

VS0048670134

OKRAJNO SODIŠČE V KRŠKEM
Prejeto neposredno - po pošti (navadno-pisno)
Členi 27-07-2018 Izvodih z (s)
Prilogami.
Postopno po pošti priporočeno za ročnico dne 26.7.2018 št. R. 3769 3709
Pisanje je takratno a _____ EUR.
Postati (denar, takas vrednotnice in
pod.)

Sodni cenilec gradbene stroke Mihael Ogorevc-nepremičnine

POROČILO O OCENI TRŽNE VREDNOSTINEPREMIČNIN V IZVRŠILNEM POSTOPKU

Številka mnenja: SP 32/2018

OJ Krško 0293 I 98/2018

Po sklepu sodišča se oceni nepremičnine s parcelami 1328 1176/71 do 1/2, 1328 1176/80 do 1/2, 1327 1232/1 do 1/1. Za oceno sva odrejena skupaj z cenilecem kmetijske stroke. Glede na dejansko stanje kot cenilec gradbene stroke-nepremičnine ocenim v celoti parceli .št. 1176/80 in 1176/71 obe k.o. 1328 Smednik (stanovanjska stavba, gospodarska poslopja in zemljišče), parcelo 1327 1232/1 pa oceni v celoti cenilec kmetijske stroke (ni zajeta v tem poročilu)

Predmet ocene v tem poročilu: Stanovanjska stavba na naslovu Gmajna 18, 8274 Raka, pripadajoče zemljišče in pomožne stavbe na dvorišču.



Sklep Okrajnega sodišča v Krškem 0293 I 98/2018 z dne 13.06.2018

Kratek opis: Okrajno sodišče v Krškem je odredilo cenitev nepremičnin dolžnika Aleksandra Plevanča na zemljiški parceli št. 1176/80 in 1176/71 obe k.o. 1328 Smednik. Naloga cenilca je, da opravi oceno nepremičnin v celoti, ter ugotovi delež dolžniku lastnih nepremičnin. Cenilec naj poda tudi mnenje o vrednosti posamezne parcele v kolikor je to smotrno glede nadaljnje prodaje, oziroma opredeli skupaj vrednost tistih parcel, ki se morajo prodajati skupaj.

NAMEN OCENE:

OCENA TRŽNE VREDNOSTINEPREMIČNINE V IZVRŠILNEM POSTOPKU

Parceli, ki sta predmet ocene: št. 1176/80 in 1176/71 k.o. 1328 Smednik.

Datum prejema sklepa: 15.06.2018 (določen je rok 60 dni).

Datum ogleda: 03.07.2018

Datum za katerega velja ocena: datum ogleda 03.07.2018

Datum izdelave cenilnega poročila: 26.07.2018

Izbrana metoda: **način primerjave prodaj, nabavnovrednostni način**

Sodni cenilec: mag. MIHAEL OGOREVC,
področje gradbeništva, podpodročje nepremičnine
(Odločba Ministrstva za pravosodje, št. 705/74/2007 z dne 7.3.2011)

CENILEC:
mag. Mihael Ogorevc



KAZALO:

IZJAVA

1.0 POVZETEK CENILNEGA POROČILA

2.0 VLOGA (CENILCA) IZVEDENCA V SODNEM POSTOPKU

3.0 POOBLASTILO ZA OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNIN

4.0 SPLOŠNE OMEJITVE

5.0 SPLOŠNI PODATKI

5.1 LOKACIJA

5.2 PODROBNEJŠA ANALIZA LOKACIJE IN TRGA NEPREMIČNIN

6.0 DOLOČITEV OBSEGA OCENE – PREDMET CENITVE

6.1 PODATKI O NEPREMIČNINAH

6.2 PODATKI O ZEMLJIŠČU

6.3 STAVBE

7.0 OCENA VREDNOSTI NEPREMIČNIN

7.1 OCENA STANOVANJSKE HIŠE-NAČIN PRIMERJAVE PRODAJ

7.1.1 TRG STANOVANJSKIH HIŠ-STRAN PONUDBE (oglaševano)

7.1.2 TRG STANOVANJSKIH HIŠ-STRAN REALIZIRANE PRODAJE

7.1.3 OCENA NEPREMIČNIN-METODA PRIMERLJIVIH POSLOV

7.1.4 OCENA BREMENA SLUŽNOSTI STANOVANJA

7.2 OCENA GOSPODARSKE STAVBE-INDUSTRIJSKA (delavnica, skladišče)

7.3 POVZETEK OCENE ZA PARCELO 1176/71

8.0 ZAKLJUČEK

PRILOGE (glej tekst poročila)

IZJAVA

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

– so v cenilnem 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 prikazane analize, mnenje in sklepi omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami ter predstavljajo moje osebne, nepristranske in strokovne analize, mnenje, sklepe;

– nimam sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede predmeta ocenjevanja v tem poročilu in nimam navedenih osebnih interesov ter nisem pristranski glede oseb (fizičnih ali pravnih), ki jih ocena vrednosti zadeva;

– plačilo za moje storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določen izid zadeve, ki bi bil ugoden za stranke v sporu ali doseganje, dogovorjenega rezultata izvedeniškega mnenja ali pojava kakršnega koli dogodka, povezanega s tako obliko dogovora;

- sem osebno opravil pregled nepremičnin, ki so predmet te ocene;

– mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči oziroma so osebe, ki so mi podajale kakršnekoli informacije in podatke, navedene v poglavju viri informacij;

Brežice, 26.07.2018

Cenilec:

mag. Mihael Ogorevc



*OPOMBA CENILCA:

Dolžnik je cenilca počakal na domu in mu povedal, da je stanje nepremičnin enako kot je bilo na ogledu dne 03.10.2017*. (OPOMBA CENILCA: Predmetne nepremičnine so bile predmet ocene v izvršilnem postopku pred Okrajnim sodiščem v Krškem pod opr. št 0293 In 84/2015, poročilo z dne 3.11.2017. Ocenjeno na 157.879,84 €). Tudi zunanjonst nakazuje, da bistvenih sprememb ni bilo. Nisem opravil ponovnega podrobnega ogleda nepremičnin, upoštevam že ugotovljeno stanje leta 2017, na novo sem preveril zunanje stanje nepremičnin, zemljiškoknjižno stanje, upoštevam spremembe na trgu nepremičnin. Izmere so povzete iz predložene dokumentacije za gradbeno dovoljenje, kjer je bil predmet med drugim tudi legalizacija (iz navedenega sledi, da je obstoječe stanje prikazano v projektni dokumentaciji za PGD-glej priloge k tej cenitvi).

POVZETEK CENILNEGA POROČILA

Okrajno sodišče v Krškem je odredilo cenitev nepremičnin dolžnikov Aleksandra Plevanča in Darje Plevanč na zemljiški parceli št. 1176/80 in 1176/71 obe k.o. 1328 Smednik. S sklepom je odredilo cenilca gradbene in kmetijske stroke. Upoštevajoč gradbeno dovoljenje št. 351-30/2012/20 z dne 8.5.2012 (UE Krško) in dejansko stanje na terenu, vsa zemljišča ocenim v sklopu ceno stavb, ker je iz dokumentacije za gradbeno dovoljenje razvidno da sta obe parceli kot pripadajoče zemljišče k tamkajšnjim stavbam. Naloga cenilca je opraviti cenitev nepremičnine v celoti, oziroma oceniti tržno vrednost posameznih parcel v kolikor je to smotno glede nadaljnje prodaje in stanja v naravi.

POVZETEK CENITVE

Obseg ceno je določen s sklepom Okrajnega sodišča v Krškem št. 0293 In 84/2015 z dne 09.11.2015, kjer se je zahtevalo oceno nepremičnin na parcelah št. 1176/80 in 1176/71 obe k.o. 1328 Smednik, na območju Občine Krško in UE Krško;

STANDARD: Pri ceno upoštevam smiselno MSOV za določitev tržne vrednosti. Podlaga je tržna vrednost. V izvršilnem postopku, ki ga vodi Okrajno sodišče je podana zahteva za oceno nepremičnin, obseg je določilo sodišče s svojim sklepom. V tem smislu se odstopa od standarda, saj cenilec in naročnik (lastnik nepremičnine) ne usklajujeta skupaj obsega naloge, obseg je določen s sklepom sodišča. V konkretni zadevi gre za izvršilni postopek, kjer o vrednosti odloči sodišče, mnenje cenilca predstavlja strokovno podlago za tako odločitev, na mnenje lahko stranke podajajo pripombe v postopku pred sodiščem skladno s pravnimi pravili, ki veljajo.

Predmetne nepremičnine so bile ocenjene že v letu 2017-zadeva 0293 In 84/2015, poročilo z dne 3.11.2017. V tem poročilu upoštevam nove ugotovitve iz terena, nove trende na trgu nepremičnin in čas same ocene, ter s tem vplive na vrednost.

Podatki o postopku:

Okrajno sodišče v Krškem je odredilo cenitev nepremičnin dolžnika Aleksandra Plevanča na zemljiški parceli št. 1176/80 in 1176/71 obe k.o. 1328 Smednik. Določen je bil rok 60 dni (sklep sem prejel 15.06.2018). Dne 18.06.2018 pripravim razpis za ogled za dne 03.07.2018. Zakoniti zastopnik upnika oz upnik je prevzel vabilo dne 19.06.2018, dolžnikovo se je vrnilo z oznako NI DVIGNIL. Na dan ogleda je dolžnik na domu in mu povedal, da je stanje nepremičnin enako kot je bilo na ogledu dne 03.10.2017*. (*OPOMBA CENILCA: Predmetne nepremičnine so bile predmet ocene v izvršilnem postopku pred Okrajnim sodiščem v Krškem pod opr. št 0293 In 84/2015, poročilo z dne 3.11.2017)

Pregledam samo zunanje stanje nepremičnin. Glede ugotovitev o dokumentaciji in dejanskim stanjem v zvezi navedenim upoštevam že ugotovljeno stanje 2017. Izmere sem povzel iz predložene dokumentacije za gradbeno dovoljenje št. 351-30/2012/20 z dne 8.5.2012 (UE Krško), kjer je bil predmet med drugim tudi legalizacija (iz navedenega sledi, da je obstoječe stanje prikazano v projektni dokumentaciji za PGD-glej priloge k tej ceno). Glede na dejansko stanje na terenu in predloženo dokumentacijo ocenim vsa zemljišča kot kot pripadajoče zemljišče k tamkajšnjim stavbam.

OBSEG OCENE NEPREMIČNIN:

1. ZEMLJIŠČA

Obravnavam parceli št. 1176/80 in 1176/71 obe k.o. 1328 Smednik. Skupaj je v oceni zajeto 2467 m² pripadajočega zemljišča in tri stavbe in sicer:

Parcela št. 1176/80 k.o. 1328 Smednik pov. 1163 m² s stanovanjsko stavbo na naslovu Gmajna 18, 8274 Raka (v Registru nepremičnin – REN ID oznaka 253) in gospodarskim poslopjem ID št. 258 (delno tudi na parceli 1176/71 k.o. 1328 Smednik).

Parcela št. 1176/71 k.o. 1328 Smednik pov. 1304 m² z nadstrešnico v gradnji (tloris 25,26 m x 8,88 m = 224 m²) in pravico graditi skedenj 15,40 x 6,00 m (še ni zgrajen). Vse na območju Občine Krško, UE Krško.

a) Zemljišče je bilo določeno kot pripadajoče zemljišče k stavbam z gradbenim dovoljenjem št. 351-30/2012/20 z dne 8.5.2012 (UE Krško). Gradbeno dovoljenje je bilo izdano za:

a) za legalizacijo dozidave in nadzidave stanovanjske hiše (v PGD situaciji-glej prilogo je označen z OBJEKT 1). Stanovanjska hiša je v uporabi.

b) odstranitev gospodarskega poslopja 16,07 x 8,68 m (ID znak 258-OBJEKT 4). Lastnik –dolžnik glede tega pojasni, da roka za odstranitev ni, da pa ima namen to poslopje odstraniti, ko bo postavljen OBJEKT 3. Gospodarsko poslopje je obstoječe in v uporabi.

c) gradnja gospodarskega poslopja-OBJEKT 2 tloris 25,26 m x 8,88 m (objekt je postavljen ni pa zaključen).

d) Gradnja skednja tloris 15,40 m x 6,00 m (OBJEKT 3). Objekt ni zgrajen.

e) Dodatno ocenim nadstrešnico (kovinska konstrukcija), tloris 8,70 x 5,70 m (solastnik je še ne bo odstranil), stavba ni evidentirana v zemljiškem katastru in v REN. Ocenjujem tudi pričakovane stroške legalizacije.

Zemljišče je ravno, leži ob asfaltni cesti od priključka AC Smednik v smeri Gmajne, vaško območje.

Na zemljišču so priključki na javno omrežje elektrike in vodovoda. Fekalne vode so speljane v obstoječo greznico. Priključki so namenjeni najprej stanovanjski stavbi, druge stavbe so priključene interno. Zemljišče leži v območju, ki je po Občinskem prostorskem načrtu po namenski rabi opredeljeno v največjem delu kot območje stanovanj.

Oddaljenost do središča Krškega nad 10 km, prednost pa je lega v bližini AC (priključek Smednik). Za stanovanjsko stavbo je prednost tudi ravno zemljišče in lega ob gozdu. Slabost je slabša kupna moč na območju.

2. STAVBE (obstoječe)

Naslov Gmajna 18, 8274 Raka. Podatke o stavbi ugotavljam na podlagi ogleda in na ogledu predložene dokumentacije.

Stanovanjska hiša ID št. 253

Klasično masivno zidana stanovanjska hiša v treh etažah tloris 16,07 x 8,08 m (pritličje, nadstropje, mansarda) NTP 346,35 m². Bivalni prostori so v nadstropju in mansardi, pritličje prvenstveno za shrambe, kurilnico, garažo, pokrita terasa. Po izjavi lastnika je bila stavba dograjena leta 1980, dozidava nadzidava, ostrešje pa leta 1999. Temelji so betonski in armiranobetonski, zidovje v prvi etaži betonski bloki, zgornje etaže iz opečnih blokov. Stropna plošča nad prvo etažo MONTA strop, nad nadstropjem klasična armiranobetonska plošča. Nad mansardo montažen strop (knauf, les, izolacija). Naq objektu je izvedena izolacijska fasada po kriterijih v času gradnje (termopuc-stiroporova zrnca 5 cm). V celi stavbi so izvedene instalacije elektrike za osvetljavo in moč, šibkotočne instalacije (internet), izvedene instalacije vodovoda in odtokov (v greznico), centralno ogrevanje (peč na olje iz leta 2012, kombinacija na drva). Mizarski izdelki (okna vrata) lesene izvedbe. Stene, stropovi ometani in beljeni. V kopalnicah obloženi z keramiko. Tlaki laminat, topli podi, keramika. V stavbi sta 2 kuhinji, 2 kopalnici, posebej še wc in 7 sob. Stavba zasnovana kot dvostanovanjska (oče ima stanovanje v I. nadstropju-služnost, solastnika v mansardi).

Za stavbo je izdelan PGD 100813, Vladimir Rostohar iz decembar 2011, gradbeno dovoljenje iz leta št. 351-30/2012/20 z dne 8.5.2012 (UE Krško).

Gospodarsko poslopje ID št. 258, NTP 103,41 m², zgrajeno leta 1980 (po gradbenem dovoljenju predvideno za rušenje, sedaj še v uporabi (kot garaže in shrambe), zgrajen 1980). Tloris 16,07 m x 8,68 m, pritličen. Konstrukcija klasično masivno zidana (betonski bloki), ab stebri, ab plošča, neizkoriščeno ostrešje. Streha simetrična dvokapnica.

Nadstrešnica (gospodarsko poslopje OBJEKT 3, postavljen 2012-ni evidentiran v REN), tloris 25,26 m x 8,68 m (BGP = 223,80 m²). Izvedena je talna AB plošča, ter postavljena jeklena nadstrešnica (jekleni mrežasti nosilci in poševnina kot streha), streha simetrična dvokapnica. Nadstrešnica je višine 9,10 m. Po pojasnilu lastnika je jekleno konstrukcijo kupil (TRIMO TREBNJE iz leta 1992) na dražbi in jo postavil skladno z izdanim gradbenim dovoljenjem. Stavba še ni zaključena.

Pri stanovanjski hiši je urejena zelenica, utrjene površine za parkiranje in manipulacijo, ta ureditev pa je tudi ob drugih obstoječih stavbah. Prostor za parkiranje pred hišo in ob stavbah.

Zemljiškoknjižno stanje na dan 23.07.2018 (zemljiškoknjižni izpisek-preveriti na dan uporabe):

Katastrska občina 1328 SMEDNIK, parcel 1176/80

Vknjižena lastninska pravica na

osebno ime: Aleksander Plevanč, naslov: Gmajna 018, 8274 Raka do ½

11112162 14.06.2005 08:00:00 407 - vknjižena služnost stanovanja

Kratek opis: Po darilni pogodbi z dne 14.06.2005 se vknjiži služnostna pravica brezplačnega dosmrtnega stanovanja v II. etaži stanovanjske hiše. Imetnik: osebno ime: Jožef Plevanč

14834240 26.04.2011 09:00:00 415 - vknjižena neprava stvarna služnost

se vknjiži pravica za izgradnjo, postavitve, obratovanje, vzdrževanje in nadzor širokopasovnega omrežja elektronskih komunikacij, opreme in drugih komunalnih vodov; Imetnik: OBČINA KRŠKO

Na tej parceli je vpisanih še 5 hipotek (enako kot na parceli 1176/71 - enako glej spodaj)

Katastrska občina 1328 SMEDNIK, parcel 1176/71

osebno ime: Aleksander Plevanč, naslov: Gmajna 018, 8274 Raka do ½

ID omejitve čas začetka učinkovanja vrsta

15230933 29.11.2012 14:59:38 401 - vknjižena hipoteka

Kratek opis terjatve: terjatev: 70.000,00 EUR, obresti 8,95% letno, z možnostjo povišanja na podlagi sklepa upnika, imetnik NOVA LJUBLJANSKA BANKA d.d., Ljubljana

17473502 28.09.2015 09:46:23 401 - vknjižena hipoteka

Kratek opis terjatve: terjatev: 14.279,37 EUR, Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 14.279,37 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku, sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Krškem, opr. št. Z 70/2015 z dne 25.09.2015. Imetnik: REPUBLIKA SLOVENIJA

18873798 06.07.2017 09:27:28 401 - vknjižena hipoteka

Kratek opis terjatve: terjatev: 27.579,23 EUR. Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 27.579,23 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku. Imetnik: REPUBLIKA SLOVENIJA

19229486 17.01.2018 11:41:41 401 - vknjižena hipoteka

Kratek opis terjatve: terjatev: 4.697,84 EUR, Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 4.697,84 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku, sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Krškem, opr. št. Z 3/2018 z dne 12.01.2018. Imetnik: REPUBLIKA SLOVENIJA

19514385 13.03.2018 15:29:56 401 - vknjižena hipoteka

Kratek opis terjatve: terjatev: 42.064,10 EUR, Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 42.064,10 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku, sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Krškem, opr. št. I 98/2018 z dne 13.03.2018. Imetnik: REPUBLIKA SLOVENIJA

Kot cenilec v izvršilnem postopku se do dolgov ne opredelim, ker gre tudi za pravni problem (ker se postopek vodi pred sodiščem o pravnih vprašanjih odloča izključno sodišče). Dejansko stanje dolgov na dan cenitve, cenilcu ni znano (koliko je dejansko že odplačano, kakšni so pripadajoči stroški, itd.). Ocenjena vrednost je podana za nepremičnine teh bremen prosto (dejanska vrednost hipotek in bremen se od ocenjene vrednosti odštejejo, za ugotavljanje višine na presečni datum se pridobi izbrisne pobotnice).

