



OKRAJNO SODIŠČE V BREŽICAH
Prejeto neposredno po pošti (navadno-priporočeno) 15-10-2021 izvodih
z (s) prilagami.
Poslano po pošti priporočeno na receptis dne
št. R.
Pisanje taksirano z EUR
Prejete vrednosti/denar taksirane, vrednostnice (in podobno)

Sodni cenilec gradbene stroke Mihael Ogorevc-nepremičnine

POROČILO O OCENI TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNIN V IZVRŠILNEM POSTOPKU

Predmet: Ocena nepremičnin v izvršilnem postopku za potrebe Okrajnega sodišča v Brežicah

Sklep Okrajnega sodišča v Brežicah, št. 0355 I 113/2019 z dne 02.08.2021

Okrajna sodnica: Sana Zevnik

1. DDM INVEST III AG, Schoeichenmuhlestrasse 4, Baar, Švica, kot upnik, ki ga zastopa ODVETNIŠKA PISARNA LEPOŠA d.o.o., Mestni trg 10a, Slovenske Konjice
2. MAJDA JURMAN, Jesenice 9g, Jesenice na Dolenjskem, kot dolжник, ki ga zastopa ŠRIBAR DRAGO-ODVETNIK, Dalmatinova ulica 5, Krško.

Z zgoraj citiranim sklepom mi je sodišče odredilo cenitev nepremičnin dolžnika parc. št. 288/50 k.o. 1308 Velika Dolina. Naloga cenilca je, da v roku 60 dni izdela v enem izvodu cenitev nepremičnin po tržni ceni na dan ceniťve.



Naslov: Jesenice na Dolenjskem 9g, Jesenice na Dolenjskem

NAMEN OCENE: OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNINE V IZVRŠILNEM POSTOPKU

LASTNIK: Majda JURMAN, Jesenice na Dolenjskem 9g, 8261 Jesenice na Dolenjskem

Datum prejema sklepa: 04.08.2020 (do 15.08. so pravosodne poč, določen je rok 60 dni).

Datum ogleda: 06.09.2021

Datum za katerega velja ocena: 06.09.2021

Datum izdelave cenilnega poročila: 15.10.2021

Izbrana metoda: **način primerjave prodaj**

Sodni cenilec: mag. MIHAEL OGOREVC,
področje gradbeništva, podpodročje nepremičnine

(Odločba Ministrstva za pravosodje, št. 705/74/2007 mag. MIHAEL)



VSEBINA:

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

PRILOGE (glej tekst poročila)

IZJAVA

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- so v cenilnem poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost;
- so prikazane analize, mnenje in sklepi omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami ter predstavljajo moje osebne, nepristranske in strokovne analize, mnenje, sklepe;
- nimam sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede predmeta ocenjevanja v tem poročilu in nimam navedenih osebnih interesov ter nisem pristranski glede oseb (fizičnih ali pravnih), ki jih ocena vrednosti zadeva;
- plačilo za moje storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določen izid zadeve, ki bi bil ugoden za stranke v sporu ali doseganje, dogovorjenega rezultata izvedeniškega mnenja ali pojava kakršnega koli dogodka, povezanega s tako obliko dogovora;
- sem osebno opravil pregled nepremičnin, ki so predmet te ocene;
- mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči oziroma so osebe, ki so mi podajale kakršnekoli informacije in podatke, navedene v poglavju viri informacij;

Brežice, 15.10.2021

Cenilec:

mag. Mihael Ogorevc



*OPOMBA CENILCA:

Ogled sem opravil dne 06.09.2021. Na ogledu je prisotna lastnica Na dan ogleda sem dobil na vpogled
- uporabno dovoljenje št. 351-225/89-5 z dne 28.03.1997 za uporabo poslovno stanovanjskega objekta-gostinski lokal v pritličju in stanovanjski prostori v etaži na parcelah 288/47 in 288/50 k.o. Velika Dolina;
- gradbeno dovoljenje št. 351-225/89-4/23 z dne 18.9.1989 s katerim je bila dovoljena gradnja dozidavo in nadzidavo stanovanjske hiše in ureditev gostinskega lokala.
- odločbo o dovolitvi priglasenih del-terasa za gostinski lokal št. 35102-104/98-159 z dne 09.04.2001.
- del dokumentacija za gradnjo (originalnih zapečatenih projektov niso našli);
Vse navedeno je v prilogi tega mnenja, fotografije posameznih etaž iz projekta pa v samem mnenju.
Na podlagi vsega predloženega sklepam z veliko verjetnostjo, da je gradnja skladna.

Predloženo upoštevam v mnenju, kot je prikazano v nadaljevanju.

POVZETEK CENILNEGA POROČILA

Okrajno sodišče v Brežicah je odredilo cenitev s sklepom št. 0355 I 113/2019 z dne 02.08.2021 v izvršilnem postopku. Naloga cenilca je, da izdela cenitev nepremičnin v celoti.

POVZETEK CENITVE

Po proučevanju zbranih podatkov, dosegljivih javnih podatkov, predložene dokumentacije s strani dolžnika ob upoštevanju sklepa sodišča opredelim obseg cenitve, ki je opredeljen s parcelo št. 288/50 k.o. 1308 Velika Dolina. Predmetna parcela leži v celotnem obsegu na območju stavbnih zemljišč. lastnik-dolžnik je na dan oglada predložil dokumentacijo in mi omogočil ogled stavbe. Poslovno stanovanjska stavba je namenjena gostinskemu lokalu, sobodajalstvu in bivalnim stanovanjskim prostorom ter pomožnim prostorom. Na zunanji strani je izvedena terasa, ter večje število parkirnih prostorov.

Iz geodetskih podatkov (REN-register nepremičnin) je razvidno, da je na parceli 288/50 k.o. 1308 Velika Dolina, evidentirana stavba ID 67 sestavljena iz dveh delov, to je stanovanjskega dela in z dejansko rabo »prehrambenega gostinskega obrata«. Izmere v teh podatkih ne sledijo dejanskim izmeram iz projekta. Ker je za stavbo izdano tudi uporabno dovoljenje smatram, da so izmere iz projektov tudi dejanske v tem primeru. V oceni je zajeto tudi pripadajoče zemljišče z urejenimi asfaltiranimi in tlakovanimi dostopnimi potmi-površine za manipulacijo in parkiranje.

STANDARD: Pri cenitvi upoštevam smiselno MSOV za določitev tržne vrednosti. Podlaga je tržna vrednost. V izvršilnem postopku, ki ga vodi Okrajno sodišče je podana zahteva za oceno nepremičnin, obseg je določilo sodišče s svojim sklepom. V tem smislu se odstopa od standarda, saj cenilec in naročnik (lastnik nepremičnine) ne usklajujeta skupaj obsega naloge. V konkretni zadevi gre za izvršilni postopek, kjer o vrednosti odloči sodišče, mnenje cenilca predstavlja strokovno podlago za tako odločitev, na mnenje lahko stranke podajajo pripombe v postopku pred sodiščem skladno s pravnimi pravili, ki veljajo. Nadalje, je sodišču prepuščeno, da odloči o vrednosti s sklepom.

Opredelitev izvedenca do pravice graditi

Pravica gradnje v postopku cenitve izkazana, predloženo s strani lastnice (glej v prilogi):

- 1. uporabno dovoljenje št. 351-225/89-5 z dne 28.03.1997 za uporabo poslovno stanovanjskega objekta-gostinski lokal v pritličju in stanovanjski prostori v etaži na parcelah 288/47 in 288/50 k.o. Velika Dolina;*
- 2. gradbeno dovoljenje št. 351-225/89-4/23 z dne 18.9.1989 s katerim je bila dovoljena gradnja dozidavo in nadzidavo stanovanjske hiše in ureditev gostinskega lokala.*
- 3. odločbo o dovolitvi priglasenih del-terasa za gostinski lokal št. 35102-104/98-159 z dne 09.04.2001.*

Na podlagi vsega predloženega sklepam z veliko verjetnostjo, da je gradnja skladna.

Podatki o postopku-opis:

Na podlagi sklepa sodišča sem dne 16.08.2021 pripravil razpis-vabilo za ogled za dne 02.09.2021. Vabila so bila vročena vsem strankam na dan 18.08.2020 (osebna vročitevpooblaščenec). Na prošnjo stranke-dolžnika je bil ogled še prestavljen in dokončno opravljen 06.09.2021. Na ogledu je prisotna lastnica Na dan oglada, sem dobil na vpogled: uporabno dovoljenje št. 351-225/89-5 z dne 28.03.1997 za uporabo poslovno stanovanjskega objekta-gostinski lokal v pritličju in stanovanjski prostori v etaži na parcelah 288/47 in 288/50 k.o. Velika Dolina; gradbeno dovoljenje št. 351-225/89-4/23 z dne 18.9.1989 s katerim je bila dovoljena gradnja dozidavo in nadzidavo stanovanjske hiše in ureditev gostinskega lokala. Odločbo o dovolitvi priglasenih del-terasa za gostinski lokal št. 35102-104/98-159 z dne 09.04.2001.

OBSEG NALOGE-PREDMET OCENE:

Po proučevanju zbranih podatkov, dosegljivih javnih podatkov, ob upoštevanju sklepa sodišča opredelim predmet cenitve in sicer ocena nepremičnin parcele št. 288/50 k.o. 1308 Velika Dolina s tam zgrajeno stavbo ID 67-Poslovno stanovanjski objekt (prehrambeni gostinski obrat, sobodajalstvo, bivalni stanovanjski prostori). Zemljišče je skupne površine 1.472 m² na območju stavbnih zemljišč, na pozidanem delu poleg stavbe še parkirišča, površine za dostopanje in manipulacijo, zelene površine. Stavba je skupne površine 594,45 m², ter zunanjo teraso 57,54 m².

ZEMLJIŠČE

Parcele št. 288/50 k.o. 1308 Velika Dolina, pozidano zemljišče s stavbo ID 67-Poslovno stanovanjski objekt skupne površine 1.472 m². Po namenski rabi je na območju stavbnih zemljišč-podrobneje stanovanjsko gradnjo. **Cenim skupaj 1.472 m² pripadajočega pozidanega zemljišča.**

Lokacija zemljišča je v vaškem naselju jesenice na Dolenjskem, neposredno ob lokalni-povezovalni cesti Ribnica – Jesenice na Dolenjskem-parcela ima stik z javno cesto. Lokacija je enostavno dostopna tako iz avtoceste (priključek na avtocesto Ljubljana-Obrežje, izvoz Mokrice) na oddaljenosti do 2 km, občinsko središče je v Brežicah (Občina in UE Brežice) na oddaljenosti do 10 km, mejni prehod Obrežje do 2 km, do glavnega mesta Zagreb cca 30 km, do Ljubljane 115 km. Zemljišče je ravno. Zemljišče je komunalno opremljeno z osnovno komunalno infrastrukturo (javni vodovod, elektrika, asfaltiran dostop, parkirišča, javna rasvetljava, telekomunikacije, javna kanalizacija). Trg nepremičnin je v obdobju krize COVID 19, postal zelo aktiven tudi na tem območju, bistveno se je povečal promet in tudi vrednosti stanovanj, v manjši meri stanovanjskih hiš, ter, po nastanitvenih (tudi gostinskih) stavbah na vaškem območju je manjše povpraševanje. Tako na področju stanovanj popraševanje presega ponudbo, na področju stanovanjskih hiš je ponudba in povpraševanja skoraj izenačena, na področju poslovnih gostinskih stavb pa je praviloma povpraševanje slabše (Absorcija trga slaba, praviloma na območju Posavja se prodaja z zadnjem letu po 1 gostinski obrat na leto).

STAVBA

V REN pri GURS je oznaka stavbe ID 67 (naslov: Jesenice 9g, 8261 Jesenice na Dolenjskem), evidentirani pa so sledeči podatki: NTP 527 m², sestavljen iz dveh delov; del 1-stanovanje v enostanovanjski stavbi NTP 275,60 m², Up= 137,10 m² in del 2 NTP 251,40 m², UP = 203,40 m², leto gradnje 1997. Podatki niso v celoti skladni z dejanskim stanjem. Dejansko stanje ugotavljam na podlagi predložene dokumentacije, izdanih upravnih dovoljenj, ter predloženih podatkih iz projektne dokumentacije.

Predmet ocene je poslovno stanovanjski objekt skupne NTP 594,54 m², po dejanski rabi namenjen:

- prehranbenemu gostinskemu objektu 274,35 m² in zunanjo teraso 57,54 m²
- sobodajalstvu 92,40 m²
- stanovanjskemu delu 227,70 m²

Gradnja, rekonstrukcija je potekala v obdobju od leta 1989 do zaključka z uporabnim dovoljenjem leta 1997. Konstrukcija je klasična masivna gradnja (beton, armiran beton, opeka) v treh etažah (klet, pritličje, mansarda). Celotna stavba je po vertikali v treh etažah K+P+M (delno kot nadstropje). Zidovje je pozidano v kletnem delu iz betonskih blokov, zgornji etaži iz opečnih blokov. Izvedene so ab plošče, izvedne so protipotresne vezi. Celoten objekt ima toplotno izolacijsko fasado. Streha je dvokapnica, naklon 35-38 st, za osvetlitev so izvedene frčade, kritina je tegola rdeče barve.

V nadaljevanju opis po posameznih delih stavbe.

GOSTINSKI DEL STAVBE

Obsega del kletne etaže, celotnega pritličja in zunanje terase. V kletnem delu so prostori za kurilnico, skladiščenje, prostori za grobo pripravo hrane (lahko tudi kot rezervna kuhinja). V pritličju so kuhinja, hodniki, sanitarije (osebje, moški in ženske), garderobe za delavce, velika jedilnica, mala jedilnica, točilni pult, priročna shramba, shramba za čistila, stopnišče. V letu 2010 so bile izvedene prenove strehe, fasade, okna. Streha prekrita 2018 (tegola, dodatna izolacija). V letu 2020 je bil dodatno izoliran tlak-del na nedokončani terasi. Stene in stropovi so ometani in beljeni, v glavni jedilnici in točilnici je strop obdelan z dekorativnim lesom (masiva), v kopalnici, sanitarijah in kuhinji so tlaki in stene obdelane z keramiko. V kuhinji nameščeni dodatni elementi 2016.

V kletnem delu so prav tako tlaki in delno stene obdelane z keramiko. Keramika je tudi položena za tlak v gostinskem delu pritličja. Izvedene so instalacije vodovoda, elektrike (za osvetlitev in moč), centralnega ogrevanja (radijatorji), za sanitarno vodo toplotna črpalka. Centralno ogrevanje na olje, obstaja tudi možnost na zemeljski plin.

SOBE: Dostop preko stopnišča iz pritličja, izvedene v mansardi, stene in stropovi ometani in beljeni, delno obdelava v knauf, tri sobe, kopalnice s tuši in sanitarijami, stene in tlaki obloženi z keramiko. Tlaki v sobah itisoni. Skupaj je na razpolago 9 ležišč. V sobah so montirane klime, zagotovljen je wifi, tv.

Sobe so v delu skupne NTP 92,40 m².

STANOVANJSKI DEL

Izveden je delno v kleti, kjer so garaže ter v etaži delno kot I. nadstropje skupaj z mansardo. Konstrukcijsko enotna stavba, zato se opisi prejšnjih delov nanašajo tudi na ta del, kot tudi prenove.

Obsega skupaj NTP 227,70 m², od tega je 127,90 m² uporabnih stanovanjskih površin. Dostop v kletni del je podobno kot za gostinski del preko notranjega stopnišča ali pa preko uvozno-izvozne rampe. Dostop v stanovanjski del in mansardo preko enotnega stopnišča iz pritličja. Stene in stropovi so ometani in pleskani. Delno obdelani z knauf. Tla v kletnem delu kot zariban beton, v bivalnem pa keramika (kopalnica, kuhinja, hodnik, stopnišče), lamelni parket, klasičen parket, itison. Izvedene so instalacije vodovoda, elektrike (za osvetlitev in moč), centralnega ogrevanja (radijatorji), za sanitarno vodo toplotna črpalka. Centralno ogrevanje na olje, obstaja tudi možnost na zemeljski plin.

Glavna prednost: lahka dostopnost tako iz smeri avtoceste, Brežic, kot iz smeri hrvaške-Zagreba, ter zadostnim številom parkirišč. Prednost je tudi bližina Hotela grad Mokrice z klasičnim golf igriščem.

Glavna slabost: slabša kupna moč na tem delu Slovenije.

Tveganja: so vezana predvsem na eventuelna dogajanja na svetovnem trgu, ni še znano kaj bo posledica COVID krize.

Možnosti: Stanje se lahko bistveno izboljša s vstopom Hrvaške v Schengen (vpliv velemesta Zagreba na cene nepremičnin).

Zemljiškoknjižno stanje na dan 13.08.2021 (zemljiškoknjižni izpisek-preveriti na dan uporabe):

parcela ID 1308 288/50

lastnik: osebno ime: Majda Jurman naslov: Jesenice 9g, 8261 Jesenice na Dolenjskem do 1/1

omejitve:

13171195 - vknjižena hipoteka, 18820596 - vknjižena neprava stvarna služnost.

**Opredelitev cenilca do bremen:*

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

-vknjižena neprava stvarna služnost: se nanaša na že izvedeno telekomunikacijsko izvedbo in nima bistvenega vpliva na tržno vrednost, torej je breme te služnosti v ceni upoštevano.

Ob upoštevanju navedenega sem analiziral razpoložljive podatke, ter glede na domneve in tukaj vsebovane omejitvene pogoje, je moje mnenje, da je ocenjena **tržna vrednost** dne 06.09.2021 enaka:

SKUPAJ OCENJENA TRŽNA VREDNOST

670.220,00 €

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

Brežice dne 15.10.2021

Sodni cenilec gradbene stroke-nepremicnine

mag. OGOREVC MIHAEL



3.0 VLOGA (CENILCA)IZVEDENCA V SODNEM POSTOPKU

Vloga cenilca je določena z obsegom in vsebino, ki ju določi sodišče. Dolžnost izvedenca, cenilca je, da sodišču na njegovo zahtevo poda izvid in mnenje glede strokovnih vprašanj, za katera tako določa zakon oziroma za kar sodišče oceni, da pri oceni potrebuje pomoč strokovnjaka (urejeno v Zakonu o sodiščih). Sodišče mnenje cenilca obravnava v svojem postopku, lahko ga sprejme v celoti, deloma ali pa sploh ne.

4.0 POOBLASTILO ZA OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNIN

Cenilec, ki je izdelal to strokovno mnenje je:

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

Splošni omejitveni pogoji

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

5.0 STROKOVNE PODLAGE

5.1 MSOV-Mednarodni standardi vrednotenja

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

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

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

Nepremičnina – zemljišče in vse stvari, ki so naravni del zemljišča, npr. drevesa, minerali, in stvari, ki so bile dodane zemljišču, npr. objekti in izboljšave na zemljišču ter vsi trajni priključki objektov, npr. nadzemni in podzemni infrastrukturni objekti (komunalna infrastruktura).

Cena, strošek in vrednost

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

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

Vrednost pa ni dejstvo, pač pa mnenje o:

(a) najverjetnejši ceni, ki jo je treba plačati za neko sredstvo v menjavi, ali

(b) gospodarski koristi lastništva tega sredstva.

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

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

5.2 POSTOPKI SPREMEMBE NAMENA STAVB

ZGO-prej veljavni predpis v času izvedbe

Zakon o spremembi Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 19/15)

4. člen

(pogoji za spremembo namembnosti)

(1) Z deli, ki so v zvezi s spremembo namembnosti, se lahko začne na podlagi pravnomočnega gradbenega dovoljenja.

(2) Ne glede na določbo prejšnjega odstavka, lahko investitor na lastno odgovornost začne z deli, s katerimi se namerava spremeniti namembnost objekta ali dela objekta oziroma prostorov v njem, tudi po dokončnosti gradbenega dovoljenja.

(3) Gradbenega dovoljenja za spremembo namembnosti ni treba pridobiti, če se namembnost spreminja v nezahtevnih objektih in enostanovanjskih stavbah.

