**S A L K O  P I V A Ć  univ. dipl. inž. arh.**
*CENILEC IN IZVEDENEC GRADBENE STROKE*
*Pisarna: Obala 120, Portorož, tel.: 05/6710200,*
*GSM: 031/615-402,*
*e-mail:archnep@siol.net*

VS0038473326

OKRAJNO SODIŠČE V PIRANU
Prejeto neposredno / po pošti (navadno / priporočeno)
04. 05. 2015 v 4 izvodih z ... prilogam
Poslano po pošti priporočeno na recepis dne ...
Št. R ... Pisanje taksirano s ... €/kolki
Podpis pristojne sodne osebe ...

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

**ZADEVA In 125/2014 in pristopi VL 212428/2012, VL 17620/2014**

**UPNIKI:**

1. **JOŽEF SEMOLIČ, Brestanica pri Komnu 92, Komen (In 125/2014)**
2. **JP Okolje Piran d.o.o., Arze 1b, Piran (pristop VL 212428/2012)**
3. **JP Okolje Piran d.o.o., Arze 1b, Piran (pristop VL 17620/2014)**

**DOLŽNIK:**
**JULIJAN SINKOVIČ, Rozmanova 45, Piran**

**CENITVENO POROČILO v zadevi In 125/2014**

**za nepremičnino - ugotovitev tržne vrednosti**

**nepremičnin:**

**2630-905/0-0, stanovanjska hiša na naslovu Rozmanova 45 v Piranu z ID znakom 2630-254, last dolžnika do 1/1**

**OPOMBA:** Ogleda se ni udeležil nihče.

**Šifra: In_125_2014_zap**

**Lucija, 28.04.2015**

**S A L K O  P I V A Ć  univ. dipl. inž. arh.**
*CENILEC IN IZVEDENEC GRADBENE STROKE*
*Pisarna: Obala 120, Portorož, tel.: 05/6710200,*
*GSM: 031/615-402,*
*e-mail:archnep@siol.net*

83

Lucija, 28.04.2015

Šifra: In_125_2014_zap

# CENITVENO POROČILO
## o ugotovitvi poštene tržne vrednosti nepremičnine

## 1.0. POVZETEK CENITVENEGA POROČILA

| | |
|---|---|
| Predmet cenitve: | **stanovanjska hiša na naslovu Rozmanova 45, Piran** |
| Katastrska občina: | Piran |
| Parcela št.: | 905 |
| ID dela stavbe: | **2630-254** |
| Naročnik: | Okrajno sodišče Piran |
| Datum ogleda in meritev: | 23.4.2015 |
| Prisotni: | nihče |
| Vrednost na dan: | 1.4.2015 |
| Predlagana tržna cena: | **112.605,00 EUR** |

## 2.0. SPLOŠNI PODATKI

Cenilec: Salko Pivač, univ.dipl.inž.arh., izvedenec in cenilec gradbene stroke
Cenilec in izvedenec je registriran tudi na Ministrstvu za pravosodje in je imenovan za stalnega sodnega izvedenca in cenilca.

Uporabljeni standardi in metode:

Ocenitev nepremičnine je opravljena v skladu s standardom MSOV 2013

Namen cenitve: namen ocene je določitev tržne vrednosti nepremičnine za potrebe sodnega postopka.

**Izjava cenilca**

Cenilec s svojim podpisom potrjujem naslednjo vsebino ocene:

- jasno je evidentiran predmet cenitve z opisom, izmerami in fotografijami
- jasno je opredeljen namen vrednotenja
- jasno so opredeljeni uporabljeni podatki
- izbira primernega načina vrednotenja je opredeljena
- končna vrednost je utemeljena
- določen je običajni čas za prodajo
- opredeljeni so stroški prodaje
- ocenjena je funkcionalnost nepremičnine

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost;
- so prikazani moje osebne analize, mnenja in sklep, ki so omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami, opisanimi v tem poročilu;
- nimam navedenih sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede imetja, ki je predmet tega poročila ter nisem pristranski glede oseb, ki jih ocena vrednosti zadeva;
- plačilo za mojo storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganje dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila;
- sem osebno pregledal imetje nepremičnine, ki je predmet tega ocenjevanja vrednosti;
- mi pri ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči;
- so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu z določili;
- je cenitev izdelana po metodah vrednotenja, ki temeljijo na mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti.

Vsi podatki, pridobljeni od naročnika, so uporabljeni v dobri veri, da so verodostojni.

**Ocena običajnega časa potrebnega za prodajo za tovrstno nepremičnino**

Skladno z razmerami na trgu in skromnem prometu z nepremičninami je ocena potrebnega časa za prodajo tovrstne nepremičnine določena na 9 mesecev.

Stroške prodaje opredelimo z običajno maksimalno vrednostjo 4 % pogodbene vrednosti.

