

Repinc Franc
Sodni cenilec za gradbeništvo
Podkraj 25a
3320 Velenje
GSM: 041-321-663
E: franc.repinc@gmail.com

Opr. št.: I 287/2021

CENITVENO POROČILO

IN MNENJE

o vrednosti nepremičnine:
stanovanje po ID znaku 959 – 450 – 1,
na naslovu: Primorska cesta 3, 3325 Šoštanj

NAROČNIK: Okrajno sodišče v Velenju,
Prešernova cesta 1, 3320 Velenje

Velenje, Šoštanj, 17. marec, 2022.



SPREMNO PISMO

Spoštovani!

Na osnovi naročila Okrajnega sodišča v Velenju po sklepu z dne 24. januarja 2022, zastopanega po okrajnem sodniku g. Ferdu Cvikl, je izdelano cenitveno poročilo za stanovanje številka 1 v 2. etaži, pritličje, ID oznaka stavbe 959 – 450 –1, na naslovu: Primorska cesta 3, 3325 Šoštanj.

Namen cenitvenega poročila je določiti današnjo tržno ceno stanovanja za namen izvedbe izvršilnega postopka voden pod Opr. št. I 287/2021, pri Okrajnem sodišču v Velenju.

Pri vrednotenju so upoštevana določila MSOV (2017).

Pri pregledu je sodeloval dolжник v postopku g. ROP Uroš, kateri ima pravilni naslov Primorska cesta 3 Šoštanj in ne Kidričeva cesta 12, 3320 Velenje, kot je navedeno v sklepu sodišča z dne 24. 1. 2022. Predstavnika upnika ni bilo pri ogledu.

Pri vrednotenju je upoštevano dejstvo, da je objekt in stanovanje na ugodni lokaciji in dobrega tehničnega stanja. Stanovanja je v uporabi. Vrednotenje je izvajano po nabavno vrednostnem načinu, dohodkovnem pristopu in načinu primerljivih ponudb – prodaj nepremičnin

Na podlagi pregleda dokumentacije, ogleda objekta in stanovanja na kraju samem, izvedbe izmer ter znanj stroke in izkušenj, podajam sklepno mnenje o tržni vrednosti nepremičnine, katera znaša na **dan 10. marca, 2022:**

51.575,24 EUR
(1.126,65 EUR/m²)

Velenje, Šoštanj, 17. marec, 2022.



Franc Repinc

Okrajno sodišče v Velenju, zastopano po Okrajnem sodniku g. Ferdu Cvikl, je naročnik cenitvenega poročila.

V ta namen je bil izvršen pregled nepremičnine na kraju samem, ob prisotnosti g. ROP Uroša. Izvedene so bile izmere, pregledana je bilo stanje stanovanja in pregledana je bila pridobljena dokumentacija. Ogled je bil izvršen dne 10. marca. 2022. z izvedbo petih fotografij stanovanja..

PREDMET CENITVE:

Predmet cenitve je dvosobno stanovanje št. 1, v 2. etaži, pritličju, stanovanjskega objekta, s komunalno opremo in stavbnim zemljiščem, ID oznake 959 – 450 – 1. Objekt ima hišno številko: Primorska cesta 3, 3325 Šoštanj.

NAMEN CENITVE:

Namen cenitve je določiti današnjo tržno vrednost nepremičnine za namen izvedbe izvršilnega postopka, ki je voden pod Opr. št. I 287/2021, Okrajno sodišče v Velenju.

Pri vrednotenju so upoštevana določila MSOV (2017)

ZEMLJIŠKO-KNJIŽNI IN LASTNINSKI PODATKI:

Po sestavljenem izpisu za stavbo/del stavbe iz zemljiške knjige in zemljiškega katastra z dne 14.02.2022 je v katastrski Občini Šoštanj, vknjižena lastninska pravica na:

Uroš ROP (1978), Primorska cesta 3, 3325 Šoštanj delež 1/1

za del stavbe po GURS podatkih:
stanovanjski del 1 v pritličju, 2. etaži, Primorska cesta 3,
ID oznaka stavbe 450, 3325 Šoštanj
Neto tlorisna površina – po podatkih iz
registra REN in e-ZK:

stanovanje št. 1, v stavbi ID oznake 959 – 450 v izmeri:	45,60 m2
Zemljiško knjižna površina	45,60 m2

Opomba:

Stanovanjska nepremičnina je vpisana kot posamezni del 1, Primorska cesta 3, 3325 Šoštanj, številka stavbe 450. Objekt stoji na parceli številka 705/3 v površini stavbnega zemljišča 316,00 m2. Skupna neto tlorisna površina objekta z 10 stanovanji je 654,00 m2. Kot funkcionalno zemljišče je parkirišče s parcelno številko 705/4 v površini 1129,0 m2 v lasti vsakokratnega etažnega lastnika ($17/200 = 96,00$ m2 pripadajoče funkcionalno zemljišče)

V e-ZK sta vknjiženi hipoteki!

Sestavljeni e-ZK knjižni izpis s podatki o stavbi in parceli, ortofoto, sklep sodišča, primerljive prodaje (4 listi), pet (5) fotografij so priloge cenitvenemu poročilu in mnenju.

IZJAVA CENILCA:

Podpisani Repinc Franc izjavljam za nepremičnino – stanovanje št. 1, ID oznaka stavbe 959 – 450 – 1, v Šoštanju, Primorska cesta 3, da:

- so podatki in informacije, ki so prikazani v poročilu, preverjeni v skladu z možnostmi ter uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost,
- so prikazane analize, mnenja in sklepi omejeni samo s predpostavkami in omejitvenimi pogoji, navedenimi v tem poročilu in da so to nepristranske analize, mnenja in sklepi,
- nimam sedanjih ali prihodnjih interesov v posesti, ki je predmet tega poročila, niti osebnega interesa ter nisem pristranski glede oseb, katerih se ocena vrednosti tiče,
- plačilo za storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na vnaprej določeno oceno vrednosti predmeta vrednotenja, ki bi bila ugodna za naročnika, ali na velikost ocenjene vrednosti, doseganje dogovorjenega rezultata ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli dogodka, povezanega s tako obliko dogovora,
- sem osebno opravil pregled posesti, ki je predmet tega poročila,
- mi pri izdelavi poročila ni nihče nudil pomembne strokovne pomoči.

Splošni omejitveni pogoji:

- informacije, ocene in mnenja, ki vsebujejo to poročilo, so povzeti iz virov, za katere menim, da so zanesljivi; nisem odgovoren za pravilnost podatkov navedenih virov,
- naročnik cenitvenega poročila in njegovi predstavniki so zagotovili, da so informacije in podatki, ki so mi bili posredovani, popolni in točni. Z moje strani so 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, niti ne sme biti uporabljeno za noben namen s strani koga drugega, brez pisne privolitve,
- nisem dolžan pričati pred sodiščem ali sodelovati na sestankih v zvezi z vsebino tega poročila, razen, če je to posebej predhodno dogovorjeno,
- nisem dolžan spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačni pogoji ali okoliščine od tistih, ki so veljale na dan ocenjevanja, razen, če se o tem posebej ne dogovorimo,
- **ocena vrednosti velja za čas, ki je naveden v poročilu in to samo za predmet in namen, ki sta navedena v poročilu,**



UVODNO POJASNILO ZA METODOLOGIJO IZRAČUNA VREDNOSTI:

Za ugotavljanje vrednosti nepremičnin se najpogosteje uporabljajo sledeči pristopi:

nabavno vrednostni način:

bistvo tega pristopa je ugotoviti nadomestitvene ali reprodukcijske stroške podobnega objekta enake uporabnosti, od katerega se odštejejo stroški za odpravo pomanjkljivosti in doda vrednost nezazidanega stavbnega zemljišča,

tržni pristop in pristop primerjalnih prodaj:

bistvo tega pristopa je primerjava, analiza ter prilagoditev primerljivih podatkov med izvedenimi prodajami in obravnavano nepremičnino,

dohodkovni pristop:

ta pristop obravnava prihodek, ki ga omogočajo nepremičnine z oddajanjem v najem. Dohodkovni pristop je metoda, ki temelji na predpostavki, a je vrednost posesti enaka sedanji vrednosti bodočih koristi od poslovanja posesti.