V cenitvi pa upoštevam breme služnosti stanovanja (vknjižena služnost stanovanja)

Tržna vrednost je zmanjšana za višino tega bremena (služnostna pravica stanovanja na 2 etaži).

Ob upoštevanju navedenega sem analiziral razpoložljive podatke, ter glede na domneve in tukaj vsebovane omejitvene pogoje, je moje mnenje, da je ocenjena **tržna vrednost** na dan **03.07.2018** enaka:

SKUPAJ OCENJENA TRŽNA VREDNOST

168.200,49 €

Delež vsakega dolžnika je idealni delež solastništva (nerazdeljena ½), zaradi tega je delež dolžnika ocenjen nominalno ½. Solastniški delež **84.100,25 €**

Ocenjena vrednost je navedena kot najverjetnejša cena in ocenjena brez poročila pripadajočih davkov.

POVZETEK					DELEŽ	
OCENJENA TRŽNA VREDNOST						
OCENJENA VREDNOST PO PARCELAH					1/2	
Šte. št.	Parcela št.	prav.		Ocenjena parcela v €		
1	1176/71	1304	(pomožne stavbe)	46.567,05	22.783,53	
2	1176/80	1163	stanovanjska hiša (-služnost stan)	122.632,84	61.316,42	
SKUPAJ				168.200,49	84.100,25	

Po posameznih parcelah:

Brežice dne 26.07.2018

Sodni cenilec gradbene stroke - nepremicnine
mag. **OGOREVC MIHAEL**

2.0 VLOGA (CENILCA)IZVEDENCA V SODNEM POSTOPKU

Vloga cenilca je določena z obsegom in vsebino, ki ju določi sodišče. Dolžnost izvedenca, cenilca je, da sodišču na njegovo zahtevo poda izvid in mnenje glede strokovnih vprašanj, za katera tako določa zakon oziroma za kar sodišče oceni, da pri oceni potrebuje pomoč strokovnjaka (urejeno v Zakonu o sodiščih).

3.0 POOBLASTILO ZA OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNIN

1. Z Odločbo Ministrstva za pravosodje št. 165-04-918/00 z dne 25.02.2004 imenovan za sodnega cenilca za področje gradbeništva,
2. Opravi izpit pri Ministrstvu za pravosodje dne 02.12.2004.
3. Imenovan za sodnega cenilca gradbene stroke, podpodročje nepremičnine z odločbo št. 705-74/2007 z dne 07.03.2011.

STROKOVNE PODLAGE ZA OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNIN

Pri svojem delu je cenilec dolžan upoštevati strokovne standarde za področje ocenjevanja vrednosti nepremičnin. V Sloveniji so to predvsem MSOV (Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti). Prenovljeni standardi so postali dosegljivi v dnevu izdelave te ocene zato so upoštevani sorazmerno. Novi standardi so stopili v veljavo z 1.7.2017.

V zvezi z ocenjevanjem vrednosti nepremičnin so pojmi (niso posebej navedeni) sledeči.

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.

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).

Ocenjevanje vrednosti in presoja

Pri uporabi načel iz teh standardov v specifičnih situacijah bo potrebno izvajanje presoje. **Tako presojo je treba uporabljati objektivno, ne bi pa je smeli uporabiti za precenjevanje ali podcenjevanje izida ocenjevanja vrednosti.** Presoja je treba izvesti ob upoštevanju namena ocenjevanja vrednosti, *podlage vrednosti* in vseh drugih predpostavk, ki veljajo za ocenjevanje vrednosti.

4.0 SPLOŠNE OMEJITVE

Namen je oceniti tržno vrednost v postopku izvršbe. V tem delu so odstopanja od utečenih pravil zaradi narave izvršilnega postopka.

5.0 SPLOŠNI PODATKI

5.1 LOKACIJA

Predmetne nepremičnine so locirane na vaškem območju Gmajna v Občini Krško. Lokacija na ravninskem območju na zahodu Občine Krško, neposredno južno od avtoceste Ljubljana-Obrežje. Vasica Gmajna je v neposredni bližini avtocestnega odcepa Smednik, tako da jo smatramo za lahko dostopno. Ravninsko območje je prvenstveno kot kmetijske površine, v bližini pa tudi gozdne površine (Krakovski gozd).



Cca 15 km od Krškega, 3 km od krajevnega središča Raka, cca 25 km do Novega mesta.



Lokacija je oddaljena cca 15 km od Krškega sodi pa v Občino Krško in UE Krško. Občina Krško leži v jugovzhodnem delu RS. Formalno ni določene regije, je pa udomačen naziv za "Regijo Posavje", katero obsegajo občine Brežice, Krško in Sevnico.

Krško polje se razprostira med Savo, Krko in Krakovskim gozdom. Maksimalne jakosti potresov na tem območju (po Seizmološki karti za preteklo obdobje 500 let) so 8. stopnje po MCS lestvici (Mercalli, Cancani-Sieberg).

Podrobnosti lokacije:

Analiza soseske: vaško območje, ravninsko podeželje

Lokacija nepremičnine v vaškem naselju Gmajna v Občini Krško, UE Krško. Po objektih je območje pretežno pozidano s stanovanjskimi stavbami, pomožnimi kmetijskimi stavbami.

Poselitev v naselju skoncentrirana ob komunikaciji-cesti, oziroma razpršena.

Po lastniški strukturi prevladujejo lastniki nepremičnin.

Na vrednost nepremičnin vplivajo zunanji vplivi:

1) Fizični

a) Naravni viri: (zemljišče ravninsko a, -razvito, dostop- asfaltni do 0,5 km do avtoceste, ni posebnih emisij v okolje)

b) Umetni viri: dober dostop in lahka povezava na AC, javne ustanove so oddaljene med 15-25 km.

2. Socialni vplivi

št.	prostorska enota	naziv	št. preb.	št. moških	št. žensk	0-14 let [%]	15-64 let [%]	nad 65 let [%]
1	NASELJE	GMAJNA	174	87	87	21.8	63.8	14.4
2	OBČINA	KRŠKO	25835	13216	12619	15.4	67.7	16.9
3	DRŽAVA	SLOVENIJA	2062874	1022229	1040645	14.8	67.3	17.9

3. Ekonomski vplivi

Več pozornosti in priložnosti se išče v turizmu (kmečki turizem, zdrava pridelava hrane, samooskrba)

4. Politični vplivi

Ni posebnosti

5. Posebnosti lokacije

Prednosti lokacije:

- dobre povezave –blizu AC,
- lega ob asfaltni javni poti (tudi javni vodovod, elektrika)

Slabosti lokacije:

- slabša kupna moč na območju

5.2 PODROBNEJŠA ANALIZA LOKACIJE IN TRGA NEPREMIČNIN

(glej: <http://www.e-prostor.gov.si/>)

Pri svojem delu se bom posluževal lastnih podatkov, predvsem pa podatkov, ki jih od leta 2005 dalje objavlja Republiška geodetska uprava in temeljijo na dejansko opravljenih transakcijah. Zadnje poročilo iz aprila 2015 o prometu z nepremičninami v letu 2014. Povprečne cene nepremičnin so izračunane in objavljene v skladu s »Pravilnikom o načinu izračunavanja letnih indeksov cen nepremičnin in določanja indeksov vrednosti nepremičnin« (Ur. list RS, št. 79/2008). Nepremičnine so razvrščene v skladu z »Uredbo o določitvi podskupin znotraj posameznih skupin istovrstnih nepremičnin in o podatkih za pripis vrednosti po podskupinah nepremičnin« (Ur. list RS, št. 44/2009).

Relativne cene (€/m²) so pristanovanih in poslovnih nepremičnin izračunane na kvadratni meter uporabne površine, ki bolj realno kot neto tlorisna površina odraža funkcionalno velikost nepremičnine. Definicije površin nepremičnin so v skladu s predpisi o evidentiranju nepremičnin opredeljene v »Pravilniku o vpisih v kataster stavb« (Ur. list RS, št. 22/2007) in podrobneje določene v dokumentu »Razvrstitev vrste prostorov glede na namen uporabe: http://www.gu.gov.si/fileadmin/gu.gov.si/pageuploads/zakonodaja/ZEN_am/Cat_150605.doc

Neto tlorisna površina stanovanja je seštevek površin vseh prostorov, ki sestavljajo stanovanje (npr. dnevna soba, kuhinja, kopalnica, spalnica, otroška soba, kabinet, balkon, terasa, klet) oziroma pripadajo istemu delu stavbe in se v geodetskih evidencah ne vodijo kot samostojen del stavbe z lastno številko dela stavbe. Vanjo je vključena površina vseh bivalnih in nebivalnih prostorov stanovanja.

Uporabna površina stanovanja je seštevek vseh zaprtih prostorov za bivanje brez tehničnih prostorov in skupnih prostorov, ki pripadajo istemu delu stavbe. Prostorji za bivanje so dnevna soba, kuhinja, kopalnica, starišče, predsoba, spalnica, kabinet, notranji hodnik ipd. Tehnični prostori so klet, shramba za živila, sušilnica, pralnica, garaža, dvemica, kuhinica, stopnišče znotraj stanovanja, delavnica, garderoba ipd. Med tehnične prostore se štejejo tudi odprte in zaprte terase, balkoni in lože. Za prostore, ki se nahajajo v mansardi, v uporabno površino štejejo samo del površine, kjer je višina stropov enaka oz. višja od 1,6 m.

GURS je objavil(konec aprila 2017) Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2016 (vir: <http://www.gu.gov.si/>).

KRAJŠI POVZETEK UGOTOVITEV (več glej vir)

POVPRAŠEVANJE IN PONUDBA

Zaloge prvič vseljivih stanovanj iz obdobja krize so več ali manj pošle oziroma ne morejo več zadovoljiti naraščajočega povpraševanja po novih stanovanjih.

Večjih novogradenj za trg, tako stanovanjskih kakor poslovnih, praktično ni. Zato je pričakovati, da bodo v večjih mestih investitorji poleg gradnje manjših večstanovanjskih objektov pričeli oživljati tudi večje, v času krize zaustavljene projekte in načrtovati nove. Zaenkrat pri investicijski dejavnosti prednjači glavno mesto, kjer je vedno več manjših stanovanjskih novogradenj, prihaja pa tudi do posameznih odkupov gradbenih parcel in nedokončanih objektov iz naslednih projektov.

V letu 2016 je bilo približno 62 odstotkov vrednosti prometa z nepremičninami realiziranega s stanovanjskimi nepremičninami (stanovanja v večstanovanjskih stavbah in hiše s pripadajočim zemljiščem), okoli 17 odstotkov s poslovnimi nepremičninami (pisarniški prostori, industrijske nepremičnine in trgovski, storitveni in gostinski lokali), okoli 10 odstotkov z zemljišči za gradnjo stavb, 3 odstotke s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči in ostalih 8 odstotkov z vsemi preostalimi vrstami nepremičnin skupaj.

Sklepni komentar

Slovenski nepremičninski trg se trenutno nahaja na prehodu iz faze oživljanja v fazo rasti. Čeprav so prisotne razlike v gibanju prometa in cen stanovanjskih nepremičnin med posameznimi območji države, se je število tržnih transakcij s stanovanjskimi nepremičninami v povprečju že povsem približalo tistemu pred nastopom krize nepremičninskega trga, njihove cene pa počasi naraščajo. Trenutno so cene stanovanj in stanovanjskih hiš še nižje kakor pred krizo, kar ob nizkih obrestnih merah in vse večji naložbeni privlačnosti nepremičnin, vzpodbuja povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah. Na trg prihajajo še zadnje zaloge novogradenj iz preteklih let, vendar razprodaj stanovanj iz naslednih projektov ni več. Preostala stanovanja namreč, zaradi naraščajočega povpraševanja po »novih« stanovanjih, tudi na dražbah in preko drugih oblik javne prodaje že dosegajo normalne tržne cene. Prave ponudbe novih stanovanj sicer še ni, glede na njihovo pomanjkanje pa je kmalu pričakovati začetek novega gradbenega ciklusa. Obseg trgovanja z zazidljivimi zemljišči je sicer komaj presegel polovico tistega pred krizo, a število transakcij z zemljišči za gradnjo razmeroma hitro narašča, kar je zanesljiv znak prebujanja nepremičninske investicijske dejavnosti. Na trgu poslovnih nepremičnin še ni zaznati večje dejavnosti, vendar je velika verjetnost, da bodo promet in cene počasi sledili trendom na stanovanjskem trgu. V letošnjem letu je, glede na visoko rast prometa v zadnjih treh letih in doseženo število transakcij, pričakovati postopno umirjanje rasti prometa s stanovanjskimi nepremičninami. Pričakovati je tudi nadaljnjo rast cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo, z večjimi ali manjšimi razlikami po posameznih območjih države. Najhitrejšo rast cen je pričakovati na območju Obale in v Ljubljani z okolico, kjer je povpraševanje največje in zaradi pomanjkanja novogradenj počasi presega ponudbo. Postopno rast cen stanovanjskih nepremičnin je sčasoma pričakovati tudi na območjih kjer so lani še stagnirale, kot na primer v Mariboru in Novem mestu z okolicama, oziroma padale, kot na primer na območju Nove Gorice.

Posavsko območje

Na Posavskem območju smo leta 2016 evidentirali: ▪ 396 prodaj stanovanj, kar je toliko kakor leta 2015, ▪ 280 prodaj hiš, kar je 4 odstotke več kakor leta 2015, ▪ 110 prodaj zemljišč za gradnjo stavb, kar je 15 odstotkov več kakor leta 2015, ▪ 616 prodaj kmetijskih zemljišč, kar je 4 odstotke manj kakor leta 2015, ▪ 198 prodaj gozdnih zemljišč, kar je 5 odstotkov manj kakor leta 2015, ▪ 49 prodaj pisarniških prostorov, 27 prodaj trgovskih ali storitvenih lokalov in 2 prodaji gostinskih lokalov. Cene stanovanj v Posavju so tradicionalno najnižje med vsemi regionalnimi analitičnimi območji, medtem ko je povprečna starost prodanih stanovanj

najvišja. Razlog je razmeroma star stanovanjski fond, predvsem v Zasavju. Tako kot število prodaj stanovanj se v Posavju tudi njihove cene lani praktično niso spremenile. Povprečna cena rabljenega stanovanja je znašala 770 €/m². Povprečna cena rabljenega stanovanja v Zasavju (Zagorje ob Savi, Trbovlje, Stanje na dolenskem trgu poslovnih nepremičnin ostaja nespremenjeno. Ponudba za nakup ali najem pisarniških prostorov in trgovskih lokalov še vedno presega povpraševanje, realizirane prodaje pa so redke. Gradbene dejavnosti na področju novih poslovnih prostorov za trg praktično ni, pa tudi gradnje za lastno uporabo je malo. Trenutno se, zaradi velike ponudbe in ugodnih najemnin, poslovni subjekti raje odločajo za najem poslovnih prostorov kakor za gradnjo. Po dolgoletnem obdobju upadanja je lani na Dolenjskem oživel tudi trg z zemljišči za gradnjo stavb. Predvsem na račun večjega povpraševanja po zemljiščih za individualno gradnjo družinskih hiš, medtem ko večjega povpraševanja po zemljiščih za večje stanovanjske in poslovne objekte projekte še ni bilo zaznati. Povprečna cena zemljišča za gradnjo se je gibala od 34 €/m² v Trebnjem (upoštevano število prodaj 14, povprečna površina zemljišča 3660 m²) in 22 €/m² v Novem mestu (19; 2830 m²) do 16 €/m² v Beli Krajini (30; 1300 m²). Evidentirano število prodaj kmetijskih zemljišč se je lani v primerjavi z letom 2015 povečalo za 6 odstotkov. Povprečna cena se je zvišala za 3 odstotke in je za območje Dolenjske znašala 1,20 €/m². Kmetijska zemljišča na območju ožje Dolenjske brez Novega mesta so v povprečju dosegla ceno 1,30 €/m² (upoštevano 271 prodaj; povprečna površina prodanega zemljišča je bila 4800 m²), na Kočevskem (35; 3700 m²) in v Beli Krajini (151; 3100 m²) pa 1,00 €/m². Evidentirani promet z gozdnimi zemljišči, po katerih je bilo sicer zaznati razmeroma veliko povpraševanje, je ostal na ravni iz leta 2015. Cene so se v povprečju zvišale za 9 odstotkov. Na ožjem območju Dolenjske brez Novega mesta je bila lani povprečna cena gozdnega zemljišča 0,54 €/m² (upoštevano 132 prodaj, povprečna površina prodanega zemljišča je bila 1 hektar), na Kočevskem 0,53 €/m² (28; 1,6 ha) in v Beli Krajini 0,49 €/m² (83; 1,9 ha). Hrastnik, Izlake, Kisovec je bila 700 €/m² (upoštevano število prodaj je 157, srednje leto zgraditve stanovanja 1965, povprečna uporabna površina 49 m²). V Krškem in Brežicah je bila povprečna cena rabljenega stanovanja 920 €/m² (upoštevano število prodaj je 85, srednje leto zgraditve stanovanja 1974, povprečna uporabna površina 53 m²).

