

OKRAJNO SODIŠČE V KRŠKEM  
Prejeta neposredne - po pešti (navadno - priporo  
Cena: 0 8 -09- 2020 / Izvodih z (s)  
Prilagam: 1  
Poslane po pešti priporočeno na receptis dne  
7.9.2020 št. R. 54666  
Pisanje je taksirano s \_\_\_\_\_ EUR.  
Prejete vrednosti /denar, takse vrednotnice in  
pod.)



Sodni cenilec gradbene stroke Mihael Ogorevc-nepremičnine

## POROČILO O OCENI TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNIN V IZVRŠILNEM POSTOPKU

Številka mnenja: SP 23/2020

Postopek pri Okrajnem sodišču v Krškem 0293 I 44/2020

Predmet: Ocena nepremičnin v izvršilnem postopku za potrebe Okrajnega sodišča v Krškem  
Sklep Okrajnega sodišča v Krškem, št. 0293 I 44/2020 z dne 14.07.2020 (prejel 17.07.2020)  
Sodniška pomočnica: Renata Čepin

1. B2 KAPITAL, poslovne storitve d.o.o., Verovškova ulica 64A, Ljubljana, ki ga zastopa zak  
zastopnik Nebojša Popović, Verovškova ulica 64a, Ljubljana kot upnik
2. MAKS RESNIK, BOHORIČEVA CESTA 38, BRESTANICA, kot dolжник

Z zgoraj citiranim sklepom mi je sodišče odredilo cenitev nepremičnin dolžnika parc. št. 631/2 k.o. 1350  
SENOVO. Naloga cenilca je, da opravi ogled, ter poda cenitev nepremičnin v celoti, zaradi ugotovitve  
vrednosti teh nepremičnin, ter ugotovi delež dolžniku lastnih nepremicnin.



NAMEN OCENE: OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNINE V IZVRŠILNEM POSTOPKU  
LASTNIK: Maks Resnik, Bohoričeva ulica 38, 8280 Brestanica.

Datum prejema sklepa: 17.07.2020 (določen je rok 60 dni).

Datum ogleda: 25.08.2020

Datum za katerega velja ocena: 25.08.2020

Datum izdelave cenilnega poročila: 07.09.2020

Izbrana metoda: **način primerjave prodaj**

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



**VSEBINA:**

- 1.0 IZJAVA CENILCA
- 2.0 POVZETEK CENILNEGA POROČILA
- 3.0 VLOGA CENILCA V SODNEM POSTOPKU
- 4.0 POOBLASTILO ZA CENITVE
- 5.0 STROKOVNE PODLAGE
- 5.1. MSOV
- 5.2 DRUGE PODLAGE ZA OCENO
- 6.0 PREDMET OCENE
- 6.1 LOKACIJA
- 6.2 ANALIZA LOKACIJE-MIKRO
- 6.3 PODATKI O NEPREMIČNINI
- 6.4 ZAKLJUČEK GLEDE PREDMETA OCENE
- 7.0 ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN
- 7.1 SLOVENSKI NEPREMIČNINSKI TRG S Poudarkom NA POSAVJE
- 7.2 PONUDBA NA TRGU NEPREMIČNIN-OGLAŠEVANO
- 7.3 REALIZIRANE PRODAJNE CENE
- 7.4. IZBOR ZA OCENO-OCENA VREDNOSTI NEPREMIČNIN-NAČIN PRIMERJAVE PRODAJ  
( METODA PRIMERLIVIH POSLOV)

**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 mojo 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, 07.09.2020

Cenilec:

mag. Mihael Ogorevc



### \*OPOMBA CENILCA:

Na dan ogleda mi je lastnik priložil (vse je tudi v prilogi te ocene):

- fotokopijo gradbenega dovoljenja št. 351-55/2008-11 z dne 17.03.2008 s katerim je bilo izdano dovoljenje za dozidavo, rekonstrukcijo in spremembo namembnosti dela obstoječega gospodarskega poslopja v poslovni objekt-proizvodnja sveč, horizontalnega gabarita 10,10 m x 27,50 m + dozidava 5,60 x 27,50 m, + dozidava 2,80 x 8,65 m oziroma nadstropje 10,10 m x 27,50 m + dozidava 7,00 x 27,50 m, + dozidava 2,80 x 8,65 m, vertikalnega gabarita pritličje in nadstropje (navedene so parcele 631/1 in 631/2 k.o. Senovo), nadalje je navedeno, da se za potrebe objekta koristijo obstoječa parkirišča na parceli 624 k.o. Senovo;
- fotokopije-dva pomanjšanja načrta (tloris pritličja in tloris nadstropja) novega stanja;
- fotokopija Uporabnega dovoljenja št. 351-194/01-304 z dne 20.06.2001 s kateri je bila dovoljena uporaba poslovnih prostorov na parceli 631 k.o. Senovo, po izdanem gradbenem dovoljenju št. 351-388-307 z dne 25.07.2000;
- predložena fotokopija (nepregledna) gradbenega dovoljenja za gospodarsko poslopje št. 351-751/72-3 z dne 28.05.1973;
- soglasje za priključek na elektroenergetsko distribucijsko omrežje z dne 21.01.2008;
- naknadno mi je po E-mailu dolžnik posredoval še Pogodbo o ustanovitvi stavbne pravice Opr. št. SV-122/08 z dne 27.02.2008.



## POVZETEK CENILNEGA POROČILA

Okrajno sodišče v Krškem je odredilo cenitev s sklepom št. 0293 I 44/2020 z dne 14.07.2020. Z zgoraj citiranim sklepom mi je sodišče odredilo cenitev nepremičnin dolžnika parc. št. 631/2 k.o. 1350 Senovo. Naloga cenilca je, da opravi ogled, ter poda cenitev nepremičnin v celoti, zaradi ugotovitve vrednosti teh nepremičnin, ter ugotovi delež dolžniku lastnih nepremicnin.

### POVZETEK CENITVE

Po proučevanju zbranih podatkov, dosegljivih javnih podatkov, ob upoštevanju sklepa sodišča opredelim obseg cenitve ki je določen s parcelo št. 631/2 k.o. 1350 Senovo. Na parceli je po podatkih REN (Registra nepremičnin pri GURS) zgrajena stavba ID 802, NTP (neto tlorisne površine) 815,90 m<sup>2</sup>, UP (uporabna površina) 224,50 m<sup>2</sup>, zgrajena leta 1973 z štirimi deli (2x pomožna kmetijska stavba 2x del stavbe za industrijsko rabo). Ti podatki ne izkazujejo dejanskega stanja danes. Na dan ogleda mi je lastnik priložil (vse je tudi v prilogi te ocene) gradbeno dovoljenje št. 351-55/2008-11 z dne 17.03.2008 s katerim je bilo izdano dovoljenje za dozidavo, rekonstrukcijo in spremembo namembnosti dela obstoječega gospodarskega poslopja v poslovni objekt-proizvodnja sveč, horizontalnega gabarita 10,10 m x 27,50 m + dozidava 5,60 x 27,50 m, + dozidava 2,80 x 8,65 m oziroma nadstropje 10,10 m x 27,50 m + dozidava 7,00 x 27,50 m, + dozidava 2,80 x 8,65 m, vertikalnega gabarita pritličje in nadstropje (navedene so parcele 631/1 in 631/2 k.o. Senovo). Nadalje je navedeno, da se za potrebe objekta koristijo obstoječa parkirišča na parceli 624 k.o. Senovo. Priložena sta dva pomanjšanja načrta (tloris pritličja in tloris nadstropja). Uporabno dovoljenje št. 351-194/01-304 z dne 20.06.2001 s kateri je bila dovoljena uporaba poslovnih prostorov na parceli 631 k.o. Senovo, po izdanem gradbenem dovoljenju št. 351-388-307 z dne 25.07.2000. Predložena tudi kopija (nepregledna) gradbeno dovoljenje za gospodarsko poslopje št. 351-751/72-3 z dne 28.05.1973 in soglasje za priključek na elektroenergetsko distribucijsko omrežje z dne 21.01.2008, ki pa ni realizirano (koristijo priključek iz obstoječe stanovanjske hiše). Na dan ogleda je bilo tudi ugotovljeno, da je zunanje stopnišče (dostop v drugo etažo) na južni strani zgrajeno delno na sosednji parceli, kot tudi rezervar za plin (oboje na 631/1 k.o. 1350 Senovo, ki ni predmet ocene). Lastnik zagotavlja, da si je za vse uredil služnost. **Opozorim, da te pravice** (stavbna pravica-služnost za stopnišče, služnost za plinohran, služnost za električni priključek) iz zemljiškoknjižnega izpiska (na dan 25.08.2020) za parcelo 631/2 k.o. Senovo niso razvidne. Iz zemljiškoknjižnega stanja parcele 631/1 k.o. 1350 Senovo pa je razvidno, da je bila ustanovljena stavbna pravica za izgradnjo stopnišča z avlo in dovozno cesto z rampo. Z vsebino zapisa (pravnega posla) o stavbni pravici sem se seznanil, je pa upoštevati, da je po sklepu sodišča predmet ocene le parcela 631/2 k.o. Senovo. Pri cenitvi upoštevam sledeče bistvene ugotovitve:- cenim proizvodno skladiščni objekt-industrijski objekt, ki je bil dograjen 2010 (gradnja-rekonstrukcija je bila pričeta 2008-dokončana 2010, v celoti je namenjen za proizvodnjo sveč, ter skladiščenje);- novozgrajena stavba (po rekonstrukciji) ni vnešena v zemljiški kataster in kataster stavb po dejanskem stanju. Pri tem lahko sklepamo še, da v tem smislu investicija ni zaključena (po gradbenem dovoljenju iz leta 2008, rok zaključka gradnje ni določen, je pa v citatu gradbenega dovoljenja-točka X. določeno, da je investitor dolžan po zgraditvi zaprositi za uporabno dovoljenje (ki ga pa še ni). Za proizvodnjo se sedaj uporablja dokumentacija (pred zaključeno investicijo);- pravice za uporabo zunanjega stopnišča, za uporabo plinskega rezervarja, za uporabo elektro priključka, parkirišča niso na ustrezen način prikazane v zemljiškoknjižnem stanju parcele 631/2 k.o. 1350 Senovo.- v oceni upoštevam celotno parcelo 631/2 k.o. 1350 Senovo pov. 739 m<sup>2</sup> kot pripadajoče pozidano zemljišče k stavbi -ID oznake 802, NTP (neto tlorisno površino) 884,91 m<sup>2</sup>.

**STANDARD:** Pri cenitvi 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. 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. Nadalje, je sodišču prepuščeno, da se odloča o pravnih vprašanjih (kot na primer ali obligacijsko vpisi v zemljiško knjigo zagotavljajo pravice kot jih tolmači lastnik ali ne)

#### Opredelitev izvedenca do pravice graditi

Po mojem mnenju je bila pravica gradnje izkazana z predloženo dokumentacijo (tri gradbena dovoljenja), tudi uporabno dovoljenje. Ni pa izkazana pravica do dovoljene uporabe celotne stavbe, saj po zadnjem izdanem gradbenem dovoljenju za rekonstrukcijo ni pridobljeno uporabno dovoljenje.

#### Podatki o postopku-opis:

Na podlagi sklepa sem dne 27.07.2020 pripravil razpis-vabilo za ogled za dne 11.08.2020. Cenilec kmetijske stroke me je dne 17.07.2020 obvestil, da glede na dejansko stanje parcele (pozidano zemljišče), ne bo izdelal posebne cenvitve, zato sam ocenim celotno parcelo. Dolžnik-lastnik je zaradi zadržanosti predlagal dne 4.8.2020, da se ogled prestavi – na nov dogovorjen datum 25.08.2020. O tem se obvestil vse vabljenе in sodišče, ter ogled opravil dne 25.08.2020. Vabljenega upnika na ogled ni bilo. Na ogledu, kjer sva bila prisotna z lastnikom, mi le ta omogoči pregled celotne stavbe, izroči mi fotokopije sledečih dokumentov, ki so navedeni in priloženi tej oceni (priloženi tej oceni):

- gradbeno dovoljenje št. 351-55/2008-11 z dne 17.03.2008 s katerim je bilo izdano dovoljenje za dozidavo, rekonstrukcijo in spremembo namembnosti dela obstoječega gospodarskega poslopja v poslovni objekt-proizvodnja sveč, horizontalnega gabarita 10,10 m x 27,50 m + dozidava 5,60 x 27,50 m, + dozidava 2,80 x 8,65 m oziroma nadstropje 10,10 m x 27,50 m + dozidava 7,00 x 27,50 m, + dozidava 2,80 x 8,65 m, vertikalnega gabarita pritličje in nadstropje (navedene so parcele 631/1 in 631/2 k.o. Senovo). Nadalje je navedeno, da se za potrebe objekta koristijo obstoječa parkirišča na parceli 624 k.o. Senovo. Priložena sta dva pomanjšanja načrta (tloris pritličja in tloris nadstropja)

- uporabno dovoljenje št. 351-194/01-304 z dne 20.06.2001 s kateri je bila dovoljena uporaba poslovnih prostorov na parceli 631 k.o. Senovo (po izdanem gradbenem dovoljenju št. 351-388-307 z dne 25.07.2000-tudi priloženo). Predložena tudi kopija (nepregledna) gradbeno dovoljenje za gospodarsko poslopje št. 351-751/72-3 z dne 28.05.1973.

- soglasje za priključek na elektroenergetsko distribucijsko omrežje z dne 21.01.2008, ki pa ni realizirano (koristijo priključek iz obstoječe stanovanjske shiše).

Lastnik je tudi pojasnil, da je za dostop (stopnišče za dostopanje v drugo etažo), ter za vkopan plinski rezervoar pridobil – uredil služnostno pravico.

- naknadno mi je po E-mailu dolžnik posredoval še Pogodbo o ustanovitvi stavbne pravice Opr. št. SV-122/08 z dne 27.02.2008.

#### **OBSEG NALOGE-PREDMET OCENE:**

V oceni upoštevam celotno parcelo 631/2 k.o. 1350 Senovo pov. 739 m<sup>2</sup> kot pripadajoče pozidano zemljišče k stavbi –ID oznake 802, NTP (neto tlorisno površino-izmere iz predloženih projektov novega stanja) 884,91 m<sup>2</sup>.

Osnovni podatki o industrijski stavbi:

Po podatkih sicer izhaja, da je grajena v večih fazah, dejansko pa je sedaj zanovana kot enoten proizvodno skladišči objekt v dveh etažah, kjer je bila gradnja zaključena (v stanju kot je danes) leta 2010. Pritlični del je izveden kot klasična masivna gradnja (beton, armiran beton), vmesna plošča je polmontažna (Pl.sistem), v nadstropju kombinacija AB in jekla. Fasada-izolacijska in streha je obdelana z TRIMO pločevino. Izvedena so zunanje ab stopnišče in notranje montažno –jekleno stopnišče. Finalna obdelava zajema zariban nosilni beton v skladiščnih prostorih, stene so pretežno beljene, v nadstropju tudi obdelava z knauf sistemom, tlaki pa keramika. V nadstropju je izveden sekundarni strop (sistem armstrong gips plošče na podkonstrukcijo). Upravni del – s pisarnam imamo tudi sanitarije, priročno kuhinjo. Okna spodaj kombinacija (delno tudi kopelit-industrijska), glavna vrata električna, zgoraj pvc.

Stavba ima razvode za vodovod, odtoke, elektriko, centralno ogrevanje (plin), klima naprava. Pri zunanji ureditvi sicer obstaja zunanji asfaltiran plato s parkirišči na sosednjem zemljišču-ni predmet ocene in ni zajet v gradbenem dovoljenju, je pa na severnem delu tudi plato v sklopu obstoječe parcele, kjer je mogoče parkiranje.



Bistvene prednosti: stavba v dobri kondiciji, enotna namenska zasnova za proizvodnjo in skladiščenje z upravnim delom, lokacija med Brestanico in Senovim (do 1,5 km), kjer je industrijska proizvodnja dokaj prisotna.

Bistvene slabosti: nedokončana stavba (zunajni dostopna rampa na severno stran, ni uporabnega dovoljenja za stavbo kot celoto), neurejen evidenčni podatki (vpis stavbe v zemljiški kataster in katasaster stavbe po dejanskem stanju), neurejeno zemljiškoknjižno stanje z vsemi obligacijsko dogovorjenimi pravicami (dostavljena je pogodba o stavbni pravici), ki pa ni razvidna iz zemljiškoknjižnega stanja parcele 631/2 k.o. Senovo, nanaša se na točno določenega lastnika in se lahko tudi ukine (pravo sicer tolmači sodišče). Lokacija ni ob glavni prometnici, okoliške površine po namenski rabi zemljišč (zelene površine, kmetijska zemljišča) ne omogočajo širitve dejavnosti.

**Zemljiškoknjižno stanje na dan 25.08.2020 (zemljiškoknjižni izpisek-preveriti na dan uporabe):**

ID 1350-631/2,

**Vknjiženo lastništvo: Maks Resnik do I/1**

Bremena, ID omejitve: 14898738-vknjižena hipoteka, 14982231-vknjižena maksimalna hipoteka, 15057955-vknjižena predkupna pravica, 15157139-vknjižena predkupna pravica, 17185222-vknjižena hipoteka,

**\*Opredelitev cenilca do bremen:**

Opredelitev cenilca glede vpisanih bremen: Ocena se izvaja v sklopu postopka, ki ga vodi sodišče, zato je samo pristojno za presojo vseh pravnih vprašanj vključno z vpisanimi bremenmi in omejitvami. Cenilcu dejansko stanje dolgov na dan ocene ni znano. Pravice upnikov bo v postopku izvršbe, kot tudi glede drugih pravnih vprašanj presojalo sodišče kot pravna vprašanja. Ocena je podana brez vrednotenja teh bremen (realno stanje dolgov se od vrednosti odšteje).

Ob upoštevanju navedenega sem analiziral razpoložljive podatke, ter glede na domneve in tukaj vsebovane omejitvene pogoje, je moje mnenje, da je ocenjena **tržna vrednost** dne 25.08.2020 enaka:

**SKUPAJ OCENJENA TRŽNA VREDNOST**

**400.797,28 €**

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

Brežice dne 07.09.2020

Sodni cenilec gradbene stroke-nepremičnine

mag. **OGOREVC MIHAEL**



### 3.0 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). Sodišče mnenje cenilca obravnava v svojem postopku, lahko ga sprejme v celoti, deloma ali pa sploh ne.

### 4.0 POOBLASTILO ZA OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNIN

Cenilec, ki je izdelal to strokovno mnenje je:

1. Pridobil Certifikat za cenilca nepremičnin Agencije republike Slovenije za prestrukturiranje in privatizacijo 10.maja 1994,
2. Pridobil LICENCO št. GR 064, združenja SICGRAS za opravljanje nalog izvedenca gradbene stroke in cenilca stvarnega premoženja-nepremičnine.
3. Z Odločbo Ministrstva za pravosodje št. 165-04-918/00 z dne 25.02.2004 imenovan za sodnega cenilca za področje gradbeništva\*,
4. Imenovan za sodnega cenilca gradbene stroke, podpodročje nepremičnine z odločbo št. 705-74/2007 z dne 07.03.2011\*.

#### Splošni omejitveni pogoji

- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, so povzeti iz virov, za katere ocenjevalec meni, da so zanesljivi ;
- informacije in podatki, so z moje strani preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri.
- Posedovanje tega poročila ali njegove kopije ne nosi s seboj pravice javne objave dela ali celote tega poročila,
- Ocena vrednosti velja za čas, ki je naveden v poročilu, in to samo za predmet ter namen, ki sta navedena v poročilu.
- Nekateri podatki, ki so navedeni v tem poročilu so navedeni izključno za potrebe te cenitve .

### 5.0 STROKOVNE PODLAGE

#### 5.1 MSOV-Mednarodni standardi vrednotenja

Pri svojem delu je cenilec dolžan upoštevati strokovne standarde za področje ocenjevanja vrednosti nepremičnin. V Sloveniji so to predvsem Standardi katere objavlja Slovenski inštitut za revidiranje. Standard: Ocena je skladna z zahtevami MSOV . Zaradi načina naročila in širšega namena cenitve, je potrebna smiselna uporaba standardov.

*Odstopanje* je okoliščina, v kateri je *treba* delati po posebnih zakonskih, regulativnih ali drugih oblastvenih zahtevah, ki se razlikujejo od nekaterih zahtev v MSOV-jih. Če so odstopanja obvezna zato, ker *mora ocenjevalec vrednosti* ravnati v skladu s posebnimi zakonskimi, regulativnimi ali drugimi oblastvenimi zahtevami, ki ustrezajo *namenu* in *pravnemu redu*, je tako *ocenjevanje vrednosti* še vedno v skladu z MSOV-ji. Kadar pride do odstopanj v takšnih okoliščinah, *ocenjevalec vrednosti* še vedno *lahko* navede, da je bilo takšno ocenjevanje vrednosti opravljeno v skladu z MSOV-ji.

**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).



### **Cena, strošek in vrednost**

Cena je znesek, po katerem povprašujemo in ki je ponujen ali plačan za neko sredstvo. Zaradi finančnih zmožnosti, motivacij ali posebnih interesov določenega kupca ali prodajalca je plačana cena lahko drugačna od vrednosti, ki bi jo drugi lahko pripisali temu sredstvu.

Strošek je znesek, ki je potreben, da se sredstvo pridobi ali ustvari. Ko je to sredstvo že pridobljeno ali ustvarjeno, je njegov strošek dejstvo. Cena je povezana s stroškom, ker postane cena, plačana za neko sredstvo, njegov strošek za kupca.

Vrednost pa ni dejstvo, pač pa mnenje o:

- (a) najverjetnejši ceni, ki jo je treba plačati za neko sredstvo v menjavi, ali
- (b) gospodarski koristi lastništva tega sredstva.

Vrednost v menjavi je hipotetična cena, hipotezo, po kateri se ocenjuje vrednost, pa določa namen ocenjevanja vrednosti. Za lastnika je vrednost ocena koristi, ki jih bo določena stranka imela od lastništva.

Izraz »ocenjevanje vrednosti« se lahko uporablja tako, da se nanaša na oceno vrednosti (ugotovitev ocenjevanja vrednosti) ali na pripravo ocene vrednosti (dejanje ocenjevanja vrednosti).

### **5.2 DRUGE PODLAGE ZA OCENO**

Sklep sodišča, ogled na kraju samem, predloženi podatki s strani lastnika, podatki iz uradnih evidenc kot so navedeni v samem poročilu.

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

## **6.0 PREDMET OCENE**

### **6.1 LOKACIJA**

Nepremičnine so locirane na obrobju naselja Brestanica, dejansko med Brestanico in Senovim. Vse Občina Krško. Občinsko središče in sedež EU v Krškem – oddaljeno cca 5 km. Krško je naselje mestnega značaja, z močno razvito industrijske, upravne in storitvene o, je sedež Občine Krško in UE Krško. Nahaja se v središču predvidene regije Posavje.



