

Stavbno zemljišče

Katastrska občina	Številka stavbe	Številka dela stavbe	Številka parcele	Tip nepremičnine	Velikost
2364	-		1106/12	Stavbno zemljišče	368,00 m²

PRILOGA 2

Igor Požar

igor+amas@cenilve.si
+38641630575
19.02.2024

Povzetek

IDENTIFIKACIJA PREDMETA CENITVE

Naslov	None
Lastnik	Nepremičnina 2364-1106/12: Klemen Jesenko, Godovič 030, 5275 Godovič (1/2) Polonca Celarec, Butajnova 039B, 1354 Horjul (1/2)
Pravno stanje	Niso na voljo (glej ZK izpiske v prilogi).

Zemljišča

ID ZNAK	TIP ZEMLJIŠČA	POVRŠINA	KATASTRSKI VPIS
2364-1106/12	Stavbno zemljišče	368,00 m ²	Ne
Skupaj		368,00 m ²	

KLJUČNI ELEMENTI CENITVE

Datum ogleda	-
Datum izdelave poročila	19.02.2024
Datum ocene vrednosti	23.12.2023
Uporabljeni način vrednotenja	Metoda tržnih primerjav
Tržna vrednost	
11.282,88 €	

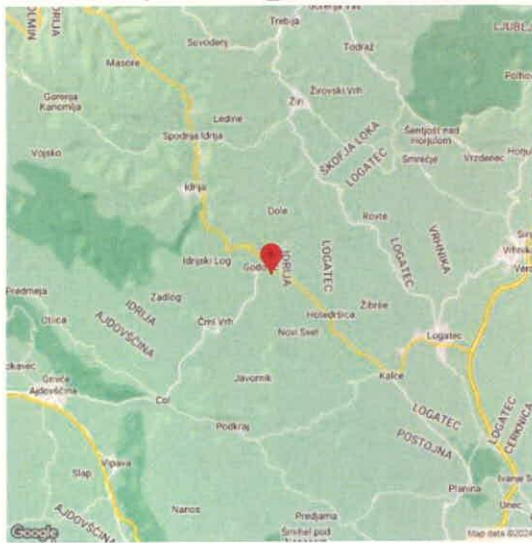
Analiza ocenjevane nepremičnine

Prikaz predmeta cenitve na ortoforu



Izpis GURS podatkov na dan 19.02.2024

Lokacija nepremičnine





Pravno stanje

(glej ZK izpiske v prilogi).

PRAVNO DEJSTVO	PODROBNOSTI	OCENA TVEGANJA
Izpis pravnih dejstev: 2364-1106/12		
22823195 - 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti	Zaznamuje se neposredna izvršljivost notarskega zapisa Dodatka št. 2 k Pogodbi o prodaji nepremičnin - Godovič 30, Idrija in Sporazuma o zavarovanju denarne terjatve notarke Maje Rampre Erznožnik iz Idrije, opr. št. SV 593/2022 z dne 12.9.2022.	None
23542781 - 712 - zaznamba izvršbe	Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Idriji z dne 23.10.2023, opr.št. I 58/2023. Zaznamba izvršbe učinkuje od trenutka, od katerega učinkuje vpisana hipoteka pod ID 22823194.	None
22823194 - 401 - vknjižena hipoteka	Terjatev 32.000,00 EUR z datumom dospelosti 18.09.2023 v korist Nada Rupnik, Gubčeva ulica 008B, 1370 Logatec	C - Hipoteka

Izpis lastnikov na dan: 19.02.2024

LASTNIK	DELEŽ
Izpis pravnih dejstev: 2364-1106/12	
Klemen Jesenko, Godovič 030, 5275 Godovič	1/2
Polonca Celarec, Butajnova 039B, 1354 Horjul	1/2

Gradbena in uporabna dovoljenja

Ni podatkov.