(4) Gradbeno dovoljenje za spremembo namembnosti ni potrebno, če se objekt ali del objekta glede na svoj namen, kot ga določa predpis o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov (v nadaljnjem besedilu: CC-SI), spremeni:

- znotraj skupine upravnih in pisarniških stavb;
- znotraj razreda trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti, razen če se spremeni v sejemsko dvorano, razstavišče ali bencinski servis;
- iz upravne in pisarniške stavbe v trgovsko in drugo stavbo za storitvene dejavnosti, razen če se spremeni v sejemsko dvorano, razstavišče in bencinski servis;
- **iz gostinske stavbe, razen iz hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev in druge stavbe za kratkotrajno nastanitev**, v upravno in pisarniško stavbo ali trgovsko in drugo stavbo za storitvene dejavnosti, razen če se spremeni v sejemsko dvorano, razstavišče ali bencinski servis.

(5) Ne glede na določbe prejšnjega odstavka tega člena gre vedno za spremembo namembnosti, za katero je treba pridobiti gradbeno dovoljenje, če se objekt ali del objekta glede na svoj namen po CC-SI spremeni v:

- zabavišni park ali podoben zabavišni objekt;
- stavbo za kulturo in razvedrilo;
- skladišče ali odlagališče odpadkov;
- bencinski servis;
- trgovinsko skladišče z namenom prodaje;
- gostinsko stavbo.

(6) Sprememba namembnosti objekta ali dela objekta, za katero ni potrebno gradbeno dovoljenje, ne sme biti v nasprotju s prostorskim aktom, prav tako ne sme biti v nasprotju z gradbenimi predpisi, če dela v zvezi s spremembo namembnosti vplivajo na predpisane bistvene zahteve.

5. člen

(pogoji za začetek uporabe)

(1) Pogoj za začetek uporabe objekta, ki je bil zgrajen ali rekonstruiran na podlagi gradbenega dovoljenja, ali se mu je na podlagi gradbenega dovoljenja spremenila namembnost, je uporabno dovoljenje.

(2) Ne glede na določbe prejšnjega odstavka uporabno dovoljenje ni potrebno za začetek uporabe enostavnega in nezahtevnega objekta ter enostanovanjskih stavb. Na zahtevo investitorja se lahko izda uporabno dovoljenje tudi za enostanovanjsko stavbo.

(3) Ne glede na določbe prvega odstavka tega člena uporabno dovoljenje ni potrebno pred začetkom uporabe prostora oziroma prostorov, ki se jim je spremenila namembnost iz stanovanjske v poslovno dejavnost in obratno na podlagi gradbenega dovoljenja, če so se dela, ki so bila potrebna zaradi takšne spremembe namembnosti, izvedla brez posegov v skupne prostore in se zaradi njih tudi ni spremenil zunanji izgled objekta.

(4) Če za določeno vrsto objektov tako določa poseben zakon, se ne glede na določbe prvega odstavka tega člena takšen objekt lahko začne uporabljati na podlagi odločbe o dovolitvi poskusnega obratovanja.

Dodatna pojasnila

vir:

<http://stvarnopravo.blog.sirol.net/2012/05/29/sprememba-namembnosti-objektov-in-zakon-o-graditvi-objektov-zgo/>

Sprememba namembnosti objektov in Zakon o graditvi objektov (ZGO)

Zakon o graditvi objektov (ZGO) opredeljuje spremembo namembnosti objekta in določa da je to izvedba del, ki niso gradnja in zaradi katerih tudi ni potrebna rekonstrukcija, predstavljajo pa takšno spremembo namena objekta ali njegovega dela, da se povečajo vplivi objekta na okolico. **Zakon o graditvi objektov (ZGO)** v 4. členu določa pogoje za spremembo namembnosti. Z deli, ki so v zvezi s spremembo namembnosti, se lahko začne na podlagi pravnomočnega gradbenega dovoljenja. Investitor pa lahko na lastno odgovornost začne z deli, s katerimi se namerava spremeniti namembnost objekta ali dela objekta oziroma prostorov v njem, tudi po dokončnosti, to je pred pravnomočnostjo gradbenega dovoljenja. Gradbeno dovoljenje za spremembo namembnosti ni potrebno, če se objekt ali del objekta glede na svoj namen, kot ga določa predpis o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov spremeni znotraj skupine upravnih in pisarniških stavb; znotraj razreda trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti, razen če se spremeni v sejemsko dvorano, razstavišče ali bencinski servis; iz upravne in pisarniške stavbe v trgovsko in drugo stavbo za storitvene dejavnosti, razen če se spremeni v sejemsko dvorano, razstavišče in bencinski servis; iz gostinske stavbe, razen iz hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev in druge stavbe za kratkotrajno nastanitev, v upravno in pisarniško stavbo ali trgovsko in drugo stavbo za storitvene dejavnosti, razen če se spremeni v sejemsko dvorano, razstavišče ali bencinski

servis. Ne glede prej navedene izjeme gre vedno za spremembo namembnosti, za katero je treba pridobiti gradbeno dovoljenje, če se objekt ali del objekta glede na svoj namen spremeni v zabaviščni park ali podoben zabaviščni objekt; stavbo za kulturo in razvedrilo; skladišče ali odlagališče odpadkov; bencinski servis; trgovinsko skladišče z namenom prodaje; gostinsko stavbo. Kot nadalje določa ZGO sprememba namembnosti objekta ali dela objekta, za katero ni potrebno gradbeno dovoljenje, ne sme biti v nasprotju s prostorskim aktom, prav tako ne sme biti v nasprotju z gradbenimi predpisi, če dela v zvezi s spremembo namembnosti vplivajo na predpisane bistvene zahteve.

ali

GZ-Gradbeni zakon (Uradni list RS 61/2017- z dne 2.11.2017 nekatere določbe se uveljavijo 2018)

3. člen »Pomen izrazov«

»36. sprememba namembnosti je sprememba namena objekta ali njegovega dela, ki se izvede samostojno ali hkrati z vzdrževanjem, rekonstrukcijo ali prizidavo. Za spremembo namembnosti se ne šteje, če se namembnost spreminja v okviru podrazreda v skladu s predpisom, ki ureja uvedbo in uporabo enotne klasifikacije objektov»;

Zaključno mnenje:

Pravica gradnje v postopku cenitve je izkazana, ker je v postopku predloženo uporabno dovoljenje št. 351-225/89-5 z dne 28.03.1997 za uporabo poslovno stanovanjskega objekta-gostinski lokal v pritličju in stanovanjski prostori v etaži. Prav tako je priložena odločbo o dovolitvi priglašenih del-terasa za gostinski lokal št. 35102-104/98-159 z dne 09.04.2001.

5.3 DRUGE PODLAGE ZA OCENO

Sklep sodišča, ogled na kraju samem, predloženi podatki s strani lastnika-dolžnika (žene), podatki iz uradnih evidenc kot so navedeni v samem poročilu. **Namen je oceniti tržno vrednost v postopku izvršbe. V tem delu so odstopanja od utečenih pravil zaradi narave izvršilnega postopka.**

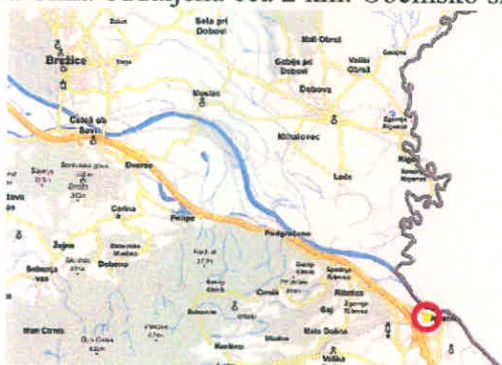
6.0 PREDMET OCENE

6.1 LOKACIJA

Nepremičnine so locirane v naselju Jesenice na Dolenjskem, na jugovzhodnem območju Občine Brežice, ki meji na državno mejo z Republiko Hrvaško. Naselje ima stik z naseljem Obrežje, kjer je tudi glavni mejni prehod Obrežje (na avtocesti Ljubljana-Obrežje-meja RH, Zagreb in dalje).

6.0 LOKACIJA

Jesenice na Dolenjskem ima sedež KS, trgovine in gostilne. Osnovna šola je v naselju Velika Dolina-oddaljena cca 2 km. Občinsko središče in sedež UE v Brežicah oddaljeno cca 10 km.



Pokrajina na vzhodnem delu Slovenije ob AC-Ljubljana-Obrežje-Zagreb in porečju r. Save in Krke.

6.1 LOKACIJA-ŠIRŠE

Nepremičnina, ki je predmet te ocene je locirana neposredno ob komunikaciji iz smeri mejnega prehoda Obrežje za naselje Ribnica in dalje za Brežice. Oddaljenost do dostopa do avtoceste do 2 km (Odcep Mokrice). Mokrice so prepoznavne po Hotelu grad Mokrice in golf igrišču.



10 km do Brežic, do 2 km mejni prehod Obrežje, Golf igrišče, Hotel grad Mokrice, OŠ Velika Dolina.

Občinsko središče v Brežicah, ki so komunikacijsko zelo dobro povezane. Dostop iz smeri avtoceste Ljubljana-Obrežje, odcep Čatež ob Savi. Brežice imajo železniško postajo na magistralni progi Ljubljana-Dobova-Zagreb. V bližini je vojaško letališče tudi z civilnim delom. Oddaljenost do Ljubljane 100 km, Zagreba 30 km.

Brežice so središče Občine in UE, avtocesta 1,5 km, TERME Čatež do 2 km, Mejni prehod Obrežje do 15 km, Zagreb do 30 km.

Občinsko središče in sedež UE, zdravstveni in šolski center v Brežicah. Brežice so mesto in središče Občine Brežice. So največje naselje v občini po številu prebivalcev in drugo največje

naselje po površini (za Bizeljskim). V mestu se nahajajo šole (osnovna šola, gimnazija, srednja ekonomska in trgovska šola in višja strokovna šola, glasbena šola, fakulteta), župnija, bolnišnica (za območje Posavja) in zdravstveni dom, policijska in gasilska postaja, knjižnica, kino, mladinski center (prvi tovrstni v Sloveniji), pokrajinski muzej, nekaj podjetij, trgovskih centrov, železniška in avtobusna postaja ter priključek na avtocesto Ljubljana - Obrežje v neposredni bližini Čateških toplic. (vir: <http://sl.wikipedia.org/wiki/Bre%C5%BEice>, dostopno dne 15.06.2015)

Podatki o občini Brežice:

Statistika: Občina Brežice

Površina: 268 km²

Število prebivalcev: 23.253

Število krajevnih skupnosti: 20

Število naselij: 109

Dolžina meddržavne meje z Republiko Hrvaško: 67 km

Mednarodni mejni prehodi: Obrežje

Meddržavni mejni prehodi: Orešje, Rigonce, Slovenska vas

Maloobmejni prehodi: Nova vas ob Sotli, Stara vas-Bizeljsko, Rakovec

Gradovi: Bizeljsko, Pišece, Brežice, Mokrice

Zavarovana območja: Jovski

7.0 ANALIZA LOKACIJE-MIKRO



Zemljišče leži v območju, kjer se pretežno gradi stanovanjske hiše, meji pa na obstoječo cesto in kmetijske površine, dejansko lokacija vmesna.

a) Naravni viri: (zemljišče ravno-južna lega, topografija, neposreden asfaltni dostop. Bližina linijskega objekta (lokalna cesta), obremenjena z prometom v času odhoda in prihoda na delo in OŠ, sicer manjša intenziteta prometa.

b) Umetni viri: (velikost in stanje zemljišča odgovarja zahtevani namembnosti)

2. Socialni vplivi

št.	prostorska enota	naziv	št. preb.	št. moških	št. žensk	0-14 let [%]	15-64 let [%]	nad 65 let [%]
1	NASELJE	BREŽICE	6772	3225	3547	14.1	64.2	21.6
2	OBČINA	BREŽICE	24204	11944	12260	13.8	65.5	20.7
3	DRŽAVA	SLOVENIJA	2065895	1025125	1040770	14.9	66.2	18.9

št.	prostorska enota	naziv	št. preb.	št. moških	št. žensk	0-14 let [%]	15-64 let [%]	nad 65 let [%]
1	DRŽAVA	SLOVENIJA	2070050	1030234	1039816	15.1	65.3	19.7
2	OBČINA	BREŽICE	24086	11879	12207	13.8	64.7	21.4
3	NASELJE	JESENICE	223	109	114	15.2	62.8	22.0

3. Ekonomski vplivi

Občina Brežice je naravna predvsem v turistične destinacije (TERME ČATEŽ, TERME PARADISO, POSAVSKI MUZEJ), tudi na področje kmečkega turizma, slabša pa je na področju gospodarskih dejavnosti, čeprav ima nekaj uspešnih podjetij. V zadnjem času še prepoznavna po večjem akumulacijskem jezeru HE Brežice. Zaradi večjega zaledja podeželja, pa je kupna moč nižja kot v Sloveniji. Smo na obdobju večje recesije (COVID), zanesljivih podatkov o tem še ni. Dejansko vrednosti nepremičnin, predvsem na področju stanovanj rastejo, padajo (ne rastejo z takšno intenziteto) pa na področju gostinske dejavnosti. Sicer velja Jesenice na Dolenjskem za naselje, kjer se je v zgodovini (pred vzpostavitvijo Schemgena) čutil vpliv vlemesta Zagreb, kar je potencial, ker je Hrvaška pred vstopom v to območje.

4. Politični vplivi

Občina je kot mejna z RHrvaško izpostavljena v času begunske krize. Glavno mesto RH Zagreb (oddaljen do 30 km), bližina tega vlemesta pa še nima vpliva na trg nepremičnin na tem območju in v Brežicah (slaba politika medsosedskih odnosov, Shengenski sistem). Lokacija zemljišče je v vaškem naselju jesenice na Dolenjskem, neposredno ob lokalni-povezovalni cesti Ribnica – Jesenice na Dolenjskem-parcela ima stik z javno cesto. Lokacija je enostavno dostopna tako iz avtoceste (priključek na avtocesto Ljubljana-Obrežje, izvoz Mokrice) na oddaljenosti do 2 km, občinsko središče je v Brežicah (Občina in UE Brežice) na oddaljenosti do 10 km, mejni prehod Obrežje do 2 km, do glavnega mesta Zagreb cca 30 km, do Ljubljane 115 km. Zemljišče je ravno. Zemljišče je komunalno opremljeno z osnovno komunalno infrastrukturo (javni vodovod, elektrika, asfaltiran dostop, parkirišča, javna rasvetljava, telekomunikacije, javna kanalizacija). Trg nepremičnin je v obdobju krize COVID 19, postal zelo aktiven tudi na tem območju, bistveno se je povečal promet in tudi vrednosti stanovanj, v manjši meri stanovanjskih hiš, ter, po nastanitvenih (tudi gostinskih) stavbah na vaškem območju je manjše povpraševanje. Tako na področju stanovanj popraševanje presega ponudbo, na področju stanovanjskih hiš je ponudba in povpraševanja skoraj izenačena, na področju poslovnih gostinskih stavb pa je praviloma povpraševanje slabše (Absorcija trga slaba, praviloma na območju Posavja se zamenja lastnika z zadnjem letu po 1 gostinski obrat na leto).

6.3 PODATKI O NEPREMIČNINI

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

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

PODATKI O ZEMLJIŠČU-Parceli



PARCELA

parcels	kat. občina	boniteta	površina [m2]
288/50	1308-VELIKA DOLINA	58	1472
št. ZKV	urejena parcela	IDPOS	datum spr.
1826	ne	6045-0	3.7.1999

lastnik

delež

Fizična oseba - podatek o lastniku ni javen

zemljišča	št. stavbe na parceli	površina [m2]
ZEMLJIŠČE POD STAVBO PRED L.2006	67	263,00
ZEMLJIŠČE		1.209,00

namenska raba	delež (%)
10110 stanovanjske površine	100,00

dejanska raba	delež (%)
30+31 poseljena zemljišča in tloris stavbe	21,70
30 poseljena zemljišča	78,30

povezane nepremičnine

enote	raba	površina
parcels 288/50	stavbna zemljišča (100%)	1.472,00
del stavbe 67-1	1 stanovanje v enostanovanjski stavbi	275,60
del stavbe 67-2	7 prehrabni gostinski obrat	251,40

vrednost nepremičnine

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

NEP_ID	modeli določitve nep.	vrednost nep. [EUR]
1732790	ZPS:0.36,PSZ:0.64	188.388,35

enote	raba	površina	vrednost enote [EUR]
<u>parcela 288/50</u>	stavbna zemljišča (100%)	1.472,00	4.512,42
<u>del stavbe 67-1</u>	1 stanovanje v enostanovanjski stavbi	275,60	93.325,96
<u>del stavbe 67-2</u>	7 prehrambni gostinski obrat	251,40	90.549,97

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

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

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

© PISO - BREŽICE; čas izpisa: ponedeljek, 11. oktober 2021 14:51:06
(podatki so informativni, za uradne informacije se obrnite na pristojne ustanove)

STAVBA



hišna št.: **Jesenice 9G, 8261 Jesenice na Dolenjskem**

katastrska občina: **1308-VELIKA DOLINA**, parcela: **288/50 (površina 1472 m2)**, stavba: **67**

PODATKI O STAVBI

stavba	katastrska občina	SID (identifikator)	
67	1308-VELIKA DOLINA	22336107	
naslov	parcele	površina: obris (zemljišče pod stavbo) [m2]	
Jesenice 9G	288/50	328,31 (263)	
najnižja višina [m]	najvišja višina [m]	karakteristična višina [m]	
-	157,90	148,80	
katastrski vpis	št. delov	št. stanovanj	št. poslovnih prostorov
-	2	1	1
skupna površina stavbe [m2]	leto izgradnje	datum zajema	leto obnove strehe (fasade)
527,00	1997	-	-
št. etaž (etaža pritličja)	tip stavbe	konstrukcija	
3 (2)	samostoječa	kombinacija različnih materialov	
vodovod	elektrika	kanalizacija	plin
da	da	da	-

DEL STAVBE: 1

del stavbe	stanovanje	DST SID (identifikator)
1	1	28636440
naslov		

Jesenice 9G, 8261 Jesenice na Dolenjskem

dejanska raba		površina dela stavbe [m2]	uporabna površina [m2]
1 stanovanje v enostanovanjski stavbi		275,60	137,10
lega	etaža	višina etaže	nadstropje
nadstropje	2	-	1
leto obnove oken	leto obnove inštalacij	dvigalo	upravnik
-	-	ne	-
dodatni prostori			površina [m2]
bivalni prostor			137,10
garaža			82,00
klet			30,00
odprta terasa, balkon, loža			14,50
nerazporejen prostor (razlika med površino dela stavbe in seštevkom površin prostorov)			12,00

povezane nepremičnine

enote	raba	površina
parcela 288/50	stavbna zemljišča (100%)	1.472,00
del stavbe 67-1	1 stanovanje v enostanovanjski stavbi	275,60
del stavbe 67-2	7 prehrambni gostinski obrat	251,40

vrednost nepremičnine

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

NEP_ID	modeli določitve nep.	vrednost nep. [EUR]
1732790	HIS	188.388,35

enote	raba	površina	vrednost enote [EUR]
parcela 288/50	stavbna zemljišča (100%)	1.472,00	4.512,42
del stavbe 67-1	1 stanovanje v enostanovanjski stavbi	275,60	93.325,96
del stavbe 67-2	7 prehrambni gostinski obrat	251,40	90.549,97

DEL STAVBE: 2

del stavbe	stanovanje	DST SID (identifikator)
2	2	28636441
naslov		

Jesenice 9G, 8261 Jesenice na Dolenjskem

dejanska raba		površina dela stavbe [m2]	uporabna površina [m2]
7 prehrambni gostinski obrat		251,40	203,40
lega	etaža	višina etaže	nadstropje
pritličje	2	-	-
leto obnove oken	leto obnove inštalacij	dvigalo	upravnik
-	-	ne	-
dodatni prostori			površina [m2]
lokal, prodajalna			203,40
nerazporejen prostor (razlika med površino dela stavbe in seštevkom površin prostorov)			48,00

povezane nepremičnine

enote	raba	površina
parcela 288/50	stavbna zemljišča (100%)	1.472,00
del stavbe 67-1	1 stanovanje v enostanovanjski stavbi	275,60

del stavbe 67-2 7 prehrambni gostinski obrat 251,40

vrednost nepremičnine

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

NEP_ID	modeli določitve nep.	vrednost nep. [EUR]
1732790	PPL	188.388,35

enote	raba	površina	vrednost enote [EUR]
parcela 288/50	stavbna zemljišča (100%)	1.472,00	4.512,42
del stavbe 67-1	1 stanovanje v enostanovanjski stavbi	275,60	93.325,96
del stavbe 67-2	7 prehrambni gostinski obrat	251,40	90.549,97

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

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

© PISO - BREŽICE; čas izpisa: ponedeljek, 11. oktober 2021 14:53:07
(podatki so informativni, za uradne informacije se obrnite na pristojne ustanove)

NAMENSKA RABA



OPN - Namenska raba:

PNRP OZNAKA:	SS
PNRP OPIS:	Stanovanjske površine
PPNRP OZNAKA:	SSe
PPNRP OPIS:	Prostostoječa gradnja enodružinskih hiš
EUP OZNAKA:	JES-02
PEUP OZNAKA:	.
OPPN OZNAKA:	.
PREN OZNAKA:	PREN-15F
PREN NAZIV:	OBREŽJE SLOVENSKA VAS

INFRASTRUKTURA



Cesta



Ceste:

KATEGORIJA:	LC
CESTA:	024000
ODSEK:	024001
OPIS:	Ribnica-Jesenice na D.
DOLŽINA ODSEKA [m]:	2946
GEOMETRIJA:	

Oznake cest:

sloj ne podpira proizvodbe

Gozdne ceste:

ni zadetkov

Poizvedba je omejena samo na vsebine, ki so trenutno vidne na karti. Vsebine, ki so v legendi izklopljene ali pa se ne rišejo pri trenutno izbranem merilu, niso zajete.

