



ZBS¹ Združenje bank Slovenije

NAVODILO
ZA IZPOLNITEV OBRAZCA »POVZETEK POROČILA O
OCENI VREDNOSTI NEPREMIČNINE«

verzija 06

Ljubljana, november 2025



Navodilo je namenjeno cenilcem / ocenjevalcem oz. cenilkam / ocenjevalkam (v nadaljevanju: Ocenjevalec) v pomoč pri izpolnjevanju obrazca »Povzetek poročila o oceni vrednosti nepremičnine« (v nadaljevanju: Obrazec) iz priloge, ki mora biti sestavni del poročila o oceni vrednosti nepremičnine. Obrazec je veljaven samo skupaj s celotnim poročilom o oceni vrednosti nepremičnine - ločena uporaba ni dovoljena - ter je lahko namenjen zgolj in samo zavarovanemu posojanju. Obrazec verzije 06 se uporablja od 1. decembra 2025 dalje.

V Obrazec je potrebno vpisati vse podatke, z izjemo tistih, ki niso relevantni za posamezen tip nepremičnine.

Kot splošno navodilo velja, da se podatki vnašajo le v sivo označena polja, pri čemer se v temno siva polja podatki vpisujejo, pri svetlo sivih poljih pa Ocenjevalec odgovor izbere s spustnega seznama. Spustni seznam v obrazcu deluje na aktualnih in podprtih verzijah MS Office, kot so 2013, 2016, 2019 ter novejši oziroma njihove Office365 različice.

Polja, ki so v Obrazcu označena z znakom *, so opsijska – ocenjevalec jih lahko izpolni po lastni presoji, ni pa to obvezno.

Navodila za posamezne rubrike Obrazca so naslednja.

V polje »z veljavnostjo na dan« (**E3**) se vpiše datum ocene vrednosti nepremičnine (dan, na katerega je veljavna ocena vrednosti).

Rubrika 1: PODATKI O OCENJEVALCU

Ocenjevalec v ustrezna polja vpiše zahtevane podatke o Ocenjevalcu.

Ocenjevalec v polje z nazivom »Imenovanje« (**E7**) s spustnega seznama izbere ustrezen naziv, na katerega se sklicuje.

Ocenjevalec se podpiše v polje z nazivom »Podpis« (**I6**), in sicer zgolj na natisnjen izvod obrazca.

Rubrika 2: PODATKI O UPORABNIKU

Ocenjevalec v polje **C10** vpiše podatek o nazivu uporabnika/-ov poročila (ime in priimek za fizično osebo oz. firmo za poslovni subjekt).

Polje za interno oznako uporabnika (**K10**) izpolni banka oz. hranilnica.



Rubrika 3: PODATKI O NAROČNIKU POROČILA

Ocenjevalec v polje **C13** vpiše podatek o nazivu naročnika poročila (ime in priimek za fizično osebo oz. firma za poslovni subjekt).

Polje za interno oznako naročnika (**K13**) izpolni banka oz. hranilnica.

Rubrika 4: PODATKI O NEPREMIČNINI

Ocenjevalec v polje **C16** vpiše podatek o polnem naslovu nepremičnine. V kolikor je predmet ocenjevanja zemljišče, Ocenjevalec vnese (predviden) naslov brez oznake hišne številke, če je znan. V nasprotnem primeru naj vpiše »Ni naslova«.

Polje za interno oznako nepremičnine (**K16**) izpolni banka oz. hranilnica.

Rubrika 5: OPISNI PODATKI

Ocenjevalec v polje z nazivom »*Kratek opis nepremičnine*« (**C19**) vnese kratek opis nepremičnine.

Rubrika 6: ID NEPREMIČNINE PO Z.K.

Ocenjevalec izpolni zahtevana polja glede na zemljiškoknjižne podatke, podatke Geodetske uprave Republike Slovenije in druge javno dostopne podatke, pridobljene iz lokacijske informacije (kadar je na voljo). V primeru, da je predmet zastave stavbno zemljišče, morajo biti podatki izpolnjeni na podlagi lokacijske informacije. Lokacijska informacija in/ali izseki iz urbanističnih aktov so obvezna priloga cenilnemu poročilu.

Prva tabela (polje **C26:K32**) je namenjena identifikaciji ocenjevanih zemljišč. Vanjo Ocenjevalec vpiše številko in naziv katastrske občine, številko parcele, prevladujočo namensko rabo, površino (v m²), ime in priimek oz. naziv lastnika ter delež lastništva.

