



VS0131966225

OKRAJNO SODIŠČE V ŠKOFJI LOKI

PREJETO

06.10.2022

IZVRŠILNA ZADEVA I 280/2018

CENITEV VREDNOSTI NEPREMIČNIN PARC ŠT. 1798,

K.O. 2027 STARA LOKA

PODLUBNIK 85; 4220 ŠKOFJA LOKA

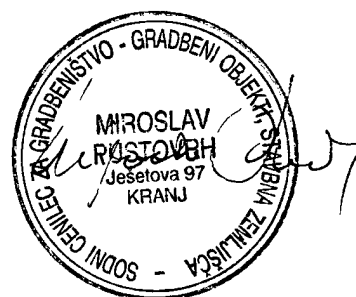
NAROČNIK:

OKRAJNO SODIŠČE V ŠKOFJI LOKI
PARTIZANSKA CESTA 1 A
4220 ŠKOFJA LOKA

NALOGA: OCENITI VREDNOST NEPREMIČNIN PARC.ŠT. 1798,
K.O. 2027 STARA LOKA
PODLUBNIK 85 , 4220 ŠKOFJA LOKA
NA DAN 27.09.2022.

NAROČILO: 31.08.2022

IZVAJALEC: MIROSLAV PUSTOVRH ing.
Sodni in s certifikatom Agencije RS cenilec
nepremičnin in premičnin



DATUM IZDELAVE: OKTOBER 2022

IZJAVA O SKLADNOSTI

Podpisani Miroslav Pustovrh ing. dajem v skladu z MSOV izjavo o skladnosti s katero potrjujem, da:

- so navedbe dejstev, predstavljenih v poročilu pravilne in sicer po najboljši vesti, znanju in izkustvih ocenjevalca vrednosti;
- prikazane analize, mnenja in sklepi so v tem poročilu omejeni samo s predpostavkami in omejitvenimi pogoji, navedenimi v tem poročilu pri čemer poudarjam, da so to nepristranske analize, mnenja in sklepi avtorja poročila.
- nimam sedanjih oziroma prihodnjih interesov v posesti, ki je predmet tega poročila in nimam osebnih interesov in nisem pristranski glede oseb, (fizičnih in pravnih), katerih se ocena vrednosti tiče;
- plačilo za mojo storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti, ki bi bila ugodna za naročnika ali na velikost ocenjene vrednosti ali pojava kakršnega koli dogodka, povezanega s tako obliko dogovora;
- cenilec sem pri izvajanju naloge upošteval etične in strokovne zahteve kodeksa vedenja v sklopu MSOV in Slovenskih poslovno finčnih standardov.
- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost;
- so prikazane moje osebne analize, mnenja in sklepi omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami, opisani v tem poročilu;
- sem opravil osebni pregled nepremičnine dne 27.09.2022 ob prisotnosti Borisa Eržena. Ostalih vabljenih na ogled ni bilo. Ogled je bil končan ob 10 uri.



1. DOKAZILA O STROKOVNI USPOSOBLJENOSTI

- sodno zapriseženi cenilec za področje gradbe
- ništva-gradbeni objekti, stavbna zemljišča (št. Su 20/90 z dne 15/2 1990; št. 165-04-845/00 z dne 24.03.2004),
- sodno zapriseženi cenilec za področje premičnin – stroji in oprema - kovinska in nekovinska predelovalna oprema, stroji in naprave (št. Su 20/90 z dne 15/2 1990; št. 165-04-845/00 z dne 24.03.2004),
- cenilec s certifikatom za cenilca nepremičnin Agencije RS za prestrukturiranje in privatizacijo ter opravljenimi vsemi izpiti ameriškega društva ocenjevalcev ASA (22. 01. 1993)
- cenilec s certifikatom za cenilca strojev in opreme Agencije RS za prestrukturiranje in privatizacijo ter opravljenimi vsemi izpiti ameriškega društva ocenjevalcev ASA (10. 05. 1993)
- cenilec s certifikatom regionalnega centra za privatizacijo C.E.E.P.N. za potrebe bank in finančnih organizacij (08. 07. 1996).
- imetnik licence borznega posrednika nepremičnin (Slovenska borza nepremičnin št.28 z dne 30.06.1995)
- član združenja SICGRAS društva cenilcev in izvedencev.

2. PREDMET NALOGE

Predmet naloge po sklepu Okrajnega sodišča v Škofji Loki za opr.št. I 280/2018 v izvršilni zadevi je cenitev nepremičnine parc.št.1798 k.o. 2027 Stara Loka; Podlubnik 85, 4220 Škofja Loka po sklepu z dne 31.08.2022.

Nepremičnina je v lasti:

Anita Eržen, Podlubnik 85, 4220 Škofja Loka v deležu 1/2.

Boris Eržen, Podlubnik 85, 4220 Škofja Loka v deležu 2/6.

Igor Eržen, Hafnerjevo naselje 36, 4220 Škofja Loka v deležu 1/6.

3. NAMEN

Namen cenitve je, da se za nepremičnino oceni tržna vrednost v postopku izvršilne zadeve. Ocenjeni znesek, za katerega naj bi si voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala premoženje na datum ocenjevanja vrednosti v transakciji med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri kateri sta stranki delovali seznanjeno, previdno in brez prisile.

4. OBSEG NALOGE

Cenitev obsega nepremičnino - parc.št. 1798, k.o. 2027 Stara Loka, Podlubnik 85, 4220 Škofja Loka.

5. DATUM CENITVE

Datum cenitve je 27.09.2022.

6. OGLED NEPREMIČNINE

Ogled nepremičnine sem razpisal za dne 27.09.2022. Na ogledu je bil prisoten Boris Eržen. Ostalih vabljenih strank Odvetniške pisarne Lepoša d.o.o-podružnica Maribor, p.p. 1252 ,2001 Maribor ,Odvetniške družbe Fašun, Melihen, Milač, Strojan,o.p., d.o.o., Slovenska cesta 056, 1000 Ljubljana , Anita Eržen, Podlubnik 085,4220 Škofja Loka in Igor Eržen, Hafnerjevo naselje 036, 4220 Škofja Loka na ogled ni bilo. Ogledje bil končan ob 10 uri.

7. PREDPOSTAVKE IN OMEJITVENI POGOJI

Cenitev je izdelana na naslednjih predpostavkah in omejitvah:

- za podatke, ki so jih priskrbele tretje osebe; informacije, ocene in mnenja vsebovana v tem poročilu so črpana iz virov, za katere se ocenjuje, da so zanesljivi, ter s tem v zvezi ne prevzema nobenih odgovornosti,
- predpostavlja se, da gre za odgovorno lastništvo in odgovorno upravljanje nepremičnine , ki je predmet ocenjevanja,
- nepremičnina je ovrednotena kot prosta oseb, stvari in bremen, razen , če ni drugače navedeno,
- ocena vrednosti temelji na ocenjevalcu znanih informacijah v času sestavitve poročila,
- načrti, skice in slikovni material so priloženi le zato , da si bralec lažje predstavlja predmet vrednotenja.
- informacije, ocene in mnenja , ki jih vsebuje to poročilo
- posredovanje tega poročila ali kopije ne nosi pravice za objavo celotnega poročila ali dela, niti pravice do uporabe poročila kogarkoli, razen naročnika brez predhodne pisne privolitve ocenjevalca in v vsakem primeru na pravilen in popoln način,
- cenilno poročilo in njegovi deli ne smejo biti uporabljeni izven tega kompleksa.
- ocena vrednosti velja le za v poročilo navedeni namen uporabe in datum vrednotenja. Ocena vrednosti ne predstavlja nasveta v zvezi z investiranjem in se zato tudi ne sme smatrati kot taka.
- predstavlja se, da zemljišče ali zgradbe ne vsebujejo nikakršnih škodljivih materialov. Ocenjevalec ni kvalificiran, da takšne materiale, ki so skriti v zgradbi ali pod zemljo odkrije.
- razpolaganje s poročilom ali kopijo le-tega, ne daje pravice njegove javne objave.