standard vrednosti (MSOV):

pri ocenjevanju nepremičnine je uporabljen standard tržne vrednosti v prosti prodaji na tržišču. Po definiciji je to vrednost, ki je definirana kot cena, ki je z vidika denarja najverjetnejša in bi jo nepremičnina morala doseči na konkurenčnem tržišču pod vsemi pogoji, potrebnimi za pošteno prodajo, pri kateri tako kupec, kot prodajalec delujeta razumno in z domnevo, da na ceno niso vplivali neprimerni dejavniki.

uporabljen način v tem poročilu:

v tem poročilu so uporabljeni vsi trije načini vrednotenja

UPORABLJENI PREDPISI IN PRIPOMOČKI:

- poslovno finančni standard SPS-2, ocenjevanje vrednosti nepremičnin (Ur. list RS št. 56/2001), MSOV (2017),
- priporočena povprečna gradbena cena stanovanjske površine III. stopnja opremljenosti in stroških komunalnega urejanja zemljišč za področje Šoštanja, s ceno na dan cenitve, ki znaša 890,00 EUR/m² neto površine. Podatki nepremičninski informator, internet, ETN , PEG – projektantske ocene investicij.
- Zbornik predavanj: Tržno vrednotenje 2003, oktober 2003 – SICGRAS
- SIST ISO 9836, za izračun neto koristne površine,
- nepremičninski informator FIABCI – SICGRAS in Vestnik sodnih cenilcev gradbene stroke, revija Nepremičnine in GURS podatki in ETN
- dokumentacija v spisu opr. št. I 287/2021, Okrajno sodišče v Velenju

LOKACIJA NEPREMIČNINE :

Stanovanjski objekt se nahaja na robu mesta Šoštanj, ob medkrajevni asfaltni cesti Šoštanj – Bele vode. Objekt je na levem bregu reke Pake. V bližini so objekti »Gorenja«, avto servis Vrčkovnik, Občina... Od centra je oddaljenost do 300 m.

Dostop do stanovanjskega objekta je iz asfaltna ceste na skupno večje asfaltirano parkirišče v bližini vhoda v objekt. Odvodnjavanje površinskih vod je urejeno s kanalizacijo, obstaja javna razsvetljava in hidrantsko omrežje.

Objekt je priključen na mestni vodovod, fekalna kanalizacija je priključena na kolektor. Ogrevanje je daljinsko s toplovodnim sistemom iz podpostaje v objektu. Obstaja elektro priključek, telefonsko naročniško razmerje in CATV.

Lokacija je ugodna.

TEHNIČNI OPIS IN KONSTRUKCIJSKI ELEMENTI (foto 1 do 5 v prilogi)

Stanovanjski objekt, je zgrajen po GURS podatku 1855. leta, etaže K+P+2N. Stanovanje je v 1. etaži, pritličju. Objekt ni potresno varne izvedbe.

Temelji masivni, pasovni, obodni zidovi opečni zid debeline do 70 cm. Stopnišče dvoramne izvedbe. Fasada ometana, klasični omet, razgibana. Strešna konstrukcija lesena, več kapnica z opečno kritino, obnovljeno v letu 2008. Plošče med etažami lesene – masivne. Kleparski izdelki pocinkana pločevina.

Stanovanje je dostopno iz večjega hodnika. Stanovanje predstavljajo: kopalnica s tušem, WC, spalnica, dnevna soba z medetažo, jedilnica s kuhinjo. Prostor iznad dnevnice je neto višine 145 cm. V vseh prostorih je izveden knauf viseči strop, belo opleskan.

Okna, obnovljena v letu 2004 s termo zasteklitvijo. Notranja vrata, leseni podboj in polno furnirano krilo.

Tlaki v vseh prostorih laminat parket. V kopalnica in WC-ju je podna keramika. Stene oplesk. V kuhinji obloga keramike pas 60 cm. Strop belo pleskano. Etažne višine 248 cm, do spuščene stropa

V kopalniškem prostoru in WC-ju, je keramična obloga sten, obnovljeno, ploščice višine obloge do stropa ter standardna sanitarna oprema.

Radiatorji novejši s termostatskimi ventili. Elektro instalacije podometne. Instalacije so obnovljene v letu 2004.

Za stanovanje je izdelana energetska izkaznica, v prilogi poročila.

Stanovanje je tekoče vzdrževano in je dobrega tehničnega stanja....

VELIKOST PO SIST ISO 9836:

Izmere na kraju samem:

1. spalnica: 4,50 m x 2,60 m =	11,70 m ²
2. dnevna soba z medetažo: 4,50 m x 2,75 m =	12,38 m ²
3. kuhinja z jedilnico: 4,30 m x 3,00 m =	12,90 m ²
4. kopalnica s tuš prostorom: 2,60 m x 2,40 m + 1,40 m x 0,40 m =	6,80 m ²
5. stranišče – WC : 1,20 m x 0,85 m =	1,02 m ²
6. vezni hodnik med sanitarijami: 4,20 m x 3,90 m =	1,43 m ²

Površina po izmeri skupaj:	46,23 m²
-----------------------------------	----------------------------

OPOMBA: Velikost po zemljiško knjižnem izpisku in REN podatku je 45,60 m². Za vrednotenje se uporabi 45,60 m². Odstopanje površin je v mejah dopustnega.

ELEMENTI ZA VREDNOTENJE:

ZEMLJIŠČE - primerljivost

Velikost zemljišča vrednotim v skladu z odločbo o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča t.j. neto površino stanovanja, ker ni deleža zemljišča v projektu in ZKI etažne lastnine (PEL).

Zemljišče je stavbno, pravilne pravokotne oblike na ugodni lokaciji. Območje je stanovanjsko. K stanovanjski enoti sodi tudi parkirni prostor ter skupni prostori. Parkirišče je na odprtem parkirišču v bližini vhoda v objekt.

Celotno zemljišče je dobro opremljeno s komunalijami – kolektivna oprema od ceste s pločniki, javno kanalizacija, odvodnjavanje, hidrantsko omrežje javna razsvetljava. V individualni komunalni rabi je vodovod, priključek na kolektor, telefon, elektro priključek s CATV in internetom ter daljinsko toplovodno ogrevanje z lastno podpostajo.

Na osnovi ponudb in prodaj je cena za stavbno zemljišče v elementu riziduala zemljišča s komunalno opremo in zunanjo ureditvijo – parkirišče oz. pripadajočim funkcionalno zemljišče, od 240,00 EUR/m² do 300,00 EUR/m². (17/200 od 1129 m² = 96,0 m²).

Za namen cenitvenega mnenja upoštevam ceno stavbnega zemljišča s komunalno opremo in parkiriščem z vrednostjo 270,00 EUR/m².

Gradbena cena – izhodišče za 1m²

Stroški gradnje nadomestnega objekta glede na osnovno izvedbo, finalno obdelavo po vrsti del in opisih v poročilu, podatkih gradbenih izvajalcev, PEG – projektantske osnove investicij, lastne baze podatkov z dopustnim odstopanjem $\pm 10\%$:

- Nadomestni strošek (NS) = **890,00 EUR/m²**

Odbitki – dodatki:

Fizično zastaranje (vpliv starosti – A):

Dolgotrajne komponente 40 % vrednosti NS,
leto gradnje 1855 – obnovitev strehe, fasade,
Ekonomska življenjska doba (N) 100 let A= 170 let
Kronološka starost: 167 let
Dejanska starost (n): 31 let

$890,00 \text{ EUR/m}^2 \times 0,40 (40\%) \times 31/100 (n/N) =$ (minus) **- 110,36 EUR/m²**

Kratkotrajne komponente 60 % vrednosti NS
(obnovitev sanitarij, zamenjava oken, instalacij...)
Ekonomska življenjska doba (N) 40 let
Kronološka starost: 31 let
Dejanska starost (n): 17 let

$890,00 \text{ EUR/m}^2 \times 0,60 (60\%) \times 17/40 (n/N) =$ (minus) **- 226,95 EUR/m²**