Dostop do javne ceste

Pravno urejen dostop: Da

Fizično urejen dostop: Da



ID ZNAK	LASTNIKI	JAVNA CESTA	PRAVNO UREJEN DOSTOP	FIZIČNO UREJEN DOSTOP	SLUŽNOSTI
2364-1527/1	OBČINA IDRIJA, Mestni trg 001, 5280 Idrija (1/1),	Da	Da	Da	GVO, gradnja in vzdrževanje telekomunikacijskih omrežij, d.o.o., PETROL, Slovenska energetska družba, d.d., Ljubljana,

ESG okoljski dejavniki

Energetska učinkovitost

NEPREMIČNINA	ENERGETSKA IZKAZNICA	TIP	ENERGETSKI RAZRED	ENERGETSKI KAZALNIK	DATUM
--------------	-------------------------	-----	----------------------	---------------------	-------

Komunalna opremljenost

Komunalna opremljenost zemljišča je prikazana na grafičnem prikazu z oznako parcele in poteka vodov komunalne in drugih vrst gospodarske javne infrastrukture (državne in občinske ceste, vodovod, kanalizacija, el. Energija, el. Komunikacije, zemeljski plin).



Vir podatkov: Zbirni kataster gospodarske javne infrastrukture, analiza ARVIO, pridobljeno dne 19.02.2024

Primerljive transakcije

Iskalni pogoji iskanja primerljivih transakcij po Evidenci trga nepremičnin:

Tip posla: Parcele

Obdobje: 2021-12-23 - 2023-12-23

Radij: 8000

Model EMV: STZ

Tip nepremičnine: Stanovanjska hiša, Stanovanje, Parkirni prostor

Max skupna velikost delov stavb: 0

Namenska raba: območja stavbnih zemljišč, območja stanovanj, stanovanjske površine

Delež prodaje: 1/1

Vrsta transakcije: Prodaja na prostem trgu, Prodaja na javni dražbi (prostovoljna)

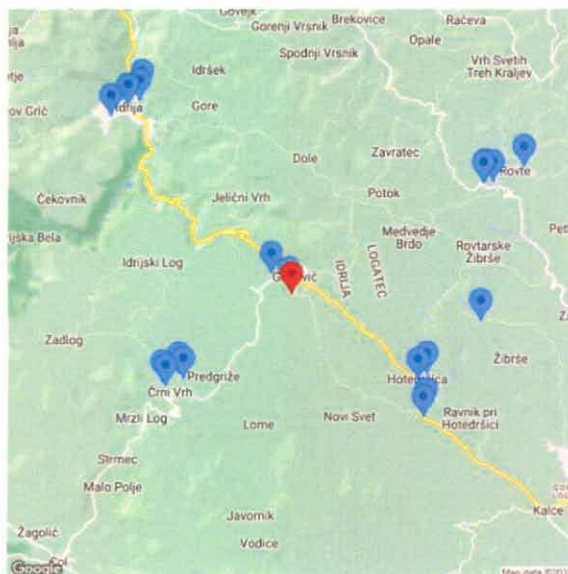
Sestavine posla: Do 10 nepremičnin

Izključi outlierje: Izločeni

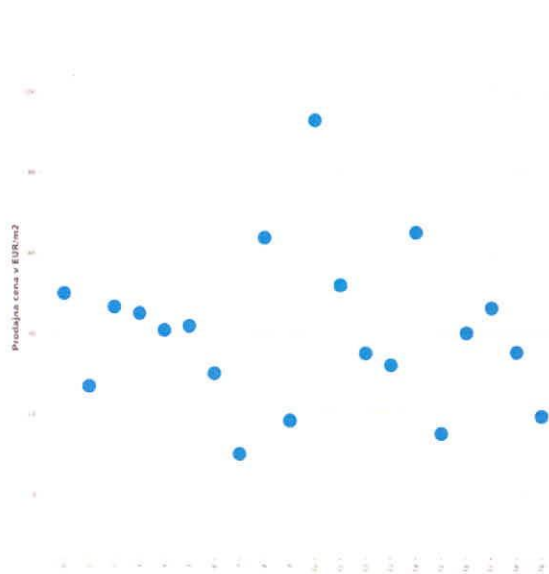
Posli nižje kvalitete: Izločeni

Primerljive transakcije:

Širši nabor: 20 | Izbrane primerljive: 5



Lokacije primerljivih prodaj (vir: ETN in Arvio)



