

POROČILO O OCENI VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINI

(v nadaljevanju: Poročilo o oceni vrednosti nepremičnine)

poročilo št. **2839/1-C/23**

ZADEVA:

Ocena vrednosti nepremičnin, parcel št.:

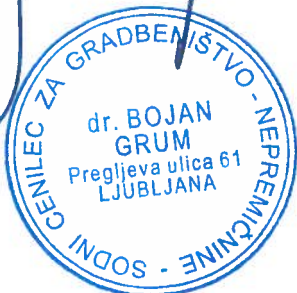
K.o.	parc. št.	izmera v m2	namembnost
2017 Dolenji Logatec	1009/5	14.800	ostale prometne površine
2017 Dolenji Logatec	1009/28	1.645	ostale prometne površine
2017 Dolenji Logatec	1010/42	2.385	ostale prometne površine
2017 Dolenji Logatec	1010/44	5.032	ostale prometne površine
2017 Dolenji Logatec	1010/119	702	ostale prometne površine
2017 Dolenji Logatec	1010/184	12.945	ostale prometne površine
2017 Dolenji Logatec	1003/2	766	ostale prometne površine

DATUM IZDELAVE POROČILA:

Ljubljana, 31.07. 2023

SODNI CENILEC ZA GRADBENIŠTVO – NEPREMIČNINE

dr. Bojan GRUM, univ.dipl.inž. gr.



ZADEVA:	Ocenjevalec naj ugotovi vrednost nepremičnin k.o. Dolenji Logatec
NAMEN:	Ugotovitev tržne vrednosti nepremičnine
PODLAGA VREDNOSTI:	Tržna vrednost (MSOV) in iz nje izpeljana pravična vrednost
VALUTA:	Ocenjevana vrednost izražena v evrih (EUR, €)
NAROČNIK POROČILA:	Občina Logatec Tržaška cesta 50A, 1370 Logatec
UPORABNIK POROČILA:	Občina Logatec Tržaška cesta 50A, 1370 Logatec
LASTNIKI (ZK):	Glej priloženi ZK izpisek!
PRIPRAVIL:	SODNI CENILEC ZA GRADBENIŠTVO – NEPREMIČNINE, dr. Bojan GRUM, univ.dipl.inž.gradb. Pregljeva 61 1000 LJUBLJANA
ZK PODATKI:	Glej prilogo GURS, ZK

Naročnik: Občina Logatec, Tržaška cesta 50A, 1370 Logatec

Ocenjevalec:

dr. BOJAN GRUM, univ.dipl.inž.gradb.

PREGLEVA 61

1000 LJUBLJANA

tel.: 01-421-42-10, 041-617-208

faks: 01-421-42-15

Datum: Ljubljana, 31.07.2023

Zadeva: Poročilo o oceni vrednosti nepremičnine

V skladu z vašo zahtevo sem izvršil nalogo in podal poročilo v zvezi:

vrednost nepremičnin oz. ocena tržne vrednosti pravic na nepremičninah brez omejitev, ki v naravi predstavljajo nepremičnine v katastrska občina:

K.o.	parc. št.	izmera v m2	namembnost
2017 Dolenji Logatec	1009/5	14.800	ostale prometne površine
2017 Dolenji Logatec	1009/28	1.645	ostale prometne površine
2017 Dolenji Logatec	1010/42	2.385	ostale prometne površine
2017 Dolenji Logatec	1010/44	5.032	ostale prometne površine
2017 Dolenji Logatec	1010/119	702	ostale prometne površine
2017 Dolenji Logatec	1010/184	12.945	ostale prometne površine
2017 Dolenji Logatec	1003/2	766	ostale prometne površine

Prostorski izvedbeni pogoji za gradnjo na območjih prometnih površin (člen 62) navajajo:

Na območjih podrobnejše namenske rabe »PC, PŽ in PO« veljajo naslednji prostorski izvedbeni pogoji:

Namenska raba	P – območja prometnih površin		
Podrobna namenska raba	PC - površine cest	PŽ - površine železnic	PO - ostale prometne površine
Osnovna dejavnost:	- izvajanje dejavnosti gospodarskih služb s področja prometa		
Spremljajoče dejavnosti:	- gostinstvo, - trgovske dejavnosti (le tiste vrste, ki služijo tem območjem), - skladiščenje (le tiste vrste, ki služijo tem območjem), - druge dejavnosti (le tiste vrste, ki služijo tem območjem)		

Iz lokacijske informacije (po navedbah naročnika) pa izhaja, da gre za namensko rabo za območja stavbnih zemljišč, omejitve pa so razvidne iz prostorskih izvedbenih pogojev za gradnjo (glej prilogo: Namenska raba zemljišč).

V teku pripravljanja tega poročila sem pregledal predmetno lokacijo, sosesko in primerljive prodaje. Analiziral sem razpoložljive in ustrezne tržne podatke, ki so pomembni za oceno vrednosti. Datum, ko je bilo poročilo pripravljeno, je 31.07.2023.

Vrednost nepremičnin, parcel št. 1009/5, 1009/28, 1010/42, 1010/44, 1010/119, 1010/184 ter št. 1003/2, vse k.o.2017 Dolenji Logatec, bi po mojem mnenju, na dan 25.07.2023, znašala:

parc. št.	izmera v m2	eur/m2	VREDNOST (EUR)
1009/5	14.800	33,00	488.400,00
1009/28	1.645	33,00	54.285,00
1010/42	2.385	33,00	78.705,00
1010/44	5.032	33,00	166.056,00
1010/119	702	33,00	23.166,00
1010/184	12.945	33,00	427.185,00
1003/2	766	33,00	25.278,00
SKUPAJ:			1.263.075,00

Z besedo: En milijon dvesto triinšestdeset tisoč petinsedemdeset 00/100 EUR.

Presoja primernosti nepremičnine:

Tehnične ugotovitve

Ob ogledu mi ni bila predana nobena dokumentacija.

Pravne ugotovitve

Nepremičnine so vpisane v zemljiško knjigo. ZK izpisek je priložen.

Ocena prodajljivosti:

Čas prodaje pri ocenjeni vrednosti ocenjujem na 6 mesecev.

Dostop:

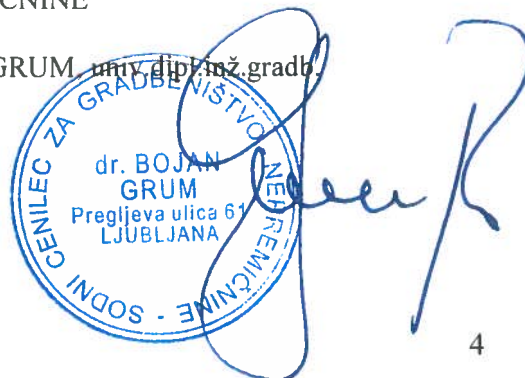
Nepremičnine so dostopne (v času ocenjevanja) preko lokalnih javnih poti. Vse površine se nahajajo v zaledju počivališča Lom ob AC.

Zahvaljujem se vam za dano priložnost in upam, da me boste ob morebitnih prihodnjih potrebah po ocenjevanju ponovno upoštevali. V kolikor imate glede zaključkov in vsebine tega poročila vprašanja, me, prosim, obvestite. Glede nadaljnjih informacij pa usmerjam vašo pozornost na priloženo poročilo.

S spoštovanjem,

SODNI CENILEC ZA GRADBENIŠTVO –
NEPREMIČNINE

dr. Bojan GRUM, inženir dipl.inž. gradb.



