

mag. Branko Kovač, univ.dipl.inž.geod., pooblaščen inženir geodezije Geo0064

Brezova pot 4, 1330 Kočevje, [katastri@siol.net](mailto:katastri@siol.net); [www.katastri.si](http://www.katastri.si), [www.studeno.si](http://www.studeno.si), 041 410841

»Učenost pozna dve skrajnosti, ki se stikata.

Prva je čista naravna nevednost,  
v kateri so vsi ljudje, ko se rodijo.

Druga skrajnost pa je tista,  
do katere se povzpnejo veliki dubovi,  
ki so se seznanili z vsem,  
kar človek more vedeti, in spoznali,  
da ničesar ne vedo.«<sup>1</sup>

PASCALOV KROG ZNANJA IN NEZNANJA:  
večji je krog znanja – večja je tudi krožnica neznanja.

## ZADEVA: *IZVEDENIŠKO MNENJE*: Litjska cesta 51



<sup>1</sup> Blaise Pascal (1623 - 1662), Misli, 1980, Mohorjeva družba v Celju

## VSEBINA IZVEDENIŠKEGA MNENJA:

1. NASLOVNA STRAN .....	1
2. VSEBINA IZVEDENIŠKEGA MNENJA .....	2
3. IZVEDENIŠKA ZADEVA .....	3
4. ZAKONSKE OMEJITVE SODNIH IZVEDENCEV GEODETSKE STROKE .....	3
5. PREUČITEV PREJETIH PODATKOV O OBRAVNAVANI NEPREMIČNINI .....	4
6. KAJ NAJ BI VSEBOVALO IZVEDENIŠKO MNENJE?.....	5
7. SPREJEM IZDELAVE IZVEDENIŠKEGA MNENJA IN IZJAVE .....	5
8. ODDAJA PONUDBE PRODAJALCU IN NJEN SPREJEM .....	6
9. PRIČETEK DEL IN TERENSKE MERITVE .....	6
10. PRIDOBITEV PODATKOV O OBRAVNAVANI NEPREMIČNINI .....	6
11. PROJEKT IZVEDENIH DEL IN MERITVE ZA EVIDENTIRANJE STAVBE .....	11
12. SEŠTEVEK POVRŠIN PROSTOROV PO PID PODJETJA HARCO D.O.O. ....	22
13. SEŠTEVEK POVRŠIN PROSTOROV NA PODLAGI MOJIH MERITEV .....	24
14. POVRŠINE OBRAVNAVANE STAVBE V PREGLEDNICI .....	24
15. DEJANSKA RABA STAVBE PO VRSTI PROSTOROV .....	24
16. ZAKLJUČKI IZVEDENIŠKEGA MNENJA .....	26

## PRILOGE:

- 2REFERENCE: .....STRAN ŠT. 1
- 3KATASTRSKI PODATKI O STAVBI ŠT. 1732-802 IN STAVBI ŠT. 1732-1343: .....  
.....OD STRANI 2 DO STRANI 15
- 4OPOMBE PID (A3) .....OD STRANI 16 DO STRANI 21
- 5PREGLEDNICA (A3) .....OD STRANI 22 DO STRANI 24
- USB KLJUČ .....STRAN 25

DRŽAVNO ODVETNIŠTVO REPUBLIKE SLOVENIJE
Šubičeva ulica 2
1000 LJUBLJANA

Datum:	9.2.2024
Št. dopisa:	IMlitijska
Vaša veza:	

STANOVANJSKO - POSLOVNA REZIDENCA RAJSKI VRT D.O.O.
Šmarska cesta 5a
6000 KOPER – CAPODISTRIA

Datum:	9.2.2024
Št. dopisa:	IMlitijska
Vaša veza:	

### **IZVEDENIŠKA ZADEVA**

S strani DRŽAVNEGA ODVETNIŠTVA RS sem bil povprašan, če bi bil pripravljen kot sodni izvedenec geodetske stroke narediti izvedeniško mnenje, v trenutno medijsko zelo odmevni zadevi, glede ugotovitve površine stavbe Litijska cesta 51, Ljubljana. **DRŽAVNO ODVETNIŠTVO RS** je zastopnik Ministrstva za pravosodje, ki je kupilo stavbo Litijska cesta 51, Ljubljana, od prodajalca **STANOVANJSKO-POSLOVNA REZIDENCA RAJSKI VRT d.o.o.**, katerega direktor je Sebastjan Vežnaver.

Povedali so mi, da naj bi bila moja naloga opraviti ponovno izmero objekta. Sam sem odgovoril, da smo glede izmer površin stavb in njenih delov oziroma glede izdelave elaboratov evidentiranja stavb geodeti pravi naslov.

Kot sodni izvedenec si ne želim medijske izpostavljenosti, saj se le to lahko zelo hitro spremeni v medijsko blatenje. Zadnjih štirinajst let absolutno večino svojih prihodkov dobim kot sodni izvedenec geodetske stroke. Kot sodni izvedenec imam le dvoje: znanje in ime. Znanje mi je bolj težko vzeti, zelo lahko pa se mi umaže ime. Če se mi to zgodi, ostanem brez dela in brez prihodkov.

Državno odvetništvo RS sem zaprosil naj mi pošljejo podatke o izmeri stavbe, da bom videl za kaj gre in če imam morebiti izločitvene razloge. Bom pa do naslednjega dneva razmislil, ali sem se pripravljen spustiti v tako nevarno zadevo, kot je ta zelo vroča medijska zadeva.

### **ZAKONSKE OMEJITVE SODNEGA IZVEDENCA GEODETSKE STROKE**

Državno odvetništvo RS sem takoj povprašal ali gre za sodni spor ali za upravno zadevo upravnega organa. Povedali so mi, da ne gre za to dvoje, ampak zgolj za razmerje med kupcem in prodajalcem v katerem bi si rada razčistila dejstva okoli nakupa. Odgovoril sem jim, da v takem primeru, izvedeniškega mnenja ne sme izdelati in ga podpisati pod štampljko sodnega izvedenca, nobeden izvedenec geodetske stroke, saj bi bilo to v nasprotju 3. členom Zakona o sodnih izvedencih, sodnih cenilcih in sodnih tolmačih - ZSICT (UL RS, št. 22/2018). Društvo sodnih izvedencev in cenilcev geodetske stroke Slovenije – DSICGEOS namreč nima statusa društva v javnem interesu in ga za sedaj še ne namerava pridobiti.

Izvedeniško mnenje lahko sodni izvedenci geodetske stroke geodeti izdelamo in podpišemo le kot pooblaščen inženirji geodezije, seveda tisti sodni izvedenci geodetske stroke, ki imajo status pooblaščenega inženirja geodezije. Ga namreč nimajo vsi.

Državno odvetništvo RS je odvrnilo, da bi v takem primeru želeli imeti izvedeniško mnenje pooblaščenega inženirja geodezije.

## **PREUČITEV PREJETIH PODATKOV O OBRAVNAVANI NEPREMIČNINI**

Državno odvetništvo RS mi je po elektronski pošti poslalo skenirano dokumentacijo Izmero obstoječega stanja Harco d.o.o. z dne 20. aprila 2021. Podrobno sem preučil dokumentacijo, ki je vsebovala 14 strani z:

- 6 načrti arhitekture za potrebe PID (Projekt Izvedenih Del) in sicer:
  - Naslovnica Poslovni objekt, Litijska cesta 51, z naštetimi etažami (Klet 2, Klet 1, Pritličje, 1. Nadstropje, 2. Nadstropje in Podstrešje) pri katerih je bila za vsako etažo navedena površina (na eno decimalno mesto m<sup>2</sup>) in navedena Skupna površina v velikosti 5.126,9 m<sup>2</sup>. Naslovnica je verjetno v formatu A4 papirja.
  - Tloris kleti 2 (št. risbe 01) v približnem merilu 1:200 v formatu A3 papirja s prikazanimi in zapisanimi posameznimi prostori, njihovimi površinami in seštevkom za celotno etažo ;
  - Tloris kleti 1 (št. risbe 02) v približnem merilu 1:200 v formatu A3 papirja s prikazanimi in zapisanimi posameznimi prostori, njihovimi površinami in seštevkom za celotno etažo;
  - Tloris pritličja kleti 1 (št. risbe 03) v približnem merilu 1:200 v formatu A3 papirja s prikazanimi in zapisanimi posameznimi prostori, njihovimi površinami in seštevkom za celotno etažo;
  - Tloris 1. nadstropja (št. risbe 04) v približnem merilu 1:200 v formatu A3 papirja s prikazanimi in zapisanimi posameznimi prostori, njihovimi površinami in seštevkom za celotno etažo;
  - Tloris 2. nadstropja (št. risbe 05) v približnem merilu 1:200 v formatu A3 papirja s prikazanimi in zapisanimi posameznimi prostori, njihovimi površinami in seštevkom za celotno etažo;
  - Tloris podstrešja (št. risbe 06) v približnem merilu 1:200 v formatu A3 papirja s prikazanimi in zapisanimi posameznimi prostori, njihovimi površinami in seštevkom za celotno etažo;
- 7 načrti arhitekture (posnetkov obstoječega stanja) in sicer:
  - Tloris kleti 2 (št. risbe 07) v približnem merilu 1:200 v formatu A3 papirja s podrobno prikazanim kotiranjem stavbe, prostorov in njenih delov. Hkrati so na tlorisih tudi zapisani prostori in njihove površine;
  - Tloris kleti 1 (št. risbe 08) v približnem merilu 1:200 v formatu A3 papirja s podrobno prikazanim kotiranjem stavbe, prostorov in njenih delov. Hkrati so na tlorisih tudi zapisani prostori in njihove površine ;
  - Tloris pritličja (št. risbe 09) v približnem merilu 1:200 v formatu A3 papirja s podrobno prikazanim kotiranjem stavbe, prostorov in njenih delov. Hkrati so na tlorisih tudi zapisani prostori in njihove površine;
  - Tloris 1. nadstropja (št. risbe 10) v približnem merilu 1:200 v formatu A3 papirja s podrobno prikazanim kotiranjem stavbe, prostorov in njenih delov. Hkrati so na tlorisih tudi zapisani prostori in njihove površine;
  - Tloris 2. nadstropja (št. risbe 11) v približnem merilu 1:200 v formatu A3 papirja s podrobno prikazanim kotiranjem stavbe, prostorov in njenih delov. Hkrati so na tlorisih tudi zapisani prostori in njihove površine ;
  - Prerez A (št. risbe 12) v približnem merilu 1:200 v formatu A3 papirja;
  - Prerez B (št. risbe 13) v približnem merilu 1:200 v formatu A3 papirja.

