



Alojzij Boh, univ.dipl.ing.

Sodni izvedenec in cenilec za gradbeno stroko, nepremičnine in zemljišča

Celovška c. 300, 1210 Ljubljana - Šentvid, Tel., GSM 041-729-691

E-mail: lojze.boh@siol.com

OKRAJNO SODIŠČE V LJUBLJANI

Miklošičeva 10-12

VLOŽIŠČE 3

Prejeto neposredno - po pošti (navadno pri-

poročeno) 10 -02- 2023 (v 1 izvodih

z (s) ☒ prilogami.

Poslano po pošti priporočeno na receptis dne _____

_____, št. R _____

Pisanje je taksirano z (s) _____ EUR v kolkih

- kolkov je premalo za _____ EUR

- pisanje je prejeto brez taks.

Prejeta vrednosti (denar, taksne vrednotnice in
pod.).

Priporočila pristojne sodne osebe:

CENITVENO POROČILO

O oceni vrednosti nepremičnine ID znak 1706-75/4-0, kar predstavlja v naravi stavbo št. ID 411 z zemljiščem na naslovu Vrbljene 10a, Ig, delež lastništva na nepremičnini 23/432.

V izvršilni zadevi:

Okrajnega sodišča v Ljubljani, Opr. Št. 3033 I 1523/2022 :

Upnik : Republika Slovenija, Gregorčičeva 20, Ljubljana (zastopa Državno
odvetništvo Republike Slovenije, Šubičeva 2, Ljubljana).

Dolžnik : V.Ž. Ig.

Ljubljana, 7.2.2023



1.0 SPLOŠNI PODATKI :

1.1. Osnovni podatki :

Predmet izvedeniškega. mnenja :

Cenitveno poročilo o oceni vrednosti nepremičnine ID znak 1706-75/4-0, kar predstavlja v naravi stavbo št. ID 411 z zemljiščem na naslovu Vrbljene 10a, Ig , delež lastništva na nepremičnini 23/432.

V izvršilni zadevi:

Okrajnega sodišča v Ljubljani, Opr. Št. 3033 I 1523/2022.

Upnik : Republika Slovenija, Gregorčičeva 20, Ljubljana (zastopa Državno odvetništvo Republike Slovenije, Šubičeva 2, Ljubljana).

Dolžnik : V.Ž. Ig..

Ogled : Ogled je bil izveden 3.2.2023 ob 9.00 uri, dolžnica V.Ž. se je odzvala in omogočila korektno izvedbo ogleda in posredovanje podatkov o nepremičnini.

Lastniki : Razvidno po vpogledu v E ZK. Upošteva se delež, ki ga ima dolžnica in sicer v deležu 23/432 – tink.

Naročnik in uporabnik ocene vrednosti :

Okrajnega sodišča v Ljubljani, Opr. Št. 3033 I 1523/2022.

Izvajalec ocene vrednosti oz. izvedenskega mnenja :

Alojzij Boh, univ.dipl.ing.

Sodni izvedenec in cenilec za gradbeno stroko, nepremičnine in zemljišča

Identifikacija nepremičnine :

Je navedena v nadaljevanju.

Identifikacija nepremičnin ali pravic na nepremičninah, ki so predmet ocenjevanja vrednosti, zajema naslov in/ali druge podatke, ki služijo za enolično identifikacijo nepremičnine.

Identifikacijske oznake so navedene v skladu z Zakonom o evidentiranju nepremičnin in so navedene v poročilu. Podatki o pravnem stanju nepremičnine in podatki iz zemljiške knjige (lastništvo, morebitna bremena ipd.so navedeni v listinah sodnega spisa). Podatki o sestavinah nepremičnine v skladu s Stvarnopravnim zakonikom so navedeni v poročilu, enako podatki o urbanističnih predpisih, ki veljajo za lokacijo obravnavane nepremičnine. Opis fizičnega stanja nepremičnine, funkcionalne pomanjkljivosti in karakteristične fotografije so navedene v poročilu.

Namen in datum ocenjevanja vrednosti :

Namen ocenjevanja vrednosti je določitev tržne vrednosti, za namen odločitve sodišča. Ta ocena vrednosti ni namenjena drugemu namenu, kot je navedeno. Uporablja se lahko samo v skladu z opredeljenim namenom.

Datum ocenjevanja: Ocena je izdelana na dan 3.2.2023 .
Datum identifikacije: Nepremičnina je bila identificirana 3.2.2023.
Datum ogleda nepremičnine: Nepremičnina je bila ogledana dne 3.2.2023.
Datum priprave poročila o ocenjevanju vrednosti: 7.2.2023.