V S E B I N A

1. IZJAVA:	6
2. PREDPOSTAVKE in POSEBNE PREDPOSTAVKE	7
3. OMEJITVENI POGOJI:	8
4. OSNOVE IN MERILA:	8
5. SPLOŠNO:	8
6. IDENTIFIKACIJA IN OPIS PREDMETA OCENJEVANJA:	9
7. ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN:	12
8. OCENITEV:	14
9. SKLEP:	17
10. IZJAVA NAROČNIKA:	18
11. PRILOGE:	19

1. IZJAVA:

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da

- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost;
- so prikazani moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami, opisanimi v tem poročilu;
- nimam navedenih sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede imetja, ki je predmet tega poročila in nimam spodaj navedenih osebnih interesov ter nisem pristranski glede oseb (fizičnih ali pravnih), ki jih ocena vrednosti zadeva;
- plačilo za mojo storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganje dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila;
- poročilo ni namenjeno računovodskemu poročanju;
- ne sklicujem se na status sodnega izvedenca ali cenilca na podlagi 7. Člena Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o sodiščih (Uradni list RS, št. 17/2015);
- sem osebno pregledal imetje nepremičnine, ki je predmet tega ocenjevanja vrednosti;
- mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči;
- so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu z določilom MSOV, v delih, ki so zajeti v tem poročilu. Izjavljam, da so standardi MSOV upoštevani;
- s to izjavo potrjujem, da je upoštevana Hierarhija pravil ocenjevanja (Ur.l.RS, 106/2010);
- da sem izpolnil zahteve po strokovnem izobraževanju in pridobil nazive:
 - sodni cenilec za strokovno področje GRADBENIŠTVO, podpodročje NEPREMIČNINE; RS Ministrstvo za pravosodje in javno upravo, Odločba št.: 705-1602/2012/9 z dne 29.11.2012,
 - Izvedenec gradbene stroke in cenilec stvarnega premoženja – nepremičnine; Združenje sodnih izvedencev in sodnih cenilcev Slovenije za gradbeno stroko (SICGRAS), Licenca št. GR 163 z dne 23.4.2015.

S to pritrdilno izjavo kot ocenjevalec vrednosti potrjujem, da sem pri opravljanju naloge upoštevali etične in strokovne zahteve Kodeksa vedenja v skladu z MSOV.

Poročilo je tajnost in je izdelano za podani namen. Objava poročila deloma ali v celoti ni dovoljena, brez pisnega soglasja avtorja ni dovoljeno sklicevanje na poročilo, na številke ter na ime in status avtorja. Avtor ne prevzema odgovornosti za zanašanje tretje stranke na poročilo. Ocenjevalec ni dolžan pričati pred sodiščem ali sodelovati pri pogajanjih v zvezi z vsebino tega poročila, razen v kolikor se o tem posebej ne dogovorimo.

SODNI CENILEC ZA GRADBENIŠTVO –
NEPREMIČNINE

dr. Bojan GRUM, univ.dipl.inž.gradb.

2. PREDPOSTAVKE in POSEBNE PREDPOSTAVKE

Predpostavke:

- Vrednotenje je podajanje strokovnega mnenja o vrednosti določene pravice na nepremičnin, pri čemer je ocenjena vrednost le informacija naročniku o vrednosti pravice, glede na namen in vrsto ocenjene vrednosti.
- To poročilo je bilo izdelano samo za potrebe ocenitve nepremičnine za naveden namen vrednotenja in datum vrednotenja in se ga v druge namene ne sme uporabljati. Za spremembo uporabnosti je potrebno pisno soglasje ocenjevalca.
- Posedovanje tega poročila ali njegove kopije ne nosi s seboj pravice javne objave dela ali celote tega poročila.
- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo se nanašajo le na zadevno vrednotenje in ne smejo biti uporabljeni izven tega konteksta.
- Ocena vrednosti temelji na informacijah, ki so bile v času izdelave poročila ocenjevalcu znane.
- Za vse informacije in podatke o nepremičninah, ki sem jih pridobil s strani naročnika ocenitve, ta prevzema vso odgovornost.
- Pri oceni vrednosti je predpostavljeno, da zemljišče ne vsebuje nobenih škodljivih materialov. Ocenjevalec vrednosti ni kvalificiran za odkrivanje vsebnosti takšnih materialov ali snovi.
- Pri oceni vrednosti je predpostavljeno, da na območju ni posebnih omejitev npr. Natura 2000, ki bi kakorkoli omejevalo rabo oz. namembnost zemljišča.
- Eventualne lastnosti, ki jih pri običajnem ogledu ni opaziti, npr. skrite napake, pa nanje ocenjevalec ni bil posebej opozorjen, niso vključene v proces ocenjevanja in zanje ni prevzeta odgovornost.
- Za podatke, ki so povzeti iz javnih evidenc se predpostavi, da so zanesljivi. Izvajalec tudi ne prevzema nobene odgovornosti za njihov točnost oziroma pravilnost.
- Nepremičnina je vrednotena kot prosta oseb, stvari in bremen. Vrednosti se lastninska pravica brez omejitev.
- Ocenjevalec vrednosti ne sprejmem nobene odgovornosti za morebitne spremembe na trgu nepremičnin v prihodnosti. Ocena vrednosti je narejena na podlagi podatkov znanih na dan ocenjevanja vrednosti, ki pa so lahko v prihodnosti različni od tukaj uporabljenih.
- Avtorske pravice so zavarovane. Veljajo samo originalno podpisani izvodi poročila o oceni vrednosti s strani avtorja.

Posebne predpostavke:

- Po MSOV 101 (Obseg dela) je posebna predpostavka tista, 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 (npr. nepremičnina dejansko dokončana na datum ocenjevanja vrednosti; na datum ocenjevanja vrednosti obstaja neka posebna pogodba, ki dejansko ni bila izvršena; neki finančni instrument se ovrednoti z uporabo krivulje donosnosti, ki se razlikuje od tiste, ki bi jo tržni udeleženec,...).
- Ni posebnosti!

Ocenjuje se vrednost lastninske pravice brez omejitev.

3. OMEJITVENI POGOJI:

Omejitveni pogoji:

- Domnevam, da so vsi podatki, ki so jih posredovali drugi in na katerih sloni pričujoče poročilo ali deli tega, zanesljivi, vendar v vseh primerih niso bili preverjeni.
- Mnenje, ocena oz. poročilo velja za navedeni datum in namen.
- Niso upoštevane morebitne hipotekarne obremenitve, plombe ali morebitne drugačne bremenitve posesti. Lastništvo temelji na podlagi izkazanega ZK izpiska, ki je poslan naročniku.
- Izmere temeljijo na podlagi javnega vpogleda v podatke nepremičnin GURS (priloga).
- Poročilo temelji na predpostavki, da je predmetna posest gospodarno vodena, skrbno zgrajena, brez skritih napak (vidnih napak) na katere nisem bil opozorjen.
- Poročilo temelji na podlagi ogleda z dne 25.7.2023. Za spremembe stanja po dnevu ogleda do izdelave poročila ne odgovarjam.

4. OSNOVE IN MERILA:

Poročilo podajam na osnovi veljavnih zakonov, predpisov ter na osnovi ogleda objekta in soseske ter pričevanj lastnika o stanju ocenjevalne nepremičnine in navedene dokumentacije.

Kot standard ocenjevanja vrednosti je pri tem upoštevana Hierarhija pravil ocenjevanja (Ur. l. RS, 106/2010).

Ocenjevana vrednost je izražena v evrih (EUR, €).

5. SPLOŠNO:

Izbrana podlaga ocenjevanja vrednosti:

Izbrana je tržna vrednost kot podlaga ocenjevanja vrednosti. Tržna vrednost je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri kateri sta stranki delovali seznanjeno, previdno in brez prisile (MSOV). Pravična vrednost pa je vrednost, ki jo dogovorita dve poznani stranki, pri tem pa obe ravnata gospodarno. Upotevan je tudi javni interes.

Datumi:

Datum ocenjevanja vrednosti: 31.7.2023.

Datum izdelave poročila: 31.7.2023

Datum ogleda na mestu: 25.7.2023.

Opis obsega dela, uporabljenega za razvoj ocenjevanja vrednosti:

V prvi fazi sta se ocenjevalec in naročnik strinjala o vsebini in obsegu ocenjevanja vrednosti. Opredelila sta nalogo. Opredelitev naloge je vključevala identifikacijo nepremičnine, identifikacijo premoženjskih pravic, katerih vrednost je treba oceniti, nameravano uporabo ocenjevanja vrednosti in vse povezane omejitve, podlago vrednosti, datum in obseg ocenjevanja vrednosti, datum poročila ter omejitvene pogoje.

V fazi izvajanja korakov preliminarne analize in zbiranja podatkov so bili analizirani splošni gospodarski podatki, specifični podatki o premoženju ter podatki o ponudbi in povpraševanju.

