



OKRAJNO SODIŠČE V KRŠKEM

Prejeto neposredno - po pošti (navadno-priporo)
čena: 03 -01- 2020 1 Izvodih x (s)

Priloge:

Poslano po pošti priporočeno na recepcijo
31.12.2019 51954079

Pisano je takratno s _____ EUR.

Prejeto vrednost /denar, tokos vrednotnice in

red V

Podpis pristojne sodne osebe

Sodni cenilec gradbene stroke Mihael Ogorevc-nepremičnine

POROČILO O OCENJEVANJU VREDNOSTI-NEPREMIČNIN

Številka mnenja: SP 47/2019

Naročnik:

Izvršilna zadeva pri Okrajnem sodišču v Krškem 0293 VL 73452/2017 (sklep z dne 29.10.2019)

Sodniška pomočnica: Renata Čepin

1. KOVINTRADE Mednarodna trgovina d.d. Celje, Mariborska cesta 7, 3000 Celje, ki ga zastopa zak. zast. Marko Staroveški, Mariborska cesta 7, Celje, kot upnik
2. REPUBLIKA SLOVENIJA, Gregorčičeva ulica 20, Ljubljana, ki jo zastopa Državno Odvetništvo Republike Slovenije, Šubičeva 2, Ljubljana, kot upnik
3. RUNER D.O.O., Glavni trg 24, 8000 Novo mesto kot dolžnik
4. DEJAN GLAS, Presladol 49a, Brestanica kot dolžnik
5. RUDOLF GLAS, Presladol 49a, Brestanica kot dolžnik

Kratek opis: v izvršilnem postopku Okrajno sodišče v Krškem odreja cenitev nepremičnin dolžnika RUNER d.o.o. Novo mesto, Rudolfa Glas in Dejana Glas na parc. št.419 k.o. 1360 Rožno v deležu do 1/1

Osnovni podatki o predmetu cenitev:

PREDMET OCENE: Kmetijska stavba (podatki UE Krško), po podatkih REN stanovanjska raba (tudi po zunanjem videzu) kot stanovanjska stavba



Naslov: Rožno 11e, 8280 Brestanica

LOKACIJA OBRAVNAVANE NEPREMIČNINE: ROŽNO, Občina Krško, UE Krško

PREDMET OCENE-v tem poročilu je ocenjen del parcele št. 419 k.o. 1360 Rožno (preostali del tudi kot kmetijsko zemljišče je ocenil cenilec kmetijske stroke in v tem poročilu ni zajet)

LASTNIK-DOLŽNIK: 1/1 DEJAN GLAS, Presladol 49a, 8280 Brestanica

NAMEN OCENJEVANJA: OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNIN V POSTOPKU IZVRŠBE

Datum prejema sklepa: 04.11.2019

Datum ogleda: 28.11.2019

Datum za katerega velja ocena: datum ogleda 28.11.2019

Datum izdelave cenilnega poročila: 31.12.2019

Izbrana metoda: način primerjave prodaj

Sodni cenilec:

mag. MIHAEL OGOREVC, področje gradbeništva, podpodročje nepremičnine

(Odločba Ministrstva za pravosodje, št. 705/74/2007 z dne 7.3.2011)

KAZALO:

IZJAVA

1.0 POVZETEK CENILNEGA POROČILA

3.0 VLOGA (CENILCA) IZVEDENCA V SODNEM POSTOPKU

4.0 POOBLASTILO ZA OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNIN- SPLOŠNI OMEJITVENI POGOJI

5.0 STROKOVNE PODLAGE

5.1 MSOV

5.2 DRUGE PODLAGE

6.0 PREDMET OCENE (zemljišče, stavbe, pravice)

7.0 LOKACIJA

7.1 ŠIRŠA LOKACIJA

7.2 LOKACIJA

8.0 ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN

8.1 Slovenski trg nepremičnin s poudarkom na regiji spodnje Posavje

9.0 OCENA VREDNOSTI NEPREMIČNIN

9.1 CENITEV - NABAVNOVREDNOSTNI NAČIN

9.2 OCENA NAČIN PRIMERJAVE PRODAJ

9.2.1 PONUDBA NA TRGU NEPREMIČNIN-OGLAŠEVANO

9.2.2 ANALIZA DEJANSKIH TRANSAKCIJ Z NEPREMIČNINAMI

9.2.3 METODA PRIMERLJIVIH POSLOV



IZJAVA

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam(o), da:

– so v cenilnem poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost,

– so prikazane analize, mnenje in sklepi omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami ter predstavljajo moje osebne, nepristranske in strokovne analize, mnenje, sklepe,

– 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;

– plačilo za mojo storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določen izid zadeve, ki bi bil ugoden za stranke v sporu ali doseganje, dogovorjenega rezultata izvedeniškega mnenja ali pojava kakršnega koli dogodka, povezanega s tako obliko dogovora,

– sem osebno opravil pregled nepremičnin, ki so predmet te ocene,

– mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči oziroma so osebe, ki so mi podajale kakršnekoli informacije in podatke, navedene v poglavju viri informacij;

Brežice, 31.12.2019

Cenilec:
mag. Mihael Ogorevc



IZJAVA OSEBE, ki je dala cenilcu podatke za cenitev*

*OPOMBA CENILCA:

Ogled sem opravil sam. Na datum in uro sem bil na lokaciji, kjer ni bilo nikogar. Pogledam zunanost nepremičnine in lokacijo, fotografiram, ter se odpeljem. Ker gre za izvršilni postopek nadaljujem s postopkom cenitve, uporabim podatke iz javnih evidenc in tisto kar sem zaznal na terenu na dan ogleda, ter povprašujem za dokumentacijo v arhivu UE Krško, kjer najdejo in mi posredujejo v vednost Gradbeno dovoljenje št. 351-72/2007-10 z dne 26.7.2007, ki dovoljuje gradnjo gospodarskega poslopja-ropa za sadje.

V izvršilnem postopku je Okrajno sodišče v Krškem odredilo cenitev nepremičnin dolžnika Dejana Glas na parceli 419 k.o. 1360 Rožno do 1/1. Sodišče je odredilo cenilca gradbene in kmetijske stroke. V tem poročilu ocenim del parcele, kjer je stavba (po podatkih REN-pozidano zemljišče v deležu 10,80%), torej upoštevam dejansko rabo (po namenski rabi so vsa zemljišča na območju kmetijskih in gozdnih zemljišč). Preostali del parc. je ocenil cenilec kmetijske stroke in v tem poročilu ni zajeta. Rok je določen 2 meseca od prejema sklepa.

POVZETEK CENITVE

Podlaga za postopek predstavlja Sklep Okrajnega sodišča v Krškem št. 0293 VL 73452/2017 (sklep z dne 29.10.2019)

PODLAGE IN STANDARDI, ODPSTOPANJA:

1. Opredelitev cenilca do pravice graditi

Ker na terenu cenilcu ni bila predložena dokumentacija o gradnji, naknadno pa sem pridobil gradbeno dovoljenje za hladilnico sadja, iz podatkov REN-register nepremičnin pri GURS pa izhaja, da gre za stanovanjsko stavbo, gre za veliko verjetnost nedovoljene ali neskladne gradnje. Ta verjetnost izhaja iz podatka REN, da je bila hiša grajena v letih 2010 ter dejstva, da ustanove nimajo podatkov o gradbenem dovoljenju za stanovanjsko hišo.

Z gotovostjo, tega ne morem zatrditi, ker ni vpisa gradbene inšpekcije v zemljiški knjigi, da je to ugotovilo z pravnomočno odločbo. Obstajajo pa še možne predpostavke, da lastniki razpolagajo z dokumentacijo, ki je ni v evidencah ali da je izdano gradbeno dovoljenje še na kakšno tretjo osebo, saj arhivi ne hranijo dokumentacije po parcelah (za gradbeno dovoljenje bi lahko zadostovala tudi kupoprodajna pogodba, ki pa mogoče ni bila izvedena v zemljiški knjigi). Podatki kot so na razpolago nakazujejo, da gre za nedovoljeno gradnjo. Vsekakor se presoja glede gradbenega in uporabnega dovoljenja izvaja z upoštevanjem zakonodaje v času gradnje in novega GZ (na primer: po 197. in 198. čl. ZGO-1, 124 čl. ZGO-1D; V primeru gradnje (rekonstrukcije, spremembe) brez dovoljenja, bi se za eventualno legalizacijo lahko uporabljajo določila Zakona o graditvi objektov oziroma novega Gradbenega zakona (GZ, Uradni list 61/2017 z dne 2.11.2017). Ker gre za postopek pred sodiščem, se bo tudi sodišče samo opredelilo, ali je smatrati ta postopek za promet z nepremičninami (GZ-Gradbeni zakon ga ne dovoli, če gre za nedovoljeno gradnjo). Prav tako bo moralo sodišče paziti na možnost, ničnosti (če gre res za nedovoljeno gradnjo-v pripravi naj bi bile tudi spremembe teh določil GZ –tudi zaradi notarjev-pa jih še ni). Ker je stavba zgrajena leta 2010, in gre po zasnovi za stanovanjsko hišo (po podatkih priključena na vodovod, elektriko, dostop iz javne poti), izdano pa je dovoljenje za hladilnico sadja bo postopek legalizacije zahteve (zaradi namenske rabe kmetijskih zemljišč). Praviloma stanovanjske stavbe ni možno rušiti (bivališče). Pri oceni upoštevam, da bo potrebni stroški za legalizacijo in bodo pa s tem povezani stroški, zato ocenjeno vrednost zmanjšam za -15% (ni na območju stavbnih zemljišč).

Podlaga za oceno je tržna vrednost, ker pa gre za izvršilni postopek (prisila sodišča) so odstopanja od standardov, ter gre za smiselno uporabo le teh. Pri oceni tržne vrednosti nepremičnin je dolžnost cenilca upoštevati določila MSOV (mednarodni standardi vrednotenja). V tem smislu standardi določajo način zbiranja podatkov o nepremičninah s sodelovanjem lastnika in spredvidevanjem, da je tudi volja lastnika, da na trgu doseže tržno vrednost. V konkretni zadevi gre za izvršilni postopek pred sodiščem (po volji upnika in prisile sodišča), zato lahko gre za odstopanje glede predpisanih postopkov zbiranja podatkov (solastnik ne sodeluje po volji ali pa sploh ne sodeluje). Nadalje je odstop od standardov vrednotenja v dejstvu, da nisem imel niti možnosti detajlnega pregleda in izmer celotne stavbe (ni bil omogočen vstop v stavbo).

PODATKI O POSTOPKU: Sklep sodišča prejmem 04.11.2019 (rok 2 meseca). Oglede sem razpisal dne 11.11.2019 za 28.11.2019. Vabila so bila strankam vročena dne 13.11.2019 (osebna vročitev-dokazila v prilogi)

Z vabilom sem sem od vabljenih strank zahteval, da mi omogočijo vstop, izmere, ter dajo na vpogled dokumentacijo o gradnji. Ker navedenega ni bilo (razen ogleda lokacije) sem ne glede na pomanjkljive podatke, zaradi narave izvršilnega postopka (po sklepu sodišča) nadaljeval s postopkom cenitve. Zaprošil sem UE Krško ter prejel odgovor, da imajo v arhivu UE Krško gradbeno dovoljenje št. 351-72/2007-14 z dne 26.7.2007 za gradnjo gospodarskega poslopja-lope za sadje. Dejansko se dovoli gradnja objekta pritlične izvedbe 6,0 x 7,50 m pritlične izvedbe, višine 2,90 m brez stropne plošče, streha simetrična dvokapnica, kritina opeka (glej prilogo).

BITVENE UGOTOVITVE: V izvršilnem postopku Okrajno sodišče v Krškem odreja cenitev nepremičnin dolžnikov na parc. št. 419 k.o. 1360 Rožno v deležu do 1/1. Uvodoma na podlagi zemljiškoknjižnega izpiska (02.09.2019) ugotovim, da se lastnik v celoti Dejan Glas, vknjiženih je 6 hipotek, ter stvarna služnost (ta se nanaša na vgradnjo širokopasovnega omrežja v korist Občine Krško).

