



Izvedenec: Mojca Turković, univ.dipl.ing.grad.
Maistrova 15, 6250 Ilirska Bistrica

Naročnik: REPUBLIKA SLOVENIJA
OKRAJNO SODIŠČE V ILIRSKI BISTRICI

Oznaka spisa: I 17/2022

IZVEDENIŠKO MNENJE

o tržni vrednosti
nepremičnine z ID znakom: parcela 2524 3043



Mojca Turković
Sodna izvedenka

Ilirska Bistrica, 27. 3. 2023

Mojca Turković, s.p.
Maistrova 15
6250 Ilirska Bistrica

Štev.: 15/2023Sodna

cenilka gradbene stroke
Podpodročje: nepremičnine in stavbna zemljišča

E-pošta: mojca.turkovic@gmail.com
GSM 031 358 668

POROČILO O OCENJEVANJU VREDNOSTI
Ocena tržne vrednosti nepremičnine s parc. št. 3043/0 k.o. 2524
Trnovo z vsemi izboljšavami



PREDMET CENITVE:	Nepremičnina z ID znakom: parcela 2524 3043 to je stanovanjska hiša Gabrije 4, II. Bistrica, dvorišče in pomožni objekt
LASTNIKI NEPREMIČNINE:	Sevdi Gashi, Ulica Nikola Tesla 4, Ilirska Bistrica
NAROČNIK:	Okrajno sodišče v Ilirski Bistrici, sklep št. I 17/2022

Ilirska Bistrica, 27. 3. 2023



Mojca Turković, univ.dipl.inž.grad.

1 SPREMNO PISMO S POVZETKOM VSEBINE

Mojca Turković, s.p.
MAISTROVA 15
6250 ILIRSKA BISTRICA
E-pošta: mojca.turkovic@gmail.com
GSM: 031 358 668

Datum: 27. 3. 2023

OKRAJNO SODIŠČE
ILIRSKA BISTRICA

ZADEVA: I 17/2022

Na podlagi sklepa sodišča opr. št. I 17/2022 sem izdelala izvedeniško mnenje, ki vam ga v nadaljevanju podajam. Svojo nalogo sem opravila na naslednji način:

1. Seznanila sem se z obravnavano zadevo
2. Opravila ogled nepremičnine.
3. Preučila strokovne predpise, ki se nanašajo na vsebino zadane naloge
4. Opravila vpogled v uradne evidence ZK, CBZK, GURS, Kaliopa, cgs cenilec
5. Pregledala in prebrala elaborat cenitve izdelan v zadevi I 29/2016
6. Pridobila podatke o tržnih vrednostih nepremičnin za območje občine Ilirska Bistrica ter za sosednje občine

Zaključek o vrednosti:

Ob upoštevanju tega poročila, na podlagi izvedenih analiz in izvedenih izračunov znaša tržna vrednost nepremičnine z ID znakom: 2524 3043,

na dan 21.3.2023..... **143.000 EUR.**

S spoštovanjem!



Sestavila:
Mojca Turković, u.d.i.g.

KAZALO VSEBINE

- 1 SPREMNO PISMO S POVZETKOM VSEBINE
- 2 OBSEG DELA
 - 2.1 PREDMET VREDNOTENJA
 - 2.2 NAROČNIK POROČILA
 - 2.3 LASTNIK NEPREMIČNINE
 - 2.4 NAMEN VREDNOTENJA
 - 2.5 DEFINICIJA TRŽNE VREDNOSTI
 - 2.6 DATUM VELJAVNOSTI OCENE VREDNOSTI
 - 2.7 DATUM IZDELAVE POROČILA
 - 2.8 DATUM OGLEDA
 - 2.9 PREDPOSTAVKE IN OMEJITVENE OKOLIŠČINE
 - 2.10 POSEBNI OMEJITVENI POGOJI
 - 2.11 OBRAZLOŽITEV PREDPISOV IN METOD PRI OCENJEVANJU VREDNOSTI
 - 2.12 DEFINICIJA POJMOV
 - 2.13 IZJAVA O SKLADNOSTI
 - 2.14 KVALIFIKACIJA OCENJEVALKE
- 3 IZJAVA OCENJEVALKE
- 4 OPIS OKOLJA, SOSESKE IN OCENJEVANE POSESTI
 - 4.1 OKOLJE
 - 4.2 LOKACIJA
 - 4.3 SOSESKA
- 5 OCENJEVANA POSEST
 - 5.1 PREDSTAVITEV
 - 5.2 OPIS OPRAVLJENEGA DELA
- 6 OCENJEVANJE VREDNOSTI
 - 6.1 NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV
- 7.0 SKLEP O VREDNOSTI
 - LITERATURA IN VIRI
 - PRILOGE
 - SLIKE

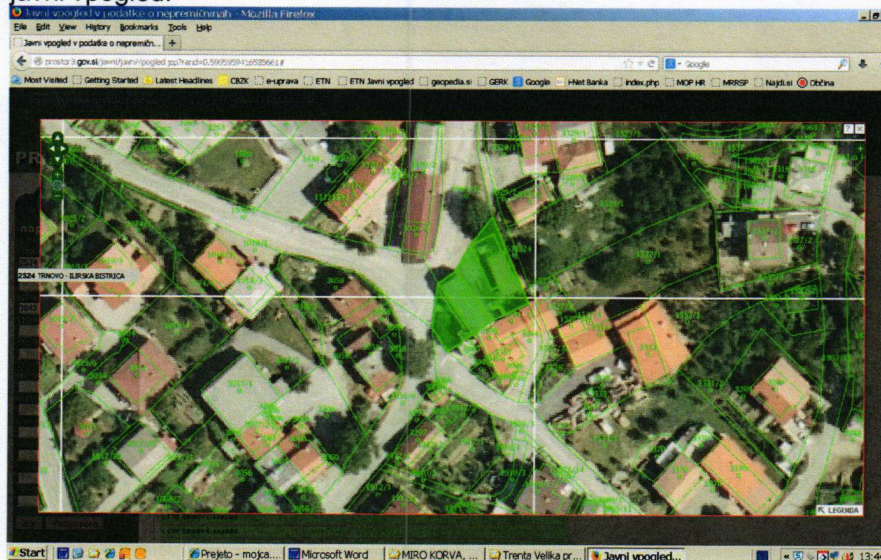
2 OBSEG DELA

2.1 Predmet vrednotenja

Parc. št. v k.o. 2524 Trnovo	Vrsta rabe	Zazidana površina m ²	Neto tlorisna površina m ²	Uporabna površina m ²
3043	Stanovanjska stavba, št. stavbe 527	109	pritl. 81,42	60,57
			nadstr. 101,55	58,95
	Skupaj stan. hiša		182,97	119,52
	Pomožni objekt	63,27	63,27	
Površina 543 m²	Dvorišče	370,73		

Opomba: vse dimenzije izmerjene z laserskim merilcem v prisotnosti Bekima Gashija na ogledu v zadevi In 14/2012

- **Nepremičnina s parc. št. 3043 k.o. 2524 Trnovo** - po namenski rabi stavbno zemljišče (543m²). V naravi je na tem zemljišču zgrajena stanovanjska hiša z naslovom Gabrije 4, zazidane površine 109 m². (podatek iz GURS se ujema z meritvami izvedenimi ob ogledu – vendar samo glede površine zemljišča pod stavbo oz. zazidanega zemljišča). Stavba je etažne višine P+1, zunanjih tlorisnih dimenzij cca 17,00 x 6,00 m + kurilnica 3,30 x 2,5 m.
 - Na SV strani zemljišča je postavljen leseni pomožni objekt tlorisne površine 63,27 m², etažne višine P z enokapno streho.
 - Dvorišče je urejeno pred stanovanjsko hišo – na južni strani zemljišča ob mestni ulici. Na delu zemljišča med stanovanjsko hišo in pomožnim objektom je travnata površina.
- Gurs javni vpogled:



2.2 Naročnik poročila

Okrajno sodišče v Ilirski Bistrici, sklep št. I 17/2022.