- ocenjevalec ni dolžan spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačne okoliščine od tistih, ki so veljale na dan ocenjevanja, če to ni posebej dogovorjeno. Ocenjevalec ni dolžan nastopati kot priča v sodnih postopkih.
- ocenjevane vrednosti so podane v neto zneskih, davek na promet nepremičnin ali DDV niso upoštevani.
- izvajalec s sklenitvijo te pogodbe na naročnika prenaša materialne avtorske pravice v obsegu, da lahko naročnik poročilo uporabi za namen za katerega je pripravo poročila naročil.
- veljajo samo izvirno podpisani izvodi cenitvenega poročila – informacije,
- domneva se, da so vsa zahtevana potrdila, soglasja in druga upravna pooblastila bila pridobljena, oziroma jih je mogoče pridobiti ali obnoviti.
- poročilo o oceni vrednosti ni dokument, ki bi ga moral naročnik oziroma lastnik nepremičnine obvezno upoštevati. Prav tako ga ne obvezuje k sklenitvi kupoprodajne pogodbe za ceno, ki bi bila identična z ocenjevalno vrednostjo. dejanska cena, ki bo dosežena v prodaji, lahko odstopa od ocenjene tržne vrednosti zaradi različnih vzrokov.
- zemljiškoknjižni izpiski in ostali dokumenti prikazujejo stanje na dan izdaje dokumenta.

8. METODOLOGIJA CENITVE IN STANDARDI

V konkretnem primeru potrebno oceniti: tržno vrednost nepremičnine.

Tržna vrednost je opredeljena kot:

ocenjeni znesek, za katerega naj bi si voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala premoženje na datum ocenjevanja vrednosti v transakciji med nepovezanimi in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri kateri sta stranki delovali seznanjeno, previdno in brez prisile.

Na tržnih primerjavah zasnovano ocenjevanje vrednosti običajno vključuje en način ali več načinov ocenjevanja vrednosti z uporabo ekonomskega načela nadomestitve skupaj s podatki, dobljenimi na trgu. To načelo določa, da preudarna oseba ne bi plačala za blago ali storitev več, kot znaša nabavna vrednost enako ustreznega nadomestnega blaga ali storitve, brez zapletenega dejavnika časa, velikega tveganja ali neprijetnosti. Nižja nabavna vrednost najboljše druge možnosti, če gre za nadomestek ali original, predstavlja podlago za tržno vrednost.

Na tržnih primerjavah zasnovani načini ocenjevanja vrednosti vključujejo:

1. Način tržnih primerjav – Ta primerjalni način upošteva prodajo podobnega ali nadomestnega premoženja in ustrezne podatke o trgu ter s postopki primerjanja ugotavlja oceno vrednosti. Na splošno pa se premoženje, ki se ocenjuje (premoženje, ki je predmet ocenjevanja vrednosti), primerja s prodajo podobnega premoženja, ki je bila opravljena na trgu. Lahko se upoštevajo tudi popisi in ponudbe.

2. Na donosu zasnovan način – Ta primerjalni način upošteva podatke o prihodkih in odhodkih, povezanih s premoženjem, ki se ocenjuje, in oceni vrednost s postopkom kapitalizacije. Kapitalizacija povezuje donos (običajno čisti donos) in določeno vrsto vrednosti s pretvorbo zneska donosa v oceno vrednosti. Ta postopek lahko upošteva neposredna razmerja (mere kapitalizacije), mere donosa ali diskontne mere (ki izražajo mere donosa naložbe) ali oboje. Na splošno načelo nadomestitve zahteva, da tok prihodkov, ki daje najvišje donose ob dani ravni tveganja, vodi do najverjetnejše vrednosti.

Nakazuje vrednost s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v sedanjo vrednost kapitala.

3. Nabavnovrednostni način – Ta primerjalni način upošteva možnost, da je kot nadomestek za nakup danega premoženja možno kupiti moderno enakovredno sredstvo, ki bo zagotavljalo enako koristnost. Pri nepremičnini bi bil to strošek nakupa enakovrednega zemljišča in izgradnja enakovredne nove sestave. Razen če niso vključeni neprimeren čas, neprijetnosti in tveganje, cena, ki bi jo plačal kupec za sredstvo, ki je predmet ocenjevanja vrednosti, ne bi presegala nabavne vrednosti modernega enakovrednega sredstva. Pogosto sredstvo, ki je predmet ocenjevanja vrednosti, zaradi starosti ali zastarelosti ne bo upravičilo nabavne vrednosti modernega enakovrednega sredstva. Zato je treba nadomestitveno vrednost prilagoditi z zmanjšanjem

Nakazuje vrednost z uporabo ekonomskega načela, da kupec za sredstvo ne bo plačal več, kot je cena za pridobitev sredstva enake koristnosti z nakupom ali gradnjo oziroma izdelavo.

Uporabljeni način

Na podlagi zgoraj navedenega se odločim, da ocenim tržno vrednost nepremičnine- po načinu tržnih primerjav in po stroškovnem pristopu,

PRI IZVEDBI OCENJEVANJA VREDNOSTI SEM IZVEDEL NASLEDNJE

- Pregledal sem dokumente in informacije v zvezi z obravnavano nepremičnino(tako javne informacije kot tudi aktualne informacije naročnika).
- Proučil sem omejitve, ki se nanašajo na nepremičninske pravice za obravnavano nepremičnino.

ZBRAL, PREVERIL, ANALIZIRAL IN VSKLADIL SEM :

- Ustrezno ugotovljene primerljive podatke o transakcijah, ki so primernejša za ocenjevanje vrednosti predmetne nepremičnine.
- Primerljive podatke o poslovnih odhodkih, stopnji nezasedenosti in neizterljivosti najemnin, ki so uporabne pri ocenjevanju predmetne nepremičnine.
- Primerljive podatke, ki so uporabni za izračun in oceno stopnje kapitalizacij.
- Primerljive podatke o stroških, ki so primerni za oceno stroškov zgraditve novega objekta oziroma izboljšave
- Za ocenjevanje razlike med stroški novega objekta in izboljšave ter njihovo sedanjo vrednostjo.
- Pregledal sem stanje na trgu nepremičnin v Sloveniji, ter v regiji in občini , kjer se nahaja predmetna nepremičnina.
- Upošteval sem Hiearhijo standardov ocenjevanja vrednosti.

9. POMEMBNI KAZALCI IN ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN

Pri izdelavi cenitve sem upošteval kazalce makroekonomskih analiz in razvoja, ki jih objavlja urad RS za makroekonomske analize in razvoj ter analizo trga nepremičnin za pretekla obdobja, ki jih objavlja Geodetska uprava RS (Poročila o nepremičninskem trgu).

Slovenski nepremičninski trg sta leta 2021 zaznamovala rekordna rast cen stanovanjskih nepremičnin in rekordno število transakcij z zemljišči za gradnjo stanovanjskih stavb, pa tudi oživitev trga poslovnih nepremičnin.

Potem, ko je bilo število realiziranih kupoprodaj nepremičnin, z izjemo zazidljivih zemljišč, v letu 2020 zaradi ukrepov za zajezitev epidemije pričakovano manjše, se je v drugem »kovidnem« letu 2021 ponovno povečalo praktično za vse vrste nepremičnin.

Število kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin (stanovanja v večstanovanjskih stavbah in vse vrste stanovanjskih hiš) se je lani v primerjavi z letom 2020 povečalo za okoli 20 odstotkov in je bilo večje kot leta 2019 oziroma pred epidemijo. Povečanje je šlo predvsem na račun rekordne prodaje stanovanjskih hiš, ki jo je povzročilo povečano povpraševanja po hišah izven urbanih središč, ki je posledica visokih cen stanovanj v mestih, deloma pa tudi spremenjenih bivalnih želja kupcev zaradi epidemije. Trend zmanjševanja števila prodaj novih stanovanj v večstanovanjskih stavbah, ki je bolj ali manj prisoten po vsej Sloveniji, se je zaradi pomanjkanja ponudbe novih stanovanj nadaljeval tudi lani.

Število kupoprodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb (večstanovanjskih stavb in stanovanjskih hiš) je bilo največje od časov pred krizo nepremičninskega trga leta 2008. V primerjavi z letom 2020 je bilo število transakcij na ravni države večje kar za okoli 45 odstotkov. Rekordno število kupoprodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb napoveduje pospešeno stanovanjsko gradbeno ekspanzijo, ki je bila v zadnjih treh letih značilna predvsem za glavno mesto, tudi na ostalih območjih države.

Lani smo v Sloveniji zabeležili največjo letno rast cen stanovanjskih nepremičnin od začetka sistematičnega spremljanja cen leta 2007. Cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah so se na ravni države leta 2021 v primerjavi z letom 2020 zvišale za 15 odstotkov, cene stanovanjskih hiš pa za dve odstotni točki manj. Cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb so se zvišale za 12 odstotkov.