Kliknite tu za polno poizvedbo po vseh vsebinah izbranega tematskega sklopa.

© PISO - BREŽICE; čas izpisa: ponedeljek, 11. oktober 2021 15:00:24
(podatki so informativni, za uradne informacije se obrnite na pristojne ustanove)

OMEJITVE



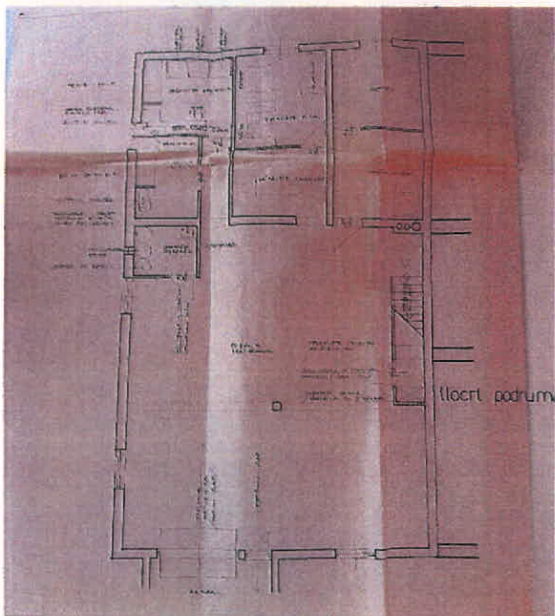
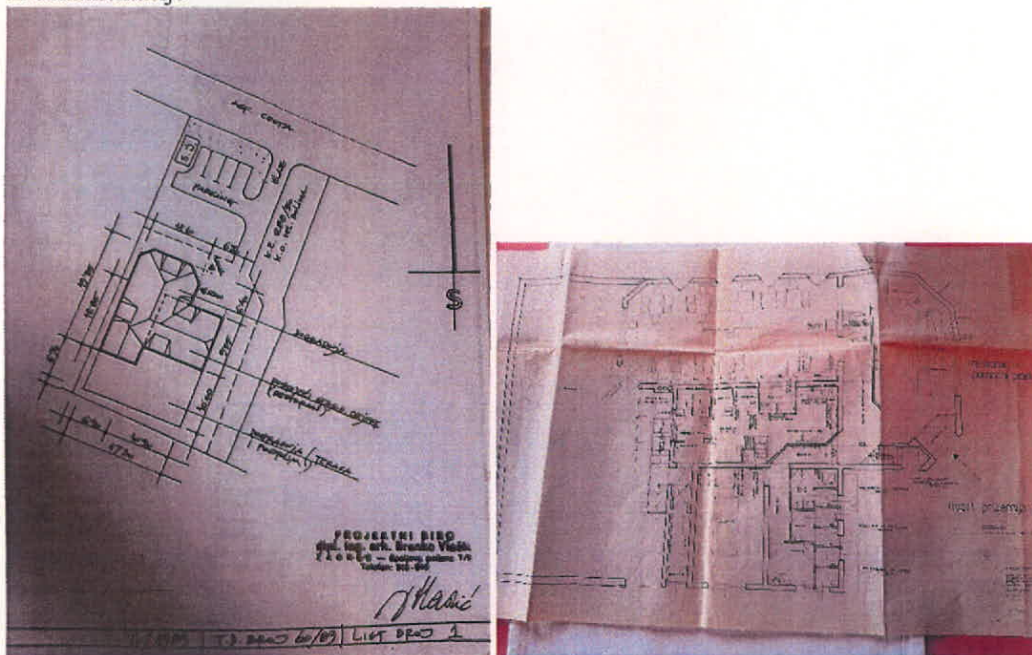
EVIDENČNA ŠTEVILKA: 11069

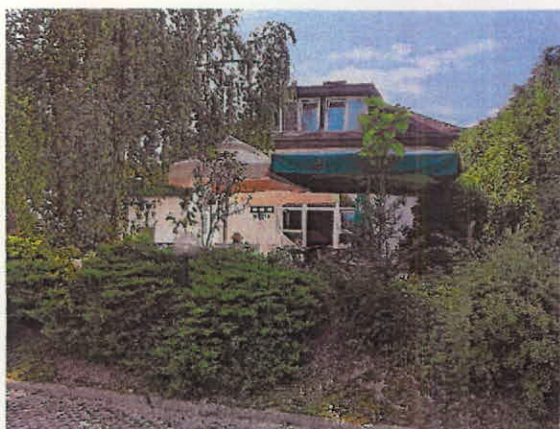
TIP:	arheološka dediščina
OBSEG:	objekt
DATAČIJA:	rimska doba
LOKACIJA (opisno):	Trasa rimskodobne ceste poteka skozi vasi Drnovo, Mrtvice, Vihre, Gorenje Skopice, Krška vas, Velike Male Obrežje.
STANJE PODATKA:	2021_09_1

STANJE NA DAN OGLEDA-fotografije cenilec

Fotografije na dan ogleda 06.09.2021

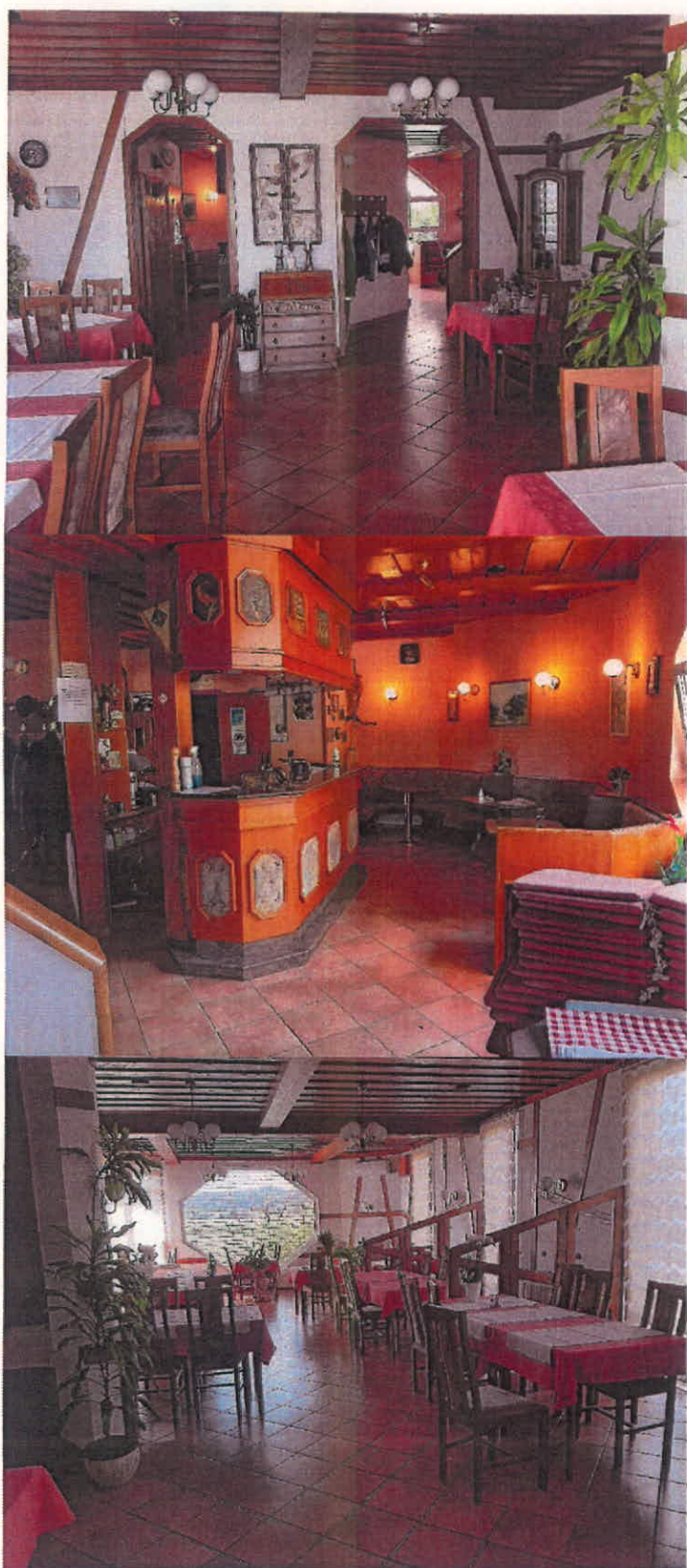
Fotografije na dan ogleda
Iz dokumentacije





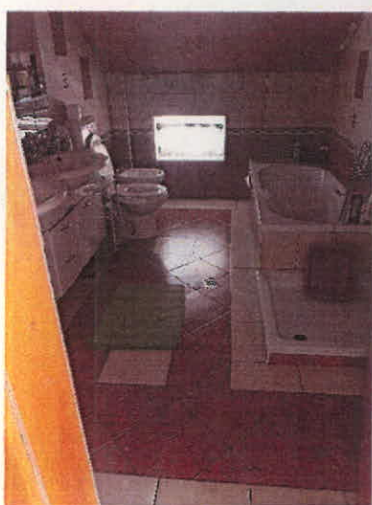


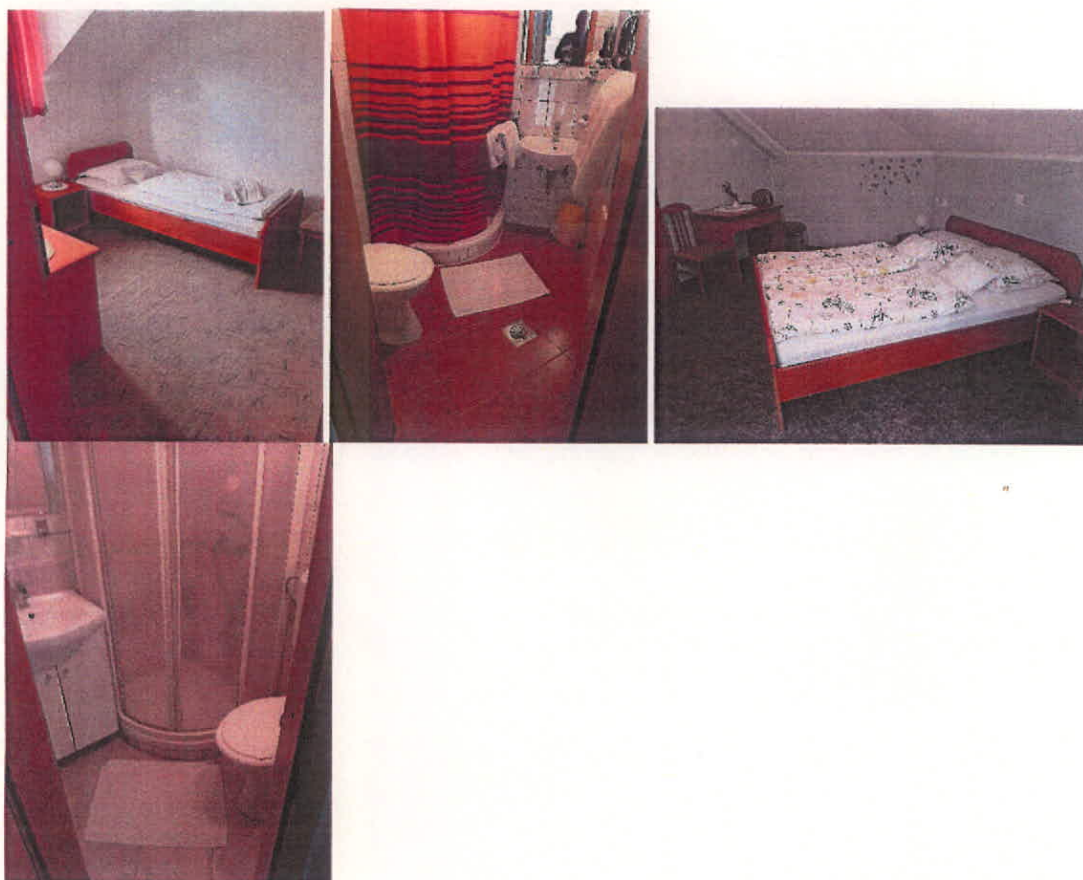






Nedokončana terasa zadaj





IZMERE –glej priloge(kot je uporabljeno v tej oceni)

IZMERE-PREDLOŽENO IZ PROJEKTA

	NOVO GD	REKONSTRUIRANO	
KLET	NTP	NTP	
garaža	99,80		
priprava-skladišče	19,20		
priprava-skladišče	19,20		
kotlovnica	18,90		
Skupaj	157,10		
SKUPAJ KLET			157,10
PRITLIČJE			
stopnišče	4,50		
točilnica	52,00		
garderoba	4,50		
restavracija	72,70		
Skupaj	133,70		
oficce		2,20	
kuhinja		29,00	
hodnik		3,60	
hodnik		4,00	
sanitarije osebje		4,70	
sanitarije ženski		3,95	
sanitarije moški		7,20	
salon		22,10	
skladišče		5,40	
predprostor		1,20	
Skupaj	-	83,35	
SKUPAJ PRITLIČJE			217,05
MANSARDA			
hodnik	5,80		
soba	21,10		
soba	19,00		
soba	31,50		
dnevna soba	40,50		
terasa	10,00		
Skupaj	127,90		
predprostor		2,00	
haall		8,00	
kuhinja		10,00	
jedilnica		7,60	
hodnik		7,50	
soba		15,20	
soba		15,20	
soba		14,20	
kopalnica		4,50	
kopalnica		3,40	
bakon		4,80	
Skupaj		92,40	
SKUPAJ MANSARDA			220,30
VSE SKUPAJ	418,70	175,75	594,45
delež v %	70,43	29,57	

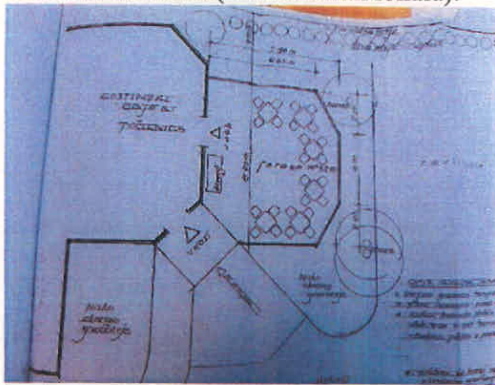
Prikaz površin po etažah:

- a) KLET 157,10 m²
 b) PRITLIČJE 217,05 m²
 c) MANSARDA 220,30 m²*površine niso korigirane zaradi višine kolenčnih zidov
SKUPAJ 594,45 m²

Prikaz površin po namenski rabi:

GOSTINSKI LOKAL (celo pritličje 217,05 m², del kleti 57,30 m²) 274,35 m² (+terasa 57,54 m²)
 SOBE 92,40 m²
 STANOVANJSKI DEL (klet-garaža 99,80 m²+del mansarda 127,90 m²) 227,70 m²
 UP –uporabna stanovanjska pov. (127,90 m²)
SKUPAJ 594,45 m²

Dodatno še terasa (frontna stran lokala):



Izmere $6,00 \text{ m} \times 8,40 \text{ m} + 4,00 \text{ m} \times 1,4 \text{ m} + ((2,20 \text{ m} \times 1,40 \text{ m} / 2)) = 50,40 \text{ m}^2 + 5,60 \text{ m}^2 + 1,54 \text{ m}^2 = 57,54 \text{ m}^2$

6.4 ZAKLJUČEK GLEDE PREDMETA OCENE

OBSEG NALOGE-PREDMET OCENE:

Po proučevanju zbranih podatkov, dosegljivih javnih podatkov, ob upoštevanju sklepa sodišča opredelim predmet cenitve in sicer ocena nepremičnin parcele št. 288/50 k.o. 1308 Velika Dolina s tam zgrajeno stavbo ID 67-Poslovno stanovanjski objekt (prehrambeni gostinski obrat, sobodajalstvo, bivalni stanovanjski prostori). Zemljišče je skupne površine 1.472 m² na območju stavbnih zemljišč, na pozidanem delu poleg stavbe še parkirišča, površine za dostopanje in manipulacijo, zelene površine. Stavba je skupne površine 594,45 m², ter zunanjo teraso 57,54 m².

ZEMLJIŠČE

Parcele št. 288/50 k.o. 1308 Velika Dolina, pozidano zemljišče s stavbo ID 67-Poslovno stanovanjski objekt skupne površine 1.472 m². Po namenski rabi je na območju stavbnih zemljišč-podrobneje stanovanjsko gradnjo. **Cenim skupaj 1.472 m² pripadajočega pozidanega zemljišča.**

Lokacija zemljišče je v vaškem naselju jesenice na Dolenjskem, neposredno ob lokalni-povezovalni cesti Ribnica – Jesenice na Dolenjskem-parcela ima stik z javno cesto. Lokacija je enostavno dostopna tako iz avtoceste (priključek na avtocesto Ljubljana-Obrežje, izvoz Mokrice) na oddaljenosti do 2 km, občinsko središče je v Brežicah (Občina in UE Brežice) na oddaljenosti do 10 km, mejni prehod Obrežje do 2 km, do glavnega mesta Zagreb cca 30 km, do Ljubljane 115 km. Zemljišče je ravno. Zemljišče je komunalno opremljeno z osnovno komunalno infrastrukturo (javni vodovod, elektrika, asfaltiran dostop, parkirišča, javna rasvetljava, telekomunikacije, javna kanalizacija). Trg nepremičnin je v obdobju krize COVID 19, postal zelo aktiven tudi na tem območju, bistveno se je povečal promet in tudi vrednosti stanovanj, v manjši meri stanovanjskih hiš, ter, po nastanitvenih (tudi gostinskih) stavbah na vaškem območju je manjše povpraševanje. Tako na področju stanovanj popraševanje presega ponudbo, na področju stanovanjskih hiš je ponudba in povpraševanja skoraj izenačena, na področju poslovnih gostinskih stavb pa je praviloma povpraševanje slabše (Absorcija trga slaba, praviloma na območju Posavja se prodaja z zadnjem letu po 1 gostinski obrat na leto).

STAVBA

V REN pri GURS je oznaka stavbe ID 67 (naslov: Jesenice 9g, 8261 Jesenice na Dolenjskem), evidentirani pa so sledeči podatki: NTP 527 m², sestavljen iz dveh delov; del 1-stanovanje v enostanovanjski stavbi NTP 275,60 m², UP= 137,10 m² in del 2 NTP 251,40 m², UP = 203,40 m², leto gradnje 1997. Podatki niso v celoti skladni z dejanskim stanjem. Dejansko stanje ugotavljam na podlagi predložene dokumentacije, izdanih upravnih dovoljenj, ter predloženih podatkih iz projektne dokumentacije.