Podlaga ocenjevanja vrednosti :

Podlage vrednosti opisujejo temeljne premise, na katerih bodo temeljile poročane vrednosti. Izredno pomembno je, da podlaga (podlage) vrednosti ustreza(-jo) pogojem in namenu ocenjevanja vrednosti, ker podlaga vrednosti lahko vpliva na izbiro ali celo narekuje ocenjevalčevo izbiro metod, vhodnih podatkov in predpostavk ter s tem vpliva tudi na končno mnenje o vrednosti. Od ocenjevalca vrednosti se lahko zahteva, da uporablja podlage vrednosti, ki so določene z zakonom, predpisom, zasebno pogodbo ali drugim dokumentom.

Glede na podlago vrednosti bi lahko imel predpostavljeni posel več oblik: hipotetični posel, dejanski posel, nakupni (ali vstopni) posel, prodajni (ali izstopni) posel in/ali posel na določenem ali hipotetičnem trgu s posebej določenimi značilnostmi. Predpostavljeni datum posla bo vplival na to, katere informacije in podatke bo ocenjevalec vrednosti upošteval pri ocenjevanju vrednosti. Pri večini podlag vrednosti je prepovedano upoštevati informacije ali razpoloženje na trgu, ki udeležencem na dan merjenja oz. ocenjevanja vrednosti ne bi bilo znano ali ga s primerno skrbnostjo ne bi mogli spoznati. Večina podlag vrednosti odraža predpostavke v zvezi s strankami v poslu in te stranke tudi do določene mere opisuje. Stranke v poslu bi lahko imele eno ali več dejanskih ali domnevnih značilnosti, na primer, da: so hipotetične, so znane ali določene, so članice prepoznane ali opisane skupine možnih strank, zanje na predpostavljeni dan veljajo posebni pogoji ali motivacije (npr. pritisk) in/ali imajo predpostavljeno raven poznavanja.

Poleg podlag vrednosti, ki so opredeljene v MSOV-jih in so našteje v nadaljevanju, je v MSOV-jih tudi odprt seznam drugih podlag vrednosti, ki niso opredeljene v MSOV-jih, pač pa so predpisane s posameznim zakonom določene pravne ureditve ali pa priznane in sprejete z mednarodnim sporazumom. Podlage vrednosti, opredeljene v MSOV-jih Tržna vrednost, Tržna najemnina, Pravična vrednost, Vrednost za naložbenika, Sinergijska vrednost, Likvidacijska vrednost.

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

Tržna vrednost je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanimi in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

2.0 IZJAVE, POTEK DELA IN OSNOVE :

Izjava ocenjevalca/izvedenca

Podpisani Alojzij Boh, univ.dipl.ing.gradb. po svojem najboljšem prepričanju in poznavanju izjavljam da :

- imam kot ocenjevalec vrednosti pravic na nepremičninah potrebno znanje in izkušnje za izvedbo projekta ocene vrednosti obravnavane nepremičnine,
- je ocenjevanje vrednosti izvedeno objektivno in nepristransko;
- sem o predmetu ocenjevanja pridobil vse informacije, ki bistveno vplivajo na njegovo oceno vrednosti;
- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri ter so točni;
- so prikazane moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in posebnimi predpostavkami, opisanimi v tem poročilu;
- 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;
- nisem povezan z osebami – lastniki ali strankami postopka, in v zadnjih treh letih oziroma do sedaj sploh nisem izdeloval ocene vrednosti tega premoženja,
- plačilo za mojo storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganje dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenja in sklepov tega poročila;
- sem osebno pregledal predmet ocenjevanja ,
- mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči,
- so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu s pravili ocenjevanja vrednosti, razvrščenimi v Hierarhiji pravil ocenjevanja vrednosti.

Način dela, izhodišča in omejitve :

Podatki za izdelavo izvedenskega mnenja so bili pridobljeni iz predloženih dokumentov – listin sodišča, oglada na kraju samem ter javno dostopnih podatkov GURS-a in E-ZK ter javno dostopnih prostorskih podatkov.

Ogled je bil izveden dne 3.2.2023 ob 9.00 uri, dolžnica V.Ž. se je odzvala in omogočila korektno izvedbo oglada in posredovanje podatkov o nepremičnini.

Cenitveno poročilo je tako izdelano na osnovi oglada in pa javno dostopnih podatkov , prostorskih podatkov in podatkov GURS-a.