V tem poročilu ocenim del parcele, kjer je po dejanski rabi po podatkih GURS opredeljeno kot pozidano zemljišče (po podatkih REN-pozidano zemljišče v deležu 10,80%, površina cele parcele 7150 m², $(7150 \times 0,108 = 772,20 \text{ m}^2)$, v oceni upoštevam 772 m²-usklajeno z cenilcem kmetijske stroke), torej upoštevam dejansko rabo (po namenski rabi so vsa zemljišča na območju kmetijskih in gozdnih zemljišč). Cenim pozidano zemljišče (je zemljišče pod stavbo), drugo pa so še utrjene površine in dostopna pot, oziroma zemljišče, ki neposredno služi za stavbo. Kot cenilec v postopku nisem ugotovil, da je za stavbo izdano gradbeno dovoljenje, v arhivu UE Krško in Zgodovinskem arhivu Celje, pa so našli dokumentacije za gradnjo hladilnice za sadje. Sam nisem imel možnosti preveriti dejanskega stanja v stavbi (ni bil omogočen podroben pregled). Na podlagi zunanjega videza in dejstva, da je stavba v REN označena kot stanovanjska sklepam, da obstaja velika verjetnost, da je stavba zgrajena brez ustreznega gradbenega dovoljenja. Opredelim sledeči predmet ocene:

ZEMLJIŠČE:

Pozidano zemljišče na delu parcele 419 k.o. Rožno, ki je skupne površine 7150 m², **je ocenjeno le 772 m² kot pripadajoče zemljišče k obstoječi (stanovanjski hiši in kmetijski pomožni stavbi)-pozidano zemljišče 10,80%.**

Ta del v naravi ni odmerjen, temelji pa na podatkih REN (register nepremičnin GURS). Glede na zasnovano-dejansko videno na terenu, jo bom stavbo ID 340 ocenjeval kot stanovanjsko stavbo namenjeno bivanju.

Stavba je videti v uporabi. Zemljišče je v naselju Rožno (naslov Rožno 11e), zemljišče je ravninsko, lokacija hiše ob dostopno cesto-javna pot, kjer je urejen utrjen plato s parkiriščem (tam kjer je hiša), v delu tudi strmejši nagib, sicer lega ob gozdu, pretežno sončna. Lokacija na območju Občine Krško (UE Krško), oddaljenost cca 7,0 km od središča (tudi do javnih ustanov). Lokacija v sklopu vaškega naselja-Rožno, območje vznožja Bohorja, gričevnat teren, severozahodno od Krškega. Nepremičninski trg nakazuje, da ponudba podobnih nepremičnin (stanovanjske stavbe na podeželju) presega povpraševanje.

STAVBA (opredeljena kot kmetijska stavba):

Po podatkih REN obravnavam stavbo ID 340, stanovanjska raba. Konstrukcija klasična masivna gradnja: pasovni ab temelji, temeljna plošča, prva etaža-v nivoju terena, zgoraj mansarda. Predpostavljam da je zgrajena in betonskih blokov, armiranega betona in opečnih blokov v 3 etažah. Stavba je priključena na vodovod, elektriko in javno pot. Zgrajena leta 2010. Streha tramovna, dvokapnica, kritina opeka, na mansardi izvedene firčade. NTP 180,30 m², UP =84,50 m², 2 etaži. V času ogleda je stavba videti v uporabi, okolica ni posebej urejena, dostopna cesta in parkirišče utrjeno z gramozom. Podstrešni del je videti pripravljen za uporabo za mansardo. Izdelana je izolacijska fasada (toplotna izolacija in izravnavna), ni pa še zaključnega sloja. Predpostavljam, da so instalacije (vsaj v bivalnem delu izvedene: elektrika, vodovod, odtoki), da so stene in stropovi ometani in beljeni. Vgrajeno stavbno pohištvo (okna, vrata-pvc). Pri oceni vrednosti upoštevam, da vsa dela še niso zaključena (-10%) da je le del stavbe finalno obdelan tako, da je primeren za stanovanje, tlaki keramika v kopalnici, wc, kuhinji, sicer laminati /in ali parketi/. Opozorim še da so predmet ocene nepremičnine (stavba z zemljiščem) brez opreme in pohištva.

Ob zgoraj opisani stavbi je na parceli v neposredni bližini evidentirana lesena kmetijska pomožna stavba ID 12,00 m², postavljena (podatek REN) že 1907 (je zaklenjena in v uporabi).

Stanje v zemljiški knjigi izpišem novo stanje (29.11.2019-preveriti na dan uporabe):

za parcelo ID znak: 1360 419, **Lastninska pravica dolžnika Dejan Glas do 1/1**

Vpisana bremena: Vknjižene hipoteke ID omejitve 11315444-neprava stvarna služnost, 16782919-hipoteka, 18829711-hipoteka, 19503197-hipoteka, 19641462-hipoteka, 19854973-hipoteka, 19923670-hipoteka.

Opredelitev cenilca do bremen: Cenitev v postopku izvršbe, kjer pravne presoje izvaja sodišče. Vpisana služnost za širokopasovno omrežje nima bistvenega vpliva na vrednost. Cenitev je izdelana za nepremičnine bremen proste. Za vknjižene hipoteke dejansko stanje dolgov na dan cenitve, cenilcu ni znano, ocenjena vrednost je podana za nepremičnine bremen proste (dejanska vrednost hipotek in bremen se od ocenjene vrednosti odštejejo). Glede vpisanih prepovedi se opredeli sodišče, kot tudi do možnosti, da gre za nedovoljeno gradnjo.

Glede na proučene pridobljene podatke, opravljenega ogleda ter glede na domneve in tukaj vsebovane omejitvene pogoje, je moje mnenje, da je ocenjena tržna vrednost na dan 28.11.2019: **74.365,54 €***

Ocenjena tržna vrednost stanovanjske hiše	72.297,04 €
Ocenjeni leseni pomožni stavbi	2.068,50 €
VSE SKUPAJ	74.365,54 €
Zaradi neskladne gradnje-15%	11.154,83 €
OCENJENA VREDNOST V POSTOPKU IZVRŠBE	63.210,71 €

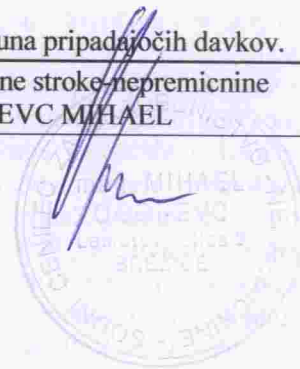
* Ocenjena tržna vrednost brez zmanjšanja zaradi nedovoljene gradnje.

Glede na veliko verjetnost nedovoljene gradnje, je ocenjena tržna vrednost na dan 28.11.2019: 63.210,71 €

Ocenjena vrednost je navedena kot najverjetnejša cena in ocenjena brez poročila pripadajočih davkov.

BREŽICE, dne 31.12.2019

Sodni cenilec gradbene stroke nepremicnine
mag. OGOREVC MIHAEL



2.0 VLOGA (CENILCA) IZVEDENCA V SODNEM POSTOPKU

Vloga cenilca je določena z obsegom in vsebino, ki ju določi sodišče. Dolžnost izvedenca, cenilca je, da sodišču na njegovo zahtevo poda izvid in mnenje glede strokovnih vprašanj, za katera tako določa zakon oziroma za kar sodišče oceni, da pri oceni potrebuje pomoč strokovnjaka (urejeno v Zakonu o sodiščih).

3.0 POOBLASTILO ZA OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNIN

Cenilec, ki je izdelal to strokovno mnenje je:

1. Pridobil Certifikat za cenilca nepremičnin Agencije republike Slovenije za prestrukturiranje in privatizacijo 10.maja 1994,
 2. Z Odločbo Ministrstva za pravosodje št. 165-04-918/00 z dne 25.02.2004 imenovan za sodnega cenilca za področje gradbeništva,
 3. Imenovan za sodnega cenilca gradbene stroke, podpodročje nepremičnine z odločbo št. 705-74/2007 z dne 07.03.2011.
4. Pridobil Licenco št. GR 064 z dne 23.4.2015 za opravljanje nalog izvedenca gradbene stroke in cenilca stvarnega premoženja-nepremičnine (Podelilo: Združenje sodnih izvedencev in cenilcev gradbene stroke Slovenije-SICGRAS). Pri svojem delu je cenilec dolžan upoštevati strokovne standarde za področje ocenjevanja vrednosti nepremičnin. Standard: Ocena je skladna z zahtevami MSOV 2017. Zaradi namena cenitve, je potrebna smiselna uporaba standardov.

4.0 Splošni omejitveni pogoji

- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, so povzeti iz virov, za katere ocenjevalec meni, da so zanesljivi; ocenjevalec ni odgovoren za pravilnost navedenih virov.
- Naročnik je zagotovil, da so informacije in podatki, ki jih je posredoval ocenjevalcu, popolni in točni; z moje strani so preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri.
- Posedovanje tega poročila ali njegove kopije ne nosi s seboj pravice javne objave dela ali celote tega poročila,
- Ocena vrednosti velja za čas, ki je naveden v poročilu, in to samo za predmet ter namen, ki sta navedena v poročilu.
- Nekateri podatki, ki so navedeni v tem poročilu so navedeni izključno za potrebe te cenitve .

5.0 STROKOVNE PODLAGE

5.1 MSOV-Mednarodni standardi vrednotenja

Pri svojem delu je cenilec dolžan upoštevati strokovne standarde za področje ocenjevanja vrednosti nepremičnin. V Sloveniji so to predvsem Standardi katere objavlja Slovenski inštitut za revidiranje.

Standard: Ocena je skladna z zahtevami MSOV. Zaradi načina naročila in širšega namena cenitve, je potrebna smiselna uporaba standardov.

Odstopanje je okoliščina, v kateri *je treba* delati po posebnih zakonskih, regulativnih ali drugih oblastvenih zahtevah, ki se razlikujejo od nekaterih zahtev v MSOV-jih. Če so odstopanja obvezna zato, ker *mora ocenjevalec vrednosti* ravnati v skladu s posebnimi zakonskimi, regulativnimi ali drugimi oblastvenimi zahtevami, ki ustrezajo *namenu* in *pravnemu redu*, je tako *ocenjevanje vrednosti* še vedno v skladu z MSOV-ji. Kadar pride do odstopanj v takšnih okoliščinah, *ocenjevalec vrednosti* še vedno *lahko* navede, da je bilo takšno ocenjevanje vrednosti opravljeno v skladu z MSOV-ji.

Tržna vrednost – 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.

Nepremičnina – zemljišče in vse stvari, ki so naravni del zemljišča, npr. drevesa, minerali, in stvari, ki so bile dodane zemljišču, npr. objekti in izboljšave na zemljišču ter vsi trajni priključki objektov, npr. nadzemni in podzemni infrastrukturni objekti (komunalna infrastruktura).

Cena, strošek in vrednost

Cena je znesek, po katerem povprašujemo in ki je ponujen ali plačan za neko sredstvo. Zaradi finančnih zmožnosti, motivacij ali posebnih interesov določenega kupca ali prodajalca je plačana cena lahko drugačna od vrednosti, ki bi jo drugi lahko pripisali temu sredstvu.

Strošek je znesek, ki je potreben, da se sredstvo pridobi ali ustvari. Ko je to sredstvo že pridobljeno ali ustvarjeno, je njegov strošek dejstvo. Cena je povezana s stroškom, ker postane cena, plačana za neko sredstvo, njegov strošek za kupca.

Vrednost pa ni dejstvo, pač pa mnenje o:

(a) najverjetnejši ceni, ki jo je treba plačati za neko sredstvo v menjavi, ali

(b) gospodarski koristi lastništva tega sredstva.

Vrednost v menjavi je hipotetična cena, hipotezo, po kateri se ocenjuje vrednost, pa določa namen ocenjevanja vrednosti. Za lastnika je vrednost ocena koristi, ki jih bo določena stranka imela od lastništva.

Izraz »ocenjevanje vrednosti« se lahko uporablja tako, da se nanaša na oceno vrednosti (ugotovitev ocenjevanja vrednosti) ali na pripravo ocene vrednosti (dejanje ocenjevanja vrednosti).

5.2 DRUGE PODLAGE ZA OCENO

Ogled na kraju samem, podatki iz uradnih evidenc kot so navedeni v samem poročilu.

Namen je oceniti tržno vrednost v postopku izvršbe. V tem delu so odstopanja od utečenih pravil zaradi narave izvršilnega postopka.

6.0 PREDMET OCENE

Po sklepu sodišča so predmet ocene nepremičnine na parceli 419 k.o. 1360 Rožno.