Oddaljenost od središča Brestanice cca 1,5 km, do središča Senovega 1,5 km, do Krškega pa 5 km, do avtoceste Ljubljana Obrežje-odcep Krško pa 10 km.



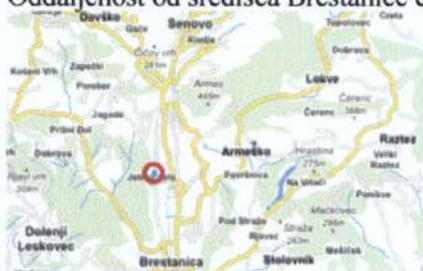
št.	prostorska enota	naziv	št. preb.	št. moških	št. žensk	0-14 let [%]	15-64 let [%]	nad 65 let [%]
1	NASELJE	KRŠKO	7050	3564	3486	14.5	66.4	19.1
2	OBČINA	KRŠKO	25853	13166	12687	15.9	66.4	17.7
3	DRŽAVA	SLOVENIJA	2065893	1025125	1040770	14.9	66.2	18.9

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).

## 6.2 Mikro lokacija: BRESTANICA

Nepremičnine so locirane na obrobju naselja Brestanica, dejansko med Brestanico in Senovim. Oddaljenost od središča Brestanice cca 1,5 km, do središča Senovega 1,5 km



1) Fizični: zemljišče na obrobju naselja, meji na gozdna in kmetijska zemljišča, ter na stanovanjsko območje ob cesti. Ravna parcela, sicer na zahod strmi naklon.

a) Naravni viri: (redka pozidava, oddaljenost do središča do 1.500 m, do AC odcep do avtoceste Ljubljana Obrežje-odcep Krško pa 10 km.

b) Umetni viri: zagotovljen dostop do parcele, predvidena še dodatna povezava-ni izvedena.

## 2. Socialni vplivi

št.	prostorska enota	naziv	št. preb.	št. moških	št. žensk	0-14 let [%]	15-64 let [%]	nad 65 let [%]
1	NASELJE	BRESTANICA	926	484	442	13.1	65.0	19.9
2	OBČINA	KRŠKO	25853	13200	12653	16.0	65.7	18.3
3	DRŽAVA	SLOVENIJA	2070090	1030234	1039816	13.1	65.3	19.7



## Lokacija v vplivnem območju naselja Senovo

št.	prostorska enota	naziv	št. preb.	št. moških	št. žensk	0-14 let [%]	15-64 let [%]	nad 65 let [%]
1	NASELJE	SENOVO	2249	1151	1098	14.4	69.3	16.3
2	OBČINA	KRŠKO	25853	13200	12653	16.0	65.7	18.3
3	DRŽAVA	SLOVENIJA	2070090	1030234	1039816	13.1	65.3	19.7

### 3. Ekonomski vplivi

Območje vaše zasnove. V naselju Brestanica tudi industrija, plinska elektrarna, Senovo koj nekdanje rudarsko naselje se počasi spreminja tudi v območje tudi industrije in obrti. Občina Krško in tudi Krško ima za Slovenske razmere dokaj razvito industrijo. Zaledje manj razvito. Ponudba nepremičnin –stanovanj se je ustalila, povpraševanje že presega ponudbo, kar vpliva na rast cen. Na področju poslovnih kompleksov pa tako kot v celi državi bolj beležimo zmanjševanje cen kot rast.

### 4. Politični vplivi-Ni posebnosti

5. Posebnosti lokacije. Omejene možnosti za širitev v smislu industrije in obrti.

## 6.3 PODATKI O NEPREMIČNINI

Kot so prikazani v REN (registru nepremičnin na dan ogleda)

vir: <https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=KRSKO>

### PODATKI O ZEMLJIŠČU-Parceli



hišna št.: **Bohoričeva cesta 36, 8280 Brestanica**

katastrska občina: **1350-SENOVO**, parcela: **631/2 (površina 739 m2)**, stavba: **802**

#### PARCELA

parcela	kat. občina	boniteta	površina [m2]
<b>631/2</b>	<b>1350-SENOVO</b>	<b>43</b>	<b>739</b>
št. ZKV	urejena parcela	IDPOS	datum spr.
<b>588</b>	<b>da</b>	<b>PR-05280</b>	<b>1.6.2004</b>
lastnik			delež
<b>Fizična oseba - podatek o lastniku ni javen</b>			
zemljišča		št. stavbe na parceli	površina [m2]
<b>ZEMLJIŠČE POD STAVBO PRED L.2006</b>		<b>802</b>	<b>288,00</b>
<b>ZEMLJIŠČE</b>			<b>451,00</b>
namenska raba			delež (%)
<b>10110 stanovanjske površine</b>			<b>69,00</b>
<b>10510 površine za oddih in rekreacijo</b>			<b>31,00</b>
dejanska raba			delež (%)
<b>30+31 poseljena zemljišča in tloris stavbe</b>			<b>49,90</b>
<b>30 poseljena zemljišča</b>			<b>50,10</b>
povezane nepremičnine			
enote	raba	površina	
<b>parcela 631/2</b>	<b>stavbna zemljišča (100%)</b>	<b>739,00</b>	
<b>del stavbe 802-3</b>	<b>28 pomožni kmetijski del stavbe</b>	<b>190,70</b>	
<b>del stavbe 802-4</b>	<b>28 pomožni kmetijski del stavbe</b>	<b>213,20</b>	



<a href="#">del stavbe 802-1</a>	17 del stavbe za industrijsko rabo	187,50
<a href="#">del stavbe 802-2</a>	17 del stavbe za industrijsko rabo	224,50

#### vrednost nepremičnine

**!** OPOZORILO: Prikazane so arhivske posplošene vrednosti nepremičnin, izračunane po stari metodologiji, veljavni do 31.3.2020 (več).

NEP_ID	modeli določitve nep.		vrednost nep. ?
25993069	ZPS:1.00		61.297,89
enote	raba ?	površina ?	vrednost enote
<a href="#">parcela 631/2</a>	stavbna zemljišča (100%)	739,00	0,00
<a href="#">del stavbe 802-3</a>	28 pomožni kmetijski del stavbe	190,70	646,05
<a href="#">del stavbe 802-4</a>	28 pomožni kmetijski del stavbe	213,20	675,84
<a href="#">del stavbe 802-1</a>	17 del stavbe za industrijsko rabo	187,50	27.294,90
<a href="#">del stavbe 802-2</a>	17 del stavbe za industrijsko rabo	224,50	32.681,10

**i** OPOZORILO: Podatki so informativni (vir: Geodetska uprava RS, [stanje podatkov](#)).

Podatki o parcelah ne izražajo stanja na današnji dan (glej vir) in se lahko razlikujejo od uradnih evidenc. Vrednost celotne nepremičnine se lahko zaradi neusklajenih podatkov v nekaterih primerih razlikuje od vsote vrednosti posameznih enot.

Podlaga za izpis lastnikov sta 114. člen ZEN-a (Ur.l. RS, št. 47/2006) in Odločba US št. U-I-98/11-17 (Ur.l. RS, št. 79/2012).

© PISO - KRŠKO; čas izpisa: 25. julij 2020 10:58:18

#### PODATKI O STAVBI



#### PODATKI O STAVBI

stavba		katastrska občina	SID (identifikator)
802		1350-SENOVO	21666605
naslov		parcele	površina: obris (zemljišče pod stavbo) [m2] ?
Bohoričeva cesta 36		631/2	406,07 (450)
najnižja višina [m]		najvišja višina [m]	karakteristična višina [m]
-		217,40	207,30
katastrski vpis	št. delov	št. stanovanj	št. poslovnih prostorov
-	4	0	2
skupna površina stavbe [m2]	leto izgradnje	datum zajema	leto obnove strehe (fasade)
815,90	1973	-	-
št. etaž (etaža pritličja)		tip stavbe	konstrukcija
2 (1)		samostoječa	beton, železobetonska
vodovod	elektrika	kanalizacija	plin
da	da	-	da

## DEL STAVBE: 2

del stavbe		stanovanje	DST SID (identifikator)
2		2	28976865
naslov			
Bohoričeva cesta 36, 8280 Brestanica			
dejanska raba		površina dela stavbe [m2]	uporabna površina [m2]
17 del stavbe za industrijsko rabo		224,50	224,50
lega	etaža	višina etaže	nadstropje
nadstropje	2	3	2
leto obnove oken	leto obnove inštalacij	dvigalo	upravnik
-	-	ne	-
dodatni prostori			površina [m2]
proizvodni in skladiščni prostor			224,50
povezane nepremičnine			
enote	raba	površina	
parcela 631/2	stavbna zemljišča (100%)	739,00	
del stavbe 802-3	28 pomožni kmetijski del stavbe	190,70	
del stavbe 802-4	28 pomožni kmetijski del stavbe	213,20	
del stavbe 802-1	17 del stavbe za industrijsko rabo	187,50	
del stavbe 802-2	17 del stavbe za industrijsko rabo	224,50	

## vrednost nepremičnine

**⚠ OPOZORILO:** Prikazane so arhivske posplošene vrednosti nepremičnin, izračunane po stari metodologiji, veljavni do 31.3.2020 (več).

NEP_ID	modeli določitve nep.	vrednost nep.	
25993069	IND	61.297,89	
enote	raba	površina	vrednost enote
parcela 631/2	stavbna zemljišča (100%)	739,00	0,00
del stavbe 802-3	28 pomožni kmetijski del stavbe	190,70	646,05
del stavbe 802-4	28 pomožni kmetijski del stavbe	213,20	675,84
del stavbe 802-1	17 del stavbe za industrijsko rabo	187,50	27.294,90
del stavbe 802-2	17 del stavbe za industrijsko rabo	224,50	32.681,10

**POZOR:** Stavba ima več delov katerih prenos lahko traja dalj časa. V kolikor želite izpisati vse dele stavbe kliknite [tukaj](#).

**i OPOZORILO:** Podatki so informativni (vir: Geodetska uprava RS, stanje podatkov).

Podatki o stavbah ne izražajo stanja na današnji dan (glej vir) in se lahko razlikujejo od uradnih evidenc vodenih. Vrednost celotne nepremičnine se lahko zaradi neusklajenih podatkov v nekaterih primerih razlikuje od vsote vrednosti posameznih enot.

© PISO - KRŠKO; čas izpisa: 25. julij 2020 11:00:01

(podatki so informativni, za uradne informacije se obrnite na pristojne ustanove)

## NAMENSKA RABA





**OPN - Namenska raba:**

OZNAKA PNRP: SS  
 OPIS PNRP: Območja stanovanj  
 OZNAKA PNRPP: SS  
 OPIS PNRPP: Stanovanjske  
 površine  
 EUP OZNAKA: BRE 042  
 OZNAKA OPPN:  
 GEOMETRIJA:

**Enote urejanja prostora (EUP):**

EUP OZNAKA: BRE 042  
 GEOMETRIJA:

*Na parceli še:***OPN - Namenska raba:**

OZNAKA PNRP: ZS  
 OPIS PNRP: Območja zelenih površin  
 OZNAKA PNRPP: ZS  
 OPIS PNRPP: Površine za oddih, rekreacijo in  
 šport  
 EUP OZNAKA: SEN 082  
 OZNAKA OPPN:  
 GEOMETRIJA:

**Enote urejanja prostora (EUP):**

EUP OZNAKA: SEN 082  
 GEOMETRIJA:

**INFRASTRUKTURA****Komunikacije > Vod elektronskih komunikacij:**

ID: 24551812  
 ID UPR: 201704242108  
 VRSTA: 6111  
 VRSTA OPIS: Komunikacijski vod  
 CC KLASIFIKACIJA: 22240  
 CC KLAS, OPIS: Distribucijski elektroenergetski vodi in distribucijska komunikacijska omrežja  
 POLOŽAJNA NATANČNOST: 7  
 POLOŽAJNA NAT. OPIS: od 0,1m do 0,4m  
 VIR: 2  
 VIR OPIS: geodetska izmera po zasutju (klasična terestrična in GNSS metoda izmere)  
 DATUM VIRA: 2017-4-24  
 UPRAVLJAVEC MATIČNA: 5874572  
 UPRAVLJAVEC: OBČINA KRŠKO  
 IZVAJALEC GJS MATIČNA: 5156572  
 IZVAJALEC GJS: Kostak, komunalno in gradbeno podjetje, d.d., PE ODNAŠANJE, ODLAGANJE, ZBIRANJE ODPADKOV - KOSTA  
 ODPADKOV  
 DATUM ELABORATA: 2017-4-28  
 DIMENZIJA YX [m]: 0.03  
 DIMENZIJA Z [m]: 0.03  
 LEGA VODA (ATR1): 3  
 LEGA VODA (OPIS): v kabelski kanalizaciji  
 VRSTA OMREŽJA (ATR2): 2  
 VRSTA OMREŽJA (OPIS): fiksno prizemno omrežje  
 OPIS: PEd32

DOLŽINA [m]:

**i** Poizvedba je omejena samo na vsebine, ki so trenutno vidne na karti. Vsebine, ki so v legendi izklopljene ali pa se ne rišejo pri trenutno izbranem merilu, niso zajete.  
**Kliknite tu** za polno poizvedbo po vseh vsebinah izbranega tematskega sklopa.

© PISO - KRŠKO; čas izpisa: 26. avgust 2020 11:46:47  
(podatki so informativni, za uradne informacije se obrnite na pristojne ustanove)

#### Elektrovod > Elektrovod SKUPEN:

ID: 13350183  
ID UPR: JR054\_VE6A00371  
VRSTA: 2106  
VRSTA OPIS: Omrežje javne razsvetljave  
CC KLASIFIKACIJA: 22240  
CC KLAS, OPIS: Distribucijski elektroenergetski vodi in distribucijska komunikacijska omrežja  
POLOŽAJNA NATANČNOST: 8  
POLOŽAJNA NAT. OPIS: od 0,4m do 1m  
VIR: 11  
VIR OPIS: GPS - ne geodetska metoda izmere (mobilni ali ročni GNSS sprejemniki)  
DATUM VIRA: 2011-8-30  
UPRAVLJAVEC MATIČNA: **5874572**  
UPRAVLJAVEC: OBČINA KRŠKO  
IZVAJALEC GJS MATIČNA: **5156572**  
IZVAJALEC GJS: Kostak, komunalno in gradbeno podjetje, d.d., PE ODNAŠANJE, ODLAGANJE, ZBIRANJE ODPADKOV - KOSTA ODPADKOV  
DATUM ELABORATA: 2018-7-5  
DIMENZIJA YX [m]:  
DIMENZIJA Z [m]:  
ŠT. SISTEMOV (ATR1):  
ŠT. SISTEMOV (OPIS):  
NAZ. NAPETOST (ATR2):  
NAZ. NAPETOST (OPIS):  
OPIS: 124410075101 V1  
DOLŽINA [m]:

**i** Poizvedba je omejena samo na vsebine, ki so trenutno vidne na karti. Vsebine, ki so v legendi izklopljene ali pa se ne rišejo pri trenutno izbranem merilu, niso zajete.  
**Kliknite tu** za polno poizvedbo po vseh vsebinah izbranega tematskega sklopa.

© PISO - KRŠKO; čas izpisa: 26. avgust 2020 11:47:21  
(podatki so informativni, za uradne informacije se obrnite na pristojne ustanove)

#### Ceste > Cesta - občinska cesta:

ID: 27014666  
ID UPR: OC054\_CE6A71322  
VRSTA: 1101  
VRSTA OPIS: Cesta (os ceste)  
CC KLASIFIKACIJA: 21120  
CC KLAS, OPIS: Lokalne ceste in javne poti, ne kategorizirane ceste in gozdne ceste  
POLOŽAJNA NATANČNOST: 3  
POLOŽAJNA NAT. OPIS: od vključno 1m do 5m  
VIR: 10  
VIR OPIS: DOF5  
DATUM VIRA: 2012-7-1  
UPRAVLJAVEC MATIČNA: **5874572**  
UPRAVLJAVEC: OBČINA KRŠKO  
IZVAJALEC GJS MATIČNA: **5156572**  
IZVAJALEC GJS: Kostak, komunalno in gradbeno podjetje, d.d., PE ODNAŠANJE, ODLAGANJE, ZBIRANJE ODPADKOV - KOSTA ODPADKOV  
DATUM ELABORATA: 2018-3-29  
DIMENZIJA YX [m]:  
DIMENZIJA Z [m]:



KAT. CESTE (ATR1): 10  
 KAT. CESTE (OPIS): JP - javna pot  
 ŠIF. ODSEKA (ATR4): 692135  
 OPIS: Bohoriževa cesta  
 DOLŽINA [m]:

#### Kanalizacija > Kanalizacija:

ID: 24716780  
 ID UPR: 320100201706270001  
 VRSTA: 3201  
 VRSTA OPIS: Kanalizacijski vodi  
 CC KLASIFIKACIJA: 22231  
 CC KLAS, OPIS: Cevovodi za odpadno vodo  
 POLOŽAJNA NATANČNOST: 7  
 POLOŽAJNA NAT. OPIS: od 0,1m do 0,4m  
 VIR: 2  
 VIR OPIS: geodetska izmera po zasutju (klasična terestrična in GNSS metoda izmere)  
 DATUM VIR: 2017-6-27  
 UPRAVLJAVEC MATIČNA: **5874572**  
 UPRAVLJAVEC: OBČINA KRŠKO  
 IZVAJALEC GJS MATIČNA: **5156572**  
 IZVAJALEC GJS: Kostak, komunalno in gradbeno podjetje, d.d., PE ODNAŠANJE, ODLAGANJE, ZBIRANJE ODPADKOV - KOSTA  
 DATUM ELABORATA: 2017-6-30  
 DIMENZIJA YX [m]: 0.25  
 DIMENZIJA Z [m]:  
 VRSTA VODA (ATR1): 2  
 VRSTA VODA (OPIS): fekalni vod  
 TLAK (ATR2): 1  
 TLAK (OPIS): gravitacijski  
 MATERIAL (ATR3): 14  
 MATERIAL (OPIS): TE / (GRP) Armirane centrifugirane poliestrske cevi  
 LETO (ATR4): 2017  
 ID SISTEMA (ATR5): 12112  
 OPIS: Kanalizacijski vod  
 DOLŽINA [m]:

**i** Poizvedba je omejena samo na vsebine, ki so trenutno vidne na karti. Vsebine, ki so v legendi izklopljene ali pa se ne rišejo pri trenutno izbranem merilu, niso zajete.  
[Kliknite tu](#) za polno poizvedbo po vseh vsebinah izbranega tematskega sklopa.

© PISO - KRŠKO; čas izpisa: 26. avgust 2020 11:47:54  
 (podatki so informativni, za uradne informacije se obrnite na pristojne ustanove)

#### STANJE NA DAN OGLEDA-bistvene ugotovitve

Glede vodov infrastrukture sem mnenja, da je stavba, kot je navedel lastnik priključena na kanalizacijo (v gradbenem dovoljenju predvidena greznica).

Opredelitve glede stavbe:

Smatram da obravnavam proizvodno skladiščni objekt-industrijski objekt.

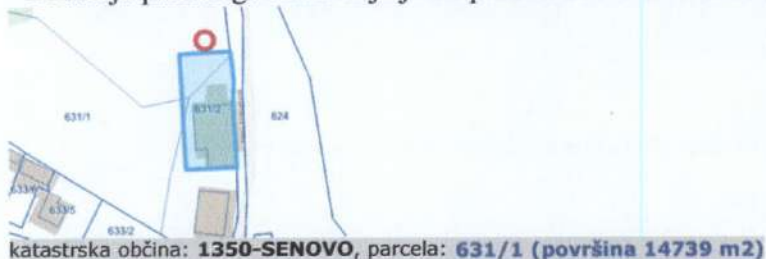
Novozgrajena stavba ni vnešena v zemljiški kataster in kataster stavb po dejanskem stanju!



Pri tem lahko sklepamo še, da v tem smislu investicija ni zaključena (po gradbenem dovoljenju iz leta 2008, rok zaključka gradnje ni določen, je pa v citatu gradbenega dovoljenja točka X določeno, da je investitor dolžan po zgraditvi zaprositi za uporabno dovoljenje (ki ga pa še ni).

V nadaljevanju opozorim še na sledeče:

- Lokacija plinskega rezervarja je na parceli 631/1 k.o. Senovo (parcela ni predmet ocene).



Dostop v etažo 2 (zunanje stopnišče) je na južni strani na parceli 631/1 k.o. Senovo, predvidena dostopna rampa na severni strani objekta pa ni izvedena (parcela ni predmet ocene).



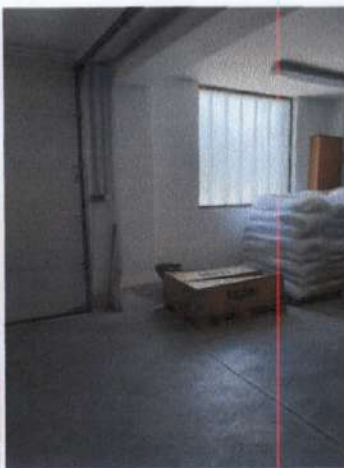
Obstoječi parkirni prostori so na sosednji parceli – ni predmet obravnave.



STANJE NA DAN OGLEDA-fotografije cenilec  
Fotografije na dan 25.08.2020 RESNIK











IZMERE (kot je uporabljeno v tej oceni)

a/Gradbeno dovoljenje 351-55/2008-11 z dne 17.03.2008

BGP-Bruto gradbena površina

ETAŽA

PRITLIČJE	10,10	27,50	277,75
Dozidava	5,60	27,50	154,00
Dozidava	2,80	8,65	24,22

<b>SKUPAJ ETAŽA 1-pritličje</b>	<b>455,97</b>
---------------------------------	---------------

NADSTROPJE	10,10	27,50	277,75
Dozidava	7,00	27,50	192,50
Dozidava	2,80	8,65	24,22

<b>SKUPAJ ETAŽA 2-l. nadstropje</b>	<b>494,47</b>
-------------------------------------	---------------

<b>VSE SKUPAJ BGP</b>	<b>950,44</b>
-----------------------	---------------

b) NTP-Neto tlorisna površina (s pomočjo priloženih pomanjšanih načrtov)

ETAŽA

PRITLIČJE	14,87	26,90	400,00
Dozidava	2,60	5,90	15,34

<b>SKUPAJ ETAŽA 1-pritličje</b>	<b>415,34</b>
---------------------------------	---------------

NADSTROPJE	16,62	26,90	447,08
Dozidava	2,60	8,65	22,49

<b>SKUPAJ ETAŽA 2-l. nadstropje</b>	<b>469,57</b>
-------------------------------------	---------------

<b>VSE SKUPAJ NTP</b>	<b>884,91</b>
-----------------------	---------------

Lastnik zagotavlja, da priložene kopije odgovarjajo dejanskemu stanju. Kontrole izmer nisem izvedel. Glede na vizuelno stanje ob ogledu, kontrole, ki sem jih izvedel s pomočjo priloženega smatram, da so dejanske izmere NTP 884,91 m<sup>2</sup>, kar uporabim v tem mnenju za oceno te nepremičnine.