Prodajne cene primerljivih prodaj (vir: ETN, analiza Arvio)

ID POSLA	VRSTA POSLA	DATUM POGODBE	POGODBENA CENA	PREDMET POSLA	IME KO	ŠT. PARCELE	POGODBENA POVRŠINA [M ²]	EUR/M2
642172	Prodaja na prostem trgu	09.02.2022	142.350,00 €	Zemljišče, na katerem je mogoče graditi stavbo in ima gradbeno dovoljenje	HOTEDRŠICA	992/28	1.576,00	50,00
645445	Prodaja na prostem trgu	01.03.2022	30.000,00 €	Zemljišče, na katerem je mogoče graditi stavbo in ima gradbeno dovoljenje	ŽIBRŠE	846/6	1.115,00	26,91
791531	Prodaja na prostem trgu	06.11.2023	40.000,00 €	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno	ROVTE	283/11	55,00	46,67
747489	Prodaja na prostem trgu	14.06.2023	35.820,00 €	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno	GODOVIČ	902/17	796,00	45,00
758151	Prodaja na prostem trgu	05.10.2023	35.000,00 €	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno	ROVTE	288/44	858,00	40,79
652821	Prodaja na prostem trgu	20.04.2022	36.000,00 €	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno	HOTEDRŠICA	528/8	100,00	41,81
656631	Prodaja na prostem trgu	11.05.2022	8.220,00 €	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi	HOTEDRŠICA	53/3	274,00	30,00

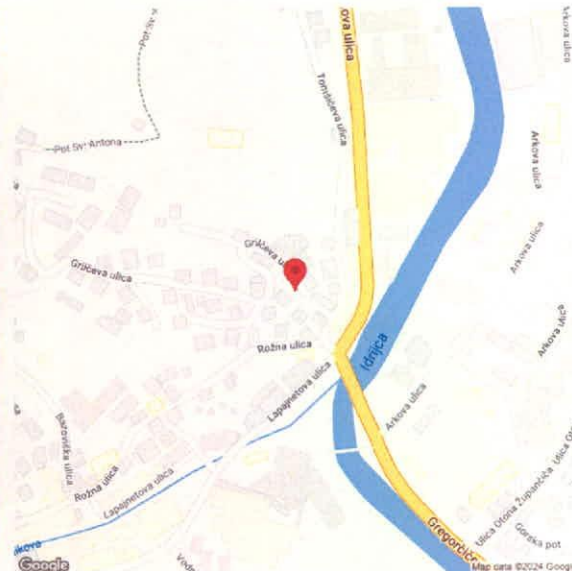
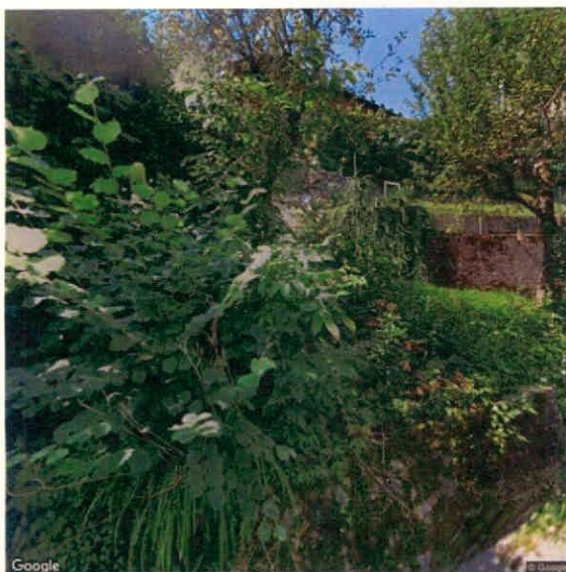
ID POSLA	VRSTA POSLA	DATUM POGODBE	POGODBENA CENA	PREDMET POSLA	IME KO	ŠT. PARCELE	POGODBENA POVRŠINA [M ²]	EUR/M2
791843	Prodaja na prostem trgu	13.11.2023	1.220,00 €	stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno	IDRIJA MESTO	413	122,00	10,00
681104	Prodaja na prostem trgu	08.12.2022	52.430,00 €	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno	ROVTE	283/25	749,00	63,69
653032	Prodaja na prostem trgu	25.04.2022	5.000,00 €	Zemljišče, na katerem je mogoče graditi stavbo in ima gradbeno dovoljenje	IDRIJA MESTO	539/5	274,00	18,25
645114	Prodaja na prostem trgu	23.02.2022	60.000,00 €	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno	ROVTE	704/16	646,00	92,88
748410	Prodaja na prostem trgu	08.06.2023	30.000,00 €	Zemljišče, na katerem je mogoče graditi stavbo in ima gradbeno dovoljenje	ČRNI VRH	497/67	579,00	51,81
649554	Prodaja na prostem trgu	22.03.2022	32.620,00 €	Zemljišče, na katerem je mogoče graditi stavbo in ima gradbeno dovoljenje	HOTEDRŠICA	935/8	932,00	35,00
759064	Prodaja na prostem trgu	13.10.2023	57.728,00 €	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi	ČRNI VRH	563/31	1.804,00	32,00

