



PREJETO

OKRAJNO SODIŠČE NA JESENICAH  
Cesta Maršala Tita 37  
4270 Jesenice

21.11.2019

OKRAJNO SODIŠČE NA JESENICAH

I 143/2019

## POROČILO O OCENI VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINAH



**Nepremičnina:** Stanovanjska hiša Rodine 28a, Žirovnica na parc. št. 1045/7, k.o. 2182 – Doslovče v deležu 1/1.

**Upnik:** GRAD.IN, gradbeništvo, finance in investicije, d.o.o., Litijska cesta 038, Ljubljana, ki ga zastopa ODVETNIŠKA PISARNA ŽEJN d.o.o., Tavčarjeva ulica 4, Ljubljana

**Dolžnik:** BOMA-TRANS, transport in storitve, d.o.o., Alpska cesta 043, Lesce, ki ga zastopa DAMIJAN PAVLIN – ODVETNIK, Stritarjeva ulica 007, Kranj, BOMA-TECH, storitve, d.o.o., Alpska cesta 043, Lesce; BOMA-TERM, trgovina in storitve, d.o.o., Alpska cesta 043, Lesce; BOŠTJAN KRANJC, Dragonara road 4, MAJA TRIPLAT, Rodine 28 a, Žirovnica

**Datum ocenitve na dan:** 20.11.2019

**Datum izdelave:** 20.11.2019

**Datum ogleda:** 10.10.2019 in 18.10.2019

**Spremno pismo****Cenilec/Izvedenec:**

Jože Kern, ing.gr., zapriseženi sodni cenilec in izvedenec za gradbeno stroko ter sodni cenilec za kmetijska in gradbena zemljišča.

**Naloga:**

Okrajno sodišče na Jesenicah me je s sklepom I 143/2019 v izvršilni zadevi upnika: GRAD.IN, gradbeništvo, finance in investicije, d.o.o., Litijska cesta 038, Ljubljana, ki ga zastopa ODVETNIŠKA PISARNA ŽEJN d.o.o., Tavčarjeva ulica 4, Ljubljana proti dolžniku: BOMA-TRANS, transport in storitve, d.o.o., Alpska cesta 043, Lesce, ki ga zastopa DAMIJAN PAVLIN – ODVETNIK, Stritarjeva ulica 007, Kranj, BOMA-TECH, storitve, d.o.o., Alpska cesta 043, Lesce; BOMA-TERM, trgovina in storitve, d.o.o., Alpska cesta 043, Lesce; BOŠTJAN KRANJC, Dragonara road 4; MAJA TRIPLAT, Rodine 28 a, Žirovnica, zaradi izterjave 145.152,00 EUR s p.p., določilo za sodnega cenilca z nalogo, da ocenim nepremičnino stanovanjska hiša Rodine 28a, Žirovnica na parc. št. 1045/7, k.o. 2182 – Doslovče v deležu 1/1 po tržni vrednosti na dan ceniitve (površine in raba/kultura povzete iz Geodetske uprave):

k.o.- Doslovče 2182	ID iz zemljiške knjige	delež	površina zemlj. (m <sup>2</sup> )
parc. št. 1045/7	parcela 2182 1045/7	1/1	314,00

ID stavbe 2182 - 553 (kataster stavb)

Vse podane vrednosti se nanašajo na dan 20.11.2019, ki predstavlja tudi datum ocenjevanja.

Podlaga vrednosti je tržna vrednost, ki je po MSOV opredeljena kot »ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju in pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile«.

Pri oceni vrednosti sem preveril primernost uporabe vseh treh načinov ocene vrednosti pravic na nepremičninah (način tržnih primerjav, na donosu zasnovan način in nabavnovrednostni način).

Na osnovi dejstev, omejitev, podatkov, informacij in analiz, ki jih vsebuje to poročilo, znaša moja ocena tržne vrednosti lastninskih pravic na predmetni nepremičnini:

**232.951 EUR**

S spoštovanjem,

Kranj, 20.11.2019

Jože Kern, ing.gr.



**KAZALO VSEBINE**

Spremno pismo.....	2
KAZALO VSEBINE.....	3
<b>1. UVOD .....</b>	<b>4</b>
1.1. Namen, cilji in osnovni podatki .....	4
1.2. Omejitveni pogoji in okoliščine .....	4
1.3. Definicije pomembnejših pojmov .....	5
1.4. Opis obsega dela.....	6
<b>2. OPIS NEPREMIČNINE.....</b>	<b>7</b>
2.1. Lokacija.....	7
2.2. Namenska raba .....	10
2.3. Opis objekta: .....	10
2.4. Opis opremljenosti objekta.....	11
2.5. Stanje in vzdrževanje objekta.....	11
2.6. Izmere površin (SIST ISO 9836) .....	11
<b>3. OCENJEVANJE VREDNOSTI.....</b>	<b>12</b>
3.1. Način tržnih primerjav .....	12
3.2. USKLADITEV IN KONČNA OCENA VREDNOSTI.....	16
<b>4. LITERATURA IN VIRI.....</b>	<b>17</b>
<b>5. PRILOGE .....</b>	<b>18</b>

# 1. UVOD

## 1.1. Namen, cilji in osnovni podatki

### Cenilec/Izvedenec:

Jože Kern, ing.gr., zapriseženi sodni cenilec in izvedenec za gradbeno stroko ter sodni cenilec za kmetijska in gradbena zemljišča.

**Naročnik:** Okrajno sodišče na Jesenicah

### Naloga:

Okrajno sodišče na Jesenicah me je s sklepom I 143/2019 v izvršilni zadevi upnika: GRAD.IN, gradbeništvo, finance in investicije, d.o.o., Litijska cesta 038, Ljubljana, ki ga zastopa ODVETNIŠKA PISARNA ŽEJN d.o.o., Tavčarjeva ulica 4, Ljubljana proti dolžniku: BOMA-TRANS, transport in storitve, d.o.o., Alpska cesta 043, Lesce, ki ga zastopa DAMIJAN PAVLIN – ODVETNIK, Stritarjeva ulica 007, Kranj, BOMA-TECH, storitve, d.o.o., Alpska cesta 043, Lesce; BOMA-TERM, trgovina in storitve, d.o.o., Alpska cesta 043, Lesce; BOŠTJAN KRANJC, Dragonara road 4; MAJA TRIPLAT, Rodine 28 a, Žirovnica, zaradi izterjave 145.152,00 EUR s p.p., določilo za sodnega cenilca z nalogo, da ocenim nepremičnino stanovanjska hiša Rodine 28a, Žirovnica na parc. št. 1045/7, k.o. 2182 – Doslovče v deležu 1/1 po tržni vrednosti na dan ceditve (površine in raba/kultura povzete iz Geodetske uprave):

k.o.- Doslovče 2182	ID iz zemljiške knjige		delež	površina zemlj. (m <sup>2</sup> )
parc. št. 1045/7	parcela	2182 1045/7	1/1	314,00
ID stavbe	2182 - 553		(kataster stavb)	

Vse podane vrednosti se nanašajo na dan 20.11.2019, ki predstavlja tudi datum ocenjevanja.

Ogled nepremičnine je bil dne 10.10.2019 in 18.10.2019. Pri ogledu sta bila prisotna dolžnika MAJA TRIPLAT in BOŠTJAN KRANJC.

Pri oceni vrednosti sem preveril primernost uporabe vseh treh načinov ocene vrednosti pravic na nepremičninah (način tržnih primerjav, na donosu zasnovan način in nabavnovrednostni način).

V obravnavanem primeru ocenjujem vrednost celotnega svežnja pravic na nepremičninah oz. absolutne pravice na nepremičninah – lastninska pravica.

## 1.2. Omejitveni pogoji in okoliščine

Splošni omejitveni pogoji:

- V postopku izdelave ceditve sem se opiral na podatke, trditve in informacije s strani lastnikov nepremičnine, ki je predmet ocenjevanja, podatkov o primerljivih nepremičninah, podatkov nepremičninskih agencij, podatkov lastnikov primerljivih objektov, podatkov najemnikov primerljivih objektov in podatkov upravnih organov.



- Površine v poročilu so prikazane v skladu s standardom SIST ISO 9836.
- Vrednosti v poročilu so izračunane s pomočjo programa Microsoft Excel. Morebitna odstopanja v izračunanih vrednostih so možna ob uporabi drugačnega orodja za računanje.
- Podatki o površinah zemljišča, ki pripada obravnavani nepremičnin so povzeti iz podatkov geodetske uprave.
- Pri oceni vrednosti po nabavnovrednostnem načinu so za osnovo uporabljeni podatki, ki se uporabljajo pri projektantskih ocenah investicij (na osnovi že zgrajenih objektov).
- Podatki o primerljivih prodajah so povzeti na podlagi podatkov, ki so jih posredovali bodisi lastniki teh nepremičnin, bodisi nepremičninske agencije, bodisi najemniki, ali smo jih pridobili iz baz podatkov, ki so javno dostopne.

Posebne predpostavke:

- Predpostavlja se, da zemljišče ali zgradbe ne vsebujejo nikakršnih škodljivih materialov. Cenilec/Izvedenec ni kvalificiran, da takšne materiale, ki so skriti v zgradbi ali pod zemljo, odkrije.
- Predpostavlja se, da je nepremičnina zgrajena v skladu z veljavno okoljsko (ekološko) zakonodajo, razen, če iz poročila izhaja drugače.
- Predpostavlja se, da je nepremičnina zgrajena v skladu z veljavnimi prostorskimi akti ter celotno prostorsko zakonodajo razen, če iz poročila izhaja drugače.
- Predpostavi se nespremenjeno stanje nepremičnine od dneva ogleda do dneva ocenitve nepremičnine.
- Nepremičnina je ovrednotena kot prosta oseb, stvari in bremen, razen, če ni drugače navedeno.

