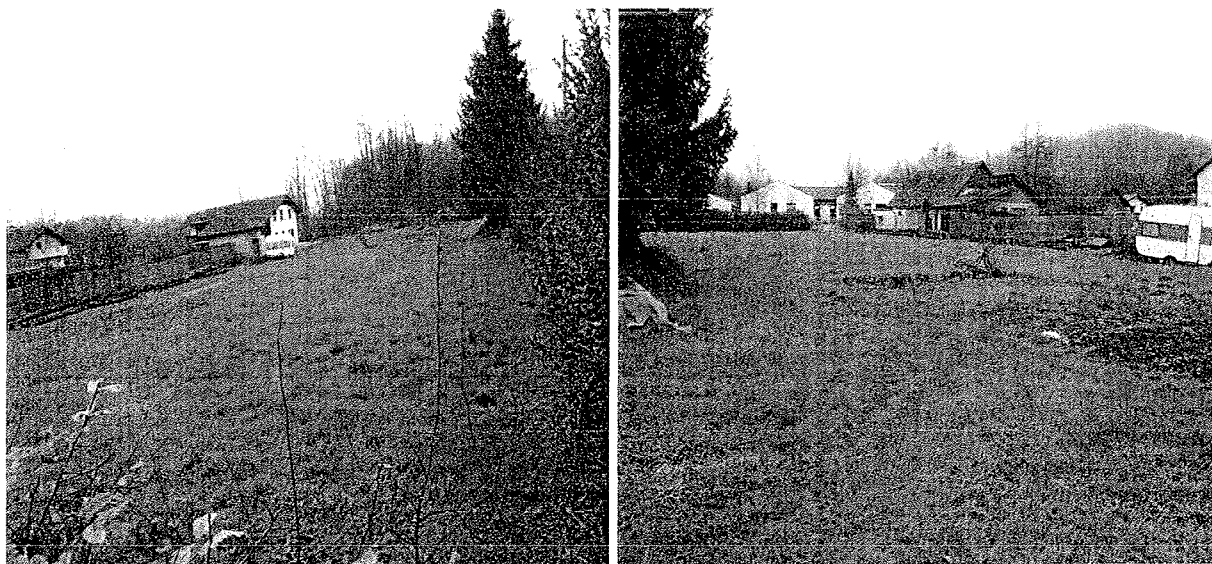


**POROČILO O OCENI VREDNOSTI NEPREMIČNINSKIH
PRAVIC NA STAVBNIH ZEMLJIŠČIH PARC.ŠT.1286/11, 1286/12,
1286/13, 1286/8 IN 1286/9, VSE K.O.DOBRAVICA
k.o.Dobravica
I G**



Datum veljavnosti: 01. 12. 2014

Datum izdelave: 01. 12. 2014

Naročnik:

- Andrej Kranjc, Erlanger Str.52DE 95444 Bayreuth, Nemčija

Cenilec:

Irena Peterlin, sodni izvedenec gradbene stroke in cenilec, Hrenova 6, 1292 Ig



Vsebina

1	POVZETEK POMEMBNIH DEJSTEV, SKLEPOV IN OCEN TER KONČNE OCENE	5
2	OMEJITVENI POGOJI	8
2.1	Izjava ocenjevalca v skladu z zahtevami standardov	8
2.2	Izjava naročnika	9
3	SPLOŠNO	10
3.1	Namen cenitve:	10
3.2	Vrsta vrednosti:	10
3.3	Predpostavke in omejitve	12
3.4	Načini ocenjevanja vrednosti:	16
3.5	Dokončna vrednost	17
4	PREDSTAVITEV SPLOŠNIH GOSPODARSKIH PODATKOV	18
4.1	Gospodarske razmere v Sloveniji	18
5	Komentar dogajanj na nepremičninskem trgu v Sloveniji	30
6	OPIS IN ANALIZA NEPREMIČNINE	31
6.1	Splošni opis	31
6.2	Opis zemljišča	31
6.3	Površine	32
7	OCENA VREDNOSTI PRAVICE NA NEPREMIČNINI	33
7.1	Način primerljivih prodaj	34
8	NAČIN PRIMERLJIVIH PRODAJ	36
9	NAČIN PREOSTANKA VREDNOSTI (REZIDUALA)	37
9.1	Vrednost bodočih objektov z zemljiščem	37
9.2	Vrednost zemljišča	37
9.3	REKAPITULACIJA	38



Na podlagi naročila :

- **Andreja Kranjca, Erlanger Str.52DE 95444 Bayreuth, Nemčija**

Ocena vrednosti nepremičninskih pravic na nepremičninah, ki v naravi predstavljajo stavbna zemljišča, t.j.p.št.1286/11, 1286/12, 1286/13, 1286/8 in 1286/9, vse k.o.Dobravica, vse locirano na začetku naselja Draga, cca 2,6km od centra Iga.

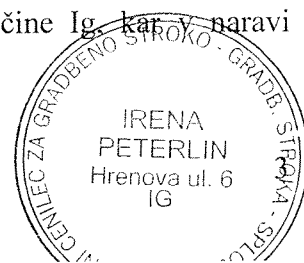
Predmetne nepremičnine, ki obsegajo:

- Id.št.1699-1286/11-0 kmetijsko zemljišče, po namenski rabi opredeljeno delno v območje stanovanjskih površin-zemljišče za gradnjo stavb v izmeri 729m², delno v območje gozdnih površin v izmeri 7m², skupaj 736m², k.o.1699-Dobravica (ID 1026902).
 - Id.št.1699-1286/12-0 pozidano zemljišče, po namenski rabi opredeljeno delno v območje stanovanjskih površin, v izmeri 71m², k.o.1699-Dobravica (ID 5270156).
 - Id.št.1699-1286/13-0 pozidano zemljišče, po namenski rabi opredeljeno delno v območje stanovanjskih površin, v izmeri 118m², k.o.1699-Dobravica (ID 736448).
 - Id.št.1699-1286/8-0 kmetijsko zemljišče, po namenski rabi opredeljeno v območje stanovanjskih površin-zemljišče za gradnjo stavb, v izmeri 973m², k.o.1699-Dobravica (ID 4440200).
 - Id.št.1699-1286/9-0 kmetijsko zemljišče, po namenski rabi opredeljeno v območje stanovanjskih površin-zemljišče za gradnjo stavb, v izmeri 243m², k.o.1699-Dobravica (ID 4105624).
- Za predmetna zemljišča je bilo pridobljena Lokacijska informacija št.35012/099/2013 z dne 14.10.2013, kjer so predmetna zemljišča uvrščena v območje S-območje stanovanj, razen p.št.1286/11-del, ki je uvrščena v območje gozdov (na podlagi podatkov GURS v izmeri 7m²)- priloga

Na nepremičnini z id.št. 1699-1286/11-0, k.o. 1699-Dobravica (ID 1026902) je vpisano lastništvo na Andreja Kranjca, Erlanger Str.52DE 95444 Bayreuth, Nemčija, last 1/1 ter vpisan v elektronsko zemljiško knjigo Vrhovnega sodišča Republike Slovenije (priloga 1 x ZKI).

Na nepremičnina z id.št. .1699-1286/12-0, k.o. 1699-Dobravica (ID 5270156), id.št. 1699-1286/13-0, k.o. Dobravica (ID 736448), id.št. 1699-1286/8-0, k.o.1699-Dobravica (ID 4440200) in id.št. 1699-1286/9-0, k.o.1699-Dobravica (ID 4105624) je vpisano lastništvo na Andreja Kranjca, Erlanger Str.52DE 95444 Bayreuth, Nemčija, last ½ in . . . , last 1/2 ter vpisana v elektronsko zemljiško knjigo Vrhovnega sodišča Republike Slovenije (priloga 4 x ZKI)

- Na podlagi vpogleda prostorsko informacijskega sistema občin PISO, so predmetna zemljišča opredeljeno kot stavbna zemljišča, po namenski rabi uvrščeno v območje stanovanjskih površin, razen dela p.št.1286/11, k.o.Dobravica, ki je delno uvrščeno v območje gozdnih zemljišč (priloga).
- Dostop do p.št.1286/11 je iz p.št.738/23, k.o.Dobravica, last Občine Ig, kar v naravi predstavlja glavno cesto, na p.št.738/22, last Republike Slovenije in na p.št.1286/8, k.o.Dobravica, ki je last solastnika in naročnika ceditve.
- Dostop do p.št.1286/12 je iz p.št.738/23, k.o.Dobravica, last Občine Ig, kar v naravi predstavlja glavno cesto, na p.št.1286/13, k.o.Dobravica, ki je last solastnika in naročnika ceditve.
- Dostop do p.št.1286/13 je iz p.št.738/23, k.o.Dobravica, last Občine Ig, kar v naravi predstavlja glavno cesto.



- Dostop do p.št.1286/8 je iz p.št.738/23, k.o.Dobravica, last Občine Ig, kar v naravi predstavlja glavno cesto, na p.št.738/22, last Republike Slovenije in na p.št.1286/8, k.o.Dobravica, ki je last solastnika in naročnika cenitve.
- Dostop do p.št.1286/9 je iz p.št.738/23, k.o.Dobravica, last Občine Ig, kar v naravi predstavlja glavno cesto, na p.št.738/22, last Republike Slovenije in na p.št.1286/8, k.o.Dobravica, ki je last solastnika in naročnika cenitve.

Pri pregledu podatkov o izvedenih pravicah, je na vseh predmetnih ZK izpiskih, je pod id.omejitvami št.11852471 zaznamba izbrisne tožbe za izbris vknjižbe prenosa lastninske pravice, pod id.omejitvami št.13361979 je vknjižena hipoteka v znesku 90.000 EUR v korist Helene Kranjc, Poljedelska 7A, Ljubljana in pod id.12245568 je zaznamba prepovedi odtujitve in obremenitve.

Na osnovi vašega naročila sem izdelala oceno vrednosti nepremičninskih pravic na predmetnih nepremičninah. Namen ocene je določitev vrednosti nepremičninskih pravic, za potrebe izvršilnega postopka. Vrednost je bila izdelana na podlagi omejitev na dan 01.12.2014

Podlaga vrednosti je tržna vrednost, ki je po MSOV 2013 opredeljena kot »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, previdno in brez prisile«. Ocena vrednosti je izdelana v skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti MSOV 2013.

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

Na osnovi dejstev, podatkov, informacij in analiz, ki jih vsebuje to poročilo, znaša moja ocena tržne vrednosti pravic na nepremičnini, ki je predmet ocenjevanja, na dan 01.12.2014(brez davkov)

128.800,00 EUR (brez davkov)

Poročilo je bilo izdelano za podan namen in predstavlja poslovno tajnost, zato je zaupne narave.

Objava dela ali celotnega poročila, sklicevanje na poročilo, sklicevanje na podatke iz poročila ali sklicevanje na avtorja tega poročila brez njegove pisne privolitve ni dovoljeno. Poročilo je bilo izdelano za podan namen in predstavlja poslovno tajnost, zato je zaupne narave. Posredovanje tega poročila ali njegove kopije ne nosi s seboj pravice do javne objave dela, niti ne sme biti uporabljeno za namen s strani koga drugega ali brez pisnega privolitve naročnika oziroma avtorja.

Ig, 01.12.2014

Sodni cenilec gradbene stroke in izvedenec

Irena Peterlin



1 POVZETEK POMEMBNIH DEJSTEV, SKLEPOV IN OCEN TER KONČNE OCENE

Vrsta nepremičnin :

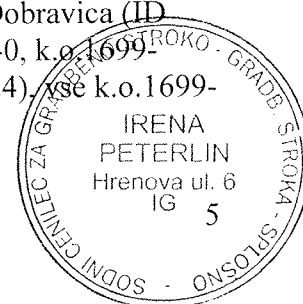
- Id.št.1699-1286/11-0 kmetijsko zemljišče, po namenski rabi opredeljeno delno v območje stanovanjskih površin-zemljišče za gradnjo stavb v izmeri 729m², delno v območje gozdnih površin v izmeri 7m², skupaj 736m², k.o.1699-Dobravica (ID 1026902).
- Id.št.1699-1286/12-0 pozidano zemljišče, po namenski rabi opredeljeno delno v območje stanovanjskih površin, v izmeri 71m², k.o.1699-Dobravica (ID 5270156).
- Id.št.1699-1286/13-0 pozidano zemljišče, po namenski rabi opredeljeno delno v območje stanovanjskih površin, v izmeri 118m², k.o.1699-Dobravica (ID 736448).
- Id.št.1699-1286/8-0 kmetijsko zemljišče, po namenski rabi opredeljeno v območje stanovanjskih površin-zemljišče za gradnjo stavb, v izmeri 973m², k.o.1699-Dobravica (ID 4440200).
- Id.št.1699-1286/9-0 kmetijsko zemljišče, po namenski rabi opredeljeno v območje stanovanjskih površin-zemljišče za gradnjo stavb, v izmeri 243m², k.o.1699-Dobravica (ID 4105624).
- Dostop do p.št.1286/11 je iz p.št.738/23, k.o.Dobravica, last Občine Ig, kar v naravi predstavlja glavno cesto, na p.št.738/22, last Republike Slovenije in na p.št.1286/8, k.o.Dobravica, ki je last solastnika in naročnika ceditve.
- Dostop do p.št.1286/12 je iz p.št.738/23, k.o.Dobravica, last Občine Ig, kar v naravi predstavlja glavno cesto, na p.št.1286/13, k.o.Dobravica, ki je last solastnika in naročnika ceditve.
- Dostop do p.št.1286/13 je iz p.št.738/23, k.o.Dobravica, last Občine Ig, kar v naravi predstavlja glavno cesto.
- Dostop do p.št.1286/8 je iz p.št.738/23, k.o.Dobravica, last Občine Ig, kar v naravi predstavlja glavno cesto, na p.št.738/22, last Republike Slovenije in na p.št.1286/8, k.o.Dobravica, ki je last solastnika in naročnika ceditve.
- Dostop do p.št.1286/9 je iz p.št.738/23, k.o.Dobravica, last Občine Ig, kar v naravi predstavlja glavno cesto, na p.št.738/22, last Republike Slovenije in na p.št.1286/8, k.o.Dobravica, ki je last solastnika in naročnika ceditve.

Predmet ocene oziroma zemljiškoknjižni podatki:

Vrsta nepremičnine	Velikost M ²	Parc.št. Id številka	K.o.	delež
kmetijsko zemljišče	736m ²	1699-1286/11-0	1699-Dobravica	1/1
Pozidano zemljišče	71m ²	1699-1286/12-0	1699-Dobravica	1/1
pozidano zemljišče	118m ²	1699-1286/13-0	1699-Dobravica	1/1
kmetijsko zemljišče	973m ²	1699-1286/8-0	1699-Dobravica	1/1
kmetijsko zemljišče	243m ²	1699-1286/9-0	1699-Dobravica	1/1
Skupaj	2.141m²			

- Na zemljiščih ni zgrajenih objektov.

Namen ocene je določitev vrednosti nepremičninskih pravic na nepremičninah z id.št. . 1699-1286/11-0, k.o. 1699-Dobravica (ID 1026902), id.št.1699-1286/12-0, k.o. 1699-Dobravica (ID 5270156), id.št. 1699-1286/13-0, k.o. Dobravica (ID 736448), id.št. 1699-1286/8-0, k.o.1699-Dobravica (ID 4440200) in id.št. 1699-1286/9-0, k.o.1699-Dobravica (ID 4105624) vse k.o.1699-



Dobravica, za potrebe izvršilnega postopka. Vrednost je bila izdelana na podlagi omejitev na dan 01.12.2014

Naročnik:

- Andrej Kranjc, Erlanger Str.52DE 95444 Bayreuth, Nemčija

Lastnika nepremičnin:

- Za id.št. 1699-1286/11-0, k.o. 1699-Dobravica (ID 1026902) je vpisano lastništvo na Andreja Kranjca, Erlanger Str.52DE 95444 Bayreuth, Nemčija, last 1/1
- Za id.št. 1699-1286/12-0, k.o. 1699-Dobravica (ID 5270156), id.št. 1699-1286/13-0, k.o. Dobravica (ID 736448), id.št. 1699-1286/8-0, k.o.1699-Dobravica (ID 4440200) in id.št. 1699-1286/9-0, k.o.1699-Dobravica (ID 4105624) je vpisano lastništvo na Andreja Kranjca, Erlanger Str.52DE 95444 Bayreuth, Nemčija, last 1/2 in last 1/2

Izvajalec: Irena Peterlin, sodni izvedenec gradbene stroke in cenilec, Hrenova 6, 1292 Ig.

Datum ocenjevanja: 01.12.2014

Ogled: 29.11.2014

Podlaga vrednosti: predstavlja lastninska pravica.

Omejitveni pogoji: podani v poglavju Omejitveni pogoji v nadaljevanju poročila.

Podlaga vrednosti je tržna vrednost, ki je po MSOV 2013 opredeljena kot »Ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanimi in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, previdno in brez prisile«. Ocena vrednosti je izdelana v skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti MSOV 2013.

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

Uporabljeni načini ocenjevanja:

- Način tržnih primerjav
- Način preostanka vrednosti (reziduala)

V poročilu o oceni vrednosti ni prikazana najgospodarnejša raba, ker je to sedanja raba.

Ocena po načinu primerljivih prodaj je utemeljena s tržnimi podatkih, povsem lokacijsko in velikostno primerljivih nepremičninah



Pri izdelavi ocene vrednosti so upoštevani predpisi oziroma standardi:

- Hierarhija standardov ocenjevanja vrednosti (HSOV),
- Zakon o revidiranju (ZRev-2),
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV, 2013),
- Slovenski poslovno-finančni standardi št. 2 – ocenjevanje vrednosti nepremičnin (SPS-2, Uradni list RS št. 56/2001),
- Standard SIST ISO 9836
- Pripomočki Društva sodnih izvedencev in cenilcev gradbene stroke pri Ministrstvu za pravosodje in Združenje sodnih cenilcev in izvedencev gradbene stroke RS

Uporabljeni dokumenti in pripomočki:

- ZK izpis v elektronski obliki
- Javni vpogled v podatke o nepremičninah-GURS
- Slikovno gradivo predmetne nepremičnine
- Podatki pridobljeni iz lastne baze ali aplikacije Cenilec
- PISO



2 OMEJITVENI POGOJI

2.1 Izjava ocenjevalca v skladu z zahtevami standardov

Podpisana Irena Peterlin, sodna cenilka in izvedenka gradbene stroke, po svojem najboljšem prepričanju in poznavanju izjavljam, da:

- Je poročilo izdelano po naročilu stranke g. Andreja Kranjca, Erlanger Str.52DE 95444 Bayreuth, Nemčija
- So v poročilu prikazani podatki in informacije prikazani in preverjeni v skladu z možnostmi ter uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost;
- So moje analize, mnenja in sklepi omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami in predpostavljajo moje osebne predpostavke in strokovne analize in sklepe;
- Plačilo za mojo storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost ocenjevanja vrednosti ali doseganje dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila;
- Sem pregledala stanje nepremičnine, ki je predmet ocene vrednosti in opravila ogled 29.11.2014, fotomaterial nepremičnine je v prilogi poročila.
- Pri izdelavi poročila mi ni nihče nudil pomembne strokovne pomoči;
- So moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu z določili MSOV.

