

Miran BULOVEC
zapriseženi sodni cenilec
za gradbeno stroko
Luznarjeva ulica 24
4000 KRANJ

I 189/2018

POROČILO O OCENJENI TRŽNI VREDNOSTI NEPREMIČNINSKIH PRAVIC ZA

samostoječo dvostanovanjsko HIŠO, številka stavbe 405,
neto tlorisne površine hiše 227,30 m² in uporabne tlorisne površine
hiše 131,94 m², skupaj z nestanovanjsko stavbo,
številka stavbe 559, neto tlorisne površine nestanovanjske stavbe
24,05 m² in skupaj s pripadajočim zemljiščem,
parcelna številka zemljišča 27/2, površine zemljišča 486 m²,
vse katastrska občina 2168 Podkoren,

v Podkorenu, Podkoren 74 B,
4280 Kranjska Gora,

zemljišče je vpisano v zemljiški knjigi z identifikacijskim znakom
2168 27/2



Kranj, 16. maj 2024

1 – POVZETEK POROČILA

PREDMET POROČILA:	<u>samostoječa dvostanovanjska HIŠA</u> , številka stavbe 405, <u>neto tlorisne površine hiše 227,30 m²</u> in <u>uporabne tlorisne površine hiše 131,94 m²</u> , <u>skupaj z nestanovanjsko stavbo</u> , številka stavbe 559, <u>neto tlorisne površine nestanovanjske stavbe 24,05 m²</u> in <u>skupaj s pripadajočim zemljiščem</u> , parcelna številka zemljišča 27/2, <u>površine zemljišča 486 m²</u> , vse katastrska občina 2168 Podkoren, <u>v Podkorenu, Podkoren 74 B, 4280 Kranjska Gora</u> , zemljišče je vpisano v zemljiški knjigi z identifikacijskim znakom 2168 27/2
IDENTIFIKACIJSKI ZNAK V ZEMLJIŠKI KNJIGI:	2168 27/2
KATASTRSKA OBČINA:	2168 Podkoren
PARCELNA ŠTEVILKA:	27/2
LASTNIK OCENJEVANE NEPREMIČNINE:	1/1 deleža Drago BENET Podkoren 74 B 4280 KRANJSKA GORA
ŠTEVILO UPORABNIKOV OCENJEVANE NEPREMIČNINE:	3 osebe
NAROČNIK POROČILA:	OKRAJNO SODIŠČE NA JESENICAH po okrajnem sodniku Tadeju Rebrici Cesta maršala Tita 37 4270 JESENICE
OCENJEVALEC VREDNOSTI:	Miran BULOVEC zapriseženi sodni cenilec za gradbeno stroko Luznarjeva ulica 24 4000 KRANJ

LICENCA OCENJEVALCA VREDNOSTI:	
NAMEN OCENE VREDNOSTI:	ocena tržne vrednosti nepremičnine v izvršilni zadevi upnika zoper dolžnika, opravilna številka spisa I 189/2018
PODLAGA VREDNOSTI:	tržna vrednost v skladu z MSOV (Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti) veljavnimi z dnem 31.01.2022
DATUM OGLEDA OCENJEVANE NEPREMIČNINE:	08.05.2024
DATUM OCENJEVANJA VREDNOSTI:	08.05.2024
DATUM ZAKLJUČKA CENITVENEGA POROČILA:	16.05.2024
OCENJENA TRŽNA VREDNOST NEPREMIČNINE:	<u>862.300 Eur</u>

2 – SPREMNO PISMO

Miran BULOVEC
zapriseženi sodni cenilec
za gradbeno stroko
Luznarjeva ulica 24
4000 KRANJ

Kranj, 16.05.2024

OKRAJNO SODIŠČE NA JESENICAH
okrajni sodnik Tadej Rebrica
Cesta maršala Tita 37
4270 JESENICE