2.3 Lastnik nepremičnine

Lastniki nepremičnine z ID znakom: parcela 2524-3043 je po podatkih zemljiške knjige Sevidi Gashi, Ulica Nikola Tesla 4, 6250 Ilirska Bistrica.

2.4 Namen vrednotenja: Namen vrednotenja je ocenitev tržne vrednosti nepremičnine za potrebe naročnika zaradi nadaljevanja izvršilnega postopka.

2.5 Definicija tržne vrednosti

Tržna vrednost je definirana kot ocenjen 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, pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile (Vir: Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, v nadaljevanju MSOV 2022).

Tržna vrednost se pojmuje kot vrednost sredstva, ocenjenega ne glede na stroške prodaje ali nakupa in brez poročila pripadajočih davkov.

2.6 Datum veljavnosti ocene

Datum veljavnosti ocene je 21.3.2023

2.7 Datum izdelave poročila

Datum izdelave poročila je 27.3.2023

2.8 Datum ogleda

Datum ogleda nepremičnine je 21.3.2023. Pri ogledu ni bil prisoten nihče. Pošta z obvestilom o ogledu ni bila dvignjena. V nabiralniku je bila večja količina pošte iz česar sklepam, da v hiši trenutno ne prebiva nihče.

2.9 Predpostavke in omejitvene okoliščine

- Za podatke, ki so jih priskrbele tretje osebe, se predpostavlja, da so zanesljivi. Izvajalec ne jamči za njihovo točnost oziroma pravilnost ter s tem v zvezi ne prevzema nobene odgovornosti.
- Nepremičnina je ovrednotena kot prosta oseb, stvari in bremen, razen če ni drugače navedeno.
- Ocena vrednosti temelji na ocenjevalcu znanih informacijah v času sestavitve poročila.
- Načrti, skice in slikovni material so priloženi le zato, da si bralec lažje predstavlja predmet vrednotenja.
- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, se nanašajo le na zadevno vrednotenje in ne smejo biti uporabljeni izven tega konteksta.
- Ocena vrednosti velja le za v poročilu navedeni namen uporabe in datum vrednotenja. Ocena vrednosti ne predstavlja nasveta v zvezi z investiranjem in se zato tudi ne sme smatrati kot taka.
- Predpostavlja se, da zemljišče ali zgradbe ne vsebujejo nikakršnih škodljivih materialov. Ocenjevalec ni kvalificiran, da takšne materiale, ki so skriti v zgradbi ali pod zemljo, odkrije.
- Predpostavlja se, da je nepremičnina zgrajena v skladu z veljavno okoljsko (ekološko) zakonodajo, razen, če iz poročila izhaja drugače.
- S podatkom o pregledu temeljnih tal ne razpolagam, zato predpostavljam, da so bila pred začetkom gradnje (sanacije in obnove objekta) pregledana s strani geomehanika.

2.10 Poročilo je sestavljeno ob upoštevanju naslednjih splošnih omejitev:

- Razpolaganje s poročilom ali kopijo le tega, ne daje pravice njegove javne objave.
- Ocenjevalec ni dolžan spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačne okoliščine od tistih, ki so veljale na dan ocenjevanja, če to ni posebej dogovorjeno.
- Ocenjene vrednosti so podane v neto zneskih, davek na promet z nepremičninami ali DDV nista upoštevana.

- Poročila ali njegovega dela ni dovoljeno natisniti, reproducirati ali posredovati s kakršnimikoli sredstvi, elektronskimi, mehanskimi, s fotokopiranjem ali kako drugače, brez pisnega dovoljenja avtorja-izvajalca.
- Veljajo samo izvirno podpisani izvodi cenitvenega poročila.

2.11 Obrazložitev predpisov in metod pri ocenjevanju vrednosti

Pri ocenjevanju vrednosti so upoštevani naslednji predpisi oziroma standardi:

- Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti (Ur. list RS, št. 106/2010)
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti MSOV 2022
- Slovenski poslovnofinančni standard št. 2 – ocenjevanje nepremičnin (Ur. list RS, št. 106/201)
- Kodeks poklicne etike

Navedeni standardi predvidevajo tri osnovne načine ocenjevanja vrednosti nepremičninskih pravic:

- ▶ način tržnih primerjav
- ▶ na donosu zasnovan način
- ▶ nabavnovrednostni način

Pri **načinu tržnih primerjav**, se primerja predmetno nepremičninsko posest s primerljivimi prodanimi posestmi. Cene primerljivih nepremičninskih posesti se prilagodi, v kolikor obstajajo razlike, ki vplivajo na vrednost. Prilagojene cene so kazalci tržne indikacijske vrednosti predmetne nepremičninske posesti po načinu tržnih primerjav.

Po **na donosu zasnovanem načinu** se indikacijsko vrednost nepremičninskih pravic oceni tako, da se spremeni načrtovane dobičke v sedanjo vrednost. Vrednost nepremičninskih pravic predstavlja znesek, ki bi ga običajen kupec bil pripravljen plačati za pravice do sprejema prihodnjih dobičkov, ki jih bo ustvarila predmetna nepremičnina.

Enako kot način primerljivih prodaj in način kapitalizacije donosa tudi **nabavnovrednostni način** temelji na načelu nadomestitve (substitucije), ki pravi, da » preudarna oseba ne bi plačala za blago ali storitev več, kot znaša nabavna vrednost enako ustreznega nadomestnega blaga ali storitve, brez zapletenega dejavnika časa, velikega tveganja in neprijetnosti. Nižja nabavna vrednost najboljše druge možnosti, če gre za nadomestek ali original, predstavlja podlago za tržno vrednost.«

V tem primeru je treba zapisano temeljno načelo razumeti v smislu, kakor ga navaja Whitmer (Encyclopedia of Investments, 1990), da preudarni naložbenik za ocenjevano nepremičnino ni pripravljen plačati več, kakor znašajo stroški postavitve enakovredne nepremičnine. Zato terja metoda, ki pripada nabavnovrednostnem načinu, oceno stroškov postavitve enakovredne zgradbe oziroma objekta. To vrednost nato koregiramo za obseg zmanjšanja vrednosti zaradi fizičnih, notranjih in zunanjih vplivov ter jo povečamo za vrednost zemljišča, na katerem stoji ocenjecani objekt, in za vrednost zunanje ureditve. (Pšunder, Torkar: Vrednost nepremičninskih pravic, str. 154)

2.12 Definicija pojmov

Vrednost 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. Vrednost je v splošnem odvisna od tržnih dejavnikov, vrednost posamezne nepremičnine pa opredeljujejo predvsem štirje osnovni dejavniki vrednosti:

- uporabnost oz. koristnost
- redkost
- privlačnost (povpraševanje)

- dostopnost (zmožnost nabave)

Cena je pojem za 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 pripisal 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.

Neto tlorisna površina stanovanja (NTP) je seštevek površin vseh prostorov, ki sestavljajo stanovanje /npr. dnevna soba, kuhinja, kopalnica, spalnica, otroška soba, kabinet, klet) oziroma pripadajo istemu delu stavbe in se v geodetskih evidencah ne vodijo kot samostojen del stavbe z lastno številko dela stavbe. Vanjo je vključena površina vseh bivalnih in nebivalnih prostorov stanovanja.

