI:	Miran BULOVEC zapriseženi sodni cenilec za gradbeno stroko Luznarjeva ulica 24 4000 KRANJ
LICENCA OCENJEVALCA VREDNOSTI:	
NAMEN OCEN VREDNOSTI:	ocene tržnih vrednosti nepremičnin v izvršilni zadevi upnika zoper dolžnika, opravilna številka spisa I 187/2021
PODLAGA VREDNOSTI:	tržna vrednost v skladu z MSOV (Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti) veljavnimi z dnem 31.01.2022
DATUM OGLEDA OCENJEVANIH DELOV ZEMLJIŠČ:	25.01.2023
DATUM OCENJEVANJA VREDNOSTI:	25.01.2023
DATUM ZAKLJUČKA POROČILA:	10.02.2023
OCENJENE TRŽNE VREDNOSTI OCENJEVANIH <u>DELOV</u> <u>ZEMLJIŠČ</u>;	
- ID 2171 1861/5:	697,74 Eur
- ID 2171 1861/7:	38.758,11 Eur
- ID 2171 1861/8:	2.966,73 Eur
- <u>ID 2171 1861/9:</u>	<u>2.625,97 Eur</u>
SKUPAJ:	<u>45.048,55 Eur</u>

2 – SPREMNO PISMO

Miran BULOVEC
zapriseženi sodni cenilec
za gradbeno stroko
Luznarjeva ulica 24
4000 KRANJ

Kranj, 10.02.2023

OKRAJNO SODIŠČE NA JESENICAH
okrajni sodnik Tadej REBRICA
Cesta maršala Tita 37
4270 JESENICE

ZADEVA: OCENE TRŽNIH VREDNOSTI DELOV ŠTIRIH ZEMLJIŠČ PO NAMENSKI RABI STAVBNIH ZEMLJIŠČ V MOJSTRANI

Na podlagi vašega sklepa sem izvršil ocene vrednosti nepremičninskih pravic na ocenjevanih nepremičninah skladno z domnevami in vsebovanimi omejitvenimi pogoji. Namen ocenjevanj vrednosti so ocene tržnih vrednosti interesov do nepremičninskih pravic na ocenjevanih nepremičninah. Ocenjena tržna vrednost predstavlja najverjetnejšo prodajno ceno posesti na dan ocenjevanja, za katero naj bi bil voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala premoženje, na datum ocenjevanja vrednosti, v transakciji, med nepovezanima in neodvisnima strankama, po ustreznem trženju, kjer sta stranki delovali seznanjeno, previdno in brez prisile.

Predmeti ocenjevanja obsegajo **dele štirih ZEMLJIŠČ** po namenski rabi **stavbni deli zemljišč**, parcelna številka **1. zemljišča** 1861/5, površine ocenjevanega 1. dela zemljišča **5,16 m²** (od 645 m²), parcelna številka **2. zemljišča** 1861/7, površine ocenjevanega 2. dela zemljišča **286,63 m²** (od 402 m²), parcelna številka **3. zemljišča** 1861/8, površine ocenjevanega 3. dela zemljišča **21,94 m²** (od 205 m²), parcelna številka **4. zemljišča** 1861/9, površine ocenjevanega 4. dela zemljišča **19,42 m²** (od 809 m²), vsa zemljišča katastrska občina 2171 Dovje, **v Mojstrani, Savska cesta, 4281 Mojstrana,** zemljišča so vpisana v zemljiški knjigi z identifikacijskimi znaki 2171 1861/5, 2171 1861/7, 2171 1861/8 in 2171 1861/9.

Pri pripravi poročila sem pregledal ocenjevane nepremičnine, sosesko, primerljive prodaje nepremičnin in primerljivo ponudbo nepremičnin. Analiziral sem vse ustrezne tržne podatke, ki so relevantni za ocene tržnih vrednosti nepremičninskih pravic.

Ocene vrednosti sem pripravil na podlagi analiz trga nepremičnin, po načinu primerjave primerljivih prodanih nepremičnin ocenjevanim nepremičninam.

Z upoštevanjem navedenega in vsebine priloženega poročila ter na osnovi omejitvenih pogojev, je moje mnenje, da tržne vrednosti ocenjevanih delov zemljišč, na dan 25.01.2023, znašajo;

- ID 2171 1861/5:	697,74 Eur
- ID 2171 1861/7:	38.758,11 Eur
- ID 2171 1861/8:	2.966,73 Eur
- <u>ID 2171 1861/9:</u>	<u>2.625,97 Eur</u>
SKUPAJ:	<u>45.048,55 Eur.</u>

Utemeljitev za moje zaključke o ocenjenih tržnih vrednostih so podane v naslednjih poglavjih tega poročila.

Zahvaljujem se vam za izkazano zaupanje. Za vsa morebitna dodatna vprašanja, povezana s predmetnimi ocenami vrednosti, sem vam na razpolago.

S spoštovanjem,

ocenjevalec vrednosti:

Miran BULOVEC
zapriseženi sodni cenilec
za gradbeno stroko
Luznarjeva ulica 24
4000 KRANJ



3 - VSEBINA POROČILA

1	POVZETEK POROČILA	2
2	SPREMNO PISMO	4
3	VSEBINA POROČILA	6
4	UVODNI DEL	8
4.1	OSNOVNI PODATKI O OCENJEVANIH VREDNOSTIH	8
4.1.1	Predmeti vrednotenj	8
4.1.2	Lastnica ocenjevanih delov zemljišč	8
4.1.3	Naročnik poročila	8
4.1.4	Namen vrednotenj	8
4.1.5	Podlaga vrednosti	8
4.1.6	Izbran pristop vrednotenja	11
4.1.7	Predpostavke in omejitvene okoliščine oziroma pogoji	12
4.1.8	Datum ogleda ocenjevanih delov zemljišč	12
4.1.9	Datum vrednotenj	12
4.1.10	Datum zaključka poročila	12
4.1.11	Sklepne ocene vrednosti	13
4.2	IZJAVA OCENJEVALCA VREDNOSTI	14
4.3	PRILOGE POROČILU	16
4.4	VIRI IN NARAVA INFORMACIJ TER PODATKOV	16
5	ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN	17
6	ANALIZA OBČINE, SOSESKE IN LOKACIJE	22
6.1	ANALIZA OBČINE	22
6.2	ANALIZA SOSESKE	23
6.3	ANALIZA LOKACIJE	24
6.4	PROMETNE POVEZAVE	25
6.5	JAVNE STORITVE IN STORITVE DRUŽBENEGA STANDARDA	25
6.6	ORTO FOTO POSNETEK LOKACIJE OCENJEVANIH DELOV ZEMLJIŠČ	25
6.7	ZAKLJUČEK	26
7	OPIS IN ANALIZA OCENJEVANIH NEPREMIČNIN	26
7.1	IDENTIFIKACIJA OCENJEVANIH NEPREMIČNIN	26
7.2	URBANISTIČNI PREDPISI	26
7.3	OPIS IN ANALIZA OCENJEVANIH DELOV ZEMLJIŠČ	27
8	OCENE VREDNOSTI	31
8.1	SPLOŠNO	31
8.2	OCENJEVANJA VREDNOSTI PO NAČINU PRIMERLJIVIH PRODAJ	33
8.2.1	SPLOŠNO	33
8.2.2	RAZISKAVA TRŽIŠČA	34

8.2.3 VERIFIKACIJA PODATKOV O PRODAJNIH TRANSAKCIJAH.....	34
8.2.4 IZVEDBA PRILAGODITEV.....	34
8.2.5 PRILAGODITEV PRIMERLJIVIH PRODANIH ZEMLJIŠČ OCENJEVANIM DELOM ZEMLJIŠČ.....	35
8.2.6 OCENJENE TRŽNE VREDNOSTI OCENJEVANIH DELOV ZEMLJIŠČ NA OSNOVI PRIMERLJIVIH PRODAJ	39
9 KONČNE OCENE TRŽNIH VREDNOSTI.....	40
10 PRILOGE POROČILU.....	41

4 - UVODNI DEL

4.1 OSNOVNI PODATKI O OCENJEVANIH VREDNOSTIH

4.1.1 Predmeti vrednotenj: deli štirih ZEMLJIŠČ po namenski rabi stavbni deli zemljišč, parcelna številka 1. zemljišča 1861/5, površine ocenjevanega 1. dela zemljišča 5,16 m² (od 645 m²), parcelna številka 2. zemljišča 1861/7, površine ocenjevanega 2. dela zemljišča 286,63 m² (od 402 m²), parcelna številka 3. zemljišča 1861/8, površine ocenjevanega 3. dela zemljišča 21,94 m² (od 205 m²), parcelna številka 4. zemljišča 1861/9, površine ocenjevanega 4. dela zemljišča 19,42 m² (od 809 m²), vsa zemljišča katastrska občina 2171 Dovje, v Mojstrani, Savska cesta, 4281 Mojstrana, zemljišča so vpisana v zemljiški knjigi z identifikacijskimi znaki 2171 1861/5, 2171 1861/7, 2171 1861/8 in 2171 1861/9.

**4.1.2 Lastnica
ocenjevanih
delov zemljišč:**

1/1 deleža
Kristina LAZARINI STUPICA
Pod bukvami 3
1000 LJUBLJANA.

4.1.4 Naročnik poročila:

OKRAJNO SODIŠČE NA JESENICAH
po okrajnem sodniku Tadeju REBRICI
Cesta maršala Tita 37
4270 JESENICE.

4.1.5 Namen vrednotenj:

ocene tržnih vrednosti nepremičnin v izvršilni zadevi upnika zoper dolžnika, opravilna številka spisa I **187/2021**.

4.1.5 Podlaga vrednosti:

pri ocenjevanjih vrednosti ocenjevanih delov zemljišč sem uporabil za podlage vrednosti tržno vrednost.

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

Ocenjeni znesek se nanaša na ceno, izraženo v denarju, plačljivo za sredstvo v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama.

Tržna vrednost je najverjetnejša cena, ki jo lahko razumno dosežemo na trgu, **na datum ocenjevanja vrednosti**, v skladu z opredelitvijo pojma tržna vrednost. To je najboljša cena, ki jo lahko prodajalec razumno doseže, in najugodnejša cena, ki jo kupec lahko razumno doseže. Ta ocena izrecno izključuje ocenjeno ceno, ki je povišana ali znižana zaradi posebnih pogojev in okoliščin, kot so neobičajno financiranje, dogovori o prodaji in povratnem najemu, posebne obravnave in ugodnosti, ki jih podeli nekdo, ki je povezan s prodajo, ali katera koli prvina posebne vrednosti.

Pojem »**naj bi zamenjala sredstva**« se nanaša na dejstvo, da je vrednost sredstva ocenjeni znesek in ne vnaprej določeni znesek ali dejanska prodajna cena.

Na datum ocenjevanja vrednosti pomeni, da je vrednost časovno vezana na določen dan. Ker se trgi in tržne razmere lahko spreminjajo, je ocenjena vrednost ob drugem času lahko napačna in neprimerna.

Pojem »**voljan kupec**« se nanaša na tistega, ki je motiviran, vendar ni prisiljen k nakupu. Ta kupec ni niti pretirano navdušen, niti odločen, da kupi po katerikoli ceni. Kupuje v skladu s stvarnostjo sedanjega trga in s pričakovanji sedanjega trga.

Pojem »**voljan prodajalec**« se nanaša na tistega, ki ni niti pretirano navdušen niti prisiljen prodajalec, pripravljen prodati po kateri koli ceni, niti ni pripravljen ponujati po ceni, ki na trenutnem trgu ne velja za primerno. Voljan prodajalec je motiviran, da proda sredstvo po tržnih pogojih za najvišjo ceno, ki jo lahko dosežemo na prostem trgu, po ustreznem trženju.

Pojem »**posel med nepovezanimi in neodvisnima strankama**« pomeni posel med strankama, ki nista v določenem ali posebnem razmerju. Domneva se, da se posel po tržni vrednosti opravi med nepovezanimi strankama, ki delujeta neodvisno.

»**Po ustreznem trženju**« pomeni, da bi bilo sredstvo izpostavljeno trgu na najprimernejši način, ki vpliva na njegovo odprodajo po najboljši ceni, ki jo je mogoče razumno doseči. Čas izpostavljenosti mora trajati dovolj dolgo, da sredstvo lahko spozna primerno število udeležencev.

Pojem »**pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno**« predpostavlja, da sta voljni kupec in voljni

prodajalec primerno seznanjena z naravo in značilnostmi sredstva, z njegovo dejansko in morebitno uporabo in z razmerami na trgu na datum ocenjevanja vrednosti. Potem domnevno vsaka od strank preudarno uporabi svoje vedenje, da najde ceno, ki je najugodnejša za njen položaj v poslu.

Pojem »**brez prisile**« določa, da je vsaka izmed strank motivirana, da opravi posel, ni pa niti prisiljena niti neprimerno siljena v to, da ga izvede.

Zasnova tržne vrednosti predvideva ceno, doseženo s pogajanjem na prostem in konkurenčnem trgu, na katerem udeleženci svobodno delujejo. Trg, na katerem je sredstvo namenjeno prodaji, je trg, na katerem je sredstvo predmet menjave in se običajno tudi zamenja.

Tržna vrednost je ocenjena menjalna/kupoprodajna cena sredstev brez upoštevanja prodajalčevih stroškov prodaje ali kupčevih stroškov nakupa in brez prilagoditve za kakršne koli davke, ki jih mora ena ali druga stranka plačati zaradi sklenitve posla.

Tržna vrednost je torej definirana kot najverjetnejša cena, ki je, gledana z vidika denarja, najverjetnejša in bi jo nepremičnina morala doseči na konkurenčnem in odprtem tržišču, pod vsemi pogoji, potrebnimi za pošteno prodajo in pri kateri, tako kupec kot prodajalec, delujeta previdno, razumno in z domnevo, da na ceno niso vplivali neprimerni dejavniki. V to definicijo je vključena izvršitev prodaje, na določen dan in prehod lastništva od prodajalca na kupca, pod naslednjimi pogoji:

- motivacija kupca in prodajalca je podobna,
- obe strani sta dobro obveščeni in vsaka deluje v skladu s svojimi najboljšimi interesi,
- dovolj časa je dano na razpolago za delovanje na odprtem tržišču,
- plačilo je izvršeno z gotovino ali njenim ekvivalentom,
- financiranje, če obstaja, se izvaja po splošno veljavnih pogojih, na določen dan in običajih za to vrsto nepremičnine na tem območju,
- cena predstavlja znesek, ki je normalno povračilo za prodano posest in na katerega niso vplivali zneski in/ali pogoji, usluge, honorarji, stroški ali obveznosti, nastali v teku transakcije.

Tržna vrednost, na dan vrednotenja, pomeni pregled in oceno vrednosti nepremičnine, v pogojih opazovanja, kakršni so fizično in pravno, v takratnem trenutku in brez domnevnih pogojev, domnev in kvalifikacij do datuma vrednotenja.

Glede na navedeno, so bile pri vrednotenjih nepremičnin, v skladu z možnostmi, upoštevane vse tiste poznane okoliščine, ki so vplivale, vplivajo in/ali bi lahko vplivale na nepremičnine, v preteklosti, sedanjosti ali prihodnosti.

4.1.6 Izbran pristop vrednotenja:

pri ocenjevanjih sem preučil štiri načine ocenjevanja vrednosti stavbnih zemljišč in sicer:

- način primerljivih prodaj zemljišč,
- metoda abstrakcije oziroma alokacijska tehnika vrednotenja stavbnih zemljišč,
- metoda razvoja zemljišča,
- metoda zemljiškega reziduala.