Vrsta in vir informacij

Za potrebe izdelave izvedenskega mnenja so vsi ostali podatki povzeti po potrebi po listinski dokumentaciji listin dela spisa in pa vpogledu v javne prostorske baze in geodetske podatke oz. baze GURS-a ter uporaba Poročil o nepremičninskem trgu GURS-a. Prodajni podatki so povzeti preko baze prodajnih pogodb Trgoskop in SCG Cenilec.

Poročanje :

Bistveno je, da poročilo o ocenjevanju vrednosti sporoča informacije, potrebne za pravilno razumevanje ocenjevanja vrednosti ali pregleda ocenjevanja vrednosti. Poročilo mora predvidenim uporabnikom zagotoviti jasno razumevanje ocenjevanja vrednosti.

Predpostavke in posebne predpostavke :

Poleg navedbe podlage vrednosti je treba pogosto postaviti tudi eno ali več predpostavk za jasno opredelitev bodisi stanja sredstva v hipotetični menjavi bodisi okoliščin, v katerih se predpostavlja menjava sredstva. Take predpostavke lahko pomembno vplivajo na vrednost. Te vrste predpostavk se običajno razvrščajo v dve kategoriji predpostavljena dejstva, ki so ali bi lahko bila skladna s tistimi, ki obstajajo na datum ocenjevanja vrednosti in predpostavljena dejstva, ki se razlikujejo od tistih, ki obstajajo na datum ocenjevanja vrednosti. Predpostavke v zvezi z dejstvi, ki so ali bi lahko bila skladna s tistimi, ki obstajajo na datum ocenjevanja vrednosti, so lahko posledica omejevanja obsega raziskav in poizvedb, ki jih je opravil ocenjevalec vrednosti.

Predpostavke :

V postopku ocenjevanja sem uporabil podatke, ki so pridobljeni s strani naročnika ocene, iz uradnih evidenc in podatkov iz lastnega arhiva ali pridobljenih informacijah na ogledu :

- Naročnik jamči, da so **informacije in podatki**, ki so bili posredovani, popolni in točni, z naše strani so preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri.
- Ocena vrednosti temelji na informacijah, ki so bile ocenjevalcu znane v času izdelave poročila.
- Informacije, ocene in mnenje, ki jih vsebuje to poročilo, se nanašajo le na zadevno vrednotenje in ne smejo biti uporabljeni izven tega konteksta.
- Poročilo je dovoljeno uporabljati za dogovorjen namen, po poravnanih finančnih obveznostih.
- Ocena vrednosti velja le za v poročilu navedeni namen uporabe in datum vrednotenja.
- Poročilo o oceni vrednosti ne predstavlja nasveta v zvezi z lastnikom in se zato tudi ne sme uporabljati kot tako.
- Poročilo o oceni vrednosti v sedanjih razmerah ni akt, ki bi ga moral naročnik oz. lastnik nepremičnine **obvezno upoštevati** in ga ne obvezuje k **sklenitvi posla za ceno**, ki bi bila identična z ocenjeno vrednostjo. Poročilo o oceni vrednosti je **zgolj informacija o vrednosti stvari**.
- Treba je razumeti, da dejanska cena, dosežena v transakciji, ki vključuje ocenjevano nepremičnino, lahko odstopa od ocenjene tržne vrednosti zaradi različnih vzrokov, kot so motivacija obeh strank, pogajalske sposobnosti strank, struktura (npr. finančna) transakcije in drugih vzrokov, specifičnih za transakcijo.
- Vrednost nepremičnine je ocenjena na stanje v času ogleda ob predpostavki, da je nepremičnina bremen, stvari in oseb prosta.
- Predpostavljamo, da gre za odgovorno lastništvo in odgovorno upravljanje z nepremičnino, ki je predmet ocenjevanja.

- Za podatke, ki so jih preskrbele tretje osebe, se predpostavlja, da so zanesljivi.
- Predpostavljamo, da ni nobenih skritih okoliščin oziroma nevidnega stanja na objektih ali zemljišču, zaradi katerih naj bi bila nepremičnina več ali manj vredna, na katere ga naročnik ni posebej opozoril.
- Predpostavlja se, da je nepremičnina zgrajena v skladu z veljavnimi prostorskimi akti, veljavno celotno okoljsko in ekološko zakonodajo, razen če iz poročila ni razvidno drugače.
- Predpostavlja se, da zemljišče ali zgradba ne vsebuje nikakršnih škodljivih materialov ali snovi.
- Ocenjena vrednost ne vsebuje davkov in taks.
- Nepremičnina se ocenjuje kot celota.