## 3.0. METODOLOGIJA

Pri vrednotenju nepremičnin imamo tri metode vrednotenja, in sicer:

- tržni pristop
- dohodkovni pristop
- stroškovni pristop

## 3.1. STROŠKOVNI PRISTOP

Stroškovna metoda določanja vrednosti običajno vključuje naslednje korake:

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

## 3.2. DOHODKOVNI PRISTOP

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

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

| | |
|---|---|
| Nadomestilo za tveganje: naložbe v nepremičnine so tvegane, zato naložbenik zahteva za tveganje nagrado izraženo v obliki premije za tveganje. Premija se giblje med 3% in 7%. Izberem 4%. | 4% |
| Nelikvidnost: nepremičnine so nelikvidne, saj jih ne moremo v primerjavi s finančinimi naložbami tako hitro unovčiti, zato prištejemo še to premijo. Premija za nelikvidnost se giblje med 0,5% do 2,0%. Izberem 1%. | 1% |
| Nadomestio za netveganost: za mero netveganih naložb upoštevamo ustrezne državne papirje, ki imajo dolgoročni rok zapadlosti. Ponavadi so to desetletne obveznice, pri tem pa upoštevamo donosnost do zapadlosti. Zaradi zaradi zaostrenih razmer na trgu znižam na 1%. | 1 % |
| Upravljanje: z naložbo v nepremičnine moramo tudi upravljati. Mera za upravljanje se giblje med 0,3% in 1,5%. Izberem 0,5%. | 0,5 % |
| Donos | 6,5 % |
| Mera vračila naložbe: nepremičnine zgubljajo vrednost zaradi fizične obrabe in zastarelosti, zato je potrebno to upoštevati pri določanju mere »kapitalizacije«. Za določevanje obnove naložb so na voljo tri možnosti:<br>- linearna obnova naložb, tj. enakomerno časovno amortiziranje<br>- obnova naložb po načelu amortizacije z upoštevanjem mere donosa iz naložbe<br>- obnova naložb po načelu amortizacije z upoštevanjem varne obrestne mere.<br>Izberemo linearno metodo v višini 3,33 venadr jo znižam na 1,5% zaradi varne določitve cene. | 1,5 % |
| **Stopnja kapitalizacije** | **8 %** |

Vir podatkov:
Statistični podatki RS in literatura

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

International Valuation Standards Committee.

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

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

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

Rajko Srednik; donosnostni način

Dušan Zupančič; na donosu zasnovan način /teoretična izhodišča/

PRISTOP DONOSOV

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

V.... vrednost
1.... neto dohodek (dobiček) iz rednega poslovanja
r.... stopnja kapitalizacije

## 3.3. TRŽNI PRISTOP

Pri tržnem pristopu cenilec določi vrednost na osnovi tržnih transakcij, ki jih prilagodi obravnavanemu objektu. Te prilagoditve so potrebne zaradi različnih lastnosti, ki jih imajo posamezne nepremičnine.

*PRISTOP PRIMERLJIVIH PRODAJ*

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

Takšen pristop ima običajno štiri stopnje:

1. Na ustreznem trgu je potrebno najti pred kratkim opravljene prodaje primerljivih posesti.
2. Preveriti podatke o transakcijah in izločiti transakcije, ki so bile opravljene neobičajno hitro, med sorodniki, nepremičnine, ki so v stečajni masi, prodaje do katerih pride zaradi možnosti hipotekarne zaplembe ali katerekoli drugega razloga, ki poraja dvom o pošteni tržni vrednosti transakcije.
3. Prilagoditev razlik med vsako izmed primerljivih nepremičnin in obravnavano nepremičnino z ovrednotenjem vsake razlike, ki jo ovrednotimo in prištejemo ali odštejemo od prodajne cene primerljive nepremičnine, ter tako dobimo možno indikativno vrednost obravnavane nepremičnine.
4. Pregled indikacijskih vrednosti in presoja o indikacijski vrednosti po pristopu primerljivih prodaj

Izbor enot primerjav

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

Izbor kriterijev za primerjavo

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

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

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

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

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

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

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

## 4. TEHNIČNI OPIS ZGRADBE

### 4.1. Lokacija

4.1.1. Zemljiško knjižni izpisek: nepremičnina leži na parceli št. 905, k.o. Piran. Ceni se stanovanjska hiša s pripadajočim zemljiščem.

**4.1.2.** Netto koristno površino povzamem po podatki iz GURSa, in sicer , ker stavba ni vpisana v kataster stavb, uporabimo površino zemljišča pod stavbo x 3 etaže x 0,70 (ker je brutto) = 83,00 m2 x 3 x 0,70 = 174,30 m2.

### 4.2. Opis lokacije, konstrukcije in opremljenosti

Stanovanjski objekt je stavba etaže P +2, zgrajena iz kamnitih obodnih sten, lesene medetaže in strešnih konstrukcij, streha je prekrita s korci. Objekt ima urejene komunalne priključke.

### 4.3. Tehnični opis objekta

Predmet te cenitve je stanovanjska stavba, stara vila. Nahaja se nad Piranom, na Rozmanovi ulici.

