

J 2227/2022

**POROČILO o OCENJEVANJU VREDNOSTI****Ocena tržne vrednosti lastninske pravice na nepremičnini****Stanovanjska hiša št. stavbe 904 K.O. 1778 Volavljje  
(nedokončana), brez naslova****ID znak: 1778-237/4    ID znak: 1778-237/2****ID znak: 1778-237/12****Ljubljana 11.07.2023.****Mavsar Irena**  
sodni cenilec in izvedenec za gradbeništvo-  
gradbeništvo splošno*Mavsar Irena*

**Predmet ocenjevanja:**

<b>Ocena tržne vrednosti lastninske pravice na nepremičnini</b>		
<b>Stanovanjska hiša št. stavbe 904 K.O. 1778 Volavlje ,(nedokončana), brez naslova</b>		
<b>ID znak: 1778-237/4</b>	<b>ID znak: 1778-237/2</b>	<b>ID znak: 1778-237/12</b>

**Zemljiškoknjižni podatki:****1. Redni izpis iz zemljiške knjige z dne z dne 26.06.2023.:**

ID znak: 1778-237/4

parcela št. 237/4 K.O. 1778 VOLAVLJE

V zemljiško knjigo je vpisanih več hipotek in zaznamba izvržb Okrajnega sodišča v Ljubljani, kar ne upoštevam vam pri tej oceni vrednosti.

**2. Redni izpis iz zemljiške knjige z dne z dne 26.06.2023.:**

ID znak: 1778-237/2

parcela št. 237/2 K.O. 1778 VOLAVLJE

V zemljiško knjigo je vpisanih več hipotek in zaznamba izvržb Okrajnega sodišča v Ljubljani, kar ne upoštevam vam pri tej oceni vrednosti. Vknjižena je tudi stvarna služnost(nujna pot) nepravo stvarno breme.

**3. Redni izpis iz zemljiške knjige z dne z dne 26.06.2023.:**

ID znak: 1778-237/12

parcela št. 237/12 K.O. 1778 VOLAVLJE

V zemljiško knjigo je vpisanih več hipotek in zaznamba izvržb Okrajnega sodišča v Ljubljani, kar ne upoštevam vam pri tej oceni vrednosti. Vknjižena je tudi stvarna služnost(nujna pot) nepravo stvarno breme.

V ZK so za več lastnikov vpisani samo lastninski deleži in ni določeno kaj jim v naravi pripada, zato ocenim vrednost celotne nepremičnine na vseh treh parcelah K.O.1778 Volavlje in nato ocenim lastninski delež g. Tomaža Pajduha .

**Lastniki nepremičnine:****1. ID znak: 1778-237/4**

Tomaž Pajduh

lastninski delež do 1/ 8

**2. ID znak: 1778-237/2**

Tomaž Pajduh

lastninski delež do 1/ 2

**3. ID znak: 1778-237/12**

Tomaž Pajduh

lastninski delež do 1/ 2

**Naročnik ocenjevanja:**

S sklepom Okrajnega sodišča v Ljubljani št 2522 I 2227/2022.,dopis sem prevzela 6.4.2023., sem bila imenovana za sodno cenilko v izvršilni zadevi upnika:

Okrožno sodišče v Ljubljani, Finančno računovodska služba I 55/12., Ljubljana, proti dolžniku:  
TOMAŽ PAJDUH ,Ivančna Gorica, zaradi izterjave 72,57 EUR.

**Odreja se cenitev nepremičnine:**

ID znak: parcela 1778-237/4 do 1/8

ID znak: parcela 1778-237/2 do 1/2

ID znak: parcela 1778-237/12 do 1/2

**Namen ocenjevanja nepremičnine.**

Ocenjuje se tržna vrednost nepremičnine v izvršilnem postopku Okrajnega sodišča v Ljubljani.

#### **Zemljišče.**

po podatkih GURSa:

##### **1. ID znak: 1778-237/4**

dejanska raba	- pozidano zemljišče	
namenska raba	- površina podeželj.naselja	49 m2
	- območje prometne infrastr.	98 m2
skupaj		147 m2
stanovanjski hiši pripada solastnina do 1/8 Tanja Pajduh		
in do 1/8 Tanja Pajduh		
skupaj	2/8 od 147 m2	= 36,75 m2 2/8

##### **2. ID znak: 1778-237/2**

dejanska raba	- pozidano zemljišče	
namenska raba	- površina podeželj.naselja	484,00 m2

##### **3. ID znak: 1778-237/12**

dejanska raba	- pozidano zemljišče	
namenska raba	- površina podeželj.	7,00 m2
<b>stavbno zemljišče</b>	<b>dele:</b>	<b>skupaj</b>
		<b>527,75 m2</b>

#### **Neto tlorisna površina.**

glej post. izmere

##### **stavba št. 904:**

klet	40,00 m2
pritličje	40,00 m2
mansarda- neizdelana viš.cca 0,00 -2,30m	
FA izkoriščenosti = 0,50	20,00 m2
<b>Neto izmere</b>	<b>100,00 m2</b>

#### **Ogled na kraju samem:**

S pisnim vabilom sem razpisala ogled nepremičnine za dan 28.04.2023.

Dolžnik g. Tomaž Pajduh ni prevzel vabila, pismo se je vrnilo z oznako "ni dvignil"

Potem sem si sama ogledala zunanost nepremičnine in okolice, v objekt mi ni bil omogočen vstop.

#### **Ocena vrednosti:**

Poročilo o oceni vrednosti je izdelano na podlagi dostopnih podatkov o nepremičnini (GURS, kataster stavb ,ZK) in o tržnih razmerah v regiji, ob upoštevanju trenutne uporabe, namembnosti in lastništva po drugih javno dostopnih podatkih, ter na podlagi ogleda nepremičnine.

Za napake, ki jih pri običajnem pregledu ni opaziti in niso vključeni v proces ocenjevanja (n.pr. skrite napake), zanje ni prevzeta odgovornost.

#### **Sodni cenilec in izvedenec:**

Mavsar Irena, Ljubljana, se z Odločbo št. 165- 04- 552/00, z dne 25.02.2004., RS Ministrstvo za pravosodje Ljubljana, imenuje za sodnega cenilca in sodnega izvedenca za strokovno področje gradbeništvo-gradbeništvo splošno.

Licenca št.: GR 159, november 2020., SICGRAS Združenje sodnih izvedencev in sodnih cenilcev Slovenije za gradbeno stroko za opravljanje nalog izvedenke gradbene stroke in cenilke stvarnega premoženja nepremičnine.

Predložitev dokazil-seznanitev: dopis št. 705-1073/2013-2030-17, z dne 20.01.2023., Ministrstvo za pravosodje, Ljubljana, izpolnjuje pogoje strokovnega znanja in praktičnih sposobnosti za opravljanje dela sodnega

sodnega izvedenstva in sodnega cenilstva za področje gradbeništvo-gradbeništvo splošno.