Na rekordno rast cen stanovanjskih nepremičnin v letu 2021 je v največji meri vplivala rast cen stanovanj v največjih mestih. Z izjemo Kopra, kjer je bila rast cen podpovprečna oziroma so cene stanovanj zrasle »le« za okoli 12 odstotkov. Med največjimi mesti je imelo lani največjo rast cen stanovanj Celje, kjer so cene zrasle kar za dobrih 20 odstotkov, v Kranju, Mariboru in Ljubljani pa je bila rast cen nižja za dve do tri odstotne točke. Daleč najvišja je bila sicer lani rast cen nepremičnin v gorenjskih turističnih krajih (Kranjska Gora, Bled) in njihovih okolica, kjer so vsled velikega povpraševanja cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah in cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb zrasle za okoli tretjino.

8 Rast cen stanovanjskih nepremičnin je posledica presežnega povpraševanja, ki se mu ponudba z novogradnjami sicer počasi prilagaja. Veliko povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah za lastno uporabo, predvsem pa za naložbene nakupe, še vedno v največji meri vzpodbujajo nizke obrestne mere in dostopnost kreditov, v zadnjem času pa vse bolj tudi strah pred naraščajočo inflacijo. Dodatni pritisk na rast cen stanovanjskih nepremičnin povzroča tudi visoka rast gradbenih stroškov, ki je posledica globalne rasti cen energije in gradbenih materialov (te so se v zadnjih dveh letih v povprečju zvišale za več kot 30 odstotkov) zaradi

pandemije COVID-19 in sedaj tudi vojne v Ukrajini. Po preliminarnih podatkih za leto 2022 se rast cen stanovanjskih nepremičnin tudi letos nadaljuje praktično povsod po državi. Se pa v Ljubljani, ki narekuje trende na slovenskem nepremičninskem trgu in ji z manjšim ali večjim zamikom sledijo tudi ostala največja mesta, vendarle kažejo prvi znaki umirjanja rasti cen.

Glede na doseženo raven cen in obseg novogradnje v glavnem mestu se vse bolj približujemo vrhu nepremičninskega cikla, ko bo tržna ponudba presegla plačilno sposobno povpraševanje in se bo prodaja stanovanjskih nepremičnin ustavila. Sprožilec, ki bi lahko povzročil splošen upad povpraševanja po stanovanjskih nepremičninah, bi lahko bil tudi dvig obrestnih mer, ki se napoveduje v bližnji prihodnosti.

Obrata cen nepremičnin sicer ni pričakovati dokler ponudba novih stanovanj v največjih mestih, predvsem pa v Ljubljani, ne bo presegla povpraševanja oziroma dokler se ne bo čas prodaje stanovanj bistveno podaljšal in se ne bodo začele kopičiti zaloge neprodanih stanovanj. Glede na še vedno premajhno ponudbo novogradenj je sicer pričakovati, da bodo najprej padle cene starejših rabljenih stanovanj, ki so trenutno najbolj precenjena.

Ker je večina stanovanj, ki so trenutno v gradnji, že prodanih v predprodaji, bo za prihodnje gibanje cen nepremičnin na slovenskem nepremičninskem trgu odločilno kako se bo odzval ljubljanski trg, ko se bodo pričela prodajati stanovanja iz načrtovanih večjih večstanovanjskih projektov, ki se bodo začela graditi letos in v naslednjem let

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 že pozidana stavbna zemljišča, ki se kupujejo z namenom nadomestne gradnje stanovanjskih stavb, ne glede na različno komunalno opremljenost in upravno-pravni status zemljišča oziroma obstoj gradbenega dovoljenja.

Leta 2021 je bila srednja cena zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb v Sloveniji stavb 53 €/m² in se je v primerjavi z letom 2020 statistično zvišala za tri evre na kvadratni meter. Tako kot cene stanovanjskih nepremičnin, so tudi cene zemljišč za njihovo gradnjo lani v Sloveniji dosegle zgodovinsko najvišjo raven. Rekordne cene zazidljiva zemljišča dosegajo predvsem v Ljubljani in okolici ter v turističnih krajih, kjer je povpraševanje veliko, ponudba pa omejena, medtem ko cene na ruralnih območjih ostajajo razmeroma nizke.

Tudi lani je bila srednja cena zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb daleč najvišja v Ljubljani, kjer se je večina zemljišč prodala po ceni od 220 do 530 €/m². Po ravni cen je sledilo Alpsko turistično območje (Kranjska Gora, Bled), kjer se je večina zemljišč prodala po ceni od 130 do 340 €/m². Precej nad slovenskim povprečjem so bila še območja, kjer je bila srednja cena zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb nad mejo 100 €/m², in sicer: Kranj z okolico, Severna okolica Ljubljane, Obala (Koper, Piran, Portorož, Izola), Gorenjsko območje (brez Kranja z ožjo okolico in gorenjskih turističnih krajev) ter Maribor in Celje, kjer so bile lani cene zazidljivih zemljišč praktično enake.

Kot običajno so bila tudi lani zazidljiva zemljišča daleč najcenejša v Prekmurju, kjer se je večina zemljišč prodala po ceni od 10 do 20 €/m² in v Beli Krajini, kjer se jih je večina prodala po ceni od 15 do 25 €/m².

STANOVANJSKE HIŠE

Tako kot za stanovanja v večstanovanjskih stavbah, je tudi za stanovanjske hiše v Sloveniji od obrata cen leta 2015 prisoten močan, a malo počasnejši trend rasti cen. Prav tako so tudi cene hiš v drugi polovici leta 2021 praktično povsod rekordno zrasle.

Cene hiš so lani najbolj zrasle v Celju, kjer so se v primerjavi z letom prej zvišale za skoraj 30 odstotkov. V Ljubljani so zrasle približno za polovico manj oziroma za dobrih 15 odstotkov. V Kopru oziroma na Obali je bila rast cen hiš pod slovenskim povprečjem oziroma okoli 8-odstotna, medtem ko je bila v Kranju in Mariboru med najnižjimi v državi oziroma 3 do 4 odstotna.

V obdobju od leta 2015 so cene hiš najbolj zrasle na Alpskem turističnem območju (Kranjska Gora, Bled, Bohinj) in na območju Severne okolice Ljubljane (Medvode, Domžale in Kamnik), kjer so bile lani v primerjavi z letom 2015 višje za skoraj 70 odstotkov. Sledi Posočje (Tolmin, Kobarid, Bovec), kjer so bile cene, predvsem na račun nakupov hiš za počitniško oziroma turistično dejavnost, v primerjavi z letom 2015 višje za slabih 65 odstotkov.

Med največjimi mesti so se cene hiš od leta 2015 najbolj zvišale v Ljubljani, in sicer za slabih 60 odstotkov. V Celju so se v istem obdobju zvišale za dobrih 55 odstotkov, na območju Obale (s Koprom) pa so zrasle za 40 do 45 odstotkov. Rast cen v Kranju in Mariboru je bila pod slovenskim povprečjem, cene hiš pa so bile lani v primerjavi z letom 2015 višje za 33 oziroma 30 odstotkov.

Po letu 2015 je bila rast cen stanovanjskih hiš najmanjša v Beli Krajini in na območju KrškoBrežiškega polja, kjer so se cene zvišale »le« za okoli petinovišje za 33 oziroma 30 odstotkov. Po letu 2015 je bila rast cen stanovanjskih hiš najmanjša v Beli Krajini in na območju KrškoBrežiškega polja, kjer so se cene zvišale »le« za okoli petino

Leta 2020 je bilo izvedenih okoli 8.800 kupoprodaj stanovanj v večstanovanjskih stavbah in okoli 5.900 kupoprodaj hiš. 83 odstotkov prodanih hiš so predstavljale samostojne hiše, 17 odstotkov pa vrstne hiše in tako imenovani dvojčki. Delež transakcij z vrstnimi hišami in dvojčki je sicer razmeroma konstanten in več ali manj ustreza strukturi obstoječega fonda hiš. V zadnjih šestih letih se giblje delež prodanih samostojnih hiš med 80-imi in 83-imi odstotki. V primerjavi z letom 2019 je bilo prodanih za 21 odstotkov manj stanovanj in le za 9 odstotkov manj hiš. Manjše število transakcij s stanovanjskimi nepremičninami je bilo v veliki meri posledica omejitev poslovanja z nepremičninami zaradi ukrepov za zaježitev epidemije. Povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah se namreč ni zmanjšalo. Predvsem je vse večje povpraševanje po stanovanjskih hišah vseh vrst in starosti. Število transakcij s hišami je bilo tako lani, kljub »protikoronskim« omejitvam, večje kot v letih 2015 in 2016, medtem ko je bilo število transakcij s stanovanji vendarle najmanjše v zadnjih šestih letih.

