PAJNKIHAR nepremičnine in vrednotenje d.o.o.
Kurirska pot 1, 2241 Spodnji Duplek, Slovenija
Tel.: +386 2 234 11 80
Fax: +386 2 234 11 80
Gsm: +386 41 620 517
boris.pajnkihar@siol.net

POROČILO O OCENI VREDNOSTI NEPREMIČNINSKIH PRAVIC
sklep opr. št. 0218 VL 8131/2020

Predmet vrednotenja:	**nepremičninske pravice-lastniške pravice na nepremičninah** **- stanovanjska stavba-št.stavbe 878** **- stavbno zemljišče**
Naslov:	**Tolsti Vrh p. R. na K. - del 059E, 2390 Ravne na Koroškem**
Parc. št.:	**500/4**
ID znak:	**parcela 878 500/4**
Katastrska občina:	**878 Tolsti Vrh**
Lastnik:	**Marija Kričej in Štefan Kričej oba stanujoča na naslovu Tolsti Vrh p. R. na K. - del 059E, 2390 Ravne na Koroškem**
Naročnik:	**Okrajno sodišče v Slovenj Gradcu, sklep opr. št. 0218 VL 8131/2020**
Uporabnik:	**Okrajno sodišče v Slovenj Gradcu**
Datum ogleda:	**(zaradi ukrepov države v zvezi epidemije COVID-19 brez ogleda)**
Vrednost na dan:	**27.11.2020**
Spodnji Duplek, dne:	**27.11.2020**

tržna vrednost	**174.400 €**

cenilec:

Boris Pajnkihar, inž.gradb., univ.dipl.org.,
sodno zapriseženi cenilec gradbene stroke (št.29/85-10-07.02.1986)
sodno zapriseženi cenilec nepremičnin (št.705-938/2009-13.12.2010)
izvedenec gradbene stroke (št.756-21/99-18.06.1999)

za ***PAJNKIHAR nepremičnine in vrednotenje d.o.o.***
Kurirska pot 1
2241 Spodnji Duplek
Boris Pajnkihar, inž.gradb., univ.dipl.org.

Okrajno sodišče v Slovenj Gradcu
Kidričeva ulica 1
2380 Slovenj Gradec

Zadeva: **Ocena tržne vrednosti vrednosti lastninskih pravic na nepremičnini - stanovanjska stavba-št.stavbe 878 in stavbno zemljišče parc. št. 500/4 k.o. 878 Tolsti Vrh**

Spoštovani!

V skladu z vašo zahtevo sem opravil nalogo izračuna **vrednosti lastninskih pravic na zgoraj navedenih nepremičninah - stanovanjska stavba-št.stavbe 878 in stavbno zemljišče parc. št. 500/4 k.o. 878 Tolsti Vrh** skladno z domnevami in vsemi omejitvenimi pogoji. Namen vrednotenja je ocenitev tržne vrednosti za potrebe izvedbe izvršilnega postopka.

Predmet ocenjevanja je **stanovanjska stavba-št.stavbe 878 in stavbno zemljišče parc. št. 500/4 k.o. 878 Tolsti Vrh.** Nepremičnina ima naslov Tolsti Vrh p. R. na K. - del 059E, 2390 Ravne na Koroškem.

Za izvedbo predmetnega poročila sem razpisal več terminov za ogledu, na različne datume, ki so navedeni v dopisu sodišča z dne 01.10.2020, a so dolžniki vsak ogled onemogočili oziroma preklicali. Po dokončen dogovoru s sodiščem glede izvedbe ogleda, ki je bil predviden dne 20.10.2020, je le-ta zaradi ukrepov države v zvezi epidemije COVID-19 odpadel.
Ocenitev sem tako izvedel na podlagi pridobljenega cenilnega poročila sodnega cenilca Stravnik Štefana posredovanega s strani sodišča. Sočasno sem pri upniku preveril ali ima mogoče še kako ocenitev, a z njo ne razpolaga.

Ocenitev je narejena na podlagi posredovanega zapisnika ter ogleda zunanjosti objekta preko spletnega portala Street view. Glede na navedeno je ocena približek tržne vrednosti obravnavane nepremičnine. Opravil sem primerjave prodaj primerljivih objektov, opravil analize razpoložljivih in ustreznih tržnih podatkov, ter druge analize, ki so potrebne za oceno tržne vrednosti lastninskih pravic na predmetni nepremičnini.

Vrednost lastninskih pravic je izračunana na dan: **27.11.2020**

Ob upoštevanju navedenega ter v skladu s celotno prilogo poročila sem mnenja, da je tržna vrednost lastninskih pravic na nepremičninah za ocenjevano nepremičnino:

tržna vrednost	**174.400 €**

Utemeljitve so v celoti podane na naslednjih straneh tega poročila.

Zahvaljujem se vam na zaupanju, da ste mi dali priložnost ovrednotiti lastninske pravice na predmetni nepremičnini. Upam, da me boste ob morebitnih potrebah ponovno upoštevali.

Lep pozdrav! Boris Pajnkihar, inž.gradb., univ.dipl.org.

Vsebina

naslovna stran
spremno pismo

1. Uvod
1.1. Naročnik vrednotenja in ogled nepremičnine
1.2. Izvajalec ocenjevanja vrednosti
1.3. Predmet ocenjevanja
1.4. Namen ocenjevanja
1.5. Podlaga vrednosti
1.6. Datum ogleda nepremičnine:
1.7. Datum ocene vrednosti:
1.8. Datum ocenjevanja:
1.9. Obseg dela:
1.10. Predpostavke in omejitve:
1.11. Definicije pojmov (po MSOV 2020):
2. Predstavitev splošnih gospodarskih podatkov
2.1 Opredelitev nepremičninskega trga
2.2 Nepremičninski trg Slovenije
2.3 Gibanje cen nepremičnin
3. Identifikacija nepremičnine
3.1 Preverjanje zemljiškoknjižnega stanja in vpisa v kataster stavb
3.2 Analiza zemljišča in opis v prostoru
3.3 Izboljšave nepremičnine
4. Upoštevanje davkov pri ocenjevanju obravnavane nepremičnine
5. Analiza najgospodarnejše uporabe in analiza vrednosti zemljišča
5.1 Analiza zakonske dopustnosti gradnje
5.2 Analiza fizične izvedljivosti gradnje nepremičnine
5.3 Analiza najgospodarnejše rabe hipotetično nepozidanega zemljišča (kot da bi bilo prazno)
5.4 Analiza najgospodarnejše rabe trenutne pozidave
6. Ocena vrednosti nepremičninskih pravic
6.1 Načini ocenjevanja vrednosti
6.2 Nabavnovrednostni način
6.3 Na donosu zasnovan način
6.4 Način tržnih primerjav
6.5 Uskladitev indikativnih vrednosti nepremičninskih pravic
6.6 Ocena dokončne vrednosti
6.7 Izjava ocenjevalca vrednosti nepremičnin
6.8 Izjava ocenjevalca o avtorstvu
6.9 Izjava naročnika o točnosti posredovanih podatkov
7. Literatura in viri
7.1 Navedba zakonodaje, predpisov in standardov in strokovne literature
7.2 Navedba virov pridobljene literature in informacij
8. Priloge
8.1 Dokumentarno gradivo s slikami
8.2 Soglasje naročnika
8.3 Ostale priloge
- izpis iz Gursa, izris parcele, ZK izpisek

1. Uvod

1.1. Naročnik vrednotenja in ogled nepremičnine

Naročnik vrednotenja je Okrajno sodišče v Slovenj Gradcu na podlagi sklepa opr. št. 0218 VL 8131/2020.
Ogled nepremičnine sem razpisal v torek 22.09.2020 ob 9:00 uri na licu mesta. Po prejemu obvestila me je dolžnica 17.09. 2020 poklicala in prosila za prestavitev termin na sporazumno dogovorjen rok v ponedeljek 28.09.2020 ob 9:00 uri. Preko elektronske pošte me je 26. 09.2020 naknadno obvestila, da imajo podaljšan dopust s prošnjo na ponovno prestavitev termina ogleda. Določen je bil nov termin, ki ga je tudi potrdila in sicer v petek 02.10.2020 on 9:00 uri. Dne 01.10.2020 me je preko elektronske pošte ponovno obvestila, da ne dovoljuje ogleda nepremičnine. Po dokončen dogovoru s sodiščem glede izvedbe ogleda, ki je bil predviden dne 20.10.2020, ki pa je zaradi ukrepov države v zvezi epidemije COVID-19 odpadel. Ocenitev sem tako izvedel na podlagi pridobljenega cenilnega poročila sodnega cenilca Stravnik Štefana posredovanega s strani sodišča.

1.2. Izvajalec ocenjevanja vrednosti

Poročilo o ocenjevanju vrednosti lastninskih pravic na nepremičninah je opravil Boris Pajnkihar, inž.gradb., univ.dipl.org., roj.1957:
- sodno zapriseženi cenilec gradbene stroke (št.29/85-10-07.02.1986),
- sodno zapriseženi cenilec nepremičnin (št.705-938/2009-13.12.2010),
- izvedenec gradbene stroke (št.756-21/99-18.06.1999),
- pooblaščeni ocenjevalec vrednosti nepremičnin pri Slovenskem inštitutu za revizijo (št.DON-P-1/18-411-13.11.2018),
- cenilec stvarnega premoženja – nepremičnine pri združenju SICGRAS (št. GR 178-03.06.2015)
- izvedenec gradbene stroke pri združenju SICGRAS (št. GR 178-03.06.2015)
- imetnik licence nepremičninskega posrednika (RS MOP št.00601 in NZ IBN št. 389),
- imetnik strokovnega izpita za področje gradbeništva (02-10/309-1985-31.05.1985),
- imetnik izpita iz zakona o upravnem postopku (772–21.09.1983),
- član združenja SICGRAS,
- član društva cenilcev in izvedencev Maribor in
- član mednarodnega združenja nepremičninskih strokovnjakov Slovenije FIABCI.

1.3. Predmet ocenjevanja

Predmet ocenjevanja je **stanovanjska stavba-št.stavbe 878 in stavbno zemljišče parc. št. 500/4 k.o. 878 Tolsti Vrh.** Nepremičnina ima naslov Tolsti Vrh p. R. na K. - del 059E, 2390 Ravne na Koroškem.

1.4. Namen ocenjevanja

Namen ocenjevanja je ocenjevanje tržne vrednosti lastninskih pravic na nepremičninah za ocenjevano nepremičnino za potrebe izvedbe izvršilnega postopka.