6. IDENTIFIKACIJA IN OPIS PREDMETA OCENJEVANJA:

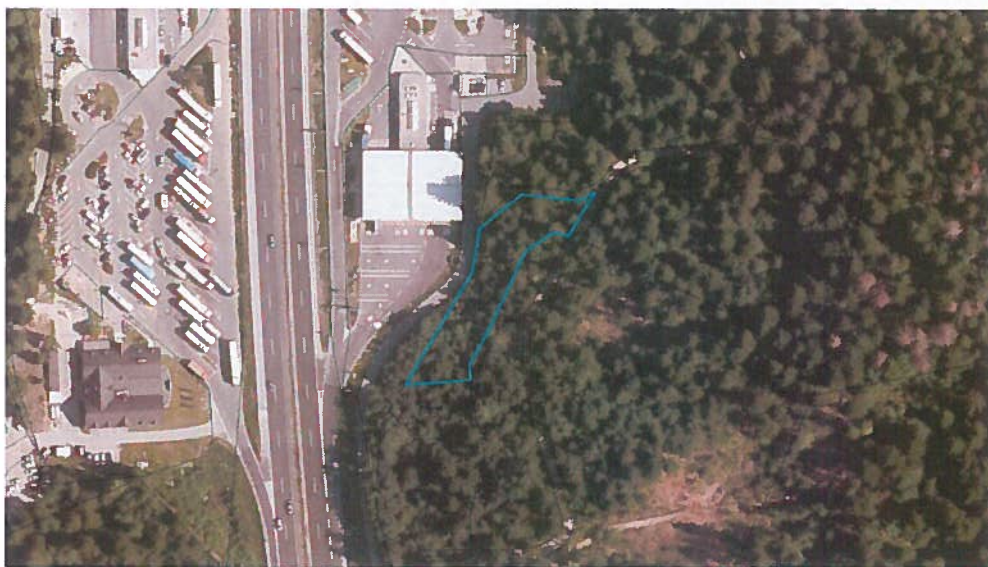
Predmet ocene je določitev vrednosti nepremičnine oz. ocena tržne vrednosti pravic na nepremičnini brez omejitev, ki v naravi predstavljajo nepremičnine:

K.o.	parc. št.	izmera v m2	namembnost
2017 Dolenji Logatec	1009/5	14.800	ostale prometne površine
2017 Dolenji Logatec	1009/28	1.645	ostale prometne površine
2017 Dolenji Logatec	1010/42	2.385	ostale prometne površine
2017 Dolenji Logatec	1010/44	5.032	ostale prometne površine
2017 Dolenji Logatec	1010/119	702	ostale prometne površine
2017 Dolenji Logatec	1010/184	12.945	ostale prometne površine
2017 Dolenji Logatec	1003/2	766	ostale prometne površine

Mikrolokacija je razvidna iz spodnje slike:



Parcela 1009/5



Parcela 1009/28



Parcela 1010/42



Parcela 1010/44



Parcela 1010/119



Parcela 1010/184



Parcela 1003/2

Prostorski izvedbeni pogoji za gradnjo na območjih prometnih površin (člen 62) navajajo:

Na območjih **podrobnejše namenske rabe »PC, PŽ in PO«** veljajo naslednji prostorski izvedbeni pogoji:

Namenska raba:	P – območja prometnih površin		
Podrobna namenska raba:	PC - površine cest	PŽ - površine železnic	PO - ostale prometne površine
Osnovna dejavnost:	- izvajanje dejavnosti gospodarskih služb s področja prometa		
Spremljajoče dejavnosti:	- gostinstvo, - trgovske dejavnosti (le tiste vrste, ki služijo tem območjem), - skladiščenje (le tiste vrste, ki služijo tem območjem), - druge dejavnosti (le tiste vrste, ki služijo tem območjem)		

Iz lokacijske informacije (po navedbah naročnika) pa izhaja, da gre za namensko rabo za območja stavbnih zemljišč, omejitve pa so razvidne iz prostorskih izvedbenih pogojev za gradnjo (glej prilogo: Namenska raba zemljišč).

7. ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN:

Po podatkih Poročila o nepremičninskem trgu za leto 2022, vir: GURS, marec 2023 (v nadaljevanju Poročilo GURS, marec 2023), je bila lani na slovenskem nepremičninskem trgu že drugo leto zapored dosežena nova rekordna raven cen, število sklenjenih kupoprodajnih poslov pa se je zmanjšalo za 5% do 10%, kar kaže na postopno ohlajanje trga.

Število tržnih transakcij s stanovanjskimi nepremičninami se je v primerjavi z letom 2021 zmanjšalo za 10%. Predvsem na račun manjšega števila transakcij s stanovanji v večstanovanjskih stavbah, medtem ko se število transakcij s stanovanjskimi hišami, ki je bilo leto prej rekordno, ni bistveno spremenilo. Število transakcij s stanovanjskimi nepremičninami se je lani zmanjšalo v vseh največjih mestih, največje pa je bilo zmanjšanje v Ljubljani, kjer se je občuten upad prodaje stanovanj v večstanovanjskih stavbah pričel že konec leta 2021.

Zmanjšanje trgovanja s poslovnimi nepremičninami (pisarniški prostori, trgovski, storitveni in gostinski lokali) je bilo še nekoliko večje kot s stanovanjskimi, saj se je število transakcij zmanjšalo za slabih 15%.

Število transakcij z zemljišči za gradnjo, ki je bilo leta 2021 prav tako rekordno, se je zmanjšalo za dobrih 15%. Kar gre pripisati manjšemu povpraševanju zaradi visokih cen zemljišč in visokih gradbenih stroškov ter manjšanja kupne moči prebivalstva, kaže pa tudi na postopno zmanjševanje gradbene aktivnosti v bodoče. V Ljubljani se sicer na veliko gradi in načrtuje nove stanovanjske projekte, v ostalih največjih mestih pa se lahko zgodi, da se bo zaradi ohlادitve trga in visokih stroškov gradnje večja gradbena ekspanzija ustavila še predno se je dobro začela.

Slika: Število evidentiranih prodaj stanovanjskih nepremičnin, poslovnih nepremičnin in parkirnih prostorov, Slovenija, izbrana leta 2015 – 2022, vir: Poročilo GURS, marec 2023

VRSTA NEPREMIČNINE	2015	2017	2019	2020	2021	2022
Stanovanjske skupaj	14.340	17.949	17.781	15.339	17.971	15.852
Stanovanja	9.747	11.662	11.271	9.362	10.905	9.105
Hiše	4.593	6.287	6.510	5.977	7.066	6.747
Poslovne skupaj	2.156	2.455	2.438	1.710	2.163	1.806
Pisarne	1.425	1.628	1.490	1.061	1.303	1.043
Lokali	731	827	948	649	860	763
Parkirni prostori skupaj	4.509	5.698	4.837	4.069	4.502	3.360
Garaže	2.072	2.387	2.749	2.234	2.607	2.109
Parkirni prostori v stavbah	2.437	3.311	2.088	1.835	1.895	1.251

Poročilo GURS, marec 2023, navaja, da se je lani na slovenskem nepremičninskem trgu nadaljevala visoka rast cen nepremičnin. Rast cen stanovanj v večstanovanjskih stavbah in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb je bila ponovno rekordna, medtem ko so cene stanovanjskih hiš zrasle nekoliko manj kot leto prej. Cene stanovanj so v primerjavi z letom 2021 zrasle za 19%, cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb 17%, cene hiš pa za 12%.

Na visoko rast cen stanovanjskih nepremičnin v letu 2022 je vplivala predvsem izredna rast cen v prvi polovici leta, medtem ko se je rast cen v drugi polovici leta umirila. V drugi polovici lanskega leta so cene stanovanj v največjih mestih praktično stagnirale.

V primerjavi z letom 2015, ko je prišlo do zadnjega obrata cen nepremičnin, so bile lani v Sloveniji cene stanovanj višje že za 90%, cene hiš za okoli 55%, cene zazidljivih zemljišč za stanovanjsko gradnjo pa za okoli 65%.

V Poročilu GURS, marec 2023, ugotavljajo, da se glede na upad števila transakcij, rekordne cene nepremičnin in manjše povpraševanje po zazidljivih zemljiščih zdi, da je bil v Sloveniji že v prvi

polovici leta 2022 dosežen vrh nepremičninskega cikla in smo prešli v fazo upočasnitve oziroma ohlajanja trga.

Zemljišča

Poročilo GURS, marec 2023 navaja, da za razliko od zemljišč za gradnjo stavb, katerih število prodaj je leta 2022 upadlo, tako kot za stanovanjske in poslovne nepremičnine, je število prodaj kmetijskih in gozdnih zemljišč celo nekoliko zraslo.