Prikaz v tem poročilu s pomočjo podatkov iz informativne baze Občine Krško, (razen zemljiškoknjžno stanje, ki se po zahtevi sodišča cenitvi ne prilaga, ker se dostopa v E zemljiško knjigo)

vir: <https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=KRSKO>

ZEMLJIŠČE-informativno, podatki v času izdelave ocene

Podatki o posamezni parceli in stavbah:



PARCELA			
parcels	kat. občina	boniteta	površina [m2]
419	1360-ROŽNO	45	7150
št. ZKV	urejena parcela	IDPOS	datum spr.
240	ne	6118-0	22.11.2018
lastnik			delež
Fizična oseba - podatek o lastniku ni javen			
zemljišča		št. stavbe na parceli	površina [m2]

ZEMLJIŠČE POD STAVBO		340	84,00
ZEMLJIŠČE			7.066,00
namenska raba		delež (%)	
10610 površine cest			3,00
11100 površine razpršene poselitve			1,00
20200 druga kmetijska zemljišča			51,00
30000 območja gozdnih zemljišč			45,00
dejanska raba		delež (%)	
1000 kmetijsko zemljišče			19,30
1221 intenzivni sadovnjak			28,00
2000 gozdno zemljišče			41,90
3000 pozidano zemljišče			10,80
nepremičnina			
NEP_ID	modeli določitve nep.		vrednost nep. ?
28650566	ZPS:0.02,GOZ:0.31,HIS:0.31,KME:0.35		68.497,12
enote	raba ?	površina ?	vrednost enote
parcela 419	mešana raba	7.150,00	10.248,25
del stavbe 309-1	1271401 drug kmetijski del stavbe	12,00	39,60
del stavbe 340-1	1110001 stanovanje v samostojni stavbi z enim stanovanjem	180,30	58.209,27

Pozidano zemljišče po dejanski rabi 10,80 %, kar računsko določim $7150 \text{ m}^2 \times 0,108 = 772,20 \text{ m}^2$ oziroma uporabim pri oceni 772 m² (usklajeno z cenilcem kmetijske stroke)

PODATKI O STAVBI:



hišna št.: **Rožno 11E, 8280 Brestanica**

katastrska občina: **1360-ROŽNO**, parcela: **419 (površina 7150 m²)**, stavba: **340**

PODATKI O STAVBI

stavba	katastrska občina	SID (identifikator)
340	1360-ROŽNO	32438318
naslov	parcele	površina: obris (zemljišče pod stavbo) [m ²] ?
Rožno 11E	419	121,11 (84)
najnižja višina [m]	najvišja višina [m]	karakteristična višina [m]
236,50	245,80	238,80
katastrski vpis	št.delov	datum zajema
da	1	28.09.2018
skupna neto površina stavbe [m ²]	leto izgradnje	leto obnove strehe (fasade)
180,30	2010	
št.etaž (etaža pritličja)	tip stavbe	dejanska raba
3 (2)	samostojna	stanovanjska raba
dvigalo	konstrukcija	temeljenje
-	kombinacija različnih materialov	ni podatka

ogrevanje	vodovod	elektrika	telefon
drugo ogrevanje	da	da	?
kanalizacija	plin	kabelska TVkabelska TV	računalniška mreža
-	?	-	?
industrijski tok	komprimiran zrak	čistilna naprava	tehnični plin
?	?	?	?

DEL STAVBE: 1 (katastrski vpis)

del stavbe	stanovanje	DST SID (identifikator)
1		32438319

naslov

Rožno 11E, 8280 Brestanica

dejanska raba	neto tlorisna površina [m2]	uporabna površina [m2]
1110001 stanovanje v samostojni stavbi z enim stanovanjem	180,30	84,50
lega	etaža	nadstropje
prtilčje	2	?
kuhinja	kopalnica	stranišče
da	da	da
2		št. sob
2		2
leto obnove oken	leto obnove inštalacij	izolacija
		klima
		-
počitniška raba	prijavljena dejavnost	najem
-	-	ni podatka
		upravnik

dodatni prostori

bivalni prostor	površina [m2]
84,50	
odprta terasa, balkon, loža	51,10
nedokončan prostor	44,70

parkirna mesta

ni podatka	število
------------	---------

nepremičnina

NEP_ID	modeli določitve nep.	vrednost nep. ?
28650566	HIS	68.497,12

enote	raba ?	površina ?	vrednost enote
parcela 419	mešana raba	7.150,00	10.248,25
del stavbe 309-1	1271401 drug kmetijski del stavbe	12,00	39,60
del stavbe 340-1	1110001 stanovanje v samostojni stavbi z enim stanovanjem	180,30	58.209,27



PODATKI O STAVBI

stavba	katastrska občina	SID (identifikator)
309	1360-ROŽNO	21665435
naslov	parcele	površina: obris (zemljišče pod stavbo)
		[m2] ?
	419	19,37 (10)

najnižja višina [m]		najvišja višina [m]		karakteristična višina [m]	
		241,30		238,20	
katastrski vpis		št.delov		datum zajema	
-		1			
skupna neto površina stavbe [m2]		leto izgradnje		leto obnove strehe (fasade)	
12,00		1907			
št.etaž (etaža pritličja)		tip stavbe		dejanska raba	
1 (1)		samostoječa		nestanovanjska raba	
dvigalo		konstrukcija		temeljenje	
-		les		ni podatka	
ogrevanje		vodovod		elektrika	
ni ogrevanja		-		-	
kanalizacija		plin		kabelska TVkabelska TV	
-		?		?	
industrijski tok		komprimiran zrak		čistilna naprava	
?		?		?	
DEL STAVBE: 1					
del stavbe		stanovanje		DST SID (identifikator)	
1				28975272	
dejanska raba		neto tlorisna površina [m2]		uporabna površina [m2]	
1271401 drug kmetijski del stavbe		12,00		12,00	
lega		etaža		nadstropje	
pritličje		1		?	
kuhinja		kopalnica		stranišče	
?		?		?	
leto obnove oken		leto obnove inštalacij		izolacija	
				klima	
				?	
počitniška raba		prijavljena dejavnost		najem	
?		?		ni podatka	
		dodatni prostori		površina [m2]	
ni podatka					
		parkirna mesta		število	
ni podatka					
nepremičnina					
NEP_ID		modeli določitve nep.		vrednost nep. ?	
28650566		PKO		68.497,12	
enote		raba ?		površina ?	
vrednost enote					
parcela 419		mešana raba		7.150,00	
del stavbe 309-1		1271401 drug kmetijski del stavbe		12,00	
del stavbe 340-1		1110001 stanovanje v samostoječi stavbi z enim stanovanjem		180,30	
				10.248,25	
				39,60	
				58.209,27	

NAMENSKA RABA



OPN - Namenska raba :

OZNAKA PNRP: K2
 OZNAKA PNRPP: K2
 OZNAKA OPPN:
 OPIS: druga kmetijska zemljišca
 GEOMETRIJA:

Enote urejanja prostora (EUP):

OZNAKA: OPR 211
 GEOMETRIJA:

OPN - Namenska raba :

OZNAKA PNRP: G
 OZNAKA PNRPP: G
 OZNAKA OPPN:
 OPIS: gozdna zemljišca
 GEOMETRIJA:

Enote urejanja prostora (EUP):

OZNAKA: OPR 211
 GEOMETRIJA:



Vodovod > Vodovod:

ID: 15139160
 ID UPR: 310100201005265155
 VRSTA: 3101
 VRSTA OPIS: Vodooskrbna cev
 CC KLASIFIKACIJA: 22221
 CC KLAS, OPIS: Distribucijski cevovodi za pitno in tehnološko vodo
 POLOŽAJNA NATANČNOST: 6
 POLOŽAJNA NAT. OPIS: nad 20m
 VIR: 99
 VIR OPIS: drugo
 DATUM VIRA: 2010-5-26
 UPRAVLJAVEC MATIČNA: 5874572
 UPRAVLJAVEC: OBČINA KRŠKO
 IZVAJALEC GJS MATIČNA: 5156572
 IZVAJALEC GJS: KOSTAK d.d.

DATUM ELABORATA: 2012-10-17
 DIMENZIJA YX [m]: 0.03
 DIMENZIJA Z [m]: 10
 MATERIAL (ATR1): PE / Polietilen
 MATERIAL (OPIS): 1900
 LETO: 3
 VRSTA OMREŽJA (ATR4): sekundarno omrežje
 VRSTA OMREŽJA (OPIS): 1211
 ID SISTEMA (ATR5): Vodooskrbna cev
 OPIS:
 DOLŽINA [m]:



Elektrovod > Elektrovod SKUPEN:

ID: 13348392
 ID UPR: JR054_VE6A02071
 VRSTA: 2106
 VRSTA OPIS: Omrežje javne razsvetljave
 CC KLASIFIKACIJA: 22240
 CC KLAS, OPIS: Distribucijski elektroenergetski vodi in distribucijska komunikacijska omrežja
 POLOŽAJNA NATANČNOST: 8
 POLOŽAJNA NAT. OPIS: od 0,4m do 1m
 VIR: 11
 VIR OPIS: GPS - ne geodetska metoda izmere (mobilni ali ročni GNSS sprejemniki)
 DATUM VIRA: 2011-8-30
 UPRAVLJAVEC MATIČNA: 5874572
 UPRAVLJAVEC: OBČINA KRŠKO
 IZVAJALEC GJS MATIČNA: 5156572
 IZVAJALEC GJS: KOSTAK d.d.
 DATUM ELABORATA: 2018-7-5
 DIMENZIJA YX [m]:
 DIMENZIJA Z [m]:
 ŠT. SISTEMOV (ATR1):
 ŠT. SISTEMOV (OPIS):
 NAZ. NAPETOST (ATR2):
 NAZ. NAPETOST (OPIS):
 OPIS: 124459011014 V1
 DOLŽINA [m]:

Komunikacije > Vod elektronskih komunikacij:

ID: 24550621
 ID UPR: 201704241339
 VRSTA: 6111
 VRSTA OPIS: Komunikacijski vod
 CC KLASIFIKACIJA: 22240
 CC KLAS, OPIS: Distribucijski elektroenergetski vodi in distribucijska komunikacijska omrežja
 POLOŽAJNA NATANČNOST: 7
 POLOŽAJNA NAT. OPIS: od 0,1m do 0,4m
 VIR: 2
 VIR OPIS: geodetska izmera po zasutju (klasična terestrična in GNSS metoda izmere)
 DATUM VIRA: 2017-4-24
 UPRAVLJAVEC MATIČNA: 5874572
 UPRAVLJAVEC: OBČINA KRŠKO
 IZVAJALEC GJS MATIČNA: 5156572
 IZVAJALEC GJS: KOSTAK d.d.
 DATUM ELABORATA: 2017-4-28
 DIMENZIJA YX [m]: 0.05
 DIMENZIJA Z [m]: 0.05
 LEGA VODA (ATR1): 3
 LEGA VODA (OPIS): v kabelski kanalizaciji
 VRSTA OMREŽJA (ATR2): 2
 VRSTA OMREŽJA (OPIS): fiksno prizemno omrežje
 OPIS: PEd50
 DOLŽINA [m]:



cestni odsek: **692201-Brestanica-Dol. Les.** [JP, 3723m]
 stacionaža: **272 m**

BCP+

Ceste:

KATEGORIJA:	JP
CESTA:	692200
ODSEK:	692201
OPIS:	Brestanica-Dol. Les.
DOLŽINA ODSEKA [m]:	3723
GEOMETRIJA:	

Oznake cest:

sloj ne podpira proizvodbe

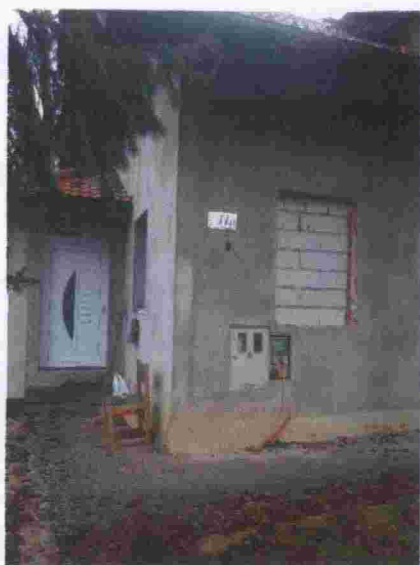
Gozdne ceste:

ni zadetkov

STANJE NA DAN OGLEDA







**POVZETEK PODATKOV, KOT SO UPORABLJENE V TEM POROČILU:
ZEMLJIŠČE:**

Pozidano zemljišče na delu parcele 419 k.o. Rožno, ki je skupne površine 7150 m², je **ocenjeno le 772 m² kot pripadajoče zemljišče k obstoječi (stanovanjski hiši in kmetijski pomožni stavbi)-pozidano zemljišče 10,80%.**

Ta del v naravi ni odmerjen, temelji pa na podatkih REN (register nepremičnin GURS). Glede na zasnovno-dejansko videno na terenu, jo bom stavbo ID 340 ocenjeval kot stanovanjsko stavbo namenjeno bivanju.