Konstrukcija objekta:
Objekt je nepodkleten, plitko temeljen s pasovnimi temelji. Nosilni zidovi so kamniti. Predelne stene so opečne. Stropne konstrukcije so lesene. Stopnišče je v leseni izvedbi. Strešna konstrukcija je lesena, prekrita s korci na lesenem strešnem opažu. Gre za staro piransko vilo, ki je v zelo slabem stanju, ni nič obnovljena in zelo slabo vzdrževana.

## 5. 0. CENITEV

### 5.1. STROŠKOVNA METODA

### A. VREDNOST ZEMLJIŠČA

Pregleda se prodaja stavbnih zemljišč v okolju

| Zap. št. | Vrsta prav.posla | Datum pogodbe | Skup.pog.cena | Vrsta neprem. | Šifra k.o. | k.o. | Površina (m2) | EUR/m2 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. | Prodaja na prostem trgu | 16.9.2013 | 108.010,00 | Stavbno zemljišče | 2630 | Piran | 673,00 | 160,49 |
| 2. | Prodaja na prostem trgu | 19.9.2013 | 66.600,00 | Stavbno zemljišče | 2630 | Piran | 501,00 | 132,93 |

Mreža prilagoditev za zemljišče:

| | Zemljišče 1 | Zemljišče 2 |
|---|---|---|
| k.o. | Piran | Piran |
| Vir podatka | GIS CGS | GIS CGS |
| Vrsta zemljišča | Stavbno zemljišče | Stavbno zemljišče |
| | | |
| Prodajna cena | 160,49 | 132,93 |
| Velikost | - 10 % | - 10 % |
| Leto transakcije | - 15 % | - 15 % |
| lokacija | 0 % | + 10 % |
| namembnost | 0 | 0 |
| prilagoditve | - 25 % | - 15 % |
| Prilagojena cena | 120,37 | 112,99 |

| | | |
|---|---|---|
| Površina zemljišča | 300,00 | $m^2$ |
| Ocenjena cena/$m^2$ | 116,68* | EUR/$m^2$ |
| Ocenjena vrednost zemljišča (a) | 35.004,00 | EUR |

- ocenjena vrednost zemljišča je povzeta po povprečni vrednosti zemljišča v okolju cenitve in v njej je upoštevana razvitost zemljišča.
- Vir podatkov je celoten pregled prometa –ponudb na naslovu nepremičnine.si
- Iz priloženih podatkov CGS (povzeto iz portala CGS marec 2014) je ugotovljena povprečna cena 116,68 EUR/m2

### B. VREDNOST OBJEKTA

**NADOMESTITVENI STROŠEK (NS)**

| | | |
|---|---|---|
| Neto koristna površina | 174,30 | $m^2$ |
| Strošek/$m^2$ | 900,00* | EUR/$m^2$ |
| Strošek X površina (NS) (b) | 156.870,00 | EUR |

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

## OCENA POPRAVKA VREDNOSTI

1. Fizično poslabšanje
A. Kratkotrajne komponente

| | | |
|---|---|---|
| Nadomestitveni strošek (NS-1) (40% b) | 62.748,00 | EUR |
| Ekonomska življenjska doba (EŽD) | 40 | let |
| Dejanska starost (DS)vlaganja | 35 | let |
| Preostala življenjska doba (PŽD) | 5 | let |
| Zmanjšanje vrednosti (%) | 70 | % |
| Znesek zmanjšanja vrednosti (c) | 43.923,60 | EUR |

B. Dolgotrajne komponente

| | | |
|---|---|---|
| Nadomestitveni strošek (NS-2) (60% b) | 94.122,00 | EUR |
| Ekonomska življenjska doba (EŽD) | 60 | let |
| Dejanska starost (DS) | 55 | let |
| Preostala življenjska doba (PŽD) | 5 | let |
| Zmanjšanje vrednosti (%) | 80 | % |
| Znesek zmanjšanja vrednosti (d) | 75.297,60 | EUR |

## POVZETEK STROŠKOVNEGA PRISTOPA

| | | |
|---|---|---|
| Ocenjeni nadomestitveni stroški (b) | 156.870,00 | EUR |
| Minus: popravek vrednosti | | |
| - kratkotrajne komponente (c) | 43.923,60 | EUR |
| - dolgotrajne komponente (d) | 75.297,60 | EUR |
| Skupaj zmanjšanje vrednosti | 119.221,20 | EUR |
| Indikacija zmanjšanja vrednosti izboljšav | 37.648,80 | EUR |
| Ocenjena sedanja vrednost zemljišča (a) | 35.004,00 | EUR |
| Ekonomsko zastaranje 0 % | 0,00 | EUR |
| Funkcionalno zastaranje | 0,00 | EUR |
| Vrednost, določena s stroškovnim pristopom | **72.652,80** | **EUR** |

## 5.2. DOHODKOVNA METODA

Se ne upošteva.