Irena Peterlin

Sodna cenilka gradbene stroke in izvedenka



Ig, 01.12.2014

2.2 Izjava naročnika

Kot naročnik naloge

IZJAVLJAM,

Da so vsi posredovani podatki in informacije, ki smo jih podal izvajalcu v zvezi z izvajanjem ocenjevanja vrednosti nepremičnine točni in ne zavajajoči;

Andrej Kranjc

Ig, 01.12.2014

3 SPLOŠNO

Površine predmeta ocenjevanja vzeti iz GURS

Vrsta nepremičnine	Velikost M2	Parc.št. Id številka	K.o.	delež
kmetijsko zemljišče	736m2	1699-1286/11-0	1699-Dobravica	1/1
Pozidano zemljišče	71m2	1699-1286/12-0	1699-Dobravica	1/1
pozidano zemljišče	118m2	1699-1286/13-0	1699-Dobravica	1/1
kmetijsko zemljišče	973m2	1699-1286/8-0	1699-Dobravica	1/1
kmetijsko zemljišče	243m2	1699-1286/9-0	1699-Dobravica	1/1
Skupaj	2.141m2			

SKUPAJ POVRŠINE	2141,00 M2
------------------------	-------------------

- Na zemljiščih ni zgrajenih objektov

3.1 Namen cenitve:

je ocena vrednosti nepremičninskih pravic na nepremičninah z id.št. . 1699-1286/11-0, k.o. 1699-Dobravica (ID 1026902), id.št.1699-1286/12-0, k.o. 1699-Dobravica (ID 5270156), id.št. 1699-1286/13-0, k.o. Dobravica (ID 736448), id.št. 1699-1286/8-0, k.o.1699-Dobravica (ID 4440200) in id.št. 1699-1286/9-0, k.o.1699-Dobravica (ID 4105624), vse k.o.1699-Dobravica, za potrebe izvršilnega postopka in se za drug namen, razen navedenega, ne sme uporabljati. Vrednost je bila izdelana na podlagi omejitev na dan 01.12.2014

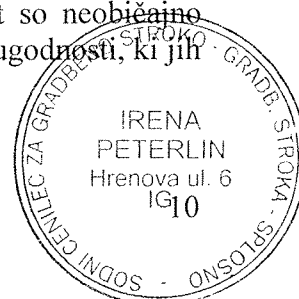
3.2 Vrsta vrednosti:

Predmetna cenitev je napravljena v skladu z namenom. Kot vrsta vrednosti je upoštevana tržna vrednost.

Podlaga vrednosti je tržna vrednost, ki je po MSOV 2013 opredeljena kot »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, previdno in brez prisile«. Ocena vrednosti je izdelana v skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti MSOV 2013.

Opredelitev pojma tržna vrednost se uporablja v skladu z naslednjim pojmovnim okvirom:

(a) »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 prodajalec lahko 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 ali okoliščin, kot so neobičajno financiranje, dogovori o prodaji in povratnem najemu, posebne obravnave ali ugodnosti, ki jih podeli nekdo, ki je povezan s prodajo, ali katera koli prvina posebne vrednosti.



(b) »Naj bi zamenjala sredstvo« se nanaša na dejstvo, da je vrednost sredstva ocenjeni znesek in ne vnaprej določeni znesek ali dejanska prodajna cena. To je cena v poslu, ki izpolnjuje vse sestavine opredelitve pojma tržna vrednost na datum ocenjevanja vrednosti.

(c) »Na datum ocenjevanja vrednosti« zahteva, da je vrednost časovno vezana na določen dan. Ker se trgi in tržne razmere lahko spreminjajo, je ocenjena vrednost ob drugem času lahko napačna ali neprimerna. Znesek vrednosti bo izražal dejansko stanje na trgu in okoliščine na določen datum ocenjevanja vrednosti, ne pa na neki pretekli ali prihodnji dan. Opredelitev tudi predvideva hkratno zamenjavo in izpolnitev prodajne pogodbe brez vsake spremembe cene, do katere bi sicer utegnilo priti.

(d) »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 pričakovani sedanjega trga, ne pa namišljenega ali hipotetičnega trga, ki ga ne moremo prikazati ali pričakovati, da obstaja. Domnevni kupec ne bi plačal višje cene, kot jo zahteva trg. Sedanji lastnik je vključen med predstavnike »trga«.

(e) »Voljan prodajalec« 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 doseže na prostem trgu po ustreznem trženju, ne glede na višino te cene. Dejanske okoliščine sedanjega lastnika niso del te ocenitve, ker je voljan prodajalec hipotetični lastnik.

(f) »Posel med nepovezanima in neodvisnima strankama« je posel med strankama, ki nista v določenem ali posebnem razmerju, kot je npr. med obvladujočim podjetjem in odvisno družbo ali najemodajalcem in najemnikom, zaradi katerega cena ne bi bila taka, kot je značilna za trg, ali bi bila zvišana zaradi sestavine posebne vrednosti. Domneva se, da se posel po tržni vrednosti opravi med nepovezanima strankama, ki delujeta neodvisno.

(g) »Po ustreznem trženju« pomeni, da bi bilo sredstvo izpostavljeno trgu na najprimernejši način, ki vpliva na njegovo odprodajo po najboljši ceni, ki jo je razumno mogoče doseči v skladu z opredelitvijo pojma tržna vrednost. Šteje se, da je način prodaje najprimernejši, da prodajalec lahko doseže najboljšo ceno na trgu, do katerega ima dostop. Čas izpostavljenosti ni nujno določeno obdobje in se lahko spreminja v skladu z vrsto sredstva in tržnimi razmerami. Edino sodilo je, da mora trajati dovolj dolgo, da sredstvo lahko spozna primerno število tržnih udeležencev. Obdobje izpostavljenosti se začne pred datumom ocenjevanja vrednosti.

(h) »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. Preudarnost se ocenjuje s sklicevanjem na stanje trga na datum ocenjevanja vrednosti, brez upoštevanja koristi kasnejših spoznanj. Za prodajalca na primer ni nujno nepreudarno, če na trgu s padajočimi cenami proda sredstva po ceni, ki je nižja od predhodnih tržnih ravni. V takih primerih, kakor velja tudi za druge situacije nakupov in prodaj na trgih s spreminjajočimi se cenami, bo preudarni kupec ali prodajalec ravnal v skladu z najboljšimi informacijami o trgu, ki so takrat na voljo.

(i) »In 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 za neko sredstvo je lahko mednarodni trg ali lokalni trg. Trg lahko sestavljajo številni kupci in prodajalci ali pa je zanj značilno



omejeno število udeležencev. 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 sredstva brez upoštevanja prodajalčevih stroškov prodaje ali kupčevih stroškov nakupa in brez prilagoditev za kakršne koli davke, ki jih mora ena ali druga stranka plačati zaradi sklenitve posla.

V definiciji so vključeni naslednji pogoji:

- Motivacija lastnika in ponudnika finančnih storitev sta podobni,
- Vse strani so dobro obveščene in vsaka deluje v skladu s svojimi najboljšimi interesi,
- Dovolj časa je dano na razpolago za delovanje na odprtem tržišču,
- Financiranje, se izvaja po splošno veljavnih pogojih na določen dan in običajih za vrsto posesti na obravnavanem območju,
- Cena predstavlja znesek, ki je normalno povračilo za prodano posest in na katerega niso vplivali posebni zneski financiranja ali pogoji, usluge, honorarji, stroški ali obveznosti, nastali v teku transakcije.

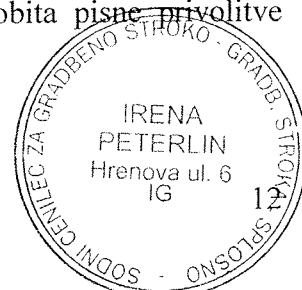
Datum ocenjevanja: Ocena velja na dan 01.12.2014.

Datum cenitvenega poročila: Poročilo je bilo izdelano na dan 01.12.2014.

3.3 Predpostavke in omejitve

Splošni omejitveni pogoji:

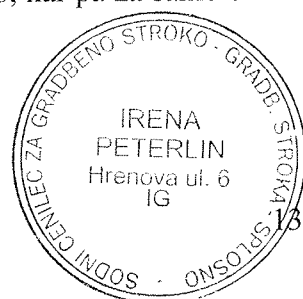
- V postopku izdelave cenitve sem se opirala na podatke, trditve in informacije s strani lastnikov nepremičnine, ki je predmet ocenjevanja, podatkov o primerljivih nepremičninah, podatkov nepremičninskih agencij, podatkov lastnikov primerljivih objektov, podatkov najemnikov primerljivih objektov, podatkov upravnih organov, (podatkov državnih organov),
- Za vse podatke o nepremičnini, ki sem jih pridobila s strani naročnika, le ta prevzema vso odgovornost. Naročnik jamči, da so informacije in podatki, ki so nam bili posredovani, popolni in točni, z moje strani so preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri,
- Nepremičnina je vrednotena na podlagi upoštevanja dejanskega stanja,
- Vsi podatki, informacije in mnenja, ki jih vsebuje ta cenitev (poročilo) se nanašajo le na predmetno vrednotenje in jih ni dovoljeno uporabiti izven sfere uporabe tega poročila za namen, za katerega je izdelano,
- To poročilo z vsemi podatki, informacijami in mnenji je zaupne narave, zato ocenjevalec ne prevzema nobene odgovornosti za zanašanje tretje stranke na to poročilo,
- Lastnik (naročnik) tega poročila ali njegove kopije nima pravice javne objave posameznega dela ali celotnega poročila,
- Lastnik (naročnik) tega poročila ali njegove kopije nima pravice uporabe posameznega dela ali celotnega poročila za noben drug namen, razen za namen, za katerega je to poročilo izdelano, v kolikor predhodno ne dobita pisne privolitve izdelovalca poročila (cenilca),



- Izdelovalec tega poročila ni dolžan sodelovati v pogajanjih v zvezi z vsebino tega poročila oziroma ni dolžan podajati nikakršnih obrazložitev celote ali dela poročila brez skupnega dogovora naročnika in izdelovalca poročila,
- Izdelava poročila o oceni vrednosti (vrednotenje) je podajanje strokovnega mnenja o vrednosti določene pravice na nepremičnini, pri čemer pomeni ocenjena vrednost pravice na nepremičnini, glede na namen ceditve in vrsto ocenjene vrednosti, informacijo naročniku o vrednosti tako ocenjene pravice na nepremičnini,
- Podlaga za oblikovanje strokovnega mnenja o vrednosti pravice na nepremičnini so znanje in izkušnje ter poznavanje zakonitosti nepremičninskega trga ocenjevalca vrednosti pravice na nepremičnini.

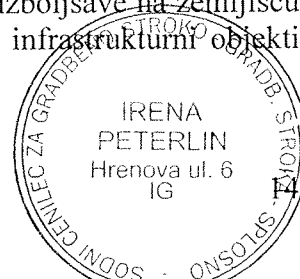
Posebne predpostavke in omejitve:

- Podatki o površinah obravnavane nepremičnine so povzeti na podlagi podatkov naročnika za nepremičnino, ki je predmet ceditve,
- Podatki o površinah zemljišča, ki pripada obravnavani nepremičnin so povzeti na podlagi eZK izpiskov in baze MOP,
- Pri oceni vrednosti po nabavnovrednostnem načinu so za osnovo uporabljeni podatki iz trga oziroma podatki, ki se uporabljajo pri izdelavi študij upravičenosti investicije,
- Podatki o površinah primerjanih nepremičnin so povzeti na podlagi podatkov, ki so mi jih posredovali bodisi lastniki teh nepremičnin, bodisi nepremičninske agencije, bodisi najemniki, bodisi sem jih pridobil iz baz podatkov, ki so javno dostopni.
- Pri oceni vrednosti po na donosu zasnovanem načinu so za primerljive nepremičnine uporabljeni samo tisti podatki, ki so bili pridobljeni bodisi s strani lastnikov primerljivih objektov bodisi s strani njihovih najemnikov. Določeni podatki niso dostopni v materialni ali elektronski obliki, ker je bila izdelovalcu tega poročila najemna pogodba bila dana samo na vpogled oziroma mu ni bilo dovoljeno zadržati kopijo celotne ali samo dela najemne pogodbe,
- Ocena vrednosti velja le za v poročilu navedeni namen uporabe in datum vrednotenja,
- Poročilo o oceni vrednosti ne predstavlja nasveta v zvezi z lastnikom in se zato tudi ne sme smatrati kot tako,
- Poročilo o oceni vrednosti v sedanjih razmerah ni akt, ki bi ga moral naročnik oz. lastnik nepremičnine obvezno upoštevati. Poročilo o oceni vrednosti je zgolj informacija o vrednosti stvari,
- Poročilo o oceni vrednosti ni podvrženo vplivu znižanje prodajnih cen s strani investitorja zaradi morebitnih finančnih težav ali krajšemu času trženja zaradi zagotovitve denarnih sredstev do določenega roka,
- Potrebno je razumeti, da dejanska cena, dosežena v transakciji, ki vključuje ocenjevano nepremičnino, lahko odstopa od ocenjene tržne vrednosti zaradi različnih vzrokov, kot so motivacija obeh strank, pogajalske sposobnosti strank, struktura posla (npr. vir finančnih sredstev) transakcije in drugih vzrokov, vezanih na samo transakcijo,
- Vrednost nepremičnine je ocenjena na stanje v času ogleda,
- Predpostavljamo, da gre za odgovorno lastništvo in odgovorno upravljanje z nepremičninami, ki so predmet ocenjevanja,
- Površine v poročilu niso prikazane v skladu s standardom SIST ISO 9836, ki neto tlorisno površino deli na uporabno, tehnično in komunikacijsko, kar pa za samo oceno vrednosti ni bistveno.



Definicije pojmov

- MSOV so opredeljeni kot Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, International Valuation Standards Committee (IVSC), 2013.
 - Podlaga vrednosti – izjava o temeljnih predpostavkah merjenja ocenjevanja vrednosti.
 - Nabavnovrednostni način – nakazuje vrednost z uporabo ekonomskega načela, da kupec za sredstvo ne bo plačal več, kot je cena za pridobitev sredstva enake koristnosti z nakupom ali z gradnjo oziroma izdelavo.
 - Poštena vrednost – ocenjena cena za prenos sredstva ali obveznosti med prepoznanima dobro obveščenima in voljnima strankama, ki je odraz ustreznih interesov teh strank.
 - Dobro ime – vsaka prihodnja gospodarska korist, ki izhaja iz podjetja, deleža v podjetju ali iz uporabe skupine sredstev, ki ni deljiva.
 - Na donosu zasnovan način – nakazuje vrednost s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v sedanjo vrednost kapitala.
 - Neopredmeteno sredstvo – nedenarno sredstvo, ki ima gospodarske lastnosti. Nima fizične oblike, vendar daje lastniku pravice in gospodarske koristi.
 - Naložbene nepremičnine – nepremičnina, kot je zemljišče ali objekt ali del objekta ali oboje, ki jo poseduje lastnik, da mu prinaša najemnine ali za zvišanje vrednosti kapitala ali oboje, ne pa za:
 - (a) uporabo pri proizvodjanju ali dobavljanju blaga ali storitev ali za pisarniške namene ali
 - (b) prodajo v rednem poslovanju.
 - Vrednost za naložbenika – vrednost sredstva za lastnika ali možnega bodočega lastnika za posamezno naložbo ali poslovne cilje.
 - Način tržnih primerjav – nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katera so informacije o cenah na razpolago.
 - Tržna najemnina – ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan najemodajalec dal v najem voljnemu najemnejemalcu premoženje na datum ocenjevanja vrednosti po primernih najemnih pogojih v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju in pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.
 - Tržna vrednost – 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.
 - Trg je okolje, v katerem kupci in prodajalci prek cenovnega mehanizma trgujejo z blagom in storitvami. Zasnova trga vsebuje možnost, da kupci in prodajalci lahko trgujejo z blagom in storitvami brez nepotrebnega omejevanja svoje dejavnosti. Vsaka stranka se bo odzvala na razmerja ponudbe in povpraševanja in druge dejavnike, ki določajo ceno, kakor tudi na svoje lastno razumevanje relativne koristnosti blaga ali storitev ter posameznih potreb in želja.
 - Da bi lahko presodili o najverjetnejši ceni, ki bi bila plačana za neko sredstvo, je temeljnega pomena razumeti obseg trga, na katerem bi s tem sredstvom trgovali. Razlog za to je dejstvo, da bo cena, ki jo je mogoče doseči, odvisna od števila kupcev in prodajalcev na določenem trgu na datum ocenjevanja vrednosti. Kupci in prodajalci morajo imeti dostop do tega trga, da lahko vplivajo na ceno.
 - 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).



- Posest – vse pravice, deleži in koristi, povezani z lastništvom (nepremičnino).
- Posebna predpostavka – predpostavka, ki predpostavlja dejstva, ki se razlikujejo od dejanskih dejstev, ki obstajajo na datum ocenjevanja vrednosti, ali ki jih značilen udeleženec trga ne bi storil v poslu na datum ocenjevanja vrednosti.
- Posebni kupec – določen kupec, za katerega ima določeno sredstvo posebno vrednost zaradi prednosti, ki izhajajo iz lastništva in ki ne bi bile na voljo drugim kupcem na trgu.
- Posebna vrednost – znesek, ki je odraz določenih lastnosti sredstva, ki imajo vrednost samo za posebnega kupca.
- Sinergijska vrednost – dodatna sestavina vrednosti, ki jo ustvari kombinacija dveh ali več sredstev ali deležev, pri čemer je skupna vrednost večja od seštevka posameznih vrednosti.
- Posest, povezana s trgovanjem – vsaka vrsta posesti, namenjena za posebno vrsto posla, pri čemer vrednost posesti kaže na možnost trgovanja za ta posel.
- Datum ocenjevanja vrednosti – datum, za katerega velja mnenje o ocenjeni vrednosti.
- Nepremičnina je opredeljena kot zemljišče in vse stvari, ki so naravni del zemljišča, ki so jih postavili ljudje (npr. zgradbe in izboljšave na zemljišču). Nepremičnine vključujejo vse priteklina pod zemljo in nad njo.
- Pravica na nepremičnini je pravica lastništva, nadzora, uporabe ali zasedbe zemljišča in objektov.
- Predpostavka je opredeljena kot domneva, ki velja za resnično. Predpostavka vključuje dejstva, ki vplivajo na predmet ocenjevanja ali način ocenjevanja, vendar morda ni primerna za preverjanje.
- Kapitalizacija je opredeljena kot pretvorba čistega donosa ali vrste čistih prejemkov, dejanskih ali ocenjenih v nekem časovnem obdobju, v ustrezno vrednost kapitala na določen dan.
- Mera kapitalizacije je opredeljena kot obrestna mera ali mera donosa, po kateri se letni čisti dobiček iz naložbe kapitalizira, da se določi vrednost kapitala na določen dan.
- Gospodarska zastarelost je opredeljena kot izguba vrednosti zaradi dejavnikov zunaj obravnavanega sredstva – spremembe v konkurenčnosti ali uporabi zemljišč v sosedstvu.
- Datum ocenjevanja vrednosti je opredeljen kot datum, na katerega se nanaša mnenje ocenjevalca vrednosti.
- Najgospodarnejša uporaba je opredeljena kot najverjetnejša uporaba premoženja, ki je fizično možna, primerno upravičena, zakonsko dopustna, finančno izvedljiva in katere rezultati izkazujejo najvišjo vrednost premoženja, katero se ocenjuje.
- Multiplikator donosa je opredeljen kot razmerje med prodajno ceno ali vrednostjo premoženja in povprečnim letnim donosom.
- Premoženje je opredeljeno kot pravna zasnova, ki vsebuje vsa upravičenja, pravice in koristi, povezane z lastništvom.
- Datum poročila je opredeljen kot datum ocenjevanja vrednosti. Lahko je enak datumu ocenjevanja vrednosti.
- Denarni tok je opredeljen kot dejanski ali ocenjeni obdobjni čisti donos, ki ga tvorijo pritoki in odtoki pri poslovanju.
- Diskontna mera je opredeljena kot mera donosa, uporabljena za pretvorbo denarnega zneska, danega ali prejetega v prihodnosti, v sedanjo vrednost.
- 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.
- Izraz »ocenjevanje vrednosti« se lahko uporablja tako, da se nanaša na oceno vrednosti (ugotovitev ocenjevanja vrednosti) ali na pripravo ocene vrednosti (dejanje ocenjevanja vrednosti).
- Zemljišče je opredeljeno kot zemeljska površina, prostor pod njo in prostor nad njo. Lastništvo in pravice iz tega naslova do določena v vsaki državi posebej.
- Zahtevana donosnost je tista zahtevana stopnja donosa, ki jo investitor od investicije pričakuje.
- Nezasedenost pomeni čas, ko ocenjevana ali primerljiva nepremičnina ni zasedena (oddana oziroma najeta).
- Neizterljivost pomeni, da stroška najema ni mogoče izterjati oziroma obstaja zelo velika verjetnost, da ta znesek najemnik ne bo nikoli plačal najemjemalcu.
- Efektivni prihodek pomeni znesek potencialnega prihodka iz najemnin, zmanjšane za odbitke za nezasedenost in neizterljivost.
- Stanovitni dobiček pomeni vrednost, ki je rezultat poslovnega leta, po odštetju vseh stroškov (odhodkov) od vseh prihodkov.
- Stalni stroški so vsi tisti stroški, ki zapadejo v plačilo, ne glede na to, ali je nepremičnina v uporabi oziroma zasedena ali nezasedena.