#### 6.4 ZAKLJUČEK GLEDE PREDMETA OCENE

Po proučevanju zbranih podatkov, dosegljivih javnih podatkov, ob upoštevanju sklepu sodišča opredelim obseg cinitve ki je določen s parcelo št. 631/2 k.o. 1350 Senovo. Na parceli je po podatkih REN (Registra nepremičnin pri GURS) zgrajena stavba ID 802, NTP (neto tlorisne površine) 815,90 m<sup>2</sup>, UP(uporabna površina) 224,50 m<sup>2</sup>, zgrajena leta 1973 z štirimi deli (2x pomožna kmetijska stavba 2x del stavbe za industrijsko rabo. Ti podatki ne izkazujejo dejanskega stanja danes. Na dan ogleda mi je lastnik priložil (vse je tudi v prilogi te ocene) gradbeno dovoljenje št. 351-55/2008-11 z dne 17.03.2008 s katerim je bilo izdano dovoljenje za dozidavo, rekonstrukcijo in spremembo namembnosti dela obstoječega gospodarskega poslopja v poslovni objekt-proizvodnja sveč, horizontalnega gabarita 10,10 m x 27,50 m + dozidava 5,60 x 27,50 m, + dozidava 2,80 x 8,65 m oziroma nadstropje 10,10 m x 27,50 m + dozidava 7,00 x 27,50 m, + dozidava 2,80 x 8,65 m, vertikalnega gabarita pritličje in nadstropje (navedene so parcele 631/1 in 631/2 k.o. Senovo). Nadalje je navedeno, da se za potrebe objekta koristijo obstoječa parkirišča na parceli 624 k.o. Senovo. Priložena sta dva pomanjšanja načrta (tloris pritličja in tloris nadstropja). Uporabno dovoljenje št. 351-194/01-304 z dne 20.06.2001 s kateri je bila dovoljena uporaba poslovnih prostorov na parceli 631 k.o. Senovo, po izdanem gradbenem dovoljenje št. 351-388-307 z dne 25.07.2000. Predložena tudi kopija (nepregledna) gradbeno dovoljenje za gospodarsko poslopje št. 351-751/72-3 z dne 28.05.1973 in soglasje za priključek na elektroenergetsko distribucijsko omrežje z dne 21.01.2008, ki pa ni realizirano (koristijo priključek iz obstoječe stanovanjske shiše).

Na dan ogleda je bilo tudi ugotovljeno, da je zunanje stopnišče (dostop v drugo etažo) na južni strani zgrajeno delno na sosednji parceli, kot tudi rezervar za plin (oboje na 631/1 k.o. 1350 Senovo, ki ni predmet ocene). Lastnik zagotavlja, da si je za vse uredil služnost. **Opozorim, da te pravice** (služnost za stopnišče, služnost za plinohran, služnost za električni priključek) iz zemljiškoknjižnega izpiska (na dan 25.08.2020) niso razvidne za parcelo 631/2. Iz zemljiškoknjižnega stanja parcele 631/1 k.o. 1350 Senovo pa je razvidno, da je bila ustanovljena stavbna pravica za izgradnjo stopnišča z avlo in dovozno cesto z rampo. Z vsebino zapisa (pravnega posla) o stavbni pravici sem seznanjen, vendar te pravice niso evidentirane v zemljiški knjigi za 631/2. Pri cinitvi upoštevam sledeče bistvene ugotovitve:

- cenim proizvodno skladiščni objekt-industrijski objekt, ki je bil dograjen 2010 (gradnja-rekonstrukcija je bila pričeta 2008-dokončana 2010, v celoti je namenjen za proizvodnjo sveč, ter skladiščenje);

- novozgrajena stavba (po rekonstrukciji) ni vnešena v zemljiški kataster in kataster stavb po dejanskem stanju. Pri tem lahko sklepamo še, da v tem smislu investicija ni zaključena (po gradbenem dovoljenju iz leta 2008, rok zaključka gradnje ni določen, je pa v citatu gradbenega dovoljenja-točka X. določeno, da je investitor dolžan po zgraditvi zaprositi za uporabno dovoljenje (ki ga pa še ni). Za proizvodnjo se uporablja dokumentacija (pred zaključeno investicijo);

- pravice za uporabo zunanjega stopnišča, za uporabo plinskega rezervarja, za uporabo elektro priključka po mojem mnenju niso na ustrezen način prikazane v zemljiškoknjižnem stanju parcele 631/2 k.o. 1350 Senovo (sicer to tolmači sodišče)

- v oceni upoštevam celotno parcelo 631/2 k.o. 1350 Senovo pov. 739 m<sup>2</sup> kot pripadajoče pozidano zemljišče k stavbi –ID oznake 802, NTP (neto tlorisno površino) 884,91 m<sup>2</sup>.

Bistvene prednosti: stavba v dobri kondiciji, enotna namenska zasnova za proizvodnjo in skladiščenje, lokacija med Brestanico in Senovim (do 1,5 km), kjer je industrijska proizvodnja dokaj prisotna.

Bistvene slabosti: nedokončana stavba (zunanji dostopna rampa na severno stran, ni uporabnega dovoljenja za stavbo kot celoto), neurejen evidenčni podatki (vpis stavbe v zemljiški kataster in katsaster stavbe po dejanskem stanju), neurejeno zemljiškoknjižno stanje z vsemi obligacijsko dogovorjenimi pravicami (dostavljena je pogodba o stavbni pravici), ki pa ni razvidna iz zemljiškoknjižnega stanja parcele 631/1 k.o. Senovo, nanaša se na točno določenega lastnika in se lahko tudi ukine (pravo tolmači sicer sodišče).. Lokacija ni ob glavni prometnici, okoliške površine po namenski rabi zemljišč (zelene površine, kmetijska zemljišča) ne omogočajo širitve dejavnosti.



Osnovni podatki o industrijski stavbi:

Po podatkih sicer izhaja, da je grajena v večih fazah, dejansko pa je sedaj zanovana kot enoten proizvodno skladišči objekt v dveh etažah, kjer je bila gradnja zaključena (v stanju kot je danes) leta 2010. Pritlični del je izveden kot klasična masivna gradnja (beton, armiran beton), vmesna plošča je polmontažna (PI.sistem), v nadstropju kombinacija AB in jekla. Fasada-izolacijska in streha je obdelana z TRIMO pločevino. Izvedena so zunanje ab stopnišče in notranje montažno –jekleno stopnišče. Finalna obdelava zajema zariban nosilni beton v skladiščnih prostorih, stene so pretežno beljene, v nadstropju tudi obdelava z knauf sistemom, tlaki pa keramika. V nadstropju je izveden sekundarni strop (sistem armstrong gips plošče na podkonstrukcijo). Upravni del – s pisarnam imamo tudi sanitarije, priročno kuhinjo. Okna spodaj kombinacija (delno tudi kopelit-industrijska), glavna vrata električna, zgoraj pvc. Stavba ima razvode za vodovod, odtoke, elektriko, centralno ogrevanje (plin), klima naprava. Pri zunanji ureditvi sicer obstaja zunanji asfaltiran plato s parkirišči na sosednjem zemljišču-ni predmet ocene in ni zajet v gradbenem dovoljenju, je pa na severnem delu tudi plato v sklopu obstoječe parcele, kjer je mogoče parkiranje.

## 7.0 TRG NEPREMIČNIN-SLOVENSKI NEPREMIČNINSKI TRG

### 7.1 Slovenski trg nepremičnin s poudarkom na regiji spodnje Posavje

#### TRG NEPREMIČNIN

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 maja 2020 za leto 2019.

VIR: <http://www.e-prostor.gov.si/>

### 4.1 Slovenski trg nepremičnin s poudarkom na regiji spodnje Posavje 2019

#### TRG NEPREMIČNIN

VIR: <http://www.e-prostor.gov.si/>

#### POROČILO ZA LETO 2019

(Objavil GURS maj 2020), Posamezni povzetki po izboru cenilca, sicer glej spletno stran Pomembna ugotovitev je, da leto 2019 predstavlja dejansko vrh trga z nepremičninami, da pa v letu 2020 nastopi obdobje COVID-epidemije, ter da je zato podatke iz 2019 vzeti kot zaključno obdobje uspešnega trgovanja na trgu nepremičnin tako po obsegu kot cenah in začetek nepredvidljivega obdobja prežetega z negativnimi pričakovanji, tako gospodarske rasti kot trga nepremičnin.

#### TRG NEPREMIČNIN V LETU 2019



# PREGLEDNICA 1:

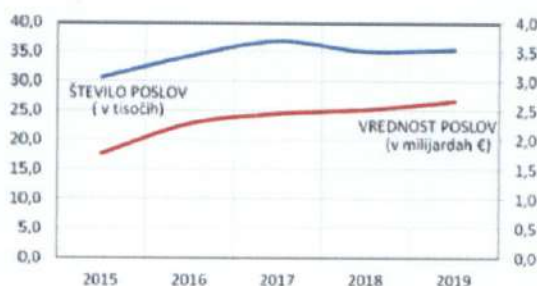
Število in vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, 2015 – 2019

SLOVENIJA					
	2015	2016	2017	2018	2019
<b>ŠTEVILO POGODB</b> (v tisočih)	30,6	34,3	36,9	35,1	35,5
<b>VREDNOST POGODB</b> (v milijardah €)	1,8	2,3	2,4	2,5	2,7

Ocenjujemo, da se je v primerjavi z letom 2015, ko se je po obratu cen nepremičnin začela njihova pospešena rast, število sklenjenih poslov z nepremičninami povečalo za več kot 20 odstotkov, medtem ko je njihova skupna vrednost zrasla za skoraj 60 odstotkov.

## SLIKA 1:

Število in vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, 2015 – 2019

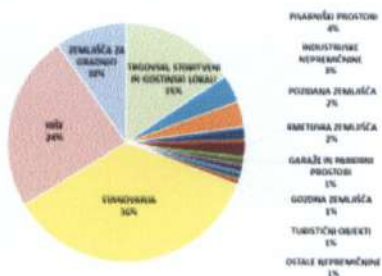


## PREGLEDNICA 2:

Vrednost prometa po vrstah nepremičnin (v milijonih evrov), Slovenija, 2019

VREDNOST PROMETA (v mil. €)	
STANOVANJA	991
HIŠE	638
TRGOVSKI, STORITVENI IN GOSTINSKI LOKALI	417
ZEMLIŠČA ZA GRADNJO	261
POSARISNI PROSTORI	100
INDUSTRIJSKE NEPREMIČNINE	92
KMETIJSKA ZEMLIŠČA	38
PODPISNA ZEMLIŠČA	46
GARAŽE IN PARKIRNI PROSTORI	30
TURISTIČNI OBJEKTI	27
GOZDNA ZEMLIŠČA	25
OSTALE NEPREMIČNINE	20

SLIKA 2:  
Deleži prometa po vrstah nepremičnin, Slovenija, 2019



## Število kupoprodaj stanovanjskih in poslovnih nepremičnin

Glede na evidentirane kupoprodajne posle se je v primerjavi z letom 2018 število transakcij za hiše leta 2019 nekoliko povečalo in po letu 2017 ponovno doseglo novo rekordno vrednost. Za stanovanja in poslovne nepremičnine naj bi število realiziranih transakcij stagniralo, za garaže pa naj bi se zmanjšalo. Ker so podatki še začasni, ocenjujemo da se je število transakcij za hiše dejansko povečalo za več kot 5 odstotkov, za stanovanja do 5 odstotkov, za poslovne nepremičnine je ostalo na približno isti ravni kot leto prej, za garaže in parkirne prostore pa se je nekoliko zmanjšalo.

PREGLEDNICA 3:  
Število evidentiranih kupoprodaj stanovanjskih in poslovnih nepremičnin, Slovenija, 2015 – 2019

	2015	2016	2017	2018	2019
STANOVANJA	9.749	11.022	11.640	10.877	10.781
HIŠE	4.600	5.455	6.247	6.135	6.368
GARAŽE	4.478	4.920	5.649	4.670	3.940
POSLOVNE NEPREMIČNINE	2.810	2.304	2.690	2.501	2.472

Opombe:

- Kot stanovanja so šteta stanovanja v večstanovanjskih stavbah;
- Kot hiše so štete samostojne in vrstne hiše ter dvorabi, z pripadajočimi zemljišči;
- Kot garaže so štete samostojne in vrstne garaže in parkirna mesta v skupnih garažah oziroma garažnih hišah;
- Kot poslovne nepremičnine so šteti pisarniški prostori, trgovski, stanovanjski in gostinski lokali ter turistične nepremičnine.

## Stanovanja<sup>1</sup>

Povprečna cena kvadratnega metra rabljenega stanovanja (1.850 €/m<sup>2</sup>) je bila leta 2019 za 400 evrov oziroma 28 odstotkov višja kot leta 2015. Tako je bila 2 odstotka višja od prej rekordne cene iz leta 2008. V tem obdobju od leta 2015 so cene stanovanj stalno rasle. Največjo rast cen smo zabeležili leta 2018, ko so bile cene rabljenih stanovanj v primerjavi z letom prej, kljub zmanjšanju števila kupoprodaj, v povprečju višje za 9 odstotkov. Leta 2019 se je, kljub umiritvi trga, rast cen stanovanj nadaljevala z nekoliko manjšo močjo. Povprečna cena rabljenega stanovanja na ravni države je bila v primerjavi z letom 2018 višja za 5 odstotkov.

<sup>1</sup> izbrane trine analitična osrednja smo uporabili tudi za analizo trga zemljišč za gradnjo stavb, saj je ta tesno povezan s trgom stanovanjskih nepremičnin.

<sup>2</sup> Za izračune statističnih kazalnikov so upoštevali kupoprodaje rabljenih stanovanj v večstanovanjskih stavbah na prostem trgu in prostovoljnih javnih dražbah.

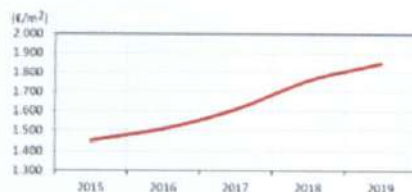


**PREGLEDNICA 6:**  
Povprečne cene in lastnosti prodanih stanovanj, Slovenija, 2015 – 2019

SLOVENIJA	2015	2016	2017	2018	2019
Velikost vzorca	3.747	6.555	7.162	6.662	6.739
Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )	<b>1.450</b>	<b>1.510</b>	<b>1.610</b>	<b>1.760</b>	<b>1.850</b>
Leta izgradnje (mediana)	1973	1973	1975	1975	1975
Uporabna površina (m <sup>2</sup> )	52	53	52	53	53

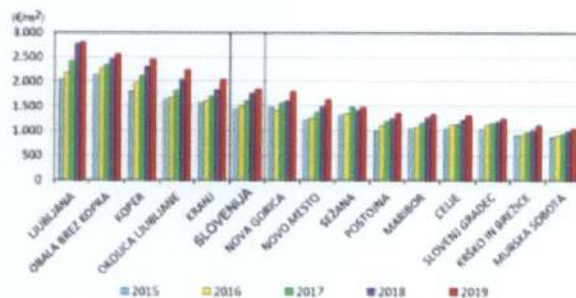
*Od obrata cen nepremičnin leta 2015 so cene stanovanj v Sloveniji zrasle že za skoraj 30 odstotkov in leta 2019 dosegle rekordno vrednost.*

**SLIKA 7:**  
Gibanje povprečne cene rabljenih stanovanj, Slovenija, 2015 – 2019



V izbranih 14 tržnih analitičnih območjih, za katera podajamo podatke v nadaljevanju, je bilo leta 2019 izvedeno 67 odstotkov vseh kupoprodaj stanovanj v Sloveniji<sup>2</sup>. V Ljubljani je bilo realiziranih 26 odstotkov, v Mariboru 13 odstotkov, v Okolici Ljubljane 7 odstotkov, v Celju 4 odstotke, na Obali brez Kopra, v Kopru in Kranju po 3 odstotke, v Novem mestu in Novi Gorici pa po 2 odstotka vseh kupoprodaj stanovanj v državi. Na ostalih analitičnih območjih jih je bilo realiziranih 1 odstotek ali manj.

**SLIKA 8:**  
Povprečne cene rabljenih stanovanj (v evrih na kvadratni meter), Slovenija in izbrana tržna analitična območja, 2015 – 2019



TRŽNO ANALITIČNO OBMOČJE	2015	2016	2017	2018	2019
<b>KRANI</b>					
Velikost vzorca	177	225	200	190	181
Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )	<b>1.560</b>	<b>1.610</b>	<b>1.700</b>	<b>1.840</b>	<b>2.040</b>
Leto izgradnje (mediana)	1974	1974	1972	1973	1974
Uporabna površina (m <sup>2</sup> )	49	50	52	53	53
<b>KOPER</b>					
Velikost vzorca	172	230	184	148	179
Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )	<b>1.810</b>	<b>1.970</b>	<b>2.110</b>	<b>2.310</b>	<b>2.450</b>
Leto izgradnje (mediana)	1975	1975	1975	1972	1975
Uporabna površina (m <sup>2</sup> )	53	51	52	54	57
<b>NOVO MESTO</b>					
Velikost vzorca	99	112	146	124	144
Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )	<b>1.220</b>	<b>1.250</b>	<b>1.370</b>	<b>1.500</b>	<b>1.630</b>
Leto izgradnje (mediana)	1976	1976	1976	1978	1975
Uporabna površina (m <sup>2</sup> )	46	52	49	53	50
<b>NOVA GORICA</b>					
Velikost vzorca	97	96	125	82	102
Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )	<b>1.480</b>	<b>1.410</b>	<b>1.560</b>	<b>1.610</b>	<b>1.800</b>
Leto izgradnje (mediana)	1975	1974	1975	1973	1973
Uporabna površina (m <sup>2</sup> )	52	58	53	56	53
<b>POSTOJNA</b>					
Velikost vzorca	74	66	87	59	99
Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )	<b>1.010</b>	<b>1.110</b>	<b>1.190</b>	<b>1.250</b>	<b>1.360</b>
Leto izgradnje (mediana)	1974	1974	1977	1972	1970
Uporabna površina (m <sup>2</sup> )	55	52	53	52	58
<b>MURSKA SOBOTA</b>					
Velikost vzorca	66	59	72	74	78
Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )	<b>880</b>	<b>900</b>	<b>940</b>	<b>990</b>	<b>1.050</b>
Leto izgradnje (mediana)	1976	1975	1976	1977	1976
Uporabna površina (m <sup>2</sup> )	48	53	47	47	51
<b>KRŠKO in BREŽICE</b>					
Velikost vzorca	58	85	84	77	75
Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )	<b>910</b>	<b>920</b>	<b>970</b>	<b>1.020</b>	<b>1.120</b>
Leto izgradnje (mediana)	1968	1974	1975	1977	1977
Uporabna površina (m <sup>2</sup> )	49	53	52	54	57



## Stanovanjske hiše <sup>4</sup>

Povprečna cena stanovanjske hiše s pripadajočim zemljiščem je leta 2019 v Sloveniji znašala 128.000 evrov in je bila v primerjavi z letom prej višja za 3 odstotke, v primerjavi z letom 2015 pa 19 odstotkov. Od leta 2015 je bil prisoten trend večanja velikosti prodanih hiš, tako da se je povprečna površina prodane hiše občutno povečala, medtem ko se njihova povprečna starost in površina pripadajočega zemljišča nista bistveno spremenili. Ob upoštevanju lastnosti prodanih hiš ocenjujemo, da so cene hiš na ravni države od leta 2015 realno zrasle za 15 do 20 odstotkov, v primerjavi z letom 2018 pa so ostale praktično nespremenjene.

Glede na tip hiše je bilo med hišami, ki so bile lani prodane v Sloveniji, malo več kot 82 odstotkov samostojnih hiš, 15 odstotkov vrstnih hiš in malo manj kot 3 odstotke dvojčkov. V zadnjih dveh letih se je na račun deleža prodanih vrstnih hiš močno zmanjšal delež prodanih dvojčkov, ki je iz dobrih sedmih odstotkov leta 2017 zdrsnil na slabe tri odstotke. Delež prodanih samostojnih hiš je konstantno okoli 82-ih odstotkov, kar ustreza strukturi slovenskega fonda hiš, v kateri vrstne hiše predstavljajo nekaj manj kot 10 odstotkov, dvojčki pa nekaj več kot 8 odstotkov.

Ker se vrstne hiše skoraj izključno nahajajo v večjih mestih in letoviških krajih, kjer so stanovanjske hiše relativno najdražje, so v povprečju tudi dražje od dvojčkov, ki jih najdemo tudi na primestnih območjih, in samostojnih hiš, ki so razpršene vsepovsod. Cene dvojčkov so bile na ravni države lani v povprečju za od 5 do 10 odstotkov nižje od cen vrstnih hiš, cene samostojnih hiš pa za približno tretjino.