Posebne predpostavke :

Če se predvidena dejstva razlikujejo od tistih, ki obstajajo na datum ocenjevanja vrednosti, se imenujejo posebne predpostavke. **Posebne predpostavke** se pogosto uporabljajo za ponazoritev učinka morebitne spremembe na vrednost sredstva. Označene so kot posebne, da se uporabnika ocenjevanja vrednosti posebej opozori na to, da je sklep o oceni vrednosti določen s spremembo v danih okoliščinah ali da je odraz mnenja, ki so ga tržni udeleženci kar na splošno zastopali na datum ocenjevanja vrednosti. Primeri takih predpostavk so med drugim:

- a) predpostavka, da je nepremičnina v popolni lasti in s prostim razpolaganjem;
- b) predpostavka, da je bila predlagana stavba na datum ocenjevanja vrednosti dejansko dograjena;
- c) predpostavka, da je na datum ocenjevanja vrednosti obstajala posebna pogodba, ki dejansko še ni potekla;

Vse predpostavke in posebne predpostavke morajo biti v danih okoliščinah razumno utemeljene, podprte z dokazi in ustrezne glede na namen zahtevanega ocenjevanja vrednosti.

- Predpostavljamo, da je nepremičnina urejena in jo je možno prodati oziroma oddati.
- Predpostavljamo, da je nepremičnina v popolni lasti in s prostim razpolaganjem.
- Predpostavljamo, da je izboljšava oziroma so izboljšave na datum ocenjevanja vrednosti dejansko dokončane oziroma so dokončane.

Uporabljeni standardi ocenjevanja vrednosti :

Ocenjevanje vrednosti je izdelano v skladu s sprejeto Hierarhijo standardov ocenjevanja vrednosti (Uradni list RS, št. 106/10, 91/12 in 2/15) in v skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV 2017), Slovenski poslovnofinančni standard 2 – Ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah (Uradni list RS, št. 48/18) in Stvarnopravnim zakonikom (Uradni list RS, št. 87/02, 91/13 in 23/20).

3.0 NAČIN OCENJEVANJA VREDNOSTI :

Upoštevati je treba ustrezne in primerne načine ocenjevanja vrednosti. V nadaljevanju so opisani in opredeljeni trije glavni načini, ki se uporabljajo za ocenjevanje vrednosti. Vsi temeljijo na ekonomskih načelih ravnovesja cen, pričakovanih koristi ali substituciji. Glavni načini ocenjevanja vrednosti so **način tržnih primerjav**, **na donosu zasnovan način** in **nabavnovrednostni način**. Vsak od teh načinov vključuje različne in podrobne metode uporabe.

Način tržnih primerjav

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

Raznovrstnost mnogih sredstev pomeni, da na trgu pogosto ni mogoče najti dokazov za posle z enakimi ali podobnimi sredstvi. Celo kadar se ne uporabi način tržnih primerjav, bi bilo treba tudi pri uporabi drugih načinov kar najbolj povečati uporabo vhodnih podatkov, ki temeljijo na trgu. Kadar se primerljiva tržna informacija ne nanaša na točno ali v bistvu enako sredstvo, mora ocenjevalec vrednosti opraviti primerjalno analizo podobnosti in razlik po kakovosti in količini med primerljivimi sredstvi in ocenjevanim sredstvom.

Na podlagi primerjalne analize bo pogosto treba opraviti prilagoditve. Take prilagoditve morajo biti utemeljene in ocenjevalci vrednosti morajo dokumentirati razloge za prilagoditve oz. jih obrazložiti.

Na donosu zasnovan način

Na donosu zasnovan način nakazuje vrednost s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v eno samo sedanjo vrednost. Na podlagi na donosu zasnovanega načina se vrednost sredstva določi s sklicevanjem na vrednost dohodka, denarnega toka ali prihrankov pri stroških, ki jih to sredstvo ustvari. Na donosu zasnovan način naj bi se uporabljal in imel pomembno težo v navedenih okoliščinah:

- a) zmožnost sredstva, da ustvarja dohodek, je bistvena sestavina, ki vpliva na vrednost s stališča tržnega udeleženca,
- b) utemeljene napovedi zneska in časa prihodnjih dohodkov so za ocenjevano sredstvo na razpolago, vendar je ustreznih tržnih primerljivk malo, če sploh so.

Temeljna podlaga na donosu zasnovanega načina je, da naložbeniki **pričakujejo donos** od svojih naložb in da naj bi tak donos odražal zaznano raven tveganja pri naložbi.

Na splošno lahko naložbeniki pričakujejo samo nadomestilo za sistematično tveganje (znano tudi kot tržno tveganje).

