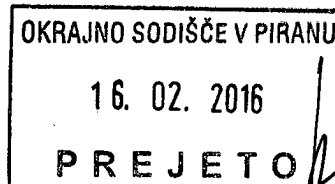




IN 134/2015



**NAROČNIK:**  
**OKRAJNO SODIŠČE V PIRANU**  
Tartinijev trg 1, Piran

**ZADEVA In 134/2015**

**UPNIK:**  
**NLB d.d., Trg republike 2, 1000 Ljubljana**

**DOLŽNIK:**  
**EDI BUŽEKIJAN, Lucan 15a, 6320 Portorož**

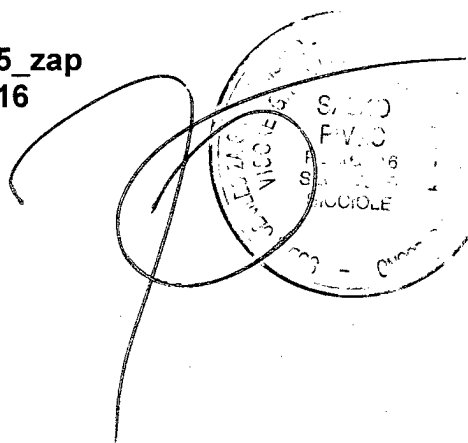
**CENITVENO POROČILO v zadevi In 134/2015**

**za nepremičnino - ugotovitev tržne vrednosti**  
**nepremičnin:**

**-2631-4022/4-0 in 2631-4022/5-0, stanovanjska hiša na naslovu Lucan 15a,**  
**Portorož z Id 2631-1918 (last dolžnika do 1/1)**

**OPOMBA:** prisoten na ogledu dolžnik

**Šifra: In\_134\_2015\_zap**  
**Lucija, 11.2.2016**



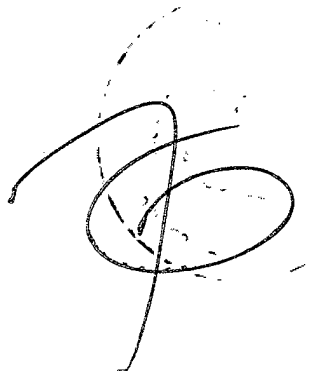
## POVZETEK PODATKOV O CENITVI:

|                          |   |
|--------------------------|---|
| Naročnik naloge:         | Okrajno sodišče v Piranu,<br>Tartinijev trg 1, 6330 Piran   |
| Objekt:                  | Parceli 4022/4 in 4022/5, k.o.<br>Portorož, na katerih stoji hiša na<br>naslovu Lucan 15a, 6320<br>Portorož |
| Izvajalec naloge:        | Salko Pivač, u.d.i.a., Parecag 16,<br>6333 Sečovlje<br>Sodni cenilec  |
| Datum izdelave poročila: | 11.2.2016   |
| Datum vrednotenja:       | 11.2.2016   |
| Datum ogleda:            | 11.2.2016   |
| Prisotnost na ogledu:    | dolžnik   |
| Namen ocenjevanja        | ocena tržne vrednosti pravic na<br>nepremičninah za potrebe<br>sodnega postopka                             |

**Predlagana tržna cena 362.895,60 EUR**  
**Nepremičnine bo upoštevanju**  
**služnosti in dosmrtnega užitka:**

**OPOMBA: Lastnik parcel 4022/4 in 4022/5, k.o. Portorož je Rok Bužekijan in ne dolžnik!**

**Na parceli 4022/5, k.o. Portorož ima Jelka Bužekijan pravico dosmrtnega užitka.**  
**Na parceli 4022/4 ima pravico služnosti hoje in vožnje z vsemi prevoznimi**  
**sredstvi v korist Bužekijan Jelke.**  
**Na parceli 4022/4 ima Elektro Primorska d.d. pravico služnosti poteka elektro**  
**voda.**



## **VSEBINA**

### **1.0. UVODNI DEL**

#### **1.1. POVZETKI IN PREDSTAVITEV**

##### **1.1.1. POVZETEK POROČILA**

##### **1.1.2. PREDSTAVITEV PROJEKTA OCENJEVANJA VREDNOSTI**

##### **1.1.3. PREDPOSTAVKE IN OMEJITVENE OKOLIŠČINE**

##### **1.1.4. IZJAVA NAROČNIKA**

##### **1.1.5. IZJAVA CENILCA**

### **2.0. METODOLOGIJA**

#### **2.1. NABAVNO VREDNOSTNI NAČIN**

#### **2.2. NA DONOSU ZASNOVAN NAČIN**

#### **2.3. NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV**

#### **2.4. PROBLEMATIKA OCENJEVANJA**

### **3.0. OPIS IN ANALIZA PREDMETA VREDNOTENJA**

#### **3.1.1. PREDSTAVITEV SPOLOŠNIH PODATKOV**

##### **3.1.1.1. TRG NEPREMIČNIN V SLOVENIJI:**

##### **3.1.1.2. TRG NEPREMIČNIN NA SLOVENSKI OBALI:**

#### **3.2.2. ANALIZA MESTA**

#### **3.2.3. ANALIZA SOSESKE**

##### **3.2.3.1. PROFIL SOSESKE**

##### **3.2.3.2. KAKOVOST SOSESKE**

#### **3.2.4. OPIS IN ANALIZA LOKACIJE**

#### **3.2.5. TEHNIČNI OPIS IN ANALIZA OBJEKTA**

### **4.0. OCENA VREDNOSTI**

#### **4.1. NABAVNO VREDNOSTNI NAČIN**

#### **4.2. NA DONOSU ZASNOVAN NAČIN**

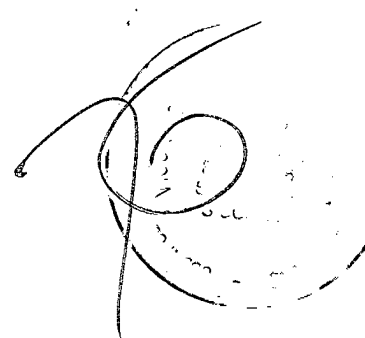
#### **4.3. NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV**

### **5.0. ZAKLJUČEK: PREDLAGANA TRŽNA CENA**

### **6.0. VIRI**

### **7.0. KVALIFIKACIJE CENILCA**

### **8.0. PRILOGE**



## 1.0. UVODNI DEL

### 1.1. POVZETKI IN PREDSTAVITEV

#### 1.1.1. POVZETEK POROČILA

Naročnik naloge: Okrajno sodišče v Piranu, Tartinijev trg 2, 6330 Piran

Predmet vrednotenja: Parceli 4022/4 in 4022/5, k.o. Portorož, na katerih stoji hiša na naslovu Lucan 15a, 6320 Portorož

Datum izdelave poročila: 11.2.2016

Datum vrednotenja: Vrednost je ocenjena na dan 11.2.2016

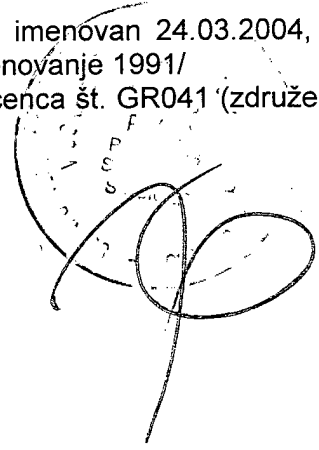
Predpostavke in omejitvene  
okolščine:

Ta cenitev velja le za naročnika Okrajno sodišče Piran za obravnavni objekt in pripadajoče zemljišče. V to cenitev so vključena samo tiste postavke, ki so zajete v opisu zemljišča in objekta v cenitvenem poročilu. Ocenjena vrednost velja na dan 11.2.2016. Listina o lastništvu je v redu, so zanesljivi. Gre za popolno spoštovanje vseh merodajnih državnih in lokalnih zakonov in predpisov, v kolikor ni drugače določeno. Vse zahtevane licence, potrdila, soglasja in druga zakonska ali upravna pooblastila lokalnih, regionalnih ali državnih organov, ali zasebnih pravnih oseb oz. organizacij, so bila pridobljena oz. jih je mogoče pridobiti ali obnoviti, za namen oz. rabo, na podlagi katere je izdelana ocena vrednosti iz tega poročila. Ta cenitev je izdelan v skladu z zahtevami mednarodnih standardov in načel za ocenjevanje vrednosti nepremičnin. Upoštevani predpisi in standardi:

Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti (U.I. RS 106/2010); Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti MSOV 310 (2013); Slovenski poslovnofinančni standard št.2 – ocenjevanje vrednosti nepremičnin (U.I. RS 56/2011); Direktiva 2006/48/ES evropskega parlamenta in sveta o začetku opravljanja in opravljanju dejavnosti kreditnih institucij (EUL 177/2006).

Izvajalec:

Sodni cenilec gradbene stroke: imenovan 24.03.2004, št. odločbe 165-04-472/00/prvo imenovanje 1991/  
Salko Pivač univ.dipl.ing.arh., licenca št. GR041 (združenje SICGRAS)



## **1.1.2. PREDSTAVITEV PROJEKTA OCENJEVANJA TRŽNE VREDNOSTI**

### **Naročnik vrednotenja**

Oceno tržne vrednosti objekta je naročilo Okrajno sodišče v Piranu, Tartinijev trg 2, 6330 Piran.

### **Namen vrednotenja**

Ocena vrednosti nepremičnine je izdelana za namen sodnega postopka In 134/2015.

### **Standard vrednosti**

Glede na namen in metodiko vrednotenja nepremičnin je ugotovljena vrednost opredeljena kot tržna vrednost. Tržna vrednost predstavlja tisto vrednost, pri kateri bi lahko prodaje voljan prodajalec in nakupa voljan kupec izvršila razumno transakcijo pri pogoju, da oba posedujeta relativne informacije o nepremičnini in da nihče od njiju ni prisilen v to transakcijo.

### **Definicija tržne vrednosti**

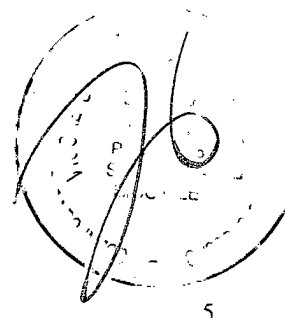
Tržna vrednost je definirana kot cena, ki je, gledano z vidika denarja, najverjetnejša in bi jo posest morala doseči na konkurenčnem tržišču pod vsemi pogoji, potrebnimi za pošteno prodajo, pri kateri tako kupec kot prodajalec delujeta razumno in z domnevo, da na ceno niso vplivali neprimerni dejavniki.

V definiciji so vključeni naslednji pogoji:

1. motivacija kupca in prodajalca je podobna
2. obe strani sta dobro obveščeni in vsaka deluje v skladu s svojimi najboljšimi interesi
3. dovolj časa je dano na razpolago za delovanje na odprtem tržišču
4. plačilo je izvršeno z gotovino ali njenim ekvivalentom
5. financiranje, če obstaja, se izvaja po splošno veljavnih pogojih skupnosti na določen dan in običajnih za vrsto posesti na tem območju
6. cena predstavlja znesek, ki je normalno povračilo za prodano posest in na katerega niso vplivali posebni zneski financiranja ali pogoji, usluge, honorarji, stroški ali obveznosti, nastali v teku transakcije.

### **Datum ocenjevanja vrednosti**

Ocena vrednosti nepremičnin je izdelana na dan **11.2.2016**.

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'P' followed by a circular flourish and a vertical line.

### 1.1.3. PREDPOSTAVKE IN OMEJITVENE OKOLIŠČINE

To poročilo sloni na naslednjih predpostavkah in omejitvenih pogojih:

Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, se nanašajo le na zadevno vrednotenje in ne smejo biti uporabljeni izven tega konteksta. Naročnik je jamčil, da so informacije in podatki, ki mi jih je posredoval, popolni in točni, z moje strani so preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri.

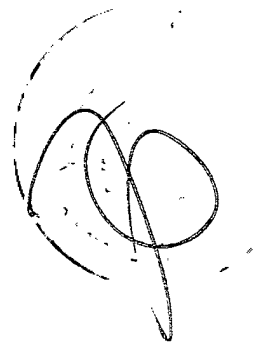
Lastnik tega poročila ali njegove kopije nima pravice javne objave dela ali celote tega poročila niti ga ne sme on ali kdo drug uporabiti za noben drug namen brez pismene privolitve cenilca. Ocenjevalec ni dolžan pričati pred sodiščem ali sodelovati pri pogajanjih v zvezi z vsebino tega poročila, v kolikor se o tem posebej ne dogovorimo. 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.

Delo je avtorsko in se ga v druge namene ne sme uporabljati brez privoljenja avtorja.

Opomba: nekatera mnenja temeljijo na 24.letnih izkušnjah avtorja ter niso nujno identična z izkušnjami drugih avtorjev in ocenjevalcev. Ocenjevalec je tudi lastnik podjetja Architecta nepremičnine d.o.o.

Poročilo predstavlja tajnost in je izdelano za podan namen. Objava poročila deloma ali v celoti ni dovoljena, ni dovoljeno sklicevanje na poročilo, na številke ter na ime in status avtorja brez pisnega soglasja avtorja.

### 1.1.4. IZJAVA NAROČNIKA (NI RELEVANTNA)



### 1.1.5. IZJAVA CENILCA

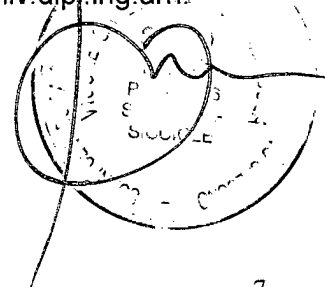
V skladu s Standardi in načeli strokovnega ocenjevanja vrednosti nepremičninskih pravic, kot ocenjevalec tržne vrednosti

**i z j a v l j a m ,**

po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju, da:

- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost;
- so prikazani moje osebne analize, mnenja in sklep, 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 ter nisem pristranski glede oseb, 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 ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči;
- so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu z določili;
- je cenitev izdelana po metodah vrednotenja, ki temeljijo na mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti nepremičnin.
- Upoštevani predpisi in standardi:
  - Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti (U.I. RS 106/2010); Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti MSOV 310 (2013); Slovenski poslovnofinančni standard št.2 – ocenjevanje vrednosti nepremičnin (U.I. RS 56/2011); Direktiva 2006/48/ES evropskega parlamenta in sveta o začetku opravljanja in opravljanju dejavnosti kreditnih institucij (EUL 177/2006)

Sodni cenilec in izvedenec  
gradbene stroke:  
Salko Pivač univ.dipl.ing.arh.



## 2.0. METODOLOGIJA

Pri vrednotenju tržne vrednosti nepremičnin imamo tri osnovne metode vrednotenja, in sicer:

- Nabavno vrednostna metoda /stroškovni pristop/
- metoda donosa (dohodkovni) /dohodkovni pristop/
- metoda tržnih primerjav /tržni pristop/

### 2.1. NABAVNO VREDNOSTNI NAČIN

Metoda določanja vrednosti običajno vključuje naslednje korake:

1. Oceniti reprodukcijske ali nadomestitvene stroške izgradnje novega objekta
2. Oceniti vse elemente popravka (zmanjšanja) vrednosti, vključno fizičnega poslabšanja, funkcionalne in zunanje zastarelosti
3. Skupaj odšteti popravek vrednosti od reprodukcijskih stroškov izgradnje novega objekta, da določimo sedanjo vrednost objekta
4. Dodati ocenjeno sedanjo vrednost zunanje ureditve
5. Dodati sedanjo vrednost zemljišča, da dobimo vrednost posesti

### 2.2. NA DONOSU ZASNOVAN NAČIN

Pri tem pristopu ocenjevalec spremeni načrtovani neto dohodek v sedanjo vrednost. Pri tem je potrebno oceniti neto tržno najemnino, zato sem analiziral neto najemnine podobnih objektov. (priloga)

Stopnja kapitalizacije je 8 %. Ta stopnja je določena na osnovi metode dograjevanja.

|  |       |
|--|-------|
| Nadomestilo za tveganje: naložbe v nepremičnine so tvegane, zato naložbenik zahteva za tveganje nagrado izraženo v obliki premije za tveganje. Premija se giblje med 3% in 7%. Izberem 4%.   | 4%    |
| Nelikvidnost: nepremičnine so nelikvidne, saj jih ne moremo v primerjavi s finančnimi naložbami tako hitro unovčiti, zato prištejemo še to premijo. Premija za nelikvidnost se giblje med 0,5% do 2,0%. Izberem 1%.  | 1 %   |
| Nadomestio za netveganost: za mero netveganih naložb upoštevamo ustrezne državne papirje, ki imajo dolgoročni rok zapadlosti. Ponavadi so to desetletne obveznice, pri tem pa upoštevamo donosnost do zapadlosti. Zaradi zaradi zaostrenih razmer na trgu znižam na 1%.  | 1 %   |
| Upravljanje: z naložbo v nepremičnine moramo tudi upravljati. Mera za upravljanje se giblje med 0,3% in 1,5%. Izberem 0,5%.  | 0,5 % |
| Donos  | 6,5 % |
| Mera vračila naložbe: nepremičnine zgubljajo vrednost zaradi fizične obrabe in zastarelosti, zato je potrebno to upoštevati pri določanju mere »kapitalizacije«. Za določevanje obnove naložb so na voljo tri možnosti:<br>- linearna obnova naložb, tj. enakomerno časovno amortiziranje<br>- obnova naložb po načelu amortizacije z upoštevanjem mere donosa iz naložbe<br>- obnova naložb po načelu amortizacije z upoštevanjem varne obrestne mere. Izberemo linearno metodo v višini 3,33 venadr jo znižam na 1,5% zaradi varne določitve cene. | 1,5 % |



|                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| <b>Stopnja kapitalizacije</b> | <b>8,00 %</b> |
|-------------------------------|---------------|

Vir podatkov:

Statistični podatki RS in literatura

International Valuation Standards Committee (2007). International Valuation Standards – IVS 2007. London:

International Valuation Standards Committee.