1.5. Podlaga vrednosti

Glede na namen in nameravano uporabo ocenjevanja vrednosti je zahtevana ocena tržne vrednosti vrednost nadrejenih lastninskih pravic na nepremičninah. V skladu z MSOV 2020 podlaga vrednosti nakazuje najverjetnejšo ceno, ki bi jo dosegli v hipotetični menjavi na prostem in odprtem trgu.
Podlaga vrednosti po MSOV – Tržna vrednost (MSOV 104)

Definicija:
30.1 **Tržna vrednost** je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.
30.3 Zasnova tržne vrednosti predvideva ceno, doseženo s pogajanji na prostem in konkurenčnem trgu, na katerem udeleženci svobodno delujejo. Trg za neko sredstvo je lahko mednarodni ali lokalni trg. Trg lahko sestavljajo številni kupci in prodajalci ali pa je zanj značilno omejeno število udeležencev. Trg, na katerem je sredstvo predvidoma namenjeno prodaji, je trg, na katerem se sredstvo, ki je hipotetično predmet menjave, običajno tudi zamenja.

1.6. Datum ogleda nepremičnine:
Ogled nepremičnine je bil izveden dne: (zaradi ukrepov države v zvezi epidemije COVID-19 brez ogleda)

1.7. Datum ocene vrednosti:
Vrednost je izračunana na dan: **27.11.2020**

1.8. Datum ocenjevanja:
Poročilo je izdelano dne: **27.11.2020**

1.9. Obseg dela:

Za izvedbo predmetnega ocenjevanja sem opravil sledeče dela:
* pregledal sem dokumente in informacije v zvezi z obravnavo nepremičnino,
* opravil sem ogled nepremičnine,
* proučil sem omejitve, ki se nanašajo na nepremičninske pravice za predmetno nepremičnino,
* preučil sem vpliv, ki ga imajo na uporabo in vrednost nepremičnin veljavni predpisi o uporabi zemljišč, razmere na trgu nepremičnin, predvidene spremembe v soseski in najboljša uporaba nepremičnin,
* vrednost zemljišča sem ocenjeval, kot če bi bilo prazno.

1.10. Predpostavke in omejitve:

To poročilo temelji na sledečih predpostavkah in omejitvenih pogojih:
* Informacije, ocene in mnenja se nanašajo le na predmet vrednotenja in ne morejo biti uporabljeni izven tega konteksta.
*****Naročnik vrednotenja jamči, da so informacije in podatki, ki so mi bili posredovani, popolni in točni, z moje strani pa so preverjeni v skladu z možnostmi ter so uporabljeni in prikazani v dobri veri in zaupanju viru.
* Lastnik tega poročila ter njegove kopije nima pravice javne objave dela ali celote tega poročila niti ga ne sme on ali kdo drug uporabljati za noben drug namen brez pisnega soglasja cenilca.
* Ocenjevalec ni dolžan spreminjati in aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačni pogoji od tistih, ki so veljali na dan ocenjevanja, razen če se o tem posebej dogovorimo.
* Poročilo je avtorsko delo, vse avtorske pravice so pridržane izvajalcu. Posedovanje poročila ali njegove kopije ne daje pravice javne objave celote ali njegovega dela, niti ne sme biti uporabljeno za noben namen s strani tretjega brez pisne privolitve izvajalca.

Poročilo ni namenjeno za računovodsko poročanje

1.11. Definicije pojmov (po MSOV 2020):

Opredelitev pojmov po MSOV 2020
Opredelitve pojmov v nadaljevanju so opredelitve besed ali besednih zvez, uporabljenih v Okviru MSOV, splošnih standardih ali več standardih sredstev ali načinih uporabe ocenjevanja vrednosti, ki imajo poseben ali omejen pomen.
MSOV so opredeljeni kot mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, International Valuation Standards Committee (IVSC).
Podlaga vrednosti – izjava o temeljnih predpostavkah merjenja ocenjevanja vrednosti.
Opisuje temeljne predpostavke, na katerih bo temeljila poročana vrednost, na primer naravo hipotetičnega posla, odnos in motivacijo strank in obseg izpostavljenosti sredstva na trgu. Ustrezna podlaga se bo spreminjala glede na namen ocenjevanja vrednosti.
Nabavnovrednostni način – nakazuje vrednost z uporabo ekonomskega načela, da kupec za sredstvo ne bo plačal več, kot je cena za pridobitev sredstva enake koristnosti z nakupom ali z gradnjo oziroma izdelavo.
Na donosu zasnovan način – nakazuje vrednost s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v sedanjo vrednost kapitala.
Način tržnih primerjav – nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katera so informacije o cenah na razpolago.
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).
Najgospodarnejša uporaba sredstva, za katero se vrednost ocenjuje posamično, je lahko drugačna od najgospodarnejše uporabe sredstva kot dela skupine, kadar je treba upoštevati njegov prispevek k celotni vrednosti skupine.
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.

2. Predstavitev splošnih gospodarskih podatkov

V koroški statistični regiji so v 2016 živeli 3 % prebivalcev Slovenije. Od otrok, rojenih v 2016, se jih je 72 % rodilo neporočenim materam, kar je bil najvišji delež med regijami. Povprečna starost mater ob rojstvu prvega otroka je bila tukaj najnižja: 27,9 leta. Delež prebivalcev (25–64 let) z višješolsko ali visokošolsko izobrazbo je bil tukaj tretji najnižji (23 %). Število študentov na 1.000 prebivalcev (38) je bilo približno enako slovenskemu povprečju. Stopnja brezposelnosti v tej regiji (7,4 %) je bila nekoliko nižja od slovenskega povprečja (8,0 %). Zelo velika pa je bila razlika v stopnji brezposelnosti med spoloma: med moškimi je bila 5,2-odstotna, med ženskami 9,9-odstotna. Tukajšnji prebivalci so svoje zadovoljstvo z življenjem ocenili s povprečno najnižjimi ocenami (6,7 od 10).
Koroška statistična regija je v 2016 ustvarila 2,8 % nacionalnega BDP-ja. BDP na prebivalca je bil v tej regiji četrti najnižji med regijami (15.781 EUR/prebivalca). Gre za turistično manj izrazito statistično regijo. V 2016 je bil tukaj ustvarjen le 1 % vseh turističnih prenočitev v Sloveniji; manjša deleža turističnih prenočitev sta ustvarili le zasavska in primorsko-notranjska statistična regija. Od tujih turistov so v tej regiji ustvarili največ prenočitev hrvaški turisti. Povprečna velikost tukajšnjih kmetijskih gospodarstev je bila v 2016 7,5 ha. V 2016 je tukaj nastalo 381 kg komunalnih odpadkov na prebivalca. Odpadne vode so tukaj pred izpustom iz javne kanalizacije prečistili 83 %.

Tabela 3: Napoved gospodarske rasti

Realne stopnje rasti, v %	2019	2020 junij 2020	2020 september 2020	2021 junij 2020	2021 september 2020	2022 september 2020
Bruto domači proizvod	2,4	-7,6	**-6,7**	4,5	**5,1**	**3,7**
Izvoz	4,4	-15,9	**-12,5**	9,7	**9,3**	**6,6**
Uvoz	4,2	-16,2	**-12,0**	10,1	**9,6**	**6,8**
Saldo menjave s tujino (prispevek k rasti v o.t.)	*0,5*	*-1,2*	***-1,5***	*0,6*	***0,5***	***0,3***
Zasebna potrošnja	2,7	-6,9	**-6,6**	4,0	**4,7**	**3,0**
Državna potrošnja	1,6	3,0	**3,0**	0,7	**1,0**	**1,3**
Bruto investicije v osnovna sredstva	3,2	-15,5	**-13,0**	10,0	**11,0**	**8,5**
Sprememba zalog in vrednostni predmeti (prispevek k rasti v o.t.)	*-0,4*	*-0,4*	***0,2***	*0,0*	***0,0***	***0,0***

Vir: SURS, 2020–2022 napoved UMAR.

[17] https://www.umar.gov.si/fileadmin/user_upload/napovedi/vmesna/poletna_2020/slovenska/Poletna_napoved_2020.pdf

Tabela 6: Napoved inflacije

V %	2019	2020 junij 2020	2020 september 2020	2021 junij 2020	2021 september 2020	2022 september 2020
Inflacija – dec./dec.	1,8	0,7	**0,5**	1,4	**1,5**	**1,8**
Inflacija – povprečje leta	1,6	0,4	**0,3**	1,7	**1,6**	**1,9**

Vir: SURS, 2020–2022 napoved UMAR.

Občina Ravne na Koroškem

Občina Ravne na Koroškem je del koroške statistične regije. Meri 63 km^2. Po površini se med slovenskimi občinami uvršča na 109. mesto.

Statistični podatki za leto 2018 kažejo o tej občini tako sliko:

Sredi leta 2018 je imela občina približno 11.240 prebivalcev (približno 5.700 moških in 5.540 žensk). Po številu prebivalcev se je med slovenskimi občinami uvrstila na 49. mesto. Na kvadratnem kilometru površine občine je živelo povprečno 177 prebivalcev; torej je bila gostota naseljenosti tu večja kot v celotni državi (102 prebivalca na km^2).

Število živorojenih je bilo višje od števila umrlih. Naravni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej v tem letu pozitiven, znašal je 3,1 (v Sloveniji -0,4). Število tistih, ki so se iz te občine odselili, je bilo nižje od števila tistih, ki so se vanjo priselili. Selitveni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej pozitiven, znašal je 0,6. Seštevek naravnega in selitvenega prirasta na 1.000 prebivalcev v občini je bil pozitiven, znašal je 3,7 (v Sloveniji 6,8).

Povprečna starost občanov je bila 44,6 leta in tako višja od povprečne starosti prebivalcev Slovenije (43,3 leta).

Med prebivalci te občine je bilo število najstarejših – tako kot v večini slovenskih občin – večje od števila najmlajših: na 100 oseb, starih 0–14 let, je prebivalo 151 oseb starih 65 let ali več. To razmerje pove, da je bila vrednost indeksa staranja za to občino višja od vrednosti tega indeksa za celotno Slovenijo (ta je bila 131). Pove pa tudi, da se povprečna starost prebivalcev te občine dviga v povprečju hitreje kot v celotni Sloveniji. Podatki po spolu kažejo, da je bila vrednost indeksa staranja za ženske v tej občini višja od indeksa staranja za moške. V občini je bilo – tako kot v večini slovenskih občin – med ženskami več takih, ki so bile stare 65 let ali več, kot takih, ki so bile stare manj kot 15 let; pri moških je bila slika enaka.