ID POSLA	VRSTA POSLA	DATUM POGODBE	POGODBENA CENA	PREDMET POSLA	IME KO	ŠT. PARCELE	POGODBENA POVRŠINA [M ²]	EUR/M2
737638	Prodaja na prostem trgu	31.03.2023	72.215,00 €	stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno	GODOVIČ	51/81	601,00	65,00
808693	Prodaja na prostem trgu	29.11.2023	1.545,00 €	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno	IDRIJA MESTO	618/12	103,00	15,00
663085	Prodaja na prostem trgu	20.07.2022	24.360,00 €	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno	ČRNI VRH	563/17	609,00	40,00
758551	Prodaja na prostem trgu	12.10.2023	30.000,00 €	Zemljišče, na katerem je mogoče graditi stavbo in je komunalno opremljeno (priključki na vodo, elektriko in neposredni dostop do dovozne poti)	ČRNI VRH	496/1	650,00	46,15
746945	Prodaja na prostem trgu	29.05.2023	25.000,00 €	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali	ČRNI VRH	563/27	645,00	35,15

ID POSŁA	VRSTA POSŁA	DATUM POGODBE	POGODBENA CENA	PREDMET POSŁA	IME KO	ŠT. PARCELE	POGODBENA POVRŠINA [M ²]	EUR/M2
757802	Prodaja na prostem trgu	04.10.2023	2.500,00 €	komunalno neopremljeno Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno	IDRIJA MESTO	1368/5	130,00	19,23

Izbrane primerljive transakcije

ID posla	791843	Prodani delež	1/1
Tip transakcije	Prodaja na prostem trgu	ID znak	2357-413
Datum transakcije	13.11.2023	Površina	122,00 m ²
Prodajna cena	1.220,00 €		



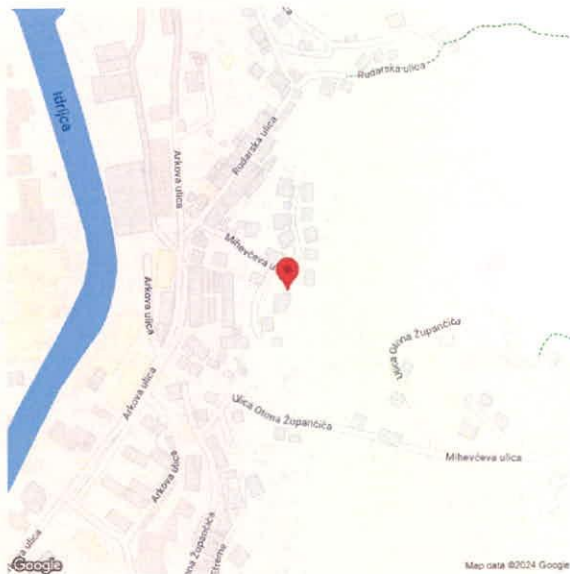
Slika ni na voljo

Slika ni na voljo

ID posla	808693	Prodani delež	1/1
Tip transakcije	Prodaja na prostem trgu	ID znak	2357-618/12
Datum transakcije	29.11.2023	Površina	103,00 m ²
Prodajna cena	1.545,00 €		