Uporabna površina stanovanja (UP) je seštevek vseh zaprtih prostorov za bivanje brez tehničnih prostorov in skupnih prostorov, ki pripadajo istemu delu stavbe. Prostori za bivanje so dnevna soba, kuhinja, kopalnica, spalnica, otroška soba, kabinet, stranišče, notranji hodnik ipd. Tehnični prostori so klet, shramba za živila, sušilnica, pralnica, garaža, drvarnica, kurilnica, stopnišče znotraj stanovanja, delavnica, garderoba ipd. Med tehnične prostore se štejejo tudi odprte in zaprte terase, balkoni, lože. Za prostore, ki se nahajajo v mansardi, v uporabno površino štejemo samo del površine, kjer je višina stropov enaka oz. višja od 1,6 m.

Zazidana površina (SIST ISO 9836) je površina zemljišča, ki ga pokrivajo dokončane stavbe. Zazidano površino določa projekcija zunanjih dimenzij stavbe na zemljišče.

Vključeni niso:

1. Zgradbe ali deli zgradb, ki ne segajo nad površino zemljišča
2. Sekundarni deli (zunanja stopnišča, zunanje klančine, nadstreški nad vhodi, vodoravni sončni zasloni, elementi cestne razsvetljave)
3. Površine pomožnih objektov (rastlinjaki, lope)

2.13 Izjava o skladnosti

Izjavljam, da sem pri opravljanju naloge ocenjevanja vrednosti upoštevala etične in strokovne zahteve Kodeksa vedenja in MSOV 2022.

2.14 Kvalifikacija ocenjevalke

Podpisana ocenjevalka Mojca Turković, univ.dipl.inž.gr. sem sodna cenilka gradbene stroke, podpodročje nepremičnine in stavbna zemljišča ter sodna izvedenka gradbene stroke – splošno, pri Ministrstvu za pravosodje RS.

3 IZJAVA OCENJEVALKE

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam:

- Podpisana ocenjevalka Mojca Turković s.p. Maistrova 15, 6250 Ilirska Bistrica sem sodna cenilka gradbene stroke, podpodročje nepremičnine in stavbna zemljišča ter sodna izvedenka gradbene stroke – splošno, pri Ministrstvu za pravosodje RS. Opravila sem tudi vse izpite na SIR v sklopu izobraževanja za pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin.
- Izjavljam da sem sposobna zagotoviti objektivno in nepristransko ocenjevanje vrednosti
- Izjavljam da nisem kakorkoli povezana ali vključena v predmet ocenjevanja vrednosti in da nimam nikakršnih povezav z naročnikom ocenjevanja vrednosti
- Da so v poročilu prikazane navedbe dejstev v dobri veri avtorja, da so pravilne.
- Da so analize in sklepi omejeni samo s predpostavkami in pogoji, opisanimi v poročilu
- Da nimam interesov glede premoženja, ki je predmet tega poročila
- Da plačilo za storitev ocenitev vrednosti ni vezano za noben vidik poročila
- Da je ocenjevanje vrednosti opravljeno v skladu s kodeksom etike in standardi navedenimi v poročilu
- Da sem izpolnila zahteve po strokovnem izobraževanju
- Da imam izkušnje v zvezi z lokacijo in vrsto premoženja, katerega vrednost ocenjujem, zato sem sposobna prevzeti ocenjevanje vrednosti
- Da sem osebno pregledala predmetno premoženje in
- Da nihče mi ni dajal strokovne pomoči pri pripravi poročila



Mojca Turković, s.p.
sodna cenilka

4 OPIS OKOLJA, SOSESKE IN OCENJEVANE POSESTI

4.1 Opis okolja

Občina Ilirska Bistrica ima ugodno pozicijo glede na oddaljenost od morja (cca 30 km), ter od prvega smučišča (cca 20 km). V neposredni okolici mesta so možnosti za rekreacijo in aktivno preživljanje prostega časa (akumulacijski jezera Mola in Klivnik, Črne njive, Kettejeva pot, Sušec...).

Prometni tokovi niso ugodni, saj je do priključka na AC v Postojni cca 35 km, do priključka v Divači ravno toliko. Veliko število občanov se dnevno vozi na delo izven občine.

4.2 Značilnosti nepremičninskega trga

Razvoj trga nepremičnin je odvisen od ponudbe in povpraševanja po nepremičninah. Povpraševanje oz. ponudba, pa sta odvisna od različnih dejavnikov. Med najpomembnejšimi so stopnja naseljenosti in gostote nepremičnin na opazovani lokaciji, razvitost gospodarstva (ki vpliva na kupno moč, stopnjo zaposlenosti,...), gospodarska rast, stopnja inflacije, itd.

NOTRANJSKO OBMOČJE Slika 43: Tržno analitično območje (TAO) Notranjsko območje in lokalna analitična območja (LAO)



FOND NEPREMIČNIN IN OBSEG PRODAJ Preglednica 108: Število evidentiranih delov stavb (fond) in število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Notranjsko območje, po lokalnih analitičnih območjih

Preglednica 9: Gibanje cen stanovanj in hiš, Slovenija, od leta 2016 do 2021 (verižno glede na predhodno leto)

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020	2020-2021
Stanovanja	6%	9%	10%	6%	4%	15%
Hiše	5%	4%	5%	4%	2%	13%

Leta 2021 smo bili v Sloveniji priča rekordni rasti cen stanovanjskih nepremičnin od začetka sistematičnega spremljanja leta 2007. V primerjavi z letom 2020 so se cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah zvišale za okoli 15 odstotkov, cene stanovanjskih hiš pa za 13 odstotkov. Cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb so se zvišale za 12 odstotkov.

Preglednica 10: Gibanje cen stanovanj in hiš, Slovenija, od leta 2015 do 2021
(kumulativno glede na cene v letu 2015)

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2015-2017	2015-2018	2015-2019	2015-2020	2015-2021
Stanovanja	6%	15%	26%	33%	39%	60%
Hiše	5%	9%	15%	20%	23%	39%

Po obratu cen nepremičnin leta 2015 so začele hitro naraščati predvsem cene stanovanj, medtem ko je bila rast cen hiš in zemljišč za gradnjo stavb počasnejša. Leta 2021 so bile v primerjavi z letom 2015 cene stanovanj na ravni države višje že za 60 odstotkov, medtem ko so se cene stanovanjskih hiš zvišale za slabih 40 odstotkov, za kolikor so zvišale tudi cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb.