V občini so delovali 4 vrtci, obiskovalo pa jih je 396 otrok. Od vseh otrok v občini, ki so bili stari od 1-5 let, jih je bilo 75 % vključenih v vrtec, kar je manj kot v vseh vrtcih v Sloveniji skupaj (81 %). V tamkajšnjih osnovnih šolah se je v šolskem letu 2018/2019 izobraževalo približno 880 učencev. Različne srednje šole je obiskovalo okoli 380 dijakov. Med 1.000 prebivalci v občini je bilo 36 študentov in 8 diplomantov; v celotni Sloveniji je bilo na 1.000 prebivalcev povprečno 37 študentov in 8 diplomantov.

Med osebami v starosti 15 let–64 let (tj. med delovno sposobnim prebivalstvom) je bilo približno 62 % zaposlenih ali samozaposlenih oseb (tj. delovno aktivnih), kar je manj od slovenskega povprečja (65 %). Povprečna mesečna plača na osebo, zaposleno pri pravnih osebah, je bila v tej občini v bruto znesku za približno 2 % višja od letnega povprečja mesečnih plač v Sloveniji, v neto znesku pa za približno 2 %.

V obravnavanem letu je bilo v občini 406 stanovanj na 1.000 prebivalcev. Približno 52 % stanovanj je imelo najmanj tri sobe (tj. tri ali več). Povprečna uporabna površina stanovanja je bila 77 m^2.
Več kot vsak drugi prebivalec v občini je imel osebni avtomobil (53 avtomobilov na 100 prebivalcev); ta je bil v povprečju star 10 let.
V obravnavanem letu je bilo v občini zbranih 288 kg komunalnih odpadkov na prebivalca, to je 73 kg manj kot v celotni Sloveniji.

2.1 Opredelitev nepremičninskega trga

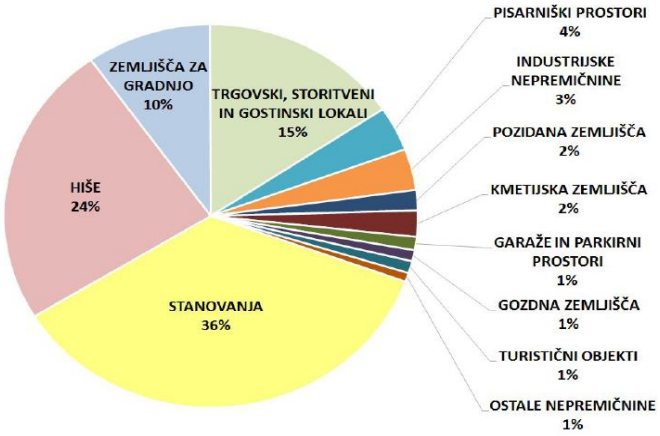
NEPREMIČNINSKI TRG V LETU 2019
To poročilo je nastalo v času epidemije COVID-19, ko se je trgovanje z nepremičninami zaustavilo in je bilo že jasno, da so trendi iz leta 2019 preteklost, prosperitete slovenskega nepremičninskega trga pa je vsaj zaenkrat konec.
Rečemo lahko, da je leta 2019 dejavnost slovenskega nepremičninskega trga, predvsem stanovanjskega, ostala na visoki ravni, ki jo je dosegla s hitro rastjo trga v letih od 2013 do 2017.
V letu 2019 se je sicer slovenski nepremičninski trg umiril, potem ko se je leta 2018 rast trga ustavila in je število nepremičninskih transakcij prvič po obratu cen leta 2015 upadlo. Število transakcij s stanovanjskimi nepremičninami se je lani v primerjavi z letom prej celo malenkostno povečalo. Ob koncu leta je kazalo zmeren trend nadaljnje rasti, kljub prvim znakom pešanja gospodarske rasti. Lani je bila na račun povečanega prometa s poslovnimi nepremičninami tudi dosežena zgodovinsko rekordna vrednost prometa na slovenskem nepremičninskem trgu.
Cene stanovanjskih nepremičnin so lani še naprej rasle, vendar z manjšo močjo kot v predhodnem letu. Praktično povsod po Sloveniji so cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah presegle cenovni vrh iz leta 2008, medtem ko ga cene stanovanjskih hiš niso dosegle še nikjer.
V Ljubljani, za katero je bila po obratu cen do leta 2018 značilna najhitrejša rast cen stanovanj, so cene rabljenih stanovanj praktično stagnirale, medtem ko so cene novih stanovanj zrasle za petino. V Kopru so cene stanovanjskih novogradenj lani poletele v nebo, saj so se cene novih stanovanj v povprečju zvišale kar za polovico.

V glavnem mestu in na Obali so v preteklem letu začele v nekoliko večjem številu prihajati na trg prve stanovanjske novogradnje, drugod po Sloveniji pa zaradi kasnejšega investicijskega oziroma gradbenega zagona opaznejšega dogajanja na primarnem trgu še ni bilo.

Lanski trg poslovnih nepremičnin je zaznamovala prodaja večjega števila nakupovalnih centrov, velikih trgovin in hotelov, ki je odločilno vplivala na rekordno vrednost prometa z nepremičninami. Ob lanskem kar 150-odstotnem povečanju vrednosti prometa s poslovnimi nepremičninami je število sklenjenih kupoprodaj v primerjavi z letom prej ostalo približno enako. Cene pisarn so lani več ali manj stagnirale, medtem ko so najemnine rahlo zrasle. Cene in najemnine trgovskih, storitvenih in gostinskih lokalov so lani praktično stagnirale.
Obseg trgovanja z zazidljivimi zemljišči je lani, tako glede na število sklenjenih transakcij kot na skupno prodano površino, kljub velikemu povpraševanju že drugo leto zapored stagniral. To gre po skokoviti rasti obsega trgovanja in cen v letih 2016 in 2017 pripisati vse manjši ponudbi kakovostnih, za takojšnjo gradnjo primernih zemljišč v mestih, kar je tudi razlog, da so lani cene zazidljivih zemljišč v primerjavi z letom 2018 statistično padle. Dejansko so cene kakovostnih zazidljivih zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, predvsem v Ljubljani, lani strmo naraščale.
V preteklem letu na trgih kmetijskih in gozdnih zemljišč ni bilo posebnosti. Nadaljeval se je trend zmerne rasti števila transakcij s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči. Cene kmetijskih zemljišč so se v primerjavi z letom prej nekoliko povišale, cene gozda pa so ostale na približno isti ravni.

KUPORODAJNI POSLI Z NEPREMIČNINAMI
Po še začasnih podatkih smo za leto 2019 v Sloveniji evidentirali okoli 35,5 tisoč sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, katerih skupna vrednost je znašala blizu 2,7 milijarde evrov. Glede na pretekle izkušnje je pričakovati, da bo po končnih podatkih število sklenjenih pogodb v lanskem letu preseglo 36 tisoč, njihova vrednost pa 2,7 milijarde evrov. To bi glede na vrednost sklenjenih pogodb pomenilo rekordno številko od začetka sistematičnega spremljanja prometa na slovenskem nepremičninskem trgu leta 2007.
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.
Število sklenjenih kupoprodajnih poslov z nepremičninami je hitro naraščalo do leta 2017, nato leta 2018 nekoliko upadlo, lani pa ponovno zraslo. Skupna vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb po skoku v letu 2016, ki je bil predvsem posledica občutnega povečanja števila sklenjenih poslov, postopoma narašča tudi zaradi stalne rasti cen nepremičnin.

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



2.2 Nepremičninski trg Slovenije

Število transakcij s stanovanjskimi in poslovnimi nepremičninami
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	10.751
HIŠE	4.600	5.455	6.247	6.135	6.368
GARAŽE	4.478	4.920	5.649	4.670	3.940
POSLOVNE NEPREMIČNINE	2.310	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 dvojčki, s 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, storitveni in gostinski lokali ter turistične nepremičnine.

PREGLEDNICA 4:
Število evidentiranih kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin na primarnem in sekundarnem trgu, Slovenija, 2015 – 2019

	2015	2016	2017	2018	2019
STANOVANJA	**9.749**	**11.022**	**11.640**	**10.877**	**10.751**
PRIMARNI TRG	1.106	1.037	1.053	861	592
SEKUNDARNI TRG	8.643	9.985	10.587	10.016	10.159
HIŠE	**4.600**	**5.455**	**6.247**	**6.135**	**6.368**
PRIMARNI TRG	81	48	60	68	37
SEKUNDARNI TRG	4.519	5.407	6.187	6.067	6.331

Opombe:
- Kot transakcije na primarnem trgu štejejo kupoprodaje novih oziroma prvič vseljivih nepremičnin;
- Kot transakcije na sekundarnem trgu štejejo kupoprodaje rabljenih nepremičnin.

Hiše

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.

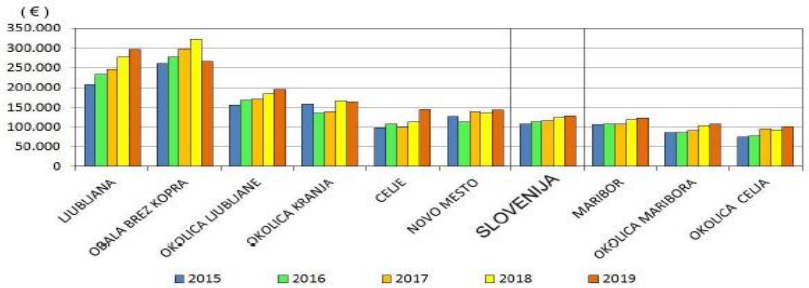
Ker se vrstne hiše skoraj izključno nahajajo v večjih mestih in letoviških krajih, kjer so stanovanjske hiše relativno najdražje, so v povprečju tudi dražje od dvojčkov, ki jih najdemo tudi na primestnih območjih, in samostojnih hiš, ki so razpršene vsepovsod. Cene dvojčkov so bile na ravni države lani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

Podobno kot cene stanovanj so od leta 2015 dalje cene hiš na ravni države stalno rasle, vendar precej počasneje. Tudi za hiše smo največjo rast cen, kljub rahlemu upadu števila realiziranih transakcij, zabeležili leta 2018, ko so se po naši oceni realno zvišale za okoli 6 odstotkov.

Od obrata cen leta 2015 so cene stanovanjskih hiš rasle počasneje, se zvišale manj kot cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah in so še daleč od rekordnih vrednosti iz leta 2008.