Nabavnovrednostni način

Nabavnovrednostni način nakazuje vrednost z uporabo ekonomskega načela, da kupec za sredstvo ne bo plačal več, kot je cena za pridobitev sredstva enake koristnosti z nakupom ali z gradnjo oziroma izdelavo, razen če gre za neprimeren čas, težave ali nevšečnosti, tveganje ali druge dejavnike. Ta način nakazuje vrednost z izračunavanjem sedanje nadomestitvene ali reprodukcijske nabavne vrednosti sredstva in z odbitki za fizično poslabšanje in vse druge pomembne oblike zastarelosti.

Nabavnovrednostni način naj bi se uporabljal in imel pomembno težo v naslednjih okoliščinah:

- a) tržni udeleženci bi lahko ponovno ustvarili sredstvo skoraj enake koristnosti, kot je ocenjevano sredstvo, brez regulativnih ali zakonskih omejitev, in sredstvo bi bilo lahko ustvarjeno dovolj hitro, da tržni udeleženec ne bi bil voljan plačati pomembne premije za to, da bi ocenjevano sredstvo lahko takoj uporabljal;
- b) sredstvo neposredno ne ustvarja dohodka in zaradi enkratne vrste sredstva uporaba na donosu zasnovanega načina ali načina tržnih primerjav ni izvedljiva; in/ali
- c) podlaga vrednosti, ki se uporablja, je v bistvu zasnovana na nadomestitvenih stroških, kot je na primer nadomestitvena nabavna vrednost.

Čeprav bi okoliščine nakazovale, da naj bi uporabili nabavnovrednostni način in mu dali pomembno težo, pa obstajajo še dodatne okoliščine, v katerih bi lahko uporabili nabavnovrednostni način in mu dali pomembno težo. Pri uporabi nabavnovrednostnega načina v takih okoliščinah naj bi ocenjevalec vrednosti proučil, ali bi lahko uporabil in tehtal še kakršne koli druge načine za potrditev ocene vrednosti, določene po nabavnovrednostnem načinu:

- a) tržni udeleženci bi lahko razmišljali o tem, da ustvarijo sredstvo podobne koristnosti, vendar obstajajo morebitne zakonske ali s predpisi ustvarjene ovire, ali pa je za ponovno stvaritev sredstva potrebnega zelo veliko časa;
- b) kadar se nabavnovrednostni način uporablja za preverjanje utemeljenosti drugih načinov ocenjevanja vrednosti (če se na primer nabavnovrednostni način uporabi za potrditev, ali bi utegnili imeti podjetje, ki je bilo ovrednoteno kot delujoče podjetje, morda večjo vrednost na likvidacijski podlagi); in/ali
- c) sredstvo je bilo nedavno ustvarjeno, tako da imajo predpostavke, uporabljene v nabavnovrednostnem načinu, visoko **stopnjo zanesljivosti**.

Vrednost delno dokončanega sredstva bo na splošno kazala stroške, ki so do takrat nastali z nastajanjem sredstva (in ali so ti stroški prispevali k vrednosti), ter pričakovanja tržnih udeležencev glede vrednosti nepremičnine, ko bo dokončana, vendar bodo v oceni vrednosti upoštevani tudi stroški in čas, potrebni za dokončanje sredstva, ter ustrezne prilagoditve za dobiček in tveganje.

4.0 NALOGA DOLOČENA PO SKLEPU SODIŠČA :

Naloga sodnega izvedenca in cenilca je, da :

- Oceniti vrednosti nepremičnine z ID znak 1706-75/4-0, kar predstavlja v naravi stavbo št. ID 411 z zemljiščem na naslovu Vrbljene 10a, Ig , delež lastništva nepremičnine 23/432.