Pšunder, I. (2007). Ali dobro poznamo diskontno mero in mero kapitalizacije. V A. Kožar (ur.), Poslovanje z nepremičninami: Zbornik referatov 18. posveta. Ljubljana: Združenje za poslovanje z nepremičninami pri GZS, Dimičeva 13, Ljubljana

Pšunder, I., Torkar, M. (2003). Ocenjevanje vrednosti nepremičnin. Ljubljana: Slovenski inštitut za revizijo.

Pšunder, I., Torkar, M. (2007). Vrednost nepremičninskih pravic. Ljubljana: Slovenski inštitut za revizijo.

Rajko Srednik; donosnostni način

Dušan Zupančič; na donosu zasnovan način /teoretična izhodišča/

## PRISTOP DONOSOV

Pristop donosov pri vrednotenju nepremičnin temelji na principu sedanje vrednosti bodočih donosov - to je najemnin in podobnih dohodkov, ki izhajajo iz gospodarjenja s posestjo. Vrednost, v najčistejši obliki, je po pristopu donosov računana z naslednjo formulo;

V.... vrednost

1.... neto dohodek (dobiček) iz rednega poslovanja

r.... stopnja kapitalizacije

## 2.3. NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV

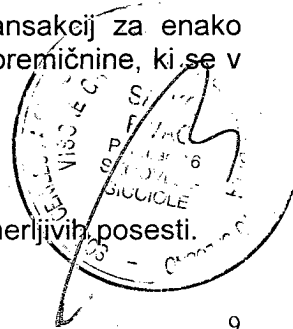
Pri tržnem pristopu cenilec določi vrednost na osnovi tržnih transakcij, ki jih prilagodi obravnavanemu objektu. Te prilagoditve so potrebne zaradi različnih lastnosti, ki jih imajo posamezne nepremičnine. Ker nisem imel ustreznih podatkov nisem uporabil v cenitvi tega načina vrednotenja.

### PRISTOP TRŽNIH PRIMERJAV

S tem pristopom določimo indikacijska vrednost posesti na osnovi transakcij za enako oziroma zelo podobno nepremičnino. Ta pristop je zlasti uporaben za nepremičnine, ki se v velikem številu prodajajo na sekundarnem trgu.

Takšen pristop ima običajno štiri stopnje:

1. Na ustreznem trgu je potrebno najti pred kratkim opravljene prodaje primerljivih posesti.



2. Preveriti podatke o transakcijah in izločiti transakcije, ki so bile opravljene neobičajno hitro, med sorodniki, nepremičnine, ki so v stečajni masi, prodaje do katerih pride zaradi možnosti hipotekarne zaplembe ali katerekoli drugega razloga, ki poraja dvom o pošteni tržni vrednosti transakcije.

3. Prilagoditev razlik med vsako izmed primerljivih nepremičnin in obravnavano nepremičnino z ovrednotenjem vsake razlike, ki jo ovrednotimo in prištejemo ali odštejemo od prodajne cene primerljive nepremičnine, ter tako dobimo možno indikativno vrednost obravnavane nepremičnine.

4. Pregled indikacijskih vrednosti in presoja o indikacijski vrednosti po pristopu primerljivih prodaj

Izbor enot primerjav

Izbrana enota primerjave je prodajna cena izboljšave (objekta) v EUR-ih na kvadratni meter neto koristne površine, ker je ta enota mere med udeleženci na trgu nepremičnin primerljivih posesti (poslovni prostori) praviloma uporabljana. V končni vrednosti je prilagojena prodajna cena izražena v evrih na kvadratni meter in zaokrožena.

Izbor kriterijev za primerjavo

Prilagoditve opravimo za glavne lastnosti, ki vplivajo na spremembo vrednosti. Prilagoditve se opravijo na prodajnih cenah primerljivih posesti.

Proces prilagajanja se izvede z odstotnimi prilagoditvami na osnovi predznaka ali z absolutnimi prilagoditvami v denarnih zneskih.

Časovna prilagoditev zaradi razlik v datumih prodaj primerljivih posesti in efektivnim datumom ocenjevanja vrednosti zahteva prilagoditve, v kolikor ta razlika vpliva na vrednost.

Vpliv lokacije zahteva prilagoditev zaradi ekonomske vrednosti, dostopnosti in prometnih povezav.

Pogoji in okoliščine prodaje (npr. obremenjenost posesti s hipotekarnim zavarovanjem kupca in prodajalca) zahtevajo prilagoditev prodajnih cen primerljivih posesti na pogoje in okoliščine za ocenjevano posest.

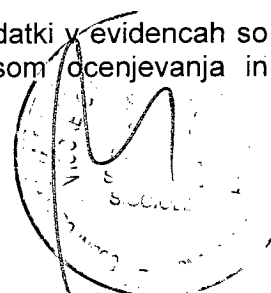
Pogoji financiranja: če je prodaja izpeljana s kreditiranjem ali odlogom plačil m podobno pri prodajah primerljivih posesti, je potrebna prilagoditev prodajnih cen na pogoje za ocenjevano vrednost obravnavane posesti.

Fizične značilnosti zahtevajo prilagoditve prodajnih cen primerljivih posesti glede razlik v fizičnih lastnostih, kvaliteti gradnje in vzdrževanja, ugodnostih in funkcionalnih ustreznosti.

## 2.4. PROBLEMATIKA OCENJEVANJA

V zadnjem obdobju nepremičninski trg deluje z bistveno manjšim obsegom realiziranih prodaj in z občutno zmanjšanim zajemom kvalitetnih podatkov o prometu. V nekaterih delih poročila so uporabljeni tudi podatki o oglaševanih ponudbah za prodajo, kar pa je v poročilu posebej opredeljeno in korigirano s pričakovano znižano stopnjo do prodajne vrednosti. Tržni podatki so zajeti iz TRGOSKOPA in CGS, oglaševani pa iz Nepremičnine.si in SLONEP.si.

Zajem kvalitetnih podatkov o realiziranih prodajah je izjemno težak. Podatki v evidencah so izjemno nekvalitetni. Ravno tako so časovne oddaljenosti med časom ocenjevanja in realiziranimi primerljivimi prodajami zelo različni.



### 3.0. OPIS IN ANALIZA PREDMETA VREDNOTENJA

#### 3.1.1. PREDSTAVITEV SPLOŠNIH PODATKOV

##### 3.1.1.1. TRG NEPREMIČNIN V SLOVENIJI:

Je nastal po osamosvojitvi Slovenije po letu 1991. Do takrat smo bili priča družbeni lastnini, ki je skozi institucije takratnega sistema globoko posegla v pojmovanje lastnine in s tem tudi prometa nepremičnin.

Po letu 1991 pride do velikih sprememb na vseh področjih in tako tudi na področju nepremičnin in trga z nepremičninami. Po postopku privatizacije stanovanjskega fonda in družbenih podjetij nastanejo pogoji za rastoč trg nepremičnin, ki so v tem obdobju zamenjale lastnika.

Ob nastajanju trga nastaja tudi zakonska podlaga za izvajanje trga nepremičnin (Stanovanjski zakon, Stvarnopravni zakonik, Zakon o zemljiški knjigi, Zakon o graditvi objektov in urejanju prostora,...). Ponovno prevzema važno vlogo institut Zemljiške knjige., dobimo Notariat, nepremičninska podjetja, interesna združenja za nepremičninsko dejavnost,...

Na dogajanja se odzovejo tudi banke, zavarovalnice, podjetja in fizične osebe. Nepremičnine ne pomenijo samo osnovne namembnosti, temveč postanejo predmet investicij, podjetništva, hipotekarnih zavarovanj.

Osnovne značilnosti na sedanjem trgu nepremičnin so glede na regije v Sloveniji različne prevladujejo na naslednje značilnosti:

- relativno visoko razmerje stanovanjskega fonda v zasebni lasti. Promet s stanovanji je slab, ponudba na nekaterih področjih presega povpraševanja. Trg je v mirovanju.
- Malo je urejenih zemljišč za individualno stanovanjsko gradnjo. Povpraševanje je slabo.
- Podobno stanje je tudi na področju trga z ostalimi zemljišči. Država oziroma lokalne skupnosti, so relativno počasne pri urejanju zemljišča z raznovrstno rabo, tako da je trg bistveno izven ravnovesja.
- Na področju objektov za počitek je veliko povpraševanje predvsem v področjih ob morju in jezerih, ter ostalih turističnih destinacijah.
- Na področju poslovnih objektov se kaže umiritev povpraševanja po manjših poslovnih prostorih in relativno povpraševanje po poslovnih objektih večjih površin, ki omogočajo sodobno poslovanje primerno današnjim trendom.
- Veliko je starih industrijskih objektov, ki ne ustrezajo sodobnim normam, Ti objekti so v fazi prenove ali nadomestnih gradenj. Povpraševanje po tovrstnih objektih je umirjeno.

##### 3.1.1.2. TRG NEPREMIČNIN NA SLOVENSKE OBALI:

Po nastalih spremembah leta 1991 je slovensko obalno območje v primerjavi z ostalim delom Slovenije razen Ljubljana z okolico prestalo relativno manj prizadeto Gospodarsko stanje je relativno spremenjeno, ostali so samo tisti gospodarski subjekti, ki se lahko enakopravno kosajo z nastajajočim globalnim trgom.

Lokacija obale je vplivala na veliko povpraševanje slovenskega prebivalstva po tako imenovanih »vikend« stanovanjskih objektih. Pojavi se večje število podjetij in fizičnih oseb, ki investirajo v ta tip stanovanjskega in poslovnega fonda. Občutno naraste število obrtnih in drugih manjših podjetij, ter samostojnih podjetnikov. Zmanjša se število industrijskih podjetij.

Sedaj je dinamika povsem umirjena.

Za trg z nepremičninami je izstopajoče povpraševanje po stanovanjskih objektih vseh tipov in zazidljivih zemljiščih, tudi kmetijskih zaradi trenutne zakonodaje. Ostalo povpraševanje je umirjeno in razen nekaterih specifičnih področij, stabilno. Obstaja povpraševanja tudi iz tujine predvsem Rusije.

### **3.2.2. ANALIZA MESTA**

Stanovanjska hiša in parcele se nahajajo v občini Piran, na Lucanu.

Občina je predvsem turistična občina. Pomembnejše dejavnosti tvorijo in ustvarjajo hotelska podjetja, obrtniška podjetja.

### **3.2.3. ANALIZA SOSESKE**

Sosesko lahko definiramo kot »skupino komplementarnih uporab zemljišč«. Meje soseske so določene, ker posesti znotraj soseske težijo k podobni uporabi zemljišč in splošni zaželenosti; prav tako so te posesti podvržene podobnim fizičnim, ekonomskim, upravnim in socialnim dejavnikom.

#### **Značilni in pomembni objekti v soseski**

Obravnavana nepremičnina je locirana na lokaciji Lucan. Značilni objekti v tej soseski so stanovanjski objekti.

#### **Značilnosti prometnih povezav**

Dostop do obravnavanega področja je omogočen po podeželski cesti. Cestni promet omogoča prevoz vsem vozilom.

#### **Javne storitve**

Soseska je opremljena s kompletno komunalno infrastrukturo od elektrike, vodovoda, TKO, kanalizacije in uličnega telefonskega omrežja.

#### **3.2.3.1. PROFIL SOSESKE**

Odstotek razpoložljive zemlje za izgradnjo je relativno majhen.

Stopnja rasti v naselju je stabilna.

Trendi vrednosti nepremičnin so za stanovanjske nepremičnin v rahlem padcu.

Ponudba dosega povpraševanja predvsem na stanovanjskem področju.

Prodajni čas za stanovanjske nepremičnine in zazidljiva zemljišča je dolg. Trend je v povpraševanju po ekskluzivnih lokacijah neposredno ob morju in zazidljivih zemljiščih.

Sedanja uporaba zemlje je v razmerju približno 95 % stanovanjski objekti 5 % poslovni objekti in objekti javne infrastrukture.

Spremembe uporabe zemljišč se vidijo predvsem skozi obnovo obstoječega fonda, nekaj je tudi novogradnje.

Prevladujoči uporabniki so lastniki, deloma tudi najemniki predvsem v poslovnem sektorju.

Obstoječi objekti so bili pozidani v obdobju 1950 – 2008.

#### **3.2.3.2. KAKOVOST SOSESKE**

##### **Ekonomski faktorji:**

Standard uporabnikov soseske je povprečen, gleda na raven v občini. Stabilnost zaposlitve je relativna. Soseska ima vse večje ustanove v neposredni bližini.

### Fizični faktorji:

Območje, kjer je objekt, je na hribu z razgledom na okolico in morje. Stabilnost zemljine je normalna. Temperaturne razlike so značilne za mediteransko podnebje. Padavine so neizrazite. Poplav, potresov in večjih meteornih sprememb je zelo malo. Toksičnih onesnaženosti ni zaznati. Splošen videz nepremičnin ne izstopa. Tržna privlačnost je zmerna. Odnos države in lokalne skupnosti do zgoraj navedenega je normalen in v skladu z možnostmi.

### 3.2.4. OPIS IN ANALIZA LOKACIJE

#### Fizične karakteristike:

- lokacija: Lucan
- katastrska občina: Portorož
- opis zemljišča: Parcela, na kateri stoji stavba je pravokotne oblike, Okolica je delno urejena. Zemljišče je dobre nosilnosti. Obravnavno področje je delno na naklonu, tako, da je vidnost dobra. Zemljišče je komunalno opremljeno, kar pomeni, da je na zemljišču vodovodno omrežje in električno omrežje, telefonija, KTV, kanalizacija. S parcele je razgled na morje.

#### Velikost zemljišča:

|                      |   |                       |
|----------------------|---|-----------------------|
| k.o. Portorož        |   |                       |
| - parcela št. 4022/4 | - stavbno zemljišče (območje razpršene poselitve) | 345,00 m <sup>2</sup> |
|                      | - najboljša kmetijska zemljišča                   | 518,00 m <sup>2</sup> |
|                      | Skupaj  | 863,00 m <sup>2</sup> |
| k.o. Portorož        |   |                       |
| - parcela št. 4022/5 | - stavbno zemljišče                               | 25,00 m <sup>2</sup>  |
|                      | Skupaj  | 25,00 m <sup>2</sup>  |

#### Dostopnost:

Objekt je dostopen po asfaltirani poti.

#### Obseg objekta, ki je predmet cenitve:

Cenitev upošteva nepremičnino z ID znakom GURSa: 2631-1918, kar v naravi predstavlja stanovanjsko hišo, po podatkih GURSa velikosti 310,00 m<sup>2</sup>. Ob ogledu sem mnenja, da je obseg pravilen, kar potrdi tudi dolžnik.

Zaradi vsebnosti stavbe na obeh parcelah se odločimo, da bomo izračun za stavbo izdelali v cenitvi parcele 4022/4 ter vrednost po m<sup>2</sup> uporabili tudi pri izračunu vrednosti za parcelo 4022/5.

#### Razčlenitev neto koristne površine:

- Na parceli 4022/4: 310,000 m<sup>2</sup> – 35,00 m<sup>2</sup> (25,00 m<sup>2</sup> x 0,7 x 2 etaži) = 275,00 m<sup>2</sup>
- Na parceli 4022/5: 25,00 m<sup>2</sup> (velikost parcele) x 0,7 x 2 etaži = 35,00 m<sup>2</sup>

### 3.2.5. TEHNIČNI OPIS IN ANALIZA OBJEKTA

Tehnični opis: objekt je vzdrževana stanovanjska hiša. Hiša je grajena 1982, skozi leta ne vzdrževana. Temelji in nosilne stene opečne, predelne stene opečnate, streha lesena,



prekrita s korci. Fasada nedokončana, več sledi zamakanja. Ni toplotne izolacije. Objekt izdelan slabo in močno dotrajan (glej foto).