Sken projekta je bil slabe resolucije. Kasneje sem dobil s strani prodajalca kvalitetnejši sken istega projekta. Nisem pa videl originalne dokumentacije za izgradnjo obravnavanega objekta, da bi jo lahko primerjal s prejeto dokumentacijo.



Vpogledal sem tudi v kataster nepremični, to je bazo ISK (Informacijski Sistem Kataster), ki ga vodi Geodetska uprava RS in ugotovil, da obravnavana stavba ni katastrsko evidentirana v njihovi evidenci

### **KAJ NAJ BI VSEBOVALO IZVEDENIŠKA MNENJE?**

V izvedeniškem mnenju mora izvedenec na podlagi meritev ugotoviti, kakšna je površina stavbe Litijaska cesta 51. Ali meritve podjetja Harco d.o.o. odgovarjajo dejanskemu stanju? Verjetno je zelo zaželeno še izdelava izvedeniškega mnenja ob najhitrejšem možnem času (tudi delo izven delovnega časa in ob nedelovnih dnevih) ob upoštevanju največje kvalitete del.

### **SPREJEM IZDELAVE IZVEDENIŠKEGA MNENJA IN IZJAVE**

Na podlagi preučitve pridobljenih podatkov in poslušanja medijskih navedb o vpletenih v nakup obravnavane nepremičnine, sem ugotovil:

- da ni izločitvenih razlogov;
- da sem brez razmerij do vseh meni znanih strank, tako kot pravnih in fizičnih oseb;
- da nimam preteklih, sedanjih ali bodočih interesov z nepremičninami, ki so predmet postopka;
- da lahko v tem primeru samostojno sprejemam strokovne odločitve vestno v skladu z zakonodajo, pravili stroke in znanosti, ter po svojem najboljšem prepričanju;
- da nimam, meni znanih, nobenih drugih zadržkov glede izdelave izvida in izvedeniškega mnenja v tem primeru;
- da sem dovolj strokovno usposobljen in da se redno izobražujem;
- da imam tako vso potrebno tehnologijo (inštrumente, GPS-e, teodolite, distomate, strokovne programe,...), kot tudi čas, da opravi potreben izvid in podam izvedeniško mnenje. Po potrebi pa lahko zagotovim izdelavo elaborata za geodetsko upravo, tako s področja katastra nepremičnin (zemljiškega katastra in katastra stavb) ali katastra gospodarske javne infrastrukture;
- da imam res veliko zelo kvalitetnih referenc za vsa izvedeniška dela (glej Prilogo: 2Reference – stran 1).

Zaradi vseh teh ugotovitev lahko sprejem izdelavo izvedeniškega mnenja v tem primeru!

Tako bi bilo, če bi bil imenovan v kot sodni izvedenec v sodnem postopku. Toda za to zadevo nisem bil imenovan s strani sodišča. Kolikor vem iz medijskih objav, je bilo rečeno, da bo izvedenec, ki bo izdelal izvedeniško mnenje, glede površine obravnavane stavbe, predlagalo Državno odvetništvo RS, plačnik meritev pa naj bi bil prodajalec nepremičnine. V sodnih postopkih je drugače. Sodišče imenuje sodnega izvedenca, na kar se lahko sodne stranke pritožijo. Stroške izvedenca vnaprej pobere sodišče običajno od sprožitelja sodnega postopka (predlagatelja ali tožeče stranke). Sodni izvedenec opozori sodišče, če presodi, da bodo stroški premajhni in pove kakšna naj bi bila njegova ocena stroškovnika. Po opravljenem delu pa sodni izvedenec obračuna izvedenino po Pravilniku o sodnih izvedencih, sodnih cenilcih in sodnih tolmačih (UL RS, št. 84/2018, 148/2021). Sodišče izda sklep o stroškovniku v katerem lahko sledi sodnemu izvedencu ali pa ne. Na sklep se lahko pritožijo tako sodne stranke kot tudi sodni izvedenec.

V tem primeru ni tako. Moja izvedenina je zgolj v rokah prodajalca nepremičnine, ki mu ne morem navesti približne ocene, kakšna naj bi bila izvedenina, ampak moram plačniku ponuditi končno oceno in strošek izvedenine. Zato moram čim bolj realno oceniti časovni obseg mojega dela in dela mojih pomočnikov (figurant, pisarniški pomočnik). Plačnik, torej prodajalec nepremičnine, ima možnost, da bo sprejel mojo ponudbo ali pa bo Državnemu odvetništvu RS predlagal naj izberejo drugega kandidata za izdelavo izvedeniškega mnenja, saj da je moja ponudba predraga. Sam ne vem s kolikimi sodnimi izvedenci geodeti oziroma drugimi geodeti, se je Državno odvetništvu RS pogovarjalo oziroma s kolikimi se še namerava pogovarjati. Zato moram na podlagi realne ocene obsega del obračunati predviden porabljen čas za izdelavo izvedeniškega mnenja po tarifah IZS (Inženirska Zbornica Slovenije). Je pa še drug problem. Ker mi bo plačnik ena izmed neposredno vpletenih strani

problema oziroma potencialnega sodnega spora, je lahko druga stran, ali pa strokovno ali laična javnost skeptična, če ne bo zaradi tega izvedenec »meter vlekel na stran plačnika V sodnih postopkih ni tako – plačnik in razsodnik je sodišče. « Veliko lažje bi bilo, če bi bila obe strani plačnika vsak do ene polovice. Zato nameravam oddati izvedeniško mnenje, ko ga bom imel izdelanega, obema stranema hkrati, toda šele po plačilu celotne izvedenine.

## **ODDAJA PONUDBE PRODAJALCU IN NJEN SPREJEM**

Zaradi vsega omenjenega sem ocenil predviden časovni obseg mojega dela in dela mojih pomočnikov (figurant, pisarniški pomočnik). Ocenno sem lahko opravil, saj imam veliko izkušnje z merjenjem in izdelavo elaboratov za vpis stavb v kataster, za še že večje stavbe, kot je obravnavana.

Ure zame in pomočnika sem obračunal v skladu s tarifami IZS. Inženirska zbornica Slovenije je na podlagi standardov, normativov in vrednosti posameznih nalog geodetske stroke na svoji 56. redni seji skupščine zbornice dne 12.12.2023 sprejela Cenik geodetskih storitev. V skladu s Cenikom sem svoje ure ovrednotil po tarifni številki 13.2 (zelo zahtevna dela pooblaščenega inženirja) in ure svojih pomočnikov po tarifni številki 13.5 (manj zahtevna terenska in pisarniška dela). V skladu z drugim odstavkom 8. člena Cenika geodetskih storitev, sem ovrednotil, vse ostale izdatke razen dela, v pavšalnem znesku. Ker je moje geodetsko podjetje (moj s.p.), tudi davčni zavezanec za DDV (22 %), sem tudi to ovrednotil na seštevek dela in ostalih izdatkov.

V ponudbo sem vključil, da nameravam opraviti delo v najhitrejšem možnem času tudi ob nedelovnem času in nedelovnih dnevih ob upoštevanju maksimalne kvalitete. Vse druge obveznosti, ki jih imam, kar nekaj, bom skušal nemudoma prestaviti, če je le možno. Zadevo nameravam končati prej kot v treh tednih.

V ponudbo sem poleg tega vključil še:

- kaj je naloga izvedeniškega dela (ugotovitev površine obravnavane stavbe; ali meritve podjetja Harco d.o.o. odgovarjajo dejanskemu stanju)?;
- plačilo za opravljeno delo (pred predajo izvedeniškega mnenja po elektronski pošti in nato še dostava po pošti,...);
- pričetek del (naslednji dan po potrditvi ponudbe)
- ...

Prodajalec mi je v celoti sprejel in potrdil ponudbo isti dan, ko sem jo po elektronski pošti poslal na njegov naslov.

## **PRIČETEK DEL IN TERENSKE MERITVE**

Dan po potrditvi ponudbe sem prišel pred obravnavan objekt na kraju samem. Tam sem dobil ključ in navodila kako dostopati v stavbo. Tedaj se je zgledal in predstavil tudi prodajalec stavbe.