Slika: Število evidentiranih prodaj in prodana površina zemljišč za gradnjo stavb, kmetijskih in gozdnih zemljišč, Slovenija, izbrana leta 2015 – 2022, vir: Poročilo GURS, marec 2023

	2015	2017	2019	2020	2021	2022
ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO STAVB						
Število kupoprodaj	3.843	5.384	5.710	6.024	8.162	6.611
Prodana površina (v hektarih)	440	621	653	695	921	695
KMETIJSKA ZEMLJIŠČA						
Število kupoprodaj	7.456	8.498	9.129	8.279	9.304	9.012
Prodana površina (v hektarih)	5.795	6.582	5.616	4.351	6.722	4.876
GOZDNA ZEMLJIŠČA						
Število kupoprodaj	2.285	2.786	3.378	2.894	3.517	3.568
Prodana površina (v hektarih)	3.186	5.846	5.186	4.985	4.750	5.634

Zemljišča za gradnjo

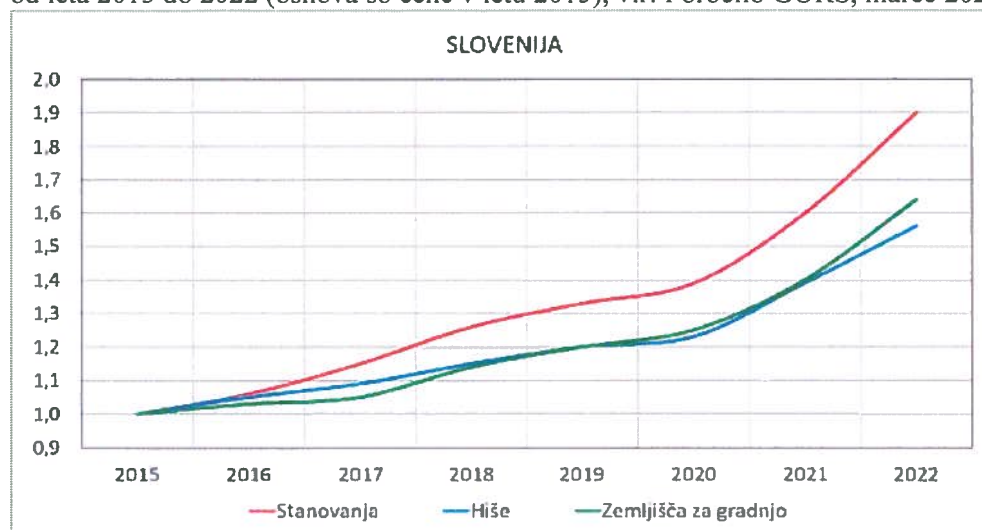
Po trendu rasti števila kupoprodaj zazidljivih zemljišč, ki je bil v Sloveniji prisoten od leta 2015, posebno izrazit pa je bil leta 2021, ko je število realiziranih transakcij poskočilo kar za 35%, se je leta 2022 ta trend obrnil, saj se je po oceni vira število transakcij zmanjšalo za več kot 15%, vir: Poročilo GURS, marec 2023. Vir tudi ocenjuje, da je bilo lani prodano manj kot 6.800 zemljišč za gradnjo stavb, skupne površine okoli 700 hektarov.

Kar 87% števila prodanih zemljišč oziroma 73% skupne prodane površine zazidljivih zemljišč so predstavljala zemljišča za gradnjo stanovanjskih hiš. En odstotek števila prodanih zemljišč in skupne prodane površine so predstavljala zemljišča za gradnjo večstanovanjskih stavb. Šest odstotkov prodanih zemljišč so predstavljala zemljišča za gradnjo industrijskih stavb, katerih delež v skupni prodani površini zazidljivih zemljišč je znašal 16%. Pet odstotkov števila prodanih zemljišč oziroma 8% prodane površine pa zemljišča za gradnjo poslovnih stavb. Preostanek so predstavljala zemljišča za gradnjo raznih drugih stavb.

Slika: Gibanje cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo stanovanjskih nepremičnin, Slovenija, od leta 2015 do 2022 (verižno glede na predhodno leto), vir: Poročilo GURS, marec 2023

	Stanovanja	Hiše	Zemljišča za gradnjo
2015-2016	6%	5%	3%
2016-2017	9%	4%	2%
2017-2018	10%	6%	9%
2018-2019	6%	4%	5%
2019-2020	5%	3%	4%
2020-2021	15%	13%	12%
2021-2022	19%	12%	17%

Slika: Gibanje cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, Slovenija, od leta 2015 do 2022 (osnova so cene v letu 2015), vir: Poročilo GURS, marec 2023



Na ravni države cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb praviloma sledijo cenam stanovanjskih hiš, ugotavlja Poročilo GURS, marec 2023. Po letu 2021 so tako leta 2022 ponovno zabeležili rekordno rast cen zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, ki so na ravni države lani zrasle za 17%. Rast cen je bila nadpovprečno visoka predvsem na pretežno ruralnih območjih, med pretežno urbanimi območji pa je bila nadpovprečno visoka le v Ljubljani in Južni okolici Ljubljane, kjer so se po naši oceni cene zazidljivih zemljišč v letu 2022 zvišale za okoli 25%.

8. OCENITEV:

Ocena je podana po principu način tržnih primerjav (metoda primerljivih poslov).

Način tržnih primerjav nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katera so na voljo informacije o cenah. Ta primerjalni način upošteva prodajo podobnega ali nadomestnega premoženja in ustrezne podatke na trgu ter s postopki primerjanja ugotavlja oceno vrednosti. Na splošno pa se premoženje, ki se ocenjuje, primerja s prodajo podobnega premoženja, ki je bila opravljena na trgu. Ocenjevanje vrednosti po načinu tržnih primerjav temelji na načelu nadomestitve (substitucije), kjer predpostavimo, da preudarna oseba ne bo plačala za blago ali storitev več, kot znaša nabavna vrednost enako ustreznega nadomestila blaga ali storitve, brez zapletenega dejavnika časa, velikega tveganja ali neprijetnosti (MSOV).

V poročilu je prikazana način tržnih primerjav (metoda primerljivih poslov), katera, po mojem mnenju, daje najbolj verjetni izkaz primerne tržne vrednosti.

Analiza najgospodarnejše uporabe: Ker gre za javni interes, analiza najgospodarnejše rabe ni smiselna.

Način tržnih primerjav:

Po definiciji MSOV, ki je okvir ocenjevalcem za izvedbo postopkov vrednotenja, način tržnih primerjav upošteva prodajo podobne ali nadomestne nepremičnine in ustrezne podatke o trgu ter s postopki primerjanja ugotavlja oceno vrednosti.

Na splošno se nepremičnina, ki je predmet ocenjevanja vrednosti, primerja s prodajo podobne nepremičnine, ki je bila opravljena na trgu. Lahko se upoštevajo tudi popisi in ponudbe, vendar je treba jasno ugotoviti in kritično analizirati ustreznost teh informacij. Informacije o cenah iz drugih poslov je treba prilagoditi glede na vse razlike med pogoji dejanskega posla in podlago vrednosti ter vse predpostavke, ki jih je treba sprejeti pri ocenjevanju vrednosti.

V prilagoditvenem postopku skušamo poiskati vrednost, po kateri bi se primerljive nepremičnine prodale, če bi imele enake lastnosti kot ocenjevana nepremičnina. Če ima primerljiva nepremičnina boljšo lastnost od ocenjevane, je treba doseženo tržno vrednost primerljive nepremičnine ustrezno zmanjšati, če pa ima primerljiva nepremičnina slabšo lastnost, pa je treba doseženo tržno vrednost primerljive nepremičnine ustrezno povečati (Rotar, 2005). Vir: *Vrednotenje nepremičnin: Raziskovalna izhodišča pri uporabi načina primerljivih prodaj*, dr. Domen Nahtigal, dr. Bojan Grum, Ljubljana, 2015.

Osnovni postopek ocenjevanja nepremičnin po načinu tržnih primerjav (AI, 1996; IVSC 2011) je sledeč:

1. Raziskava trga z iskanjem informacij o prodanih transakcijah, ponudbah o prodaji ali nakupu primerljivih, podobnih nepremičnin;
2. Preverjanje informacij in potrditev zanesljivosti podatkov za tržno obravnavo;
3. Izbira ustrezne enote primerjanja (lokacijsko in fizično čim bolj primerljive nepremičnine) ter določitev ustrezne primerjalne analize za vsako enoto;
4. primerjava primerljivih prodanih oziroma ponudbenih nepremičnin z obstoječo ocenjevano nepremičnino z uporabo sestavin primerjanja in prilagoditvijo cene vsake primerljive nepremičnine glede na obstoječo ali izključitev primerljive nepremičnine iz obravnave;
5. uskladitev različnih kazalnikov vrednosti v končno vrednost, to je eno vrednost oz. en interval vrednosti.