Druga tabela (polje **C35:K41**) je namenjena identifikaciji stavb oz. delov stavb. Vanjo Ocenjevalec vpiše številko in naziv katastrske občine, številko stavbe, številko dela stavbe, leto izgradnje (vpiše se podatek iz katastra nepremičnin, v kolikor podatka ni v katastru ali podatek ni ažuren, se vpiše efektivno leto izgradnje na podlagi ogleda nepremičnine na kraju samem (ocena). Za objekte v gradnji (nepremičnine v razvoju) ocenjevalec vpiše leto predvidenega dokončanja, neto površino (v m²), ime in priimek oz. naziv lastnika ter delež lastništva.

V kolikor je potrebno, Ocenjevalec sam doda dodatne vrstice v obe tabeli in jih izpolni.



Rubrika 7: VRSTA NEPREMIČNINE

Ocenjevalec v polju z nazivom »Tip« (C45) izbere tip nepremičnine s spustnega seznama in izpolni podatek o podrobni rabi v polju G45.

Ocenjevalec pri določitvi tipa nepremičnine upošteva prevladujoči del objekta glede na kriterij neto površine.

Rubrika 8: UPORABA NEPREMIČNINE (na dan ocenjevanja)

V polje z nazivom »Tip« (I45) Ocenjevalec s spustnega seznama izbere prevladujočo uporabo nepremičnine na dan ocenjevanja.

Rubrika 9: ZEMLJIŠČA

Ocenjevalec v polje z nazivom »Številka lokacijske informacije/potrdilo o namenski rabi« (C49) vpiše številko dokumenta, ki je na razpolago, v polje z nazivom »Datum izdaje« (C50) pa datum njegove izdaje.

Rubrika 10: PODATKI O GRADBENEM OZ. UPORABNEM DOVOLJENJU

Ocenjevalec v ustrezna polja (D53, D54 in D55 oz. H53, H54 in H55) vnese ustrezne podatke o dokumentu, ki je na razpolago.

V kolikor je potrebno, ocenjevalec doda dodatne vrstice v obe tabeli (za gradbeno in uporabno dovoljenje) in jih izpolni, ali podatke vpiše v polje pod rubriko 11.

Rubrika 11: KOMENTAR OCENJEVALCA GLEDE SKLADNOSTI GRADNJE Z VELJAVNIM GRADBENIM ZAKONOM

Ocenjevalec v polje C58 zapiše svoje mnenje o tem:

- ali je stanje v naravi skladno s predloženo dokumentacijo;
- ali gre za neskladno/nelegalno gradnjo, ki jo je možno legalizirati;
- ali gre za neskladno/nelegalno gradnjo, ki je ni možno legalizirati.

Ocenjevalec v polju C62 s spustnega seznama izbere ustrezno možnost glede ugotovitev, ki se nanašajo na neskladnost med stanjem v naravi in pregledano dokumentacijo o nepremičnini, v opcijsko (*) polje J62 pa vnese oceno stroškov legalizacije (v EUR). V polju J63 ocenjevalec označi ali so ti stroški legalizacije že zajeti (odšteti) v končni ocenjeni vrednosti.



Rubrika 12: STANJE NEPREMIČNINE

Ocenjevalec v poljih **C65, C66, C68, C69, C70, C71, C72, C73, C74, C75** (to polje je opcijsko (*)) in **C76** izbere ustrezen podatek o stanju nepremičnine s spustnega seznama.

Pri poljih glede dostopa do javnih cest Ocenjevalec v polji **E68** in **E69** vnese ID številke vseh parcel do javno dostopne poti.

V polja **F66, G66** ter **H66** se vnaša leto obnove. Če so zastavljeni posamezni deli stavb, se podatki vnašajo za posamezne dele stavb. Če je zastavljena celotna stavba, pa za stavbo. V kolikor obnove ni bilo, se pustijo polja prazna.

V polja **E71, E73, E74, E75** in **E76** z nazivom »*opis*« Ocenjevalec vnese kratek opis relevantnih dejstev. V kolikor obstajajo omejitve, Ocenjevalec v poljih **K73, K74, K75** in **K76** s spustnega seznama izbere, ali je pri končni oceni tržne vrednosti omejitev upoštevana.

Rubrika 13: PODNEBNI IN OKOLJSKI DEJAVNIKI

Kadar je predmet ocenjevanja stavba ali del stavbe, je obvezen vnos podatkov za Tranzicijske in Fizične dejavnike. Kadar je predmet ocenjevanja zemljišče, je obvezen vnos za Fizične dejavnike.