3.4 Načini ocenjevanja vrednosti:

Ocena tržne vrednosti je izdelana na podlagi naslednjega načina:

- 1) Način primerljivih prodaj
- 2) Način preostanka vrednosti (reziduala)

Definicije načina ocenjevanja vrednosti:

Način primerljivih prodaj pripoznava, da trg določa cene premoženja; upošteva prodajo podobnega ali nadomestnega premoženja, povezanih podatkov o trgu in s procesi, ki vključujejo primerjavo. Racionalni kupec ni pripravljen plačati za predmetno nepremičnino več kot bi znašali stroški nabave podobne nepremičnine z enakovredno uporabnostjo. Za ta pristop je uporabljena metoda primerjave prodaj. Analiziran je bil trg nepremičnin na Igu in okolici in ugotovljene prodaje primerljivih nepremičnin ter izvršene prilagoditve.

Način preostanka vrednosti (reziduala) je način ocenjevanja, kjer ocenimo vrednost celotne (bodoče) nepremičnine po metodi primerljivih prodaj ali načinov donosa, nato pa odštejemo vrednost izboljšav, kjer se poslužimo ustrezen način nabavnovrednostne metode in upoštevamo stroške komunalnih priključkov, soglasij, projektov, ipd



3.5 Dokončna vrednost

Ob upoštevanju vseh dobljenih podatkov, hkrati z domnevami in omejitvenimi pogoji ter predvsem ob upoštevanju lokacije nepremičnine, trenutnih tržnih razmer in namena ocenjevanja, ocenjujemo, da je tržna vrednost ocenjevanih nepremičninskih pravic na dan 01.12.2014 zaokroženo:

128.800,00 EUR (brez davkov)



4 PREDSTAVITEV SPLOŠNIH GOSPODARSKIH PODATKOV

4.1 Gospodarske razmere v Sloveniji

Stopnje gospodarske rasti v Sloveniji v letih 2003–2013 ter napoved za leti 2014 in 2015 prikazuje spodnja preglednica.

Realne stopnje rasti bruto domačega proizvoda (BDP):

Leto	Slovenija
2003	2,9 %
2004	4,4 %
2005	4,0 %
2006	5,8 %
2007	6,9 %
2008	3,6 %

2009	-8,0 %
2010	1,4 %
2011	0,7 %
2012	-2,5 %
2013	-1,0 %
2014 – napoved	2,0 %
2015 – napoved	1,6 %

Vir: Urad RS za makroekonomske analize in razvoj

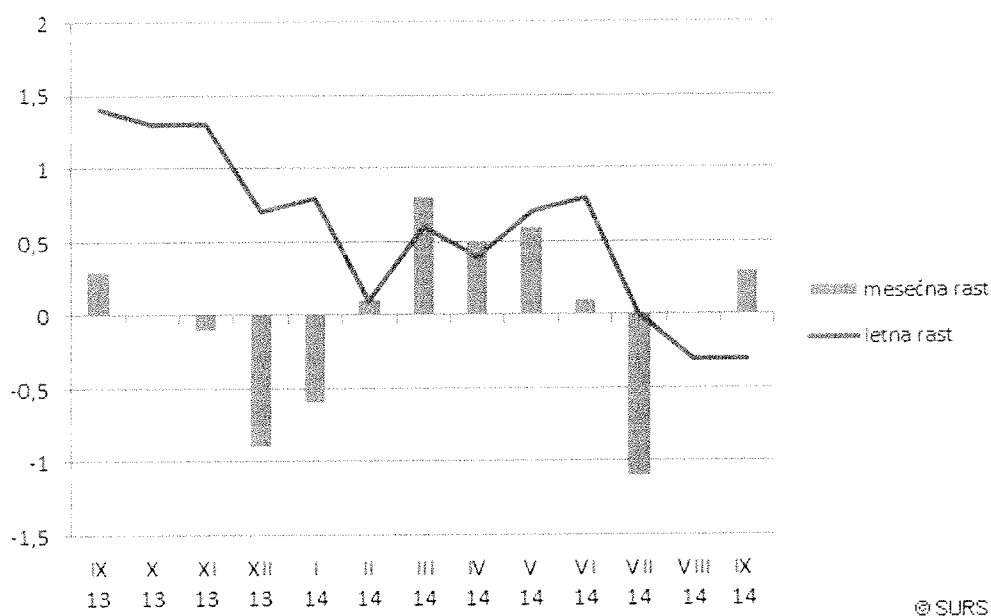
Indeks cen življenjskih potrebščin meri spremembe drobnoprodajnih cen izdelkov in storitev glede na sestavo izdatkov, ki jih domače prebivalstvo namenja za nakupe predmetov končne porabe doma in v tujini. Merilo je inflacija. Stopnje inflacije v Sloveniji v letih 2003–2013 ter napoved za leti 2014 in 2015 prikazuje spodnja preglednica.

Letne stopnje inflacije:

Leto	Slovenija
2001	8,4 %
2002	7,5 %
2003	5,6 %
2004	3,6 %
2005	2,5 %
2006	2,5 %
2007	3,6 %
2008	5,7 %
2009	0,9 %
2010	1,8 %
2011	1,8 %
2012	2,7 %
2013	1,8 %
2014 – napoved	0,3 %
2015 – napoved	0,6 %

Vir: Urad RS za makroekonomske analize in razvoj

Mesečne in letne stopnje rasti cen življenjskih potrebščin (2013–2014)



Vir: Stastični urad Republike Slovenije

Primerjava tečaja (usd/eur), inflacije in cene sodčka nafte Brent (2013, napoved 2014–2016)

TEČAJ IN CENE				
Razmerje USD za 1 EUR	1,328	1,353	1,332	1,332
Realni efektivni tečaj – deflator CPI	1,3	0,0	-0,1	0,0
Inflacija (dec./dec.)	0,7	0,6	1,1	1,3
Inflacija (povprečje leta)	1,8	0,3	0,6	1,2
Cena nafte Brent, v USD / sodček	108,6	107,0	102,0	102,0

Vir: Leto 2013 SURS, BS, ECB, EIA, 2014–2016 napoved UMAR.

Vir: Urad RS za makroekonomske analize in razvoj, september 2014

Jesenska napoved glavnih makroekonomskih agregatov Slovenije

	2013	Jesenska napoved (sept. 14)		
		2014	2015	2016
BRUTO DOMAČI PROIZVOD				
BDP, realna rast v %	-1,0	2,0	1,6	1,6
BDP, v mio EUR, tekoče cene	36.144	36.931	37.755	38.790
ZAPOSLENOST, PLAČE IN PRODUKTIVNOST				
Zaposlenost, statistika nacionalnih računov, rast v %	-1,5	0,6	0,4	0,5
Število registriranih brezposelnih, povprečje leta, v tisoč	119,8	120,6	119,4	116,7
Stopnja registrirane brezposelnosti v %	13,1	13,1	13,0	12,7
Stopnja brezposelnosti po anketi o delovni sili v %	10,1	10,0	9,9	9,4
Bruto plače na zaposlenega, realna rast v %	-2,0	1,0	0,7	0,6
- zasebni sektor	-1,2	1,3	1,0	1,0
- javni sektor	-3,0	0,8	0,4	0,2
Produktivnost dela (BDP na zaposlenega), realna rast v %	0,5	1,4	1,2	1,1
MENJAVA S TUJINO				
Izvoz proizvodov in storitev, realna rast v %	2,6	3,7	4,3	4,9
Izvoz proizvodov	2,8	4,3	4,8	5,1
Izvoz storitev	1,8	1,2	2,5	4,2
Uvoz proizvodov in storitev, realna rast v %	1,4	3,1	4,2	4,5
Uvoz proizvodov	2,2	2,2	4,3	4,5
Uvoz storitev	-3,1	9,0	3,7	4,3
PLAČILNO BILANČNA STATISTIKA				
Saldo tekočega računa plačilne bilance, v mio EUR	2.101	2.024	2.128	2.221
- v primerjavi z BDP, v %	5,8	5,5	5,6	5,7
Saldo blagovno-storitvene menjave s tujino, v mio EUR	2.605	3.064	3.261	3.570
- v primerjavi z BDP, v %	7,2	8,3	8,6	9,2
DOMAČE POVPRASEVANJE				
Domača potrošnja, realna rast v %	-2,1	1,5	1,3	1,0
v tem:				
Zasebna potrošnja	-3,9	0,5	1,3	1,8
Državna potrošnja	-1,1	-0,4	-1,0	-1,1
Investicije v osnovna sredstva	1,9	4,5	2,5	0,5
Sprememba zalog, prispevek k rasti BDP v o. t.	0,1	0,3	0,2	0,1
TEČAJ IN CENE				
Razmerje USD za 1 EUR	1,328	1,353	1,332	1,332
Realni efektivni tečaj - deflator CPI	1,3	0,0	-0,1	0,0
Inflacija (dec./dec.)	0,7	0,6	1,1	1,3
Inflacija (povprečje leta)	1,8	0,3	0,6	1,2
Cena nafte Brent, v USD / sodček	108,6	107,0	102,0	102,0

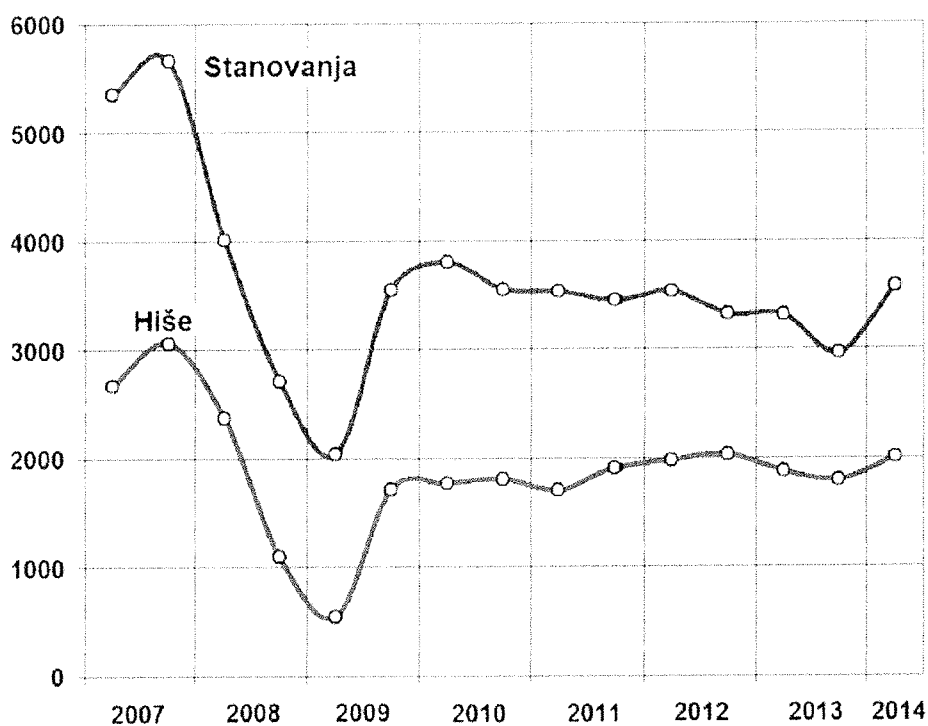
Vir: Leto 2013 SURS, BS, ECB, EIA, 2014 - 2016 napoved UMAR.

Vir: Urad RS za makroekonomske analize in razvoj, september 2014

Gibanje cen in vrednosti nepremičnin

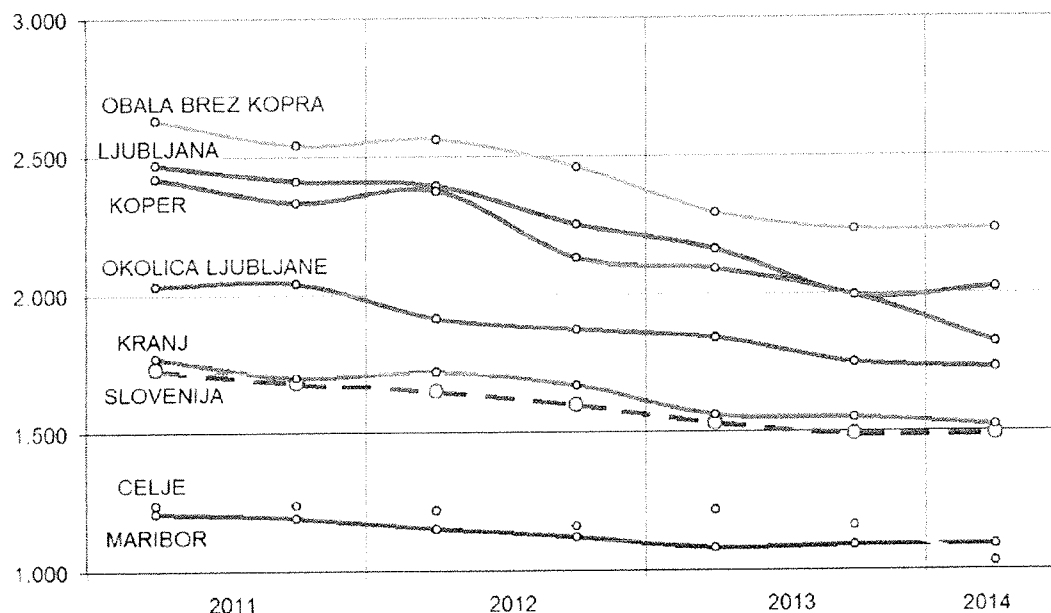
Po tem, ko je evidentirani promet stanovanjskih nepremičnin v lanskem letu prvič od oživitve stanovanjskega trga v drugem polletju 2009 opazneje padel, se je v prvem polletju 2014 v primerjavi z drugim polletjem 2013 povečal za 17 odstotkov, kar je daleč največja polletna rast po drugem polletju 2009. Evidentirani promet s stanovanjskimi nepremičninami v drugem polletju 2013 je bil v primerjavi s prvim polletjem 2009, ko je bilo doseženo prvo dno krize slovenskega nepremičninskega trga, sicer še vedno kar 85 odstotkov večji.

Graf: Število evidentiranih kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin, Slovenija, polletno 2007 – 2014



Vir: Polletno poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2014, GURS (september 2014)

Graf: Povprečne cene rabljenih stanovanj (v €/m²), polletno 2011–2014



Vir: Polletno poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2014, GURS (september 2014)

Po še začasnih podatkih je povprečna cena rabljenega stanovanja na ravni države v prvem polletju 2014 znašala 1.490 €/m². V primerjavi s prvim polletjem 2013 je bila nižja za tri odstotke, v primerjavi z drugim polletjem 2013, ko je prvič od začetka sistematičnega spremljanja cen nepremičnin leta 2007 padla pod mejo 1.500 €/m², pa je ostala nespremenjena.

Trend padanja povprečne cene za stanovanjske hiše je nekoliko izrazitejši kot za stanovanja. V prvem polletju letošnjega leta je bila povprečna cena stanovanjske hiše v primerjavi s prvim polletjem 2013 nižja za 10 odstotkov, z drugim polletjem pa 3 odstotke. Na ravni države je bila povprečna cena hiše s pripadajočim zemljiščem najnižja od začetka spremljanja cen. Znižala se je že četrto polletje zapored.

Kot kažejo preliminarne izračuni, na večini večjih urbanih območij v prvem polletju letošnjega leta v primerjavi s polletjem prej, ni bistvenih razlik glede povprečnih cen rabljenih stanovanj. Praktično povsod so še vedno na najnižji ravni od začetka spremljanja cen.

Opaznejši padec povprečne cene stanovanj je bilo zaznati le v Celju in Kopru. V Celju je povprečna cena, prvič po letu 2009, padla pod tisto v Mariboru. V obeh mestih pa se zaenkrat še drži nad mejo 1.000 €/m². V Kopru se je, po občutnem upadu prometa s stanovanji v drugem polletju leta 2013, nadaljeval razmeroma močan trend padanja cen, ki se je začel že v drugi polovici leta 2012 (Vir: GURS, Polletno poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2014, september 2014).

Preglednica: Število evidentiranih prodaj nepremičnin v Sloveniji (2012–2014)

Vrsta nepremičnine	Polletje 2012_I	2012_II	2013_I	2013_II	2014_I*
Stanovanja	3528	3322	3309	2963	3571
Hiše	1973	2027	1871	1789	2003
Poslovne nepremičnine **	370	400	359	539	565
Zemljišča za gradnjo	1282	1229	1105	1109	901
Kmetijska zemljišča	4110	3444	4420	3117	3226
Gozdna zemljišča	1156	1014	1080	977	975

* Podatki za 1. polletje 2014 so začasni.

** Poslovne nepremičnine vključujejo prodaje poslovnih stavb, pisarniških prostorov in prostorov za opravljanje trgovske, gostinske ali druge storitvene dejavnosti.

Od julija 2013 do junija 2014 je bilo največ prodaj evidentiranih v Ljubljani, kar 30%, v okolici Ljubljane 16%, v Kranju 11% in Mariboru 7%. Večina prodaj je bila realizirana na račun razprodaj stanovanj iz naslednjih projektov propadlih investitorjev.

V Ljubljani je bilo takih prodaj več kot polovica. Za stanovanja iz naslednjih projektov iz preteklih let so se cene z DDV, z vključeno garažo ali parkirnim mestom, gibale med 1.000 €/m² in 2.500 €/m². Za novozgrajena stanovanja pa so segle tudi prek 4.000 €/m².

V Kranju je prodaja stanovanj iz naslednjih projektov predstavljala dve tretjini vseh prodaj prvič vseljivih stanovanj. Cene z DDV, z vključeno garažo ali parkirnim mestom, so bile od 1.300 €/m² za stanovanja iz naslednjih projektov do 3.000 €/m² za novozgrajena stanovanja.

V okolici Ljubljane je znašala prodaja stanovanj iz naslednjih projektov slabo petino vseh prodaj prvič vseljivih stanovanj. Cene za stanovanja iz naslednjih projektov z DDV, z vključeno garažo ali parkirnim mestom, so se gibale od 1.300 €/m², cene ostalih novogradenj pa so segale do 3.400 €/m².

Praktično vsa prvič vseljiva stanovanja, ki so bila prodana v Mariboru, so bila iz naslednjih projektov. Cene z DDV, z vključeno garažo ali parkirnim mestom, so bile med 1.500 €/m² in 1.900 €/m² (Vir: GURS, Polletno poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2014, september 2014).

Preglednica: Indeksi cen in število transakcij po vrstah stanovanjskih nepremičnin, Slovenija, 2. četrtletje 2014

	<u>IV-VI 14</u> X-XII 13	<u>IV-VI 14</u> I-III 14	<u>IV-VI 14</u> IV-VI 13	<u>IV-VI 14</u> Ø 10	Število transakcij
1 Indeksi cen stanovanjskih nepremičnin - SKUPAJ	95,8	97,4	90,2	84,33	1.866
1.1 Nove stanovanjske nepremičnine	95,1	93,2	87,9	83,64	163
1.1.1 Nova stanovanja	96,6	94,6	85,5	85,57	133
1.1.2 Nove hiše	92,0	90,3	99,2	81,64	30
1.2 Rabljene stanovanjske nepremičnine	96,0	99,1	91,2	84,03	1.703

1.2.1 Rabljena stanovanja	95,7	99,4	90,2	83,28	1.272
1.2.1.1 Rabljena stanovanja, Ljubljana	96,6	98,4	88,7	78,70	370
1.2.1.2 Rabljena stanovanja, preostala Slovenija	95,1	100,0	91,1	86,62	902
1.2.2 Rabljene hiše	96,8	98,7	93,4	85,51	431

Vir: SURS

Cene novih stanovanjskih nepremičnin so se po zvišanjih v dveh zaporednih četrtletjih tokrat krepko znižale, in sicer glede na predhodno četrtletje povprečno za 6,8 %.