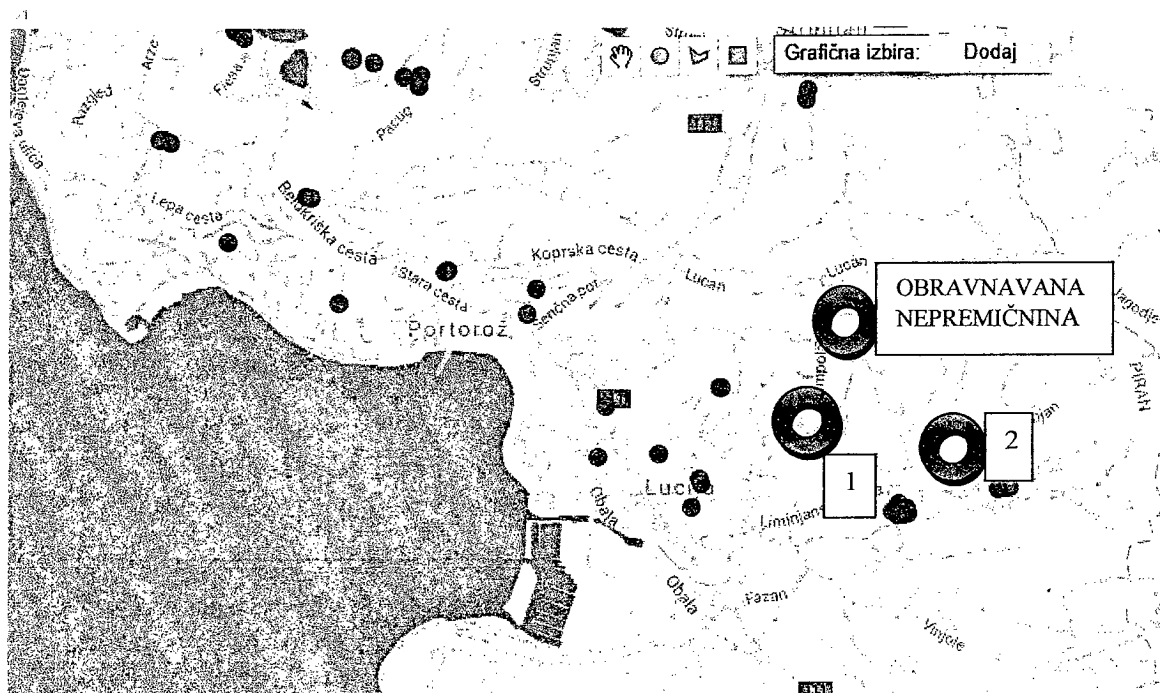
#### 4. 0. CENITEV

#### 4.1. NABAVNO VREDNOSTNI NAČIN

##### A. VREDNOST STAVBNEGA ZEMLJIŠČA

Pregleda se prodaja stavbnih zemljišč v okolju

| Zap. št. | Vrsta prav. posla       | Datum pogodbe | Skup. pog. cena | Vrsta neprem.     | Šifra k.o. | k.o.     | Površina (m2) | EUR/m2 |
|----------|-------------------------|---------------|-----------------|-------------------|------------|----------|---------------|--------|
| 1.       | Prodaja na prostem trgu | 4.8.2014      | 17.160,00       | Stavbno zemljišče | 2631       | Portorož | 132,00        | 130,00 |
| 2.       | Prodaja na prostem trgu | 20.11.2014    | 212.527,66      | Stavbno zemljišče | 2631       | Portorož | 1.430,00      | 148,62 |



Slika: grafični prikaz izbranih primerjav

Mreža prilagoditev za zemljišče:

|                 | Zemljišče 1       | Zemljišče 2       |
|-----------------|-------------------|-------------------|
| k.o.            | Portorož          | Portorož          |
| Vir podatka     | GIS CGS           | Trgoskop          |
| Vrsta zemljišča | Stavbno zemljišče | Stavbno zemljišče |
| Prodajna cena   | 130,00            | 148,62            |
| Velikost        | 0 %               | - 15 %            |

|                  |        |        |
|------------------|--------|--------|
| Leto transakcije | - 10 % | - 10 % |
| Lokacija         | - 10 % | - 10 % |
| prilagoditve     | - 20 % | - 35 % |
| Prilagojena cena | 104,00 | 96,60  |

Cena zemljišča je srednja vrednost med obema primerjavama, in znaša 100,30 EUR/m<sup>2</sup>.

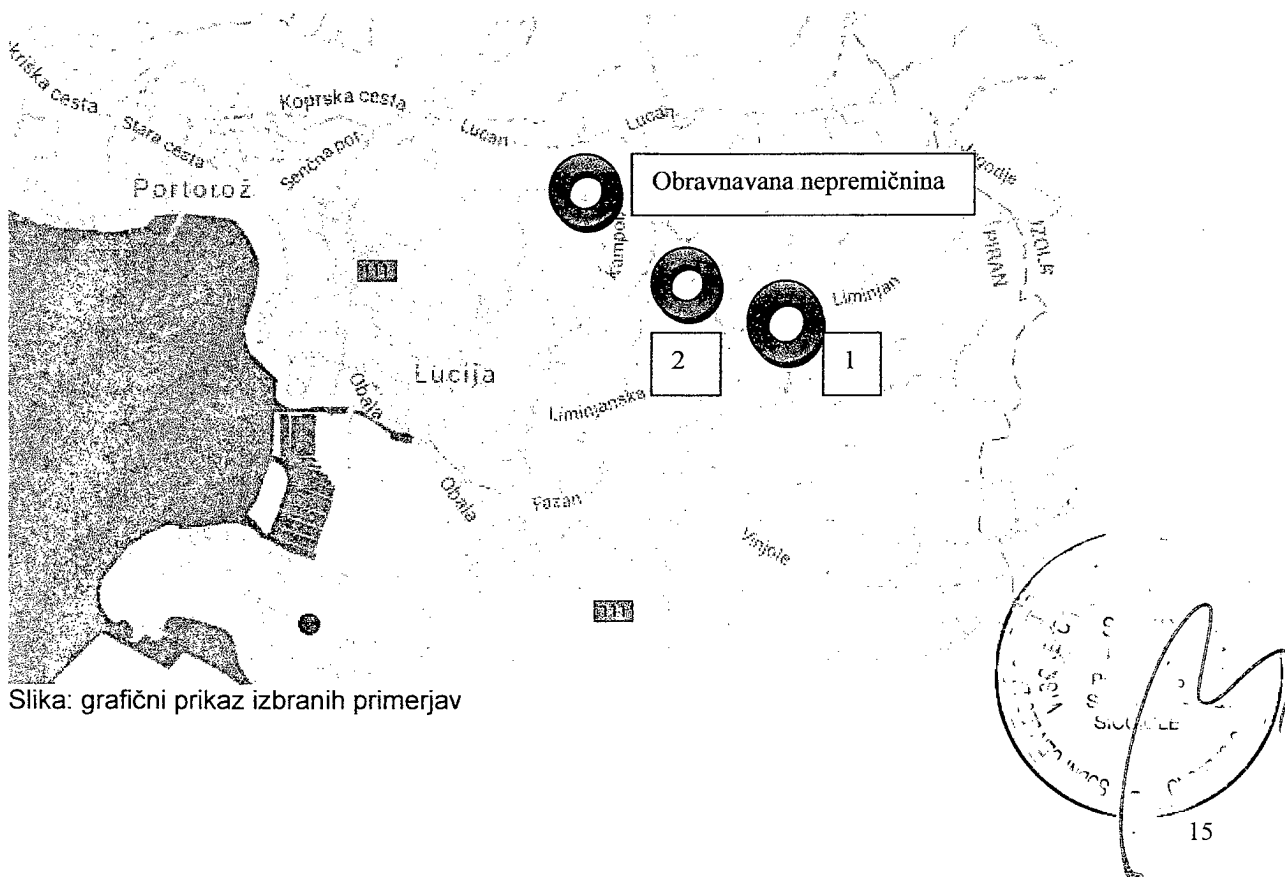
|                                 |           |                    |
|---------------------------------|-----------|--------------------|
| Površina zemljišča              | 370,00    | m <sup>2</sup>     |
| Ocenjena cena/m <sup>2</sup>    | 100,30*   | EUR/m <sup>2</sup> |
| Ocenjena vrednost zemljišča (a) | 37.111,55 | EUR                |

- ocenjena vrednost zemljišča je povzeta po povprečni vrednosti zemljišča v okolju cenitve in v njej je upoštevana razvitost zemljišča.
- Vir podatkov je celoten pregled prometa –ponudb na naslovu nepremicnine.si
- Iz priloženih podatkov CGS (povzeto iz portala CGS marec 2014) je ugotovljena povprečna cena 100,30 EUR/m<sup>2</sup>

## B VREDNOST KMETIJSKEGA ZEMLJIŠČA

Pregleda se prodaja kmetijskih zemljišč v okolju

| Zap. št. | Vrsta prav.posla        | Datum pogodbe | Skup.pog.cena | Vrsta neprem.       | Šifra k.o. | k.o.     | Površina (m <sup>2</sup> ) | EUR/m <sup>2</sup> |
|----------|-------------------------|---------------|---------------|---------------------|------------|----------|----------------------------|--------------------|
| 1.       | Prodaja na prostem trgu | 12.6.2014     | 37.779,68     | kmetijsko zemljišče | 2631       | Portorož | 1.297,00                   | 29,13              |
| 2.       | Prodaja na prostem trgu | 10.3.2014     | 41.500,00     | kmetijsko zemljišče | 2631       | Portorož | 1.205,00                   | 34,44              |



Slika: grafični prikaz izbranih primerjav

Mreža prilagoditev za zemljišče:

|                  | Zemljišče 1         | Zemljišče 2         |
|------------------|---------------------|---------------------|
| k.o.             | Portorož            | Portorož            |
| Vir podatka      | GIS CGS             | GIS CGS             |
| Vrsta zemljišča  | kmetijsko zemljišče | kmetijsko zemljišče |
| Prodajna cena    | 29,13               | 34,44               |
| Velikost         | - 15 %              | - 15 %              |
| Leto transakcije | - 10 %              | - 10 %              |
| Lokacija         | - 10 %              | - 10 %              |
| prilagoditve     | - 35 %              | - 35 %              |
| Prilagojena cena | 18,93               | 22,39               |

Cena zemljišča je srednja vrednost med obema primerjavama, in znaša 20,66 EUR/m<sup>2</sup>.

|                                 |           |                    |
|---------------------------------|-----------|--------------------|
| Površina zemljišča              | 518,00    | m <sup>2</sup>     |
| Ocenjena cena/m <sup>2</sup>    | 20,66*    | EUR/m <sup>2</sup> |
| Ocenjena vrednost zemljišča (a) | 10.701,88 | EUR                |

- o ocenjena vrednost zemljišča je povzeta po povprečni vrednosti zemljišča v okolju cenitve in v njej je upoštevana razvitost zemljišča.
- o Vir podatkov je celoten pregled prometa –ponudb na naslovu nepremičnine.si
- o Iz priloženih podatkov CGS (povzeto iz portala CGS marec 2014) je ugotovljena povprečna cena 20,66 EUR/m<sup>2</sup>

### C. VREDNOST OBJEKTA

#### NADOMESTITVENI STROŠEK (NS)

|                             |            |                    |
|-----------------------------|------------|--------------------|
| Neto koristna površina      | 275,00     | m <sup>2</sup>     |
| Strošek/m <sup>2</sup>      | 900,00     | EUR/m <sup>2</sup> |
| Strošek X površina (NS) (b) | 247.500,00 | EUR                |

\* strošek gradnje je opredeljen iz ponudbe za izgradnjo objekta GOI + komunalna in zunanja oprema

#### OCENA POPRAVKA VREDNOSTI

##### 1. Fizično poslabšanje

##### A. Kratkotrajne komponente /obnovljeno/

|                                       |           |     |
|---------------------------------------|-----------|-----|
| Nadomestitveni strošek (NS-1) (40% b) | 99.000,00 | EUR |
| Ekonomska življenjska doba (EŽD)      | 40        | let |
| Dejanska starost (DS) (cca 1980)      | 35        | let |
| Preostala življenjska doba (PŽD)      | 5         | let |
| Zmanjšanje vrednosti (%)              | 50        | %   |
| Znesek zmanjšanja vrednosti (c)       | 49.500,00 | EUR |



## B. Dolgotrajne komponente

|                                       |            |     |
|---------------------------------------|------------|-----|
| Nadomestitveni strošek (NS-2) (60% b) | 148.500,00 | EUR |
| Ekonomska življenjska doba (EŽD)      | 60         | let |
| Dejanska starost (DS)                 | 35         | let |
| Preostala življenjska doba (PŽD)      | 25         | let |
| Zmanjšanje vrednosti (%)              | 35         | %   |
| Znesek zmanjšanja vrednosti (d)       | 51.975,00  | EUR |

## POVZETEK STROŠKOVNEGA POSTOPA

|   |                   |            |  |
|---|-------------------|------------|--|
| Ocenjeni nadomestitveni stroški (b)                 | 247.500,00        | EUR        |  |
| Minus: popravek vrednosti                           |                   |            |  |
| - kratkotrajne komponente (c)                       | 49.500,00         | EUR        |  |
| - dolgotrajne komponente (d)                        | 51.975,00         | EUR        |  |
| Skupaj zmanjšanje vrednosti                         | 101.475,00        | EUR        |  |
| Indikacija zmanjšanja vrednosti izboljšav           | 146.025,00        | EUR        |  |
| Ocenjena sedanja vrednost stavbnega zemljišča (a)   | 37.111,55         | EUR        |  |
| Ocenjena sedanja vrednost kmetijskega zemljišča (b) | 10.701,88         | EUR        |  |
| Lokacijska ugodnost 0 %                             | 0,00              | EUR        |  |
| Funkcionalno zastaranje                             | 0,00              | EUR        |  |
| Vrednost, določena s stroškovnim pristopom          | <b>193.838,43</b> | <b>EUR</b> |  |

## II. DOHODKOVNA METODA

Se ne izvede, saj je vrednost močno pod tržno.

## III. OCENA VREDNOSTI S PRIMERJAVO PRODAJ

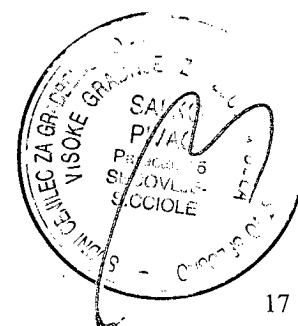
Lokacija: Lucan

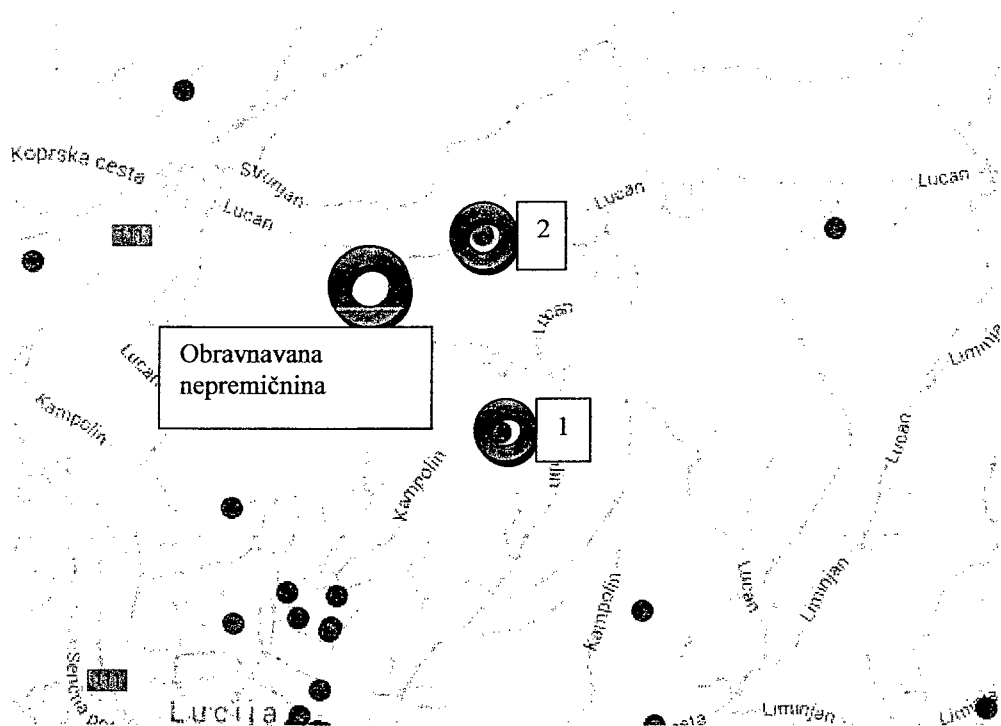
Velikost: 275,00 m<sup>2</sup> – 518,00 m<sup>2</sup> kmetijskega zemljišča in 370,00 m<sup>2</sup> stavbnega zemljišča

Lega: dostopno, lep razgled, lepa lega, dotrajano in ne vzdrževano, obremenjeno s pravico dosmrtnega užitka in služnostjo

## IZBOR PRIMERLJIVIH PRODAJ:

Podatke o primerljivih oglaševanjih nepremičninah povzamem na portalu GIS CGS, gre za dejansko izvedene prodaje od 1.1.2013-11.2.2016:





Slika: grafični prikaz izbranih primerjav

#### OPIS izbranih primerljivih nepremičnin:

**HIŠA 1:** hiša v Portorožu, Lucan, velikosti 49,00 m<sup>2</sup> prodane neto tlorisne površine, parcela 313,00 m<sup>2</sup>, izgrajena 1975, prodano 10.9.2015

**HIŠA 2:** hiša v Portorožu, Kampolin velikosti 105,40 m<sup>2</sup> prodane neto tlorisne površine, parcela velikosti 2.357,00 m<sup>2</sup>, izgrajena 1943, obnova 2007, prodano 3.3.2015

Nepremičnine so primerljive z nepremičnino, ki jo cenimo.