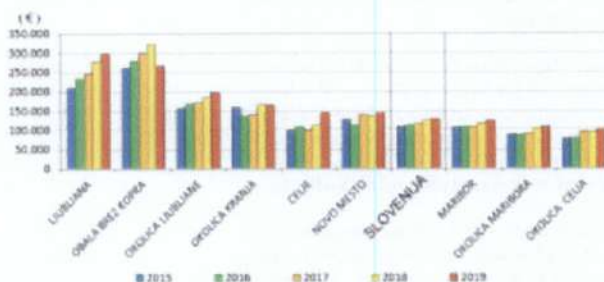
**PREGLEDNICA 8:**  
Povprečne cene in lastnosti prodanih stanovanjskih hiš,  
Slovenija, 2015 – 2019

SLOVENIJA	2015	2016	2017	2018	2019
Velikost vzorca	2.150	2.699	2.995	2.979	2.888
Povprečna cena (€)	108.000	113.000	116.000	124.000	128.000
Leto izgradnje (mediana)	1972	1973	1973	1974	1974
Površina hiše (m <sup>2</sup> )	153	156	160	162	168
Površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	900	910	900	930	930

**PREGLEDNICA 9:**  
Povprečne cene in lastnosti  
prodanih stanovanjskih hiš,  
Ustanova tržna enota/občina  
skupaj, 2015 – 2019

TRŽNA ENOTA/OBČINA	2015	2016	2017	2018	2019
<b>OBČINA LJUBLJANA</b>					
Velikost vzorca	279	276	311	288	294
Povprečna prodajna cena (€)	156.000	167.000	170.000	184.000	194.000
Leto izgradnje (mediana)	1980	1980	1980	1980	1980
Površina hiše (m <sup>2</sup> )	170	179	182	187	191
Površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	720	680	680	680	790
<b>LJUBLJANA</b>					
Velikost vzorca	221	257	257	229	224
Povprečna prodajna cena (€)	206.000	213.000	219.000	277.000	294.000
Leto izgradnje (mediana)	1970	1980	1980	1980	1980
Površina hiše (m <sup>2</sup> )	170	179	185	187	189
Površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	430	480	480	430	430
<b>OBČINA MARIBOR</b>					
Velikost vzorca	123	184	205	201	202
Povprečna prodajna cena (€)	66.000	66.000	61.000	60.000	60.000
Leto izgradnje (mediana)	1978	1979	1980	1980	1980
Površina hiše (m <sup>2</sup> )	156	155	149	165	170
Površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	950	610	930	1040	1010
<b>MARIBOR</b>					
Velikost vzorca	92	94	90	124	121
Povprečna prodajna cena (€)	106.000	109.000	107.000	118.000	122.000
Leto izgradnje (mediana)	1990	1980	1980	1980	1980
Površina hiše (m <sup>2</sup> )	157	163	152	157	165
Površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	1.10	480	480	550	700
<b>OBČINA CELJE</b>					
Velikost vzorca	80	90	121	123	90
Povprečna prodajna cena (€)	75.000	76.000	66.000	66.000	66.000
Leto izgradnje (mediana)	1970	1970	1970	1970	1974
Površina hiše (m <sup>2</sup> )	148	153	160	160	160
Površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	1080	980	980	1010	1010
<b>OBČINA VRANJA</b>					
Velikost vzorca	18	79	80	84	54
Povprečna prodajna cena (€)	136.000	136.000	136.000	146.000	163.000
Leto izgradnje (mediana)	1980	1970	1970	1980	1984
Površina hiše (m <sup>2</sup> )	186	171	169	189	180
Površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	850	630	630	630	730
<b>OBČINA BRNO KOPRA</b>					
Velikost vzorca	40	85	50	40	48
Povprečna prodajna cena (€)	260.000	277.000	287.000	322.000	369.000
Leto izgradnje (mediana)	1970	1970	1974	1977	1980
Površina hiše (m <sup>2</sup> )	167	157	164	160	169
Površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	740	480	480	510	480
<b>CELJE</b>					
Velikost vzorca	41	40	40	50	40
Povprečna prodajna cena (€)	66.000	66.000	66.000	113.000	145.000
Leto izgradnje (mediana)	1960	1960	1960	1970	1980
Površina hiše (m <sup>2</sup> )	151	158	144	161	170
Površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	170	480	480	640	630
<b>OBČINA METKO</b>					
Velikost vzorca	15	23	29	33	37
Povprečna prodajna cena (€)	136.000	115.000	139.000	187.000	184.000
Leto izgradnje (mediana)	1970	1970	1971	1971	1971
Površina hiše (m <sup>2</sup> )	168	165	164	168	167
Površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	140	440	450	600	500

**SLIKA 9:**  
Povprečne cene stanovanjskih hiš s pripadajočim zemljiščem (v evrih), Slovenija  
skupno in izbrana tržna analitična območja, 2015 – 2019



## Garaže in parkirni prostori <sup>5</sup>

Garaže oziroma parkirni prostori lahko lastnikom služijo za lastno uporabo ali za ustvarjanje dohodka z oddajanjem v najem. Po garažah oziroma parkirnih prostorih povprašujejo tako gospodinjstva kot poslovni subjekti. Na primarnem trgu se večinoma prodajajo skupaj s stanovanji ali poslovnimi prostori, katerim pripadajo, na sekundarnem trgu pa tudi samostojno. Ponudba garaž in parkirnih prostorov v mestih, kjer pri nas še vedno prevladujejo starejše večstanovanjske stavbe, ki še niso imele pripadajočih lastniških garaž oziroma parkirnih mest, vsaj v Ljubljani in Mariboru ne dosega povpraševanja. Ljubljana in Maribor sta tudi edini mesti, kjer glede na število realiziranih transakcij sploh lahko govorimo o samostojnem trgu garaž oziroma parkirnih prostorov.

**PREGLEDNICA 10:**  
Povprečne cene in lastnosti  
prodanih garaž in parkirnih  
prostorov, Slovenija,  
2015 – 2019

SLOVENIJA	2015	2016	2017	2018	2019
<b>GARAŽE IN PARKIRNI PROSTORI SKUPAJ</b>					
Velikost vzorca	851	847	848	935	831
Povprečna pogodbena cena (€)	7.600	7.700	7.600	7.900	8.600
Uporabna površina (m <sup>2</sup> )	14	14	14	14	14
Leto izgradnje (povprečje)	1964	1983	1984	1984	1984
<b>SAMOSTOJNE IN VRETNJE GARAŽE</b>					
Velikost vzorca	344	318	347	367	330
Povprečna pogodbena cena (€)	6.300	6.700	6.200	6.600	7.000
Uporabna površina (m <sup>2</sup> )	15	15	15	15	15
Leto izgradnje (povprečje)	1973	1972	1975	1975	1975
<b>GARAŽE V GARAŽNIM REŠAN</b>					
Velikost vzorca	362	371	332	377	338
Povprečna pogodbena cena (€)	8.600	8.600	9.200	8.900	9.600
Uporabna površina (m <sup>2</sup> )	14	13	13	13	13
Leto izgradnje (povprečje)	1987	1984	1984	1984	1984
<b>PARKIRNI PROSTORI V GARAŽNIM REŠAN</b>					
Velikost vzorca	145	158	170	191	163
Povprečna pogodbena cena (€)	7.600	7.500	7.400	8.300	9.500
Uporabna površina (m <sup>2</sup> )	14	13	13	13	13
Leto izgradnje (povprečje)	2000	2002	2003	2004	2002



## TRG POSLOVNIH NEPREMIČNIN

V poročilu po izbranih tržnih analitičnih območjih analiziramo in podajamo podatke o trgu pisarn in lokalov. Ostalih skupin poslovnih nepremičnin, kot so industrijske in turistične nepremičnine v poročilu ne obravnavamo, ker je število tržnih transakcij s temi nepremičninami v Sloveniji tako majhno, da sploh ne moremo govoriti o obstoju prosto-konkurenčnega trga.

Za prikaz podatkov o kupoprodajah poslovnih nepremičnin smo glede na število evidentiranih kupoprodaj oziroma velikost razpoložljivih vzorcev izbrali pet največjih slovenskih mest, Okolico Ljubljane in Obalo brez Kopra.

SLIKA 10:  
Izbrana tržna analitična območja  
za lokale in pisarne



### Pisarne

V Sloveniji je bil po oživitvi trga poslovnih nepremičnin leta 2014 nato leta 2017 dosežen največji obseg trgovanja s pisarniškimi prostori, v zadnjih dveh letih pa se je trgovanje občutno umirilo.

Za Ljubljano in druga večja mesta je značilen razmeroma star fond pisarn. Čeprav so sodobne poslovne stavbe redkost in je povpraševanje za najem sodobnih poslovnih prostorov veliko, novogradenj poslovnih stavb za tržno oddajanje pisarniških prostorov v Sloveniji praktično še vedno ni. Maloštevilne novogradnje poslovnih stavb predstavljajo v glavnem gradnje za lastno uporabo investorjev.

V Ljubljani so celo še vedno na voljo nekateri nedokončani pisarniški prostori iz naslednjih projektov iz časa zadnje krize. Je pa bilo v Ljubljani v zadnjih letih zaznati povečano povpraševanje za nakup obstoječih poslovnih stavb z najemniki.

PREGLEDNICA 13:  
Povprečne cene in lastnosti  
prodanih pisarn, Slovenija,  
2015 – 2019

SLOVENIJA					
	2015	2016	2017	2018	2019
Velikost vzorca	289	307	373	343	299
Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )	1.140	1.080	1.170	1.180	1.020
Leto izgradnje (mediana)	1983	1980	1980	1980	1980
Uporabna površina (m <sup>2</sup> )	125	145	180	140	110

**PREGLEDNICA 14:**  
Povprečne cene in lastnosti prodanih pisarn, izbrana tržna analitična območja,  
Slovenija, 2015 – 2019

TRŽNO ANALITIČNO OBMOČJE	2015	2016	2017	2018	2019
<b>LJUBLJANA</b>					
Velikost vzorca	110	90	119	99	83
Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )	1.370	1.430	1.580	1.550	1.540
Leto ugradnje (mediana)	1880	1979	1979	1979	1980
Uporabna površina (m <sup>2</sup> )	170	200	275	210	115
<b>MARIBOR</b>					
Velikost vzorca	23	31	38	41	39
Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )	880	540	700	680	660
Leto ugradnje (mediana)	1889	1985	1984	1980	1980
Uporabna površina (m <sup>2</sup> )	80	130	130	175	85
<b>KOPER</b>					
Velikost vzorca	22	32	32	21	26
Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )	1.420	1.400	1.520	1.450	1.310
Leto ugradnje (mediana)	1982	1990	1984	1980	1984
Uporabna površina (m <sup>2</sup> )	110	85	90	185	110
<b>OKOLICA LJUBLJANE</b>					
Velikost vzorca	9	10	12	11	22
Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )	1.650	940	910	1.120	770
Leto ugradnje (mediana)	1998	1995	1982	1996	1992
Uporabna površina (m <sup>2</sup> )	75	120	110	210	130
<b>CELJE</b>					
Velikost vzorca	10	15	10	12	11
Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )	760	710	580	640	760
Leto ugradnje (mediana)	1994	1978	1996	1980	1982
Uporabna površina (m <sup>2</sup> )	70	105	230	115	245
<b>BRANJ</b>					
Velikost vzorca	5	4	5	3	4
Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )	680	1.050	770	1.590	830
Leto ugradnje (mediana)	1877	1913	1968	1982	1980
Uporabna površina (m <sup>2</sup> )	100	55	160	60	215
<b>OBALA BREZ KOPRA</b>					
Velikost vzorca	9	8	15	12	5
Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )	1.510	1.320	1.310	1.630	1.220
Leto ugradnje (mediana)	1988	1985	1996	2008	1990
Uporabna površina (m <sup>2</sup> )	40	130	60	75	190

## Lokali<sup>8</sup>

Lansko leto je trg lokalov zaznamovala prodaja večjega števila trgovskih centrov in velikih trgovin po vsej Sloveniji. V glavnem je šlo je za odprodajo nepremičnin velikih domačih trgovcev po principu »prodaj in najemi nazaj« (sell and lease back), kupci pa so bili praviloma tuji nepremičninski skladi. Na začetku leta je zamenjalo lastnika 10 Mercatorjevih nakupovalnih centrov, vključno z največjim v ljubljanski Šiški. Sledila je prodaja 15 Merkurjevih super-marketov ter štirih Tuševih trgovin, vključno z nakupovalnim centrom v Mariboru, ob koncu leta pa je bil potrjen še nakup 10 trgovskih centrov Qlandija.

Zaradi omenjenih transakcij se je v primerjavi z letom prej povprečna prodana površina lokalov na ravni države lani statistično povečala za skoraj 70 odstotkov, njihova povprečna cena pa se je znižala za skoraj četrtino. Dejansko so lansko leto cene majhnih in srednje velikih lokalov, ki so po številu predstavljali okoli 95 odstotkov vseh transakcij, več ali manj stagnirale.

**PREGLEDNICA 15:**  
Povprečne cene in lastnosti prodanih lokalov, Slovenija, 2015 – 2019

SLOVENIJA	2015	2016	2017	2018	2019
Velikost vzorca	264	271	330	331	313
Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )	1.200	990	1.220	950	720
Leto ugradnje (mediana)	1982	1983	1986	1988	1988
Uporabna površina (m <sup>2</sup> )	125	120	115	125	210



Leta 2019 so kupoprodaje trgovskih in storitvenih lokalov predstavljale okoli 70 odstotkov vseh evidentiranih transakcij z lokali, gostinskih lokalov pa okoli 30 odstotkov.

Ob upoštevanju velikostne strukture prodanih lokalov in dejstva, da cene lokalov na kvadratni meter prodane površine z velikostjo močno padajo, ne glede na statistična nihanja povprečnih cen lokalov ocenjujemo, da je bil po obratu leta 2015 tudi za lokale prisoten zmeren trend rasti cen. Po naši oceni so cene lokalov v obdobju od leta 2015 do 2019 na ravni države zrasle za okoli 5 odstotkov. Cene majhnih lokalov, s površino do 100 m<sup>2</sup>, ki predstavljajo okoli 70 odstotkov vseh realiziranih transakcij, so bile leta 2019 v primerjavi z letom 2015 v povprečju višje za dobrih 10 odstotkov, medtem ko so se cene srednje velikih in velikih lokalov, tudi na račun že omenjenih prodaj trgovskih centrov, občutno znižale.

*V povprečju so v Sloveniji cene lokalov v zadnjih štirih letih rasle precej počasneje kot cene stanovanjskih nepremičnin, a hitreje kot cene pisarn.*

<sup>a</sup> Za izračune statističnih kazalnikov so upoštevali kupoprodaje trgovskih, storitvenih in gostinskih lokalov, na prostem trgu in prostovoljnih javnih družbah. Za kupoprodaje na primarnem trgu so upoštevali cene z DDV, za kupoprodaje na sekundarnem trgu pa cene brez DDV.

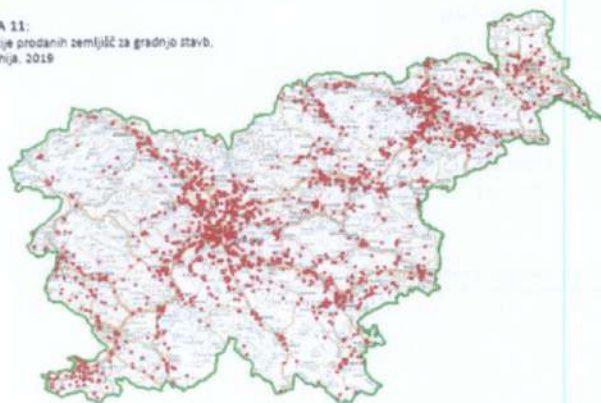
**PREGLEDNICA 16:**  
Povprečne cene in lastnosti  
prodanih lokalov, izbrana  
analitična območja,  
2015 – 2019

TRŽNO ANALITIČNO OBMOČJE	2015	2016	2017	2018	2019
<b>LIUBLJANA</b>					
Velikost vzorca	81	66	118	103	78
Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )	1.930	1.810	2.010	1.840	1.420
Leto izgradnje (mediana)	1986	1989	1986	1989	1988
Uporabna površina (m <sup>2</sup> )	85	75	95	70	100
<b>OKOLICA LIUBLJANE</b>					
Velikost vzorca	11	14	24	26	38
Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )	1.270	1.180	1.000	960	1.200
Leto izgradnje (mediana)	1982	1993	1989	1982	1995
Uporabna površina (m <sup>2</sup> )	100	165	130	100	75
<b>MARIBOR</b>					
Velikost vzorca	34	18	29	27	36
Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )	980	660	880	1.110	970
Leto izgradnje (mediana)	1992	1980	1984	1986	1986
Uporabna površina (m <sup>2</sup> )	85	150	80	65	105
<b>CELJE</b>					
Velikost vzorca	5	15	18	12	22
Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )	860	840	600	760	880
Leto izgradnje (mediana)	1995	1991	1992	1973	1980
Uporabna površina (m <sup>2</sup> )	90	140	100	130	89
<b>KOPER</b>					
Velikost vzorca	9	11	12	8	11
Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )	1.430	1.700	1.260	1.660	910
Leto izgradnje (mediana)	1980	1960	1990	1925	1986
Uporabna površina (m <sup>2</sup> )	95	90	90	40	105
<b>OBALA BREZ KOPRA</b>					
Velikost vzorca	14	18	16	7	11
Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )	1.890	1.670	1.240	2.410	2.040
Leto izgradnje (mediana)	1980	1980	1980	1986	1990
Uporabna površina (m <sup>2</sup> )	95	60	225	85	75

## Zemljišča za gradnjo stavb<sup>1</sup>

V poročilu podatke o kupoprodajah zemljišč za gradnjo stavb obravnavamo po istih tržnih analitičnih območjih kot za stanovanjske nepremičnine. Trga zemljišč za gradnjo stavb in stanovanjskih nepremičnin sta namreč tesno povezana, saj okoli 90 odstotkov kupoprodaj nezazidanih stavbnih zemljišč predstavljajo zemljišča za individualno gradnjo družinskih hiš in večstanovanjskih stavb.

SLIKA 11:  
Lokacije prodanih zemljišč za gradnjo stavb,  
Slovenija, 2019



Za kupoprodaje zemljišč za gradnjo stavb je značilna razmeroma velika razpršenost, ki je posledica precejšnje ponudbe in visokih cen ustreznih zazidljivih zemljišč in stanovanj v urbanih središčih in selitve povprajevanja po zemljiščih za gradnjo družinskih hiš izven mest.

PREGLEDNICA 17:  
Povprečne cene in  
površine prodanih  
zemljišč za gradnjo stavb,  
Slovenija, 2015–2019

SLOVENIJA	2015	2016	2017	2018	2019
Velikost vzorca	1.240	1.569	1.872	1.939	1.866
Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )	46	64	54	62	55
Povprečna površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	1.110	1.380	1.430	1.470	1.420

Ob upoštevanju namena gradnje in velikosti prodanih zemljišč ocenjujemo, da so bile leta 2019 v primerjavi z letom 2015 cene zazidljivih zemljišč v Sloveniji v povprečju višje za 15 do 20 odstotkov.

*V Sloveniji so se zazidljiva zemljišča od leta 2015 podražila  
približno toliko kot stanovanjske hiše.*

PREGLEDNICA 18:  
Povprečne cene in  
površine prodanih zemljišč  
za gradnjo stavb, izbrana  
tržna analitična območja,  
2015–2019

TRŽNO ANALITIČNO OBMOČJE	2015	2016	2017	2018	2019
<b>OKOLICA LJUBLJANE</b>					
Velikost vzorca	146	225	279	242	276
Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )	82	79	70	89	93
Povprečna površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	870	1.140	1.500	1.050	1.180
<b>LJUBLJANA</b>					
Velikost vzorca	57	90	96	139	106
Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )	200	241	263	266	262
Povprečna površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	900	2.550	1.120	1.710	1.200
<b>OKOLICA MARIBORA</b>					
Velikost vzorca	73	99	127	165	97
Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )	33	35	40	36	42
Povprečna površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	1.050	1.070	1.130	990	1.020
<b>OKOLICA KRANJA</b>					
Velikost vzorca	44	47	61	58	78
Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )	106	90	96	76	113
Povprečna površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	810	2.040	1.500	3.000	1.170
<b>OKOLICA ČELJA</b>					
Velikost vzorca	45	49	73	79	67
Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )	36	33	34	28	16
Povprečna površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	940	2.340	2.960	2.220	3.010
<b>OBALA BREŽEVOVINE</b>					
Velikost vzorca	18	33	51	28	32
Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )	142	78	109	129	104
Povprečna površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	840	1.490	980	1.050	1.100
<b>MARIBOR</b>					
Velikost vzorca	20	41	29	42	28
Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )	73	76	68	88	51
Povprečna površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	1.500	590	2.150	780	1.320



## Posavsko območje

Bliizu 70 odstotkov stanovanjskega fonda na Posavskem območju predstavljajo stanovanjske hiše in dobrih 30 odstotkov stanovanja v večstanovanjskih stavbah. Lani smo tu evidentirali 6 odstotkov vseh kupoprodaj stanovanjskih hiš v državi in 4 odstotke vseh kupoprodaj stanovanj v večstanovanjskih stavbah.

V primerjavi z letom 2018 je bilo na Posavskem območju leta 2019 število evidentiranih kupoprodaj stanovanj večje za 5 odstotkov, kupoprodaj hiš pa se je za 4 odstotke zmanjšalo. V primerjavi z letom 2015 je bilo število evidentiranih kupoprodaj stanovanj večje za 11 odstotkov, hiš pa za 30 odstotkov.

Po naših ocenah so v obdobju od leta 2015 do 2019 cene stanovanj na Posavskem območju zrastle za okoli 20 odstotkov, cene hiš pa potem, ko so začele opazneje naraščati šele v letu 2018, od 10 do 15 odstotkov.

Stanje novogradenj na Posavskem območju je podobno kot na Dolenjskem. V spodnjem Posavju stanovanjska gradbena dejavnost v zadnjih dveh letih oživlja predvsem na račun daleč prevladujoče gradnje družinskih hiš v lastni režiiji, vse več pa je tudi gradnje hiš za prodajo na trgu. V Brežicah je bilo lani v gradnji tudi nekaj večstanovanjskih objektov, ki bodo dokončani letos. V Zasavju glede stanovanjskih novogradenj zaenkrat vlada mirstvo.

### PREGLEDNICA 48:

Število evidentiranih kupoprodaj in velikosti storitev ter cene in lastnosti prodanih stanovanjskih nepremičnin, Posavsko območje, 2015 – 2019

VREDA NEPREMIČNOSTI	2015	2016	2017	2018	2019
<b>Stanovanja</b>					
Evidentirano število	402	413	457	475	445
Velikost storitve	250	269	318	307	310
Povprečna pogodbena cena (€)	18.000	19.000	41.000	45.000	46.000
Povprečna cena (€/m²)	760	770	820	800	800
Leto izgradnje (mediana)	1945	1970	1973	1973	1970
Povprečna uporabna površina (m²)	50	50	51	50	53
<b>Hiše</b>					
Evidentirano število	278	307	425	380	364
Velikost storitve	111	114	217	167	150
Povprečna pogodbena cena (€)	61.000	57.000	58.000	64.000	70.000
Leto izgradnje (mediana)	1973	1972	1973	1970	1975
Povprečna površina hiše (m²)	105	118	141	162	168
Povprečna površina zemljišta (m²)	1120	1130	1310	1390	1220

Ogled:

- v evidentirano število prve kolice kupoprodaj, stanovanj, osemna stanovanjskih hiš smo se dočlenili leto evidentiral v Evidenci trga nepremičnin.
- v velikost storitve prve kolice kupoprodaj, stanovanj, osemna stanovanjskih hiš je bilo upoštevanih za celotno analizo in razlufi stanovanjskih objektov v poročilu.