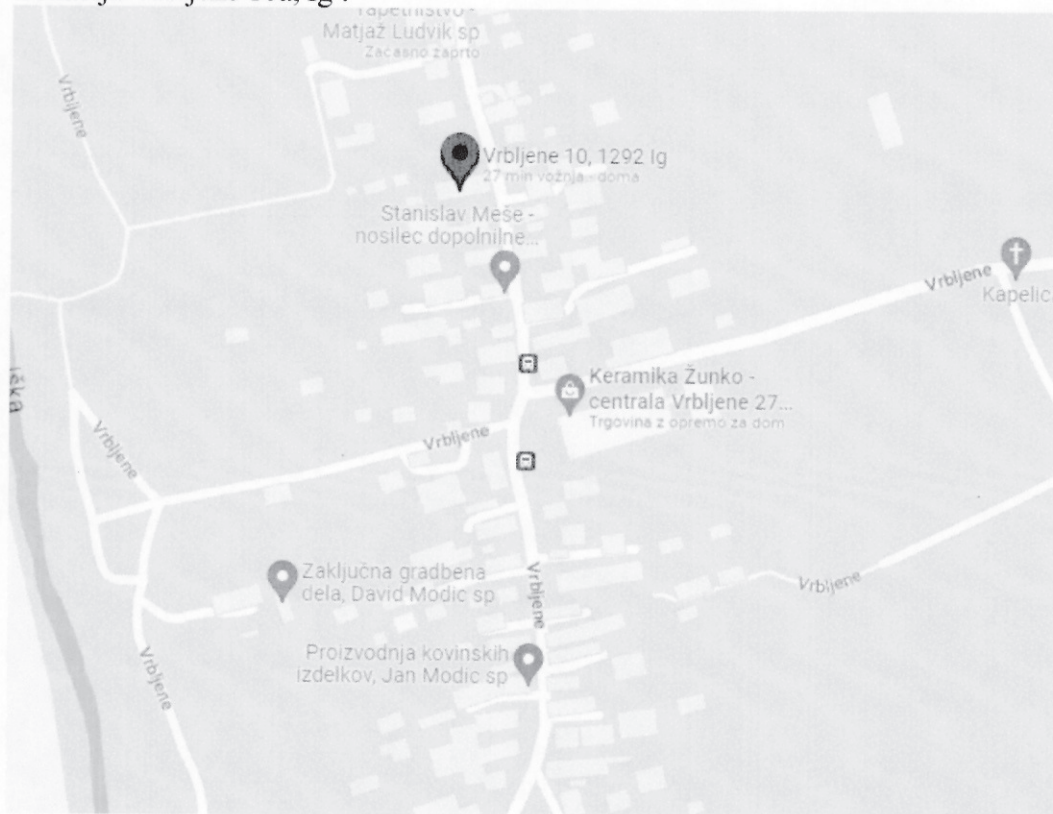
Pri ugotavljanju vrednosti je potrebno upoštevati zmanjšanje vrednosti, če na nepremičnini obstojijo pravice iz 174. člena Zakona o izvršbi in zavarovanju – ZIZ, ki po prodaji ne ugasnejo.

5.0 OPIS NEPREMIČNIN

5.1 OPIS LOKACIJE ZEMLJIŠČA, KOMUNALNA OPREMA , OBJEKTA

Predmetna nepremičnina z ID znak 1706-75/4-0, kar predstavlja v naravi stavbo št. ID 411 z zemljiščem na naslovu Vrbljene 10a, Ig , delež nepremičnine 23/432.

Lokacija Vrbljene 10a, Ig :





Zemljiškoknjižni podatki na obravnavani parceli na kateri stoji stavba :

Zemljiškoknjižni podatki , k.o. 1706 Vrbljene :

Parc. št : 75/4 izmere

163 m2

Dejanska raba : pozidano zemljišče, tloris stavbe

Namenska raba : površine podeželskega naselja 100 %



IZPIS PODATKOV O PARCELI

Katastrska občina: 1706 VRBLJENE
 Parcelna številka: 75/4
 Površina parcele: 163 m²
 Urejena parcela: ni urejena
 Katastrski dohodek: /
 Število bonitetnih točk: /
 Omejitve spreminjanja mej parcele: Ne

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli	Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
pozidana zemljišča	28,8 %
pozidana zemljišča	71,2 %
tloris stavbe	

Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli	Delež namenske rabe zemljišč na parceli
površine podeželskega naselja	100,0 %