STATISTIČNI KAZALNIKI NEPREMIČNINSKEGA TRGA ZA LETO 2016, za Slovenijo in po regionalnih analitičnih območjih

Vzorec (N)	– število v izračunih upoštevanih prodaj
Izmera (m ²)	– aritmetična sredina površin stavb ali delov stavb
Zemljišče (m ²)	– aritmetična sredina površin zemljišč
Leto zgraditve	– srednje leto (mediana) zgraditve stavb ali delov stavb
Cena (€/m ²)	– uravnoteženo povprečje cen v evrih na kvadratni meter
Cena (€)	– aritmetična sredina cen v evrih
Trend cene	– grafični prikaz smeri in moči trenda povprečne cene

↓	močan trend padanja
↘	zmeren trend padanja
↙	šibek trend padanja
→	stagnacija
↗	šibek trend rasti
↘	zmeren trend rasti
↑	močan trend rasti
□	trenda ni mogoče oceniti

■ najvišja vrednost kazalnika
■ najnižja vrednost kazalnika

Opombe in metodološka pojasnila

- Upoštevani so preverjeni in izločeni podatki iz kupoprodajnih poslov, ki so bili sklenjeni v letu 2016 na prostem trgu in prostovoljnih javnih dražbah.
- Grafični prikaz regionalnih analitičnih območij je v prilogi 2.
- Pri smeri hiš so upoštevane smeri, pri kateri stanovanj pa uporabne površine, kakor se vodijo v Registru nepremičnin, ki ga vodi Geodetska uprava RS. Površina dela stavbe oziroma stavbe je vsota površin prostorov, ki sestavljajo del stavbe oziroma stavbo. Uporabna površina dela stavbe oziroma stavbe je vsota površin prostorov, ki pripadajo delu stavbe oziroma stavbi in se uporabljajo za enak namen kakor del stavbe oziroma stavba. Na primer za stanovanje, ki je v gradbenih evidencah evidentirano kot samostojen del stavbe, je »uporabna površina« površina vseh bivalnih prostorov (bivale balkonov, teras, klet, garaž ipd.).
- Mediana leta zgraditve je medija letnica zgradnje, od katere je polovica letnic prodanih delov stavb oziroma stavb manjša, polovica pa večja.
- Uravnoteženo povprečje cen je izračunano kot razmerje med vsoto vseh pogodbenih cen v evrih in vsoto vseh prodanih kvadratnih metrov ($\sum C_i / \sum m_i$).

Stanovanjske hiše z zemljiščem, leto 2016

Območje	Vsihihi (t)	Imena (m²)	Leto gradnje	Zemljišče (m²)	Cena (€)	Trend cene
SLOVENIJA	2653	160	1973	600	113.000	↑
OSREDNJO-SLOVENSKO OBMOČJE	561	170	1975	600	177.000	↑
GORENJSKO OBMOČJE	234	170	1972	600	130.000	↑
GORIŠKO OBMOČJE	154	150	1946	770	81.000	↑
OBALNO OBMOČJE	122	150	1966	436	209.000	↑
KRAŠKO OBMOČJE	95	160	1972	860	123.000	↑
NOTRANJSKO OBMOČJE	86	150	1939	920	73.000	↑
DOLENJSKO OBMOČJE	229	150	1975	1300	68.000	↑
POSAVSKO OBMOČJE	134	140	1972	1120	57.000	↑
SAVINSKO OBMOČJE	276	160	1972	930	82.000	↑
KOROŠKO OBMOČJE	61	180	1982	830	93.000	↑
ŠTARJSKO OBMOČJE	482	150	1976	1040	82.000	↑
POKLJSKO OBMOČJE	164	170	1970	1470	51.000	↑

Upoštevani so prečiščeni podatki o evidentiranih tržnih prodajah dokonanih eno- in dvostanovanjskih hiš (samostojne hiše, vrstne hiše in polovice dvojčkov) s pripadajočim zemljiščem. Izmere hiš in površine pripadajočih zemljišč so zaokrožene na 30 m², cene na 1000 evrov.

Zemljišča za gradnjo stavb, leto 2016

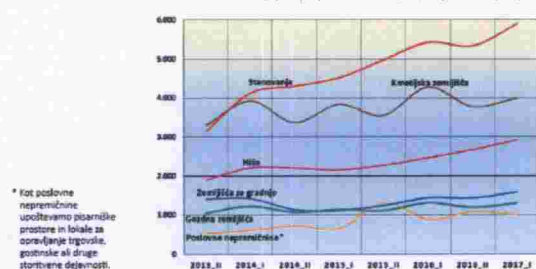
Območje	Vsihihi (t)	Imena (m²)	Cena (€/m²)	Trend cene
SLOVENIJA	1327	1350	81	↑
OSREDNJO-SLOVENSKO OBMOČJE	409	1320	132	↑
GORENJSKO OBMOČJE	83	1840	162	↑
GORIŠKO OBMOČJE	53	1760	29	↑
OBALNO OBMOČJE	68	1210	77	↑
KRAŠKO OBMOČJE	77	1780	28	↑
NOTRANJSKO OBMOČJE	58	700	25	↑
DOLENJSKO OBMOČJE	171	1670	24	↑
POSAVSKO OBMOČJE	59	1260	26	↑
SAVINSKO OBMOČJE	125	1540	33	↑
KOROŠKO OBMOČJE	66	1130	19	↑
ŠTARJSKO OBMOČJE	282	980	26	↑
POKLJSKO OBMOČJE	136	1270	31	↑

Upoštevani so prečiščeni podatki o evidentiranih tržnih prodajah zemljišč za gradnjo stavb, ne glede na upravno-pravni status zemljišča. Površine zemljišč so zaokrožene na 30 m².

Novembra 2017 je GURS objavil poročilo za prvo polletje 2017-povzetki

V prvem polletju 2017 smo na prostem trgu in javnih dražbah evidentirali okoli 17.200 sklenjenih kupoprodajnih poslov z nepremičninami v skupni vrednosti 1,07 milijarde evrov. Vrednostni obseg evidentiranega prometa je sicer prvič po rekordnem, predkriznem drugem polletju 2007 presegel milijardo evrov že v drugem polletju 2016 (1,13 milijarde evrov), polletno število sklenjenih poslov pa je bilo rekordno od začetka sistematičnega spremljanja leta 2007. K rasti števila transakcij z nepremičninami največ prispeva rast števila kupoprodajnih poslov s stanovanjskimi nepremičninami. Povečevanje vrednostnega obsega prometa je tudi posledica večjega števila večjih poslov, ki so jih začeli sklepati poslovni subjekti oziroma nepremičninski investitorji. Med večjimi posli zasledimo prodaje trgovskih centrov, poslovnih in industrijskih stavb, hotelov in garažnih hiš, pa tudi gradbenih zemljišč in nedokončanih objektov iz v času krize propadlih nepremičninskih projektov. Medtem, ko smo v prvem polletju 2015, ko so cene nepremičnin v povprečju dosegle dno, evidentirali 27 milijonskih poslov (največji je bil prodaja poslovne zgradbe Slovenijalesa v Ljubljani za 18,8 milijona evrov), smo jih v drugem polletju 2016 že 67 (največji je bil prodaja trgovskega centra Tuš v Kopru za 55 milijonov evrov), v prvem polletju 2017 pa 49 (največji je bil prodaja nove poslovne stavbe v Ljubljani za 8,8 milijona evrov).

Slika 1: Število evidentiranih kupoprodaj nepremičnin, Slovenija, II. polletje 2013 - I. polletje 2017



† Podatki so še zaokroženi.

Od prvega polletja 2013, ko je bilo doseženo drugo dno krize slovenskega nepremičninskega trga, je prisoten trend rasti števila kupoprodaj stanovanj v večstanovanjskih stavbah in hiš s pripadajočim zemljiščem (samostojnih, vrstnih in dvojčkov). Daleč največji oživitvi trgovanja smo bili priča v prvi polovici leta 2014, ko se je število evidentiranih kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin v primerjavi s polletjem prej na ravni države povečalo za več kot četrtino. V letošnjem prvem polletju je bilo v primerjavi s prvim polletjem 2013 njihovo število že za 82 odstotkov večje. Število kupoprodaj

stanovanj se je v tem obdobju povečalo za 90 odstotkov, hiš pa za 68 odstotkov. V prvem polletju letošnjega leta smo zabeležili rekordno število kupoprodaj stanovanj, ne pa tudi hiš. V primerjavi s prej rekordnim drugim polletjem 2007 je bilo po še začasnih podatkih število kupoprodaj stanovanj večje za 4 odstotke, število kupoprodaj hiš pa je bilo za 5 odstotkov manjše. Po tem, ko je v drugi polovici preteklega leta že kazalo, da se bo trgovanje s stanovanji umirilo, je število transakcij z njimi v prvi polovici letošnjega spet poskočilo. V prvem polletju letošnjega leta je bilo v primerjavi z drugim polletjem 2016 večje za 10 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2016 pa za 9 odstotkov. Število evidentiranih kupoprodaj hiš po stagnaciji v drugi polovici leta 2014 in prvi polovici 2015 razmeroma enakomerno narašča. V prvem polletju 2017 je bilo v primerjavi z drugim polletjem 2016 večje za 9 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2016 pa za 19 odstotkov. V obdobju zadnjega leta se je torej število kupoprodaj za hiše začelo povečevati hitreje kakor za stanovanja.

Za razliko od trga stanovanjskih nepremičnin je kriza trga zemljišč za gradnjo stavb trajala do prvega polletja 2015, ko so dosegle dno cene stanovanjskih nepremičnin. Šele ko so začele naraščati cene stanovanj, je v prvi polovici leta 2016 naglo oživel tudi trg zemljišč za gradnjo stavb. V prvem polletju 2017 je bilo v primerjavi s prvim polletjem 2015, kljub začasni stagnaciji v drugi polovici leta 2016, njihovo število večje že za 42 odstotkov. Še vedno pa je bilo kar za 37 odstotkov manjše kakor v prvem polletju 2008, ko se je že začela kriza nepremičninskega trga, gradbena ekspanzija pa je dosegla vrh. Kljub precejšnjim nihanjem v številu evidentiranih kupoprodaj po polletjih je tudi za poslovne nepremičnine jasno razpoznaven trend rasti števila kupoprodaj po koncu krize nepremičninskega trga. Oživitev trga poslovnih nepremičnin je bila sprva nekoliko manj živahna kakor pri stanovanjskih nepremičninah, v obdobju zadnjega leta pa se je število evidentiranih kupo-prodaj pisarniških prostorov ter trgovskih, storitvenih in gostinskih lokalov povečalo celo nekoliko bolj kakor za stanovanja in hiše.

Cene nepremičnin

V Sloveniji so cene stanovanj dosegle dno v prvi polovici leta 2015. Po stagnaciji v drugi polovici leta 2015 kažejo stalen trend rasti. V prvem polletju leta 2017 je znašala povprečna cena rabljenega stanovanja 1.580 €/m² in je bila v primerjavi z drugim polletjem 2016 višja za 3 odstotke, v primerjavi s prvim polletjem 2015, ko je bila najnižja, pa za 10 odstotkov. Cene hiš so cenovno dno dosegle nekoliko prej kakor cene stanovanj, in sicer v drugi polovici leta 2014. Od takrat tudi cene hiš kažejo trend rasti, ki se je po manjšem nihaju navzdol v drugi polovici leta 2016, opazno okrepil v letošnjem letu. Povprečna pogodbeni cena hiše s pripadajočim zemljiščem je v prvem polletju 2017 znašala 119.000 € in je bila za 6 odstotkov višja kakor v drugem polletju 2016 oziroma 14 odstotkov višja kakor v drugem polletju 2014, ko je bila najnižja.

Hkrati z oživitvijo trga zemljišč za gradnjo stavb so v letu 2016 močno poskočile tudi njihove cene.

Povprečna cena zemljišča za gradnjo stavb se je v drugem polletju 2016 v primerjavi z drugim polletjem 2015 zvišala za več kot polovico, s 45 €/m² na 68 €/m². V prvi polovici letošnjega leta so nato cene ponovno padle. V prvem polletju 2017 je povprečna cena zemljišča znašala 52 €/m² in je bila v primerjavi z drugim polletjem 2016 nižja za skoraj četrtino, v primerjavi z drugim polletjem 2013, ko so cene zemljišč za gradnjo stavb dosegle dno, pa je bila vendarle za več kakor petino višja.

Zaključki

V letošnjem letu se v Sloveniji nadaljuje trend rasti števila sklenjenih poslov in prometa z nepremičninami. Rekordno število kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin v prvi polovici letošnjega leta potrjuje, da se slovenski nepremičninski trg ponovno nahaja v fazi rasti.

Gonilo povpraševanja po nepremičninah so še naprej ugodne gospodarske okoliščine in predvsem nizke obrestne mere. Nizke obrestne mere in rast obsega stanovanjskih kreditov prebivalstvu spodbujajo zlasti rast povpraševanja po stanovanjskih nepremičninah. Povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah v teh okoliščinah narašča tako zaradi bivalnih kakor zaradi naložbenih razlogov. Število transakcij in cene stanovanjskih nepremičnin rastejo po vsej državi, pri čemer so bistvene razlike v jakosti trendov med posameznimi območji države.

**Število evidentiranih kupoprodaj nepremičnin, Slovenija,
I. polletje 2016 - I. polletje 2017**

Vrsta nepremičnine	2016-I	2016-II	2017-I
Stanovanja	5414	5326	5885
Hiše	2452	2656	2908
Pisarniški prostori	544	737	597
Lokali	331	330	406
Zemljišča za gradnjo	1428	1424	1575
Kmetijska zemljišča	4274	3764	3983
Gozdna zemljišča	1390	1185	1295

Hiše, Slovenija, I. polletje 2016 - I. polletje 2017

Kazalnik	2016-I	2016-II	2017-I
Velikost vzorca (število)	1308	1387	1480
Povprečna pogodbeni cena (€)	114.000	112.000	119.000
Srednje leto zgraditve	1972	1974	1972
Povprečna površina hiše (m²)	160	150	160
Povprečna površina zemljišča (m²)	910	900	870

Upoštevani so podatki o kupoprodajah rabljenih eno- in dvostanovanskih hiš (samostojne hiše, dvojčki in vrstne hiše) s pripadajočim zemljiščem. Povprečne pogodbene cene (€) so zaokrožene na 1000 evrov. Povprečne površine hiš (m²) so zaokrožene na 5 kvadratnih metrov. Povprečne površine zemljišč (m²) so zaokrožene na 10 kvadratnih metrov.

6.0 DOLOČITEV OBSEGA OCENE -PREDMET CENITVE

Okrajno sodišče v Krškem je odredilo cenitev nepremičnin dolžnikov Aleksandra Plevanča na zemljiški parcelah 1232/1 k.o. 1327, 1176/80 in 1176/71 obe k.o. 1328 Smednik. V cenitvi obravnavam parcelo št. 1176/80 in 1176/71 obe k.o. 1328 Smednik na območju Občine Krško. Na parceli 1176/80 je Stanovanjska stavba id. št. 253 k.o. 1328 Smednik (Naslov Gmajna 18. 8274 Raka).

6.1 PODATKI O NEPREMIČNINAH

6.2 PODATKI O ZEMLJIŠČU

Oblika in drugi podatki so razvidni iz spodnjih prilog, katere so povzete iz informativne baze – PISO. (Vir: <http://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=KRSKO>).

Lega in oblika parcel, ki sta predmet obravnave:



št.	šifra k.o.	ime k.o.	številka	površina
1	1328	SMEDNIK	1176/71	1304
2	1328	SMEDNIK	1176/80	1163
				VSOTA: 2467

Podrobnejši podatki o posamezni parceli:



PARCELA



parcels	kat. občina	boniteta	površina [m2]
1176/80	1328-SMEDNIK		1163
št. ZKV	urejena parcela	IDPOS	datum spr.
553	ne	6022-0	12.4.2001
lastnik			delež

Fizična oseba - podatek o lastniku ni javen

Fizična oseba - podatek o lastniku ni javen

zemljišča	št. stavbe na parceli	površina [m2]
ZEMLJIŠČE POD STAVBO PRED L.2006	258	107,00
ZEMLJIŠČE		1.056,00

namenska raba	delež (%)
10130 površine podeželskega naselja	100,00

dejanska raba	delež (%)
3000 pozidano zemljišče	100,00

nepremičnina

NEP_ID	metoda določitve nep.	vrednost nep.
1783159	ni podatka	59.931,39

enote	raba	površina	vrednost enote
parcels 1176/80	stavbna zemljišča (100%)	1.163,00	4.110,40
del stavbe 258-1	1271401 drug kmetijski del stavbe	124,50	546,75
del stavbe 253-1	1110001 stanovanje v samostojni stavbi z enim stanovanjem	254,40	55.274,24



PARCELA



parcels	kat. občina	boniteta	površina [m2]
1176/71	1328-SMEDNIK	54	1304
št. ZKV	urejena parcela	IDPOS	datum spr.
553	ne	NN	
lastnik			delež

Fizična oseba - podatek o lastniku ni javen

Fizična oseba - podatek o lastniku ni javen

zemljišča	št. stavbe na parceli	površina [m2]
ZEMLJIŠČE		1.304,00

namenska raba	delež (%)
10130 površine podeželskega naselja	40,00
20200 druga kmetijska zemljišča	40,00
30000 gozdna zemljišča	20,00

dejanska raba		delež (%)	
2000 gozdno zemljišče		14,30	
3000 pozidano zemljišče		85,70	
nepremičnina			
NEP_ID	metoda določitve nep.	vrednost nep. ?	
1783150	ni podatka	1.501,94	
enote	raba ?	površina ?	vrednost enote
parcela 1176/71	mešana raba	1.304,00	1.501,94

Namenska raba:



OPN - Namenska raba :

OZNAKA PNRP: SK
OZNAKA PNRPP: SK
OZNAKA OPPN:
OPIS: obmocja stanovanj
GEOMETRIJA:

Enote urejanja prostora (EUP):

OZNAKA: GMA 051
GEOMETRIJA:



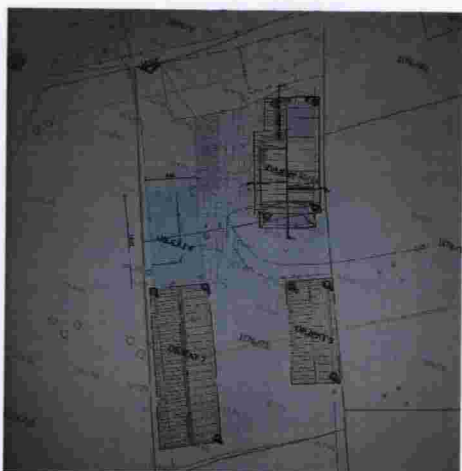
OPN - Namenska raba :

OZNAKA PNRP: K2
OZNAKA PNRPP: K2
OZNAKA OPPN:
OPIS: druga kmetijska zemljsca
GEOMETRIJA:

Enote urejanja prostora (EUP):

OZNAKA: OPR 2131
GEOMETRIJA:

Po podatkih REN je le 40% parcele v območju stavbnih zemljišč za stanovanjsko gradnjo. (1304 m² x 0,40 = 521,60 m²). Ker pa je za gradnjo stavb izdano gradbeno dovoljenje, upoštevam pri oceni celotno zemljišče kot pripadajoče k tem stavbam.