Podrobnejša razlaga prilagoditev – glej vir: *Vrednotenje nepremičnin: Raziskovalna izhodišča pri uporabi načina primerljivih prodaj*, dr. Domen Nahtigal, dr. Bojan Grum, Ljubljana, 2015.

Primerljive prodaje (Trgoskop):

	#1	#2	#3	#4	#5
ID posla	737181	684499	681051	659273	638329
datum prodaje	27.03.2023	17.01.2023	5.12.2022	15.06.2022	30.12.2021
Cena:	45.000,00	270.522,00	418.080,00	370.000,00	120.150,00
Cena/m2:	59,92	38,00	40,00	46,83	30,00
Občina	Logatec	Logatec	Logatec	Logatec	Logatec
k.o.	2017 Dolenji Logatec	2017 Dolenji Logatec	2017 Dolenji Logatec	2017 Dolenji Logatec	2017 Dolenji Logatec
parcela št.	1199/8	418/1	375/600;416	375/588	423; 375/36
velikost	751,00	7119,00	10452,00	7901,00	4005,00
namembnost	stavbna	stavbna	stavbna	za gradnjo	za gradnjo
posebnosti	medcestna parcela	zaledna, kom.neopremljena	zaledna, kom.neopremljena	zaledna, kom.neopremljena	zaledna, kom.neopremljena

Ponudbe (nepremičnine.net):

Ponudbe niso upoštevane.

Tabela prilagoditev:						
	#1	#2	#3	#4	#5	Ocenjevana
ID posla	737181	684499	681051	659273	638329	
datum prodaje	27.03.2023	17.01.2023	5.12.2022	15.06.2022	30.12.2021	
Cena:	45.000,00	270.522,00	418.080,00	370.000,00	120.150,00	?
Cena/m2:	59,92	38,00	40,00	46,83	30,00	?
Občina	Logatec	Logatec	Logatec	Logatec	Logatec	Logatec
k.o.	2017 Dolenji Logatec	2017 Dolenji Logatec	2017 Dolenji Logatec	2017 Dolenji Logatec	2017 Dolenji Logatec	2017 Dolenji Logatec
parcela št.	1199/8	418/I	375/600;416	375/588	423; 375/36	1009/5; 1009/28, ..
velikost	751,00	7119,00	10452,00	7901,00	4005,00	
namembnost	stavbna	stavbna	stavbna	za gradnjo	za gradnjo	stavbna namembnost
posebnosti	medcestna parcela	zaledna, kom.neopremljena	zaledna, kom.neopremljena	zaledna, kom.neopremljena	zaledna, kom.neopremljena	infrastruktura+dejavnosti
tržni pog.	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	10,00%	
vmesni zbir:	59,92	38,00	40,00	46,83	33,00	?
Prilagoditve:						
lokacija	-10,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	zalednje počivališča Lom
dostopnost	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
velikost	-10,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
oblika	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
osončenost	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
nagib	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
namembnost	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%	delna omejitev gradnje
k.opremljenost	-15,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	ni kom.opremljena
drugo	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
pril.skupaj	-45,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%	
opomba		ni kom.opremljena	ni kom.opremljena	ni kom.opremljena	ni kom.opremljena	
	32,96	34,20	36,00	42,15	29,70	
ind.vrednost:						33,00

parc. št.	izmera v m2	eur/m2	VREDNOST (EUR)
1009/5	14.800	33,00	488.400,00
1009/28	1.645	33,00	54.285,00
1010/42	2.385	33,00	78.705,00
1010/44	5.032	33,00	166.056,00
1010/119	702	33,00	23.166,00
1010/184	12.945	33,00	427.185,00
1003/2	766	33,00	25.278,00
SKUPAJ:			1.263.075,00

9. SKLEP:

Vrednost nepremičnin, parcel št. 1009/5, 1009/28, 1010/42, 1010/44, 1010/119, 1010/184 ter št. 1003/2, vse k.o.2017 Dolenji Logatec, bi po mojem mnenju, na dan 31.07.2023, znašala:

parc. št.	izmera v m2	eur/m2	VREDNOST (EUR)
1009/5	14.800	33,00	488.400,00
1009/28	1.645	33,00	54.285,00
1010/42	2.385	33,00	78.705,00
1010/44	5.032	33,00	166.056,00
1010/119	702	33,00	23.166,00
1010/184	12.945	33,00	427.185,00
1003/2	766	33,00	25.278,00
SKUPAJ:			1.263.075,00

Z besedo: En milijon dvesto triinšestdeset tisoč petinsedemdeset 00/100 EUR.

Ljubljana, 31.07.2023

SODNI CENILEC ZA GRADBENIŠTVO –
NEPREMIČNINE

dr. Bojan GRUM, univ.dipl.inž.gradb.



10. IZJAVA NAROČNIKA:

Izjavljamo, da so podatki, dostavljeni izvajalcu za potrebe ocenjevanja nepremičnine kompletni, točni in zbrani po najboljših močeh.

Skladno z medsebojnim dogovorom lahko ocenjevalec navedene podatke uporabi za potrebe ugotovitve pravic na nepremičnini do ocenjevanega premoženja **parcel št. 1009/5, 1009/28, 1010/42, 1010/44, 1010/119, 1010/184 ter št. 1003/2, vse k.o.2017 Dolenji Logatec**

LJUBLJANA,

NAROČNIK

Občina Logatec,
Tržaška cesta 50A,
1370 Logatec



11. PRILOGE:

- Izkaz ocenjevalca
- ZK izpisek (naročnik)
- GURS (arhiva cenilec)
- Izris namembne rabe
- Primerljive prodaje / ponudbe

REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA PRAVOSODJE IN JAVNO UPRAVO

Župančičeva 3, 1000 Ljubljana

T: 01 369 52 00

F: 01 369 57 83

E: gp.mpu@gov.si

www.mpu.gov.si

Številka: 705-1602/2012/9

Datum: 20.11.2012

Minister za pravosodje in javno upravo na podlagi 86. in 88. člena Zakona o sodiščih (Uradni list RS, št. 94/07 - uradno prečiščeno besedilo, 45/08, 96/09, 86/10-ZJNePS in 33/11), 9. člena v zvezi z 12. členom in 11. člena Pravilnika o sodnih izvedencih in sodnih cenilcih (Uradni list RS, št. 88/10 in 1/12) izdaja naslednjo

ODLOČBO

1. Dr. Bojan GRUM, rojen dne 20.10.1982, stanujoč Pregljeva ulica 71, 1000 Ljubljana, se imenuje za sodnega cenilca za strokovno področje GRADBENIŠTVO, podpodročje NEPREMIČNINE.

2. Imenovanje sodnega cenilca se objavi v Uradnem listu Republike Slovenije ter vpiše v Imenik sodnih cenilcev pri Ministrstvu za pravosodje in javno upravo.

Obrazložitev:

Minister, pristojen za pravosodje, v skladu s 86. členom Zakona o sodiščih (Uradni list RS, št. 94/07 - uradno prečiščeno besedilo, 45/08, 96/09, 86/10-ZJNePS in 33/11; v nadaljevanju ZS) imenuje sodne cenilce za določeno področje cenilskega dela.

Pravilnik o sodnih izvedencih in sodnih cenilcih (Uradni list RS, št. 88/10 in 1/12; v nadaljevanju Pravilnik) v 12. členu določa, da lahko cenilec vsak čas predlaga razširitev za eno ali več strokovnih področij in podpodročij, za katera je imenovan oziroma želi biti imenovan za cenilca. Razširitev se opravi po postopku za imenovanje cenilca, določenem z zakonom in tem pravilnikom. Cenilec, ki želi razširitev strokovnih področij in podpodročij, za katera želi biti imenovan, pri Ministrstvu za pravosodje in javno upravo v skladu s 4. in 5. členom Pravilnika vložil vlogo za imenovanje za cenilca.

Drugi stavek prvega odstavka 88. člena v zvezi z 92. členom ZS določa, da če je za sodnega cenilca na določenem strokovnem področju in podpodročju imenovana oseba, ki je že sodni cenilec za drugo strokovno področje in podpodročje, ne izreče ponovno prisega, za novo področje in podpodročje pa je imenovana z dnem vročitve odločbe o imenovanju.