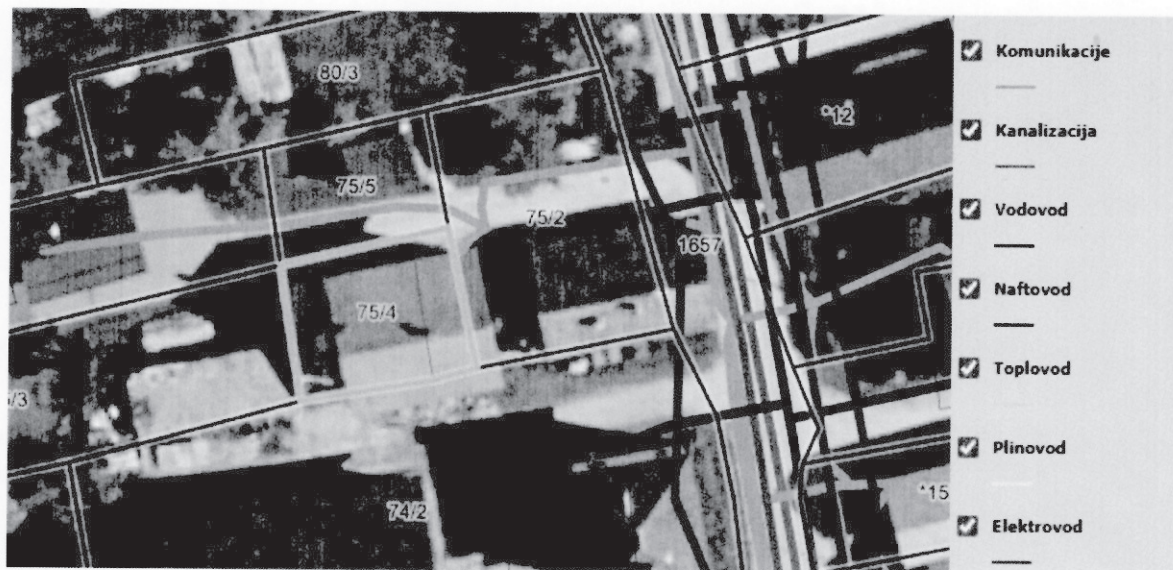
Posebni režimi parcele: /

Gozdno gospodarsko območje odprtost zemljišča	rastiščni koeficient
0 %	9

katastrska občina 1706 VRBLJENE, parcela 75/4



KOMUNALNA OPREMA :



V smislu individualne komunalne opremljenosti je ta v širšem delu opremljena s komunalnimi napravami in sicer ima :

- vodovodno omrežje,
- kanalizacijsko omrežje, priključek na kanalizacijo,
- električno distributivno omrežje,
- elektronske komunikacije.

Stavbišče pa je v smislu kolektivne komunalne opremljenosti opremljeno s komunalnimi objekti in napravami kolektivne rabe in sicer :

- asfaltne ceste z potrebno prometno signalizacijo – glavna cesta, min. asfaltna izvedba ceste, brez pločnikov,
- javno razsvetljavo v min. izvedbi,
- parkirišča v sklopu dvorišča,
- odvodnjavanje javnih in prostih površin .

NAMENSKA RABA :

Prostorski dokumenti :

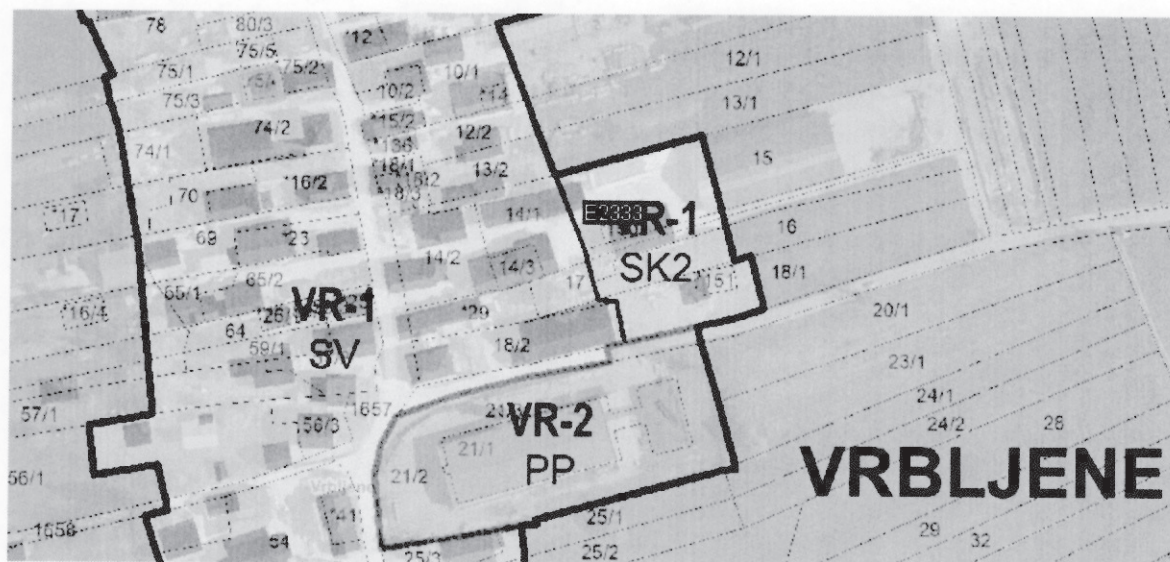
Odlok o prostorskem redu Občne Ig, Uradni list RS št. 35/2012 z dne 14.5.2012 z dopolnitvami.