Stavba je videti v uporabi. Zemljišče je v naselju Rožno (naslov Rožno 11e), zemljišče je ravninsko, lokacija hiše ob dostopno cesto-javna pot, kjer je urejen utrjen plato s parkiriščem (tam kjer je hiša), v delu tudi strmejši nagib, sicer lega ob gozdu, pretežno sončna. Lokacija na območju Občine Krško (UE Krško), oddaljenost cca 7,0 km od središča (tudi do javnih ustanov). Lokacija v sklopu vaškega naselja-Rožno, območje vznožja Bohorja, gričevnat teren, severozahodno od Krškega. Nepremičninski trg nakazuje, da ponudba podobnih nepremičnin (stanovanjske stavbe na podeželju) presega povpraševanje. STAVBA (opredeljena kot kmetijska stavba):

Po podatkih REN obravnavam stavbo ID 340, stanovanjska raba. Konstrukcija klasična masivna gradnja: pasovni ab temelji, temeljna plošča, prva etaža-v nivoju terena, zgoraj mansarda. Predpostavljam da je zgrajena in betonskih blokov, armiranega betona in opečnih blokov v 3 etažah. Stavba je priključena na vodovod, elektriko in javno pot. Zgrajena leta 2010. Streha tramovna, dvokapnica, kritina opeka, na mansardi izvedene frčade. NTP 180,30 m², UP =84,50 m², 2 etaži. V času ogleda je stavba videti v uporabi, okolica ni posebej urejena, dostopna cesta in parkirišče utrjeno z gramozom. Podstrešni del je videti pripravljen za uporabo za mansardo. Izdelana je izolacijska fasada (toplotna izolacija in izravnava), ni pa še zaključnega sloja. Predpostavljam, da so instalacije (vsaj v bivalnem delu izvedene: elektrika, vodovod, odtoki), da so stene in stropovi ometani in beljeni. Vgrajeno stavbno pohištvo (okna, vrata-pvc). Pri oceni vrednosti upoštevam, da vsa dela še niso zaključena (-10%) da je le del stavbe finalno obdelan tako, da je primeren za stanovanje, tlaki keramika v kopalnici, wc, kuhinji, sicer laminati /in ali parketi/. Opozorim še da so predmet ocene nepremičnine (stavba z zemljiščem) brez opreme in pohištva. Ob zgoraj opisani stavbi je na parceli v neposredni bližini evidentirana lesena kmetijska pomožna stavba ID 12,00 m², postavljena (podatek REN) že 1907 (je zaklenjena in v uporabi).

7.0 LOKACIJA

7.1 ŠIRŠA LOKACIJA

Cenimo nepremičnine na območju Občine Krško, naselje Rožno, locirane zahodno od Krškega na gričevnatem območju. Vasica na gričevnatem območju (začetek Bohorskega hribovja), severozahodno od Krškega-severno od reke Save. Območje je predvsem gozdno in tudi vinogradniško. Dostop je urejen v naravi z priklopom na javno pot (za Rožno), asfaltirana cesta. Vasica z razpršeno pozidavo, večina gradenj ob lokalnih cestah in poteh. Oddaljenost do središča Krškega in javnih ustanov več kot 2,5-4,5 km (manjši del v Brestanici).



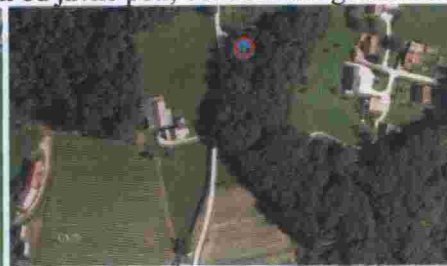
hišna št.: **Rožno 11E, 8280 Brestanica**

katastrska občina: **1360-ROŽNO**, parcela: **419 (površina 7150 m²)**, stavba: **340**

Oddaljenost do središča Krškega do 4,5 km, oddaljenost od AC priključka Smednik cca 6,5 km. Vse na območju Občine Krško. Občina Krško leži v jugovzhodnem delu RS. Formalno ni določene regije, je pa udomačen naziv za "Regijo Posavje", katero obsegajo občine Brežice, Krško in Sevnico. Krško polje se razprostira med Savo, Krko in Krakovskim gozdom. Maksimalne jakosti potresov na tem območju (po Seizmološki karti za preteklo obdobje 500 let) so 8. stopnje po MCS lestvici (Mercalli, Cancani-Sieberg). Območje občine Krško je na jugozahodnem obrobju Krško - Brežiškega polja, ki je tektonska udorina, značilna za neotektonski sklop geoloških struktur v Sloveniji in je zelo pomembno seizmogeno območje. Kotlina ni tektonsko umirjena, tako so možni tektonski premiki večjega obsega in drugi spremljajoči pojavi (naprimer topli vreli).

7.2 MIKRO LOKACIJA: ROŽNO, OBČINA IN UE KRŠKO

Bolj osamljena lokacija cca 170 m od javne poti, obkrožena z gozdnimi in kmetijskimi površinami.



hišna št.: **Rožno 11E, 8280 Brestanica**

katastrska občina: **1360-ROŽNO**, parcela: **419 (površina 7150 m²)**, stavba: **340**

Na vrednost nepremičnin vplivajo zunanji vplivi, blagi naklon zemljišča, bližina gozdnega območja, oddaljenost od javnih ustanov, neurejen dostop.

- 1) Fizični: zemljišče v nagibu in strmem nagibu z omejitvami glede dostopanja in okoliškega zemljišča
 - a) Naravni viri: (zemljišče v nagibu, redkeje poseljeno, oddaljenost do središča Krškega dobre 7 km). Lega zemljišča severozahod-jugovzhod. Ni posebnih emisij v okolje.
 - b) Umetni viri: ozki dostop in v nagibu, lokalno središče in javne ustanove oddaljeno več kot 2 km.
2. Socialni vplivi

Št.	prostorska enota	naziv	št. preb.	št. moških	št. žensk	0-14 let [%]	15-64 let [%]	nad 65 let [%]
1	NASELJE	ROŽNO	227	116	111	15,9	68,3	15,9
2	OBČINA	KRŠKO	25823	13200	12623	16,0	65,7	18,3
3	DRŽAVA	SLOVENIJA	2070050	1030234	1039816	15,1	65,3	19,7

3. Ekonomski vplivi

Območje vaše zasnove. Zaledje manj razvito. Ponudba nepremičnin še presega povpraševanje.

4. Politični vplivi

Ni posebnosti

5. Posebnosti lokacije

Prednosti in slabosti lokacije:

- sončna lega, gozd,
- lega zemljišč ravninska
- ponudba nepremičnin presega povpraševanje
- neurejena dokumentacija

8.0 TRG NEPREMIČNIN

8.1 Slovenski trg nepremičnin s poudarkom na regiji spodnje Posavje

TRG NEPREMIČNIN

Pri svojem delu se bom posluževal lastnih podatkov, predvsem pa podatkov, ki jih od leta 2005 dalje objavlja Republiška geodetska uprava in temeljijo na dejansko opravljenih transakcijah. Zadnje poročilo iz marca 2019 za leto 2018.

VIR: <http://www.e-prostor.gov.si/>

POROČILO ZA LETO 2018

(Objavil GURS marca 2019)

Posamezni povzetki po izboru cenilca, sicer glej spletno stran

TRG NEPREMIČNIN V LETU 2018

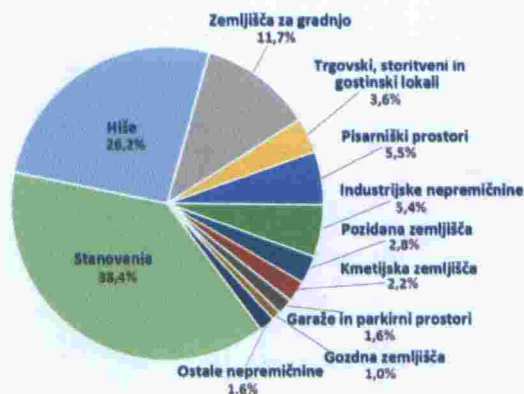
Poročilo ugotavlja, da se je po rekordni rasti (skupni vrednosti) v letu 2017 slovenski nepremičninski trg v letu 2018 umiril.

So pa cene stanovanjskih nepremičnin kljub upadu prometa še naprej rastle (glede na leto 2017 za 10%), glede na leto 2015 pa so bile višje za 22%.

PREGLEDNICA 2:
Vrednost in deleži prometa po vrstah
nepremičnin, Slovenija, leto 2018

	VREDNOST PROMETA (v milijonih €)	DELEŽ PROMETA
STANOVANJA	869	38,4 %
HIŠE	590	26,2 %
ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO	264	11,7 %
TRGOVSKI, STORITVENI IN GOSTINSKI LOKALI	81	3,6 %
PIŠARNIŠKI PROSTORI	124	5,5 %
INDUSTRIJSKE NEPREMIČNINE	121	5,4 %
POZIDANA ZEMLJIŠČA	64	2,8 %
KMETIJSKA ZEMLJIŠČA	50	2,2 %
GARAŽE IN PARKIRNI PROSTORI	37	1,6 %
GOZDNA ZEMLJIŠČA	22	1,0 %
OSTALE NEPREMIČNINE	36	1,6 %

SLIKA 2:
Deleži prometa po vrstah
nepremičnin, Slovenija, leto 2018



PREGLEDNICA 3:
Število evidentiranih kupoprodaj stanovanjskih in
poslovnih nepremičnin, Slovenija, letno 2015–2018

	2015	2016	2017	2018
STANOVANJA	9.739	10.972	11.518	10.189
HIŠE	4.599	5.452	6.224	5.954
GARAŽE	4.475	4.871	5.572	3.936
POSLOVNE NEPREMIČNINE	2.310	2.306	2.657	2.426

Opombe:

- Podatki za leto 2018 so še začasni;
- Kot stanovanja so šteta stanovanja v večstanovanjskih stavbah;
- Kot hiše so štete samostojne in vrstne hiše ter dvojčki, s pripadajočim zemljiščem;
- Kot garaže so štete samostojne in vrstne garaže ter garaže in parkirna mesta v skupnih garažah oziroma garažnih hišah;
- Kot poslovne nepremičnine so šteti pisarniški prostori, trgovski, storitveni in gostinski lokali ter turistične nepremičnine.

Stanovanja²

Cene stanovanj so od obrata cen v letu 2015 do lanskega leta naraščale vse hitreje. Kljub zmanjšanju števila kupoprodaj v drugi polovici leta 2018, je bila povprečna cena rabljenega stanovanja na ravni države 1.770 €/m², in je bila v primerjavi z letom 2015 višja že za 22 odstotkov. Samo v letu 2018 se je povprečna cena stanovanj v primerjavi z letom 2017 zvišala za 10 odstotkov.

PREGLEDNICA 6:
Povprečne cene in lastnosti prodanih
stanovanj, Slovenija, letno 2015–2018

SLOVENIJA	2015	2016	2017	2018
Velikost vzorca	5.745	6.884	7.154	6.588
Povprečna cena (€/m ²)	1.450	1.520	1.610	1.770
Leto izgradnje (mediana)	1975	1975	1975	1975
Uporabna površina (m ²)	52	53	52	52

² V statistikah cen so upošteevane kupoprodaje rabljenih stanovanj v večstanovanjskih stavbah na prostem trgu in prostovoljnih javnih dražbah.