7

### PREGLEDNICA 49:

Povprečne cene in lastnosti prodanih stanovanj po izbranih občinah, Posavsko območje, 2015 – 2019

OBČINA	KAZALNIK	2015	2016	2017	2018	2019
TRZINJE	Velikost storitve	84	90	99	93	101
	Povprečna cena (€/m²)	710	660	750	810	820
	Leto izgradnje (mediana)	1962	1962	1965	1966	1962
	Uporabna površina (m²)	51	46	52	48	53
ZAGORJE OB SAVI	Velikost storitve	50	47	45	37	43
	Povprečna cena (€/m²)	690	850	860	1.060	1.050
	Leto izgradnje (mediana)	1960	1972	1969	1976	1965
	Uporabna površina (m²)	52	54	50	51	52
BREŽICE	Velikost storitve	37	48	46	46	42
	Povprečna cena (€/m²)	910	950	1.010	1.030	1.140
	Leto izgradnje (mediana)	1961	1971	1964	1970	1977
	Uporabna površina (m²)	45	50	51	56	59
KRŠKO	Velikost storitve	37	43	51	43	42
	Povprečna cena (€/m²)	670	679	660	950	990
	Leto izgradnje (mediana)	1978	1978	1978	1980	1979
	Uporabna površina (m²)	53	55	52	50	56
HRASTNIK	Velikost storitve	18	31	38	36	40
	Povprečna cena (€/m²)	670	590	620	680	660
	Leto izgradnje (mediana)	1962	1967	1961	1966	1962
	Uporabna površina (m²)	48	56	48	44	48
SEVNICA	Velikost storitve	24	34	29	37	24
	Povprečna cena (€/m²)	790	760	840	900	990
	Leto izgradnje (mediana)	1976	1975	1977	1976	1976
	Uporabna površina (m²)	54	45	48	47	52

## Hiše

Tako kot cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah so tudi cene stanovanjskih hiš v posavskih občinah med najnižjimi v državi. Pripadajoča zemljišča prodanih hiš na Posavskem območju so v povprečju, predvsem na račun spodnjeposavskih občin, tradicionalno druga največja, takoj za Pomurskim območjem.

**PREGLEDNICA 50:**  
Povprečne cene in lastnosti prodanih hiš po izbranih občinah,  
Posavsko območje, 2015–2019

Občina	KAZALNIK	2015	2016	2017	2018	2019
BISTRICA	Velikost vzorca	39	47	71	56	83
	Povprečna pogodbena cena (€)	<b>61.000</b>	<b>56.000</b>	<b>54.000</b>	<b>57.000</b>	<b>65.000</b>
	Leto izgradnje (mediana)	1979	1980	1979	1980	1980
	Površina hiše (m <sup>2</sup> )	148	117	127	134	148
	Površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	1010	1190	1780	1180	1330
KROŠO	Velikost vzorca	24	26	47	34	51
	Povprečna pogodbena cena (€)	<b>58.000</b>	<b>68.000</b>	<b>58.000</b>	<b>67.000</b>	<b>82.000</b>
	Leto izgradnje (mediana)	1968	1973	1973	1964	1970
	Površina hiše (m <sup>2</sup> )	145	164	141	172	181
	Površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	1560	2020	1450	1560	1250
ZAGORJE OB SAVO	Velikost vzorca	15	9	18	18	20
	Povprečna pogodbena cena (€)	<b>72.000</b>	<b>50.000</b>	<b>78.000</b>	<b>80.000</b>	<b>75.000</b>
	Leto izgradnje (mediana)	1975	1955	1970	1965	1978
	Površina hiše (m <sup>2</sup> )	172	136	195	208	181
	Površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	760	750	930	880	1080
SLOVNICA	Velikost vzorca	14	22	33	34	18
	Povprečna pogodbena cena (€)	<b>55.000</b>	<b>54.000</b>	<b>47.000</b>	<b>64.000</b>	<b>70.000</b>
	Leto izgradnje (mediana)	1970	1969	1970	1968	1978
	Površina hiše (m <sup>2</sup> )	166	128	131	176	168
	Površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	1370	1030	1010	1490	1780
TRBOVLJE	Velikost vzorca	10	6	16	4	18
	Povprečna pogodbena cena (€)	<b>64.000</b>	<b>51.000</b>	<b>74.000</b>	<b>81.000</b>	<b>76.000</b>
	Leto izgradnje (mediana)	1968	1966	1950	1961	1965
	Površina hiše (m <sup>2</sup> )	166	139	187	224	181
	Površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	810	270	800	830	550
HRASTOVJE	Velikost vzorca	6	13	14	9	11
	Povprečna pogodbena cena (€)	<b>64.000</b>	<b>59.000</b>	<b>48.000</b>	<b>58.000</b>	<b>75.000</b>
	Leto izgradnje (mediana)	1968	1968	1958	1963	1971
	Površina hiše (m <sup>2</sup> )	175	177	119	156	182
	Površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	1100	680	790	1000	600

## NOVA TVEGANJA ZARADI EPIDEMIJE-PRIČAKOVAN VPLIV NA TRG

### 2.4 Tveganje, ki izhaja iz nepremičninskega trga

Tveganje, ki izhaja iz nepremičninskega trga je po blažjem scenariju ocenjeno kot povečano v obeh letih, po ostrejšem scenariju pa je prvo leto visoko, drugo leto pa se z izboljšanjem makroekonomskega položaja zniža.

Slovenija se z novimi pogoji na trgu, ki so posledica širjenja epidemije, sooča brez obstoječih neravnovesij na trgu stanovanjskih nepremičnin. Rast stanovanjskih posojil je bila znema in stabilna in v Q4 2019 medletno znašala 5,5 %. Delež zaposlenosti v gradbeništvu se je, s 6,3 % v letu 2016, do Q4 2019 povečal na 7,2 %. Delež naložb v stanovanjske nepremičnine v BDP je bil stabilen in ni kazal na pregrevanje gradbene dejavnosti. Stanje posojil gradbenemu sektorju in nepremičninskim dejavnostim znaša le približno 1 milijardo EUR, kar je znatno manj kot v letu 2012 pri 3,6 milijarde EUR. Kriza bo zaradi svoje razsežnosti lahko imela večji vpliv tudi na trg stanovanjskih nepremičnin in s tem na bančni sistem.

Na trgu stanovanjskih nepremičnin je bil v preteklih letih prisoten močan trend rasti cen. Od leta 2015 do 2019 so cene merjene z indeksom nominalnih cen za vse stanovanjske nepremičnine naraščale povprečno za 6,6 % letno (realno 4,6 %). Cene so se v letu 2019 (po zadnjih razpoložljivih podatkih) v primerjavi z istim obdobjem preteklega leta zvišale za 5,2 %. Ocenjujemo, da ta trend odraža učinek osnove, rast dohodka in okrevanje po finančni krizi. Različni kazalniki vrednotenja (razmerje med ceno in dohodkom, razmerje med cenami in najemninami ter modelska ocena vrzeli v vrednotenju) kažejo, da so cene v tem obdobju dohitele temeljno raven<sup>15</sup> oziroma ravnotežne cene, še vedno pa niso nad dolgoročni trendom.

Vir: SURS, Banka Slovenije, lastni preračuni.

Po blažjem scenariju ocenjujemo, da bo do konca leta 2020 v primerjavi s koncem leta 2019 indeks cen stanovanjskih nepremičnin realno nižji za 5 %, nominalno pa za 3 %.

Po ostrejšem scenariju ocenjujemo, da bo do konca leta 2020 v primerjavi s koncem leta 2019 indeks cen stanovanjskih nepremičnin realno nižji za 13 %, nominalno pa za 11 %.

V tem trenutku posledice niso znane, zato teh tveganj še ne moremo vgraditi v oceno. So pa realna pričakovanja, da bo prišlo tudi do vpliva na trg nepremičnin in posredno na cene le teh.



## 7.2 PONUDBA NA TRGU NEPREMIČNIN-OGLAŠEVANO

Območje Posavja: Občine Krško, Brežice, Sevnica-prodajni oglasi za industrijske objekte  
vpogled 25.08.2020

vir:

<https://www.nepremicnine.net/oglas-prodaja/posavska/brezice,krsko,sevnica/poslovni-prostor/delavnica,skladisce,vecji-poslovni-kompleks/>

Posredovanje: **Prodaja**

Vrsta: **Poslovni prostor**

Regija: **Posavska**

Št. ustreznih oglasov: **9**

Povprečna cena najdenih oglasov: **521,51 EUR/m<sup>2</sup>**

Rezultati iskanja nepremičnin: Poslovni prostor, Delavnica, Skladišče, Večji poslovni kompleks, Prodaja Brežice, Krško, Sevnica.

Prikaz posameznih oglaševanih ponudb (izbor cenilca):

Razvrsti: lokacija ▾ | lokacija ▾ | cena ▴ | cena ▾ | m<sup>2</sup> ▾ | m<sup>2</sup> ▾ | ponudnik ▴ | datum vpisa ▾ |

Shrani iskanje

### BOŠTANJ



Prodaja: Poslovni prostor

Leto: 1990

Zemljišče: 3455 m<sup>2</sup>

427 m<sup>2</sup>, večji poslovni kompleks, zgrajen l. 1990, adaptiran l. 2000, 3.455 m<sup>2</sup> zemljišča, Polovica poslovnega kompleksa...

427,00 m<sup>2</sup>

330.000,00 €

KOPITELJ  
NEPREMIČNINE

Shrani oglas

Deli na: f t

Pošlji prijatelju

O ponudniku

### BREŽICE



Prodaja: Poslovni prostor

Leto: 1990

Zemljišče: 1559 m<sup>2</sup>

712 m<sup>2</sup>, večji poslovni kompleks, zgrajen l. 1990, 1.559 m<sup>2</sup> zemljišča, P+N, avtomobilski salon z vsemi servisnimi dejavnostmi...

712,00 m<sup>2</sup>

399.000,00 €

NEPREMIČNINE PLUS

Shrani oglas

Deli na: f t

Pošlji prijatelju

O ponudniku

### BREŽICE, LENARTOVA POT



Prodaja: Poslovni prostor

Leto: 1990

Zemljišče: 9344 m<sup>2</sup>

1.255,9 m<sup>2</sup>, večji poslovni kompleks, zgrajen l. 1990, 9.344 m<sup>2</sup> zemljišča, Proizvodni obrat z zemljiščem, prodamo. Cena...

1.255,90 m<sup>2</sup>

390.000,00 €

RE/MAX  
COMMERCIAL

Shrani oglas

Deli na: f t

Pošlji prijatelju

O ponudniku

#### KOMPOLJE



##### Prodaja: Poslovni prostor

Nadstropje: P+1  
Leto: 1978  
Zemljišče: 1121 m<sup>2</sup>

1.240,5 m<sup>2</sup> delavnica, zgrajena l. 1978, 1.131 m<sup>2</sup> zemljišča, P+1 nad. Boštanj - Kimpolje 10, pri kraju Sevnica, večji p...

1.240,50 m<sup>2</sup>  
365.000,00 €



- Shrani oglaš
- Deli na:
- Pošlji prijatelju
- O ponudniku

#### LESNOVEC PRI KRŠKEM, 2/5 POSLOVNEGA OBJEKTA



##### Prodaja: Poslovni prostor

Nadstropje: P+1/P+1  
Leto: 1980  
Zemljišče: 848 m<sup>2</sup>

515 m<sup>2</sup>, večji poslovni kompleks, zgrajen l. 1980, 848 m<sup>2</sup> zemljišča, P+1/P+1. Predmet prodaje je delež 2/5 poslovne stavbe.

515,00 m<sup>2</sup>  
300.000,00 €



- Shrani oglaš
- Deli na:
- Pošlji prijatelju
- O ponudniku

### Ponudba – širše Dolenjska

<https://www.nepremicnine.net/oglasi-prodaja/dolenjska/poslovni-prostor/delavnica,skladisce,vecji-poslovni-kompleks/>

Št. ustreznih oglasov: 21

ovprečna cena najdenih oglasov: 631,41 EUR/m<sup>2</sup>

Rezultati iskanja nepremičnin: Poslovni prostor, Delavnica, Skladišče, Večji poslovni kompleks, Prodaja Dolenjska

#### KANIŽARICA, 105 ČRNOBELJ



##### Prodaja: Poslovni prostor

Leto: 2004  
Zemljišče: 7000 m<sup>2</sup>

1.500 m<sup>2</sup>, večji poslovni kompleks, zgrajen l. 2004, 7.000 m<sup>2</sup> zemljišča, prodamo. Cena: cca 1.050.000,00 EUR

1.500,00 m<sup>2</sup>  
1.050.000,00 €



- Shrani oglaš
- Deli na:
- Pošlji prijatelju
- O ponudniku

#### PAKA PRI PREDGRADU



##### Prodaja: Poslovni prostor

Leto: 2001  
Zemljišče: 5484 m<sup>2</sup>

1.200 m<sup>2</sup>, večji poslovni kompleks, zgrajen l. 2001, 5.484 m<sup>2</sup> zemljišča, poslovna stavba, hala cca 1200 m<sup>2</sup>, mostovno dvig.

1.200,00 m<sup>2</sup>  
700,00 €/m<sup>2</sup>



- Shrani oglaš
- Deli na:
- Pošlji prijatelju
- O ponudniku

#### STARNA OKOLICA, RIBNICA



##### Prodaja: Poslovni prostor

Leto: 1960  
Zemljišče: 107500 m<sup>2</sup>

1.608,88 m<sup>2</sup>, skladišče, zgrajeno l. 1960, 107.500 m<sup>2</sup> zemljišča, Prodaja zemljišča s skladiščem v Ribnici, prodamo. Cena: ...

1.608,88 m<sup>2</sup>  
272.900,00 €



- Shrani oglaš
- Deli na:
- Pošlji prijatelju
- O ponudniku



### 7.03 REALIZIRANE PRODAJNE CENE

#### INDUSTRIJSKI

Vsi rezultati med 25.08.2019 in 25.08.2020 za Občine Brežice, Krško, Sevnica

Vsi rezultati

Št. poslov:	2
Povp. pogodb. cena posla:	135.000,00
Povprečna površina:	369,50
Povprečna cena m <sup>2</sup> :	365,36

### 7.04 IZBOR ZA OCENO

Izbor stavb za neposredno primerjavo prodaj opravi iz baze:

<https://cenilci.cgs-labs.com/>

Primerjalne nepremičnine:

#1 DOBOVA-industrijsko gospodarska cona, PC 490.757 €, pravni posel št. 490.757 (datum sklenitve 20.02.2020), trgovski in industrijski del stavbe, NTP 589,40 m<sup>2</sup>, (pritličen) m<sup>2</sup>, leto gradnje 1982, prenova 2006 (streha), zemljišča 1.306,00 €.



Lokacija boljša (bližje AC, železnica)

#2 BREŽICE-INDUSTRIJSKA CONA BREZINA, cena 915.000 € (ddv 22%), brez ddv cena 750.000 €, pravni posel št. 411.341 (datum sklenitve 10.12.2018), industrijski del stavbe, leto gradnje 2009, NTP 1.486 m<sup>2</sup>, zemljišča 8.356 m<sup>2</sup>.



Površina zemljišča pod stavbo: **928,61 (925)**

Lokacija boljša (bližje AC, železnica), industrijski tir

#3 NOVO MESTO-BRŠLIN, cena 594.113 €, pravni posel št. 444.089 (datum sklenitve 01.07.2019), industrijski del stavbe, leto gradnje 2003, NTP 1.097,60 m<sup>2</sup>.



#### PODATKI O STAVBI

stavba	katastrska občina	SID (identifikator)	
566	1455-BRŠLJIN	10175794	
naslov	parcele	površina: obris (zemljišče pod stavbo) [m <sup>2</sup> ]	
Livada 14	578/149, 578/68	616,93 (607)	
najnižja višina [m]	najvišja višina [m]	karakteristična višina [m]	
181,40	189,90	181,40	
katastrski vpis	št. delov	št. stanovanj	št. poslovnih prostorov
da	1	0	0
skupna površina stavbe [m <sup>2</sup> ]	leto izgradnje	datum zajema	leto obnove strehe (fasade)
1.097,60	2003	14.02.2020	-
št. etaž (etaža pritličja)	tip stavbe	konstrukcija	
2 (1)	samostoječa	beton, železobetons	
vodovod	elektrika	kanalizacija	plin
da	da	da	da



#### OPOZORILO: Podatki so informativni (vir: Geodetska uprava RS, stanje podatkov).

Podatki o stavbah ne izražajo stanja na današnji dan (glej vir) in se lahko razlikujejo od uradnih evidenc vodenih. Vrednost celotne nepremičnine se lahko zaradi neusklajenih podatkov v nekaterih primerih razlikuje od vsote vrednosti posameznih enot.

© PISO - NOVO MESTO; čas izpisa: 31. avgust 2020 10:41:28  
(podatki so informativni, za uradne informacije se obrnite na pristojne ustanove)



**OCENA INDUSTRIJSKA STAVBA BRESTANICA (proizvodnja, skladišče)**

Dokončana gradnja

NTP 884,91 m<sup>2</sup>

Dve etaži

Leto gradnje 2.010,00

ELEMENT PRIMERJAVE	REFERENČNE PRODAJE IZ TRGA					
	#P1		#P2		#P3	
Oznaka posla iz ETN	490.000	prilagoditev	411.341	prilagodite	444.089	prilagoditev
Transakcijska cena	200.000,00	0	750.000,00		594.113,00	
Neto tlorisna površina	589,40	-5	1.486,00	5	1.097,60	0
Primerjalno €/m <sup>2</sup>	339,33		504,71		541,28	
Datum transakcije	20.2.2020		10.12.2018		1.7.2019	
Masivna, montažna, les	beton, železobetor	0	beton, železobetor	0	beton, železobetor	0
Leto gradnje	1995	15	2009	0	2003	7
Finalna obdelava	slabša	5	podobno	0	podobno	0
Namenska raba	industrijski	10	industrija	0	industrija	0
LOKACIJA	POSEVA	-5	BREŽNA	-5	NM-BRŠLIN	-10
Komunalna oprema		0	industrijski tir	-5		0
SKUPAJ PRILAGODITEV		20		-5		-3
PRILAGOJENA VREDNOST €/m <sup>2</sup>	407,19		479,48		541,28	
Povprečje prilagojenih vrednosti	475,98					
Ponder	0,25		0,25		0,50	
Delež iz primerjave v ocenjeni vred.	101,80		119,87		270,64	
Povprečna vrednost	492,31					

Ocenjena tržna vrednost posameznega dela stavbe € 492,31 €

SKUPAJ OCENJENA TRŽNA VREDNOST 435.649,22 €

**Zaključek: Bistvene prilagoditve-pojasnila k tabeli:**

Predmet ocene je industrijska stavba, ki se uporablja za proizvodnjo in skladiščenje (sveče). Lokacija je na obrobju naselja Brestanica, dejansko med naseljem Brestanica in Senovo v Občini Krško. Industrijski obrati se danes gradijo predvsem namensko, prodaja na trgu nepremičnin pa je po obsegu na območju Posavja zelo omejena (2 evidentirani prodaji znotraj zadnjega leta). Sicer za vse tri posavske občine tudi trenutno ponudba ni obsežna (skupaj 9). Zaradi navedenega se razširil območje še na Dolenjsko in tudi podaljšal obdobje.

Neposredne popolne primerjave ni, po zunanem videzu je primerljiva oglaševana stavba v Kočevju (700 €/m<sup>2</sup>) v Brežicah pa na Lenartovi poti (310,53 €/m<sup>2</sup>). Nižje vrednosti na trgu so tudi posledica prisilnih prodaj (stečaji), zmanjšan obseg prodaj pa lahko povežemo z negotovim obdobjem.

Posamezna transakcija nujno ne izkazuje primerljive vrednosti. Zato tržno vrednost temeljim na večih primerjavah. Vse nepremičnine, katere sem uporabil za primerjavo so prodane v letu 2018-2020. Največji delež k oceni prispeva primerljiva stavba iz NM-Bršlin (podobna površina, leto gradnje 2003-najmanjša prilagoditev), preostali pa upoštevam v deležu 1/4 (gre za prodajo v letu 2020).

Prilagoditve izvedem tudi zaradi posebnosti:

Upošteval sem tudi velikost in leto izgradnje. Pri površini izvedem manjše korekcije (večja površina, manjša vrednost po m<sup>2</sup>).

Prilagoditve tudi za lokacijo med -5 do -10%.

Ocenjena tržna vrednost 435.649,22 €, kar zmanjšam zaradi posebnega stanja:

**Posebne prilagoditve:**

Kot sem opozoril v povzetku tega mnenja in v samem mnenju, celotna stavba nima uporabnega dovoljenja (po izvedeni rekonstrukciji 2008-2010), ni na ustrezen način prikazana v uradnih evidencah (zemljiški kataster, kataster stavb), ter nima zagotovljene služnosti (stavbna pravica ni vezana neposredno na pravice, ki izhajajo na ocenjevano parcelo 631/2 k.o. 1350 Senovo.

Zaradi navedenega izvedem še posebne prilagoditve:

- zaradi dejstva, da še ni uporabnega dovoljenja -5%
- zaradi neurejenih uradnih evidenc -2%
- zaradi nevpisane pravice služnosti (za elektriko, stopnišče, plinski rezervar) -1%

Skupno zmanjšanje:-8%

Ocenjena tržna vrednost 435.649,22 €- 34.851,94 € (435.649,22 €x0,08) = 400.797,28 €

Ocenjena končna tržna vrednost, ki smo jo določili s pomočjo indikativne vrednosti 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. Razlike so izvedene s 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 nepovezanimi in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri kateri sta stranki delovali seznanjeno, previdno in brez prisile.

Poročilo obsega 40 strani in priloge.





**Elektro Celje, d.d.**

Vrtničeva 2a, 3000 Celje, Slovenija



*ni realizirano*

izdaja na podlagi Uredbe o koncesiji gospodarske javne službe dejavnosti sistemskega operaterja distribucijskega omrežja električne energije (Ur. l. RS, št. 39/07) in Pogodbe o najemu elektrodistribucijske infrastrukture in izvajanju storitev za Sistemskega operaterja distribucijskega omrežja z dne 21.06.2007 vlagatelju: R.M. TRADE D.O.O., BOHORIČEVA CESTA 38, 8280 BRESTANICA v skladu z 71. členom Energetskega zakona EZ-UPB2 (Ur. l. RS, št. 27/07), 9. členom Uredbe o načinu izvajanja gospodarske javne službe dobava električne energije tarifnim odjemalcem (Ur. l. RS, št. 117/04, 23/07) in 13. členom Uredbe o splošnih pogojih za dobavo in odjem električne energije (Ur. l. RS, št. 117/02, 21/03) ter 125. in 207. členom Zakona o splošnem upravnem postopku ZUP-UPB2 (Ur. l. RS, št. 24/06)

## SOGLASJE ZA PRIKLJUČITEV NA DISTRIBUCIJSKO OMREŽJE

št.: 524079

Vlagatelju **R.M. TRADE D.O.O., BOHORIČEVA CESTA 38, 8280 BRESTANICA** izdajamo soglasje za povečanje priključne moči objekta **Poslovni prostor-dograditev v kraju BRESTANICA**, na parceli št.: 631/1, 631/2, 624 k.o. BRESTANICA.