Po tehtnem premisleku sem se odločil, da pri ocenjevanjih uporabim način primerljivih prodaj zemljišč, kateri tudi predstavlja temeljni, najbolj neposreden in, če je na razpolago dovolj ustreznih prodaj, tudi najnatančnejši način ocenjevanja tržne vrednosti nepremičninskih pravic.

Način primerljivih prodaj je pristop neposredne primerjave transakcij oziroma prodaj, je tehnika za ocenjevanje tržne vrednosti posesti, ki se naslanja na dejanske prodaje premoženja. Ocenjevalec analizira dejanske tržne transakcije s posestmi in jih primerja z obravnavanim premoženjem.

Pristop temelji na načelu substitucije, saj racionalni kupec oziroma investitor naj ne bi bil pripravljen plačati za neko posest več, kot znašajo stroški pridobitve podobnega premoženja, z enako koristnostjo. Cene, ki jih pri prodaji dosežejo podobne ali primerljive posesti, naj bi označevale tržno vrednost premoženja, ki ga ocenjujemo.

4.1.7 Predpostavke in omejitvene okoliščine oziroma pogoji:

- informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, sem črpal iz virov, za katere menim, da so zanesljivi. Kot ocenjevalec nisem odgovoren za pravilnost podatkov navedenih virov,
- informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, se nanašajo le na predmete vrednotenj in ne smejo biti uporabljene izven tega konteksta,
- nepremičnine so vrednotene, kot, da niso obremenjene z dolgi,
- nepremičnine so vrednotene brez upoštevanja prodajalčevih stroškov prodaje ali kupčevih stroškov nakupa in brez prilagoditve za kakršne koli davke, ki jih mora ena ali druga stranka plačati zaradi sklenitve posla,
- prikazane analize, mnenja in sklepi, v tem poročilu, so nepristranski in so omejeni le z danimi predpostavkami in omejitvenimi okoliščinami,
- pri vrednotenjih nepremičnin sem bil popolnoma neodvisen,
- za svojo storitev, to je izdelavo poročila o poštenih tržnih vrednostih, bom prejel plačilo, ki ni vezano na ocene vrednosti, ki bi bile posledica analize, mnenj ali sklepov tega poročila,
- posedovanje tega poročila ali njegove kopije ne nosi s seboj pravice javne objave dela ali celote tega poročila, niti ne sme biti uporabljeno za noben namen, s strani koga drugega, brez pisne privolitve naročnika ali ocenjevalca,
- kot ocenjevalec nisem dolžan spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačni pogoji ali okoliščine od tistih, ki so veljali na dan ocenjevanja, razen če se o tem ne dogovori posebno,
- ocene vrednosti veljajo za čas, ki je naveden v poročilu in to samo za predmete ter namen, ki so navedeni v poročilu,
- cenitveno poročilo je izdelano v enem (1) izvodu. Velja samo originalno podpisani in žigosani izvod cenitvenega poročila.

4.1.8 Datum ogleda ocenjevanih delov zemljišč:

25.01.2023

4.1.9 Datum vrednotenj:

25.01.2023

4.1.10 Datum zaključka poročila:

10.02.2023

**4.1.11 Sklepne ocene
vrednosti;**

- ID 2171 1861/5: 697,74 Eur

- ID 2171 1861/7: 38.758,11 Eur

- ID 2171 1861/8: 2.966,73 Eur

- ID 2171 1861/9: 2.625,97 Eur

skupaj: 45.048,55 Eur.

ocenjevalec vrednosti:

Miran BULOVEC
zapriseženi sodni cenilec
za gradbeno stroko
Luznarjeva ulica 24
4000 KRANJ



4.2 IZJAVA OCENJEVALCA VREDNOSTI

Miran BULOVEC
zapriseženi sodni cenilec
za gradbeno stroko
Luznarjeva ulica 24
4000 KRANJ

Kranj, 10.02.2023

V skladu s standardi in načeli strokovnega ocenjevanja vrednosti nepremičnin kot ocenjevalec vrednosti nepremičnin, **delov štirih ZEMLJIŠČ** po namenski rabi **stavnbi deli zemljišč**, parcelna številka **1. zemljišča** 1861/5, površine ocenjevanega 1. dela zemljišča **5,16 m²** (od 645 m²), parcelna številka **2. zemljišča** 1861/7, površine ocenjevanega 2. dela zemljišča **286,63 m²** (od 402 m²), parcelna številka **3. zemljišča** 1861/8, površine ocenjevanega 3. dela zemljišča **21,94 m²** (od 205 m²), parcelna številka **4. zemljišča** 1861/9, površine ocenjevanega 4. dela zemljišča **19,42 m²** (od 809 m²), vsa zemljišča katastrska občina 2171 Dovje, **v Mojstrani, Savska cesta, 4281 Mojstrana**, zemljišča so vpisana v zemljiški knjigi z identifikacijskimi znaki 2171 1861/5, 2171 1861/7, 2171 1861/8 in 2171 1861/9,

IZJAVLJAM, da

- je cenitveno poročilo izdelano v skladu z MSOV (Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti) veljavnimi z dnem 31.01.2022, v skladu s Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti, v skladu s Slovenskimi poslovno finančnimi standardi in v skladu s Kodeksom poklicne etike ocenjevalca vrednosti,
- imam kot ocenjevalec vrednosti pravic na nepremičninah potrebno znanje in izkušnje za izvedbo ocene vrednosti predmeta tega poročila,
- so ocenjevanja vrednosti izvedena objektivno in nepristransko,
- sem o predmetih ocenjevanj pridobil vse informacije, ki bistveno vplivajo na njihove ocene vrednosti,
- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost ter, da sem ocenil primernost in presodil nepristranskost vseh podatkov, katere sem uporabil pri svojem delu,
- so prikazane moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami, opisanimi v tem poročilu in predstavljajo moje osebne, nepristranske in strokovne analize, mnenja in sklepe,

-

Miran BULOVEC
zapriseženi sodni cenilec
za gradbeno stroko
Luznarjeva ulica 24
4000 KRANJ



4.3 PRILOGE POROČILU

- prvi dve strani sestavljenih izpisov za zemljišča, parcelne številke zemljišč 1861/5, 1861/7, 1861/8 in 1861/9, vsa zemljišča katastrska občina 2171 Dovje, iz zemljiške knjige in zemljiškega katastra, z dne 16.01.2023 in 10.02.2023,
- podatki Geodetske uprave Republike Slovenije o zemljiščih, parcelne številke zemljišč 1861/5, 1861/7, 1861/8 in 1861/9, vsa zemljišča katastrska občina 2171 Dovje,
- izris ocenjevanih delov zemljišč, parcelne številke zemljišč 1861/5, 1861/7, 1861/8 in 1861/9, vsa zemljišča katastrska občina 2171 Dovje,
- fotografije ocenjevanih delov zemljišč.

4.4 VIRI IN NARAVA INFORMACIJ TER PODATKOV

- zborniki IX., VIII., VII., VI., V., IV., III., II. in I. strokovnega srečanja Sodnih izvedencev in sodnih cenilcev Slovenije, leta 2021, 2020, 2018, 2017, 2016, 2015, 2014, 2013 in 2012 (organizator Ministrstvo za pravosodje Republike Slovenije),
- zbornik seminarja stvarna služnost in stavbna pravica, februar 2017 (SICGRAS),
- zbornik seminarja Pregled Mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti, marec 2013 (SICGRAS),
- zbornik seminarja Vrednotenje nepremičnin za potrebe bank, junij 2009 (Ministrstvo za pravosodje RS in SICGRAS),
- zbornik seminarja Sodnih izvedencev in sodnih cenilcev Slovenije, marec 2012 (Ministrstvo za pravosodje in javno upravo RS),
- dosegljive informacije iz dnevnega, periodičnega tiska, oglasnikov ter internetnih spletnih strani,
- moja dosedanja vrednotenja nepremičnin,
- Standardi in načela za vrednotenje nepremičnin,
- Vestniki – glasila za sodne izvedence in cenilce združenja SICGRAS,
- Geodetska uprava RS – vpogled v zemljiški kataster in dejanske prodaje za registrirane uporabnike,
- prostorsko informacijsko informacijska sistema občin – iObčina in PISO,
- podjetja za promet z nepremičninami,
- ogled na kraju samem,
- izpisi iz zemljiške knjige in zemljiškega katastra,
- fotografije ocenjevanih delov zemljišč,
- prostorski akti Občine Kranjska Gora.

5 – ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN

SPLOŠNO

Trg nepremičnin je specifičen trg, katerega trendi in spremembe pridejo do izraza na daljši rok, seveda v tistih sredinah, kjer so ekonomski pogoji trdni in predvidljivi. Na razvoj in zorenje trga kažejo npr. velike razlike v cenah, ko jih na trgu dosegajo nepremičnine na boljših lokacijah v primerjavi s slabšimi lokacijami.

NEPREMIČNINSKI TRG V LETU 2021

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

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

Ocena je, da se je skupno število transakcij s poslovnimi nepremičninami (pisarniški prostori, trgovski, storitveni in gostinski lokali) v primerjavi z letom 2020 povečalo za okoli 30 odstotkov.

Še vedno pa je bilo za okoli 10 odstotkov manjše kot v »predkovidnem« letu 2019. To gre pripisati občutnemu padcu števila transakcij s poslovnimi nepremičninami v letu 2020, ki je bil predvsem posledica manjšega povpraševanja po poslovnih nepremičninah zaradi negotovosti gospodarskih subjektov glede gospodarskih posledic epidemije.

Število kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin (stanovanja v večstanovanjskih stavbah in vse vrste stanovanjskih hiš) se je v letu 2021 v primerjavi z letom 2020 povečalo za okoli 20 odstotkov in je bilo večje kot leta 2019 oziroma pred epidemijo. Povečanje je šlo predvsem na račun rekordne prodaje stanovanjskih hiš, ki jo je povzročilo povečano povpraševanje po hišah izven urbanih središč, ki je posledica visokih cen stanovanj v mestih, deloma pa tudi spremenjenih bivalnih želja kupcev zaradi epidemije. Trend zmanjševanja števila prodaj novih stanovanj v večstanovanjskih stavbah, ki je bolj ali manj prisoten po vsej Sloveniji, se je zaradi pomanjkanja ponudbe novih stanovanj nadaljeval tudi leta 2021.

Število kupoprodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb (večstanovanjskih stavb in stanovanjskih hiš) je bilo največje od časov pred krizo nepremičninskega trga leta 2008. V primerjavi z letom 2020 je bilo število transakcij na ravni države večje kar za okoli 45 odstotkov. Rekordno število kupoprodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb napoveduje pospešeno stanovanjsko gradbeno ekspanzijo, ki je bila v zadnjih treh letih značilna predvsem za glavno mesto, tudi na ostalih območjih države.

Leta 2021 smo v Sloveniji zabeležili največjo letno rast cen stanovanjskih nepremičnin od začetka sistematičnega spremljanja cen leta 2007. Cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah so se na ravni države leta 2021 v primerjavi z letom 2020 zvišale za 15 odstotkov,

cene stanovanjskih hiš pa za dve odstotni točki manj. Cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb so se zvišale za 12 odstotkov.

Na rekordno rast cen stanovanjskih nepremičnin v letu 2021 je v največji meri vplivala rast cen stanovanj v največjih mestih. Z izjemo Kopra, kjer je bila rast cen podpovprečna oziroma so cene stanovanj zrasle »le« za okoli 12 odstotkov. Med največjimi mesti je imelo lani največjo rast cen stanovanj Celje, kjer so cene zrasle kar za dobrih 20 odstotkov, v Kranju, Mariboru in Ljubljani pa je bila rast cen nižja za dve do tri odstotne točke. Daleč najvišja je bila sicer leta 2021 rast cen nepremičnin v gorenjskih turističnih krajih (Kranjska Gora, Bled) in njihovih okolica, kjer so vsled velikega povpraševanja cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah in cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb zrasle za okoli tretjino.

Rast cen stanovanjskih nepremičnin je posledica presežnega povpraševanja, ki se mu ponudba z novogradnjami sicer počasi prilagaja. Veliko povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah za lastno uporabo, predvsem pa za naložbene nakupe, še vedno v največji meri vzpodbujajo nizke obrestne mere in dostopnost kreditov, v zadnjem času pa vse bolj tudi strah pred naraščajočo inflacijo. Dodatni pritisk na rast cen stanovanjskih nepremičnin povzroča tudi visoka rast gradbenih stroškov, ki je posledica globalne rasti cen energije in gradbenih materialov (te so se v zadnjih dveh letih v povprečju zvišale za več kot 30 odstotkov) zaradi pandemije COVID-19 in sedaj tudi vojne v Ukrajini.

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

Glede na doseženo raven cen in obseg novogradnje v glavnem mestu se vse bolj približujemo vrhu nepremičninskega cikla, ko bo tržna ponudba presegla plačilno sposobno povpraševanje in se bo prodaja stanovanjskih nepremičnin ustavila. Sprožilec, ki bi lahko povzročil splošen upad povpraševanja po stanovanjskih nepremičninah, bi lahko bil tudi dvig obrestnih mer, ki se napoveduje v bližnji prihodnosti.

Obrata cen nepremičnin sicer ni pričakovati dokler ponudba novih stanovanj v največjih mestih, predvsem pa v Ljubljani, ne bo presegla povpraševanja oziroma dokler se ne bo čas prodaje stanovanj bistveno podaljšal in se ne bodo začele kopičiti zaloge neprodanih stanovanj. Glede na še vedno premajhno ponudbo novogradenj je sicer pričakovati, da bodo najprej padle cene starejših rabljenih stanovanj, ki so trenutno najbolj precenjena.

Ker je večina stanovanj, ki so trenutno v gradnji, že prodanih v predprodaji, bo za prihodnje gibanje cen nepremičnin na slovenskem nepremičninskem trgu odločilno kako se bo odzval ljubljanski trg, ko se bodo pričela prodajati stanovanja iz načrtovanih večjih večstanovanjskih projektov, ki se bodo začela graditi v letu 2022 in v letu 2023.

ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO STANOVANJSKIH STAVB

Kot zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb so upoštevana nezazidana stavbna zemljišča za gradnjo družinskih hiš in večstanovanjskih stavb, kot tudi že pozidana stavbna zemljišča, ki se kupujejo z namenom nadomestne gradnje stanovanjskih stavb,

ne glede na različno komunalno opremljenost in upravno pravni status zemljišča oziroma obstoj gradbenega dovoljenja.

Leta 2021 je bila srednja cena zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb v Sloveniji stavb 53 Eur/m² in se je v primerjavi z letom 2020 statistično zvišala za tri evre na kvadratni meter. Tako kot cene stanovanjskih nepremičnin, so tudi cene zemljišč za njihovo gradnjo v letu 2021 v Sloveniji dosegle zgodovinsko najvišjo raven. Rekordne cene zazidljiva zemljišča dosegajo predvsem v Ljubljani in okolici ter v turističnih krajih, kjer je povpraševanje veliko, ponudba pa omejena, medtem ko cene na ruralnih območjih ostajajo razmeroma nizke.