#### ODSTOTNE PRILAGODITVE:

| Lastnost                               | HIŠA 1   | HIŠA 2   |
|--|----------|----------|
| - prodajna cena/m <sup>2</sup>         | 1.836,73 | 3.666,66 |
| - velikost                             | - 20 %   | - 10 %   |
| - breme služnosti in pravice doživetja | - 10 %   | - 10 %   |
| - čas prodaje                          | - 5 %    | - 5 %    |
| - obseg zemljišča                      | 0 %      | - 10 %   |
| - stanje objekta                       | - 30 %   | - 20 %   |
|  | - 65 %   | - 55 %   |
| EUR/m <sup>2</sup>                     | 642,86   | 1.650,00 |

Valentin Silič  
 Silič  
 Real Estate Agency

Prilagajanje prodajne cene po enoti:

- prilagojeno: 1.146,43 EUR/m<sup>2</sup>

\* koristne površine 275,00 m<sup>2</sup> (518,00 m<sup>2</sup> kmetijskega zemljišča in 370,00 m<sup>2</sup> Stavbnega zemljišča)

\* **sedanja vrednost 315.268,25 EUR**

=====

## 5.0. VREDNOST po posameznih nepremičninah

### 5.1. Ocena vrednosti posamezne nepremičnine brez upoštevanih bremen

**1. Parcela 4022/4, k.o. Portorož**, kmetijsko zemljišče v velikosti 518,00 m<sup>2</sup>, pozidano v velikosti 345,00 m<sup>2</sup>, na kateri stoji stanov.stavba z ld znakom 2631-1918:

Kmetijsko zemljišče: 518,00 m<sup>2</sup> x 20,66 EUR/m<sup>2</sup> = **10.701,88 EUR**

Hiša: 275,00 m<sup>2</sup> x 1.513,43 EUR/m<sup>2</sup> = **315.268,00 EUR** (že vsebuje stavbno zemljišče v velikosti 345,00 m<sup>2</sup>)

**2. Parcela 4022/5, k.o. Portorož**, pozidano zemljišče v velikosti 25,00 m<sup>2</sup>:

Hiša: 35,00 m<sup>2</sup> x 1.146,43 EUR/m<sup>2</sup> = **40.125,05 EUR** (že vsebuje stavbno zemljišče v velikosti 25,00 m<sup>2</sup>)

### 5.2. Ocena tržne vrednosti parcele 4022/5 upošteva je dosmrtni užitek:

1.) Parcela 4022/5 (breme dosmrtnega užitka, leto rojstva 1940):

- Breme dosmrtnega bivanja: 40.125,05 EUR – 1.200,00 EUR \*<sup>1</sup> = **38.925,05 EUR**

\*<sup>1</sup> mesečna najemnina 50\* EUR x 12 mesecev = 600,00 EUR x faktor doživetja 2 = 1.200,00 EUR

\* mesečna najemnina je ocenjena za velikost 2 x 17,5 m<sup>2</sup> po etažah

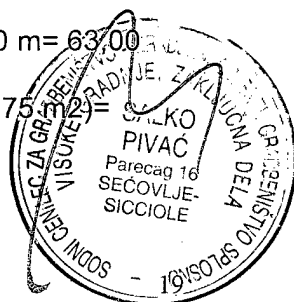
### 5.3. Ocena tržne vrednosti parcele 4022/4 ob upoštevanju služnosti dostopa in položene infrastrukture:

Parcele 4022/4 (breme prehoda in elektro napeljave):

Vrednost stavbnega zemljišča 100,30 EUR/m<sup>2</sup>, ker gre za zemljišče namenjeno infrastrukturi pomnožimo s faktorjem 0,8, kar znaša 80,24 EUR/m<sup>2</sup>. Ker gre za služnost upoštevamo 1/3 vrednosti: 26,75 EUR/m<sup>2</sup>.

Izračun služnosti prehoda in dovoza: 26,75 EUR/m<sup>2</sup> x 63,00 m<sup>2</sup> (21,00 m x 3,00 m = 63,00 m<sup>2</sup>) = 1.685,025 EUR

Izračun služnosti elektro voda: 26,75 EUR/m<sup>2</sup> x 11,75 m<sup>2</sup> (23,5 m x 0,5 m = 11,75 m<sup>2</sup>) = 314,31 EUR



Vrednost parcele 4022/4 z upoštevanjem služnosti: 325.969,88 EUR (315.268,00 EUR + 10.701,88 EUR) – 1.999,34 (1.685,025 EUR+ 314,31 EUR) = **323.970,55 EUR**

#### 5.4. Stališče do prodaje deležev:

Mnenja sem, da je prodaja ločenih delov neprimerna. Predlagam le prodajo skupaj parcel 4022/4 in 4022/5, k.o. Portorož.

#### 6.0 ZAKLJUČEK

Na osnovi primerljivih dogodkov na trgu, ekonomskih razmer v okolju in povpraševanju po tovrstnih nepremičninah ocenjujem, da je realno iztržljiva vrednost ocenjene hiše in zemljišča na podlagi primerjalne metode zaokrožene na:

**Vrednost parcele 4022/4 z upoštevanjem služnosti = 323.970,55 EUR**

**Vrednost parcele 4022/5 z upoštevanjem dosmrtnega užitka = 38.925,05 EUR**

-----  
**Skupaj vrednost parcel 4022/4 in 4022/5, k.o. Portorož z upoštevanimi obremenitvami znaša 362.895,60 EUR**

#### 7.0. VIRI

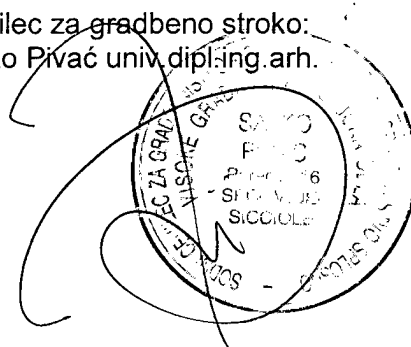
Cenitev je izdelana v skladu z naslednjimi predpisi in na podlagi naslednjih dokumentov:

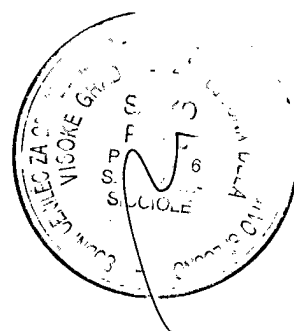
1. Z.K. izpisek
2. Kopija katastra iz Geodetske uprave
3. Urbanistična dokumentacija
4. Standard MSOV 310, 2013
5. Uredba o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov in o določitvi objektov državnega pomena (Ur. list RS št. 33/2003 in zadnja sprememba Ur. list RS št. 78/2005)
6. Zakon o nepremičninskem posredovanju (Ur. list RS št. 42/2003 in zadnja sprememba Ur. list RS št. 50/2006)
7. Stanovanjski zakon (Ur. list RS št. 69/2003 in zadnja sprememba Ur. list RS št. 57/2008)
8. SIST ISO 9836
9. Priporočila združenja sodnih izvedencev in sodnih cenilcev Slovenije za gradbeno stroko - SICGRAS
10. GIS- CGS

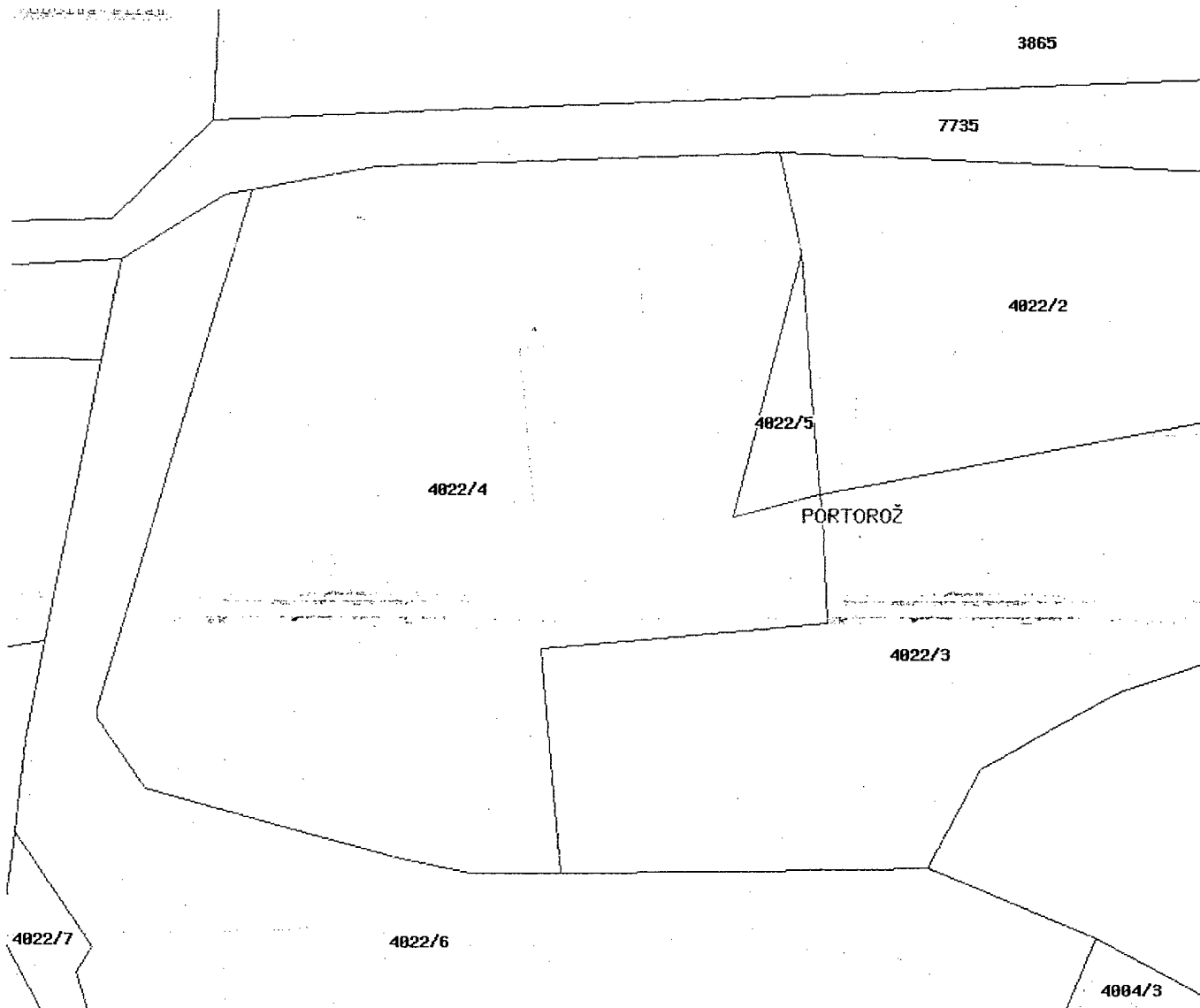
#### 8.0. KVALIFIKACIJE CENILCA

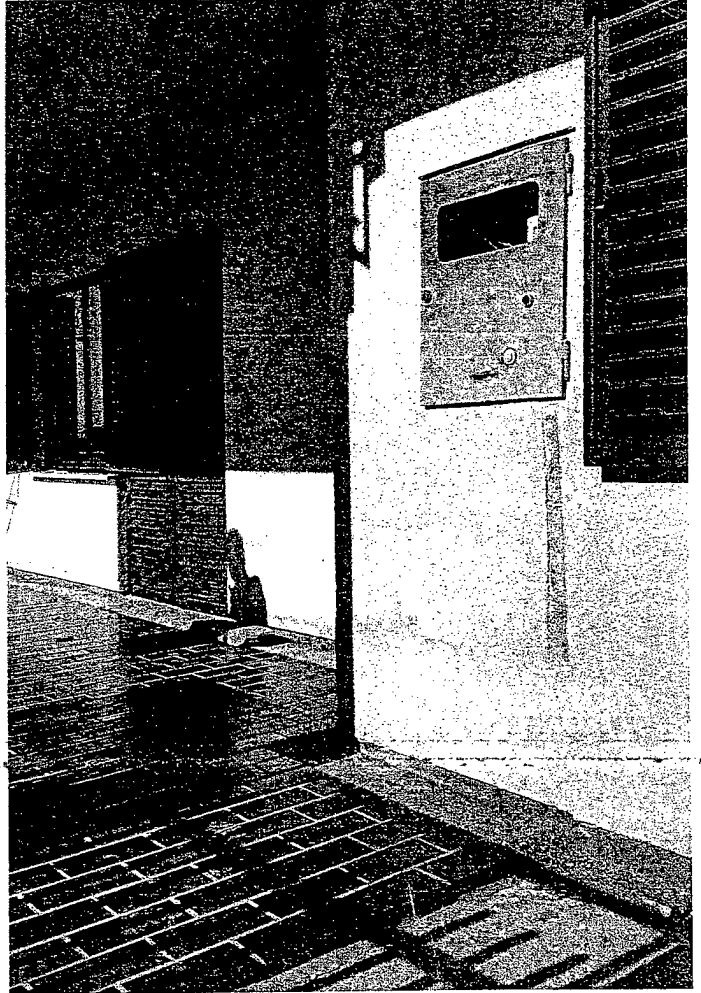
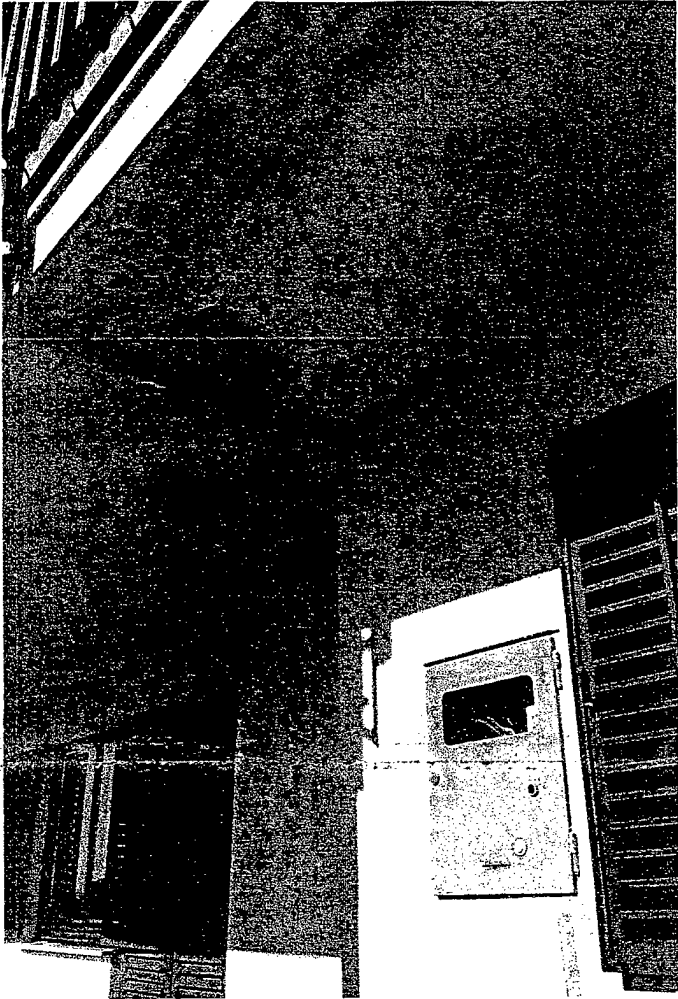
Cenitev je izvedel sodni cenilec za gradbeno stroko Salko Pivač, u.d.i.a.