OMEJITVE



Natura 2000:

OBMOČJE:	Krakovski gozd - Šentjernejsko polje
TIP:	POV
POVRŠINA [ha]:	8347.175987
SDF ID:	SI5000012
SKUPINA:	SPA
GEOMETRIJA:	

Ekološko pomembna območja (EPO):

ID:	61500
IME:	Krakovski gozd
POVRŠINA [ha]:	4562.699696
GEOMETRIJA:	

Meji na:

Naravne vrednote (RNV) - območja:

EVIDENČNA ŠT.:	150
IME:	Krakovski gozd
KRATKA OZNAKA:	Nišinski poplavni gozd severno od Krke pri Kostanjevici s sekundarnim pragozdom in močvirjema - Trstenikom in Valenčevko ter debelimi vrbami
ZVRST:	ZOOL, BOT
POMEN:	državni
POVRŠINA [ha]:	46367947
ID:	150 V
GEOMETRIJA:	

Infrastruktura in ceste



cestni odsek: **191301-Gm.-dol.v.pri R.-Zab.** [LC, 5591m]
stacionaža: **268 m**

Ceste:

KATEGORIJA:	LC
CESTA:	191300
ODSEK:	191301
OPIS:	Gm.-dol.v.pri R.-Zab.
DOLŽINA ODSEKA [m]:	5591
GEOMETRIJA:	

Ob parceli poteka vodovod in telekomunikacijsko omrežje.

6.3 STAVBE



Stanovanjska hiša

PODATKI O STAVBI

stavba	katastrska občina	SID (identifikator)
253	1328-SMEDNIK	10183176
naslov	parcele	površina: obris (zemljišče pod stavbo) [m2]
Gmajna 18	1176/80	212,40 (212)
najnižja višina [m]	najvišja višina [m]	karakteristična višina [m]
	174,00	165,00
katastrski vpis	št.delov	datum zajema

-	1		
skupna neto površina stavbe [m2]	leto izgradnje	leto obnove strehe (fasade)	
254,40	1976	1995 (1999)	
št.etaž (etaža pritličja)	tip stavbe	dejanska raba	
3 (2)	samostoječa stavba	stanovanjska raba	
dvigalo	konstrukcija	temeljenje	
-	opeka	ni podatka	
ogrevanje	vodovod	elektrika	telefon
centralno ogrevanje	da	da	?
kanalizacija	plin	kabelska TV	računalniška mreža
-	?	-	?
industrijski tok	komprimiran zrak	čistilna naprava	tehnični plin
?	?	?	?

DEL STAVBE: 1

del stavbe	stanovanje	DST SID (identifikator)
1		28701755
naslov		

Gmajna 18, 8274 Raka

dejanska raba		neto tlorisna površina [m2]	uporabna površina [m2]
1110001 stanovanje v samostoječi stavbi z enim stanovanjem		254,40	96,50
lega	etaža	nadstropje	atrij
nadstropje	2	1	?
kuhinja	kopalnica	stranišče	št. sob
da	da	da	7
leto obnove oken	leto obnove inštalacij	izolacija	klima
			-
počitniška raba	prijavljena dejavnost	najem	upravnik
-	-	ni podatka	
dodatni prostori		površina [m2]	
odprta terasa		45,60	
odprt balkon		2,50	
garaža		67,20	
kurilnica		15,70	
klet, shramba		11,50	
sušilnica, pralnica		15,40	
stopnišče			
podstrešje			
parkirna mesta		število	
parkirno mesto v stavbi		2	

nepremičnina

NEP_ID	metoda določitve nep.	vrednost nep.
1783159	ni podatka	59.931,39

enote	raba	površina	vrednost enote
parcela 1176/80	stavbna zemljišča (100%)	1.163,00	4.110,40
del stavbe 258-1	1271401 drug kmetijski del stavbe	124,50	546,75
del stavbe 253-1	1110001 stanovanje v samostoječi stavbi z enim stanovanjem	254,40	55.274,24



Gospodarsko poslopje po gradbenem dovoljenju predvideno za rušenje.

PODATKI O STAVBI

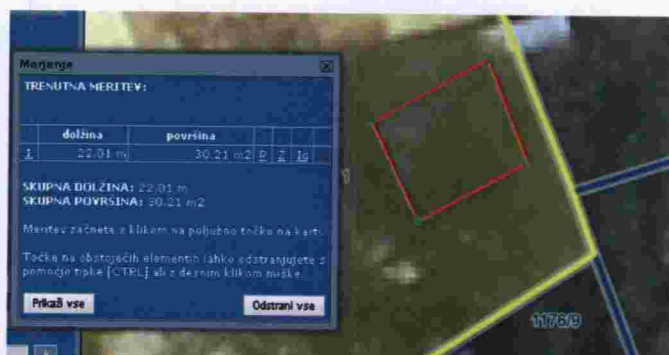
PODATKI O STAVBI

stavba	katastrska občina	SID (identifikator)	
258	1328-SMEDNIK	10183196	
naslov	parcele	površina: obris (zemljišče pod stavbo) [m2]	
	1176/80	166,25 (166)	
najnižja višina [m]	najvišja višina [m]	karakteristična višina [m]	
	169,70	164,40	
katastrski vpis	št.delov	datum zajema	
-	1		
skupna neto površina stavbe [m2]	leto izgradnje	leto obnove strehe (fasade)	
124,50	1980		
št.etaž (etaža pritličja)	tip stavbe	dejanska raba	
1 (1)	samostoječa stavba	nestanovanjska raba	
dvigalo	konstrukcija	temeljenje	
?	opeka	ni podatka	
ogrevanje	vodovod	elektrika	telefon
ni ogrevanja	da	-	?
kanalizacija	plin	kabelska TV	računalniška mreža
-	?	?	?
industrijski tok	komprimiran zrak	čistilna naprava	tehnični plin
?	?	?	?

DEL STAVBE: 1

del stavbe	stanovanje	DST SID (identifikator)
1		28701762
dejanska raba	neto tlorisna površina [m2]	uporabna površina [m2]
1271401 drug kmetijski del stavbe	124,50	124,50
lega	etaža	nadstropje
pritličje	1	atrij
kuhinja	kopalnica	stranišče
?	?	št. sob
leto obnove oken	leto obnove inštalacij	izolacija
		klima
		?
počitniška raba	prijavljena dejavnost	najem
?	?	ni podatka
	dodatni prostori	površina [m2]
ni podatka		

parkirna mesta		število	
ni podatka			
nepremičnina			
NEP_ID	metoda določitve nep.	vrednost nep.	
1783159	ni podatka	59.931,39	
enote	raba	površina	vrednost enote
parcela 1176/80	stavbna zemljišča (100%)	1.163,00	4.110,40
del stavbe 258-1	1271401 drug kmetijski del stavbe	124,50	546,75
del stavbe 253-1	1110001 stanovanje v samostojni stavbi z enim stanovanjem	254,40	55.274,24

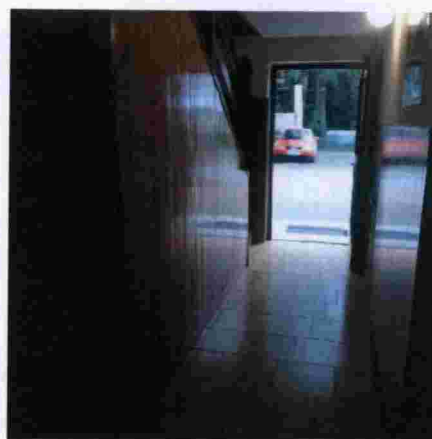


Montažna nadstrešnica 8,70 m x 5,70 m (ni evidentirana v REN)

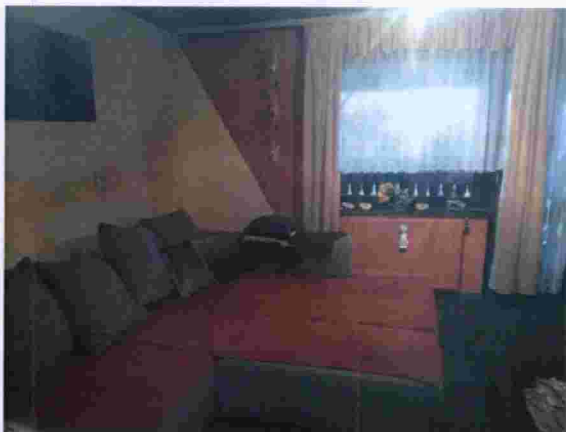
Stanje na dan ogleda:2018



Stanje na dan ogleda 2017:







Povzetek podatkov za oceno:

1. ZEMLJIŠČA

Obravnavam parceli št. 1176/80 in 1176/71 obe k.o. 1328 Smednik. Skupaj je v oceni zajeto 2467 m² pripadajočega zemljišča in tri stavbe In sicer:

Parcela št. 1176/80 k.o. 1328 Smednik pov. 1163 m² s stanovanjsko stavbo na naslovu Gmajna 18, 8274 Raka (v Registru nepremičnin – REN ID oznaka 253) in gospodarskim poslopjem ID št. 258 (delno tudi na parceli 1176/71 k.o. 1328 Smednik).

Parcela št. 1176/71 k.o. 1328 Smednik pov. 1304 m² z nadstrešnico v gradnji (tloris 25,26 m x 8,88 m = 224 m²) in pravico graditi skedenj 15,40 x 6,00 m (še ni zgrajen). Vse na območju Občine Krško, UE Krško.

a) Zemljišče je bilo določeno kot pripadajoče zemljišče k stavbam z gradbenim dovoljenjem št. 351-30/2012/20 z dne 8.5.2012 (UE Krško). Gradbeno dovoljenje je bilo izdano za:

a) za legalizacijo dozidave in nadzidave stanovanjske hiše (v PGD situaciji-glej prilogo je označen z OBJEKT 1). Stanovanjska hiša je v uporabi.

b) odstranitev gospodarskega poslopja 16,07 x 8,68 m (ID znak 258-OBJEKT 4). Lastnik – dolжник glede tega pojasni, da roka za odstranitev ni, da pa ima namen to poslopje odstraniti, ko bo postavljen OBJEKT 3. Gospodarsko poslopje je obstoječe in v uporabi.

c) gradnja gospodarskega poslopja-OBJEKT 2 tloris 25,26 m x 8,88 m (objekt je postavljen ni pa zaključen).

d) Gradnja skednja tloris 15,40 m x 6,00 m (OBJEKT 3). Objekt ni zgrajen.

Zemljišče je ravno, leži ob asfaltni cesti od priključka AC Smednik v smeri Gmajne, vaško območje.

Na zemljišču so priključki na javno omrežje elektrike in vodovoda. Fekalne vode so speljane v obstoječo greznico. Priključki so namenjeni najprej stanovanjski stavbi, druge stavbe so priključene interno. Zemljišče leži v območju, ki je po Občinskem prostorskem načrtu po namenski rabi opredeljeno v največjem delu kot območje stanovanj.

Oddaljenost do središča Krškega nad 10 km, prednost pa je lega v bližini AC (priključek Smednik). Za stanovanjsko stavbo je prednost tudi ravno zemljišče in lega ob gozdu. Slabost je slabša kupna moč na območju.

2. STAVBE (obstoječe)

Naslov Gmajna 18, 8274 Raka. Podatke o stavbi ugotavljam na podlagi ogleda in na ogledu predložene dokumentacije.

Stanovanjska hiša ID št. 253

Klasično masivno zidana stanovanjska hiša v treh etažah tloris 16,07 x 8,08 m (pritličje, nadstropje, mansarda) NTP 346,35 m², UP = 159,62 m². Bivalni prostori so v nadstropju in mansardi, pritličje prvenstveno za shrambe, kurilnico, garažo, pokrita terasa. Po izjavi lastnika je bila stavba dograjena leta 1980, dozidava nadzidava, ostrešje pa leta 1999. Temelji so betonski in armiranobetonski, zidovje v prvi etaži betonski bloki, zgornje etaže iz opečnih blokov. Stropna plošča nad prvo etažo MONTA strop, nad nadstropjem klasična armiranobetonska plošča. Nad mansardo montažen strop (knauf, les, izolacija). Naq objektu je izvedena izolacijska fasada po kriterijih v času gradnje (termopuc-stiroporova zrnca 5 cm). V celi stavbi so izvedene instalacije elektrike za osvetljavo in moč, šibkotočne instalacije (internet), izvedene instalacije vodovoda in odtokov (v greznico), centralno ogrevanje (peč na olje iz leta 2012, kombinacija na drva). Mizarski izdelki (okna vrata) lesene izvedbe. Stene, stropovi ometani in beljeni. V kopalnicah obloženi z keramiko. Tlaki laminat, topli podi,

keramika. V stavbi sta 2 kuhinji, 2 kopalnici, posebej še wc in 7 sob. Stavba zasnovana kot dvostanovanjska (oče ima stanovanje v I. nadstropju-služnost, solastnika v mansardi).

Za stavbo je izdelan PGD 100813, Vladimir Rostohar iz decembar 2011, gradbeno dovoljenje iz leta

št. 351-30/2012/20 z dne 8.5.2012 (UE Krško).

Gospodarsko poslopje ID št. 258, NTP 103,41 m², zgrajeno leta 1980 (po gradbenem dovoljenju predvideno za rušenje, sedaj še v uporabi (kot garaže in shrambe), zgrajen 1980). Tloris 16,07 m x 8,68 m, pritličen. Konstrukcija klasično masivno zidana (betonski bloki), ab stebri, ab plošča, neizkoriščeno ostrešje. Streha simetrična dvokapnica.

Nadstrešnica (gospodarsko poslopje OBJEKT 3, postavljen 2012-ni evidentiran v REN), tloris 25,26 m x 8,68 m (BGP = 223,80 m²). Izvedena je talna AB plošča, ter postavljena jeklena nadstrešnica (jekleni mrežasti nosilci in poševnina kot streha), streha simetrična dvokapnica.

Nadstrešnica je višine 9,10 m. Po pojasnilu lastnika je jekleno konstrukcijo kupil (TRIMO TREBNJE iz leta 1992) na dražbi in jo postavil skladno z izdanim gradbenim dovoljenje.

Stavba še ni zaključena.

Na jugovzhodni strani je še ena nadstrešnica (za namen pokritega skladiščenja) tlorisa 8,70 x 5,70 m, ni evidentirana v REN.

Pri stanovanjski hiši je urejena zelenica, utrjene površine za parkiranje in manipulacijo, ta ureditev pa je tudi ob drugih obstoječih stavbah. Prostor za parkiranje pred hišo in ob stavbah.

7.0 OCENA VREDNOSTI NEPREMIČNIN

Oceno izdelam s pomočjo tehnike načina primerjave prodaj in nabavnovrednostnim načinom.

Način primerjave prodaj je najbolj primeren za oceno stanovanjske stavbe in oceno zemljišča, nabavnovrednostni način za industrijsko nadstrešnico v gradnji in gospodarsko poslopje.

Skladno z MSOV (IVS) so osnovni pristopi ocenjevanja vrednosti pristop primerjave prodaj, dohodkovni, nabavnovrednostni. Cilj pri izbiri pristopov vrednotenja in metod za sredstvo je najti najprimernejšo metodo v določenih okoliščinah. Nobena metoda ni primerna v vseh možnih razmerah. Postopek izbire mora upoštevati najmanj:

(A) ustrezno osnovo (-e) vrednosti in premoženja (-ov) vrednosti, ki jih določajo pogoji in namen dodelitve vrednotenja,

(B) ustrezne prednosti in pomanjkljivosti možnih pristopov in metod vrednotenja,

(C) primernost vsake metode zaradi narave sredstva in pristopov ali metod, ki jih uporabljajo udeleženci na upoštevnem trgu, in

(D) razpoložljivost zanesljivih informacij, potrebnih za uporabo metode (-ov).

Glede na leto gradnje bi bil po splošni teoriji ocenjevanja vrednosti primeren stroškovni (nabavno vrednostni način). Vendar v tem primeru ne gre za posebne stavbe (kot na primer gradovi, samostani, cerkve in podobno...) ampak za bolj tipično domačijo (stanovanjska stavba in še posamezne pomožne stavbe). Izpolnje pa je tudi drugi pogoj, da dejansko obstajajo podatki iz trga nepremičnin. Ker se informacije o cenah z aktivnega trga na splošno štejejo za najmočnejše dokaze o vrednosti, bom uporabil pristop primerjave prodaj (imenovan tudi tržni pristop), ker je trg postal aktiven in je po moji presoji dovolj primerjalnih podatkov. Primerjave prodaj (tržni pristop) zagotavlja navedbo vrednosti s primerjavo sredstva z enakimi ali primerljivimi (to je podobnimi) sredstvi, za katera so na voljo informacije o cenah.

FUNKCIONALNOST - NETO TLORISNE POVRŠINE

Dodatna pojasnila glede korekcij zaradi funkcionalnosti:

Dejstvo je da trg zaznava in spreminja vrednost po m². Pri večjih stanovanjskih površinah se cene/m² znižujejo.

Kako se trg odziva na razlike v površinah, bom prikazal v nadaljevanju. Izhodišča bodo oglaševane cene, katere lahko preverijo tudi pravdne stranke. Analiziram bom dva primera in sicer za 90 m² in 175 m². Uvodoma pa prikažem razmerja za stavbe do 100 m², do 150 m² in do 200 m²

vir: <https://www.nepremicnine.net/nepremicnine.html>

REGIJA POSAVJE, OBČINA KRŠKO

PRIMER 1-odziv trga hiš (do 100 m²)

<https://www.nepremicnine.net/oglasi-prodaja/posavska/krsko/hisa/samostojna/velikost-do-100-m2/>

- a) Povprečna cena najdenih oglasov: **647,02 EUR/m²**
- b) Rezultati iskanja nepremičnin: Hiša, Samostojna, Prodaja Krško. Dodatno filtriranje rezultatov iskanja: velikost do 100 m².

PRIMER 2-odziv trga hiš (do 150 m²)

a) <https://www.nepremicnine.net/oglasi-prodaja/posavska/krsko/hisa/velikost-do-150-m2/>

b) Povprečna cena najdenih oglasov: **625,33 EUR/m²**

c) Rezultati iskanja nepremičnin: Hiša Prodaja Krško. Dodatno filtriranje rezultatov iskanja: velikost do 150 m

PRIMER 3-odziv trga hiš (do 200 m²)

a) <https://www.nepremicnine.net/oglasi-prodaja/posavska/krsko/hisa/velikost-do-200-m2/>

b) Povprečna cena najdenih oglasov: **567,79 EUR/m²**

c) Rezultati iskanja nepremičnin: Hiša Prodaja Krško. Dodatno filtriranje rezultatov iskanja: velikost do 200 m²

7.1 OCENA STANOVANJSKE HIŠE

NAČIN PRIMERJAVE PRODAJ

20. Način tržnih primerjav

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

20.2 Način tržnih primerjav *naj bi bil* uporabljen v naslednjih okoliščinah in imel pri tem *pomembno težo*:

- a) ocenjevano sredstvo je bilo nedavno prodano v poslu, ki je po podlagi vrednosti primeren za proučevanje;
- b) ocenjevano sredstvo ali temu bistveno podobno sredstvo se dejavno javno trži in/ali
- c) obstajajo pogosti in/ali nedavni opazovani posli z bistveno podobnimi sredstvi.