Tudi leta 2021 je bila srednja cena zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb daleč najvišja v Ljubljani, kjer se je večina zemljišč prodala po ceni od 220 do 530 Eur/m². Po ravni cen je sledilo Alpsko turistično območje (Kranjska Gora, Bled), kjer se je večina zemljišč prodala po ceni od 130 do 340 Eur/m². Precej nad slovenskim povprečjem so bila še območja, kjer je bila srednja cena zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb nad mejo 100 Eur/m², in sicer: Kranj z okolico, Severna okolica Ljubljane, Obala (Koper, Piran, Portorož, Izola), Gorenjsko območje (brez Kranja z ožjo okolico in gorenjskih turističnih krajev) ter Maribor in Celje, kjer so bile v letu 2021 cene zazidljivih zemljišč praktično enake.

Kot običajno so bila tudi leta 2021 zazidljiva zemljišča daleč najcenejša v Prekmurju, kjer se je večina zemljišč prodala po ceni od 10 do 20 Eur/m² in v Beli Krajini, kjer se jih je večina prodala po ceni od 15 do 25 Eur/m².

Na ravni države cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb praviloma sledijo cenam stanovanjskih hiš. Za zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb so sicer, zaradi razmeroma nereprezentativnih vzorcev, mogoče le grobe ocene trendov cen in primerjav po območjih.

Po obratu cen stanovanjskih nepremičnin so cene zemljišč za njihovo gradnjo, na račun povečanega povpraševanja po zemljiščih za gradnjo družinskih hiš, opazneje poskočile šele leta 2018. Leta 2020 oziroma v prvem letu epidemije so nato cene zazidljivih zemljišč zrasle bolj kot cene stanovanj in hiš, medtem ko je bila v letu 2021 njihova rast nekoliko manjša.

V primerjavi z letom 2020 so cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb na ravni države leta 2021 zrasle za okoli 12 odstotkov. Nadpovprečno so zrasle predvsem v Celju in Mariboru ter na Alpskem turističnem območju in na Obali, podpovprečna pa je bila njihova rast v Ljubljani in njeni južni in severni okolici ter v okolici Maribora.

V obdobju od leta 2015 do 2021 so cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb v Sloveniji zrasle za okoli 40 odstotkov oziroma približno toliko kot cene stanovanjskih hiš. Nadpovprečno so se, prav na račun rasti v letu 2021, zvišale cene v Celju, na Alpskem turističnem območju, v Novem mestu in okolici, na Obali in v Mariboru. V tem obdobju je bila rast cen zemljišč v Ljubljani in okolici povprečna, podpovprečna pa je bila med večjimi mesti le v Kranju, kjer so cene zemljišč od leta 2015 zrasle za dobro tretjino.

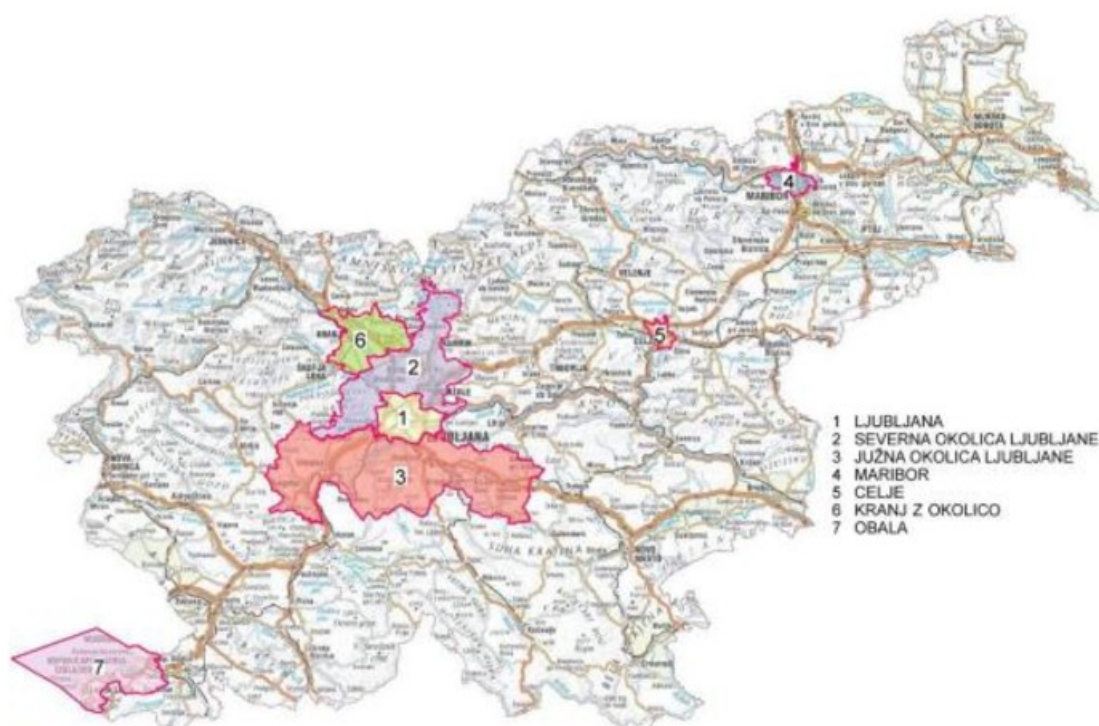
Cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb so po oceni Geodetske uprave Republike Slovenije zrasle v primerjavi z letom 2020 za slabo petino (20 %).

NEPREMIČNINSKI TRG STAVBNIH ZEMLJIŠČ V 1. POLLETJU 2022

Število evidentiranih prodaj zemljišč za gradnjo stavb je bilo v prvem polletju 2022 v primerjavi z drugim polletjem 2021 manjše za okoli 7 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2021 se je zmanjšalo za dobrih 12 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2020 pa je bilo večje za 58 odstotkov. Kljub še začasnim podatkom kaže, da je po večletnem obdobju rasti v prvi polovici leta 2022 prišlo do rahlega upada števila transakcij z zazidljivimi zemljišči. Ne glede na to je ostalo povpraševanje po zemljiščih za gradnjo večstanovanjskih stavb za tržno prodajo in hiš za lastno prebivanje še vedno zelo veliko.

Tudi v prvi polovici leta 2022 so okoli 85 odstotkov vseh prodaj zazidljivih zemljišč kot običajno predstavljale prodaje za gradnjo eno in dvostanovanjskih hiš.

Tržna analitična območja (TAO) za stanovanjske nepremičnine in zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb



Opomba:

- TAO Severna okolica Ljubljane med drugim vključuje Medvode, Domžale in Kamnik,
- TAO Južna okolica Ljubljane med drugim vključuje Grosuplje, Vrhniko in Logatec,
- TAO Obala med drugim vključuje Koper, Ankaran, Izolo in Piran.

V Sloveniji se je po prvem polletju 2020, ko je bilo trgovanje z nepremičninami zaradi epidemije praktično onemogočeno, število prodaj zemljišč za gradnjo stavb rekordno povečalo. V drugem polletju 2020 je tako na ravni države število prodaj zraslo za 56

odstotkov. Visoka rast števila prodaj zazidljivih zemljišč se je nadaljevala tudi v prvem polletju 2021, ko je njihovo število zraslo še za 16 odstotkov. V drugem polletju 2021 pa je za razliko od prodaje stanovanj in hiš, ki je še rasla, prodaja zazidljivih zemljišč upadla za 6 odstotkov, v prvem polletju leta 2022 pa po oceni Geodetske uprave Republike Slovenije še za okoli 5 odstotkov.

Zaradi velike raznovrstnosti zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb glede na namen gradnje (družinska hiša, večstanovanjska stavba), razvojno stopnjo in upravno pravni status zemljišč (komunalna opremljenost in gradbeno dovoljenje) ter razmeroma majhno polletno število realiziranih prodaj, cene zazidljivih zemljišč po območjih precej nihajo, tako da so možne le grobe primerjave ravni in trendov cen med njimi. Podane cene in lastnosti prodanih zemljišč po analitičnih območjih so zato pretežno statistično informativne narave.

Razlike v cenah zazidljivih zemljišč po državi so še bistveno večje kot to velja za hiše. Po višini cen zazidljivih zemljišč je tudi v prvem polletju leta 2021 izstopala Ljubljana, kjer se sklene tudi daleč največ prodaj zemljišč za gradnjo večstanovanjskih stavb, ki so relativno najdražja. Največ pa je tudi prodaj starejših hiš s pripadajočim zemljiščem, ki jih investitorji uporabijo za nadomestno gradnjo manjših večstanovanjskih stavb. Relativno najdražje zemljišče za gradnjo stavb v Ljubljani je bilo prodano v Murglah za 1.100 Eur/m². Šlo je za okoli 500 kvadratnih metrov veliko zemljišče z objektom, namenjeno za nadomestno gradnjo. Absolutno najdražje pa je bilo prodano v Šentvidu, in sicer gre za zemljišče velikosti 9.500 kvadratnih metrov, za katerega je kupoprodajna cena znašala malo več kot 1,5 milijona evrov. Statistično so bile v prvem polletju 2022 cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb v Ljubljani skoraj 40 odstotkov višje kot v Kranju, za 60 odstotkov višje kot na Obali ter kar 3,5-krat višje kot v Mariboru in Južni okolici Ljubljane. Realno sicer po cenah zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb Ljubljani tesno sledi Obala, kjer zazidljiva zemljišča ob morju tradicionalno dosegajo še višje cene kot zemljišča v glavnem mestu. Vendar so se v prvi polovici leta 2021, zaradi omejene ponudbe zemljišč na boljših lokacijah, pretežno prodajala relativno cenejša zemljišča v zaledju obale.

Cene in velikost prodanih zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, Slovenija skupno in izbrana analitična območja (TAO), 1. polletje 2022

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25. percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Površina zemljišča (mediana)
SLOVENIJA	1.466	21	41	91	820
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	97	52	79	110	920
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	95	114	170	224	710
LJUBLJANA	45	226	305	486	680
OBALA	52	57	123	220	640
KRANJ Z OKOLICO	37	130	180	212	580
MARIBOR	30	67	86	108	880

Opomba: Podatki za območje Celja niso prikazani, ker je velikost vzorca premajhna za izračun statističnih kazalnikov.

6 – ANALIZA OBČINE, SOSESKE IN LOKACIJE

6.1 ANALIZA OBČINE

Ocenjevani deli zemljišč so locirani v gorenjski regiji, v **Občini Kranjska Gora**, v naselju Mojstrana, v krajevni skupnosti Dovje - Mojstrana. Spadajo pod Upravno enoto Jesenice.



Občina Kranjska Gora leži na severozahodu Slovenije, na tromeji z Avstrijo in Italijo, ob vznožju julijskih Alp in Karavank, v ožjem območju Triglavskega narodnega parka. Kranjska Gora je občinsko središče in največji kraj Zgornjesavske doline. Je tudi gorski turistični kraj in pomembno, svetovno znano zimskošportno središče. Okrog starega vaškega jedra je zrasel nov, turistični del naselja s hoteli, zasebnimi sobami in apartmaji, počitniškimi domovi, rekreacijskimi objekti in trgovskim središčem.

Kraj se je prvotno imenoval Borovška vas in je bil poseljen s Slovenci s Koroškega. V času, ko je nastajala Kranjska Gora, so bili gospodarji Gornjesavske doline briksenški in ortenburški grofje, pozneje pa so posest nasledili celjski grofje. Grof Friderik II. je leta 1431 dal postaviti grad Belo peč.

Začetki turizma segajo v leto 1904. Najprej se je razvijal poletni – klimatski turizem, pohodništvo in alpinizem, že med obema vojnoma pa tudi zimski turizem: sankanje, skoki v Planici in smučanje. Danes ima občina Kranjska Gora 4.500 turističnih postelj v hotelih, zasebnih penzionih, apartmajih in zasebnih sobah. Osrednji kulturni spomenik je čudovita cerkev Marije v nebo zete, sezidane v poznogotskem slogu.

Zgodba o Kranjski Gori sega v drugo polovico 14. stoletja, v leta, ko so prebivalci začeli v večji meri sekati tamkajšnje gozdove ter jih spreminjati v kmetijska zemljišča in pašnike za ovce in govedo. Strateško pomembna je postala med 1. svetovno vojno, ko so ruski

ujetniki zgradili vojaško cesto čez 1.611 m visok preval Vršič iz doline Save v dolino Soče. Sloves turističnega kraja je Kranjska Gora pridobila z izgradnjo železniške proge in s prvimi obiskovalci. Nekoliko kasneje pa so skoki in poleti v Planici ponesli ime kraja in doline v svet. To je vzpodbudilo skokovit turistični razcvet kranjskogorskega območja, še posebej, ko so ob koncu petdesetih let na pobočjih Vitranca zrasle prve žičnice.

6.2 ANALIZA SOSESKE

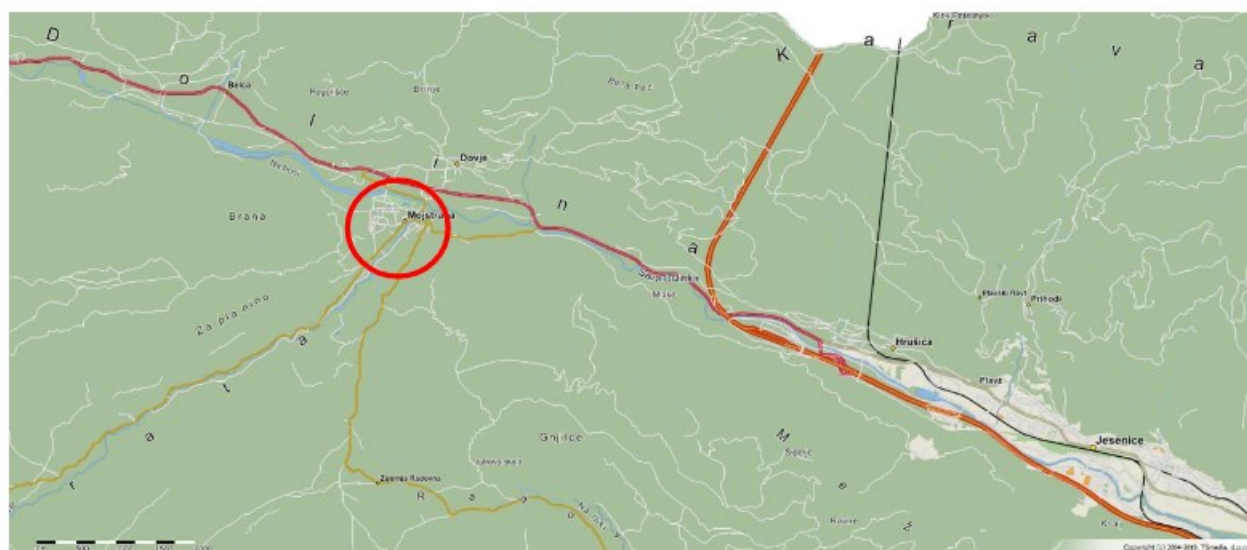
Soseska je skupina komplementarnih načinov uporabe zemlje. Meje soseske so določene, ker nepremičnine znotraj soseske težijo k podobni uporabi zemljišč in splošni zaželenosti. Prav tako pa so tudi nepremičnine podvržene podobnim fizičnim, ekonomskim, upravnim in socialnim dejavnikom.

Ocenjevani deli zemljišč so locirani v gorenjski regiji, v Občini Kranjska Gora, v **naselju Mojstrana**, v krajevni skupnosti Dovje - Mojstrana. Spadajo pod Upravno enoto Jesenice.

Mojstrana je gručasto naselje s skoraj 1.100 prebivalci v Občini Kranjska Gora v Zgornjesavski dolini pod cesto Jesenice - Kranjska Gora, na prodnem vršaju ob sotočju reke Save Dolinke in potoka Bistrice. Ob slednjem se proti jugozahodu odpira ledeniška dolina Vrata. K naselju spadajo zaselki Šraj, Ros in Peričnik. Skupaj z Dovjem tvori Krajevno skupnost Dovje - Mojstrana.