Cene novih stanovanj so se glede na predhodno četrtletje znižale za 5,4 % in tako skoraj dosegle doslej najnižjo izmerjeno raven (to je 85,0 % vrednosti povprečne cene iz leta 2010). Ta je bila dosežena v tretjem četrtletju 2013, in sicer po prodaji večjega števila stanovanj iz stečajne mase propadlih podjetij. Še vedno pa je bilo prodanih zelo malo novih stanovanj, 133. Največ jih je bilo tokrat prodanih v Osrednjeslovenski statistični regiji, 57, od tega polovica v Ljubljani; v Podravske regiji je bilo prodanih 27, v obalno-kraški 12, preostala pa v drugih regijah.

Cene novih družinskih hiš običajno močno nihajo; v drugem četrtletju 2014 so se po zvišanjih v dveh zaporednih četrtletjih tokrat ponovno znižale, in sicer glede na predhodno četrtletje za 9,7 %. Število transakcij pa je bilo še vedno zelo nizko, prodanih je bilo le 30 novih družinskih hiš.

Cene rabljenih stanovanj v Sloveniji so se v 2. četrtletju 2014 v primerjavi s predhodnim četrtletjem v povprečju znižale za 0,6 %, število transakcij pa se je v tem obdobju povečalo za 34 %.

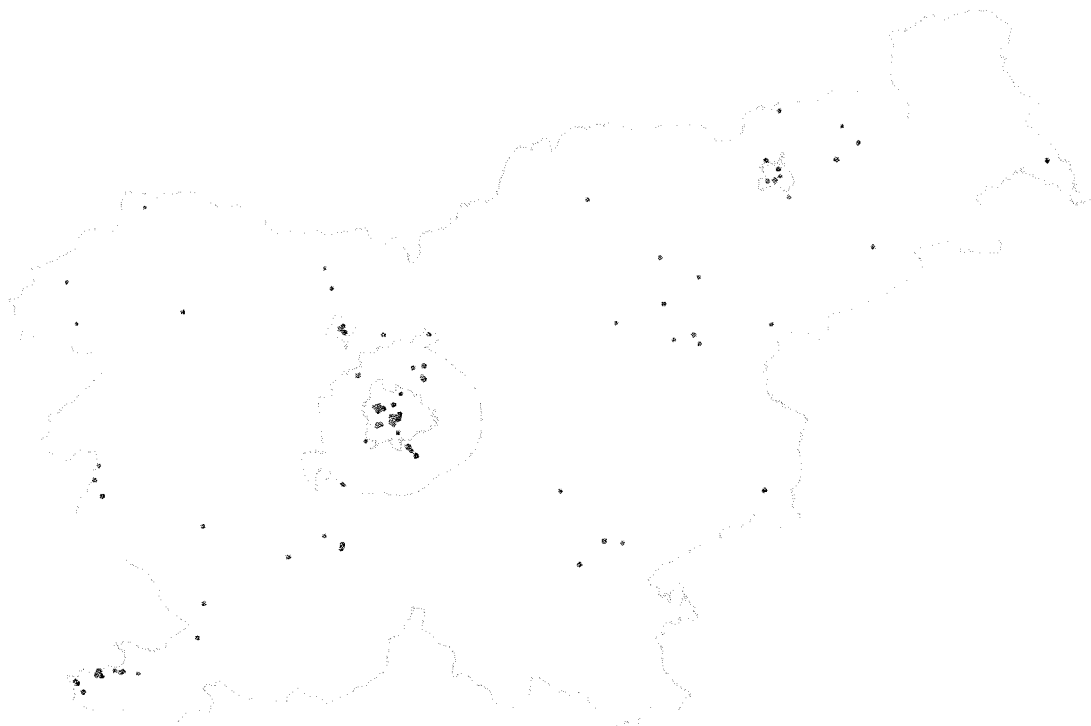
Cene rabljenih stanovanj v Ljubljani so se znižale že osmo zaporedno četrtletje, tokrat za 1,6 %. Upadle so že do ravni iz sredine leta 2005. Rabljena stanovanja v Ljubljani so bila torej tudi v drugem četrtletju 2014 tista kategorija nepremičnin, ki je glede na povprečne cene v letu 2010 izgubila največ vrednosti. Nižje cene so spodbudile tudi živahnejše trgovanje. V drugem četrtletju 2014 je bilo namreč prodanih 370 rabljenih stanovanj, to je za 43 % več od četrtletnega povprečja v letu 2013 (takrat je bilo prodanih 258 stanovanj).

Nasprotno se cene rabljenih stanovanj zunaj Ljubljane, torej v preostali Sloveniji, v 2. četrtletju 2014 glede na predhodno četrtletje niso spremenile. V pokriznem obdobju so se doslej postopno znižale do ravni, kakršno so dosegle ob koncu leta 2006. Opazno pa se je povečalo število transakcij v drugem četrtletju 2014 (902); bilo je za 31 % višje od povprečnega četrtletnega števila transakcij v letu 2013.

Cene rabljenih družinskih hiš so se v 2. četrtletju 2014 glede na predhodno četrtletje znižale še za 1,3 % in s tem v procesu počasnega, a vztrajnega zniževanja dosegle novo najnižjo vrednost od začetka krize v letu 2009. Novost v tem procesu je bilo izrazito povečanje števila transakcij rabljenih hiš v drugem četrtletju 2014. Teh je bilo 431 ali 40 % več od četrtletnega povprečja v letu 2013.

Povečanje števila transakcij vseh rabljenih stanovanjskih nepremičnin (stanovanja in družinske hiše) v drugem četrtletju 2014 bi lahko prepoznali kot znak oživljanja tega dela nepremičninskega trga. Pri novogradnjah take tendence še ni opaziti (Vir: SURS)

Slika: Razporeditev evidentiranih prodaj novih stanovanj v Sloveniji, julij 2013–junij 2014



Vir: Polletno poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2014, GURS (september 2014)

Preglednica: Povprečne cene in struktura prodanih rabljenih stanovanj, polletno 2011–2014

Analično območje	Kazalnik	2011_I	2011_II	2012_I	2012_II	2013_I	2013_II	2014_I *
SLOVENIJA	Velikost vzorca	2711	2746	2829	2499	2589	2313	2803
	Povprečna cena (€/m ²)	1.730	1.680	1.650	1.600	1.530	1.490	1.490
	Srednje leto izgradnje	1976	1975	1976	1975	1976	1976	1976
	Uporabna površina (m ²)	52	51	52	51	52	51	53
LJUBLJANA	Velikost vzorca	748	733	743	663	672	650	790
	Povprečna cena (€/m ²)	2.470	2.410	2.390	2.250	2.160	1.990	2.020
	Srednje leto izgradnje	1975	1975	1975	1972	1973	1973	1972
	Uporabna površina (m ²)	53	52	53	53	54	52	55
OKOLICA	Velikost vzorca	158	154	197	171	173	170	216
LJUBLJANE	Povprečna cena (€/m ²)	2.030	2.040	1.910	1.870	1.840	1.750	1.730
	Srednje leto izgradnje	1996	1990	1983	1990	1987	1986	1995
	Uporabna površina (m ²)	54	55	53	54	52	54	54
	Velikost vzorca	353	400	395	335	354	311	326
MARIBOR	Povprečna cena (€/m ²)	1.210	1.190	1.150	1.120	1.080	1.090	1.090
	Srednje leto izgradnje	1970	1973	1973	1968	1972	1973	1972
	Uporabna površina (m ²)	52	51	54	51	52	51	53
	Velikost vzorca	122	127	120	96	97	100	112
CELJE	Povprečna cena (€/m ²)	1.240	1.240	1.220	1.160	1.220	1.160	1.030
	Srednje leto izgradnje	1970	1970	1975	1974	1974	1974	1976
	Uporabna površina (m ²)	50	50	50	50	52	51	52
	Velikost vzorca	110	91	103	90	103	80	141
KRANJ	Povprečna cena (€/m ²)	1.770	1.700	1.720	1.670	1.560	1.550	1.520
	Srednje leto izgradnje	1975	1975	1975	1975	1975	1976	1982
	Uporabna površina (m ²)	47	51	50	48	50	49	56
	Velikost vzorca	61	69	79	93	78	51	65
KOPER	Povprečna cena (€/m ²)	2.420	2.330	2.370	2.130	2.090	1.990	1.820
	Srednje leto izgradnje	1976	1975	1980	1974	1975	1976	1972
	Uporabna površina (m ²)	52	49	53	51	53	50	53
	Velikost vzorca	100	100	96	102	87	113	135
OBALA	Povprečna cena (€/m ²)	2.630	2.540	2.560	2.460	2.290	2.230	2.230
BREZ KOPRA	Srednje leto izgradnje	1978	1976	1982	1981	1975	1980	1984
	Uporabna površina (m ²)	49	45	48	51	50	49	51

* Podatki za prvo polletje 2014 sočasni.

Najnižja vrednost kazalnika

Vir: Polletno poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2014, GURS (september 2014)

*Povprečne cene (€/m²) so zaokrožene na 5 centov. Povprečne površine zemljišč (m²) so zaokrožene na 100 kvadratnih metrov.

Pregled povprečnih cen po vrstah zemljišč

Preglednica: Gozdna zemljišča, Slovenija, 1. polletje 2011–1. polletje 2014

Kazalnik	2012_I	2012_II	2013_I	2013_II	2014_I
Velikost vzorca (število)	755	635	606	627	561
Povprečna cena (€/m ²)	0,55	0,50	0,55	0,50	0,55
Povprečna površina zemljišča (m ²)	16100	18400	13300	17300	14100

Vir: Polletno poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2014, GURS (september 2014)

*Povprečne cene (€/m²) so zaokrožene na 5 centov. Povprečne površine zemljišč (m²) so zaokrožene na 100 kvadratnih metrov.

Preglednica: Kmetijska zemljišča, Slovenija, 1. polletje 2012–1. polletje 2014

Kazalnik	2012_I	2012_II	2013_I	2013_II	2014_I
Velikost vzorca (število)	1928	1497	1788	1583	1520
Povprečna cena (€/m ²)	1,30	1,30	1,40	1,45	1,50
Povprečna površina zemljišča (m ²)	5000	5200	5600	5000	5600

Vir: Polletno poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2014, GURS (september 2014)

*Povprečne cene (€/m²) so zaokrožene na 5 centov. Povprečne površine zemljišč (m²) so zaokrožene na 50 kvadratnih metrov.

Preglednica: Zemljišča za gradnjo stavb, Slovenija, 1. polletje 2012–1. polletje 2014

Kazalnik	2012_I	2012_II	2013_I	2013_II	2014_I
Velikost vzorca (število)	657	556	504	513	471
Povprečna cena (€/m ²)	45	45	50	45	45
Povprečna površina zemljišča (m ²)	950	950	950	950	1000

Vir: Polletno poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2014, GURS (september 2014)

*Povprečne cene (€/m²) so izračunane na kvadratni meter uporabne površine poslovnih prostorov in so zaokrožene na 50 evrov. Povprečne površine so zaokrožene na 10 kvadratnih metrov.

Pregled povprečnih cen po vrstah poslovnih prostorov

Preglednica: Lokali, Slovenija, 1. polletje 2012–1. polletje 2014

Kazalnik	2012_I	2012_II	2013_I	2013_II	2014_I
Velikost vzorca (število)	142	151	123	143	146
Povprečna cena (€/m ²)	1.100	1.090	1.310	1.120	1.070
Srednje leto izgradnje - mediana	1980	1980	1986	1989	1982
Povprečna uporabna površina (m ²)	90	130	110	150	160

Vir: Polletno poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2014, GURS (september 2014)

*Povprečne cene (€/m²) so izračunane na kvadratni meter uporabne površine pisarniških poslovnih prostorov in so zaokrožene na 50 evrov. Povprečne površine so zaokrožene na 10 kvadratnih metrov.

Preglednica: Pisarne, Slovenija, 1. polletje 2012–1. polletje 2014

Kazalnik	2012_I	2012_II	2013_I	2013_II	2014_I
Velikost vzorca (število)	124	129	124	137	120
Povprečna cena (€/m ²)	1.200	1.150	1.130	1.500	1.080
Srednje leto izgradnje - mediana	1980	1979	1980	1984	1980
Povprečna uporabna površina (m ²)	90	110	80	190	90

Vir: Polletno poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2014, GURS (september 2014)

*Povprečne pogodbe cene so zaokrožene na 1000 evrov. Povprečne površine zemljišč (m²) so zaokrožene na 50 kvadratnih metrov.

Povprečne cene stanovanjskih hiš

Preglednica: Eno- in dvostanovanjske hiše z zemljiščem, Slovenija, 1. polletje 2012–1. polletje 2014

Kazalnik	2012_I	2012_II	2013_I	2013_II	2014_I
Velikost vzorca (število)	1086	1076	912	838	859
Povprečna pogodbeni cena (€)	119.000	119.000	118.000	109.000	106.000
Srednje leto izgradnje - mediana	1970	1970	1971	1971	1970
Povprečna površina hiše (m ²)	145	145	150	145	154
Povprečna površina zemljišča (m ²)	1150	1100	1050	1050	1000

Vir: Polletno poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2014, GURS (september 2014)

*Povprečne cene (€/m²) so izračunane na kvadratni meter uporabne površine stanovanja in so zaokrožene na 50 evrov. Povprečne pogodbene cene so zaokrožene na 1000 evrov.

Povprečne cene stanovanj

Preglednica: Stanovanja, Slovenija, 1. polletje 2012–1. polletje 2014

Kazalnik	2012_I	2012_II	2013_I	2013_II	2014_I
Velikost vzorca (število)	2829	2499	2589	2313	2803
Povprečna cena (€/m ²)	1.650	1.600	1.550	1.500	1.500
Povprečna pogodbeni cena (€)	86.000	82.000	80.000	77.000	79.000
Srednje leto izgradnje - mediana	1976	1975	1976	1976	1976
Povprečna uporabna površina (m ²)	52	51	52	51	53

Vir: Polletno poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2014, GURS (september 2014)

5 Komentar dogajanj na nepremičninskem trgu v Sloveniji

V prvi polovici letošnjega leta se je na slovenskem nepremičninskem trgu pričakovano nadaljeval trend zniževanja cen stanovanj in hiš. Nadaljeval se je trend upadanja prometa s stanovanji, trend rahle rasti prometa s hišami pa se je kot kaže obrnil.

Še naprej se je zmanjševalo tudi število izdanih gradbenih dovoljenj za večje nepremičninske projekte, tako da je obseg načrtovanih gradenj stanovanjskih in poslovnih objektov rekordno nizek. To je tudi razumljivo, saj so tovrstne investicije v sedanjih tržnih razmerah izredno tvegane. Novogradnje se namreč po izhodiščnih ponudbenih cenah, kljub zmanjšani ponudbi, težko prodajo.

Število izdanih gradbenih dovoljenj za enodružinske hiše, ki je sicer doseglo dno v prvem poletju lanskega leta, pa se opazno povečuje. To kaže, da se ljudje v kriznih časih pri reševanju stanovanjskega problema vse bolj zatekajo k individualnemu investitorstvu ali samogradnji. To se navsezadnje kaže tudi v padcu prometa s stanovanjskimi nepremičninami, ki smo mu bili priča v prvi polovici letošnjega leta.

Na postopno upadanje prometa s stanovanjskimi nepremičninami brez dvoma še vedno v največji meri vpliva zaostrena finančno-gospodarska situacija, kreditni krč bank in padanje kupne moči. Če se bo trend zmanjševanja prometa z nepremičninami v drugi polovici letošnjega leta še poglobil, bomo že lahko govorili o ponovni krizi slovenskega nepremičninskega trga.

Na trgu so se postopoma vendarle začela prodajati stanovanja iz naslednjih projektov iz preteklih let, ki se vse pogostejše ponujajo tudi v najem. Vse nižje cene teh stanovanj in konkurenčna ponudba najemnih stanovanj pa ustvarjajo dodatni pritisk na cene rabljenih stanovanj in hiš.

Glede na rekordno nizke cene je pričakovati postopno zaustavitev trenda padanja povprečnih cen stanovanjskih nepremičnin, vsaj tam, kjer je njihova raven najnižja. Med večjimi mesti torej v Mariboru in Celju, medtem ko je na območjih z najvišjimi ravni cen, na primer v Ljubljani in na obali, prostora za nadaljnje padanje še kar nekaj. Malo verjetno je, da bi povprečna cena rablje-nega stanovanja v urbanih središčih lahko padla veliko pod psihološko mejo tisoč evrov na kvadratni meter. To pa ne pomeni, da se ne bodo stanovanja iz posameznih naslednjih projektov, na koncu ponujala tudi po nižjih cenah. Predvsem v Ljubljani, kjer so zaloge nedokončanih ali neprodanih stanovanj iz naslednjih projektov največje, je v prihodnje pričakovati njihove nadaljnje.

6 OPIS IN ANALIZA NEPREMIČNINE

6.1 Splošni opis

Predmetne nepremičnine v naravi predstavljajo stavbna zemljišča, po namenski rabi opredeljena v območje stanovanjskih površin, razen dela p.št.1286/11, ki je opredeljeno v območje gozdnih površin in locirana na začetku naselja Draga, cca 2,6km. Dostop do predmetnih nepremičnin je iz p.št.738/23, last Občine Ig in p.št.738/22, last RS, kar v naravi predstavlja lokalno cesto skozi naselje.

Okoliš je pozidan v pretežni meri z objekti javnega zavoda Draga (zavod za otroke s posebnimi potrebami) ter v manjši meri z enostanovanjsko gradnjo, opremljeno s cestami v asfaltni izvedbi, brez robnikov in hodnikov za pešce, javno razsvetljavo, kanalizacijskim in telefonskim omrežjem. Objekti javnega pomena (šola, VVZ, trgovine, zdravstveni dom, PTT) so oddaljene cca od 2600m

6.2 Opis zemljišča

Predmetne nepremičnine v naravi predstavljajo stavbna zemljišča, razen dela p.št.1286/11, ki je opredeljeno v območje gozdnih površin (cca 7m²), so nanizane druga ob drugi in skupaj tvorijo funkcionalno celoto. Za predmetna zemljišča je bilo pridobljena Lokacijska informacija št.35012/099/2013 z dne 14.10.2013, kjer so predmetna zemljišča uvrščena v območje S-območje stanovanj, razen p.št.1286/11-del, ki je uvrščena v območje gozdnih površin-priloga. Na zemljiščih je možna eno ali dvostanovanjska pozidava.

- P.št.1286/11 je lepe, trapezne oblike, ravne zasnove, v raščenem stanju in locirana na obrobju pozidave. Na njej ni zgrajenega objekta.
- P.št.1286/12 je ozke, podolgovate trikotne oblike, ravne zasnove, locirana ob p.št.1286/13, ki je predmet ocene. Na njej ni pozidanega objekta
- P.št.1286/13 je ozke, podolgovate trikotne oblike, ravne zasnove, locirana med p.št.1286/12 in p.1286/8, ki sta predmet ocene. Na njej ni pozidanega objekta.
- P.št.1286/8 je lepe, nepravilne, pravokotne oblike, ravne zasnove, locirana med p.št.1286/9 in p.1286/13, ki sta predmet ocene. Na njej ni pozidanega objekta.
- P.št.1286/9 je ožje, podolgovate, pravokotne oblike, ravne zasnove, locirana ob p.št.1286/8, ki je predmet ocene. Na njej ni pozidanega objekta.

Vsa zemljišča so nanizana druga pod ali za drugo in skupaj tvorijo funkcionalno celoto.

Nepremičnine so lokacijsko slabše pogojene in tržno manj zanimive, saj so locirane cca 2,6km od centra Iga, v območju pozidave javnega zavoda Draga, kar pomeni večjo fruktuacijo prometa.