Predmet ocene je poslovno stanovanjski objekt skupne NTP 594,54 m², po dejanski rabi namenjen:

- prehrabenemu gostinskemu objektu 274,35 m² in zunanjo teraso 57,54 m²
- sobodajalstvu 92,40 m²
- stanovanjskemu delu 227,70 m²

Gradnja, rekonstrukcija je potekala v obdobju od leta 1989 do zaključka z uporabnim dovoljenjem leta 1997. Konstrukcija je klasična masivna gradnja (beton, armiran beton, opeka) v treh etažah (klet, pritličje, mansarda). Celotna stavba je po vertikali v treh etažah K+P+M (delno kot nadstropje). Zidovje je pozidano v kletnem delu iz betonskih blokov, zgornji etaži iz opečnih blokov. Izvedene so ab plošče, izvedne so protipotresne vezi. Celoten objekt ima toplotno izolacijsko fasado. Streha je dvokapnica, naklon 35-38 st, za osvetlitev so izvedene frčade, kritina je tegola rdeče barve.

V nadaljevanju opis po posameznih delih stavbe.

GOSTINSKI DEL STAVBE

Obsega del kletne etaže, celotnega pritličja in zunanje terase. V kletnem delu so prostori za kurilnico, skladiščenje, prostori za grobo pripravo hrane (lahko tudi kot rezervna kuhinja). V pritličju so kuhinja, hodniki, sanitarije (osebje, moški in ženske), garderobe za delavce, velika jedilnica, mala jedilnica, točilni pult, priročna shramba, shramba za čistila, stopnišče. V letu 2010 so bile izvedene prenove strehe, fasade, okna. Streha prekrita 2018 (tegola, dodatna izolacija). V letu 2020 je bil dodatno izoliran tlak-del na nedokončani terasi. Stene in stropovi so ometani in beljeni, v glavni jedilnici in točilnici je strop obdelan z dekorativnim lesom (masiva), v kopalnici, sanitarijah in kuhinji so tlaki in stene obdelane z keramiko. V kuhinji nameščeni dodatni elementi 2016.

V kletnem delu so prav tako tlaki in delno stene obdelane z keramiko. Keramika je tudi položena za tlak v gostinskem delu pritličja. Izvedene so instalacije vodovoda, elektrike (za osvetlitev in moč), centralnega ogrevanja (radijatorji), za sanitarno vodo toplotna črpalka. Centralno ogrevanje na olje, obstaja tudi možnost na zemeljski plin.

SOBE: Dostop preko stopnišča iz pritličja, izvedene v mansardi, stene in stropovi ometani in beljeni, delno obdelava v knauf, tri sobe, kopalnice s tuši in sanitarijami, stene in tlaki obloženi z keramiko. Tlaki v sobah itisoni. Skupaj je na razpolago 9 ležišč. V sobah so montirane klime, zagotovljen je wifi, tv.

Sobe so v delu skupne NTP 92,40 m².

STANOVANJSKI DEL

Izveden je delno v kleti, kjer so garaže ter v etaži delno kot I. nadstropje skupaj z mansardo. Konstrukcijsko enotna stavba, zato se opisi prejšnjih delov nanašajo tudi na ta del, kot tudi prenove.

Obsega skupaj NTP 227,70 m², od tega je 127,90 m² uporabnih stanovanjskih površin. Dostop v kletni del je podobno kot za gostinski del preko notranjega stopnišča ali pa preko uvozno-izvozne rampe. Dostop v stanovanjski del in mansardo preko enotnega stopnišča iz pritličja. Stene in stropovi so ometani in pleskani. Delno obdelani z knauf. Tla v kletnem delu kot zariban beton, v bivalnem pa keramika (kopalnica, kuhinja, hodnik, stopnišče), lamelni parket, klasičen parket, itison. Izvedene so instalacije vodovoda, elektrike (za osvetlitev in moč), centralnega ogrevanja (radijatorji), za sanitarno vodo toplotna črpalka. Centralno ogrevanje na olje, obstaja tudi možnost na zemeljski plin.

Glavna prednost: lahka dostopnost tako iz smeri avtoceste, Brežic, kot iz smeri hrvaške-Zagreba, ter zadostnim številom parkirišč. Prednost je tudi bližina Hotela grad Mokrice z klasičnim golf igriščem.

Glavna slabost: slabša kupna moč na tem delu Slovenije.

Tveganja: so vezana predvsem na eventualna dogajanja na svetovnem trgu, ni še znano kaj bo posledica COVID krize.

Možnosti: Stanje se lahko bistveno izboljša s vstopom Hrvaške v Schengen (vliv vlemesta Zagreba na cene nepremičnin).

Zemljiškoknjižno stanje na dan 13.08.2021 (zemljiškoknjižni izpisek-preveriti na dan uporabe):

parcela ID 1308 288/50

lastnik: osebno ime: Majda Jurman naslov: Jesenice 9g, 8261 Jesenice na Dolenjskem do 1/1

omejitve:

13171195 - vknjižena hipoteka, 18820596 - vknjižena nepravna stvarna služnost.

**Opredelitev cenilca do bremen:*

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

-vknjižena nepravna stvarna služnost: se nanaša na že izvedeno telekomunikacijsko izvedbo in nima bistvenega vpliva na tržno vrednost, torej je breme te služnosti v ceni upoštevano.

7.0 TRG NEPREMIČNIN-SLOVENSKI NEPREMIČNINSKI TRG

7.1 Slovenski trg nepremičnin s poudarkom na regiji spodnje Posavje

VIR: https://www.mvn.e-prostor.gov.si/fileadmin/user_upload/MVN/Dokumenti/Porocila/Letno_porocilo_za_letno_2020.pdf

OPOMBA: povzetki cenilca, sicer celotno poročilo na zgornjem naslovu!

POROČILO GURS ZA 2020

UVODNO POJASNILO Geodetska uprava s tem poročilom nekoliko spreminja koncept in metodologijo poročil o slovenskem nepremičninskem trgu. Namen je bolj celovito in podrobno informiranje strokovne in širše javnosti o prometu in cenah nepremičnin. Vsebinsko je poudarek predvsem na trgu stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo. Zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb so po novem obravnavana samostojno in ne v okviru zazidljivih zemljišč na splošno. Obravnavamo tudi trga kmetijskih in gozdnih zemljišč, medtem ko bomo prodajni in najemni trg poslovnih nepremičnin zaradi njegove specifičnosti obravnavali v ločenih poročilih. Glavne metodološke spremembe glede na prejšnja poročila se nanašajo na izboljšavo analitičnih območij, kazalnikov cen nepremičnin in ocen trendov oziroma sprememb cen.

NOVA ANALITIČNA OBMOČJA Nepremičninske trge različnih vrst nepremičnin še vedno obravnavamo na ravni Slovenije, na nižjih ravneh pa po novih analitičnih območjih. Nova tržna analitična območja in lokalna analitična območja so glede na strukturo fonda obravnavanih vrst nepremičnin veliko bolj homogena kot administrativno določena regionalna območja in občine, po katerih smo obravnavali nepremičninske trge v prejšnjih poročilih. Zato imajo kazalniki cen za nova območja, ki so določena na podlagi najnovejših tržnih analiz, večjo pojasnjevalno vrednost. Tržna analitična območja (TAO) predstavljajo območja, kjer so značilnosti ponudbe in povpraševanja po določeni skupini nepremičnin (stanovanjske nepremičnine in zemljišča za njihovo gradnjo, kmetijska zemljišča, gozdna zemljišča) zelo podobne in so zato zelo podobni tudi trendi cen za posamezno vrsto nepremičnine, ne glede na razpore cen. Lokalna analitična območja (LAO) predstavljajo manjša območja znotraj TAO, kjer so poleg trendov cen zelo podobne tudi cene primerljivih nepremičnin. NOVI KAZALNIKI CEN Razumljivo, nedvoumno in strokovno ustrezno poročanje o dogajanju na trgu je nujno potrebno za zagotavljanje njegove preglednosti in učinkovitega delovanja tržnih mehanizmov, ki zmanjšujejo stranske stroške deležnikov na trgu. Ključno vlogo pri tem ima poročanje o cenah nepremičnin, ki so predmet kupoprodajnih poslov. V ta namen se običajno uporabljajo srednje vrednosti, kjer pa naj bi tako poročevalec kot tudi bralec razumela in poznala značilnosti posameznih mer srednjih vrednosti v povezavi s heterogenostjo trga nepremičnin. Ključna je torej odločitev, katere mere srednjih vrednosti so najbolj primerne za poročanje o trgu nepremičnin. Srednja cena v poročilih naj bi predstavljala ceno nepremičnine, za katero bi naj bi bila voljan kupec in voljan prodajalec pripravljena skleniti kupoprodajni posel za tipično nepremičnino na določenem območju. Na osnovi tega izbiramo najustreznejšo mero srednje vrednosti. Pri poročilih o cenah nepremičnin se najpogosteje uporablja aritmetična sredina (vsota vrednosti spremenljivke, ki je deljena s številom enot) in mediana (razdeli vse vrednosti spremenljivke razvrščene po vrsti na dva enaka dela, polovica ima višje vrednosti od mediane, polovica pa nižje vrednosti). Daleč najbolj znana in uporabljena je aritmetična sredina, ki je pri večjem delu javnosti tudi sinonim za povprečje. Aritmetična sredina je primerna za uporabo v primeru simetrično porazdeljenih podatkov. Osamelci (izjemno majhne ali izjemno velike vrednosti) močno vplivajo na aritmetično sredino, sploh če ni na razpolago veliko podatkov. Do nedavnega je bila v poročilih kot srednja mera za ceno nepremičnin navajano povprečje (aritmetična sredina) ter uravnoteženo povprečje, predvsem zaradi enostavnosti in razumevanja same statistične mere kot take. To pa je lahko v primeru ekstremnih vrednosti in manjšega števila podatkov tudi zavajajoče, saj

dražje nepremičnine zelo vplivajo na velikost aritmetične sredine v primeru manjšega števila podatkov. Zato za prikazovanje cen nepremičnin namesto povprečnih cen po novem prikazujemo mediano in interval (razpon cen) med 25. in 75. percentilom, kjer se nahaja polovica vseh cen (izpuščenih je 25 % najnižjih cen in 25 % najvišjih cen). Nove mere namreč bolj verodostojno pojasnjujejo dejansko raven cen kot povprečna cena, ker je razporeditev realiziranih cen nepremičnin praviloma neenakomerna in, sicer maloštevilne, najvišje cene odločilno vplivajo na povprečno ceno, ki je zato zavajajoča. Mediana in interval bolj robustno in nedvoumno opredelita raven cen.

Iz istega razloga smo se odločili za mediano tudi pri prikazih srednjih vrednosti za lastnosti prodanih nepremičnin, kot so leto zgraditve stavb, površine stavb ali delov stavb in površine zemljišč. **NOV NAČIN OCENJEVANJA SPREMEMB CEN** Namesto ocenjevanja trendov oziroma sprememb cen nepremičnin na podlagi primerjave povprečnih cen po novem za izračunavanje gibanja cen uporabljamo tako imenovano SPAR metodo (angl. sale price appraisal ratio). Ta temelji na primerjavi kvocientov realiziranih tržnih cen in posplošenih vrednosti teh istih nepremičnin, izračunanih z modeli množičnega vrednotenja nepremičnin na določen datum. Na ta način se iz izračunov vsaj deloma izloči vpliv sprememb v strukturi prodanih nepremičnin (velikost, starost, kakovost) na gibanje cen, ker je enota primerjave enaka. Primerjata se cena na datum sklenitve kupoprodajnega posla in vrednost iste nepremičnine na določen datum. Sprememba razmerja med ceno in vrednostjo skozi čas opiše gibanje cen bistveno bolje kot primerjava povprečnih cen za posamezno leto.

TRG NEPREMIČNIN V LETU 2020

V letu 2020, ki ga je v vseh pogledih zaznamovala pandemija COVID-19, je bil obseg trgovanja na slovenskem nepremičninskem trgu manjši kot pred epidemijo, cene nepremičnin pa so še naprej rasle. Zaenkrat se je v letu 2021 promet z nepremičninami zmanjševal do februarja, ko je prenehala prepoved opravljanja terenskih ogledov nepremičnin. Po normalizaciji poslovanja z nepremičninami je število transakcij z nepremičninami poskočilo in bilo aprila že na približno enaki ravni kot v letu pred epidemijo.

Na cene stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo epidemija ni imela večjega vpliva. Povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah in zemljiščih za njihovo gradnjo je ostalo veliko, ponudba pa z novogradnjami še vedno zaostaja za povpraševanjem. Tako v urbanih središčih in na turistično zanimivih območjih povpraševanje precej presega ponudbo in cene nepremičnin rastejo. Veliko povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah kljub visokim cenam vzdržujejo predvsem zgodovinsko nizke obrestne mere in veliki prihranki prebivalstva. Nizke obrestne mere spodbujajo tako nakupe nepremičnin za lastno uporabo kot naložbene nakupe in investicije v gradnjo novih stanovanj za tržno prodajo. Na ravni države so bile cene stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo leta 2020 v primerjavi z letom 2019 višje za 3 do 4 odstotke. Cene nepremičnin so bile lani višje praktično povsod po državi, verjetno pa so zaradi epidemije vendarle zrasle nekoliko manj, kot bi sicer. Rast cen stanovanjskih nepremičnin se je nadaljevala tudi v prvi polovici letošnjega leta. Poleg omejene ponudbe novih stanovanj vse bolj ustvarja pritisk na rast cen stanovanjskih nepremičnin pri nas tudi občutna rast cen gradbenega materiala, ki je predvsem posledica globalnega zviševanja cen transporta in surovin zaradi pandemije.

Preglednica 4: Število evidentiranih prodaj stanovanj in hiš na primarnem in sekundarnem trgu, Slovenija, letno 2015 - 2020

SLOVENIJA	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Stanovanja	9.750	11.036	11.655	10.985	11.182	8.834
Primarni trg	1.108	1.051	1.068	968	982	585
Sekundarni trg	8.642	9.985	10.587	10.017	10.200	8.249
Hiše	4.601	5.457	6.271	6.185	6.493	5.905
Primarni trg	82	51	80	108	89	87
Sekundarni trg	4.519	5.406	6.191	6.077	6.404	5.818

Opomba:

- kot transakcije na primarnem trgu štejejo kupoprodaje novih oziroma prvih vsehlinih nepremičnin,
- kot transakcije na sekundarnem trgu štejejo kupoprodaje rabljenih nepremičnin.

Preglednica 5: Število evidentiranih prodaj in prodana površina zemljišč za gradnjo stavb, kmetijskih in gozdnih zemljišč, Slovenija, letno 2015 - 2020

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO STAVB						
Število kupoprodaj	3.829	4.881	5.379	5.446	5.678	5.915
Prodana površina (v hektarih)	439	632	621	629	643	679
KMETIJSKA ZEMLJIŠČA						
Število kupoprodaj	7.454	8.135	8.492	8.452	9.100	8.124
Prodana površina (v hektarih)	5.795	5.061	6.580	7.723	5.607	4.279
GOZDNA ZEMLJIŠČA						
Število kupoprodaj	2.283	2.543	2.786	2.990	3.371	2.845
Prodana površina (v hektarih)	3.183	4.258	5.846	4.440	5.185	4.956

Opombe:

- Kot zemljišča za gradnjo stavb so upoštevana prazna zazidljiva zemljišča za gradnjo stanovanjskih hiš, zemljišča za gradnjo večstanovanjskih stavb, zemljišča za gradnjo poslovnih zgradb in zemljišča za gradnjo industrijskih zgradb, ne glede na njihov upravno-pravni status;
- Kmetijska zemljišča vključujejo zemljišča s trajnimi nasadi;
- Za eno kupoprodajo zemljišča določene vrste šteje kupoprodaja vseh istovrstnih parcel ali njihovih delov, ki so predmet istega posla;
- Pri izračunu skupne prodane površine so štete površine vseh parcel za posamezno vrsto zemljišč, ki se pojavijo v evidentiranih poslih v določenem obdobju.

ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO STAVB Za leto 2020 smo evidentirali okoli 5.900 transakcij z zazidljivimi zemljišči za gradnjo stavb, s skupno prodano površino nekaj manj kot 700 hektarov. 79 odstotkov prodanih zemljišč oziroma 58 odstotkov skupne prodane površine zemljišč za gradnjo stavb so predstavljala zemljišča za gradnjo stanovanjskih hiš, 1 odstotek prodaj oziroma skupne prodane površine so predstavljala zemljišča za gradnjo večstanovanjskih stavb, 7 odstotkov prodaj oziroma 11 odstotkov prodane površine zemljišč za gradnjo poslovnih zgradb, 6 odstotkov prodaj oziroma 21 odstotkov prodane površine zemljišč za gradnjo industrijskih zgradb, preostanek pa zemljišča za gradnjo drugih zgradb. Število kupoprodaj zemljišč za gradnjo stavb je bilo leta 2020 v primerjavi z letom 2019 večje za 4 odstotke, njihova skupna prodana površina pa za 6 odstotkov. Zemljišča za gradnjo stavb so nasploh edina vrsta nepremičnin, za katero se je lani število realiziranih transakcij povečalo. Vzrok za to gre iskati predvsem v velikem povpraševanju po zemljiščih za gradnjo družinskih hiš, ki je posledica nezadostne tržne ponudbe in visokih cen stanovanjskih novogradenj. Trend rasti števila kupoprodaj zazidljivih zemljišč je sicer zaradi gradbene ekspanzije stanovanjskih nepremičnin prisoten že od leta 2015. Število transakcij in prodana površina sta se od leta 2015 povečala za približno 55 odstotkov. Tudi za zemljišča za gradnjo stavb je bil padec števila transakcij v spomladanskem valu epidemije očiten, medtem ko vpliva jesenskega vala epidemije, vsaj do konca leta 2020, praktično ni bilo zaznati.

3. TRG STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN IN ZEMLJIŠČ ZA NJIHOVO GRADNJO (Poudarek - 19. KRŠKO – BREŽIŠKO POLJE)

Tržne cene stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo Po Sloveniji so cene stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo zelo različne. Cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah so na primer na območju z najvišjimi cenami več kot trikrat višje kot na območju z najnižjimi cenami, cene stanovanjskih hiš so več kot šestkrat višje, cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb pa več kot tridesetkrat višje.

Preglednica 8: Velikost vzorca in mediana cene za stanovanja in hiše na sekundarnem trgu ter zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb, Slovenija in po tržnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja	Stanovanja	Hiše	Hiše	Zemljišča za gradnjo	Zemljišča za gradnjo
	Velikost vzorca	Cena v €/m ² (mediana)	Velikost vzorca	Cena v € (mediana)	Velikost vzorca	Cena v €/m ² (mediana)
SLOVENIJA	5.455	1.750	2.786	107.000	2.036	46
LJUBLJANA	1.405	2.960	195	290.000	103	311
MARIBOR	770	1.400	125	130.000	42	79
OBALA	281	2.500	86	215.000	57	118
GORENJSKO OBMOČJE	258	1.770	85	157.000	74	79
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	252	2.350	175	205.000	202	135
CELJE	229	1.450	57	129.000	17	95
KRANJ Z OKOLICO	171	2.270	52	192.000	44	130
KOROŠKA, POHORJE, KOZJAK	152	1.110	79	85.000	68	25
ZASAVJE	133	910	44	70.000	20	22
NOVA GORICA, VIPAVSKA DOLINA, BRDA	119	1.880	82	98.000	54	49
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	164	2.220	184	180.000	216	77
ŠALEŠKA DOLINA	168	1.270	29	135.000	16	34
JUŽNA OKOLICA MARIBORA	156	1.160	192	105.000	175	36
NOVO MESTO IN OKOLICA	158	1.680	161	66.000	111	30
NOTRANJSKO OBMOČJE	100	1.370	59	75.000	60	25
PTUJSKO POLJE	100	1.170	96	81.000	77	24
POSOČJE IN IDRIJSKO OBMOČJE	67	1.030	61	80.000	23	31
SLOVENSKE GORICE	119	1.010	182	69.000	144	21
PREKMURJE	90	960	134	50.000	105	10
ALPSKO TURISTIČNO OBMOČJE	70	2.740	25	225.000	24	163
SAVINJSKA DOLINA	88	1.400	88	116.000	68	49
SAVINJSKO HRIBOVJE	65	1.180	133	58.000	55	27
KOČEVSKO OBMOČJE	78	1.070	65	65.000	39	25
KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE	49	1.150	74	55.000	40	27
KRAS	64	1.510	24	133.000	57	57
POSAVJE	40	1.010	126	50.000	31	14
HALOZE, BOČ	37	1.000	70	56.000	30	20
VZHODNA OKOLICA LJUBLJANE	33	1.550	43	150.000	51	53
BELA KRAJINA	38	910	43	40.000	20	15
SLOVENSKA ISTR	1	-	17	146.000	13	60

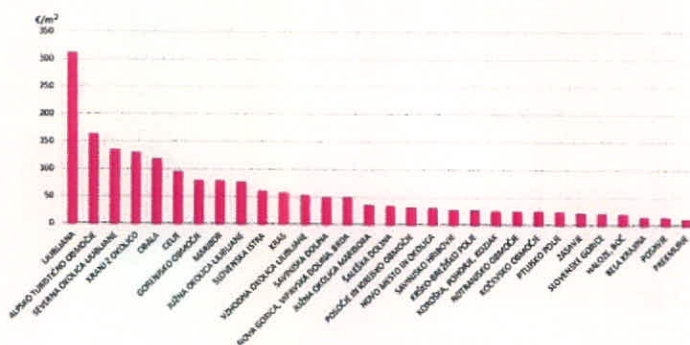
Opombe:

- Velikost vzorca je podatek o številu prodaj, ki so bile upoštevane za izračun cen;
- Cena stanovanj za območje »Slovenska Istra« ni prikazana, ker je vzorec podatkov premajhen.

ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO STANOVANJSKIH STAVB Kot zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb so upoštevana nezazidana stavbna zemljišča za gradnjo družinskih hiš in večstanovanjskih stavb, kot tudi pozidana stavbna zemljišča za nadomestno gradnjo stanovanjskih stavb, ne glede na različno komunalno opremljenost in upravno-pravni status oziroma obstoječe gradbeno dovoljenje. Srednja cena zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb je leta 2020 na ravni države znašala približno 50 €/m². V povprečju cene zazidljivih zemljišč v državi še niso dosegle rekordne ravni, čeprav so se, predvsem zemljišča za gradnjo večstanovanjskih stavb in zemljišča za nadomestno gradnjo, ponekod že prodajala po ekstremno visokih cenah. Za zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb so sicer razlike v cenah po državi največje, prepad med urbanimi središči in ruralnimi območji pa se še povečuje. V glavnem mestu in njegovi okolici, v ostalih največjih mestih in na turistično zanimivih območjih, kjer

je povpraševanje veliko, ponudba pa zelo omejena, cene zazidljivih zemljišč dosegajo rekordne vrednosti, medtem ko so na ruralnih območjih še razmeroma nizke. Srednja cena zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb v Ljubljani je znašala prek 300 €/m² oziroma je bila skoraj dvakrat višja kot na Alpskem turističnem območju (Kranjska Gora, Bled), ki je bilo po višini cen na drugem mestu. Nad mejo 100 €/m² je bila lani še Severna okolica Ljubljane, Kranj z okolico in Obala (Koper, Piran, Portorož, Izola).

Slika 10: Srednja cena zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb (mediana) po tržnih analitičnih območjih (TAO), leto 2020



Slika 10: Srednja cena zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb (mediana) po tržnih analitičnih območjih (TAO), leto 2020 Najcenejša zazidljiva zemljišča so tradicionalno v Prekmurju. Tako je bilo tudi lani, ko je bila srednja cena 10 €/m². Tako kot pri hišah, sta bila med območji z najnižjimi cenami še Posavje (srednja cena 14 €/m²) in Bela Krajina (15 €/m²).

3.3. TRG STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN IN ZEMLJIŠČ ZA NJIHOVO GRADNJO NA OSTALIH OBMOČJIH Za ostala tržna analitična območja, brez večjih mest, z manjšo gostoto poselitve in razmeroma manjšimi nepremičninskimi trgi, v nadaljevanju podajamo le tabelarične prikaze podatkov o fondu stanovanjskih nepremičnin, obsegu prodaj in tržnih cenah stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo za leto 2020, ter o gibanju njihovih cen v zadnjih petih letih. Območja si zaporedno sledijo tako kot so oštevilčena na sliki 6

KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE Slika 51: Tržno analitično območje (TAO) Krško-Brežiško polje in lokalna analitična območja (LAO)

Slika 51: Tržno analitično območje (TAO) Krško-Brežiško polje in lokalna analitična območja (LAO)



FOND NEPREMIČNIN IN OBSEG PRODAJ Preglednica 136: Število evidentiranih delov stavb (fond) in število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Krško-Brežiško polje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja - fond	Stanovanja - št. prodaj	Hiše - fond	Hiše - št. prodaj
TAO KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE	3.554	64	10.533	122
LAO KRŠKO	1.738	24	1.618	16
LAO BREŽICE	1.646	34	1.929	20
LAO KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE BREZ KRŠKEGA IN BREŽIC	170	6	6.986	86

Preglednica 137: Število in prodana površina zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Krško-Brežiško polje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Število	Površina [ha]
TAO KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE	69	4,62
LAO KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE BREZ KRŠKEGA IN BREŽIC	32	2,02
LAO BREŽICE	26	1,86
LAO KRŠKO	11	0,74

TRŽNE CENE

Preglednica 138: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Krško-Brežiško polje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75.percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
TAO KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE	49	1.010	1.150	1.270	1979	56
LAO BREŽICE	26	1.100	1.210	1.280	1976	57
LAO KRŠKO	20	1.030	1.120	1.270	1980	49

Opombe:

- Podatki za lokalno analitično območje »Krško-Brežiško polje brez Krškega in Brežic« niso prikazani, ker je velikost vzorca za izračun statističnih kazalnikov premajhna.

Preglednica 139: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Krško-Brežiško polje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75.percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE	74	34.000	55.000	89.000	1963	125	930
LAO KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE BREZ KRŠKEGA IN BREŽIC	55	32.000	53.000	77.000	1965	110	980
LAO BREŽICE	13	52.000	65.000	83.000	1943	132	770

Opombe:

- Podatki za lokalno analitično območje »Krško« niso prikazani, ker je velikost vzorca za izračun statističnih kazalnikov premajhna.

Preglednica 140: Cene in lastnosti prodanih zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Krško-Brežiško polje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25. percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Površina zemljišča (mediana)
TAO KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE	40	20	27	41	800
LAO BREŽICE	17	25	36	42	770
LAO KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE BREZ KRŠKEGA IN BREŽIC	16	18	20	22	810

Opombe:

- Podatki za lokalno analitično območje »Krško« niso prikazani, ker je velikost vzorca za izračun statističnih kazalnikov premajhna.

GIBANJE CEN

Preglednica 141: Gibanje cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Krško-Brežiško polje, po letih v primerjavi s predhodnim letom, od 2016 do 2020

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020
Stanovanja	2%	7%	6%	4%	4%
Hiše	2%	3%	2%	2%	3%
Zemljišča za gradnjo	0%	0%	1%	4%	6%

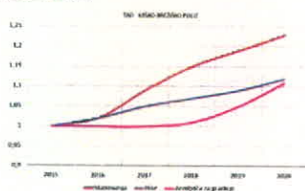
Preglednica 142: Gibanje cen stanovanj in hiš ter zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Krško-Brežiško polje, kumulativno po letih od 2015 do 2020

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2015-2017	2015-2018	2015-2019	2015-2020
Stanovanja	2%	9%	15%	19%	23%
Hiše	2%	5%	7%	9%	12%
Zemljišča za gradnjo	0%	0%	1%	5%	11%

Preglednica 142: Gibanje cen stanovanj in hiš ter zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Krško-Brežiško polje, kumulativno po letih od 2015 do 2020

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2015-2017	2015-2018	2015-2019	2015-2020
Stanovanja	2%	9%	15%	19%	23%
Hiše	2%	5%	7%	9%	12%
Zemljišča za gradnjo	0%	0%	1%	5%	11%

Slika 52: Gibanje cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Krško-Brežiško polje, od leta 2015 do 2020 (osnova so cene v letu 2015)



POSAVJE

Slika 53: Tržno analitično območje (TAO) Posavje in lokalna analitična območja (LAO)



FOND NEPREMIČNIN IN OBSEG PRODAJ

FOND NEPREMIČNIN IN OBSEG PRODAJ

Preglednica 143: Število evidentiranih delov stavb (fond) in število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Posavje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja - fond	Stanovanja - št. prodaj	Hiše - fond	Hiše - št. prodaj
TAO POSAVJE	2.958	71	27.661	312
LAO POSAVJE BREZ SEVNICE	1.929	48	26.436	296
LAO SEVNICA	1.029	23	1.225	16

Preglednica 144: Število in prodana površina zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Posavje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Število	Površina [ha]
TAO POSAVJE	113	11,55
LAO POSAVJE BREZ SEVNICE	107	10,80
LAO SEVNICA	6	0,75

TRŽNE CENE

Preglednica 145: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Posavje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m² (25.percentil)	Cena €/m² (mediana)	Cena €/m² (75.percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
TAO POSAVJE	40	780	1.010	1.160	1976	52
LAO POSAVJE BREZ SEVNICE	24	750	850	1.090	1976	53
LAO SEVNICA	16	1.000	1.090	1.210	1971	50

Preglednica 146: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Posavje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m² (25.percentil)	Cena €/m² (mediana)	Cena €/m² (75.percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO POSAVJE	126	36.000	50.000	72.000	1980	121	1.380
LAO POSAVJE BREZ SEVNICE	121	35.000	50.000	68.000	1980	116	1.400

Opombe:

- Podatki za lokalno analitično območje »Sevnica« niso prikazani, ker je velikost vzorca za izračun statističnih kazalnikov premajhna.

Preglednica 147: Cene in lastnosti prodanih zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Posavje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25. percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Površina zemljišča (mediana)
TAO POSAVJE	31	10	14	23	1.320
LAO POSAVJE BREZ SEVNICE	26	10	12	20	1.240

Opombe:

- Podatki za lokalno analitično območje »Sevnica« niso prikazani, ker je velikost vzorca za izračun statističnih kazalnikov premajhna.

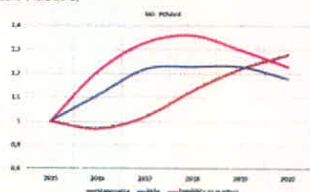
Preglednica 148: Gibanje cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Posavje, po letih v primerjavi s predhodnim letom, od 2016 do 2020

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020
Stanovanja	-3%	5%	11%	7%	5%
Hiše	11%	9%	1%	0%	-4%
Zemljišča za gradnjo	21%	11%	2%	-5%	-5%

Preglednica 149: Gibanje cen stanovanj in hiš ter zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Posavje, kumulativno po letih od 2015 do 2020

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2015-2017	2015-2018	2015-2019	2015-2020
Stanovanja	-3%	2%	13%	22%	28%
Hiše	11%	22%	23%	23%	18%
Zemljišča za gradnjo	21%	33%	36%	30%	23%

Slika 54: Gibanje cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Posavje, od leta 2015 do 2020 (osnova so cene v letu 2015)



NOVA TVEGANJA ZARADI EPIDEMIJE-PRIČAKOVAN VPLIV NA TRG

2.4 Tveganje, ki izhaja iz nepremičninskega trga

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

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

Na trgu stanovanjskih nepremičnin je bil v preteklih letih prisoten močan trend rasti cen. Od leta 2015 do 2019 so cene merjene z indeksom nominalnih cen za vse stanovanjske nepremičnine naraščale povprečno za 6,6 % letno (realno 4,6 %). Cene so se v letu 2019 (po zadnjih razpoložljivih podatkih) v primerjavi z istim obdobjem preteklega leta zvišale za 5,2 %. Ocenjujemo, da ta trend odraža učinek osnovne, rast dohodka in okrevanje po finančni krizi. Različni kazalniki vrednotenja (razmerje med ceno in dohodkom, razmerje med cenami in najemninami ter modelska ocena vrzeli v vrednotenju) kažejo, da so cene v tem obdobju dohitele temeljno raven¹⁵ oziroma ravnotežne cene, še vedno pa niso nad dolgoročni trendom.

Vir: SURS, Banka Slovenije, lastni preračuni.

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

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

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

7.2 PONUDBA NA TRGU NEPREMIČNIN-OGLAŠEVANO

PONUDBA NA TRGU NEPREMIČNIN

Območje Posavja: Občine Krško, Brežice, Sevnica-prodajni oglasi za gostinske lokale, kombinirane prostore

vir:

<https://www.nepremicnine.net/oglas-prodaja/posavska/brezice,krsko,sevnica/poslovni-prostor/gostinski-lokal,kombiniran-prostor/VSE>

Parametri iskanja:

Posredovanje: **Prodaja**

Vrsta: **Poslovni prostor**

Regija: **Posavska**

REZULTAT

Št. ustreznih oglasov: **13**

Povprečna cena najdenih oglasov: **727,25 EUR/m²**

Rezultati iskanja nepremičnin: Poslovni prostor, Gostinski lokal, Kombiniran prostor, Prodaja Brežice, Krško, Sevnica.

PRIMERI OGLASOV-IZBOR CENILEC

BOŠTANJ, PRETOČNA LOKACIJA - OB CESTI



Prodaja: Poslovni prostor

Nadstropje: 2/2

Leto: 2009

Zemljišče: 1386 m²

950,80 m² gostinski lokal, s priprano, opremljeno 2009, 1.355 m² zemljišča, 2/2 nad., gostinski lokal na prstočni lokaciji

950,80 m²

390.000,00 €



Shrani oglas

Del na:

Pošlji prijatelju

O ponudniku

BOŠTANJ, ŠMARČNA



Prodaja: Poslovni prostor

Leto: 2009

Zemljišče: 1386 m²

950,80 m² gostinski lokal, zgrajen l. 2009, 1.355 m² zemljišča. Delujoče moderno gostišče ob prometni cesti Radolce - Sava.

950,80 m²

650.000,00 €



Shrani oglas

Del na:

Pošlji prijatelju

O ponudniku

BREZOVSKA GORA

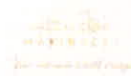


Prodaja: Poslovni prostor

Nadstropje: K+P+1+M/2
Leto: 2007
Zemljišča: 6721 m²

1.130 m², kombiniran prostor, hotel, zgrajen l. 2007, adaptiran l. 2018, 6.721 m² zemljišča, K+P+1+M/2 nad., hotel z res...

1.130,00 m²
650.000,00 €



- ♡ Shrani oglas
- ✉ Deli na: [f](#) [t](#)
- ✉ Pošlji prijatelju
- ☎ O ponudniku

BREŽICE



Prodaja: Poslovni prostor

Nadstropje: P
Leto: 1997
Zemljišča: 1472 m²

530 m², gostinski lokal, zgrajen l. 1997, 1.472 m² zemljišča, priložje, prodamo. Cena: 590.000,00 EUR

530,00 m²
590.000,00 €



- ♡ Shrani oglas
- ✉ Deli na: [f](#) [t](#)
- ✉ Pošlji prijatelju
- ☎ O ponudniku

CERKLJE OB KRKI, 2A



Prodaja: Poslovni prostor

Nadstropje: P
Leto: 1981
Zemljišča: 1542 m²

385,26 m², kombiniran prostor, zgrajen l. 1981, adaptiran l. 2004, 1.542 m² zemljišča, priložje, prodamo. Cena: 209.000,00 EUR

385,26 m²
209.000,00 €



- ♡ Shrani oglas
- ✉ Deli na: [f](#) [t](#)
- ✉ Pošlji prijatelju
- ☎ O ponudniku

KOSTANJEVICA NA KRKI



Prodaja: Poslovni prostor

Nadstropje: M/M
Leto: 1877
Zemljišča: 887 m²

521 m², gostinski lokal, zgrajen l. 1877, adaptiran l. 1980, 887 m² zemljišča, M/M, prodamo. Cena: 200.000,00 EUR

521,00 m²
200.000,00 €



- ♡ Shrani oglas
- ✉ Deli na: [f](#) [t](#)
- ✉ Pošlji prijatelju
- ☎ O ponudniku

KRAŠKA VAS



Prodaja: Poslovni prostor

Nadstropje: P+1+M
Leto: 2000
Zemljišča: 999 m²

431,9 m², kombiniran prostor, zgrajen l. 2000, 999 m² zemljišča, P+1+M, prodamo. Cena: 250.000,00 EUR

431,90 m²
250.000,00 €



- ♡ Shrani oglas
- ✉ Deli na: [f](#) [t](#)
- ✉ Pošlji prijatelju
- ☎ O ponudniku

KRŠKO



Prodaja: Poslovni prostor

Nadstropje: P
Leto: 1984

52,8 m², gostinski lokal, zgrajen l. 1984, priložje, prodamo. Cena: 96.000,00 EUR

52,80 m²
96.000,00 €



- ♡ Shrani oglas
- ✉ Deli na: [f](#) [t](#)
- ✉ Pošlji prijatelju
- ☎ O ponudniku

KRŠKO



Prodaja: Poslovni prostor

Leto: 1980
Zemljišče: 557 m²

532 m² gostinski lokal, zgrajen l. 1980, adaptiran l. 2014, 557 m² zemljišča. Na osrednji lokaciji v Krškem, prodamo del.

532.00 m²
250.000,00 €



Shrani oglas

Del na:

Pošlji prijatelju

O ponudniku

ŠIRŠE DOLENJSKA

<https://www.nepremicnine.net/oglas-prodaja/dolenjska/crnomelj,kocevje,metlika,novo-mesto,ribnica,trebnje/poslovni-prostor/gostinski-lokal,kombiniran-prostor/>

OGLAŠEVANE CENE (25 primerov)

Povprečna cena najdenih oglasov: **1.244,70 EUR/m²**

Rezultati iskanja nepremičnin: Poslovni prostor, Gostinski lokal, Kombiniran prostor, Prodaja Črnomelj, Kočevje, Metlika, Novo mesto, Ribnica, Trebnje

STRAŽA



Prodaja: Poslovni prostor

Nadstropje: K+P+1
Leto: 1995
Zemljišče: 948 m²

274 m² kombiniran prostor, adaptiran l. 1995, 948 m² zemljišča. K+P+1. Poslovno stanovanjski objekt v centru Straže, pr.

274.00 m²
238.000,00 €



Shrani oglas

Del na:

Pošlji prijatelju

O ponudniku

ŠKOCJAN



Prodaja: Poslovni prostor

Nadstropje: P+1+M
Leto: 1981
Zemljišče: 2579 m²

880 m² kombiniran prostor, zgrajen l. 1981, adaptiran l. 1998, 2.579 m² zemljišča. P+1+M. Poslovno-stanovanjski objekt.

880.00 m²
428.000,00 €

BAZA

Shrani oglas

Del na:

Pošlji prijatelju

O ponudniku

VINICA



Prodaja: Poslovni prostor

Nadstropje: P+1+M
Leto: 1999
Zemljišče: 1197 m²

802,2 m² kombiniran prostor, zgrajen l. 1999, adaptiran l. 2010, 1.197 m² zemljišča. P+1+M. prodamo. Cena: 675.000,00 €.

802.20 m²
675.000,00 €



Shrani oglas

Del na:

Pošlji prijatelju

O ponudniku

<https://www.nepremicnine.net/oglas-prodaja/savinjska/celje,lasko,mozirje,slovenske-konjice,sentjur,smarje-pri-jelsah,velenje,zalec/poslovni-prostor/gostinski-lokal,kombiniran-prostor/>

Povprečna cena najdenih oglasov: **1.061,50 EUR/m²**

Rezultati iskanja nepremičnin: Poslovni prostor, Gostinski lokal, Kombiniran prostor, Prodaja Celje, Laško, Mozirje, Slovenske Konjice, Šentjur, Šmarje pri Jelšah, Velenje, Žalec.

LOPACA



Prodaja: Poslovni prostor

Leto: 1990
Zemljišče: 704 m²

368 m² gostinski lokal, zgrajen l. 1990, adaptiran l. 2020, 704 m² zemljišča, gostinski lokal s hišo, prodamo. Cena: 3...

358,00 m²
340.000,00 €



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

MIGOJNICE, ŽALEC, GRIŽE



Prodaja: Poslovni prostor

Nadstropje: K+P+1+M+M
Leto: 1980
Zemljišče: 1821 m²

980 m² gostinski lokal, zgrajen l. 1980, 1.521 m² zemljišča, K+P+1+M+M. Odlična priložnost za investicijo, prodamo. Cen.