Razvoj naselja je povezan s fužinarstvom in nahajališči železove rude v bližini, pa tudi s cementarno, ki je propadla po prvi svetovni vojni. Danes se prebivalci ukvarjajo z živinorejo, povezano s poletnim planinskim pašništvom, ter z delom v domači kovinski, lesni in tekstilni industriji in na Jesenicah. V bližini je manjša hidroelektrarna. Pomemben je turizem, tu je osrednje izhodišče za vzpone v Julijce in Karavanke, poleg naselja je smučišče z vlečnico.

LOKACIJA SOSESKE:



6.3 ANALIZA LOKACIJE

Ocenjevani deli zemljišč so locirani v gorenjski regiji, v Občini Kranjska Gora, v **naselju Mojstrana**, v krajevni skupnosti Dovje - Mojstrana. Spadajo pod Upravno enoto Jesenice.

Ocenjevani deli zemljišč so locirani v sami Mojstrani. Dostopni so po kategorizirani občinski asfaltirani cesti - Savski cesti. Ožje in širše območje ocenjevanih delov zemljišč je večinoma pozidano s stanovanjskimi, kmetijskimi in turističnimi objekti.

LOKACIJA OCENJEVANIH DELOV ZEMLJIŠČ:



6.4 PROMETNE POVEZAVE

Ocenjevani deli zemljišč so dostopni po kategorizirani občinski asfaltirani cesti - Savski cesti. Avtobusno postajališče je od ocenjevanih delov zemljišč oddaljeno 560 m. Najbližja železniška postaja je na Jesenicah, oddaljena 9,4 km. Oddaljenost ocenjevanih delov zemljišč od središča Kranjske Gore, kjer je sedež občine, je 14,2 km, od središča Jesenic, kjer je sedež upravne enote, 9,3 km, od središča glavnega mesta Slovenije, Ljubljane, 71,7 km, od mednarodnega letališča, Aerodrom Ljubljana, 52,6 km in od avtocestnega priključka, Jesenice zahod, na avtocesto Karavanški predor – Ljubljana – Karavanški predor, 6,0 km.

6.5 JAVNE STORITVE IN STORITVE DRUŽBENEGA STANDARDA

Javne storitve (šolstvo, vrtci, pošta, zdravstvo, policija, gasilska služba...) in storitve družbenega standarda (trgovine, storitvene dejavnosti, banke, športni objekti...) so večinoma v Kranjski Gori in na Jesenicah.

6.6 ORTO FOTO POSNETEK LOKACIJE OCENJEVANIH DELOV ZEMLJIŠČ



6.7 ZAKLJUČEK

Ožje in širše območje ocenjevanih delov zemljišč je večinoma pozidano s stanovanjskimi, kmetijskimi in turističnimi objekti. Javne storitve (šolstvo, vrtci, pošta, zdravstvo, policija, gasilska služba...) in storitve družbenega standarda (trgovine, storitvene dejavnosti, banke, športni objekti...) so večinoma v Kranjski Gori in na Jesenicah.

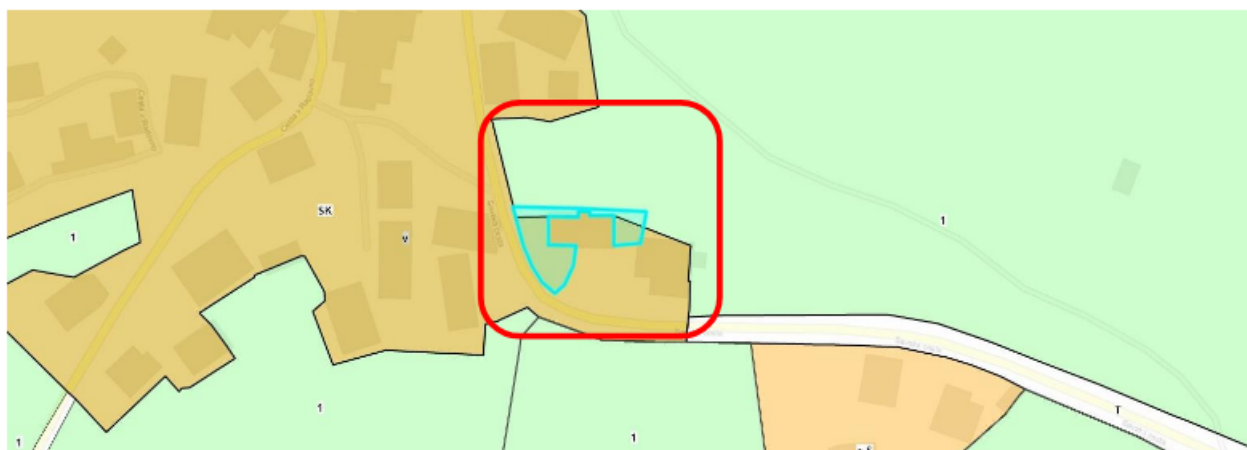
7 – OPIS IN ANALIZA OCENJEVANIH NEPREMIČNIN

7.1 IDENTIFIKACIJA OCENJEVANIH NEPREMIČNIN

Predmet cenitve so deli štirih ZEMLJIŠČ po namenski rabi stavbni deli zemljišč, parcelna številka 1. zemljišča 1861/5, površine ocenjevanega 1. dela zemljišča 5,16 m² (od 645 m²), parcelna številka 2. zemljišča 1861/7, površine ocenjevanega 2. dela zemljišča 286,63 m² (od 402 m²), parcelna številka 3. zemljišča 1861/8, površine ocenjevanega 3. dela zemljišča 21,94 m² (od 205 m²), parcelna številka 4. zemljišča 1861/9, površine ocenjevanega 4. dela zemljišča 19,42 m² (od 809 m²), vsa zemljišča katastrska občina 2171 Dovje, v Mojstrani, Savska cesta, 4281 Mojstrana, zemljišča so vpisana v zemljiški knjigi z identifikacijskimi znaki 2171 1861/5, 2171 1861/7, 2171 1861/8 in 2171 1861/9.

7.2 URBANISTIČNI PREDPISI

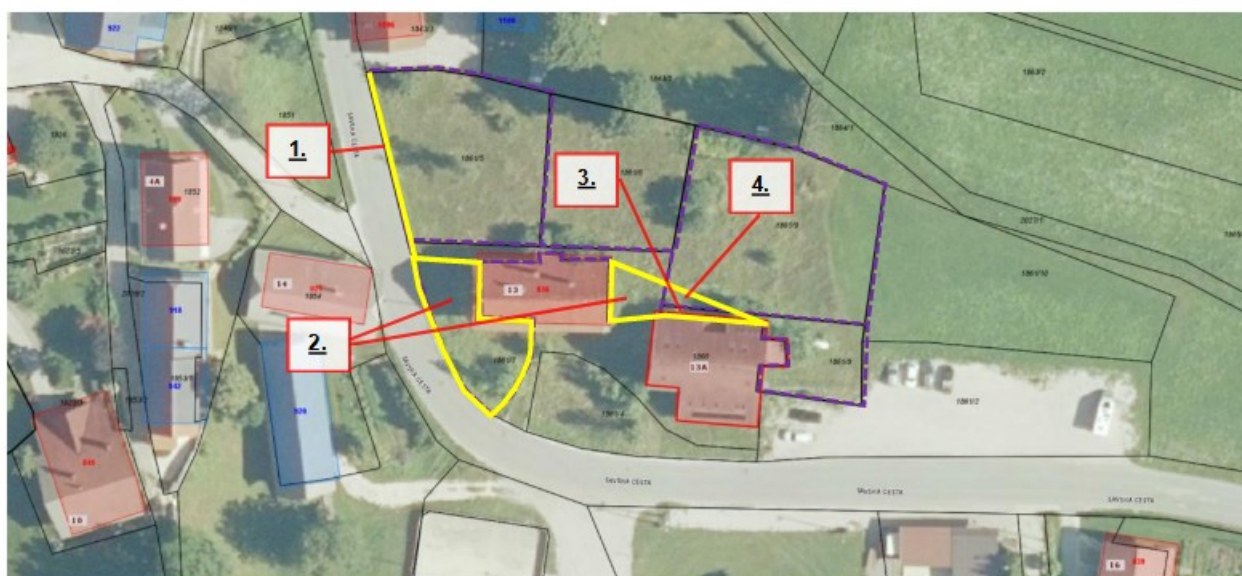
Namenska raba ocenjevanih delov zemljišč, parcelne številke zemljišč 1861/5, 1861/7, 1861/8 in 1861/9, vsa zemljišča katastrska občina 2171 Dovje, je **SK – območja za stanovanja in kmetije**. Ocenjevani deli zemljišč so locirani v enoti urejanja prostora Dovje Mojstrana SK 5; DM SK 5.



7.3 OPIS IN ANALIZA OCENJEVANIH DELOV ZEMLJIŠČ

Ocenjevani deli zemljišč, parcelne številke zemljišč 1861/5, 1861/7, 1861/8 in 1861/9, vsa zemljišča katastrska občina 2171 Dovje, so po namenski rabi stavbna zemljišča. Dostopni so po kategorizirani občinski asfaltirani cesti - Savski cesti. V naravi predstavljajo del funkcionalnega zemljišča k stanovanjskima objektoma (Savska cesta 13 in Savska cesta 13 A). Teren je raven. Ocenjevani deli zemljišč so nepravilne oblike.

IZRIS OCENJEVANIH DELOV ZEMLJIŠČ, PARCELNE ŠTEVILKE ZEMLJIŠČ 1861/5, 1861/7, 1861/8 IN 1861/9, VSA ZEMLJIŠČA KATASTRSKA OBČINA 2171 DOVJE



I. – PODATKI O ZEMLJIŠČU, PARCELNA ŠTEVILKA ZEMLJIŠČA 1861/5, KATASTRSKA OBČINA 2171 DOVJE

PARC. ŠT.:	DEJANSKA RABA:	DELEŽ DEJANSKE RABE:
1861/5	kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	100 %
	SKUPAJ:	100 %

NAMENSKA RABA:	DELEŽ NAMEN. RABE:
površine podeželskega naselja	0,8 % (5,16 m ²)
najboljša kmetijska zemljišča	99,2 % (639,84 m ²)
SKUPAJ:	100 % (645 m²)

II. – PODATKI O ZEMLJIŠČU, PARCELNA ŠTEVILKA ZEMLJIŠČA 1861/7,
KATASTRSKA OBČINA 2171 DOVJE

PARC. ŠT.:	DEJANSKA RABA:	DELEŽ DEJANSKE RABE:
1861/7	kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	76,4 %
	tloris stavbe	8,0 %
	nedoločena raba	15,6 %
	SKUPAJ:	100 %

NAMENSKA RABA:	DELEŽ NAMEN. RABE:
površine podeželskega naselja	71,3 % (286,63 m ²)
najboljša kmetijska zemljišča	28,7 % (115,37 m ²)
SKUPAJ:	100 % (402 m²)

III. – PODATKI O ZEMLJIŠČU, PARCELNA ŠTEVILKA ZEMLJIŠČA 1861/8,
KATASTRSKA OBČINA 2171 DOVJE

PARC. ŠT.:	DEJANSKA RABA:	DELEŽ DEJANSKE RABE:
1861/8	kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	100 %
	SKUPAJ:	100 %

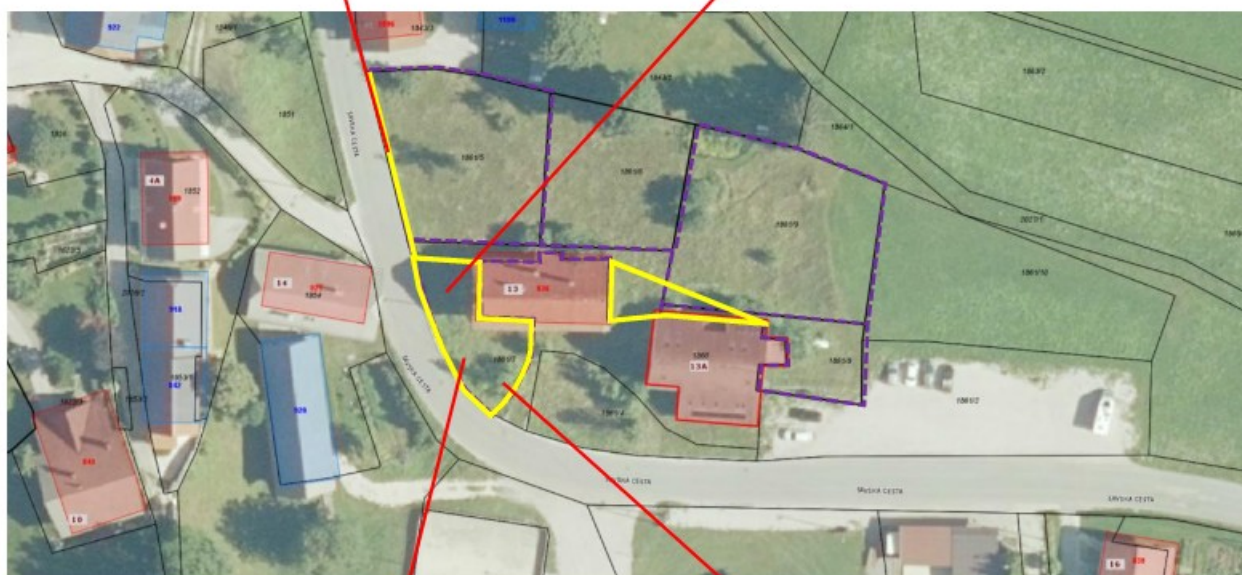
NAMENSKA RABA:	DELEŽ NAMEN. RABE:
površine podeželskega naselja	10,7 % (21,94 m ²)
najboljša kmetijska zemljišča	89,3 % (183,06 m ²)
SKUPAJ:	100 % (205 m²)

IV. – PODATKI O ZEMLJIŠČU, PARCELNA ŠTEVILKA ZEMLJIŠČA 1861/9,
KATASTRSKA OBČINA 2171 DOVJE

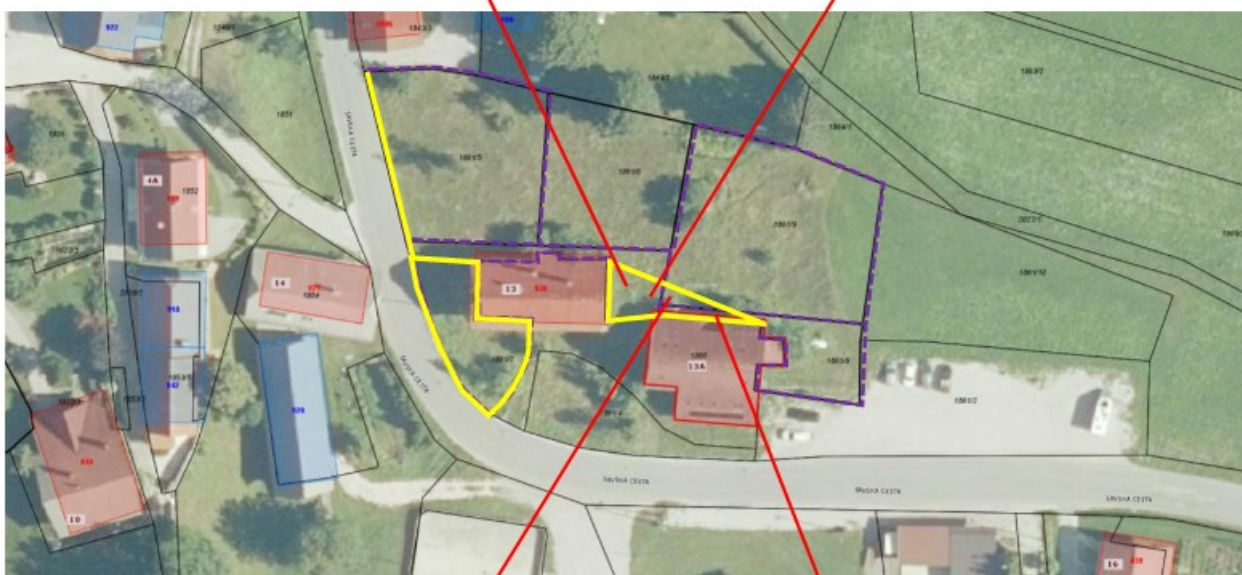
PARC. ŠT.:	DEJANSKA RABA:	DELEŽ DEJANSKE RABE:
1861/9	kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	100 %
	SKUPAJ:	100 %