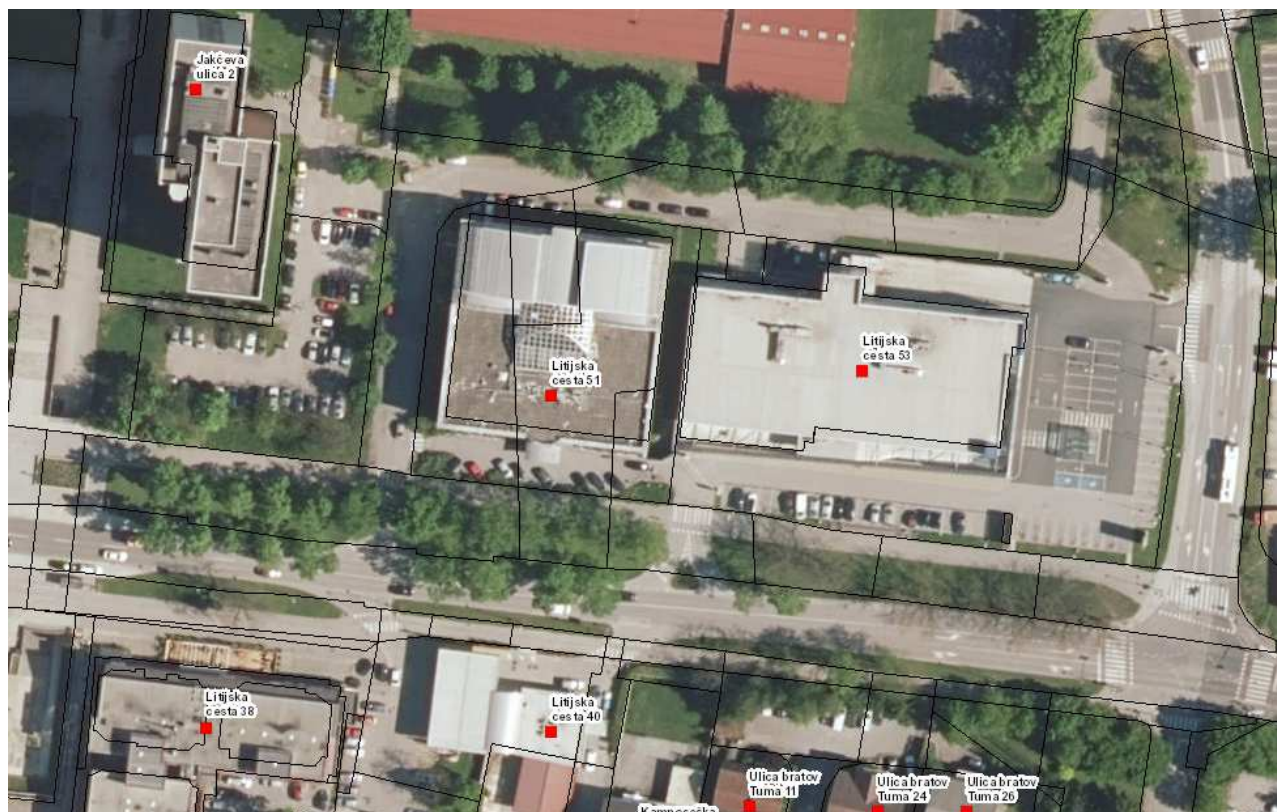
Še isti dan sem pričel z meritvami. Četudi je bilo tisti dan zelo mrzlo (cel dan kar nekaj pod ničlo). Meritve prostorov sem nato za en dan prekinil in jih nadaljeval dokler nisem opravil večino vseh meritev. Vmes in zatem sem meritve preračunal in kontroliral kvaliteto meritev.

Meritve sem izvajal predvsem z ročnimi distometri – laserskimi razdaljemerji (Leica) in tudi ročnimi merskimi trakovi.

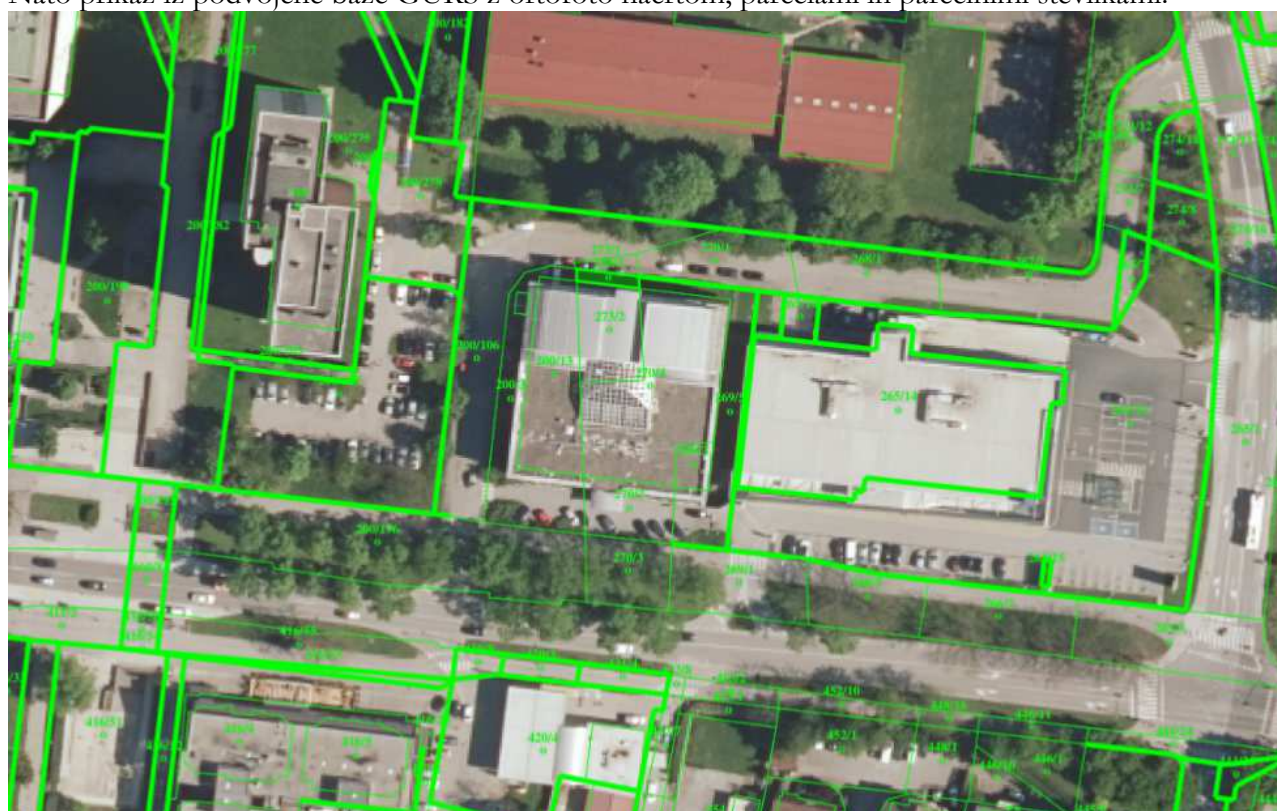
## **PRIDOBITEV PODATKOV O OBRAVNAVANI NEPREMIČNINI**

Že med pripravo ponudbe in kasneje, sem pridobil na podvojeni bazi GURS, zemljiški knjigi, Atlasu okolja,... vse potrebne podatke. Na kratko bi prikazal obravnavano nepremičnino. Kot prvo izrez iz Atlasa okolja z ortofoto načrtom, parcelami in prikazom hišnih števil:





Nato prikaz iz podvojene baze GURS z ortofoto načrtom, parcelami in parcelnimi številkami:



Nato še nekoliko bližji prikaz obravnavane nepremičnine iz podvojene baze GURS z ortofoto načrtom, parcelami in parcelnimi številkami:

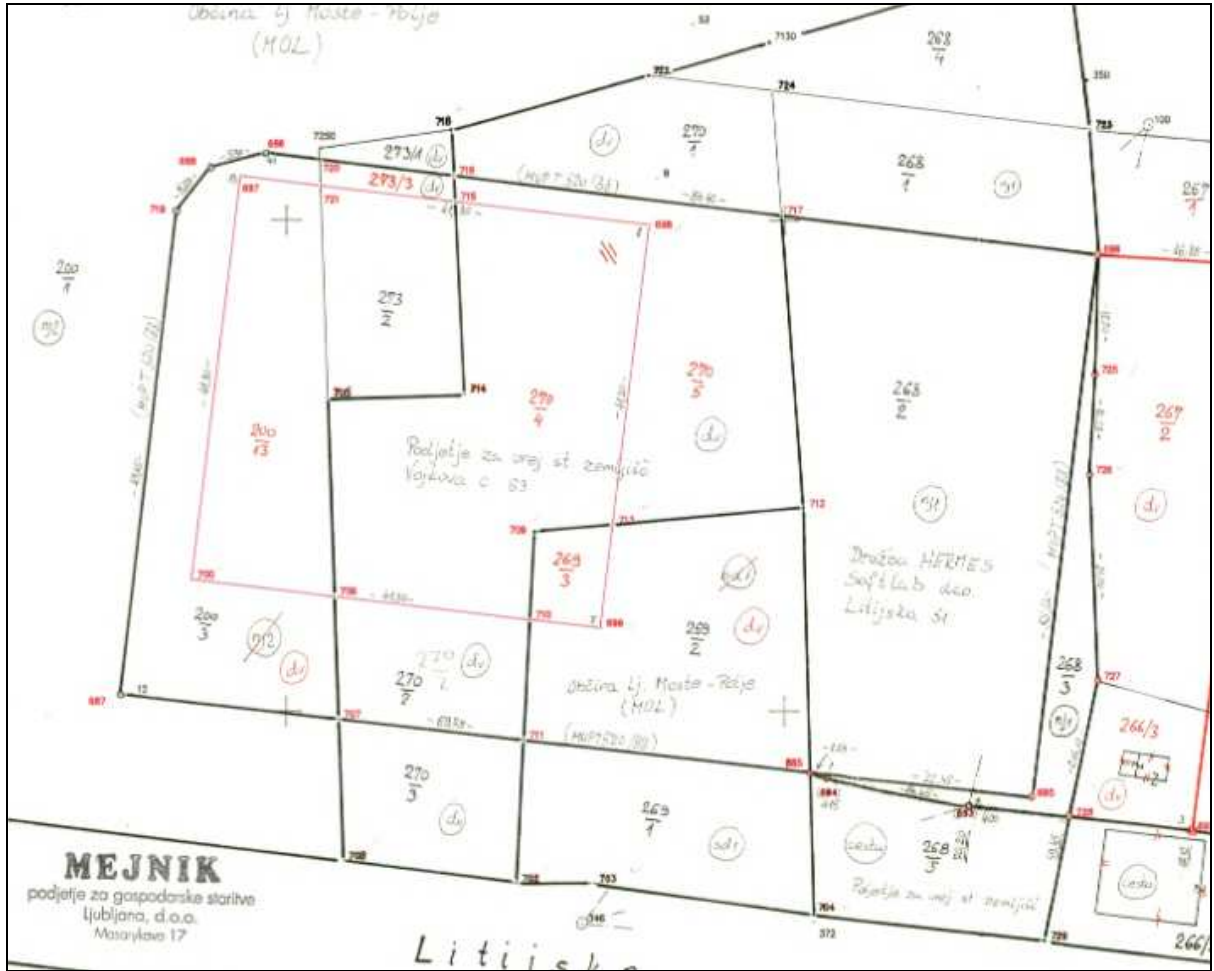


Nato še bližji prikaz obravnavane nepremičnine iz podvojene baze GURS s parcelami in parcelnimi številkami (odebeljene mejne črte predstavljajo urejene meje po novejši geodetski zakonodaji). V zemljiški knjigi so bile na prodajalca (dne 7.2.2024) vpisane parcele št. 270/4, 200/13, 200/3, 269/3, 269/5270/2273/2 vse v k.o. 1732 Štepanja vas. Na vseh teh parcelah je predzaznamovana lastninska pravica na Republiko Slovenijo. Parcela št. 273/3, ki sodi verjetno v pripadajoče zemljišče obravnavane parcel je v lastništvu Mestne občine Ljubljana. Na parceli je vknjižena neprava stvarna služnost (komunikacijsko omrežje) in poleg tega še plomba (vknjižba lastninske pravice ali vknjižba prenosa stavbne pravice).





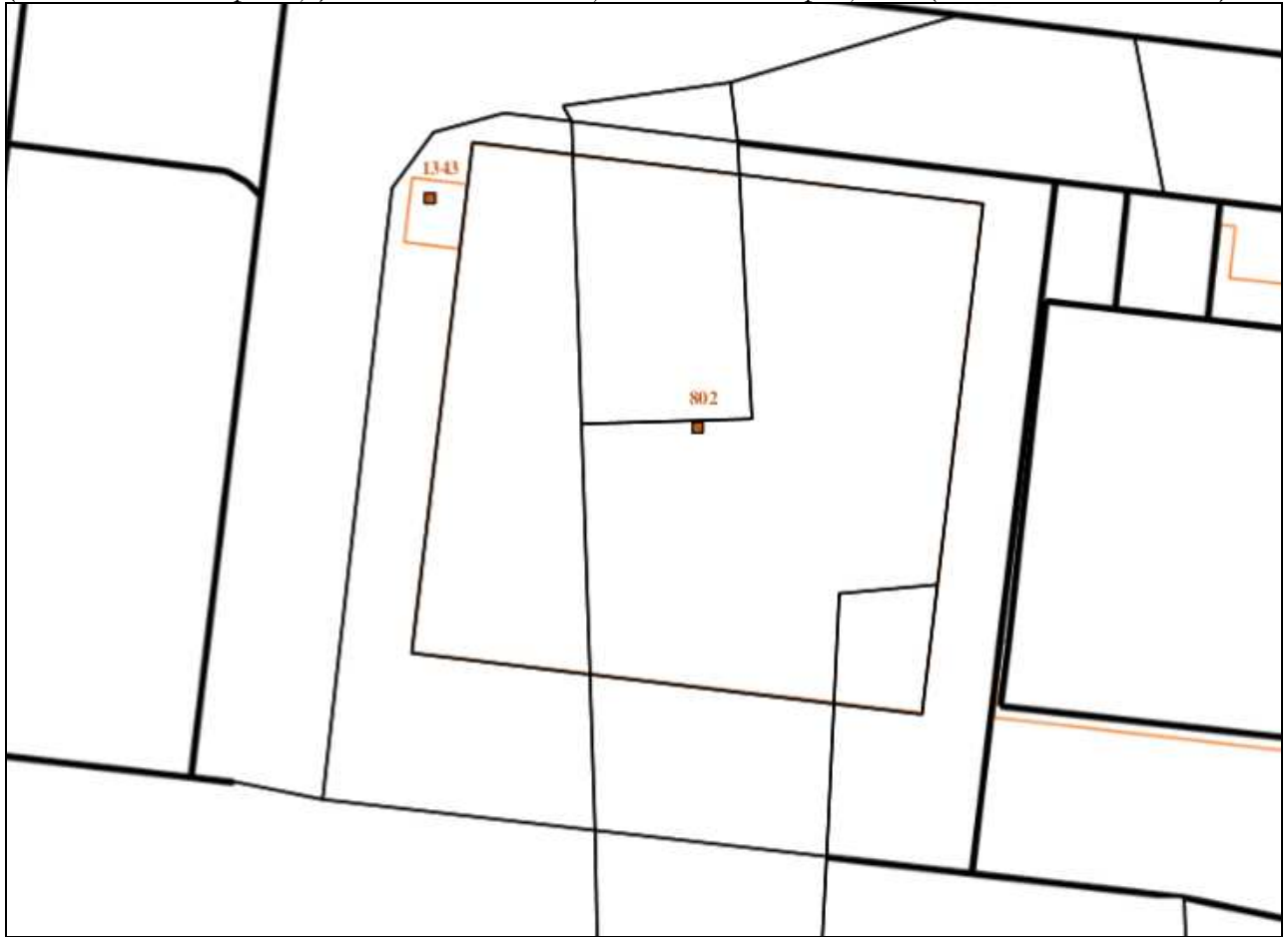
Konture obravnavanega objekta so bile vrisane z elaboratom IDPOS (IDentifikacija POStopka) 5016 iz leta 1997:



Današnje parcelno stanje pa je bilo vzpostavljeno z elaboratom IDPOS 6160 v letu 2009:



Naslednji prikaz je prikaz iz podvojene baze GURS s parcelami, prikazom tlorisov stavb, centroidi stavb in številki stavb. Na obravnavanih parcelah prodajalca sta dve stavbi, in sicer stavba št. 1343 (transformatorska postaja) in stavba št. 802 oboje v k.o. 1732 Štepanja vas (1732-1343 in 1732-802).



Kot sem povedal že predhodno, obravnavana stavba nima katastrskega vpisa v katastru nepremičnin, ki ga vodi GURS. Stavba pa ima zgolj registrski vpis v REN-u (REgistru Nepremičnin), ki je nastal na podlagi popisa nepremičnin v letih 2006 in 2007. Takrat smo bili lastniki nepremičnin dolžni GURS posredovati podatke o svojih nepremičninah. Popis nepremičnin je tedaj nastal kot neka želena obvoznica (bypass) do boljše evidence o stavbah v evidencah GURS. Na žalost se je ta poizkus hitre pridobitve podatkov izjalovil, zaradi relativno slabih podatkov, ki so bili posredovani v REN. Zemljiški kataster je že preko 200 let relativno popoln (100 %) – za vsak m<sup>2</sup> zemlje v Sloveniji obstaja parcelna številka in katastrska občina, Medtem pa so podatki o katastru stavb v katastru nepremičnin slabi. Ocenjuje se, da ima nekaj nad 50 % stavb v Sloveniji katastrski vpis, ostale stavbe pa zgolj REN.

Tudi registrski vpis za obravnavano nepremičnino (1732-802) ni najboljši. Stavba ima po teh podatkih 4 etaže in 4 dele stavbe, in sicer:

- Del stavbe št. 1, etaža 1 - klet, ima površino dela stavbe 1.462,8 m<sup>2</sup>, od tega uporabne površine 877,2 m<sup>2</sup>;
- Del stavbe št. 2, etaža 2 - pritličje ima površino dela stavbe 1.361,0 m<sup>2</sup>, od tega uporabne površine 816,0 m<sup>2</sup>;
- Del stavbe št. 3, etaža 3 – 1. nadstropje, ima površino dela stavbe 1.383,6 m<sup>2</sup>, od tega uporabne površine 830,1 m<sup>2</sup>;
- Del stavbe št. 4, etaža 4 – 3. nadstropje?, ima površino dela stavbe 396,1 m<sup>2</sup>, od tega uporabne površine 237,7 m<sup>2</sup>;
- Skupen seštevek vseh etaž vsebuje površino vseh 4 delov stavbe in sicer: 4.603,5 m<sup>2</sup>, od tega uporabne površine 2.761,0 m<sup>2</sup>.

S strani zastopnika kupca in prodajalca nisem dobil podatkov o opravljenih cenitvah. Na podlagi medijskih objav zgolj ugibam, da sta bili pri obeh cenitvah uporabljeni podatki iz popisa nepremičnin. Več katastrskih podatkov o obeh stavbah na obravnavanih nepremičninah sem podal v prilogah (glej Prilogo: 3Katastrski podatki o stavbi 1732-802 in stavbi 1732-1343 na straneh priloge od strani 2 do strani 15).

**PROJEKT IZVEDENIH DEL IN MERITVE ZA EVIDENTIRANJE STAVBE**

Gradbeno podjetje Harco d.o.o. je izdelalo dober projekt izvedenih del – PID, ki prikazuje veliko podrobnosti. Vse od zidovja, stebrov, posameznih prostorov, imenovanja posameznih prostorov, površin posameznih prostorov in seštevka površin v posamezni risbi.

Geodeti merimo površine stavb in njihovih delov prvenstveno za njihovo evidentiranje v katastru nepremičnin. Pri tem imamo v delu nekoliko drugačne normative, kot jih imajo gradbeniki pri izdelavi projektov izvedenih del.