Cenilec za gradbeno stroko:  
Salko Pivač univ. dipl. ing. arh.

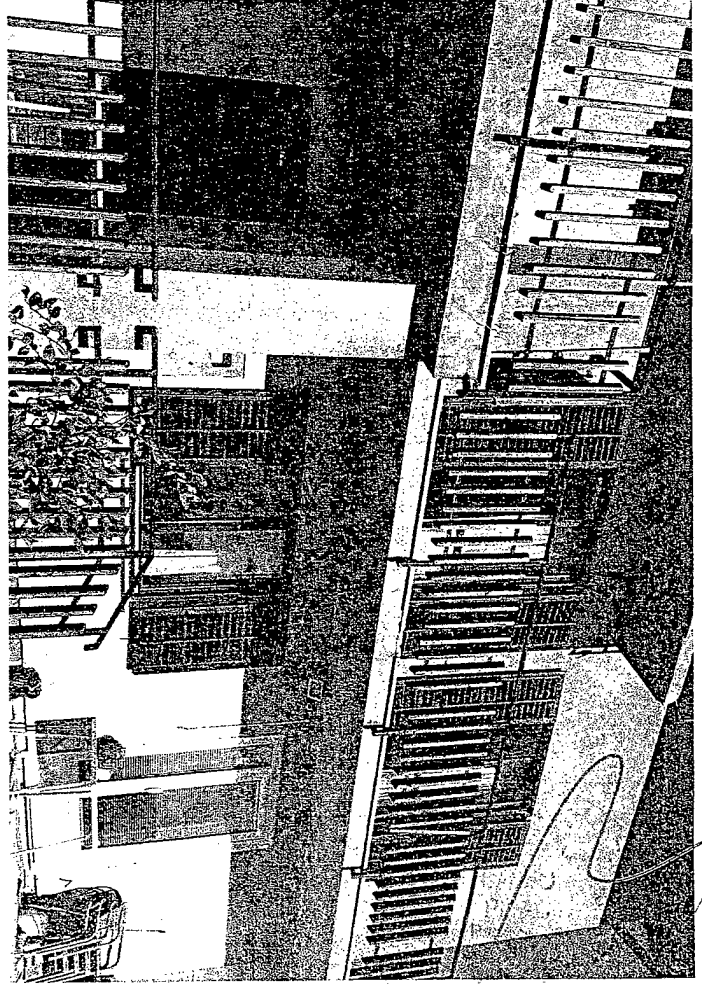




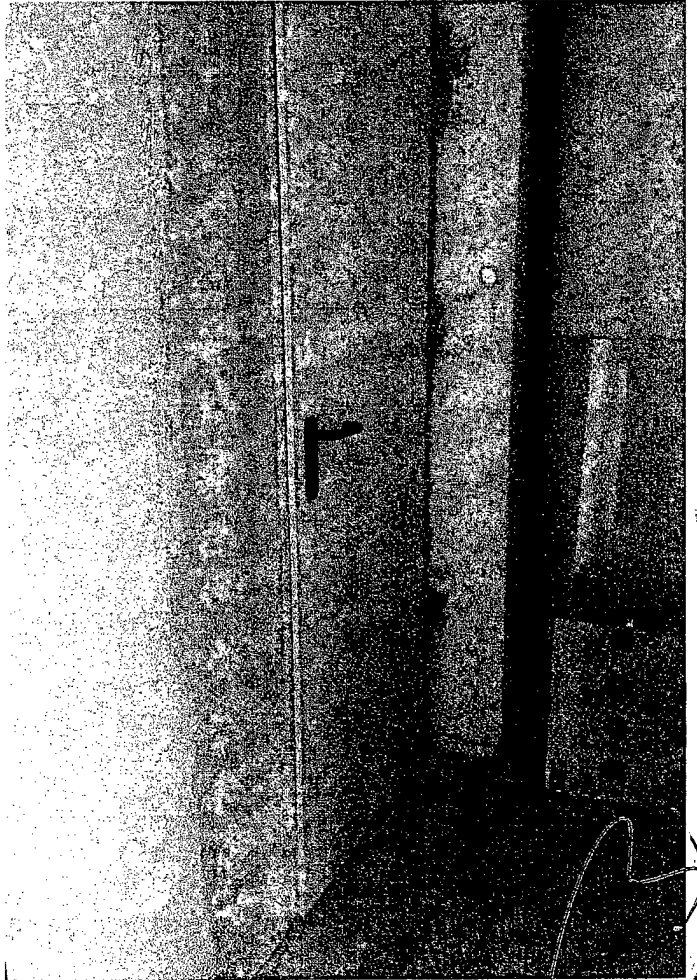
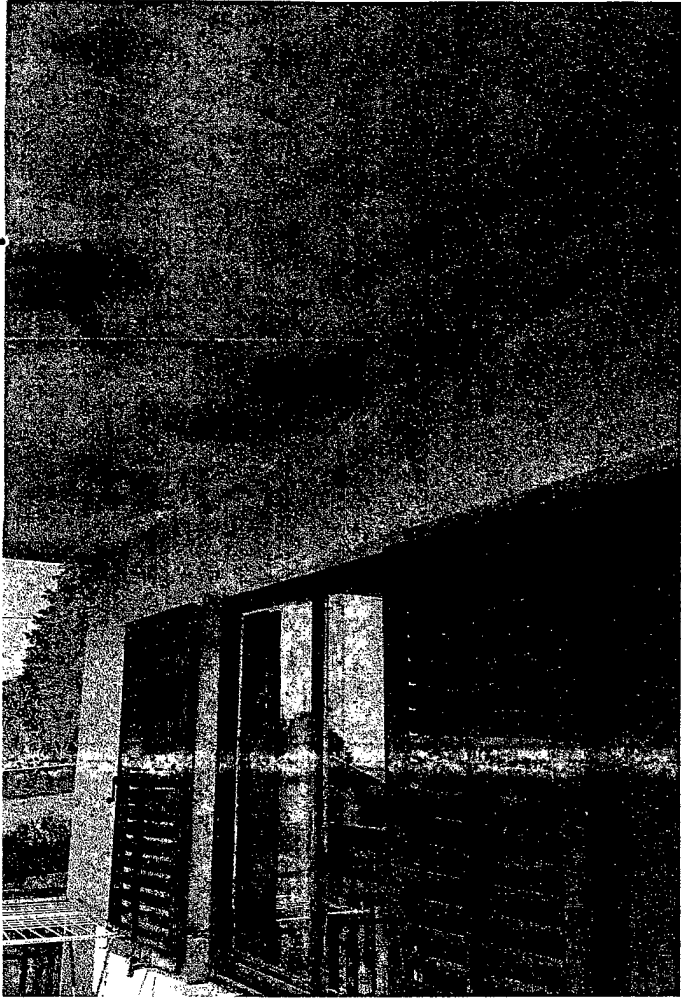












niše, da ne sme zastreti  
je stvari in še posebej  
ost, je označena kot  
remičnina pa je služna

čas ali za določen letni  
premenjuje služno stvar,  
vati. Zaradi pospešene  
jem času pokazalo, da  
pa do javnega cestnega  
stanavljati številne nove

1898, za izvedence pa je uporabna tudi sodna praksa.  
Še posebej neobdelano je področje vrednotenja služnosti. Deloma je to  
razumljivo, saj se služnost do služnosti razlikuje in ni mogoče uporabiti  
enotnega pravila, deloma pa je vzrok v tem, da gre za specifično področje,  
ki ni podrobneje obdelano v nobeni sedaj veljavni metodologiji.  
Zato za vrednotenje služnosti navajam le nekatera splošna načela.

## II. VREDNOTENJE SLUŽNOSTI

V naši cenilski in izvedeniški praksi nastopajo najbolj pogosto služnosti  
poti, služnosti stanovanja; v novejšem času pa tudi služnosti polaganja  
zemeljskih ali zračnih vodov, zato se v nadaljevanju omejim na te vrste  
služnosti.

### 1. Služnost stanovanja

Pogosto naletimo v cenilski praksi na primer, da je treba ovrednotiti stan.  
objekt, v katerem ima nekdo dosmrtno pravico uživanja stanovanja. V  
takem primeru ugotovimo vrednost stanovanjske hiše po uveljavljenih

FIABCI SLOVENIJA

ZDRUŽENJE SIC-GRAS

metodah, njeno tržno vrednost pa ugotovimo tako, da celotno vrednost  
zmanjšamo za vrednost služnosti.

Pri vrednotenju služnosti se za osnovo vzame letna stanarina. Drugi  
stroški, kot prispevek za uporabo mestnega zemljišča, obratovalni stroški  
itd., pa se ne upoštevajo. Te stroške nosi služnostni upravičenec, seveda v  
sorazmernem delu, glede na površino stanovanja, če služnostni  
upravičenec koristi le del stanovanja ali hiše.

Računa se enoletna najemnina, ki se valorizira glede na starost  
upravičenca. Za korekcijo se uporabljajo količniki, ki so v rabi pri  
pogodbah o dosmrtnem preživljanju.

Količniki so naslednji:

| starost ( let ) | količnik |
|-----------------|----------|
| 25 - 35         | 16x      |
| 35 - 45         | 13x      |
| 45 - 55         | 10x      |
| 55 - 65         | 7x       |
| 65 - 75         | 4x       |
| 75 - 80         | 2x       |
| 80 let          | 2x       |

↑ 18x

→ 1x

Vrednost služnosti = letna najemnina x količnik glede na starost  
upravičenca

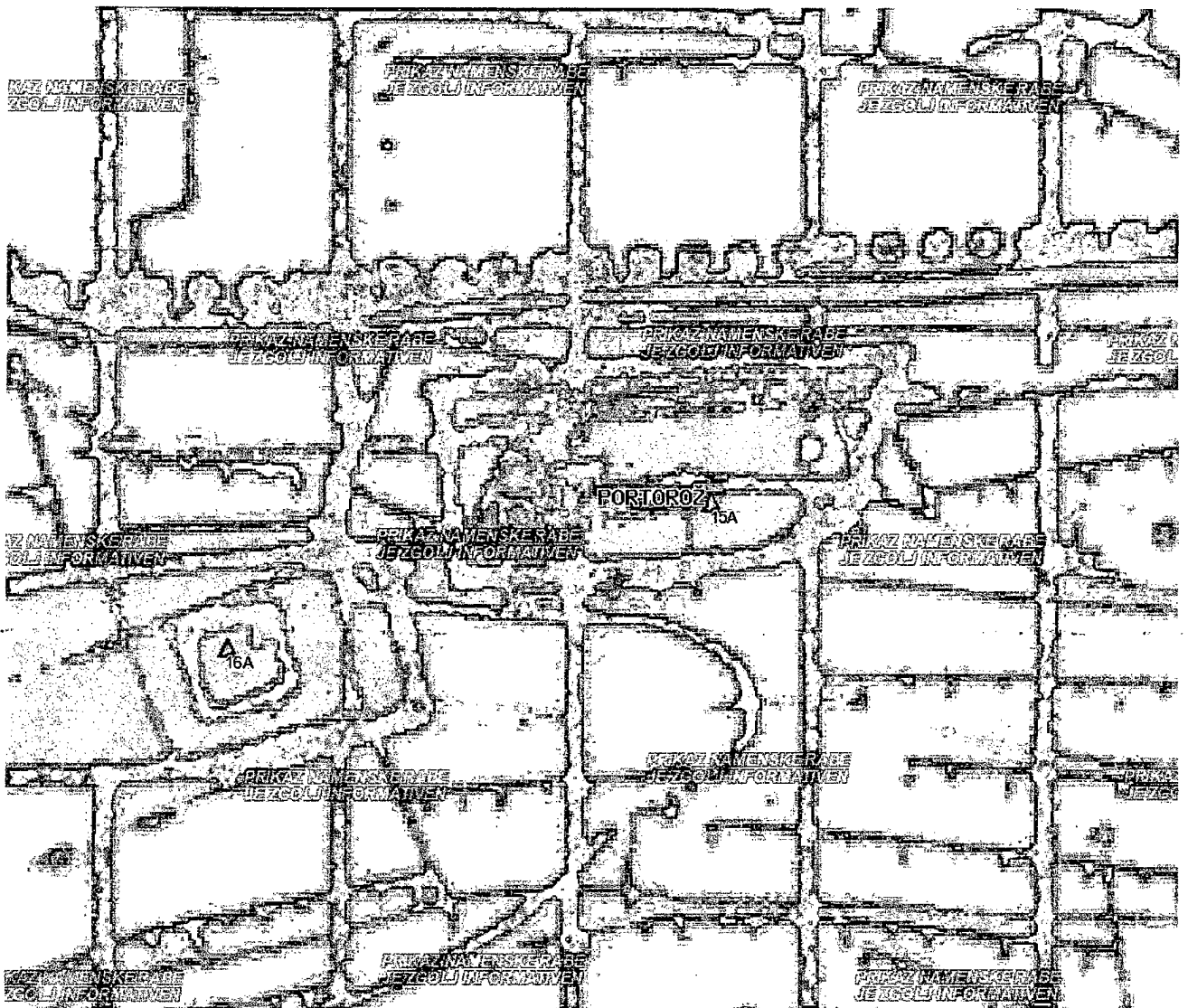
Pri tem je treba upoštevati še vse ostale okoliščine, ki vplivajo na vrednost  
služnosti, npr. pravico obdelave vrta, pravico parkiranja vozila na  
dvorišču, pravico uporabe skupnih prostorov v hiši itd.

Vse te okoliščine je treba v poročilu prepričljivo obrazložiti in pojasniti.

### 2. Služnost poti preko kmetijskih zemljišč

Najbolj pogoste so služnosti poti, hoje in vožnje preko tujega sveta. Ker te  
služnosti predstavljajo za obremenjeno nepremičnino precejšnje breme, je  
s tem v zvezi tudi največ sodnih sporov.

Pogosto se pojavljajo tudi služnosti napeljave telefona, elektrike,  
kanalizacije ali vode preko tujega zemljišča, bodisi da gre za vode,  
zakopane v zemljo ali za zračne vode. Naša zakonodaja tega ne ureja, v  
življenju pa to rojeva številne spore.





Informacijski sistem eZK

**Redni izpis iz zemljiške knjige**

čas izdelave izpisa: 11.2.2016 - 12:41:26

**Nepremičnina**

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela  
 vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster  
 ID znak: 2631-4022/5-0  
 parcela št. 4022/5 k.o. 2631 - PORTOROŽ (ID 2928330)

**Plombe:**

zadeva Dn 266689/2015 (ID postopka: 1395653)  
 začetek postopka 22.12.2015 15:55:07  
 čas začetka učinkovanja 22.12.2015 15:55:07  
 vrsta postopka 301 - vpis pridobitve izvedene pravice ali pravnega dejstva iz četrtega odstavka 13. a člena ZZK-1 pri vseh osnovnih pravnih položajih več nepremičnin (prvi odstavek 141. člena ZZK-1)  
 stanje zadeve 303 - sklep o vpisu odpravljen  
 način odločitve o vpisu: 10 - vpis dovoljen v celoti  
 tip pripada: 01 - vloženo prvič

**Osnovni pravni položaj nepremičnine:**

ID osnovnega položaja: 8239145  
 vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica  
 delež: 1/1  
 imetnik:  
 1. EMŠO: 2203990\*\*\*\*\*  
 osebno ime: Rok Bužekijan  
 naslov: Lucan 015A, 6320 Portorož - Portorose  
 začetek učinkovanja vpisa imetnika 14.05.2015 13:57:02

**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                    |
|-------------|-------------------------|--------------------------|
| 11217741    | 02.10.2003 15:30:00     | 405 - vknjižen užitek    |
| 13256151    | 12.05.2008 15:25:00     | 401 - vknjižena hipoteka |

**Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:**

ID pravice / zaznambe 11217741  
 čas začetka učinkovanja 02.10.2003 15:30:00  
 vrsta pravice / zaznambe 405 - vknjižen užitek  
 glavna nepremičnina: parcela št. 4022/5 k.o. 2631 - PORTOROŽ (ID 2928330)  
 podatki o vsebini pravice / zaznambe  
 dodatni opis:  
 Na podlagi darilne pogodbe z dne 30.9.2003 se vknjiži pravica brezplačnega dosmrtnega užitka  
 imetnik:

IS!