**Podlaga vrednosti.**

Tržna vrednost je določena po definiciji, ki jo opredeljujejo mednarodni standardi za ocenjevanje vrednosti MSOV 2022.

Tržna vrednost MSOV 2022 je ocenjen znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznosti na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med povezanimi in neodvisnimi strankama po ustreznem trženju, pri kateri sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

**Datum ocenjevanja:**

z vrednostmi per. 11.07.2023.

ogled nepremičnine junij 2023.

Datum izdelave: 11.07.2023.

**POVZETEK POROČILA O OCENI VREDNOSTI NEPREMIČNINE.**

<b>Ocena tržne vrednosti lastninske pravice na nepremičnini</b>			
Stanovanjska hiša št. stavbe 904 K.O. 1778 Volavljje ,(nedokončana) brez naslova ID znak: 1778-237/4 ID znak: 1778-237/2 ID znak: 1778-237/12			
<b>Lastniki nepremičnine:</b> ocenjuje se lastninski delež g. Tomaža Pajduha.  <b>Zemljiškoknjižni podatki:</b> glej zemljiškoknjižni podatki.  <b>Naročnik ocenjevanja:</b> S sklepom Okrajnega sodišča v Ljubljani št 2522 I 2227/2022., dopis sem prevzela 6.4.2023.  <b>Namen ocenjevanja nepremičnine.</b> Ocenjuje se tržna vrednost nepremičnine v izvršilnem postopku Okrajnega sodišča v Ljubljani.  <b>Datum ocenjevanja:</b> z vrednostmi per. 11.07.2023. ogled nepremičnine junij 2023. Datum izdelave: 11.07.2023.			
<b>Ocena tržne vrednosti lastninske pravice na nepremičnini</b>			
Stanovanjska hiša št. stavbe 904 K.O. 1778 Volavljje ,(nedokončana) brez naslova ID znak: 1778-237/4 ID znak: 1778-237/2 ID znak: 1778-237/12 z vrednostmi per. 11.07.2023 1 /1			
nedokončana	znaša	skupaj	80.446,42 EUR

**VSEBINA:**

- IZJAVA OCENJEVALCA
- 1.0 PREDPOSTAVKE in OMEJITVENI POGOJI
- 2.0 PREDSTAVITEV PROJEKTA

**PREDSTAVITEV SPLOŠNIH PODATKOV**

- 2.1 opis in analiza zemljišča
- 2.2 opis in analiza objekta

### 3.0 OCENJEVANJE VREDNOSTI

#### 3.1 zemljišče

#### 3.2 objekt

- a. nabavnovrednostni način
- b. na donosu zasnovan način
- c. način primerljivih prodaj-tržni pristop
- d. uskladitev in končna ocena vrednosti

#### Dokumentacija:

- ZK izpisek
- GURS -javni vpogled v podatke o nepremičninah

#### IZJAVA:

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- so v poročilu prikazani podatki in informacije 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 pkoščicami, navedenimi v tem poročilu in da so moje analize in sklepi nepristranski.
- nimam sedanjih in prihodnjih interesov v posesti, ki so predmet tega poročila, niti osebnega interesa ter nisem pristranska glede oseb (fizičnih in pravnih), katerih se ocena vrednosti tiče.
- plačilo za moje storitve v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na vnaprej določeno oceno vrednosti predmetnega 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.
- moje analize, mnenja, sklepi in izdelava tega poročila je izdelano v skladu s " standardi in načeli strokovnega ocenjevanja nepremičnin".
- sem opravila osebni ogled nepremičnine, ki so predmet tega poročila.
- pri izdelavi analiz in ocenjevanju vrednosti se nisem posluževala strokovne pomoči drugih strokonjakov.

#### PREDPOSTAVKE in OMEJITVENI POGOJI.

To poročilo temelji na naslednjih predpostavkah in omejitvenih okoliščinah:

- informacije, ocene in mnenja v tem poročilu izvirajo iz virov, za katere menim, da so zanesljivi.
  - Ocenjevalec ni odgovoren za pravilnost podatkov navedenih virov.
  - naročnik mi zagotavlja, da so informacije in podatki, ki jih je posredovali ocenjevalcu, popolni in točni.
- Z moje strani so preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri.
- posredovanje tega poročila ali njegove kopije ne nosi s seboj pravice javne obravnave dela ali celote tega poročila, niti ne sme biti uporabljeno za noben namen s strani koga drugega brez pisne privolitve naročnika ali izvajalca.
  - ocenjevalec ni dolžan pričati pred sodiščem ali sodelovati na sestankih v zvezi z vsebino tega poročila, razen če je posebej predhodno dogovorjeno.
  - ocena vrednosti velja za čas, ki je naveden v poročilu in to samo za predmet ter namen, ki sta navedena v tem poročilu.

#### Uporabljeni viri in predpisi:

- Slovenski poslovnofinančni standard št.2., ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah - U.L.RS 48/2018., stran 7986, stopi v veljavo s 01.09.2018.
- Zakon o graditvi objektov U.L. št. 110 / 2002. - obvezna uporaba Slovenskega standarda SIS ISO 9836
- Pravilnik o vpisu v kataster stavb U.I. št.22/2007 - za prostore, ki se nahajajo v mansardi se v uporabno površino štejejo samo del površine, kjer je višina stropa enaka oz. višja od 1,60m.
- Mednarodni standardi ocenjevanja tržne vrednosti nepremičnin - MSOV 2022.
- Zakon o katastru nepremičnin, s pričetkom veljavnosti 4.4.2022.
- Novi Gradbeni zakon, s pričetkom veljavnosti 1.6.2022.
- Geodetska uprava RS javni vpogled v podatke o nepremičninah
- Poročila o slovenskem trgu nepremičnin - GURS - javni vpogled v podatke o nepremičninah.
- Platforma ARIVO- TRGOSKOP 3.:

vir podatkov je evidenca trga nepremičnin - ETN o realiziranih prodajnih poslih na prostem trgu nepremičnin v posameznem časovnem obdobju, lokaciji - K.O., starosti, velikosti...

- Zemljiškoknjižni izpiski, po podatkih v zemljiški knjigi.
- PEG-gradbeni portal - nove PEG projektantske ocene investicij 2023.
- Strokovna gradiva združenje sodnih izvedencev in cenilcev Slovenije za gradbeno stroko -SICGRAS in lastni arhiv.
- Informacije o trgu nepremičnin od nepr.agencij, informacijske borze nepremičnin, dnevnega tiska in interneta.

### **Opis nepremičninskega trga:**

#### **POROČILO o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2022. - Geodetska uprava, marec 2023.:**

Poročilo temelji na podatkih Evidence trga nepremičnin (ETN), ki so jih zakonsko predpisani zavezanci za poročanje posredovali do 15.februarja 2023.

V poročilu je nepremičninski trg obravnavan na ravni države in po tržnih in analitičnih lokalnih območjih. Upoštevani so le posli, ki so bili sklenjeni na prostem trgu in na prostovoljnih javnih dražbah.