### 1.3. Definicije pomembnejših pojmov

V nadaljevanju so predstavljene definicije posameznih pomembnejših pojmov:

**MSOV:** so opredeljeni kot Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, International Valuation Standards Council (IVSC), izdaja 2013.

**Datum poročila:** datum poročila o ocenjevanju vrednosti. Lahko je enak datumu ocenjevanja vrednosti ali se od njega razlikuje.

**Način ocenjevanja vrednosti:** na splošno proces ocenjevanja vrednosti z uporabo ene posebne metode ali več.

**Metoda ocenjevanja vrednosti:** poseben proces ocenjevanja vrednosti pri načinu ocenjevanja vrednosti.

**Postopek ocenjevanja vrednosti:** dejanje, način in tehnika izvajanja korakov metode ocenjevanja vrednosti.

**Pravice na nepremičninah:** je pravica do nepremičnine. Ta pravica je običajno zapisana v uradni listini, na primer v dokumentu o lastništvu ali najemu. Zato je premoženje pravna zasnova, različna od nepremičnine, ki predstavlja fizično sredstvo. Pravice na nepremičninah vključujejo vse pravice, upravičenja in koristi, povezane z lastništvom nepremičnin. V

nasprotju s tem pa nepremičnine vključujejo zemljišče samo, vse predmete, ki se naravno pojavljajo na zemlji, in vse predmete, povezane z zemljo, kot so zgradbe in izboljšave zemljišča.

**Podlaga vrednosti:** izjava o temeljnih predpostavkah merjenja ocenjevanja vrednosti.

#### 1.4. Opis obsega dela

Pri ocenjevanju vrednosti pravic na nepremičninah, glede na namen ocenjevanja in izbrano podlago vrednosti sem izvedel naslednje aktivnosti:

- pregledal sem vse dostopne dokumente in informacije o obravnavani nepremičnini,
- opravili ogled obravnavane nepremičnine,
- analiziral razmere na nepremičninskem trgu pomembne za vrednost pravic na nepremičninah,
- pri oceni vrednosti sem preveril primernost uporabe vseh treh načinov ocene vrednosti pravic na nepremičninah (način tržnih primerjav, na donosu zasnovan način in nabavnovrednostni način),
- na osnovi zapisanega sem na koncu naredil končno uskladitev in sklep o oceni vrednosti pravic na nepremičninah.

Za namen izvajanja zgoraj navedenih analiz sem zbral, preveril, analiziral in uskladil:

- podatke o primerljivih prodajah, ki so primerni za ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah,
- podatke potrebne za določitev prilagoditev, zaradi razlik v sestavinah primerjave,
- potrebne podatke o stroških gradnje, ki so primerni za ocenjevanje stroškov za nove objekte oz. izboljšave.

## 2. OPIS NEPREMIČNINE

### 2.1. Lokacija

#### Gorenjska statistična regija<sup>1</sup>:

Ta statistična regija je skoraj v celoti alpska in deloma zaščitena kot narodni park. Njena značilnost so visoke gore, med katerimi je najvišja Triglav, simbol slovenstva. Razgiban relief in podnebje sta dobra osnova za turistično dejavnost. V gorenjski statistični regiji je v 2016 živel 10 % prebivalcev Slovenije. Ta regija je izstopala po najvišjem deležu prebivalcev, starih 0–14 let. Naravni prirast v tej regiji je bil med najvišjimi, selitveni prirast pa je bil negativen. Po deležu prebivalcev z višješolsko ali visokošolsko izobrazbo je bila med preostalimi regijami druga. Stopnja brezposelnosti je bila v 2016 v tej regiji druga najnižja (6,1 %). Povprečna mesečna neto plača je bila malo pod slovenskim povprečjem (1.025 EUR). Prebivalci te regije so bili v 2016 med najbolj zadovoljnimi, splošno zadovoljstvo z življenjem so ocenili z oceno 7,3 (od 10). V regiji je delovalo skoraj 19.500 podjetij, v njih je delalo skoraj 71.400 oseb. Hitrorastočih podjetij je bilo 67 ali 8 % med vsemi hitrorastočimi podjetji v Sloveniji. BDP na prebivalca je v 2016 znašal 17.269 EUR, kar je bilo manj od slovenskega povprečja. Ta regija je bila v 2016 prva po številu turističnih ležišč. V tem letu so tukaj našteali več kot 2,2 milijona turističnih prenočitev. V tej regiji so tuji turisti ustvarili največ prenočitev (24 %). Ta regija je bila prva tudi po deležu ločeno zbranih komunalnih odpadkov (74 %). Prva je bila tudi po količini vode, dobavljeni gospodinjstvom iz javnega vodovoda.

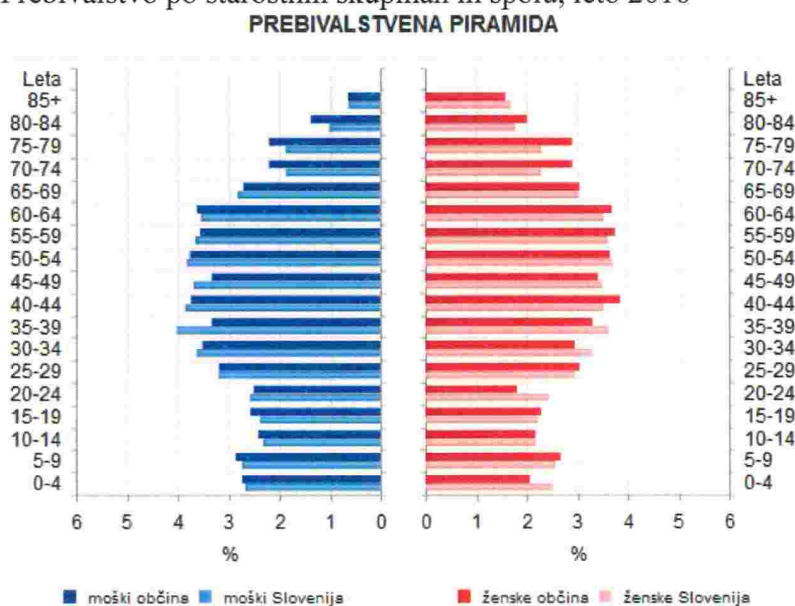
#### Občina Žirovnica<sup>2</sup>:

Občina Žirovnica je del gorenjske statistične regije. Meri 43 km<sup>2</sup>. Po površini se med slovenskimi občinami uvršča na 143. mesto.

Območje občine Žirovnica tvori različni pokrajinski enoti, in sicer južni, ravninski del ter severni, ki sega v hribovito območje Karavank. Ima bogato kulturno dediščino, saj od tu izvirajo Prešeren, Finžgar, Čop, Jalen, Janša.

Statistični podatki občine:

Prebivalstvo po starostnih skupinah in spolu, leto 2016



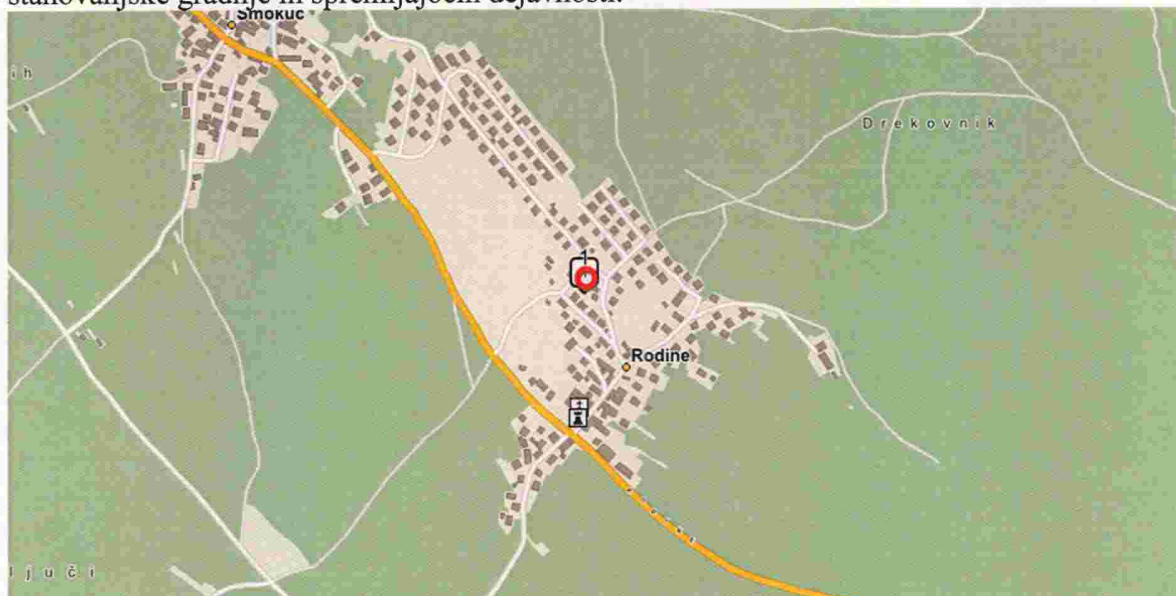
<sup>1</sup> vir: Statistični urad Republike Slovenije