FOND NEPREMIČNIN IN OBSEG PRODAJ

Preglednica 85: Število evidentiranih delov stavb (fond) in število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Notranjsko območje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2021

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja – fond	Stanovanja – št. prodaj	Hiše – fond	Hiše – št. prodaj
TAO NOTRANJSKO OBMOČJE	6.761	161	17.720	194
LAO POSTOJNA	3.098	60	981	18
LAO ILIRSKA BISTRICA	1.169	27	893	6
LAO CERKNICA, RAKEK	1.072	28	3.177	30
LAO NOTRANSKO OBMOČJE BREZ VEČJIH KRAJEV	754	35	10.878	123
LAO PRESTRANEK, PIVKA	668	11	1.791	17

TRŽNE CENE

Preglednica 86: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Notranjsko območje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2021

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25. percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
TAO NOTRANJSKO OBMOČJE	102	1.050	1.290	1.770	1972	56
LAO POSTOJNA	49	1.290	1.750	2.050	1969	56
LAO ILIRSKA BISTRICA	16	1.070	1.120	1.290	1976	54
LAO CERKNICA, RAKEK	15	1.100	1.300	1.590	1971	58
LAO NOTRANSKO OBMOČJE BREZ VEČJIH KRAJEV	12	710	810	960	1977	58
LAO PRESTRANEK, PIVKA	10	1.160	1.210	1.270	1972	55

Preglednica 87: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Notranjsko območje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2021

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25. percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO NOTRANJSKO OBMOČJE	84	49.000	85.000	130.000	1950	162	600
LAO NOTRANSKO OBMOČJE BREZ VEČJIH KRAJEV	50	45.000	75.000	120.000	1953	160	820
LAO CERKNICA, RAKEK	12	90.000	105.000	213.000	1970	182	560
LAO POSTOJNA	10	79.000	98.000	150.000	1953	177	270

Opomba:

- Podatki za ostala lokalna analitična območja niso prikazani, ker je velikost vzorca premajhna za izračun statističnih kazalnikov.

GIBANJE CEN

Preglednica 88: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Notranjsko območje, od leta 2015 do 2021 (kumulativno glede na cene v letu 2015)

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2015-2017	2015-2018	2015-2019	2015-2020	2015-2021
Stanovanja	4%	12%	18%	35%	41%	66%
Hiše	7%	6%	13%	21%	36%	34%

Preglednica 89: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Notranjsko območje, od leta 2016 do 2021 (verižno glede na predhodno leto)

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020	2020-2021
Stanovanja	4%	8%	5%	14%	4%	18%
Hiše	7%	-1%	7%	7%	12%	-2%

Vir: »Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2021« Geodetska uprava RS, maj 2022

V prvi polovici letošnjega leta (2022) se je na slovenskem nepremičninskem trgu število realiziranih tržnih prodaj stanovanjskih nepremičnin nekoliko zmanjšalo, cene pa so ponovno rekordno zrasle. Število tržnih transakcij s stanovanjskimi nepremičninami se je v primerjavi z drugim polletjem 2021 zmanjšalo za 3 do 4 odstotke. Predvsem na račun manjšega števila transakcij s stanovanji v večstanovanjskih stavbah, medtem ko je ostalo število transakcij s stanovanjskimi hišami več ali manj na enaki ravni. Število transakcij s stanovanji je bilo manjše na vseh območjih države, razen na Obali. Število kupoprodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb je na ravni države upadlo že drugo polletje zapored, kar kaže, da se zaradi visokih cen zemljišč in rasti cen gradbenih materialov povpraševanje po zazidljivih zemljiščih počasi ohlaja. Cene rabljenih stanovanj so se na ravni države v prvem polletju 2022 v primerjavi z drugim polletjem 2021 zvišale za 12 odstotkov, stanovanjskih hiš pa za 8 odstotkov, kar je pomenilo najvišjo polletno rast cen stanovanj in hiš od leta 2007, ko smo cene začeli sistematično spremljati. Rekordna rast cen stanovanjskih nepremičnin je bila predvsem posledica visoke rasti cen stanovanj v največjih mestih. V Mariboru, Celju in Kopru so cene stanovanj poskočile za okoli 15 odstotkov, v Kranju in Ljubljani pa za okoli 10 odstotkov. Na visoko rast cen stanovanjskih nepremičnin v prvi polovici leta so poleg razmeroma velikega povpraševanja vplivali predvsem še vedno premajhna ponudba novogradenj, občutna rast gradbenih stroškov in visoke cene zemljišč za gradnjo. Kaže sicer, da je slovenski nepremičninski trg že dosegel vrh nepremičninskega cikla in da prehaja v fazo upočasnitve oziroma ohlajanja trga. Glede na to, da se je v Ljubljani že v drugi polovici leta 2021 število realiziranih transakcij s stanovanji zmanjšalo za skoraj 20 odstotkov, in da je v prvi polovici letošnjega leta prišlo do upada števila transakcij s stanovanji na ravni države, ki ga potrjujejo tudi preliminarni podatki za zadnje tri mesece, je tudi v bodoče pričakovati postopno podaljševanje časa prodaje in nadaljnji upad prodaje stanovanj in hiš, na vseh območjih države. Še posebno, ker se bo zaradi visokih cen nepremičnin, nadaljnjega zviševanja obrestnih mer in dražitve stanovanjskih kreditov gotovo zmanjšalo tudi plačilno sposobno povpraševanje. V zadnjem času se že kažejo prvi znaki umirjanja cen stanovanj v največjih mestih. Ko pa bo ponudba novih stanovanj, ki so trenutno v gradnji, presegla plačilno sposobno povpraševanje in se bodo začele kopičiti zaloge neprodanih novih stanovanj, bodo začele padati tudi cene stanovanjskih nepremičnin. S kakšnim tempom naj bi se število transakcij zmanjševalo ter kdaj in za koliko naj bi začele padati tudi cene pa seveda še ni mogoče napovedati.

Vir: »Polletno poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2022« Geodetska uprava RS, Oktober 2022«

4.3 Lokacija



Občina Ilirska Bistrica spada v Notranjsko statistično regijo, TAO Notranjsko območje in Lao Ilirska Bistrica

4.4 Soseska

Ocenjevana nepremičnina se nahajajo v mestu Ilirska Bistrica, na severnem delu, ki se imenuje Gabrije. Oddaljenost javnih objektov (trgovine, šole, zdravstvenega doma) je max 500 m. Nahaja se v območju »S«, ki je namenjeno stanovanjski gradnji. Gabrije so najstarejši del Ilirske Bistrice – del kjer se ljudje še ukvarjajo s kmetijstvom. Domačije so sestavljene iz stanovanjskih objektov in gospodarskih objektov.

Ilirska Bistrica je občinsko središče z vsemi javnimi in infrastrukturnimi objekti. Mesto ima urejeno fekalno in meteorno kanalizacijo ter čistilno napravo. Ima osnovno zdravstveno oskrbo, dve osnovni šoli, vrtec, gimnazijo, Upravno enoto, policijsko postajo, pošto, trgovske centre, bencinske črpalke, dom starejših občanov, center za socialno delo, geodetsko pisarno, izpostavo davčne uprave, banke, cerkve, pokopališče, gostinske lokale ipd.

Ilirska Bistrica ima ugodno pozicijo glede na oddaljenost od morja (cca 30 km), ter od prvega smučišča (cca 20 km). V neposredni okolici mesta so možnosti za rekreacijo in aktivno preživljanje prostega časa (akumulacijski jezeri Mola in Klivnik, Črne njive, Kettejeva pot, Sušec...).

5 OCENJEVANA POSEST

5.1 Predstavitev

Ocenjevana nepremičnina je locirana tako da na severu, vzhodu in zahodu meji na javno dobro, na jugu pa je stanovanjska hiša zgrajena stikoma s sosednjo stanovanjsko hišo. V zemljiški knjigi je vknjižena stvarna služnost – nujna pot v korist parcele št. 1524/1k.o. Trnovo. Površina, ki je označena na skici v spisu N 24/2009 znaša 33,6 m².

Ogled ocenjevane nepremičnine sem skušala opraviti 21.3.2023, vendar ni bil v hiši nihče. Posnela sem fotografije zunanosti objekta, zato ostali opis povzemam po že izvedenem ogledu 29.6.2016, pri katerem je bil prisoten Bekim Gashi – sin lastnice Sevidi Gashi. Povedal je, da v hiši živi brat z družino. Prostori so opremljeni.