NAMENSKA RABA:	DELEŽ NAMEN. RABE:
površine podeželskega naselja	2,4 % (19,42 m ²)
najboljša kmetijska zemljišča	97,6 % (789,58 m ²)
SKUPAJ:	100 % (809 m²)

1. FOTOGRAFIJE OCENJEVANIH DELOV ZEMLJIŠČ,
PARCELNE ŠTEVILKE ZEMLJIŠČ 1861/5, 1861/7, 1861/8 IN 1861/9,
VSA ZEMLJIŠČA KATASTRSKA OBČINA 2171 DOVJE



2. FOTOGRAFIJE OCENJEVANIH DELOV ZEMLJIŠČ,
PARCELNE ŠTEVILKE ZEMLJIŠČ 1861/5, 1861/7, 1861/8 IN 1861/9,
VSA ZEMLJIŠČA KATASTRSKA OBČINA 2171 DOVJE



8 OCENE VREDNOSTI

8.1 SPLOŠNO

Pri ocenjevanjih sem preučil štiri načine ocenjevanja vrednosti stavbnih zemljišč, kateri so opisani v nadaljevanju poročila in sicer:

- način primerljivih prodaj zemljišč,
- metoda abstrakcije oziroma alokacijska tehnika vrednotenja stavbnih zemljišč,
- metoda razvoja zemljišča,
- metoda zemljiškega reziduala.

Način primerljivih prodaj zemljišč je najbolj uporaben način ocene vrednosti stavbnih zemljišč. Po tem načinu ocenjujemo tržno vrednost stavbnega zemljišča z enoto primerjave na temelju primerjave med zaključenimi gradbenimi parcelami.

Osnovni kriteriji primerjav so:

- stavbno zemljišče, ne glede na to ali je prosto ali pozidano, vedno vrednotimo kot prazno,
- primerljiva stavbna zemljišča primerjamo glede na podobno lokacijo, fizične karakteristike in potencialno uporabo,
- fizične karakteristike primerljivih stavbnih zemljišč naj bodo podobne (npr. zemlja v ravnini ni primerljiva z zemljo na pobočju, ker bi bile prilagoditve nerazumljivo velike),
- za primerjavo morajo biti izbrana stavbna zemljišča, ki bodo imela podobno prihodnjo uporabo. Ta je določena s prostorskimi ureditvenimi pogoji in tržnim povpraševanjem v času vrednotenja.

Prednosti načina primerljivih prodaj so v tem, da je to najbolj direkten način ocenjevanja vrednosti stavbnih zemljišč in je zato, kjerkoli imamo na razpolago primerljive prodaje stavbnih zemljišč, prednostni način. Njena prednost je tudi v tem, da je uporabna za vse vrste zemljišč ne glede na namen uporabe stavbnega zemljišča.

Način primerljivih prodaj zemljišč ima običajno štiri stopnje:

- izberemo znane prodaje prostih stavbnih zemljišč, ki so podobna obravnavanemu zemljišču, po pogojih in potencialni uporabi,
- primerjamo vsako transakcijo z obravnavano posestjo glede datuma prodaje, faktorjev lokacije in fizičnih karakteristik,
- prilagodimo prodajno ceno vsakega primerljivega stavbnega zemljišča, ki mora odražati vsako važno razliko med njim in vrednotenim stavbnim zemljiščem. Prilagoditve lahko izrazimo v denarju ali odstotkih,
- določimo indikativno vrednost obravnavanega stavbnega zemljišča, ki temelji na analizi najbolj primerljivih prodaj zemljišč.

Metoda abstrakcije oziroma alokacijska tehnika vrednotenja stavbnih zemljišč pride v poštev v primeru, da nimamo na razpolago primerljivih prodaj stavbnih zemljišč in načina direktno primerljivih prodaj ne moremo uporabljati. Po metodi abstrakcije ali alokacijski tehniki določimo vrednost stavbnega zemljišča z alokacijo ali abstrakcijo prodaj izboljšanih posesti. Ta metoda je uporabna zlasti na območjih, ki so v glavnem

pozidana. Zelo pa je tudi uporabna pri oceni vrednosti deležev deljenih interesov na zemlji.

Koraki pri izvedbi te metode so naslednji:

- poiščemo prodaje izboljšanih nepremičnin (pozidana stavbna zemljišča) z zemljiškimi karakteristikami, ki so primerljive z obravnavanim stavbnim zemljiščem,
- alociramo razmerje prodajne cene zemlje in izboljšave (stavbe). To se izvede z izbiro cenovne odvisnosti (% ali količnik), ki je tipična za podobno nepremičnino in podobno območje. Količniki stavbnega zemljišča proti izboljšani nepremičnini so predmet stalnih sprememb, zato je pomembno, da je primerjava iz najnovejših informacij. Ti količniki variirajo tudi med soseskami in vrstami nepremičnin,
- v primeru, da ni na razpolago dobro definiranega količnika vrednosti zemlje proti izboljšani nepremičnini, lahko izberemo abstraktno vrednost stavbnega zemljišča. To dobimo tako, da od prodajne cene nepremičnine odštejemo vrednost izboljšav, preostali delež pripada stavbnemu zemljišču,
- v primeru dovolj kvalitetnih davčnih podatkov, lahko iz poznanih podatkov podobnih primerljivih nepremičnin dobiš vrednost nepremičnine in deleža vrednosti stavbnega zemljišča ter deleža izboljšave. Iz teh podatkov izvedeš količnik, ki ti služi za oceno vrednosti ocenjevanega stavbnega zemljišča.

Ta metoda ima omejeno uporabno vrednost. Ker je količnik običajno različen za vsako lokacijo in vrsto posesti, se ta vrsta ocene vrednosti stavbnih zemljišč uporablja samo za verifikacijo ocenjene vrednosti po drugih metodah.

Metoda razvoja zemljišča je uporabljiva pri ocenjevanju prostega stavbnega zemljišča, ki se bo delilo na manjše gradbene parcele. Uporablja se v primerih, ko ni na razpolago prodajnih podatkov za taka stavbna zemljišča in kadar želimo detajlno analizirati predvideni projekt.

Metoda razvoja zemljišča pokaže ekonomski odnos osnovnega stavbnega zemljišča proti njegovi pričakovani tržni vrednosti razvitega zemljišča. Metoda zahteva spremljavo in analizo tekoče prodaje deljenih parcel in izdelavo projekcij stroškov razvoja zemljišča, ki ga ocenjujemo.

Postopek je naslednji:

- razparceliramo zemljišče na stavbne parcele z upoštevanjem pogojev urbanizma, zahtevanih velikosti parcel in s potrebnim zemljiščem za ulice, parkirišča in druge odprte prostore,
- ocenimo prodajno ceno tipične parcele, na osnovi primerljivih prodajnih cen deljenih parcel,
- določimo skupno vrednost za realizacijo bruto prodaj z zbirnikom ocenjenih vrednosti posameznih deljenih parcel,
- upoštevanje vseh direktnih in indirektnih stroškov razvoja, inženiringa in družbenih dajatev,
- dodamo tudi stroške marketinga, prodaje in zaključnih računov,
- končno dodamo tipični pričakovani dobiček v odstotkih na bruto prodajno vrednost,
- ko odštejemo vse stroške dobimo vrednost osnovnega stavbnega zemljišča.

V primeru, da bo prodaja trajala daljše časovno obdobje, to je več kot leto dni, je potrebno vrednost osnovnega zemljišča zmanjšati še za vrednost vezave vloženega kapitala za predvideni čas prodaje.

Metoda reziduala stavbnega zemljišča temelji na principu presežne produktivnosti. Po tej metodi se vrednost zemljišča določa z merjenjem vsote dohodka, ki ostane po zmanjšanju prodajne cene za vsoto dohodka, ki naj bi pripadal izboljšavi. To je ena od verzij dohodkovnega pristopa ocene vrednosti nepremičnin.

Po tehtnem premisleku sem se odločil, da pri ocenjevanjih uporabim način primerljivih prodaj zemljišč, kateri tudi predstavlja temeljni, najbolj neposreden in, če je na razpolago dovolj ustreznih prodaj, tudi najnatančnejši način ocenjevanja tržne vrednosti nepremičninskih pravic.

8.2 OCENJEVANJA VREDNOSTI PO NAČINU PRIMERLJIVIH PRODAJ

8.2.1 SPLOŠNO

Način primerljivih prodaj nepremičnin predstavlja temeljni, najbolj neposreden in, če je na razpolago dovolj ustreznih prodaj, tudi najnatančnejši način ocenjevanja tržne vrednosti nepremičninskih pravic. Po tej metodi ocenjevalci vrednosti nepremičnin ocenjujemo tržno vrednost ocenjevalne nepremičnine, na podlagi cen dejansko opravljenih prodaj primerljivih nepremičnin.

Analizirajo se dejanske transakcije z nepremičninami, do katerih je prišlo na določenem trgu nepremičnin v bližnji preteklosti, še predvsem:

- prodajne cene nepremičnin,
- značilnosti nepremičnin,
- okoliščine, v katerih je bila nepremičnina prodana.

Na podlagi te analize se opravi selekcijo prodanih nepremičnin in izberemo prodane nepremičnine, ki so čim bolj primerljive z ocenjevano in ocenjujemo tržno vrednost nepremičninskih pravic ocenjevalne (obravnavane) nepremičnine na dan ocenjevanja.

Razlike med primerljivo prodano in ocenjevano nepremičnino izhajajo iz razlik:

- v času prodaje, zaradi česar pride do razlik v razmerah na trgu,
- v značilnostih med njima.

Če so razlike med primerljivo prodano in ocenjevano nepremičnino majhne, potem opravi cenilec prilagoditev primerljive prodane nepremičnine ocenjevalni. To pomeni, da opravi vse prilagoditve na primerljivi prodani nepremičnini.

Ocenjevanje vrednosti nepremičninskih pravic po načinu primerljivih prodaj temelji na principu substitucije. Racionalni kupec naj ne bi bil pripravljen plačati za določeno ocenjevano nepremičnino več kot bi znašali stroški nabave podobne nepremičnine.

Ocenjevanje tržne vrednosti nepremičninskih pravic na podlagi načina primerljivih prodaj nepremičnin obsega:

- izbor prodajnih cen primerljivih prodaj nepremičnin na določenem trgu nepremičnin,
- izvedbo prilagoditev med vsako primerljivo prodano nepremičnino in ocenjevano nepremičnino,
- ocenitev prilagojene tržne vrednosti primerljivih prodanih nepremičnin,
- ocenitev tržne vrednosti nepremičninskih pravic ocenjevane nepremičnine.

Metodo primerjave izvedem v treh korakih:

- raziskava tržišča,
- verifikacija podatkov o prodanih transakcijah,
- izvedba prilagoditve.

8.2.2 RAZISKAVA TRŽIŠČA

Podatke o prodaji primerljivih zemljišč, ki so tako po vrsti faktorjev kot po velikosti njihovih vplivov na ceno zemljišča, čim bolj podobna in konkurenčna ocenjevanim delom zemljišč, sem pridobil v evidenci opravljenih transakcij Geodetske uprave Republike Slovenije, v spletni aplikaciji Cenilec, združenja SICGRAS, za pregledovanje in analiziranje trga nepremičnin. Za primerljiva prodana zemljišča sem izbral zemljišča, locirana na podobni lokaciji ter podobne namembnosti in funkcionalnosti.

8.2.3 VERIFIKACIJA PODATKOV O PRODAJNIH TRANSAKCIJAH

Podatke o prodaji primerljivih zemljišč, ki so tako po vrsti faktorjev kot po velikosti njihovih vplivov na ceno zemljišča, čim bolj podobna in konkurenčna čim bolj podobna in konkurenčna ocenjevanim delom zemljišč, sem pridobil v evidenci opravljenih transakcij Geodetske uprave Republike Slovenije, v spletni aplikaciji Cenilec, združenja SICGRAS, za pregledovanje in analiziranje trga nepremičnin, kamor so zakonsko dolžni dostavljati podatke, o dejansko izvedenih prodajah nepremičnin, Davčna uprava Republike Slovenije, nepremičninski agenti, notarji in upravne enote. Za primerljiva prodana zemljišča sem izbral zemljišča, locirana na podobni lokaciji ter podobne namembnosti in funkcionalnosti.

8.2.4 IZVEDBA PRILAGODITEV

Zaradi razlik med ocenjevanimi deli zemljišč in primerljivimi prodanimi zemljišči je potrebno na primerljivih prodanih zemljiščih izvesti prilagoditve. Prilagoditve sem opravil na primerljivih prodanih zemljiščih, kot bi vsako izmed njih imelo lastnosti ocenjevanih delov zemljišč. Prilagoditve so tiste karakteristike zemljišča, ki povzročajo spremembo njene vrednosti.

Po Mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti so sestavine primerjave, ki jih je pri analizi primerljivih prodaj potrebno upoštevati, sledeče:

- prenesene nepremičninske pravice,
- pogoji financiranja,
- prodajni pogoji,
- izdatki zabeleženi takoj po nakupu,
- tržni pogoji,
- lokacija,
- fizične značilnosti,
- gospodarske značilnosti,
- uporabnost in premične sestavine pri prodaji.


Čeprav med osnovnimi sestavinami primerjav ni naveden čas prodaje, je le-ta pomemben kriterij primerjave, saj se cene na trgu neprestano spreminjajo.


Prilagoditve se izvajajo na podlagi ocenjevanja razlik, katerega detajli so prepuščeni samemu ocenjevalcu. V splošnem ima proces prilagajanja tri osnovne oblike:

- absolutne prilagoditve,
- odstotkovne prilagoditve,
- vsesplošne prilagoditve.


8.2.5 PRILAGODITEV PRIMERLJIVIH PRODANIH ZEMLJIŠČ OCENJEVANIM DELOM ZEMLJIŠČ


Izbral sem primerljiva prodana zemljišča katera so čim bolj podobna in konkurenčna ocenjevanim delom zemljišč, tako po lokaciji, fizičnih karakteristikah, dostopu in komunalni opremljenosti. V danem primeru, sem glede na značilnosti primerljivih prodanih zemljišč, izvedel odstotkovne prilagoditve primerljivih prodanih zemljišč ocenjevanim delom zemljišč.