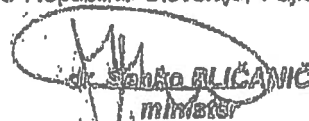
Dr. Bojan Grum, ki je bil z odločbo ministra za pravosodje, št. 165-04-657/00/7 z dne 26.1.2004, imenovan za sodnega izvedenca za strokovno področje gradbeništvo, podpodročje gradbeništvo splošno; z odločbo ministra za pravosodje, št. 165-04-657/00/6 z dne 26.1.2004, imenovan za sodnega cenilca za strokovno področje gradbeništvo, podpodročje gradbeništvo - varstvo pri delu, gradbeništvo splošno, zaključna dela, stavbna zemljišča, visoke gradnje in gradbeni objekti in z odločbo ministra za pravosodje, št. 165-04-638/2000 z dne 6.10.2005, imenovan za sodnega izvedenca za strokovno področje varstvo pri delu in požarna varnost, podpodročje varstvo pri delu splošno, varstvo pri delu v gradbeništvu in varstvo pri delu v šolstvu, je dne 25.5.2012 predlagal razširitev imenovanja za sodnega cenilca za strokovno področje gradbeništvo, podpodročje nepremičnine, s tem, da je v skladu s Pravilnikom, vložil vlogo za imenovanje za sodnega cenilca.

Četrty odstavek 84. člena ZS določa, da so dolžni sodni cenilci po preteku petih let od dneva imenovanja in ob preteku vsakih nadaljnjih pet let, predložiti ministru, pristojnemu za pravosodje, dokazila o strokovnem izpopolnjevanju in sodelovanju na posvetovanjih in strokovnih izobraževanjih.

Glede na navedeno je minister, pristojen za pravosodje, odločil, kot izhaja iz izreka te odločbe.

PRAVNI POUK:

Ta odločba je dokončna. Zoper odločbo je dovoljen upravni spor, ki se v 30 dneh od vročitve odločbe vloží neposredno ali pošlje po pošti na Upravno sodišče Republike Slovenije, Fajfarjeva 33, 1000 Ljubljana.


Dr. Sašo ALIČANIČ
minister

Vročiti:

- Dr. Bojan GRUM, Pregljeva ulica 71, 1000 Ljubljana - vročitev osebno po ZUP-u,
- arhiv, tu.

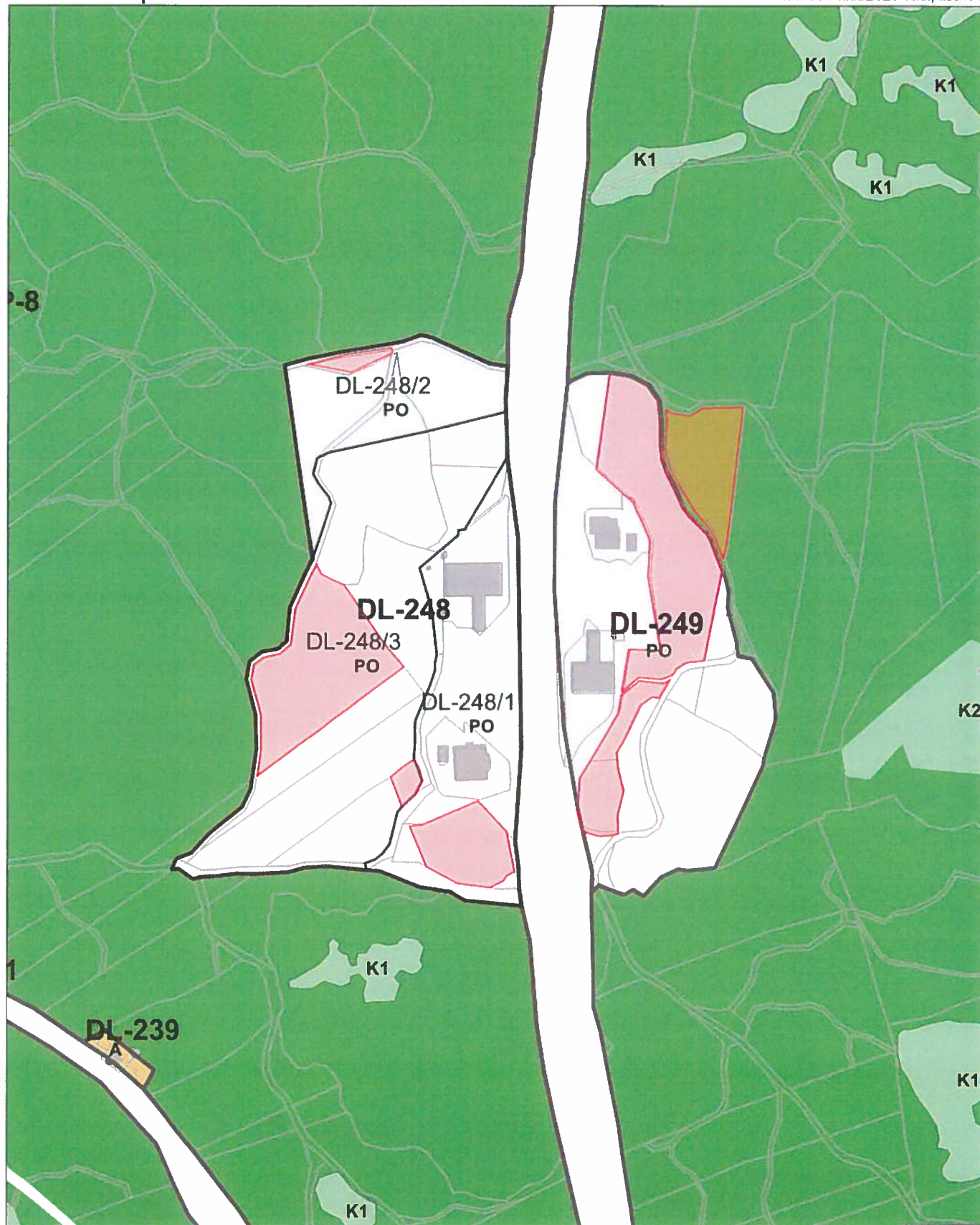


OBČINA LOGATEC

Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Logatec
(Logaške novice, št. 5/21 - uradno prečiščeno besedilo, datum objave: 12. 5. 2021)

Namenska raba prostora

Številka: 351-xxx/2023-rudi, list: 1/2



0 100 200 300 m

MERILO 1:5000

Kopija je enaka originalu.

1 cm na papirju je 50 m v naravi.

Datum: 22.05.2023



OBČINA LOGATEC

Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Logatec
(Logaške novice, št. 5/21 - uradno prečiščeno besedilo)

Namenska raba prostora in gospodarska javna infrastruktura - LEGENDA

Številka: 351-xxx/2023-rudi, list: 2/2

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

Meja občine Logatec, september 2008 (vir: GURS)

OBMOČJA OSNOVNE NAMENSKE RABE PROSTORA

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

KLJUČNA OMREŽJA PROMETNE INFRASTRUKTURE

- Avtoceste in hitre ceste s priključki
- Ostale državne ceste
- Lokalne ceste
- Kolesarske poti
- Železnice

KLJUČNA OMREŽJA GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE

- Prenosni cevovodi za pitno vodo
- Prenosni cevovodi za odpadno vodo
- Prenosni elektroenergetski vodi
- Prenosni plinovodi

3. PRIKAZ OBMOČIJ ENOT UREJANJA PROSTORA, OSNOVNE OZIROMA PODROBNEJŠE NAMENSKE RABE PROSTORA IN PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV

Meja območja enote urejanja prostora

Meja območja enote urejanja prostora na podlagi topografskih podatkov

Meja občine Logatec, september 2008 (vir: GURS)

OBMOČJA PODROBNEJŠE NAMENSKE RABE PROSTORA

OBMOČJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

- S Območja stanovanj
- SS Stanovanjske površine
- SS Stanovanjske površine za posebne namene
- SK Površine podeželskega naselja
- SP Površine počitniških hišic

- C Območja centralnih dejavnosti
- CU Osrednja območja centralnih dejavnosti
- CB Druga območja centralnih dejavnosti

- I Območja proizvodnih dejavnosti
- IS Gospodarske cone
- IK Površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo
- R Posebna območja
- PC Športni centri

- Z Območja zelenih površin
- ZS Površine za oddih, rekreacijo in šport
- ZP Parki
- ZD Druge urejene zelene površine
- ZK Pokopališča

- P Območja prometnih površin
- PC Površina cesti
- PŽ Površina železnice
- PO Ostale prometne površine

OBMOČJA ENERGETSKE INFRASTRUKTURE

OBMOČJA OKOLJSKE INFRASTRUKTURE

Površine razpršene poselitve

- R Razpršena gradnja, zemljišče pod stavbo izven območja stavbnih zemljišč (informacija o dejanskem stanju)