Stanovanjska hiša je bila obnovljena leta 1964, temeljito pa je bila rekonstruirana 2007 leta. Medetažne konstrukcije so ostale lesene, dodana je toplotna izolacija, stropniki so zamenjani. Obnovljene so vse inštalacije. Fekalne vode so speljane v kanalizacijo. Objekt je priključen na kebelsko TV (omarica na fasadi). Strešna konstrukcija ni bila zamenjana. Salonitna kritina je bila nameščena okrog 1980. leta, odtočni žlebovi pa 2007. leta. Takrat je zgrajen tudi nov dimnik za centralno kurjavo iz schiedel elementov (tuljava fi 20 s plašči, v tuljavo vstavljena inox cev. Nad streho (cca 1,5 m) je dimnik obzidan s klinker opeko, tako da so zunanje dim. dimnika 65 cm x 65 cm. Nad prvo etažo (proti podstrešju) je postavljena aluminijaska konstrukcija za knauf plošče, ter nameščeno 30 cm tervola. Tako izveden strop je nepohoden.

V pritličju stanovanjske hiše Gabrije 4 so urejeni naslednji prostori: vhod, hodnik s stopniščem, levo dnevna soba, desno kuhinja z jedilnico, skozi katero je prehod v manjši hodnik, iz njega pa v kopalnico, shrambo in pomožno kuhinjo, iz te pa je prehod v pisarno. Kurilnica, ki je locirana na jugozahodnem delu ima zunanji vhod. Stanovanjska hiša je ozka in dolga, prostori (razen dnevne sobe) so prehodni, kar zmanjšuje funkcionalnost prostorov.

V nadstropje vodijo delno zavite stopnice, ki so zaradi nezadostne širine pohodnega dela na mestu zavoja, nevarne. Nimajo ograje. Stopnice so betonske, obložene s tapisonom.

V nadstropju so urejene 4 spalnice, zračne, svetle in primerne velikosti, hodnik z izhodom na balkon ter kopalnica.

Balkon se v delu nad kurilnico razširi v teraso.

Prostori v pritličju imajo tlake obložene s keramiko, v nadstropju pa je položen laminat, razen kopalnice, kjer je keramika. V kuhinji ter kopalnicah je keramika položena tudi po zidovih. Stavbno pohištvo je iz PVC profilov, z dvojno termopan zasteklitvijo. Rolete so plastične. Vhodna vrata so tudi iz PVC profilov. Notranja vrata so lesena furnirana. Okenke so kamnite tako notranje kot tudi zunanje.

Po balkonu in terasi je položena keramika, namesto ograje je zgrajen zid, ki se zaključi s kamnito polico.

Ogrevanje objekta je urejeno centralno. Peč na trda goriva je locirana v kurilnici, ki ima ognje odporna vrata. Radiatorji so aluminijски, montirani v vseh prostorih (povzeto iz elaborata cenitve v zadevi In 14/2012).

Vsi prostori v stanovanjski hiši so opremljeni, hiša je naseljena. Mali hodnik, shramba in pisarna nimajo okna. Pisarna ima nekaj dnevne svetlobe skozi šipe vgrajene na vhodna vrata (pisarna ima tudi zunanji vhod).

Pred stanovanjsko hišo je urejeno dvorišče, ki je obdano s kamnitim zidom višine 60 – 75 cm, ob katerem so posajene ciprese višine več kot 2,0 m (29 kom). Dolžina zidu je 18,50 m.

Del dvorišča proti vhodu v stan. hišo je tlakovan (površina cca 7,0 m²). Ob hiši je betonski pločnik širine 1,30 m, izpod celotne dolžine balkona. Ostala površina je zatravljena.

Pomožni objekt je tlorisne velikosti cca 11,10 m x 5,70 m, lesen, z enokapno streho. Višina na nižjem delu je 2,40 m, na višjem pa 3,0 m. Vgrajeni sta dve plastični okni in dvojna lesena vrata, saj je v notranjosti objekt pregrajen na dva dela. V enem delu, ki je provizorično izoliran, so imeli prostor za ozimnico, ostali del pa je namenjen spravi (povzeto iz elaborata cenitve v zadevi In 14/2012).

Parkiranje je omogočeno na zatravljenem delu med stanovanjsko hišo in pomožnim objektom.

Iz skice narejene na ogledu povzamem neto tlorisne površine (NTP) prostorov:

PRITLIČJE NTP	m²	NADSTROPJE NTP	m²
hodnik s stopniščem	10,00	spalnica 1*	19,05
dnevna soba*	17,51	spalnica 2*	8,82
kuhinja z jedilnico*	16,55	spalnica 3*	13,76
kopalnica*	4,73	spalnica 4*	14,28
hodnik mali	1,62	kopalnica*	3,04
shramba	2,78	hodnik	12,63
pomožna kuhinja*	6,20	stopnišče	3,31
pisarna*	15,58	balkon + terasa	26,66
kurilnica	6,45	SKUPAJ (N)	101,55
SKUPAJ (P)	81,42	SKUPAJ P+N	182,97

Uporabna površina UP	m²
Pritličje (vse površine z *)	60,57
Nadstropje (vse površine z *)	58,95
SKUPAJ	119,52 m²

Povzeto po In 14/2012

5.2 Opis opravljenega dela

K ocenjevanju vrednosti obravnavane nepremičnine sem pristopila z analiziranjem statističnih podatkov o nepremičninskem trgu za Slovenijo, Notranjsko kraško regijo in samo Občino Ilirska Bistrica ter za sosednje občine. Pridobila sem podatke iz Zemljiške knjige preko vpogleda v E-sodstvo, podatke iz geodetske uprave preko portala CBZK ter podatke iz občinskega informacijskega sistema, iz Atlasa okolja, iz gradbenega Peg portala ter nepremičninskih portalov kot je Nepremičnine.net, cgs. Cenilec.

6 OCENJEVANJE VREDNOSTI

6.1 Način tržnih primerjav

Ocenjevanje vrednosti nepremičninskih pravic po načinu tržnih primerjav temelji na načelu nadomestitve (substitucije). Nižja nabavna vrednost najboljše druge možnosti, če gre za nadomestek ali original, predstavlja podlago za tržno vrednost. (MSOV 2011)

Predstavitev načina

Načinu tržnih primerjav pripadata dve metodi in sicer:

- metoda neposredne primerjave prodaj
- metoda množiteljev

Uporabila sem metodo neposredne primerjave prodaj, ki sem izvajala v naslednjih korakih:

1. Preučila sem trg in prodaje primerljivih nepremičnin, s pomočjo statističnih podatkov ter podatkov iz poročil Geodetske uprave in Evidence trga nepremičnin. Ker nisem dobila dovolj ustreznih podatkov o izvedenih transakcijah, sem se poslužila agregatnih podatkov, kar standardi omogočajo. Kot primerljive sem izbrala ponudbe na portalu Nepremičnine.net. Pridobljene podatke sem selekcionirala glede na njihovo primernost.
2. Izvedla sem prilagoditve. Pri tem gre za oceno vrednosti nepremičninskih pravic primerljive nepremičnine, ki bi jo imela ob enakih značilnostih, kakor jih ima ocenjevana nepremičnina.