Cene stanovanjskih hiš, za razliko od cen stanovanj v večstanovanjskih stavbah, so bile leta 2019 v primerjavi z letom 2008, ko so dosegle cenovni vrh, še vedno v povprečju nižje za okoli 10 odstotkov. Cene hiš novega cenovnega vrha niso dosegle še na nobenem območju države, njihovo zaostajanje za cenami stanovanj pa gre pripisati temu, da so v času krize cene hiš povsod padle še bistveno bolj kot cene stanovanj.

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



PREGLEDNICA 9:
Povprečne cene in lastnosti prodanih stanovanjskih hiš, izbrana tržna analitična območja, 2015 – 2019

TRŽNO ANALITIČNO OBMOČJE	2015	2016	2017	2018	2019
OKOLICA LJUBLJANE					
Velikost vzorca	229	276	311	288	294
Povprečna pogodbena cena (€)	**156.000**	**167.000**	**170.000**	**184.000**	**196.000**
Leto izgradnje (mediana)	1982	1982	1980	1985	1982
Površina hiše (m²)	172	178	182	187	190
Površina zemljišča (m²)	710	680	660	680	700
LJUBLJANA					
Velikost vzorca	221	257	257	228	224
Povprečna pogodbena cena (€)	**208.000**	**233.000**	**245.000**	**277.000**	**296.000**
Leto izgradnje (mediana)	1970	1966	1968	1968	1966
Površina hiše (m²)	176	178	185	187	189
Površina zemljišča (m²)	410	440	440	410	430
OKOLICA MARIBORA					
Velikost vzorca	123	184	205	201	202
Povprečna pogodbena cena (€)	**86.000**	**86.000**	**91.000**	**103.000**	**108.000**
Leto izgradnje (mediana)	1978	1979	1986	1986	1982
Površina hiše (m²)	156	153	149	165	172
Površina zemljišča (m²)	950	910	930	1040	1010
MARIBOR					
Velikost vzorca	82	84	99	134	131
Povprečna pogodbena cena (€)	**106.000**	**108.000**	**107.000**	**118.000**	**122.000**
Leto izgradnje (mediana)	1960	1965	1965	1964	1964
Površina hiše (m²)	157	163	152	167	165
Površina zemljišča (m²)	510	490	480	520	500
OKOLICA CELJA					
Velikost vzorca	80	95	121	123	96
Povprečna pogodbena cena (€)	**75.000**	**78.000**	**95.000**	**93.000**	**101.000**
Leto izgradnje (mediana)	1973	1972	1975	1976	1974
Površina hiše (m²)	146	152	160	165	185
Površina zemljišča (m²)	1080	990	980	1010	1010
OKOLICA KRANJA					
Velikost vzorca	58	79	86	84	54
Povprečna pogodbena cena (€)	**158.000**	**136.000**	**139.000**	**166.000**	**163.000**
Leto izgradnje (mediana)	1981	1976	1975	1980	1984
Površina hiše (m²)	186	171	169	189	182
Površina zemljišča (m²)	650	690	680	680	590
OBALA BREZ KOPRA					
Velikost vzorca	42	65	55	60	48
Povprečna pogodbena cena (€)	**260.000**	**277.000**	**297.000**	**322.000**	**265.000**
Leto izgradnje (mediana)	1972	1970	1974	1977	1968
Površina hiše (m²)	167	157	164	160	169
Površina zemljišča (m²)	740	490	460	520	490
CELJE					
Velikost vzorca	41	43	49	50	40
Povprečna pogodbena cena (€)	**98.000**	**108.000**	**99.000**	**113.000**	**145.000**
Leto izgradnje (mediana)	1963	1968	1960	1965	1966
Površina hiše (m²)	151	168	144	161	210
Površina zemljišča (m²)	570	480	480	640	600
NOVO MESTO					
Velikost vzorca	15	23	29	33	37
Povprečna pogodbena cena (€)	**126.000**	**113.000**	**139.000**	**137.000**	**144.000**
Leto izgradnje (mediana)	1975	1975	1971	1973	1971
Površina hiše (m²)	168	165	204	198	207
Površina zemljišča (m²)	540	440	650	600	560

2.3 Gibanje cen nepremičnin

Trg stanovanjskih nepremičnin, kot največji in najpomembnejši segment slovenskega nepremičnin- trga, v tem poglavju podrobneje obravnavamo še po regionalnih analitičnih območjih in izbranih občinah. Število evidentiranih kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin v ostalih občinah je premajhno, da bi tam sploh lahko govorili o stanovanjskem trgu. Z izjemo mestnih občin Ljubljana in Maribor ter deloma Celje in Kranj, ki predstavljajo največje stanovanjske trge v državi, so tudi v večini izbranih občin vzorci za izračun kazalnikov cen in lastnosti prodanih stanovanj in stanovanjskih hiš premajhni, da bi bili reprezentativni. Objavljeni podatki imajo tako predvsem statistično informativni namen.
Regionalna analitična območja si v nadaljevanju poročila, glede na velikost obstoječega stano-stanovanjskega fonda oziroma skupno število stanovanjskih enot v večstanovanjskih stavbah in stano-stanovanjskih hišah, sledijo od največjega do najmanjšega.

PREGLEDNICA 23:
Število stanovanj in stanovanjskih hiš, Slovenija in regionalna analitična območja, avgust 2019

ANALITIČNO OBMOČJE	Fond stanovanj	Fond hiš
SLOVENIJA	**326.546**	**540.214**
OSREDNJESLOVENSKO OBMOČJE	118.253	108.275
ŠTAJERSKO OBMOČJE	49.374	89.975
SAVINJSKO OBMOČJE	34.484	69.687
GORENJSKO OBMOČJE	32.045	49.611
DOLENJSKO OBMOČJE	12.140	46.156
GORIŠKO OBMOČJE	14.314	37.581
POSAVSKO OBMOČJE	15.981	33.703
POMURSKO OBMOČJE	7.718	41.036
OBALNO OBMOČJE	22.599	21.722
KOROŠKO OBMOČJE	10.241	17.077
NOTRANJSKO OBMOČJE	6.429	16.269
KRAŠKO OBMOČJE	2.968	9.122

Opomba:
- Podatek o »fondu« pove koliko delov stavb, ki so po dejanski rabi stanovanje oziroma stanovanjska hiša, je bilo za določeno analitično območje evidentirano v Registru nepremičnin dne 1. 8. 2019.

Koroško območje

Koroško območje je glede na stanovanjski fond tretje najmanjše v državi. Nekaj manj kot dve tretjine stanovanjskega fonda na Koroškem predstavljajo stanovanjske hiše, malo več kot tretjino pa stanovanja v večstanovanjskih stavbah. Na tem območju se nahaja po 3 odstotke vseh slovenskih stanovanj v večstanovanjskih stavbah in stanovanjskih hiš. Prav tak odstotek vseh kupoprodaj stanovanj in hiš v državi smo lani tudi evidentirali.

V primerjavi z letom 2018 je bilo na Koroškem območju leta 2019 število evidentiranih kupoprodaj stanovanj večje za 15 odstotkov, kupoprodaj hiš pa za 5 odstotkov. V primerjavi z letom 2015 je bilo število evidentiranih kupoprodaj stanovanj večje za 19 odstotkov, hiš pa kar za 50 odstotkov.

V izbranih občinah so lani samostojne hiše predstavljale 90 odstotkov prodanih stanovanjskih hiš, vrstne hiše 7 odstotkov in dvojčki 3 odstotke.

Po naših ocenah so v obdobju od leta 2015 do 2019 cene stanovanj in hiš na Koroškem območju zrasle za okoli 10 odstotkov.

Tudi na Koroškem se v zadnjih letih povečuje povpraševanje po novih stanovanjskih ne-premičninah, a večjih stanovanjskih gradenj za trg še ni bilo zaznati. Edini malo večji projekt je trenutno stanovanjski blok s 15 stanovanji v Mežici, ki naj bi bila dokončana letos.

Za prikaz podatkov na Koroškem območju smo izbrali štiri občine, v katerih je bilo v zadnjih petih letih evidentiranih največ kupoprodaj stanovanj in hiš. Za podrobnejše analize trga stanovanj in hiš po izbranih občinah velikosti vzorcev niso dovolj velike, zato so prikazani podatki le statistično informativnega značaja.

PREGLEDNICA 57:
Število evidentiranih kupoprodaj in velikosti vzorcev ter cene in lastnosti prodanih stanovanjskih nepremičnin, Koroško območje, 2015 – 2019

VRSTA NEPREMIČNINE	2015	2016	2017	2018	2019
Stanovanja					
Evidentirano število	276	283	319	284	328
Velikost vzorca	137	164	179	149	193
Povprečna pogodbena cena (€)	47.000	49.000	51.000	54.000	53.000
Povprečna cena (€/m²)	900	910	940	1.010	1.000
Leto zgraditve (mediana)	1975	1974	1974	1975	1968
Povprečna uporabna površina (m²)	53	54	54	54	53
Hiše					
Evidentirano število	107	169	146	153	160
Velikost vzorca	38	63	70	67	48
Povprečna pogodbena cena (€)	85.000	91.000	84.000	92.000	96.000
Leto zgraditve (mediana)	1971	1982	1974	1972	1976
Povprečna površina hiše(m²)	176	180	171	174	193
Povprečna površina zemljišča (m²)	990	820	750	830	910

Opombi:
- »Evidentirano število« pove koliko kupoprodaj stanovanj oziroma stanovanjskih hiš smo za določeno leto evidentirali v Evidenci trga nepremičnin.
- »Velikost vzorca« pove koliko kupoprodaj stanovanj oziroma stanovanjskih hiš je bilo uporabljenih za tržne analize in izračun statističnih kazalnikov v poročilu.