GIBANJE PRODAJ IN CEN

Podatki so za gorenjsko območje. Lokalna analitična enota Škofja Loka. Fond nepremičnin in obseg prodaj:

hiše fond št. 2823; prodaje 19.

Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu:

velikost vzorca 10,
cena €/m² (25 percentil) 175.000,
cena €/m² (mediana) 221.000,
cena €/m² (75 percentil) 271.000,
leto zgraditve (mediana) 1967
površina hiše (mediana) m² 209
površina zemljišča (mediana) m² 320

10. VIRI PODATKOV

Pri cenitvi upoštevam:

- dokumente iz sklepa I 280/2018
- zemljiškoknjižni izpisek za obravnavano nepremičnino z dne 15.09.2022.
- podatke od Geodetske uprave RS.
- podatki o prodajah iz evidence Geodetske Uprave Republike Slovenije, portala CGSC in ponudbah nepremičninskih agencij na internetu.
- publikacije (sekcije sodnih izvedencev in cenilcev – Sicgras) oz. Informatorjev združenja FIABCI.
- ugotovitve ob ogledu

11. OPIS NEPREMIČNIN

a. Zemljišče parc.št. 1798 k.o. – 2027 Stara Loka

Lokacija nepremičnine je na severozahodnem delu Škofje Loke na območju Podlubnika. Dovoz je iz asfaltirane lokalne ceste. Oblika zemljišča je pravokotne oblike. Lokacija je celodnevno osončena. Zemljišče meji na severni in vzhodni strani na cesti, na ostalih dveh straneh na zazidana stavbna zemljišča.

Nepremičnina je v prostorski enoti Stara Loka - Podlubnik z namensko rabo površin zemljišča za območja stanovanj z oznako SK 04 ; SSs .

Komunalna opremljenost zemljišč je z individualno komunalno rabo v obsegu: vodovodnega omrežja, električnim omrežjem, plinom, telefonskim omrežjem in kanalizacijo; kolektivna komunalna opremljenost je v obsegu javne asfaltirane ceste, odvodnjavanjem meteornih vod in javne razsvetljave.

Javna infrastruktura je v Škofji Loki.

Površina zemljišča parc.št. 1798 k.o.- 2027 Stara Loka je 646 m²

Na nepremičnini je vpisana osebna služnost dosmrtnega brezplačnega stanovanja v korist imetnice. Začetek učinkovanja služnostije z dne 31.03.2022.

b. Objekt : stanovanjska hiša št. obj. 1306 k.o. – 2027 Stara Loka

Objekt je pritlična in podkletena stanovanjska hiša. (K+P). Konstrukcija kleti je iz masivnih zidov in armiranobetonske plošče nad kletjo. Pritličje je montažno vključno s strešno konstrukcijo, ki je lesena je. Kritina je pločevina in opremljena s snegolovi. Kleparska dela so izdelana iz barvane pločevine. Fasada je z zaključnim dekorativnim ometom v barvnem tonu. Špici na čelih so obložene z leseno oblogo in premazane z lazurnim premazom. Podstavek je izdelan iz ometa in barvan. Nad vhodom v garažo je izdelana nadstrešnica balkonom v nadstropju je izdelana nadstrešnica, ki je krita s pločevino.

Notranje stopnišče za dostop v klet je betonsko v kleti.

Okna in vrata na fasadi so PVC zastekljena z izolaijskim steklom ; opremljena z notranjimi žaluzijami. Notranja vrata so lesena in barvana, ter deloma zastekljena.

Stene in stropovi v kleti so ometani in barvani. Strop nad pritličjem je obložen v belem tonu. V sanitarnih prostorih so stene obložene s keramiko do stropa in v kuhinji je pas med elementi.

Tlaki so iz lamelnega parketa, toplega poda in keramike.

Opremljenost je z elektroinstalacijo za jaki in šibki tok, vodovodno instalacijo; ogrevanje prostorov je radiatorsko, topla voda se ogreva centralno; medij ogrevanja je plin. Hišna kanalizacija je priključena na kanalizacijo.

Zunanja ureditev obsega uvoz v garažo in dvorišče s tlakovci in zelenice

Po potrditvi lastnika so izmer pravilne kot v podatkih o stavbi.

Površina objekta po podatkih GURS so: bivalni prostori 78,60 m², garaža 23,80 m², klet 20,70 m², balkon 18,40 m², nerazporajen prostor 4,20 m²; skupaj 145,70 m².

Objekt je bil zgrajen leta 1973, leta 1990 obnovljena streha in 2000 instalacije, obnovljena so tudi okna in vrata na fasadi. Vzdrževanje je normalno.

c. Objekt : pomožni objekt št. Obj.1025 k.o. 2027 Stara Loka

Pomožni je lesena uta, ki je krita s pločevino. Leseni deli so premazani z lazurnim premazom. Objekt ni priključen na instalacije.

Neto tlorisna površina je 10,80 m. Objekt je bil zgrajen leta 1986.





12. CENITEV

Nabavnovrednostni način

Cenitev nepremičnine izdelam za zemljišča po načinu tržnih primerjav; za komunalno opremljenost in stavbi pa po stroškovnem načinu.

a. zemljišča

Po pregledu prodaj in ponudb zemljišč na območju Občine Škofja Loka na portalu cenilci.cgs. in ponudb na nepremičninskih portalih sem izbral ter izdelal primerjave po kriteriju lokacije, datumom prodaje, velikosti in namembnosti med obravnavano in primerjanimi lokacijami.

	obrav.	primerjava št.1		primerjava št.2		primerjava št.3	
lokacija		Stara Loka		Puštal		Stara Loka	
mikro lokacija				5 €			
prodajna cena		200 €	200 €	180	180	217 €	217 €
ponudbena cena							
cena €/m2		200 €		180 €	0 €	217 €	0 €
vir podatka		650.762		648.891		537.884	
datum transakcije/ ponudbe		14.04.2022	0	7.03.2022	0 €	28.03.2021	
komunalna opremlj.		ne		ne	0 €	ne	0 €
namembnost	stan.	stan.	0	stan.		stan	
velikost zemljišča- m2	646	642		548	0 €	414,00	-5 €
			200 €		185 €		212 €
ponder			34%		33%		33%
vrednost po ponderjih			68 €		61 €		70 €
ocenjena vrednost zemljišča / m2		199 €					

Vrednost zemljišča je $646 \text{ m}^2 \times 199 \text{ €/m}^2 = 128.554 \text{ €}$.

b. komunalna opremljenost

Elemente vrednosti sorazmernega dela komunalne opremljenosti z elektriko, kanalizacijo, vodovodom, kanalizacijo, plinom in elektronskimi instalacijami ter kolektivno komunalno opremljenost s cestami in javno razsvetljavo izračunam po Odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na območju Občine Škofja Loka. Vrednost komunalne opremljenosti je 7.609 €.

c. stavbi

Cenitev izdelam na osnovi nadomestne vrednosti gradbeno, obrtniških in instalacijskih del in investitorskih stroškov (projekti in nadzor).

Nadomestno vrednost izračunam po podatkih gradbenega portala PEG. Pri izračunu nadomestne vrednosti upoštevam stanje, obseg izdelave, fizično zastaranost, namembnost objekta in funkcionalno zastaranost.

Pri oceni upoštevam stanje ob ogledu stavbe .