<sup>2</sup> vir: Statistični urad Republike Slovenije

PODATKI ZA LETO 2016	OBČINA	SLOVENIJA
Površina km <sup>2</sup>	42,60	20.273
Število prebivalcev	4.360	2.064.241
Število zaposlenih oseb	695	824.485
Povprečna mesečna neto plača na zaposleno osebo (EUR)	994,11	1.030,16
Prihodek podjetij (1.000 EUR)	44.686	98.573.630
Število moških	2.172	1.023.872
Število žensk	2.188	1.040.369
Naravni prirast	15	656
Skupni prirast	12	1.707
Število vrtcev	1	946
Število otrok v vrtcih	161	86.284
Število učencev v osnovnih šolah	388	176.898
Število dijakov (po prebivališču)	173	74.021
Število študentov (po prebivališču)	176	79.547
Število delovno aktivnih prebivalcev (po prebivališču)	1.796	824.485
Število samozaposlenih oseb	173	86.684
Število registriranih brezposelnih oseb	132	103.152
Povprečna mesečna bruto plača na zaposleno osebo (EUR)	1.520,95	1.584,66
Število podjetij	387	196.072
Število stanovanj, stanovanjski sklad	1.550	845.415
Število osebnih avtomobilov	2.473	1.096.523
Količina zbranih komunalnih odpadkov (tone)	1.248	715.826

### Lokacija:

Ocenjevana nepremičnina se nahaja v občini Žirovnica, naselje Rodine, v območju pretežno stanovanjske gradnje in spremljajočih dejavnosti.





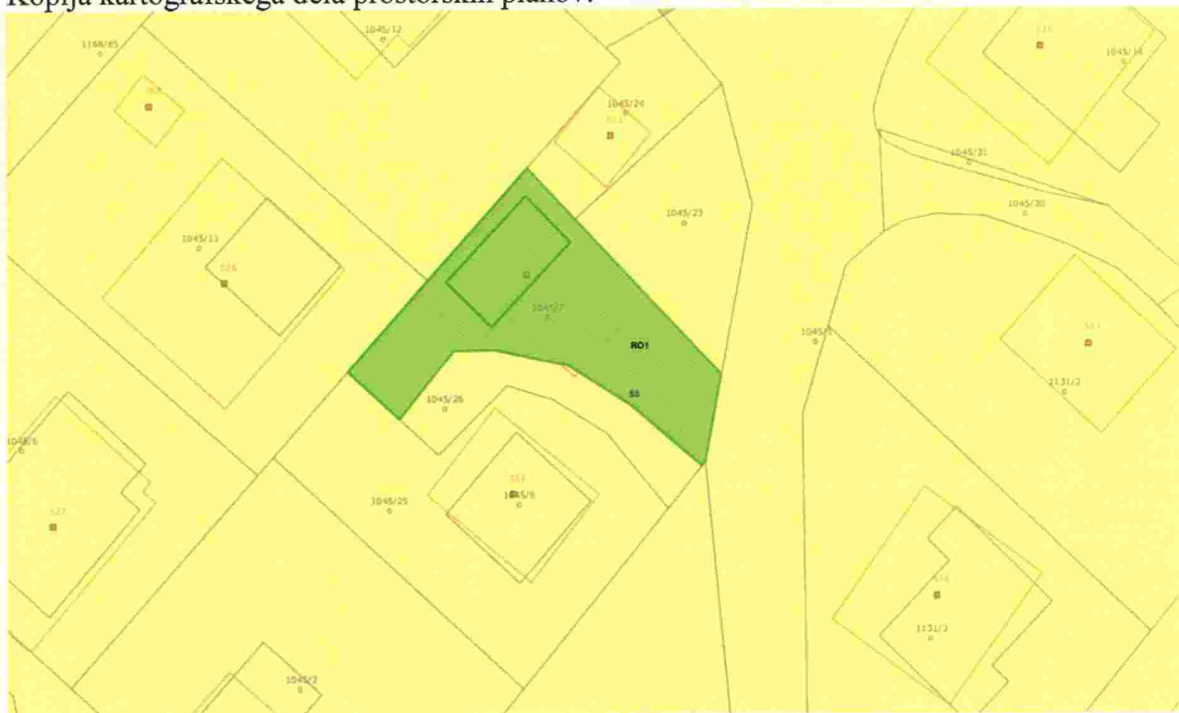


## 2.2. Namenska raba

Občina Žirovnica razvršča ocenjevano zemljišče<sup>3</sup>:

- 'SS' stanovanjske površine

Kopija kartografskega dela prostorskih planov:



## 2.3. Opis objekta:

### Izkoriščenost in zasnova:

Objekt je individualna stanovanjska hiša in ima tri etaže: klet, pritličje in mansardo. V kleti je stopnišče, garaža 1, kurilnica s pralnico in garaža 2. V pritličju je stopnišče, dnevna soba, spalnica, balkon, kuhinja z jedilnico, shramba, vetrolov, soba, balkon, sanitarije. V mansardi je trim prostor, spalnica, hodnik, kopalnica in balkon.

Objekt je namenjen za stanovanje.

### Dostop:

Dostop do objekta je direktno s ceste 1045/1 k.o. Doslovče v pritličje objekta na vzhodni strani. Izdelan je tudi dovoz do kletne etaže, kjer so dovozi v garaže po parc.št. 1045/26 in parc.št. 1045/3 vse k.o. 2182 Doslovče, kjer pa dolžnica ni lastnica, niti nima vpisane služnostne.

### Leto izgradnje:

Objekt je bil dokončan in vseljen 1.2006. Objekt ima pridobljeno gradbeno dovoljenje št. 35303/2002 z dne 24.6.2005, ki ga je izdala Upravna enota Jesenice.

<sup>3</sup> vir: [https://prostor-s.gov.si/preg/zk\\_parcele.jsp](https://prostor-s.gov.si/preg/zk_parcele.jsp)

**Nosilna konstrukcija:**

Temelji stanovanjskega objekta so arm.betonske izvedbe. Nosilna konstrukcija obodnih sten kleti je izvedena iz nosilnih betonskih zidakov. Notranji nosilni zidovi so iz opečnih zidakov. Strop nad kletjo je arm.betonske izvedbe. Vsi zidovi so z notranje strani ometani in pleskani.

Nosilna konstrukcija sten pritličja in mansarde osnovnega objekta je izvedena iz nosilnih opečnih zidanih zidov. Strop nad pritličjem je arm. plošča. Strop v mansardi je obešen na strešno konstrukcijo. Nosilni zidovi so deb. 30, 20 cm, predelne stene iz stiporeksa; vse stene so z notranje strani ometane in pleskane.

Strešna konstrukcija je izvedena kot simetrična dvokapna streha naklona 35 - 40° s frčado in čopi ter krita s betonsko kritino. Kleparska dela so iz Al pločevine. Napušči leseni, pleskani.

Dimnik klasične zidane Schiedel izvedbe.

Iz kleti v mansardo so izdelane arm. dvoramne stopnice, finalno obdelane s keramiko. Iz dnevne sobe v mansardo je enoramno zavito betonsko stopnišče obloženo z lesom.

**Fasada in balkoni:**

Fasada objekta je izvedena s toplotno izolacijo v demit izvedbi z 10 cm stiroporom. Cokl je obložen in obdelan. Balkoni so obloženi s keramiko, ograja je les pritrjen na kovinske profile.

**2.4. Opis opremljenosti objekta****Okna in vrata:**

Okna so lesene izvedbe, eno in dvokrilna, zasteklitev termopan steklo. Zunanje okenske police so kamen. Notranja vrata so furnirana, garažna vrata so dvizna.

**Tlaki:**

Tlaki v objektu: plavajoči estrih v etažah, klet finalni tlak keramika, stopnišče keramika. Pritličje: v vseh prostorih je keramika. V mansardi je povsod keramika, le v trim prostoru je laminat.

**Vodovodna instalacija:**

Objekt je priključen na javno vodovodno omrežje. Izdelana je instalacija tople in mrzle vode. V kleti je kotlovnica in pralnica. Kopalnica v pritličju je tuš kabina, umivalnik in WC, v mansardi je kotna kad, tuš, WC in umivalnik.

**Elektrika:**

Objekt je priključen na javno električno omrežje in instalacija v objektu je izdelana podometno.

**Ogrevanje:**

Je s pečjo na plin, v kleti objekta, z razvodi delno talno ogrevanje, delno radiatorsko.

**2.5. Stanje in vzdrževanje objekta**

Stanovanjska hiša je bila izdelana l. 2006 in je vzdrževana.

**2.6. Izmere površin (SIST ISO 9836)**

Velikost objekta na osnovi podatkov pridobljenih iz Registra nepremičnin:

**Izmere neto površin:**

281,30 m<sup>2</sup>

### 3. OCENJEVANJE VREDNOSTI

Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV) opredeljujejo tri načine ocenjevanja vrednosti pravic na nepremičninah:

- **Način tržnih primerjav** – je naj neposrednejši način ocenjevanja vrednosti, če imamo na razpolago dovolj tržnih podatkov o primerljivih tržnih prodajah nepremičnin.
- **Na donosu zasnovan način** – nakazuje vrednost s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v eno samo sedanjo vrednost. Na podlagi na donosu zasnovanega načina se vrednost sredstva določi s sklicevanjem na vrednost dohodka, denarnega toka ali prihrankov pri stroških, ki jih to sredstvo ustvari. Način je primeren za ocenjevanje v primerih ko gre za nepremičnine, ki prinašajo donose.
- 
- **Nabavnovrednostni način** – nakazuje vrednost z izračunavanjem sedanje nadomestitvene ali reprodukcijske nabavne vrednosti sredstva in z odbitki za fizično poslabšanje in vse druge pomembne oblike zastarelosti ter oceni zemljišča na katerem stoji.