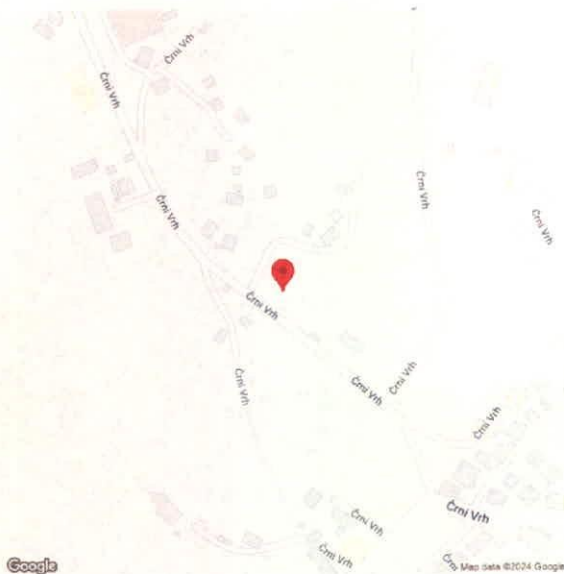


Slika ni na voljo



Slika ni na voljo

ID posla	759064	Prodani delež	1/1
Tip transakcije	Prodaja na prostem trgu	ID znak	2365-563/31
Datum transakcije	13.10.2023	Površina	1.804,00 m ²
Prodajna cena	57.728,00 €		



Slika ni na voljo

Slika ni na voljo

Tabela prilagoditev

OCENJEVANA				[%]		[%]		[%]		[%]	
Naslov	None	None		None		None		None		None	
Vir podatka	REN	ETN		ETN		ETN		ETN		ETN	
Cena (EUR/m2)		10,00 €/m²		45,00 €/m²		15,00 €/m²		46,15 €/m²		32,00 €/m²	
Obseg nep. pravic		Absolutni	0%	Absolutni	0%	Absolutni	0%	Absolutni	0%	Absolutni	0%
Prodajni pogoji		Običajni	0%	Običajni	0%	Običajni	0%	Običajni	0%	Običajni	0%
Vrsta transakcij e		Prodaja na prostem trgu	0%	Prodaja na prostem trgu	0%	Prodaja na prostem trgu	0%	Prodaja na prostem trgu	0%	Prodaja na prostem trgu	0%
Datum transakcij	23.12.2023	13.11.2023	0,00 % 0 €	14.06.2023	0,00 % 0 €	29.11.2023	0,00 % 0 €	12.10.2023	0,00 % 0 €	13.10.2023	0,00 % 0 €
Lokacija	6	7	-19,89 % -243 €	6	0,00 % 0 €	7	-19,89 % -307 €	5	12,98 % 3.894 €	5	12,98 % 7.493 €
Skupna prilagoditev (EUR)		-242,66		0,00		-307,30		3.894,00		7.493,09	
Vrednost (EUR)		977,34		35.820,00		1.237,70		33.894,00		65.221,09	
Vrednost (EUR/m2)		8,01		45,00		12,02		52,14		36,15	
Ponder		20 %		20 %		20 %		20 %		20 %	
Ponderirana vrednost (EUR/m2)					30,66						
Ponderirana vrednost (EUR)					11.282,88						

Prilagoditev zaradi velikosti stanovanja

Prilagoditev prodajne cene zaradi velikosti je izvedena na podlagi Arvio PPSI indeksa (Property Price Size Index), ki predstavlja odvisnost prodajne cene glede na velikost nepremičnine. Arvio PPSI je določen s statistično analizo odvisnosti prodajne cene na prostem trgu (v EUR/m²) od velikosti nepremičnine. Vir podatkov so aktualne prodaje iz evidence trga nepremičnin, pri čemer posli nižje kvalitete niso vključeni. Prilagoditev prodajne cene primerljive nepremičnine je izračunana kot razmerje med vrednostjo Arvio PPSI ocenjevane in primerljive nepremičnine.