Tržna analitična območja (TAO) predstavljajo območja, kjer so značilnosti ponudbe in povpraševanja po določeni skupini nepremičnin (stanovanjske nepremičnine in zemljišča za njihovo gradnjo, kmetijska zemljišča, gozdna zemljišča) zelo podobne in so zato zelo podobni tudi trendi njihovih cen, ne glede na razpon cen.

Lokalna analitična območja ( LAO) predstavljajo manjša območja znotraj TAO, kjer so poleg trendov cen zelo podobne cene primerljivih nepremičnin.

V poročilu GURSa so kot kazalnik cen nepremičnin prikazane MEDIANE in intervale cen med 25. in 75. percentilom. Mediana razdeli vse upoštevane cene na dva enaka dela - polovica cen je višjih od mediane, polovica pa nižjih. Med 25. in 75. percentilom se nahaja polovica vseh upoštevanih cen-izpuščenih je 25% najnižjih cen in 25% najvišjih cen.

Leto 2022. je zaznamoval začetek vojne v Ukrajini, ki pa na dogajanje na slovenskem nepremičninskem trgu ni imela neposrednega vpliva.

Lani je bila na slovenskem nepremičninskem trgu že drugo leto zapored dosežena nova rekordna raven cen, število kupoprodajnih poslov pa se je zmanjšalo za 5-10 odstotkov, kar kaže na postopno ohlajanje trga.

Rast cen stanovanj v večstanovanjskih stavbah in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb je bila ponovno rekordna, medtem ko so cene stanovanjskih hiš zrasle nekoliko manj kot leto prej, cene stanovanj so v primerjavi z letom 2021. zrasle za 19%, cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb 17%, cene hiš pa za 12%.

Visoke cene nepremičnin in višanje obrestnih mer še naprej zmanjšujejo plačilno sposobnost in investicijsko povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah. Zelo verjetno bo ponekod prišlo do stagnacije ali celo rahlega upada cen stanovanj.

Zaenkrat povpraševanje po novih stanovanjih še vedno presega ponudbo. V zadnjem času pa je že zaznati manjše zanimanje za rezervacije stanovanj, ki so trenutno v gradnji.

Ko bo na trg prišla večja količina novih stanovanj, bo ponudba verjetno presegla plačilno sposobno povpraševanje. Takrat se pričakuje večji padec števila transakcij na stanovanjskem trgu, nenadnega velikega padca cen nepremičnin pa ni pričakovati.

Na visoko rast cen stanovanjskih nepremičnin je vplivala še vedno premajhna ponudba novogradenj, rast gradbenih stroškov in visoke cene zemljišč za gradnjo.

Zaradi visokih cen nepremičnin in nadaljnega zviševanja obrestnih mer in dražitev stanovanjskih kreditov se bo zmanjšalo tudi plačilno sposobnih kupcev in povpraševanje po nakupu nepremičnin.

Večje ponudbe novih stanovanj za prodajo še ni, saj je potreben čas za izpeljavo novih naložbenih projektov. Primerna zemljišča za gradnjo velikih večstanovanjskih stavb in poslovnih zgradb je odvisna od sprejetja občinskih prostorskih aktov (OPN).

Cene stanovanj in ostalih nepremičnin so dosegle cenovni vrh v letu 2008. in so postopoma padale do leta 2015. Po pospešeni rasti stanovanjskega nepremičninskega trga in obrata cen leta 2015. je bilo rekordno število kupoprodajnih poslov za nepremične sklenjeno že v prvem polletju 2017.

Potem ko se je leta 2018 rast nepremičninskega trga ustavila, se je v letu 2019. slovenski nepremičninski trg umiril.

V naslednjih letih do danes 2023. leta je bila na slovenskem nepremičninskem trgu dosežena nova rekordna raven cen nepremičnin in število transakcij.

Na Geodetski upravi Slovenije in ostalih občin ugotavljajo, da kaže, da je nepremičninski trg sedaj v letu 2023. dosegel vrh cikla in prehaja v ohlajanje - nepremičnino je danes težje prodati. Zmanjšuje se število transakcij, v letošnjem letu je za cca 28% manj koriščenja bančnih kreditov za nakup nepremičnin.

#### **Kmetijska zemljišča:**

Cene kmetijskih zemljišč so zaradi različnih naravnih in demografskih dejavnikov različne.

Na tržnih analitičnih območjih ali z izrazitimi urbanimi področji so razlike v ceni zemljišč,

Najvišje so cene na Osredneslovenskem območju in Primorskem območju.

#### **Gozdna zemljišča:**

Pri cenah gozdnih zemljišč se upošteva, da je slovenske gozdove v zadnjih letih prizadele razne naravne nesreče, tržne cene poškodovanih gozdov so nižje.

Cene gozdnih zemljišč so najvišje na Obali.

#### **Namen ocenjevanja:**

Namen ocenjevanja vrednosti nepremičnine je ugotovitev - ocena pravične tržne vrednosti nepremičnine.

Tržna vrednost je določena po definiciji, ki jo opredeljujejo mednarodni standardi za ocenjevanje vrednosti - MSOV 2022.

Pravična tržna vrednost je ocenjena cena za prenos sredstva ali obveznosti med prepoznanimi in dobro obveščenima in voljnima strankama, ki je odraz ustreznih interesov teh strank.

Za končno oceno tržne vrednosti nepremičnine sem uporabila metodo tržnega pristopa s primerjavo s realiziranimi prodajami sličnih nepremičnin na sličnih lokacijah na trgu nepremičnin.

Tržna vrednost MSOV 2022. je ocenjen znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznosti na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med povezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri kateri sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

#### **Načini ocenjevanja vrednosti nepremičnine:**

##### **1. nabavnovrednostni način:**

Nabavnovrednostni način nakazuje vrednost z uporabo ekonomskega načela, da obveščen kupec za sredstvo ne bo plačal več, kot je cena za pridobitev sredstva enake koristi z nakupom ali z gradnjo oziroma izdelavo, razen če gre za neprimeren čas, težave ali nevarnosti, tveganje ali druge dejavnike. (ne upoštevam)

##### **2. način kapitalizacija donosa:**

Na donosu zasnovan način se uporabljajo različne metode s skupno značilnostjo, da vrednost zemelji na dejanskem ali ocenjenem donosu, ki ga ustvarja ali ga bi lahko ustvaril lastnik pravice. (ne upoštevam)

##### **3. način primerljivih prodaj - tržni pristop:**

Tržni pristop je metoda, ki se opira na primerjavo realiziranih prodaj podobnih objektov in posesti, ki so bile realizirane v časovno čim krajšem obdobju na območju, ki je čim bližje obravnavani lokaciji.

**Standard in definicija vrednosti:**

Tržna vrednost je določena po definiciji, ki jo opredeljujejo mednarodni standardi za ocenjevanje vrednosti-MSOV 2022.

Tržna vrednost MSOV 2022 je ocenjen znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznosti na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med neodvisnima strankama.