Cene pri prodajah primerljivih posesti (stan. hiše) se najpogosteje oblikujejo na osnovi prevladujočih cen na trgu, kar najbolj direktno odraža način tržnih primerjav. Ta način je najbolj direkten kazalec tržne vrednosti lastninskih pravic do predmetne nepremičninske posesti.

#### 3.1. Način tržnih primerjav

Način tržnih primerjav nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katera so na voljo informacije o cenah. Pri tem načinu je v prvem koraku treba proučiti cene za posle enakih ali podobnih sredstev, ki so se v zadnjem času pojavili na trgu. Če je bilo v zadnjem času le malo takih poslov, bo morda treba ustrezno proučiti tudi cene enakih ali podobnih sredstev, ki so ponujeni v prodajo. Ta način je učinkovit na aktivnih trgih, kjer je moč najti dovolj primerljivih prodaj in ustrezne podatke zanje.

*Metoda primerljivih poslov* izkorišča informacije o poslih s sredstvi, ki so enaka ali podobna ocenjevanemu sredstvu, da tako pridejo do določitve vrednosti.

Pri tej metodi primerjamo obravnavano nepremičnino z nepremičninami, ki so že prodane oz. so v prodaji z upoštevanjem odstopanj v sestavinah primerjave.

Metodo izvajamo v naslednjih korakih:

- preučimo trg in prodaje primerljivih posesti,
- selekcioniramo podatke in izberemo nepremičnine, ki so primerljive in njihove prodaje izpolnjujejo pogoje tržne vrednosti,
- izvedemo prilagoditve med obravnavano nepremičnino in primerljivimi prodajami,
- dobimo indikacije tržne vrednosti na osnovi primerljivih nepremičnin,
- predstavimo sklep o oceni vrednosti na osnovi indikacij vrednosti.



**Sestavine primerjave**

Določene so s specifičnimi značilnostmi posesti in poslovnih dogodkov, ki povzročajo razlike v cenah. Kot osnovne sestavine primerjave veljajo:

- prenesene pravice na nepremičnini v transakciji;
- pogoji financiranja (če financiranje obstaja in če vpliva na vrednost);
- prodajni pogoji;
- izdatki, zabeleženi takoj po nakupu;
- tržni pogoji (kot posledica časovnih razlik);
- lokacija;
- fizične značilnosti (velikost, kakovost gradnje, stanje/starost izboljšav, ...);
- namenska raba (za zemljišče);
- gospodarske značilnosti;
- uporabnost;
- premične sestavine pri prodaji.

Prilagoditve cen se opravi, kot se razlike odražajo v cenah na trgu. Prilagoditve so lahko odstotne, v denarnih zneskih, lahko pa so vsesplošne prilagoditve.

Odstotne prilagoditve so lahko medsebojno neodvisne ali kumulativne. Pri medsebojno neodvisnih prilagoditvah se posamezne odstotke seštevajo ali odštevajo, pri kumulativnih prilagoditvah pa se medsebojno množi ustrezne koeficiente. V nadaljevanju prilagoditve izvajamo kot odstotne prilagoditve.

Glede na namen uporabe nepremičnine, ter njene značilnosti – tako prednosti kot slabosti, smo izbrali sestavine, ki najbolj vplivajo na vrednost pravic na nepremičninah. Prilagoditve zaradi prenesenih pravic na nepremičninah v transakciji, pogojev financiranja, prodajnih pogojev, izdatkov, zabeleženih takoj po nakupu in premičnih sestavin pri prodaji ne izvajamo, saj med primerljivimi nepremičninami in med ocenjevano iz dostopnih informacij nismo zaznali razlik.

**Izbrane sestavine primerjave:**

- čas prodaje - cene na trgu se neprestano spreminjajo, zato upoštevamo časovni odmik prodaje nepremičnin; upoštevamo, pa tudi dejstvo, če imamo ponudbeno ceno, saj je razlika med ponudbenimi in prodajnimi cenami;
- lokacija nepremičnin – na primerljivih transakcijah in oglasi smo ocenili višino prilagoditve glede lokacije;
- starost - za prilagajanje cen zaradi razlik v efektivni starosti izboljšav je uporabljena teoretična ocena, da izboljšave po preteku ekonomske življenjske dobe ne prispevajo več k vrednosti zemljišča, kot če bi to bilo prazno;
- velikost objekta - običajni tržni podatki kažejo, da je vrednost na enoto odvisna od velikosti, cene na enoto so običajno obratno sorazmerne velikosti posesti;
- velikost zemljišča - analiziramo razlike v velikosti pripadajočega zemljišča na m<sup>2</sup> objekta med ocenjevano nepremičnino in primerljivimi nepremičninami (pri tem upoštevamo cene zemljišč na primerljivih lokacijah in dejstvo, da dodatno zemljišče ocenimo v polovični vrednosti osnovnega zemljišča);
- fizične značilnosti – analiziramo razlike v fizičnih značilnostih med ocenjevano nepremičnino in primerljivimi nepremičninami.

Rezultat predstavlja ocena vsake posamezne prodajne cene primerljive prodaje, kot, da bi imela enake lastnosti kot ocenjevana nepremičnina.

### Primerljive nepremičnine

#### Primerljiva nepremičnina št.1

vir: trgovski ID 362580

tip nepremičnine	stan.hiša	
lokacija	Studenčice	
cena	849,34	EUR/m <sup>2</sup>
čas prodaje	21.10.17	
neto tlorisna površina	406,2	m <sup>2</sup>
površina zemljišča	684	m <sup>2</sup> sledi
	1,7	m <sup>2</sup> zemlj/m <sup>2</sup> obj.
starost (let)	24	
fizične značilnosti	slabše kot ocenjevana nepremičnina	

#### Primerljiva nepremičnina št.2

vir: trgovski ID 408596

tip nepremičnine	stan.hiša	
lokacija	Žirovnica	
cena	779,87	EUR/m <sup>2</sup>
čas prodaje	11.12.18	
neto tlorisna površina	282,1	m <sup>2</sup>
površina zemljišča	886	m <sup>2</sup> sledi
	3,1	m <sup>2</sup> zemlj/m <sup>2</sup> obj.
starost (let)	19	
fizične značilnosti	slabše kot ocenjevana nepremičnina	

#### Primerljiva nepremičnina št.3

vir: trgovski ID 332834

tip nepremičnine	stan.hiša	
lokacija	Zasip	
cena	615,98	EUR/m <sup>2</sup>
čas prodaje	19.5.17	
neto tlorisna površina	388	m <sup>2</sup>
površina zemljišča	758	m <sup>2</sup> sledi
	2,0	m <sup>2</sup> zemlj/m <sup>2</sup> obj.
starost (let)	12	
fizične značilnosti	slabše kot ocenjevana nepremičnina	

**Mreža prilagoditev**

Sestavina primerjave	Ocenjevana nepremičnina	Prilagoditve					
		Nepremičnina 1		Nepremičnina 2		Nepremičnina 3	
		%	EUR/m <sup>2</sup>	%	EUR/m <sup>2</sup>	%	EUR/m <sup>2</sup>
Cena			849,34		779,87		615,98
Čas prodaje		21.10.17 10,7%	90,74	11.12.18 5,0%	38,99	19.5.17 10,1%	62,16
Obseg nep. pravic, pogoji financiranja,...		enako 0,0%	0,00	enako 0,0%	0,00	enako 0,0%	0,00
Vmesna prilagoditev			940,08		818,86		678,14
Lokacija	Doslovče	Studenčice 0%	0,00	Žirovnica 0%	0,00	Zasip 0%	0,00
Starost (let)	13	24 8%	75,21	19 6%	49,13	12 0%	0,00
Velikost objekta (m <sup>2</sup> )	281,30	406,20 8%	75,21	282,10 0%	0,00	388,00 7%	47,47
Velikost zemljišča (m <sup>2</sup> ) in na m <sup>2</sup> obj.	314,00 1,12	684,00 -4%	-37,60	886,00 -14%	-114,64	758,00 -7%	-47,47
Dostop do garaže		boljše -5%	-47,00	boljše -5%	-40,94	boljše -5%	-33,91
Fizične značilnosti		slabše 5%	47,00	slabše 5%	40,94	slabše 5%	33,91
Skupaj			1.052,89		753,35		678,14
Uteži			1/3		1/3		1/3
Ocena	EUR/m <sup>2</sup>	<b>828,12</b>					
Ocena	EUR	<b>232.951</b>					

### 3.2. USKLADITEV IN KONČNA OCENA VREDNOSTI

Analiza je predvsem podprta s tržnimi podatki, subjektiven del ocen je minimalen. Kot končen sklep na osnovi zapisanega, smatram, da je najbolj realna ocena tržne vrednosti pravic na nepremičninah vrednosti ocenjena na osnovi načina tržnih primerjav.

Na osnovi dejanskega stanja, uporabnosti, sklepov in analiz vrednosti z gotovostjo smatram, da vrednost pravic na nepremičninah obravnavane nepremičnine zaokroženo znaša:

**232.951 EUR**

Pri tem opozarjamo na poglavje: Predpostavke in posebne predpostavke

Kranj, 20.11.2019

Jože Kern, ing.gr.