Prikazal bi nekaj zakonskih podrobnosti, ki nam jih predpisuje zakonodaja, in sicer Pravilnik o vodenju podatkov katastra nepremičnin (UL RS, št. 41/2022):

Stran 2072 / Št. 41 / 23. 3. 2022

Uradni list Republike Slovenije

**Priloga 2: Vrste dejanskih rab dela stavbe, vrste prostorov in povezava dejanske rabe delov stavb na klasifikacijo vrst objektov CC-SI v skladu s predpisom, ki ureja razvrščanje objektov**

**1. Vrste dejanskih rab dela stavbe**

Šifra	Vrsta dejanske rabe dela stavbe	Opis
<b>STANOVANJSKA RABA</b>		
1	stanovanje v enostanovanjski stavbi	Stanovanje v enostanovanjski stavbi so bivalni prostori in ostali z bivanjem povezani prostori v stavbi, ki ima samo eno stanovanje.
47	stanovanje v dvostanovanjski stavbi	Stanovanje v dvostanovanjski stavbi so bivalni prostori in ostali z bivanjem povezani prostori v stavbi, ki ima dve stanovanji.
2	stanovanje	Stanovanje v stavbi, ki ima več kot dve stanovanji, so bivalni in ostali z bivanjem povezani prostori.
3	oskrbovano stanovanje	Oskrbovano stanovanje je stanovanje za bivanje oseb s posebnimi potrebami (invalidi, starejše osebe), v katerem je na razpolago vsa potrebna oskrba.
4	bivalna enota	Bivalna enota je stanovanjska enota v stanovanjski stavbi za posebne družbene skupine.
<b>GOSTINSKA RABA</b>		
5	koča, dom	Koča, dom so deli stavb za kratkotrajno nastanitev, v stavbah, ki niso zgrajene kot hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev.
6	nastanitveni gostinski obrat	Nastanitveni gostinski obrat je več bivalnih prostorov, ki se uporabljajo za začasno bivanje ljudi in prostori v stavbah, ki so zgrajene kot hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev.
7	prehrambni gostinski obrat	Prehrambni gostinski obrat so prostori, ki se uporabljajo za strežbo in pripravo jedi in pijač.
<b>POSLOVNA IN UPRAVNA RABA</b>		
8	poslovni prostor javne uprave	Poslovni prostor javne uprave so pisarne in poslovni prostori državnih organov in upravljavcev državnega premoženja, lokalnih skupnosti, namenjeni lastnemu poslovanju in poslovanju s strankami.
9	poslovni del stavbe	Poslovni del stavbe so poslovni prostori, ki se uporabljajo za poslovanje fizične ali pravne osebe.

## 2. Vrste prostorov

Šifra	Prostor	Opis	Minimalna površina
1	<b>bivalni prostor</b>	Prostori namenjeni za bivanje ali nastanitev.	10 m <sup>2</sup>
2	<b>lokal, prodajalna</b>	Prostori za opravljanje trgovske in storitvene dejavnosti.	10 m <sup>2</sup>
3	<b>poslovni prostor</b>	Prostori za opravljanje poslovne dejavnosti, izobraževanje, varstvo, zdravstvo, raziskovanje.	10 m <sup>2</sup>
4	<b>prostor za množično uporabo</b>	Prostori za množično uporabo so postaje za potnike v prometu, dvorane in podobni prostori.	20 m <sup>2</sup>
5	<b>proizvodni in skladiščni prostor</b>	Prostori namenjeni proizvodnji in shranjevanju.	20 m <sup>2</sup>
6	<b>garaža</b>	Zaprta prostor, namenjen parkiranju vozila. Garaža mora imeti toliko nezasedenega prostora, da lahko lastnik garaže svoje vozilo v celoti zapelje v ta zaprt prostor	11 m <sup>2</sup>
7	<b>garažni parkirni prostor</b>	Odprta prostor, namenjen parkiranju vozila.	10 m <sup>2</sup>
8	<b>shramba, sušilnica, pralnica</b>	Shramba je prostor, namenjen hranjenju živil, materiala ali likanju in se ne nahaja v kleti. Sušilnica, pralnica je prostor za pranje, čiščenje, sušenje perila.	2 m <sup>2</sup>
9	<b>klet</b>	Nebivalni prostori, ki se nahajajo v kletnih ali pritličnih etažah.	-
10	<b>odprta terasa, balkon, loža</b>	Odprta terasa je tlakovan prostor na delu stavbe ali ob njej, ki je konstrukcijsko povezan s stavbo. Odprta balkon je pomol iz zidu in je lahko ograjen samo z ograjo. Odprta loža je ograjena s stalno postavljenimi stenami, eno stran ima ograjeno samo z ograjo ter ima nadstrešek.	-
11	<b>zaprta terasa, balkon, loža</b>	Zaprta terasa je tlakovan prostor na delu stavbe ali ob njej, ki je konstrukcijsko povezan s stavbo ter zaprt z vseh strani in pokrit. Zaprta balkon je balkon, ki je zaprt z vseh strani in pokrit. Zaprta loža je zaprta z vseh strani, tudi s tiste, ki je pri odprti loži odprta (lahko z začasno postavljeno steno).	-
12	<b>kmetijski prostor</b>	Prostori namenjeni kmetijski dejavnosti.	10 m <sup>2</sup>
13	<b>skupni komunikacijski prostor</b>	Prostor, ki služi kot povezava med drugimi prostori in povezavi med etažami.	10 m <sup>2</sup>
14	<b>tehnični prostor</b>	Prostor, v katerem se nahaja strojna oprema, oprema za nadzor, komunikacijska oprema in prostor namenjen komunalni dejavnosti.	5 m <sup>2</sup>
15	<b>skupne sanitarije</b>	Sanitarije, ki so javno dostopne in sanitarni prostori v kampu.	10 m <sup>2</sup>
16	<b>prostor z omejeno uporabo</b>	Prostor z omejeno uporabo je prostor z višino stopov nižjim od 1,6 m in prostor v kapelici ali verskem znamenju.	5 m <sup>2</sup>
17	<b>nedokončan prostor</b>	Prostor, ki izpolnjuje vsaj dva od naslednjih pogojev, je nedokončan prostor: - nima možnosti ogrevanja, - nima izdelanih podov, - ometi so grobi ali jih ni, - inštalacije niso dokončane, - strop, ki meji na streho, ni dokončan	10 m <sup>2</sup>
18	<b>ruševina</b>	Ruševina je stavba ali del stavbe, ki je zaradi dotrajanosti ni več možno uporabljati (brez strehe, oken, vrat,...).	10 m <sup>2</sup>

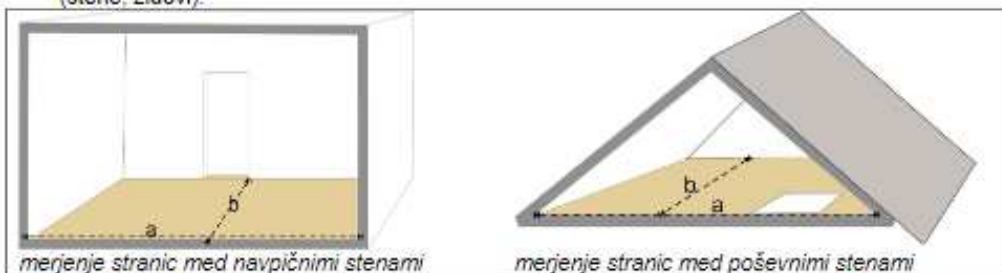


**Priloga 3: Podrobnejši način merjenja prostorov, izračun neto tlorisne površine dela stavbe in površine prostorov ter način določitve uporabne površine dela stavbe in prostornine rezervoarjev in silosov**

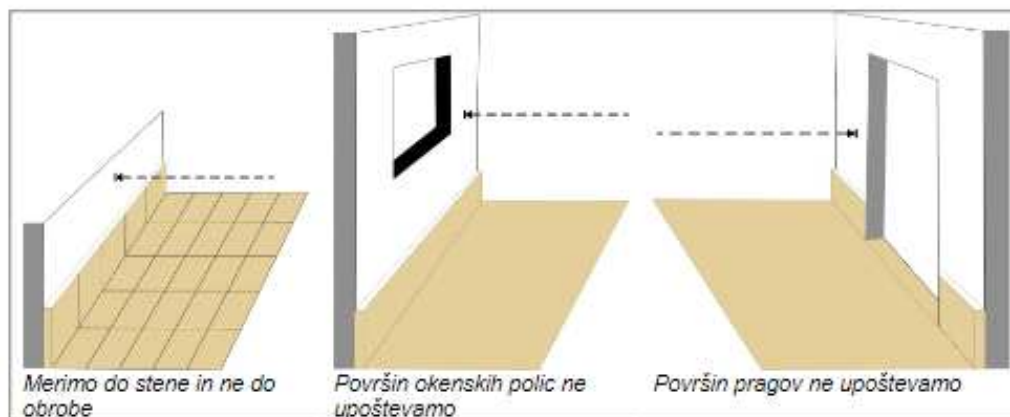
**1. Način merjenja in izračun površine prostorov**

Za izračun površine prostora se meri dolžine stranic prostora. Pri merjenju dolžin se upošteva:

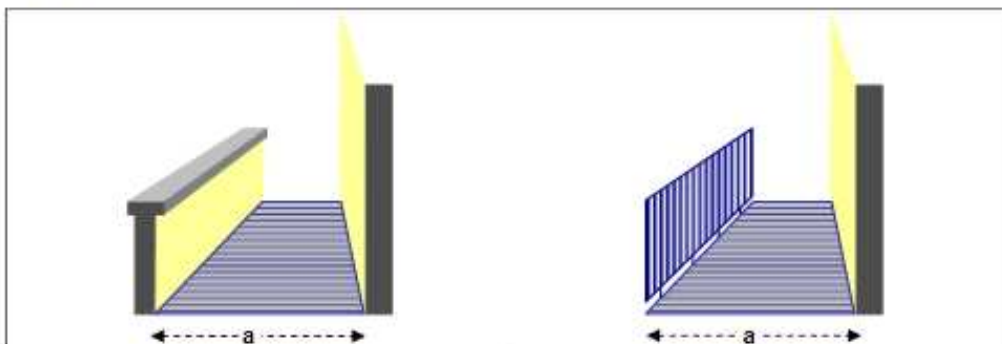
- stranice se merijo v višini tal med navpičnimi ali poševnimi elementi, ki omejujejo prostor (stene, zidovi).