1.	PRILAGODITEV 1. PRIMERLJIVIH ZEMLJIŠČ			
PARAMETER:	PRIMERLJIVI ZEMLJIŠČI:	OCENJEVANA ZEMLJIŠČA:	PRILAGODITEV V %:	
VRSTA NEPREMIČNINE:	stavbni zemljišči	stavbna zemljišča	0	
KATASTRSKA OBČINA:	2171 Dovje	2171 Dovje	0	
ŠTEVILKA PARCELE:	1/2 deleža 1256/5 in 1276/25	del 1861/5, del 1861/7, del 1861/8 in del 1861/9	0	
POVRŠINA ZEMLJIŠČA:	skupaj 1.382,50 m ²	skupaj 333,15 m ²	0	
SKUPNA POGODBENA CENA:	150.000,00 Eur		0	
LOKACIJA:	primerljiva		0	
DOSTOP:	primerljiv		0	
FIZIČNE KAREKTERISTIKE:	primerljive		0	
KOMUNALNA OPREMLJENOST:	primerljiva		0	
VRSTA POSLA:	prodano na prostem trgu		0	
DATUM POSLA:	19.09.2022		0	
PRILAGODITEV:			0 %	
PRODAJNA CENA ZA m²:	108,50 Eur/m ²		108,50 Eur/m² (utež 1/5 deleža)	

2.	PRILAGODITEV 2. PRIMERLJIVEGA ZEMLJIŠČA			
PARAMETER:	PRIMERLJIVO ZEMLJIŠČE:	OCENJEVANA ZEMLJIŠČA:	PRILAGODITEV V %:	
VRSTA NEPREMIČNINE:	stavbno zemljišče	stavbna zemljišča	0	
KATASTRSKA OBČINA:	2171 Dovje	2171 Dovje	0	
ŠTEVILKA PARCELE:	1033/7	del 1861/5, del 1861/7, del 1861/8 in del 1861/9	0	
POVRŠINA ZEMLJIŠČA:	1.913 m ²	skupaj 333,15 m ²	0	
SKUPNA POGODBENA CENA:	316.000,00 Eur		0	
LOKACIJA:	primerljiva		0	
DOSTOP:	primerljiv		0	
FIZIČNE KAREKTERISTIKE:	primerljive		0	
KOMUNALNA OPREMLJENOST:	primerljiva		0	
VRSTA POSLA:	prodano na prostem trgu		0	
DATUM POSLA:	04.05.2022		0	
PRILAGODITEV:			0 %	
PRODAJNA CENA ZA m²:	165,19 Eur/m ²		165,19 Eur/m² (utež 1/5 deleža)	

3.	PRILAGODITEV 3. PRIMERLJIVEGA ZEMLJIŠČA			
PARAMETER:	PRIMERLJIVO ZEMLJIŠČE:	OCENJEVANA ZEMLJIŠČA:	PRILAGODITEV V %:	
VRSTA NEPREMIČNINE:	stavbno zemljišče	stavbna zemljišča	0	
KATASTRSKA OBČINA:	2171 Dovje	2171 Dovje	0	
ŠTEVILKA PARCELE:	1033/6	del 1861/5, del 1861/7, del 1861/8 in del 1861/9	0	
POVRŠINA ZEMLJIŠČA:	660 m ²	skupaj 333,15 m ²	0	
SKUPNA POGODBENA CENA:	99.000,00 Eur		0	
LOKACIJA:	primerljiva		0	
DOSTOP:	primerljiv		0	
FIZIČNE KAREKTERISTIKE:	primerljive		0	
KOMUNALNA OPREMLJENOST:	primerljiva		0	
VRSTA POSLA:	prodano na prostem trgu		0	
DATUM POSLA:	28.09.2021		+ 5	
PRILAGODITEV:			+ 5 %	
PRODAJNA CENA ZA m ² :	150,00 Eur/m ²		157,50 Eur/m ² (utež 1/5 deleža)	

4.	PRILAGODITEV 4. PRIMERLJIVEGA ZEMLJIŠČA			
PARAMETER:	PRIMERLJIVO ZEMLJIŠČE:	OCENJEVANA ZEMLJIŠČA:	PRILAGODITEV V %:	
VRSTA NEPREMIČNINE:	stavbno zemljišče	stavbna zemljišča	0	
KATASTRSKA OBČINA:	2171 Dovje	2171 Dovje	0	
ŠTEVILKA PARCELE:	1345/10	del 1861/5, del 1861/7, del 1861/8 in del 1861/9	0	
POVRŠINA ZEMLJIŠČA:	801 m ²	skupaj 333,15 m ²	0	
SKUPNA POGODBENA CENA:	105.000,00 Eur		0	
LOKACIJA:	primerljiva		0	
DOSTOP:	primerljiv		0	
FIZIČNE KAREKTERISTIKE:	primerljive		0	
KOMUNALNA OPREMLJENOST:	primerljiva		0	
VRSTA POSLA:	prodano na prostem trgu		0	
DATUM POSLA:	17.08.2021		+ 7	
PRILAGODITEV:			+ 7 %	
PRODAJNA CENA ZA m ² :	131,09 Eur/m ²		140,27 Eur/m ² (utež 1/5 deleža)	

5.	PRILAGODITEV 5. PRIMERLJIVEGA ZEMLJIŠČA			
PARAMETER:	PRIMERLJIVO ZEMLJIŠČE:	OCENJEVANA ZEMLJIŠČA:	PRILAGODITEV V %:	
VRSTA NEPREMIČNINE:	stavbno zemljišče	stavbna zemljišča	0	
KATASTRSKA OBČINA:	2171 Dovje	2171 Dovje	0	
ŠTEVILKA PARCELE:	1028/4	del 1861/5, del 1861/7, del 1861/8 in del 1861/9	0	
POVRŠINA ZEMLJIŠČA:	1.011 m ²	skupaj 333,15 m ²	0	
SKUPNA POGODBENA CENA:	92.000,00 Eur		0	
LOKACIJA:	primerljiva		0	
DOSTOP:	primerljiv		0	
FIZIČNE KAREKTERISTIKE:	primerljive		0	
KOMUNALNA OPREMLJENOST:	primerljiva		0	
VRSTA POSLA:	prodano na prostem trgu		0	
DATUM POSLA:	30.03.2021		+ 15	
PRILAGODITEV:			+ 15 %	
PRODAJNA CENA ZA m ² :	91,00 Eur/m ²		104,65 Eur/m² (utež 1/5 deleža)	

Na podlagi prilagojenih cen izbranih primerljivih prodanih zemljišč ocenjevanim delom zemljišč, usklajenih z utežmi (za vsako primerljivo prodano zemljišče sem vzel utež 1/5 deleža), na osnovi dejanskega stanja, uporabnosti, sklepov in analiz vrednosti, ocenjujem, da je vrednost ocenjevanih delov zemljišč **135,22 Eur/m²** površine ocenjevanih delov zemljišč. Ocenjujem, da je ocenjena vrednost ocenjevanih delov zemljišč na m² površine ocenjevanih delov zemljišč najbolj realna ocena tržne vrednosti, glede na to, da so vsa izbrana primerljiva prodana zemljišča čim bolj primerljiva z ocenjevanimi deli zemljišč, tako po lokaciji, fizičnih karakteristikah, dostopu in komunalni opremljenosti.

8.2.6 OCENJENE TRŽNE VREDNOSTI OCENJEVANIH DELOV ZEMLJIŠČ NA OSNOVI PRIMERLJIVIH PRODAJ

Ocenjene tržne vrednosti delov štirih ZEMLJIŠČ po namenski rabi stavbni deli zemljišč, parcelna številka 1. zemljišča 1861/5, površine ocenjevanega 1. dela zemljišča 5,16 m² (od 645 m²), parcelna številka 2. zemljišča 1861/7, površine ocenjevanega 2. dela zemljišča 286,63 m² (od 402 m²), parcelna številka 3. zemljišča 1861/8, površine ocenjevanega 3. dela zemljišča 21,94 m² (od 205 m²), parcelna številka 4. zemljišča 1861/9, površine ocenjevanega 4. dela zemljišča 19,42 m² (od 809 m²), vsa zemljišča katastrska občina 2171 Dovje, v Mojstrani, Savska cesta, 4281 Mojstrana, zemljišča so vpisana v zemljiški knjigi z identifikacijskimi znaki 2171 1861/5, 2171 1861/7, 2171 1861/8 in 2171 1861/9, znašajo, po načinu primerljivih prodaj, na dan 25.01.2023;

	PARC. ŠT.:	POVRŠINA:	Eur/m ² :	SKUPAJ:
1.	del 1861/5	5,16 m ²	135,22 Eur/m ²	697,74 Eur
2.	del 1861/7	286,63 m ²	135,22 Eur/m ²	38.758,11 Eur
3.	del 1861/8	21,94 m ²	135,22 Eur/m ²	2.966,73 Eur
4.	del 1861/9	19,42 m ²	135,22 Eur/m ²	2.625,97 Eur
			SKUPAJ:	<u>45.048,55 Eur</u>

9 KONČNE OCENE TRŽNIH VREDNOSTI

Po skrbnem preudarku, upoštevajoč vse preje navedeno, domneve in omejitvene pogoje, ocenjujem, da so tržna vrednost nepremičninskih pravic ocenjevanih nepremičnin, **delov štirih ZEMLJIŠČ** po namenski rabi **stavbni deli zemljišč**, parcelna številka **1. zemljišča** 1861/5, površine ocenjevanega 1. dela zemljišča **5,16 m²** (od 645 m²), parcelna številka **2. zemljišča** 1861/7, površine ocenjevanega 2. dela zemljišča **286,63 m²** (od 402 m²), parcelna številka **3. zemljišča** 1861/8, površine ocenjevanega 3. dela zemljišča **21,94 m²** (od 205 m²), parcelna številka **4. zemljišča** 1861/9, površine ocenjevanega 4. dela zemljišča **19,42 m²** (od 809 m²), vsa zemljišča katastrska občina 2171 Dovje, **v Mojstrani, Savska cesta, 4281 Mojstrana**, zemljišča so vpisana v zemljiški knjigi z identifikacijskimi znaki 2171 1861/5, 2171 1861/7, 2171 1861/8 in 2171 1861/9, na dan 25.01.2023;

- ID 2171 1861/5:	697,74 Eur
- ID 2171 1861/7:	38.758,11 Eur
- ID 2171 1861/8:	2.966,73 Eur
- ID 2171 1861/9:	2.625,97 Eur
SKUPAJ:	<u>45.048,55 Eur.</u>

ocenjevalec vrednosti:

Miran BULOVEC
zapriseženi sodni cenilec
za gradbeno stroko
Luznarjeva ulica 24
4000 KRANJ



10 PRILOGE POROČILU

- prvi dve strani sestavljenih izpisov za zemljišča, parcelne številke zemljišč 1861/5, 1861/7, 1861/8 in 1861/9, vsa zemljišča katastrska občina 2171 Dovje, iz zemljiške knjige in zemljiškega katastra, z dne 16.01.2023 in 10.02.2023,
- podatki Geodetske uprave Republike Slovenije o zemljiščih, parcelne številke zemljišč 1861/5, 1861/7, 1861/8 in 1861/9, vsa zemljišča katastrska občina 2171 Dovje.



Informacijski sistem eZK
Sestavljeni izpis za parcelo iz zemljiške knjige in zemljiškega katastra
čas izdelave izpisa: 10.2.2023 - 6:09:59

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 2171 1861/5
katastrska občina 2171 DOVJE parcela 1861/5 (ID 7267246)

Podatki o zemljiški parceli, vpisani v zemljiškem katastru:

površina parcele (m2)	645
-----------------------	-----

Plombe:

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

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 22614620
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:
1. EMŠO: 1104943*****
osebno ime: Kristina Lazarini Stupica
naslov: Pod bukvami 003, 1000 Ljubljana

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
18751761	18.05.2017 16:25:46	401 - vknjižena hipoteka
19617564	30.08.2018 13:45:41	401 - vknjižena hipoteka
21968120	14.11.2019 10:56:50	401 - vknjižena hipoteka
22457169	10.02.2021 09:09:39	401 - vknjižena hipoteka
22491650	01.06.2021 14:27:24	301 - zaznamba vrstnega reda za pridobitev lastninske pravice
22561885	18.06.2021 12:42:59	401 - vknjižena hipoteka
22612830	22.06.2021 09:44:24	401 - vknjižena hipoteka
22683997	21.12.2021 15:55:31	401 - vknjižena hipoteka
22738886	10.03.2022 14:13:37	401 - vknjižena hipoteka

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 18751761
čas začetka učinkovanja 18.05.2017 16:25:46
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: katastrska občina 1748 SKARUČNA parcela 392 (ID 2207062)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 30.000,00 EUR
obresti 1% mesečno
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 18.06.2017



imetnik:		
1. EMŠO:	2110984*****	
osebno ime:	Andrej Rebula	
naslov:	Ulica Franca Baliča 019, 5290 Šempeter pri Gorici	
zveza - ID osnovnega položaja:		
22614620		
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:		
ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
18751762	18.05.2017 16:25:46	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

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

ID pravice / zaznambe	18751762
čas začetka učinkovanja	18.05.2017 16:25:46
vrsta pravice / zaznambe	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
dodatni opis:	
Na podlagi notarskega zapisa opr. št. SV 354/2017 z dne 18.05.2017 notarke Irene Florjančič Cirman se zaznamuje neposredna izvršljivost notarskega zapisa.	

ID pravice / zaznambe	19617564
čas začetka učinkovanja	30.08.2018 13:45:41
vrsta pravice / zaznambe	401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina:	katastrska občina 2171 DOVJE parcela 1861/9 (ID 7267242)
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
terjatev:	20.000,00 EUR
obresti	4,5% letno
tip dospelosti	1 - določen dan
datum dospelosti	20.08.2017
dodatni opis:	
Vknjiži se hipoteka v zavarovanje denarne terjatve v višini glavnice 20.000,00 EUR, z zapadlostjo 20.8.2017, z obrestmi po obrestni meri 4,5% letno, povečani za zakonske zamudne obresti, ki tečejo od glavnice 60.000,00 EUR za čas od 21.8.2017 do dneva plačila/delnega plačila in stroškov v zvezi z izvensodno in sodno izterjavo, ki so obračunani do dne 21.8.2018 znašajo 4.800,00 EUR + 22% DDV, kot tudi nadaljnjih stroškov v zvezi s sodno in izvensodno izterjavo, v korist ISKRA ESV d.d..	
imetnik:	
1. matična številka:	5045070000
firma / naziv:	ISKRA, ENERGETIKA, STROJI IN VZDRŽEVANJE, podjetje za energetiko, izdelavo in vzdrževanje strojev, naprav in opreme d.d., Kranj
naslov:	Savska loka 004, 4000 Kranj
zveza - ID osnovnega položaja:	
22614620	
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:	
Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo	

ID pravice / zaznambe	21968120
čas začetka učinkovanja	14.11.2019 10:56:50
vrsta pravice / zaznambe	401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina:	katastrska občina 1727 POLJANSKO PREDMESTJE stavba 367 del stavbe 689 (ID 6160988)
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
terjatev:	49.000,00 EUR
obresti	glej opis
tip dospelosti	1 - določen dan
datum dospelosti	01.07.2019
dodatni opis:	
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 49.000,00 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani, opr. št. I 3246/2019 z dne 20.09.2019 in sklepa Okrajnega sodišča v Ljubljani, opr. št. I 3246/2019 z dne 11.11.2019.	
imetnik:	
1. matična številka:	3678261000



Informacijski sistem eZK
Sestavljeni izpis za parcelo iz zemljiške knjige in zemljiškega katastra
čas izdelave izpisa: 16.1.2023 - 14:07:24

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 2171 1861/7
katastrska občina 2171 DOVJE parcela 1861/7 (ID 7267247)

Podatki o zemljiški parceli, vpisani v zemljiškem katastru:

površina parcele (m2)	402
-----------------------	-----

Plombe:

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

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 22614621
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1

Imetnik:

1. EMŠO: 1104943*****
osebno ime: Kristina Lazarini Stupica
naslov: Pod bukvami 003, 1000 Ljubljana

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
18751761	18.05.2017 16:25:46	401 - vknjižena hipoteka
19617564	30.08.2018 13:45:41	401 - vknjižena hipoteka
21968120	14.11.2019 10:56:50	401 - vknjižena hipoteka
22457169	10.02.2021 09:09:39	401 - vknjižena hipoteka
22491650	01.06.2021 14:27:24	301 - zaznamba vrstnega reda za pridobitev lastninske pravice
22561885	18.06.2021 12:42:59	401 - vknjižena hipoteka
22612830	22.06.2021 09:44:24	401 - vknjižena hipoteka
22683997	21.12.2021 15:55:31	401 - vknjižena hipoteka
22738886	10.03.2022 14:13:37	401 - vknjižena hipoteka

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 18751761
čas začetka učinkovanja 18.05.2017 16:25:46
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: katastrska občina 1748 SKARUČNA parcela 392 (ID 2207062)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 30.000,00 EUR
obresti 1% mesečno
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 18.06.2017

**imetnik:**

1. EMŠO: 2110984*****
osebno ime: Andrej Rebula
naslov: Ulica Franca Baliča 019, 5290 Šempeter pri Gorici

zveza - ID osnovnega položaja:

22614621

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
18751762	18.05.2017 16:25:46	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

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

ID pravice / zaznambe	18751762
čas začetka učinkovanja	18.05.2017 16:25:46
vrsta pravice / zaznambe	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
dodatni opis:	Na podlagi notarskega zapisa opr. št. SV 354/2017 z dne 18.05.2017 notarke Irene Florjančič Cirman se zaznamuje neposredna izvršljivost notarskega zapisa.