980,00 m²
450.000,00 €



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

Pogledamo še počitniške objekte v smislu apartmajev, nastanitvenih objektov:

vir:

<https://www.nepremicnine.net/oglas-prodaja-posavska/pocitniski-objekt/apartma,hisa,drugo-41/POSAVJE>

Parametri iskanja:

Posredovanje: **Prodaja**

Vrsta: **Počitniški objekt**

Regija: **Posavska**

Št. ustreznih oglasov: **16**

Povprečna cena najdenih oglasov: **664,23 EUR/m²**

Rezultati iskanja nepremičnin: Počitniški objekt, Apartma, Hiša, Drugo, Prodaja Posavska.

ŠIRŠA REGIJA

ŠTAJERSKA

Počitniški objekt, Apartma, Vikend, Hiša, Drugo, Prodaja Celje, Laško, Mozirje, Slovenske Konjice, Šentjur, Šmarje pri Jelšah, Velenje, Žalec

Povprečna cena najdenih oglasov: **1.416,62 EUR/m²**

Rezultati iskanja nepremičnin: Počitniški objekt, Apartma, Vikend, Hiša, Drugo, Prodaja Celje, Laško, Mozirje, Slovenske Konjice, Šentjur, Šmarje pri Jelšah, Velenje, Žalec.

PONUDBA STANOVANJSKIH HIŠ-POSAVJE

Št. ustreznih oglasov: **135**

Povprečna cena najdenih oglasov: **748,48 EUR/m²**

Rezultati iskanja nepremičnin: Hiša Prodaja Posavska.

OBMOČJE OBČINE BREŽICE

Št. ustreznih oglasov: **61**

Povprečna cena najdenih oglasov: **818,92 EUR/m²**

Rezultati iskanja nepremičnin: Hiša Prodaja Brežice.

Dodatno:

Parametri iskanja:

Posredovanje: **Prodaja**

Vrsta: **Hiša**

Regija: **Posavska**

Leto: **1980 - 2000**

Št. ustreznih oglasov: **22**

Povprečna cena najdenih oglasov: **920,55 EUR/m2**

Rezultati iskanja nepremičnin: Hiša Prodaja Brežice. Dodatno filtriranje rezultatov iskanja: letnik od 1980 do 2000.

BREŽICE, OKPLICA, SELA PRI DOBOVI



Prodaja: Hiša

Nadstropje: P+M

Leto: 2008

Zemljišče: 3000 m2

190 m2, samostojna, zgrajena l. 2008, 3.000 m2 zemljišča, P+M, hiša je atrijaka, priročna. Oddaljena od mesta Brežice ...

190,00 m2
230.000,00 €



Shrani oglas

Del na:

Pošlji prijatelju

O ponudniku

GURNOVEC



Prodaja: Hiša

Nadstropje: K+P+M

Leto: 1972

Zemljišče: 2000 m2

254,1 m2, samostojna, zgrajena l. 1972, adaptirana l. 2015, 2.000 m2 zemljišča, K+P+M, prodamo. Cena: cca 190.000,00 EUR.

254,10 m2
190.000,00 €



Shrani oglas

Del na:

Pošlji prijatelju

O ponudniku

BREŽICE, FINŽGARJEVA ULICA



Prodaja: Hiša

Leto: 1982

Zemljišče: 812 m2

280 m2, samostojna, zgrajena l. 1982, adaptirana l. 2015, 812 m2 zemljišča. Za vse z izbranim okusom, prodamo. Cena: 390.000,00 €

280,00 m2
390.000,00 €



Shrani oglas

Del na:

Pošlji prijatelju

O ponudniku

7.3 ANALIZA DEJANSKIH TRANSAKCIJ Z NEPREMIČNINAMI

Pogledamo bazo podatkov, torej dejansko realizirane prodaje v zadnjem letu (dan ogleda-cenitve)

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

Obdobje 06.09.2020-06.09.2021

Vhodni podatki:

Vrsta posla: prodaja na trgu nepremičnin

Namen objekta: stavba ali del stavbe kot gostinski lokal, počitniški nastanitveni obrat

Občina: Posavje, Brežice, Krško, Sevnica

Leto gradnje: 1980-2020

Skupna cena pravnega posla (30.000-1.500.000 €)

Površina NTP: do 1500 m²

Rezultat: 1

Vsi rezultati

Št. poslov: 1

Povp. pogodb. cena posla: 370.000,00

Povprečna površina: 366,00

Povprečna cena m²: 1.010,93

Podaljšam do 1.1.2020

✖ 516391	KPP - ProTrg	21.09.2020	110.820,00	0,00	0,00	90,00	1/1	1992	GABRJE				
✖ 550516	KPP - ProTrg	07.07.2021	370.000,00										
✖ 550516 DS				223,30	223,30	223,00	1/1	1985	ČRNC	ULICA KOZJANSKIH BORCEV 18			
✖ 550516 DS				143,20	143,20	143,00	1/1	1985	ČRNC	ULICA KOZJANSKIH BORCEV 18			

Oglaševano:

VINICA



Prodaja: Poslovni prostor

Nastropje: P+1+M

Leto: 1999

Zemljišče: 1197 m²

802,2 m², kombiniran prostor, zgrajen l. 1999, adaptiran l. 2010, 1.197 m² zemljišča, P+1+M, prodamo. Cena: 675.000,00 €

802,20 m²

675.000,00 €



Shrani oglas

Del na: Facebook Twitter

Pošlji prijatelju

O ponudniku

Za primerjavo pogledam zadnje leto:

SLOVENIJA-GOSTINSKI LOKALI

Vsi rezultati

Št. poslov: 51

Povp. pogodb. cena posla: 135.195,66

Povprečna površina: 133,76

Povprečna cena m²: 1.010,70

SLOVENIJA-NASTANITVENI PROSTORI

Vsi rezultati

Št. poslov: 73

Povp. pogodb. cena posla: 127.422,43

Povprečna površina: 129,26

Povprečna cena m²: 985,77

Pri analizi dejanskih transakcij lahko ugotovimo, da je trg z gostinskimi lokali v zadnjem letu slabo aktiven, v celotni državi je v zadnjem letu evidentirano samo 51 transakcij z povprečno vrednostjo

1.010,70 €/m², v Posavju 2 transakciji. Nastanitveni prostori pa 73 evidentiranih transakcij z povprečno vrednostjo 985,70 €/m².

STANOVANJSKI DEL

Pri stanovanjskih prostorih uporabim transakcije stanovanjskih hiš, ker je najbolj primerljivo glede na lokacijo na vasi. Stanovanjski trg-trg stanovanj je namreč neprimerljiv za podoben primer.

Primerljivo za Občino Brežice, grajeno 1990-1915, zadnje leto

Vsi rezultati

Št. poslov:	7
Povp. pogodb. cena posla:	121.607,84
Povprečna površina:	128,29
Povprečna cena m ² :	947,95

8.0 OCENA VREDNOSTI NEPREMIČNIN

30. Podlaga vrednosti po MSOV – Tržna vrednost

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

30.2 Opredelitev pojma tržna vrednost *je treba* uporabljati v skladu z naslednjim pojmovnim okvirom:

a) "Ocenjeni znesek" se nanaša na ceno, izraženo v denarju, plačljivo za sredstvo v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama. *Tržna vrednost* je najverjetnejša cena, ki jo lahko razumno dosežemo na trgu na *datum ocenjevanja vrednosti* v skladu z opredelitvijo pojma tržne vrednosti. To je najboljša cena, ki jo prodajalec lahko razumno doseže, in najugodnejša cena, ki jo kupec lahko razumno doseže. Ta ocena izrecno izključuje ocenjeno ceno, ki je povišana ali znižana zaradi posebnih pogojev ali okoliščin, kot so neobičajno financiranje, dogovori o prodaji in povratnem najemu, posebne obravnave ali ugodnosti, ki jih podeli nekdo, ki je povezan s prodajo, ali katera koli prvina, ki je na voljo samo določenemu lastniku ali kupcu.

b) "*Naj bi* zamenjala sredstvo ali obveznost" se nanaša na dejstvo, da je vrednost sredstva ocenjeni znesek in ne vnaprej določeni znesek ali

10.1 Upoštevati *je treba* ustrezne in primerne načine ocenjevanja vrednosti. V nadaljevanju so opisani in opredeljeni trije glavni načini, ki se uporabljajo za ocenjevanje vrednosti. Vsi temeljijo na ekonomskih načelih ravnesja cen, pričakovanih koristi ali substituciji.

Glavni načini ocenjevanja vrednosti so:

- a) način tržnih primerjav,
- b) na donosu zasnovan način in
- c) nabavnovrednostni način.

10.2 Vsak od teh načinov vključuje različne in podrobne metode uporabe.

MSOV 105 – Načini in metode ocenjevanja vrednosti

Skladno z MSOV so osnovni pristopi ocenjevanja vrednosti pristop primerjave prodaj, na donosih zasnovan način in nabavnovrednostni. Cilj pri izbiri pristopov vrednotenja in metod za sredstvo je najti najprimernejšo metodo v določenih okoliščinah. Nobena metoda ni primerna v vseh možnih razmerah. Postopek izbire mora upoštevati najmanj:

- (A) ustrezno osnovo (-e) vrednosti in premoženja (-ov) vrednosti, ki jih določajo pogoji in namen dodelitve vrednotenja,
- (B) ustrezne prednosti in pomanjkljivosti možnih pristopov in metod vrednotenja,
- (C) primernost vsake metode zaradi narave sredstva in pristopov ali metod, ki jih uporabljajo udeleženci na upoštevem trgu, in
- (D) razpoložljivost zanesljivih informacij, potrebnih za uporabo metode (-ov).

Za stanovanja, je najbolj primeren način vrednotenja način primerjave prodaj. Ker se informacije o cenah z aktivnega trga na splošno štejejo za najmočnejše dokaze o vrednosti, bom uporabil pristop način primerjave prodaj (imenovan tudi tržni pristop), ker je trg aktiven in je po moji presoji dovolj primerjalnih podatkov. Primerjave prodaj (tržni pristop) zagotavlja navedbo vrednosti s primerjavo sredstva z enakimi ali primerljivimi (to je podobnimi) sredstvi, za katera so na voljo informacije o cenah. Izpolnje pa je tudi drugi pogoj, da dejansko obstajajo podatki iz trga nepremičnin.

8.1 NAČIN PRIMERJAVE PRODAJ

20. Način tržnih primerjav

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

20.2 Način tržnih primerjav naj bi bil uporabljen v naslednjih okoliščinah in imel pri tem pomembno težo:

- a) ocenjevano sredstvo je bilo nedavno prodano v poslu, ki je po podlagi vrednosti primeren za proučevanje;
- b) ocenjevano sredstvo ali temu bistveno podobno sredstvo se dejavno javno trži in/ali
- c) obstajajo pogosti in/ali nedavni opazovani posli z bistveno podobnimi sredstvi.

20.3 Čeprav bi navedene okoliščine kazale, da bi bilo treba uporabiti način tržnih primerjav in mu dati pomembno težo tudi kadar navedena merila niso izpolnjena, je v navedenih dodatnih okoliščinah mogoče uporabiti način tržnih primerjav in mu dati pomembno težo. Kadar se način tržnih primerjav uporabi v navedenih okoliščinah, naj bi ocenjevalec vrednosti proučil, ali je mogoče uporabiti še kakšne druge načine in jih pretehtati v potrditev določitve vrednosti, pridobljene z načinom tržnih primerjav.

Način tržnih primerjav – nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katera so na razpolago informacije o cenah. Vključuje primerjavo predmetne nepremičnine s podobnimi posestmi, ki so že prodane ali so naprodaj in z upoštevanjem odstopanj od predmetne. Vrednost je ocenjena s primerjavo transakcijskih cen za prodane primerljive nepremičnine. Večjo težo damo primerljivim objektom v bližini.

Primerljive nepremičnine morajo biti prodane v bližnji preteklosti, pri čemer upoštevamo čas prodaje, namembnost velikost, njegova funkcionalnost.

8.2 . Metode načina tržnih primerjav

Metoda primerljivih poslov

30.1 Metoda primerljivih poslov izkorišča informacije o poslih s sredstvi, ki so enaka

V postopku prilagajanja je potrebno preveriti različne lastnosti nepremičnine. Glavne lastnosti so:

1. Lokacija (ekonomska lokacija, dostop, povezave)
2. Roki in pogoji prodaje (hipoteke, kupčeve in prodajalčeve motivacije in znanje)
3. Pogoji financiranja (količnik zadolženosti, obrestna mera, rok posojila, stroški financiranja)
4. Fizične lastnosti (fizične lastnosti, kvaliteta gradnje in vzdrževanje, ugodnosti, funkcionalna ustreznost).

Potrebno je analizirati ali obstaja učinkovito gospodarsko povpraševanje po uporabi zemljišča in sicer kot bi bilo prazno in nato skupaj s sestavinami.

V nadaljevanju izvedem izbor podatkov glede že izvedenih transakcij. Vir: Aplikacija SICGRAS-CENILEC, spletna stran:

Za oceno nepremičnine, pristop primerjave prodaj pa uporabimo dejanske transakcije.

8.3 OCENA POSLOVNO STANOVANJSKE STAVBE

#PRIMERJALNI POSEL 1-POSLOVNO STANOVANJSKI BREŽICE (trg)



#1 Podatki o pravnem poslu –trg nepremičnin evidentiran pravni posel 550.516

BREŽICE(območje Šentlenart, leto gradnje 1985)

Datum sklenitve posla (07.07.2021)

Dosežena PC 370.000,00 €

Neto tlorisna površina 366,50 m²(gostilna, sobe, stanovanjski prostori)

Leto gradnje 1985.

Prednosti, slabosti-prilagoditev glede na ocenjevano:

NAČIN PRODAJE: trg nepremičnin -0%

LOKACIJA: lokacija v mestu -10%, dostopnost +0%, površine za parkiranje bistveno slabše +10%,

Lokacija: prilagoditev +0%

LETO GRADNJE: (1997-1985 = +12 let x 0,7 = 8,4 %rekonstrukciji -0%), prilagoditev 8,4%

PRENOVE: DA-manj (ocenjevani da več), prilagoditev 10%

NAMENSKA RABA (podobna): prilagoditev 0%

TREND CEN: prilagoditev 0%

TRG-OGLAŠEVANO: trg 0%

NTP: primerjalna površina 366,50 m²-594,45 m², bistveno manjši, prilagoditev -5%

SKUPNA PRILAGODITEV (0+0+8,4+10+0+0+0-5) = 13,4%

IDIKACIJSKA VREDNOST €/m²: (370.000 €/366,50 m² = 1.009,55 €/m²) x 1,134 = 1.144,83 €/m²

1.144,83 €/m² x 594,45 m² = 680.544,02 €

Za teraso dodamo 1/2 te vrednosti: 57,54 m² x 572,42 €/m² = 32.936,76 €

IDIKACIJSKA VREDNOST1= 713.480,77 €

#PRIMERJALNI POSEL 2-POSLOVNA (GOSTILNA-KOMBINIRANA) STAVBA DOBOVA (trg)



#2 Podatki o pravnem poslu –trg nepremičnin evidentiran pravni posel 516.391

DOBOVA(leto gradnje 1992, prenove streha, fasada 1997)

Datum sklenitve posla (21.09.2021)

Dosežena PC 110.820,00 €

Neto tlorisna površina 167 m²(gostilna, banka-pošta-zav., kmetijski del 50 m²-lg 1994)

Leto gradnje 1992-1997.

Izhodiščna vrednost se prilagodi za kmetijski del $50 \times 150 \text{ €/m}^2 = -7.500,00 \text{ €}$

Prilagojena PC 103.320,00 €

Prednosti, slabosti-prilagoditev glede na ocenjevano:

NAČIN PRODAJE: trg nepremičnin -0%

LOKACIJA: podobno 0%, dostopnost +0%, površine za parkiranje manjše 5%,

Lokacija: prilagoditev 5%

LETO GRADNJE: $(1997-1992-1997 = +5 \text{ let} \times 0,7 = +3,5 \%, \text{ rekonstrukciji } -0\%), \text{ prilagoditev } +5\%$

PRENOVE: DA-manj (ocenjevani da več), prilagoditev 10%

NAMENSKA RABA (ni stanovanjskega dela): prilagoditev 10%

TREND CEN: prilagoditev 0%

TRG-OGLAŠEVANO: trg 0%

NTP: primerjalna površina $366,50 \text{ m}^2-167 \text{ m}^2$, bistveno manjši, prilagoditev -5%

SKUPNA PRILAGODITEV $(0+5+5+10+10+0+0-5) = 25,00\%$

IDIKACIJAKA VREDNOST €/m²: $(103.320 \text{ €}/167 \text{ m}^2 = 618,68 \text{ €/m}^2) \times 1,25 = 773,35 \text{ €/m}^2$

$773,35 \text{ €/m}^2 \times 594,45 \text{ m}^2 = 459.717,91 \text{ €}$

Za teraso dodamo 1/2 te vrednosti: $57,54 \text{ m}^2 \times 386,68 \text{ €/m}^2 = 22.249,28 \text{ €}$

IDIKACIJAKA VREDNOST1= 481.967,19 €

#PRIMERJALNI POSEL 3-GOSTINSKO STANOVANJSKI OBJEKT DOBOVA (oglaševana)

DOBOVA, KAPELSKA ULICA 1



Prodaja: Poslovni prostor

Nadstropje: P+1/P+1

Leto: 1992

Zemljišče: 2044 m²




216,8 m² gostinski lokal zgrajen l. 1992. 2.044 m² zemljišča, P+1/P+1 Gostilna s stanovanjskim delom v nadstropju. Op.

216,50 m²

220.000,00 €

 Nova KBM

 Shrani oglas

 Deli na:  

 Pošlji prijatelju

 O ponudniku

#3 Podatki o pravnem poslu –oglaševano Nepremičnine.net

DOBOVA(eto gradnje 2014)

Datum sklenitve posla (oglas)

Oglaševana cena 220.000,00 €

Neto tlorisna površina 216,05m²(gostinski in stanovanjski prostori)

Leto gradnje 1992.

Prednosti, slabosti-prilagoditev glede na ocenjevano:

NAČIN PRODAJE: oglas -5%

LOKACIJA: lokacija -primerljivo, dostopnost +0%, površine za parkiranje bistveno slabše +10%,

Lokacija: prilagoditev +10%

LETO GRADNJE: $(1997/2014 = \text{rekonstrukciji } -0\%), \text{ prilagoditev } -5\%$

PRENOVE: NE (ocenjevani da), prilagoditev z letom gradnje +10%

NAMENSKA RABA (gostinsko+stanovanjska): prilagoditev 0%

TREND CEN: prilagoditev 0%

TRG-OGLAŠEVANO: nedejaven trg z ocenjevanimi gostinsko nastanitvenimi stavbami -5%

NTP: primerjalna površina $216,05 \text{ m}^2/594,45 \text{ m}^2$, manjši prilagoditev -5%

SKUPNA PRILAGODITEV $(-5+10-5+10+0+0+0-5-5) = +0\%$

IDIKACIJAKA VREDNOST €/m²: $(220.000 \text{ €}/216,50 \text{ m}^2 = 1.016,17 \text{ €/m}^2) \times 1,00 = 1.016,17 \text{ €/m}^2$

$1.016,17 \text{ €/m}^2 \times 594,45 \text{ m}^2 = 604.062,26 \text{ €}$

Za teraso dodamo 1/2 te vrednosti: $57,54 \text{ m}^2 \times 508,09 \text{ €/m}^2 = 29.235,21 \text{ €}$

IDIKACIJAKA VREDNOST1= 633.297,47 €

#PRIMERJALNI POSEL 4-KOMBINIRAN OBJEKT VINICA (oglaševana)

VINICA



Prodaja: Poslovni prostor

Nadstropje: P+1+M

Leto: 1999

Zemljišče: 1197 m²

802,2 m², kombiniran prostor, zgrajen l. 1999, adaptiran l. 2010, 1.197 m² zemljišča, P+1+M, prodajo. Cena: 675.000,00 €...

802,20 m²

675.000,00 €



Shrani oglas

Deli na:

Pošlji prijatelju

O ponudniku

#3 Podatki o pravnem poslu –oglaševano Nepremičnine.net

VINICA(eto gradnje 1999)

Datum sklenitve posla (oglas)

Oglaševana cena 675.000,00 €

Neto tlorisna površina 802,20 m²(kombiniran)

Leto gradnje 1999.