Namenska raba :

Stavbna zemljišča

Podrobna namenska raba :

Površine podeželjskega naselja 100 %



IZPIS PODATKOV O STAVBI

Katastrska občina: 1706 VRBLJENE
Številka stavbe: 411
Status stavbe: Registrski vpis
Bruto tlorisna površina stavbe: /
Število etaž: 2
Etaža, ki je pritličje: 1
Število stanovanj: 1
Število poslovnih prostorov: 0
Tip položaja stavbe: samostoječa stavba
Najnižja višinska kota stavbe: /
Najvišja višinska kota stavbe: 312,9 m
Karakteristična višina stavbe: 304,5 m
Leto izgradnje stavbe: 1977
Material nosilne konstrukcije: opeka
Leto obnove fasade: /
Leto obnove strehe: /
Priključek na električno omrežje: Da
Priključek na vodovodno omrežje: Da
Priključek na kanalizacijsko omrežje: Da
Priključek na omrežje plinovoda: Ni podatka

Parcele pod stavbo

katastrska občina	številka parcele	površina tlorisa stavbe na parceli
1706 VRBLJENE	75/4	103 m ²

Naslovi stavbe

Ig. Vrbljene 10 A

Del stavbe

Številka dela stavbe: 1
Naslov: Ig, Vrbljene 10 A
Št.stanovanja ali posl.prostora: /
Status: Registrski
Dejanska raba: stanovanje v enostanovanjski stavbi
Uporabna površina: 120,9 m²
Neto tlorisna površina: 154,2 m²
Številka etaže: 1
Številka etaže glavnega vhoda: 1
Upravnik: /
Status upravnika: /
Dvigalo: Ne
Leto obnove instalacij: /
Leto obnove oken: /
Prostornina rezervoarjev in silosov: /

Prostori dela stavbe

Vrsta prostora	Površina
bivalni prostor	120,9 m ²
klet	5,7 m ²
nerazporejen prostor	27,6 m ²

katastrska občina 1706 VRBLJENE, stavba 411



DOSTOP :

Dostop do glavne ceste je zagotovljen preko parc. št. 75/5 in 75/2, k.o. 1706 Vrbljene do parcelne št. 1657 k.o. Vrbljene (v lasti občine Ig). V naravi je dostop vzpostavljen z utrjenim makadamskim dostopom, pravno v zemljiški knjigi preko navedenih parcel ni vzpostavljen.

OPIS STAVBE :

Na parc. št. 75/4 stoji stanovanjski objekt gabarit P+I, objekt zgrajen leta 1977, masivna gradnja z betonskimi bloki in opečnimi bloki, medetažne konstrukcije AB plošče, streha lesena dvokapnica, betonska kritina, kleparski izdelki v pocinkani pločevini. Fasade objekt nima. Stene so ometane in beljene, mokri prostori v keramiki, delno obloge lesene. Tlaki so beton, laminat, PVC pod, keramika. Okna so v PVC izvedbi, vrata so lesena, leseni podboji lesena krila vrat, vhodna vrata so v PVC izvedbi. Instalacije so minimalne izvedbe, topla voda v sanitarnih delih se pripravlja z bojlerji. Ogrevanje je centralno na peč na trda goriva. V stavbi, ki ni dokončana je opuščeno redno in investicijsko vzdrževanje. Vidna plesen, odpadanje beleža, toplotni mostovi.

Izmere površin :

Pritličje : h = 2.35 m

- kuhinja :	12.45 m ²
- hodnik s stopniščem:	17.39 m ²
- soba :	17.33 m ²
- kopalnica + WC :	4.94 m ²
- soba :	10.54 m ²
- soba :	10.46 m ²
- kurilnica	5.85 m ²

Skupaj : 78.96 m²

Nadstropje : h = 2.36 m

- soba :	17.46 m ²
- soba :	12.52 m ²
- soba :	11.15 m ²
- kopalnica + WC :	4.69 m ²
- hodnik :	2.28 m ²
- soba :	10.77 m ²
- hodnik s stopniščem :	15.20 m ²

Skupaj : 74.07 m²

Skupaj : 153.03 m²

Po vpisu v kataster stavb GURS-a je navedena neto tlorisna površina NTL = 154.20 m², uporabna površina UP = 120.90 m². Glede na to, da se izmere po meritvah praktično ujemajo upoštevam površine iz GURS- a, kot uradno navedene površine.

NTL = 154.20 m², UP = 120.90 m², razmerje UP/NTL = 0.784.

GRADBENO IN UPORABNO DOVOLJENJE :

Glede na to, da na ogledu ni bilo predložene projektne dokumentacije in uporabnih dovoljenj, slednje ni bilo preverjeno. Pri oceni vrednosti se predpostavlja, da ima objekt pridobljeno gradbeno dovoljenje.