ID pravice / zaznambe	19617564
čas začetka učinkovanja	30.08.2018 13:45:41
vrsta pravice / zaznambe	401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina:	katastrska občina 2171 DOVJE parcela 1861/9 (ID 7267242)
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
terjatev:	20.000,00 EUR
obresti	4,5% letno
tip dospelosti	1 - določen dan
datum dospelosti	20.08.2017
dodatni opis:	Vknjiži se hipoteka v zavarovanje denarne terjatve v višini glavnice 20.000,00 EUR, z zapadlostjo 20.8.2017, z obrestmi po obrestni meri 4,5% letno, povečani za zakonske zamudne obresti, ki tečejo od glavnice 60.000,00 EUR za čas od 21.8.2017 do dneva plačila/delnega plačila in stroškov v zvezi z izvensodno in sodno izterjavo, ki so obračunani do dne 21.8.2018 znašajo 4.800,00 EUR + 22% DDV, kot tudi nadaljnjih stroškov v zvezi s sodno in izvensodno izterjavo, v korist ISKRA ESV d.d..
imetnik:	
1. matična številka:	5045070000
firma / naziv:	ISKRA, ENERGETIKA, STROJI IN VZDRŽEVANJE, podjetje za energetiko, izdelavo in vzdrževanje strojev, naprav in opreme d.d., Kranj
naslov:	Savska loka 004, 4000 Kranj
zveza - ID osnovnega položaja:	22614621
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:	
<i>Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo</i>	

ID pravice / zaznambe	21968120
čas začetka učinkovanja	14.11.2019 10:56:50
vrsta pravice / zaznambe	401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina:	katastrska občina 1727 POLJANSKO PREDMESTJE stavba 367 del stavbe 689 (ID 6160988)
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
terjatev:	49.000,00 EUR
obresti	glej opis
tip dospelosti	1 - določen dan
datum dospelosti	01.07.2019
dodatni opis:	Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 49.000,00 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani, opr. št. I 3246/2019 z dne 20.09.2019 in sklepa Okrajnega sodišča v Ljubljani, opr. št. I 3246/2019 z dne 11.11.2019.
imetnik:	
1. matična številka:	3678261000



Informacijski sistem eZK
Sestavljeni izpis za parcelo iz zemljiške knjige in zemljiškega katastra
čas izdelave izpisa: 16.1.2023 - 14:09:46

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 2171 1861/8
katastrska občina 2171 DOVJE parcela 1861/8 (ID 7267244)

Podatki o zemljiški parceli, vpisani v zemljiškem katastru:

površina parcele (m2)	205
-----------------------	-----

Plombe:

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

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 22614618
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:
1. EMŠO: 1104943*****
osebno ime: Kristina Lazarini Stupica
naslov: Pod bukvami 003, 1000 Ljubljana

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
18751761	18.05.2017 16:25:46	401 - vknjižena hipoteka
19617564	30.08.2018 13:45:41	401 - vknjižena hipoteka
21968120	14.11.2019 10:56:50	401 - vknjižena hipoteka
22457169	10.02.2021 09:09:39	401 - vknjižena hipoteka
22491650	01.06.2021 14:27:24	301 - zaznamba vrstnega reda za pridobitev lastninske pravice
22561885	18.06.2021 12:42:59	401 - vknjižena hipoteka
22612830	22.06.2021 09:44:24	401 - vknjižena hipoteka
22683997	21.12.2021 15:55:31	401 - vknjižena hipoteka
22738886	10.03.2022 14:13:37	401 - vknjižena hipoteka

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 18751761
čas začetka učinkovanja 18.05.2017 16:25:46
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: katastrska občina 1748 SKARUČNA parcela 392 (ID 2207062)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 30.000,00 EUR
obresti 1% mesečno
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 18.06.2017

**imetnik:**

1. EMŠO: 2110984*****
osebno ime: Andrej Rebula
naslov: Ulica Franca Baliča 019, 5290 Šempeter pri Gorici

zveza - ID osnovnega položaja:

22614618

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
18751762	18.05.2017 16:25:46	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

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

ID pravice / zaznambe	18751762
čas začetka učinkovanja	18.05.2017 16:25:46
vrsta pravice / zaznambe	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
dodatni opis:	
Na podlagi notarskega zapisa opr. št. SV 354/2017 z dne 18.05.2017 notarke Irene Florjančič Cirman se zaznamuje neposredna izvršljivost notarskega zapisa.	

ID pravice / zaznambe	19617564
čas začetka učinkovanja	30.08.2018 13:45:41
vrsta pravice / zaznambe	401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina:	katastrska občina 2171 DOVJE parcela 1861/9 (ID 7267242)
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
terjatev:	20.000,00 EUR
obresti	4,5% letno
tip dospelosti	1 - določen dan
datum dospelosti	20.08.2017
dodatni opis:	
Vknjiži se hipoteka v zavarovanje denarne terjatve v višini glavnice 20.000,00 EUR, z zapadlostjo 20.8.2017, z obrestmi po obrestni meri 4,5% letno, povečani za zakonske zamudne obresti, ki tečejo od glavnice 60.000,00 EUR za čas od 21.8.2017 do dneva plačila/delnega plačila in stroškov v zvezi z izvensodno in sodno izterjavo, ki so obračunani do dne 21.8.2018 znašajo 4.800,00 EUR + 22% DDV, kot tudi nadaljnjih stroškov v zvezi s sodno in izvensodno izterjavo, v korist ISKRA ESV d.d..	
imetnik:	
1. matična številka:	5045070000
firma / naziv:	ISKRA, ENERGETIKA, STROJI IN VZDRŽEVANJE, podjetje za energetiko, izdelavo in vzdrževanje strojev, naprav in opreme d.d., Kranj
naslov:	Savska loka 004, 4000 Kranj
zveza - ID osnovnega položaja:	22614618
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:	
Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo	

ID pravice / zaznambe	21968120
čas začetka učinkovanja	14.11.2019 10:56:50
vrsta pravice / zaznambe	401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina:	katastrska občina 1727 POLJANSKO PREDMESTJE stavba 367 del stavbe 689 (ID 6160988)
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
terjatev:	49.000,00 EUR
obresti	glej opis
tip dospelosti	1 - določen dan
datum dospelosti	01.07.2019
dodatni opis:	
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 49.000,00 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani, opr. št. I 3246/2019 z dne 20.09.2019 in sklepa Okrajnega sodišča v Ljubljani, opr. št. I 3246/2019 z dne 11.11.2019.	
imetnik:	
1. matična številka:	3678261000



Informacijski sistem eZK
Sestavljeni izpis za parcelo iz zemljiške knjige in zemljiškega katastra
čas izdelave izpisa: 10.2.2023 - 6:11:21

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 2171 1861/9
katastrska občina 2171 DOVJE parcela 1861/9 (ID 7267242)

Podatki o zemljiški parceli, vpisani v zemljiškem katastru:

površina parcele (m2)	809
-----------------------	-----

Plombe:

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

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 22614616
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:
1. EMŠO: 1104943*****
osebno ime: Kristina Lazarini Stupica
naslov: Pod bukvami 003, 1000 Ljubljana

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
18751761	18.05.2017 16:25:46	401 - vknjižena hipoteka
19617564	30.08.2018 13:45:41	401 - vknjižena hipoteka
21968120	14.11.2019 10:56:50	401 - vknjižena hipoteka
22457169	10.02.2021 09:09:39	401 - vknjižena hipoteka
22491650	01.06.2021 14:27:24	301 - zaznamba vrstnega reda za pridobitev lastninske pravice
22561885	18.06.2021 12:42:59	401 - vknjižena hipoteka
22612830	22.06.2021 09:44:24	401 - vknjižena hipoteka
22683997	21.12.2021 15:55:31	401 - vknjižena hipoteka
22738886	10.03.2022 14:13:37	401 - vknjižena hipoteka

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 18751761
čas začetka učinkovanja 18.05.2017 16:25:46
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: katastrska občina 1748 SKARUČNA parcela 392 (ID 2207062)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 30.000,00 EUR
obresti 1% mesečno
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 18.06.2017

**imetnik:**

1. EMŠO: 2110984*****
osebno ime: Andrej Rebula
naslov: Ulica Franca Baliča 019, 5290 Šempeter pri Gorici

zveza - ID osnovnega položaja:

22614616

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
18751762	18.05.2017 16:25:46	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

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

ID pravice / zaznambe	18751762
čas začetka učinkovanja	18.05.2017 16:25:46
vrsta pravice / zaznambe	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
dodatni opis:	Na podlagi notarskega zapisa opr. št. SV 354/2017 z dne 18.05.2017 notarke Irene Florjančič Cirman se zaznamuje neposredna izvršljivost notarskega zapisa.

ID pravice / zaznambe 19617564
čas začetka učinkovanja 30.08.2018 13:45:41
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: katastrska občina 2171 DOVJE parcela 1861/9 (ID 7267242)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 20.000,00 EUR
obresti 4,5% letno
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 20.08.2017

dodatni opis:

Vknjiži se hipoteka v zavarovanje denarne terjatve v višini glavnice 20.000,00 EUR, z zapadlostjo 20.8.2017, z obrestmi po obrestni meri 4,5% letno, povečani za zakonske zamudne obresti, ki tečejo od glavnice 60.000,00 EUR za čas od 21.8.2017 do dneva plačila/delnega plačila in stroškov v zvezi z izvensodno in sodno izterjavo, ki so obračunani do dne 21.8.2018 znašajo 4.800,00 EUR + 22% DDV, kot tudi nadaljnjih stroškov v zvezi s sodno in izvensodno izterjavo, v korist ISKRA ESV d.d..

imetnik:

1. matična številka: 5045070000
firma / naziv: ISKRA, ENERGETIKA, STROJI IN VZDRŽEVANJE, podjetje za energetiko, izdelavo in vzdrževanje strojev, naprav in opreme d.d., Kranj
naslov: Savska loka 004, 4000 Kranj

zveza - ID osnovnega položaja:

22614616

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:*Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo*

ID pravice / zaznambe 21968120
čas začetka učinkovanja 14.11.2019 10:56:50
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: katastrska občina 1727 POLJANSKO PREDMESTJE stavba 367 del stavbe 689 (ID 6160988)

podatki o vsebini pravice / zaznambe

terjatev: 49.000,00 EUR
obresti glej opis
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 01.07.2019

dodatni opis:

Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 49.000,00 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani, opr. št. I 3246/2019 z dne 20.09.2019 in sklepa Okrajnega sodišča v Ljubljani, opr. št. I 3246/2019 z dne 11.11.2019.

imetnik:

1. matična številka: 3678261000

KATASTRSKA OBČINA: 2171 DOVJE

1. – 1861/5



Republika Slovenija

Stran 1 od 2

Datum izdelave izpisa: 10.02.2023

IZPIS PODATKOV O PARCELI

Katastrska občina: 2171 DOVJE
Parcelna številka: 1861/5
Površina parcele: 645 m²

Urejena parcela: urejena
Katastrski dohodek: 5,31 €
Število bonitetnih točk: 38
Omejitve spreminjanja mej parcele: Ne

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli	Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	100,0 %

Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli	Delež namenske rabe zemljišč na parceli
površine podeželskega naselja	0,8 %
najboljše kmetijska zemljišča	99,2 %

Posebni režimi parcele: /

Gozdno gospodarsko območje odprtost zemljišča	rastiščni koeficient
70 %	5

Upravljavci parcele: /

Lastništvo parcele

tip lastnika	naziv	sedež	matična številka /nepremičnina	delež
Napaka				1/1
	Podatek ni javen	***	***	

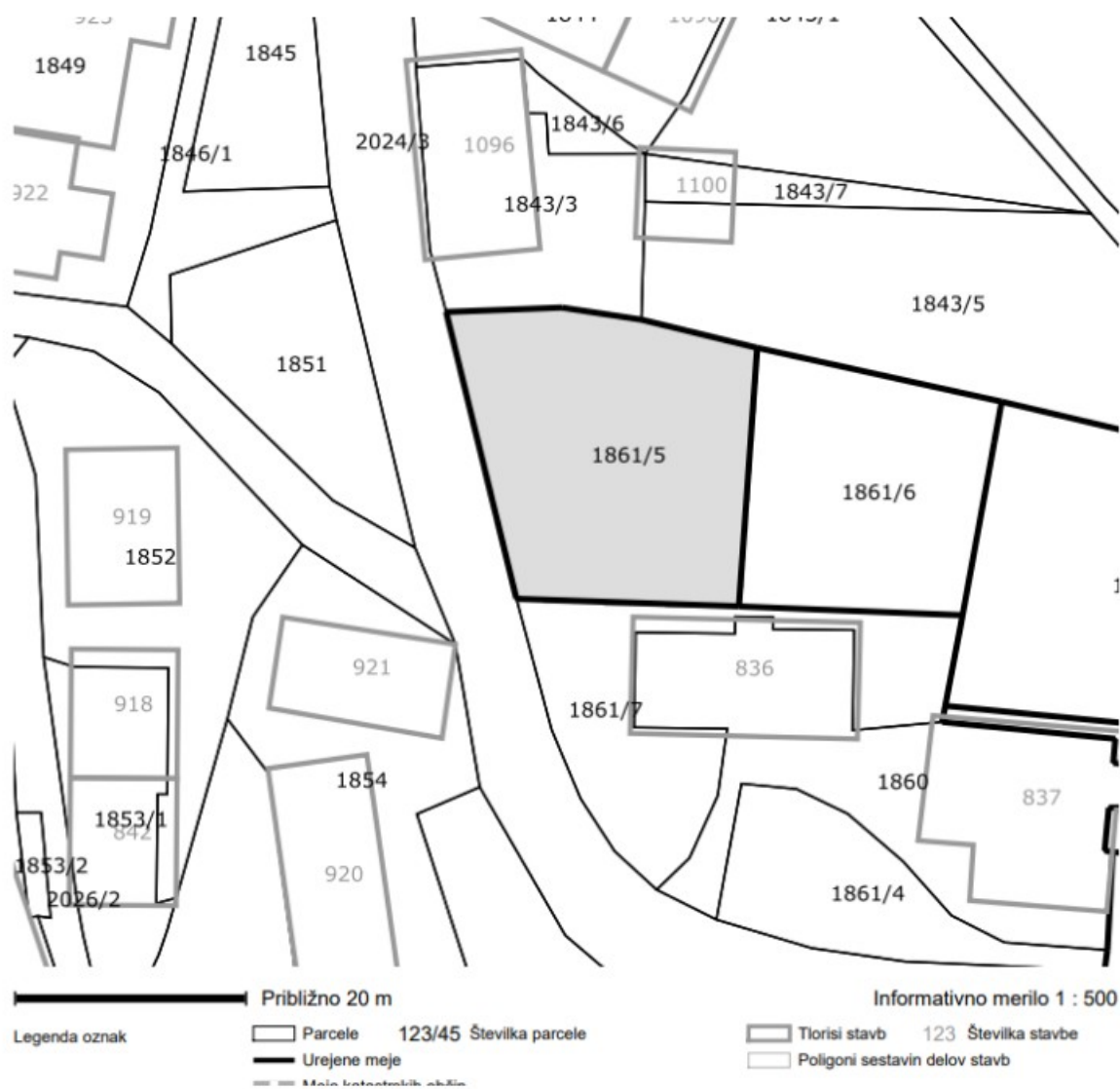
S parcelo ni povezana nobena stavba.