Funkcionalne in ekonomske vplive ocenjujem z:

vpliv etažnosti	+ 2,0 %
vpliv lokacije in soseska	+ 8,0 %
vpliv zunanje ureditve, parkirišče	+ 3,0 %

$890,00 \text{ EUR/m}^2 \times 0,13 (13,0\%) =$ (plus) **+ 142,40 EUR/m²**

**Izhodiščna današnja gradbena cena za
1,00 m² stanovanjske površine št. 1:**

$890,00 \text{ EUR/m}^2 - 110,36 \text{ EUR/m}^2 - 226,95 \text{ EUR/m}^2 + 142,40 \text{ EUR/m}^2 = \mathbf{695,09 \text{ EUR/m}^2}$

VREDNOST:**A. Stavbno zemljišče s komunalno opremo in zunanjo ureditvijo:**

stavbno zemljišče po REN in zemljiško knjižni izpis:

45,60 m ² x 270,00 EUR/m ² =	12.312,00 EUR
--	---------------

A. Stavbno zemljišče s komunalno opremo skupaj:	12.312,00 EUR
---	---------------

B. Gradbena vrednost:

Stanovanje št. 1 po REN-u , GURS-u in e-ZK

45,60 m ² x 695,09 EUR/m ² =	31.696,10 EUR
--	---------------

B. Gradbena vrednost skupaj:	31.696,10 EUR
------------------------------	---------------

REKAPITULACIJA VREDNOSTI

A. Stavbno zemljišče s komunalno opremo in zunanja ureditev	12.312,00 EUR
B. Gradbena vrednost	31.696,10 EUR
SKUPAJ:	44.008,10 EUR

za primerjavo: **povprečna cena pri 45,60 m² neto površine je to 965,09 EUR/m².**

DOHODKOVNA METODA (najem)

Vrednost po dohodkovni metodi računamo po formuli

$V = I : R$, kjer pomeni:

V = vrednost

I = neto dohodek (dobiček) iz rednega poslovanja

R = stopnja kapitalizacije

Najem je določljiv v višini najema na podobnih lokacijah.

Na osnovi internet ponudbe in podatkih nepremičninskih agencij je najem za 1,0 do 2,0 sobno stanovanje, kot najemnina, v Šoštanju med 300,00 EUR/mesec do 400,00 EUR/mesec. Alternativa je namestitev 4 oseb s ceno 85,00 EUR/osebo/mesec.

Za oceno potencialnega bruto dohodka iz naslova najema za nepremičnino, stanovanje v Šoštanju, Primorska cesta 3, na stabilizirani osnovi, ob pogoju parcialne oddaje v najem, določim 350,00 EUR/mesec.

V ceni najema niso zajeti stroški komunalnih storitev od porabe vode, ogrevanja, elektrike, odvoza smeti, hišniška opravila itd.

Neizkoriščenost in neizterljivost določam glede na velikost in namembnost z 8,0 % iz česar sledi »I« oz. dohodek:

Stanovanjski prostori stanovanje št 1 v stavbi ID 450:

350,00 EUR/mesec x 12 mesecev =	4.200,00 EUR
- odbitek za neizterljivost in neizkoriščenost	- 8,00 % 336,00 EUR
<hr/>	
»I« potencialna osnova letnega dohodka znaša:	3.864,00 EUR

Iz analize sledijo stopnje določene z metodo dograjevanja:

- ne-tvegana stopnja donosa	5,00 %
- dodatek za tveganje	1,00 %
- dodatek za nelikvidnost	1,00 %
- dodatek za upravljanje	1,00 %
<hr/>	
»R« skupna stopnja kapitalizacije:	8,00 %

dejanska tržna vrednost ocenjena z direktno stopnjo kapitalizacije tako znaša:

$$\underline{3.864,00 \text{ EUR} : 0,08 = 48.300,00 \text{ EUR}}$$

Za primerjavo, pri 45,60 m² je to povprečna cena 1.059,21 EUR/m².

Primerljive ponudbe – prodaje stanovanj:

Ponudb je bistveno manj kot je povpraševanje. Vpliv pandemije in stanje Rusija – Ukrajina je samo povečalo vpliv cen na trgu, katere rastejo v nebo. Ponudb za manjša stanovanja ni.

Za primerjavo so uporabljene ponudbe z uporabo podatkov iz: <http://www.nepremicnine.net>

1. Šoštanj, Center, več sobno stanovanje, leto gradnje 1820, adaptirano 2005, velikost stanovanja **116,00 m²**, prodajna vrednost **115.000,00 €** ali **991,38 €/m²**, referenčna številka oglasa 6257273, ponudnik: Janko nepremičnine, Ema Janko s. p. , Mozirje

2. Šoštanj, nad pošto, 1,5-sobno mansardno stanovanje, leto gradnje 1995, adaptacija leta 2012, velikost stanovanja **64,00 m²**, prodajna cena **109.000,00 €** ali **1.703,13 €/m²**, referenčna številka ponudbe 6466275, zasebni ponudnik,

3. Velenje, Stantetova 19, več sobno stanovanje, leto izgradnje 1980, obnovljeno, velikost stanovanja **93,75 m²**, prodajna cena **160.000,00 €** ali **1.706,67 €/m²**, referenčna številka ponudbe 6407190, zasebni ponudnik,

4. Velenje, ob železniški postaji, 3 – sobno stanovanje, leto gradnje 1975, adaptacija leta 2019, velikost stanovanja **93,60 m²**, prodajna cena **145.000,00 €** ali **1.549,15 €/m²**, referenčna številka ponudbe 6449455, ponudnik: BREMIS d. o. o., Velenje

Skupna površina štirih primerljivih prodaj – ponudb je 367,35 m², za skupno prodajno ceno 529.000,00 EUR ali pri linearni razdelitvi je povprečna cena: 529.000,00 EUR : 367,35 m² = 1.440,04 €/m²;

povprečna vrednost iz cen po 1,00 m² gornjih primerljivih cen je: (991,38 €/m² + 1.703,13 €/m² + 1.706,67 €/m² + 1.549,15 €/m²) : 4 = 1.487,60 €/m².

Vrednost 1,00 m² stanovanjske površine ID oznake 959 – 450 – 11 znaša:

$$(1.440,04 \text{ EUR/m}^2 + 1.487,60 \text{ EUR/m}^2) : 2 = \underline{\underline{1.463,82 \text{ EUR/m}^2}}$$

pri površini 45,60 m² je to: 45,60 m² x 1.463,82 EUR/m² = **66.750,19 EUR.**

Opomba: vrednost po GURS- u, prostorski portal RS (v prilogi poročila) je vrednost nepremičnine ID oznake 959 – 450– 1 = 36.506,86 EUR,

ali pri 45,60 m² je to 800,59 EUR/m²

ZAKLJUČEK IN OCENA TRŽNE VREDNOSTI:

Ocena današnje tržne vrednosti je določena na podlagi ocene deležev vrednosti določenih po nabavno vrednostnem načinu (35 %) in vrednosti po dohodkovnem načinu (35 %) ter po primerljivih ponudbah-prodajah (30 %) ali:

nabavno vrednostni način:	905,09 EUR/m ² x 0,35 =	316,78 EUR/m ²
dohodkovni način:	1.059,21 EUR/m ² x 0,35 =	370,72 EUR/m ²
primerljive ponudbe-prodaje:	1.463,82 EUR/m ² x 0,30 =	439,15 EUR/m ²

Povprečna cena skupaj:	1.126,65 EUR/m²
-------------------------------	-----------------------------------

Po skrbnem preudarku in upoštevanju omejitvenih predpostavk, navedenih v tem poročilu, **ocenjujem ob dejstvu**, da stanovanje v uporabi, dejstvu da je v stanovanje dobrega tehničnega stanja, dejstvu, da je stanovanje v pritličju, da pripada stanovanju večja površina funkcionalnega zemljišča in dejstvu, da je v izvršilnem postopku, iz česar sledi:

Vrednost stanovanja št. 1 v zemljiško knjižni izmeri **45,60 m²** v stavbi ID oznake 450, k. o. Šoštanj, na naslovu: Primorska cesta 3, 3325 Šoštanj, **znaša:**

45,60 m² x 1.126,65 EUR/m² =

51.375,24 EUR

Vrednost na dan 10. marec, 2022.