Za končno oceno tržne vrednosti nepremičnine sem uporabila način tržnih primerjav, ki nakazuje vrednosti s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katere je na voljo informacija o cenah.

Ocenjevano sredstvo (nepremičnina) je bilo nedavno prodano v poslu, ki je po podlagi vrednosti primerno za proučevanje.

Obstajajo pogosti in ali nedavno opazovani posli z bistveno podobnimi sredstvi.

**1. nabavnovrednostni način:**

Nabavnovrednostni način nakazuje vrednost z uporabo ekonomskega načela, da obveščen kupec za sredstvo ne bo plačal več, kot je cena za pridobitev sredstva enake koristi z nakupom ali z gradnjo, oziroma izdelavo, razen če gre za neprimeren čas, težave ali nevarnosti, tveganje ali druge dejavnike. (ne upoštevam)

**2. način kapitalizacija donosa:**

Na donosu zasnovan način se uporabljajo različne metode s skupno značilnostjo, da vrednost temelji na dejanskem ali ocenjenem donosu, ki ga ustvarja ali ga bi lahko ustvaril lastnik pravice. (ne upoštevam)

**3. način primerljivih prodaj - tržni pristop:**

Tržni pristop je metoda, ki se opira na primerjavo realiziranih prodaj podobnih objektov in posesti, ki so bile realizirane v časovno čim krajšem obdobju na območju, ki je čim bližje obravnavani lokaciji.

**Standard in definicija vrednosti:**

Tržna vrednost je določena po definiciji, ki jo opredeljujejo mednarodni standardi za ocenjevanje vrednosti-MSOV 2022.

Tržna vrednost MSOV 2022 je ocenjen znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznosti na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med neodvisnima strankama.

**4. Končna vrednost:**

Za končno oceno tržne vrednosti nepremičnine sem uporabila način tržnih primerjav, ki nakazuje vrednosti s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katere je na voljo informacija o cenah.

Ocenjevano sredstvo (nepremičnina) je bilo nedavno prodano v poslu, ki je po podlagi vrednosti primerno za proučevanje.

Obstajajo pogosti in ali nedavno opazovani posli z bistveno podobnimi sredstvi.

Ob upoštevanju zgoraj navedenih pristopov in vsebine v nadaljevanju poročila ter domnev in posebne omejitvene okoliščine ocenjujem, da je ocena TRŽNE VREDNOSTI obravnavane nepremičnine po tržnem pristopu :

Ocena tržne vrednosti lastninske pravice na nepremičnini			
Stanovanjska hiša št. stavbe 904 K.O. 1778 Volavije, (nedokončana) brez naslova			
ID znak: 1778-237/4	ID znak: 1778-237/2	ID znak: 1778-237/12	
z vrednostmi per. 11.07.2023.		1,00	
nedokončana	znaša	skupaj	80.446,42 EUR

Obseg poročila .

To poročilo obsega 15 oštevilčenih strani.

Poročilo je izdelano v dveh izvodih, od katerih prejme naročnik en izvod, izvajalec en podpisan izvod.



## 1. PREDSTAVITEV PROJEKTA.

Predmet ocenjevanja je stanovanjska hiša št. stavbe 904 nedokončana, zgrajena do podaljšane III. gradbene faze z vgrajenimi okni na parceli št. 237/2 v izmeri 484 m<sup>2</sup> in parceli št. 237/12 v izmeri 7 m<sup>2</sup>, K.O. 1778 Volavljje. Stanovanjski hiši pripada tudi solastninski delež do 2/8 poti-parcela št. 237/4.

### OPIS OKOLJA:

Stanovanjska hiša se nahaja v podeželskem naselju stanovanjskih hiš, objekt stoji pri sosednji stanovanjski hiši z naslovom Zgornja Besnica 43., Ljubljana.

### OPIS ZEMLJIŠČA:

Zemljišče na tej lokaciji predstavlja stavbišče s stanovanjsko hišo in funkcionalnim zemljiščem in solastninskem deležu na skupni poti.

### DOSTOP:

Dostop do parcele je iz javne ceste.

### INDIVIDUALNA KOMUNALNA OPREMLJENOST:

V naselju ocenjujem, da se nahaja električno in vodovodno omrežje, stanovanjska hiša ima na fasadi električno omarico, ocenjujem, da ima električni priključek.

### KOLEKTIVNA KOMUNALNA OPREMLJENOST:

Glavna cesta skozi naselje je asfaltirana.

### DRUŽBENI DEJAVNIKI:

V oddaljenosti do cca 30 km se nahaja osnovna šola, vrtec, trgovske, poslovne stavbe, vsi objekti družbenega standarda in upravne institucije. Objekt se nahaja v stanovanjskem naselju na hribu, mestnega prometa v tem okolju ni.

### Opis objekta:

#### Stanovanjska hiša št. stavbe 904.:

Predmet ocenjevanja je stanovanjska hiša št. stavbe 904 nedokončana, zgrajena do podaljšane III. gradbene faze z vgrajenimi okni.

V GURSu je navedeno, da je št. stavbe 904 del stavbe 1. - stanovanje v enostanovanjski stavbi.

Stanovanjska hiša ima tri etaže: klet, pritličje in mansardo. Klet je tlorisno do 1/2 vkopana v zemljo, v pritličje je vhod iz nivoja glavne ceste. Parcela leži v naklonu, iz kletne etaže je dostop na spodnji nivo preostale parcele.

Za povezavo etaž je predvideno notranje armiranobetonsko stopnišče.

Po podatkih Geodetske uprave - javni vpogled v podtke o nepremičninah je v mapni kopiji razvidno, da sosednja stanovanjska hiša št. stavbe 888 posega v del parcele št. 237/2 in 237/12. Ocenjujem, da posestna meja med sosednjimi parcelami ni dokončno dogovorjena.

Po podatkih Geodetske uprave - javni vpogled v nepremičnine ocenjujem, da je navedena neto tlorisna površina za del stavbe 1. - skupaj 85 m<sup>2</sup> - nedokončan prostor!

Upoštevala sem izmere po podatku GURSa - površina tlorisne stavbe na parceli \*50 m<sup>2</sup>, v skupni neto izmeri 100 m<sup>2</sup>, glej postavko izmere.

Stanovanjska hiša je zgrajena do III. gradbene faze z vgrajenimi okni, po podatkih GURSa v letu 1987., to je pred 36. letu in je v takem stanju še danes. Objekt ima verjetno električni priključek, na fasadi je vidna vzdana električna omarica.

Zunanja ureditev stanovanjske hiše je pred hišo travnik, vrt v nižjem nivoju je vrt, ki ni posebej urejen.

Ocenjujem, da je stanovanjska hiša zgrajena z gradbenim dovoljenjem, ker se nahaja v urejenem podeželskem naselju med vseljenimi stanovanjskimi hišami.

Za dokončanje objekta in za komunalne priključke bo po 36 letih verjetno potrebno pridobiti še dodatno dokumentacijo, plačilo prispevkov....