## 4. LITERATURA IN VIRI

1. BKI Baukosteninformationszentrum (Hrsg.). 2013. BKI Baukosten Gebäude 2013. Stuttgart: BKI.
2. BKI Baukosteninformationszentrum (Hrsg.). 2013. BKI Baukosten Bauelemente 2013. Stuttgart: BKI
3. Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000), (BS 12 – 63 05 04 – 30/1), Berlin, 1.12.2001. URL: <http://www.bmvbw.de/Anlage7758/Normalherstellungskosten-2000-NHK-2000.pdf>.
4. Dogovore in literaturo sekcije sodnih cenilcev in izvedencev gradbene stroke pri Okrožnem sodišču v Ljubljani, združenja nepremičninskih strokovnjakov Slovenije.
5. Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti, UL RS, št. 106/2010 in spremembe.
6. International Valuation Standards Council. 2017, Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti 2017, London: IVSC, 2017.
7. Kodeks poklicne etike ocenjevalca vrednosti.
8. Literatura Agencije Republike Slovenije za prestrukturiranje in privatizacijo v sodelovanju z ASA – Ameriško združenje ocenjevalcev za seminar: Vrednotenje nepremičnin I. – IV. Stopnja
9. Publikacije Urada RS za makroekonomske analize in razvoj
10. Podatke Geodetske uprave.
11. Podatke zemljiške knjige.
12. Letna, četrtna in polletna Poročila o Slovenskem trgu nepremičnin, Geodetska uprava Republike Slovenije, Ljubljana.
13. Vrenčur, R. in Pšunder, I. 2012. Nepremičninsko pravo in vrednost pravic na nepremičninah. Slovenski inštitut za revizijo.
14. Pšunder I., Cirman A., Diskontna mera pri uporabi metod, ki temeljijo na diskontiranem denarnem toku, za potrebe analize nepremičninskih naložb in vrednotenja nepremičnin, Geodetski vesnik 55/3 (2011).
15. Slovenski poslovnofinančni standardi za ocenjevanje vrednosti.
16. Slovenski standard SIST ISO 9836 o pogojih izračunavanja površine zgradb.
17. Študijsko gradivo, Izobraževanje za pridobitev naziva pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin, Slovenski inštitut za revizijo, Ljubljana.
18. Zakon o revidiranju s spremembami.
19. <http://www.nepremicnine.net>
20. <http://www.slonep.net>
21. <http://www.prostor.gov>
22. <http://www.peg-online.net/>
23. <http://www.stat.si>

## 5. PRILOGE

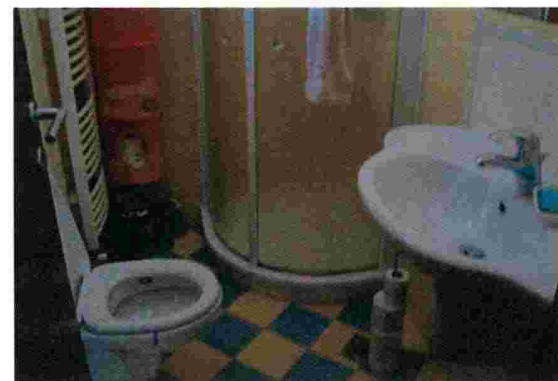
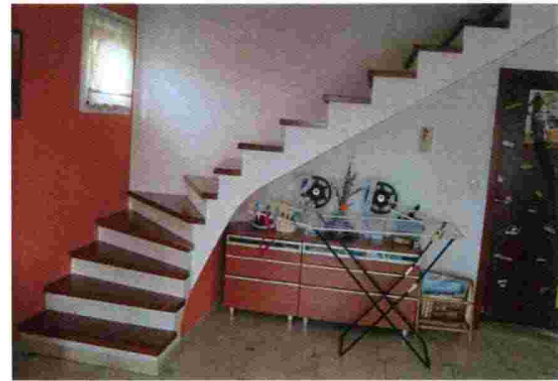
### IZJAVA OCENJEVALCA V SKLADU Z ZAHTEVO STANDARDOV

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- imam kot ocenjevalec vrednosti pravic na nepremičninah potrebno znanje in izkušnje za izvedbo projekta ocene vrednosti;
- je ocenjevanje vrednosti izvedeno objektivno in nepristransko;
- da sem o predmetu ocenjevanja pridobil vse informacije, ki bistveno vplivajo na njegovo oceno vrednosti;
- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri ter so točni;
- so prikazane moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in posebnimi predpostavkami, opisanimi v tem poročilu;
- nimam sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede predmeta ocenjevanja v tem poročilu in nimam navedenih osebnih interesov ter nisem pristranski glede oseb (fizičnih ali pravnih), ki jih ocena vrednosti zadeva;
- nisem v zadnjih treh letih opravljal storitve ali transakcije s sredstvi oz. premoženjem, ki so predmet te ocene vrednosti;
- plačilo za mojo storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganje dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila;
- sem osebno pregledal predmet ocenjevanja;
- pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči;
- so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu s pravili ocenjevanja vrednosti, razvrščenimi v Hierarhiji pravil ocenjevanja vrednosti.

Jože Kern, ing.gr







### Sestavljeni izpis za parcelo iz zemljiške knjige in zemljiškega katastra

čas izdelave izpisa: 5.11.2019 - 12:10:12

#### Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela  
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster  
ID znak: parcela 2182 1045/7  
katastrska občina 2182 DOSLOVČE parcela 1045/7 (ID 1364147)

#### Podatki o zemljiški parceli, vpisani v zemljiškem katastru:

površina parcele (m2)	314
-----------------------	-----

#### Plombe:

zadeva	Dn 234854/2018 (ID postopka: 2361527)
začetek postopka	07.12.2018 14:01:10
čas začetka učinkovanja	07.12.2018 14:01:10
tip postopka	401 - vpis izvedene pravice ali pravnega dejstva iz sedmega odstavka 13. a člena ZZK-1
stanje zadeve	001 - zadeva še ni dodeljena
način odločitve o vpisu:	00 - o vpisu še ni odločeno
tip pripada:	01 - vloženo prvič

#### Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 9115527  
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica  
delež: 1/1  
imetnik:  
1. EMŠO: 1509979\*\*\*\*\*  
osebno ime: Maja Triplat  
naslov: Rodine 028A, 4274 Žirovnica  
začetek učinkovanja vpisa imetnika 28.09.2010 09:00:00

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
13344727	10.08.2007 12:30:00	401 - vknjižena hipoteka
13742615	28.09.2010 09:00:00	401 - vknjižena hipoteka
19505930	01.06.2018 14:56:36	401 - vknjižena hipoteka

#### Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe	13344727
čas začetka učinkovanja	10.08.2007 12:30:00
vrsta pravice / zaznambe	401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina:	katastrska občina 2182 DOSLOVČE parcela 1045/7 (ID 1364147)



**podatki o vsebini pravice / zaznambe**

terjatev: 100.000,00 EUR  
 tip dospelosti 1 - določen dan  
 datum dospelosti 31.08.2027  
 dodatni opis:  
 100.000,00 EUR

Na podlagi notarskega zapisa Pogodbe o kreditu št. 300-0015592839 in Sporazuma o zavarovanju denarne terjatve po čl. 141 in čl. 142 SPZ, opr. št. SV 581/07 z dne 10.08.2007 se vknjiži hipoteka z naslednjimi podatki o terjatvi, zavarovani s hipoteko:

- glavnica: 100.000,00 EUR
- obrestna mera: EURIBOR 3M + 1,20%
- zapadlost glavnice: 31.8.2027 z možnostjo predčasne zapadlosti terjatve.

**imetnik:**

1. matična številka: 5092221000  
 firma / naziv: Banka Intesa Sanpaolo d.d.  
 naslov: Pristaniška ulica 014, 6000 Koper - Capodistria  
 začetek učinkovanja vpisa imetnika 10.08.2007 12:30:00

**zveza - ID osnovnega položaja:**

9115527

**pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:**

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
13611911	10.08.2007 12:30:00	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

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

<b>ID pravice / zaznambe</b>	13611911
<b>čas začetka učinkovanja</b>	10.08.2007 12:30:00
<b>vrsta pravice / zaznambe</b>	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
<b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>	
<b>dodatni opis:</b>	Na podlagi notarskega zapisa Pogodbe o kreditu št. 300-0015592839 in Sporazuma o zavarovanju denarne terjatve po čl. 141 in čl. 142 SPZ, opr. št. SV 581/07 z dne 10.08.2007 se zaznamuje neposredna izvršljivost notarskega zapisa.