Priloge:

- sestavljeni e- ZKV izpis
- podatki o stavbi in stanovanju
- PISO lokacija objekta
- sklep sodišča
- primerljive prodaje (4 listi)
- foto 5 x



Ocenil in obdelal
Franc Repinc

Velenje, Šoštanj, 17. marec, 2022.

ID stavbe 450, k.o. 959-Šostanj
stanovanje št. 1

opr. št.: 1287/2021

Primorska cesta 3, 3325 Šostanj



Foto ①

WC -
stenska
keramika



Foto ②

Kopalnica
s tuš
prostorom



Foto ③

Kuhinja
z jedilnico



Foto ④

Dnevna
soba z
medetažo

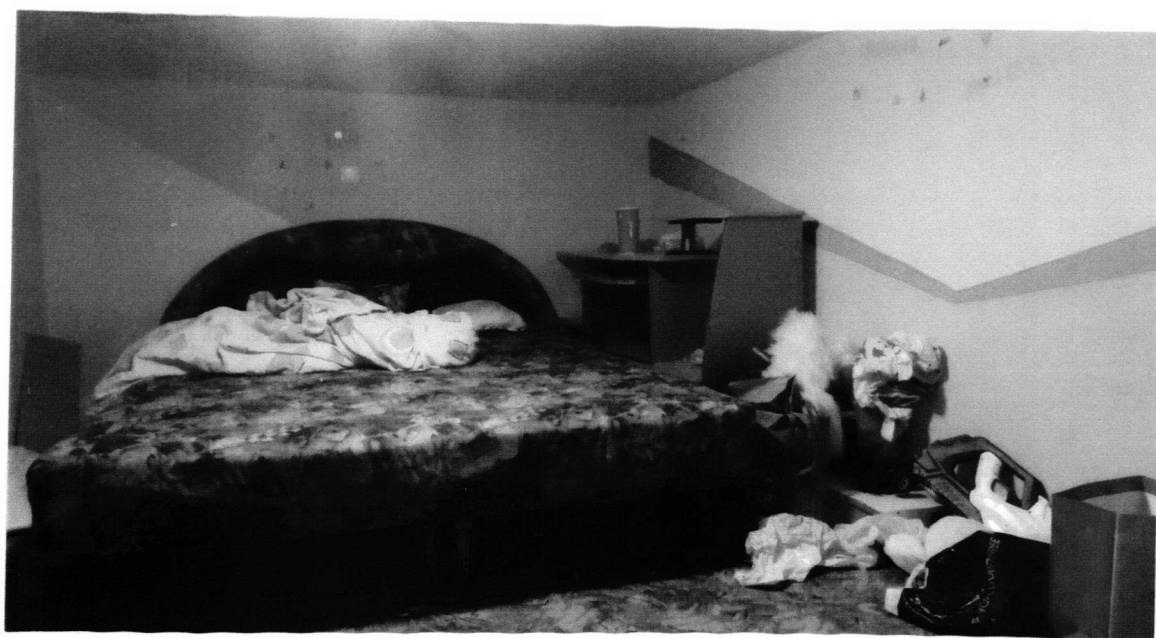


Foto ⑤

Medetaža,
prostor
nad
dnevno
sobo



REPUBLIKA
SLOVENIJA
OKRAJNO
SODIŠČE

VELENJE

Podpisnik: Ferdo Cvikl

Izdajatelj: SIGOV-CA

Št. certifikata: 8115775a00000000567ce44c

Podpisano: 12:52, 24.01.2022



1X

60 d

prejeto: 27. 01. 2022



05955174

I 287/2021

SKLEP

Okrajno sodišče v Velenju je po okrajnemu sodniku Ferdu Cviklu

v izvršilni zadevi **upnice: Zavarovalnica TRIGLAV, d.d., Miklošičeva cesta 19, Ljubljana, matična št. 5063345000**, ki jo zastopa **Tina MALOVRH**, zoper **dolžnika: Uroš ROP, Kidričeva cesta 12, Velenje**, zaradi izterjave **zneska 17.824,13 € s pripadki**

na podlagi **določbe drugega odstavka 178. člena Zakona o izvršbi in zavarovanju – ZIZ**

dne 24. januarja 2022

SKLENILO:

Za **sodnega cenilca** se v gornji izvršilni zadevi **d o l o č i** Franc Repinc, sodni izvedenec in cenilec **Podkraj 25/a, Velenje**.

OBRAZLOŽITEV:

Pri tukajšnjemu sodišču se vodi izvršilni postopek upnice Zavarovalnica TRIGLAV, d.d., Miklošičeva cesta 19, Ljubljana, ki jo zastopa Tina MALOVRH, zoper dolžnika Uroša ROPA, Kidričeva cesta 12, Velenje, zaradi izterjave zneska 17.824,13 € s pripadki, in sicer med drugim tudi z zaznambo sklepa o izvršbi v zemljiški knjigi Okrajnega sodišča v Velenju pri nepremičnini ID znak: 959-450-1, katastrska občina 959 ŠOŠTANJ, stavba 450, del stavbe 1 (ID 6354106) do celote v lasti dolžnika, z ugotovitvijo vrednosti te nepremičnine, z njeno prodajo na javni dražbi in s poplačilom upnice iz zneska dobljenega s prodajo do višine terjatve.

Zakon o izvršbi in zavarovanju v drugemu odstavku 178. člena določa, da vrednost nepremičnine ugotovi sodišče na podlagi cenitve sodnih cenilcev po tržni ceni na dan cenitve.

Sodišče je v skladu s citirano določbo zakona za cenilca postavilo Franca Repinca, sodnega izvedenca in cenilca iz Velenja.

Cenilec si naj ogleda nepremičnino ID znak: 959-450-1, katastrska občina 959 ŠOŠTANJ, stavba 450, del stavbe 1 (ID 6354106) na naslovu: Primorska cesta 3, Šoštanj.

Cenilec naj nato oceni vrednost celotne nepremičnine ID znak: 959-450-1, katastrska občina 959 ŠOŠTANJ, stavba 450, del stavbe 1 (ID 6354106) do celote v lasti dolžnika, in sicer po tržni ceni na dan cenitve. Pri ugotavljanju vrednosti te nepremičnine, pa naj cenilec upošteva tudi morebitna zmanjšanja vrednosti zaradi eventualnih pravic, ki obremenjujejo to nepremičnino in ostanejo na njej tudi po prodaji (tretji odstavek 178. člena ZIZ).

Cenilec naj sam določi čas cenitve, vendar naj o tem obvesti upnico Zavarovalnico TRIGLAV, d.d., Verovškova 60/B, Ljubljana in dolžnika Uroša ROPA, Kidričeva cesta 12, Velenje, da jima bo omogočena udeležba.

Če dolжник ne bo dovolil, ali bo oviral ogled nepremičnine, mu lahko sodišče izreče denarno kazen do višine 10.000,00 € (33. člen ZIZ)

Cenilec naj mnenje o cenitvi izdela v pisni obliki in ga skupaj s stroškovnikom dostavi v enem izvodu (nevezanemu) v roku 60 dni tukajšnjemu sodišču.

PRAVNI POUK:

Zoper ta sklep ni pritožbe.

Velenje, dne 24. januar 2022

Okrajni sodnik:
Ferdo CVIKL

Začetni prikaz



LEGENDA:

Parcele



št.

Stavbe



Nazivi ulic

ULICA

Hišne številke

HŠ

0 20 m

merilo 1: 473

0

referenčna linija

10 cm

OZNAČENA PARCELA: katastrska občina: 959-ŠOŠTANJ, parcela: 705/4

<https://www.geoprostor.net/piso/>; čas izpisa: sredo, 16. marec 2022 18:27:16; uporabnik: franc.repinc@gmail.com

Numerično merilo je veljavno, če znaša dolžina referenčne linije 10 cm. Grafično merilo je veljavno v vsakem primeru.