6.3 Površine

Površine predmeta ocenjevanja vzeti iz GURS

Vrsta nepremičnine	Velikost M2	Parc.št. Id.številka	K.o.	delež
kmetijsko zemljišče	736m2	1699-1286/11-0	1699-Dobravica	1/1
Pozidano zemljišče	71m2	1699-1286/12-0	1699-Dobravica	1/1
pozidano zemljišče	118m2	1699-1286/13-0	1699-Dobravica	1/1
kmetijsko zemljišče	973m2	1699-1286/8-0	1699-Dobravica	1/1
kmetijsko zemljišče	243m2	1699-1286/9-0	1699-Dobravica	1/1
Skupaj	2.141m2			

SKUPAJ POVRŠINE	2141,00 M2
------------------------	-------------------

- Na zemljiščih ni zgrajenih objektov



7 OCENA VREDNOSTI PRAVICE NA NEPREMIČNINI

Pred osamosvojitvijo Slovenije je imelo ocenjevanje vrednosti nepremičnin oziroma nepremičninskih pravic zgolj administrativni značaj, saj je država za svoje potrebe predpisala načine ocenjevanja nepremičnin.

Ocenjevanje vrednosti nepremičnin oziroma nepremičninskih pravic s tržnimi načini so se začele v Sloveniji pogosteje uporabljati šele po letu 1993, zaradi postopkov lastninskega preoblikovanja podjetij, ko je bila sprejeta Uredba o metodologiji za izdelavo otvoritvene bilance stanja (Ur. l. RS št. 24/93, 62/93, 72/93, 19/94, 32/94, 45/94, 5/95). S tem so bili definirani predpisi in akti za odpravo neskladij med dejanskimi in knjigovodskimi vrednostmi nepremičnin – takrat predvsem podjetij v ti. družbeni lasti. Pred tem se je vrednost nepremičnin določala po kriterijih Pravilnika o enotni metodologiji za izračun prometne vrednosti stanovanjskih hiš, stanovanj in drugih nepremičnin (PEM), ki ga je leta 1990 Ustavno sodišče razveljavilo zaradi neskladja z Ustavo RS.

Načini ocenjevanja nepremičninskih pravic, ki temeljijo na tržnih zakonitostih najpogosteje opredelimo kot tradicionalne in sodobne tržne metode ocenjevanja nepremičninskih pravic. Tržne zakonitosti temeljijo na tržnih načelih – ponudbi, povpraševanju, trgu in najboljši uporabi nepremičnine. V procesu vrednotenja nepremičninskih pravic je potrebno najprej izbrati ustrezno vrsto oziroma standard vrednosti.

V posamičnem vrednotenju je Podlaga vrednosti različen in je odvisen od vsakokratnega namena ceditve. Podlaga vrednosti zato izhaja iz ciljev posameznega ocenjevanja vrednosti zato je na podlagi teh ciljev (ali cilja) potrebno opredeliti tudi metode ocenjevanja vrednosti nepremičninskih pravic. Pri metodah gre za obliko oziroma postopek ocenitve, ki jih ocenjevalec uporabi pri pristopu ocenjevanja vrednosti določene nepremičnine.

Z uveljavitvijo Mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti (MSOV) velja hierarhija standardov ocenjevanja vrednosti, ki je zasnovana tako, da opredeljuje tri temeljne ravni standardov.

Vse tri ravni so podrobno opredeljene v pravilih stroke Slovenskega inštituta za revizijo. Standardi na prvi ravni se nanašajo na zakonodajo s področja ocenjevanja vrednosti, drugo temeljno raven predstavljajo pojasnila strokovnega sveta IR, metodološka gradiva in priročniki, tretja raven pa obsega domačo in tujo strokovno literaturo.

Kot vrsto vrednost oziroma standard ocenjevanja vrednosti poznamo po MSOV dve vrsti vrednosti in sicer:

- a) Tržno vrednost (market value) – MSOV 1,
- b) Netržno vrednosti (non-market value) – MSOV – 2.

Tržna vrednost je ocenjeni znesek, za katerega bi morala voljan kupec in voljan prodajalec zamenjati premoženje na datum ocenjevanja vrednosti v skladu z dogovorom na čisti poslovni podlagi po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, previdno in brez prisile.



V okviru določanja tržne vrednosti obstajajo trije načini ocenjevanja vrednosti nepremičninskih pravic in sicer (po MSOV 2013):

- 1) Način tržnih primerjav nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katera so na voljo informacije o cenah. Pri tem načinu je v prvem koraku treba proučiti cene za posle enakih ali podobnih sredstev, ki so se v zadnjem času pojavili na trgu. Če je bilo v zadnjem času le malo takih poslov, bo morda treba ustrezno proučiti tudi cene enakih ali podobnih sredstev, ki so na borzi ali ponujeni v prodajo, vendar je treba jasno ugotoviti in kritično analizirati ustreznost teh informacij. Informacije o cenah iz drugih poslov bo morda treba prilagoditi glede na vse razlike med pogoji dejanskega posla in podlago vrednosti ter vse predpostavke, ki jih je treba sprejeti pri ocenjevanju vrednosti. Obstajajo lahko tudi razlike v pravnih, ekonomskih ali fizičnih značilnostih sredstev iz drugih poslov in sredstva, katerega vrednost se ocenjuje.
- 2) Na donosu zasnovan način nakazuje vrednost s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v sedanjo vrednost kapitala. Ta način upošteva donos, ki ga bo sredstvo ustvarilo v okviru svoje dobe koristnosti, in nakazuje njegovo vrednost v procesu kapitalizacije. Kapitalizacija pomeni pretvorbo donosa v sedanjo vrednost z uporabo ustrezne diskontne mere. Tok donosa lahko izhaja iz pogodbe ali pogodb, lahko pa tudi nima pogodbene podlage, npr. pričakovani dobiček, ustvarjen z uporabo ali posedovanjem sredstva. Načini, ki spadajo v na donosu zasnovan način, so:
 - načini kapitalizacije donosa, pri čemer se za normalizirani donos tipičnega obdobja uporablja ena mera za vsa tveganja ali splošna mera kapitalizacije;
 - načini diskontiranega denarnega toka, pri čemer se diskontna mera uporablja za vrsto denarnih tokov za prihodnja obdobja, ki se diskontirajo na sedanjo vrednost;
 - različni modeli ocenjevanja vrednosti opcij.Na donosu zasnovan način se lahko uporablja za ocenjevanje obveznosti z upoštevanjem denarnih tokov, potrebnih za poravnavanje obveznosti do njihove dokončne poravnave.
- 3) Nabavnovrednostni način nakazuje vrednost z uporabo ekonomskega načela, da kupec za sredstvo ne bo plačal več, kot je cena za pridobitev sredstva enake koristnosti z nakupom ali z gradnjo oziroma izdelavo. Ta način temelji na načelu substitucije, da cena, ki bi jo kupec na trgu plačal za sredstvo, katerega vrednost se ocenjuje, ne bi bila višja od stroškov za nakup ali gradnjo oziroma izdelavo enakovrednega sredstva, razen če gre za neprimeren čas, težave ali nevšečnosti, tveganje ali druge dejavnike. Pogosto je sredstvo, katerega vrednost se ocenjuje, zaradi starosti ali zastarelosti manj privlačno od drugega, ki bi ga bilo mogoče kupiti ali izdelati. V takem primeru utegnejo biti potrebne tudi prilagoditve na ceno drugega možnega sredstva glede na zahtevano podlago vrednosti.

V cenitvi uporabim samo način primerljivih prodaj in način preostanka vrednosti (reziduala), na donosu zasnovan način in nabavnovrednostni način pa ne.

7.1 Način primerljivih prodaj

Predstavitev načina:

Način primerljivih prodaj nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katera so na voljo informacije o cenah.



Pri tem načinu je v prvem koraku treba proučiti cene za posle enakih ali podobnih sredstev, ki so se v zadnjem času pojavili na trgu.

Če je bilo v zadnjem času le malo takih poslov, bo morda treba ustrezno proučiti tudi cene enakih ali podobnih sredstev, ki so na borzi ali ponujeni v prodajo, vendar je treba jasno ugotoviti in kritično analizirati ustreznost teh informacij. Informacije o cenah iz drugih poslov bo morda treba prilagoditi glede na vse razlike med pogoji dejanskega posla in podlago vrednosti ter vse predpostavke, ki jih je treba sprejeti pri ocenjevanju vrednosti.

Obstajajo lahko tudi razlike v pravnih, ekonomskih ali fizičnih značilnostih sredstev iz drugih poslov in sredstva, katerega vrednost se ocenjuje.

Na splošno so cenjene vrste premoženja primerjane s prodajo podobnih vrst premoženja, do katerih je prišlo na prostem trgu. Lahko se upošteva tudi ponudbe.

Ocenjevanje vrednosti pravice na nepremičnini po načinu tržnih primerjav temelji na načelu nadomestitve/substitucije. To pomeni, da racionalni kupec ni pripravljen plačati za predmetno nepremičnino več, kot bi znašali stroški nabave podobne nepremičnine z enakovredno uporabnostjo.

Postopek dela pri ocenjevanju vrednosti pravice na nepremičnini po načinu tržnih primerjav je naslednji:

- 1) Zbrati oziroma pridobiti je potrebno podatke o primerljivih nepremičninah,
- 2) Tako zbrane podatke je potrebno preveriti, da se prepričamo, če odražajo poštene tržne vrednosti (kar pomeni, da prodaja ni bila po prisilo, da sta obe stranki imeli zadosti informacij), upoštevamo pa tudi način plačila, rok plačila in morebitne stroške financiranja,
- 3) Izvedemo prilagoditve med tako zbranimi primerljivimi nepremičninami glede na našo obravnavano nepremičnino.

Za analizo primerljivih prodaj sem pridobila podatke o prodaji primerljivih nepremičnin v zadnjem času na podlagi lastne baze podatkov in podatkov aplikacije Cenilec



8 NAČIN PRIMERLJIVIH PRODAJ

Primerljive nepremičnine : 2.141m²

- Posest 1: Stavbno zemljišče 921m², lokacija Kremenica
trapezna, ravna, za stanovanjsko gradnjo, priklj.ob parceli
cena 46.050 EUR prodana marec 2013 podatki aplik.Cenilec
- Posest 2: Stavbno zemljišče 631m², lokacija Rakarjeva Ig-v naselju
ravna, pravokotna, za stanovanjsko gradnjo, priklj.na parceli
cena 105.000 EUR prodana maj. 2012 podatki aplik.Cenilec
- Posest 3 Stavbno zemljišče 957m², lokacija Škrilje
ravna, pravokotna, v naselju, za stanovanjsko gradnjo
cena 55.000 EUR prodano april 2013-podatki aplik.Cenilec

Prikaz vrednosti m² prilagojene površine na podlagi primerljivih prodaj

Prilagoditve	Posest 1		Posest 2		Posest 3	
Cena EUR/m ²	46.050,00	921,00	105.000,00	631,00	55.000,00	957,00
	50,00		166,40		57,47	
lega, oblika	slabša	10,00%	boljša	-5,00%	slabša	5,00%
Lokacija	slabša	5,00%	boljša	-15,00%	slabša	2,00%
Dostopnost	slabša	5,00%	boljša	-15,00%	slabša	2,00%
Velikost	manjša	-5,00%	manjša	-10,00%	manjša	-5,00%
Namembnost	stanov	0,00%	stan	0,00%	stan	0,00%
Komunalno op	nima	0,00%	ima	5,00%	nima	0,00%
Pogoji prod	pred 20m	-15,13%	pred 30m	-22,09%	pred 19m	-14,47%
Pozidava	enostan	15,00%	dvostan	0,00%	enostan	15,00%
Omejitve	nima	0,00%	nima	0,00%	nima	0,00%
SKUPAJ		14,87%		-62,09%		4,53%
Uteži		100%		0%		0%
Indikacijska cena EUR/m ²		57,44		63,08		60,07

Primerljiva nepremičnina po način primerljivih prodaj:	2.141,00	122.968,34	EUR
---	-----------------	-------------------	------------



9 NAČIN PREOSTANKA VREDNOSTI (REZIDUALA)

9.1 Vrednost bodočih objektov z zemljiščem

Prostor	EUR/m2						Skupaj
Najem objekta	6,50	x	913,36	x		12	71.242,08
SKUPAJ	71.242,08						
Potenc.dohode							
Nezasedenost			3,00%				2.137,26
Neizterljivost			3,00%				2.137,26
Zavarovanje			1,00%				712,42
Nadom.rezerva			1,00%				712,42
Skupaj			8,0%				5.699,37

SKUPAJ **65.542,71**

Stopnja kapitalizacije

nadom.za netveg.naložbo

4,00%

nadom.za tveganje

4,00%

premija za slabšo likvidno

0,50%

nadom.za upravl.z naložb

0,50%

Skupaj

9,00%

Vrednost nepremičnine

65.542,71 /

9,00%

728.252,37

SKUPAJ :

728.252,37

9.2 Vrednost zemljišča

- Od dobljene vrednosti, odštejemo vrednost izboljšav, upoštevam pa vrednost pridobljenega gradbenega dovoljenja, s plačilom kom.prispevkov in projekti

uporabna površina	913,36	m2
Strošek nabavne vrednosti	650	Eur/m2
Skupaj str.nabavne vred	593.684,00	EUR

Vred.izboljšav in zemlj	728.252,37 €	
Reprod.vr.obj	593.684,00 €	
Skupaj vr.zemljišča	134.568,37	EUR



9.3 REKAPITULACIJA

NAČIN PRIMERLJIVIH PRODAJ	122.968,34 EUR
NAČIN PREOSTANKA VREDNOSTI (REZIDUALA)	134.568,37 EUR
POVPREČNA TRŽNA VREDNOST	128.768,36 EUR

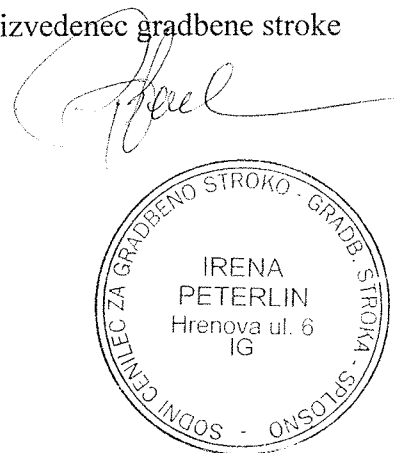
Glede na dobljene rezultate in končne prilagojene vrednosti, za izračun vrednosti izberem povprečje prilagojenih vrednosti obeh načinov, ki izražajo realno tržno vrednost trenutnih razmer na trgu in tako povprečna tržna vrednost zaokroženo znaša 128.800,00 EUR. Navedena vrednost je brez upoštevanja davkov.

Ob upoštevanju vseh dobljenih podatkov, hkrati z domnevami in omejitvenimi pogoji ter predvsem ob upoštevanju lokacije nepremičnine, trenutnih tržnih razmer in namena ocenjevanja, ocenjujemo, da je tržna vrednost ocenjevanih pravic na nepremičnini na dan 01.12.2014 zaokroženo:

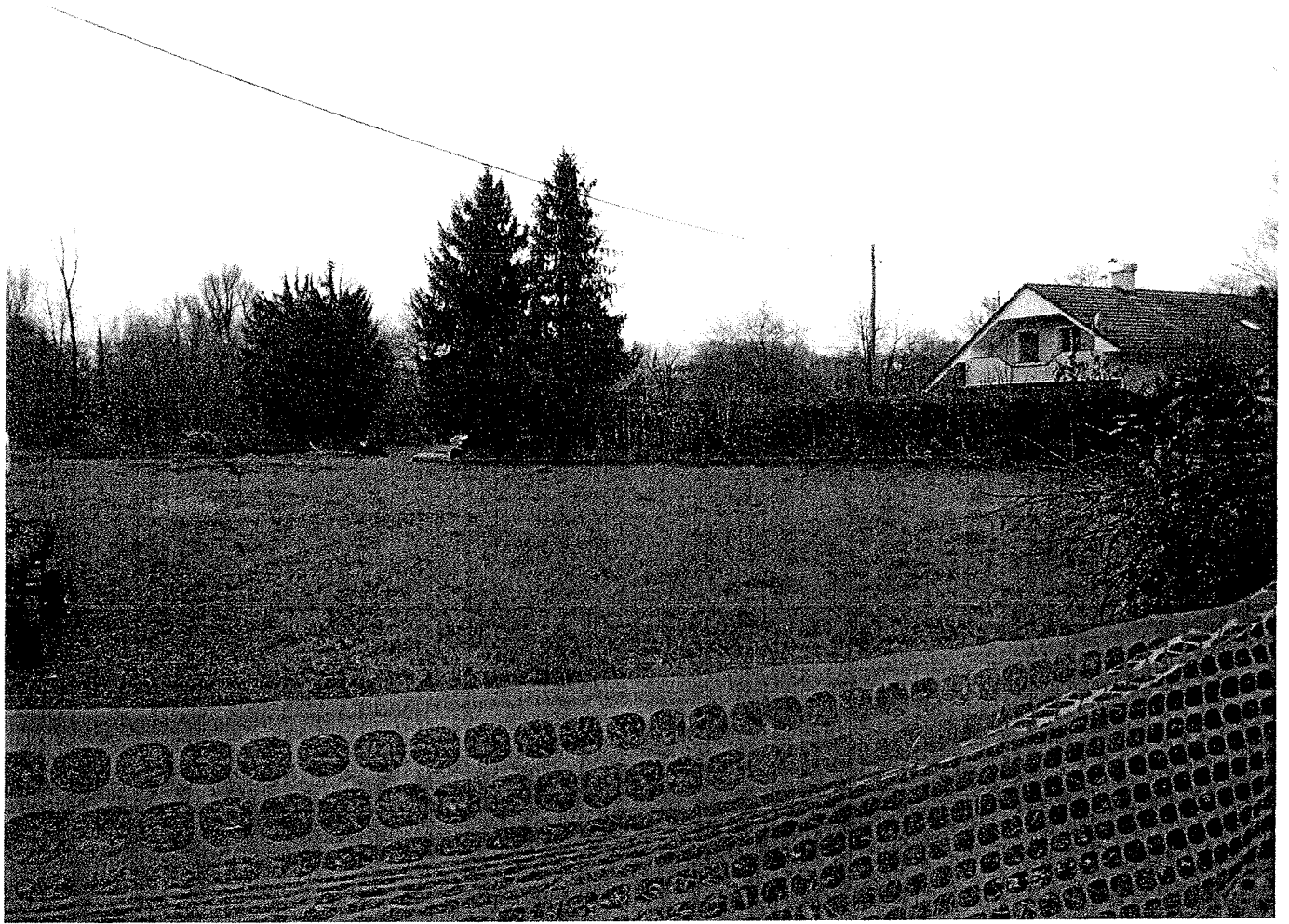
128.800,00 EUR (brez davkov)