PREGLEDNICA 7:

Povprečne cene in lastnosti prodanih stanovanj, izbrana tržna analitična območja, letno 2015–2018

TRŽNO ANALITIČNO OBMOČJE	2015	2016	2017	2018
LIUBLJANA				
Velikost vzorca	1.522	1.861	1.834	1.669
Povprečna cena (€/m²)	2.040	2.180	2.410	2.770
Leto izgradnje (mediana)	1973	1972	1972	1972
Uporabna površina (m²)	54	54	53	52
MARIBOR				
Velikost vzorca	788	870	940	910
Povprečna cena (€/m²)	1.050	1.080	1.150	1.260
Leto izgradnje (mediana)	1970	1970	1969	1969
Uporabna površina (m²)	51	53	52	52
KOPER				
Velikost vzorca	172	230	184	147
Povprečna cena (€/m²)	1.810	1.970	2.110	2.320
Leto izgradnje (mediana)	1975	1975	1975	1972
Uporabna površina (m²)	53	51	52	53
NOVO MESTO				
Velikost vzorca	99	112	146	117
Povprečna cena (€/m²)	1.220	1.250	1.370	1.510
Leto izgradnje (mediana)	1976	1976	1976	1978
Uporabna površina (m²)	46	52	49	53
NOVA GORICA				
Velikost vzorca	97	96	125	82
Povprečna cena (€/m²)	1.480	1.410	1.560	1.610
Leto izgradnje (mediana)	1975	1974	1975	1973
Uporabna površina (m²)	52	58	53	56
KRŠKO in BREŽICE				
Velikost vzorca	58	85	84	76
Povprečna cena (€/m²)	910	920	970	1.020
Leto izgradnje (mediana)	1968	1974	1975	1976
Uporabna površina (m²)	49	53	52	54

PREGLEDNICA 8:

Povprečne cene in lastnosti prodanih stanovanjskih hiš, Slovenija, letno 2015–2018

SLOVENIJA	2015	2016	2017	2018
Velikost vzorca	2.132	2.697	3.001	2.799
Povprečna pogodbeni cena (€)	108.000	113.000	116.000	125.000
Leto izgradnje (mediana)	1972	1973	1973	1974
Površina hiše (m²)	153	155	160	163
Površina zemljišča (m²)	900	910	900	910

PREGLEDNICA 10:

Povprečne cene in površine prodanih garaž in parkirnih prostorov, Slovenija, letno 2015–2018

SLOVENIJA	2015	2016	2017	2018
GARAŽE IN PARKIRNI PROSTORI SKUPAJ				
Velikost vzorca	851	847	846	886
Povprečna pogodbeni cena (€)	7.600	7.700	7.600	7.900
Uporabna površina (m²)	14	14	14	14
Leto izgradnje (povprečje)	1984	1983	1984	1984
SAMOSTOJNE IN VESTNE GARAŽE				
Velikost vzorca	348	320	350	354
Povprečna pogodbeni cena (€)	6.900	6.700	6.200	6.600
Uporabna površina (m²)	15	15	15	15
Leto izgradnje (povprečje)	1973	1972	1975	1975
GARAŽE V GARAŽNEM REŠANJU				
Velikost vzorca	362	373	332	356
Povprečna pogodbeni cena (€)	8.600	8.500	9.100	8.900
Uporabna površina (m²)	14	14	13	13
Leto izgradnje (povprečje)	1987	1984	1985	1984
POSREDOVNI PROSTORI V GARAŽNEM REŠANJU				
Velikost vzorca	140	154	164	176
Povprečna pogodbeni cena (€)	7.900	7.600	7.500	8.200
Uporabna površina (m²)	14	13	13	13
Leto izgradnje (povprečje)	2000	2002	2003	2003

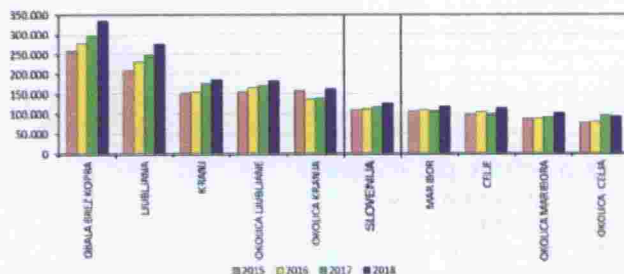
PREGLEDNICA 17:

Povprečne cene in površine prodanih zemljišč za gradnjo stavb, Slovenija, letno 2015–2018

SLOVENIJA	2015	2016	2017	2018
Velikost vzorca	1.240	1.565	1.853	1.705
Povprečna cena (€/m²)	46	64	53	59
Povprečna površina zemljišča (m²)	1.120	1.330	1.440	1.430

SLIKA 9:

Povprečne cene stanovanjskih hiš s pripadajočim zemljiščem (v evrih), Slovenija skupno in izbrana tržna analitična območja, letno 2015–2018



Cene hiš v Mariboru in Celju ostajajo podobne in so v povprečju skoraj 60 odstotkov nižje od cen v Ljubljani. Povprečna cena hiše s pripadajočim zemljiščem v Mariboru je leta 2018 znašala blizu 120.000 evrov, v Celju pa blizu 115.000 evrov. V Mariboru se je povprečna cena v primerjavi z letom 2015 zvišala za 11 odstotkov, v Celju pa za 16 odstotkov. Pri tem je treba opomniti, da se je v letu 2018 tako v Mariboru kot v Celju povprečna površina prodanih hiš občutno povečala, zato je rast cen realno še manjša. Za obe mesti je tako značilno, da cene hiš rastejo počasneje od povprečja.

V okolici Maribora oziroma Celja so cene hiš v povprečju okoli 15 do 20 odstotkov nižje kot v Mariboru oziroma Celju. Pri tem je treba upoštevati, da je starostna in velikostna struktura prodanih hiš različna. Hiše, ki se prodajajo v okolici obeh mest so od 10 do 15 let novejša in imajo od 300 do 500 kvadratnih metrov večje pripadajoče zemljišče kot v mestih.

Posavsko območje

Trg stanovanjskih nepremičnin na Posavskem območju je, predvsem na račun povečanja števila kupoprodaj stanovanjskih hiš, izrazito zrasel leta 2017. Promet s stanovanjskimi nepremičninami je nato, tako kot praktično povsod po državi, leta 2018 začel upadati. Cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah so se v primerjavi z letom 2015 zvišale skoraj za petino, medtem ko so cene hiš s pripadajočim zemljiščem, ki so začele opazneje rasti šele lani, zrasle za okoli 5 odstotkov.

PREGLEDNICA 47:

Število evidentiranih kupoprodaj in velikosti vzorcev ter cene in lastnosti prodanih stanovanjskih nepremičnin, Posavsko območje, letno 2015–2018

VRSTA NEPREMIČNINE	Fond	2015	2016	2017	2018
Stanovanja	16.000				
Evidentirano število		401	413	456	418
Velikost vzorca		250	297	326	292
Povprečna pogodbeni cena (€)		38.000	39.000	41.000	45.000
Povprečna cena (€/m ²)		760	780	820	900
Leto zgraditve (mediana)		1965	1970	1972	1973
Povprečna uporabna površina (m ²)		50	50	51	50
Hiše	33.100				
Evidentirano število		279	307	425	370
Velikost vzorca		111	134	218	154
Povprečna pogodbeni cena (€)		61.000	57.000	58.000	64.000
Leto zgraditve (mediana)		1972	1972	1972	1970
Povprečna površina hiše (m ²)		156	138	141	163
Povprečna površina zemljišča (m ²)		1.120	1.120	1.300	1.300

Za analize trga in prikaz podatkov na Posavskem območju smo izbrali tri zasavske občine in tri spodnjesavske občine, v katerih je bilo v preteklih štirih letih realizirano največje število kupoprodaj stanovanj in hiš. Majhni vzorci za kupoprodaje stanovanj in hiš omogočajo le grobe ocene ravni in trendov cen po izbranih občinah.

9.0 OCENA VREDNOSTI NEPREMIČNIN

30. Podlaga vrednosti po MSOV – Tržna vrednost

30.1 Tržna vrednost je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanimi in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

30.2 Opredelitev pojma tržna vrednost *je treba* uporabljati v skladu z naslednjim pojmovnim okvirom:

a) "Ocenjeni znesek" se nanaša na ceno, izraženo v denarju, plačljivo za sredstvo v poslu med nepovezanimi in neodvisnima strankama. *Tržna vrednost* je najverjetnejša cena, ki jo lahko razumno dosežemo na trgu na datum ocenjevanja vrednosti v skladu z opredelitvijo pojma tržne vrednosti. To je najboljša cena, ki jo prodajalec lahko razumno doseže, in najugodnejša cena, ki jo kupec lahko razumno doseže. Ta ocena izrecno izključuje ocenjeno ceno, ki je povišana ali znižana zaradi posebnih pogojev ali okoliščin, kot so neobičajno financiranje, dogovori o prodaji in povratnem najemu, posebne obravnave ali ugodnosti, ki jih podeli nekdo, ki je povezan s prodajo, ali katera koli prвина, ki je na voljo samo določenemu lastniku ali kupcu.

b) "*Naj bi zamenjala sredstvo ali obveznost*" se nanaša na dejstvo, da je vrednost sredstva ocenjeni znesek in ne vnaprej določeni znesek ali

10.1 Upoštevati *je treba* ustrezne in primerne načine ocenjevanja vrednosti. V nadaljevanju so opisani in opredeljeni trije glavni načini, ki se uporabljajo za ocenjevanje vrednosti. Vsi temeljijo na ekonomskih načelih ravnovesja cen, pričakovanih koristi ali substituciji.

Glavni načini ocenjevanja vrednosti so:

- a) način tržnih primerjav,
- b) na donosu zasnovan način in
- c) nabavnovrednostni način.

10.2 Vsak od teh načinov vključuje različne in podrobne metode uporabe.

MSOV 105 – Načini in metode ocenjevanja vrednosti

Skladno z MSOV so osnovni pristopi ocenjevanja vrednosti pristop primerjave prodaj, na donosuh zasnovan način in nabavnovrednostni. Cilj pri izbiri pristopov vrednotenja in metod za sredstvo je najti najprimernejšo metodo v določenih okoliščinah. Nobena metoda ni primerna v vseh možnih razmerah. Postopek izbire mora upoštevati najmanj:

- (A) ustrezno osnovo (-e) vrednosti in premoženja (-ov) vrednosti, ki jih določajo pogoji in namen dodelitve vrednotenja,
- (B) ustrezne prednosti in pomanjkljivosti možnih pristopov in metod vrednotenja,
- (C) primernost vsake metode zaradi narave sredstva in pristopov ali metod, ki jih uporabljajo udeleženci na upoštevem trgu, in
- (D) razpoložljivost zanesljivih informacij, potrebnih za uporabo metode (-ov).

Za hiše, je najbolj primeren način vrednotenja način primerjave prodaj. Ker se informacije o cenah z aktivnega trga na splošno štejejo za najmočnejše dokaze o vrednosti, bom uporabil pristop način primerjave prodaj (imenovan tudi tržni pristop), ker je trg aktiven in je po moji presoji dovolj primerjalnih podatkov. Primerjave prodaj (tržni pristop) zagotavlja navedbo vrednosti s primerjavo sredstva z enakimi ali primerljivimi (to je podobnimi) sredstvi, za katera so na voljo informacije o cenah. Izpolnje pa je tudi drugi pogoj, da dejansko obstajajo podatki iz trga nepremičnin.

Pomožne stavbe v sklopu dvorišča. Pri ocenjeni stanovanjski stavbi so ocenjene še dve pomožni stavbi (ID 309) in lesen neevidentiran kozolec. Te pomožne stavbe kot izboljšave (zemljišče je zajeto pri hiši v načinu primerjave prodaj) in za tak postopek uporabim nabavnovrednostni način

CENITEV STAVB- NABAVNOVREDNOSTNI NAČIN

V konkretnem primeru gre za nedokončano in specifično stavbo, zato je izbor ocene z nabavnovrednostnim načinom najbolj primeren (stavbo sicer obravnavam v nadaljevanju kot izboljšavo k stanovanjski stavbi)

Nabavnovrednostni način nakazuje vrednost z uporabo ekonomskega načela, da kupec za sredstvo ne bo plačal več, kot je cena za pridobitev sredstva enake koristnosti znakupom ali z gradnjo oziroma izdelavo. Ta način temelji na načelu substitucije, da cena, ki bi jo kupec na trgu plačal za sredstvo, katerega vrednost se ocenjuje, ne bi bila višja od stroškov za nakup ali gradnjo oziroma izdelavo enakovrednega sredstva, razen če gre za neprimeren čas, težave alinevšečnosti, tveganje ali druge dejavnike. Pogosto je sredstvo, katerega vrednost se ocenjuje, zaradi starosti ali zastarelosti manj privlačno od drugega, ki bi ga bilo mogoče kupiti ali izdelati. V takem primeru utegnejo biti potrebne tudi prilagoditve na ceno drugega možnega sredstva glede na zahtevano *podlago vrednosti*.

Postopek

Ocenjevalec določi višino stroškov za reprodukcijo enake nove posesti ("reproduction cost new") ali višino stroškov za nadomestitev ("replacement cost new").

Stroškovna metoda določanja vrednosti običajno vključuje naslednje korake :

1. Ocenje vrednosti zemljišča, kot da bi bilo prazno in pripravljeno za najboljši način uporabe, na dan vrednotenja. Postopek izveden v predhodnem poglavju.
2. Ocena reprodukcijskih ali nadomestitvenih stroškov izgradnje izboljšav.
3. Ocena vseh elementov zmanjšanja vrednosti vključno s fizičnim poslabšanjem, funkcionalnem in zunanjim zastarevanjem.
4. Skupno zmanjšanje vrednosti odšteti od reprodukcijskih stroškov izgradnje novega objekta, da bi določili sedanjo vrednost izboljšav.
5. Dodati ocenjeno amortizirano vrednost vseh izboljšav objekta.
6. Dodati skupno sedanjo vrednost vseh izboljšav ocenjeni vrednosti zemljišča, da bi dobili vrednost posesti (ker SH hišo cenim z načinom primerjav je to zemljišče zajeto tam)

Obe leseni stavbi

LESENA STAVBA ID št. 309, NTP 12,00 m², grajeno leta 2004, lesena stavba, ni kom. priključkov. ID 12,00 m², postavljena (podatek REN) že 1907 (je zaklenjena in v uporabi).

Izhodiščna nadomestitvena vrednost stavbe: 280,00 €/m² za NTP.