## 5.3. OCENA VREDNOSTI S PRIMERJAVO PRODAJ ZA STANOVANJA

Lokacija: Piran – Rozmanova ul.

Velikost: 174,30 m2 (300 m2)

Lega: stara vila, v slabem stanju

## IZBOR PRIMERLJIVIH PRODAJ:

Podatke o primerljivih prodanih nepremičninah povzamem na portalu gis-cgs, gre za dejansko izvedene prodaje od 01.01.2013-28.4.2015:

**IZBOR PRIMERLJIVIH PRODAJ:**

| | Lokacija | Velikost m2 | Prodajna cena EUR | EUR/m2 |
|---|---|---|---|---|
| **hiša 1** | Piran - Aškerčeva | 117,00 | 210.000,00 | 1.953,49 |
| **hiša 2** | Piran – ul.IX.korpusa | 128,00 | 158.000,00 | 1.234,38 |
| **Hiša 3** | Piran - Rozmanova | 76,00 | 250.000,00 | 3.289,47 |

**OPIS izbranih primerljivih nepremičnin/**priloga na koncu cenitve:

**hiša 1:** hiša, velikosti 117,00 m2 prodane neto tlorisne površine, prodana 27.3.2014

**hiša 2**: hiša, velikosti 128,00 m2 prodane neto tlorisne površine, prodana 24.7.2014

**hiša 3**: hiša, velikosti 76,00 m2 prodane neto tlorisne površine, prodana 9.12.2014

Nepremičnine so primerljive z nepremičnino, ki jo cenimo.

**ODSTOTNE PRILAGODITVE:**

| **Lastnost** | **hiša 1** | **hiša 2** | **hiša 3** |
|---|---|---|---|
| - prodajna cena EUR/m2 | 1.953,49 | 1.234,38 | 3.289,47 |
| - velikost | - 10 % | - 10 % | - 10 % |
| - ugodnosti* | - 20 % | - 20 % | - 20 % |
| - lokacija | 0 % | 0 % | 0 % |
| - čas prodaje | - 5 % | - 5 % | - 5 % |
| - stanje objekta | - 30 % | - 30 % | - 40 % |
| | - 65 % | - 65 % | - 75 % |
| Cena EUR/m2 | 683,72 | 432,03 | 822,37 |

* v objekt nisem vstopil

Prilagajanje prodajne cene po enoti:

- prilagojeno: 646,04 EUR/m2

* koristne površine 174,30 m2

* **srednja vrednost je 112.604,62 EUR**

==========

87

## 6.0. ZAKLJUČEK O TRŽNI VREDNOSTI

Na osnovi pregleda tržnih cen in na osnovi pregleda arhivskih cen v prvem kvartalu leta 2006 zaključujem, da je poštena tržna vrednost nepremičnine ocenjena na podlagi prodanih nepremičnin.