20.3 Čeprav bi navedene okoliščine kazale, da *bi bilo treba* uporabiti način tržnih primerjav in mu dati *pomembno težo* tudi kadar navedena merila niso izpolnjena, je v navedenih dodatnih okoliščinah *mogoče* uporabiti način tržnih primerjav in mu dati *pomembno težo*. Kadar se način tržnih primerjav uporabi v navedenih okoliščinah, *naj bi ocenjevalec vrednosti* proučil, ali je mogoče uporabiti še kakšne druge načine in jih *pretehtati* v potrditev določitve vrednosti, pridobljene z načinom tržnih primerjav:

Način tržnih primerjav – nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katera so na razpolago informacije o cenah. Vključuje primerjavo predmetne nepremičnine s podobnimi posestmi, ki so že prodane ali so naprodaj in z upoštevanjem odstopanj od predmetne. Vrednost je ocenjena s primerjavo transakcijskih cen za prodane primerljive nepremičnine. Večjo težo damo primerljivim objektom v bližini. Primerljive nepremičnine morajo biti prodane v bližnji preteklosti, pri čemer upoštevamo čas prodaje, namembnost velikost, njegova funkcionalnost.

30. Metode načina tržnih primerjav

Metoda primerljivih poslov

30.1 Metoda primerljivih poslov izkorišča informacije o poslih s sredstvi, ki so enaka

V postopku prilagajanja je potrebno preveriti različne lastnosti nepremičnine. Glavne lastnosti so:

1. Lokacija (ekonomska lokacija, dostop, povezave)
2. Roki in pogoji prodaje (hipoteke, kupčeve in prodajalčeve motivacije in znanje)
3. Pogoji financiranja (količnik zadolženosti, obrestna mera, rok posojila, stroški financiranja)
4. Fizične lastnosti (fizične lastnosti, kvaliteta gradnje in vzdrževanje, ugodnosti, funkcionalna ustreznost).

7.1.1 TRG STANOVANJSKIH HIŠ-STRAN PONUDBE (oglaševano)

Pri ocenjevanju vrednosti nepremičnin je najpomembnejši element lokacija. Zaradi navedenega črpamo podatke predvsem iz območja Občine Krško, kamur sodi tudi naselje Smednik.

vir:

<https://www.nepremicnine.net/oglas-prodaja/posavska/hisa/>

<https://www.nepremicnine.net/oglas-prodaja/posavska/krsko/hisa/>

Št. ustreznih oglasov: 60

Povprečna cena najdenih oglasov: 658,28 EUR/m²

GORICA



Prodaja: Hiša

Leto: 2000
Zemljišče: 108866 m²

307 m², samostojna, zgrajena l. 2000, 108.866 m² zemljišča. Na zelo lepi lokaciji, na obratju urejenega naselja v bližini...

307,00 m²
450.000,00 €

GORICA, LESKOVEC PRI KRŠKEM



Prodaja: Hiša

Leto: 2000
Zemljišče: 74103 m²

307 m², samostojna, zgrajena l. 2000, 74.103 m² zemljišča, prodamo. Cena: 390.000,00 EUR

307,00 m²
390.000,00 €

KRŠKO, SPODNJE DULE



Prodaja: Hiša

Leto: 1975
Zemljišče: 19397 m²

278.4 m², dvostanovanjska, zgrajena l. 1975, adaptirana l. 2004, 19.397 m² zemljišča, prodamo. Cena: 129.000,00 EUR

278,40 m²
129.000,00 €

SPODNJI STARI GRAD, V BLIŽINI KRŠKEGA



Prodaja: Hiša

Nadstropje: K+P+M
Leto: 1973
Zemljišče: 3150 m²

292 m², dvostanovanjska, zgrajena l. 1973, adaptirana l. 2010, 3.150 m² zemljišča. K+P+M, stavba 292 m²(K+P+M) l. 1973, zve...

292,00 m²
120.000,00 €

VIDEM



Prodaja: Hiša

Nadstropje: P+1+2
Leto: 1972
Zemljišče: 950 m²

300 m², dvostanovanjska, zgrajena l. 1972, adaptirana l. 2012, 950 m² zemljišča, P+1+2, prodamo. Cena: 210.000,00 EUR

300,00 m²
210.000,00 €

Pri oglaševanih nepremičninah je potrebno opozoriti, da so pričakovanja ponudnikov višja, kot so kasneje dejansko realizirane prodaje. V postopku kupoprodaje prihaja do običajnih diskontov prodajalcev (5-10% ali pa tudi več)

7.1.2 TRG STANOVANJSKIH HIŠ-STRAN REALIZIRANE PRODAJE

Za oceno nepremičnine, pristop primerjave prodaj pa uporabimo dejanske transakcije, katere korigiram za konkretno lokacijo.

Obravnavana nepremičnina

Lokacija: ravninsko Občine Krško, naselje Smednik

Komunalna ureditev: zagotovljena je osnovna oskrba (dostop po kategorizirani in asfaltirani cesti, zagotovljen je priključek na vodovod in elektriko, na območju so tudi telekomunikacije)

Osnovne karakteristike stavbe: stanovanjska, NTP 346,35 m², UP = 159,62 m², kot dvostanovanjska, stavba je v uporabi, vizuelno v dobrem stanju.

Podatke o primerljivih prodajah poiščem na spletnem portalu: Iz aplikacije GSCenilec (SICGRAS) primerljive transakcije. Primerljive lokacije in v zadnjem obdobju prodana

zemljišča skupaj s stanovanjsko stavbo. Uporabim podatke iz lastne baze in dejansko izvedene prodaje-spletna aplikacija SICGRAS:<http://nt-gis.cgsplus.si/CGSCenilec>
Uvodoma statistično podatki za zadnje leto transakcije stanovanjskih hiš na območju Občine Krško:

REALIZIRANA PRODAJA

Statistika	
Vsi rezultati	
Št. poslov:	13
Povp. pogodb. cena posla:	80.061,54
Povprečna površina:	146,92
Povprečna cena m ² :	544,92
Izbrani rezultati	
Števil izbranih poslov:	0
Povp. pogodb. cena posla:	0,00
Povprečna površina:	0,00
Povprečna cena m ² :	0,00

Večje

Statistika	
Vsi rezultati	
Št. poslov:	5
Povp. pogodb. cena posla:	102.060,00
Povprečna površina:	284,60
Povprečna cena m ² :	358,61
Izbrani rezultati	
Števil izbranih poslov:	0
Povp. pogodb. cena posla:	0,00
Povprečna površina:	0,00
Povprečna cena m ² :	0,00

Iz teh podatkov izhaja, da se pri večji površini stavb cema na m2 manjša (karakteristika trga nepremičnin). Kar v nadaljevanju pripišemo večji ali manjši funkcionalni izkoriščenosti stavbe.

7.1.3 OCENA NEPREMIČNIN-METODA PRIMERLJIVIH POSLOV

#1) pravni posel 357.158 z dne 27.10.2017, GORENJA VAS PRI LESKOVCU, NTP 243 m², UP = 136,10 m², cena 117.000 €, leto gradnje 1980, obnova strehe 1997, okna 2005. Zemljišča 803 m². Še pomožna stavba lesena NTP 45 m² (streha 1997, zgrajena 1900)



Lokacija: v vaškem naselju, bližje Krškem, podobno od AC
Komunalna ureditev: tudi kanalizacija
Osnovne karakteristike stavbe: masivna

#2) pravni posel 353.196 z dne 09.06.2017, LESKOVEC PRI KRŠKEM, NTP 269,70 m², UP = 133,40 m², cena 122.500 €, leto gradnje 1986. Zemljišča 902 m².

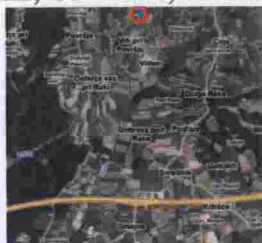


Lokacija: v strnjjenem naselju stan. hiš, bližje Krškem, dlje od AC

Komunalna ureditev: boljša z kanalizacijo

Osnovne karakteristike stavbe: masivna

#3) pravni posel 349.939, cena 115.000 z dne 04.10.2017, VRH PRI POVRŠJU, NTP 208,80 m², UP = 131,20 m² cena 115.000 €, leto gradnje 2009, zemljišča 721 m²



Lokacija: Podobno, teren v blagem nagibu, dlje od AC

Komunalna ureditev: podobno

Osnovne karakteristike stavbe:

#4) pravni posel 356.455 z dne 06.11.2017, BREGE, NTP 90,00 m², UP= 58,00 m², cena 55.000 €, leto gradnje 1982; zemljišča 894 m², kmetijska stavba zidana iz leta 1985, NTP 30,20 m²



Lokacija: podobno, teren v nagibu

Komunalna ureditev: enako

Osnovne karakteristike stavbe: manjša stavba

#5 pravni posel 331.746 z dne 06.06.2017, LIBNA, cena 70.000 €, leto gradnje 1972, okna zamenjana 2000, prenove streha 1985, fasade 1987



Lokacija: podobna, zemljišče v naklonu
 Komunalna ureditev: podobno
 Osnovne karakteristike stavbe: prenovljena
 Prenove: instalacije 1985, 1987, 2000

PRIMERJAVE STANOVANJSKIH STAVB										
Podatki o ocenjevani stavbi										
. Neto tlorisna površina	346,35 m2									
. Uporabna stanovanjska površina	159,62 m2									
. Razmerje glede na UP/NTP	46%									
. Leto gradnje	1989 Zgrajena 1980, nadzidana 1999, povprečje 1989									
. Naseljena	DA									
. Zemljišča 1163										
ELEMENT PRIMERJAVE										
	REFERENČNE PRODAJE IZ TRGA									
	#P1		#P2		#P3		#P4		#P5	
Oznaka posla iz ETN	357.158	korekcija	353.196	korekcija	349.939	korekcija	308.104	korekcija	331.746	korekcija
Transakcijska cena €	117.000,00		122.500,00	0	115.000,00		55.000,00		70.000,00	
(odbitki)	45 m2les 1997	4500			-	0	30,20 zidan 1985	3020	-	
Korigirana transakcija	112.500,00		122.500,00		115.000,00		51.980,00		70.000,00	
Uporabna površina	136,10	0	133,40	0	131,20	0	58,00	-10	81,80	-10
Neto tlorisna površina	243,00	-10	269,70	0	209,00	-10	90,00	-10	176,70	-10
Primerjalno €/m2	462,96		454,21		550,24		577,56		396,15	
Datum transakcije	27.10.2017	0	09.06.2017	0	04.10.2017	0	06.11.2017	0	06.06.2017	0
Funkcionalnost	41,00	2,50	49,46	-2,00	62,78	- 8,39	64,44	-9,22	46,29	1,35
Masivna, montažna, les	masivna	0	masivna	0	masivna	0	masivna	0	masivna	0
Leto gradnje	1980	6,30	1986	-2,1	2009	-14	1982	4,9	1972	11,9
Leto prenov streha	1997	-5	0	0	0	0	0	0	1985	0
Leto prenov (okna, vrata, fasada, inst.)	okna 2006	-5	0	0	0	0	0	0	1987	0
Etažnost	tri	0	dve	-5	tri	0	ena	-5	0	0
Površina zemljišča	803	0	902	0	721	5	1929	-10	500	10
LOKACIJA										
. Oddaljenost od centra	GORENJA VAS		LESKOVEC PRI KRŠKEM		VRH PRI POVRŠJU		BREGE		LIBNA	
. Komunalna ureditev		0		-10		0		0		-5
. Zunanja ureditev		0		-10		0		0		0
SKUPAJ KOREKCIJA		-11,20		-29,10		- 27,39	MAX-30	-30,00		-1,75
PRILAGOJENA VREDNOST €/m2	411,11		341,11		399,53		404,29		389,22	
Ponder	0,60		0,10		0,10		0,10		0,10	
Delež iz primerjave v ocenjeni vred.	246,67		34,11		39,95		40,43		38,92	
Povprečje €/NTP	389,05	€/m2								
Primerjalna vrednost	400,08	€/m2								
Ocenjena tržna vrednost										
Ocenjena tržna vrednost	138.568,18	€								

Komentar k tabeli in korekcijam:

Pri oceni vrednosti je bistvena za vrednost lokacija. To smo upoštevali tako, da so vse primerjalne nepremičnine iz območja Občine Krško, ter glede na lega in oddaljenost od AC. Zaradi delovanja trga nepremičnin (rast prodajnih cen) smo vgradili tako, da so primerjalne nepremičnine prodane v obdobju leta 2018-2017 (največja teža 2018).

Druge korekcije:

Pri letu gradnje ocenjevane stavbe upoštevam povprečno leto 1989 (gre za rekonstrukcijo z nadzidavo in dozidavo 1999, osnovna konstrukcija 1980). Izhodiščne vrednosti korigiram v primerih, če površina zemljišča bistveno odstopa ali pa če je še pomožen objekt. Vse nepremičnine iz Območja Občine Krško. Cene nepremičnin so različne tako po regijah kot Občinah (več je razvidno naprimer iz letnih poročil GURS RS). Zaradi tega je najbližje k ocenjevanju podatek iz iste občine (če je na razpolago)

1. Glede površine (UP, NTP) tam, kjer le te bistveno odstopajo glede na ocenjevano dodam dodatno korekcijo (manjše imajo višjo ceno na m²).
2. Čas prodaje: primerljivo obdobje zadnjega leta. Cene nepremičnin na trgu se spreminjajo (več je razvidno naprimer iz letnih poročil GURS RS). Zato je obdobje zadnjega leta utemeljen izbor,
3. Oddaljenost od centra (upravnega središča) zajema različne kategorije, ki so opisane pri opisu (negativna pri lokaciji v Krškem, Brestanici in manjši del pri Libni)
4. Funkcionalnost določamo v razmerju UP/NTP, korekcijo izvedem za 50% razlike, kot ocenjen vpliv na funkcionalnost. Obstoječa stavba ima razmerje 46%. Utemeljitev je v

zaznavanju trga nepremičnin glede na funkcionalno izrabo.

5. Glede komunalne opreme je bistvena korekcija povezana z dejstvom, če je na obravnavanem območju kanalizacija ali ne (ocenjevana je nima, zato -10%, tam, kjer je izvedena)
6. Leto gradnje upoštevam tako, da razliko v letnicah gradnje korigiram z -30%. To je odraz vpliva starosti na trg nepremičnin.
7. Drugo: *Kot je razvidno v preglednici*

Višja ali nižja vrednost je posledica tudi boljše ali slabše prodaje na trgu. Komentar: Dosežene prodajne cene primerljivih nepremičnin so različne. Med drugim so tudi posledica dobre ali slabe prodaje. Kot je razvidno so nepremičnine aktualne-prodajane v letu 2018-2017 (zadnje leto). Najbolj primerljiva nepremičnina-primer 1 (najmanjša korekcija, isto območje –KS Raka), zato največji delež.

7.1.4 OCENA BREMENA SLUŽNOSTI STANOVANJA

Lastninska pravica brez vpisanih bremen predstavlja v prometu z nepremičninami osnovo, ki daje najvišjo vrednost. Vsako breme zmanjšuje vrednost, posledično že iz narave lastninske pravice v primeru bremena služnosti govorimo o zmanjšanju vrednosti nepremičnine. V običajni praksi cenilcev je v Sloveniji zelo prisotna splošna uporaba, da se zaradi omejitve s služnostjo, vrednost nepremičnine (vlahko tudi vrednost nepremičninskih pravic) zmanjša za 30%. Sam še nisem zasledil znatvene raziskave, ki bi tako zmanjšanje dokazala. Nesporno dejstvo pa je, da se z vzpostavitvijo služnosti lastniku omeji lastninske pravice s služnostjo. Služnost obsega pravico dosmrtnega bivanja v II etaži.

Cela stanovanjska stavba je NTP 346,35 m²

Služnost stanovanja se nanaša na II. etažo (I. etaža 145,67 m², II. etaža 128,33 m², III. etaža 72,35 m²). Delež II etaže v strukturi ocenjene vrednosti znaša v %:

$(128,33 \text{ m}^2 / 346,35 \text{ m}^2) / 100 = 37,05 \%$

Služnostni upravičenec je star 71 let.

Pričakovana življenjska doba:

Povprečna pričakovana življenjska doba izraža število let, ki naj bi jih glede na statistične izračune doživel posameznik. Po navadi se izraža ob rojstvu; gre za t. i. **povprečno pričakovano življenjsko dobo ob rojstvu** oziroma **pričakovano trajanje življenja ob rojstvu**, ki pove, koliko let življenja lahko povprečno pričakuje novorojenček ob predpostavki, da bo izpostavljen v vsem svojem prihodnjem življenju zakonitostim umiranja, ki veljajo v danem trenutku (v času opazovanja).^[1]

vir: https://sl.wikipedia.org/wiki/Pri%C4%8Dakovana_%C5%BEivljenjska_doba

Pri dečkih, ki so bili rojeni v letu 2012. Za dečke, ki so bili tega leta rojeni v Sloveniji, se pričakuje, da bodo povprečno doživeli 77,1 leta, za države v OECD pa je povprečje 77,5 let. Za tiste, ki so bili v letu 2012 stari 65, se v državah OECD pričakuje, da bodo v povprečju živeli še 20,9 let, zgolj za Slovence pa 21,1 let.

Vir: <http://www.delo.si/novice/slovenija/pricakovana-zivljenjska-doba-v-sloveniji-enaka-povprecju-v-oecd.html>

Pričakovana življenjska doba služnostnega upravičenca je med 10-15 let.

Višino odškodnine določim z uporabo formule (Vir: Zbornik seminarja 11.05.2007, primer Dejan Žlajpah, SICGRAS-strokovne podlage)

$ODŠ = IZH \times StrObr = IZH \times ((Fobd (FPrst + FObr \times Fdel \times Ftip))$

Višina odškodnine pa je odvisna od skupne stopnje obremenjenosti (StObr), katero se določi s pomočjo sledečih faktorjev:

- a) Fobd = vpliv trajanja (obdobja) služnosti –ocena do 15 let (od 0,01-1,0), ker je obdobje daljše od 10 let (upoštevati je potrebno sedanjo vrednost bodočih donosov)

uporabljena najvišja stopnja 1,0.

b) F_{prst} = vpliv pravnega stusa (vpisa služnosti-od 0,001-0,02), manjše število solastnikov (dva) zato 0,010.

c) F_{obr} = vpliv stopnje obremenjenosti (od 0,00-0,90) = srednja =0,40)

d) F_{del} = delež obremenjenega dela nepremičnine (0,10-1,00) =0,375

e) F_{tip} = tip objekta (0,10-1,10), večstanovanjski (0,70-1), izberem 0,70

Pri tem sem se opredelil:

a) F_{obd} =vpliv trajanja (obdobja) služnosti (1)

b) F_{prst} = vpliv pravnega stusa (vpisa služnosti) (dvolastniški 0,010)

c) F_{obr} = vpliv stopnje obremenjenosti (srednja 0,40)

d) F_{del} = delež obremenjenega dela nepremičnine (0,375)

e) F_{tip} = tip objekta –večstanovanjski (0,70)

$$OD\dot{S} = 131.569,58 \text{ €} \times StrObr = IZH \times ((1 (0,010+0,40 \times 0,375 \times 0,70))) = \text{___ €}$$

$$OD\dot{S} = 138.568,18 \text{ €} \times 0,115 = 15.935,34 \text{ €}$$

TRŽNA VREDNOST -BREME SLUŽNOSTI STANOVANJA		
Ocenjena tržna vrednost v izvršbi	138.568,18	€
Ocenjeno breme služnosti stanovanja	15.935,34	€
Ocenjena tržna vrednost v izvršbi	122.632,84	€
Nominalni delež 1/2	61.316,42	€

7.2 OCENA GOSPODARSKE STAVBE-INDUSTRIJSKA (delavnica, skladišče)

CENITEV STAVB- NABAVNOVREDNOSTNI NAČIN

V konkretnem primeru gre za nedokončano in specifično stavbo, zato je izbor ocene z nabavnovrednostnim načinom najbolj primeren.