Celice, ki se v tej rubriki nahajajo v stolpcu K, imajo vgrajene formule za točkovanje posameznih elementov vpliva stavbe na okolje in vpliva okolja na nepremičnino ter so informativne narave.

Tranzicijski dejavniki

Podatki o energetske učinkovitosti se v tej rubriki izpolnijo za stavbe, ki so dokončane.

Ocenjevalec v polju **C81** vpiše številko stavbe ali dela stavbe, za katero navaja podatke o podnebnih in okoljskih dejavnikih (analogno velja za polje **C92**, če je predmet ocenjevanja več stavb). Ocenjevalec v polje **E81** vpiše podatek o številki parcel/-e, na kateri/-h stoji stavba (analogno velja za polje **E92**).

V polju **H81** in **H92** se označi, kadar je predmet ocene posamezni del stavbe in le-ta leži v pritličju/v kleti (se ne izpolnjuje kadar je predmet ocene celoten objekt).

a) Za stavbo energetska izkaznica **obstaja**

Ocenjevalec v polju **C82** izbere »da« v primeru, da je za stavbo izdana energetska izkaznica (v nadaljevanju: EI) (analogno velja za polje **C93**, če je EI izdana za več stavb, ki so predmet ocenjevanja).



Kadar je predmet ocenjevanja del stavbe, se upoštevajo podatki iz EI za del stavbe, v kolikor pa ti ne obstajajo, se vnesejo podatki iz EI za stavbo kot celoto. Če je na razpolago EI za stavbo in če je izdana tudi EI za del te stavbe, se uporabi EI, ki je novejša.

Ocenjevalec v polju **E82** s spustnega seznama izbere predmetni energetski razred (od A1 do G), povzet iz EI (analogno velja za polje **E93**, če je predmet ocenjevanja več stavb):

Polje se ne izpolnjuje, v kolikor je za stavbo izdana merjena izkaznica.

Ocenjevalec v polju **H82** vpiše datum izdaje EI (analogno velja za polje **H93**, če je EI izdana za več stavb, ki so predmet ocenjevanja).

Izmerjena letna emisija CO₂ pomeni emisije zaradi delovanja stavbe na enoto kondicionirane (ogrevane) površine stavbe (kg/m²a) in se določijo v skladu s predpisi, ki urejajo učinkovito rabo energije v stavbah.

Ocenjevalec v polju **E83** vpiše podatek o izmerjeni emisiji ogljikovega dioksida (CO₂) v kg na m² na leto, ki je naveden v EI (analogno velja za polje **E94**, če je EI izdana za več stavb, ki so predmet ocenjevanja).

Letna primarna energija za delovanje stavbe Q_p (kWh/m²a) je energija primarnih nosilcev energije, pridobljena z izkoriščanjem naravnih energetskih virov, ki niso izpostavljeni tehnični pretvorbi in so porabljeni za delovanje stavbe.

Ocenjevalec v polju **H83** vpiše podatek o izračunani količini energije, potrebne za zadovoljevanje energije, povezane s tipično rabo stavbe, izraženo s številčnim kazalnikom izmerjene skupne porabe primarne energije v kWh na m² na leto, ki je navedena v EI (analogno velja za polje **H94**, če je EI izdana za več stavb, ki so predmet ocenjevanja).

b) Za stavbo energetska izkaznica **ne obstaja**

Ocenjevalec v polju **C85** s spustnega seznama izbere podatek o vrsti stavbe, če se EI po zakonu ne zahteva (analogno velja za polje **C96**, če je predmet ocenjevanja več stavb brez EI).¹

Ocenjevalec v polju **C87** s spustnega seznama izbere podatek o načinu ogrevanja stavbe (analogno velja za polje **C98**, če je predmet ocenjevanja več stavb brez EI). Kadar se ogreva več objektov iz skupne kotlovnice, se izbere kategorija »daljinsko ogrevanje«. Če ima stavba centralno ogrevanje na drva, se izbere kategorija »lesna biomasa«.

Ocenjevalec v polju **C89** s spustnega seznama izbere podatek o toplotni izoliranosti objekta (analogno velja za polje **C100**, če je predmet ocenjevanja več stavb brez EI).

V kolikor sta predmet ocenjevanja več kot 2 stavbi ali dela stavbe, ocenjevalec vnose nadaljuje v ločenem zavihku z naslovom »Podnebni dejavniki«. Zavihek se po potrebi kopira.