© PISO - OBČINA ŠOŠTANJ (za uradne informacije se obrnite na pristojne ustanove)

Legenda podatkov:  Register nepremičnin  Kataster stavb  Drugi upravljavci

Katastrska občina 959 številka stavbe 450 številka dela stavbe 1

Podatki o delu stavbe

Naslov dela stavbe	Šoštanj, Primorska cesta 3
Katastrski vpis	DA
Dejanska raba dela stavbe	Stanovanje v večstanovanjski stavbi ali stanovanjsko poslovni stavbi
Nova dejanska raba dela stavbe	Stanovanje
Uporabna površina dela stavbe (m2)	45,6
Površina dela stavbe (m2)	45,6
Številka etaže	2
Uprawnik stavbe	LINEA, Stanovanjsko podjetje, d.o.o.
Lega dela stavbe v stavbi	3 - nadstropje
Številka nadstropja	1
Leto obnove oken	2004
Leto obnove instalacij	2004
dvigalo	Ne
Dve ali več etaž	Ne
Klima	Da
Kuhinja	Da
Kopalnica	Da
Stranišče	Da
Število sob	2
Počitniški namen stanovanja	Ne
Opravljanje dejavnosti	Ne
Število sob za opravljanje dejavnosti	-
Površina namenjena za opravljanje dejavnosti	-


Seznam dodatnih prostorov


PROSTORI	POVRŠINA PROSTORA (M2)
bivalni prostor	45,60

Parkirni prostor

VRSTA PARKIRNEGA PROSTORA	ŠTEVILO PARKIRNIH MEST
4 - Parkirno mesto ni zagotovljeno	-

Podatki o energetske izkaznici

Številka izkaznice	Datum izdaje	Datum veljavnosti	Energetska izkaznica dela stavbe (pdf)
2015-235-232-9145	16.02.2015	15.02.2025	

Podatki o lastnikih in upravljavcih 

Priimek in ime / Naziv Naslov Leto rojstva / matična številka Delež Status

Podatek o lastniku ni javen

959 ŠOŠTANJ 450 DA 12 na voljo samo za del stavbe



Legenda podatkov: Register nepremičnin Kataster stavb Zbirni kataster GJI Drugi upravljavci
Katastrska občina 959 številka stavbe 450

Podrobni podatki o stavbi

Naslov stavbe Šoštanj, Primorska cesta 3
Površina stavbe (m2) 654,0
Dejanska raba stavbe stanovanjska 11

PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA

KATASTRSKA OBČINA	ŠTEVILKA PARCELE	Površina zemljišča pod stavbo (m2)
959 ŠOŠTANJ	705/3	316
Število etaž		4
številka pritlične etaže		1
Višina stavbe (m)		13,1
leto izgradnje stavbe		1855
ŠTEVILO STANOVANJ		10
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV		0
tip stavbe		1 - samostojeca
leto obnove strehe		2008
leto obnove fasade		-
material nosilne konstrukcije		1 - opeka
vrsta ogrevanja		1 - daljinsko ogrevanje
priključek na vodovodno omrežje		Da
priključek na električno omrežje		Da
priključek na kanalizacijsko omrežje		Da
priključek na omrežje za kabelsko TV		Da
Vplivno območje		-

Podatki o širokopasovnem internetu

Operater	Omogočena zmogljivost
Telemach, širokopasovne komunikacije, d.o.o.	120 Mb/s
TELEKOM SLOVENIJE, d.d.	100 Mb/s

Podatki o energetske izkaznici

Ni podatkov o energetske izkaznici stavbe!

Deli stavbe z energetske izkaznico: 1, 5

Seznam delov stavbe ↴



MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE

Portal prostor

PROSTOR

PROSTORSKI PORTAL RS

Javni dostop, arhiv na dan 31.3.2020

OPOZORILO: Prikazane so arhivske posplošene vrednosti nepremičnin, izračunane po stari metodologiji, veljavni do 31.3.2020. Posledično v primeru spremembe podatkov (površine, dejanske rabe,...) po 31.3.2020, na že obstoječi parceli ali delu stavbe, pri izračunu posplošene vrednosti niso upoštevane. Posplošene vrednosti nepremičnin odražajo razmere na trgu nepremičnin na dan 31.3.2017



Vrednost nepremičnine

Sestavine nepremičnine:

Sestavine nepremičnine v katastrski občini:
959 ŠOŠTANJ

		Delež modela (%)	Model vrednotenja	Vrednostna raven	Raba zemljišča, uporabljena za izračun vrednosti	Vrednost po modelu (EUR)	Vrednost dela stavbe / parcele (EUR)
Del stavbe	450 - 1	100	STA	7	-	36.506,86	36.506,86
Vrednost nepremičnine							36.507 €

Modeli vrednotenja nepremičnin:

GAR	model vrednotenja za garaže	PNJ	model vrednotenja za stavbe za javno rabo
GOZ	model vrednotenja za gozdna zemljišča	PNM	model vrednotenja za rudnike
HIS	model vrednotenja za hiše	PNP	model vrednotenja za pristanišča
IND	model vrednotenja za industrijske stavbe	PPL	model vrednotenja za lokale
INP	model vrednotenja za stavbe s težko industrijo	PPN	model vrednotenja za posebne nepremičnine
KME	model vrednotenja za kmetijska zemljišča	PPP	model vrednotenja za pisarne
PKO	model vrednotenja za kmetijske stavbe	PSZ	model vrednotenja za pozidana zemljišča
PKZ	model vrednotenja za zidanice	STA	model vrednotenja za stanovanja
PNB	model vrednotenja za črpalke	ZDR	model vrednotenja za druga zemljišča
PND	model vrednotenja za druge stavbe	ZGS	model vrednotenja za zemljišča za gradnjo stavb
PNE	model vrednotenja za elektrarne		

VRHOVNO SODIŠČE
REPUBLIKE SLOVENIJE

Informacijski sistem eZK

Sestavljeni izpis za stavbo / del stavbe iz zemljiške knjige in katastra stavb

čas izdelave izpisa: 14.2.2022 - 11:15:33

Nepremičnina

tip nepremičnine: 3 - posamezni del stavbe
vir ID znaka: 2 - kataster stavb
ID znak: del stavbe 959-450-1
katastrska občina 959 ŠOŠTANJ stavba 450 del stavbe 1 (ID 6354106)
vrsta: 1 - stanovanje
opis:
naslov: PRIMORSKA CESTA 3, 3325 Šoštanj

Podatki o delu stavbe, vpisani v katastru stavb:

dejanska raba: Stanovanje
številka etaže: 2
neto tlorisna površina (m2): 45,6
številka stanovanja: 1

Plombe:

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

V korist vsakokratnega lastnika nepremičnine so vpisane te pravice oziroma pravna dejstva:

1. vrsta pravice: 105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini
delež: 17/200
na nepremičnini: katastrska občina 959 ŠOŠTANJ stavba 450 (ID 6354118)
ID pravice: 16603850

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 16603861
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:
1. EMŠO: 0402978*****
osebno ime: Uroš Rop
naslov: Primorska cesta 003, 3325 Šoštanj

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

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
19235903	21.12.2017 15:41:26	401 - vknjižena hipoteka
22099977	13.09.2021 14:36:35	401 - vknjižena hipoteka

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe	19235903	
čas začetka učinkovanja	21.12.2017 15:41:26	
vrsta pravice / zaznambe	401 - vknjižena hipoteka	
glavna nepremičnina:	katastrska občina 959 ŠOŠTANJ stavba 450 del stavbe 1 (ID 6354106)	
podatki o vsebini pravice / zaznambe		
terjatev:	46.800,00 EUR	
obresti	Pog. obrestna mera, spremenljiva, sestavljena iz 6-M Euriborja in pribitka 4,70% letno	
tip dospelosti	1 - določen dan	
datum dospelosti	31.12.2047	
dodatni opis:	Na podlagi NZ SV 228/2017 sporazuma o zavarovanju denarne terjatve z dne 21.12.2017 notarke F.P.Cetin se vknjiži hipoteka za terjatev v višini 46.800,00 EUR, s pogodbeno obrestno mero, ki je spremenljiva in je sestavljena iz 6? mesečnega EURIBOR-ja in pribitka 4,70 % letno, z obrestmi, ki tečejo od dneva črpanja kredita dalje in z zapadlostjo zadnje anuitete na dan 31.12.2047, z možnostjo odpoklica terjatve, morebitnimi zakonskimi zamudnimi obrestmi, morebitnimi obrestmi za nekorektno poslovanje, z vsemi ostalimi stroški, kot izhaja iz sporazuma in pogodbe, zlasti pa z morebitnimi stroški, ki bi jih upnica imela z uveljavljanjem vračila terjatve.	
imetnik:		
1. matična številka:	5448557000	
firma / naziv:	DELAVSKA HRANILNICA d.d. LJUBLJANA	
naslov:	Miklošičeva cesta 005, 1000 Ljubljana	
zveza - ID osnovnega položaja:	16603861	
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:		

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
19235904	21.12.2017 15:41:26	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

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

ID pravice / zaznambe	19235904
čas začetka učinkovanja	21.12.2017 15:41:26
vrsta pravice / zaznambe	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
dodatni opis:	Na podlagi NZ SV 228/2017 sporazuma o zavarovanju denarne terjatve z dne 21.12.2017 notarke F.P.Cetin se zaznamuje neposredna izvršljivost tega notarskega zapisa.