Po podatkih portala CGSCenilci, sem za področje občine Il. Bistrica, dobila naslednje podatke o prodajah nepremičnin – **zemljišča za gradnjo** v času od 2018- 2022

Id posla	Pogodbena Cena [€]	Datum sklenitve pogodbe	Šifra KO	Ime KO	Površina zemljišča [m²]	Cena na m² [€/m²]
413.597	9.064	29.1.2019	2577	Hrušica	824	11,00
414.401	1.880	14.1.2019	2528	Koseze	94	20,00
425.981	1.300	4.3.2019	2528	Koseze	65	20,00
363.311	5.500	17.1.2018	2577	Hrušica	537	10,20
441.167	28.320	21.8.2019	2540	Mala Bukovica	1.180	24,00
482.203	5.965	18.12.2019	2580	Račice	217	27,50
498.094	3.714	15.7.2020	2509	Bač	150	24,80
555.244	7.360	12.8.2021	2528	Koseze	368	20,00
643.165	8.445	23.2.2022	2540	M. Bukovica	416	20,30
482.202	13.035	18.12.2019	2580	Račice	474	27,50
673.494	15.000	3.10.2022	2511	Knežak	602	24,90
669.316	33.341	29.8.2022	2508	Koseze	736	45,00


Glede na zgoraj izbrane podatke in po pregledu vseh izvedenih transakcij, lahko z gotovostjo zaključim, da bi zemljišče lahko doseglo vrednost **27,0 EUR/m²**. Vrednost zemljišča bom potrebovala tudi zaradi prilagoditve na velikost zemljišča.

Podatki o izvedenih transakcijah stanovanjskih objektov v občini Ilirska Bistrica času od 2018 – 2022. Objekti zgrajeni med 1970 in 1995

Primerljiva prodaja 1 (434.603) 1.6.2019
 Stanovanjska hiša Bobkova 10, Il. Bistrica
 Leto izgradnje 1988,
 Energijski razred E
 Neto tlorisna površina 349 m², UP 98,4 m²
 Površina zemljišča 796 m²

Vrednost 165.000 EUR
 473 EUR/m² NTP
 1.667 EUR/m² UP



<p>Primerljiva prodaja 2 (431.827) 17. 4.2019 Stanovanjska hiša Podgrajska 18, II. Bistrica Leto izgradnje 1975 Neto tlorisna površina 184 m², UP 131,1 m² Kmetijski objekt NTP 32 m² Površina zemljišča 870 m²</p> <p>Vrednost 105.000 EUR 570,6 EUR/m² NTP 800,92 EUR/m² UP</p>	
<p>Primerljiva prodaja 3 448.223) 12.9.2019 Stanovanjska hiša Župančičeva 22, II. Bistrica Leto izgradnje 1976 Neto tlorisna površina 144 m², UP 91,3 m² Kmetijski objekt NTP 11m² Površina zemljišča 725 m²</p> <p>Vrednost 98.000 EUR 680,6 EUR/m² NTP 1.073,4 EUR/m² UP</p>	
<p>Ocenjevani objekt stanovanjska stavba Gabrije 4 – en posamezni del Zgrajena 1964-2007 Neto tlorisna površina 183 m², Velikost zemljišča 543 m² Dodatno pomožni objekt 63 m²</p>	

MREŽA PRILAGODITEV:

	ocenj. Gabrije 4	Bobkova II. Bistrica,	prilag.	Podgrajska II. Bistrica,	prilag.	Župančičeva II. Bistrica,	prilag.
Cena	?	165.000	%	105.000	%	98.000	%
NTP m ²	183	349		184		144	
EUR/m ² NTP		473		570,6		680,6	
Obseg neprem. pravic	absolutna	absolutna	0	absolutna	0	absolutna	0
Prodajni pogoji	običajni	običajni	0	običajni	0	običajni	0
Vrsta transakcije	Izvršba	prodaja	+5	prodaja	+5	prodaja	+5
Leto izgradnje	1964-2007	1988	+10	1975	+5	1976	+5
Lokacija-regija	dobra	podobna	0	podobna	0	podobna	0
Vmesna pril. v (eur/m ²)		+71	+15	+57	+10	+68	+10
Vmesna prilagoditev		544		627,7		748,7	
			pril. %		pril. %		pril. %
Velikost zemljišča (stavbno)	543	796	-8	870	-10	725	-8

Čas prodaje	Q1/2023	Q2/2019	+12	Q2/2019	+12	Q3/2019	+12
Dodatno	Pomožni objekt 63 m ²	/	+20	Kmet objekt 32 m ²	+10	Kmet objekt 11 m ²	+15
garaža	V pomožnem objektu	V stavbi	0	V stavbi	0	V stavbi	0
Celota ali posamezni del	celota	celota	0	celota	0	celota	0
Energetska učinkovitost	ne	ne	0	ne	0	ne	0
Centralno ogrevanje	da	da	0	da	0	da	0
Legalnost gradnje	da	da	0	da	0	da	0
Dostop	da	da	0	da	0	da	0
Priključki	Vsi	Vsi	0	Vsi	0	Vsi	0
Končna prilag. v %		+130,5	+24	+75,3	+12	+142,2	+19
		674,6		703,0		890,9	
utež				421,8	0,6	356,36	0,4
Indikacijska vrednost EUR/m ² NTP	778,16						
Zaokroženo	780						
Vrednost EUR	142.740						
ZAOKROŽENO	143.000						

Pri načinu primerljivih prodaj, se vrednost zemljišča ne računa posebej, ker je zajeta v izračunu vrednosti za objekt. Vrednost zemljišča sem uporabila pri izračunu višine prilagoditev zaradi velikosti zemljišča.

Izvedla sem prilagoditve na lokacijo, na leto gradnje, na velikost zemljišča in predvsem na čas prodaje. Uteži sem določila glede na višino potrebnih prilagoditev.

Indikacijska vrednost nepremičnine z ID znakom: parcela 2425 3043 skupaj s stavbo 2524-527 po načinu tržnih primerjav znaša zaokroženo 143.000 EUR .

[1] V MSOV je med drugim navedeno: »Od ocenjevalcev vrednosti se ne zahteva uporaba več kot ene metode za ocenjevanje vrednosti enega sredstva, zlasti kadar ocenjevalec vrednosti zelo zaupa v natančnost in zanesljivost posamezne metode glede na dejstva in okoliščine posla ocenjevanja vrednosti. Vendar pa naj bi ocenjevalci vrednosti razmislili o uporabi več načinov in metod in proučili več kot en sam način ali eno samo metodo, ki bi jih lahko uporabili za določitev vrednosti. To bi prišlo v poštev, zlasti kadar nimajo dovolj stvarnih ali opazovanih vhodnih podatkov, ki bi omogočali, da bi že z eno samo metodo lahko prišli do zanesljive sklepne ugotovitve o ocenjeni vrednosti.«

[2] Ne glede na nehomogenost pravic na nepremičninah (če drugega ne, je razlika v lokaciji) se za ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah običajno uporablja 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.

7 Sklep o vrednosti

Tržna vrednost nepremičnine z ID znakom: parcela 2425 3043 skupaj z vsemi izboljšavami, znaša na dan

21. 3. 2023.....143.000 EUR



LITERATURA IN VIRI

Literatura

- Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti (Ur. list RS, št. 106/2010),
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti MSOV 2022,
- Kodeks poklicne etike,
- PŠUNDER, Igor. TORKAR, Milan. Vrednost nepremičninskih pravic. Slovenski inštitut za revizijo, Ljubljana 2007.
- VRENČUR, Renato. PŠUNDER, Igor. Nepremičninsko pravo in vrednost pravic na nepremičninah. Slovenski inštitut za revizijo, Ljubljana 2012.