Prilagoditev zaradi datuma transakcije

Prilagoditev prodajne cene zaradi datuma transakcije je izvedena na podlagi Arvio API (Apartment Price Index) za stanovanja in Arvio HPI (House Price Index) za hiše. Arvio API in HPI indeksa predstavljata analizo trga stanovanj oz. hiš v regiji ocenjevane nepremičnine po četrtletjih. Arvio PPSI je določen s statistično analizo časovne vrste prodajnih cen na prostem trgu (v EUR/m²) v posamezni regiji. Vir podatkov so aktualne prodaje iz evidence trga nepremičnin, pri čemer posli nižje kvalitete niso vključeni. Prilagoditev prodajne cene primerljive nepremičnine zaradi datuma transakcije je izračunana kot razmerje med vrednostjo Arvio PPSI ocenjevane in primerljive nepremičnine. Analiza trga se posodablja četrtletno na podlagi aktualnih podatkov ETN.

Prilagoditev zaradi lokacije nepremičnine

Prilagoditev prodajne cene zaradi lokacije nepremičnine se izvede na podlagi razmerja vrednosti referenčne enote stanovanja oz. hiše (v EUR) v vrednostni coni ocenjevane in primerljive nepremičnine po podatkih evidence modelov vrednotenja (GURS). Prilagoditev se izvede za stanovanja in hiše.

Prilagoditev zaradi garaže

Prilagoditev prodajne cene zaradi pripadajoče garaže je izvedena na podlagi aktualnih prodajnih cen (v EUR) garaž na prostem trgu v mestu ocenjevane nepremičnine (Ljubljana, Maribor, Kranj, Celje, druga mesta). Prodajna cena garaž v posameznem mestu je določena s statistično analizo prodajnih cen garaž na prostem trgu (v EUR) po letih. Vir podatkov so aktualne prodaje iz evidence trga nepremičnin, pri čemer posli nižje kvalitete niso vključeni. Prilagoditev prodajne cene zaradi garaže je prilagojena za povprečno vrednost garaže v mestu ocenjevane nepremičnine.

Prilagoditev zaradi parkirnega mesta

Prilagoditev prodajne cene zaradi parkirnega mesta je izvedena na podlagi aktualnih prodajnih cen (v EUR) garaž na prostem trgu v mestu ocenjevane nepremičnine (Ljubljana, Maribor, Kranj, Celje, druga mesta), zmanjšano za 15 %. Prodajna cena garaž v posameznem mestu je določena s statistično analizo prodajnih cen garaž na prostem trgu (v EUR) po letih. Vir podatkov so aktualne prodaje iz evidence trga nepremičnin, pri čemer posli nižje kvalitete niso vključeni. Prilagoditev prodajne cene zaradi parkirnega mesta je prilagojena za povprečno vrednost garaže, zmanjšano za 15 % v mestu ocenjevane nepremičnine.

Prilagoditev zaradi leta izgradnje stavbe

Prilagoditev prodajne cene zaradi leta izgradnje stavbe je izvedena na podlagi Arvio AYBI indeksa za stanovanja (Apartment Year Built Index) in Arvio HYBI (House Year Built Index) za hiše. Arvio AYBI in HYBI predstavljata odvisnost prodajne cene glede na leto izgradnje stavbe in sta določena s statistično analizo odvisnosti prodajne cene na prostem trgu (v EUR/m²) od leta izgradnje stavbe. Vir podatkov so prodaje iz evidence trga nepremičnin, pri čemer posli nižje kvalitete niso vključeni. Prilagoditev prodajne cene primerljive nepremičnine je izračunana kot razmerje med vrednostjo Arvio AYBI oz. HYBI ocenjevane in primerljive nepremičnine.