ID pravice / zaznambe	22099977	
čas začetka učinkovanja	13.09.2021 14:36:35	
vrsta pravice / zaznambe	401 - vknjižena hipoteka	
glavna nepremičnina:	katastrska občina 959 ŠOŠTANJ stavba 450 del stavbe 1 (ID 6354106)	
podatki o vsebini pravice / zaznambe		
terjatev:	17.824,13 EUR	
obresti	glej opis	
tip dospelosti	1 - določen dan	
datum dospelosti	10.02.2020	
dodatni opis:	Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 17.824,13 EUR s pripadki in dospelostjo, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Velenju, opr.št. I 287/2021 z dne 10.09.2021.	
imetnik:		
1. matična številka:	5063345000	
firma / naziv:	ZAVAROVALNICA TRIGLAV, d.d.	
naslov:	Miklošičeva cesta 019, 1000 Ljubljana	
zveza - ID osnovnega položaja:	16603861	
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:		

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
22099978	13.09.2021 14:36:35	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe	22099978
čas začetka učinkovanja	13.09.2021 14:36:35
vrsta pravice / zaznambe	712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
organ, ki vodi postopek	Okrajno sodišče v Velenju
opr. št. postopka	I 287/2021
dodatni opis:	
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Velenju, opr.št. I 287/2021 z dne 10.09.2021.	

Primer

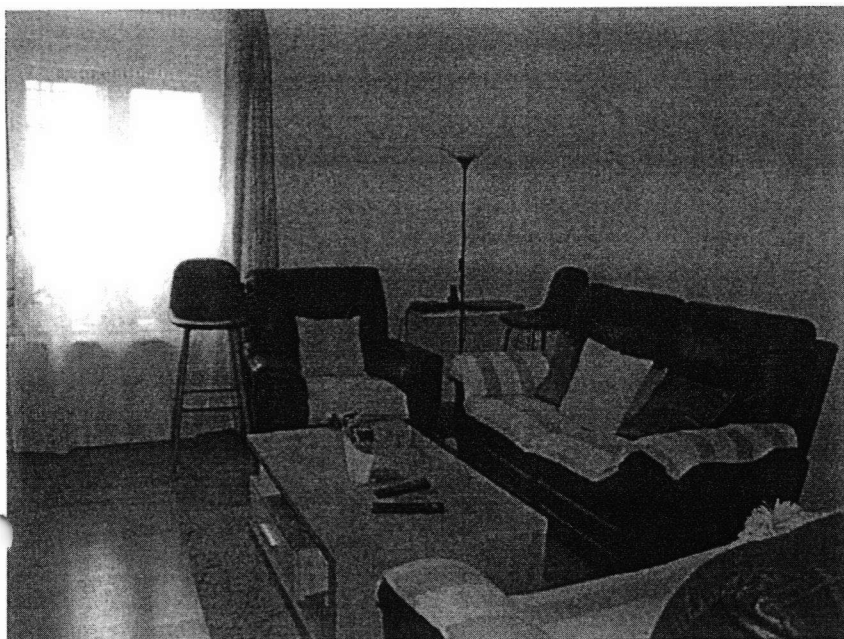
1

NEPREMICNINE.NET

Največji slovenski nepremičninski portal

Datum in ura izpisa:

15.03.2022 10:03

Prodaja, stanovanje: ŠOŠTANJ, CENTER**115.000,00 €**

Posredovanje: Prodaja

Vrsta: Stanovanje

Regija: Savinjska

Upravna enota: Velenje

Občina: Šoštanj

Velikost: 116 m2

Nadstropje: 2/2

Leto: zgrajeno leta

1820 adaptirano leta 2005

ŠOŠTANJ, CENTER 116 m2, 5 in večsobno, zgrajeno l. 1820, adaptirano l. 2005, 2/2 nad., prodamo. Cena: 115.000,00 EUR**Dodaten opis**

prodam ali (MENJAM za manjše enosobno stanovanje v Šoštanju ali Velenju) večje stanovanje v centru Šoštanja. Stanovanje im klet, nadstropje v velikosti 52 m2, kjer je dnevna soba, kuhinja, kopalnica, WC, , kabinet, spalnica in shramba. Etaža je bila prenovljena v času od 2000-2017. V nadstropju, ki je veliko 45 m2 sta dve sobi. Vsa komunalna oprema (ogrevanje s toplovodom Stanovanje je primerno za večjo družino. Stanovanju pripada vrt.

Referenčna št.: **6257273****Ponudnik****Janko nepremičnine, Ema Janko s.p.**Na trgu 51
3330 Mozirje

051/307-035

**NEPREMICNINE JANKO**
posredovanje nepremičnin

NEPREMICNINE.NET

Največji slovenski nepremičninski portal

Datum in ura izpisa:

15.03.2022 10:03

Prodaja, stanovanje: ŠOŠTANJ

109.000,00 €



Posredovanje: Prodaja

Vrsta: Stanovanje

Regija: Savinjska

Upravna enota: Velenje

Občina: Šoštanj

Velikost: 64 m2

Nadstropje: 3/3

Leto: zgrajeno leta

1995 adaptirano leta 2012

ŠOŠTANJ 64 m2, 1,5-sobno, zgrajeno l. 1995, adaptirano l. 2012, 3/3 nad., V Šoštanju (nad pošto), prodam popolnoma opremljen stanovanje. Stanovanje je prosto vseh bremen in vpisano v ZK, prodamo. Cena: 109.000,00 EUR

Referenčna št.: **6466275**

Ponudnik

ZASEBNA PONUDBA

041 298 256

Pravno in dejansko stanje nepremičnine, ki jo oglašujejo oz. prodajajo fizične ali pravne osebe, brez posrednika z veljavno nepremičninsko licenco, ni preverjeno s strani nepremičninske agencije ali strokovnjaka s področja nepremičninskega prava. Sklepanje nepremičninskih pravnih poslov zahteva od prava neuke stranke visoko mero skrbnosti in previdnosti, predvsem poznavanje pravnih, davčnih in drugih nepremičninskih predpisov, razmer na trgu in poslovnih praks.

NEPREMICNINE.NET

Največji slovenski nepremičninski portal

Datum in ura izpisa:

15.03.2022 10:03

Prodaja, stanovanje: VELENJE, STANTETOVA ULICA 19**160.000,00 €**

Posredovanje: Prodaja

Vrsta: Stanovanje

Regija: Savinjska

Upravna enota: Velenje

Občina: Velenje

Velikost: 93.75 m2

Nadstropje: 3/4

Leto: zgrajeno leta 1980

VELENJE, STANTETOVA ULICA 19 93,75 m2, 5 in večsobno, zgrajeno l. 1980, 3/4 nad., Prodam popolnoma adaptirano 5 sobno stanovanje v Velenju na Stantetovi 19, prodamo. Cena: 160.000,00 EUR

Referenčna št.: **6407190**

Ponudnik

ZASEBNA PONUDBA

040 419 760

Pravno in dejansko stanje nepremičnine, ki jo oglašujejo oz. prodajajo fizične ali pravne osebe, brez posrednika z veljavno nepremičninsko licenco, ni preverjeno s strani nepremičninske agencije ali strokovnjaka s področja nepremičninskega prava. Sklepanje nepremičninskih pravnih poslov zahteva od prava neuke stranke visoko mero skrbnosti in previdnosti, predvsem poznavanje pravnih, davčnih in drugih nepremičninskih predpisov, razmer na trgu in poslovnih praks.