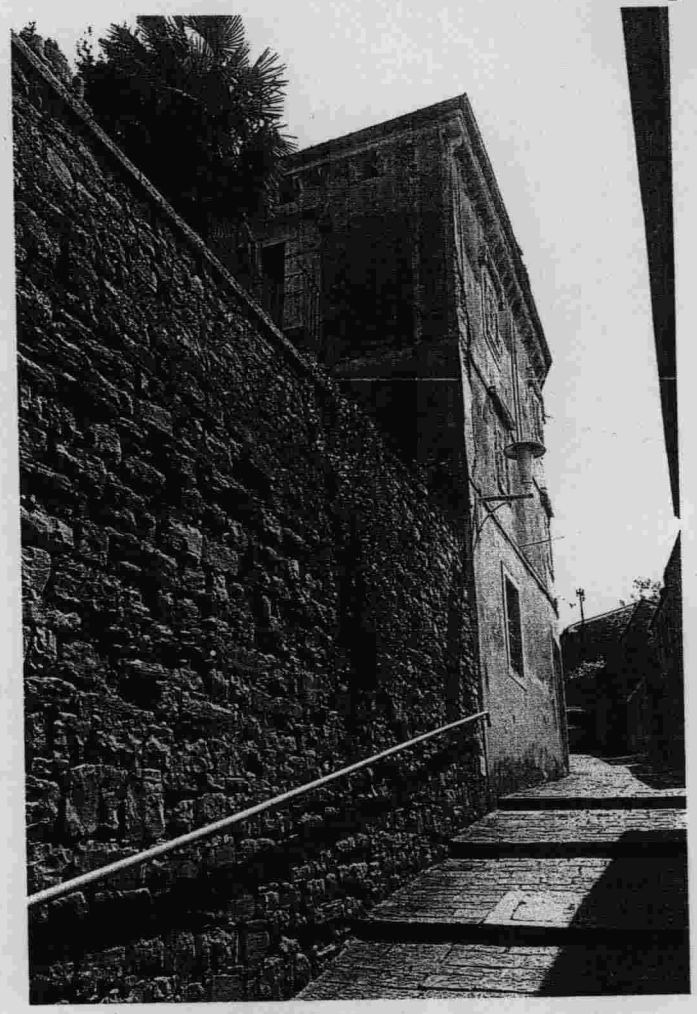
**112.605,00 EUR**

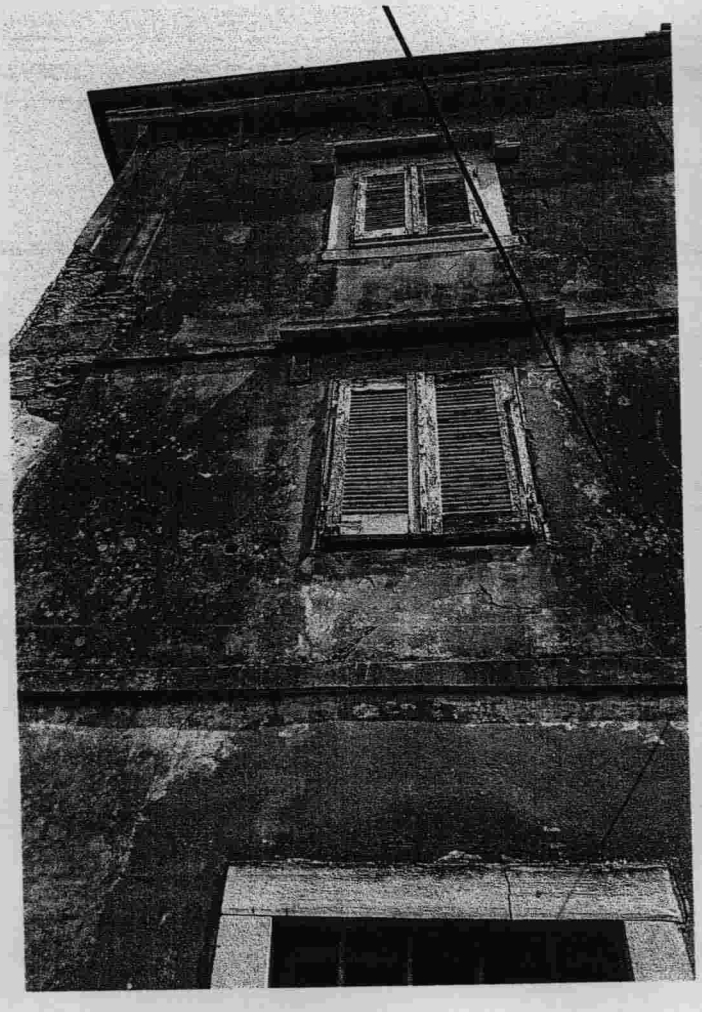
## 8.0. VIRI

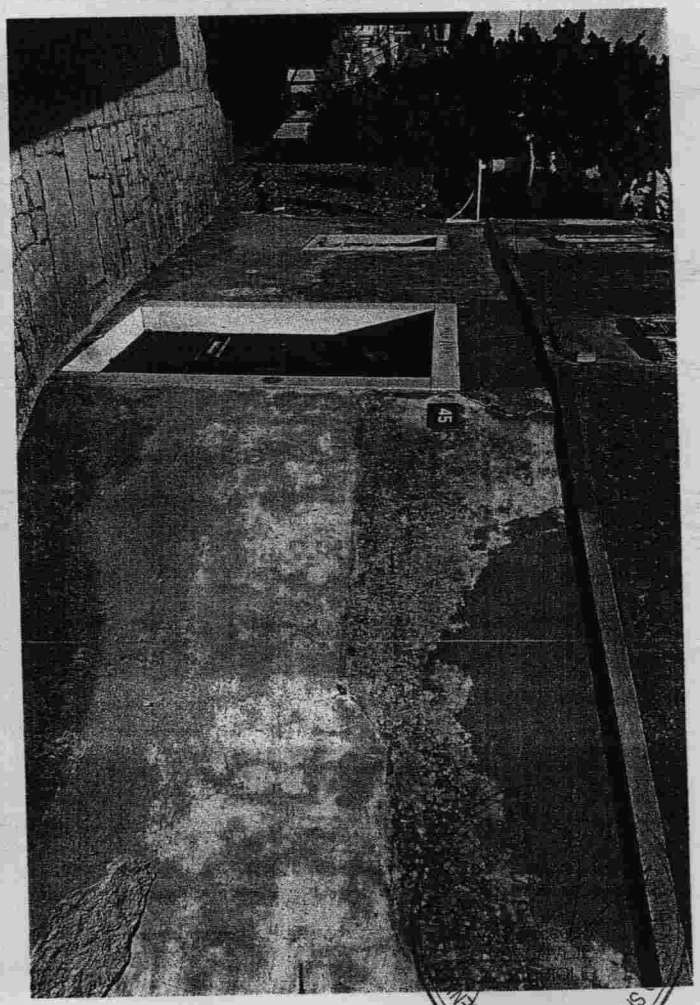
Cenitev je izdelana v skladu z naslednjimi predpisi in na podlagi naslednjih dokumentov:

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

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





90

Legenda : Posredovan podatek | Podatek iz REN | Posredovan podatek različen od REN

# SPLOŠNI PODATKI O PRAVNEM POSLU

## 1. Pravni posel

| | | |
|---|---|---|
| Vrsta pravnega posla | : | Prodaja na prostem trgu |
| ID posla | : | 697205 |
| Datum sklenitve pogodbe | : | 24.07.2014 |

## 2. Pogodbena cena

| | | |
|---|---|---|
| Skupna pogodbena cena | : | 158.000 EUR |
| Ali je bil obračunan DDV? | : | Ne |

## 3. Pogodbene stranke - prodajalci

| | | |
|---|---|---|
| Pr.-org. oblika | : | Fizična oseba |

## 4. Pogodbene stranke - kupci

| | | |
|---|---|---|
| Pr.-org. oblika | : | Fizična oseba |

# STAVBA Z ZEMLJIŠČEM

## B.1 Identifikacijski podatki stavbe

| | | |
|---|---|---|
| Novogradnja | : | |
| Katastrska občina | : | 2630 - PIRAN |
| Številka stavbe | : | 1690 |
| Občina | : | PIRAN |
| Naselje | : | PIRAN |
| Naslov | : | ULICA IX. KORPUSA 3 |

## B.2 Pripadajoče zemljišče

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Parcela/ površina/ delež | : | 820/2 | 75 m² | 1/1 |
| | | 820/5 | 46 m² | 1/1 |
| | | 820/9 | 14 m² | 1/2 |

## B.3 Podatki o stavbi

| | | |
|---|---|---|
| Vrsta stavbe | : | Eno- ali dvostanovanjska stavba |
| Tip stavbe | : | **samostoječa stavba** |
| Leto izgradnje stavbe | : | **1600** |
| Gradbena faza | : | |
| Število nadstropij | : | **3** |
| Neto tlorisna površina | : | **128,10 m²** |
| Uporabna površina | : | **128,10 m²** |
| Zazidana površina | : | **45,00 m²** |

## B.4 Cena stavbe s pripadajočim zemljiščem

| | | |
|---|---|---|
| Prodani delež stavbe | : | 1/1 |
| Prodana neto tl. površina | : | 128,00 m² |
| Pog. cena stavbe z zemljiščem | : | |

## B.5 Opombe o nepremičnini

| | | |
|---|---|---|
| Opombe | : | |

OCENE POSLA

**Ocena:**

- dober
- slab

Oceni posel

**Opombe:**

1.234,38 €

Legenda : Posredovan podatek | Podatek iz REN | Posredovan podatek različen od REN

# SPLOŠNI PODATKI O PRAVNEM POSLU

## 1. Pravni posel

| | | |
|---|---|---|
| Vrsta pravnega posla | : | Prodaja na prostem trgu |
| ID posla | : | 710163 |
| Datum sklenitve pogodbe | : | 09.12.2014 |

## 2. Pogodbena cena

| | | |
|---|---|---|
| Skupna pogodbena cena | : | 250.000 EUR |
| Ali je bil obračunan DDV? | : | Ne |

## 3. Pogodbene stranke - prodajalci

| | | |
|---|---|---|
| Pr.-org. oblika | : | Fizična oseba |

## 4. Pogodbene stranke - kupci

| | | |
|---|---|---|
| Pr.-org. oblika | : | Fizična oseba |

# STAVBA Z ZEMLJIŠČEM

## B.1 Identifikacijski podatki stavbe

| | | |
|---|---|---|
| Novogradnja | : | |
| Katastrska občina | : | 2630 - PIRAN |
| Številka stavbe | : | 341 |
| Občina | : | PIRAN |
| Naselje | : | PIRAN |
| Naslov | : | ROZMANOVA ULICA 40 |

## B.2 Pripadajoče zemljišče

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Parcela/ površina/ delež | : | 45/11 | 150 m² | 1/1 |
| | | 45/6 | 213 m² | 1/1 |

## B.3 Podatki o stavbi

| | | |
|---|---|---|
| Vrsta stavbe | : | Eno- ali dvostanovanjska stavba |
| Tip stavbe | : | krajna vrstna stavba |
| Leto izgradnje stavbe | : | 1960 |
| Gradbena faza | : | |
| Število nadstropij | : | 1 |
| Neto tlorisna površina | : | 86,00 m² |
| Uporabna površina | : | 70,10 m² |
| Zazidana površina | : | 78,00 m² |

## B.4 Cena stavbe s pripadajočim zemljiščem

| | | |
|---|---|---|
| Prodani delež stavbe | : | 1/1 |
| Prodana neto tl. površina | : | 76,00 m² |
| Pog. cena stavbe z zemljiščem | : | |

## B.5 Opombe o nepremičnini

| | | |
|---|---|---|
| Opombe | : | |

OCENE POSLA

**Ocena:**

- dober
- slab

Oceni posel

**Opombe:**

3.289,47 €/m²

91

Legenda : Posredovan podatek | Podatek iz REN | Posredovan podatek različen od REN