Dolžnik in solastnik nepremičnine vabila za ogled nepremičnine ni prevzel.

Sama sem si ogledala zunanost objekta in okolico, v objekt mi ni bil možen vstop !

S strani solastnika nisem prejela nobene informacije ali dokumentacije o pridobljeni dokumentaciji za objekt. Dolžnik in solastnik nepremičnine g. Tomaž Pajduh mora sodišču posredovati vso pridobljeno dokumentacijo za objekt s št. stavbe 904 K.O. 1778 Volavljje, ki je zgrajen do III. gradbene faze - gradbeno dovoljenje!

Ocenjujem, da se idealni solastninski deleži slabo tržijo, eventuelni kupec se za nakup redkeje odloči. Prodaja solastninskega deleža traja dalj časa, manjša pa je tudi iztržena vrednost posameznega deleža. Solastnik ne more prosto razpolagati s svojo lastninsko pravico brez soglasja solastnika.

Temelji:	armiranobetonski
Zidovi:	klet-betonski zidak, ostalo opeka
Stropovi:	nad etažami je armiranobetonski strop
Streha:	dvokapnica
Fasada:	ni izdelana
Kleparski izdelki:	delno
Leto izgradnje:	zgrajeno 1987. leta (starost objekta 36. let)

Instalacije v objektu:

Elektrika:	ocenjujem, da so deli izvedene
Vodovod:	nima
Kanalizacija:	nima
Ogrevanje:	nima

Okna:	lesena
Vrata:	vhodna vrata
Stene:	niso izdelane
Strop:	" " "
Tlaki:	" "

podstrešje je neizdelano cca. viš. 0,00-2,30 m

#### OPREMA NI PREDMET CENITVE !

**Stanje in vzdrževanje objekta:**

Stanovanjska hiša je do podaljšane III. gradbene faze zgrajena že pred 36 leti in je povprečno vzdrževana.

**Zunanja ureditev:**

Zunanja ureditev stanovanjske hiše ni dokončno urejena.

**Neto izmere :**

Zakon o graditvi objektov U.L. št. 110/2002.- obvezna uporaba Slovenskega standarda SIST ISO 9836.: Na podlagi Pravilnika o vpisu v kataster stavb U.L. št. 22/2007. je Geodetska uprava RS objavila podrobnejšo delitev dejanske rabe dela stavbe, pod imenom "razvrstitev vrste prostorov glede na namen uporabe", kjer navaja opozorilo: da za prostore, ki se nahajajo v MANSARDI, v uporabno površino štejejo samo del površine, kjer je višina stropov enaka oz. višja od 1,60m.

Po podatkih Geodetske uprave - javni vpogled v nepremičnine ocenjujem, da je navedba uporabne površine za del stavbe 1. 85 m<sup>2</sup> netočna.

Preverjam neto izmere:

po podatkih GURSa je zemljišča pod stavbo \* 50 m<sup>2</sup> je bruto površina za eno etažo  
m<sup>2</sup> 50,00 x 0,80 = 40,00 m<sup>2</sup> neto z eno etažo

**Neto izmere št. stavbe 904:**

klet	-	40,00 m <sup>2</sup>
pritličje	-	40,00 m <sup>2</sup>
mansarda- neizdelana viš. cca 0,00 -2,30m		
FA izkoriščenosti = 0,50	-	20,00 m <sup>2</sup>
<b>Neto izmere</b>	<b>skupaj</b>	<b>100,00 m<sup>2</sup></b>

### 3. Analiza najugodnejše uporabe:

Tržna vrednost nepremičnine odraža njegovo najgospodarnejšo uporabo.

Optimalno koristna uporaba nepremičnine je osnova za določitev njegove tržne vrednosti, kar je po MSOV opredeljeno kot najgospodarnejša in najboljša raba.

Najgospodarnejša uporaba nepremičnine je tista, ki maksimira njegovo zmogljivost, ki je mogoča, zakonito dopustna in finančno izvedljiva.

Najgospodarnejša uporaba se lahko nanaša na nadaljevanje sedanje uporabe nepremičnine ali na neko drugačno vrsto uporabe.

Najugodnejša uporaba sredstva za katero se vrednost ocenjuje posamično, je lahko drugačna od najgospodarnejše uporabe sredstva kot dela skupine, kadar je potrebno upoštevati njegov prispevek k celotni vrednosti skupine.

Analiza najgospodarnejše uporabe vključuje premislek in preverbo :

- da se ugotovi, ali je uporaba možna, je treba upoštevati, kaj se bi tržnim udeležencem zdelo primerno ali je smiselna in verjetna.
- ali je predvidena uporaba zakonito dopustna, z dovoljeno rabo prostora v skladu s sprejeto prostorsko zakonodajo -OPN.
- da je je fizično možna, finančno izvedljiva, da bi se z upoštevanjem stroškov sprememb uporabe usvari zadosten donos, ki bo dodaten in večji od donosa sedanje uporabe.

Ocenjujem, da je stanovanjska hiša zgrajena z gradbenim dovoljenjem, ker se nahaja v urejenem podeželskem naselju med tremi dvema vseljenimi stanovanjskimi hišami in novogradnjo.

S strani solastnika nisem prejela nobene informacije ali dokumentacije o pridobljeni dokumentaciji za objekt. Dolžnik in solastnik nepremičnine g. Tomaž Pajduh mora sodišču posredovati vso pridobljeno dokumentacijo za objekt s št. stavbe 904 K.O. 1778 Volavljje, ki je nedokončana - gradbeno dovoljenje!

Ocenjujem, da sedanje stanje nepremičnine zgrajene na zemljišču parcel v skupni izmeri 527 m<sup>2</sup>, najboljša in najgospodarnejša uporaba prostora.

### OCENJEVANJE VREDNOSTI.

po nabavno vrednostnem načinu:

Stroškovni pristop temelji na principu po katerem osveščen kupec za nepremičnino ni pripravljen plačati več, kot znaša vsota stroškov nakupa praznega zemljišča, stroškov graditve izboljšav in pričakovanega

donosa investitorja.

Indikacija vrednosti po nabavno vrednostnem načinu ima le manjši vpliv na zaključno oceno tržne vrednosti in ga ne upoštevam!

#### OCENA VREDNOSTI NEPREMIČNINE ,na donosu zasnovan način.

a. Objekt s funkcionalnim zemljiščem.

Pri ugotavljanju vrednosti nepremičnine po donosu zasnovanem načinu ,ki je ugotovljen na predpostavljene letnega denarnega toka od tržnih najemnin,predpostavljene povprečne neizkoriščenosti potencialne izgube najemnin,ocenjenih povprečnih letnih stroškov za upravljanje in obratovanje nepremičnin ter nadomestitveno rezervo posesti. Tako dobljeni letni donos je kapitaliziran z določeno mero kapitalizacije.

Vrednost nepremičnine je določena z naslednjo enačbo:  $V = D/K$ ,kjer je:

V..... vrednost nepremičnine

D..... neto donos

K..... mera kapitalizacije

Oceno vrednosti nepremičnine na donosu zasnovanem načinu ne upoštevam.