Viri

- Poročila o povprečnih cenah nepremičnin na slovenskem trgu, Geodetska uprava RS, Trgoskop,
- Analize statističnega urada RS,
- Centralna baza zemljiškega katastra,
- E-zemljiška knjiga,
- Atlas okolja





Datum izdelave izpisa: 27.02.2023

IZPIS PODATKOV O PARCELI

Katastrska občina: 2524 TRNOVO
Parcelna številka: 3043
Površina parcele: 543 m²
Urejena parcela: ni urejena
Katastrski dohodek: /
Število bonitetnih točk: /
Omejitve spreminjanja mej parcele: Ne

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli	Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
nedoločena raba	14,1 %
pozidana zemljišča tloris stavbe	22,1 %
pozidana zemljišča	63,8 %

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

Posebni režimi parcele: /

Gozdno gospodarsko območje odprtost zemljišča	rastiščni koeficient
80 %	5

Upravljavci parcele: /

Lastništvo parcele
tip lastnika

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

Stavbe na parceli

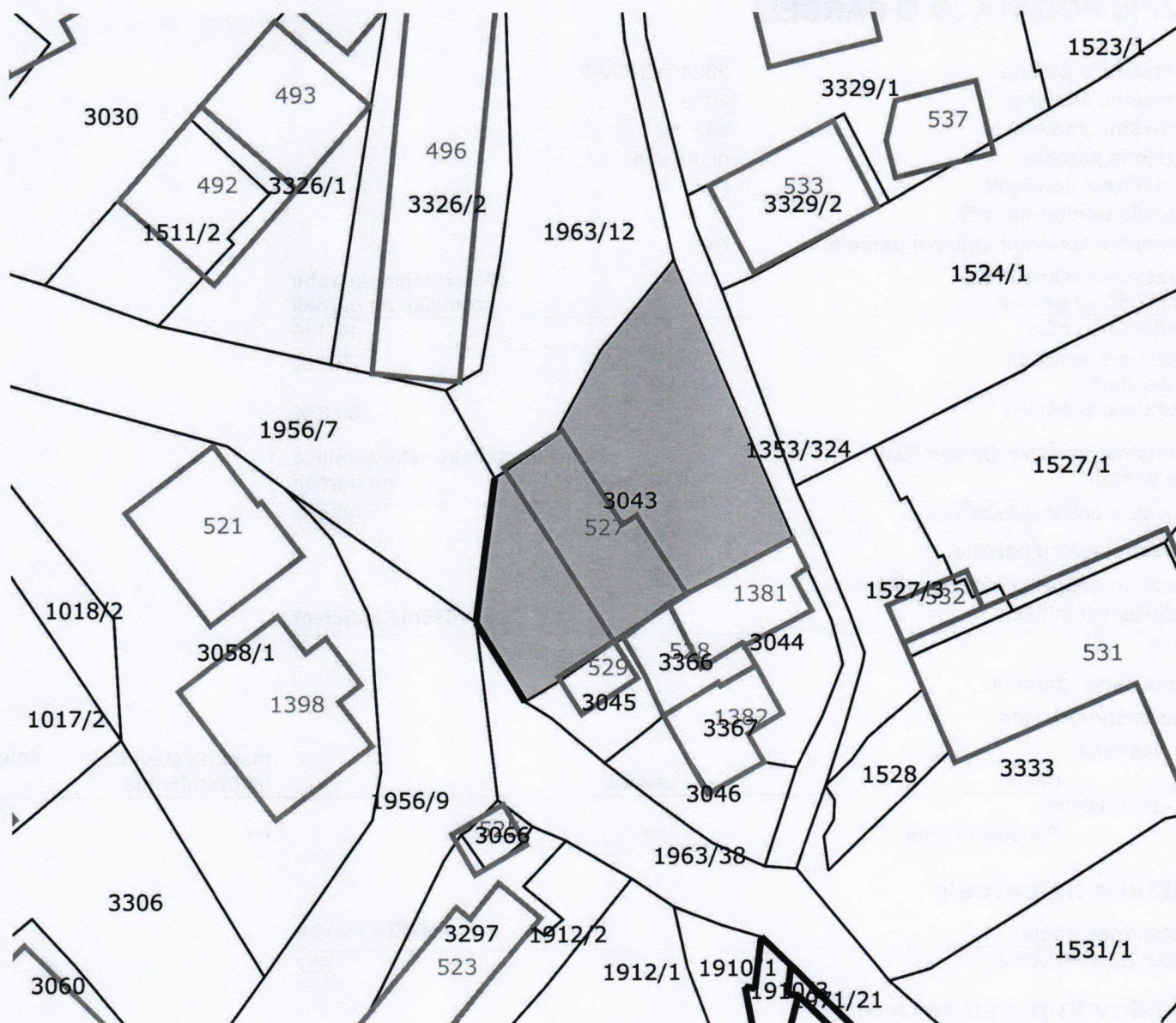
katastrska občina	številka stavbe
2524 2524 TRNOVO	527

Naslov in prostorske enote

Občina: Ilirska Bistrica
Naselje: Ilirska Bistrica
Poštni okoliš: Ilirska Bistrica
Upravna enota: Ilirska Bistrica
Šolski okoliš: OŠ D. Ketteja Ilirska Bistrica
Krajevna skupnost: Ilirska Bistrica
Vaška skupnost: /
Četrtna skupnost: /
Statistična regija: Primorsko-notranjska
Volilna enota DZ: Volilna enota Postojna
Volilni okraj: Volilni okraj Ilirska Bistrica
DZ volišče: Jurčičeva 1, Ilirska Bistrica
Lokalna volilna enota: Volilna enota 1
Lokalno volišče: Jurčičeva ulica 1, Ilirska Bistrica



katastrska občina 2524 TRNOVO, parcela 3043



— Približno 20 m

Informativno merilo 1 : 500

Legenda oznak

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

- Tlorisi stavb 123 Številka stavbe
- Poligoni sestavin delov stavb

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

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

Vir podatkov: Javni Vpogled
Evidenca: Kataster nepremičnin



Datum izdelave izpisa: 27.02.2023

IZPIS PODATKOV O STAVBI

Katastrska občina: 2524 TRNOVO
Številka stavbe: 527
Status stavbe: Registrski vpis
Bruto tlorisna površina stavbe: /
Število etaž: 1
Etaža, ki je pritličje: 1
Število stanovanj: 1
Število poslovnih prostorov: 1
Tip položaja stavbe: samostoječa stavba
Najnižja višinska kota stavbe: /
Najvišja višinska kota stavbe: 429,2 m
Karakteristična višina stavbe: 422,7 m
Leto izgradnje stavbe: 1935
Material nosilne konstrukcije: kamen
Leto obnove fasade: /
Leto obnove strehe: /
Prikluček na električno omrežje: Da
Prikluček na vodovodno omrežje: Da
Prikluček na kanalizacijsko omrežje: Da
Prikluček na omrežje plinovoda: Ni podatka

Parcele pod stavbo

katastrska občina	številka parcele	površina tlorisa zemljišča pod stavbo na parceli	površina tlorisa stavbe na parceli
2524 TRNOVO	3043	109 m2	109 m2

Naslovi stavbe

Ilirska Bistrica, Ilirska Bistrica, Gabrije 4

Del stavbe

Številka dela stavbe: 1
Naslov: Ilirska Bistrica, Ilirska Bistrica, Gabrije 4, 1
Št.stanovanja ali posl.prostora: 1
Status: Registrski
Dejanska raba: pomožni kmetijski del stavbe
Uporabna površina: 36,0 m2
Neto tlorisna površina: 36,0 m2
Številka etaže: 1
Številka etaže glavnega vhoda: 1
Upravnik: /
Status upravnika: /
Dvigalo: Ne
Leto obnove instalacij: /
Leto obnove oken: /
Prostornina rezervoarjev in silosov: /