Nabavnovrednostni način nakazuje vrednost z uporabo ekonomskega načela, da kupecza sredstvo ne bo plačal več, kot je cena za pridobitev sredstva enake koristnosti znakupom 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 alinevšečnosti, 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*.

Postopek

Ocenjevalec določi višino stroškov za reprodukcijo enake nove posesti ("reproduction coast new") ali višino stroškov za nadomestitev ("replacement coast new").

Stroškovna metoda določanja vrednosti običajno vključuje naslednje korake :

1. Oceno vrednosti zemljišča, kot da bi bilo prazno in pripravljeno za najboljši način uporabe, na dan vrednotenja. Postopek izveden v predhodnem poglavju.
2. Ocena reprodukcijskih ali nadomestitvenih stroškov izgradnje izboljšav.
3. Ocena vseh elementov zmanjšanja vrednosti vključno s fizičnim poslabšanjem, funkcionalnem in zunanjim zastarevanjem.

4. Skupno zmanjšanje vrednosti odšteti od reprodukcijskih stroškov izgradnje novega objekta, da bi določili sedanjo vrednost izboljšav.
5. Dodati ocenjeno amortizirano vrednost vseh izboljšav objekta.
6. Dodati skupno sedanjo vrednost vseh izboljšav ocenjeni vrednosti zemljišča, da bi dobili vrednost posesti.

OCENA ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO

Najprej pogledamo trg nepremičnin in ponudbo (oglaševano)

vir: nepremicnine.net

STRAN PONUDBE-OGLAŠEVANO


PRIMERI

ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO

vir: <https://www.nepremicnine.net/oglas-prodaja-posavska/krsko/posest/zazidljiva,za-investicijo/>

Št. ustreznih oglasov: 25


DOBRAVA OB KRKI






Prodaja: Posest

2.501 m2, zazidljiva. Na topi in atraktivni lokaciji na začetku manjšega naselja, prodamo večjo parcelo, za stanovanjsko...

2.561,00 m2
22.000,00 €




Shrani oglas

Del na:   

Pošlji prijatelju

O ponudniku


DOLNJA PREKOPA






Prodaja: Posest

1.200 m2, zazidljiva. Parcela za gradnjo stanovanjske hiše. Infrastruktura na parceli (vodovod, električna, telekomunikac...

1.200,00 m2
35.000,00 €




Shrani oglas

Del na:   

Pošlji prijatelju

O ponudniku


KOSTANJEVICA NA KRKI, V NOvem NASELJU






Prodaja: Posest

665 m2, zazidljiva, na parceli je stavbnišče cca 60 m2, zadnje zazidljiva v središču naselja, priključki so vsi že ob p...

696,00 m2
39.000,00 €




Shrani oglas

Del na:   

Pošlji prijatelju

O ponudniku


KREMEN






Prodaja: Posest

1.750 m2, zazidljiva. Blizu vrege, vseeno oddaljen od mestnega hrupa in z razgledom, ki se ga ne morete naveličati, pro...

1.750,00 m2
112.500,00 €



Shrani oglas

Del na:   

Pošlji prijatelju

O ponudniku

SENUŠE, LESKOVEC PRI KRŠKEM



Prodaja: Posest

2.100 m², zazidljiva, za poslovno-stanovanjsko gradnjo. Prodaja se parcela v centru Senuša, ob parceli je voda električna.

2.100,00 m²
25,00 €/m²



ZARJENA ZONJICA

Shrani oglas

Delj na: [Facebook icon] [Twitter icon] [LinkedIn icon]

Pošlji prijatelju

O posredniku

VELIKO MRAŠEVO



Prodaja: Posest

2.965 m², zazidljiva, prodamo. Cena: cca 23,00 EUR/m²

2.905,00 m²
23,00 €/m²



PONUDBA POSREDOVATELJA

Shrani oglas

Delj na: [Facebook icon] [Twitter icon] [LinkedIn icon]

Pošlji prijatelju

O posredniku

041/800-834
Nepremičnine-Sanja Radivojević s.p.

Povprečna cena najdenih oglasov: **20,98 EUR/m²-leto 2017**

Rezultati iskanja nepremičnin: Posest, Zazidljiva, Za investicijo, Prodaja Krško

V letu 2018

Povprečna cena najdenih oglasov: **21,61 EUR/m²**

V tej ponudbi so zajeta tudi zemljišča večjih površin in na slabših lokacijah.

Na območju SMEDNIKA ni v ponudbi gradbene parcele.

Dejansko opravljene transakcije s stavbnimi zemljišči.

REALIZIRANA PRODAJA

Statistika

Vsi rezultati

Št. poslov: 25
Povp. pogodb. cena posla: 15.913,40
Povprečna površina: 813,64
Povprečna cena m²: 19,56

Izbrani rezultati

Števil izbranih poslov: 0
Povp. pogodb. cena posla: 0,00
Povprečna površina: 0,00
Povprečna cena m²: 0,00

Dejansko realizirane prodaje kažejo nekoliko manjša vrednost (19,56 €/m²), kar smatram za omejeno rabo, ker je leto nazaj ta statistika pokazala 22,25 >€/m² in je splošno v celi državi zaznana rast cen.

Statistika

Vsi rezultati

Št. poslov: 8
Povp. pogodb. cena posla: 19.779,11
Povprečna površina: 888,75
Povprečna cena m²: 22,25

Izbrani rezultati

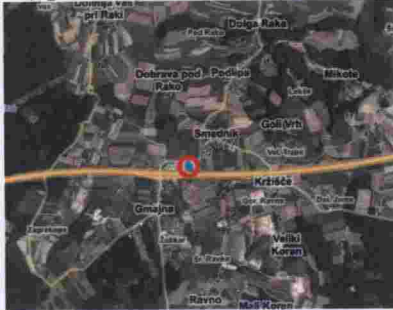
Števil izbranih poslov: 0
Povp. pogodb. cena posla: 0,00
Povprečna površina: 0,00
Povprečna cena m²: 0,00

Za oceno nepremičnine, pristop primerjave prodaj pa uporabimo dejanske transakcije, katere korigiram za konkretno lokacijo.

Podatke o primerljivih prodajah poiščem na spletnem portalu: Iz aplikacije GSCenilec (SICGRAS) primerljive transakcije. Primerljive lokacije in v zadnjem obdobju prodana zemljišča skupaj s stanovanjsko stavbo. Uporabim podatke iz lastne baze in dejansko izvedene prodaje-spletna aplikacija SICGRAS: <http://nt-gis.cgsplus.si/CGSCenilec>

Primerjalno:

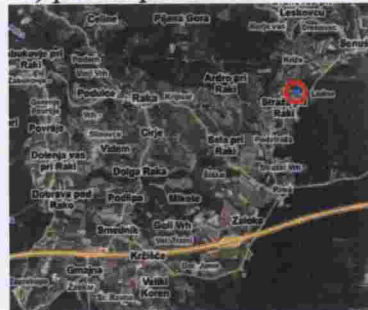
#1) pravni posel 350.318 z dne 21.09.2017, SMEDNIK, cena 20.000 €, pov. 1.069 m².



#2) pravni posel 370.381 z dne 11.01.2018, SENOVO, cena 6.620 €, pov. 331 m2.



#3) pravni posel 382.985 z dne 09.04.2018, SENUŠE, cena 32.500 €, pov. 1.063 m2.



Ocenjevana parcela:						
Lokacija:	SMEDNIK					
Številka parcel:	1176/71					
Površina:	1.304,00 m2					
Namenska raba:	Stavbna zemljišča-za namen stanovanjske gradnje (obravnavam kot prazno zemljišče za gradnjo)					
Lega in oblika	STAVBNO ZEMLJIŠČE-ravno					
Prednost	Na ocenjevanem delu ravno, osnovna komunalna oskrba da					
Slabost	Blizu AC odcepa Smednik					
	Če se prodaja ločeno ni dostopa (služnost preko 1176/80)					
Primerjalno zemljišče						
Element primerjave	#1 350.318	Korekcija	#2 370.381	Korekcija	#3 382.985	Korekcija
Površina zemljišča v m2	1.069,00	0	331,00	-10	1.063,00	0
Prodajna cena v €	20.000,00	brez ddv	6.620,00		32.500,00	
Cena v €/m2	18,71		20,00		30,57	
Datum transakcije in prilagajanje	21.09.2017	0	11.01.2018	0	09.04.2018	0
Pogoji prodaje (povpraševanje)		0		0		0
LOKACIJA	SMEDNIK		SENOVO		SENUŠE	
. Oddaljenost od centra		0		-10		0
. Nagib terena		0		0		0
. Služnost		-15		-15		-15
. Lega ob komunikaciji		0		0		0
. Komunalna opremljenost območja		0		-5		0
POSEBNOSTI-blizu AC		0		10		0
Oblika zemljišča-pravilna		0		0		0
Odstopanje skupaj		-15		-30		-15
Primerjalna vrednost €/m2		15,90		14,00		25,99
Povprečje 14,95 €/m2						
Ponder glede na primer*		0,50		0,25		0,25
Ponderirana vrednost		7,95		3,50		6,50
OCENJENA VREDNOST NA OBMOČJU-povprečje			17,95 €/m2			
OCENJENA TRŽNA VREDNOST			23.404,58 €/m2			

Pri vrednotenju nepremičnin je najpomembnejša lokacija. zaradi tega največja teža najbližji (50%), zaradi spreminjanja transakcijskih cen, pa je potrebna tudi teža transakcij, ki so opravljene pred kratkim.

Komentar k tabeli in korekcijam:

V sklopu nabavnovrednostnega načina ocenjujem zemljišče kot bi bilo prazno-torej gradbena parcela namenejena gradnji.

1. Glede površine zmanjšam za 10 % za večje pov (cena m2 manjših zemljišč po površini je večja).
2. Vse cene brez ddv
3. Lokacija Senovo glede na bližino lokalnemu središču boljše, zato -10%
4. Parcele imajo stik z javno potjo, ocenjevana ne (če se prodaja ločeno zato -15%)

K končni oceni največ prispeva primer 1 (kriteriji bližnja lokacija, primera 2-3 časovni kriterij izvedenih transakcij).

OCENA STAVBE-nadstrešnica, vir:

<http://www.peg-online.net/44912>

Skladišče, neogrevano, 1000 m2, O.S. - 2018

Neogrevano skladišče 1000 m2; objekt kot samostoječa prtilična stavba, nepodkletena, s poševno streho z majhnim naklonom, osnovni cenovni razred (279011001)
Zahtevnost objekta: IV

Ocena površin in prostornin:

Kredibilitet:	1	
Število osnovnih enot (osnovna enota je skladišče):	1	enot
Površina osnovne enote:	1000	m2
	Osvetl	
Uporabna površina:	1000	m2
Neto tlorisna površina:	1027	m2
Bruto tlorisna površina:	1130	m2
Bruto prostornina:	5763	m3
GOI (300+400-470):	100%	489.460,00 €
Vrednost GOI za m2 uporabne površine:	489,46	€/m2
Vrednost GOI za m2 neto površine:	486,20	€/m2
Vrednost GOI za m2 bruto površine:	442,00	€/m2
100 ZEMLJIŠČE - PARCELA	0 %	
200 PRIPRAVA IN UREDITEV ZEMLJIŠČA	0 %	
310 Gradbena jama	2 %	
320 Temeljenje in plošče nad tlemi	11.7 %	
330 Zunanje stene	31.1 %	
340 Notranje stene	15.2 %	
350 Stropi	0 %	
360 Streha	28.3 %	
370 Vgrajeni, fiksno pritrjeni konstrukcijski elementi	0 %	
390 Ostala dela pri gradbeni konstrukciji	0 %	
300 GRADBENA KONSTRUKCIJA	88.3 %	

Ni izvedeno še zunanjih sten 31,1%, notranje stene 15,2%, skupaj ni izvedeno 46,30%

Nadstrešnica (gospodarsko poslopje OBJEKT 3, postavljen 2012-ni evidentiran v REN), tloris 25,26 m x 8,68 m (BGP = 223,80 m2).

CENA ZA BGP = 442,00 €/m2

Korigirana vrednost za dejansko izvedeno 42% (vse skupaj 88,3%-46,3%)

CENA ZA (dejansko izvedeno) BGP = 185,64 €/m2

Nabavna vrednost za konstrukcijo: 185,64 €/m2 x 223,80 €/m2 = 41.546,23 €

Letnik konstrukcije je 1992, življenska doba pričakovana 60 let

Dejanska starost: 2018-1992 = 26 let

Stopnja amortizacije: 26/60 = 0,43

Višina amortizacije 18.003,37 €

Preostala vrednost: 23.542,86 €

Funkcionalno zastaranje:

Funkcionalno zastarevanje (functional obsolescence) zajema pomanjkljivosti ali pretiranosti sestavnega dela objekta, ki sicer normalno deluje, ne ustreza pa modernim standardom. Stavba je zasnovana kot zaprto neogrevano skladišče. Je pa večje višine (če je opbičajna med 5 m, ta je 9,10 m . Funkcionalno zastaranje = +10%

Ekonomsko zastaranje:

Ekonomsko zastarevanje (economic obsolescence) imenujemo tudi zastarevanje zaradi okolja ali zastarevanje zaradi lokacije. Vzroke za njih je potrebno iskati izven posesti. V tem delu lahko govorimo o slabši kupni moči (-5%), ter lokaciji izven središča -10%. Ekonomsko zastaranje = -15% €

Skupaj korekcija -5% (oziroma -1.177,14)

Ocenjena vrednost stavbe: 22.365,72 €

OCENJENA TRŽNA VREDNOST: 22.365,72 €

Za oceno pomožne stavbe:

Gospodarsko poslopje ID št. 258, NTP 103,41 m², zgrajeno leta 1980 (po gradbenem dovoljenju predvideno za rušenje, sedaj še v uporabi (kot garaže in shrambe), zgrajen 1980). Tloris 16,07 m x 8,68 m, pritličen. Konstrukcija klasično masivno zidana (betonski bloki), ab stebri, ab plošča, neizkoriščeno ostrešje. Streha simetrična dvokapnica.

Ocena vrednosti pomožnega objekta

Izhodiščna vrednost 380,00 €/m²

Leto gradnje: 1980

N = 60, n = 38, n/N = 0,63

NTP 103,41 m²,

Nadomestitvena vrednost: 380 €/m² x 103,41 m² = 39.295,80 €

Amortizacija: 24.756,35 €

Preostala vrednost: 14.539,45 €*

Ker je ta stavba predvidena za rušenje, te vrednosti ne dodam, ampak izračunam stroške odstranitve. Te stroški zmanjšujejo vrednost parcele 1176/11 ker je vezana na dokončanje in pridobitev uporabnega dovoljenja za nadstrešnico,

OCENJENI STROŠKI RUŠITVE:

Investicijska vrednost 380 €/m² x 103,41 m² = 39.295,80 €

Stroški projekta za rušitev (5%) = 0, zajeto v gradbenem dovoljenju

Stroški rušitev (izkustveno 45 €/m²)

Investicijska vrednost 45 €/m² x 103,41 m² = 4.653,45 €

NADSTREŠNICA-(ni v dokumentaciji, ni evidentirana v REN)

Tloris 8,70 x 5,70 m = 49,59 m², Izhodiščna vrednost 160,00 €/m², Leto gradnje: 1998

N = 40, n = 10, n/N = 0,25, NTP 49,59 m²,

Nadomestitvena vrednost: 160 €/m² x 49,59 m² = 7.934,40 €

Amortizacija: 1.983,60 €

Preostala vrednost: 5.950,80 €*

Ker za nadstrešnico ni dokumentacije, ocenim pričakovane stroške za legalizacijo na 1.500,00 €. (glede na sprejeta pravila, ki so stopila v veljavo z 1.6.2018-prakse pa še ni).

Ocenjena vrednost: 4.450,80 €

7.3 POVZETEK OCENE ZA PARCELO 1176/71

Ocena tržne vrednosti zemljišča	23.404,58 €
Ocena vrednosti nadstrešnice-gospodarskega poslopja-OBJEKT 2-ocena	22.365,72 €
Ocena vrednosti stroškov rušitve -ID znak 258-OBJEKT 4	- 4.653,45 €
Ocena vrednosti nadstrešnice-postavljena brez dokumentacije	4.450,80 €
Ocenjena tržna vrednost parcele 1176/71 k.o. Smednik	45.567,65 €

8.0 ZAKLJUČEK

Okrajno sodišče v Krškem je odredilo cenitev nepremičnin dolžnikov Aleksandra Plevanča in Darje Plevanč na zemljiški parceli št. 1176/80 in 1176/71 obe k.o. 1328 Smednik. S sklepom je odredilo cenilca gradbene in kmetijske stroke. Upoštevajoč gradbeno dovoljenje št. 351-30/2012/20 z dne 8.5.2012 (UE Krško) in dejansko stanje na terenu, vsa zemljišča ocenim v sklopu ceniťve stavb, ker je iz dokumentacije za gradbeno dovoljenje razvidno da sta obe parceli kot pripadajoče zemljišče k tamkajšnjim stavbam. Naloga cenilca je opraviti cenitev nepremičnine v celoti, oziroma oceniti tržno vrednost posameznih parcel v kolikor je to smotrno glede nadaljnje prodaje in stanja v naravi.

Glede na dejansko stanje na terenu in predloženo dokumentacijo ocenim vsa zemljišča kot pripadajoče zemljišče k tamkajšnjim stavbam in stavbe.

Smiselna je prodaja kot celota, je pa možna tudi ločena prodaja po parcelah. Pri tem je v ceniťvi zajeta dvostanovanjska hiša, kjer je upoštevano zmanjšanje zaradi služnosti stanovanja. Ocenjena vrednost pa je zmanjšana tudi zaradi predvidene odstranitve gospodarskega poslopja, ki je v naravi še obstoječe.