<b>ID pravice / zaznambe</b>	13742615
<b>čas začetka učinkovanja</b>	28.09.2010 09:00:00
<b>vrsta pravice / zaznambe</b>	401 - vknjižena hipoteka
<b>glavna nepremičnina:</b>	katastrska občina 2182 DOSLOVČE parcela 1045/7 (ID 1364147)
<b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>	
<b>terjatev:</b>	460.750,00 EUR
<b>obresti</b>	spremenljiva obrestna mera
<b>tip dospelosti</b>	1 - določen dan
<b>datum dospelosti</b>	30.09.2035
<b>dodatni opis:</b>	Vknjižba hipoteke z naslednjimi podatki o terjatvi, zavarovani s hipoteko:
	- glavnica: 460.750,00 EUR
	- obresti: skupaj s spremenljivo obrestno mero, ki je sestavljena iz 3-mesečnega EURIBOR-ja in fiksne obrestne marže v višini 3,70 % letno, z EOM 4,72 % z morebitnimi zamudnimi obrestmi, vsemi ostalimi pripadki ter morebitnimi stroški, kot izhaja iz listin ter možnostjo odpovedi kreditne pogodbe
	- zapadlost glavnice: 30.09.2035
<b>imetnik:</b>	
1. matična številka:	5446546000
firma / naziv:	UNICREDIT BANKA SLOVENIJA d.d.
naslov:	Šmartinska cesta 140, 1000 Ljubljana
začetek učinkovanja vpisa imetnika	28.09.2010 09:00:00

zveza - ID osnovnega položaja:

9115527

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
13742616	28.09.2010 09:00:00	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

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

ID pravice / zaznambe 13742616  
 čas začetka učinkovanja 28.09.2010 09:00:00  
 vrsta pravice / zaznambe 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti  
 podatki o vsebini pravice / zaznambe  
 dodatni opis:  
 Se zaznamuje neposredna izvršljivost notarskega zapisa.

ID pravice / zaznambe 19505930  
 čas začetka učinkovanja 01.06.2018 14:56:36  
 vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka  
 glavna nepremičnina: katastrska občina 2636 BEŽIGRAD stavba 3885 del stavbe 23 (ID 5622744)  
 podatki o vsebini pravice / zaznambe  
 terjatev: 150.000,00 EUR  
 obresti 1 % mesečno  
 tip dospelosti 1 - določen dan  
 datum dospelosti 01.09.2018  
 imetnik:  
 1. matična številka: 3300293000  
 firma / naziv: GRAD.IN, gradbeništvo, finance in investicije, d.o.o.  
 naslov: Litijska cesta 038, 1000 Ljubljana  
 začetek učinkovanja vpisa imetnika 01.06.2018 14:56:36  
 zveza - ID osnovnega položaja: 9115527

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
19505931	01.06.2018 14:56:36	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

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

ID pravice / zaznambe 19505931  
 čas začetka učinkovanja 01.06.2018 14:56:36  
 vrsta pravice / zaznambe 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti  
 podatki o vsebini pravice / zaznambe  
 dodatni opis:  
 Na podlagi notarskega zapisa posojilne pogodbe in sporazuma o zavarovanju opr. št. SV 451/2018 z dne 01.06.2018 notarke Irene Florjančič Cirman se zaznamuje neposredna izvršljivost notarskega zapisa.

**Potrđilo o oddanem elektronskem predlogu / obvestilu:**

uporabnik, ki je oddal elektronski predlog / obvestilo:

- uporabniška skupina: 492 - ZK - izvršba
- osebno ime / naziv: Leopold Svrzikapa

čas oddaje predloga / obvestila: 07.12.2018 - 14:01:07

ID predloga: 7605867

**OBVESTILO**

1 organ OKRAJNO SODIŠČE V RADOVLJICI

Na podlagi teh listin

št.	datum listine	vrsta listine	dodatni opis
1	06.12.2018	sklep o izvršbi	Okrajnega sodišča v Radovljici opr. št. I 172/2018

**Zemljiškoknjižno sodišče obveščamo o pravnih dejstvih, v zvezi s katerimi naj po uradni dolžnosti dovoli te vpise:**

Pri izvedeni pravici / zaznambi iz četrtega odstavka 13. a člena ZZK-1:

<b>ID pravice / zaznambe</b>	19505930
<b>vrsta pravice / zaznambe</b>	401 - vknjižena hipoteka
<b>glavna nepremičnina:</b>	katastrska občina 2636 BEŽIGRAD stavba 3885 del stavbe 23 (ID 5622744)
<b>podatki o vsebini pravice / zaznambe:</b>	
terjatev:	150.000,00 EUR
obresti	1 % mesečno
tip dospelosti	1 - določen dan
datum dospelosti	01.09.2018
<b>imetnik:</b>	
1. matična številka:	3300293000
firma / naziv:	GRAD.IN, gradbeništvo, finance in investicije, d.o.o.
naslov:	Litijska cesta 038, 1000 Ljubljana

**Vpis izvedene pravice / zaznambe iz sedmega odstavka 13. a člena ZZK-1:**

<b>vrsta pravice / zaznambe</b>	712 - zaznamba izvršbe
<b>podatki o vsebini pravice / zaznambe:</b>	
organ, ki vodi postopek	Okrajno sodišče v Radovljici
opr. št. postopka	I 172/2018
<b>dodatni opis:</b>	
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Radovljici, opr. št. I 172/2018 z dne 6.12.2018, pri parc. št. 476/50 k.o. 2155 Hraše, pri parc. št. 1045/7 k.o. 2182 Doslovče in pri parc. št. 496/11 k.o. 2155 Hraše. Zaznamba izvršbe učinkuje od trenutka, od katerega učinkuje vknjižba navedene hipoteke.	



Republika Slovenija  
**UPRAVNA ENOTA JESENICE**  
**Oddelek za okolje in prostor, kmetijstvo**  
**in druge upravne naloge**  
 C.m.Tita 78, 4270 Jesenice  
 Tel.: 04/586-92-36, faks: 04/586-92-61

Številka: 351-203/2002

Datum: 24.06.2005

Upravna enota Jesenice izdaja na podlagi 1. odstavka 35. člena Zakona o graditvi objektov (Ur. list SRS, št. 34/84, 29/86 in Ur. list RS, št. 40/94, 69/94, 59/96, 45/99, 52/00) in na podlagi 1. odstavka 52. člena Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Ur. list SRS, št. 18/84, 37/85, 29/86 in Ur. list RS, št. 26/90, 18/93, 47/93, 71/93, 44/97) ob upoštevanju 191. člena Zakona o graditvi objektov (ZGO-1A-UPB1, Ur. list RS, št. 102/2004, 14/2005) ter na podlagi 209. člena Zakona o splošnem upravnem postopku (ZUP-UPB1, Ur. list RS, št. 22/2005), na zahtevo Igorja Triplata, Gradnikova 111, Radovljica, ki ga zastopa Boštjan Kranjc, Cesta maršala Tita 41, Jesenice, v zadevi izdaje enotnega dovoljenja za gradnjo stanovanjske hiše, naslednje

## ENOTNO DOVOLJENJE ZA GRADNJO

1. Igorju Triplatu, Gradnikova 111, Radovljica, se izdaja enotno dovoljenje za gradnjo stanovanjske hiše (legalizacija), na zemljišču s parc. št. 1045/7 k.o. Doslovče, v območju urejanja J6/S9 - e, ob upoštevanju pogojev iz:

**LOKACIJSKE DOKUMENTACIJE** št.: ŽI/2928-1/02 z dne 05.04.2002, ki jo je izdelal Atelje za prostorsko projektiranje Jesenice, d.o.o., Pod gozdom 2, Jesenice, in sicer:

### Program

Zgradi se stanovanjska hiša in sicer tako, da se legalizira gradnja objekta, zgrajenega do prve plošče, le-ta pa se prizida in nadzida v samostojno stanovanjsko hišo. V kleti sta predvidena dva garažna boksa.

### Dostop

Dostop do objekta je predviden iz dvorišča s parc. št. 1045/26, ki je dostopno s krajevne ceste s parc. št. 1684.

### Velikost tlorisa

legalizacija: 13.00 x 5.85 m + 6.00 x 3.15 m

prizidava: 1.80 x 6.00 m + 0.90 x 2.40 m

nadzidava: 14.80 x 5.85 m + 6.00 x 3.15 m

(atrijska "L" zasnova)

Dovoljeno je odstopanje v velikosti +/- 10 %.

Izven teh velikosti je možno izvajati balkone, ki pa naj bodo širši od 1.50 m.



**Etažnost**

legalizacija: klet (delno vkopana)

prizidava: klet, pritličje, mansarda

nadzidava: pritličje, mansarda

**Izvedba**

Masivna

**Streha**

Dvokapnica, smeri slemenena SV - JZ in SZ - JV (skladno s tolirsko zasnovo). Kritina bo sive ali rjave barve v drobni strukturi, za osvetlitev podstrešja se lahko izvedejo frčade. Čelni zaključki se lahko izvajajo s čopi.

Napušči morajo biti bodisi tanke površine z vidnimi konstrukcijskimi elementi (legami) ali pa ometani z zaokrožitvijo med fasado in kapom (tradicionalna oblika napušča).

Kap je lahko zaprt z opažem v vodoravni ravnini, vendar tako, da se ne povečuje debelina kapu.

**Oblikovanje fasad**

Barva ometa naj bo svetla, leseni elementi fasade naj se zaščitijo v sivih ali rjavih tonih.

Pri zatrepih, ki so delno ometani in delno obloženi z lesom, mora biti delitev izvedena vodoravno.

Priporočamo izvedbo ograje balkonov oz. gankov v lesenem opažu, ki je položen vertikalno. Razmik med deskami naj ne bi bil večji od 2 cm.

Fasadne obloge iz umetnega kamna, keramičnih ploščic ali iz umetnih snovi niso dopustne.

Priporočamo oblikovanje, ki povzema značilne tradicionalno kvalitetne elemente okoliške pozidave.

Les v preteklosti ni bil zaščiten, zato je s starostjodobil značilno sivo do srebrno barvo.

Priporočamo uporabo takšnih zaščitnih sredstev, ki dopuščajo naravno spremembo (staranje) barve lesa.

Priporočljiva je tudi finalna obloga fasadnega podstavka (cokla) z avtohtonim kamnom.