Prednosti, slabosti-prilagoditev glede na ocenjevano:

NAČIN PRODAJE: oglas -5%

LOKACIJA: lokacija -primerljivo, dostopnost +0%, površine za parkiranje malo slabše +5%,

Lokacija: prilagoditev +5%

LETO GRADNJE: (1997/1999 =rekonstrukciji -0%), prilagoditev -2%

PRENOVE: NE (ocenjevani da), prilagoditev z letom gradnje +5%

NAMENSKA RABA (gostinsko+stanovanjska): prilagoditev 0%

TREND CEN: prilagoditev 0%

TRG-OGLAŠEVANO: nedejaven trg z ocenjevanimi gostinsko nastanitvenimi stavbami -5%

NTP: primerjalna površina 802,2 m²/594,45m², večji prilagoditev 10%

SKUPNA PRILAGODITEV (-5+5+5-2+5+0+0-5+10) = +13%

IDIKACIJSKA VREDNOST €/m²: (675.000 €/802,20 m² = 841,44 €/m²) x 1,13 = 950,82 €/m²

950,82 €/m² x 594,45 m² = 565.214,95 €

Za teraso dodamo 1/2 te vrednosti: 57,54 m² x 475,41 €/m² = 27.355,09 €

IDIKACIJSKA VREDNOST1= 592.570,04 €

Vse primerjalne nepremičnine imajo precej podobno lokacijo in zasnovo ob glavni cesti. Največji delež primerjalna nepremičnina 1, zaradi lokacije na območju Občine Brežice, ter primerljive namenske rabe (gostilna, sobe in stanovanjski del). Drugo v deležu 10%.

PREGLEDNICA INDIKACIJSKIH VREDNOSTI

	LOKACIJA	PC V €	Za oceno	Delež v oceni v €
1	BREŽICE	713.480,77	70%	499.436,54
2	DOBOVA	481.967,19	10%	48.196,72
3	DOBOVA	633.297,47	10%	63.329,75
4	VINICA	592.570,04	10%	59.257,00
Povprečje		605.328,87	100%	670.220,01

OCENJENA TRŽNA VREDNOST 670.220,00 €

Ocenjena končna tržna vrednost, ki smo jo določili s pomočjo indikativne vrednosti s pomočjo načina primerjave prodaj, ki temelji na načelu substitucije, nam pove da racionalni kupec oziroma investitor ni pripravljen plačati za določeno nepremičnino več, kakor znaša pridobitev druge, podobne nepremičnine z enako koristnostjo. Pristop se opira na dejansko izvedene-realizirane prodaje, kjer se le te primerjajo z ocenjevano nepremičnino. Razlike so izvedene s prilagoditvijo.

Mnenje in cenitev obsega 50 strani

APROKSIMATIVNI PREDRAČUN

A. DOGRADNJA I NADOGRADNJA (NOVO)

<u>PODRUM:</u>	garaža	99,80x0,50	49,90
	spremište	19,20x0,50	9,60
	spremište	19,20x0,50	9,60
	kotlovnica	18,90x0,50	9,45
			<u>78,55 ₺</u>
<u>PRIZEMLJE:</u>	stepenice sa u potkrovlje		4,50
	točionik		52,00
	garderoba		4,50
	restoran		72,70
	terasa	150,00x0,25	37,50
			<u>171,20 ₺</u>
<u>POTKROVLJE:</u>	hodnik	5,80x0,75	4,35
	sofa (19,00+2,10)x0,75		15,85
	sofa (17,00+2,00)x0,75		14,25
	garsonjera (16,60+7,00+3,70+ +2,10)x0,75		22,05
	dn. boravak	40,50x0,75	30,45
	terasa	10,00x0,25	2,50
			<u>89,40 ₺</u>
<u>A. (NOVO)</u>			<u>ukupno: 339,15 ₺</u>

B. POSTOJEĆE (REKONSTRUIRANO)

<u>PRIZEMLJE:</u>	office		2,20
	kuhinja		29,00
	hodnik		3,60
	hodnik		4,00
	san.čvor osoblja	3,60+1,10	4,70
	san.čvor ženski	1,10+1,10+1,75	3,95
	san.čvor muški	1,10+1,10+5,00	7,20
	salon		22,10
	spremište		5,40
	predprester		1,20
			<u>83,55 ₺</u>

<u>POTKROVLJE:</u>	ulazni predpr.	2,00x0,75	1,50
	hal	8,00x0,75	6,00
	kuhinja	10,00x0,75	7,50
	blagovaona	7,60x0,75	5,70
	hodnik	7,50x0,75	5,65
	soba	15,20x0,75	11,40
	soba	15,20x0,75	11,40
	soba	14,20x0,75	10,65
	kupaona	4,50x0,75	3,40
	kupaona	3,40x0,75	2,50
	<u>balkon</u>	4,80x0,25	1,20
			66,90 m2

B. (POSTOJEĆE - REKONSTR.) ukupno: 150,25 m2

GRADEVINSKA VRIJEDNOST:

A. NOVO (DOGRADNJA I NADOGRADNJA)

339,15 m2 x 4.000.000 din/m2 = 1.356.600.000 din

B. POSTOJEĆE (REKONSTRUIRANO)

150,25 m2 x 2.500.000 din/m2 = 375.625.000 din

A. + B. sveukupna vrijednost: 1.732.225.000 din

Zagreb, VI/1989.


PROJEKTI BIR
dipl. ing. arh. Branko Vlašić
ZAGREB — Špaljeva pešjana 7/II
Telefon: 315-818

Socialistična republika Slovenija
OBČINA BREŽICE
KOMITE ZA DRUŽBENOEKONOMSKI RAZVOJ

Št.:351-225/89-4/23

Datum:18.9.1989

Komite za družbenoekonomske razvoj občine Brežice izdaja na podlagi 77.člena Zakona o graditvi objektov /Ur.list SRS,št.34/84 in 29/86/, 202. in 204.člena Zakona o splošnem upravnem postopku /Ur.list SFRJ,št. 47/86/ po poprejšnjem soglasju sanitarne inšpekcije št. 6-526-1/89-225 z dne 11.9.1989 h gradbenem dovoljenju, po poprejšnjem soglasju požarne inšpekcije št. 6-223-1/89-116 z dne 12.7.1989 h gradbenem dovoljenju, na zahtevo JURMAN BOJANA IN MAJDE, RIBNICA 17, JESENICE NA DOL.v zadevi izdaje gradbenega dovoljenja,naslednje

GRADBENO DOVOLJENJE

1. JURMAN BOJANU IN MAJDI, RIBNICA 17, JESENICE NA DOL.,se dovoli gradnja - dozidava in nadzidava stanovanjske hiše in ureditev gostinskega lokala na parc.št.288/47 in 288/50 k.o.Vel.Dolina po projektu št. 60/89,ki ga je v juniju 1989 izdelal Projektivni biro dipl.ing.arh. Branko Vlašič iz Zagreba in ob pogojih lokacijskega dovoljenja št.351-225/89-4/22 z dne 7.6.1989.

Vsa soglasja,ki so bila pogoj za izdajo gradbenega dovoljenja, so sestavni del te odločbe in jih mora investitor pri gradnji upoštevati.

Objekt mora zakoličiti Geodetska uprava občine Brežice -kataster.

Ob kuhinji mora biti urejena priročna shramba. Urediti je prostor za shranjevanje čistil in pribora za čiščenje. Garderoba za zaposlene mora biti ločena po spolu in ločena od sanitarij za goste /možno v gornjem nadstropju/. Greznico je urediti v skladu s strokovnim navodilom o urejanju gnojišč in greznic /Ur.list SRS,št. 10/85/.

Ventilacijo je razen kuhinje urediti še za ostale prostore. Sestavni del projekta mora biti projekt zunanje ureditve. Objekt naj se opremi z zasilno razsvetljavo ter gasilnimi napravami. Zagotoviti je ustrezno deponijo kuriva.

2. Z ozirom na 9.potresno stopnjo,v katero spada naša občina, se je pridrževati Pravilnika o tehničnih normativih za graditev objektov visoke gradnje na seizmičnih območjih /Ur.list SFRJ,št.31/81,49/82, 29/83/.

3. Izvajalec del je dolžan na podlagi pravnomočnega gradbenega dovoljenja sporočiti Komiteju za družbenoekonomske razvoj občine Brežice in organom pristojnih inšpekcij - MI Krško dan,ko namerava začeti z gradnjo objekta in sicer osem dni pred začetkom del.

4. Investitor mora vložiti zahtevo za tehnični pregled najpozneje v 8 dneh po prejemu obvestila izvajalske organizacije,da je objekt zgrajen

5. Gradbeno dovoljenje velja dve leti od datuma njegove pravnomočnosti.

Ce dela niso začeta v roku veljavnosti gradbenega dovoljenja, lahko investitor zaprosi za podaljšanje roka veljavnosti gradbenega dovoljenja, vendar največ za dve leti.

5. Investitor je dolžan ves čas trajanja objekta hraniti tehnično dokumentacijo, po kateri je bil zgrajen objekt.

7. Investitor mora zagotoviti strokovno nadzorstvo nad gradnjo objekta oz. nad izvajanjem del.

O B R A Z L O Ž I T E V

Investitorja JURMAN BOJAN IN MAJDA, RIBNICA 17, JESNEICE NA DOL. sta zaprosila za izdajo gradbenega dovoljenja za gradnjo - dozidavo in nadzidavo stanovanjske hiše in ureditev gostinskega lokala na parc. št. 288/47 in 288/50 k.o. Vel. Dolina po predloženem projektu.

Investitor je na podlagi pravnomočne lokacijske odločbe št. 353-225/89-4/22 z dne 7.6.1989 in dokumentacije, ki jo predpisuje 78. člen zakona o graditvi objektov /Ur. list SRS, št. 34/84, 29/86/, zaprosil za izdajo gradbenega dovoljenja ter dostavil naslednjo dokumentacijo:

- zemljiškoknjižni izpisek št. 1295/89 z dne 5.7.1989
- dokazilo o plačilu spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča v znesku din 6.831.000 z dne 30.6.1989
- elektroenergetsko soglasje št. 0442/89 z dne 9.6.1989 DO Elektro Celje, TOŽD Elektro distribucija Krško
- projekt št. 60/89, ki ga je v juniju 1989 izdelal Projektivni biro dipl. ing. arh. Branko Vlašić iz Zagreba.

Na podlagi predložene dokumentacije je v skladu 77. in 41. členom Zakona o graditvi objektov /Ur. list SRS, št. 34/84, 29/86/ odločeno, kot je navedeno v izreku te odločbe, ker je ugotovljeno, da je opravljena kontrola projekta po 31. členu preje citiranega zakona, da ima projekt sestavne dele po 19. členu preje citiranega zakona ter, da je projekt izdelan v skladu s pogoji lokacijskega dovoljenja.

POUK O PRAVNEM SREDSTVU: Zoper to odločbo je dovoljena pritožba na Republiški komite za industrijo in gradbeništvo Ljubljana, v roku 15 dni od dneva vročitve. Pritožba se vložijo pisno ali ustno na zapisnik pri tuk. komiteju za družbenoekonomski razvoj, kolokovana z din 800.

Odločba je takse prosta za nadzidavo stanovanjske hiše za stanovanjske prostore; taksa za dozidavo in ureditev prostorov za gostinski lokal po tar. št. 1 in 35 ZUP v znesku 32.000 din je plačana.

Postopek vodil
Stane Rikter, ing. org. dela, i.



P R E D S E D N I K
Tož. PATTY, dipl. org. dela, i. r.

Obveščeni:

1. Jurman Bojan, Majda, Ribnica 17, Jesenice na Dol. - 3 x
2. Uprava za družb. prih. občine Brežice
3. Geodetska uprava Brežice
4. Gradbena inspekcija-MI Krško
5. spis

PREPIS JE TOČEN

Brežice, dne 18.9.1989

Republika Slovenija
UPRAVNA ENOTA BREŽICE
Cesta prvih borcev 18
8250 BREŽICE

Številka: 351-225/89-5

Datum: 28.03.1997

Upravna enota Brežice, izdaja na podlagi 34. člena Zakona o upravi (Ur. list RS, št. 67/94), 11. člena Zakona o organizaciji in delovnem področju ministrstev (Ur. list RS, št. 71/94), 64. in 71. člena Zakona o graditvi objektov (Ur. list SRS, št. 34/84, 29/86 in Ur. list RS, št. 59/96), ter 204. člena Zakona o splošnem upravnem postopku (Ur. list SFRJ, št. 47/86), ki se uporablja kot republiški predpis na podlagi 4. člena Ustavnega zakona za izvedbo temeljne ustavne listine o samostojnosti in neodvisnosti Republike Slovenije (Ur. list RS, št. 1/91-I), po poprejšnjem soglasju zdravstvene inšpekcije št. 526-001/97-57 z dne 28.03.1997 k uporabnemu dovoljenju, po požarnem soglasju št. 40/4-S 370-05-15/97 z dne 28.03.1997 k uporabnemu dovoljenju, na vlogo podjetja CRP d.d.o., Brežice, Finžgarjeva 1, ki po pooblastilu zastopa JURMAN Bojana in Majdo, Jesenice na Dolenjskem 9g, p. Jesenice na Dolenjskem, naslednje

UPORABNO DOVOLJENJE

1. JURMAN Bojanu in Majdi, Jesenice na Dolenjskem 9g, p. Jesenice na Dolenjskem se dovoli uporaba poslovno stanovanjskega objekta - gostinski lokal v pritličju in stanovanjski prostori v etaži na zemljišču parc. št. 288/47 in 288/50 k.o. Velika Dolina, ki je zgrajen na podlagi gradbenega dovoljenja:

- št. 351-442/80-4 z dne 11.08.1980, s katerim je bila dovoljena gradnja stanovanjske hiše (prejšnjem lastniku Božeglav Željku iz Zagreba), na zemljišču parc. 288/50 k.o. Velika Dolina po projektu št. 412-D, ki ga je izdelal PB REGION Brežice v februarju 1980 in
- št. 351-225/89-4/23 z dne 18.09.1989, s katerim je bila dovoljenja dozidava in nadzidava stanovanjske hiše in ureditev gostinskega lokala na zemljišču parc. št. 288/47 in 288/50 k.o. Velika Dolina po projektu št. 60/89, ki ga je v juniju 1989 izdelal Projektivni biro dipl.ing.arh. Branko Vlašič iz Zagreba

2. Uporabno dovoljenje se izdaja ob upoštevanju sprememb, ki so nastale v času gradnje in so razvidne iz projekta izvedenih del št. 9703/04, ki ga je marca 1997 izdelalo podjetje CRP d.o.o., Finžgarjeva 1, Brežice, razen za plinske instalacije za kuhanje, ki niso predmet tega uporabnega dovoljenja.

O b r a z l o ž i t e v :

JURMAN Bojan in Majda, Jesenice na Dolenjskem 9g, p. Jesenice na Dolenjskem sta dne 10.02.1997 zaprosila za tehnični pregled in dne 24.03.1997 za izdajo uporabnega dovoljenja za izvedeno dozidavo in nadzidavo stanovanjske hiše in ureditev gostinskega lokala na zemljišču parc. št. 288/47 in 288/50 k.o. Velika Dolina.

Objekt je zgrajen na podlagi gradbenih dovoljenj, ki sta citirani v izreku tega dovoljenja.

Pri izvedbi je prišlo do nekaterih sprememb, ki so razvidne iz predloženega projekta izvedenih del št. 9703/04, ki ga je marca 1997 izdelalo podjetje CRP d.o.o., Finžgarjeva 1, Brežice. Komisija je nastale spremembe upoštevala, razen izvedene plinske instalacije, ki je oziroma bo stvar drugega postopka.

Investitorja sta na dan tehničnega pregleda dne 11.03.1997 komisiji predložila pretežni del dokumentacije, ki jo zahteva 68. člen Zakona o graditvi objektov, vključno z dokazili iz 2. odstavka 66. člena istega zakona.

Komisija je na dan tehničnega pregleda ugotovila nekatere pomanjkljivosti, zaradi katerih ni bilo mogoče takoj izdati uporabnega dovoljenja, vendar je predlagala, da se za navedeni objekt izda uporabno dovoljenje, ko bo investitor odpravil pomanjkljivosti navedene v zapisniku o tehničnem pregledu z dne 11.03.1997.

Med ostalimi pomanjkljivostmi je bilo ugotovljeno tudi to, da sta izvedena plinski kontejner in instalacija plina, ki pa nista bila predvidena z gradbenim dovoljenjem oziroma v potrjenem PGD. Zato je komisija sprejela sklep, da plinska instalacija ni predmet tega postopka, ter da je za izvedeno plinsko instalacijo in plinski kontejner potrebno pridobiti lokacijsko in gradbeno dovoljenje in nato opraviti tehnični pregled. Investitorja sta se s tem strinjala, z dopisom dne 24.03.1997 pa sporočila, da plinske instalacije pred izdajo ustreznih dovoljenj ne bosta uporabljala.

Na dan tehničnega pregleda sta investitora izjavila, da nameravata v večjem delu zgrajene stanovanjske etaže (mansardi) urediti gostinske sobe, kar s projektom za pridobitev gradbenega dovoljenja ni bilo predvideno. Zato je komisija predlagala, da so gostinske sobe predmet drugega postopka in da se celotni stanovanjski del objekta prevzame samo do IV. gradbene faze. Po tehničnem pregledu pa sta se investitorja premislila in sta z dopisom dne 13.03.1997 sporočila, da odstopata od zahteve podane na tehničnem pregledu glede gostinskih sob in izjavila, da bosta celotno mansardo uporabljala za stanovanje.

Komisija je predlagala, da investitorja v roku 6 mesecev po tehničnem pregledu oziroma prejemu odločbe o odpravi pomanjkljivosti, odpravita vse pomanjkljivosti ugotovljene v zapisniku o tehničnem pregledu z dne 11.03.1997 in to sporočita pristojnem upravnem organu, ki lahko nato brez ponovnega tehničnega pregleda izda uporabno dovoljenje.

Investitorja sta pravočasno, z dopisom dne 24.03.1997 sporočila, da sta odpravila pomanjkljivosti in dostavila manjkajočo dokumentacijo navedeno v zapisniku o tehničnem pregledu z dne 11.03.1997 in v odločbi o odpravi pomanjkljivosti št. 351/02-225/89-5 z dne 12.03.1997.

Na podlagi pregledane tehnične dokumentacije, izvršenih del, predloženih certifikatov, atestov, izjav in rezultatov meritev, je komisija ugotovila, da je objekt izveden v skladu s 70. členom Zakona o graditvi objektov.

Iz navedenega je razvidno, da je navedeni objekt izveden v skladu s predpisi, normativi in standardi za tovrstne gradnje, da je vse storjeno, da je preperečena oziroma na najmanjšo mero omejena škoda, ki jo povzroča objekt sam po sebi, oziroma z uporabo v svoji okolici in da so inštalacije in oprema kvalitetno vgrajene in izpolnjujejo projektne predvidene parametre, upoštevajoč tehnološki proces ter varstvo pri delu in varstvo okolja.

Na podlagi ugotovljenega in predložene dokumentacije je v skladu s 64. in 71. členom Zakona o graditvi objektov (Ur. list SRS, št. 34/84 in 29/86) izdaja uporabnega dovoljenja utemeljena.

Stroški postopka so zaračunani s posebnim sklepom.

POUK O PRAVNEM SREDSTVU: Zoper to odločbo je dovoljena pritožba na Ministrstvo za okolje in prostor Ljubljana v roku 15 dni od dneva vročitve. Pritožba se vloži pisмено ali ustno na zapisnik pri tuk. upravni enoti Brežice, ki je odločbo izdala in mora biti kolkovana z 240,00 SIT.

Taksa po tar. št. 1 in 37 Zakona o upravnih taksah (Ur. list RS, št. 18/90 - prečiščeno besedilo) v znesku 15.060,00 SIT je plačana.

Postopek vodila
Gabrijela GERJEVIČ



Mihaela PREVEJŠEK, d.i.a. a.w.
Vodja oddelka za okolje in
prostor ter promet in zveze

OBVEŠČENI:

1. JURMAN Bojan in Majda,
Jesenice na Dolenjskem 9g,
p. Jesenice na Dolenjskem
2. CRP d.o.o., Finžgarjeva 1,
Brežice
3. Gradbena inšpekcija,
Enota Krško
4. spis

PREPIS JE TOČEN!