1. EMŠO: 0604940\*\*\*\*\*  
 osebno ime: Jelka Bužekijan  
 naslov: Lucan 015A, 6320 Portorož - Portorose  
 začetek učinkovanja vpisa imetnika 02.10.2003 15:30:00

**zveza - ID osnovnega položaja:**

8239145

**pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:**

*Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo*

**ID pravice / zaznambe** 13256151  
**čas začetka učinkovanja** 12.05.2008 15:25:00  
**vrsta pravice / zaznambe** 401 - vknjižena hipoteka  
**glavna nepremičnina:** parcela št. 4022/4 k.o. 2631 - PORTOROŽ (ID 2925450)  
**podatki o vsebini pravice / zaznambe**  
 terjatev: 1.006.000,00 CHF  
 tip dospelosti 1 - določen dan  
 datum dospelosti 30.04.2023  
 dodatni opis:  
 1.006.000,00 CHF  
 Na podlagi notarskega zapisa pogodbe o kreditu in sporazuma o ustanovitvi hipoteke po 142. čl. SPZ notarke Nane Povšič Ružič iz Izole opr. št. SV 218/08 z dne 12. 5. 2008 se vknjiži hipoteka z obrestno mero 6-mesečni LIBOR + 1,50 % letno.

**imetnik:**

1. matična številka: 5860571000  
 firma / naziv: NOVA LJUBLJANSKA BANKA d.d., Ljubljana  
 naslov: Trg republike 002, 1000 Ljubljana  
 začetek učinkovanja vpisa imetnika 12.05.2008 15:25:00

**zveza - ID osnovnega položaja:**

8239145

**pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:**

| ID       | čas začetka učinkovanja | vrsta                                   |
|----------|-------------------------|---|
| 17420828 | 12.05.2008 09:00:00     | 712 - zaznamba izvršbe                  |
| 13566147 | 12.05.2008 15:25:00     | 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti |

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

**ID pravice / zaznambe** 17420828  
**čas začetka učinkovanja** 12.05.2008 09:00:00  
**vrsta pravice / zaznambe** 712 - zaznamba izvršbe  
**podatki o vsebini pravice / zaznambe**  
 organ, ki vodi postopek OKRAJNO SODIŠČE V PIRANU  
 opr. št. postopka In 134/2015  
 dodatni opis:  
 Zaznamba izvršbe Okrajnega sodišča v Piranu opr. št. In 134/2015 učinkuje od dneva začetka učinkovanja vknjižene hipoteke, to je od 12. 5. 2008.

**ID pravice / zaznambe** 13566147  
**čas začetka učinkovanja** 12.05.2008 15:25:00  
**vrsta pravice / zaznambe** 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti  
**podatki o vsebini pravice / zaznambe**  
 dodatni opis:  
 Na podlagi notarskega zapisa pogodbe o kreditu in sporazuma o ustanovitvi hipoteke po 142. čl. SPZ notarke Nane Povšič Ružič iz Izole opr. št. SV 218/08 z dne 12. 5. 2008 se zaznamuje neposredna izvršljivost notarskega zapisa notarke Nane Povšič Ružič iz Izole opr. št. SV 218/08 z dne 12. 5. 2008.

VRHOVNO SODIŠČE  
REPUBLIKE SLOVENIJE

Informacijski sistem eZK

**Redni izpis iz zemljiške knjige**

čas izdelave izpisa: 11.2.2016 - 12:39:09

**Nepremičnina**

**tip nepremičnine:** 1 - zemljiška parcela  
**vir ID znaka:** 1 - zemljiški kataster  
**ID znak:** 2631-4022/4-0  
**parcela št. 4022/4 k.o. 2631 - PORTOROŽ (ID 2925450)**

**Plombe:**

zadeva Dn 266689/2015 (ID postopka: 1395653)  
 začetek postopka 22.12.2015 15:55:07  
 čas začetka učinkovanja 22.12.2015 15:55:07  
 vrsta postopka 301 - vpis pridobitve izvedene pravice ali pravnega dejstva iz četrtega odstavka 13. a člena ZZK-1 pri vseh osnovnih pravnih položajih več nepremičnin (prvi odstavek 141. člena ZZK-1)  
 stanje zadeve 303 - sklep o vpisu odpravljen  
 način odločitve o vpisu: 10 - vpis dovoljen v celoti  
 tip pripada: 01 - vloženo prvič

**Osnovni pravni položaj nepremičnine:**

**ID osnovnega položaja:** 7268633  
**vrsta osnovnega položaja:** 101 - vknjižena lastninska pravica  
**delež:** 1/1  
**imetnik:**  
 1. EMŠO: 2203990\*\*\*\*\*  
 osebno ime: Rok Bužekijan  
 naslov: Lucan 015A, 6320 Portorož - Portorose  
 začetek učinkovanja vpisa imetnika 14.05.2015 13:57:02

**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   |
|-------------|-------------------------|---|
| 13256151    | 12.05.2008 15:25:00     | 401 - vknjižena hipoteka                                  |
| 14124626    | 31.01.2011 10:30:00     | 408 - vknjižena pravica stvarnega bremena - imetnik oseba |
| 17182066    | 17.03.2015 10:37:32     | 415 - vknjižena nepravna stvarna služnost                 |

**Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:**

**ID pravice / zaznambe** 13256151  
**čas začetka učinkovanja** 12.05.2008 15:25:00  
**vrsta pravice / zaznambe** 401 - vknjižena hipoteka  
**glavna nepremičnina:** parcela št. 4022/4 k.o. 2631 - PORTOROŽ (ID 2925450)  
**podatki o vsebini pravice / zaznambe**  
 terjatev: 1.006.000,00 CHF  
 tip dospelosti 1 - določen dan

datum dospelosti 30.04.2023  
 dodatni opis:  
 1.006.000,00 CHF  
 Na podlagi notarskega zapisa pogodbe o kreditu in sporazuma o ustanovitvi hipoteke po 142. čl. SPZ notarke Nane Povšič Ružič iz Izole opr. št. SV 218/08 z dne 12. 5. 2008 se vknjiži hipoteka z obrestno mero 6-mesečni LIBOR + 1,50 % letno.

**imetnik:**

1. matična številka: 5860571000  
 firma / naziv: NOVA LJUBLJANSKA BANKA d.d., Ljubljana  
 naslov: Trg republike 002, 1000 Ljubljana  
 začetek učinkovanja vpisa imetnika 12.05.2008 15:25:00

**zveza - ID osnovnega položaja:**

7268633

**pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:**

| ID       | čas začetka učinkovanja | vrsta                                   |
|----------|-------------------------|---|
| 17420828 | 12.05.2008 09:00:00     | 712 - zaznamba izvršbe                  |
| 13566147 | 12.05.2008 15:25:00     | 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti |

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

**ID pravice / zaznambe** 17420828  
**čas začetka učinkovanja** 12.05.2008 09:00:00  
**vrsta pravice / zaznambe** 712 - zaznamba izvršbe  
**podatki o vsebini pravice / zaznambe**  
 organ, ki vodi postopek OKRAJNO SODIŠČE V PIRANU  
 opr. št. postopka In 134/2015  
 dodatni opis:  
 Zaznamba izvršbe Okrajnega sodišča v Piranu opr. št. In 134/2015 učinkuje od dneva začetka učinkovanja vknjižene hipoteke, to je od 12. 5. 2008.

**ID pravice / zaznambe** 13566147  
**čas začetka učinkovanja** 12.05.2008 15:25:00  
**vrsta pravice / zaznambe** 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti  
**podatki o vsebini pravice / zaznambe**  
 dodatni opis:  
 Na podlagi notarskega zapisa pogodbe o kreditu in sporazuma o ustanovitvi hipoteke po 142. čl. SPZ notarke Nane Povšič Ružič iz Izole opr. št. SV 218/08 z dne 12. 5. 2008 se zaznamuje neposredna izvršljivost notarskega zapisa notarke Nane Povšič Ružič iz Izole opr. št. SV 218/08 z dne 12. 5. 2008.

**ID pravice / zaznambe** 14124626  
**čas začetka učinkovanja** 31.01.2011 10:30:00  
**vrsta pravice / zaznambe** 408 - vknjižena pravica stvarnega bremena - imetnik oseba  
**glavna nepremičnina:** parcela št. 4022/6 k.o. 2631 - PORTOROŽ (ID 6157311)  
**podatki o vsebini pravice / zaznambe**  
 tip trajanja 2 - nedoločen čas  
 dodatni opis:  
 Na podlagi služnostne pogodbe z dne 12.1.2011, št. Ov-144/11 z dne 19.1.2011 se vknjiži služnost z naslednjo vsebino:  
 - služnostna pravica izgradnje, upravljanja in vzdrževanja srednjenačetostnega kablovoda v kabelski kanalizaciji, in sicer v zemljišču parc. št. 4022/1 v dolžini 5,5 m, v zemljišču parc. št. 4022/4 v dolžini 23,5 m, v zemljišču parc. št. 4022/2 pa 4,3 m, vse po trasi in v obsegu, kot je razvidno iz grafične priloge služnostne pogodbe, za čas, dokler bo to elektroenergetsko omrežje obstajalo.  
**imetnik:**  
 1. matična številka: 5229839000  
 firma / naziv: ELEKTRO PRIMORSKA podjetje za distribucijo električne energije, d.d.  
 naslov: Erjavčeva ulica 022, 5000 Nova Gorica

S!

začetek učinkovanja vpisa imetnika 31.01.2011 10:30:00

**zveza - ID osnovnega položaja:**

7268633

**pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:***Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo***ID pravice / zaznambe** 17182066**čas začetka učinkovanja** 17.03.2015 10:37:32**vrsta pravice / zaznambe** 415 - vknjižena neprava stvarna služnost**glavna nepremičnina:** parcela št. 4022/4 k.o. 2631 - PORTOROŽ (ID 2925450)**podatki o vsebini pravice / zaznambe**

dodatni opis:

Na podlagi pogodbe o ustanovitvi neprave stvarne služnosti opr. št. SV 204/15 z dne 16.3.2015 se vknjiži brezplačno nepravo stvarno služnost hoje in vožnje z vsemi prevoznimi sredstvi po obstoječi poti, kar je natančneje razvidno iz označene mapne kopije z dne 16.3.2015.

**imetnik:**

1. EMŠO: 0604940\*\*\*\*\*

osebno ime: Jelka Bužekijan

naslov: Lucan 015A, 6320 Portorož - Portorose

začetek učinkovanja vpisa imetnika 17.03.2015 10:37:32

**zveza - ID osnovnega položaja:**

7268633

**pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:***Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo*

11



Podatki o pravnem poslu 145.950

34,44 €/m<sup>2</sup>

| Kopiraj vse iz ETN | Kopiraj vse iz REN |
|--------------------|--------------------|
|--------------------|--------------------|

Podatki o pravnem poslu

|                             | ETN  | REN    | Sicgras |
|-----------------------------|--|--------|---------|
| Datum zadnje posodobitve:   | 24.09.2015                                   |        |         |
| Vrsta pravnega posla:       | Kupoprodajni posel - Prodaja na prostem trgu |        |         |
| Datum sklenitve posla:      | 10.03.2014                                   |        |         |
| Pogodbena vrednost:         | 41.500,00 €                                  |        |         |
| Ocenjena vrednost GURS:     |  | 0,00 € |         |
| Število zapisov REN:        |  |        |         |
| Zaračunan DDV:              |  |        |         |
| Prodani delež nepremičnine: | 1/1, 1/1, 1/1                                |        |         |

Podatki o zemljišču

|                             | ETN  | REN | Sicgras |
|-----------------------------|--|-----|---------|
| Datum zadnje posodobitve:   | 24.09.2015   |     |         |
| Vrednost nepremičnine:      |  |     |         |
| Število zapisov REN:        |  |     |         |
| Občina:                     | PIRAN  |     |         |
| Šifra katastrske občine:    | 2631   |     |         |
| Katastrska občina:          | PORTOROŽ   |     |         |
| Številka parcele:           | 4171/4   |     |         |
| Površina [m <sup>2</sup> ]: | 510,00   |     |         |
| Centroid X:                 |  |     |         |
| Centroid Y:                 |  |     |         |
| Boniteta:                   |  |     |         |
| Posebna nepremičnina:       |  |     |         |
| Dejanska raba:              |  |     |         |
| Namenska raba:              |  |     |         |
| Vplivno območje:            |  |     |         |
| Spravilo lesa:              |  |     |         |
| Vrsta zemljišča:            | Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik) |     |         |
| Prodani delež parcele:      | 1/1  |     |         |
| Opombe o nepremičnini:      |  |     |         |

Podatki o zemljišču

|                             | ETN  | REN | Sicgras |
|-----------------------------|--|-----|---------|
| Datum zadnje posodobitve:   | 24.09.2015   |     |         |
| Vrednost nepremičnine:      |  |     |         |
| Število zapisov REN:        |  |     |         |
| Občina:                     | PIRAN  |     |         |
| Šifra katastrske občine:    | 2631   |     |         |
| Katastrska občina:          | PORTOROŽ   |     |         |
| Številka parcele:           | 4171/5   |     |         |
| Površina [m <sup>2</sup> ]: | 510,00   |     |         |
| Centroid X:                 |  |     |         |
| Centroid Y:                 |  |     |         |
| Boniteta:                   |  |     |         |
| Posebna nepremičnina:       |  |     |         |
| Dejanska raba:              |  |     |         |
| Namenska raba:              |  |     |         |
| Vplivno območje:            |  |     |         |
| Spravilo lesa:              |  |     |         |
| Vrsta zemljišča:            | Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik) |     |         |
| Prodani delež parcele:      | 1/1  |     |         |
| Opombe o nepremičnini:      |  |     |         |

Podatki o zemljišču

|                             | ETN  | REN | Sicgras |
|-----------------------------|--|-----|---------|
| Datum zadnje posodobitve:   | 24.09.2015   |     |         |
| Vrednost nepremičnine:      |  |     |         |
| Število zapisov REN:        |  |     |         |
| Občina:                     | PIRAN  |     |         |
| Šifra katastrske občine:    | 2631   |     |         |
| Katastrska občina:          | PORTOROŽ   |     |         |
| Številka parcele:           | 4171/6   |     |         |
| Površina [m <sup>2</sup> ]: | 185,00   |     |         |
| Centroid X:                 |  |     |         |
| Centroid Y:                 |  |     |         |
| Boniteta:                   |  |     |         |
| Posebna nepremičnina:       |  |     |         |
| Dejanska raba:              |  |     |         |
| Namenska raba:              |  |     |         |
| Vplivno območje:            |  |     |         |
| Spravilo lesa:              |  |     |         |
| Vrsta zemljišča:            | Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik) |     |         |
| Prodani delež parcele:      | 1/1  |     |         |
| Opombe o nepremičnini:      |  |     |         |

$$E = 1.205 \text{ m}^2$$

## Podatki o pravnem poslu 160.106

29,13 €/m<sup>2</sup>

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| Kopiraj vse iz ETN | Kopiraj vse iz REN |
|--------------------|--------------------|

## Podatki o pravnem poslu

|                              | ETN  | REN    | Sicgras |
|------------------------------|--|--------|---------|
| Datum zadnje posodobitve:    | 24.09.2015                                   |        |         |
| Vrsta pravnega posla:        | Kupoprodajni posel - Prodaja na prostem trgu |        |         |
| Datum sklenitve posla:       | 12.06.2014                                   |        |         |
| Pogodbeno vrednost:          | 37.779,68 €                                  |        |         |
| Ocenjena vrednost GURS:      |  | 0,00 € |         |
| Število zapisov REN:         |  |        |         |
| Zaračunan DDV:               |  |        |         |
| Prodani deleži nepremičnine: | 1/1, 1/1, 1/1, 1/1                           |        |         |

## Podatki o zemljišču

|                             | ETN  | REN | Sicgras |
|-----------------------------|--|-----|---------|
| Datum zadnje posodobitve:   | 24.09.2015   |     |         |
| Vrednost nepremičnine:      |  |     |         |
| Število zapisov REN:        |  |     |         |
| Občina:                     | PIRAN  |     |         |
| Šifra katastrske občine:    | 2631   |     |         |
| Katastrska občina:          | PORTOROŽ   |     |         |
| Številka parcele:           | 4268/2   |     |         |
| Površina (m <sup>2</sup> ): | 571,00   |     |         |
| Centroid X:                 |  |     |         |
| Centroid Y:                 |  |     |         |
| Boniteta:                   |  |     |         |
| Posebna nepremičnina:       |  |     |         |
| Dejanska raba:              |  |     |         |
| Namenska raba:              |  |     |         |
| Vplivno območje:            |  |     |         |
| Spravilo lesa:              |  |     |         |
| Vrsta zemljišča:            | Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik) |     |         |
| Prodani deleži parcele:     | 1/1  |     |         |
| Opombe o nepremičnini:      |  |     |         |