1. Objekt bo priključen na distribucijsko omrežje z naslednjimi parametri:

- številka merilnega mesta je: **175883**
- obstoječa priključna moč  $1 \times 13 \text{ kW}$  v odjemni skupini ostali od na nizki nap. 0,4 do 1 kv se poveča za 10 kW
- nova priključna moč:  **$1 \times 23 \text{ kW}$**
- jakost omejevalca toka:  **$3 \times 35 \text{ A}$**
- letna poraba: **10.000 kWh**
- moč največjega porabnika: **6 kW**
- predvideno leto priključitve na EE sistem: **2008**
- namen porabe električne energije: **obrt in osebne storitve**
- jalova energija mora biti kompenzirana na  $\cos \phi = 0,95$
- nazivna napetost na odjemnem mestu bo **400 V**
- objekt bo priključen na **NN zbiralnice v transformatorski postaji BRESTANICA-ŠOLA**
- NN izvod bo v transformatorski postaji varovan z varovalkami 50A,
- BRESTANICA ŠOLA se napaja z električno energijo, po DV 20KV RUDNIK, preko razdelilne transformatorske postaje TE-BRESTANICA, iz razdelilne transformatorske postaje RTP KRŠKO-DES,
- čas breznapetostnega stanja pri delovanju avtomatskega ponovnega vklopa (APV) je za hitri APV 0,3 sekunde, za počasni APV pa 1 minuta
- za izvedbo napajanja bo potrebno zgraditi priključni nizkonapetostni **podzemni vod**,
- omejevalec električnega toka: **varovalke v omarici na fasadi objekta**
- merilne naprave za merjenje električne energije bodo vgrajene v omarici na fasadi objekta in morajo obsegati:  
- **direktni trofazni števec energije z dajalnikom impulza tip ISKRA MT351-D1A51**
- impedanca nizkonapetostnega omrežja na priključnem mestu je:  **$Z_{no} = 0,09 \Omega$**
- električna inštalacija v objektu mora izpolnjevati pogoje za **TN sistem napajanja**
- način ozemljitve objekta: **s pomožnim ozemljilom**
- v objektu mora biti izvedeno glavno izenačevanje potencialov

*V TARI RVEDBA  
PROSTOTA PRESEK  
KABLA NN BRESTANICA  
PRE MAJHEN  
B  
PREDLOG  
ELEKTRO C,  
400V VOD  
TP SPAR*

2. Po pridobitvi soglasja za priključitev je potrebno izdelati projekt (PGD in PZI) zunanjega priključka v okviru tipizacije omrežnih priključkov. Na projekta si mora uporabnik od Elektro Celje, d.d. pridobiti soglasje. Projekt lahko izdela usposobljena projektantska organizacija.
3. Vlagatelj mora Elektro Celje, d.d. za priključitev na distribucijsko omrežje plačati tudi povprečne stroške priključitve, ki jih določi Agencija Republike Slovenije za energijo. Višina in rok plačila bosta določena v pogodbi o priključitvi, zato v postopku izdaje soglasja za priključitev na distribucijsko omrežje ni bilo posebej odločeno o stroških.
4. V soglasju za priključitev na distribucijsko omrežje so navedene »priključne moči« s tem, da pa se v pogodbah o priključitvi na distribucijsko omrežje za izračun povprečnih stroškov priključevanja upoštevajo »obračunske moči«.
5. Po dokončnosti soglasja za priključitev in pred priključitvijo mora imetnik soglasja skleniti z Elektro Celje, d.d. pogodbo o priključitvi s katero uredita vsa medsebojna razmerja v zvezi s plačilom priključka, njegovo izvedbo, premoženjskimi vprašanji v zvezi s priključkom, vzdrževanjem priključka in druga medsebojna razmerja, ki zadevajo priključek in priključitev.
6. Za izdajo pogodbe o priključitvi na distribucijsko omrežje lahko pokličete telefonsko številko 07-4811-796 (MILAN VAHČIČ) ali željo sporočite na email: milan.vahcic@elektro-celje.si. Vaša veza za izdajo pogodbe o priključitvi je številka predmetnega soglasja.



7. Po izdelanem priključku, izpolnitvi pogojev soglasja Objekt je možno priključiti le, če je gradbeno dovoljenje zanj dokončno. Na podlagi zahteve za priključitev sistemski operater distribucijskega omrežja priključi objekt najkasneje v 8 dneh na omrežje, če priključek izpolnjuje vse zahteve, predpisane v soglasju za priključitev.
8. Uporabnik nosi stroške notranjega priključka in stroške izvedbe priključka na omrežje.
9. Elektro Celje, d.d., Vrnčeva 2a, 3000 Celje izjavlja, da bo kakovost električne napetosti na prevzemno – predajnem mestu v skladu z Uredbo o splošnih pogojih za dobavo in odjem električne energije (Ur. l. RS, št. 117/02) s tem, da odjemalec uporablja električne aparate, ki imajo certifikat o elektromagnetni združljivosti (ECM).
10. Na uporabnikove elektroenergetske naprave ni dovoljeno brez soglasja Elektro Celje, d.d., priključevati elektroenergetskih naprav drugih uporabnikov.
11. Soglasje za priključitev na distribucijsko omrežje velja dve leti. Imetnik soglasja za priključitev mora v roku iz prejšnjega stavka vložiti vlogo za gradbeno dovoljenje in dokaz posredovati pred iztekom tega roka izdajatelju soglasja, sicer izdano soglasje preneha veljati. Predpisan rok lahko izdajatelj soglasja za priključitev na zahtevo uporabnika podaljša največ dvakrat, vendar vsakič za eno leto, če so izpolnjeni vsi pogoji, ki so ob izteku soglasja predpisani za njegovo pridobitev. Zahtevo za podaljšanje soglasja mora uporabnik podati najkasneje 30 dni pred potekom veljavnosti soglasja, sicer mora pridobiti novo soglasje za priključitev.
12. Če imetnik soglasja umre (fizična oseba) ali preneha (pravna oseba), če gre za spremembo gradbenega dovoljenja iz razlogov spremembe investitorja ali pravnih prometov z objektom v času med izdajo soglasja ali priključitvijo, se soglasje za priključitev lahko prenese na pravnega naslednika, ki je pravna ali fizična oseba, ki dejavnost opravlja z istimi objekti, napravami ali napeljavami. Novi uporabnik mora najkasneje v 8 dneh po prejemu sodne odločbe ali sklenitvi pogodbe o nastali spremembi iz prejšnjega odstavka obvestiti upravljavca omrežja in tem predložiti dokazila ter soglasje za priključitev objekta, sicer mora zaprositi za novo soglasje za priključitev.
13. Prenos soglasja za priključitev na drugo lokacijo ni mogoč, razen ko gre za nadomestno gradnjo na lokaciji v okviru istega nizkonapetostnega ali srednje napetostnega izvoda določene transformatorske postaje na distribucijskem omrežju ali razdelilne transformatorske postaje na prenosnem omrežju.
14. V kolikor bo v objektu vgrajen rezervni vir napajanja (agregat ali podobno) si mora vlagatelj od Elektro Celje, d.d. za priključitev pridobiti posebej soglasje.

#### O b r a z l o ž i t e v

Vlagatelj R.M. TRADE D.O.O., BOHORIČEVA CESTA 38, 8280 BRESTANICA je z vlogo dne 14.12.2007 podal zahtevo za izdajo soglasja za povečanje priključne moči za objekt **Poslovni prostor-dograditev**, na parceli št.: 631/1, 631/2, 624 , k.o. BRESTANICA za naročeno moč 23 kW, kar ustreza omejevalcu toka 35 A, v odjemni skupini OSTALI OD.NA NIZKI NAP.0,4 DO 1 KV.

K zahtevi za izdajo soglasja za priključitev na distribucijsko omrežje je vlagatelj priložil:

- |   |                |
|---|----------------|
| • lokacijsko informacijo, št.: 3501-01-1534/05- 0503          | z dne 11.09.06 |
| • projektne pogoje Elektro Celje, d.d., št.: RA K/33541/07-FK | z dne 25.07.07 |
| • geodetski načrt M 1:500                                     |                |
| • načrt parcele M 1:2880                                      |                |

Elektro Celje, d.d. je na podlagi 71. člena Energetskega zakona EZ-UPB2 (Ur. l. RS, št. 27/07), 9. člena Uredbe o načinu izvajanja gospodarske javne službe sistemkega operaterja distribucijskega omrežja električne energije in gospodarske javne službe dobava električne energije tarifnim odjemalcem (Ur. l. RS, št. 117/04, 23/07), dejstev ugotovljenih v postopku ter določil Uredbe o splošnih pogojih za dobavo in odjem električne energije (Ur. l. RS, št. 117/02 in 21/03) **odločil, kot je navedeno v izreku tega soglasja.**

#### POUK O PRAVNEM SREDSTVU:

Zoper to soglasje je dovoljeno vložiti pritožbo v 15 dneh od dneva vročitve na Javna agencija Republike Slovenije za energijo, Strossmayerjeva ulica 2, 2000 Maribor. Pritožbo je treba vložiti na Elektro Celje, d.d., Vrnčeva 2a, 3000 Celje pisno ali ustno na zapisnik oziroma poslati priporočeno po pošti. Po tarifi št. 2 - Zakona o upravnih taksah (Ur. l. RS, št. 42/07) mora biti kolkovana z upravno takso v višini 14,19 EUR (3.400,00 SIT).

Datum: 21.01.2008

Postopek vodil  
MILAN VAHČIČ

Vodja službe razvoja  
mag. Boris Kupec





REPUBLIKA SLOVENIJA  
**UPRAVNA ENOTA KRŠKO**

Cesta krških žrtev 14, 8270 KRŠKO  
Telefon: (07) 498 14 00, Faks: (07) 498 14 07  
<http://upravneenote.gov.si/upravneenote/krsko/>  
e-pošta: [ue.krsko@gov.si](mailto:ue.krsko@gov.si)

Številka : 351-55/2008 - 11

Datum : 17. 3. 2008

Upravna enota Krško, izdaja na podlagi 24. člena Zakona o graditvi objektov - ZGO-1 (Uradni list RS, št.102/2004-uradno prečiščeno besedilo, 14/2005-popravek in 111/2005-Odločba US) - v nadaljevanju ZGO-1, v upravni zadevi izdaje gradbenega dovoljenja za dozidavo, rekonstrukcijo in spremembo namembnosti dela obstoječega gospodarskega poslopja v poslovni objekt-proizvodnja sveč, na zahtevo Maksa Resnika, Bohoričeva cesta 38, Brestanica, po pooblaščenki Mileni Resnik, istotam, naslednje

## GRADBENO DOVOLJENJE

- I. **MAKSU RESNIKU, BOHORIČEVA CESTA 38, BRESTANICA**, se daje gradbeno dovoljenje za **dozidavo, rekonstrukcijo in spremembo namembnosti dela obstoječega gospodarskega poslopja v poslovni objekt- proizvodnja sveč**, horizontalnega gabarita pritličje: 10,10 m x 27,50 m + dozidava 5,60 m x 27,50 m + 2,80 m x 8,65 m oz nadstropje: 10,10 m x 27,50 m + dozidava 7,00 m x 27,50 m + 2,80 m x 8,65 m, vertikalnega gabarita pritličje + nadstropje s koto slemena 9,72 m od kote terena, ki znaša pri vhodu 206,80 m.n.v. (-0,05 m), s streho pretežno simetrično dvokapnico z naklonom 30°, s smerjo slemena S-J oz. po daljši stranici, s kritino opečne barve, s fasadnim ometom Demit ter neprepustne greznice na praznjenje in ponikovalnice za odvod meteornih voda s strešin objekta, vse na parc. št. 631/1 in 631/2 k.o. Senovo, v naselju Brestanica. Objekt je priključen na javno vodovodno in električno omrežje, za potrebe objekta se koristijo tudi obstoječa parkirišča na parceli 624 k.o. Senovo.
- II. Objekt s predvideno dozidavo je postavljen na parcelah 631/1 in 631/2 k.o. Senovo, z najmanjšim odmikom 2,9 m od roba gradbene parcele na južni strani ter 4,0 m od roba gradbene parcele na zahodni strani. Odmik predmetnega objekta od obstoječega objekta na južni strani znaša 6,60 m. Ostali odmiki so večji.
- III. Gradbena parcela je določena v velikosti 843,78 m<sup>2</sup> in vključuje stavbišče objekta z manipulativnimi in parkirnimi površinami ter zelene površine ob objektu in dostopno pot.
- IV. Material, ki nastane ob izkopu, se delno porabi za ureditev okolice, višek pa se odpelje na deponijo odpadkov. Gradbene odpadke, ki nastanejo pri gradnji, pa je treba zbirati in skladiščiti ločeno po vrstah gradbenih odpadkov iz klasifikacijskega seznama odpadkov ter jih deponirati na ustrezno deponijo.

- V. Objekt se dozida, rekonstruira ter spreminja namembnost po projektu PGD št. 1598/07, ki ga je novembra 2007 izdelala družba Formalle d.o.o., Trzin in je sestavni del tega dovoljenja. Upoštevati se morajo tudi vsa določila, ki zadevajo zunanjo ureditev objekta ter vsa ostala določila, navedena v omenjenem PGD-ju.
- VI. Gradnja se lahko prične na podlagi pravnomočnega gradbenega dovoljenja.
- VII. 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.
- VIII. Pred začetkom gradnje objekta mora izvajalec del poskrbeti za zakoličenje objekta, ki ga izvede geodet, ki izpolnjuje potrebne pogoje.
- IX. Investitor mora zagotoviti opravljanje gradbenega nadzora najpozneje z dnem, ko se začne s pripravljalnimi deli na gradbišču.
- X. Ko bo objekt zgrajen v skladu s tem gradbenim dovoljenjem, tako da ga bo možno uporabljati, je treba vložiti zahtevo za izdajo uporabnega dovoljenja, ki ga izda tukajšnji upravni organ.
- XI. Stroškov postopka ni bilo.

### **Obrazložitev:**

Milena Resnik, Bohoričeva cesta 38, Brestanica, pooblaščenka Maksa Resnika, istotam, je dne 4. 3. 2008 vložila zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja za dozidavo in spremembo namembnosti iz gospodarskega v poslovni objekt na parc. št. 632/2 in 632/1 k.o. Senovo v Brestanici.

K vlogi je pooblaščenka priložila pooblastilo Maksa Resnika, ter dva izvoda projektne dokumentacije - PGD z lokacijsko informacijo ter s predpisanimi sestavinami in soglasji (družbe Elektro d.d. Celje, družbe Kostak d. d., Krško, Občinske uprave Krško, Oddelka za gospodarsko infrastrukturo, CKŽ 14, Krško).

V nadaljevanju postopka je bila vloga dopolnjena še z dokazilom o pravici gradnje (pogodba o stavbni pravici in zemljiškoknjižni predlog z dokazilom, da je bil oddan na sodišče), dokazilom o plačilu gradbene takse ter o plačilu komunalnega prispevka.

V postopku je upravni organ z vpogledom v zbirko zemljiškoknjižnih podatkov preveril, da ima Maks Resnik, Bohoričeva cesta 38, Brestanica, rojen 13. 3. 1970, vpisano stavbno pravico na parceli 631/1, vpisano v zemljiškoknjižni vložek št. 587 k.o. Senovo. Ugotovljeno je tudi, da je isti Resnik Maks, vpisan kot lastnik parcele 631/2 vpisane v zemljiškoknjižni vložek št. 588 k.o. Senovo, do celote.

Obravnavana lokacija se nahaja v sklopu ureditvenega območja naselja Brestanica. Za omenjeno območje je veljaven Odlok o prostorsko ureditvenih pogojih Občine Krško (Uradni list RS, št. 75/1996, 73/2000, 101/2001, 79/2004 in 15/2005) - v nadaljevanju PUP, ki v četrtem členu določa, da so v ureditvenih območjih naselij dovoljene dozidave, spremembe namembnosti in rekonstrukcije objektov.



Skladno z določili 7. člena PUP so v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja za gradnjo predmetnega objekta upoštevane gradbene, urbanistične, krajinske in arhitektonske linije območja. Objekt je, glede na določene tlorisne gabarite, podolgovate oblike (27, 50 m x 15,62 m). Streha je pretežno dvokapnica naklona 30° (dovoljeni nakloni so od 30 – 45°). Na strehi je predvidena kritina opečne barve, kot to določa PUP.

Odmiki od parcelnih mej so določeni glede na terenske in krajinske razmere, v skladu s sanitarno-tehničnimi, veterinarskimi, požarno-varstvenimi in obrambnimi predpisi, ob upoštevanju funkcionalnih in likovnih kvalitet morfologije okolja skladno z opredelitvami 8. člena PUP.

V projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja je določeno, da navedena gradnja ne vpliva na sosednje parcele, da se priključek na vodovod ter elektriko nahaja na parceli, ter da je dostop obstoječ.

Dne 12. 3. 2008 je bilo izvedeno zaslišanje stranke. Milena Resnik je povedala, da želi dejansko rekonstruirati, dozidati in spremeniti namembnost dela (nadstropje) obstoječega objekta v poslovni objekt za potrebe izdelave sveč. Del objekta-pritličje je že poslovni na podlagi že izdanega gradbenega dovoljenja št. 351-388/2000 z dne 25. 7. 2000, objekt bo odslej v celoti posloven in služil namenu izdelave sveč s pripadajočimi prostori, ki služijo tej dejavnosti.

Upravni organ je v skladu s 66. členom 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 so k predvideni gradnji pridobljena vsa predpisana soglasja, da ima projekt vse s tem zakonom predpisane sestavine, da revizija projektne dokumentacije ni predpisana, da so prispevki, določeni z zakonom, plačani oziroma, da so na drug zakonit način izpolnjene takšne njegove obveznosti ter da ima investitor pravico graditi. Ugotovljeno je tudi, da v postopku izdaje predmetnega dovoljenja niso nastali stroški postopka.

Gradnja novega objekta (dozidava in nadzidava), rekonstrukcija objekta, nadomestna gradnja 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 objekta opredeljuje 80. člen ZGO-1, obveznost in začetek gradbenega nadzora pa opredeljuje 85. člen navedenega zakona.

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

Ker je predmetna gradnja skladna s prostorsko izvedbenim aktom, ki opredeljuje gradnjo na predmetnem območju, upravni organ pa je v postopku preveril, da so izpolnjeni vsi pogoji, ki jih določa 66. člen ZGO-1, je odločeno kot je navedeno v izreku te odločbe.

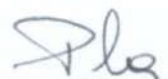
S tem je odločba utemeljena.

Upravna taksa za to odločbo po tarifni št. 1 in 39 Zakon o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 42/2007 - UPB3 in 126/2007), v nadaljevanju ZUT, v višini 581,05 EUR, je plačana in uničena.

**Pouk o pravnem sredstvu:** Zoper to odločbo je dovoljena pritožba na Ministrstvo za okolje in prostor Ljubljana, Dunajska cesta 48, v roku 8 dni po prejemu. Pritožba se vloži pisno ali ustno na zapisnik pri Upravni enoti Krško, CKŽ 14, Krško. Za pritožbo se plača upravna taksa po tarifni št. 2 ZUT v višini 14,18 EUR.

Postopek vodila :

Marta Perčič, univ. dipl. ekon.,  
svetovalka II



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



#### VROČITI:

1. Mileni Resnik, Bohoričeva cesta 38, Brestanica (s PGD) – osebno
2. MOP, Inšpektoratu RS za okolje in prostor, OE Novo mesto, Inšpekcijska pisarna Brežice, CPB 24 a, 8250 Brežice- po el. pošti: [irsop.oe-nm@gov.si](mailto:irsop.oe-nm@gov.si)
3. Občini Krško, Občinski upravi, Oddelku za urejanje prostora in varstvo okolja, CKŽ 14, 8271 Krško – po el. pošti: [obcina.krsko@krsko.si](mailto:obcina.krsko@krsko.si)
4. Občini Krško, Občinski upravi, Oddelku za gospodarsko infrastrukturo, CKŽ 14, 8271 Krško – po el. pošti: [obcina.krsko@krsko.si](mailto:obcina.krsko@krsko.si)
5. Družbi Elektro Celje d.d., Vrunčeva 2a, 3000 Celje
6. Družbi Kostak d.d. Krško, Leskovška cesta 2a, 8270 Krško



Republika Slovenija, Upravna enota Krško, izdaja na zahtevo družbe RM TRADE, d.o.o., BOHORIČEVA CESTA 38, SENOVO, po pooblaščenki Resnik Mileni, Bohoričeva cesta 38, Senovo, za pridobitev uporabnega dovoljenja, na podlagi 64. člena zakona o graditvi objektov (Uradni list SRS, št. 34/84 in 29/86 ter Uradni list RS, št. 59/96, 45/99 in 52/00), s soglasjem Zdravstvenega inšpektorata RS, Območna enota Novo mesto, Izpostava Krško, CKŽ 15, Krško, št. 526-001/01-130 z dne 18.06.2001 in požarnim soglasjem Inšpektorata RS za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, Izpostava Krško, CKŽ 15, Krško, št. 8034-S-370-05-89/90 z dne 19.06.2001, naslednje

## UPORABNO DOVOLJENJE

Družbi RM, TRADE d.o.o., BOHORIČEVA CESTA 38, SENOVO, se dovoljuje uporaba po gradbenem dovoljenju št. 351-388/00-307 z dne 25.07.2000 urejene poslovne prostore za proizvodnjo sveč v objektu na parc. št. 631 k.o. Senovo na Senovem.

Družba RM Trade d.o.o. je dolžna v zvezi s postopkom pridobitve tega uporabnega dovoljenja plačati stroške izvedencem, in sicer po računih, ki ji bodo izstavljeni, ter v rokih, navedenih na teh računih.

## Obrazložitev:

Resnik Milena, pooblaščenka družbe RM Trade d.o.o., Bohoričeva cesta 38, Senovo, je dne 03.04.2001 podala zahtevo za tehnični pregled poslovnih prostorov za proizvodnjo sveč.

Upravni organ je dne 06.04.2001 imenoval z odločbo št. 351-194/01-304 komisijo za tehnični pregled, ki je bil opravljen dne 20.04.2001.

Komisija za tehnični pregled je upravnemu organu predlagala, da uporabno dovoljenje izda potem, ko bodo odpravljene pomanjkljivosti, ugotovljene na tehničnem pregledu. V tem smislu je bila 07.06.2001 izdana tudi odločba.

Resnik Milena je dne 12.06.2001 obvestila upravni organ, da so pomanjkljivosti odpravljene, predložila manjkajoča dokazila in podala zahtevo za izdajo uporabnega dovoljenja.

Pred izdajo uporabnega dovoljenja je upravni organ pridobil v uvodu tega dovoljenja navedeno požarno soglasje in soglasje zdravstvene inšpekcije.

Iz navedenega je razvidno, da je izdaja uporabnega dovoljenja za poslovne prostore za proizvodnjo sveč v skladu z 71. členom zakona o graditvi objektov utemeljena.

Opredelitev plačila stroškov v drugem odstavku izreka tega dovoljenja izhaja iz 118. člena Zakona o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 80/99 in 70/00) in 14. člena Pravilnika o načinu zaračunavanja in izplačevanja povračil in nagrad pričam, izvedencem in tolmačem v upravnem postopku (Uradni list SRS, št. 15/66).