Primerljivi oglasi

TIP	VELIKOST	LOKACIJA	CENA	CENA NA M2	LETO GRADNJE	ČAS OGLAŠEVANJA	DATUM OBJAVE
Zazidljiva	572,00 m ²	Črni Vrh	30.000 €	52 €		2 mesece	27.09.2023
Zazidljiva	512,00 m ²	Črni Vrh	27.000 €	53 €		2 mesece	27.09.2023
Zazidljiva	355,00 m ²	Črni Vrh	11.500 €	32 €		-	18.10.2023
Zazidljiva	1.200,00 m ²	Godovič	72.000 €	60 €		1 teden	27.09.2023
Zazidljiva	355,00 m ²	Godovič	16.500 €	46 €		3 tedne	27.09.2023

Povprečna cena: 17.962 €

Povprečna cena na m²: 49 €

GURS posplošena ocena vrednosti

Datum modela vrednotenja: 1.1.2020

ID NEPREMIČNINE:		POSPLOŠENA VREDNOST	NETO KVADRATURA
2364-1106/12		502 €	368,00 m ²
Skupaj		502 €	368,00 m ²

Zemljiškoknjižni izpiski



Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige
čas izdelave izpisa: 8.2.2024 - 11:55:52

Nepremičnina

tip nepremičnine:	1 - zemljiška parcela
vir ID znaka:	1 - zemljiški kataster
ID znak:	parcela 2364 1106/12
katastrska občina	2364 GODOVIČ parcela 1106/12 (ID 4461283)

Plombe:

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

Ce je lastninska pravica na nepremičnini omejena z izvedeno pravico / zaznambo in nepremičnina, ki je predmet tega izpisa, pri tej izvedeni pravici / zaznambi ni glavna nepremičnina, glede morebitnih zemljiškoknjižnih zadev, o katerih še ni pravnomočno odločeno, za izbris te izvedene pravice / zaznambe, njen prenos ali vpis oziroma izbris sekundarne zaznambe pri tej izvedeni pravici / zaznambi, glej izpis za glavno nepremičnino (drugi in tretji odstavek 134. člena ZZK-1).

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja:	22764040	
vrsta osnovnega položaja:	101 - vknjižena lastninska pravica	
delež:	1/2	
imetnik:		
1. EMŠO:	0210975*****	
osebno ime:	Polonca Celarec	
naslov:	Butajnova 039B, 1354 Horjul	
omejitve:	Opozorilo: v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.	
ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
22823194	16.09.2022 08:55:40	401 - vknjižena hipoteka

ID osnovnega položaja:	22764041	
vrsta osnovnega položaja:	101 - vknjižena lastninska pravica	
delež:	1/2	
imetnik:		
1. EMŠO:	1802984*****	
osebno ime:	Klemen Jesenko	
naslov:	Godovič 030, 5275 Godovič	
omejitve:	Opozorilo: v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.	
ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
22823194	16.09.2022 08:55:40	401 - vknjižena hipoteka

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe	22823194
čas začetka učinkovanja	16.09.2022 08:55:40
vrsta pravice / zaznambe	401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina:	katastrska občina 2364 GODOVIČ parcela 1106/12 (ID 4461283)
podatki o vsebini pravice / zaznambe	



terjatev:	32.000,00 EUR	
obresti	/	
tip dospelosti	1 - določen dan	
datum dospelosti	18.09.2023	
imetnik:		
1. EMŠO:	0306946*****	
osebno ime:	Nada Rupnik	
naslov:	Gubčeva ulica 008B, 1370 Logatec	
zveza - ID osnovnega položaja:		
	22764040	
	22764041	
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:		
ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
23542781	16.09.2022 08:55:40	712 - zaznamba izvršbe
22823195	16.09.2022 08:55:40	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

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

ID pravice / zaznambe	23542781
čas začetka učinkovanja	16.09.2022 08:55:40
vrsta pravice / zaznambe	712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
organ, ki vodi postopek	Okrajno sodišče v Idriji
opr. št. postopka	I 58/2023
dodatni opis:	
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Idriji z dne 23.10.2023, opr.št. I 58/2023.	
Zaznamba izvršbe učinkuje od trenutka, od katerega učinkuje vpisana hipoteka pod ID 22823194.	

ID pravice / zaznambe	22823195
čas začetka učinkovanja	16.09.2022 08:55:40
vrsta pravice / zaznambe	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
dodatni opis:	
Zaznamuje se neposredna izvršljivost notarskega zapisa Dodatka št. 2 k Pogodbi o prodaji nepremičnin - Godovič 30, Idrija in Sporazuma o zavarovanju denarne terjatve notarke Maje Rampre Erznovník iz Idrije, opr. št. SV 593/2022 z dne 12.9.2022.	