PREGLEDNICA 59:
Povprečne cene in lastnosti prodanih hiš po izbranih občinah, Koroško območje, 2015 – 2019

OBČINA	KAZALNIK	2015	2016	2017	2018	2019
DRAVOGRAD	Velikost vzorca	4	10	8	9	9
	Povprečna pogodbena cena (€)	**72.000**	**91.000**	**74.000**	**70.000**	**95.000**
	Leto izgradnje (mediana)	1976	1989	1970	1965	1972
	Površina hiše (m²)	113	175	134	163	214
	Površina zemljišča (m²)	1670	850	740	740	750
RAVNE NA KOROŠKEM	Velikost vzorca	3	5	17	5	8
	Povprečna pogodbena cena (€)	**115.000**	**123.000**	**99.000**	**142.000**	**107.000**
	Leto izgradnje (mediana)	1982	1983	1970	1962	1980
	Površina hiše (m²)	212	194	180	231	203
	Površina zemljišča (m²)	370	1100	510	660	1190
MO SLOVENJ GRADEC	Velikost vzorca	8	10	11	14	7
	Povprečna pogodbena cena (€)	**111.000**	**112.000**	**83.000**	**90.000**	**136.000**
	Leto izgradnje (mediana)	1980	1976	1985	1978	1987
	Površina hiše (m²)	200	183	139	149	222
	Površina zemljišča (m²)	1120	610	760	780	950
PREVALJE	Velikost vzorca	8	10	11	9	7
	Povprečna pogodbena cena (€)	**85.000**	**98.000**	**100.000**	**104.000**	**108.000**
	Leto izgradnje (mediana)	1965	1970	1980	1974	1957
	Površina hiše (m²)	201	220	203	206	231
	Površina zemljišča (m²)	820	960	1050	890	1150

3. Identifikacija nepremičnine

3.1 Preverjanje zemljiškoknjižnega stanja in vpisa v kataster stavb

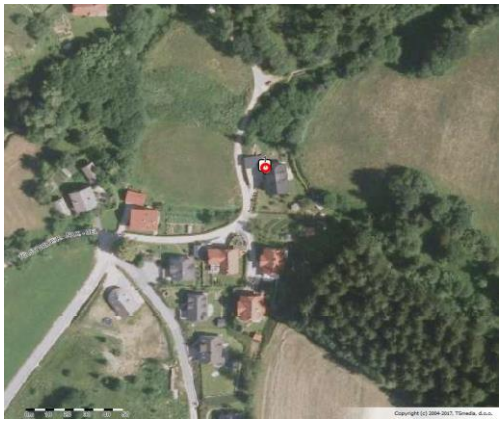
Predmet ocenjevanja je **stanovanjska stavba-št.stavbe 878 in stavbno zemljišče parc. št. 500/4 k.o. 878 Tolsti Vrh.** Nepremičnina ima naslov Tolsti Vrh p. R. na K. - del 059E, 2390 Ravne na Koroškem.

V zemljiški knjigi sta kot lastnika nepremičnine vpisana Marija Kričej in Štefan Kričej oba stanujoča na naslovu Tolsti Vrh p. R. na K. - del 059E, 2390 Ravne na Koroškem.

V zemljiški knjigi ni vpisanih nobenih neizvedenih plomb, so pa vpisane hipotekarne obremenitve ter izvršbe, kar je tudi razvidno iz priloženega ZK izpiska.

3.2 Analiza zemljišča in opis v prostoru

Celotna nepremičnina se nahaja v občini Ravne na Koroškem v naselju Tolsti vrh. Namenska raba po prostorskem aktu je v okviru PUP stavbno zemljišče kot stanovanjske površine. Dostop do nepremičnine je po asfaltni cesti z odvodnjavanjem v odprte jarke, električno in vodovodno instalacijo ter javno razsvetljavo. Območje je območje razpršene stanovanjske gradnje.



3.3 Izboljšave nepremičnine
A. OPIS ZGRADBE
Gradbeno dovoljenje:
Uporabno dovoljenje:
Dostop: **parcela št. 464/5 k.o. 878 Tolsti vrh v lasti občina Ravne na Koroškem**
1. stanovanjska stavba-št. stavbe 878

OPOMBA!
Opis nepremičnine je povzet po prvotni ocenitvi, pri kateri je cenilec videl samo zunanjost, saj mu ogled notranjosti tako kot meni ni bil omogočen. Prav tako pa upoštevam tudi fotografije objekta pridobljene preko spleta. Opis notranjosti je dejansko predvidevanje o stanju objekta.

Leto gradnje:	2003	
Zasnova:	p+1+m	
Konstrukcija:	klasična modularna opečna gradnja	
Talna konstrukcija:	pasovni betonske izvedbe	
Talna podkonstrukcija:	betonska plošča med temelji	
Pritličje:	klasična modularna opečna gradnja	uporabnost kot kletni prostori
Stropna konstrukcija:	masivna Rapid ali AB izvedbe	
Nadstropje:	zidano z modularno opeko	
Stropna konstrukcija:	masivna Rapid ali AB izvedbe	
Mansarda:	zidano z modularno opeko	
Stropna konstrukcija:	knauf izvedbe	
Strešna konstrukcija:	lesena dvokapnica	
Kritina:	pločevinasta	
Kleparski izdelki:	iz CU pločevine	
Fasada:	toplotnoizolativne Demit izvedbe	
Stavbno pohištvo:		
- okna:	PVC termopan dvoslojne zasteklitve	
- vrata:	panelna furnirane izvedbe	
Instalacije:	elektrika, vodovod, greznica, CATV	
Finalizacija:		
tla	lamelni parket, keramika	
- stene	oplesk, keramika	
- strop	oplesk	
Opremljenost:		
kopalnica	brez opisa, ker ni bilo ogleda	
wc	brez opisa, ker ni bilo ogleda	
Ogrevanje:	predvidevam da centralna kurjava na tekoče gorivo	
Stanje objekta:	dobro	
Vzdrževanje objekta:	dobro	

Komunalna opremljenost
a) individualna oprema
elektrika, vodovod, greznica, CATV
b) kolektivna oprema
asfaltno cestišče, odvodnjavanje v odprte jarke, javna razsvetljava

4. Upoštevanje davkov pri ocenjevanju obravnavane nepremičnine

V obravnavanem poročilu so uporabljene vrednosti in cene po načelu tržne vrednosti tj. brez upoštevanja prodajalčevih stroškov prodaje ali kupčevih stroškov nakupa in brez prilagoditev za kakršnekoli davke, ki jih mora ena ali druga stranka plačati zaradi sklenitve posla.

5. Analiza najgospodarnejše uporabe in analiza vrednosti zemljišča

Zasnova najgospodarnejše in najboljše uporabe zemljišča temelji na spoznanju, da, čeprav obstajajo med dvema ali več parcelami fizične podobnosti in so si med seboj sorodne, lahko obstajajo pomembne razlike v načinu njihove uporabe.
Najgospodarnejša uporaba je opredeljena kot najverjetnejša uporaba premoženja, ki je fizično možna, primerno upravičena, zakonsko dopustna, finančno izvedljiva in katere rezultati izkazujejo najvišjo vrednost premoženja, katerega vrednost se ocenjuje.
Izračun po načelu najgospodarnejše rabe temelji na naslednjih korakih:
* preveritev zakonske dopustnosti gradnje s skladnostjo dovoljen in in upravne dokumentacije,
* preveritev fizične izvedljivosti oz. možnosti gradnje s proučitvijo teoretično optimalno izvedljivostjo,
*analizirati finančno upravičenost predpostavljene zgradbe, bodisi skozi tržno kotacijo, bodisi skozi donosnost,
*analizirati najvišjo donosnost ob upoštevanju temeljnega načela, da je najgospodarnejša tista izboljšava zemljišča ter izraba prostora, ki ima za posledico najvišjo vrednost zemljišča.
Analizo najgospodarnejše uporabe izvajamo za dveh ravneh
* analiziramo najgospodarnejšo uporabo nepozidanega zemljišča; če je zemljišče že pozidano, ga obravnavamo, kakor da bi bilo nepozidano,
* analiziramo najgospodarnejšo uporabo obstoječe pozidave zemljišča.

5.1 Analiza zakonske dopustnosti gradnje

Za analizo zakonske dopustnosti gradnje sem preko javnega portala preveril podatke o namenski rabi zemljišča iz katerih je razvidno da je možnost gradnje objektov kot je obravnavan.

5.2 Analiza fizične izvedljivosti gradnje nepremičnine

Za analizo fizične izvedljivosti gradnje je na osnovi prej pridobljenih podatkov o namenski rabi ter na osnovi ogleda na licu mesta je razvidno, da je gradnja objekta, kot je obravnavan tudi fizično izvedljiva.

5.3 Analiza najgospodarnejše rabe hipotetično nepozidanega zemljišča (kot da bi bilo prazno)

Tržna vrednost sredstva odraža njegovo najgospodarnejšo uporabo. Najgospodarnejša uporaba sredstva je tista, ki doseže njegovo največjo produktivnost in ki je mogoča, zakonito dopustna in finančno izvedljiva. Najgospodarnejša uporaba se lahko nanaša na nadaljevanje sedanje uporabe sredstva ali na neko drugačno vrsto uporabe. To je določeno glede na uporabo, ki jo tržni udeleženec za sredstvo predvideva, ko oblikuje ceno, ki bi jo bil pripravljen ponuditi.
34. Najgospodarnejša uporaba sredstva, za katero se vrednost ocenjuje posamično, je lahko drugačna od najgospodarnejše uporabe sredstva kot dela skupine, kadar je treba upoštevati njegov prispevek k celotni vrednosti skupine.

Določitev najgospodarnejše uporabe vključuje premislek
a) da se ugotovi, ali je uporaba možna, je treba upoštevati, kaj bi se tržnim udeležencem zdelo primerno;
(b) da se pretehta, ali je uporaba zakonito dopustna, je treba upoštevati vse zakonske omejitve za uporabo sredstva, na primer dovoljena raba prostora v skladu s prostorsko zakonodajo;

(c) finančna izvedljivost uporabe upošteva premislek, ali bo drugačna možna uporaba, ki je fizično mogoča in zakonsko dopustna, ob upoštevanju stroškov spremembe uporabe ustvarila značilnemu udeležencu trga zadosten donos, ki bo dodaten in večji od donosa sedanje uporabe.

5.4 Analiza najgospodarnejše rabe trenutne pozidave

Najgospodarnejša raba je glede na zakonsko dopustno gradnja dejanska gradnja. Tako je možno smatrati obstoječo pozidavo kot najgospodarnejšo rabo zemljišča.

6. Ocena vrednosti nepremičninskih pravic

6.1 Načini ocenjevanja vrednosti

Za določitev vrednosti, opredeljene z ustrezno podlago vrednosti je mogoče uporabiti enega ali več načinov ocenjevanja vrednosti.
Trije načini, ki so opisani in opredeljeni v tem okviru, so glavni načini, ki se uporabljajo za ocenjevanje vrednosti. Vsi temeljijo na ekonomskih načelih ravnovesja cen, pričakovanih koristi ali substituciji.

Metode uporabe
Vsak od teh glavnih načinov ocenjevanja vrednosti vključuje različne podrobne metode uporabe. Različne metode, ki se običajno uporabljajo za različne skupine sredstev, so obravnavane v standardih sredstev.