Ig, 01.12.2014

Irena Peterlin
sodni cenilec in izvedenec gradbene stroke





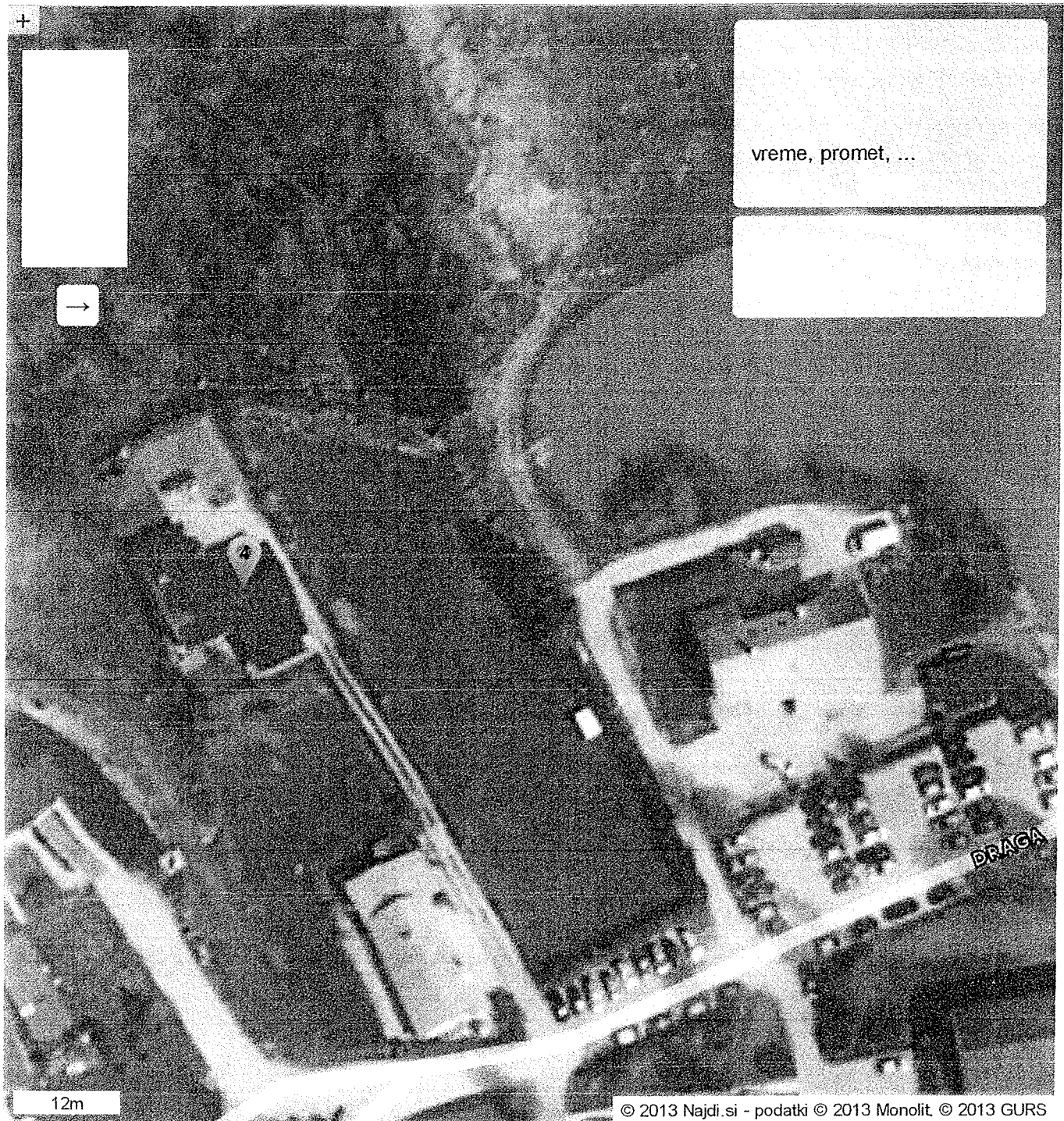


[Splet](#) [Zemljevid](#) [Novice](#) [Recepti](#) [Dogodki](#) [Slovarji](#) [Slike](#) [Vreme](#) [Brezplačni SMS](#) [Več](#)

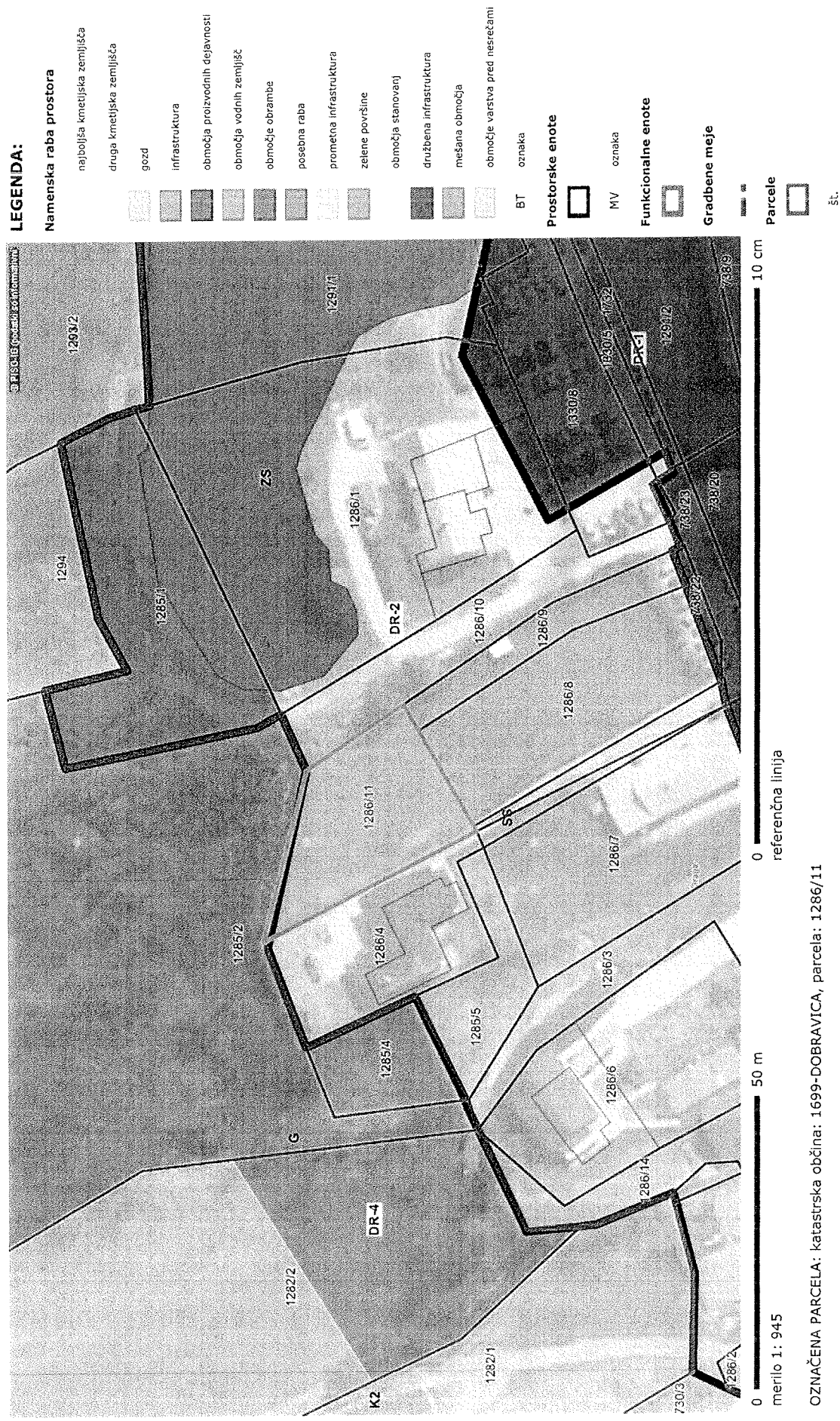
Draga 6

Iskanje poti

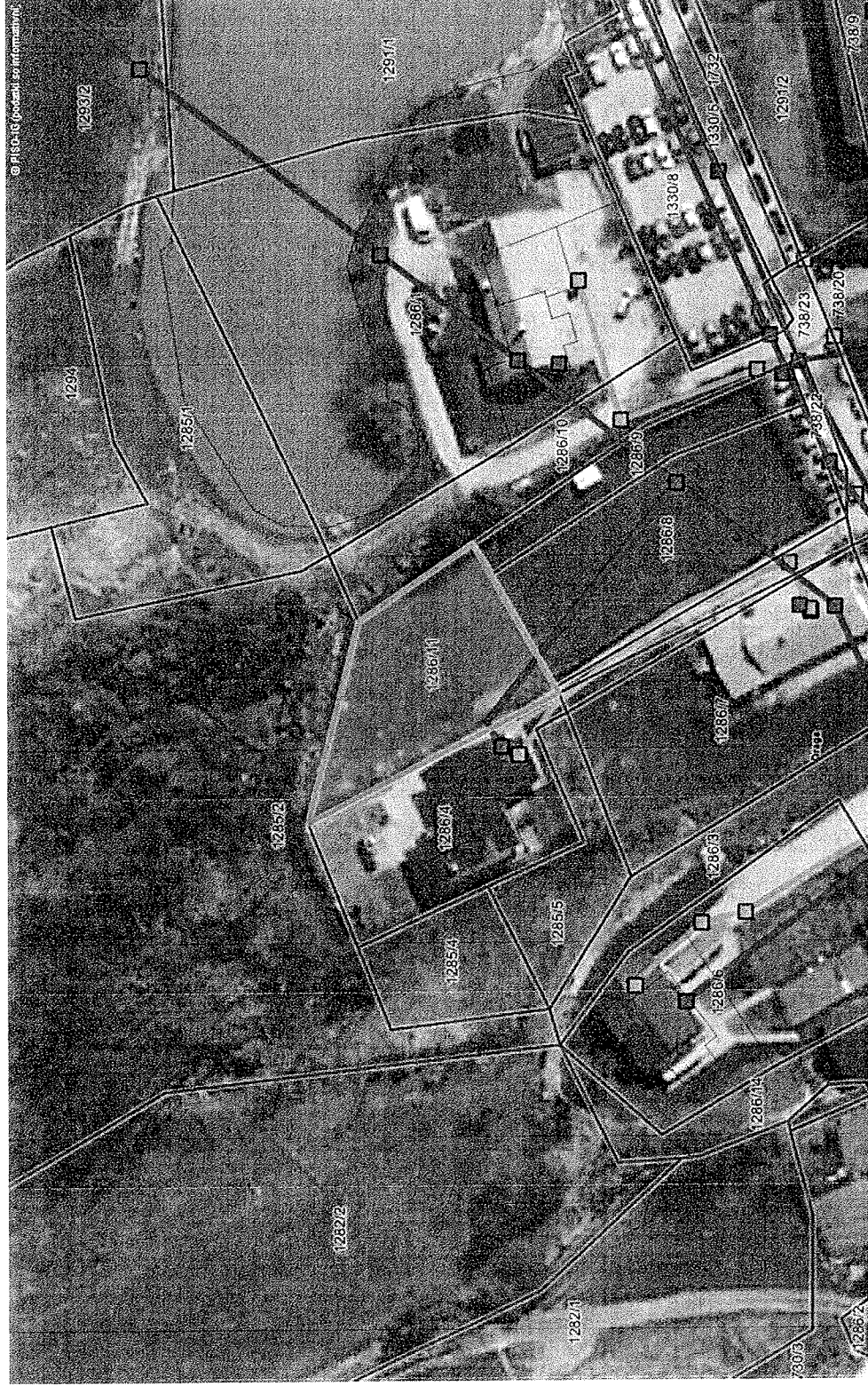
Rezultati



Prostorski red občine (PRO) > Namenska raba prostora



Gospodarska infrastruktura (GJI) > Skupen prikaz (En,Ko,EK)



10 cm

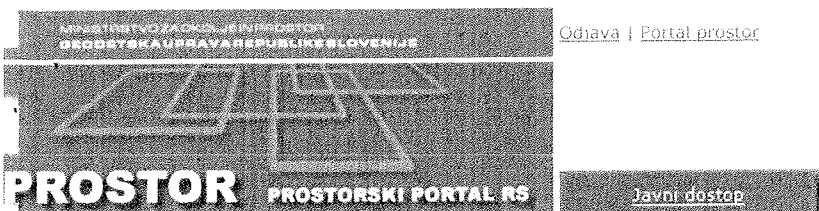
50 m

0
merilo 1: 945

referenčna linija

OZNAČENA PARCELA: katastrska občina: 1699-DOBRAVICA, parcela: 1296/11

<http://www.geoprostor.net/piso/>; čas izpisa: 29. november 2014 9:56:57; uporabnik: irena.peterlin@siol.net
Numerično merilo je veljavno, če znaša dolžina referenčne linije 10 cm. Grafično merilo je veljavno v vsakem primeru.
© PISO-OBČINA IG (za uradne informacije se obrnite na pristojne ustanove)



napredno iskanje

Šifra katastrske občine
1699

Ime katastrske občine
DOBRAVICA

Številka parcele
1286/11

Številka stavbe
[]

Številka dela stavbe
[]

Številka stanovanja / poslovnega prostora
[]

Občina
[]

Naselje
[]

Ulica
[]

Hišna številka in dodatek
[]

Identifikator GJI
[]

Išči Počisti polja

> Splošno iskanje

>> Pomoč



Parcele

Katastrska občina	Številka parcele	Površina parcele (m2)	Urejena parcela	Katastrski dohodek (EUR)	Vrednost nepremičnine	Grafični prikaz
1699 DOBRAVICA	1286/11	736	NE	4,40	€	

Legenda:

Podatki Registra nepremičnin

Podatki Zemljiškega katastra

Podrobni podatki o parceli

Katastrska občina 1699 Številka parcele 1286/11

POVRŠINA PARCELE (M2)	736
DEJANSKA RABA	POVRŠINA DEJANSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
Kmetijsko zemljišče	736
NAMENSKA RABA	POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
stanovanjske površine - zemljišče za gradnjo stavb	729
območja gozdnih zemljišč	7
BONITETNE TOČKE	49
POVRŠINA ZEMLJIŠČA Z BONITETNIMI TOČKAMI (M2)	736
PROIZVODNO OBMOČJE	Osrednjeslovenska regija

Podatki o lastnikih in upravljalcih

PRIIMEK IN IME / NAZIV	NASLOV	LETO ROJSTVA / MATIČNA ŠTEVILKA	DELEŽ	STATUS
Podatek o lastniku ni javen				



Stavbe

Na izbrani parceli ni stavbe



Gospodarska javna infrastruktura

Izberite tematiko GJI za prikaz na izbranih parcelah oz. stavbah

Ime tematike GJI Ceste ▼ Išči



Naslovi in prostorske enote

Podatki registra prostorskih enot

Občina	Ig
Naselje	Draga
Ulica in hišna številka	Naslov ne obstaja
Poštni okoliš	1292 Ig
Krajevna skupnost	Krajevna skupnost ne obstaja
Vaška skupnost	Vaška skupnost ne obstaja



napredno iskanje

Šifra katastrske občine
699

Ime katastrske občine
DOBRAVICA

Številka parcele
286/12

Številka stavbe

Številka dela stavbe

Številka stanovanja / poslovnega prostora

Občina

Naselje

Ulica

Hišna številka in dodatek

Identifikator GJI

Išči

Počisti polja

> Splošno iskanje

>> Pomoč



Parcele

Katastrska občina	Številka parcele	Površina parcele (m2)	Urejena parcela	Katastrski dohodek (EUR)	Vrednost nepremičnine	Grafični prikaz
1699 DOBRAVICA	1286/12	71	NE	0,00	€	

Legenda:

Podatki Registra nepremičnin

Podatki Zemljiškega katastra

Podrobni podatki o parceli

Katastrska občina 1699 Številka parcele 1286/12

POVRŠINA PARCELE (M2)

71

DEJANSKA RABA

POVRŠINA DEJANSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)

Pozidano zemljišče

71

NAMENSKA RABA

POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)

stanovanjske površine

71

PROIZVODNO OBMOČJE

Osrednjeslovenska regija

Podatki o lastnikih in upravljavcih

PRIIMEK IN IME / NAZIV

NASLOV

LETO ROJSTVA / MATIČNA ŠTEVILKA

DELEŽ

STATUS

Podatek o lastniku ni javen



Stavbe

Na izbrani parceli ni stavbe



Gospodarska javna infrastruktura

Izberite tematiko GJI za prikaz na izbranih parcelah oz. stavbah

Ime tematike GJI

Ceste



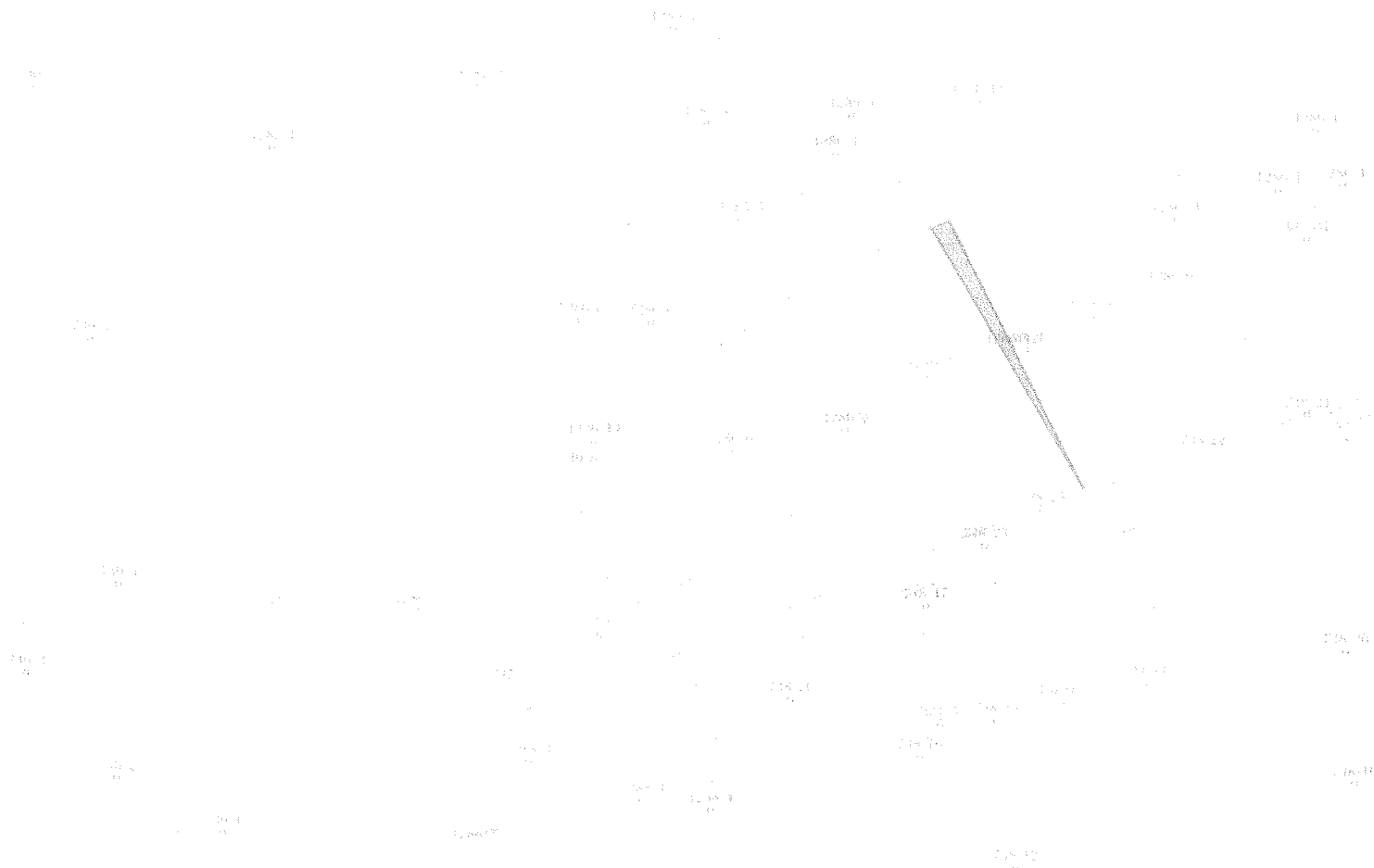
Išči

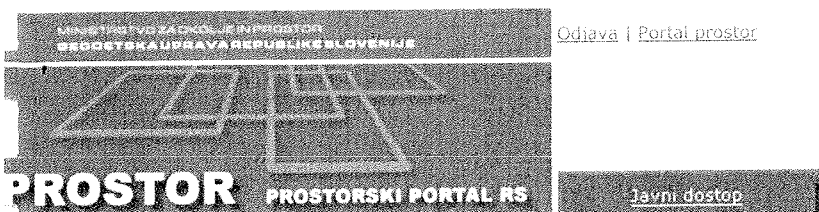


Naslovi in prostorske enote

Podatki registra prostorskih enot

Občina	Ig
Naselje	Draga
Ulica in hišna številka	Naslov ne obstaja
Poštni okoliš	1292 Ig
Krajevna skupnost	Krajevna skupnost ne obstaja
Vaška skupnost	Vaška skupnost ne obstaja
Mestna četrt	Četrtna skupnost ne obstaja
Volišče - državni zbor	Novi gasilski dom Ig, Gasilska ulica 39
Volišče - lokalno	Novi gasilski dom Ig, Gasilska ulica 39
Šolski okoliš	OŠ Ig