NSNO = 12 x 280,00 = 3.360,00 €

Amortizacija: življenska doba potekla, v naravi videti še v uporabi, preostala vrednost po moji presoji 10%, znesek amortizacije 3.024,00 €

Ocenjena vrednost: 336,00 €

NADSTREŠEK ID št. ni evidentiran, ocenjujem da je postavljen kot pomožna stavba 2010 NTP 15,00 m², grajeno leta 2010, lesena stavba-kot manjši kozolec, ni kom. priključkov.

Izhodiščna nadomestitvena vrednost stavbe: 150,00 €/m² za NTP.

NSNO = 15 x 150,00 = 2.250,00 €

Amortizacija: 9/40 = 0,23, znesek amortizacije 517,50 €

Ocenjena vrednost: 1.732,50 €

Obe pomožni leseni stavbi skupaj: 2.068,50 €

9.1 CENITEV NAČIN PRIMERJAVE PRODAJ (stanovanjska hiša in pripadajoče zemljišče)

20. Način tržnih primerjav

20.1 Način tržnih primerjav nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katera so na voljo informacije o cenah.

20.2 Način tržnih primerjav naj bi bil uporabljen v naslednjih okoliščinah in imel pri tem pomembno težo:

a) ocenjevano sredstvo je bilo nedavno prodano v poslu, ki je po podlagi vrednosti primeren za proučevanje;

b) ocenjevano sredstvo ali temu bistveno podobno sredstvo se dejavno javno trži in/ali

c) obstajajo pogosti in/ali nedavni opazovani posli z bistveno podobnimi sredstvi.

20.3 Čeprav bi navedene okoliščine kazale, da bi bilo treba uporabiti način tržnih primerjav in mu dati pomembno težo tudi kadar navedena merila niso izpolnjena, je v navedenih dodatnih okoliščinah mogoče uporabiti način tržnih primerjav in mu dati pomembno težo. Kadar se način tržnih primerjav uporabi v navedenih okoliščinah, naj bi ocenjevalec vrednosti proučil, ali je mogoče uporabiti še kakšne druge načine in jih pretehtati v potrditev določitve vrednosti, pridobljene z načinom tržnih primerjav:

Način tržnih primerjav – nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katera so na razpolago informacije o cenah. Vključuje primerjavo predmetne posesti s podobnimi posestmi, ki so že prodane ali so naprodaj in z upoštevanjem odstopanj od predmetne. Vrednost je ocenjena s primerjavo transakcijskih cen za prodane primerljive nepremičnine. Večjo težo damo primerljivim objektom v samem naselju Krškega. Primerljive nepremičnine morajo biti prodane v bližnji preteklosti, pri čemer upoštevamo čas prodaje, namembnost velikost, njegova funkcionalnost.

30. Metode načina tržnih primerjav

Metoda primerljivih poslov

30.1 Metoda primerljivih poslov izkorišča informacije o poslih s sredstvi, ki so enaka

V postopku prilagajanja je potrebno preveriti različne lastnosti nepremičnine. Glavne lastnosti so:

1. Lokacija (ekonomska lokacija, dostop, povezave)
2. Roki in pogoji prodaje (hipoteke, kupčeve in prodajalčeve motivacije in znanje)
3. Pogoji financiranja (količnik zadolženosti, obrestna mera, rok posojila, stroški financiranja)
4. Fizične lastnosti (fizične lastnosti, kvaliteta gradnje in vzdrževanje, ugodnosti, funkcionalna ustreznost).

Potrebno je analizirati ali obstaja učinkovito gospodarsko povpraševanje po uporabi zemljišča in sicer kot bi bilo prazno in nato skupaj s sestavinami.

V nadaljevanju izvedem izbor podatkov glede že izvedenih transakcij. Vir: Aplikacija SICGRAS-CENILEC, spletna stran: <https://cenilci.cgs-labs.com/>

Podatke preverim tudi s pomočjo PISO, ter dodam manjkajoče, ki v bazi niso razvidni.

30. Podlaga vrednosti po MSOV – Tržna vrednost

30. Metode načina tržnih primerjav

Metoda primerljivih poslov

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

9.1.1 PONUDBA NA TRGU NEPREMIČNIN-OGLAŠEVANO

PONUDBA

<https://www.nepremicnine.net/oglasi-prodaja/posavska/krsko/hisa/>

Št. ustreznih oglasov: 68

Povprečna cena najdenih oglasov: 704,45 EUR/m2

Rezultati iskanja nepremičnin: Hiša Prodaja Krško.

ROŽNO



Prodaja: Hiša

Leto: 1966

Zemljišče: 827 m2

160 m2, samostojna, zgrajena l. 1966, adaptirana l. 2010, 827 m2 zemljišča, Hiša z dvema ločenima stanovanjema, z možnos...

160,00 m2

126.000,00 €

IZVAJENA PONUDBA

♡ Shrani oglaš

📄 Deli na: [f](#) [t](#)

✉ Pošlji prijatelju

📞 O ponudniku

BRESTANICA. CESTA PRVIH BORCEV 13 A



Prodaja: Hiša

Nadstropje: K+P+M

Leto: 1995

Zemljišče: 7000 m2

140 m2, samostojna, novogradnja, začetek gradnje l. 1995, 7.000 m2 zemljišča, K+P+M, prodamo. Cena: cca 105.000,00 EUR

140,00 m2

105.000,00 €

IZVAJENA PONUDBA

♡ Shrani oglaš

📄 Deli na: [f](#) [t](#)

✉ Pošlji prijatelju

📞 O ponudniku

KRŠKO. PRI OSNOVNI ŠOLI. NAD CENTROM KK



Prodaja: Hiša

Nadstropje: K+P+1

Leto: 1960

Zemljišče: 490 m2

167 m2, dvorček, zgrajen l. 1960, adaptiran l. 2010, 490 m2 zemljišča, K+P+1. Hiša 200 m od OŠ, banke, pošte, trgovine.

167,00 m2

110.000,00 €

IZVAJENA PONUDBA

♡ Shrani oglaš

📄 Deli na: [f](#) [t](#)

✉ Pošlji prijatelju

📞 O ponudniku

GREHOVEC



Prodaja: Hiša

Leto: 1976

Zemljišče: 401 m2

189 m2, samostojna, zgrajena l. 1976, 401 m2 zemljišča. V središču prijetne vasi prodamo stanovanjsko hišo, prilika, n...

189,00 m2

60.000,00 €

FLEKS
NEPREMIČNINE

♡ Shrani oglaš

📄 Deli na: [f](#) [t](#)

✉ Pošlji prijatelju

📞 O ponudniku

SELA PRI RAKI



Prodaja: Hiša
Nadstropje: K+P+1
Leto: 1961
Zemljišče: 1058 m²

240 m², samostojna, zgrajena l. 1961, 1.058 m² zemljišča, K+P+1, prodamo. Cena: 75.000,00 EUR

240,00 m²
75.000,00 €



- Shrani oglas
- Delj na:
- Pošlji prijatelju
- O ponudniku

SENOVO



Prodaja: Hiša
Nadstropje: K+P+1
Leto: 1985
Zemljišče: 447 m²

228 m², samostojna, zgrajena l. 1985, 447 m² zemljišča, K+P+1, prodamo. Cena: 56.000,00 EUR

228,00 m²
56.000,00 €



- Shrani oglas
- Delj na:
- Pošlji prijatelju
- O ponudniku

SENOVO, POT NA ARMES 20



Prodaja: Hiša
Nadstropje: K+P
Leto: 1980
Zemljišče: 858 m²

82 m², samostojna, zgrajena l. 1980, 858 m² zemljišča, K+P, prodamo. Cena: 64.900,00 EUR

82,00 m²
64.900,00 €



- Shrani oglas
- Delj na:
- Pošlji prijatelju
- O ponudniku

SPODNJE DULE



Prodaja: Hiša
Nadstropje: K+P
Leto: 1991
Zemljišče: 7148 m²

73,3 m², samostojna, zgrajena l. 1991, 7.148 m² zemljišča, K+P, prodamo. Cena: 69.000,00 EUR

73,30 m²
69.000,00 €



- Shrani oglas
- Delj na:
- Pošlji prijatelju
- O ponudniku

9.1.2 ANALIZA DEJANSKIH TRANSAKCIJ Z NEPREMIČNINAMI

vir: <https://cenilci.cgs-labs.com/>

Stanovanjske hiše

Vsi rezultati

Št. poslov:	20
Povp. pogodb. cena posla:	70.675,00
Povprečna površina:	160,20
Povprečna cena m ² :	441,17

Omejimo leto gradnje 1990-2010

Vsi rezultati

Št. poslov:	10
Povp. pogodb. cena posla:	69.600,00
Povprečna površina:	149,20
Povprečna cena m ² :	466,49

9.1.3 OCENA TRŽNE VREDNOSTI

Za oceno nepremičnine uporabim Način primerjave prodaj uporabimo dejanske transakcije, katere prilagodim za konkretno lokacijo in karakteristike ocenjevane stavbe.

VHODNI PODATKI

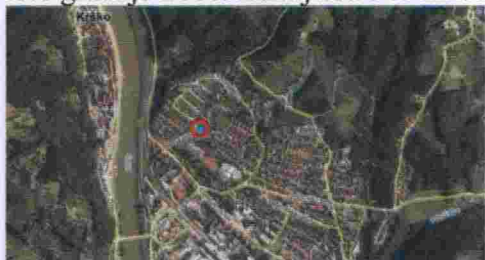
- namen: ni usklajen-po katasterskem vpisu in zunanjem videzu stanovanjska raba, po dokumentaciji UE hladilnica sadja (mono delom)
- leto gradnje 2010
- NTP 180,30 m², UP = 84,50 m²
- konstrukcija: klasična masivna gradnja

V nadaljevanju izvedem izbor podatkov glede že izvedenih transakcij. Vir: Aplikacija SICGRAS-CENILEC, spletna stran: <https://cenilci.cgs-labs.com/>

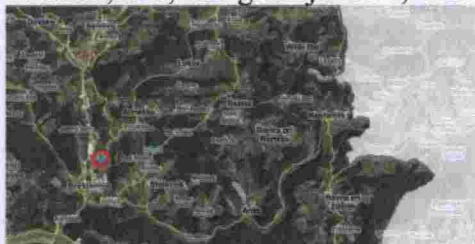
9.1.3 OCENA TRŽNE VREDNOSTI

Za oceno stanovanjske hiše uporabim Način primerjave prodaj uporabimo dejanske transakcije, katere prilagodim za konkretno lokacijo in karakteristike ocenjevane stavbe.

#1) pravni posel 438.767 z dne 11.06.2019, KRŠKO, NTP 207,60 m², UP = 118,00 m², cena 73.000,00 €, leto gradnje 2000. Zemljišča 345 m². Razgiban del zemljišča.



#2) pravni posel 414.453 z dne 08.01.2019, BRESTANICA, NTP 145 m², UP = 116,00 m², cena 104.000,00 €, leto gradnje 1990, obnove-ni podatka. Zemljišča 756 m².



#3) pravni posel 440.735 z dne 12.07.2019, KRŠKO-Pot na Poljščo, cena 83.000,00 €, leto gradnje 1975, obnova strehe 2003, okna 2004, insztalacije 2005. NTP 173,40 m², UP = 88,80 m²; Zemljišča 545 m².



#4) pravni posel 422.506 z dne 15.02.2019, LESKOVEC PRI KRŠKEM, NTP 277,20 m², UP = 252,20 m², cena 155.000,00 €, leto gradnje 1989, obnova streha 1995, drugeobnove-ni podatka. Zemljišča 1.439 m².