# SPLOŠNI PODATKI O PRAVNEM POSLU

## 1. Pravni posel

| | | |
|---|---|---|
| Vrsta pravnega posla | : | Prodaja na prostem trgu |
| ID posla | : | 686329 |
| Datum sklenitve pogodbe | : | 27.03.2014 |

## 2. Pogodbena cena

| | | |
|---|---|---|
| Skupna pogodbena cena | : | 210.000 EUR |
| Ali je bil obračunan DDV? | : | Ne |

## 3. Pogodbene stranke - prodajalci

| | | |
|---|---|---|
| Pr.-org. oblika | : | Fizična oseba |

## 4. Pogodbene stranke - kupci

| | | |
|---|---|---|
| Pr.-org. oblika | : | Fizična oseba |

# STAVBA Z ZEMLJIŠČEM

## B.1 Identifikacijski podatki stavbe

| | | |
|---|---|---|
| Novogradnja | : | |
| Katastrska občina | : | 2630 - PIRAN |
| Številka stavbe | : | 505 |
| Občina | : | PIRAN |
| Naselje | : | PIRAN |
| Naslov | : | AŠKERČEVA ULICA 5 |

## B.2 Pripadajoče zemljišče

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Parcela/ površina/ delež | : | 1459/1 | 159 m² | 1/1 |

## B.3 Podatki o stavbi

| | | |
|---|---|---|
| Vrsta stavbe | : | Eno- ali dvostanovanjska stavba |
| Tip stavbe | : | samostoječa stavba |
| Leto izgradnje stavbe | : | 1800 |
| Gradbena faza | : | |
| Število nadstropij | : | 3 |
| Neto tlorisna površina | : | 107,50 m² |
| Uporabna površina | : | 117,00 m² |
| Zazidana površina | : | 85,00 m² |

## B.4 Cena stavbe s pripadajočim zemljiščem

| | | |
|---|---|---|
| Prodani delež stavbe | : | 1/1 |
| Prodana neto tl. površina | : | 117,00 m² |
| Pog. cena stavbe z zemljiščem | : | |

## B.5 Opombe o nepremičnini

| | | |
|---|---|---|
| Opombe | : | |

OCENE POSLA

**Ocena:**

- dober
- slab

Oceni posel

**Opombe:**

1.953,49 €/m²

# atki o nepremičnini

92

160,49€/m²

**atki o pravnem poslu 656608**

podatkov:

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

| Podatki o pravnem poslu | ETN | REN | Sicgras |
|---|---|---|---|
| Datum zadnje posodobitve: | | | |
| Vrsta pravnega posla: | Prodaja na prostem trgu | | |
| Datum sklenitve posla: | 16.09.2013 | | |
| **Pogodbena vrednost:** | **108.010,00 €** | | |
| **Ocenjena vrednost GURS:** | | **212.668,00 €** | |
| **Število zapisov REN:** | | 1 (S:0, DS:0, Z:1) | |
| Zaračunan DDV: | | | |
| Prodan delež nepremičnine: | 1/1 | | |
| Datum izročitve kupcu: | | | |
| Kupec: | Fizična oseba | | |
| Prodajalec: | Samoupravna lokalna skupnost | | |

| Podatki o zemljišču | ETN | REN | Sicgras |
|---|---|---|---|
| Datum zadnje posodobitve: | | 04.03.2014 | |
| **Vrednost nepremičnine:** | | **212.668,00 €** | |
| **Število zapisov REN:** | | 1 | |
| **Občina:** | PIRAN/PIRANO | | |
| **Šifra katastrske občine:** | 2630 | 2630 | |
| **Katastrska občina:** | PIRAN | PIRAN | |
| Številka parcele: | 1514/11 | 1514/11 | |
| Površina [m2]: | 673,00 | 673,00 | |
| Centroid X: | | 42833,34 | |
| Centroid Y: | | 388932,46 | |
| Boniteta: | | bonitetne točke: 58, površina 673m² | |
| Posebna nepremičnina: | | NE | |
| Dejanska raba: | | 3000 - Pozidano zemljišče, delež 100% | |
| Namenska raba: | | 10101 - območja stanovanj - zemljišče za gradnjo stavb, delež 100% | |
| Vplivno območje: | | - | |
| Spravilo lesa: | | - | |
| Vrsta zemljišča: | Zemljišče za gradnjo | | |
| Prodana površina: | | | |
| Prodani delež parcele: | 1/1 | | |

93

GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE

Odjava | Portal prostor

**PROSTOR** PROSTORSKI PORTAL RS

Javni dostop

splošno iskanje

2630 905

Išči | Počisti polje

>> Napredno iskanje

>> Pomoč

## Parcele

| Katastrska občina | Številka parcele | Površina parcele (m2) | Urejena parcela | Katastrski dohodek (EUR) | Vrednost nepremičnine | Grafični prikaz |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2630 PIRAN | 905 | 300 | NE | 0,00 | | |