OBJEKT STANOVANJSKA HIŠA

NETO POVRŠINA OBJEKTA m ² :	145,00
NADOMESTITVENA VREDNOST €/m ² :	1.019
NADOMESTITVENA VREDNOST € :	147.746

A.ozdravljivo odloženo vzdrževanje:

del. objekta	površina m ²	cena na enoto	skupaj €
oplesk	435	4,00	1.740
skupaj			1.740

B.neozdravljive kratkotrajne komponente:

del. objekta	vrednost €	dej. starost	ekon. ž. d.	fiz. obraba	vrednost fiz. Obrabe €
tlak	7.250	15	45	0,33	2.417
okna	11.820	5	45	0,11	1.313
vrata	7.387	5	45	0,11	821
streha	4.432	34	45	0,76	3.349
ogrevanje	7.387	22	35	0,63	4.643
elektrika	11.820	32	35	0,91	10.807
vodovod	4.432	22	35	0,63	2.786
skupaj	54.529				26.136

B.neozdravljive dolgotrajne komponente:

nadomestitvena vrednost	147.746
ozdravljivo odloženo vzdrževanje	-1.740
neozdravljive kratkotrajne	-54.529
skupaj nad. strošek dolgotrajnih komponent	91.477

kronološka starost let	1973	49	
dejanska starost let		35	
ocenjena doba koristnosti let		65	
fizična zastaranost %		0,54	
vrednost fizične zastaranosti	91.477	0,54	49.257
ocenjena vrednost po nabavno vrednostnem načinu			70.613
SKUPAJ			70.613

OBJEKT UTA

NETO POVRŠINA OBJEKTA m ² :	10,80
NADOMESTITVENA VREDNOST €/m ² :	400
NADOMESTITVENA VREDNOST € :	4.320

B.neozdravljive kratkotrajne komponente:

del. objekta	vrednost €	dej. starost	ekon. ž. d.	fiz. obraba	vrednost fiz. Obrabe €
tlak	324	15	45	0,33	108
streha	432	34	45	0,76	326
skupaj	756				434

B.neozdravljive dolgotrajne komponente:

nadomestitvena vrednost					4.320
neozdravljive kratkotrajne					-756
skupaj nad. strošek dolgotrajnih komponent					3.564
kronološka starost let	1986		36		
dejanska starost let			20		
ocenjena doba koristnosti let			30		
fizična zastaranost %			0,67		
vrednost fizične zastaranosti	3.564		0,67		2.376
ocenjena vrednost po nabavno vrednostnem načinu					2.378
SKUPAJ					2.378

Rekapitulacija

Zemljišče	128.554 €
Komunalna oprema	7.609 €
Stanovanjska hiša	70.613 €
Uta	2.378 €
Skupaj	209.154 €

Tržna vrednost nepremičnine parc. št. 1798 in stavb št. 1306 in 1025 vse k.o. 2027 Stara Loka po nabavno vrednostnem načinu je 209.154 €.

Način tržne primerjave

Po pregledu prodaj na območju Občine Škofja Loka cenilci.cgs.si in na portalih ponudbe nepremičnin sem izbral nepremičnini, ki sta uporabljeni v izračunu tržne primerjave in sta navedeni v nadaljevanju poročila.

Primerjave so izdelane med obravnavanim in primerljivo nepremičnino na segmentu neto površine zemljišča, površin objekta, letu izdelave in vlaganj v objekt.

primer 1

Vrednost nepremičnine izračunam na osnovi primerljive prodaje nepremičnine p.p. 502.054 z dne 05.07.2020.

Lokacija: Podlubnik: neto površina hiše 101 m²; površina zemljišča 336 m², prodajna cena 115.000 €.; leto gradnje 1978,

Prodajna cena primerljive nepremičnine	115.000 €
revalorizacija nabavne cene	11.500 €
razlika v površini zemljišča :336 m ² -646 m ² =-310 m ² x199 €/m ² =	61.690 €
razlika v neto površin 101 m ² -145m ² =44 m ² x 486 €/m ² =	21.384 €
razlika v funkcionalnosti +5 %	10.479 €
razlika kratkotrajne komponente 1080 €/m ² *145 m ² *0,45*(5/40) =	-8.809 €
razlika dolgotrajne komponente 1080€/m ² *145 m ² *0,55*(5/100) =	-4.307 €
uta	2.378 €
Vrednost obravnavane nepremičnine	209.315 €

primer 2

Vrednost nepremičnine izračunam na osnovi primerljive prodaje nepremičnine p.p. 487.753 z dne 16.01.2020.

Lokacija: Podlubnik :neto površina hiše 198 m²; površina zemljišča 336 m², prodajna cena 190.000 €.; leto gradnje 1979,

Prodajna cena primerljive nepremičnine	190.000 €
razlika v površini zemljišča :336 m ² -646 m ² =-310 m ² x199 €/m ² =	61.690 €
razlika v neto površin 198 m ² -145m ² =53 m ² x 621 €/m ² =	-32.913 €
razlika v funkcionalnosti +5 %	10.939 €
razlika kratkotrajne komponente 1080 €/m ² *145 m ² *0,38(*6/40) =	-8.926 €
razlika dolgotrajne komponente 1080€/m ² *145 m ² *0,55*(6/100) =	-5.168 €
uta	2.378 €
Vrednost obravnavane nepremičnine	218.000 €

Tržna vrednost nepremičnine parc. št. 1798 in stavb št. 1306 in 1025 vse k.o. 2027 Stara Loka po načinu tržne primerjave je 214.000 €.

13. ZAKLJUČEK

Tržna vrednost nepremičnine parc. št. 1798 in stavb št. 1306 in 1025 vse k.o. 2027 Stara Loka; per. 27.09.2022 je

211.000 € (00/100)

dvestoenajsttisoč 00/100 € .

V zemljiškoknjižnem izpisku je vpisana osebna služnost dosmrtnega brezplačnega stanovanjav korist imetnice Anite Eržen. Služnost je vpisana 30.03.2022. Hipoteke so vknjižene od 18.09.2009 do 15.07.2016. to je preje kot vpisana služnost. Zmanjšanje vrednosti zaradi vpisane služnosti ni upoštevana v cenitvi.

Priloge:

zemljiškoknjižni izpisek
opisni podatki o nepremičnini
situacija o namembnosti zemljišča



REPUBLIKA
SLOVENIJA
VRHOVNO
SODIŠČE



Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 15.9.2022 - 10:29:11

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 2027 1798
katastrska občina 2027 STARA LOKA parcela 1798 (ID 2424036)

Plombe:

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

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 4286537
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/2
imetnik:
1. EMŠO: 3110946*****
osebno ime: Anita Eržen
naslov: Podlubnik 085, 4220 Škofja Loka

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

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
13316582	18.09.2009 07:00:00	401 - vknjižena hipoteka
17080363	27.01.2015 15:22:30	401 - vknjižena hipoteka
18129424	15.07.2016 10:44:22	401 - vknjižena hipoteka

ID osnovnega položaja: 4286538
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 2/6
imetnik:
1. EMŠO: 1406970*****
osebno ime: Boris Eržen
naslov: Podlubnik 085, 4220 Škofja Loka

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

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
13316582	18.09.2009 07:00:00	401 - vknjižena hipoteka
17080363	27.01.2015 15:22:30	401 - vknjižena hipoteka
18129424	15.07.2016 10:44:22	401 - vknjižena hipoteka
22492070	31.03.2022 14:59:55	407 - vknjižena služnost stanovanja

ID osnovnega položaja: 4286539
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/6
imetnik:
1. EMŠO: 0304973*****
osebno ime: Igor Eržen

naslov: Hafnerjevo naselje 036, 4220 Škofja Loka

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

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
13316582	18.09.2009 07:00:00	401 - vknjižena hipoteka
17080363	27.01.2015 15:22:30	401 - vknjižena hipoteka
18129424	15.07.2016 10:44:22	401 - vknjižena hipoteka
22492070	31.03.2022 14:59:55	407 - vknjižena služnost stanovanja

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe	13316582	
čas začetka učinkovanja	18.09.2009 07:00:00	
vrsta pravice / zaznambe	401 - vknjižena hipoteka	
glavna nepremičnina:	katastrska občina 2027 STARA LOKA parcela 1798 (ID 2424036)	
podatki o vsebini pravice / zaznambe		
terjatev:	1.525.000,00 EUR	
tip dospelosti	2 - do odpoklica	
dodatni opis:		
1.525.000,00 EUR		
Na podlagi notarskega zapisa pogodbe o kratkoročnem kreditu št. 007915/4 z dodatkom št. 1 in dodatkom št. 2 ter sporazuma o zavarovanju denarne terjatve notarke Marjane Tičar Bešter iz Škofje Loke z dne 17.9.2009, opr.št. SV 878/2009se a) vknjiži skupna hipoteka za glavnico v znesku 1.525.000,00 EUR (en milijon petstopenindvajset tisoč 00/100 EUR) z obrestno mero po osnovni pogodbi od 26.1.2009 do 1.8.2009 v višini 6.70% letno, ki je fiksna; po dodatku št. 1 z dne 28.7.2009 pa od 1.8.2009 z obrestno mero 6.0 % letno, ki je fiksna, ter ostalimi pripadki ter morebitnimi stroški, ki bi jih banka imela z uveljavljanjem vračila terjatve z zapadlostjo 30.8.2010 v korist upnika; b) zaznamuje skupna hipoteka pri parc.št. 1798, vložku št. 783 k.o Stara Loka in pri parc.št. 271/29, vložku št. 14 k.o. Prihodi, OS na Jesenicah kot sovložkih, c) zaznamuje neposredna izvršljivost notarskega zapisa.		
imetnik:		
1. matična številka:	5026121000	
firma / naziv:	BANKA CELJE d.d. Bančna skupina Banke Celje	
naslov:	Vodnikova ulica 002, 3000 Celje	
zveza - ID osnovnega položaja:		
	4286537	
	4286538	
	4286539	
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:		
ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
17156009	27.01.2015 15:30:22	716 - zaznamba spremembe pri hipoteki

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

ID pravice / zaznambe	17156009
čas začetka učinkovanja	27.01.2015 15:30:22
vrsta pravice / zaznambe	716 - zaznamba spremembe pri hipoteki
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
dodatni opis:	Na podlagi notarskega zapisa dodatkov k Pogodbi o kratkoročnem kreditu št. 007915/4 od številke 3 do številke 17 in Dodatka št. 1 k sporazumu o zavarovanju denarne terjatve po 142.členu SPZ notarke Marjane Tičar Bešter, opr.št. SV 71/2015 z dne 27.1.2015 se zaznamuje sprememba zapadlosti terjatve, zavarovane s hipoteko, do 16.4.2015.