- pragov, obrob tal, okenskih polic se ne upošteva;



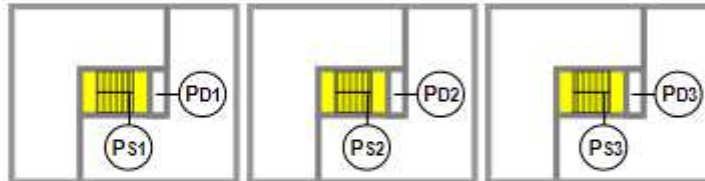
- dolžine stranic npr. balkonov in teras, ki niso zaprti do polne višine ali so samo delno zaprti in nimajo elementov, ki omejujejo prostor, se merijo do roba;



Pri izračunu površine prostora se upoštevajo naslednja pravila:

- površina se izrazi v m<sup>2</sup>
- površina se zaokroži na eno decimalno mesto (npr. 45,3 m<sup>2</sup>),

- v površino niso vključene površine konstrukcijskih elementov (npr. debelina stene se ne šteje v površino prostora), okenskih in vratnih odprtin (npr. okenska polica se ne šteje v površino) ter niš v elementih, ki omejujejo prostor;
- površine stopnišča se izračuna tako, da se izračuna površina prostora, ki ga stopnice zavzemajo v vsaki etaži, v kateri so stopnice in se vse tako dobljene površine v okviru posameznega dela stavbe seštejejo (enaka pravila veljajo za površino dvigal in ostalih prostorov, namenjenih komunikaciji med etažami);



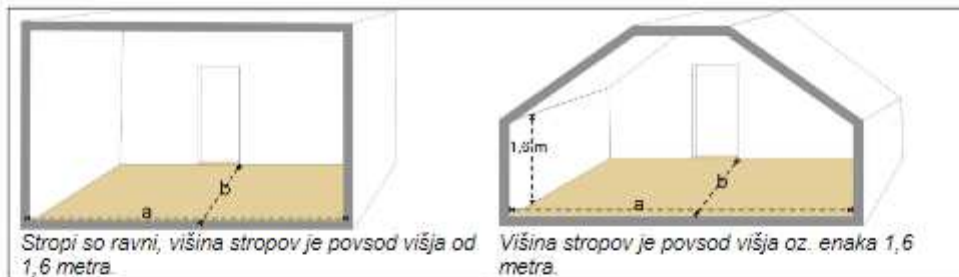
Površina stopnišča  
 $Ps = Ps1 + Ps2 + Ps3$

Površina dvigala  
 $PD = PD1 + PD2 + PD3$

- seštevek površin vseh prostorov v etaži skupaj s površino stopnic (in ostalih prostorov, namenjenih komunikaciji med etažami) v posamezni etaži določa celotno površino etaže.

## 2. Posebnosti merjenja in izračun površine prostorov

Če so stene navpične in stropi v prostoru ravni ali poševni, višina stropa pa je povsod enaka ali višja od 1,6 metra, ni posebnosti pri merjenju in izračunu površin.



Če so stene ali strop poševni in stropi v prostoru niso povsod enaki ali višji od 1,6 metra, se:

- celotno površino prostora prišteje k površini dela stavbe
- izmeri se stranice fistega dela prostora, kjer so stropi enaki ali višji od 1,6 metra, izračuna površino tega dela prostora ter se samo ta površina prostora, kjer so stropi enaki oz. višji od 1,6 metra, prišteje k uporabni površini dela stavbe. Površina tistega dela prostora, kjer so stropi nižji od 1,6 metra, se štejejo v prostor z omejeno uporabo, ki se ne šteje v uporabno površino dela stavbe (pri dejanskih rabah, kjer se tak prostor lahko evidentira).



### 3. Način izračuna površine dela stavbe

Površino dela stavbe se določi tako, da se seštejejo površine vseh prostorov, ki pripadajo delu stavbe.

Površina dela stavbe, ki leži v več etažah, je vsota površin prostorov v vseh etažah, ne glede na to, ali so prostori med seboj povezani ali ne.

Primer:

- površina stanovanja v 6. etaži, ki ima klet v 1. etaži, je vsota površin vseh prostorov, ki pripadajo stanovanju v 6. etaži in površine kleti v 1. etaži;
- površina nestanovanjskega dela npr. pisarniški prostori v 2. in 3. etaži je vsota površin pisarniških prostorov v obeh etažah.

Pri izračunu površine dela stavbe se ne upoštevajo površine prostorov, po katerih se hodi samo med vzdrževanjem, kot npr. praznih prostorov med zemljiščem in spodnjo stranjo stavbe, prostorov znotraj prezračevanih streh in nepohodnih podstrešnih prostorov.

Primer:

- podstrešje, ki je namenjeno le vzdrževanju strešne konstrukcije, se ne glede na višino ne upošteva pri površini dela stavbe, uporabni površini dela stavbe in številu etaž;
- če se podstrešje uporablja, se njegova celotna površina šteje v površino dela stavbe, v uporabno pa le del, kjer je višina 1,6 m ali več in se uporablja za enak namen kot del stavbe.

### 4. Način določitve uporabne površine dela stavbe

Uporabna površina se določi tako, da se sešteje površine prostorov, ki se uporabljajo za enak namen kot del stavbe. Uporabna površina dela stavbe, ki leži v več etažah, je vsota površin prostorov v vseh etažah, ki se uporabljajo za enak namen kot del stavbe.

Del stavbe ne more imeti uporabne površine 0 m<sup>2</sup>.

Izjema so deli stavbe, katerih stropi so povsod nižji od 1,6 m (16-prostor z omejeno uporabo), so v celoti nedokončani (17-nedokončan prostor) ali so ruševina (dejanska raba 39-ruševina).

Pri izračunu uporabne površine se upošteva izjema, če stropi v prostoru niso povsod enaki ali višji od 1,6 metra.

V prilogi so za posamezne šifre dejanske rabe navedeni prostori, ki se lahko evidentirajo ter prostori, ki se upoštevajo pri določitvi uporabne površine dela stavbe.

Šifra dejanske rabe dela stavbe	DEJANSKA RABA DELA STAVBE	PROSTOR																	
		bivalni prostor (10)	lokal, prodajalna (10)	poslovni prostor (10)	prostor za množično uporabo (20)	proizvodni in skladiščni prostor (20)	garaža (11)	garažni parkirni prostor (10)	shramba, sušilnica, pralnica (2)	klet	odprta terasa, balkon, loža	zaprta terasa, balkon, loža	kmetijski prostor (10)	skupni komunikacijski prostor (10)	tehnični prostor (5)	skupne sanitarije (10)	prostor z omejeno uporabo (5)	nedokončan prostor (10)	ruševina (10)
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
1	stanovanje v enostanovanjski stavbi	✓																	
2	stanovanje	✓																	
3	oskrbovano stanovanje	✓																	
4	bivalna enota	✓		u															
5	koča, dom	✓	u		u														
6	nastanitveni gostinski obrat	✓	u		u														
7	prehrambni gostinski obrat		✓	u															
8	poslovni prostor javne uprave		✓	u	u														
9	poslovni del stavbe		✓	u	u														



	obvezno mora biti evidentiran vsaj eden od označenih prostorov
	obvezno mora biti evidentiran samo eden od označenih prostorov
	poleg obveznih prostorov je lahko evidentiran eden ali več označenih prostorov
	prostor se ne more evidentirati
u	prostor se všteva v izračun uporabne površine
u=0	uporabna površina= 0 m <sup>2</sup>
Površine prostorov se vpisujejo po vrstnem redu:	
PRAVILO najprej obvezno polje (zeleno ali modro)	
nato ostali prostori	

Pri izvajanju meritev površin obravnavane stavbe in njenih prostorov, sem uporabljal in primerjal prostore, risbe (etaže?) in celoto s projektom izvedenih del podjetja Harco d.o.o. Pri tem pa je prišlo seveda do manjših pa tudi večjih odstopanj (npr. streha – odprta terasa), večinoma zaradi drugačnih, na kratko predstavljenih, zakonskih normativov. Površine so drugačne predvsem zaradi nekaterih detajlov in sicer:

- Dvigala. V površino dvigal ne štejemo površino jaška v katerem se nahaja dvigalo v vsaki etaži. Merimo površino notranjosti dvigal v vsakem nadstropju v katerem se dvigalo lahko ustavi.
- Stopnice. V površino se štejejo pohodne površine stopnic posameznih etaž oziroma prostori pod stopnicami (tudi prostori pod 1,6 m višine), ne pa nezazidani deli med stopnicami, ki so naravi svetlobni jašek.
- WC-ji, utilitiji, kopalnice,... V površino prostorov se ne štejejo tudi nenosilni konstrukcijski elementi (montažne ali kovinske ali ... stene), ne zgolj nosilni konstrukcijski elementi;
- Obloge. Veliko prostorov v WC-jih in pisarnah je obloženih z oblogami v celoti. Nekatere pisarne imajo odstranjene obloge v delu ali celoti. Skratka različno.
- Balkoni. V projektu izvedenih del so sicer prikazani balkoni v notranjem dvorišču (risba 03, 04 in 05 PID-a). Površinsko pa balkoni niso bili zajeti v PID-u. Po normativih za evidentiranje v katastru nepremičnin, se evidentira pohodne površine balkona, ne pa ograje in betonskih korit za rože. Teh balkonov je 21, vsi so v notranjem pokritem dvorišču stavbe. Prikazal bi dve fotografiji balkonov:



**FOTOGRAFIJA št. 1:** Pogled iz pisarniških vrat na balkon. Levo in desno od kovinske balkonske ograje sta betonski koriti. V ozadju je viden Atrij in na desni strani še velika Dvorana.