PRIMERJAVE STANOVANJSKIH STAVB

Podatki o ocenjevani stavbi

. Neto tlorisna površina	180,3 m ²
. Uporabna stanovanjska površina	84,5 m ²
. Razmerje glede na UP/NTP	47%
. Leto gradnje	2010
. Naseljena	DA

Prenove -ni podatka

Posebnost (neskladna, del parcele)

ELEMENT PRIMERJAVE	REFERENČNE PRODAJE IZ TRGA							
	RP1		RP2		RP3		RP4	
Oznaka posla iz ETN	438.767	prilagoditev	414.453	prilagoditev	440.735	prilagoditev	422.506	prilagoditev
Transakcijska cena €	73.000,00		104.000,00		83.000,00		155.000,00	0
Korigirana transakcija	73.000,00		104.000,00		83.000,00		155.000,00	
Uporabna površina	118,00	0	116,00	0	88,80	0	252,20	0
Neto tlorisna površina	207,60	10	145,00	-10	173,40	0	277,20	10
Primerjalno €/m ² (NTP)	351,64		717,24		478,66		559,16	
Datum transakcije	11.6.2019	0	8.1.2019	0	12.7.2019	0	15.2.2019	0
Funkcionalnost	56,84	- 4,92	80,00	- 16,50	51,21	- 2,00	90,98	-21,99
Masivna, montažna, les	masivna	0	masivna	0	masivna	0	masivna	0
Nedokončana		-10		-10		-10		-10
Leto gradnje	2000	7,00	1990	14,00	1975	24,50	1989	14,7
LOKACIJA	KRŠKO	-5	BRESTANICA	-10	POT NA POLJŠČO	-10	LESKOVEC PRI KRŠKEM	-10
Lokacija ob gozdnih površinah		5		5		5		5
SKUPAJ KOREKCIJA		2,08		- 27,50		2,50		-12,29
PRILAGOJENA VREDNOST €/m ²	358,95		520,00		490,63		486,53	
Ponder	0,70		0,10		0,10		0,10	
Delež iz primerjave v ocenjeni vred.	251,27		52,00		49,06		48,65	
Povprečje €/NTP	464,03	€/m ²						
Primerjalna vrednost	400,98	€/m ²						
Ocenjena tržna vrednost stanovanjske hiše	72.297,04	€						
Ocenjeni leseni pomožni stavbi	2.068,50	€						
VSE SKUPAJ	74.365,54	€						
Zaradi neskladne gradnje-15%	11.154,83	€						
OČENJENA VREDNOST V POSTOPKU IZVRŠBE	63.210,71	€						

Pri stanovanjski stavbi je zajeto 772 m² zemljišča.

Komentar k tabeli in korekcijam:

Pri oceni vrednosti je bistvena za vrednost lokacija. To smo upoštevali tako, da so vse primerjalne nepremičnine iz območja Občine Krško, ker iz območja vasi Rožno ni neposrednih primerjav, iščem podobne lokacije in stavbe. Cene nepremičnin so različne tako po regijah kot Občinah (več je razvidno na primer iz letnih poročil GURS RS). Zaradi tega je najbližje k ocenjevanju podatek iz iste občine (če je na razpolago) in to iz obdobja zadnjega leta.

Druge korekcije:

Odbitke uporabim tam kjer odštejem ali večjo površino zemljišča ali dodatno stavbo, če je ne upoštevam med skupno NTP.

Pri letu gradnje ocenjevane stavbe upoštevam leto gradnje 2010. Glede površine (UP, NTP) tam, kjer le te bistveno odstopajo glede na ocenjevano dodam dodatno korekcijo (manjše imajo višjo ceno na m²).

Pri lokaciji je bistven kriterij oddeljenost od centra (upravnega središča, kjer je večina javnih funkcij šola, vrtec, trgovina, itd..) zajema različne kategorije, ki so opisane pri opisu (prilagoditev za lokacijo v Krškem in Brestanici - 10 %)

Funkcionalnost določamo v razmerju UP/NTP, korekcijo izvedem za 50% razlike, kot ocenjen vpliv na funkcionalnost. Obstoječa stavba ima razmerje 47%. Utemeljitev je v zaznavanju trga nepremičnin glede na funkcionalno izrabo.

Leto gradnje upoštevam tako, da razliko v letnicah gradnje korigiram z -30%. To je odraz vpliva starosti na trg nepremičnin.

Drugo: Kot je razvidno v preglednici

Najbolj primerljiva 1 (najmanjša prilagoditev po m²)

Ob upoštevanju velike verjetnosti neskladne gradnje dodam še odbitek -15%, kot je navedeno v tem poročilu.

Stanovanjsko hišo s pripadajočim zemljiščem, pomožnim lesenim stavbam ob upoštevanju neskladnosti smo ocenili na 63.210,71 €.

Ocenjena kot tržna vrednost, dejansko ocenjena vrednost v postopku izvršbe.

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

Mnenje in cenitev obsega 29 strani in priloge.

Potrdilo o oddaji pošiljke

Za sledenje pošiljke obiščite spletno stran www.posta.si ali skenirajte QR-kodo.



NASLOVNIK
Družbno Obsevanje
Družbne Slovenije
Šubičeva 2
1000 Ljubljana

(poštna št. in naziv pošte)

Storitve	
Osebnost	Povračnica
Prednostno	
Odkupnina	
Vrednost	
EUR	
EUR	

AR 8250 BREŽICE SLOVENIJA
0 013kg
18814
**Potrdilo* RA 5074 3723 6 SI



Obr. P-2
Podljudno v skladu s splošnimi pogoji.

Posta Slovenije d.o.o., Strojarski trg 10, 1000 LJUBLJANA
Identifikacijska številka: 5125028022

Potrdilo o oddaji pošiljke

Za sledenje pošiljke obiščite spletno stran www.posta.si ali skenirajte QR-kodo.



NASLOVNIK
Družbno Obsevanje
Družbne Slovenije
Šubičeva 2
1000 Ljubljana

(poštna št. in naziv pošte)

Storitve	
Osebnost	Povračnica
Prednostno	
Odkupnina	
Vrednost	
EUR	
EUR	

AR 8250 BREŽICE SLOVENIJA
0 013kg
18814
**Potrdilo* RA 5074 3720 5 SI



Obr. P-2
Podljudno v skladu s splošnimi pogoji.

Posta Slovenije d.o.o., Strojarski trg 10, 1000 LJUBLJANA
Identifikacijska številka: 5125028022

Potrdilo o oddaji pošiljke

Za sledenje pošiljke obiščite spletno stran www.posta.si ali skenirajte QR-kodo.



NASLOVNIK
KOVIN TRGARJE (HARNO STROJNARSTVO)
HEDERMANOVA POCOVNA D.D. CELJE
MARIBORSKA CESTA 4
8000 CELJE

(poštna št. in naziv pošte)

Storitve	
Osebnost	Povračnica
Prednostno	
Odkupnina	
Vrednost	
EUR	
EUR	

AR 8250 BREŽICE SLOVENIJA
0 013kg
18814
**Potrdilo* RA 5074 3724 0 SI



Obr. P-2
Podljudno v skladu s splošnimi pogoji.

Posta Slovenije d.o.o., Strojarski trg 10, 1000 LJUBLJANA
Identifikacijska številka: 5125028022

Potrdilo o oddaji pošiljke

Za sledenje pošiljke obiščite spletno stran www.posta.si ali skenirajte QR-kodo.



NASLOVNIK
Družbno Obsevanje
Družbne Slovenije
Šubičeva 2
1000 Ljubljana

(poštna št. in naziv pošte)

Storitve	
Osebnost	Povračnica
Prednostno	
Odkupnina	
Vrednost	
EUR	
EUR	

AR 8250 BREŽICE SLOVENIJA
0 014kg
18887
**Potrdilo* RA 5134 6572 1 SI



Potrdilo o oddaji pošiljke

Za sledenje pošiljke obiščite spletno stran www.posta.si ali skenirajte QR-kodo.



NASLOVNIK
Družbno Obsevanje
Družbne Slovenije
Šubičeva 2
1000 Ljubljana

(poštna št. in naziv pošte)

Storitve	
Osebnost	Povračnica
Prednostno	
Odkupnina	
Vrednost	
EUR	
EUR	

AR 8250 BREŽICE SLOVENIJA
0 013kg
18814
**Potrdilo* RA 5074 3722 2 SI



Obr. P-2
Podljudno v skladu s splošnimi pogoji.

Posta Slovenije d.o.o., Strojarski trg 10, 1000 LJUBLJANA
Identifikacijska številka: 5125028022

Potrdilo o oddaji pošiljke

Za sledenje pošiljke obiščite spletno stran www.posta.si ali skenirajte QR-kodo.



NASLOVNIK
KOVIN TRGARJE (HARNO STROJNARSTVO)
HEDERMANOVA POCOVNA D.D. CELJE
MARIBORSKA CESTA 4
8000 CELJE

(poštna št. in naziv pošte)

Storitve	
Osebnost	Povračnica
Prednostno	
Odkupnina	
Vrednost	
EUR	
EUR	

AR 8250 BREŽICE SLOVENIJA
0 013kg
18814
**Potrdilo* RA 5074 3721 9 SI



Obr. P-2
Podljudno v skladu s splošnimi pogoji.

Posta Slovenije d.o.o., Strojarski trg 10, 1000 LJUBLJANA
Identifikacijska številka: 5125028022

Potrdilo o oddaji pošiljke

Za sledenje pošiljke obiščite spletno stran www.posta.si ali skenirajte QR-kodo.



NASLOVNIK
Družbno Obsevanje
Družbne Slovenije
Šubičeva 2
1000 Ljubljana

(poštna št. in naziv pošte)

Storitve	
Osebnost	Povračnica
Prednostno	
Odkupnina	
Vrednost	
EUR	
EUR	

AR 8250 BREŽICE SLOVENIJA
0 013kg
18814
**Potrdilo* RA 5074 3722 2 SI



[illegible][illegible]



REPUBLIKA SLOVENIJA
UPRAVNA ENOTA KRŠKO

Cesta krških žrtev 14, 8270 Krško

T: 07 498 14 02
F: 07 498 14 07
E: ue.krsko@gov.si
www.upravneenote.gov.si/krsko/

Številka: 021-37/2019/35

Datum: 10. 12. 2019

Mihael Ogorevc
Lamutova 9
8250 Brežice

Zadeva: **Posredovanje podatkov**

Na podlagi 95.a člena Zakona o sodiščih (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 45/08, 96/09, 86/10 – ZJNepS, 33/11, 75/12 – ZSPDSLS-A, 63/13, 17/15, 23/17 – ZSSve in 22/18 – ZSICT)) vam v nadaljevanju posredujemo odgovor na vprašanje z dne 4. 12. 2019.

Obveščamo vas, da v evidenci dokumentarnega gradiva za gradnjo na zemljišču s parc. št. 419, k.o. Rožno, investitorja Dejana Glasa (Rudolfa Glasa), razpolagamo z naslednjo gradbeno dokumentacijo:

- Gradbeno dovoljenje številka 351-72/2007-10, z dne 26. 7. 2007, izdano za gradnjo gospodarskega poslopja – lopa za sadje.

Upravna enota Krško vodi evidenco izdanih gradbenih dovoljenj po imenih oz. nazivih investitorjev. Razpolagamo z gradbenimi dovoljenji od vključno leta 1995, nekaterimi gradbenimi dovoljenji med leti 1986 do 1994 (ki niso bila predana Zgodovinskemu arhivu Celje), vsa gradbena dovoljenja do vključno leta 1985 pa so v Zgodovinskem arhivu Celje.

Za dodatne informacije smo vam na voljo na tel. št. 07 49 81 440.

S spoštovanjem,

Nives Švarc
Svetovalka T



Priloge:

- Kopija gradbenega dovoljenja številka 351-72/2007-10, z dne 26. 7. 2007

Vročiti:

- Mihael Ogorevc, Lamutova ulica 9, 8250 Brežice

REPUBLIKA SLOVENIJA
UPRAVNA ENOTA KRŠKO
Cesta krških žrtev 14, 8270 KRŠKO
Telefon: (07) 498 14 00, Faks: (07) 498 14 07
<http://upravneenote.lgov.si/upravneenote/krsko/>
e-pošta: ue.krsko@gov.si

Republika Slovenija, Upravna enota Krško potrjuje,
(navedba upravnega organa)

da je odločba sklep številka 351-72/2007-14
(ustrezno obkroži)

izdan/a dne 26. 7. 2007 postal/a _____

- dokončen/a dne _____

- pravnomočen/a dne 25. 8. 2007

Številka: 351-72/2007-15

(zig) _____
podpis uradne osebe

Številka : 351-72/2007 -10
Datum : 26. 7. 2007

Upravna enota Krško, izdaja na podlagi 24. člena Zakona o graditvi objektov - ZGO-1 (Uradni list RS, št. 102/2004-uradno prečiščeno besedilo, 14/2005-popravek in 111/2005-Odločba US) - v nadaljevanju ZGO-1, v upravni zadevi izdaje gradbenega dovoljenja za gradnjo gospodarskega objekta – lope za sadje, na zahtevo Rudolfa Glasa, Presladol 49 a, Brestanica, po pooblaščenki Jožici Glas, istotam, naslednje

GRADBENO DOVOLJENJE

KOPIJA ENAKA IZVIRNIKU

- I. **RUDOLFU GLASU, PRESLADOL 49 A, BRESTANICA**, se daje gradbeno dovoljenje za **gradnjo gospodarskega objekta – lope za sadje**, horizontalnega gabarita 6,00 m x 7,50 m, pritlične izvedbe, višine 2,90 m, brez stropne plošče, s streho simetrično dvokapnico z naklonom 35°, s smerjo slemena po daljši stranici, s kritino opečne, rdeče barve, z grobozmatim fasadnim ometom ter pripadajoče dovozne poti v širini 4,00 m s priključnim radijem 3,00, neprepustne greznice na praznjenje ter ponikovalnice za odvod meteornih voda s strešin objekta, vse na parc. št. 419 k.o. Rožno, v naselju Dolenji Leskovec. Objekt se priključi na javno vodovodno in električno omrežje, kota pritličja znaša 238,70 m.n.v..
- II. Objekt se postavi na parcelo št. 419 k.o. Rožno, z najmanjšim odmikom 5,0 m od javne poti oz. 9,00 m od meje parcele na zahodni strani. Ostali odmiki so večji. Odmiki od parcelnih mej so določeni glede na meje, kot so prikazane v geodetskem načrtu.
- III. Gradbena parcela je določena v velikosti 361,0 m² in vključuje stavbišče objekta z manipulativnimi in parkirnimi površinami ter zelene površine ob objektu in dostopno pot.
- IV. Material, ki nastane ob izkopu, se porabi v sklopu gradbene parcele – zunanja ureditev, višek materiala se odpelje na deponijo.
- V. Lopa se mora graditi, po projektu PGD št. 2005/29, ki ga je avgusta 2006 izdelal Atelje 91, Adolf Hlastan, s.p., Rudarska cesta 3, Senovo in je sestavni del tega dovoljenja. Upoštevati se morajo tudi vsa določila, ki zadevajo zunanjo ureditev objekta ter vsa ostala določila, navedena v omenjenem PGD-ju.
- VI. Gradnja se lahko prične na podlagi pravnomočnega gradbenega dovoljenja.
- VII. Dovoljenje preneha veljati, če investitor ne začne z gradnjo v dveh letih po njegovi pravnomočnosti. Veljavno gradbeno dovoljenje se na zahtevo investitorja lahko podaljša, vendar največ dvakrat, in to skupaj največ za dve leti.