ID pravice / zaznambe	17080363
čas začetka učinkovanja	27.01.2015 15:22:30
vrsta pravice / zaznambe	401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina:	katastrska občina 2035 ŠKOFJA LOKA parcela *673 (ID 73260)
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
terjatev:	0,00 EUR
obresti	glej opis
tip dospelosti	1 - določen dan



datum dospelosti 16.04.2015

dodatni opis:

terjatev banke v višini razlike v obrestih, ki tečejo od glavnice 1.525.00,00 EUR od 26.1.2009 v višini 6.70% letno, fiksno, od dodatka št. 1 od 1.8.2009 dalje 6.00% letno, fiksno, od dodatka št. 8 od 2.2.2012 dalje 6.1% letno, fiksno, od dodatka št. 12 pa od 16.4.2013 dalje 6.8% letno, fiksno

imetnik:

1. matična številka: 5026121000
firma / naziv: BANKA CELJE d.d. Bančna skupina Banke Celje
naslov: Vodnikova ulica 002, 3000 Celje

zveza - ID osnovnega položaja:

4286537
4286538
4286539

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
17080364	27.01.2015 15:22:30	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

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

ID pravice / zaznambe 17080364
čas začetka učinkovanja 27.01.2015 15:22:30
vrsta pravice / zaznambe 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Zaznamuje se neposredna izvršljivost notarskega zapisa dodatkov k Pogodbi o kratkoročnem kreditu št. 007915/4 od številke 3 do številke 17 in Dodatka št. 1 k sporazumu o zavarovanju denarne terjatve po 142.členu SPZ notarke Marjane Tičar Bešter, opr.št. SV 71/2015 z dne 27.1.2015.

ID pravice / zaznambe 18129424
čas začetka učinkovanja 15.07.2016 10:44:22
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: katastrska občina 2035 ŠKOFJA LOKA parcela *673 (ID 73260)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 1.250.000,00 EUR
obresti 4% letno
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 14.07.2017
imetnik:
1. matična številka: 2738031000
firma / naziv: LCL SECURITIES I S.P.A.
naslov: RUE DU NORD 1A, 2229 LUXEMBOURG LUKSEMBURG, Luksemburg
zveza - ID osnovnega položaja:
4286537
4286538
4286539

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
19819651	15.07.2016 08:00:00	712 - zaznamba izvršbe
18129425	15.07.2016 10:44:22	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

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

ID pravice / zaznambe 19819651
čas začetka učinkovanja 15.07.2016 08:00:00
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Škofji Loki
opr. št. postopka I 280/2018
dodatni opis:
Na podlagi Obvestila in Sklepa Okrajnega sodišča v Škofji Loki opr. št. I 280/2018, z dne 15.11.2018 se zaznamuje sklep o izvršbi za znesek 1.147.729,86 EUR z vsemi pripadki v korist upnika ABANKA d.d., ki

učinkuje od trenutka vloženega predloga za vknjižbo zastavne pravice, to je od dne 15.07.2016.

ID pravice / zaznambe 18129425
čas začetka učinkovanja 15.07.2016 10:44:22
vrsta pravice / zaznambe 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Zaznamuje se neposredna izvršljivost notarskega zapisa Pogodbe o kratkoročnem kreditu št. 1674099 in Sporazuma o zavarovanju denarne terjatve po 142.členu SPZ notarke Marjane Tičar Bešter, opr.št. SV 650/2016 z dne 15.7.2016.

ID pravice / zaznambe 22492070
čas začetka učinkovanja 31.03.2022 14:59:55
vrsta pravice / zaznambe 407 - vknjižena služnost stanovanja
glavna nepremičnina: katastrska občina 2027 STARA LOKA parcela 1798 (ID 2424036)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
tip trajanja 3 - do smrti imetnika
dodatni opis:
Na podlagi Služnostne pogodbe notarke Marjane Tičar Bešter opr.št. SV 320/2022 z dne 30.3.2022 se vknjiži osebne služnost dosmrtnega brezplačnega stanovanja v korist imetnice.
imetnik:
1. EMŠO: 3110946*****
osebno ime: Anita Eržen
naslov: Podlubnik 085, 4220 Škofja Loka
zveza - ID osnovnega položaja:
4286538
4286539
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:
Pri izvedeni pravici / zaznambi ni upisana nobena pravica ali pravno dejstvo



Datum izdelave izpisa: 15.09.2022

IZPIS PODATKOV O PARCELI

Katastrska občina: 2027 STARA LOKA
Parcelna številka: 1798
Površina parcele: 646 m²
Urejena parcela: ni urejena
Katastrski dohodek: /
Število bonitetnih točk: /
Omejitve spreminjanja mej parcele: Ne

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli	Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
pozidana zemljišča	25,4 %
tloris stavbe	
pozidana zemljišča	74,6 %

Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli	Delež namenske rabe zemljišč na parceli
stanovanjske površine	100,0 %

Posebni režimi parcele: /

Gozdno gospodarsko območje odprtost zemljišča	rastiščni koeficient
0 %	5

Upravljalci parcele: /

Lastništvo parcele

tip lastnika	naziv	sedež	matična številka /nepremičnina	delež
P - pravi lastnik	Fizična oseba	***	***	1/6
P - pravi lastnik	Fizična oseba	***	***	2/6
P - pravi lastnik	Fizična oseba	***	***	1/2