**FOTOGRAFIJA št. 2.:** Pogled iz balkona na pokrito notranje dvorišče nad Atrijem. Vidnih je nekaj balkonov, ki so različno uničeni (levo in na sredini fotografije zgoraj). Spodaj je viden Atrij in na desni strani še velika Dvorana, nad njo zaprt balkon Vhodnega prostora (risba 3).

- Površinsko nezajeti prostori v PID. Površine nekaterih prostorov, v projektu izvedenih del, niso zajeti (dovozna rampa, podstrešje). Prikazal bi fotografijo površinsko nezajetega dovoznega prostora in fotografije vstopa na podstrešje in pohištvo na podstrešju:



**FOTOGRAFIJA št. 3.:** Pogled iz asfaltne ceste (parcela št. 200/106 k.o. 1732 Štepanja vas) na del severnega pročelja ob severozahodnem vogalu obravnavane stavbe na desni.. Na desni strani fotografije so vidna dvojna kovinska vrata (ena običajna in ena dvignjena), ki vodijo v Strojnico 1 (risba 02). Levo od sredine fotografije je v površino PID nezajet dovozni prostor (dovozna rampa, ki ni dvignjena). Desno od tega prostora je manjša sbramba s prikazano površino. Iz dovoznega prostora se vstopi v Strojnico 2 (risba št. 02), ki je dejansko hodnik. Blizu je dvigalo s katerim so dovažali razen material in hrano ter odvažali smeti. Verjetno je bil to glavni dovoz za obravnavano stavbo.





**FOTOGRAFIJA št. 4.:** Pogled iz severozahodnega dela Jedilnice 1 (tloris 2. nadstropja – št. risbe 05) v smeri severozahod – jugovzhod na Jedilnico 1 in vhod v Shrambo 2. Shramba 2 je dejansko hodnik iz katerega se po vgrajenih kovinskih lestvah (dobro vidne na fotografiji) vstopa na podstrešje.



**FOTOGRAFIJA št. 5.:** Pogled iz podstrešja etažo višje, na vgrajene kovinske lestve in podest podstrešja na katerega se pride iz lestev. Na tem podstrešju so tudi kovinske naprave za prezračevanje.



**FOTOGRAFIJA št. 6.:** Pogled na del podstrešja nad Jedilnico 2 in Recepcijo (tloris 2. nadstropja – št. risbe 05). Na podstrešje (tloris podstrešja – risba št. 06) se pride po betonskih stopnicah vidnih iz risbe št. 06. Na podstrešju je kar nekaj raznega pohištva, kot je razvidno iz fotografije.

Podstrešja stavb se v katastru nepremičnin praviloma evidentirajo. Izjema, da se podstrešje ne evidentirajo, je, ko je podstrešja namenjeno zgolj vzdrževanju strehe. Kar pa temu ni tako, v primeru obeh podstrešij.

- Streha in Pokriti terasi oziroma oprta terasa. Definicija odprte terase je jasna:

10	odprta terasa, balkon, loža	Odprta terasa je tlakovan prostor na delu stavbe ali ob njej, ki je konstrukcijsko povezan s stavbo.
----	-----------------------------	--

Odprta terasa v konkretnem primeru predstavlja hkrati tudi streho obravnavane nepremičnine. Prilagam nekaj fotografij odprte terase:



**FOTOGRAFIJA št. 7.:** Pogled iz Pokrite terase 2 (tloris 2. nadstropja – št. risbe 05) v smeri sever – jug. Na skrajni desni strani fotografije je Jedilnica 2. V osrednjem delu fotografij je na začetku še Pokrita terasa 2 (do kovinskih stebričkov strehe), nato pa je vidna Streha oziroma odprta terasa tlakovana s pobodnimi betonskimi tlakovci.





*FOTOGRAFIJA št. 8: Pogled iz prejšnjega stojišča nekoliko naprej in nato desno v smeri vzhod - zahod. Desno od kovinskih stebričkov strebe je Pokrita terasa 2, levo pa Streba. Oboje je dejansko odprta terasa, tlakovana z betonskimi pobodnimi ploščami.*



*FOTOGRAFIJA št. 9.: Pogled iz Strebe (tloris 2. nadstropja – št. risbe 05) v smeri jug – sever na Pokrito teraso 2.*





***FOTOGRAFIJA št. 10.:** Pogled iz južnega dela stavbe - Strehe (tloris 2. nadstropja – št. risbe 05) v smeri vzhod – zahod.*



***FOTOGRAFIJA št. 11.:** Pogled iz stojišča nekoliko naprej in nato pravokotno desno iz južnega dela stavbe - Strehe (tloris 2. nadstropja – št. risbe 05) v smeri jug – sever na Pokrito teraso 1.*





**FOTOGRAFIJA št. 12.:** Pogled iz sredine prostora Jedilnica 1 (tloris 2. nadstropja – št. risbe 05) v smeri sever – jug na Pokrito teraso 1 in Strebo skozi okna Jedilnice 1.

Zaradi boljšega razumevanja, kaj vse sem ugotovil pri meritvah, sem na vseh risbah projekta izvedenih del podjetja Harco d.o.o., zarisal z rdečo črto ali pisavo razne opombe:

- Z rdeče zarisanim znakom v obliki X sem označil, da na tej oznaki ni prostora oziroma dela prostora. Lahko je zazidan del prostora (ali kanalizacijski ali energetski ali ... jašek) ali je prostor površinsko zajet v drugi risbi (etaži). Skratka tukaj ni prostor v katerega bi lahko stopil, oziroma ni prostor v katerem bi lahko obstal (npr. svetlobni jašek med stopnicami; prostor nad Atrijem v prvi etaži v drugih etažah;... );
- Z rdečo črto sem poudaril kakšno dejstvo (kje je ločnica med različnimi prostori; zid ni zidan v krivini ampak naravnost; v prostoru po PID-u sta dejansko dva prostora; ...)
- Z rdečimi črtami sem shematsko prikazal površine balkonov (risba 03, 04 in 05 PID-a) , ki se prikazujejo v elaboratih za vpis stavb v kataster nepremičnin.
- Z rdečo pisavo sem zapisal nekatere prostore, ki niso površinsko zajeti v projektu izvedenih del (dovozna rampa, podstrešje) ali imajo drugačno dejansko rabo prostora (streha – odprta terasa).

Grafične in pisne opombe sem prikazal v prilogi (Glej Prilogo: 4Opombe PID - od strani 16 do strani 21).

### **SEŠTEVEK POVRŠIN PROSTOROV PO PID PODJETJA HARCO D.O.O.**

Projekt podjetja Harco d.o.o. iz dne 20.4.2021 že na naslovnici vsebuje seštevek skupnih površin po nadstropjih (Klet 2, Klet 1, Pritličje, 1. Nadstropje, 2. Nadstropje, Podstrešje) in sicer:

## POSLOVNI OBJEKT, Litijska cesta 51

### SKUPNA POVRŠINA

Klet 2	561,8 m <sup>2</sup>
Klet 1	1 273,3 m <sup>2</sup>
Pritličje	1 363,6 m <sup>2</sup>
1. Nadstropje	1 364,3 m <sup>2</sup>
2. Nadstropje	400,1 m <sup>2</sup>
Podstrešje	1 63,8 m <sup>2</sup>

**5126,9 m<sup>2</sup>**

Površina celotnega objekta naj bi bila torej 5126,9 m<sup>2</sup>.

Iz podrobnejšega vpogleda po risbah št. 01, 02, 03, 04, 05 in 06 vidimo, da seštevki površin po posameznih risbah (etažah), odgovarjajo površinam na prvi strani, z izjemo 2. nadstropja (risba 05), kjer pa je seštevki etaže 1.410,3 m<sup>2</sup> in ne 400,1 m<sup>2</sup>:

2. Nadstropje	
Dvigalo	4,1
Hodnik 1	1,0
Hodnik 2	18,1
Jedilnica 1	98,7
Jedilnica 2	108,5
Kuhinja 1	40,7
Kuhinja 2	9,0
Pokrita terasa 1	93,7
Pokrita terasa 2	92,5
Recepcija	27,8
Sejna soba	34,1
Shramba 1	5,1
Shramba 2	1,2
Shramba 3	3,9
Stopnišče	20,6
Streha	824,0
Utiliti	9,8
WC 1	7,9
WC 2	9,6
	1.410,3 m <sup>2</sup>

Po podrobnejšemu pregledu površin ugotovimo, da v površino 400,1 m<sup>2</sup> na prvi strani ni vključenih nekaj prostorov (Streha, Pokrita terasa 1 in Pokrita terasa 2).

Če bi bili v površino etaže vključeni še obe pokriti terasi, bi bila površina celotnega objekta 5.313,1 m<sup>2</sup>.

$400,1 \text{ m}^2 + 93,7 \text{ m}^2$  (Pokrita terasa 1) +  $92,5 \text{ m}^2$  (Pokrita terasa 2) =  $586,3 \text{ m}^2$

$400,1 \text{ m}^2 + 93,7 \text{ m}^2$  (Pokrita terasa 1) +  $92,5 \text{ m}^2$  (Pokrita terasa 2) +  $824,0 \text{ m}^2$  (streha) =  $1.410,3 \text{ m}^2$

Če bi bile v površino etaže (2. nadstropje), na prvi strani, vključene še obe Pokriti terasi (v naravi pokriti odprti pohodni terasi) in Streha (v naravi odprta pohodna terasa), bi bila površina celotnega objekta **6.137,1 m<sup>2</sup>**.