Upravna taksa po tar. št. 1 in 41 Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 8/00, 44/00, 81/00 in 33/01) ter po Sklepu o uskladitvi vrednosti točke v zakonu o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 41/01) v znesku 4.000,00 SIT je plačana.

POUK O PRAVNEM SREDSTVU: Zoper to dovoljenje je možna pritožba na Ministrstvo za okolje in prostor Ljubljana, Dunajska 48, v roku 15 dni po prejemu. Pritožba se vloži pisno ali ustno na zapisnik pri Upravni enoti Krško, Cesta krških žrtev 14 in se kolkuje po tar. št. 2 Zakona o upravnih taksah z upravno takso za 3.200,00 SIT.

REPUBLIKA SLOVENIJA  
UPRAVNA ENOTA  
KRŠKO

Številka: 351-194/01-304  
Datum: 20. 06. 2001

Postopek vodi  
Lojze UREK, inž. gradb.  
Svetovalec I



Anton PODGORŠEK, univ. dipl. prav.  
Načelnik upravne enote

PREJME OSEBNO:

1. RM Trade d.o.o., Bohoričeva cesta 38, Senovo – Resnik Milena (pooblaščenka)

OBVEŠČENI TUDI:

1. MOP, Inšpektorat RS za okolje in prostor, OE Krško, CKŽ 15
2. Oddelek za gospodarske dejavnosti in kmetijstvo, tu
3. Občinska uprava - Helena Mugoša
4. Evidenca
5. Arhiv



Republika Slovenija, Upravna enota Krško izdaja, na zahtevo Resnik Vide in Maksu, Bohoričeva 38, Senovo, po pooblaščenih Resnik Mileni in Maksu, ml., Senovo, Bohoričeva 38, v zadevi pridobitve gradbenega dovoljenja, na podlagi 35. člena Zakona o graditvi objektov (Uradni list SRS, št. 34/84, 29/86 in RS, št. 59/96, 45/99 ter 52/00), s soglasjem Zdravstvenega inšpektorata RS, Območne enote Novo mesto, Izpostave Krško, CKŽ 15, št. 526-001/00-186 z dne 18.07.2000 in požarnim soglasjem Ministrstva za obrambo, Inšpektorata RS za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, Izpostava Krško, CKŽ 15, št. 8034-S-370-05-89/00 z dne 19.06.2000, naslednje

## GRADBENO DOVOLJENJE

**RESNIK VIDI IN MAKSU, BOHORIČEVA 38, SENOVO**, je dovoljena dozidava in sprememba namembnosti dela gospodarskega poslopja na parc. št. 631 k.o. Senovo na Senovem v poslovni prostor za proizvodnjo sveč (1. faza), in sicer po predloženem projektu št. 20014, ki ga je junija 2000 izdelal Atelje 91 Ado Hlastan s.p., Rudarska cesta 3, 8281 Senovo.

Pri izvedbi morata investitorja upoštevati tudi naslednje pogoje:

1. lokacijskega dovoljenja, št. 351-175/00-307 z dne 02.06.2000;
2. elektroenergetskega soglasja družbe Elektro Celje - Poslovna enota Krško, Cesta 4. julija 32, Krško, št. 7031/00 z dne 27.06.2000.

Stroškov v postopku ni bilo.

Izvajalec je dolžan:

- vsaj osem dni pred pričetkom del obvestiti pristojno inšpekcijo o dnevu, ko se gradnja prične;
- označiti gradbišče;
- imeti na gradbišču projektno dokumentacijo in gradbeno dovoljenje za gradnjo.

Dovoljenje preneha veljati, če se z gradnjo ne prične v dveh letih po dokončnosti tega dovoljenja.

Pred uporabo zgrajenega objekta mora biti izvršen tehnični pregled in pridobljeno uporabno dovoljenje, ki ga izda tukajšnji upravni organ.

Zakoličbo objekta mora izvršiti Geodetska uprava RS, Območna Geodetska uprava Sevnica. Izpostava Krško, CKŽ 15, po dokončnem gradbenem dovoljenju pred pričetkom gradbenih del po potrjenem projektu.

### Obrazložitev:

Resnik Milena, Bohoričeva 38, Senovo, pooblaščenka Resnik Maksa in Vide, je dne 16.06.2000 podala zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja za dozidavo in spremembo namembnosti dela gospodarskega poslopja v poslovni prostor.

K viogi je priložila pravnomočno lokacijsko dovoljenje, dokazilo o lastnitstvu, elektroenergetsko soglasje elektra Celje - PE Krško, pooblastilo ter v izreku nevedeni projekt.

V postopku je bilo pridobljeno v uvodu navedeno soglasje Zdravstvenega inšpektorata RS in soglasje Inšpektorata RS za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami.

Upravni organ je v skladu z 41. členom Zakona o graditvi objektov ugotovil, da ima predložen projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja sestavne dele, ki jih določa 19. člen istega zakona ter da je izdelan v skladu s pogoji predloženega lokacijskega dovoljenja.

Komunalni prispevek, ni bil obračunan, ker dozidava in sprememba namembnosti ne zahtevata povečanja zmogljivosti priključkov na javno infrastrukturo ali povečanja zmogljivosti javne infrastrukture (2. člen Odloka o komunalnem prispevku v Občini Krško - Uradni list RS, št. 47/99).

Izvajalec je dolžan vsaj osem dni pred pričetkom del obvestiti pristojno inšpekcijo o dnevu, ko se gradnja prične (56. člen Zakona o graditvi objektov), dolžan pa je tudi označiti gradbišče ter imeti na gradbišču projektno dokumentacijo in gradbeno dovoljenje (57. člen istega zakona).

Dovoljenje preneha veljati, če se z deli ne prične v dveh letih po dokončnosti tega dovoljenja (42. člen Zakona o graditvi objektov).

Po končanih delih je potrebno vložiti zahtevo za tehnični pregled in izdajo uporabnega dovoljenja, ki ga izda tukajšnji upravni organ (65. člen Zakona o graditvi objektov).

Zakoličba je prenos potrjenega projekta za izdajo gradbenega dovoljenja na teren; izvede se po dokončnosti gradbenega dovoljenja in pred pričetkom del (48. člen Zakona o graditvi objektov).

Taksa po tar. št. 1 in 39 Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 8/00 in 44/00) v znesku 23.831,00 SIT je plačana.



**POUK O PRAVNEM SREDSTVU:** Proti temu dovoljenju je možna pritožba na Ministrstvo za okolje in prostor Ljubljana, v roku 15 dni po prejemu. Pritožba se vloži pisno ali ustno na zapisnik pri Upravni enoti Krško, Cesta krških žrtev 14, 8270 Krško in se kolkuje po tar.št. 2 Zakona o upravnih taksah z upravnim kolekom za 3.000,00 SIT.

REPUBLIKA SLOVENIJA  
UPRAVNA ENOTA  
KRŠKO

Številka: 351-388/00-307  
Datum: 25.07.2000

Postopek vodi  
Lojze UREK, gradb. inž.  
Svetovalec I



Mačelnik  
Anton PODGORŠEK, univ.dipl.prav.

**PREJME OSEBNO:**

- ① Resnik Milena, Bohoričeva 38, Senovo (pooblaščenka) - 2 x projekt

**OBVEŠČENI TUDI:**

1. MOP, Republiški inšpektorat za graditev, CKŽ 15, Krško
2. Elektro Celje - PE Krško, Cesta 4. julija 32
3. Evidenca
4. Arhiv

Številka: 351-751 72-3  
Datum: 28.5.1973

iz Senovega 9, Senovo

RESNIK MAKSA

GRADBENO DOVOLJENJE

RESNIK MAKSU

Senovega 9, Senovo

gospodarskega poslojja - hleva

CPD

Senovo

Senovem

Resnik Maks

Senovega 9, Senovo

xxx

5.12.72

gospodarskega poslojja - hleva.

Senovem.

1 in 31 kv. v znesku din 22,00 je plačana in unič-  
na na vlogi.

✓ Resnik Maks, Senove 9, 21,

1/1

707



1	VHOD	5,06 M2
2	TRGOVINA	5,52 M2
3	VHOD V PROIZVODNJO	12,81 M2
4	GARDEROBA ŽENSKÉ	7,88 M2
5	CAVJA KUHINJA	8,90 M2
6	KUHINJA	12,50 M2
7	GARDEROBA	3,48 M2
8	ARANŽIRANJE	14,45 M2
9	SKLADIŠČE	25,54 M2
10	OPREMA SVEČ	41,24 M2
11	TALLINICA	12,83 M2
12	PROIZVADNJE PARAFINSKIH VLOŽKOV	22,52 M2
13	PROIZVODNJA	11,78 M2
14	SKLADIŠČE GOTOVNIH IZDELKOV	27,40 M2
15	SKLADIŠČE	171,11 M2
SKUPAJ		361,41 M2

## TLORIS PRITLIČJA

merilo 1:100



PROJEKTIRANJE, INŽENIRING IN  
POSREDOVANJE

Batinka 12, L.O.C. Trzin, 1226 Trzin,  
1611, 01, 1502 10 09, tlc.: 01/502-10-70, gem.: 001 613 616  
e-mail: kornal@kornal.si, kornal@projekti.si  
http://www.kornal.si

Investitor: Resnik Maks, Bohorčeva 38, 8280  
Bastanica

Objekt: dograditev in spreminjanje namembnosti  
obstoječih poslopij v poslovnih

Nacrt: ARHITEKTURA

Faza: PGD št. projekta 1598/07

Odgovorni  
vodja  
projekta: Boris Stančev u.d.i.a. ZAPS 0570 A

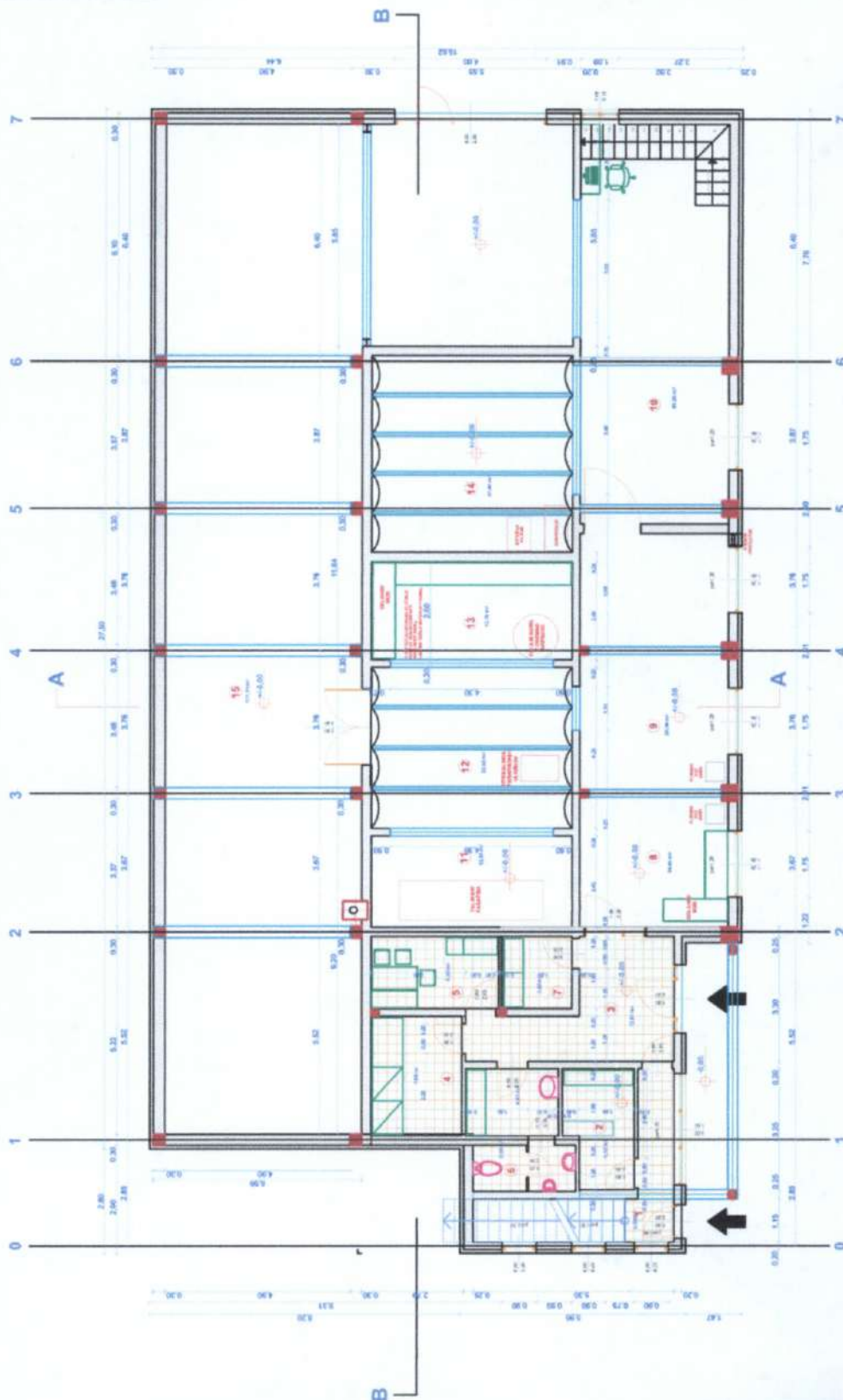
Odgovorni  
projektant: Boris Stančev u.d.i.a. ZAPS 0570 A

Projektor: Boris Stančev u.d.i.a. ZAPS 0570 A

Direktor: Boris Stančev u.d.i.a. ZAPS 0570 A

Datum: november 2007 List št.: 02

Ident. št. projekta: IZS 0771



16 STOPNIŠČE	9,67 M2
17 SPIREJEMNA PISARNA	32,11 M2
18 PISARNA	13,87 M2
19 WC	2,12 M2
20 WC	2,12 M2
21 ČAJNA KUHINJA	3,62 M2
22 PROJEVOVNJA	90,75 M2
23 SKLADIŠČE GOTOVIH IZDELKOV	61,98 M2
24 SKLADIŠČE	222,58 M2
SKUPAJ	429,15 M2

## TLORIS NADSTROPJA merilo 1:100



PROJEKTIRANJE INŽENIRING IN  
POSREDOVANJE

Bledica 12, L.O.C. Trzin, 1226 Trzin,  
tel.: 01 / 562 10 99, fax: 01/562-10-70, gem.: 951 413 616  
e-mail: formula@adur.net, formula.projekt@gmail.com  
http://www.formula.si

Investitor: RM Trade d.o.o., Bohorčeva 38, 8280  
Brezanica

Opis: dograditev in spreminjanje namenskega  
območja poslovnega prostora v poslovni  
zgradbi

Nadst: ARHITEKTURA

Faza: PGD št. projekta: 1598/07

Odgovorni  
voda: Boris Stančev u.d.l.a., ZAPS 0570 A  
projektanta

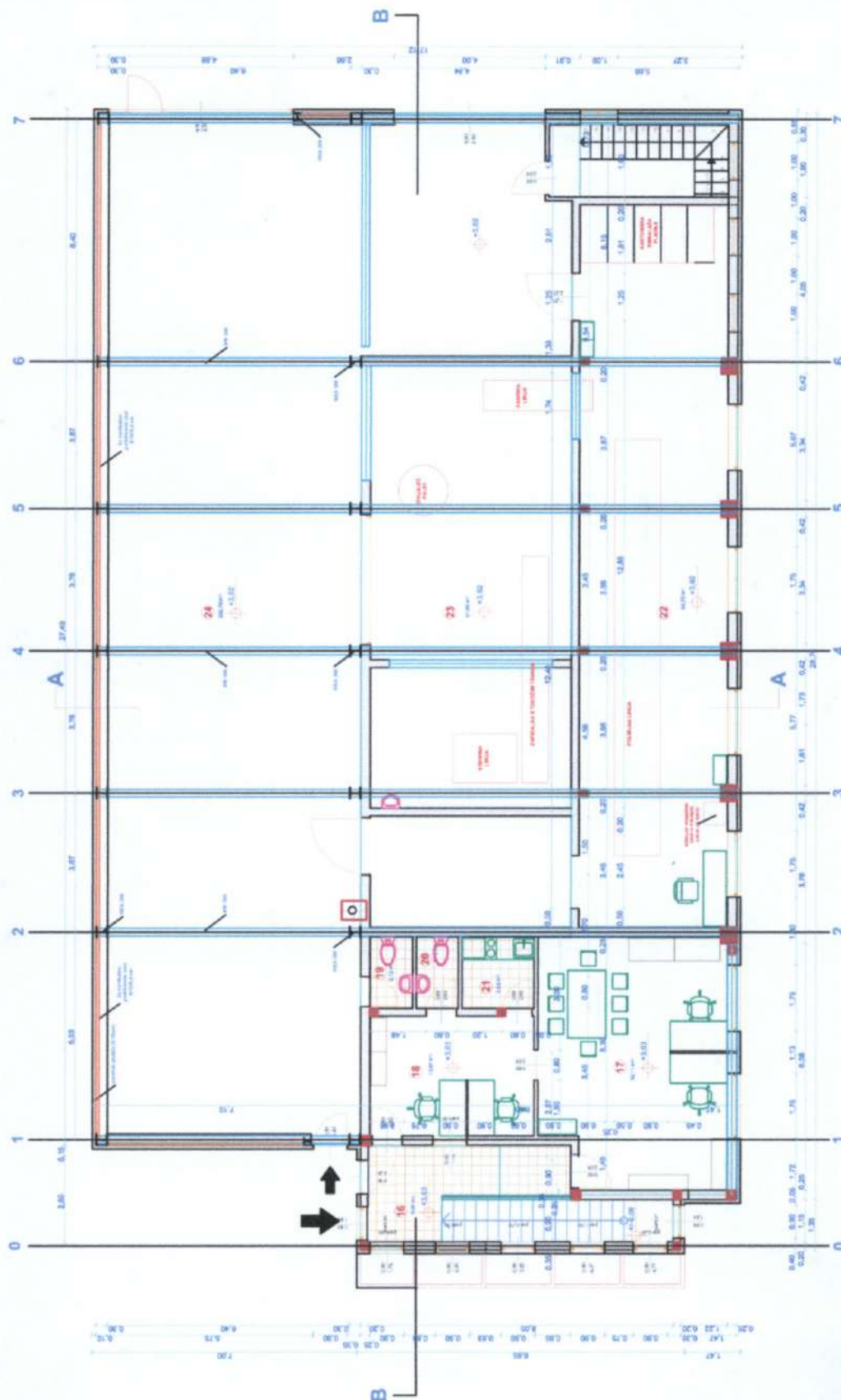
Odgovorni  
projektant: Boris Stančev u.d.l.a., ZAPS 0570 A

Projektant: Boris Stančev u.d.l.a., ZAPS 0570 A

Direktor: Boris Stančev u.d.l.a., ZAPS 0570 A

Datum: november 2007 List št.: 03

Ident. št. podglj.: IZS 0771





GABRIEL METELKO  
KREMEN 5  
8271 K R Š K O

Sodni izvedenec in cenilec  
za kmetijstvo - splošno

Datum: 17.07.2020

OKRAJNO SODIŠČE V KRŠKEM  
CKŽ 12  
8270 K R Š K O

Zadeva: Maks Resnik, Bohoričeva cesta 38, Brestanica - cenitev nepremičnine  
Zveza: Sklep Okrajnega sodišča v Krškem, Opr. št. 0293 I 44/2020, z dne 14.07.2020

S sklepom Okrajnega sodišča v Krškem, Opr. št. 0293 I 44/2020, z dne 14.07.2020, mi je bilo naloženo, da skupaj s cenilcem gradbene stroke, opravi cenitev naslednje nepremičnine:

K.O. 1350 Senovo

- parc. št. 631/2, stavbno zemljišče in zelene površine, s 43 bonitetnimi točkami,  
v izmeri 739 m<sup>2</sup>.

Ob vpogledu v Prostorsko informacijski sistem občin »PISO«, za Občino Krško ugotavljam, da je, na podlagi planskih dokumentov Občine Krško, parc. št. 631/2, k.o. 1350 Senovo, po namenski rabi opredeljena delno kot »območja stanovanj« oziroma kot stavbno zemljišče, in sicer v deležu 69% njene površine in kot površine za oddih in rekreacijo, v deležu 31% njene površine.

Po dejanski rabi, je celotna parcela opredeljena kot »pozidano in sorodno zemljišče«.

Ker parcela št. 631/2, k.o. 1350 Senovo, na podlagi planskih dokumentov, po namenski rabi in dejanski rabi, predstavlja stavbno zemljišče, s stavbo, št. 802, na naslovu Bohoričeva cesta 38, Brestanica predlagam, da nepremičnino v celoti oceni cenilec gradbene stroke.

S spoštovanjem,

Gabriel Metelko

V vednost:

- Mihaelu Ogorevcu, Lamutova 9, 8250 Brežice – cenilcu gradbene stroke, po e-pošti

## **Mihael Ogorevc**

---

**Od:** Maks Resnik <maksresnik@gmail.com>  
**Poslano:** 4. avgust 2020 13:01  
**Za:** mihael.ogorevc@gmail.com  
**Zadeva:** OGLED NEPREMIČNINE 631/2 1350 SENOVO

POZDRAVLJENI

Kot telefonsko dogovorjena, se želim udeležiti pri ogledu nepremičnine in prosim za premestitev ogleda iz 11.8.2002 na 25.08.2020 ob 13.00 uri zaradi odsotnosti omenjenega datuma.

Hvala za razumevanje.  
Lep pozdrav

--  
Resnik Maks  
Bohoričeva cesta 38  
8280 Brestanica  
Slovenija  
+386 41 616-922



Sestavil notar Boris Pavlin  
Cesta krških žrtev 9, Krško

Opr. št. SV-122/08

## POGODBA O USTANOVITVI STAVBNE PRAVICE

Sestavljena pri notarju Borisu Pavlinu iz Krškega, Cesta krških žrtev 9, kot so jo danes dne 27.02.2008 dogovorili in sklenili:

1. RESNIK MAKS, EMŠO 0402944500406, stan. Bohoričeva cesta 38, 8281 Senovo, davč. št. 37711296,
  2. RESNIK VIDA, EMŠO 1406947506021, stan. Bohoričeva cesta 38, 8281 Senovo, davč. št. 65094328,
  3. RESNIK MILENA, EMŠO 2203972505302, stan. Bohoričeva cesta 38, 8281 Senovo, davč. št. 11851201;
  4. RESNIK MAKS, EMŠO 1303970500487, stan. Bohoričeva cesta 38, p. 8281 Senovo, davč. št. 47584033, vsi **kot solastniki nepremičnine**
  - 2 RESNIK MAKS, EMŠO 1303970500487, stan. Bohoričeva cesta 38, p. 8281 Senovo, davč. št. 47584033, **kot pridobitelj stavbne pravice**
- kakor sledi:

### I.

Pogodbene stranke uvodoma ugotavljajo sledeče:

- da so Resnik Maks st., Resnik Vida, Resnik Milena in Resnik Maks ml. zemljiškoknjižni solastniki oz. lastniki nepremičnine parc.št. 631/1 travnik 3873 m<sup>2</sup>, gozd 10112 m<sup>2</sup>, stanovanjska stavba 161 m<sup>2</sup>, dvorišče 593 m<sup>2</sup> pripisna pri vl. št. 587 k.o. Senovo in sicer vsak do ¼ delež
- na na podlagi izročilne pogodbe z dne 13.12.1971, darilne pogodbe z dne 08.05.2002;
- bremen ni vpisanih;
- da je Občina Krško izdala potrdilo o namenski rabi zemljišča št. 3501-246/2008-O 510 z dne 21.02.2008 iz katere izhaja namenska raba zemljišča;
- da pridobitelj stavbne pravice namerava na navedeni nepremičnini parc.št. 631/1 k.o. Senovo zgraditi dovozno cesto z rampo in stopnišče z avlo za vhod v objekt, ki že stoji na parc.št. 631/2 k.o. Senovo, vse v skladu s projektno dokumentacijo št. PGD 1598/07 za pridobitev gradbenega dovoljenja za dograditev in spremembo namembnosti gospodarskega objekta v poslovni objekt na parc.št. 631/1 in 631/2 k.o. Senovo .