RESENDO: 28.8.2007

- VIII. Pred začetkom gradnje objekta mora izvajalec del poskrbeti za zakoličenje objekta, ki ga izvede geodet, ki izpolnjuje potrebne pogoje.
- IX. Investitor mora zagotoviti opravljanje gradbenega nadzora najpozneje z dnem, ko se začne s pripravljalnimi deli na gradbišču.
- X. Ko bo objekt zgrajen v skladu s tem gradbenim dovoljenjem tako, da ga bo možno uporabljati, je treba vložiti zahtevo za izdajo uporabnega dovoljenja, ki ga izda tukajšnji upravni organ.
- XI. Stroškov postopka ni bilo.

Obrazložitev:

Jožica Glas, Presladol 49 a, Brestanica, pooblaščenka Rudolfa glasa, istotam, je dne 14. 3. 2007 vložila zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja za gradnjo gospodarskega objekta – lope za sadje na parceli št. 419 k.o. Rožno v naselju Dolenji Leskovec.

K vlogi je pooblaščenka priložila v izreku naveden projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja - PGD z lokacijsko informacijo ter s predpisanimi sestavinami in soglasji (družbe Elektro d.d. Celje, družbe Kostak d. d., Krško in soglasjem Občinske uprave Krško, Oddelka za gospodarsko infrastrukturo, CKŽ 14, Krško – slednje z molkom, skladno z določili 50. člena ZGO-1).

V nadaljevanju postopka je bilo predloženo tudi pooblastilo.

V postopku je upravni organ z vpogledom v zbirko zemljiškoknjižnih podatkov preveril, da je Rudolf Glas, Presladol 49 a, vpisan kot lastnik v izreku navedene parcele, vpisane v zemljiškoknjižnem vložku št. 240 k.o. Rožno, do celote.

Obravnavana lokacija se nahaja izven ureditvenega območja naselja. Za omenjeno območje je veljaven Odlok o prostorsko ureditvenih pogojih za območje Občine Krško (Uradni list RS, št. 75/1996, 73/2000, 101/2001, 79/2004 in 15/2005) – v nadaljevanju PUP. Navedeni PUP v petem členu določa, da so izven meja ureditvenega območja možne gradnje gospodarskih objektov – lop za sadje, na osnovi Odloka o določitvi kriterijev za gradnjo zidanic in lop (Uradni list SRS, št. 48/1987). Slednji določa, da so pri površinah sadovnjaka od 25 do 35 arov tlorisi objektov – lop za sadje lahko največ 45 m².

Upravni organ je ugotovil, da razpolaga investitor s 2955 m² plantažnega sadovnjaka, ki je vpisan v register kmetijskih gospodarstev v površini vinograda 2520 m². S tem je izkazano, da gre za intenziven nasad in tako v celoti zadoščeno zahtevam 5. člena navedenega odloka.

Skladno z določili 7. člena PUP so v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja za gradnjo predmetnega objekta upoštevane gradbene, urbanistične, krajinske in arhitektonske linije območja. Objekt je, glede na določene tlorisne gabarite, podolgovate oblike (6,00 m x 7,50 m). Streha je dvokapnica naklona 35° (dovoljeni nakloni so od 30 – 45°). Na strehi je predvidena kritina opčne barve, kot to določa PUP.

Odmiki od parcelnih mej (odmik od najbližje parcele je 9,00 m) so določeni glede na terenske in krajinske razmere, v skladu s sanitarno-tehničnimi, veterinarskimi, požarno-varstvenimi in obrambnimi predpisi, ob upoštevanju funkcionalnih in likovnih kvalitet morfologije okolja skladno z opredelitvami 8. člena PUP.

Pogoji za določitev gradbene parcele so navedeni v 9. členu PUP, ki opredeljuje, da se gradbena parcela določa glede na velikost in namembnost objekta, lego sosednjih objektov, oblikovanost zemljišča in glede na posestne meje.

V skladu z navedenim je gradbena parcela določena v velikosti 361,0 m² in vključuje stavbišče objekta, manipulativne in parkirne površine, zelene površine ter dovozno pot. Tako določena gradbena parcela je skladna tudi z 10. členom PUP, ki opredeljuje, da mora imeti vsak objekt urejen dostop in dovoz na cesto ali pot v skladu z veljavnimi predpisi in pogoji vzdrževalca ceste ali poti.

V projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja je določeno, da obsega vplivno območje navedene gradnje parcele št. 419, 617/2, 421, 422/22, 617/4, 436/1 in 436/2 k.o. Rožno.

V ta namen je bila dne 31. 5. 2007 izvršena ustna obravnava, na katero so bili, poleg pooblaščenke Jožice Glas, vabljeni še lastniki zemljišč iz vplivnega območja gradnje: Štefanija Krevelj, Rožno 61, Blanca, Občina Krško, Oddelek za gospodarsko infrastrukturo, CKŽ 14, Krško ter Rafko Županc, Kvedrova 6, Senovo, ki je bil imenovan za začasnega zastopnika Alojziji Dornik in Matiji Dornik, oba Nizozemska. Slednja imata, z izjemo navedbe države, neznan naslov, sta pa lastnika parcele iz vplivnega območja. V postopku je bil tako dne 10. 5. 2007 izdan sklep št. 351-72/2007-6, o imenovanju začasnega zastopnika.

Vabilu se je odzval le Rafko Županc, ki je podal naslednjo izjavo:

»Rafko Županc kot zakoniti zastopnik Alojzije in Matije Dornika, Nizozemska, v okviru pooblastil izjavim, da nimam pripomb h gradnji.«

V postopku je bilo kasneje ugotovljeno, da je vabljen Štefanija Krevelj, Rožno 61, Blanca, pokojna, zato je bilo Okrajno sodišče Krško z dopisom zaprošeno, da nam posreduje podatke o dedičih po pokojni.

Dne 6. 6. 2007 se je na upravni organ oglasil Albin Krevelj, Rožno 61, Brestanica, predložil sklep o dedovanju in podal izjavo:

»Izjavljam, da sva z bratom Damirjem, oba kot dediča po pokojni Štefaniji Krevelj, v celoti seznanjena z nameravano gradnjo in k njej nimava nobenih pripomb. Pooblastilo brata Damirja bo predloženo v nadaljevanju, prilagam kopijo sklepa o dedovanju. Strinjava se tudi z morebitnim potrebnim prekopom naših zemljišč za potrebe priključitve na vodovod in elektriko.«

Pooblastilo ni bilo dostavljeno, zato je upravni organ ponovno razpisal obravnavo, kamor je povabil Damirja Krevelja, Rožno 61, Brestanica. Obravnava je bila predvidena za dan 11. 7. 2007, vendar se vabljeni Damir Krevelj ni odzval vabilu. Upravni organ tako zaključuje, da Damir Krevelj kot tudi Občina Krško, Oddelek za gospodarsko infrastrukturo, ki se vabilu nista odzvala, nimata pripomb h gradnji.

Upravni organ je v skladu s 66. členom ZGO-1 ugotovil, da je priložen projekt izdelan v skladu z izvedbenim prostorskim aktom, da je projekt izdelala pravna oziroma fizična oseba, ki izpolnjuje z zakonom predpisane pogoje za projektanta, da so k predvideni gradnji pridobljena vsa predpisana soglasja, da ima projekt vse s tem zakonom predpisane sestavine, da revizija projektne dokumentacije ni predpisana, da so prispevki, določeni z zakonom, plačani oziroma, da so na drug zakonit način izpolnjene takšne njegove obveznosti ter da ima investitor pravico graditi. Ugotovljeno je tudi, da v postopku izdaje predmetnega dovoljenja niso nastali stroški postopka.

Uredba o območjih, ki se štejejo za demografsko ogrožena (Uradni list RS, št. 19/1999), v 1. členu našteva naselja, ki se štejejo kot demografsko ogrožena, med njimi je tudi naselje Dolenji Leskovec, kar pomeni, da plačilo komunalnega prispevka po Odloku o komunalnem prispevku v Občini Krško (Uradni list RS, št. 47/1999), ni potrebno.

Gradnja novega objekta (dozidava in nadzidava), rekonstrukcija objekta, nadomestna gradnja in odstranitev objekta je možna le na podlagi pravnomočnega gradbenega dovoljenja. Na lastno odgovornost pa lahko investitor začne z gradnjo tudi po dokončnosti gradbenega dovoljenja (3. člen ZGO-1).

Dovoljenje preneha veljati, če se z deli ne prične v dveh letih po njegovi pravnomočnosti (71. člen ZGO-1), pravica podaljšanja veljavnega gradbenega dovoljenja pa je opredeljena v 72. členu istega zakona.

Obveznost izvajalca del o zakoličenju objekta opredeljuje 80. člen ZGO-1, obveznost in začetek gradbenega nadzora pa opredeljuje 85. člen navedenega zakona.

Po končani gradnji je treba vložiti zahtevo za izdajo uporabnega dovoljenja, ki ga izda tukajšnji upravni organ, kot določa 89. člen ZGO-1.

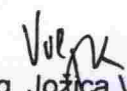
Ker je predmetna gradnja skladna s prostorsko izvedbenim aktom, ki opredeljuje gradnjo na predmetnem območju, upravni organ pa je v postopku preveril, da so izpolnjeni vsi pogoji, ki jih določa 66. člen ZGO-1, je odločeno kot je navedeno v izreku te odločbe. S tem je odločba utemeljena.

Upravna taksa za to odločbo po tarifni št. 1 in 39 Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 42/2007-UPB-3) v nadaljevanju ZUT, v višini 111,46 EUR, je plačana in uničena.

Pouk o pravnem sredstvu: Zoper to odločbo je dovoljena pritožba na Ministrstvo za okolje in prostor Ljubljana, Dunajska cesta 48, v roku 8 dni po prejemu. Pritožba se vloži pisno ali ustno na zapisnik pri Upravni enoti Krško, CKŽ 14, Krško. Za pritožbo se plača upravna taksa po tarifni št. 2 ZUT v višini 14,18 EUR.

Postopek vodila
Marta Perčič, univ. dipl. ekon.,
svetovalka II





Mag. Jožica Volčanjek,
vodja Oddelka za prostor
in občo upravo

VROČITI:

1. Jožici Glas, Presladol 49 a, Brestanica (s PGD) – osebno
2. Damirju Krevlju, Rožno 61, Blanca - osebno
3. Albinu Krevlju, Rožno 61, Blanca - osebno
4. Občini Krško, Oddelek za gospodarsko infrastrukturo, CKŽ 14, Krško - osebno
5. Rafku Župancu, Kvedrova 6, 8281 Senovo (s prilogo) - osebno
6. MOP, Inšpektoratu RS za okolje in prostor, OE Novo mesto, Inšpekcijska pisarna Krško, CPB 24 a, 8250 Brežice
7. Občini Krško, Občinski upravi, Oddelku za urejanje prostora in varstvo okolja, CKŽ 14, 8271 Krško
8. Družbi Elektro Celje d.d., Vrunčeva 2a, 3000 Celje
9. Družbi Kostak d.d. Krško, Leskovška cesta 2a, 8270 Krško