#### C. Način primerljivih prodaj -TRŽNI PRISTOP.

Metoda tržnega pristopa se opira na primerjavo realiziranih prodaj podobnih objektov,ki so bile realizirane v časovno čim krajšem obdobju na območju,ki je čimbližje obravnavani lokaciji.

<b>Obravnavanba nepremičnina:</b>			
<b>Stanovanjska hiša št. stavbe 904 K.O. 1778 Volavljje ,(nedokončana) brez naslova</b>			
<b>ID znak: 1778-237/4 ID znak: 1778-237/2 ID znak: 1778-237/12</b>			
<b>Neto izmere št. stavbe 904:</b>			
klet	-	40,00 m2	
pritličje	-	40,00 m2	UP
mansarda- neizdelana viš.cca 0,00 -2,30m			
FA izkoriščenosti = 0,50	-	20,00 m2	
<b>Neto izmere</b>		<b>skupaj</b>	<b>100,00 m2</b>
U/N =	0,40		
leto izgradnje 1987.leta, starost objekta je 36. let			
nedokončan objekt			
komunalni priključki ima priključek elektrike			
stavbno zemljišče 527,75 m2			
vzdrževanje povprečno			

Platforma ARIVO- TRGOSKOP 3.:

vir podatkov je evidenca trga nepremičnin -ETN o realiziranih prodajnih poslih na prostem trgu nepremičnin v K.O.1778 Volavljje z okolico.

- stanovanjske hiše

PRIMERLJIVE NEPREMIČNINE				
opis nepremičnine	Primerljiva 1.:	Primerljiva 2.:	Primerljiva 3.:	Primerljiva 4.:
ID posla	670.429	654743	666250	670638
sklenitev posla	19.2.2022.	16.5.1022.	1.8.2022.	20.9.2022.
ocenjevana nepr. K.O. Volavljje	K.O. Volavljje	K.O. Volavljje	K.O. Trebeljevo	K.O. Polica Polica 72
leto izgradnje 1987	1.997	2001	1984	1991
upor, povr.40,00 m2	62,90	101,00	78,10	75,10
neto povr. 100,00m2	70,00	122,00	239,00	148,00
U/N= 0,40	0,90	0,83	0,33	0,51 povpr.
stavb.zemlj.527,75m2	200,00	1.712,00	1.793,00	1.652,00 1339,3
pogodbena vred.EUR	113.550,00	305.000,00	240.000,00	260.000,00
EUR/m2	1.622,14	2.500,00	1.004,18	1.756,76
			povprečno EUR/m2	1.315,24

Opravim prilagoditve na primerljivih nepremičninah v odnosu do nepremičnine, ki je predmet te ocene vrednosti glede na lokacijo soseske in objekta, starosti in vzdrževanja objekta ter prostorov, standardi izdelave objekta in velikosti parcele in nepremičninske enote.  
(vrednost cene za 1.00 m2 nepremičnine)

PRILAGODITVE:								
Ocenjevana neprem.	Primerljiva 1.:		Primerljiva 2.		Primerljiva 3.	Primerljiva 4.		
lokacija K.O. Volavlje	isto		isto		slično		slično	
čas ocene 2023.								
leto izgradnje 1987	starejše	-3	starejša	-4	slično	starejše	-2	
upor, povr.40,00 m2	manjše	2	manjša	3	manjše	2	manjše	
neto povr. 100,00m2	večje	-2	manjše	2	manjše	8	manjše	
U/N= 0,40	slabše	-3	slabša	-3	boljše	2	slično	
stavb.zemlj.527,75m2	-vel.,služ.lega	-5		-5		-5	-5	
tržnost								
prilagoditve	-11		-7		7		-1	
prodajna cena EUR/m2	1.622,14		2.500,00		1.004,18		1.756,76	
ocenjevane neprem.	1.443,71		2.325,00		1.074,48		1.739,19	
ocenjena vrednost nepremičnine - povprečna					EUR/m2		1.284,67	
izračun:								
stanovanjska hiša -dokončana:								
klet	m2	40,00 x	1.284,67 x	0,95 =	48.817,33 EUR			
pritličje	m2	40,00 x	1.284,67	1,00 =	51.386,66 EUR			
mansarda	m2	20,00 x	1.284,67	0,95 =	24.408,66 EUR			
neto skupaj	m2	100,00	skupaj		124.612,65 EUR			
Ocena tržne vrednosti nepremičnine								
stavba št. 904 -dokončana hiša		1/1	znaša	skupaj	124.612,65 EUR			

#### Odbitek za nedokončanje objekta:

Stanovanjska hiša št. stavbe 904- nedokončana zgrajena do podaljšane III. Gradbene faze:

Ocena nadomestitvenega stroška - gradbena vrednost, ki vsebuje:

Projektantska ocena investicij podatki v "PEG gradbeni portal": - 2023. leta

enodružinska stanovanjska hiša kot samostojna stavba s poševno streho, K+P+M -100 m2 stanovanjske površine, srednji cenovni razred-zahtevnost objekta III.:

1. strošek gradbenih, obrtniških, instalacijskih del GOI z DDV  
za kvadratni meter neto površine z DDV 1.300,92 EUR/m2

**stanovanjska hiša III. gradbena faza:**

III. gradb. faza = Fa 0,47 + vgrajena okna 8%, ocena delna finaliz. prostorov + 10% = 0,65  
100,00 % - 0,65 = 0,35 FA 0,35

GOI ..... 1.300,92 EUR/m2  
FA x 0,35 = 455,32 EUR/m2

			GOI	za obračun	skupaj	455,32 EUR/m2
klet	m2	40,00 x	455,32 x	0,95 =	17.302,24 EUR	
pritličje	m2	40,00 x	455,32 x	1,00 =	18.212,88 EUR	
mansarda	m2	20,00 x	455,32 x	0,95 =	8.651,12 EUR	
skupaj	m2	100,00		skupaj	44.166,23 EUR	
Odbitek za nedokončanje objekta		.....		skupaj	-44.166,23 EUR	

**REKAPITULACIJA**

Ocena tržne vrednosti nepremičnine stavba št. 904 -dokončana 1/1	znaša	skupaj	124.612,65 EUR
Odbitek za nedokončanje objekta	znaša	skupaj	-44.166,23 EUR
1 / 1	znaša	skupaj	80.446,42 EUR

**Ocena tržne vrednosti lastninske pravice na nepremičnini**

Stanovanjska hiša št. stavbe 904 K.O. 1778 Volavlje ,(nedokončana) brez naslova

ID znak: 1778-237/4 ID znak: 1778-237/2 ID znak: 1778-237/12

z vrednostmi per.11.7.2023. 1 / 1

nedokončana hiša znaša skupaj 80.446,42 EUR

**LASTNINSKI DELEŽI g.TOMAŽA PAJDUHA:**

1. ID znak: 1778-237/4 - pot .....do 1/8  
stanovanjski hiši pripada solastnina  
skupaj 2/8 od skupaj 147 m2 36,75 m2 (je 1/2 solastnine )

2. ID znak: 1778-237/2 ..... do 1/2

3. ID znak: 1778-237/12 ..... do 1/2

Vrednost lastninskih deležev g. Tomaža Pajduha skupaj 40.223,21 EUR

Ocena tržne vrednosti lastninske pravice na nepremičnini			
Stanovanjska hiša št. stavbe 904 K.O. 1778 Volavljje ,(nedokončana) brez naslova			
ID znak: 1778-237/4	ID znak: 1778-237/2	ID znak: 1778-237/12	
Vrednost lastninskih deležev g. Tomaža Pajduha		do 1/2	
z vrednostmi per.11.7.2023			
za nedokončano hišo	znaša	skupaj	40.223,21 EUR

Ocenjena tržna vrednost predstavlja najverjetnejšo ceno, po kateri bi bilo mogoče nepremičnino prodati ob upoštevanju trenutnih pogojev na trgu.