## Stavbe

| Katastrska občina | Številka stavbe | Katastrski vpis | Število delov stavbe | Vrednost nepremičnine | Grafični prikaz |
|---|---|---|---|---|---|
| 2630 PIRAN | 254 | NE | 1 | | |

Legenda: Podatki Registra nepremičnin | Podatki Katastra stavb | Podatki drugih upravljavcev

**Katastrska občina 2630 številka stavbe 254**

**Podrobni podatki o stavbi**

| | |
|---|---|
| NASLOV STAVBE | Piran, Rozmanova ulica 45 |
| NETO TLORISNA POVRŠINA STAVBE (M2) | 57,0 x 3 x 0,70 = |
| POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2) | 83 |
| DEJANSKA RABA STAVBE | STANOVANJSKA |
| ŠTEVILO ETAŽ | ~~4~~ 3 |
| ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE | 1 |
| VIŠINA STAVBE (M) | 6,1 |
| LETO ZGRADITVE | 1850 |
| LETO OBNOVE STREHE | - |
| LETO OBNOVE FASADE | - |
| MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE | 3 - kamen |
| DVIGALO | Ne |
| VRSTA OGREVANJA | 3 - drugo ogrevanje |
| PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE | Da |
| PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE | Da |
| PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE | Ne |
| PRIKLJUČEK NA OMREŽJE PLINOVODA | - |
| PRIKLJUČEK NA OMREŽJE ZA KABELSKO TV | Ne |
| VRSTA (TIP) STAVBE | 1 - samostoječa stavba |
| NAČIN TEMELJENJA | - |
| PRIKLJUČEK NA TEHNOLOŠKI PLIN | - |
| PRIKLJUČEK NA INDUSTRIJSKI TOK | - |
| PRIKLJUČEK NA KOMPRIMIRAN ZRAK | - |
| ČISTILNA NAPRAVA | - |

**Podatki o širokopasovnem internetu**

| | |
|---|---|
| OMOGOČENA ZMOGLJIVOST | - |

Seznam delov stavbe

## Gospodarska javna infrastruktura

Izberite tematiko GJI za prikaz na izbranih parcelah oz. stavbah

Ime tematike GJI Ceste Išči

## Naslovi in prostorske enote

**Podatki registra prostorskih enot**

| | |
|---|---|
| Občina | Piran |
| Naselje | Piran |
| Ulica in hišna številka | Naslov ne obstaja |
| Poštni okoliš | 6330 Piran - Pirano |
| Krajevna skupnost | Piran |
| Vaška skupnost | Vaška skupnost ne obstaja |
| Mestna četrt | Četrtna skupnost ne obstaja |

splošno iskanje

2630 905

Išči Počisti polje

>> Napredno iskanje

>> Pomoč

## Parcele

| Katastrska občina | Številka parcele | Površina parcele (m2) | Urejena parcela | Katastrski dohodek (EUR) | Vrednost nepremičnine | Grafični prikaz |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2630 PIRAN | 905 | 300 | NE | 0,00 | | |

Legenda: Podatki Registra nepremičnin Podatki Zemljiškega katastra

**Podrobni podatki o parceli**

**Katastrska občina 2630 Številka parcele 905**

| | |
|---|---|
| POVRŠINA PARCELE (M2) | 300 |

| DEJANSKA RABA | POVRŠINA DEJANSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2) |
|---|---|
| Pozidano zemljišče | 300 |

| NAMENSKA RABA | POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2) |
|---|---|
| območja stanovanj | 300 |

| | |
|---|---|
| PROIZVODNO OBMOČJE | Obalno-kraška regija |

**Podatki o lastnikih in upravljavcih**

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

## Stavbe

| Katastrska občina | Številka stavbe | Katastrski vpis | Število delov stavbe | Vrednost nepremičnine | Grafični prikaz |
|---|---|---|---|---|---|
| 2630 PIRAN | 254 | NE | 1 | | |

## Gospodarska javna infrastruktura

Izberite tematiko GJI za prikaz na izbranih parcelah oz. stavbah

Ime tematike GJI Ceste Išči

## Naslovi in prostorske enote

**Podatki registra prostorskih enot**

| | |
|---|---|
| Občina | Piran |
| Naselje | Piran |
| Ulica in hišna številka | Naslov ne obstaja |
| Poštni okoliš | 6330 Piran - Pirano |
| Krajevna skupnost | Piran |
| Vaška skupnost | Vaška skupnost ne obstaja |
| Mestna četrt | Četrtna skupnost ne obstaja |
| Volišče - državni zbor | Zdravstveni dom Piran |
| Volišče - lokalno | Zdravstveni dom Piran, Cankarjevo nbr.9a, Piran |
| Šolski okoliš | OŠ Cirila Kosmača Piran |
| Statistična regija | Obalno-kraška |
| Upravna enota | Piran |
| Območna geodetska uprava | Koper |