POVZETEK				
OCENJENA TRŽNA VREDNOST				DELEŽ
OCENJENA VREDNOST PO PARCELAH				1/2
Zap. št.	Parcela št.	pov.	Ocenjena parcela v €	
1	1176/71	1304 (pomožne stavbe)	45.567,65	22.783,83
2	1176/80	1163 stanovanjska hiša (-služnost stan)	122.632,84	61.316,42
SKUPAJ		2467 m ²	168.200,49	84.100,25

Uporabljena sta dva načina ocenjevanja tržne vrednosti. Pri ceniťvi smo uporabili nabavnovrednostni način in način primerjave prodaj. Strokovna načela ocenjevanja vrednosti govorijo o tem, da je za specifične in starejše stavbe najbolj primerna nabavnovrednostna metoda. Saj ta nakazuje dejanski strošek izgradnje in upošteva dejansko stanje. Tržna vrednost pa je v posameznem primeru odvisna tudi gibanj na trgu nepremičnin, posledično tudi o gospodarski rasti, možnih načinih financiranja in podobno.

Ocenjena končna tržna vrednost, katero smo določili s pomočjo indikativnih vrednosti nabavnovrednostnem načinu nam pove, kolikšna bi bila nabavna vrednost nepremičnine z enako uporabnostjo. Pomaga pri odločitvi med nakupom in gradnjo. Pri izračunu so uporabljeni podatki, na podlagi katerih je mogoče zanesljivo oceniti vrednost nadomestitvenih stroškov. Ta indikativna vrednost ne odraža namena naročnika, vendar je primerna za ocenjevanje pri določanju tržne vrednosti. Upošteva tržno vrednost zemljišča, sestavine obravnava kot strošek, elementi ekonomskega in funkcionalnega zastaranja pa vrednost približajo tržni.

Indikativna vrednost določena s pomočjo načina primerjave prodaj, ki temelji na načelu substitucije nam pove da racionalni kupec oziroma investitor ni pripravljen plačati za določeno nepremičnino več, kakor znaša pridobitev druge, podobne nepremičnine z enako koristnostjo. Pristop se opira na dejansko izvedene-realizirane prodaje, kjer se le te primerjajo z ocenjevano nepremičnino. Te razlike so izvedene z prilagoditvijo.

Tržna vrednost je kot ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala premoženje na datum ocenjevanja vrednosti v transakciji med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri kateri sta stranki delovali seznanjeno, previdno in brez prisile.

Cenitev obsega 42 strani in priloge.



Številka: 351-30/2012/20

Datum: 8. 5. 2012

Upravna enota Krško izdaja, na podlagi 24. člena Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št.102/2004-uradno prečiščeno besedilo, 14/2005-popravek in 111/2005-Odločba US, 120/2006-Odločba US, 126/2007 108/200 in 20/2011-Odločba US) - v nadaljevanju ZGO-1, v upravni zadevi izdaje gradbenega dovoljenja za legalizacijo dozidave in nadzidave stanovanjske hiše, gradnje dveh gospodarskih poslopij ter rušitev gospodarskega poslopja, na zahtevo Darje Plevanč in Aleksandra Plevanča, Gmajna 18, Raka, naslednje

GRADBENO DOVOLJENJE

I. **DARJI PLEVANČ IN ALEKSANDRU PLEVANČU, GMAJNA 18, RAKA**, se daje gradbeno dovoljenje za:

- **legalizacijo dozidave in nadzidave stanovanjske hiše - objekt 1 (manj zahteven objekt, klasifikacijski znak 11100 – enostanovanjska hiša), ki zajema dozidavo na severni fasadi** (tlorisnih dimenzij 6,90 m x 6,96 m, vertikalno: pritličje in nadstropje, z montažnim stopniščem) **in nadzidavo na nivoju mansarde** (s kolenčnim zidom 1,25 m, s streho enotno dvokapnico, s čopi, naklona 35 stopinj z dvema trapeznima frčadama na V in Z strešini, s smerjo slemena S – J, s kritino opečne barve ter z najvišjo višino objekta + 9,78 m) **ter dozidavo južni fasadi** (v nivoju pritličja dimenzij 8,96 m x 3,11 m, s trokapno streho, naklona 30 stopinj in najvišjo višino 4,25 m);
- **odstranitev gospodarskega posloja - objekt 4 (manj zahteven objekt, klasifikacijski znak 12713 – stavb. za spravilo pridelka)** tlorisne velikosti: 16,07 m x 8,68 m, vertikalnega gabarita: pritličje ter neizkoriščeno podstrešje z najvišjo višino + 6,98 m;
- **gradnjo gospodarskega poslopja – objekt 2 (manj zahteven objekt, 12714 – druge nestanovanjske kmetijske stavbe)** horizontalnega gabarita: 25,26 m x 8,88 m, vertikalno: pritličje, s koto pritličja $\pm 0,00 = 165,10$ m. n. v., s streho (ki bo hkrati strop nad pritličjem) simetrično dvokapnico, naklona 30°, s smerjo slemena S – J in najvišjo višino objekta + 9,10 m ter s kritino temno rdeče barve;
- **gradnjo skednja – objekt 3 (nezahteven objekt)** horizontalnega gabarita: 15,40 m x 6,00 m, s streho (ki bo hkrati strop nad pritličjem) simetrično dvokapnico naklona 35 stopinj s smerjo slemena S-J in najvišjo višino objekta 6,00 m ter s kritino opečne barve.

Po končani gradnji se okolica objektov uredi in zatravi ter zasadi z avtohtonim grmičevjem. Vse proste površine in površine, ki se pri izvedbi poškodujejo se po končanih delih zasujejo s humosom in zasejejo s travo. Povožne in parkirne površine se asfaltirajo oz. tlakujejo,

vse na parceli št. 1176/80 in 1176/71 k.o. Smednik.

- II. Predmetna stanovanjska hiša je priključena na obstoječe javno omrežje elektrike in vodovoda. Fekalne vode se vodijo v obstoječo greznico. Meteorne vode s strešin se bodo vodile v obstoječo ponikovalnico. Predvideno gospodarsko poslopje bo priključeno na obstoječe elektro in vodovodno omrežje iz stanovanjske hiše. Vsi odtoki za odpadne vode bodo izvedeni na obstoječo greznico. Meteorne vode s strešin gospodarskega poslopja se bodo vodile v novo ponikovalnico na parceli gradnje. Predviden skedenj bo priključen na obstoječe elektro omrežje iz stanovanjske hiše. Meteorne vode s strešin skednja se bodo vodile v novo ponikovalnico na parceli gradnje. Za dostop do objektov se uporablja obstoječ priključek na javno cesto, ki pa se rekonstruira tako, da bo potekal le po parceli št. 1176/80 k.o. Smednik. Priključek bo širine 4,60 m z radii 4,80 m obojestransko. S tem je zagotovljena minimalna komunalna oskrba objekta.
- III. Za predvideno gradnjo so bila pridobljena naslednja soglasja: družbe Elektro d.d. Celje, Vrnčeva 2a, Celje; družbe Kostak d.d., Leskovška cesta 2a, Krško ter MOP – ARSO, Vojkova 1b, Ljubljana.
- IV. Odmiki stanovanjske hiše – objekta 1 (napušč) z dozidavo od parcelnih mej znašajo: 12,45 m od parc. št. 1226/2 k.o. Smednik, 0,95 m od parc. št. 1176/83 k.o. Smednik ter 1,00 m od parcele št. 1176/82 k.o. Smednik.
- Odmiki gospodarskega poslopja – objekta 2 (napušč) od parcelnih mej morajo biti: 3,00 m od parc. št. 1176/9 k.o. Smednik ter 0,85 m od parc. št. 1176/10 k.o. Smednik.
- Odmiki skednja - objekta 3 (napušč) od parcelnih mej morajo biti: 1,00 m od parc. št. 1176/82 k.o. Smednik, 4,50 m od parc. št. 1176/8 k.o. Smednik ter 7,50 m od parc. št. 1176/9 k.o. Smednik.
- V. Za legalizacijo in gradnjo je bil izdelan projekt št. 10 0813, ki ga je decembra 2011 izdelal in januarja, marca ter aprila 2012 dopolnil VR projekti Vladimir Rostohar s.p., Golek 4, Krško, in je sestavni del tega dovoljenja. Pri gradnji se morajo upoštevati tudi vsa določila, ki zadevajo zunanjo ureditev objektov ter vsa ostala določila, navedena v omenjenem PGD-ju.
- VI. Gradbene odpadke, ki nastanejo pri gradnji, je treba zbirati in skladiščiti ločeno po vrstah gradbenih odpadkov iz klasifikacijskega seznama odpadkov ter jih deponirati na ustrezno deponijo.
- VII. Gradnja se lahko prične na podlagi pravnomočnega gradbenega dovoljenja.
- VIII. Dovoljenje preneha veljati, če investitor ne začne z gradnjo v dveh letih po njegovi pravnomočnosti. Veljavno gradbeno dovoljenje se na zahtevo investitorja lahko podaljša, vendar največ dvakrat, in to skupaj največ za dve leti.
- IX. Pred začetkom gradnje mora izvajalec del poskrbeti za zakoličenje, ki ga izvede geodet, ki izpolnjuje potrebne pogoje.
- X. Investitor mora zagotoviti opravljanje gradbenega nadzora najpozneje z dnem, ko se začne s pripravljalnimi deli na gradbišču.
- XI. Ko bodo objekti zgrajeni in dokončani v skladu s tem gradbenim dovoljenjem, tako da jih bo možno uporabljati, je treba vložiti zahtevo za izdajo uporabnega dovoljenja, ki ga izda tukajšnji upravni organ.
- XII. Stroškov postopka ni bilo.

Obrazložitev:

Darja Plevanč in Aleksander Plevanč, Gmajna 18, Raka, sta dne 24. 1. 2012 vložila zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja za legalizacijo dozidave in nadzidave stanovanjske hiše, gradnjo dveh gospodarskih poslopij ter rušitev gospodarskega poslopja, na zemljišču s parc. št. 1176/80 in 1176/71 k.o. Smednik. K zahtevi je bil priložen projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja (2x) in dodatni izvod vodilne mape.

Dne 2. 2. 2012 je bila k predmetni zahtevi priložena dopolnitev projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja 2x, v povezavi z odmiki od sosednjih parcel.

Obstoječ objekt – stanovanjska hiša, ki je predmet legalizacije dozidave in nadzidave, je bila zgrajena na osnovi gradbenega dovoljenja št. 351-384/75 z dne 22. 4. 1976.

Upravni organ je z vpogledom v zemljiško knjigo ugotovil, da sta lastnika parcele s parc. št. 1176/80 in 1176/71 k.o. Smednik, Darja Plevanč in Aleksander Plevanč, Gmajna 18, Raka, vsak do 1/2.

Za predvideno gradnjo so bila pridobljena naslednja soglasja: družbe Elektro d.d. Celje, Vrunčeva 2a, Celje; družbe Kostak d.d., Leskovska cesta 2a, Krško ter MOP – ARSO, Vojkova 1b, Ljubljana.

Za omenjeno območje je veljaven Odlok o prostorsko ureditvenih pogojih za območje občine Krško (Uradni list RS, št. 75/1996, 73/2000, 101/2001, 79/2004, 15/2005, 77/2008 in 74/2010) – v nadaljevanju Odlok. Predmetna lokacija stanovanjske hiše se nahaja znotraj ureditvenega območja naselja. Lokacija predvidenega gospodarskega poslopja in skednja pa se nahaja delno znotraj ureditvenega območja in delno izven meja ureditvenega območja naselja. Navedeni Odlok v 8. alineji 4. člena določa, da je v območjih, ki so znotraj ureditvenega območja naselja dovoljena adaptacija, vzdrževalna dela na objektih in napravah, rekonstrukcija, dozidava in nadzidava objektov; v 3. alineji 4. člena določa, da je na predmetnem območju dovoljena gradnja gospodarskih objektov za razvoj kmetijskih dejavnosti, ter da je možna gradnja gospodarskih objektov tudi izven tega območja, ob pogoju, da je gospodarsko dvorišče kmetije tik ob robu naselja; v 4. alineji 4. člena in 4. alineji 5. členu določa tudi, da je tako znotraj meja kakor tudi izven meja ureditvenega območja naselja dovoljena gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov po določilih Uredbe o vrstah objektov glede na zahtevnost (Uradni list št. 37/2008 in 99/2008). Nadalje določa Odlok v 11. alineji 4. člena tudi, da je znotraj ureditvenega območja naselja dovoljena rušitev obstoječih objektov.

Skladno z določili 7. člena PUP so tako v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja za legalizacijo dozidave in nadzidave stanovanjske hiše, gradnje dveh gospodarskih poslopij ter rušitev gospodarskega poslopja, upoštevane gradbene, urbanistične, krajinske in arhitektonske linije območja. Stanovanjska hiša je kot celota podolgovatega tlorisa (21,43 m x 9,70 m) tudi z dozidavami. Stanovanjska hiša ima pritličje, nadstropje in mansardo ter je višinsko prilagojena okoliški pozidavi, najvišja višina objekta je + 9,78 m. Streha stanovanjske hiše je dvokapnica, z naklonom strešin 35 stopinj z dvema trapeznima frčadama na V in Z strešini ter čopi s smerjo slemena S - J in s kritino opečne barve. Gospodarsko poslopje bo podolgovatega tlorisa 25,26 m x 8,88 m, s pritličjem ter s streho (ki bo hkrati strop nad pritličjem) simetrično dvokapnico, naklona 30°, s kritino temno rdeče barve, s smerjo slemena S - J in najvišjo višino objekta + 9,10 m. Predviden skedenj bo podolgovatega tlorisa 15,40 m x 6,00 m, s streho (ki bo hkrati strop nad pritličjem) simetrično dvokapnico naklona 35 stopinj, s kritino opečne barve, s smerjo slemena S - J in najvišjo višino objekta 6,00 m. Smeri slemenov predmetnih objektov bodo usklajene z obstoječo pozidavo (po PUP so dovoljeni nakloni od 30 - 45°, smeri slemen morajo biti usklajene z obstoječo zazidavo oziroma pozidavo, praviloma vzporedno s plastnicami terena, kritina mora biti opečne ali rjave barve, dovoljena je izvedba frčad).

Upravni organ ugotavlja, da je predvidena gradnja v celoti skladna z Odlokom.

Predmetna stanovanjska hiša je priključena na obstoječe javno omrežje elektrike in vodovoda. Fekalne vode se vodijo v obstoječo greznico. Meteorne vode s strešin se bodo vodile v

obstoječo ponikovalnico. Predvideno gospodarsko poslopje bo priključeno na obstoječe elektro in vodovodno omrežje iz stanovanjske hiše. Vsi odtoki za odpadne vode bodo izvedeni na obstoječo greznico. Meteorne vode s strešin gospodarskega poslopja se bodo vodile v novo ponikovalnico na parceli gradnje. Predviden skedenj bo priključen na obstoječe elektro omrežje iz stanovanjske hiše. Meteorne vode s strešin skednja se bodo vodile v novo ponikovalnico na parceli gradnje. Za dostop do objektov se uporablja obstoječ priključek na javno cesto, ki pa se rekonstruira tako, da bo potekal le po parceli št. 1176/80 k.o. Smednik. Priključek bo širine 4,60 m z radii 4,80 m obojestransko. S tem je zagotovljena minimalna komunalna oskrba objekta.

Odmiki stanovanjske hiše – objekta 1 z dozidavo (napušč) od parcelnih mej znašajo: 12,45 m od parc. št. 1226/2 k.o. Smednik, 0,95 m od parc. št. 1176/83 k.o. Smednik ter 1,00 m od parcele št. 1176/82 k.o. Smednik.

Odmiki gospodarskega poslopja – objekta 2 (napušč) od parcelnih mej morajo biti: 3,00 m od parc. št. 1176/9 k.o. Smednik ter 0,85 m od parc. št. 1176/10 k.o. Smednik.

Odmiki skednja - objekta 3 (napušč) od parcelnih mej morajo biti: 1,00 m od parc. št. 1176/82 k.o. Smednik, 4,50 m od parc. št. 1176/8 k.o. Smednik ter 7,50 m od parc. št. 1176/9 k.o. Smednik.

Upravni organ je določil stranke v postopku izdaje tega gradbenega dovoljenja, ki so: investitorja Darja Plevanč in Aleksander Plevanč, Gmajna 18, Raka, ter lastniki zemljišč iz območja predvidene gradnje in imetniki pravic: Matilda Plevanč in Jožef Plevanč, Gmajna 18, Raka (za parc. št. 1176/80 k.o. Smednik), Občina Krško, CKŽ 14, Krško (za parc. št. 1226/2 k.o. Smednik), Ana Žabkar, Kržišče 10, Raka (za parc. št. 1176/10 k.o. Smednik), Ana Gorenc in Jožef Gorenc, Gmajna 21, Raka (za parc. št. 1176/9 k.o. Smednik), Majda Mežič, Gmajna 17, Raka, Marko Mežič, Hrvaški Brod 1, Šentjernej in Martin Mežič, Gornje Pijavsko 19, Krško (za parc. št. 1176/82 in 1176/83 k.o. Smednik).

V postopku je bila razpisana ustna obravnava za dan 13. 3. 2012. Vabilo je bilo vročeno vsem strankam (podpisane povratnice so v spisu). Z vabilom so bile stranke seznanjene, da si vso dokumentacijo v navedeni zadevi lahko ogledajo na upravni enoti v času uradnih ur ter da lahko na obravnavo pošljejo svojega pooblaščenca ali pa o zadevi podajo do konca obravnave pisno mnenje. Pojasnjeno jim je bilo, da se v primeru, če pisnega mnenja do konca obravnave ne bodo podali, šteje, da se z nameravano gradnjo strinjajo (63. člen – ZGO-1). Z vabilom je bilo strankam pojasnjeno še, da se bo ravno tako štelo, da se z nameravano gradnjo strinjajo, če se na obravnavo vabljenе stranke le-te ne udeležijo osebno, če ne pošljejo pooblaščenca ali če svojega izostanka ne opravičijo.

Ustne obravnave so se udeležili Darja Plevanč in Aleksander Plevanč, Gmajna 18, Raka, Jože Žabkar, Papirniška 15, Krško za Ano Žabkar, Kržišče 10, Raka, Majda Mežič, Gmajna 14, Raka, tudi kot pooblaščenka Marka Mežiča, Hrvaški Brod 1, Šentjernej ter Martin Mežič, Gornje Pijavsko 19, Krško

Pooblaščenec Ane Žabkar, Kržišče 10, Raka, je na ustno obravnavo dostavil njen dopis. Iz priloženega dopisa izhaja, da Ana Žabkar, po priloženi skici k vabilu na predmetno ustno obravnavo ocenjuje, da je objekt oz. objekti na zahodni strani preblizu njeni parceli s parc. št. 1176/10 k.o. Smednik. Ana Žabkar v dopisu tudi navaja, da ji ni jasen dostop do predvidenih stavb, ne da bi se koristilo njeno parcelo. Vabljenа stranka v svojem dopisu tudi navaja, da je odvodnjavanje iz predvidenih stavb predvideno na njeno zemljišče.