[Odijava](#) | [Portal prostor](#)



napredno iskanje

Šifra katastrske občine
1699

Ime katastrske občine
DOBRAVICA

Številka parcele
1286/13

Številka stavbe

Številka dela stavbe

Številka stanovanja / poslovnega prostora

Občina

Naselje

Ulica

Hišna številka in dodatek

Identifikator GJI

[> Splošno iskanje](#)

[>> Pomoč](#)

Parcele

Katastrska občina	Številka parcele	Površina parcele (m2)	Urejena parcela	Katastrski dohodek (EUR)	Vrednost nepremičnine	Grafični prikaz
1699 DOBRAVICA	1286/13	118	NE	0,00	€	

Legenda:

Podatki Registra nepremičnin

Podatki Zemljiškega katastra

Podrobni podatki o parceli

Katastrska občina 1699 Številka parcele 1286/13

POVRŠINA PARCELE (M2)

118

DEJANSKA RABA

POVRŠINA DEJANSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)

Pozidano zemljišče

118

NAMENSKA RABA

POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)

stanovanjske površine

118

PROIZVODNO OBMOČJE

Osrednjeslovenska regija

Podatki o lastnikih in upravljalcih

PRIIMEK IN IME / NAZIV

NASLOV

LETO ROJSTVA / MATIČNA ŠTEVILKA

DELEŽ

STATUS

Podatek o lastniku ni javen

Stavbe

Na izbrani parceli ni stavbe

Gospodarska javna infrastruktura

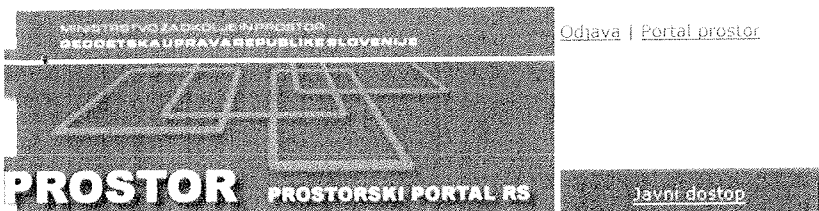
Izberite tematiko GJI za prikaz na izbranih parcelah oz. stavbah

Ime tematike GJI

Naslovi in prostorske enote

Podatki registra prostorskih enot

Občina	Ig
Naselje	Draga
Ulica in hišna številka	Naslov ne obstaja
Poštni okoliš	1292 Ig
Krajevna skupnost	Krajevna skupnost ne obstaja
Vaška skupnost	Vaška skupnost ne obstaja
Mestna četrt	Četrtna skupnost ne obstaja
Volišče - državni zbor	Novi gasilski dom Ig, Gasilska ulica 39
Volišče - lokalno	Novi gasilski dom Ig, Gasilska ulica 39
Šolski okoliš	OŠ Ig


[Odjava](#) | [Portal prostor](#)
[Javni dostop](#)

napredno iskanje

Šifra katastrske občine
1699

Ime katastrske občine
DOBRAVICA

Številka parcele
1286/8

Številka stavbe

Številka dela stavbe

Številka stanovanja / poslovnega prostora

Občina

Naselje

Ulica

Hišna številka in dodatek

Identifikator GJI

[Splošno iskanje](#)
[Pomoč](#)


Parcele

Katastrska občina	Številka parcele	Površina parcele (m2)	Urejena parcela	Katastrski dohodek (EUR)	Vrednost nepremičnine	Grafični prikaz
1699 DOBRAVICA	1286/8	973	NE	5,82		

Legenda:
Podatki Registra nepremičnin
Podatki Zemljiškega katastra
Podrobni podatki o parceli
Katastrska občina 1699 Številka parcele 1286/8

POVRŠINA PARCELE (M2)	973
DEJANSKA RABA Kmetijsko zemljišče	POVRŠINA DEJANSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2) 973
NAMENSKA RABA stanovanjske površine - zemljišče za gradnjo stavb	POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2) 973
BONITETNE TOČKE POVRŠINA ZEMLJIŠČA Z BONITETNIMI TOČKAMI (M2)	49 973
PROIZVODNO OBMOČJE	Osrednjestlovenska regija

Podatki o lastnikih in upraviteljih

PRIMEK IN IME / NAZIV	NASLOV	LETO ROJSTVA / MATIČNA ŠTEVILKA	DELEŽ	STATUS
Podatek o lastniku ni javen				



Stavbe

Na izbrani parceli ni stavbe



Gospodarska javna infrastruktura

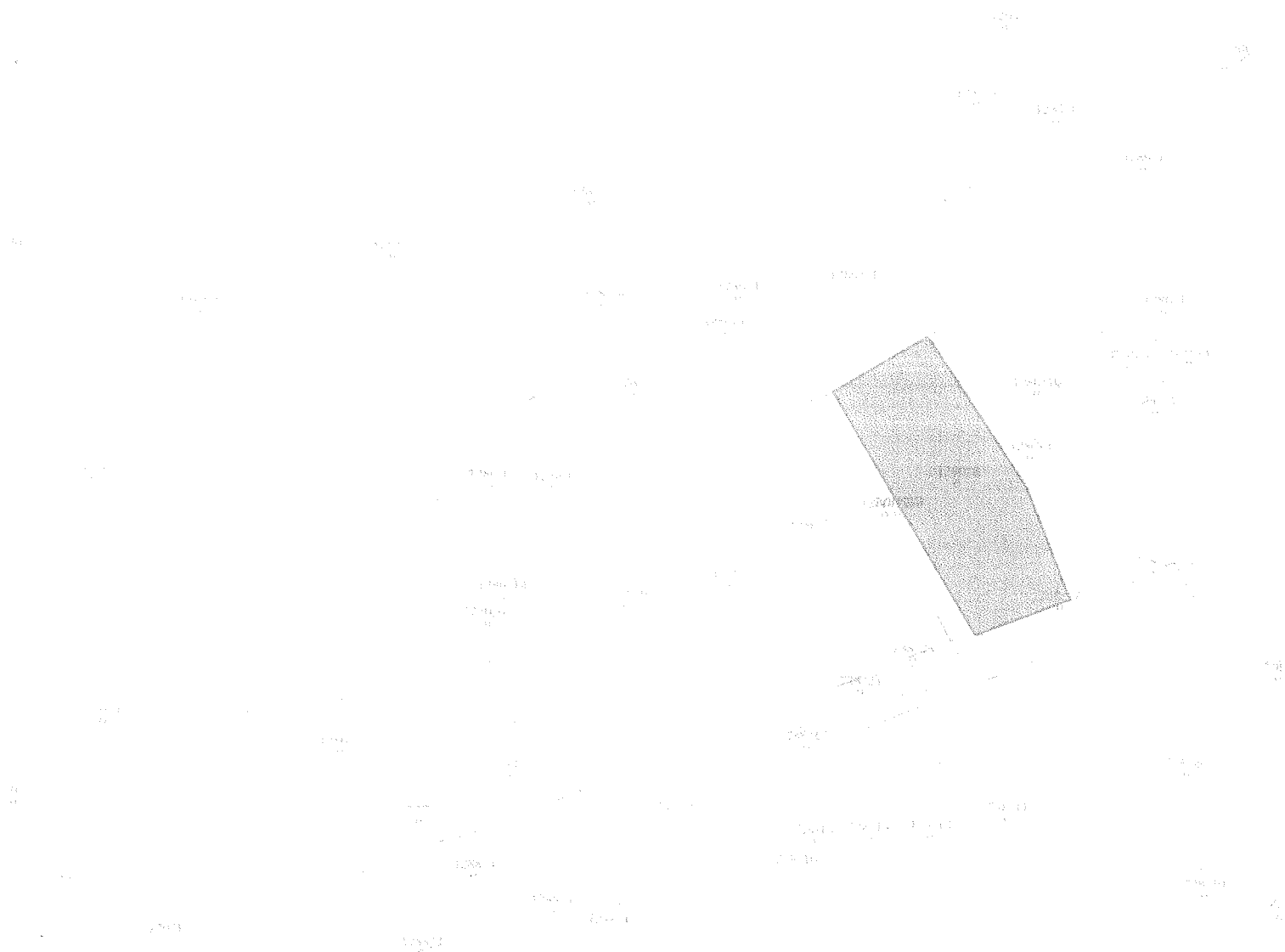
Izberite tematiko GJI za prikaz na izbranih parcelah oz. stavbah

Ime tematike GJI


Naslovi in prostorske enote

Podatki registra prostorskih enot

Občina	Ig
Naselje	Draga
Ulica in hišna številka	Naslov ne obstaja
Poštni okoliš	1292 Ig
Krajevna skupnost	Krajevna skupnost ne obstaja
Vaška skupnost	Vaška skupnost ne obstaja
Mestna četrt	Četrtna skupnost ne obstaja





napredno iskanje

Šifra katastrske občine
1699

Ime katastrske občine
DOBRAVICA

Številka parcele
1286/9

Številka stavbe

Številka dela stavbe

Številka stanovanja / poslovnega prostora

Občina

Naselje

Ulica

Hišna številka in dodatek

Identifikator GJI

Išči Počisti polja

> Splošno iskanje

>> Pomoč

Parcele

Katastrska občina	Številka parcele	Površina parcele (m2)	Urejena parcela	Katastrski dohodek (EUR)	Vrednost nepremičnine	Grafični prikaz
1699 DOBRAVICA	1286/9	243	NE	1,45	€	

Legenda:

Podatki Registra nepremičnin

Podatki Zemljiškega katastra

Podrobni podatki o parceli

Katastrska občina 1699 Številka parcele 1286/9

POVRŠINA PARCELE (M2)	243
DEJANSKA RABA Kmetijsko zemljišče	POVRŠINA DEJANSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2) 243
NAMENSKA RABA stanovajske površine - zemljišče za gradnjo stavb	POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2) 243
BONITETNE TOČKE	49
POVRŠINA ZEMLJIŠČA Z BONITETNIMI TOČKAMI (M2)	243
PROIZVODNO OBMOČJE	Osrednjeslovenska regija

Podatki o lastnikih in upraviteljih

PRIIMEK IN IME / NAZIV	NASLOV	LETO ROJSTVA / MATIČNA ŠTEVILKA	DELEŽ	STATUS
Podatek o lastniku ni javen				

Stavbe

Na izbrani parceli ni stavbe

Gospodarska javna infrastruktura

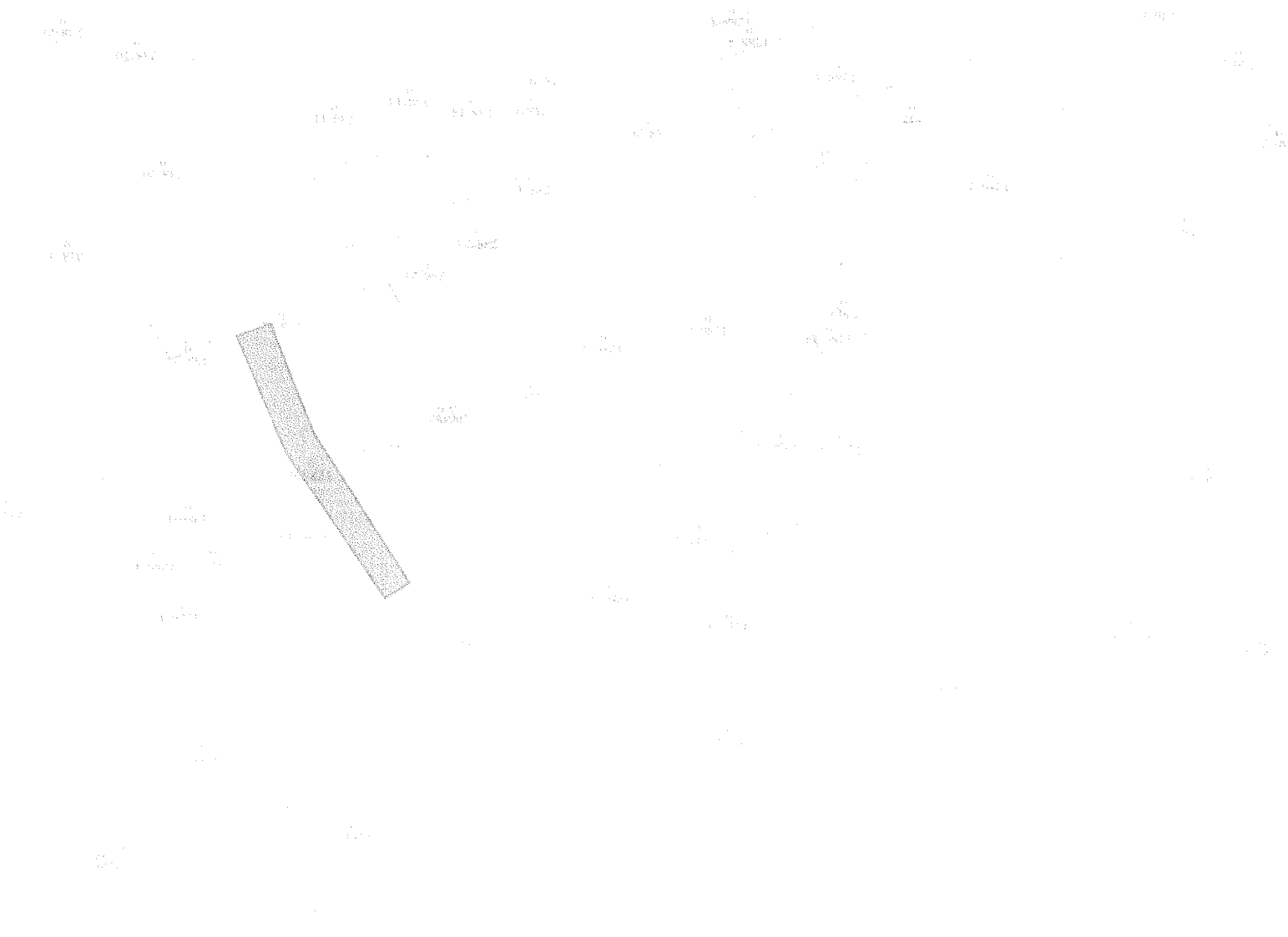
Izberite tematiko GJI za prikaz na izbranih parcelah oz. stavbah

Ime tematike GJI Ceste Išči

Naslovi in prostorske enote

Podatki registra prostorskih enot

Občina	Ig
Naselje	Draga
Ulica in hišna številka	Naslov ne obstaja
Poštni okoliš	1292 Ig
Krajevna skupnost	Krajevna skupnost ne obstaja
Vaška skupnost	Vaška skupnost ne obstaja
Mestna četrt	Četrtna skupnost ne obstaja



**OBČINA IG**

Občinska uprava

Govekarjeva cesta 6

s: <http://www.obcina-ig.si>, e: info@obcina-ig.si

t: 01 2802 300, f: 01 2802 322

Številka: 35012/099/2013

Datum: 14.10.2013

ALJAŽ COMINO
DRAGA 3
1292 IG

LOKACIJSKA INFORMACIJA**za gradnjo objektov oziroma izvajanje drugih del na zemljiščih ali objektih****1. VRSTA GRADNJE OZIROMA DRUGIH DEL IN VRSTA OBJEKTA:**

- *vrsta gradnje oziroma drugih del: Gradnja novega objekta
- **vrsta objekta glede na namen in funkcijo:

- stavba:	Stanovanjska stavba (CC-SI-11)
- gradbeno inženirski objekt:	/
- enostavni objekt:	/ - /

2. PODATKI O ZEMLJIŠKI PARCELI / PARCELAH, ZA KATERE SE IZDAJA LOKACIJSKO INFORMACIJO

- katastrska občina:

1699 - DOBRAVICA

- številka zemljiške parcele / parcel:

1286/11, 1286/12, 1286/13, 1286/8, 1286/9

- vrste zgrajenih objektov na zemljišču:

/

3. PROSTORSKI AKTI, KI VELJAJO NA OBMOČJU ZEMLJIŠKE PARCELE / PARCEL

- ☐ *Prostorske sestavine planskih aktov občine:

Odlok o strategiji prostorskega razvoja občine Ig (Uradni list RS, št.: 35/2012)

- ☐ Prostorski red občine:

Odlok o prostorskem redu občine Ig (Uradni list RS, št.: 35/2012, 77/2012)

Oznaka prostorske enote:

DR-4 / G - Draga- parc. št. 1286/11-del

DR-2 / SS - Draga- parc. št. 1286/13, 1286/12, 1286/11-del, 1286/9, 1286/8

4. PODATKI O NAMENSKI RABI PROSTORA

- osnovna namenska raba:

G - območja gozdov

S - območja stanovanj

- podrobnejša namenska raba:

G – gozd so zemljišča, porasla z gozdnim drevjem in drugim gozdnim rastjem, zemljišča v zaraščanju ter zemljišča, namenjena ohranjanju in gospodarjenju z gozdovi v skladu z gozdnogospodarskimi načrti

SS - splošne stanovanjske površine, so pretežno namenjene stanovanjskim stavbam in spremljajočim stavbam družbenega pomena ter stavbam za storitvene dejavnosti, izjemoma pa tudi stavbam za nemotečo proizvodno obrtno dejavnost

5. PODATKI O OBMOČJIH VAROVANJ IN OMEJITEV

- vrsta varovanja oziroma omejitve:

Varstvo gozdov: V skladu s 37. členom odloka.

arheološko najdišče in v območju varovanja kulturne dediščine. Kulturno varstvene smernice izda Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, OE Ljubljana Tržaška 4, Ljubljana.;

6. VRSTE DOPUSTNIH DEJAVNOSTI, VRSTE DOPUSTNIH GRADENJ IN DRUGIH DEL TER VRSTE DOPUSTNIH OBJEKTOV GLEDE NA NAMEN

6.1. Vrste dopustnih dejavnosti:

9.člen (dejavnosti glede na namensko rabo prostora in vrste dopustnih objektov glede na namen)

1) Pri objektih z mešano rabo, kjer so ti dopustni, mora biti večji del stavbe (najmanj 51% površine) namenjen osnovni namenski rabi območja, v katerem se nahaja. V obstoječih legalno zgrajenih stavbah je dovoljena sprememba namembnosti v skladu z osnovno namensko rabo območja v katerem se nahaja.

2) Na vseh območjih so dovoljeni objekti gospodarske javne infrastrukture in sicer:

CC-SI 211 ceste,

CC-SI 214 mostovi, viadukti, predori in podhodi,

CC-SI 215 vodni objekti

CC-SI 22 cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi

CC-SI 24202 objekti za varstvo pred škodljivim delovanjem voda.

6.2. Vrste dopustnih gradenj oziroma drugih del:

11. člen (dopustnost gradnje)

1) Znotraj poselitvenih območij naselij oziroma na površinah podrobnejše namenske rabe SC, SS, SB, SK, SK1, SK2, SV ter PP, M, BT, D, Z, O in OB so dovoljene novogradnje, nadomestne gradnje, prizidave, nadzidave, rekonstrukcije, odstranitve, spremembe namembnosti ter gradnje enostavnih in nezahtevnih objektov, če ni drugače določeno v posebnih merilih in pogojih. Vsaka gradnja mora biti v skladu z določili tega akta o dopustnosti objektov glede na namen. Prizidave in nadzidave morajo biti skladne s splošnimi določili tega odloka in znotraj predpisane izrabe parcele. Nadzidave objektov v strnjem nizu ali v nizu objektov z izrazito gradbeno linijo so dopustne le kot nadzidave celotnega niza, prizidave teh objektov pa morajo spoštovati enotno oblikovanje celotnega niza.

6) Na vseh obstoječih legalno zgrajenih objektih, ki niso v skladu z osnovno namensko rabo je dovoljena zgolj adaptacija in sprememba namembnosti v skladu z osnovno namensko rabo.

7) Pogoj za vsako gradnjo razen odstranitve objekta ter za spremembo namembnosti je določitev gradbene parcele, če ta še ni bila predhodno določena.

8) Na vseh območjih je dopustna vsaka vrsta gradnje komunalne, prometne, energetske in druge infrastrukture. Dopustna je tudi vsaka vrsta gradnje enostavnih objektov, če so v skladu s predpisi o gradnji enostavnih objektov in s pogoji o vrsti dopustnih objektov glede na namen, pogoji o gradnji enostavnih objektov in pogoji o stopnji izkoriščenosti zemljišč za gradnjo po tem aktu.