OBMOČJA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

Najboljše kmetijska zemljišča

Druga kmetijska zemljišča

OBMOČJA GOZDNIH ZEMLJIŠČ

- G Gozdna zemljišča
- GO Varovalni gozd
- GR Gozd s posebnim namenom - gozdni rezervat

OBMOČJA VODA

- V Površinske vode
- VO Celinske vode
- VI Območja vodne infrastrukture
- OD OBMOČJA DRUGIH ZEMLJIŠČ
- OM Območja mineralnih surovin
- OP Površine nadzemnega pridobivalnega prostora

- NS Območja za potrebe varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami

- I Območja za potrebe obrambe zunaj naselij

PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI

- BL-00 Oznaka enote urejanja prostora
- SSn Oznaka podrobnejše namenske rabe prostora
- BL-00/1 Oznaka podenote urejanja prostora

PRIKAZ GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE

Meja občine

OBSTOJEČE / PREDVIDENO Prometna infrastruktura

- Ostale državne ceste
- Lokalne ceste
- Kolesarske in druge poti

OBSTOJEČE / PREDVIDENO Energetski vodi in vodi okoljske infrastrukture

- Cevovodi za pitno vodo (p/d)
- Cevovodi za odpadno vodo (d)
- Objekti za odpadno vodo
- Elektroenergetski vodi (p/d)
- Elektroenergetski objekti
- Plinovodi (p/d)
- Plinovodni objekti
- Komunikacijski vodi (d)

Vir: Prostorski inženirski biro GURS, september 2015;
Energetski vodi in objekti GURS, september 2015; Arhivski, letnik 2015;
Vodi in objekti okoljske infrastrukture: vodovarstveni, kmetijski, komunalni (podatki Logatec, d.o.o., 2008; GURS, september 2015);
Kartografska podlaga: Zbiranje inženirskih in kartografskih podatkov (GURS, januar 2007)

5. PRIKAZ OBMOČIJ ENOT UREJANJA PROSTORA IN OBMOČIJ OBČINSKIH PODROBNIH PROSTORSKIH NAČRTOV

Meja območja enote urejanja prostora

Meja območja enote urejanja prostora na podlagi topografskih podatkov

Meja občine Logatec, september 2008 (vir: GURS)

Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta

PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI

- BL-00 Oznaka enote urejanja prostora
- OPN Oznaka načina urejanja

Datum: 22.05.2023

Podatki o pravnem poslu

1. Pravni posel

ID pravnega posla	638329
Vrsta pravnega posla	Kupoprodajni
Vrsta pravnega posla podrobno	Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe	30.12.2021
Vir podatka	Trgoskop (GURS, zbirka ETN)

2. Pogodbena cena

Skupna pogodbena cena	120.150 €
Stopnja DDV	DDV ni bil obračunan
DDV vključen	Ne
Tržnost posla	V preverjanju

3. Pogodbene stranke - prodajalci

Pravno organizacijska oblika	Ni prodajalcev
------------------------------	-----------------------

4. Pogodbene stranke - kupci

Pravno organizacijska oblika	Ni kupcev
------------------------------	------------------

5. Grafični prikaz posla na topografski in ortofoto podlagi



Vir: GURS



Google

Vir: Google Maps

A. Predmet posla

A.1 Zemljišče, na katerem je mogoče graditi stavbo in ima gradbeno dovoljenje | 2017-423

A.1.1 Identifikacijski podatki o parceli

Parcelna številka	423
Občina	LOGATEC
Katastrska občina	2017 - DOLENJI LOGATEC

A.1.2 Podatki o parceli

Vrsta zemljišča	Zemljišče, na katerem je mogoče graditi stavbo in ima gradbeno dovoljenje
Koordinate	lat:45,921846263385696, lng:14,242948176979098
Površina parcele	1.820,00 m ²
Vrsta trajnega nasada	/
Starost trajnega nasada	/

A.1.3 - Podatki o prodaji parcele

Prodani delež parcele	1/1
-----------------------	-----

A.2 Zemljišče, na katerem je mogoče graditi stavbo in ima gradbeno dovoljenje | 2017-375/36

A.2.1 Identifikacijski podatki o parceli

Parcelna številka	375/36
Občina	LOGATEC
Katastrska občina	2017 - DOLENJI LOGATEC

A.2.2 Podatki o parceli

Vrsta zemljišča	Zemljišče, na katerem je mogoče graditi stavbo in ima gradbeno dovoljenje
Koordinate	lat:45,92200790786104, lng:14,243032953378327
Površina parcele	2.185,00 m ²
Vrsta trajnega nasada	/
Starost trajnega nasada	/

A.2.3 - Podatki o prodaji parcele

Prodani delež parcele **1/1**

Podatki o pravnem poslu

1. Pravni posel

ID pravnega posla	737181
Vrsta pravnega posla	Kupoprodajni
Vrsta pravnega posla podrobno	Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe	27.03.2023
Vir podatka	Trgoskop (GURS, zbirka ETN)

2. Pogodbena cena

Skupna pogodbena cena	45.000 €
Stopnja DDV	DDV ni bil obračunan
DDV vključen	Ne
Tržnost posla	V preverjanju

3. Pogodbene stranke - prodajalci

Pravno organizacijska oblika	Ni prodajalcev
------------------------------	----------------

4. Pogodbene stranke - kupci

Pravno organizacijska oblika	Ni kupcev
------------------------------	-----------

5. Grafični prikaz posla na topografski in ortofoto podlagi

Ortofoto posnetek
trenutno ni na voljo



Vir: GURS

Vir: Google Maps

A. Predmet posla

A.1 Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno | 2017-1199/8

A.1.1 Identifikacijski podatki o parceli

Parcelna številka	1199/8
Občina	LOGATEC
Katastrska občina	2017 - DOLENJI LOGATEC

A.1.2 Podatki o parceli

Vrsta zemljišča	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno
Koordinate	lat:45,90824071075811, lng:14,229369339389411
Površina parcele	751,00 m²
Vrsta trajnega nasada	/
Starost trajnega nasada	/

A.1.3 - Podatki o prodaji parcele

Prodani delež parcele	1/1
-----------------------	-----

Podatki o pravnem poslu

1. Pravni posel

ID pravnega posla	684499
Vrsta pravnega posla	Kupoprodajni
Vrsta pravnega posla podrobno	Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe	17.01.2023
Vir podatka	Trgoskop (GURS, zbirka ETN)

2. Pogodbena cena

Skupna pogodbena cena	270.522 €
Stopnja DDV	DDV ni bil obračunan
DDV vključen	Ne
Tržnost posla	V preverjanju

3. Pogodbene stranke - prodajalci

Pravno organizacijska oblika	Ni prodajalcev
------------------------------	----------------

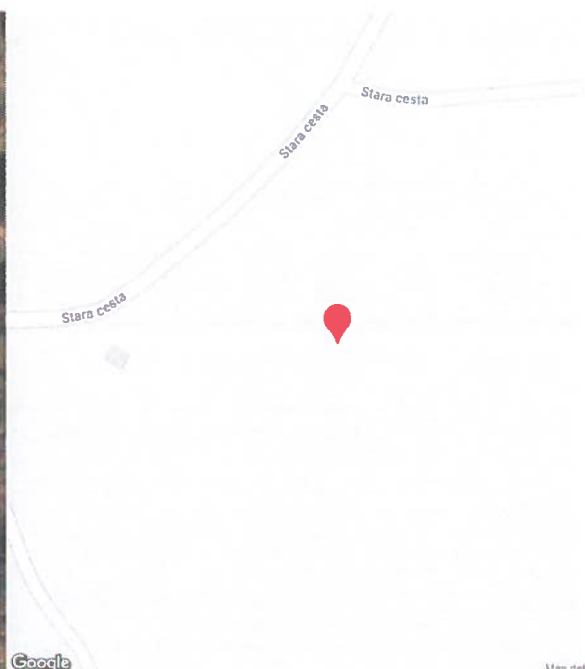
4. Pogodbene stranke - kupci

Pravno organizacijska oblika	Ni kupcev
------------------------------	-----------

5. Grafični prikaz posla na topografski in ortofoto podlagi



Vir: GURS



Vir: Google Maps

A. Predmet posla

A.1 Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno | 2017-418/1

A.1.1 Identifikacijski podatki o parceli

Parcelna številka	418/1
Občina	LOGATEC
Katastrska občina	2017 - DOLENJI LOGATEC

A.1.2 Podatki o parceli

Vrsta zemljišča	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno
Koordinate	lat:45,923586056124655, lng:14,24224311862279
Površina parcele	/
Vrsta trajnega nasada	/
Starost trajnega nasada	/