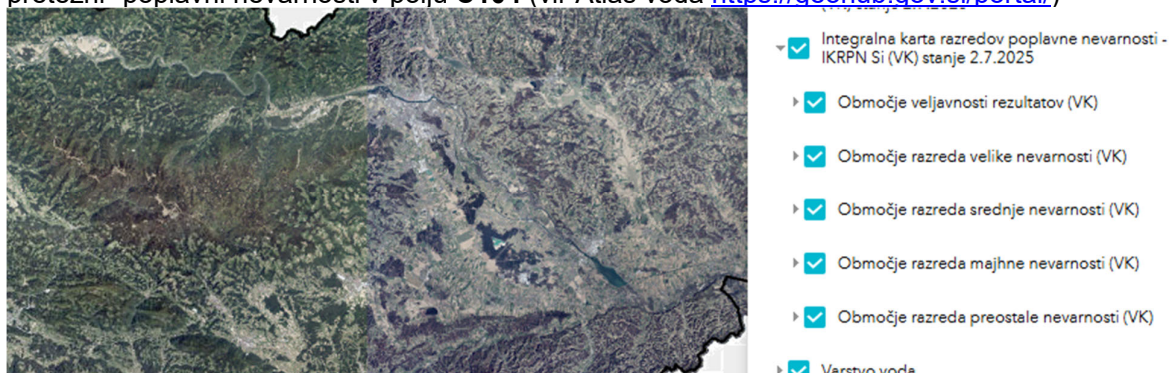
¹ Zakon o učinkoviti rabi energije (ZURE), 31. člen.

Fizični dejavniki

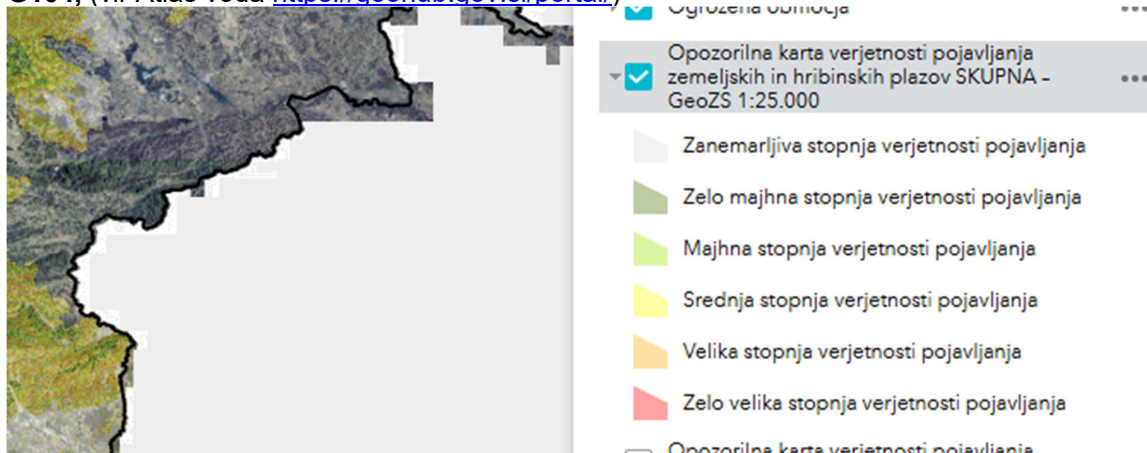
Ocenjevalec v polju **C103** vpiše vse številke parcel, ki so predmet ocenjevanja. Vnos je obvezen, kadar se ocenjuje zemljišče in/ali zemljišče/-a, na katerem stoji ena ali več stavb.

Ocenjevalec s spustnega seznama izbere podatek o:

- pretežni² poplavni nevarnosti v polju **C104** (vir Atlas voda <https://geohub.gov.si/portal/>)