**ZADEVA: OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNINE V PODKORENU,
PODKOREN 74 B, 4280 KRANJSKA GORA**

Na podlagi vašega sklepa sem izvršil oceno vrednosti nepremičninskih pravic na ocenjevani nepremičnini skladno z domnevami in vsebovanimi omejitvenimi pogoji. Namen ocenjevanja vrednosti je ocena tržne vrednosti interesa do nepremičninskih pravic na ocenjevani nepremičnini. Ocenjena tržna vrednost predstavlja najverjetnejšo prodajno ceno posesti na dan ocenjevanja, za katero naj bi bil voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala premoženje, na datum ocenjevanja vrednosti, v transakciji, med nepovezanima in neodvisnima strankama, po ustreznem trženju, kjer sta stranki delovali seznanjeno, previdno in brez prisile.

Predmet ocenjevanja obsega samostoječo dvostanovanjsko HIŠO, številka stavbe 405, neto tlorisne površine hiše 227,30 m² in uporabne tlorisne površine hiše 131,94 m², skupaj z nestanovanjsko stavbo, številka stavbe 559, neto tlorisne površine nestanovanjske stavbe 24,05 m² in skupaj s pripadajočim zemljiščem, parcelna številka zemljišča 27/2, površine zemljišča 486 m², vse katastrska občina 2168 Podkoren, v Podkorenu, Podkoren 74 B, 4280 Kranjska Gora, zemljišče je vpisano v zemljiški knjigi z identifikacijskim znakom 2168 27/2.

Pri pripravi poročila sem pregledal ocenjevano nepremičnino, sosesko, primerljive prodaje nepremičnin in primerljivo ponudbo nepremičnin. Analiziral sem vse ustrezne tržne podatke, ki so relevantni za oceno tržne vrednosti nepremičninskih pravic.

Oceno vrednosti sem pripravil na podlagi analiz trga nepremičnin, po načinu primerjave primerljivih prodanih nepremičnin ocenjevani nepremičnini in po nabavno vrednostnem načinu.

Z upoštevanjem navedenega in vsebine priloženega poročila ter na osnovi omejitvenih pogojev, je moje mnenje, da tržna vrednost ocenjevane nepremičnine, na dan 08.05.2024, znaša:

862.300 Eur.

Utemeljitev za moje zaključke o ocenjeni tržni vrednosti so podane v naslednjih poglavjih tega poročila.

Zahvaljujem se vam za izkazano zaupanje. Za vsa morebitna dodatna vprašanja, povezana s predmetno oceno vrednosti, sem vam na razpolago.

S spoštovanjem,

ocenjevalec vrednosti:

Miran BULOVEC
zapriseženi sodni cenilec
za gradbeno stroko
Luznarjeva ulica 24
4000 KRANJ