Jože Žabkar, pooblaščenec je na zapisnik podal naslednjo izjavo:

„Predvideni gradnji ne nasprotujem, želim, pa da bo predvideno gospodarsko poslopje zgrajeno na način, da se ga bo dalo vzdrževati po parceli investitorja. Poleg tega pa tudi želim, da je

odvodnjavanje meteornih vod urejeno tako, da se le-te ne bodo stekale na parcelo št. 1176/10 k.o. Smednik."

Mežič Majda je izjavila:

„Želimo, da se predvidenij skednj zgradi 1,00m z napuščem od parcelne meje s parc. št. 1176/82."

Aleksander Plevanč je izjavil:

„Se strinjam z izjavo Mežič Majde".

Ostali vabljeni se ustne obravnave niso udeležili, zato upravni organ smatra, da se z nameravano gradnjo strinja (63. člen ZGO-1).

Glede navedb Ane Žabkar in njenega pooblaščenca, upravni organ pojasnjuje, da iz predloženega projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja in njegovih dopolnitev izhaja, da bo dostop do predmetnih objektov potekal po parceli v lasti investitorja (parc. št. 1176/80 k.o. Smednik) ter da se bo odvodnjavanje in vzdrževanje predvidenih objektov izvajalo samo po parceli investitorja.

V povezavi z navedbo Majde Mežič o odmiku predvidenega skednja, upravni organ ugotavlja, da bo napušč skedenja lociran 1,00 m od parc. št. 1176/82 k.o. Smednik, kar izhaja iz dopolnitve projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja z dne 22. 3. 2012.

Glede na navedeno upravni organ ugotavlja, da ni nobenih zadržkov za izdajo predmetnega gradbenega dovoljenja.

V nadaljevanju postopka je bilo pridobljeno potrdilo, da je bil komunalni prispevek plačan.

V upravnem postopku je bila izdana odločba, št. 351-103/2012/4 z dne 13. 3. 2012, o odmeri nadomestila za degradacijo in uzurpacijo prostora zaradi nedovoljene dozidave in nadzidave stanovanjske hiše v višini 340,96 EUR, ki ga je stranka plačala dne 3. 5. 2012.

Z vpogledom v uradne evidence Ministrstva za kmetijstvo in okolje, o dejanski rabi kmetijskih in gozdnih zemljišč, je upravni organ ugotovil, da celotno zemljišče gradnje spada po dejanski rabi med pozidana zemljišča in gozd. Skladno z Zakonom o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/2011-UPB2) - v nadaljevanju ZKZ, se odškodnina zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča, ne plača, saj ne gre za gradnjo objekta na kmetijskem zemljišču iz tretjega odstavka 2. člena ZKZ, zaradi česar se to zemljišče ne bo več uporabljalo za kmetijsko pridelavo.

Stanovanjska hiša in gospodarsko poslopje spadajo po Uredbi o vrstah objektov glede na zahtevnost (Uradni list RS, št. 37/2008) med manj zahtevne objekte, skednje pa med nezahtevne objekte, po Uredbi o klasifikaciji vrst objektov in o objektih državnega pomena (Uradni list RS, št. 109/2011) pa med enostanovanjske stavbe s klasifikacijskim znakom 11100 ter druge nestanovanjske kmetijske stavbe 12714.

Upravni organ je, kot to določa 66. člen ZGO-1, ugotovil, da je priložen projekt izdelan v skladu z izvedbenim prostorskim aktom, da je projekt izdelala pravna oziroma fizična oseba, ki izpolnjuje z zakonom predpisane pogoje za projektanta, da je oseba, ki je navedena kot odgovorni projektant med izdelavo projekta izpolnjevala pogoje za odgovornega projektanta, da so k predvideni gradnji pridobljena vsa predpisana soglasja, da ima projekt vse s tem zakonom predpisane sestavine, da revizija projektne dokumentacije ni predpisana, da je v postopku predloženo dokazilo, da so dajatve in prispevki, določeni z zakonom, plačani oziroma, da so na drug zakonit način izpolnjene takšne njegove obveznosti, da je zagotovljena minimalna komunalna oskrba stanovanjske hiše in gospodarskega poslopja ter da ima investitor pravico graditi. V postopku niso nastali stroški.

Gradnja novega objekta (dozidava in nadzidava), rekonstrukcija in odstranitev objekta je možna le na podlagi pravnomočnega gradbenega dovoljenja. Na lastno odgovornost pa lahko investitor začne z gradnjo tudi po dokončnosti gradbenega dovoljenja (3. člen ZGO-1).

Dovoljenje preneha veljati, če se z deli ne prične v dveh letih po njegovi pravnomočnosti (71. člen ZGO-1), pravica podaljšanja veljavnega gradbenega dovoljenja pa je opredeljena v 72. členu istega zakona.

Obveznost izvajalca del o zakoličenju objektov opredeljuje 80. člen ZGO-1, obveznost in začetek gradbenega nadzora opredeljuje 85. člen navedenega zakona.

Po končani gradnji je treba vložiti zahtevo za izdajo uporabnega dovoljenja, ki ga izda tukajšnji upravni organ, kot to določa 89. člen ZGO-1.

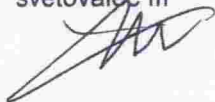
Upravni organ je v postopku ugotovil, da je predvidena gradnja skladna s prostorsko izvedbenim aktom, ki opredeljuje gradnjo na predmetnem območju in preveril, da so izpolnjeni vsi pogoji, ki jih določa 66. člen ZGO-1, zato je odločil, kot je navedeno v izreku te odločbe.

S tem je odločba utemeljena.

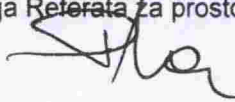
Pouk o pravnem sredstvu: Zoper to odločbo je dovoljena pritožba na Ministrstvo za infrastrukturo in prostor, Litostrojska 54, Ljubljana. Pritožba se vloži pisno ali ustno na zapisnik pri Upravni enoti Krško, CKŽ 14, Krško ali se pošlje po e-pošti v roku 8 dni po prejemu. Za pritožbo se plača upravna taksa po tarifni št. 2 Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/2010-ZUT-UPB 5) v višini 18,12 EUR.

Postopek vodil:

Marko Kržan, dipl. ekon.,
svetovalec III



Ivanka Puntar, univ. dipl. ekon.,
vodja Referata za prostor



VROČITI:

- Darja Plevanč, Gmajna 18, 8274 Raka s PGD in PGD dopolnitvijo - osebno
- Aleksander Plevanč, Gmajna 18, 8274 Raka - osebno
- Jožef Plevanč, Gmajna 18, 8274 Raka - osebno
- Občina Krško, CKŽ 14, 8270 Krško - osebno
- Ana Žabkar, Kržišče 10, 8274 Raka - osebno
- Ana Gorenc, Gmajna 21, 8274 Raka - osebno
- Jožef Gorenc, Gmajna 21, 8274 Raka - osebno
- Majda Mežič, Gmajna 17, 8274 Raka - osebno
- Marko Mežič, Hrvaški Brod 1, 8310 Šentjernež - osebno
- Martin Mežič, Gornje Pijavško 19, 8270 Krško - osebno
- družba Elektro Celje d.d., Vrnčeva 2a, 3000 Celje, po e - pošti: branko.mijokovic@elektro-celje.si; miran.jankovic@elektro-celje.si
- družba Kostak d.d., Leskovška cesta 2a, Krško - po e-pošti: nadja.lajkovic@kostak.si, martin.kozole@kostak.si
- Ministrstvo za kmetijstvo in okolje, Agencija RS za okolje, Vojkova 1b, Ljubljana - po e-pošti: gp.arso@gov.si
- Občina Krško, Občinska uprava, Oddelek za urejanje prostora in varstvo okolja, CKŽ 14, 8271 Krško, po e - pošti: obcina.krsko@krsko.si
- MOP, Inšpektorat RS za okolje in prostor, OE Novo mesto, Inšpekcijska pisarna Brežice, CPB 24a, 8250 Brežice - po e-pošti: irsop.oe-nm@gov.si

POPIS PROSTOROV, TLAKOV IN KVADRATUR

OZNAKA	PROSTOR	TLAK	POVRŠINA
1	HODNIK S STOP.	keramika	14,43 m2
2	KABINET	parket	11,39 m2
3	WC	keramika	4,81 m2
4	OTROŠKA SOBA	parket	14,50 m2
5	KUHINJA	parket	11,21 m2
6	JEDILNICA	parket	11,61 m2
7	SPALNICA	parket	19,32 m2
8	TERASA (T2)	zun. keramika	41,06 m2

obstoječe

dozidava

NADSTROPJE:

NADSTROPJE NETO	128,33 m2
NADSTROPJE BRUTO	151,56 m2

obstoječe dozidava

POPIS PROSTOROV, TLAKOV IN KVADRATUR			
OZNAKA	PROSTOR	TLAK	POVRŠINA
1	HODNIK S STOP.	keramika	15,15 m ²
2	KUHLINICA	keramika	10,08 m ²
3	WC	keramika	3,28 m ²
4	SHRAMBA 1	keramika	14,82 m ²
5	SHRAMBA 2	keramika	23,54 m ²
6	SHRAMBA 3	keramika	19,32 m ²
7	GARAŽA (T1)	keramika	35,73 m ²
8	POKRITA TERASA (T4)	zun. keramika	12,48 m ²
9	SHRAMBA ZA ORODJE (T4)	zun. keramika	11,27 m ²

PRITLIČJE:

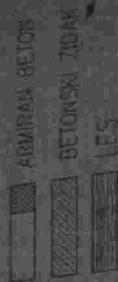
PRITLIČJE NETO	145,67 m ²
PRITLIČJE BRUTO	175,71 m ²

B

OZNAKA	PROSTOR	TIK	POVRŠINA
1	POSREDOVNI PROSTOR	100.41 m ²	100.41 m ²
2	POSREDOVNI PROSTOR	18.00 m ²	18.00 m ²
3	KUHINJA	18.00 m ²	18.00 m ²
4	POSREDOVNI PROSTOR	11.00 m ²	11.00 m ²

SKUPNO NETO POVRŠINE	100.41 m ²
SKUPNO BRUTO POVRŠINE	119.00 m ²

LEGENDA:



Vse mere preveriti na licu mesta!!!

GOSPODARSKO POSLOPJE (OBJEKT 4)




KP, ± 0.00 m = 164.90 m.n.v.

INVESTITOR	PLEVANIČKI ALEKSANDER I. DOLJK
IZVAGLEČ PROJEKTIŠNE DOKUMENTACIJE	Črnača: 16
VRH PROJEKTA	3274 Pasa
OBJEKT	POSREDOVNI PROSTOR, 1. p. GOSK 4, BOTO KRIKO
ODG. VODJA PROJEKTA	POSREDOVNI PROSTOR, 1. p. GOSK 4, BOTO KRIKO
IDENT. ST.	POSREDOVNI PROSTOR, 1. p. GOSK 4, BOTO KRIKO
ODG. PROJEKTA	POSREDOVNI PROSTOR, 1. p. GOSK 4, BOTO KRIKO
IDENT. ST.	POSREDOVNI PROSTOR, 1. p. GOSK 4, BOTO KRIKO
REBAL	POSREDOVNI PROSTOR, 1. p. GOSK 4, BOTO KRIKO
ST. PROJEKTA	POSREDOVNI PROSTOR, 1. p. GOSK 4, BOTO KRIKO



5 (02-0)

[illegible]

	<h1>Potrdilo o oddaji pošiljke</h1>								
<p>NASLOVNIK</p> <p>ALEXSANDER PUAANC</p> <p>GMTAJNA 18</p> <p>8274 RAKA</p> <p>(poštna št. in naziv pošte)</p>	<div> <div>Za sledenje pošiljkan obiščite spletno stran www.posta.si ali skenirajte QR-kodo.</div>  </div> <table border="1"> <tr> <td colspan="2">Storitve</td> </tr> <tr> <td>Osebnia vročitve</td> <td>Povratnica</td> </tr> <tr> <td>Prednostno</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Odkupnina</td> <td>EUR</td> </tr> </table>	Storitve		Osebnia vročitve	Povratnica	Prednostno		Odkupnina	EUR
Storitve									
Osebnia vročitve	Povratnica								
Prednostno									
Odkupnina	EUR								
<p>Obr P-2</p>	<div> <div>AR</div> <div>18.06.2018 14:39</div> <div>0,011kg</div> <div>18863</div> <div>Potrdilo</div> <div>8250 BREŽICE</div> <div>2,2200 EUR</div> <div>SLOVENIJA</div> <div>RA 3660 6018 9 SI</div>  </div>								

Posta Slovenija d.o.o. Slovenj trg 10, 2500 MARIBOR
 Identifikacijska številka: 5725020023

Obč. P-2
 pošljemo v skladu s splošnimi pogoji.

IR 9 UR

RA 3660 6017 5 SI

18063

0,012kg

18.06.2018 14:38

AR

8250

BREŽICE

2,200 EUR

8250 SLOVENIJA

(pošta št. in naziv pošte)

8000 LOMO HESTO

VRATOVENNA 18

IZPLATNO OŠTEVILSTVO 25

NASLOVNIK

Skupnine	
Opisna vrstica	Prednostnost
Povratnica	

IR 9 UR

RA 3660 6017 5 SI

18063

0,012kg

18.06.2018 14:38

AR

8250

BREŽICE

2,200 EUR

8250 SLOVENIJA

(pošta št. in naziv pošte)

8000 LOMO HESTO

VRATOVENNA 18

IZPLATNO OŠTEVILSTVO 25

NASLOVNIK

IR 9 UR

RA 3660 6017 5 SI

18063

0,012kg

18.06.2018 14:38

AR

8250

BREŽICE

2,200 EUR

8250 SLOVENIJA

(pošta št. in naziv pošte)

8000 LOMO HESTO

VRATOVENNA 18

IZPLATNO OŠTEVILSTVO 25

NASLOVNIK

IR 9 UR

RA 3660 6017 5 SI

18063

0,012kg

18.06.2018 14:38

AR

8250

BREŽICE

2,200 EUR

8250 SLOVENIJA

(pošta št. in naziv pošte)

8000 LOMO HESTO

VRATOVENNA 18

IZPLATNO OŠTEVILSTVO 25

NASLOVNIK

IR 9 UR

RA 3660 6017 5 SI

18063

0,012kg

18.06.2018 14:38

AR

8250

BREŽICE

2,200 EUR

8250 SLOVENIJA

(pošta št. in naziv pošte)

8000 LOMO HESTO

VRATOVENNA 18

IZPLATNO OŠTEVILSTVO 25

NASLOVNIK

IR 9 UR

RA 3660 6017 5 SI

18063

0,012kg

18.06.2018 14:38

AR

8250

BREŽICE

2,200 EUR

8250 SLOVENIJA

(pošta št. in naziv pošte)

8000 LOMO HESTO

VRATOVENNA 18

IZPLATNO OŠTEVILSTVO 25

NASLOVNIK

IR 9 UR

RA 3660 6017 5 SI

18063

0,012kg

18.06.2018 14:38

AR

8250

BREŽICE

2,200 EUR

8250 SLOVENIJA

(pošta št. in naziv pošte)

8000 LOMO HESTO

VRATOVENNA 18

IZPLATNO OŠTEVILSTVO 25

NASLOVNIK

IR 9 UR

RA 3660 6017 5 SI

18063

0,012kg

18.06.2018 14:38

AR

8250

BREŽICE

2,200 EUR

8250 SLOVENIJA

(pošta št. in naziv pošte)

8000 LOMO HESTO

VRATOVENNA 18

IZPLATNO OŠTEVILSTVO 25

NASLOVNIK

IR 9 UR

RA 3660 6017 5 SI

18063

0,012kg

18.06.2018 14:38

AR

8250

BREŽICE

2,200 EUR

8250 SLOVENIJA

(pošta št. in naziv pošte)

8000 LOMO HESTO

VRATOVENNA 18

IZPLATNO OŠTEVILSTVO 25

NASLOVNIK

IR 9 UR

RA 3660 6017 5 SI

18063

0,012kg

18.06.2018 14:38

AR

8250

BREŽICE

2,200 EUR

8250 SLOVENIJA

(pošta št. in naziv pošte)

8000 LOMO HESTO

VRATOVENNA 18

IZPLATNO OŠTEVILSTVO 25

NASLOVNIK

IR 9 UR

RA 3660 6017 5 SI

18063

0,012kg

18.06.2018 14:38

AR

8250

BREŽICE

2,200 EUR

8250 SLOVENIJA

(pošta št. in naziv pošte)

8000 LOMO HESTO

VRATOVENNA 18

IZPLATNO OŠTEVILSTVO 25

NASLOVNIK

IR 9 UR

RA 3660 6017 5 SI

18063

0,012kg

18.06.2018 14:38

AR

8250

BREŽICE

2,200 EUR

8250 SLOVENIJA

(pošta št. in naziv pošte)

8000 LOMO HESTO

VRATOVENNA 18

IZPLATNO OŠTEVILSTVO 25

NASLOVNIK

IR 9 UR

RA 3660 6017 5 SI

18063

0,012kg

18.06.2018 14:38

AR

8250

BREŽICE

2,200 EUR

8250 SLOVENIJA

(pošta št. in naziv pošte)

8000 LOMO HESTO

VRATOVENNA 18

IZPLATNO OŠTEVILSTVO 25

NASLOVNIK

IR 9 UR

RA 3660 6017 5 SI

18063

0,012kg

18.06.2018 14:38

AR

8250

BREŽICE

2,200 EUR

8250 SLOVENIJA

(pošta št. in naziv pošte)

8000 LOMO HESTO

VRATOVENNA 18

IZPLATNO OŠTEVILSTVO 25

NASLOVNIK

IR 9 UR

RA 3660 6017 5 SI

18063

0,012kg

18.06.2018 14:38

AR

8250

BREŽICE

2,200 EUR

8250 SLOVENIJA

(pošta št. in naziv pošte)

8000 LOMO HESTO

VRATOVENNA 18

AR

SEZNAM	10	CN 15
Aspirácie zboru X v ústrezajúcej kvalifikácii		
MEZIAN	<input type="checkbox"/>	UNKNOWN
PRESELEN	<input type="checkbox"/>	COME AWAY
ANASLOV	<input type="checkbox"/>	INSUFFICIENT
TOMASIAKELIV	<input type="checkbox"/>	ADDRESS
NE SIEPELME	<input type="checkbox"/>	REFUSED
NI DYICIL	<input type="checkbox"/>	UNCLAIMED

Číslo kódu / číslo kódu:

05071617
8274

ALEXANDER FLEINHOLD
CHINA 18
~~8294~~ 3844
A450

AR	8250. BREZICE  SLOVENIJA
18.06.2018 14:39 0,011kg 10883	**2.2200 EUR

RA 3660 00718 9 SI