A.1.3 - Podatki o prodaji parcele

Prodani delež parcele	1/1
-----------------------	------------

Podatki o pravnem poslu

1. Pravni posel

ID pravnega posla	681051
Vrsta pravnega posla	Kupoprodajni
Vrsta pravnega posla podrobno	Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe	05.12.2022
Vir podatka	Trgoskop (GURS, zbirka ETN)

2. Pogodbena cena

Skupna pogodbena cena	418.080 €
Stopnja DDV	DDV ni bil obračunan
DDV vključen	Ne
Tržnost posla	V preverjanju

3. Pogodbene stranke - prodajalci

Pravno organizacijska oblika	Ni prodajalcev
------------------------------	----------------

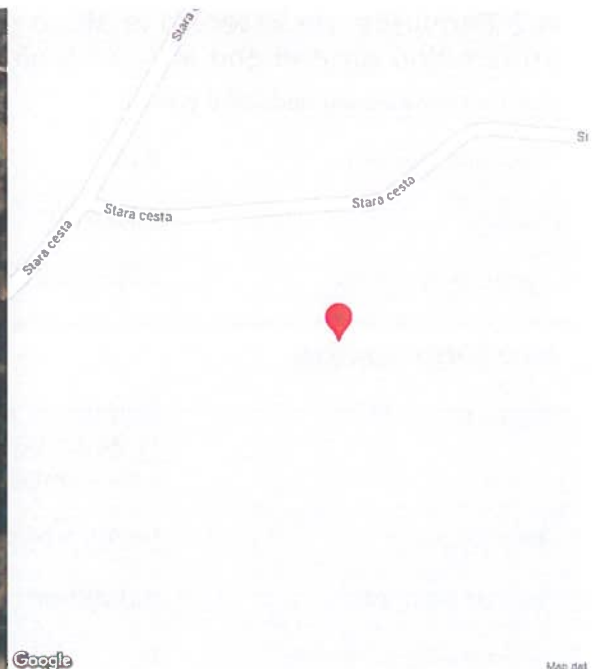
4. Pogodbene stranke - kupci

Pravno organizacijska oblika	Ni kupcev
------------------------------	-----------

5. Grafični prikaz posla na topografski in ortofoto podlagi



Vir: GURS



Vir: Google Maps

A. Predmet posla

A.1 Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno | 2017-375/600

A.1.1 Identifikacijski podatki o parceli

Parcelna številka	375/600
Občina	LOGATEC
Katastrska občina	2017 - DOLENJI LOGATEC

A.1.2 Podatki o parceli

Vrsta zemljišča	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno
Koordinate	lat:45,92401747536041, lng:14,243578889224198
Površina parcele	/
Vrsta trajnega nasada	/
Starost trajnega nasada	/

A.1.3 - Podatki o prodaji parcele

Prodani delež parcele	1/1
-----------------------	-----

A.2 Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno | 2017-416

A.2.1 Identifikacijski podatki o parceli

Parcelna številka	416
Občina	LOGATEC
Katastrska občina	2017 - DOLENJI LOGATEC

A.2.2 Podatki o parceli

Vrsta zemljišča	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno
Koordinate	lat:45,92425125191568, lng:14,24348851632317
Površina parcele	928,00 m ²
Vrsta trajnega nasada	/

Podatki o pravnem poslu

1. Pravni posel

ID pravnega posla	659273
Vrsta pravnega posla	Kupoprodajni
Vrsta pravnega posla podrobno	Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe	15.06.2022
Vir podatka	Trgoskop (GURS, zbirka ETN)

2. Pogodbena cena

Skupna pogodbena cena	370.000 €
Stopnja DDV	DDV ni bil obračunan
DDV vključen	Ne
Tržnost posla	V preverjanju

3. Pogodbene stranke - prodajalci

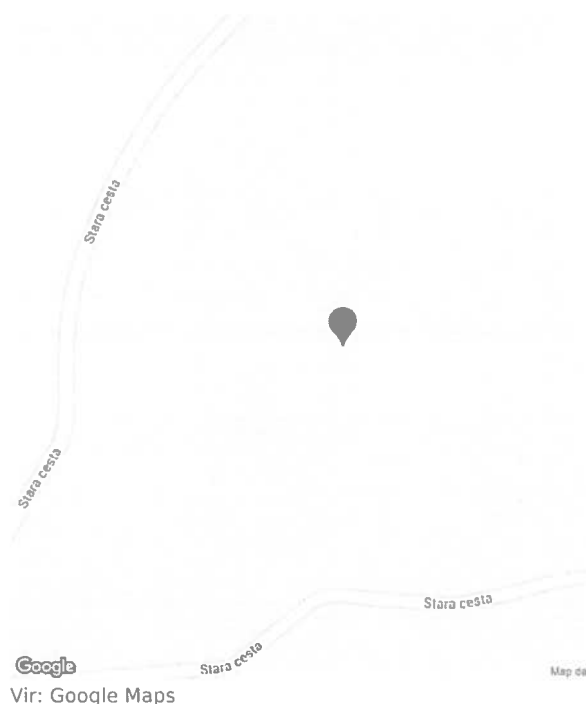
Pravno organizacijska oblika	Ni prodajalcev
------------------------------	-----------------------

4. Pogodbene stranke - kupci

Pravno organizacijska oblika	Ni kupcev
------------------------------	------------------

5. Grafični prikaz posla na topografski in ortofoto podlagi

Ortofoto posnetek
trenutno ni na voljo



Vir: GURS

A. Predmet posla

A.1 Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno | 2017-375/588

A.1.1 Identifikacijski podatki o parceli

Parcelna številka	375/588
Občina	LOGATEC
Katastrska občina	2017 - DOLENJI LOGATEC

A.1.2 Podatki o parceli

Vrsta zemljišča	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno
Koordinate	lat:45,92567184190172, lng:14,244392647637726
Površina parcele	7.901,00 m²
Vrsta trajnega nasada	/
Starost trajnega nasada	/

A.1.3 - Podatki o prodaji parcele

Prodani delež parcele	1/1
-----------------------	------------

Podatki o pravnem poslu

1. Pravni posel

ID pravnega posla	638329
Vrsta pravnega posla	Kupoprodajni
Vrsta pravnega posla podrobno	Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe	30.12.2021
Vir podatka	Trgoskop (GURS, zbirka ETN)

2. Pogodbena cena

Skupna pogodbena cena	120.150 €
Stopnja DDV	DDV ni bil obračunan
DDV vključen	Ne
Tržnost posla	V preverjanju

3. Pogodbene stranke - prodajalci

Pravno organizacijska oblika	Ni prodajalcev
------------------------------	-----------------------

4. Pogodbene stranke - kupci

Pravno organizacijska oblika	Ni kupcev
------------------------------	------------------

5. Grafični prikaz posla na topografski in ortofoto podlagi



Vir: GURS



Google

Vir: Google Maps

A. Predmet posla

A.1 Zemljišče, na katerem je mogoče graditi stavbo in ima gradbeno dovoljenje | 2017-423

A.1.1 Identifikacijski podatki o parceli

Parcelna številka	423
Občina	LOGATEC
Katastrska občina	2017 - DOLENJI LOGATEC

A.1.2 Podatki o parceli

Vrsta zemljišča	Zemljišče, na katerem je mogoče graditi stavbo in ima gradbeno dovoljenje
Koordinate	lat:45,921846263385696, lng:14,242948176979098
Površina parcele	1.820,00 m ²
Vrsta trajnega nasada	/
Starost trajnega nasada	/

A.1.3 - Podatki o prodaji parcele

Prodani delež parcele	1/1
-----------------------	-----

A.2 Zemljišče, na katerem je mogoče graditi stavbo in ima gradbeno dovoljenje | 2017-375/36

A.2.1 Identifikacijski podatki o parceli

Parcelna številka	375/36
Občina	LOGATEC
Katastrska občina	2017 - DOLENJI LOGATEC

A.2.2 Podatki o parceli

Vrsta zemljišča	Zemljišče, na katerem je mogoče graditi stavbo in ima gradbeno dovoljenje
Koordinate	lat:45,92200790786104, lng:14,243032953378327
Površina parcele	2.185,00 m ²
Vrsta trajnega nasada	/
Starost trajnega nasada	/