3 - VSEBINA POROČILA

1 POVZETEK POROČILA	2
2 SPREMNO PISMO	4
3 VSEBINA POROČILA	6
4 UVODNI DEL	8
4.1 OSNOVNI PODATKI O OCENJEVANJU VREDNOSTI	8
4.1.1 Predmet vrednotenja	8
4.1.2 Lastnik ocenjevane nepremičnine	8
4.1.3 Naročnik poročila	8
4.1.4 Namen vrednotenja	8
4.1.5 Podlaga vrednosti	8
4.1.6 Izbrana pristopa vrednotenja	11
4.1.7 Predpostavke in omejitvene okoliščine oziroma pogoji	12
4.1.8 Datum ogleda ocenjevane nepremičnine	13
4.1.9 Datum vrednotenja	13
4.1.10 Datum zaključka cenitvenega poročila	13
4.1.11 Sklepna ocena tržne vrednosti ocenjevane nepremičnine	13
4.2 IZJAVA OCENJEVALCA VREDNOSTI	14
4.3 PRILOGE POROČILU	16
4.4 VIRI INFORMACIJ IN PODATKOV	16
5 ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN	17
6 ANALIZA OBČINE, SOSESKE IN LOKACIJE	27
6.1 ANALIZA OBČINE	27
6.2 ANALIZA SOSESKE	28
6.3 ANALIZA LOKACIJE	29
6.4 PROMETNE POVEZAVE	30
6.5 JAVNE STORITVE IN STORITVE DRUŽBENEGA STANDARDA	30
6.6 ORTO FOTO POSNETEK LOKACIJE OCENJEVANE NEPREMIČNINE	30
6.7 ZAKLJUČEK	31
7 OPIS IN ANALIZA OCENJEVANE NEPREMIČNINE	31
7.1 IDENTIFIKACIJA OCENJEVANE NEPREMIČNINE	31
7.2 URBANISTIČNI PREDPISI	31
7.3 OPIS IN ANALIZA ZEMLJIŠČA NA KATEREM STOJITA OCENJEVANI STAVBI	32
7.4 OPIS IN ANALIZA OCENJEVANIH STAVB TER PROSTOROV	33
7.4.1 OPIS IN ANALIZA OCENJEVANIH STAVB TER PROSTOROV	33
7.4.2 NETO TLORISNI POVRŠINI OCENJEVANIH STAVB	46

7.4.3 UPORABNA TLOVISNA POVRŠINA OCENJEVANE HIŠE.....	48
7.5 OPIS IN ANALIZA ZUNANJE UREDITVE.....	49
8 OCENA VREDNOSTI	50
8.1 SPLOŠNO.....	50
8.2 OCENJEVANJE VREDNOSTI PO NAČINU PRIMERLJIVIH PRODAJ ZA OCENJEVANO HIŠO SKUPAJ S PRIPADAJOČIM ZEMLJIŠČEM.....	50
8.2.1 SPLOŠNO.....	50
8.2.2 RAZISKAVA TRŽIŠČA.....	51
8.2.3 VERIFIKACIJA PODATKOV O PRODAJNIH TRANSAKCIJAH.....	51
8.2.4 IZVEDBA PRILAGODITEV.....	51
8.2.5 PRILAGODITEV PRIMERLJIVIH PRODANIH NEPREMIČNIN OCENJEVANI STANOVANJSKI HIŠI SKUPAJ S PRIPADAJOČIM ZEMLJIŠČEM.....	52
8.2.6 OCENJENA TRŽNA VREDNOST OCENJEVANE STANOVANJSKE HIŠE SKUPAJ S PRIPADAJOČIM ZEMLJIŠČEM NA OSNOVI PRIMERLJIVIH PRODAJ.....	58
8.3 IZRAČUN INDAKTIVNE VREDNOSTI NADOMESTITVENIH STROŠKOV NESTANOVANJSKE STAVBE.....	58
8.3.1 SPLOŠNO.....	58
8.3.2 IZRAČUN INDAKTIVNE VREDNOSTI NADOMESTITVENIH STROŠKOV NESTANOVANJSKE STAVBE.....	59
8.4 REKAPITULACIJA OCENJENIH VREDNOSTI.....	60
9 KONČNA OCENA TRŽNE VREDNOSTI OCENJEVANE NEPREMIČNINE	60
10 PRILOGE POROČILU	61