NEPREMICNINE.NET

Največji slovenski nepremičninski portal

Datum in ura izpisa:

15.03.2022 10:03

Prodaja, stanovanje: VELENJE, OB ŽELEZNIŠKI POSTAJI**145.000,00 €**

Posredovanje: Prodaja

Vrsta: Stanovanje

Regija: Savinjska

Upravna enota: Velenje

Občina: Velenje

Velikost: 93.6 m2

Nadstropje: 3/3

Leto: zgrajeno leta

1975 adaptirano leta 2019

VELENJE, OB ŽELEZNIŠKI POSTAJI 93,6 m2, 3-sobno, zgrajeno l. 1975, adaptirano l. 2019, 3/3 nad., Redno vzdrževano komfortno 3S stanovanje v Velenju z dvigalom, prodamo. Cena: 145.000,00 EUR

Šifra oglasa: **317621****Dodaten opis**

V Velenju je naprodaj komfortno 3-sobno stanovanje v tretjem nadstropju večstanovanjske stavbe v bližini železniške postaje, od koder je dobra povezava za vse smeri iz Velenja (Šoštanj, Škale, Slovenj Gradec in Celje). Do AC povezave je 16 km.

Večstanovanjska stavba je bila zgrajena leta 1975, leta 1998 je bila obnovljena streha, leta 2019 pa izvedena toplotna izolacija fasade. V neposredni bližini je vrtec in osnovna šola, tudi trgovine in storitvene dejavnosti v neposredni bližini. Stanovanje ima zelo ugodno lego, locirano na koncu večstanovanjske stavbe, le na eni strani meji na sosednje stanovanj pogledom na tri strani neba (V, S, Z). V stavbi je tudi dvigalo.

Stanovanje tlorisne površine 93,6 m2 obsega predprostor in hodnik, skupni WC in kopalnico, shrambo, kuhinjo z jedilnico, dnevno sobo z balkonom, spalnico in otroško sobo z balkonom. Kuhinja in jedilnica sta ločeni od ostalih prostorov. Stanovanju pripadajo še skupni prostori (kolesarnica) v kletni etaži, parkiranju so namenjena parkirna mesta ob stavbi ali v neposredni bližini stavbe.

Stanovanje je redno vzdrževano, leta 2009 so bila zamenjana okna.

Komunalna opremljenost: elektrika, daljinsko ogrevanje, T + M voda, kanalizacija, CaTV, telefon.

Energetski razred: C(42 kWh/m2a)

Za več informacij pokličite na 041 624 775 in z veseljem vam bomo pomagali.

KUPEC NE PLAČA PROVIZIJE!

V primeru, da imate svojo nepremičnino, ki jo je treba pred nakupom prodati, vam bomo pri tem pomagali. Nudili vam bomo vso strokovno in pravno varnost pri izvedbi prodaje oz. nakupa. Sodelovali bomo z vašo banko in vam pomagali pri izvedbi davčnega in upravnega postopka.

Referenčna št.: **6449455**

Ponudnik: Bremis d.o.o., Velenje

ENERGETSKA IZKAZNICA STAVBE

Podatki o stavbi

Št. izkaznice: 2015-235-232-9145 Velja do: 15.02.2025

Identifikacijska oznaka stavbe,
posameznega dela ali delov stavbe: katastrska občina 959

Klasifikacija stavbe: 1122102 številka stavbe 450
Leto izgradnje: 1855 del stavbe 1

Naslov stavbe: Primorska cesta 3, 3325 Šoštanj

Kondicionirana površina stavbe A_k (m²): 46

Parcelna št.: 705/3

Katastrska občina: ŠOŠTANJ

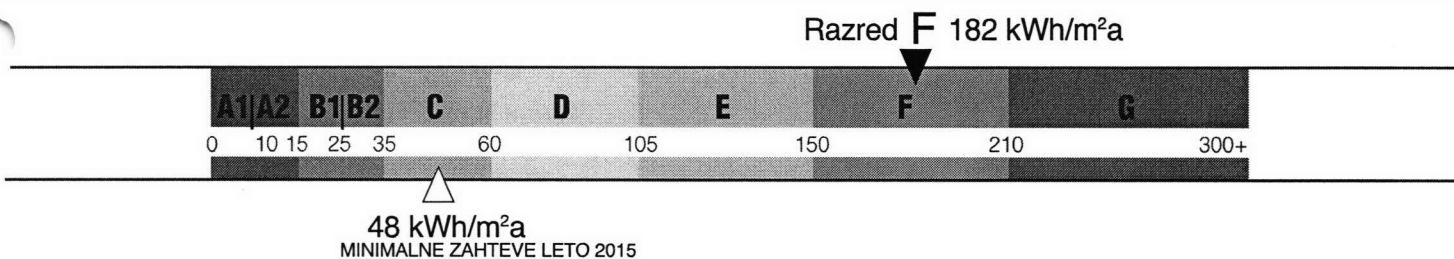
Vrsta izkaznice: računska

Vrsta stavbe: stanovanjska

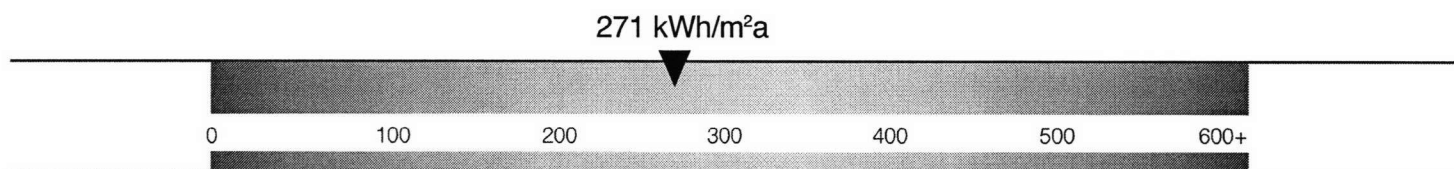
Naziv stavbe: Stanovanje Primorska 3



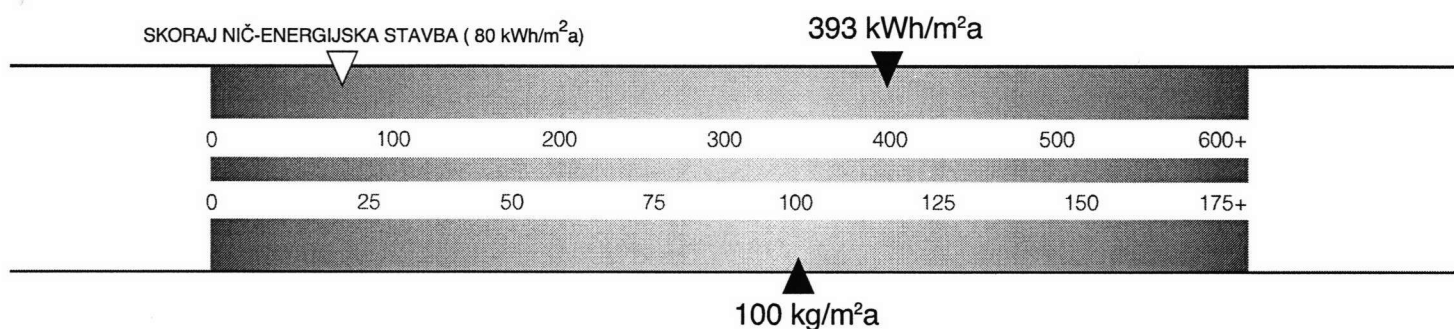
Potrebna toplota za ogrevanje



Dovedena energija za delovanje stavbe



Primarna energija in Emisije CO₂



Izdajatelj

RRT KODA - Korošec Damjan s.p. (235)

Ime in podpis odgovorne osebe: mag. Damjan Korošec

Opcija: elektronski podpis,

Datum izdaje: 16.02.2015

Izdelovalec

Damjan Korošec (232)