Ocenjujem, da se idealni solastninski deleži slabo tržijo, eventuelni kupec se za nakup redkeje odloči. Prodaja solastninskega deleža traja dalj časa, manjša pa je tudi iztržena vrednost posameznega deleža. Solastnik ne more prosto razpolagati s svojo lastninsko pravico brez soglasja solastnika.

Ljubljana 11.07.2023.



Mavsar Irena

javni cenilec in izvedenec za gradbeništvo-  
gradbeništvo splošno

*Irena Mavsar*

Priloga:

- Redni izpis iz zemljiške knjige 3x
- Geodetska uprava RS- javni vpogled v nepremičnine
- fotografije



REPUBLIKA  
SLOVENIJA

Dostopnost

Javni vpogled

1778 237/2

256/12

VSEBINE

237/6

238/3

237/1

237/5

237/12

237/16

232/2

237/19

237/17

237/18

237/14

232/4

237/11

267/18

267/6

267/3

256 2

256 6

256 3

256 4

255/1

255/2

256/12

256/13

256/14

256/15

256/16

256/17

256/18

256/19

256/20

256/21

256/22

256/23

256/24

256/25

256/26

256/27

256/28

256/29

256/30

256/31

256/32

256/33

256/34

256/35

256/36

256/37

256/38

256/39

256/40

256/41

256/42

256/43

256/44

256/45

256/46

256/47

256/48

256/49

256/50

256/51

256/52

256/53

256/54

256/55

256/56

256/57

256/58

256/59

256/60

256/61

256/62

256/63

256/64

256/65

256/66

256/67

256/68

256/69

256/70

256/71

256/72

256/73

256/74

256/75

256/76

256/77

256/78

256/79

256/80

256/81

256/82

256/83

256/84

256/85

256/86

256/87

256/88

256/89

256/90

256/91

256/92

256/93

256/94

256/95

256/96

256/97

256/98

256/99

256/100

256/101

256/102

256/103

256/104

256/105

256/106

256/107

256/108

256/109

256/110

256/111

256/112

256/113

256/114

256/115

256/116

256/117

256/118

256/119

256/120

256/121

256/122

256/123

256/124

256/125

256/126

256/127

256/128

256/129

256/130

256/131

256/132

256/133

256/134

256/135

256/136

256/137

256/138

256/139

256/140

256/141

256/142

256/143

256/144

256/145

256/146

256/147

256/148

256/149

256/150

256/151

256/152

256/153

256/154

256/155

256/156

256/157

256/158

256/159

256/160

256/161

256/162

256/163

256/164

256/165

256/166

256/167

256/168

256/169

256/170

256/171

256/172

256/173

256/174

256/175

256/176

256/177

256/178

256/179

256/180

256/181

256/182

256/183

256/184

256/185

256/186

256/187

256/188

256/189

256/190

256/191

256/192

256/193

256/194

256/195

256/196

256/197

256/198

256/199

256/200

256/201

256/202

256/203

256/204

256/205

256/206

256/207

256/208

256/209

256/210

256/211

256/212

256/213

256/214

256/215

256/216

256/217

256/218

256/219

256/220

256/221

256/222

256/223

256/224

256/225

256/226

256/227

256/228

256/229

256/230

256/231

256/232

256/233

256/234

256/235

256/236

256/237

256/238

256/239

256/240

256/241

256/242

256/243

256/244

256/245

256/246

256/247

256/248

256/249

256/250

256/251

256/252

256/253

256/254

256/255

256/256

256/257

256/258

256/259

256/260

256/261

256/262

256/263

256/264

256/265

256/266

256/267

256/268

256/269

256/270

256/271

256/272

256/273

256/274

256/275

256/276

256/277

256/278

256/279

256/280

256/281

256/282

256/283

256/284

256/285

256/286

256/287

256/288

256/289

256/290

256/291

256/292

256/293

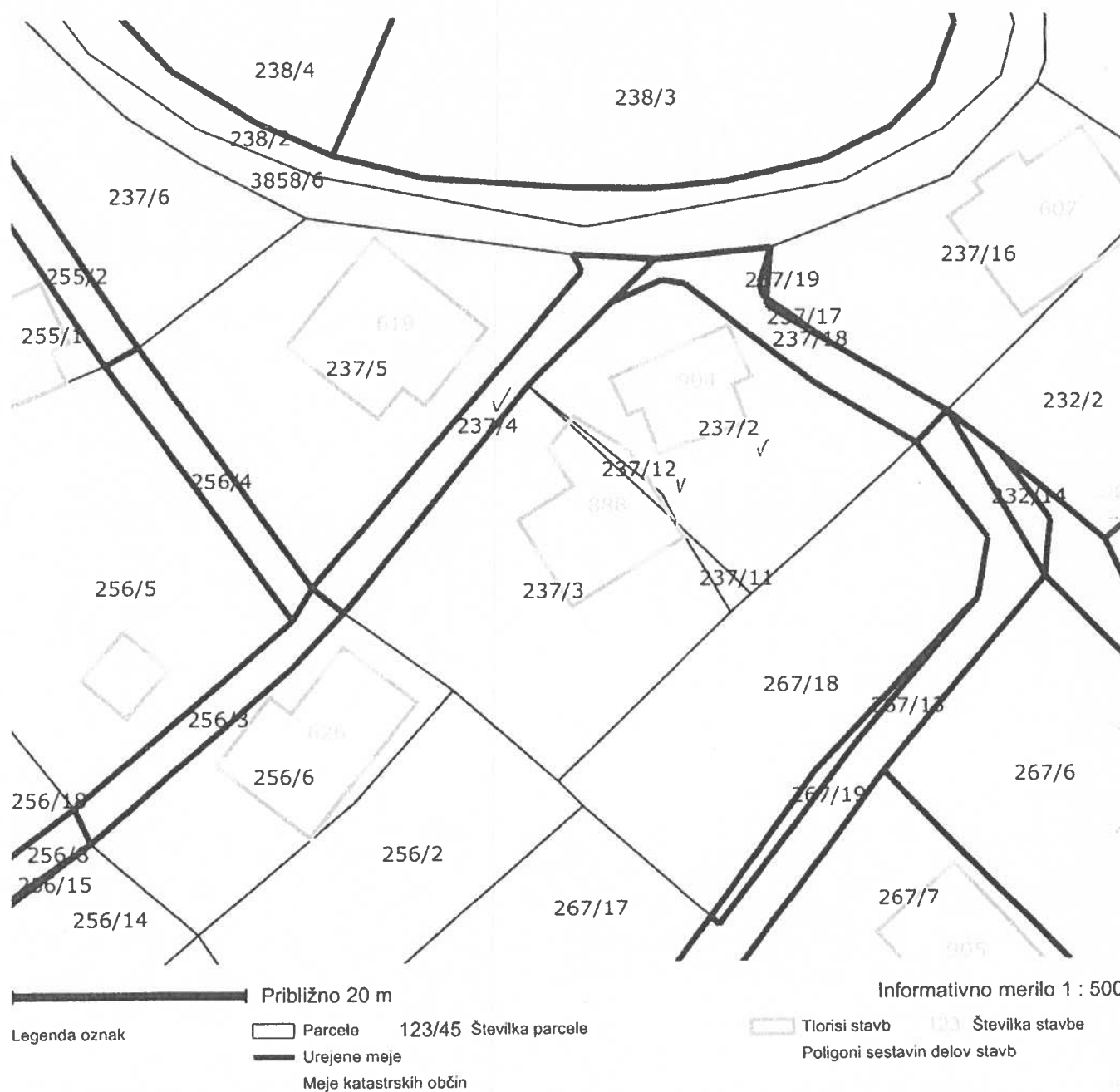
256/294

256/2





## katastrska občina 1778 VOLAVLJE, parcela 237/12



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

\* Znak tri zvezdice (\*\*\*) pomeni, da osebni podatki o fizičnih osebah niso javni

Vse pravice kopiranja in razmnoževanja pridržane, © Geodetska uprava Republike Slovenije

Vir podatkov: Geodetska uprava Republike Slovenije, Javni Vpogled  
Evidenca: Kataster nepremičnin



Datum izdelave Izpisa: 10.04.2023

## IZPIS PODATKOV O PARCELI

Katastrska občina: 1778 VOLAVLJE  
Parcelna številka: 237/4  
Površina parcele: 147 m<sup>2</sup>  
Urejena parcela: urejena  
Katastrski dohodek: /  
Število bonitetnih točk: /  
Omejitve spreminjanja mej parcele: Ne

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli	Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