Naslov in prostorske enote

Občina:	Kranjska Gora
Naselje:	Mojstrana
Poštni okoliš:	Mojstrana
Upravna enota:	Jesenice
Šolski okoliš:	OŠ 16.decembra Mojstrana
Krajevna skupnost:	Dovje - Mojstrana
Vaška skupnost:	/
Četrtna skupnost:	/
Statistična regija:	Gorenjska
Volična enota DZ:	Volična enota Kranj
Volični okraj:	Volični okraj Jesenice
DZ volišče:	OŠ 16.december Mojstrana ,Ul. A. Rabiča 7
Lokalna volilna enota:	Volična enota 1
Lokalno volišče:	Mojstrana 2, OŠ 16.december,Ulica Alojza Rabiča 7



katastrska občina 2171 DOVJE, parcela 1861/5



2. – 1861/7



Republika Slovenija

Stran 1 od 2

Datum izdelave izpisa: 16.01.2023

IZPIS PODATKOV O PARCELI

Katastrska občina: 2171 DOVJE
Parcelna številka: 1861/7
Površina parcele: 402 m²

Urejena parcela: ni urejena
Katastrski dohodek: 2,53 €
Število bonitetnih točk: 37
Omejitve spreminjanja mej parcele: Ne

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli	Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	76,4 %
tloris stavbe	8,0 %
nedoločena raba	15,6 %

Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli	Delež namenske rabe zemljišč na parceli
površine podeželskega naselja	71,3 %
najboljša kmetijska zemljišča	26,1 %

Posebni režimi parcele: /

Gozdno gospodarsko območje odprtost zemljišča	rastiščni koeficient
70 %	5

Upravljalci parcele: /

Lastništvo parcele

tip lastnika	naziv	sedež	matična številka /nepremičnina	delež
Napaka				1/1
	Fizična oseba	***	***	

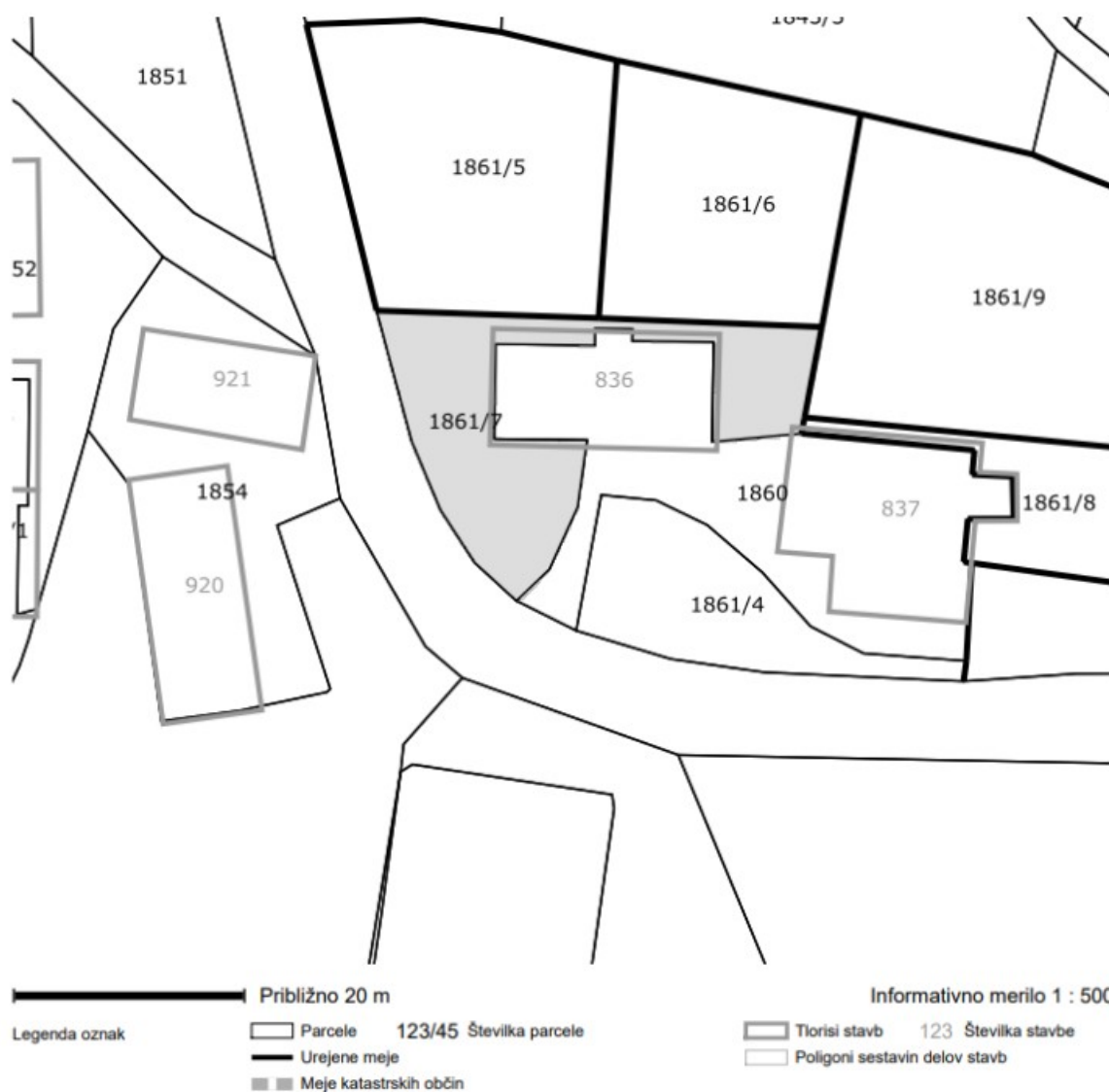
S parcelo ni povezana nobena stavba.

Naslov in prostorske enote

Občina:	Kranjska Gora
Naselje:	Mojstrana
Poštni okoliš:	Mojstrana
Upravna enota:	Jesenice
Šolski okoliš:	OŠ 16.decembra Mojstrana
Krajevna skupnost:	Dovje - Mojstrana
Vaška skupnost:	/
Četrtna skupnost:	/
Statistična regija:	Gorenjska
Volična enota DZ:	Volična enota Kranj
Volični okraj:	Volični okraj Jesenice
DZ volišče:	OŠ 16.december Mojstrana ,Ul. A. Rabiča 7
Lokalna volična enota:	Volična enota 1
Lokalno volišče:	Mojstrana 2, OŠ 16.december,Ulica Alojza Rabiča 7



katastrska občina 2171 DOVJE, parcela 1861/7



3. – 1861/8



Republika Slovenija

Stran 1 od 2

Datum izdelave izpisa: 16.01.2023

IZPIS PODATKOV O PARCELI

Katastrska občina: 2171 DOVJE
Parcelna številka: 1861/8
Površina parcele: 205 m²
Drejena parcela: drejena
Katastrski dohodek: 1,69 €
Število bonitetnih točk: 38
Omejitve spreminjanja mej parcele: Ne

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli	Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	100,0 %

Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli	Delež namenske rabe zemljišč na parceli
površine podeželskega naselja	10,7 %
najboljša kmetijska zemljišča	89,3 %

Posebni režimi parcele: /

Gozdno gospodarsko območje odprtost zemljišča	rastiščni koeficient
70 %	5

Upraviteljci parcele: /

Lastništvo parcele

tip lastnika	naziv	sedež	matična številka /nepremičnina	delež
Napaka	Fizična oseba	***	***	1/1

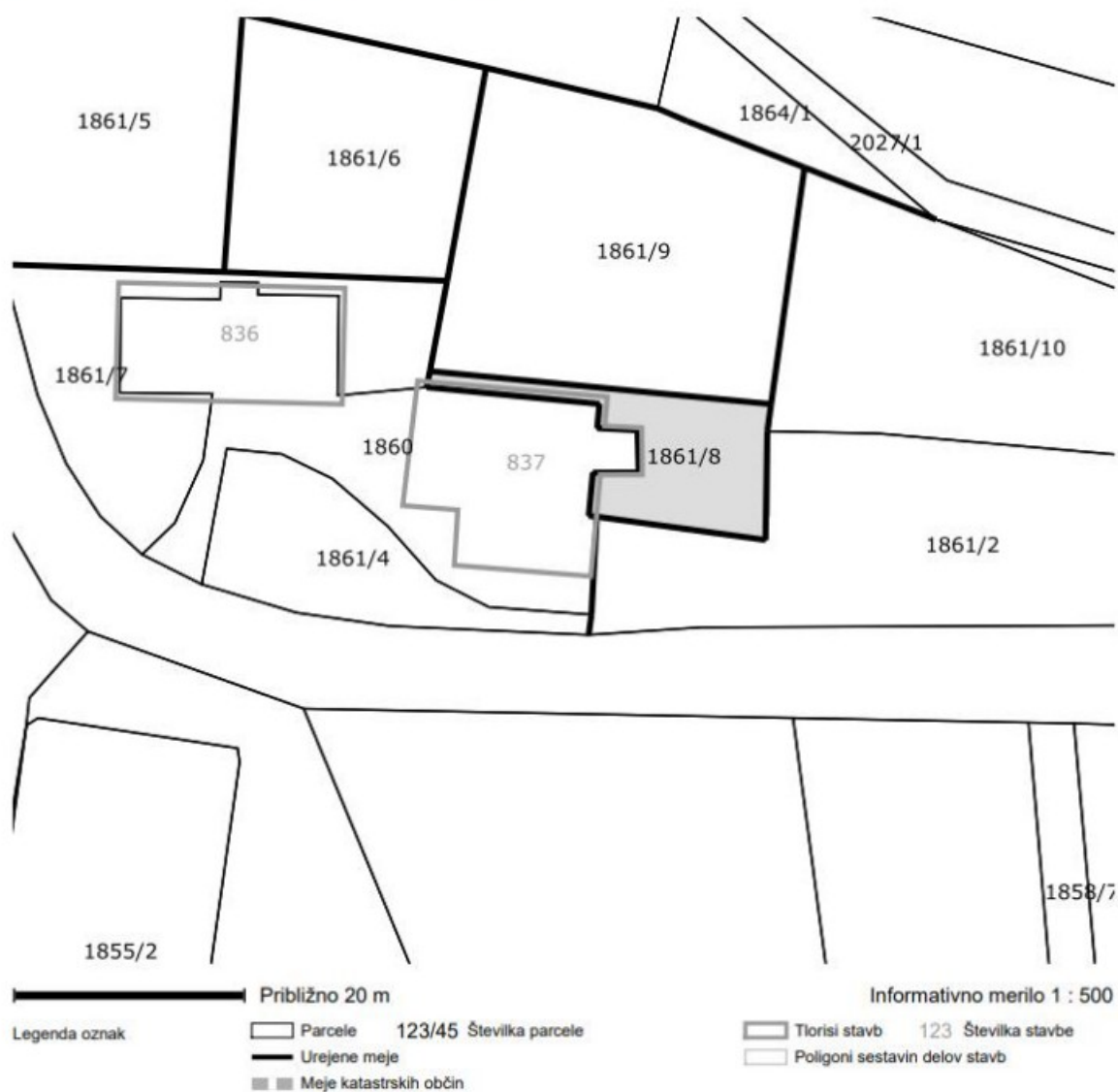
S parcelo ni povezana nobena stavba.

Naslov in prostorske enote

Občina:	Kranjska Gora
Naselje:	Mojstrana
Poštni okoliš:	Mojstrana
Upravna enota:	Jesenice
Šolski okoliš:	OŠ 16.decembra Mojstrana
Krajevna skupnost:	Dovje - Mojstrana
Vaška skupnost:	/
Četrtna skupnost:	/
Statistična regija:	Gorenjska
Volična enota DZ:	Volična enota Kranj
Volični okraj:	Volični okraj Jesenice
DZ volišče:	OŠ 16.december Mojstrana ,Ul. A. Rabiča 7
Lokalna volilna enota:	Volična enota 1
Lokalno volišče:	Mojstrana 2, OŠ 16.december,Ulica Alojza Rabiča 7



katastrska občina 2171 DOVJE, parcela 1861/8



4. – 1861/9



Republika Slovenija

Stran 1 od 2

Datum izdelave izpisa: 10.02.2023

IZPIS PODATKOV O PARCELI

Katastrska občina: 2171 DOVJE
Parcelna številka: 1861/9
Površina parcele: 809 m²

Urejena parcela: urejena
Katastrski dohodek: 6,66 €
Število bonitetnih točk: 38
Omejitve spreminjanja mej parcele: Ne

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli	Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	100,0 %

Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli	Delež namenske rabe zemljišč na parceli
površine podeželskega naselja	2,4 %
najboljša kmetijska zemljišča	97,6 %

Posebni režimi parcele: /

Gozdno gospodarsko območje odprtost zemljišča	rastiščni koeficient
70 %	5

Upravljalci parcele: /

Lastništvo parcele

tip lastnika

naziv	sedež	matična številka /nepremičnina	delež
Napaka			1/1
Podatek ni javen	***	***	

S parcelo ni povezana nobena stavba.

Naslov in prostorske enote

Občina:	Kranjska Gora
Naselje:	Mojstrana
Poštni okoliš:	Mojstrana
Upravna enota:	Jesenice
Šolski okoliš:	OŠ 16.decembra Mojstrana
Krajevna skupnost:	Dovje - Mojstrana
Vaška skupnost:	/
Četrtna skupnost:	/
Statistična regija:	Gorenjska
Volilna enota DZ:	Volilna enota Kranj
Volilni okraj:	Volilni okraj Jesenice
DZ volišče:	OŠ 16.december Mojstrana ,Ul. A. Rabiča 7
Lokalna volilna enota:	Volilna enota 1
Lokalno volišče:	Mojstrana 2, OŠ 16.december,Ulica Alojza Rabiča 7



katastrska občina 2171 DOVJE, parcela 1861/9