### II.

Za potrebe pridobitve gradbenega dovoljenja za gradbenega dovoljenja za dograditev in spremembo namembnosti gospodarskega objekta v poslovni objekt v skladu z omenjeno projektno dokumentacijo, pogodbene stranke ustanovljajo stavbno pravico v korist pridobitelja Resnik Maksa in sicer za izgradnjo stopnišča z avlo v izmeri 12.7 m<sup>2</sup> in dovozno cesto z rampo v izmeri 148,3 m<sup>2</sup>, stoječe na gradbenem zemljišču parc.št. 631/1 k.o. Senovo, namenjen za vhod v poslovni objekt, ki že stoji na parc.št. 631/2 k.o. Senovo in dovozno cesto z rampo .

### III.

Glede nato, da se stavbna pravica ustanavlja zaradi pridobitve gradbenega dovoljenja, se pogodbeniki dogovorijo, da se stavbna pravica ustanavlja brezplačno za dobo 50 let oz. s trajanjem do 27.02.2058.

Stavbna pravica lahko tudi predčasno preneha na podlagi pisnega sporazuma strank.

### IV.

Zemljiškoknjižni lastniki RESNIK MAKS, EMŠO 0402944500406, stan. Bohoričeva cesta 38, 8281 Senovo, RESNIK VIDA, EMŠO 1406947506021, stan. Bohoričeva cesta 38, 8281 Senovo, RESNIK MILENA, EMŠO 2203972505302, stan. Bohoričeva cesta 38, 8281 Senovo, RESNIK MAKS, EMŠO 1303970500487, stan. Bohoričeva cesta 38, p. 8281 Senovo, izrecno in nepogojno dovoljujejo, da se v zemljiški knjigi Okrajnega sodišča v Krškem na podlagi te pogodbe pri njihovi lastni vsaki 1/4 parc.št. 631/1 k.o. Senovo, **vknjiži stavbna pravica** za dograditev stopnišča z avlo v izmeri 12.7 m<sup>2</sup> in dovozno cesto z rampo v izmeri 148,3 m<sup>2</sup> na nepremičnini parc.št. 631/1 k.o. Senovo, v korist imetnika:

- RESNIK MAKS, EMŠO 1303970500487, stan. Bohoričeva cesta 38, p. 8281 Senovo, s trajanjem do 27.02.2058.

### V.

Stranke se zavežejo po izgradnji prizidka tvorno sodelovati pri geodetski odmeri predmetne parcele in izvesti prenos lastninske pravice na Resnik Maksa ml. .

Stranke se dogovorijo, da vse stroške sestave te pogodbe, overitev podpisa in predloga za vpis stavbne pravice v zemljiško knjigo, prevzame pridobitelj stavbne pravice.

### VI.

Notar preberem pogodbenim strankam dosedanje besedilo te pogodbe ter jih seznanim s pravnimi posledicami sklenjenega pravnega posla. Pogodbene stranke nato soglasno izjavijo, da je besedilo te

pogodbe povsem skladno z njihovo pravo pogodbeno voljo, vsled česar jo po celotni vsebini odobrijo in lastnoročno podpišejo.

Krško, 27.02.2008

Lastniki nepremičnin:

RESNIK MAKS st.

RESNIK VIDA

RESNIK MILENA

RESNIK MAKS ml.

Pridobitelj stavbne pravice:

RESNIK MAKS ml.



Posta Slovenije d.o.o.  
 Stomskov trg 10  
 2500 Maribor  
 Identifikacijska št.: SI25028022  
 Brežice  
 Ulica stare pravde 34  
 8250 Brežice

Racun št.: P8250-2-40774

Cas izdaje racuna: 05.08.2020 13:49:52

Datum opr. stor./dobava blaga: 05.08.2020

Blago/stor. Kolicina Cena EUR EM DDV v % Vrednost EUR

802828 Pril. pismo stor. do 20g s 3,00 2,2701 KOS 22,00 6,8103

802912 Povrat pril. pismo 3,00 1,2000 KOS 22,00 3,6000

805842 Pril. pismo do 20 g 4,00 1,8600 KOS 0,00 7,4400

805842 Pril. pismo do 20 g -1,00 1,8600 KOS 0,00 -1,8600

805842 Pril. pismo do 20 g -1,00 1,8600 KOS 0,00 -1,8600

805842 Pril. pismo do 20 g -1,00 1,8600 KOS 0,00 -1,8600

805842 Pril. pismo do 20 g 1,00 1,8600 KOS 0,00 1,8600

806791 Navadno pismo do 50 g 2,00 0,6900 KOS 0,00 1,3800

Vrednost z DDV 15,51

Popust 0,00

Skupaj racun 15,51

SKUPAJ

15,51

NAČIN PLAČILA

Gotovinsko

STRUKTURA DDV

%	Vrednost	Znesek DDV
22,00	10,41	1,88
0,00	5,10	0,00

Dayek ni obračunan v skladu s 17. čl.  
42. čl. ZDDV-1

Racun izdal: 18851

EOR: 15ae928f-4093-4c03-bae3-19925c7b362a

ZOI: da2ae570edddc3cbfe62750772c4eae

\*\*\*HVALA ZA NAKUP\*\*\*

PS PAKETOMAT

Z našo mrežo

samopostrežnih avtomatov

lahko brez vrst in gneče

preprosto prevzimate in oddajate

svoje pakete

Diskretno, hitro in priročno!

Info: [www.posta.si](http://www.posta.si)

Družba je vpisana pri Okr. sodišču  
v Mariboru, matična št. 5881447000.

Pred. NS: Matjaz Šifkovic

Osn. kap.: 121.472.482 EUR.



je znamka z motivom po vašem izboru.  
Izberite najljubšo fotografijo, format in  
nazivno vrednost znamke (A, B, C ali D) ter

**OSEBNA POŠTNA ZNAMKA**

**Posta Slovenije**



Posta Slovenije d.o.o.  
Slomškov trg 10  
2500 Maribor  
Identifikacijska št.: SI25028022

Posta: Brežice  
Ulica stare pravde 34  
8250 Brežice

Račun št.: P8250-5-38902  
Čas izdaje računa: 27.07.2020 08:11:05

Datum opr. stor./dobava blaga: 27.07.2020

Blago/stor.	Količina	Cena EUR	EM DDV v % Vrednost EUR
805820 Stand. Pismo	1,00	0,5500	KOS 0,00 0,5500
805820 Stand. Pismo	1,00	0,5500	KOS 0,00 0,5500
802828 Prip. pismo stor. do 20g s s	2,701	2,2701	KOS 22,00 9,0804
802912 Povrat. prip. pismo	4,00	1,2000	KOS 22,00 4,8000

Vrednost z DDV  
Popust

Skupaj račun

SKUPAJ

Posta Slovenije d.o.o.  
Slomškov trg 10  
2500 Maribor  
Identifikacijska št.: SI25028022

Posta: Brežice  
Ulica stare pravde 34  
8250 Brežice

Račun št.: P8250-5-38902  
Čas izdaje računa: 27.07.2020 08:11:05

Datum opr. stor./dobava blaga: 27.07.2020

Blago/stor.	Količina	Cena EUR	EM DDV v % Vrednost EUR
805820 Stand. Pismo	1,00	0,5500	KOS 0,00 0,5500
805820 Stand. Pismo	1,00	0,5500	KOS 0,00 0,5500
802828 Prip. pismo stor. do 20g s s	2,701	2,2701	KOS 22,00 9,0804
802912 Povrat. prip. pismo	4,00	1,2000	KOS 22,00 4,8000

Vrednost z DDV  
Popust

Skupaj račun

SKUPAJ

Posta Slovenije d.o.o.  
Slomškov trg 10, 2500 MARIBOR  
Identifikacijska št.: SI25028022

Posta: Brežice  
Ulica stare pravde 34  
8250 Brežice

Račun št.: P8250-2-40774  
Čas izdaje računa: 05.08.2020 13:49:52

Datum opr. stor./dobava blaga: 05.08.2020

Blago/stor.	Količina	Cena EUR	EM DDV Vrednost EUR
802828 Prip. pismo stor. do 20g s s	3,00	2,2701	KOS 2,00 6,81
802912 Povrat. prip. pismo	3,00	1,2000	KOS 2,00 3,60
805842 Prip. pismo do 20 g	4,00	1,8600	KOS 1,00 7,44
805842 Prip. pismo do 20 g	-1,00	1,8600	KOS -1,00 -1,86
805842 Prip. pismo do 20 g	-1,00	1,8600	KOS -1,00 -1,86
805842 Prip. pismo do 20 g	-1,00	1,8600	KOS -1,00 -1,86
805842 Prip. pismo do 20 g	1,00	1,8600	KOS 1,00 1,86
806791 Navadno pismo do 50 g	2,00	0,6900	KOS 1,00 1,38

Vrednost z DDV  
Popust

Skupaj račun

SKUPAJ

Posta Slovenije d.o.o.  
Slomškov trg 10, 2500 MARIBOR  
Identifikacijska št.: SI25028022

Posta: Brežice  
Ulica stare pravde 34  
8250 Brežice

Račun št.: P8250-5-38902  
Čas izdaje računa: 27.07.2020 08:11:05

Datum opr. stor./dobava blaga: 27.07.2020

Blago/stor.	Količina	Cena EUR	EM DDV v % Vrednost EUR
805820 Stand. Pismo	1,00	0,5500	KOS 0,00 0,5500
805820 Stand. Pismo	1,00	0,5500	KOS 0,00 0,5500
802828 Prip. pismo stor. do 20g s s	2,701	2,2701	KOS 22,00 9,0804
802912 Povrat. prip. pismo	4,00	1,2000	KOS 22,00 4,8000

Vrednost z DDV  
Popust

Skupaj račun

SKUPAJ

Posta Slovenije d.o.o.  
Slomškov trg 10, 2500 MARIBOR  
Identifikacijska št.: SI25028022

Posta: Brežice  
Ulica stare pravde 34  
8250 Brežice

Račun št.: P8250-2-40774  
Čas izdaje računa: 05.08.2020 13:49:52

Datum opr. stor./dobava blaga: 05.08.2020

Blago/stor.	Količina	Cena EUR	EM DDV Vrednost EUR
802828 Prip. pismo stor. do 20g s s	3,00	2,2701	KOS 2,00 6,81
802912 Povrat. prip. pismo	3,00	1,2000	KOS 2,00 3,60
805842 Prip. pismo do 20 g	4,00	1,8600	KOS 1,00 7,44
805842 Prip. pismo do 20 g	-1,00	1,8600	KOS -1,00 -1,86
805842 Prip. pismo do 20 g	-1,00	1,8600	KOS -1,00 -1,86
805842 Prip. pismo do 20 g	-1,00	1,8600	KOS -1,00 -1,86
805842 Prip. pismo do 20 g	1,00	1,8600	KOS 1,00 1,86
806791 Navadno pismo do 50 g	2,00	0,6900	KOS 1,00 1,38

Vrednost z DDV  
Popust

Skupaj račun

SKUPAJ

Posta Slovenije d.o.o.  
Slomškov trg 10, 2500 MARIBOR  
Identifikacijska št.: SI25028022

Posta: Brežice  
Ulica stare pravde 34  
8250 Brežice

Račun št.: P8250-5-38902  
Čas izdaje računa: 27.07.2020 08:11:05

Datum opr. stor./dobava blaga: 27.07.2020

Blago/stor.	Količina	Cena EUR	EM DDV v % Vrednost EUR
805820 Stand. Pismo	1,00	0,5500	KOS 0,00 0,5500
805820 Stand. Pismo	1,00	0,5500	KOS 0,00 0,5500
802828 Prip. pismo stor. do 20g s s	2,701	2,2701	KOS 22,00 9,0804
802912 Povrat. prip. pismo	4,00	1,2000	KOS 22,00 4,8000

Vrednost z DDV  
Popust

Skupaj račun

SKUPAJ

Posta Slovenije d.o.o.  
Slomškov trg 10, 2500 MARIBOR  
Identifikacijska št.: SI25028022

Posta: Brežice  
Ulica stare pravde 34  
8250 Brežice

Račun št.: P8250-2-40774  
Čas izdaje računa: 05.08.2020 13:49:52

Datum opr. stor./dobava blaga: 05.08.2020

Blago/stor.	Količina	Cena EUR	EM DDV Vrednost EUR
802828 Prip. pismo stor. do 20g s s	3,00	2,2701	KOS 2,00 6,81
802912 Povrat. prip. pismo	3,00	1,2000	KOS 2,00 3,60
805842 Prip. pismo do 20 g	4,00	1,8600	KOS 1,00 7,44
805842 Prip. pismo do 20 g	-1,00	1,8600	KOS -1,00 -1,86
805842 Prip. pismo do 20 g	-1,00	1,8600	KOS -1,00 -1,86
805842 Prip. pismo do 20 g	-1,00	1,8600	KOS -1,00 -1,86
805842 Prip. pismo do 20 g	1,00	1,8600	KOS 1,00 1,86
806791 Navadno pismo do 50 g	2,00	0,6900	KOS 1,00 1,38

Vrednost z DDV  
Popust

Skupaj račun

SKUPAJ

Posta Slovenije d.o.o.  
Slomškov trg 10  
2500 Maribor  
Identifikacijska št.: SI25028022

Posta: Brežice  
Ulica stare pravde 34  
8250 Brežice

Račun št.: P8250-2-40774  
Čas izdaje računa: 05.08.2020 13:49:52

Datum opr. stor./dobava blaga: 05.08.2020

Blago/stor.	Količina	Cena EUR	EM DDV Vrednost EUR
802828 Prip. pismo stor. do 20g s s	3,00	2,2701	KOS 2,00 6,81
802912 Povrat. prip. pismo	3,00	1,2000	KOS 2,00 3,60
805842 Prip. pismo do 20 g	4,00	1,8600	KOS 1,00 7,44
805842 Prip. pismo do 20 g	-1,00	1,8600	KOS -1,00 -1,86
805842 Prip. pismo do 20 g	-1,00	1,8600	KOS -1,00 -1,86
805842 Prip. pismo do 20 g	-1,00	1,8600	KOS -1,00 -1,86
805842 Prip. pismo do 20 g	1,00	1,8600	KOS 1,00 1,86
806791 Navadno pismo do 50 g	2,00	0,6900	KOS 1,00 1,38

Vrednost z DDV  
Popust

Skupaj račun

SKUPAJ

NACIN PLACILA  
Gotovinsko

STRUKTURA DDV

%	Vrednost	Znesek
22,00	10,41	
0,00	5,10	

Davek ni obračunan v skladu s 17. čl. 42. čl. ZDDV-1

Racun izdal: 18851  
EOR: 15ae928f-4093-4c03-bae3-19925c7b362a  
ZOI: da2ae570eddc3c3bfe62750772c4eae

\*\*\*HVALA ZA NAKUP\*\*\*  
PS PAKETOMAT  
Z našo mrežo  
samopostrežnih avtomatov  
lahko brez vrst in gneče  
preprosto prevzimate in oddajate  
svoje pakete.  
Diskretno, hitro in priročno!  
Info: www.posta.si

Družba je vpisana pri Okr. sodišču  
v Mariboru, matična št. 5881447000.  
Pred. NS: Matjaz Šifkovic  
Osn. kap.: 121.472.482 EUR.

Posta Slovenije d.o.o.  
Slomškov trg 10  
2500 Maribor  
Identifikacijska št.: SI25028022

Posta: Brežice  
Ulica stare pravde 34  
8250 Brežice

Račun št.: P8250-5-38902  
Čas izdaje računa: 27.07.2020 08:11:05

Datum opr. stor./dobava blaga: 27.07.2020

Blago/stor.	Količina	Cena EUR	EM DDV v % Vrednost EUR
805820 Stand. Pismo	1,00	0,5500	KOS 0,00 0,5500
805820 Stand. Pismo	1,00	0,5500	KOS 0,00 0,5500
802828 Prip. pismo stor. do 20g s s	2,701	2,2701	KOS 22,00 9,0804
802912 Povrat. prip. pismo	4,00	1,2000	KOS 22,00 4,8000

Vrednost z DDV  
Popust

Skupaj račun

SKUPAJ

NACIN PLACILA  
Gotovinsko

STRUKTURA DDV

%	Vrednost	Znesek DDV
0,00	1,10	0,00
22,00	13,88	2,50

Davek ni obračunan v skladu s 17. čl. 42. čl. ZDDV-1

Racun izdal: 18970  
EOR: b6102184-075c-4525-83ea-c07401cd775  
ZOI: f4c16491214e611c1417a38b57111c4

\*\*\*HVALA ZA NAKUP\*\*\*  
PS PAKETOMAT  
Z našo mrežo  
samopostrežnih avtomatov  
lahko brez vrst in gneče  
preprosto prevzimate in oddajate  
svoje pakete.  
Diskretno, hitro in priročno!  
Info: www.posta.si

Družba je vpisana pri Okr. sodišču  
v Mariboru, matična št. 5881447000.  
Pred. NS: Matjaz Šifkovic  
Osn. kap.: 121.472.482 EUR.

Posta Slovenije d.o.o.  
Slomškov trg 10  
2500 Maribor  
Identifikacijska št.: SI25028022

Posta: Brežice  
Ulica stare pravde 34  
8250 Brežice

Račun št.: P8250-5-38902  
Čas izdaje računa: 27.07.2020 08:11:05

Datum opr. stor./dobava blaga: 27.07.2020

Blago/stor.	Količina	Cena EUR	EM DDV v % Vrednost EUR
805820 Stand. Pismo	1,00	0,5500	KOS 0,00 0,5500
805820 Stand. Pismo	1,00	0,5500	KOS 0,00 0,5500
802828 Prip. pismo stor. do 20g s s	2,701	2,2701	KOS 22,00 9,0804
802912 Povrat. prip. pismo	4,00	1,2000	KOS 22,00 4,8000

Vrednost z DDV  
Popust

Skupaj račun

SKUPAJ

NACIN PLACILA  
Gotovinsko

STRUKTURA DDV

%	Vrednost	Znesek DDV
0,00	1,10	0,00
22,00	13,88	2,50

Davek ni obračunan v skladu s 17. čl. 42. čl. ZDDV-1

Racun izdal: 18970  
EOR: b6102184-075c-4525-83ea-c07401cd775  
ZOI: f4c16491214e611c1417a38b57111c4

\*\*\*HVALA ZA NAKUP\*\*\*  
PS PAKETOMAT  
Z našo mrežo  
samopostrežnih avtomatov  
lahko brez vrst in gneče  
preprosto prevzimate in oddajate  
svoje pakete.  
Diskretno, hitro in priročno!  
Info: www.posta.si

Družba je vpisana pri Okr. sodišču  
v Mariboru, matična št. 5881447000.  
Pred. NS: Matjaz Šifkovic  
Osn. kap.: 121.472.482 EUR.

Posta Slovenije d.o.o.  
Slomškov trg 10, 2500 MARIBOR  
Identifikacijska št.: SI25028022

Posta: Brežice  
Ulica stare pravde 34  
8250 Brežice

Račun št.: P8250-5-38902  
Čas izdaje računa: 27.07.2020 08:11:05

Datum opr. stor./dobava blaga: 27.07.2020

Blago/stor.	Količina	Cena EUR	EM DDV v % Vrednost EUR
805820 Stand. Pismo	1,00	0,5500	KOS 0,00 0,5500
805820 Stand. Pismo	1,00	0,5500	KOS 0,00 0,5500
802828 Prip. pismo stor. do 20g s s	2,701	2,2701	KOS 22,00 9,0804
802912 Povrat. prip. pismo	4,00	1,2000	KOS 22,00 4,8000

Vrednost z DDV  
Popust

Skupaj račun

SKUPAJ

NACIN PLACILA  
Gotovinsko

STRUKTURA DDV

%	Vrednost	Znesek DDV
0,00	1,10	0,00
22,00	13,88	2,50

Davek ni obračunan v skladu s 17. čl. 42. čl. ZDDV-1

Racun izdal: 18970  
EOR: b6102184-075c-4525-83ea-c07401cd775  
ZOI: f4c16491214e611c1417a38b57111c4

\*\*\*HVALA ZA NAKUP\*\*\*  
PS PAKETOMAT  
Z našo mrežo  
samopostrežnih avtomatov  
lahko brez vrst in gneče  
preprosto prevzimate in oddajate  
svoje pakete.  
Diskretno, hitro in priročno!  
Info: www.posta.si

Družba je vpisana pri Okr. sodišču  
v Mariboru, matična št. 5881447000.  
Pred. NS: Matjaz Šifkovic  
Osn. kap.: 121.472.482 EUR.

Društvo študentov Brežice  
Pod obzidjem 1, Brežice  
info: 07 49 64 342, bit@drustvo-dsb.si  
Davčna številka: 72959070  
Davčna številka: 72959070

**Račun: Fotokopirca-BLAG1-1117**

Datum: 04.09.2020 09:05:52

Kraj izdaje : Brežice

Količina	Artikel	Pop.	Cena	Znesek
24	1	0,10		2,40
	FOTO A4.O fotokopiranje ostali			
12	1	0,05		0,60
	FOTO A4. E fotokopiranje ostali			
2	1	0,60 20,00% 0,24		0,96
	A4 BARVNO slika			
<b>SKUPAJ EUR</b>				<b>3,96</b>

Način plačila	Znesek plačila
Gotovinsko	3,96

Prodajalec: Adrijana

DDV ni obračunan na osnovi  
94. člena ZDDV-1.  
Nismo davčni zavezanci.  
Hvala za nakup, se priporočamo.



ZOI:9c7acd2de050aa3d34e1e7b3c658a80e

EOR:8f7b4f5e-4302-4fa6-956e-113ab4c6916e