## Podatki o zemljišču

|                             | ETN  | REN | Sicgras |
|-----------------------------|--|-----|---------|
| Datum zadnje posodobitve:   | 24.09.2015   |     |         |
| Vrednost nepremičnine:      |  |     |         |
| Število zapisov REN:        |  |     |         |
| Občina:                     | PIRAN  |     |         |
| Šifra katastrske občine:    | 2631   |     |         |
| Katastrska občina:          | PORTOROŽ   |     |         |
| Številka parcele:           | 4269/2   |     |         |
| Površina (m <sup>2</sup> ): | 19,00  |     |         |
| Centroid X:                 |  |     |         |
| Centroid Y:                 |  |     |         |
| Boniteta:                   |  |     |         |
| Posebna nepremičnina:       |  |     |         |
| Dejanska raba:              |  |     |         |
| Namenska raba:              |  |     |         |
| Vplivno območje:            |  |     |         |
| Spravilo lesa:              |  |     |         |
| Vrsta zemljišča:            | Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik) |     |         |
| Prodani deleži parcele:     | 1/1  |     |         |
| Opombe o nepremičnini:      |  |     |         |

## Podatki o zemljišču

|                             | ETN  | REN | Sicgras |
|-----------------------------|--|-----|---------|
| Datum zadnje posodobitve:   | 24.09.2015   |     |         |
| Vrednost nepremičnine:      |  |     |         |
| Število zapisov REN:        |  |     |         |
| Občina:                     | PIRAN  |     |         |
| Šifra katastrske občine:    | 2631   |     |         |
| Katastrska občina:          | PORTOROŽ   |     |         |
| Številka parcele:           | 4276/2   |     |         |
| Površina (m <sup>2</sup> ): | 244,00   |     |         |
| Centroid X:                 |  |     |         |
| Centroid Y:                 |  |     |         |
| Boniteta:                   |  |     |         |
| Posebna nepremičnina:       |  |     |         |
| Dejanska raba:              |  |     |         |
| Namenska raba:              |  |     |         |
| Vplivno območje:            |  |     |         |
| Spravilo lesa:              |  |     |         |
| Vrsta zemljišča:            | Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik) |     |         |
| Prodani deleži parcele:     | 1/1  |     |         |
| Opombe o nepremičnini:      |  |     |         |

## Podatki o zemljišču

|                             | ETN  | REN | Sicgras |
|-----------------------------|--|-----|---------|
| Datum zadnje posodobitve:   | 24.09.2015   |     |         |
| Vrednost nepremičnine:      |  |     |         |
| Število zapisov REN:        |  |     |         |
| Občina:                     | PIRAN  |     |         |
| Šifra katastrske občine:    | 2631   |     |         |
| Katastrska občina:          | PORTOROŽ   |     |         |
| Številka parcele:           | 4277   |     |         |
| Površina (m <sup>2</sup> ): | 463,00   |     |         |
| Centroid X:                 |  |     |         |
| Centroid Y:                 |  |     |         |
| Boniteta:                   |  |     |         |
| Posebna nepremičnina:       |  |     |         |
| Dejanska raba:              |  |     |         |
| Namenska raba:              |  |     |         |
| Vplivno območje:            |  |     |         |
| Spravilo lesa:              |  |     |         |
| Vrsta zemljišča:            | Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik) |     |         |
| Prodani deleži parcele:     | 1/1  |     |         |
| Opombe o nepremičnini:      |  |     |         |

E = 1297 m<sup>2</sup>

Podatki o pravnem poslu 225.500

1.836,73 €/m²

| Kopiraj vse iz ETN | Kopiraj vse iz REN |
|--------------------|--------------------|
|--------------------|--------------------|

Podatki o pravnem poslu

|                            | ETN  | REN          | Sicgras |
|----------------------------|--|--------------|---------|
| Datum zadnje posodobitve:  | 20.10.2015                                   |              |         |
| Vrsta pravnega posla:      | Kupoprodajni posel - Prodaja na prostem trgu |              |         |
| Datum sklenitve posla:     | 10.09.2015                                   |              |         |
| Pogodbena vrednost:        | 90.000,00 €                                  |              |         |
| Ocenjena vrednost GURS:    |  | 104.043,46 € |         |
| Število zapisov REN:       |  |              |         |
| Zaračunan DDV:             |  |              |         |
| Prodan delež nepremičnine: | 1/1, 1/1, 1/1                                |              |         |

Podatki o stavbi

|  | REN               | Sicgras |
|--|-------------------|---------|
| Datum zadnje posodobitve:              | 23.10.2015        |         |
| Vrednost nepremičnine:                 |                   |         |
| Število zapisov REN:                   |                   |         |
| Občina:                                |                   |         |
| Šifra katastrske občine:               | 2631              |         |
| Katastrska občina:                     | PORTOROŽ          |         |
| Naselje:                               |                   |         |
| Številka stavbe:                       | 2067              |         |
| Naslov stavbe:                         |                   |         |
| Hišna številka:                        |                   |         |
| Katastrski vpis:                       | NE                |         |
| Centroid X:                            | 42.240,33         |         |
| Centroid Y:                            | 391.708,28        |         |
| Dejanska raba stavbe:                  | 11 - STANOVANJSKA |         |
| Skupna prodana površina zemljišč [m2]: |                   |         |
| Številke parcel:                       | 3375/2            |         |
| Parcele, na katerih stoji stavba:      |                   |         |

| Številka parcele | Površina zemljišča pod stavbo [m2] |
|------------------|------------------------------------|
| 3375/2           | 37,00                              |

|   |                                      |
|---|--------------------------------------|
| Številka etaže:                             | 2                                    |
| Številka pritlične etaže:                   | 1                                    |
| Leto izgradnje stavbe:                      | 1975                                 |
| Leto obnove strehe:                         | -                                    |
| Leto obnove fasade:                         | -                                    |
| Material nosilne konstrukcije:              | 5 - kombinacija različnih materialov |
| Dvigalo:                                    | Ne                                   |
| Vrsta ogrevanja:                            | 4 - ni ogrevanja                     |
| Priključek na vodovodno omrežje:            | Da                                   |
| Priključek na električno omrežje:           | Da                                   |
| Priključek na telefonsko omrežje:           | -                                    |
| Priključek na kanalizacijsko omrežje:       | Ne                                   |
| Priključek na omrežje plinovoda:            | -                                    |
| Priključek na omrežje za kabelsko TV:       | Ne                                   |
| Računalniška mreža:                         | -                                    |
| Vrsta (tip) stavbe:                         | 1 - samostojna stavba                |
| *Način temeljenja:                          | -                                    |
| *Priključek na tehnološki plin:             | -                                    |
| *Priključek na industrijski tok:            | -                                    |
| *Priključek na komprimiran zrak:            | -                                    |
| *Posebna kanalizacija, čistilna naprava:    | -                                    |
| Vplivno območje:                            | -                                    |
| Vrsta stavbe:                               | -                                    |
| Novogradnja:                                | -                                    |
| Datum izročitve kupcu:                      | -                                    |
| Gradbena faza:                              | -                                    |
| Prodana neto tlorisna površina stavbe [m2]: | -                                    |
| Cena stavbe z zemljiščem:                   | -                                    |
| Uporabna površina [m2]:                     | -                                    |
| Neto tlorisna površina [m2]:                | -                                    |

\*Podatki se vodijo za stavbe, ki imajo vsaj en del stavbe v nastanovanjski rabi.

Podatki o delu stavbe

|  | ETN   | REN   | Sicgras |
|--|---|---|---------|
| Datum zadnje posodobitve:                  | 20.10.2015  | 23.10.2015  |         |
| Vrednost nepremičnine:                     |   | 84.561,62 €   |         |
| Število zapisov REN:                       |   |   |         |
| Šifra katastrske občine:                   | 2631  | 2631  |         |
| Katastrska občina:                         | PORTOROŽ  | PORTOROŽ  |         |
| Številka stavbe:                           | 2067  | 2067  |         |
| Številka dela stavbe:                      | 1   | 1   |         |
| Občina:                                    | PIRAN   |   |         |
| Naselje:                                   | LUCIJA  |   |         |
| Naslov dela stavbe:                        | LUCAN   | Piran, Lucija, Lucan 26A                                    |         |
| Hišna številka dela stavbe:                | 26 A  |   |         |
| Številka stanovanja / poslovnega prostora: |   |   |         |
| Katastrski vpis:                           |   | NE  |         |
| Centroid X:                                |   | 42.240,33   |         |
| Centroid Y:                                |   | 391.708,28  |         |
| Dejanska raba dela stavbe:                 | 1110001 - Stanovanje v samostojni stavbi z enim stanovanjem | 1110001 - Stanovanje v samostojni stavbi z enim stanovanjem |         |
| Primarni-sekundarni trg:                   |   |   |         |
| Upravnik stavbe:                           |   |   |         |
| Številka etaže:                            |   | 1   |         |
| Dve ali več etaž:                          |   | Ne  |         |
| Lega v stavbi:                             | pritličje   | 2 - pritličje   |         |
| Številka nadstropja:                       |   |   |         |
| Atrij:                                     |   |   |         |
| Površina atrija:                           |   |   |         |
| Leto obnove oken:                          |   |   |         |
| Leto obnove inštalacij:                    |   |   |         |
| Obstoj klime naprav:                       |   | Ne  |         |
| Uporabna površina dela stavbe [m2]:        | 37,00   | 37,00   |         |
| Neto tlorisna površina dela stavbe [m2]:   | 49,00   | 49,00   |         |
| Prodana uporabna površina [m2]:            |   |   |         |
| Posebna nepremičnina:                      |   |   |         |
| Parkirišče:                                |   | 4 - Parkirno mesto ni zagotovljeno                          |         |
| Stanovanje je v skupni lasti:              |   | Št. parkirnih mest: 0                                       |         |

## Podatki o pravnem poslu 221.506

3.666,67 €/m<sup>2</sup>

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| Kopiraj vse iz ETN | Kopiraj vse iz REN |
|--------------------|--------------------|

## Podatki o pravnem poslu

|                            | ETN  | REN          | Sicgras |
|----------------------------|--|--------------|---------|
| Datum zadnje posodobitve:  | 14.10.2015                                   |              |         |
| Vrsta pravnega posla:      | Kupoprodajni posel - Prodaja na prostem trgu |              |         |
| Datum sklenitve posla:     | 03.03.2015                                   |              |         |
| Pogodbena vrednost:        | 385.000,00 €                                 |              |         |
| Ocenjena vrednost GURS:    |  | 194.046,20 € |         |
| Število zapisov REN:       |  |              |         |
| Zaračunan DDV:             |  |              |         |
| Prodan delež nepremičnine: | 1/1, 1/2, 1/1, 1/1                           |              |         |

## Podatki o stavbi

|  | REN               | Sicgras |
|--|-------------------|---------|
| Datum zadnje posodobitve:              | 23.10.2015        |         |
| Vrednost nepremičnine:                 |                   |         |
| Število zapisov REN:                   |                   |         |
| Občina:                                |                   |         |
| Šifra katastrske občine:               | 2631              |         |
| Katastrska občina:                     | PORTOROŽ          |         |
| Naselje:                               |                   |         |
| Številka stavbe:                       | 2596              |         |
| Naslov stavbe:                         |                   |         |
| Hišna številka:                        |                   |         |
| Katastrski vpis:                       | DA                |         |
| Centroid X:                            | 41.883            |         |
| Centroid Y:                            | 391.734           |         |
| Dejanska raba stavbe:                  | 11 - STANOVANJSKA |         |
| Skupna prodana površina zemljišč [m2]: |                   |         |
| Številke parcel:                       | 5084              |         |
| Parcele, na katerih stoji stavba:      |                   |         |

| Številka parcele | Površina zemljišča pod stavbo [m2] |
|------------------|------------------------------------|
| 5084             | 79,00                              |

|   |                       |
|---|-----------------------|
| Število etaž:                               | 2                     |
| Številka pritlične etaže:                   | 1                     |
| Leto izgradnje stavbe:                      | 1943                  |
| Leto obnove strehe:                         | 2007                  |
| Leto obnove fasade:                         | 2007                  |
| Material nosilne konstrukcije:              | 1 - opeka             |
| Dvigalo:                                    | Ne                    |
| Vrsta ogrevanja:                            | 3 - drugo ogrevanje   |
| Priključek na vodovodno omrežje:            | Da                    |
| Priključek na električno omrežje:           | Da                    |
| Priključek na telefonsko omrežje:           | Ne                    |
| Priključek na kanalizacijsko omrežje:       | Ne                    |
| Priključek na omrežje plinovoda:            | Ne                    |
| Priključek na omrežje za kabelsko TV:       | Ne                    |
| Računalniška mreža:                         |                       |
| Vrsta (tip) stavbe:                         | 1 - samostojna stavba |
| *Način temeljenja:                          |                       |
| *Priključek na tehnološki plin:             |                       |
| *Priključek na industrijski tok:            |                       |
| *Priključek na komprimiran zrak:            |                       |
| *Posebna kanalizacija, čistilna naprava:    |                       |
| Vplivno območje:                            | -                     |
| Vrsta stavbe:                               |                       |
| Novogradnja:                                |                       |
| Datum izročitve kupcu:                      |                       |
| Gradbena faza:                              |                       |
| Prodana neto tlorisna površina stavbe [m2]: |                       |
| Cena stavbe z zemljiščem:                   |                       |
| Uporabna površina [m2]:                     |                       |
| Neto tlorisna površina [m2]:                |                       |

\*Podatki se vodijo za stavbe, ki imajo vsaj en del stavbe v nestanovanjski rabi.

## Podatki o delu stavbe

|  | ETN   | REN   | Sicgras |
|--|---|---|---------|
| Datum zadnje posodobitve:                  | 14.10.2015  | 23.10.2015  |         |
| Vrednost nepremičnine:                     |   | 141.087,17 €  |         |
| Število zapisov REN:                       |   |   |         |
| Šifra katastrske občine:                   | 2631  | 2631  |         |
| Katastrska občina:                         | PORTOROŽ  | PORTOROŽ  |         |
| Številka stavbe:                           | 2596  | 2596  |         |
| Številka dela stavbe:                      | 1   | 1   |         |
| Občina:                                    | PIRAN   |   |         |
| Naselje:                                   | LUCIJA  |   |         |
| Naslov dela stavbe:                        | KAMPOLIN  | Piran, Lucija, Kampolin 65  |         |
| Hišna številka dela stavbe:                | 65  |   |         |
| Številka stanovanja / poslovnega prostora: |   |   |         |
| Katastrski vpis:                           |   | DA  |         |
| Centroid X:                                |   | 41.883  |         |
| Centroid Y:                                |   | 391.734   |         |
| Dejanska raba dela stavbe:                 | 1110001 - Stanovanje v samostojni stavbi z enim stanovanjem | 1110001 - Stanovanje v samostojni stavbi z enim stanovanjem         |         |
| Primarni-sekundarni trg:                   |   |   |         |
| Upravnik stavbe:                           |   |   |         |
| Številka etaže:                            |   | 1   |         |
| Dve ali več etaž:                          |   | Da  |         |
| Lega v stavbi:                             | pritličje   | 2 - pritličje   |         |
| Številka nadstropja:                       |   |   |         |
| Atrij:                                     |   |   |         |
| Površina atrija:                           |   |   |         |
| Leto obnove oken:                          |   | 2007  |         |
| Leto obnove instalacij:                    |   | 2007  |         |
| Obstoj klime naprav:                       |   | Da  |         |
| Uporabna površina dela stavbe [m2]:        | 97,60   | 97,60   |         |
| Neto tlorisna površina dela stavbe [m2]:   | 105,40  | 105,40  |         |
| Prodana uporabna površina [m2]:            |   |   |         |
| Posebna nepremičnina:                      |   |   |         |
| Parkirišče:                                | 2   | 3 - Parkirno mesto na prostem zagotovljeno<br>St. parkirnih mest: 2 |         |
| Stanovanje je v skupni lasti:              |   |   |         |

Podatki o pravnem poslu 169.051

130 €/m<sup>2</sup>

| Kopiraj vse iz ETN | Kopiraj vse iz REN |
|--------------------|--------------------|
|--------------------|--------------------|