6.2 Nabavnovrednostni način

Nabavnovrednostni način nakazuje vrednost z uporabo ekonomskega načela, da kupec za sredstvo ne bo plačal več, kot je cena za pridobitev sredstva enake koristnosti z nakupom ali z gradnjo oziroma izdelavo.
Ta način temelji na načelu substitucije, da cena, ki bi jo kupec na trgu plačal za sredstvo, katerega vrednost se ocenjuje, ne bi bila višja od stroškov za nakup ali gradnjo oziroma izdelavo enakovrednega sredstva, razen če gre za neprimeren čas, težave ali nevšečnosti, tveganje ali druge dejavnike. Pogosto je sredstvo, katerega vrednost se ocenjuje, zaradi starosti ali zastarelosti manj privlačno od drugega, ki bi ga bilo mogoče kupiti ali izdelati. V takem primeru utegnejo biti potrebne tudi prilagoditve na ceno drugega možnega sredstva glede na zahtevano podlago vrednosti.
Ta način se na splošno uporablja za ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah s pomočjo metode zmanjšane nadomestitvene vrednosti. Običajno se uporablja, kadar ni dokazov o cenah iz poslov za podobno premoženje ali kadar ni mogoče opredeliti dejanskega ali fiktivnega toka donosa, ki bi pritekal lastniku zadevne pravice. V glavnem se uporablja za ocenjevanje vrednosti posebne nepremičnine, to je nepremičnine, ki se redko, če sploh kdaj, prodaja na trgu, razen skupaj s prodajo podjetja ali subjekta, katerega del je.

Vrednost zemljišča na katerem stoji predmetna nepremičnina ocenimo s pomočjo načina tržnih primerjav prodaj. Ta način je v praksi najustreznejše v primeru da razpolagamo z dovolj kakovostnimi podatki s trga. Zemljišče v tem primeru ocenimo kot nepozidano.
Ob omenjeni metodi je tudi analiza najgospodarnejše rabe zemljišča potrebna za celovito indikacijo tržne vrednosti zemljišča.

V spodnji tabeli je prikazana površina zemljišča ter objekta.

Vrednost zemljišča

Prikaz velikosti stavbnega zemljišča (po podatkih GURS)

Stavbno zemljišče predstavlja parcela parc. št. :

500/4	stavbno zemljišče	1.018
skupaj		**1.018**

Velikost objekta

1. stanovanjska stavba-št. stavbe 878

prikaz površin (upoštevaje SIST ISO 9836)
neto koristna površina (povzeto po cenilnem zapisniku cenilca Stravnik Štefana)

Bruto površina objekta:

13,20 x 9,20 m	=	121,40 m2
erker		3,60 m2
		125,00 m2

Neto reducirane površine:

Prizemlje – klet	125,00 x 0,80 x 0,80 =	80,00 m2
Pritličje	125,00 x 0,80 x 1,00 =	100,00 m2
balkon	11,50 x 1,00 x 0,25 x 0,70 =	2,00 m2
Mansarda	125,00 x 0,80 x 0,70 =	70,00 m2
balkon	7,50 x 1,00 x 0,25 x 0,70 =	1,30 m2
	SKUPAJ	253,30 m2

		gurs
skupaj celota	**253,30** m2	**309,20**

Lesena nadstrešnica **40,00 m2**

6.3 Na donosu zasnovan način

Na donosu zasnovan način nakazuje vrednost s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v sedanjo vrednost kapitala.
Ta način upošteva donos, ki ga bo sredstvo ustvarilo v okviru svoje dobe koristnosti in nakazuje njegovo vrednost v procesu kapitalizacije. Kapitalizacija pomeni pretvorbo donosa v sedanjo vrednost z uporabo ustrezne diskontne mere. Tok donosa lahko izhaja iz pogodbe ali pogodb, lahko pa tudi nima pogodbene podlage, npr. pričakovani dobiček, ustvarjen z uporabo ali posedovanjem sredstva.
Konkretna nepremičnina je nedokončana in ni zmožno a oddajanja v najem, zato tega načina izračuna vrednosti ne upoštevam.

6.4 Način tržnih primerjav

Način tržnih primerjav nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katera so na voljo informacije o cenah.
Pri tem načinu je v prvem koraku treba proučiti cene za posle enakih ali podobnih sredstev, ki so se v zadnjem času pojavili na trgu. Če je bilo v zadnjem času le malo takih poslov, bo morda treba ustrezno proučiti tudi cene enakih ali podobnih sredstev, ki so na borzi ali ponujeni v prodajo, vendar je treba jasno ugotoviti in kritično analizirati ustreznost teh informacij. Informacije o cenah iz drugih poslov bo morda treba prilagoditi glede na vse razlike med pogoji dejanskega posla in podlago vrednosti ter vse predpostavke, ki jih je treba sprejeti pri ocenjevanju vrednosti.

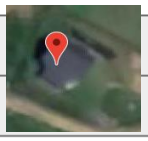
Vrednost nepremičnine primerljive prodaje

naslov	obravnavana posest	Dolga Brda	Tolsti Vrh	Stražišče	Stražišče	Pri postaji	Tolsti Vrh
ID prodaje	CGS Cenilec	340521	447714	450635	454768	506594	511196
datum prodaje	nov. 2020	07.08.2017	20.08.2019	07.10.2019	06.11.2019	29.07.2020	01.09.2020
prilagoditev		3,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
vrednost		**170.000 €**	**115.000 €**	**155.000 €**	**123.000 €**	**170.000 €**	**145.000 €**
vrednost/m2		430 €	906 €	876 €	451 €	467 €	636 €
površina objekta	**253,30**	395,00	127,00	177,00	273,00	364,00	228,00
prilagoditev		2,0%	-3,0%	-1,0%	0,0%	2,0%	-1,0%
leto gradnje	2003	2003	2017	1996	1982	2002	1970
prilagoditev		0,0%	-9,1%	4,5%	13,6%	0,0%	21,4%
stanje neprem.	dobro	podobno	boljše	boljše	podobno	podobno	podobno
prilagoditev		0,0%	-10,0%	-5,0%	0,0%	0,0%	0,0%
vrsta objekta	samostojna	samostojna	samostojna	samostojna	samostojna	samostojna	samostojna
prilagoditev		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
lokacija	dobra	slabša	podobna	podobna	podobna	podobna	podobna
prilagoditev		10,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
dodatni objekt	40,00	12,00	0,00	0,00	9,9+15,2	0,00	0,00
prilagoditev		3,0%	4,0%	4,0%	2,0%	4,0%	4,0%
stavbno zemljišče	1.018	429	971	1.261	1.363	613	628
prilagoditev		3,0%	0,0%	-2,0%	-2,0%	2,0%	2,0%
končna prilagoditev		**21,5%**	**-18,1%**	**0,5%**	**13,6%**	**8,0%**	**26,4%**
prilagojena cena		523 €	742 €	880 €	512 €	504 €	804 €
ponder	**100%**		20%	20%	20%	20%	20%
prilagojena cena	**688 €**	- €	148 €	176 €	102 €	101 €	161 €
vrednost		**174.360,49 €**					

Vrednost po NTP **174.360 €**

Id	Vrsta posla	Datum skl.	Pog. / odd. cena (EUR)	Net. tlor. povr.	Upor. povr.	Prod. / odd. povr.	Prod. / odd. delež	Leto izgr.	Kat. občina	Parc. št.	Št. stavbe	Št. del stavbe	Naslov
340521	3 Z 2DS KPP - ProTrg	07.08.2017	170.000,00										
340521	DS			12,00	12,00	12,00	1/1	2000	DOLGA BRDA		90	1	
340521	DS			394,90	226,10	395,00	1/1	2003	DOLGA BRDA		346	1	DOLGA BRDA 43 D
340521	Z			273,00	0,00	0,00	1/1		DOLGA BRDA	518/14			
340521	Z			103,00	0,00	0,00	1/1		DOLGA BRDA	518/15			
340521	Z			53,00	0,00	0,00	1/1		DOLGA BRDA	518/16			

Id	Vrsta posla	Datum skl.	Pog. / odd. cena (EUR)	Net. tlor. povr.	Upor. povr.	Prod. / odd. povr.	Prod. / odd. delež	Leto izgr.	Kat. občina	Parc. št.	Št. stavbe	Št. del stavbe	Naslov
447714	1 Z 1DS KPP - ProTrg	20.08.2019	115.000,00										
447714	DS			126,50	102,60	127,00	1/1	2017	TOLSTI VRH		1237	1	TOLSTI VRH P. R. NA K. - DEL 41 A
447714	Z			971,00	0,00	0,00	1/1		TOLSTI VRH	66/28			



Id	Vrsta posla	Datum skl.	Pog. / odd. cena (EUR)	Net. tlor. povr.	Upor. povr.	Prod. / odd. povr.	Prod. / odd. delež	Leto izgr.	Kat. občina	Parc. št.	Št. stavbe	Št. del stavbe	Naslov
450635	3 Z 1DS KPP - ProTrg	07.10.2019	155.000,00										
450635	Z			977,00	0,00	0,00	1/1		STRAŽIŠČE	280/12			
450635	DS			176,90	84,50	177,00	1/1	1996	STRAŽIŠČE		26	1	STRAŽIŠČE 17
450635	Z			202,00	0,00	0,00	1/1		STRAŽIŠČE	279/7			
450635	Z			82,00	0,00	0,00	1/1		STRAŽIŠČE	279/8			

Id	Vrsta posla	Datum skl.	Pog. / odd. cena (EUR)	Net. tlor. povr.	Upor. povr.	Prod. / odd. povr.	Prod. / odd. delež	Leto izgr.	Kat. občina	Parc. št.	Št. stavbe	Št. del stavbe	Naslov
454768	1 Z 3DS KPP - ProTrg	06.11.2019	123.000,00										
454768	DS			9,90	9,90	10,00	1/1	1982	STRAŽIŠČE		184	1	
454768	DS			273,10	179,10	273,00	1/1	1982	STRAŽIŠČE		183	1	STRAŽIŠČE 22 A
454768	Z			1.363,00	0,00	0,00	1/1		STRAŽIŠČE	115/3			
454768	DS			15,20	15,20	15,00	1/1	1982	STRAŽIŠČE		185	1	

Id	Vrsta posla	Datum skl.	Pog. / odd. cena (EUR)	Net. tlor. povr.	Upor. povr.	Prod. / odd. povr.	Prod. / odd. delež	Leto izgr.	Kat. občina	Parc. št.	Št. stavbe	Št. del stavbe	Naslov
506594	2 Z 1DS KPP - ProTrg	29.07.2020	170.000,00										
506594	DS			0,00	0,00	364,00	1/1	2002	FARNA VAS		2	1	PRI POSTAJI 16 C
506594	Z			441,00	0,00	0,00	1/1		FARNA VAS	521/15			
506594	Z			172,00	0,00	0,00	1/1		FARNA VAS	521/16			