Brežice, dne 28.03.97



REPUBLIKA SLOVENIJA
UPRAVNA ENOTA BREŽICE
8250 Brežice, Cesta prvih borcev 18, p.p.141
Telefon: 07 4991 550, Fax: 07 4991 599

Številka: 35102-104/98-159

Datum: 09. 04. 2001

Republika Slovenija, Upravna enota Brežice izdaja na podlagi 2. odstavka 62. člena Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Ur. list SRS, št. 18/84, 37/85, 29/86 in Ur. list RS, št. 26/90, 18/93, 47/93, 71/93, 44/97 - v nadaljevanju ZUN), po pooblastilu načelnika Upravne enote Brežice št. 031-1/00-1/45 z dne 04. 10. 2000, na zahtevo za izdajo odločbe o dovolitvi priglasenih del **Majde Jurman, Jesenice na Dolenjskem 9/g, p. Jesenice na Dolenjskem**, ki jo po pooblastilu zastopa odvetnik Silvo Godič, Partizanska 30/II, p. Maribor, naslednjo

ODLOČBO O DOVOLITVI PRIGLAŠENIH DEL

1. **Majdi Jurman, Jesenice na Dolenjskem 9/g, p. Jesenice na Dolenjskem** se dovoli postavitve pomožnega objekta - terase za gostinski lokal ob obstoječem gostinskem lokalu na zemljišču parc. št. 288/50 k.o. Velika Dolina, v skladu s priglasitvenim elaboratom št. 98002, ki ga je marca 1998 (dopolnitev januar in marec 2001) izdelal "SL - inženiring" Boršt d.o.o..
2. Teraso za gostinski lokal, tlorisnih dimenzij 8,40 m x 7,40 m, je locirati ob severni strani obstoječega gostinskega lokala, z odmikom od zahodne parcelne meje 4,51 m v skladu z dopolnjeno situacijo (marec 2001) v priglasitvenem elaboratu.

Teraso je izvesti iz kulir plošč, ob robu pa zaključiti z vrtnimi robniki. Ob terasi je zasaditi nizko okrasno grmičevje, na vogalih pa smreko in breze. Dostop na teraso je izvesti iz objekta, iz obstoječega vhoda. Razsvetljava iz obstoječega objekta.
3. Pomožni objekt ni možno priključiti na javne komunalne objekte in naprave.
4. Odločba o dovolitvi priglasenih del neha veljati, če investitor ne prične s priglasenimi deli v enem letu po prejemu pravnomočne odločbe.
5. Posebni stroški pri izdaji te odločbe niso bili zaznamovani.

Obrazložitev

Dne 27. 03. 1998 je Majda Jurman z vlogo pri tukajšnji upravni enoti zaprosila za izdajo odločbe o dovolitvi priglasenih del za postavitve terase za gostinski lokal ob obstoječem gostinskem lokalu na zemljišču parc. št. 288/50 k.o. Velika Dolina v skladu s priglasitvenim elaboratom, ki ga je marca 1998 izdelal "SL - inženiring" Boršt d.o.o.. Stranka je lastništvo na

zemljišču parc. št. 288/50 k.o. Velika Dolina izkazala z zemljiškoknjižnim izpiskom št. 869/98 z dne 20. 03. 1998, ki ga je izdala Zemljiška knjiga Okrajnega sodišča v Brežicah. K zahtevku je tudi priložila kopijo katastrskega načrta št. 90311-731/98 z dne 16. 03. 1998, ki jo je izdala Geodetska uprava RS, Območna geodetska uprava Sevnica, Izpostava Brežice, ter uporabno dovoljenje št. 351-255/89-5 z dne 28. 03. 1997 za obstoječi objekt. Upravna enota je zahtevku investitorja ugodila z izdajo odločbe o dovolitvi priglasenih del št. 351/02-104/98-155 z dne 22. 04. 1998, s katero mu je bila dovoljena postavitve gostinske terase, tlorisnih dimenzij 8,40 m x 7,40 m, na severni strani obstoječega objekta z odmikom 4,10 m od sosednje parcelne meje.

Odločba o dovolitvi priglasenih del je postala pravnomočna dne 10. 05. 1998. Po pravnomočnosti odločbe, dne 14. 05. 1998, sta mejaša Marija Trampuš in Bojan Trampuš, oba Jesenice na Dolenjskem 9/č, p. Jesenice na Dolenjskem, solastnika zemljišča parc. št. 288/53 k.o. Velika Dolina, zahtevala vročitev omenjene odločbe, katera jima je bila istega dne tudi vročena in zoper katero je Marija Trampuš dne 22. 05. 1998 vložila pritožbo na Ministrstvo za okolje in prostor. V teku pritožbenega postopka je za zastopanje pooblastila odvetnika Stojana Zdolška iz Ljubljane. Ministrstvo je odločbo upravne enote s svojo odločbo št. 35002/365/98-MZ z dne 24. 05. 2000 odpravilo in zadevo vrnilo prvostopnemu organu v ponovni postopek zaradi nepopolno ugotovljenega in obrazloženega dejanskega stanja v zvezi z nenavedbo v odločbi, ali konkretni prostorsko izvedbeni akt predpisuje odmike objektov od sosednjih mej, kakšni so ti odmiki ter ali je zanje po prostorskem aktu potrebno pridobiti soglasje sosedov.

V teku ponovnega odločanja o zahtevku investitorja je bila pritožnica Marija Trampuš po svojem pooblaščenju, odvetniku Stojanu Zdolšku, ki se je pri upravnem organu zglasila na podlagi vabila, in mejaš Bojan Trampuš zaslišana, pri čemer sta na zapisnik podala vsak svojo izjavo o nesoglašanju s postavitvijo pomožnega objekta, saj je terasa po njunem mnenju moteča ter da predstavlja črno gradnjo in da jo je treba odstraniti. Investitor je v teku postopka na poziv upravne enote dne 10. 01. 2001 dopolnil svoj zahtevek v tehničnem poročilu priglasitvenega elaborata ter s prikazom odmika terase od zahodne parcelne meje z zemljiščem parc. št. 288/53 k.o. Velika Dolina v skladu z geodetskim načrtom št. 90310-177/2000 z dne 01. 12. 2000. V postopku je bila razpisana ustna obravnava, na katero so bili povabljeni mejaši Marija Trampuš, Bojan Trampuš in Sonja Kalan, solastniki zemljišč parc. št. 288/53 k.o. Velika Dolina, ter mejaš Ivan Bukovinski, lastnik zemljišča parc. št. 288/59 k.o. Velika Dolina. Ustne obravnave, opravljene dne 30. 01. 2001 so se udeležili mejaš Ivan Bukovinski in mejaš Bojan Trampuš, ki je po pooblastilu tudi zastopal mejašino Sonjo Kalan, ter investitor s svojim pooblaščenjem, odvetnikom Silvom Godičem iz Maribora. Mejaš Bojan Trampuš je po pooblastilu Sonje Kalan podal na zapisnik izjavo, iz katere izhaja, da mejašina ne daje nikakršnega soglasja za postavitve terase ter da zahteva, da se objekt odstrani, kar utemeljuje s hrupom in premalo oddaljenostjo od stanovanjske hiše Jesenice 9/č. Po njenem mnenju je predhodno potrebno rešiti pritožbo v zvezi z gradbenim dovoljenjem za gostinski lokal. Mejaš Ivan Bukovinski se s postavitvijo terase strinja, investitorja pa naproša, da opozarja svoje goste na občasen hrup. Mejašu Bojanu Trampušu se je na ustni obravnavi, na njegovo zahtevo, postavil rok, v katerem naj bi se opredelil do investitorjeve dopolnitve zahtevka.

Dne 06. 02. 2001 je Upravne enota Brežice prejela od Geodetske uprave RS, Območne geodetske uprave Sevnica, Izpostave Brežice dopis, s katerim nas obveščajo, da je zaradi pripombe mejaša Bojana Trampuša glede poteka ograje med zemljiščema parc. št. 288/53 in 288/50 k.o. Velika Dolina v geodetskem načrtu št. 90310-177/2000 z dne 01. 12. 2000, pooblaščenno podjetje preverilo potek ograje v naravi in popravilo zaris na omenjenem geodetskem načrtu, katerega potrjen izvod so nam tudi v prilogi dostavili. Mejaš Bojan Trampuš po popravku geodetskega načrta zemljišča parc. št. 288/50 k.o. Velika Dolina v upravnemu organu poslani pripravljalni vlogi z dne 07. 02. 2001, v svojem imenu in v imenu

sonje Kalan, pojasnjuje, da investitor do dandanes ni dokazal zadostne oddaljenosti terase od njihove parcele, da iz geodetskega načrta ni razvidna dejanska oddaljenost roba terase od njune parcele, da se je s popravko geodetskega načrta oddaljenost še povečala in da parcelna meja poteka 1 m v njuno zemljišče, torej da posestna in katastrska meja ne poteka tako, kot je določeno v popravku geodetskega načrta ter da obstaja dvom v pravilnost opravljenih meritev. Navaja tudi, da je terasa za okolico moteča, da moti prebivalce pri njihovem nočnem počitku med 22.00 uro zvečer do 6.00 ure zjutraj, ker naj bi imel investitor dovoljenje za obratovanje na terasi do 1.00 ure zjutraj, kar pa naj bi bilo v nasprotju s predpisi. V dopolnitvi pripravljalne vloge z dne 20. 02. 2001 mejaš upravnemu organu tudi pojasnjuje, da gre za nasprotje stanja v naravi z detajlom geodetskega načrta, v dodatnem pojasnilu z dne 21. 02. 2001 pa, da se začetek terase v naravi glede na meritve ne ujema, da je terasa pomaknjena proti zemljišču mejašev, to je proti ograji v razdalji enega metra, ter da kot mejaš vztraja pri svojih navedbah, da še investitor ni dokazal zadostne oddaljenosti od parcelne meje in predlaga da se zahteva investitorja zavrne. Investitor se je na poziv upravne enote do navedb mejaša po svojem pooblaščenču izjasnil, da so navedbe mejaša zgolj neutemeljena in nedokazana ugibanja, kar naj bi prispevalo k zavlačevanju postopka, investitorju pa to krati njegove pravice in mu povzroča gospodarsko in materialno škodo ter da je mejaš v postopku imel možnost predlagati dokaz z ustreznim izvedencem. Navaja tudi, da je investitor podprl svoj predlog z ustrezno dokumentacijo, ki so jo izdelale za to pristojne službe ter upravnemu organu predlaga, da v skladu s predloženo dokumentacijo odloči po napotkih v odločbi drugostopnega organa. Investitor je dopolnil vlogo glede na popravek geodetskega načrta.

Glede na navedeno pripombo mejašev, lastnikov zemljišča parc. št. 288/53 k.o. Velika Dolina, da terasa predstavlja črno gradnjo in da jo je treba odstraniti, je potrebno pojasniti, da je investitor imel pravnomočno odločbo o dovolitvi priglasenih del za postavitev gostinske terase ob obstoječem gostinskem lokalu na zemljišču parc. št. 288/50 k.o. Velika Dolina, na podlagi katere je lahko začel graditi, in sicer vse, dokler se ni pritožila mejašinja. Ugotavljanje ali je investitor dejansko nedovoljeno posegel v prostor oz. da je terasa izvedena drugače, kot je bilo s prigrasitvijo zaproseno, je stvar ukrepanja pristojne inšpekcije. Pripomba o neujemanju poteka parcelne meje med zemljiščema parc. št. 288/50 in 288/53 k.o. Velika Dolina v popravku geodetskega načrta in v naravi ter o neujemanju nasploh stanja v naravi s stanjem, prikazanim v geodetskem načrtu, ravno tako ni predmet tega upravnega postopka, saj je potrjeni popravek geodetskega načrta št. 90310-177/2000 z dne 02. 02. 2001 s strani Geodetske uprave RS javna listina, ki dokazuje tisto, kar se v njej potrjuje (164. člen Zakona o splošnem upravnem postopku /Ur. list SFRJ, št. 47/86 - v nadaljevanju ZUP). Glede na navedbo, da je potrebno predhodno rešiti pritožbo v zvezi z gradbenim dovoljenjem, pa upravna enota konkretnega postopka ne more prekiniti, ker za slednje nima opore v določilih ZUP, saj odločanje o pritožbi zoper gradbeno dovoljenje ne sodi v pristojnost sodišča ali kakšnega drugega organa, temveč v pristojnost ministrstva (organa 2. stopnje), katerih naloge se teritorialno izvajajo preko upravnih enot (organov 1. stopnje). Ravno tako presoja o nasprotju dovoljenja investitorja za obratovanje terase s predpisi, zaradi česar naj bi bila terasa moteča oz. naj bi motila nočni počitek, ni predmet postopka prigrasitve del.

Soglasje mejašev ni pogoj za izdajo odločb za posege v prostor, saj veljavni Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje Občine Brežice (Ur. list SRS, št. 38/87, 25/88 in Ur. list RS, št. 29/96, 50/98), s katerim se ureja gradnja na konkretnem območju, ne predpisuje soglasja mejašev kot obvezni pogoj za izdajo odločb za posege v prostor. Mejaši so bili v postopek vključeni v skladu z 49. členom ZUP in so v zvezi s posegom podali navedene pripombe, ki jih je organ v postopku proučil, vendar pa jih iz zgoraj navedenega v postopku ni mogel upoštevati. Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje občine Brežice ravno tako ne določa minimalni odmik objektov od parcelnih mej, temveč v svojem 15. členu določa, da morajo biti nove stavbe (stanovanjske in druge) odmaknjene od parcelne meje tako, da je možno vzdrževanje stavbe in da so upoštevani varstveni pogoji (sanitarni,

požarni). Glede na prikazani odmik terase (usklajen s popravkom geodetskega načrta) v strankini dopolnitvi vloge, organ ugotavlja, da je odmik 4,51 m od zahodne parcelne meje z zemljiščema parc. št. 288/53 in 288/59 k.o. Velika Dolina zadosten, da omogoča investitorju vzdrževanje terase po lastnem zemljišču in da se meješem pri tem ne bo delala škoda.

Po Odloku o pomožnih objektih za potrebe občanov in njihovih družin (Ur. list SRS, št. 39/86 in 43/86 in Ur. list RS, št. 65/95, 24/97 in 71/97) je gradnja pomožnih objektov - nadstrešnic ali teras za dvorišča, vrtove in lokale, možna, če se gradijo v sklopu obstoječih objektov in njihovih funkcionalnih zemljišč, njihova površina pa ne sme presegati polovice tlorisne površine objekta, kateremu pripada oz. ne sme presegati 120,00 m². Konkretni pomožni objekt navedene pogoje izpolnjuje.

Zemljišče parc. št. 288/50 k.o. Velika Dolina leži v območju, kjer se gradnja ureja s prostorsko izvedbenim aktom - prostorsko ureditvenimi pogoji za območje občine Brežice, sprejetimi z Odlokom o prostorskih ureditvenih pogojih za območje občine Brežice.

Glede na Odlok o usklajenosti prostorsko izvedbenih in drugih prostorskih aktov s prostorskimi sestavinami dolgoročnega in srednjeročnega plana Občine Brežice za obdobje od leta 1986 do 2000 (Ur. list RS, št. 79/97) in Odlok o dopolnitvi in spremembi odloka o usklajenosti prostorsko izvedbenih in drugih prostorskih aktov s prostorskimi sestavinami dolgoročnega in srednjeročnega plana občine Brežice za obdobje od leta 1986 do 2000 (Ur. list RS, št. 45/99) se prostorsko ureditvene pogoje za občino Brežice izvaja znotraj določenih meja naselij in ureditvenih oziroma zazidljivih območij, kot je opredeljeno v prostorskih sestavinah dolgoročnega in srednjeročnega plana občine Brežice za obdobje od leta 1986 do 2000 (v nadaljevanju prostorski plan - Ur. list SRS, št. 41/87 in Ur. list RS, št. 37/94, 29/96, 77/97, 79/97, 47/98, 50/98 in vseh dopolnitvah in spremembah prostorskih sestavin plana, ki sledijo), prikazano na kartografski dokumentaciji PKN 1 : 5000 (grafični del plana). Navedena kartografska dokumentacija se uporablja kot sestavni del dokumentacije prostorsko ureditvenih pogojev za občino Brežice kot izsek iz PUP.

Zemljišče parc. št. 288/50 k.o. Velika Dolina je v grafičnem delu prostorskega plana opredeljeno kot območje centralno odkrbne dejavnosti (ureditveno območje centralnih naselij). Lokacija postavitve pomožnega objekta je možna na podlagi 5. alineje 1. točke 6. člena Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območje občine Brežice, ki v omenjenih območjih dovoljuje gradnjo pomožnih objektov.

Glede na navedeno je upravni organ ugotovil, da za postavitev pomožnega objekta po določenih ZUN in po določenih Odloka o pomožnih objektih za potrebe občanov in njihovih družin zadostuje priglasitev ter da postavitev pomožnega objekta ni v nasprotju z Odlokom o prostorskih ureditvenih pogojih za območje občine Brežice, zato je zahtevku investitorja na podlagi 2. odstavka 62. člena ZUN ter na podlagi 202. člena ZUP ugodil in odločil, kot je navedeno v izreku te odločbe.

Tretja točka izreka odločbe temelji na 3. odstavku 2. člena Odloka o pomožnih objektih za potrebe občanov in njihovih družin, četrta točka izreka pa na 4. odstavku 62. člena ZUN.

Posebni stroški pri izdaji te odločbe niso bili zaznamovani.

Ker je bila vložena zahteva za izdajo odločbe o dovolitvi priglasenih del pred uveljavitvijo novega Zakona o splošnem upravnem postopku (Ur. list RS, št. 80/99, veljavnost z dne 01. 04. 2000, dopolnitev 70/00), se je glede na 324. člen novega Zakona o splošnem upravnem postopku postopek končal po določbah Zakona o splošnem upravnem postopku (Ur. list SFRJ, št. 47/86), ki se uporablja kot republiški predpis na podlagi 4. člena Ustavnega zakona

za izvedbo temeljne ustavne listine o samostojnosti in neodvisnosti Republike Slovenije (Ur. list RS, št. 1/91-I in 45/1/94).

Upravna taksa po tar. št. 1 in 32 Zakona o upravnih taksah (Ur. list RS, št. 18/90 - prečiščeno besedilo in Ur. list RS, št. 20/91, 12/92) in Sklepa o uskladitvi vrednosti točke v Zakonu o upravnih taksah (Ur. list RS, št. 22/97) v znesku 743,00 SIT je plačana in predpisano razveljavljena na vlogi.

POUK O PRAVNEM SREDSTVU: Zoper to odločbo je dovoljena pritožba na Ministrstvo za okolje in prostor, Dunajska 48, 1000 Ljubljana, v roku 15 dni od prejema te odločbe. Pritožba se vloži pisno ali da ustno na zapisnik pri Upravni enoti Brežice, Oddelku za okolje in prostor ter promet in zveze, Cesta prvih borcev 18, 8250 Brežice, ki je odločbo izdala in mora biti kolkovana s 3.000,00 SIT upravne takse po tar. št. 2 Zakona o upravnih taksah (Ur. list RS, št. 8/00, 44/00 in 81/00).

Višja sodelavka
Monika Volk



Vodja oddelka za okolje in prostor
ter promet in zveze
Mihaela Prevejšek, univ. dipl. inž. arh.



Vročiti :

1. Majda Jurman, Jesenice na Dolenjskem 9/g, 8261 Jesenice na Dolenjskem - vročiti pooblaščenцу, odvetniku Silvu Godiču, Partizanska 30/II, 2000 Maribor, obvezno osebno
2. Marija Trampuš, Jesenice na Dolenjskem 9/č, 8261 Jesenice na Dolenjskem - vročiti odvetniku Stojanu Zdolšku, Miklošičeva 24, 1000 Ljubljana, obvezno osebno
3. Sonja Kalan, Poljanski nasip 32, 1000 Ljubljana, obvezno osebno
4. Bojan Trampuš, Jesenice na Dolenjskem 9/č, 8261 Jesenice na Dolenjskem, obvezno osebno
5. Ivan Bukovinski, Jesenice na Dolenjskem 9/f, 8261 Jesenice na Dolenjskem, obvezno osebno
6. Ministrstvo za okolje in prostor, Območna enota Novo mesto, Sektor za prostor, Inšpekcijska pisarna Krško, CKŽ 15, 8270 Krško, pooblašчени osebi
7. Občina Brežice, Oddelek za prostorsko načrtovanje in razvoj, CPB 18, 8250 Brežice, pooblašчени osebi
8. Spis, tu