nedoločena raba	100,0 %

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

Posebni režimi parcele: /  
Gozdno gospodarsko območje: /  
Upravljalci parcele: /

## Lastništvo parcele

tip lastnika	naziv	sedež	matična številka /nepremičnina	delež
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***	1/8
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***	2/8
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***	1/8
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***	1/8
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***	1/8
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***	2/8

S parcelo ni povezana nobena stavba.

## Naslov in prostorske enote

Občina:	Ljubljana
Naselje:	Zgornja Besnica
Poštni okoliš:	Ljubljana
Upravna enota:	Ljubljana
Šolski okoliš:	OŠ Besnica
Krajevna skupnost:	/
Vaška skupnost:	/
Četrtna skupnost:	Četrtna skupnost Sostro
Statistična regija:	Osrednjeslovenska
Volilna enota DZ:	Volilna enota Ljubljana Bežigrad
Volilni okraj:	Volilni okraj Ljubljana Moste-Polje 1
DZ volišče:	Podružnična šola Besnica, Besnica 21
Lokalna volilna enota:	Volilna enota 1
Lokalno volišče:	OŠ Besnica, Besnica 23



Datum izdelave izpisa: 10.04.2023

## IZPIS PODATKOV O PARCELI

Katastrska občina: 1778 VOLAVLJE  
Parcelna številka: 237/2  
Površina parcele: 484 m<sup>2</sup>  
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	19,2 %
tloris stavbe	
pozidana zemljišča	80,8 %

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

Posebni režimi parcele: /  
Gozdno gospodarsko območje: /  
Upravljalci parcele: /

## Lastništvo parcele

tip lastnika	naziv	sedež	matična številka /nepremičnina	del
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***	
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***	

## Stavbe na parceli

katastrska občina	številka stavbe
1778 1778 VOLAVLJE	904

## Naslov in prostorske enote

Občina: Ljubljana  
Naselje: Zgornja Besnica  
Poštni okoliš: Ljubljana

## IZPIS PODATKOV O PARCELI

Katastrska občina: 1778 VOLAVLJE  
Parcelna številka: 237/12  
Površina parcele: 7 m<sup>2</sup>  
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	100,0 %
tloris stavbe	

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

Posebni režimi parcele: /  
Gozdno gospodarsko območje: /  
Upravljalci parcele: /



Datum izdelave Izpisa: 10.04.2023

## IZPIS PODATKOV O STAVBI

Katastrska občina: 1778 VOLAVLJE  
Številka stavbe: 904  
Status stavbe: Registrski vpis  
Bruto tlorisna površina stavbe: /  
Število etaž: 1  
Etaža, ki je pritličje: 1  
Število stanovanj: 1  
Število poslovnih prostorov: 0  
Tip položaja stavbe: samostoječa stavba  
Najnižja višinska kota stavbe: /  
Najvišja višinska kota stavbe: 530,2 m  
Karakteristična višina stavbe: 523,0 m  
Leto izgradnje stavbe: 1987  
Material nosilne konstrukcije: opeka  
Leto obnove fasade: /  
Leto obnove strehe: /  
Priključek na električno omrežje: Ne  
Priključek na vodovodno omrežje: Ne  
Priključek na kanalizacijsko omrežje: Ne  
Priključek na omrežje plinovoda: Ni podatka

## Parcele pod stavbo

katastrska občina	številka parcele	površina tlorisa zemljišča pod stavbo na parceli	površina tlorisa stavbe na parceli
1778 VOLAVLJE	237/2	50 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>
Naslovi stavbe:	/		

## Del stavbe

Številka dela stavbe: 1  
Naslov: 2 /  
Št. stanovanja ali posl. prostora: /  
Status: Registrski  
Dejanska raba: stanovanje v enostanovanjski stavbi  
Uporabna površina: 0,0 m<sup>2</sup>  
Neto tlorisna površina: 85,0 m<sup>2</sup>  
Številka etaže: 1  
Številka etaže glavnega vhoda: 1  
Upravnik: /  
Status upravnika: /  
Dvigalo: Ne  
Leto obnove instalacij: /  
Leto obnove oken: /  
Prostornina rezervoarjev in silosov: /

## Prostori dela stavbe

Vrsta prostora	Površina
nedokončan prostor	85,0 m <sup>2</sup>

Sestavine dela stavbe: /  
Upravitelj dela stavbe: /

## Lastništvo dela stavbe

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

naziv

sedež