Id	Vrsta posla	Datum skl.	Pog. / odd. cena (EUR)	Net. tlor. povr.	Upor. povr.	Prod. / odd. povr.	Prod. / odd. delež	Leto izgr.	Kat. občina	Parc. št.	Št. stavbe	Št. del stavbe	Naslov
511196	2 Z 1DS KPP - ProTrg	01.09.2020	145.000,00										
511196	DS			0,00	0,00	228,00	1/1	1970	TOLSTI VRH		672	1	TOLSTI VRH P. R. NA K. - DEL 86 C
511196	Z			213,00	0,00	0,00	1/1		TOLSTI VRH	460/17			
511196	Z			628,00	0,00	0,00	1/1		TOLSTI VRH	453/8			

6.5 Uskladitev indikativnih vrednosti nepremičninskih pravic

V samem poročilu sem za izračun vrednosti nepremičninskih pravic opravil izračun po posameznih načinih in sicer:
Pri **načinu tržnih primerjav** prodaje sem izbral tiste nepremičnine, ki so po pomembnejših karakteristikah podobne ocenjevani nepremičninski posesti.
Izbrane primerljive prodaje so bile realizirane, ožjem območju obravnavane nepremičnine. Na osnovi ogleda zunanjosti preko spleta sem ugotovil dejanske fizične karakteristike in ostale relevantne podatke.
Pri izračunu sem upošteval realizirane prodaje primerljivih objektov na ožjem obravnavanem območju.

Izračuna vrednosti po ostalih dveh načinih nisem izvajal upoštevaje navedbe v prejšnjih poglavjih poročila.

Vrednost po NTP	**174.360 €**	**(C)**

Vrsta vrednosti	Vrednost	ponder	Delež vrednosti	
tržne primerjave	**174.360 €**	100%	**174.360 €**	**(C)**
Ocena vrednosti			**174.360 €**	

6.6 Ocena dokončne vrednosti

Zaokrožena končna ocena vrednosti	**174.400 €**

6.7 Izjava ocenjevalca vrednosti nepremičnin

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da
– so v 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 prikazani moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami, opisanimi v tem poročilu;
– nimam navedenih sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede imetja, ki je predmet tega poročila in nimam spodaj 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 določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganje dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila;
– sem osebno pregledal imetje nepremičnine, ki je predmet tega ocenjevanja vrednosti;
– mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči;
– so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu s pravili ocenjevanja vrednosti, razvrščenimi v Hierarhiji pravil ocenjevanja vrednosti.

Poročilo ni namenjeno za računovodsko poročanje.

6.8 Izjava ocenjevalca o avtorstvu

Podpisani ocenjevalec vrednosti nepremičnin izjavljam, da sem avtor tega poročila.

Podpis

6.9 Izjava naročnika o točnosti posredovanih podatkov

Podpisani naročnik oz. lastnika nepremičnine izjavljam, da so podatki o nepremičnini dostavljeni izvajalcu zaradi izvedbe ocenjevanja za potrebe izvedbe izvršilnega postopka, točni ter zbrani po najboljših močeh.

Kot naročnik se obvezujem, da poročila ne bom uporabil v druge namene in ga brez privoljenja avtorja ne bom dal v uporabo za druge namene.

Podpis

7. Literatura in viri

7.1 Navedba zakonodaje, predpisov in standardov in strokovne literature

LITERATURA:

-Dr. Igor Pšunder, mag. Milan Torkar: Vrednost nepremičninskih pravic, Strokovna zbirka Slovenskega instituta za revizijo 2007.
- Gradivo za izobraževanje za pridobitev strokovnega naziva pooblaščeni ocenjevalec vrednosti nepremičnin (Slovenski institut za revizijo, 2009);

ZAKONODAJA:

- Zakon o davčnem postopku (ZDavP-2) (Ur.l.RS št. 117/2006)
- Zakon o davku na promet nepremičnin (ZDPN-2) (Ur.l.RS št. 117/2006)
- Zakon o urejanju prostora – ZUreP-1 (Ur. list RS št. 110/02);
- Zakon o graditvi objektov – ZGO-1 in ZGO-1A (Ur. list RS št. 110/02 in 47/04);
- Zakon o nepremičninskem posredovanju – ZNPosr (Ur. list RS št. 42/03);

STANDARDI:

- Slovenski poslovno finančni standardi ocenjevanja nepremičnin 2 – SPS 2 (Ur. list RS št. 56/01);
- Slovenski računovodski standardi 2016 – SRS16 ((Ur. l. RS, št. 95/2015 z dne 10. 12. 2015);
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti 2020 (MSOV 2020);
- Standard za izračunavanje površin in prostornin SIST ISO 9836;
- Hierarhija standardov ocenjevanja vrednosti (Ur. list RS št. 106/2010).

7.2 Navedba virov pridobljene literature in informacij

VIRI:

-Vsi podatki posredovani s strani naročnikov,
- Ogled na kraju samem,
- Ogled primerljivih nepremičnin (objektov in zemljišč),
- Potrdilo o namenski rabi,
- projektna dokumentacija,
- gradbeno dovoljenje,

SPLETNI PORTALI:

- http://www.mtsdata.com/content/data/public/rsl/fixing/; - https://evlozisce.sodisce.si/;
- http://www.peg-online.net/; - http://www.nepremicnine.net/; - http://www.stat.si/;
- http://www.umar.gov.si/; - http://e-uprava.gov.si/; - http://www.mf.gov.si/;
- http://www.mtsdata.com/; - https://prostor.gov.si/; - http://www.slonep.net/;
- http://www.bolha.com/

8. Priloge

8.1 Dokumentarno gradivo s slikami

8.2 Soglasje naročnika

Podpisani naročnik dajem soglasje izvajalcu za opravljanje ocenitve nepremičnine za potrebe izvedbe izvršilnega postopka.

Podpis

8.3 Ostale priloge

- izpis iz Gursa, izris parcele, ZK izpisek

Parcele

Katastrska občina	Številka parcele	Površina parcele (m2)	Urejena parcela	Katastrski dohodek (EUR)	Grafični prikaz	
878 TOLSTI VRH	500/4	1.018	NE	0,39		

Stavbe

Katastrska občina	Številka stavbe	Katastrski vpis	Število delov stavbe	Grafični prikaz	
878 TOLSTI VRH	1178	NE	1		

Stavbe

Katastrska občina	Številka stavbe	Katastrski vpis	Število delov stavbe	Grafični prikaz
878 TOLSTI VRH	1178	NE	1	

Legenda podatkov: Register nepremičnin, Kataster stavb, Zbirni kataster GJI, Drugi upravljavci

Katastrska občina 878 številka stavbe 1178

Podrobni podatki o stavbi

NASLOV STAVBE	Tolsti Vrh p. R. na K. - del 59E

PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA

KATASTRSKA OBČINA	ŠTEVILKA PARCELE	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)
878 TOLSTI VRH	500/4	*159

ŠTEVILO ETAŽ	3
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	2
VIŠINA STAVBE (M)	-
LETO IZGRADNJE STAVBE	2003
ŠTEVILO STANOVANJ	1
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	0
TIP STAVBE	1 - samostoječa
LETO OBNOVE STREHE	-
LETO OBNOVE FASADE	-
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	1 - opeka
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE	Ne
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE	Da
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE	Ne
PRIKLJUČEK NA OMREŽJE PLINOVODA	-

Podatki o širokopasovnem internetu

OPERATER	OMOGOČENA ZMOGLJIVOST
Kabelska televizija RAVNE d.o.o.	100 Mb/s
TELEKOM SLOVENIJE, d.d.	30 Mb/s

ŠTEVILKA DELA STAVBE	ŠTEVILKA STANOVANJA ALI POSLOVNEGA PROSTORA	DEJANSKA RABA DELA STAVBE	KATASTRSKI VPIS
1	-	Stanovanje v enostanovanjski stavbi	NE

Legenda podatkov: Register nepremičnin, Kataster stavb, Drugi upravljavci

Katastrska občina 878 številka stavbe 1178 številka dela stavbe 1

Podatki o delu stavbe

NASLOV DELA STAVBE	Tolsti Vrh p. R. na K. - del 59E
KATASTRSKI VPIS	Ne
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Stanovanje v enostanovanjski stavbi
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	192,3
POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	309,2
ŠTEVILKA ETAŽE	1
UPRAVNIK STAVBE	-
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	1 - klet
ŠTEVILKA NADSTROPJA	-
LETO OBNOVE OKEN	-
LETO OBNOVE INSTALACIJ	-
DVIGALO	Ne
VIŠINA ETAŽE	-

Seznam dodatnih prostorov

PROSTORI	POVRŠINA PROSTORA (M2)
odprta terasa, balkon, loža	5,30
garaža	19,40
shramba, sušilnica, pralnica	4,00
klet	31,30
bivalni prostor	192,30
nerazporejen prostor	*56,90

* Na delu stavbe je razlika med skupno površino dela stavbe in seštevkom prostorov. Podatke uredite na najbližji Območni geodetski upravi ali Geodetski pisarni. S seboj imejte podatke o površinah posameznih prostorov.

IZRIS PARCELE

Parcela: katastrska občina 878 TOLSTI VRH številka parcele 500/4

Približno 20 m Informativno merilo 1 : 500

Legenda oznak:
- Parcelna meja
- Meja parcelnega dela
- Meja katastrske občine

Stanje evidence zemljiškega katastra za izbrano parcelo na dan 27.11.2020

Vir podatkov:	Geodetska uprava Republike Slovenije
Transakcijska številka:	1101177484754
Izris pripravil/-a:	Boris Pajnkihar

Izris parcele je izdelan na podlagi evidence zemljiškega katastra, ki jo vodi Geodetska uprava RS in se ne šteje kot potrdilo v smislu 115. člena Zakona o evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS, št. 47/2006 in nasl.) in Pravilnik o vrstah in vsebini potrdil iz zbirk geodetskih podatkov ter o načinu izkazovanja podatkov (Uradni list RS, št. 69/2012). Podatkov o mejah parcel ter numerično merilo iz tega izrisa se ne sme neposredno uporabljati za ugotavljanje poteka mej po podatkih zemljiškega katastra.