Stavbe na parceli

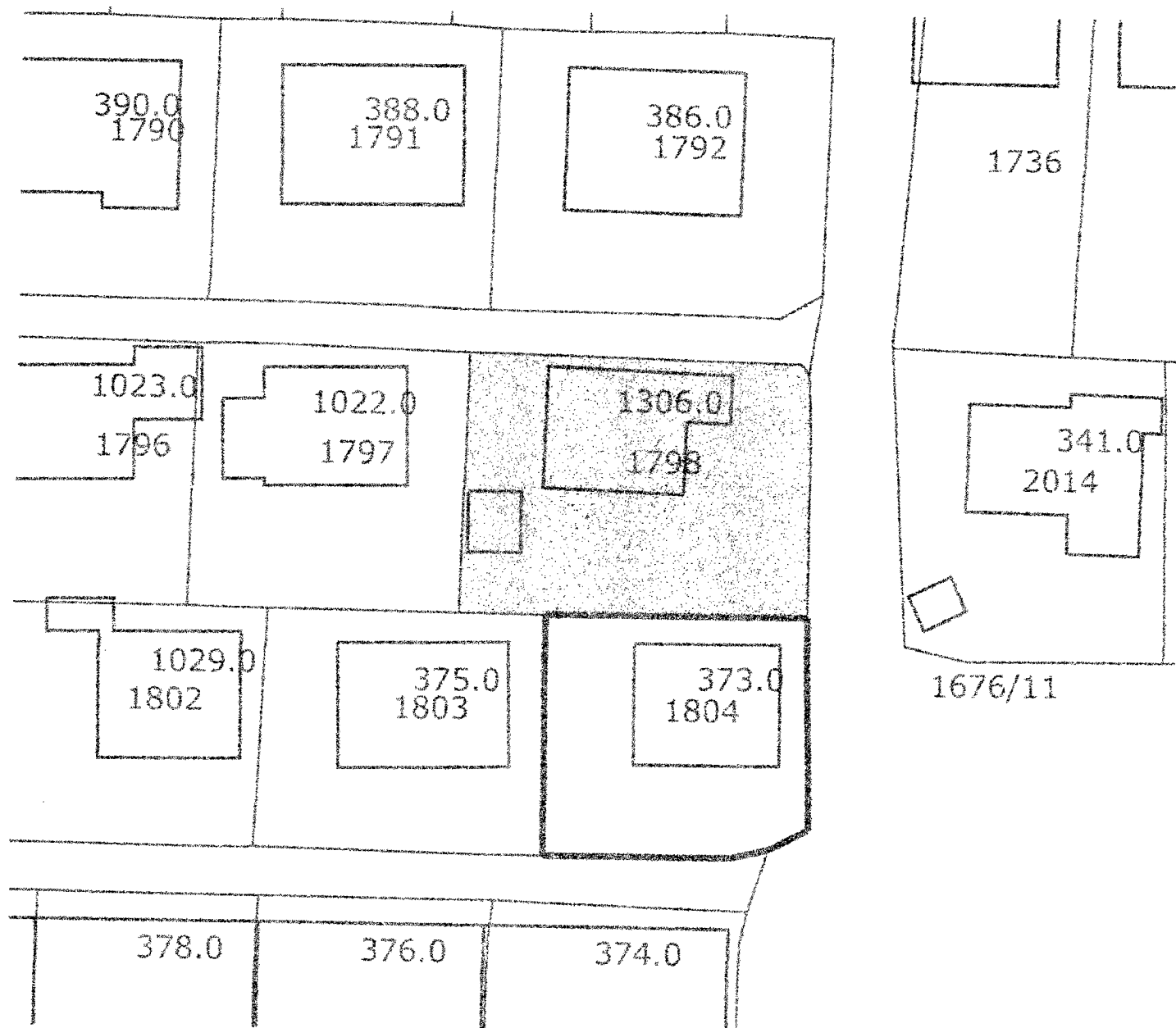
katastrska občina	številka stavbe
2027 STARA LOKA	1025
2027 STARA LOKA	1306

Naslov in prostorske enote

Občina: Škofja Loka
Naselje: Škofja Loka
Poštni okoliš: Škofja Loka
Upravna enota: Škofja Loka
Šolski okoliš: Osnovna šola Ivana Groharja
Krajevna skupnost: Stara Loka - Podlubnik
Vaška skupnost: /
Četrtna skupnost: /
Statistična regija: Gorenjska
Volična enota DZ: Volilna enota Kranj
Volični okraj: Volilni okraj Škofja Loka 1
DZ volišče: OŠ Ivana Groharja, Podlubnik 1, Škofja Loka
Lokalna volilna enota: Volilna enota 3
Lokalno volišče: Osnovna šola Ivana Groharja, Podlubnik 1



katastrska občina 2027 STARA LOKA, parcela 1798



Približno 20 m

Legenda oznak

Parcele 1024/12 Številka parcele
Urejene meje
Meje katastrskih občin

Informativno merilo 1 : 500

Tlorisi stavb 123 Številka stavbe
Poligoni sestavin delov stavb

* Znak zvezdica (*) pred številko parcele pomeni, da gre za stavbno parcelno številko.



Datum izdelave izpisa: 30.09.2022

IZPIS PODATKOV O STAVBI

Katastrska občina: 2027 STARA LOKA
Številka stavbe: 1306
Status stavbe: Registrski vpis
Bruto tlorisna površina stavbe: /
Število etaž: 2
Etaža, ki je pritličje: 2
Število stanovanj: 0
Število poslovnih prostorov: 0
Tip položaja stavbe: samostoječa stavba
Najnižja višinska kota stavbe: /
Najvišja višinska kota stavbe: 367,5 m
Karakteristična višina stavbe: 361,8 m
Leto izgradnje stavbe: 1973
Material nosilne konstrukcije: montažna gradnja
Leto obnove fasade: /
Leto obnove strehe: 1988
Prikluček na električno omrežje: Da
Prikluček na vodovodno omrežje: Da
Prikluček na kanalizacijsko omrežje: Da
Prikluček na omrežje plinovoda: Ni podatka

Parcele pod stavbo

katastrska občina	številka parcele	površina tlorisa stavbe na parceli
2027 STARA LOKA	1798	145 m ²

Naslovi stavbe

Škofja Loka, Škofja Loka, Podlubnik 85

Del stavbe

Številka dela stavbe: 1
Naslov: /
Št.stanovanja ali posl.prostora: /
Status: Registrski
Dejanska raba: stanovanje v enostanovanjski stavbi
Uporabna površina: 78,6 m²
Neto tlorisna površina: 145,7 m²
Številka etaže: 2
Številka etaže glavnega vhoda: 2
Uprawnik: /
Status upravnika: /
Dvigalo: Ne
Leto obnove instalacij: 2000
Leto obnove oken: /
Prostornina rezervoarjev in silosov: /

Prostori dela stavbe

Vrsta prostora	Površina
bivalni prostor	78,6 m ²
garaža	23,8 m ²
klet	20,7 m ²
odprta terasa, balkon, loža	18,4 m ²
nerazporejen prostor	4,2 m ²



Sestavine dela stavbe: /

Upravljavci dela stavbe: /

Lastništvo dela stavbe

tip lastnika			matična številka /nepremičnina	delež
naziv		sedež		
V - lastnik povezanih parcel				1/6
	Fizična oseba	***	***	
V - lastnik povezanih parcel				2/6
	Fizična oseba	***	***	
V - lastnik povezanih parcel				1/2
	Fizična oseba	***	***	

Naslov in prostorske enote

Občina:	Škofja Loka
Naselje:	Škofja Loka
Poštni okoliš:	Škofja Loka
Upravna enota:	Škofja Loka
Šolski okoliš:	Osnovna šola Ivana Groharja
Krajevna skupnost:	Stara Loka - Podlubnik
Vaška skupnost:	/
Četrtna skupnost:	/
Statistična regija:	Gorenjska
Voliilna enota DZ:	Voliilna enota Kranj
Voliilni okraj:	Voliilni okraj Škofja Loka 1
DZ volišče:	OŠ Ivana Groharja, Podlubnik 1, Škofja Loka
Lokalna voliilna enota:	Voliilna enota 3
Lokalno volišče:	OŠ Ivana Groharja I, Podlubnik 1

**katastrska občina 2027 STARA LOKA, stavba 1306**

Legenda oznak

- Parcele 123/45 Številka parcele
- Urejene meje
- Meje katastrskih občin

- Tlorisi stavb 123 Številka stavbe
- Poligoni sestavin delov stavb

* Znak zvezdica (*) pred številko parcele pomeni, da gre za stavbno parcelno številko.



Datum izdelave izpisa: 15.09.2022

IZPIS PODATKOV O STAVBI

Katastrska občina: 2027 STARA LOKA
Številka stavbe: 1025
Status stavbe: Registrski vpis
Bruto tlorisna površina stavbe: /
Število etaž: 1
Etaža, ki je pritličje: 1
Število stanovanj: 0
Število poslovnih prostorov: 0
Tip položaja stavbe: samostoječa stavba
Najnižja višinska kota stavbe: /
Najvišja višinska kota stavbe: 366,2 m
Karakteristična višina stavbe: 361,7 m
Leto izgradnje stavbe: 1986
Material nosilne konstrukcije: les
Leto obnove fasade: /
Leto obnove strehe: /
Prikluček na električno omrežje: Ne
Prikluček na vodovodno omrežje: Ne
Prikluček na kanalizacijsko omrežje: Ne
Prikluček na omrežje plinovoda: Ni podatka

Parcele pod stavbo

katastrska občina	številka parcele	površina tlorisa stavbe na parceli
2027 STARA LOKA	1798	24 m2

Naslovi stavbe: /

Del stavbe

Številka dela stavbe: 1
Naslov: /
Št.stanovanja ali posl.prostora: /
Status: Registrski
Dejanska raba: pomožni kmetijski del stavbe
Uporabna površina: 10,8 m2
Neto tlorisna površina: 10,8 m2
Številka etaže: 1
Številka etaže glavnega vhoda: 1
Upravnik: /
Status upravnika: /
Dvigalo: Ni podatka
Leto obnove instalacij: /
Leto obnove oken: /
Prostornina rezervoarjev in silosov: /

Prostori dela stavbe

Vrsta prostora	Površina
kmetijski prostor	10,8 m2

Sestavine dela stavbe: /
Upravljalci dela stavbe: /

Lastništvo dela stavbe

tip lastnika	naziv	sedež	matična številka /nepremičnina	delež
--------------	-------	-------	-----------------------------------	-------