Podatki o pravnem poslu

|                             | ETN  | REN        | Sicgras |
|-----------------------------|--|------------|---------|
| Datum zadnje posodobitve:   | 24.09.2015                                   |            |         |
| Vrsta pravnega posla:       | Kupoprodajni posel - Prodaja na prostem trgu |            |         |
| Datum sklenitve posla:      | 04.08.2014                                   |            |         |
| Pogodbena vrednost:         | 17.160,00 €                                  |            |         |
| Ocenjena vrednost GURS:     |  | 2.575,00 € |         |
| Število zapisov REN:        |  |            |         |
| Zaračunan DDV:              |  |            |         |
| Prodani delež nepremičnine: | 1/1, 1/1                                     |            |         |

Podatki o zemljišču

|                           | ETN   | REN                                   | Sicgras |
|---------------------------|---|---------------------------------------|---------|
| Datum zadnje posodobitve: | 24.09.2015  | 22.06.2015                            |         |
| Vrednost nepremičnine:    |   | 98,00 €                               |         |
| Število zapisov REN:      |   | REN vrednost velja za 1 nepremičnine  |         |
| Občina:                   | PIRAN   |                                       |         |
| Šifra katastrske občine:  | 2631  | 2631                                  |         |
| Katastrska občina:        | PORTOROŽ  | PORTOROŽ                              |         |
| Številka parcele:         | 5114/7  | 5114/7                                |         |
| Površina [m2]:            | 5,00  | 5,00                                  |         |
| Centroid X:               |   | 41.804,05                             |         |
| Centroid Y:               |   | 391.406,44                            |         |
| Boniteta:                 |   |                                       |         |
| Posebna nepremičnina:     |   | NE                                    |         |
| Dejanska raba:            |   | 3000 - Pozidano zemljišče, delež 100% |         |
| Namenska raba:            |   |                                       |         |
| Vplivno območje:          |   | -                                     |         |
| Spravo lesa:              |   | -                                     |         |
| Vrsta zemljišča:          | Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno) |                                       |         |
| Prodani delež parcele:    | 1/1   |                                       |         |
| Opombe o nepremičnini:    |   |                                       |         |

Podatki o zemljišču

|                           | ETN   | REN                                   | Sicgras |
|---------------------------|---|---------------------------------------|---------|
| Datum zadnje posodobitve: | 24.09.2015  | 22.06.2015                            |         |
| Vrednost nepremičnine:    |   | 2.477,00 €                            |         |
| Število zapisov REN:      |   | REN vrednost velja za 1 nepremičnine  |         |
| Občina:                   | PIRAN   |                                       |         |
| Šifra katastrske občine:  | 2631  | 2631                                  |         |
| Katastrska občina:        | PORTOROŽ  | PORTOROŽ                              |         |
| Številka parcele:         | 5115/1  | 5115/1                                |         |
| Površina [m2]:            | 127,00  | 127,00                                |         |
| Centroid X:               |   | 41.803,24                             |         |
| Centroid Y:               |   | 391.411,59                            |         |
| Boniteta:                 |   |                                       |         |
| Posebna nepremičnina:     |   | NE                                    |         |
| Dejanska raba:            |   | 3000 - Pozidano zemljišče, delež 100% |         |
| Namenska raba:            |   |                                       |         |
| Vplivno območje:          |   | -                                     |         |
| Spravo lesa:              |   | -                                     |         |
| Vrsta zemljišča:          | Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno) |                                       |         |
| Prodani delež parcele:    | 1/1   |                                       |         |
| Opombe o nepremičnini:    |   |                                       |         |

G = 132 m<sup>2</sup>

# SPLOŠNI PODATKI O PRAVNEM POSLU

## 1. Pravni posel

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| Vrsta pravnega posla:          | Kupoprodajni posel  |
| Vrsta pravnega posla podrobno: | Prodaja na javni dražbi v izvršilnem postopku ali stečaju |
| Datum sklenitve pogodbe:       | 20.11.2014  |
| ID pravnega posla:             | 210734  |

## 2. Pogodbena cena

|                        |              |
|------------------------|--------------|
| Skupna pogodbena cena: | 212,527.66 € |
| Stopnja DDV:           | 22,0%        |
| DDV vključen:          | Da           |

## 3. Pogodbene stranke - prodajalci

148,62 €/m<sup>2</sup>

Pravno organizacijska oblika: Ni prodajalcev

## 4. Pogodbene stranke - kupci

$\Sigma = 1.430 \text{ m}^2$

Pravno organizacijska oblika: Ni kupcev

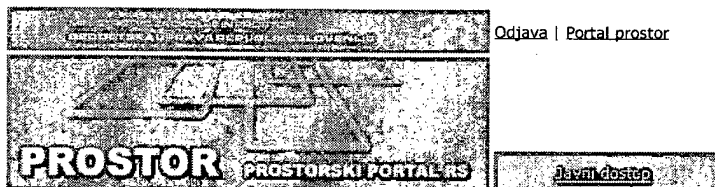
## 5. Grafični prikaz posla na topografski in ortofoto podlagi



Vir: Geodetski inštitut Slovenije



Vir: Geodetska uprava Republike Slovenije



Odjava | Portal prostor

**splošno iskanje**

2631 4022/4

Išči Počisti polje

| Parcele           |                  |                       |                 |                          |                       |                 |
|-------------------|------------------|-----------------------|-----------------|--------------------------|-----------------------|-----------------|
| Katastrska občina | Številka parcele | Površina parcele (m2) | Urejena parcela | Katastrski dohodek (EUR) | Vrednost nepremičnine | Grafični prikaz |
| 2631 PORTOROŽ     | 4022/4           | 863                   | DA              | 0,00                     | €                     |                 |

>> Napredno iskanje

>> Pomoč

Legenda: ☐ Podatki Registra nepremičnin ☐ Podatki Zemljiškega katastra

Podrobni podatki o parceli

Katastrska občina 2631 Številka parcele 4022/4

POVRŠINA PARCELE (M2) 863

DEJANSKA RABA POVRŠINA DEJANSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)  
Pozidano zemljišče 863

NAMENSKA RABA POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)  
površine razpršene poselitve 345  
najboljša kmetijska zemljišča 518

PROIZVODNO OBMOČJE Obalno-kraška regija

Podatki o lastnikih in upraviteljih

| PRIMEK IN IME / NAZIV       | NASLOV | LETO ROJSTVA / MATIČNA ŠTEVILKA | DELEŽ | STATUS |
|-----------------------------|--------|---------------------------------|-------|--------|
| Podatek o lastniku ni javen |        |                                 |       |        |

| Stavbe            |                 |                 |                      |                       |                 |
|-------------------|-----------------|-----------------|----------------------|-----------------------|-----------------|
| Katastrska občina | Številka stavbe | Katastrski vpis | Število delov stavbe | Vrednost nepremičnine | Grafični prikaz |
| 2631 PORTOROŽ     | 1918            | NE              | 1                    | €                     |                 |

Legenda: ☐ Podatki Registra nepremičnin ☐ Podatki Katastra stavb ☐ Podatki drugih upraviteljev

Katastrska občina 2631 številka stavbe 1918

Podrobni podatki o stavbi

NASLOV STAVBE Lucija, Lucan 15A

DEJANSKA RABA STAVBE STANOVANJSKA

PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA

| KATASTRSKA OBČINA | ŠTEVILKA PARCELE | POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2) |
|-------------------|------------------|------------------------------------|
| 2631 PORTOROŽ     | 4022/4           | *90                                |
| 2631 PORTOROŽ     | 4022/5           | *90                                |

|                                      |                         |
|--------------------------------------|-------------------------|
| ŠTEVILO ETAŽ                         | 2                       |
| ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE             | 1                       |
| VIŠINA STAVBE (M)                    | 8,2                     |
| ŠTEVILO STANOVANJ                    | 1                       |
| ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV          | 0                       |
| TIP STAVBE                           | 1 - samostojna stavba   |
| LETO IZGRADNJE STAVBE                | 1982                    |
| LETO OBNOVE STREHE                   | -                       |
| LETO OBNOVE FASADE                   | -                       |
| MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE        | 1 - opeka               |
| VRSTA OGREVANJA                      | 2 - centralno ogrevanje |
| PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE      | Da                      |
| PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE     | Da                      |
| PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE | Ne                      |
| PRIKLJUČEK NA OMREŽJE ZA KABELSKO TV | Ne                      |
| DVIGALO                              | Ne                      |
| VPLIVNO OBMOČJE                      | -                       |

Podatki o energetski izkaznici

Ni podatkov o energetski izkaznici stavbe!

Podatki o širokopasovnem internetu

Katastrska občina 2631 številka stavbe 1918 številka dela stavbe 1

Podatki o delu stavbe

|  |  |
|--|--|
| Naslov dela stavbe                           | Lucija, Lucan 15A                                  |
| Katastrski vpis                              | Ne   |
| Dejanska raba dela stavbe                    | Stanovanje v samostojeci stavbi z enim stanovanjem |
| Uporabna površina dela stavbe (m2)           | 236,0  |
| Površina dela stavbe (m2)                    | 310,0  |
| Številka etaže                               | 1  |
| Upravnik stavbe                              | -  |
| Lega dela stavbe v stavbi                    | 2 - pritličje                                      |
| Številka nadstropja                          | -  |
| Leto obnove oken                             | -  |
| Leto obnove instalacij                       | -  |
| Dve ali več etaž                             | Da   |
| Klima  | Da   |
| Kuhinja                                      | Da   |
| Kopalnica                                    | Da   |
| Stranišče                                    | Da   |
| Število sob                                  | 6  |
| Počitniški namen stanovanja                  | Ne   |
| Opravljanje dejavnosti                       | Ne   |
| Število sob za opravljanje dejavnosti        | -  |
| Površina namenjena za opravljanje dejavnosti | -  |

Seznam dodatnih prostorov

| PROSTORI STANOVANJA  | POVRŠINA PROSTORA (M2) |
|----------------------|------------------------|
| Kurilnica            | 6,00                   |
| Klet, shramba        | 18,00                  |
| Odprta terasa        | 35,00                  |
| Nedokončani prostori | -                      |
| Zaprt balkon         | 15,00                  |
| Podstrešje           | -                      |

Parkirni prostor

| VRSTA PARKIRNEGA PROSTORA                  | ŠTEVILO PARKIRNIH MEST |
|--|------------------------|
| 3 - Parkirno mesto na prostem zagotovljeno | 6                      |

Podatki o energetski izkaznici

Ni podatkov o energetski izkaznici dela stavbe!

Podatki o lastnikih in upravljavcih





Odjava | Portal prostor

Javni dostop



splošno iskanje

2631 4022/5

Išči Počisti polje

&gt;&gt; Napredno iskanje

&gt;&gt; Pomoč



Parcele

| Katastrska občina | Številka parcele | Površina parcele (m2) | Urejena parcela | Katastrski dohodek (EUR) | Vrednost nepremičnine | Grafični prikaz |
|-------------------|------------------|-----------------------|-----------------|--------------------------|-----------------------|-----------------|
| 2631 PORTOROŽ     | 4022/5           | 25                    | DA              | 0,00                     | €                     |                 |

Legenda: ☒ Podatki Registra nepremičnin ☐ Podatki Zemljiškega katastra

Podrobni podatki o parceli

Katastrska občina 2631 Številka parcele 4022/5

|                              |                                       |
|------------------------------|---------------------------------------|
| POVRŠINA PARCELE (M2)        | 25                                    |
| DEJANSKA RABA                | POVRŠINA DEJANSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2) |
| Pozidano zemljišče           | 25                                    |
| NAMENSKA RABA                | POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2) |
| površine razpršene poselitve | 25                                    |
| PROIZVODNO OBMOČJE           | Obalno-kraška regija                  |

Podatki o lastnikih in upraviteljih

| PRIMEK IN IME / NAZIV       | NASLOV | LETO ROJSTVA / MATIČNA ŠTEVILKA | DELEŽ | STATUS |
|-----------------------------|--------|---------------------------------|-------|--------|
| Podatek o lastniku ni javen |        |                                 |       |        |



Stavbe

| Katastrska občina | Številka stavbe | Katastrski vpis | Število delov stavbe | Vrednost nepremičnine | Grafični prikaz |
|-------------------|-----------------|-----------------|----------------------|-----------------------|-----------------|
| 2631 PORTOROŽ     | 1918            | NE              | 1                    | €                     |                 |



Gospodarska javna infrastruktura

Izberite tematiko GJI za prikaz na izbranih parcelah oz. stavbah

Ime tematike GJI Ceste

Išči



Naslovi in prostorske enote

Podatki registra prostorskih enot

|                          |   |
|--------------------------|---|
| Občina                   | Piran                                   |
| Naselje                  | Lucija                                  |
| Ulica in hišna številka  | Naslov ne obstaja                       |
| Poštni okoliš            | 6320 Portorož - Portorose               |
| Krajevna skupnost        | Lucija                                  |
| Vaška skupnost           | Vaška skupnost ne obstaja               |
| Mestna četrt             | Četrtna skupnost ne obstaja             |
| Volišče - državni zbor   | Osnovna šola Lucija I                   |
| Volišče - lokalno        | Osnovna šola Lucija II, Fazan 1, Lucija |
| Šolski okoliš            | OŠ Lucija                               |
| Statistična regija       | Obalno-kraška                           |
| Upravna enota            | Piran                                   |
| Območna geodetska uprava | Koper                                   |



OBČINA PIRAN  
COMUNE DI PIRANO



18

OBČINSKA UPRAVA - AMMINISTRAZIONE COMUNALE  
Urad za okolje in prostor - Ufficio ambiente e territorio

Številka: 3501-840/2015  
Numero:

URADNO SEDIŠČE V PIRANU

Prejeto neposredno / po pošti (navadno / priporočeno)

28. 12. 2015

..... V ..... 1 izvodi z ..... prilogami.

Poslano po pošti priporočeno na recepis dne .....

Št. R ..... Pisanje taksirano s ..... €/koleki.

Podpis pristojne sodne osebe .....

Piran: 28.12.2015  
Pirano:

Okrajno sodišče v Piranu  
Tartinijev trg 1  
6330 Piran  
(zadeva: In 134/2015) - M

Občina Piran, Urad za okolje in prostor, izdaja na podlagi 1. odstavka 179. člena Zakona o splošnem upravnem postopku (uradno prečiščeno besedilo, ZUP-UPB2, Uradni list RS, št. 24/2006) in 105. čl. Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/2007) ter na zahtevo stranke naslednje

POTRDILO  
o namenski rabi zemljišča

1. PODATKI O ZEMLJIŠKI PARCELI / PARCELAH, ZA KATERE SE IZDAJA POTRDILO

Številka zemljiške parcele: 4022/4 in 4022/5 obe k.o. Portorož

2. PROSTORSKI AKTI, KI VELJAJO NA OBMOČJU ZEMLJIŠKE PARCELE/PARCEL

Spremembe in dopolnitve prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Občine Piran (Uradne objave Primorskih novic št. 26/98, 22/99, 31/99, 37/99, 46/00, 17/02, 24/02, 36/02, 7/03, 37/03, 26/04, 36/04, 1/06, 5/06 in 20/10) Uredba (Uradni list RS 73/06, 66/07, 76/08,) in Prostorski ureditveni pogoji (PUP) za območja planskih celot 1, 8, 9, 11 in 13 v občini Piran (Uradne objave Primorskih novic št. 34/90, 54/02, 3/04, 28/08, 15/09, 4/10).

3. PODATKI O NAMENSKI RABI:

Dela parc. št. 4022/4 in 4022/5 k.o. Portorož sta opredeljeni kot stavnbo zemljišče (objekt Lucan 15a s pripadajočim stavbnim zemljiščem), preostala dela parc. št. 4022/4 in 4022/5 k.o. Portorož, sta kmetijsko zemljišče- I. območje.

Severni del parc. št. 4022/4 k.o. Portorož (v površini - pas cca 120 m2), predstavlja v naravi del javne površine - cesto »LC 312 071«.

4. PROSTORSKI UKREPI

Zakonita predkupna pravica občine: deli parc. št. 4022/4 in 4022/5 k.o. Portorož, ki so opredeljeni kot stavnbo zemljišče oz. so v naravi cesta se nahajajo znotraj območja, ki je določeno z Odlokom o predkupni pravici Občine Piran, (Uradne objave Primorskih novic št. 18/03)

5. PODATKI O VAROVANJU IN OMEJITVAH PO POSEBNIH PREDPISIH

Vrsta varovanega območja: izven varovanega območja narave in kulturne dediščine

PLAČILO UPRAVNE TAKSE: Na podlagi 1. točke, prvega odstavka 24. člena Zakona o upravnih taksah (ZUT - Uradni list RS št. 106/10 UPB5) vlagatelj zahtevka takse ne plača.

Pripravila:  
mag. Patricija Višnjevec

Vročiti z vročilnico: naslov  
V vednost: spis, arhiv



Vodja Urada za okolje in prostor  
doc.dr. Manca Plazar, univ.dipl.inž. arh.