© Geodetska uprava Republike Slovenije

VRHOVNO SODIŠČE
REPUBLIKE SLOVENIJE

Informacijski sistem eZK

Sestavljeni izpis za parcelo iz zemljiške knjige in zemljiškega katastra

čas izdelave izpisa: 27.11.2020 - 10:40:52

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 878 500/4

katastrska občina 878 TOLSTI VRH **parcela** 500/4 (ID 4022673)

Podatki o zemljiški parceli, vpisani v zemljiškem katastru:

površina parcele (m2)	1.018

Plombe:

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

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 1514814
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/2
imetnik:
1. EMŠO: 1011963******
   osebno ime: Marija Kričej
   naslov: Tolsti Vrh p. R. na K. - del 059E, 2390 Ravne na Koroškem

omejitve: **Opozorilo:** v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
13203255	22.05.2007 14:50:00	401 - vknjižena hipoteka
18545854	05.01.2017 18:43:06	401 - vknjižena hipoteka
19280551	21.12.2017 14:14:32	401 - vknjižena hipoteka
19345634	16.02.2018 15:01:04	401 - vknjižena hipoteka
20966448	09.03.2020 09:00:45	401 - vknjižena hipoteka

ID osnovnega položaja: 1514815
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/2
imetnik:
1. EMŠO: 0810956******
   osebno ime: Štefan Kričej
   naslov: Tolsti Vrh p. R. na K. - del 059E, 2390 Ravne na Koroškem

omejitve: **Opozorilo:** v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
13203255	22.05.2007 14:50:00	401 - vknjižena hipoteka
18272128	13.07.2016 16:04:54	401 - vknjižena hipoteka
19345634	16.02.2018 15:01:04	401 - vknjižena hipoteka
20148412	18.03.2019 11:02:51	401 - vknjižena hipoteka
20966448	09.03.2020 09:00:45	401 - vknjižena hipoteka

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 13203255
čas začetka učinkovanja 22.05.2007 14:50:00
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 878 TOLSTI VRH **parcela** 500/4 (ID 4022673)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 57.500,00 EUR
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 15.05.2027
dodatni opis:
57.500,00 EUR
Na podlagi notarskega zapisa kreditne pogodbe in sporazuma o zavarovanju denarne terjatve po čl. 142. SPZ notarke Sonje Kralj iz Slovenj Gradca, opr. št. SV 482/07 z dne 22.05.2007se:
a) vknjiži hipoteka z naslednjimi podatki o terjatvi, zavarovani s hipoteko: glavnica 57.500,00 EUR, s 6,5 % letnimi obrestmi, 11,5 % letnimi zamudnimi obrestmi, z efektivno obrestno mero 7 %, z zapadlostjo glavnice v 240. enakih mesečnih obrokih do vsakega 15. v mesecu po 435,00 EUR, z zapadlostjo prvega obroka 15.06.2007 in zadnjega obroka 15.05.2027, z možnostjo odpoklica in predčasne zapadlosti terjatve, kot je to navedeno pod točko tretjič kreditne pogodbe, z morebitnimi stroški prisilne izterjave dolga in
b) zaznamuje neposredna izvršljivost citiranega notarskega zapisa.
imetnik:
1. matična številka: *podatek ni vpisan*
   firma / naziv: Raiffeisenbank Halbenrain - Tieschen, registrierte Genossenschaft mit beschrankter Haftung
   naslov: 8492, Halbenrain 125, Avstrija

zveza - ID osnovnega položaja:
1514814
1514815

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
13532604	17.11.2009 12:00:00	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 13532604
čas začetka učinkovanja 17.11.2009 12:00:00
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Na podlagi sklepa o izvršbi, opr. št. In 148/2009, z dne 17.11.2009 Okrajnega sodišča v Slovenj Gradcu, se zaznamuje izvršba opr. št. In 148/2009, ki učinkuje od trenutka, od katerega učinkuje vknjižba hipoteke pod Dn. št. 2115/2007, t.j. od 22.05.2007 dalje.

ID pravice / zaznambe 18272128
čas začetka učinkovanja 13.07.2016 16:04:54
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 878 TOLSTI VRH **parcela** 500/4 (ID 4022673)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 11.813,69 EUR

obresti glej opis
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 14.03.2016
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 11.813,69 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o dodatnem sredstvu izvršbe Okrajnega sodišča v Slovenj Gradcu, opr.št. VL 25971/2016 z dne 12.07.2016, v zvezi s sklepom o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani, opr.št. VL 25971/2016 z dne 18.03.2016.
imetnik:

1. matična številka: 5063400000
   firma / naziv: Zavarovalnica Sava, zavarovalna družba, d.d.
   naslov: Cankarjeva ulica 003, 2000 Maribor

zveza - ID osnovnega položaja:
1514815

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
18272129	13.07.2016 16:04:54	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 18272129
čas začetka učinkovanja 13.07.2016 16:04:54
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek OKRAJNO SODIŠČE V SLOVENJ GRADCU
opr. št. postopka VL 25971/2016
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa o dodatnem sredstvu izvršbe Okrajnega sodišča v Slovenj Gradcu, opr.št. VL 25971/2016 z dne 12.07.2016, v zvezi s sklepom o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani, opr.št. VL 25971/2016 z dne 18.03.2016.

ID pravice / zaznambe 18545854
čas začetka učinkovanja 05.01.2017 18:43:06
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 878 TOLSTI VRH **parcela** 500/4 (ID 4022673)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 20.658,35 EUR
obresti glej dodatni opis
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 19.04.2016
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 20.658,35 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa Okrajnega sodišča v Ljubljani opr. št. Vl 44427/2016 z dne 5.5.2016.
imetnik:

1. matična številka: 5026237000
   firma / naziv: SKB BANKA D.D. LJUBLJANA
   naslov: Ajdovščina 004, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:
1514814

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
18545855	05.01.2017 18:43:06	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 18545855
čas začetka učinkovanja 05.01.2017 18:43:06
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek OKRAJNO SODIŠČE V PIRANU
opr. št. postopka Vl 44427/2016
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Ljubljani opr. št. Vl 44427/2016 z dne 5.5.2016.

ID pravice / zaznambe 19280551
čas začetka učinkovanja 21.12.2017 14:14:32
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 878 TOLSTI VRH **parcela** 500/4 (ID 4022673)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 8.723,59 EUR
obresti glej opis
tip dospelosti 3 - glej dodatni opis
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 8.723,59 EUR s pp, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani VL 46849/2017 z dne 26.05.2017 in sklepa Okrajnega sodišča v Slovenj Gradcu VL 46849/2017 z dne 21.12.2017.
imetnik:
1. matična številka: 5860571000
   firma / naziv: NOVA LJUBLJANSKA BANKA d.d., Ljubljana
   naslov: Trg republike 002, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:
1514814

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
19280552	21.12.2017 14:14:32	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 19280552
čas začetka učinkovanja 21.12.2017 14:14:32
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek OKRAJNO SODIŠČE V SLOVENJ GRADCU
opr. št. postopka VL 46849/2017
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani VL 46849/2017 z dne 26.05.2017 in sklepa Okrajnega sodišča v Slovenj Gradcu VL 46849/2017 z dne 21.12.2017.

ID pravice / zaznambe 19345634
čas začetka učinkovanja 16.02.2018 15:01:04
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 878 TOLSTI VRH **parcela** 500/4 (ID 4022673)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 63.054,71 EUR
obresti glej opis
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 21.03.2017
dodatni opis:

Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 63.054,71 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku pravnomočnega sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani, Centralni oddelek za verodostojno listino z dne 20.9.2017, VL 83821/2017.

imetnik:

1. matična številka: 1870602000
   firma / naziv: RAIFFEISENBANK HALBENRAIN-TIESCHEN eGEN
   naslov: HALBENRAIN 125 125, 8492 HALBENRAIN AVSTRIJA, Avstrija

zveza - ID osnovnega položaja:

1514814
1514815

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
19345635	16.02.2018 15:01:04	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 19345635
čas začetka učinkovanja 16.02.2018 15:01:04
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sod. v Ljubljani - centralni oddelek za verodostojno listino
opr. št. postopka VL 83821/2017
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi pravnomočnega sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani, Centralni oddelek za verodostojno listino z dne 20.9.2017, VL 83821/2017.

ID pravice / zaznambe 20148412
čas začetka učinkovanja 18.03.2019 11:02:51
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 878 TOLSTI VRH **parcela** 500/4 (ID 4022673)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 1.067,10 EUR
obresti glej opis
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 15.03.2017
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 1067,10 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa Okrajnega sodišča v Slovenj Gradcu, opr. št. VL 3808/2018 z dne 14.03.2019, t.i. (združitev dveh izvršilnih postopkov, opr. št. VL 3808/2018 ter opr. št. VL 91337/2018 v enoten postopek, opr. št. VL 3808/2018) , v zvezi s sklepom o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani, opr. št. VL 3808/2018 z dne 23.01.2018.

imetnik:

1. matična številka: 7197187000
   firma / naziv: Javno komunalno podjetje Ravne na Koroškem, d.o.o.
   naslov: Gačnikova pot 005, 2390 Ravne na Koroškem

zveza - ID osnovnega položaja:

1514815

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
20148413	18.03.2019 11:02:51	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 20148413
čas začetka učinkovanja 18.03.2019 11:02:51

vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Slovenj Gradcu
opr. št. postopka 3808/2018
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Slovenj Gradcu, opr. št. VL 3808/2018 z dne 14.03.2019, t.i. (združitev dveh izvršilnih postopkov, opr. št. VL 3808/2018 ter opr. št. VL 91337/2018 v enoten postopek, opr. št. VL 3808/2018) , v zvezi s sklepom o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani, opr. št. VL 3808/2018 z dne 23.01.2018.

ID pravice / zaznambe 20966448
čas začetka učinkovanja 09.03.2020 09:00:45
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 878 TOLSTI VRH **parcela** 500/4 (ID 4022673)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 70.428,32 EUR
obresti glej opis
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 15.01.2020
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 70.428,32 EUR s pripadki, ki so podrobneje opisani v izreku sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani z dne 31.1.2020, VL 8131/2020.
imetnik:
1. matična številka: 1870602000
   firma / naziv: RAIFFEISENBANK HALBENRAIN-TIESCHEN eGEN
   naslov: HALBENRAIN 125 125, 8492 HALBENRAIN AVSTRIJA, Avstrija

zveza - ID osnovnega položaja:
1514814
1514815

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
20966449	09.03.2020 09:00:45	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 20966449
čas začetka učinkovanja 09.03.2020 09:00:45
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sod. v Ljubljani - centralni oddelek za verodostojno listino
opr. št. postopka VL 8131/2020
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe se dovoli na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani z dne 31.1.2020, VL 8131/2020.