Prostori dela stavbe

Vrsta prostora	Površina
kmetijski prostor	36,0 m2

Sestavine dela stavbe: /
Upravljavci dela stavbe: /

**Lastništvo dela stavbe**

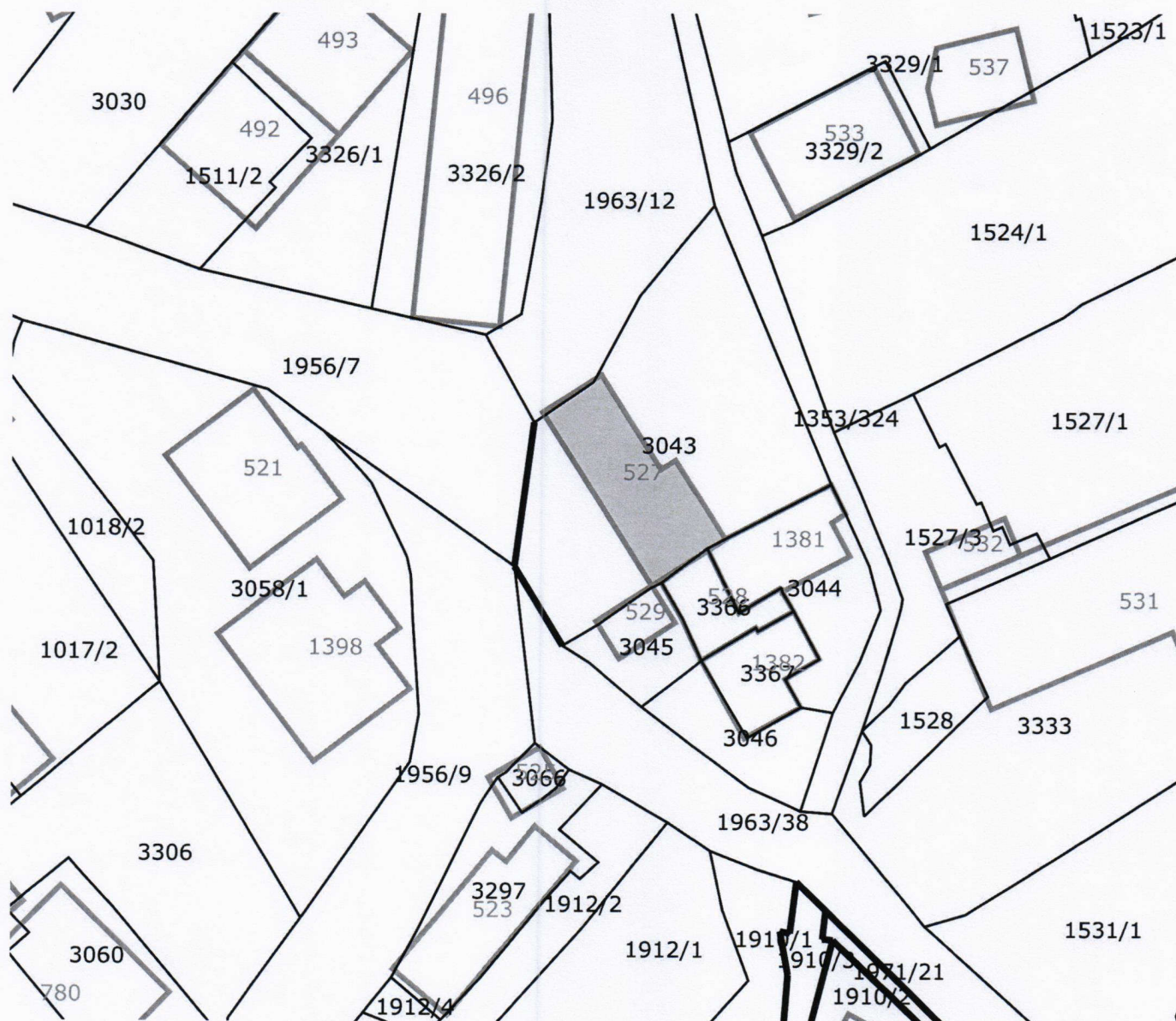
tip lastnika	matična številka /nepremičnina	delež
naziv	sedež	
V - lastnik povezanih parcel		1/1
Podatek ni javen	***	***

Naslov in prostorske enote

Občina:	Ilirska Bistrica
Naselje:	Ilirska Bistrica
Poštni okoliš:	Ilirska Bistrica
Upravna enota:	Ilirska Bistrica
Šolski okoliš:	OŠ D. Ketteja Ilirska Bistrica
Krajevna skupnost:	Ilirska Bistrica
Vaška skupnost:	/
Četrtna skupnost:	/
Statistična regija:	Primorsko-notranjska
Volilna enota DZ:	Volilna enota Postojna
Volilni okraj:	Volilni okraj Ilirska Bistrica
DZ volišče:	Jurčičeva 1, Ilirska Bistrica
Lokalna volilna enota:	Volilna enota 1
Lokalno volišče:	Jurčičeva ulica 1, Ilirska Bistrica



katastrska občina 2524 TRNOVO, stavba 527



Približno 20 m

Informativno merilo 1 : 500

Legenda oznak

Parcele 123/45 Številka parcele
Urejene meje
Meje katastrskih občin

Tlorisi stavb 123 Številka stavbe
Poligoni sestavin delov stavb

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

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

Vir podatkov: Javni Vpogled
Evidenca: Kataster nepremičnin



REPUBLIKA
SLOVENIJA
VRHOVNO
SODIŠČE



Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 27.2.2023 - 15:02:56

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 2524 3043

katastrska občina 2524 TRNOVO **parcela** 3043 (ID 3714394)

Plombe:

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

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 8370962
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1

imetnik:

1. EMŠO: 1904952*****
osebno ime: Sevdi Gashi
naslov: Ulica Nikola Tesla 004, 6250 Ilirska Bistrica

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
13128331	21.02.2008 14:15:00	401 - vknjižena hipoteka
13353314	10.11.2010 15:30:00	402 - vknjižena maksimalna hipoteka
15308993	27.07.2012 08:35:07	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
16400844	24.04.2014 09:55:53	401 - vknjižena hipoteka
18636148	24.03.2017 10:38:46	401 - vknjižena hipoteka
20347075	02.08.2019 07:32:02	401 - vknjižena hipoteka
21783770	23.03.2021 11:04:19	401 - vknjižena hipoteka
22486266	13.04.2022 07:51:50	401 - vknjižena hipoteka

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 13128331
čas začetka učinkovanja 21.02.2008 14:15:00
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 2524 TRNOVO **parcela** 3043 (ID 3714394)

podatki o vsebini pravice / zaznambe

terjatev: 50.000,00 EUR

tip dospelosti 1 - določen dan

datum dospelosti 28.02.2023

dodatni opis:

50.000,00 EUR

Na podlagi notarskega zapisa Hipotekarne kreditne pogodbe št. 145677-003 in sporazuma o zavarovanju denarne terjatve, zapisanih v notarskem zapisu notarke mag. Sonje Železnik iz Ilirske Bistrice z dne 21.2.2008, opr.št. SV 52/08se vknjiži hipoteka z naslednjimi podatki o terjatvi, zavarovani s hipoteko:

- glavnica: 50.000,00 EUR (čista vrednost kredita)