Ime in podpis: Damjan Korošec

Opcija: elektronski podpis,

Datum izdaje: 16.02.2015

ENERGETSKA IZKAZNICA STAVBE

Podatki o stavbi

Št. izkaznice: 2015-235-232-9145 Velja do: 15.02.2025

Vrsta izkaznice: računska

Vrsta stavbe: stanovanjska

Podatki o velikosti stavbe

Kondicionirana prostornina stavbe V_e (m ³)	178
Celotna zunanja površina stavbe A (m ²)	126
Faktor oblike $f_o = A/V_e$ (m ⁻¹)	0,71
Koordinati stavbe (X,Y):	137060 , 503736

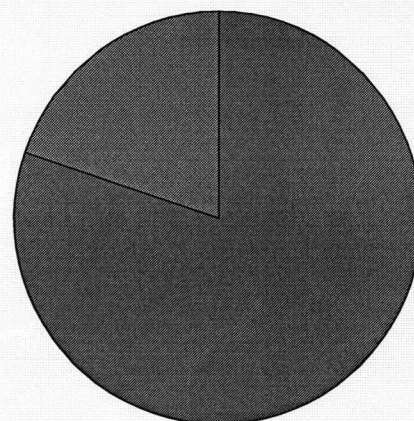
Klimatski podatki

Povprečna letna temperatura T_{pop} (°C)	9,1
--	-----

Dovedena energija za delovanje stavbe

Dovedena energija za delovanje stavbe	Dovedena energija	
	kWh/a	kWh/m ² a
Ogrevanje $Q_{f,h}$	10.014	218
Hlajenje $Q_{f,c}$	0	0
Prezračevanje $Q_{f,v}$	0	0
Ovlaževanje $Q_{f,st}$	0	0
Priprava tople vode $Q_{f,w}$	1.730	38
Razsvetljava $Q_{f,l}$	547	12
Električna energija $Q_{f,aux}$	155	3
Skupaj dovedena energija za delovanje stavbe	12.446	271

Struktura rabe celotne energije za delovanje
stavbe po virih energije in energentih (kWh/a)



- Daljinska toplota - 10014 kWh/a (80%)
- Električna energija - 2432 kWh/a (20%)

Obnovljiva energija porabljena na stavbi (kWh/a)	0
Primarna energija za delovanje stavbe (kWh/a)	18.097
Emisije CO ₂ (kg/a)	4.594

ENERGETSKA IZKAZNICA STAVBE

Podatki o stavbi

Št. izkaznice: 2015-235-232-9145 Velja do: 15.02.2025

Priporočila za stroškovne učinkovite izboljšave energetske učinkovitosti

Ukrepi za izboljšanje kakovosti ovoja stavbe

- ☒ Toplotna zaščita zunanjih sten
- ☐ Toplotna zaščita stropa proti podstrešju
- ☐ Toplotna zaščita strehe-stropa v mansardi
- ☐ Menjava oken
- ☐ Menjava zasteklitve
- ☐ Toplotna zaščita stropa nad kletjo
- ☐ Odprava transmisijskih toplotnih mostov
- ☐ Odprava konvekcijskih toplotnih mostov in izboljšanje zrakotesnosti

Ukrepi za izboljšanje energetske učinkovitosti sistemov KGH

- ☐ Toplotna zaščita razvoda v nekondicioniranih prostorih
- ☐ Vgradnja nadzornega sistema za upravljanje s toplotnimi pritoki
- ☐ Prilagoditev moči sistema za pripravo toplote dejanskim potrebam po toploti
- ☐ Vgradnja črpalk z zvezno regulacijo
- ☐ Hidravlično uravnoteženje ogrevalnega sistema
- ☐ Rekuperacija toplote
- ☐ Prilagoditev kapacitete prezračevalnega sistema dejanskim potrebam
- ☐ Optimiranje časa obratovanja
- ☐ Prilagoditev hladilne moči z izgradnjo hladilnika ledu
- ☐ Priklop na daljinsko ogrevanje ali hlajenje
- ☐ Optimiranje zagotavljanja dnevne svetlobe
- ☒ Drugo: Vgradnja termostatskih ventilov
- ☒ Drugo: Priprava sanitarne tople vode preko daljinskega ogrevanja

Ukrepi za povečanje izrabe obnovljivih virov energije

- ☐ Vgradnja sistema SSE za pripravo tople vode
- ☐ Vgradnja fotovoltaičnih celic
- ☐ Ogrevanje na biomaso
- ☐ Prehod na geotermalne energije

Organizacijski ukrepi

- ☒ Ugašanje luči, ko so prostori nezasedeni
- ☐ Analiza tarifnega sistema
- ☐ Energetski pregled stavbe

Opozorilo

Nasveti so generični, oblikovani na podlagi ogleda stanja, rabe energije in izkušenj iz podobnih stavb.

ENERGETSKA IZKAZNICA STAVBE

Podatki o stavbi

Št. izkaznice: 2015-235-232-9145 Velja do: 15.02.2025

Vrsta izkaznice: računska

Vrsta stavbe: stanovanjska

Komentar in posebni robni pogoji

Stavba iz leta 1855 je brez toplotne izolacije, okna so bila menjana leta 2003, streha leta 2008. Ogrevanje je daljinsko, priprava tople sanitarne vode pa je preko električnega bojlerja. Hodnik je ogrevan, zato so na notranjih stenah, ki mejijo na hodnik upoštevane adiabatske razmere.

Glede na to, da je objekt priklopljen na daljinsko ogrevanje, ki je delujoče celo leto, je smiselno razmisliti o prehodu priprave tople sanitarne vode preko daljinskega ogrevanja, namesto z električnimi bojlerji.

UKREP 1: Priprava tople sanitarne vode preko sistema daljinskega ogrevanja, zaradi bližine TEŠ

UKREP 2: Vgradnja termostatskih ventilov na radiatorje

UKREP 3: Izolacija fasade

Skladno z Direktivo 2010/31/EU - priloga 1 se stavba razvrsti v kategorijo: Stanovanje

Več informacij lahko pridobite na spletnem naslovu: <http://www.energetika-portal.si/podrocja/energetika/energetske-izkaznice-stavb>

Pravilnik o učinkoviti rabi energije v stavbah (PURES).

	dovoljeno	dejansko
Koeficient specifičnih toplotnih izgub - H'_T	0,38 W/m ² K	0,80 W/m ² K
Letna potrebna toplota za ogrevanje - Q_{NH}	48 kWh/m ² a	182 kWh/m ² a
Letni potrebni hlad za hlajenje - Q_{NC}	50 kWh/m ² a	1 kWh/m ² a
Letna primarna energija - Q_p	203 kWh/m ² a	393 kWh/m ² a

Franc Repinc
Podkraj 25 a
3320 Velenje
gsm 041 321 663
E: franc.repinc@gmail.com

V A B I L O

V skladu s sklepom Okrajnega sodišča v Velenju, katerega zastopa Okrajni sodnik g. Ferdo Cvikl, v izvršilni zadevi opravilna številka I 287/2021, z dne 24. januarja, 2022.

v zadevi upnika:

**Zavarovalnica TRIGLAV, d. d., Miklošičeva cesta 19, Ljubljana, zastopano po
Tini MALOVRH, Ljubljana**

in dolžnikoma:

Uroš ROP, Kidričeva cesta 12, 3320 Velenje

Vas vabim, da ste prisotni pri ogledu nepremičnine t. j. stanovanje št. 1, v Šoštanju, na naslovu Primorska cesta 3, 3325 Šoštanj,

dne, 10. marca (četrtek) 2022

ob ~~11~~,00 uri 15³⁰

na naslovu: Primorska cesta 3, 3325 Šoštanj

Se zahvaljujem za sodelovanje!

Vabljeni : - upnik Zavarovalnica TRIGLAV d. d. Miklošičeva 19, 1000 Ljubljana in
zastopnik upnika g. Tina Malovrh, Miklošičeva 19, 1000 Ljubljana
- g. Rop Uroš, Kidričeva cesta 12, Velenje (2x) s povratnico,
- cenilec

Velenje, 28. februar, 2022



Franc REPINC