12. člen (dopustnost drugih ureditev)

2) Na območjih gozdov (G), kjer tega ne prepovedujejo varstveni režimi po drugih predpisih ali določila tega akta v zvezi z varstvom gozdov v 37. členu, je ob soglasju pristojne službe s področja gozdarstva dovoljena gradnja in izvedba vzdrževalnih del na gozdnih cestah in vlakah, planinskih, učnih in drugih pešpotah, trim stezah, kolesarskih poteh. Izključno lokalnim lovskim družinam ter ribiškimi in planinskimi društvom je izjemoma ob soglasju pristojne službe s področja gozdarstva dovoljena tudi gradnja zavetiščnih (lovskih, ribiških, planinskih) koč. Poleg navedenih posegov so v območjih gozdov dopustna tudi druga dela in prostorske ureditve za izvajanje gozdarske dejavnosti, ki so v skladu s

predpisi s področja gozdarstva.

Vsi posegi v gozd se usmerjajo v robna območja gozdov in so dopustni le, če niso v nasprotju z gozdnogospodarskimi načrti, funkcijami gozdov in ne ovirajo osnovne dejavnosti.

Za krčitev gozda v kmetijske namene je obvezno treba pridobiti dovoljenje pristojne službe s področja gozdarstva.

Prí vseh posegih v gozd in gozdni prostorje potrebno zagotoviti dostope in manipulacijske površine za nemoteno gospodarjenje z gozdom.

3) Za vse posege v gozd oziroma gozdni prostor je potrebno pridobiti soglasje pristojne službe s področja gozdarstva.

4) Na območjih kmetijskih zemljišč (K) in gozdov (G) je dovoljena sanacija obstoječih nelegalnih kopov in gramoznic brez možnosti nadaljnega izkoriščanja in nadaljnje širitve na območja, ki so namenjena gozdnim ali kmetijskim zemljiščem.

5) Parcelacija na vseh območjih, razen na območjih za obrambo (OB), površinah za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami (N), območjih za kmetijstvo (K) in območjih gozdov (G) je dovoljena samo za oblikovanje gradbenih parcel in ureditev lastništva prometnic in komunalne infrastrukture. Parcele, namenjene gradnji stanovanjskih stavb, morajo zadostiti vsem pogojem glede gradbenih parcel po 17. členu tega akta ter drugih predpisih.

6) Parcelacija parcel, na katerih že stojijo objekti je dovoljena le na način, da vse novo nastale parcele zadostijo vsem pogojem po tem aktu ter drugih predpisih, zlasti glede velikosti gradbenih parcel, stopnje pozidanosti, parkirnih površin ter imajo zagotovljen neposreden dostop do javne infrastrukture.

7) Parcelacija na območjih, predvidenih za občinski podrobni prostorski načrt ali podrobnejša merila in pogoje ni dovoljena do sprejetja OPPN oz. PMP, razen parcelacije oboda oziroma za ureditev meje območja OPPN oz. PMP. Izjemoma je dovoljena parcelacija tudi v primeru dedovanja ali z zakonom predpisanih posegov.

8) Dopustna so osnovna zemeljska dela in izvedba zunanje ureditve v okviru gradbene parcele, ob upoštevanju določil o ureditvi okolice objektov v tem odloku ter varstvenih režimov po drugih predpisih.

6.3. Vrste dopustnih objektov glede na namen:

9. člen (dejavnosti glede na namensko rabo prostora in vrste dopustnih objektov glede na namen)

4) Na območjih splošnih stanovanjskih površin (SS) so dovoljene:

CC-SI 11 stanovanjske stavbe,

CC-SI 121 gostinske stavbe,

CC-SI 122 upravne in pisarniške stavbe,

CC-SI 123 trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti,

CC-SI 124 stavbe za promet in elektronske komunikacije, predvsem garažne stavbe,

CC-SI 126 stavbe splošnega družbenega pomena,

CC-SI 1272 stavbe za opravljanje verskih obredov

CC-SI 1273 kulturni spomeniki,

ter izjemoma stavbe namenjene obrtni dejavnosti, če nimajo vplivov na okolje, vključno z emisijami hrupa.

32) Na območjih gozdov (G) so kot enostavni kmetijsko-gozdarski objekti dovoljeni gozdne učne poti, grajene gozdne vlake, gozdne ceste, krmišča.

Ograje za pašo živine, nižje od 1,5m, so kot enostavni objekti dovoljene, če to opredeljuje gozdnogojitveni načrt. Čebelnjaki so kot enostavni objekti dovoljeni pod pogoji področnih predpisov.

2) Za postavitev nezahtevnih in enostavnih objektov v območjih varovanj in omejitev je treba pridobiti vsa s predpisi zahtevana soglasja.

7. MERILA IN POGOJI ZA GRADITEV OBJEKTOV IN IZVEDBO DRUGIH DEL

7.1. Funkcionalna in oblikovna merila in pogoji:

- tipologija zazidave:

13. člen (tipologija zazidave)

1) Stavbe v stanovanjskih (S) in mešanih območjih (M), kjer ni v posebnih merilih in pogojih določeno drugače, morajo biti prostostoječe.

3) Dovoljene so enostanovanjske stavbe. Dvostanovanjske stavbe so dovoljene kot novogradnja ali kot rekonstrukcija oz. sprememba namembnosti, kadar to omogočata velikost in oblika gradbene parcele. Večstanovanjske stavbe z ne več kot 20 stanovanji so dovoljene v prostorskih enotah, kjer to določajo podrobna merila in pogoji v tem aktu.

4) Dovoljena je rekonstrukcija obstoječih legalno zgrajenih večstanovanjskih stavb.

- velikost in zmogljivost objekta:

Velikost in zmogljivost objekta v skladu s 14. členom odloka.

- oblikovanje zunanje podobe objekta:

Oblikovanje objektov v skladu s 14. členom PRO, v kolikor so v skladu s podrobnimi merili in pogoji.

- lega objekta na zemljišču:

V skladu z 18. členom PRO.

- ureditev okolice objekta:

V skladu s 15. in 16. členom PRO.

Za območje veljajo podrobnejša merila in pogoji glede lege objekta na zemljišču in ureditve okolice v skladu z 51. členom odloka.

- stopnja izkoriščenosti zemljišča:

10. člen (stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo)

1) Na območjih stanovanj, mešanih območjih, in posebnih območjih je dovoljen faktor zazidanosti 0,4, razen v funkcionalni enoti Zapotok (ZA), kjer je dovoljen faktor zazidanosti 0,3. V pozidano površino se šteje tlorisna površina osnovnega objekta in vseh nezahvenih in enostavnih objektov.

3) Faktor izrabe zemljišča naj ne presega 1,2.

4) V kolikor je v podrobnih merilih tega odloka definirano drugače, veljajo podrobna merila.

5) V primeru, ko se v sklopu gradbene parcele gradijo dodatni enostavni objekti veljajo isti faktorji za celotno izrabo gradbene parcele.

- velikost in oblika gradbene parcele:

V skladu s 17. členom odloka.

- druga merila in pogoji:

Parkirne površine: V skladu z 21. členom odloka.

7.2. Merila in pogoji za gradnjo infrastrukturnih objektov in obveznost priključevanja na objekte in omrežja javne infrastrukture:

- komunalna infrastruktura:

Kanalizacijsko omrežje: V skladu z 22. členom odloka.

Vodovodno omrežje: V skladu s 23. členom odloka.

Projektne pogoje in soglasje izda Režijski obrat občine Ig, Govekarjeva 6, Ig.

Odstranjevanje odpadkov: V skladu s 27. členom odloka.

- prometna infrastruktura:

Prometne površine: V skladu z 20. členom odloka.

Parkirne površine: V skladu z 21. členom odloka.

Projektne pogoje in soglasje izdaja Režijski obrat občine Ig, Govekarjeva cesta 6, Ig.

- energetska infrastruktura:

Električno omrežje: V skladu s 24. členom odloka.

Javna razsvetljava: V skladu s 25. členom odloka.

Soglasje za priklop na obstoječe omrežje izda PE Ljubljana-Okolica, Slovenska cesta 58.

Energetika: V skladu z 28. členom odloka.

Soglasje za priklop na obstoječe omrežje izda upravljavec.

- telekomunikacijska infrastruktura:

Telekomunikacijsko omrežje: V skladu s 26. členom odloka.

Soglasje za priklop na obstoječe omrežje izda Telekom, Stegne 21, Ljubljana.

- druga infrastruktura:

19. člen (opremljanje zemljišč za gradnjo)

- 1) Komunalne, energetske in prometne objekte in naprave je dovoljeno obnavljati in graditi na celotnem območju občine.
- 2) Opremljanje stavbnih zemljišč se izvaja na podlagi programa opremljanja, ki ga izdela občina in potrdi občinski svet.
- 3) Občina lahko z investitorko oziroma investitorjem (v nadaljevanju investitor) sklene pogodbo o opremljanju, kjer se v skladu s področno zakonodajo uredijo medsebojne obveznosti, da bo investitor sam gradil potrebno komunalno opremo za posamezno območje, ne glede na to, ali je gradnja te komunalne opreme predvidena v programu opremljanja.
- 4) Obstoječe in predvidene objekte je treba obvezno priključiti na novo zgrajeno ali obstoječo oziroma obnovljeno komunalno in energetska infrastrukturo, kjer ta obstaja (kanalizacijsko omrežje, vodovodno omrežje, električno omrežje). Obstoječe greznice je treba po prenehanju uporabe porušiti ali zasuti. Odpravlja in ne dovoljuje se novih hišnih rezervoarjev kurilnega olja.
- 5) Stavbe na območjih obstoječe in predvidene plinifikacije, v funkcionalnih enotah Brest, Draga, Ig, Kot, Matena, Iška Loka, Iška vas, Staje, Strahomer, Vrbljene, Tomišelj in Podkraj, se za potrebe ogrevanja in pripravo tople sanitarne vode, razen v primeru uporabe obnovljivih virov energije (OVE) ali soproizvodnje toplote in električne energije z visokim izkoristkom (SPTE), priključijo na sistem oskrbe z zemeljskim plinom, oziroma skladno z drugačnimi določili Lokalnega energetskega koncepta za območje Občine Ig. V primeru, da stavbe zadovoljujejo potrebe po ogrevanju in pripravi sanitarne tople vode samo delno z OVE ali SPTE, za preostali del potreb še vedno velja obveznost priključitve na distribucijsko omrežje zemeljskega plina.
- 6) Na območjih predvidene plinifikacije je dovoljena začasna postavitev rezervoarjev utekočinjenega naftnega plina (UNP), s katerimi se začasno rešuje oskrba stavb do izgradnje distribucijskega plinovodnega omrežja. Pogoje in soglasja za izvedbo začasne oskrbe z UNP in priključitve na distribucijsko omrežje zemeljskega plina izdaja sistemski operater distribucijskega omrežja zemeljskega plina.
- 7) Poteki komunalnih in energetskih vodov morajo biti medsebojno usklajeni.
- 8) V rezervatih in varovalnih pasovih obstoječih in predvidenih energetskih ter komunalnih vodov ni dovoljena gradnja novih objektov in naprav, prizidav in nadzidav razen izjemoma ob soglasju upravitelca oziroma predlagatelja posameznega voda. Na obstoječih objektih so dovoljena le tekoča vzdrževalna dela.
- 9) Posamezni komunalni objekti in naprave, kot so transformatorske postaje, črpalne postaje, sanitarni kioski, vodni zbiralniki ipd., naj bodo postavljeni tako, da niso vidno izpostavljeni, praviloma v sklopu kakega drugega objekta, neposredno poleg njega ali pod nivojem javne površine.

7.3. Druga merila in pogoji:

merila in pogoji za varstvo okolja, ohranjanje narave, varstvo kulturne dediščine in trajnostno rabo naravnih dobrin:

Ohranjanje narave: V skladu z 29. členom odloka.
 Varstvo voda in varstvo pred poplavami: V skladu z 30. členom odloka.
 Varstvo vodnih virov: V skladu z 31. členom odloka.
 Celostno ohranjanje kulturne dediščine: V skladu s 36. členom odloka.
 Ukrepi za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami ter obrambo: V skladu z 38. členom odloka.
 Ukrepi za varovanje narave:
 Naravovarstvene pogoje in soglasje za poseg izda Agencija RS za okolje, Vojkova 1b, Ljubljana
 Ukrepi za varovanje podtalnice:
 Vodno soglasje za poseg izda Agencija RS za okolje, Vojkova 1b, Ljubljana

merila in pogoji v zvezi z gradnjo in vzdrževanjem objektov:

Varstvo pred hrupom: V skladu z 32. členom odloka.
 Varstvo zraka: V skladu s 33. členom odloka.
 Varstvo pred elektromagnetnim sevanjem: V skladu s 34. členom odloka.
 Varstvo pred svetlobnim onesnaževanjem: V skladu s 35. členom odloka.
 Varstvo pred požari: V skladu z 39. členom odloka.

druga merila in pogoji:

Lokacijski pogoji za postavitev nezahtevnih in enostavnih objektov za lastne potrebe: V skladu s 40. členom odloka.

8. PROSTORSKI UKREPI

8.1. Vrste prostorskih ukrepov:

- ☐ zakonita predkupna pravica občine:

Občina na predmetnih zemljiščih v skladu z Odlokom o predkupni pravici Občine Ig (Uradni list RS, št. 31/2003, 77/2012) predkupne pravice nima.

- ☐ začasni ukrepi za zavarovanje:

/

- ☐ komasacija:

/

8.2. Vrsta prepovedi iz prostorskega ukrepa:/

9. PODATKI O VAROVANJU IN OMEJITVAH PO POSEBNIH PREDPISIH

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

- vrsta varovanega območja:

Parcela leži v območju ohranjanja narave (EPO).
Parcela leži v območju Natura 2000 (SPA - Direktiva o pticah); pSCI - Direktiva o habitatih;
Parcela leži v območju varovanja narave - Draga pri Igu - ribniki
Parcela leži v območju kulturne dediščine: Ribniki v dolini Drage pri Igu
Krajski park Ljubljansko barje - tretje varstveno območje

- predpis oziroma akt o zavarovanju:

Uredba o posebnih varstvenih območjih (območjih Natura 2000) (Uradni list RS, št. 49/2004 in spremembe)
Uredba o spremembah in dopolnitvah Uredbe o posebnih varstvenih območjih (območjih Natura 2000) (Uradni list RS, št.: 110/2004, 59/2007, 43/2008, 8/2012)
Uredba o krajinskem parku Ljubljansko barje (Uradni list RS, 112/2008)

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

- vrsta varovalnega pasu:

/

- širina varovalnega pasu:

/

10. OPOZORILO GLEDE VELJAVNOSTI LOKACIJSKE INFORMACIJE:

Lokacijska informacija velja do uveljavitve sprememb prostorskega akta.

Predmetna Lokacijska informacija je informativne narave. Za izdelavo projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja je potrebno upoštevati Odlok o prostorskem redu Občine Ig (Uradni list RS, št.: 35/2012, 77/2012).

11. PODATKI V ZVEZI S SPREMEMBAMI IN DOPOLNITVAMI OZIROMA PRIPRAVO NOVIH PROSTORSKIH AKTOV

- *program priprave prostorskega akta:/
- **faza priprave/ predviden rok sprejema:/
- morebitni drugi podatki glede priprave prostorskih aktov:/

12. OPOZORILO GLEDE GRADNJE ENOSTAVNIH OBJEKTOV

Kateri so tisti pogoji za gradnjo enostavnih objektov, ki morajo biti izpolnjeni, da za njihovo gradnjo ni potrebno gradbeno dovoljenje ter ugotavljanje njihovega izpolnjevanja določa Uredba o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje (Uradni list RS, št.: 18/13, 24/13).

13. PRIPOROČILO GLEDE HRAMBE LOKACIJSKE INFORMACIJE:

Če se na podlagi te lokacijske informacije zgradi objekt ali izvedejo druga dela po predpisih o graditvi objektov, naj investitor oziroma lastnik objekta in njegov vsakokratni pravni naslednik hrani lokacijsko informacijo, ki je bila izdana za ta namen, dokler objekt stoji.

14. PRILOGA LOKACIJSKE INFORMACIJE:

☐ kopija kartografskega dela prostorskega akta:

Izsek iz prostorskega reda (namenska raba) – M 1:5000

Izsek iz prostorskega reda (GJI) – M 1:5000

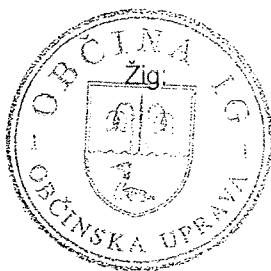
Prikaz stanja prostora M 1:5000 – dostopen na portalu www.piso.si

15. PLAČILO UPRAVNE TAKSE:

Za vlogo je bila plačana upravna taksa v skladu z ZUT-D tarifna št. 37 za Lokacijsko informacijo za gradnjo objektov in izvajanje drugih del, kar znaša 22,66 € in je bila uničena na vlogi.

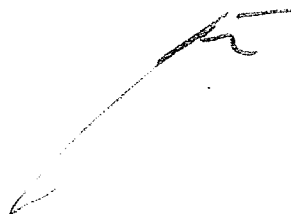
Pripravil:

Natalija Skok, univ.dipl.inž.arh.
VIŠJA SVETOVALKA I



Odgovorna oseba:

Janez Miklič
DIREKTOR OBČINSKE
UPRAVE



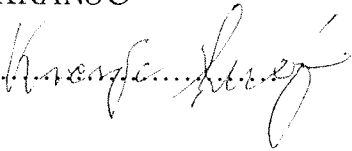
PRILOGE UPNIKA
KMA 18 71/2014 - 11
A10

IZJAVA

Podpisani Andrej KRANJC, stanujoč, Erlanger str. 52 DE, 95444 Bayreuth, Nemčija, prej Tovarniška 29, Ljubljana, izjavljam, da s zvezi izvršbe, ki se vodi proti meni na Okrajnem sodišču v Ljubljani, po upnici Heleni Kranjc iz Ljubljane, v celoti strinjam z dopolnitvijo k poročilu o ceni vrednosti nepremičnin, ki ga je izdelala sodna cenilka in izvedenka gradbene stroke Helena Peterlin z dne 1.6.2015 in sicer, da se izklicna cena z $\frac{1}{2}$ mojega deleža nepremičnin parc. št. 1286/8, 1286/9, 1286/12 in 1286/13, k.o. Dobravica, določi v višini 42.261,56, kot to izhaja iz navedene dopolnitve cenilke.

Bayreuth 4.6.2015

Andrej KRANJC

podpis. 

Številka : MT-D/14

PRILOGE UPNIKA

Klin 1871/2004-11

A₁₁

**DOPOLNITEV K POROČILU ŠT.MT/14 Z DNE 01.12.2014 O
OCENI VREDNOSTI NEPREMIČNINSKIH PRAVIC NA
STAVBNIH ZEMLJIŠČIH PARC.ŠT.1286/11, 1286/12, 1286/13,
1286/8 IN 1286/9, VSE K.O.DOBRAVICA
k.o.Dobravica
I G**

Na zahtevo naročnika in lastnika ½ nepremičnin p.št.1286/12, 1286/13, 1286/8 in 1286/9, vse k.o.Dobravica in lastnika 1/1 nepremičnine p.št.1286/11, k.o.Dobravica g.Andreja Kranjca, Erlanger Str.52DE 95444 Bayreuth, Nemčija, podajam dopolnilno poročilo o vrednosti njegovega lastniškega in solastniškega deleža na predmetnih zemljiščih, ki tako znaša na dan 01.12.2014 skupaj

128.800,00 EUR (brez davkov) celotna vrednost posesti

Skupaj deleži g.Andreja Kranjca

86.538,44 EUR

* p.št.1286/12, 1286/13, 1286/8, 1286/9-last 1/2

42.261,56 EUR

* p.št.1286/11-last 1/1

44.276,88 EUR

Ig, 01.06.2015

Irena Peterlin
sodni cenilec in izvedenec gradbene stroke