**Komunalne naprave**

elektrika: objekt se bo napajal z električno energijo iz javnega elektro omrežja,

vodovod: objekt se bo napajal z vodo iz javnega vodovodnega omrežja,

kanalizacija: fekalne in odpadne vode se bodo odvajale v nepropustno greznico. Meteorne vode se ponikajo v ponikovalnico,

ogrevanje: ogrevanje objekta je centralno iz lastne kurilnice. Vir ogrevanja bo lahko kurilno olje ali UNP. Rezervoar bo lociran v objektu ali vkopan ob objektu.

**Požarna varnost**

Odmiki od sosednjih objektov so zadostni.

Dostop za gasilsko intervencijo je omogočen preko dovoza do objekta.

Delovne površine za intervencijska vozila so na južni strani objekta (parc. št. 1045/26).

Evakuacijske površine so okoli objekta in so zadosti velike.

Voda za gašenje se zagotovi iz obstoječega javnega hidrantnega omrežja.

## **Gradbena parcela in funkcionalno zemljišče**

Velikost gradbene parcele je 314 m<sup>2</sup>, predstavlja jo obravnavana parcela v celoti.

### **Regulacijski podatki**

Kota pritličja je 560.00 (+/- 0.50 m).

Višina slemen nad koto pritličja je 6.20 m.

Ostali podatki so obdelani v 2. točki poročila in razvidni iz priloženega načrta predvidene rabe površin s podatki o oblikovanju objektov.

### **Varstvo okolja**

Humus pri izkopu naj se deponira na rob predmetne parcele, po izgradnji pa naj se uporabi ob zunanji ureditvi okolja.

Material iz vkopov ter odpadni in rušitveni material je prepovedano odlagati na brežine ali struge vodotokov, na nestabilna ali ogrožena mesta, kjer bi lahko prišlo do splazitve le erodiranja.

Meteorne vode s streh, dvorišča, dovoznih poti, drugih utrjenih površin ter talno in zaledno vodo je potrebno zajeti in preko peskolova kontrolirano speljati v meteorno kanalizacijo oz. ponikovalnico, vendar tako, da ne bo prišlo do erodiranja pobočja, zamakanja ali poplavljanja okoliščin zemljišč, cest in poti.

Fekalne in druge odpadne vode naj se vodijo pa vodotesni kanalizaciji v nepropustno greznico na praznenje.

Garaže in utrjena asfaltirana parkirišča morajo biti opremljena z lovilec olj in maščob, ki ga je potrebno čistiti in vzdrževati.

Po končanju del je potrebno vse prizadete površine izravnati, biotehnično protierozijsko zaščititi (zarazitev, zasaditev) ter vzpostaviti čim bolj ekološko ustrezno stanje.

Zaradi gradnje in rekonstrukcije na ožjem področju izvajanja del pričakujemo malenkostno povečavo onesnaženosti zraka predvsem s prašnimi delci zaradi gradbenih del, emisije iz prometa zaradi obratovanja gradbenih strojev in prometa s tovornimi vozili zaradi dovoza in odvoza materiala. Emisije snovi v zraku, ki bodo predvsem partikularni delci onesnaževanja (»aerosoli«) v pretežni meri odlagali v neposredno bližino gradbišča. Za zmanjšanje prašenja gradbenih materialov priporočamo vlaženje le teh. Emisije, ki bodo nastale pri obratovanju gradbenih strojev in gradbene mehanizacije, bodo podobne emisijam, ki nastajajo pri prometu z motornimi vozili. Te emisije je treba znižati za najmanjšo možno mero s tem, da stroji, naprave in vozila obratujejo le takrat, ko je to potrebno.

Izvajanje gradbenih del bo nekoliko povečalo onesnaževanje padavinskih vod s prašnimi delci, prav tako bo pri gradnji nastala manjša količina tehnoloških vod, ki bo imela višji pH zaradi vsebnosti cementa in apna. Pri gradnji je treba vse odpadne tehnološke vode zbirati in ponovno uporabiti.

Prašni delci, ki se bodo sproščali v ozračje, se bodo deloma usedli na utrjene površine. Pri gradbenih delih je treba uporabljati le gradbene stroje, ki so redno servisirani in vzdrževani (gradbeni stroji ne smejo puščati naftnih derivatov). Na gradbišču ne smejo biti postavljene postaje za pretakanje in skladiščenje goriva, naprave za separacijo peska ter mesta za pranje, vzdrževanje motornih vozil in naprav.

Pri gradnji in rekonstrukciji bodo nastali gradbeni odpadki kot so ostanki lesa, betona, jekla, železa, zemlja, kamenje in podobno. Gradbene odpadke, med katere prištevamo beton, opečne zidake, malto, omete in podobno in niso onesnaženi z nevarnimi snovmi ter vsebujejo največ 10 % drugih materialov (les, vezane plošče, kamnite obloge, cevi,

armature in podobno) se v skladu s Pravilnikom o odlaganju odpadkov lahko odlaga na deponijo inertnih odpadkov. Pred začetkom gradnje si mora investitor oziroma izvajalec gradbenih del zagotoviti ustrezno deponijo za deponiranje gradbenih odpadkov. Pri gradnji bo zaradi izkopa nastalo tudi več izkopenega materiala (pesek, zemlja), ki se ga lahko uporabi za zasipanje brez omejitev.

Pri obratovanju načrtovanega objekta pričakujemo emisije snovi v zrak zaradi motornega prometa (stanovalci).

Frekvenca prometa v okolici načrtovanega objekta se bo zaradi funkcioniranja povečala. Zaradi tega se bodo emisije škodljivih snovi v zrak zaradi motornega prometa sicer malenkostno povečale, vendar je z do sedaj znanimi tehničnimi rešitvami te emisije težko kontrolirati in zmanjšati. Te emisije v zrak lahko omilimo tako, da motorna vozila obratujejo oziroma so prižgana le toliko časa kot je nujno potrebno. Zato se je treba izogibati, da so vozila prižgana v prostem teku.

Pri obratovanju objekta pričakujemo padavinske vode s strehe predvidenega objekta.

Padavinske vode strehe objekta bodo speljane v ponikalnico, kar je ustreza rešitev in dodatni ukrepi niso potrebni.

Odvod komunalnih odpadkov je na območju obravnavanega objekta organiziran, za komunalne odpadke naj bo na dvorišču postavljen ustrezen zabojnik za zbiranje komunalnih odpadkov, kar je ustreza rešitev in dodatni ukrepi niso potrebni.

#### **Oddaljenost od sosednjih mej**

Od parcele št. 1045/12 je objekt oddaljen 1.00 m (obstoječe).

Od parcele št. 1045/11 je objekt oddaljen 1.00 m (obstoječe).

Od parcele št. 1045/25 je objekt oddaljen 10.00 m.

Od parcele št. 1045/26 je objekt oddaljen 1.50 m.

Od parcele št. 1045/23 je objekt oddaljen 0.20 m.

Od parcele št. 1045/24 je objekt oddaljen 1.50 m.

Oddaljenost je merjena od objekta, izvedenega na terenu.

#### **Zunanja ureditev**

Povozne in pohodne površine naj se tlakujejo z naravnimi materiali ali peščeno uredijo skladno s pogoji iz priloženih soglasij.

Eventuelna zazelenitev naj se izvaja z avtohtono vegetacijo.

Tipska posoda za odpadke (smeti) se postavi na SZ strani objekta (ob uvozu). Odvaja se na krajevno običajen način.

#### **Posebni pogoji:**

upoštevati je pogoje, ki so obdelani v priloženih soglasjih.

#### **Arhitektonski podatki in pogoji:**

### **GRADNJA SE DOVOLJUJE PO TEHNIČNI DOKUMENTACIJI:**

- projektu št.: 24/01-02, načrt št. II/1182-1/02-AGK, september 2003, "**Stanovanjska hiša na parceli št. 1045/7, k.o. Doslovče**", PGD, ki vsebuje arhitekturo in gradbeno konstrukcijo, ki ga je izdelal Atelje za prostorsko projektiranje Jesenice, d.o.o. (IZS 1451), odgovorni vodja projekta Zvonko-Anton Hrastar, univ.dipl.inž.strojn. (0477 IZS S-0022), odgovorni projektant arhitekture Jože Krivc, grad.tehnik (1451 IZS A-9092),

odgovorni projektant gradbene konstrukcije Diana Fonda, univ.dipl.inž.gradb. (1451 IZS G-1419),

- projektu št.: 24/03-02, načrt št.: P-1048, julij 2002, PGD, ki vsebuje načrt električnih napeljav, ki ga je izdelal BIRO POTOČNIK BLED, d.o.o., Poštna ul. 3, Kranj (IZS 0342), odgovorni projektant Jakob Potočnik, univ.dipl.inž.elekt. (0342 IZS E-0009),
- načrtu št.: PL 24-2002/3, april 2002, PGD, PZI, ki vsebuje strojne instalacije, ki ga je izdelal PLINSTAL d.d., Industrijska 1a, Jesenice (IZS 0477), odgovorni projektant Zvonko-Anton Hrastar, univ.dipl.inž.strojn. (0477 IZS S-0022).

**Upoštevati pogoje h gradnji v soglasjih pristojnih organov in organizacij:**

- soglasje Jeko-in, d.o.o. (kanalizacija), št.: III/02-MK-21-ŽI/2003 z dne 06.10.2003,
- soglasje Jeko-in, d.o.o. (vodovod), št.: III/04-JD-23-ŽI/2003 z dne 02.10.2003,
- soglasje Elektro Gorenjska, d.d., št.: 22499/03 z dne 14.10.2003,
- soglasje Telemach, d.o.o., Podružnica Gorenjska, z dne 16.10.2003.