## **SEŠTEVEK POVRŠIN PROSTOROV NA PODLAGI MOJIH MERITEV**

Seštevek površin prostorov na podlagi mojih meritev za celotno stavbo št. 1732 – 802 je **6.258,3 m<sup>2</sup>**. Površina je nekoliko večja kot je v projektu izvedenih del podjetja Harco d.o.o., saj tam ni bila zajeta površina še drugega podstrešja.

## **POVRŠINE OBRAVNAVANE STAVBE V PREGLEDNICI**

Med in po opravljenih meritvah, sem podatke o površinah vnesel v Excel-ovo tabelo, ki jo prilagam kot originalno datoteko v prilogi (glej USB ključ: Prikaz podatkov o stavbi 1732-802). Poleg tega pa sem preglednico priložil izvedeniškemu mnenju kot prilogo v A3 formatu (glej prilogo: 5PREGLEDNICA (A3)- priloge od 22 strani do 24 strani).

V preglednici sem ustvaril več stolpcev in sicer:

- **Št etaže** oziroma številka risbe. Zapisana je številka etaže oziroma številka risbe iz PID podjetja Harco d.o.o. Za vsako vrstico je napisano v kateri etaži oziroma risbi se posamezen prostor nahaja.
- **Prostor**. V vsaki vrstici je napisano ime prostora iz risbe PID podjetja Harco d.o.o. za vsako posamezno nadstropje oziroma etažo.
- **m2(Harco d.o.o.)** prikaže površino za vsak prostor po podatkih podjetja Harco d.o.o..
- **razlika (m2)** prikaže razliko v površini med podatki podjetja Harco d.o.o. in mojimi izmerjenimi podatki.
- **m2(KB)** prikaže površino za vsak prostor, ki sem ga izmeril.
- **balkoni(m2)** prikaže površino balkonov ob prostorih, ki ga imajo.
- **etaža(KB)** prikaže v zadnji vrstici posamezne etaže seštevek mojih izmerjenih površin za celotno etažo skupaj z balkoni.
- **OPOMBE** v katerem obrazložim razne detajle glede posameznega prostora (npr. prostor ima tudi del površine pod 1,6 m višine; prostor je del zaklonišča; prostor po podatkih PID Harco d.o.o. je razdeljen v dva prostora;...).

V tabeli je poleg tega še več posamičnih in končnih izračunov in sicer:

- Seštevek površin po številkah risb oziroma etažah iz PID podjetja Harco d.o.o. in seštevek za celotno stavbo;
- Seštevek površin po številkah risb oziroma etažah iz mojih izmerjenih podatkov seštevek za celotno stavbo;
- Seštevek razlik med površinami po številkah risb oziroma etažah iz PID podjetja Harco in med mojimi izmerjenimi podatki d.o.o. ter seštevek razlik za celotno stavbo;
- Seštevek površin balkonov po številkah risb oziroma etažah iz mojih izmerjenih podatkov in seštevek balkonov za celotno stavbo;
- Seštevek površine za celotno stavbo iz mojih merjenih podatkov vključno z balkoni.



## DEJANSKA RABA STAVBE PO VRSTI PROSTOROV

Izmerjena površina stavbe ali iz projekta izvedenih del podjetja Harco d.o.o. ali pa moja izmerjena površina stavbe, odgovori le na del vprašanj s strani obeh naročnikov. Za ugotovitev dejanske vrednosti stavbe je zelo pomemben podatek ne zgolj skupna površina stavbe ampak tudi podatki o tem koliko površin stavbe je v različnih dejanskih rabah stavbe po prostorih!

Zaradi tega sem preglednico še razširil za dejanske rabe stavbe po prostorih. Stavbo sem obravnaval, kakor da ima en sam del stavbe in ne štiri dele stavbe (po etažah), kot je navedena v popisu nepremičnin. Ko je v tej stavbi delovalo računalniško podjetje, je stavba delovala kot eno, torej kot en del stavbe. Če bo stavba imela v prihodnosti več delov stavbe, več lastnikov posameznih delov, pa ne vemo. V šifrantu dejanskih rab stavb (že delno predhodno prikazan) je 60 različnih dejanskih rab. Po mojem prepričanju najbolj odgovarja obravnavani stavbi šifra dejanske rabe stavbe št. 9 – poslovna stavba. Če bo v prihodnosti v tej stavbi javna uprava ali sodišče, bi ta stavba sodila pod šifro dejanske rabe stavba št. 8 – Poslovni prostor javne uprave. Obe stavbi imata enake možne posamične dejanske rabe po prostorih.

Poslovna stavba (Šifra dejanske rabe dela stavbe št. 9 ali pa 8) ima več možnih dejanskih rab po prostorih in sicer:

- Lokal, prodajalna (prostor se šteje v izračun uporabne površine). Po mojem vedenju v obravnavani stavbi ni bilo te dejanske rabe prostorov in je zato nisem prikazal v tabeli.
- Poslovni prostor (prostor se šteje v izračun uporabne površine). V to vrsto prostorov sem vključil pisarne, Kabinet, sejne sobe, jedilnice, čajne kuhinje in kuhinje. V preglednici sem ta stolpec označil kot **poslovni p.**
- Prostor za množično uporabo (prostor se šteje v izračun uporabne površine). V to vrsto prostorov sem vključil Dvorano, Atrij, Recepcijo, Garderobo, Vhodni prostor in Prostor za simultano prevajanje. V preglednici sem ta stolpec označil kot **dvorane**.
- Proizvodni in skladiščni prostor. V to vrsto prostorov sem vključil shrambe, zaklonska in kleti. V preglednici sem ta stolpec označil kot **skladišča**.
- Garaža. V obravnavani stavbi ni te dejanske rabe prostorov in je zato nisem prikazal v tabeli.
- Garažni prostor. V obravnavani stavbi ni te dejanske rabe prostorov in je zato nisem prikazal v tabeli.
- Odprta terasa, balkon, loža. V to vrsto prostorov sem vključil 21 balkonov, Pokrito teraso 1, Pokrito teraso 2 in Streho (dejansko odprto pohodno teraso in hkrati streho). V preglednici sem ta stolpec označil kot **odp. terasa**.
- Zaprta terasa, balkon, loža. V to vrsto prostorov bi lahko sodil Atrij. Zaradi drugih pomenov, ki jo ima ta prostor za stavbo (možnost prireditev za večje število oseb in druženja,...), sem ga uvrstil v prostor za množično uporabo. V preglednici nisem označil te dejanske vrste rabe.
- Skupni komunikacijski prostor. V to vrsto prostorov sem vključil dejanske hodnike, stopnišča in dvigalo v štirih nadstropjih. V preglednici sem ta stolpec označil kot **hodnik**.
- Tehnični prostor. V to vrsto prostorov sem vključil Toplotno postajo, dejanske strojnice in Servisni prostor. V preglednici sem ta stolpec označil kot **tehnični p.**
- Skupne sanitarije. V to vrsto prostorov sem vključil WC-je, dejanska stranišča in Utiliti. V preglednici sem ta stolpec označil kot **wc**.
- Prostor z omejeno uporabo. V to vrsto prostorov sem vključil prostore pod 1,6 m višine (na podstrešju, pod stopnicami). V preglednici sem ta stolpec označil kot **pod 1,6 m**.
- Nedokončan prostor. V to vrsto prostorov sem vključil prostore podstrešij nad 1,6 m višine. V preglednici sem ta stolpec označil kot **nedokončan**.

Vse površine prostorov v obravnavani stavbi sem torej razporedil po dejanski rabi ter prikazal skupne površine in sicer:

- Poslovni prostor: ..... 2.945,8 m<sup>2</sup>
- Prostor za množično uporabo: ..... 599,4 m<sup>2</sup>

• <u>Proizvodni in skladiščni prostor:</u> .....	315,1 m <sup>2</sup>
• <u>Odprta terasa, balkon, loža:</u> .....	1.009,9 m <sup>2</sup>
• <u>Skupni komunikacijski prostor:</u> .....	745,1 m <sup>2</sup>
• <u>Tehnični prostor:</u> .....	161,0 m <sup>2</sup>
• <u>Skupne sanitarije:</u> .....	152,8 m <sup>2</sup>
• <u>Prostor z omejeno uporabo:</u> .....	151,7 m <sup>2</sup>
• <u>Nedokončan prostor:</u> .....	177,5 m <sup>2</sup>
SKUPNA POVRŠINA STAVBE ŠT. 1732 -802: .....	<b><u>6.258,3 m<sup>2</sup></u></b>

### **ZAKLJUČKI IZVEDENIŠKEGA MNENJA**

Površina stavbe št. 1732 – 802 (Litijska cesta 51, Ljubljana) je **6.258,3 m<sup>2</sup>**. Za lažjo ugotovitev dejanske vrednosti stavbe, sem podal površino stavbe po različnih predpisanih prostorih dejanskih rab prostorov.

Površine podjetja Harco d.o.o (skupaj 6.137,1 m<sup>2</sup>), prikazane v PID (projekt izvedenih del), dokaj odgovarjajo izmerjeni površini, glede na to, da so uporabljali drugačne standarde, kot se uporabljajo za evidentiranje stavb v katastru nepremičnin. Površina je sicer nekoliko manjša od izmerjene, saj v PID niso vključili še enega podstrešja v najvišji etaži.

Verjetno bo smiselno stavbo prej ali slej evidentirati v katastru nepremičnin. Če bi bila stavba že predhodno ustrezno evidentirana, nebi nastala množica težav.

S spoštovanjem!

mag. Branko Kovač, univ.dipl.inž.geod.



#### **V vednost:**

- naslovníku (3x s prilogami od strani 1 do strani 24 in USB ključkom)
- arhiv-tu (1x)