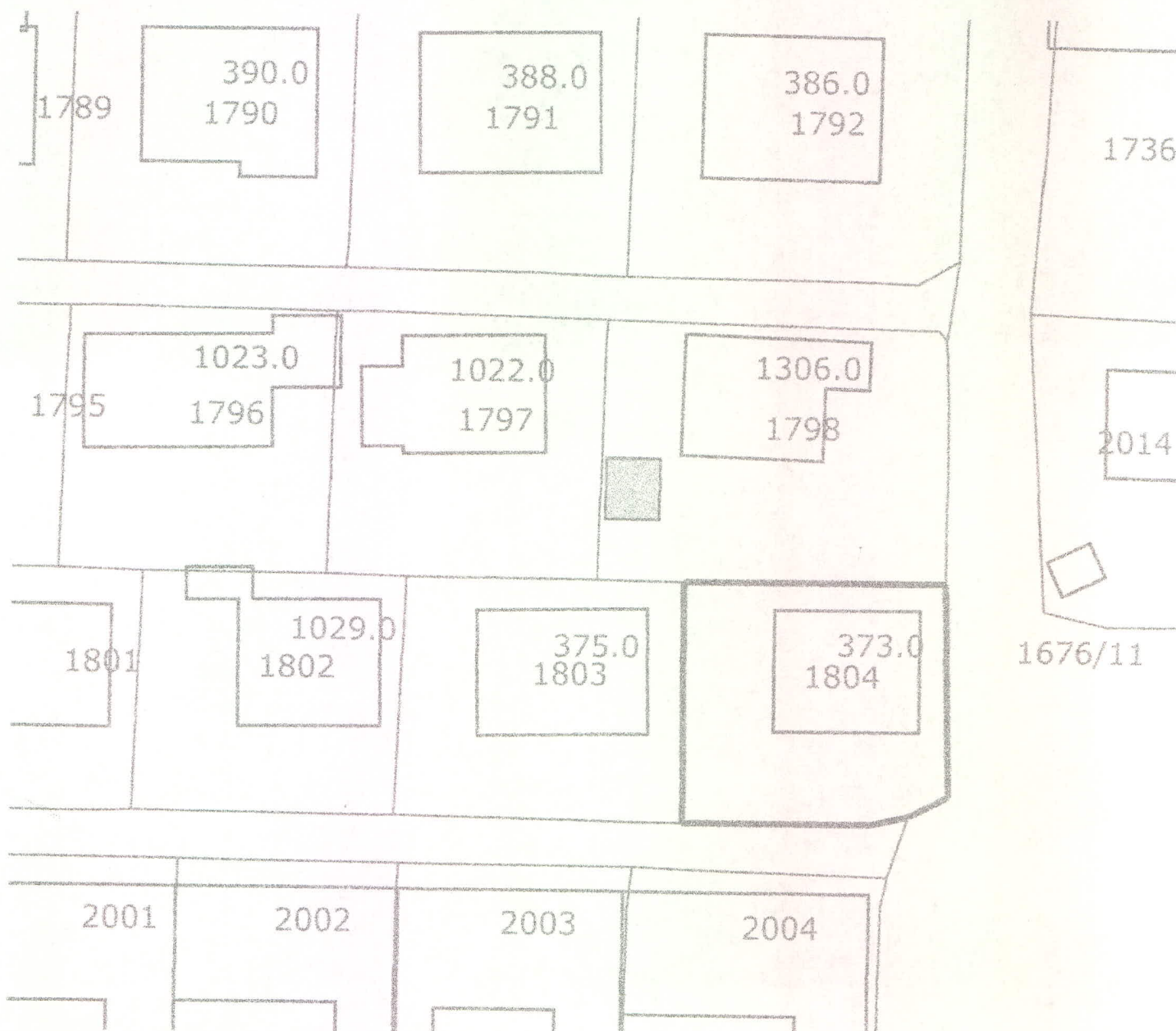
V - lastnik povezanih parcel			1/6
Fizična oseba	***	***	
V - lastnik povezanih parcel			2/6
Fizična oseba	***	***	
V - lastnik povezanih parcel			1/2
Fizična oseba	***	***	

Naslov in prostorske enote

Občina:	Škofja Loka
Naselje:	Škofja Loka
Poštni okoliš:	Škofja Loka
Upravna enota:	Škofja Loka
Šolski okoliš:	Osnovna šola Ivana Groharja
Krajevna skupnost:	Stara Loka - Podlubnik
Vaška skupnost:	/
Četrtna skupnost:	/
Statistična regija:	Gorenjska
Volična enota DZ:	Volična enota Kranj
Volični okraj:	Volični okraj Škofja Loka 1
DZ volišče:	OŠ Ivana Groharja, Podlubnik 1, Škofja Loka
Lokalna volilna enota:	Volična enota 3
Lokalno volišče:	Osnovna šola Ivana Groharja, Podlubnik 1



katastrska občina 2027 STARA LOKA, stavba 1025



Približno 20 m

Legenda oznak

- Parcele 1024/12 Številka parcele
- Urejene meje
- Meje katastrskih občin

Informativno merilo 1 : 500

- Tlorisi stavb 123 Številka stavbe
- Poligoni sestavin delov stavb

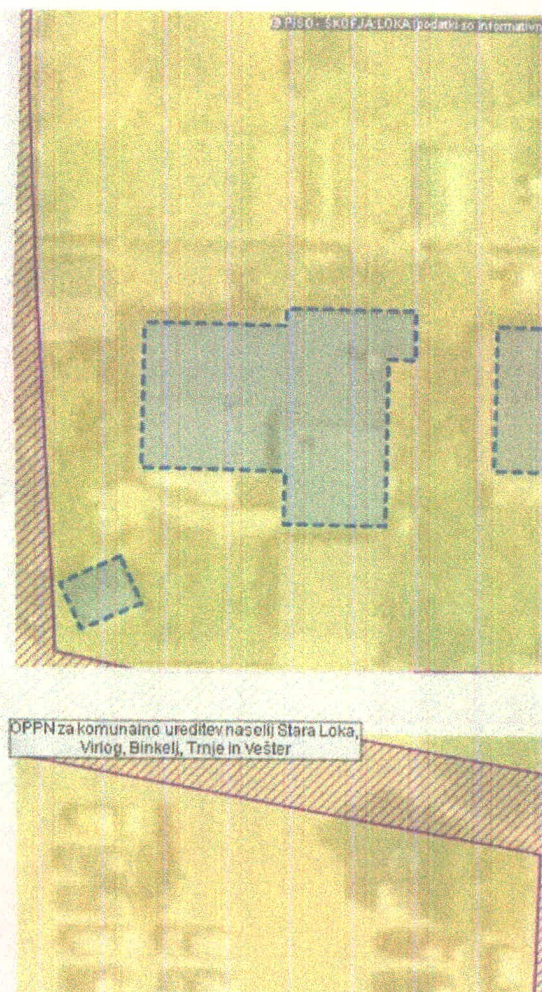
* Znak zvezdica (*) pred številko parcele pomeni, da gre za stavbno parcelno številko.

Občinski prostorski načrt (OPN) > Namenska raba prostora



0 20 m
merilo 1: 473

OZNAČENA PARCELA: katastrska občina: 2027-STARA LOKA, parcela: 1798



0 10 cm
referenčna linija

LEGENDA:

OPN - Namenska raba

- S - Območja stanovanj (SS, SB, SK, SP, SC, SV)
- C - Območja centralnih dejavnosti (CU, CD)
- I - Območja proizvodnih dejavnosti (IP, IG, IK)
- B - Posebna območja (BT, BD, BC)
- Z - Območja zelenih površin (ZS, ZP, ZV, ZD, ZK)
- P - Območja prometne infr. (PC, PŽ, PL, PO, PH, PP, PR)
- Območja ostale infrastrukture (T, E, O)
- A - Površine razpršene poselitve
- Kmetijska zemljišča (K1, K2)
- Gozdna zemljišča
- Površinske vode (VC, VM)
- VI - Območja vodne infrastrukture
- L - Območja mineralnih surovin (LN, LP)
- f - Območja za potrebe obrambe zunaj naselij
- Območja za potrebe varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami

oznaka SS

Podenote urejanja prostora (pEUP)

- KA-01/1

Enote urejanja prostora (EUP)

- KA-01

Prostorski izvedbeni akti (PIA)