2. Stroški postopka niso bili zaznamovani.
3. Investitor mora zagotoviti strokovno nadzorstvo nad gradnjo.
4. To dovoljenje preneha veljati, če se gradnja ne prične v roku enega leta od pravnomočnosti te odločbe.
5. Ob zaključku gradbenih, obrtniških in inštalacijskih del mora investitor vložiti zahtevo za tehnični pregled in izdajo uporabnega dovoljenja.

### **O b r a z l o ž i t e v**

Na zahtevo Igorja Triplata, Gradnikova 111, Radovljica, je bil dne 04.04.2002 uveden postopek za izdajo enotnega dovoljenja za gradnjo stanovanjske hiše, na zemljišču s parc. št. 1045/7 k.o. Doslovče. K vlogi je stranka priložila načrt parcele z dne 21.02.1002. Upravni organ je pridobil podatke o lastništvu predmetnega in sosednjih zemljišč ter za dne 07.05.2002 sklical ustno obravnavo z ogledom, na katero je vabil stranke v postopku. Vabilu se niso odzvali Vojko Dolenc, Veronika Dolenc, Nada Dobnikar, Jakob Beravs in Občina Žirovnica. Na obravnavi je investitor predstavil nameravani poseg; navzoči Mitja Vrenko, pooblaščenec Magdalene Češek in Alojzij Klinar glede predvidenega posega niso imeli pripomb. Dne 06.12.2002 je Boštjan Kranjc, pooblaščenec Igorja Triplata, vlogo dopolnil s pisnimi soglasji Vojka Dolenca, Veronike Dolenc, Jakoba Beravs, Nade Dobnikar, Alojzija Klinarja in Magdalene Češek za gradnjo stanovanjske hiše na zemljišču s parc. št. 1045/7 k.o. Doslovče.

Dne 02.03.2004 je pooblaščenec vlogo dopolnil s projektno dokumentacijo, navedeno v 1. točki izreka te odločbe, odločbo o komunalnem prispevku Občine Žirovnica, štev. 35008-0012/03-003 z dne 10.11.2003 in soglasji pristojnih organizacij. Ker je bilo na ustni obravnavi z ogledom ugotovljeno, da gre pri posegu za legalizacijo objekta, zgrajenega do prve plošče, je upravni organ investitorju z odločbo št. 351-203/2002 z dne 03.03.2004 naložil plačilo nadomestila za degradacijo in uzurpacijo prostora. Investitor je nadomestilo poravnal in o tem predložil upravnemu organu dokazilo.

S sklepom štev. 351-203/2002 z dne 05.05.2004 je upravni organ prekinil postopek za pridobitev enotnega dovoljenja za gradnjo, in sicer zaradi upravnega spora zoper odločbo o plačilu komunalnega prispevka. Dne 13.12.2004 je upravni organ prejel novo odločbo o komunalnem prispevku Občine Žirovnica, štev. 35008-0012/03-003 z dne 03.12.2004, dne 21.03.2005 pa še potrdilo o njegovem plačilu.

Ker je bilo ugotovljeno, da funkcionalno zemljišče okrog objekta ni povsod široko vsaj 2,5 m, je upravni organ dne 30.05.2005 ponovno sklical ustno obravnavo, na katero je vabil poleg investitorja še Veroniko Dolenc, Vojko Dolenc, Magdaleno Češek in Občino Žirovnica. Vabila so bila strankam pravilno vročena, vendar se Veronika Dolenc in Magdalena Češek obravnave nista udeležili in svoje odsotnosti nista opravičili, Vojko Dolenc pa je svoje pripombe podal dne 17.05.2005 v pisni obliki. Navedel je, da je dne 06.05.2005 dal soglasje po idejnem projektu in to potrdil tudi s svojim podpisom; niso mu poznani predpisi glede odmika objektov od sosednjih zemljišč; ob izdaji dovoljenja naj se upoštevajo veljavni predpisi o urejanju prostora in okolja v Občini Žirovnica.

Upravni organ je ponovno preveril soglasja, ki so bila v spis priložena dne 06.12.2002. Vojko Dolenc, Veronika Dolenc in Magdalena Češek pisno soglašajo z gradnjo stanovanjske hiše na zemljišču s parc. št. 1045/7 k.o. Doslovče in sicer tako, da se legalizira gradnja objekta, zgrajenega do prve plošče, le-ta pa se prizida in nadzida v samostojno stanovanjsko hišo. Ta soglasja niso bila preklicana. Prav tako je upravni organ preveril skladnost idejnega projekta in projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja in ugotovil, da je projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja narejen po idejnem projektu in od njega ne odstopa. 31. člen Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za podeželje v Občini Jesenice (Ur. list RS, št. 51/98, 55/2001), ki velja za Občino Žirovnica, določa v 2. odstavku, da se funkcionalno zemljišče določa glede na velikost in namembnost objekta ter oblikovanost zemljišča. V 3. odstavku določa, da je za stanovanjske objekte širina funkcionalnega zemljišča okrog objekta najmanj 2,5 m; če je dejansko zemljišče pri obstoječih objektih manjše od funkcionalnega zemljišča, se upošteva dejanska površina zemljišča. Glede na to, da gre v obravnavanem posegu v delu za obstoječ objekt, investitor pa je pridobil soglasja za tak poseg, upravni organ šteje, da so izpolnjeni pogoji glede funkcionalnega zemljišča.

Lokacijska dokumentacija je pripravljena na podlagi določb o prostorskih ureditvenih pogojih, podatkov o obstoječem stanju zemljišča in objektov, na katere se nanaša nameravani poseg ter investitorjevih podatkov o namenu in zmogljivosti objekta, naprave oziroma drugega posega, na podlagi podatkov o pričakovanih vplivih objekta, naprave oziroma drugega posega na okolje ter podatkov o komunalnih priključkih, potrebnih za obratovanje objekta ali naprave.

Lokacijska dokumentacija vsebuje vse predpisane sestavne dele po 55. členu Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor: kopijo katastrskega načrta, geodetski načrt obstoječega stanja terena, objektov in naprav, načrt predvidene rabe površin s podatki o oblikovanju objektov oziroma naprav, podatke o prometnih in komunalnih priključkih, rešitve v zvezi z vplivi na okolje, ki jih bo imel obravnavani poseg, obrazložitev nameravane gradnje oziroma drugega posega v prostor, soglasja pristojnih organov, organizacij in skupnosti, predpisana z zakoni. Kar pa se tiče rešitve v zvezi z graditvijo zaklonišč in v zvezi z zaščito pred naravnimi in drugimi nesrečami pa predmetni objekt tega ne zajema. V

lokacijski dokumentaciji so določene tudi tolerance pri legi, velikosti in funkciji objekta ali drugem posegu v prostor, ki so dopustne v projektni dokumentaciji.

Enotno dovoljenje za predvideni poseg v območju urejanja J6/S9-e je izdano na podlagi 8. člena Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za podeželje v Občini Jesenice (Ur. list RS, št. 51/98, 55/2001), ki dopušča v območjih za stanovanja (S) stanovanja. Predlagani poseg je dopusten tudi po 1. in 2. alineji 9. člena citiranega odloka, ki dopušča za obstoječe objekte na stavbnih zemljiščih dozidave in nadzidave, na stavbnih zemljiščih so dopustne dopolnilne gradnje.

V postopku pred izdajo odločbe je nadalje ugotovljeno, da je investitor zahtevi za izdajo enotnega dovoljenja za gradnjo priložil vso predpisano dokumentacijo, ki jo določa 33.a člen in 36. člen Zakona o graditvi objektov. Upravni organ je v skladu z 41. členom istega zakona preveril in ugotovil, da ima projekt za pridobitev dovoljenja vse sestavne dele po 19. členu Zakona o graditvi objektov ter da je projekt izdelan v skladu s pogoji lokacijske dokumentacije.

S tem je enotno dovoljenje za gradnjo utemeljeno.

Taksa za vlogo in izdajo tega dovoljenja po tar. št. 1, 35, 39 in 40 Zakona o upravnih taksah (ZUT-UPB1, 40/04) v znesku 54.614,00 SIT, je plačana in predpisano uničena na vlogi.

**POUK O PRAVNEM SREDSTVU:** Zoper ta sklep je dovoljena posebna pritožba na Ministrstvo za okolje in prostor. Pritožbo se vloži pisno ali da ustno na zapisnik v roku 15 dni od dneva vročitve sklepa pri organu, ki je sklep izdal. Pritožbo je po tarifni številki 2 Zakona o upravnih taksah potrebno kolkovati s takso v znesku 3.400,00 SIT.



**Alenka BURNIK,**  
**vodja Oddelka**

Vročiti:

1. Boštjan Kranjc, Cesta m. Tita 41, Jesenice, 2x z 1 izvidom projektne dokumentacije
2. Veronika Dolenc, Rodine 35, Žirovnica
3. Vojko Dolenc, Rodine 35, Žirovnica
4. Magdalena Češek, Rodine 30 b, Žirovnica
5. Alojzij Klinar, Rodine 30, Žirovnica
6. Nada Dobnikar, Rodine 29, Žirovnica,
7. Jakob Beravs, Rodine 30a, Žirovnica
8. Inšpektorat RS za okolje in prostor, Kranjska c. 13, Radovljica
9. Občina Žirovnica

10/arhiv