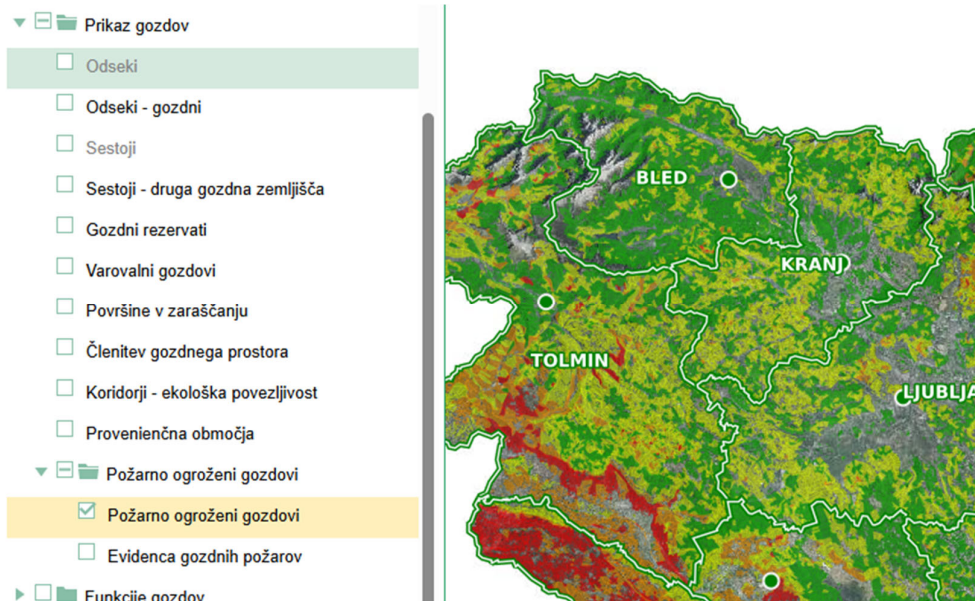
- pretežni stopnji verjetnosti pojavljanja zemeljskih in hribinskih plazov SKUPNA v polje **G104**, (vir Atlas voda <https://geohub.gov.si/portal/>)



in

- kadar je predmet ocenjevanja gozd, podatek o požarni ogroženosti v polje **G105** (vir <https://prostor.zgs.gov.si/pregledovalnik>).

² Kadar je predmet cenitve več nepremičnin z različnimi razredi poplavne ogroženosti, se s spustnega seznama izbere podatek o pretežni poplavni ogroženosti.



Podatek izbere za:

- zemljišče (predmet ocenjevanja je zemljišče, ena ali več parcel) ali
- zemljišče, na katerih stoji ena ali več stavb (nad ali pod parcelo) (predmet ocenjevanja je del stavbe, ena ali več stavb z zemljiščem pod ali ob stavbah).

Ocenjevalec morebitne bistvene zaznave v zvezi z okoljskimi elementi, ki niso upoštevani v poljih te rubrike, zapiše med opombe v rubriki 15 (Komentar ocenjevalca in posebne predpostavke).

V poljih **D107**, **E107** in **E108** Ocenjevalec označi, ali so za ocenjevano nepremičnino bili pregledani naslednji okoljski dejavniki:

- Poplave,
- Divji požari,
- Zemeljski plazovi.

Rubrika 14: PODATKI O POROČILU

Ocenjevalec izpolni ustrezne podatke v polja **C109** do **C117** te rubrike.

V opsijski polji (*) z nazivom »*TV ob prenehanju poslovanja (prostovoljno prenehanje)*« (**C114**) in »*Ocenjena likvidacijska vrednost (prisilna prodaja)*« (**C115**) Ocenjevalec vnese podatek, v kolikor sta predmetni oceni predmet poročila. V nasprotnem primeru polji pusti prazni.

Ocenjevalec v polje z nazivom »*Stroški prodaje*« (**C117**) vpiše običajne stroške pri prodaji (priprava pogodbe, provizija posrednika, oglaševanje... brez davkov) v % od ocenjene vrednosti nepremičnine.

Ocenjevalec v polje z nazivom »*Tržljivost (likvidnost) nepremičnine*« in čas prodaje v mesecih (**C116**) s spustnega seznama izbere oceno tržljivosti nepremičnine.



V tabelo z nazivom »Uporabljeni načini vrednotenja in indikacijske vrednosti (brez davka)« Ocenjevalec:

- v poljih **E110 do E113** izbere uporabljen način vrednotenja s spustnega seznama;
- v polja **G110 do G113** vnese indikacijske vrednosti v EUR (brez davka) za pripadajoče načine vrednotenja;
- v polje **G114** vnese končno oceno vrednosti v EUR (brez davka) ter
- v polje **G116** vnese preudarno vrednost v EUR (brez davka).

Rubrika 15: KOMENTAR OCENJEVALCA IN POSEBNE PREDPOSTAVKE

Ocenjevalec v polje **C120** vnese kratek komentar (npr. nedavno izvedena transakcija s predmetno nepremičnino, komentar glede zanesljivosti ocene vrednosti...) in opis posebnih predpostavk.

Priloga 1:

- Obrazec »POVZETEK POROČILA O OCENI VREDNOSTI NEPREMIČNINE« - v06