4 - UVODNI DEL

4.1 OSNOVNI PODATKI O OCENJEVANJU VREDNOSTI

- 4.1.1 Predmet vrednotenja: samostoječa dvostanovanjska HIŠA, številka stavbe 405, neto tlorisne površine hiše 227,30 m² in uporabne tlorisne površine hiše 131,94 m², skupaj z nestanovanjsko stavbo, številka stavbe 559, neto tlorisne površine nestanovanjske stavbe 24,05 m² in skupaj s pripadajočim zemljiščem, parcelna številka zemljišča 27/2, površine zemljišča 486 m², vse katastrska občina 2168 Podkoren, v Podkorenu, Podkoren 74 B, 4280 Kranjska Gora, zemljišče je vpisano v zemljiški knjigi z identifikacijskim znakom 2168 27/2.
- 4.1.2 Lastnik ocenjevane nepremičnine: **1/1 deleža**
Drago BENET
Podkoren 74 B
4280 KRANJSKA GORA.
- 4.1.3 Naročnik poročila: OKRAJNO SODIŠČE NA JESENICAH
po okrajnem sodniku Tadeju Rebrici
Cesta maršala Tita 37
4270 JESENICE.
- 4.1.4 Namen vrednotenja: ocena tržne vrednosti nepremičnine v izvršilni zadevi upnika zoper dolžnika, opravilna številka spisa I **189/2018**.
- 4.1.5 Podlaga vrednosti: pri ocenjevanju vrednosti nepremičnine sem uporabil za podlago vrednosti tržno vrednost.

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

Ocenjeni znesek se nanaša na ceno, izraženo v denarju, plačljivo za sredstvo v poslu med nepovezanimi in neodvisnima strankama.

Tržna vrednost je najverjetnejša cena, ki jo lahko razumno dosežemo na trgu, **na datum ocenjevanja vrednosti**, v skladu z opredelitvijo pojma tržna vrednost.

To je najboljša cena, ki jo lahko prodajalec razumno doseže, in najugodnejša cena, ki jo kupec lahko razumno doseže. Ta ocena izrecno izključuje ocenjeno ceno, ki je povišana ali znižana zaradi posebnih pogojev in okoliščin, kot so neobičajno financiranje, dogovori o prodaji in povratnem najemu, posebne obravnave in ugodnosti, ki jih podeli nekdo, ki je povezan s prodajo, ali katera koli prvina posebne vrednosti.

Pojem »**naj bi zamenjala sredstva**« se nanaša na dejstvo, da je vrednost sredstva ocenjeni znesek in ne vnaprej določeni znesek ali dejanska prodajna cena.

Na datum ocenjevanja vrednosti pomeni, da je vrednost časovno vezana na določen dan. Ker se trgi in tržne razmere lahko spreminjajo, je ocenjena vrednost ob drugem času lahko napačna in neprimerna.

Pojem »**voljan kupec**« se nanaša na tistega, ki je motiviran, vendar ni prisiljen k nakupu. Ta kupec ni niti pretirano navdušen, niti odločen, da kupi po katerikoli ceni. Kupuje v skladu s stvarnostjo sedanjega trga in s pričakovanji sedanjega trga.

Pojem »**voljan prodajalec**« se nanaša na tistega, ki ni niti pretirano navdušen niti prisiljen prodajalec, pripravljen prodati po kateri koli ceni, niti ni pripravljen ponujati po ceni, ki na trenutnem trgu ne velja za primerno. Voljan prodajalec je motiviran, da proda sredstvo po tržnih pogojih za najvišjo ceno, ki jo lahko dosežemo na prostem trgu, po ustreznem trženju.

Pojem »**posel med nepovezanimi in neodvisnima strankama**« pomeni posel med strankama, ki nista v določenem ali posebnem razmerju. Domneva se, da se posel po tržni vrednosti opravi med nepovezanimi strankama, ki delujeta neodvisno.

»**Po ustreznem trženju**« pomeni, da bi bilo sredstvo izpostavljeno trgu na najprimernejši način, ki vpliva na njegovo odprodajo po najboljši ceni, ki jo je mogoče razumno doseči. Čas izpostavljenosti mora trajati dovolj dolgo, da sredstvo lahko spozna primerno število udeležencev.

Pojem »**pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno**« predpostavlja, da sta voljni kupec in voljni prodajalec primerno seznanjena z naravo in značilnostmi sredstva, z njegovo dejansko in morebitno uporabo in z razmerami na trgu na datum ocenjevanja

vrednosti. Potem domnevno vsaka od strank preudarno uporabi svoje vedenje, da najde ceno, ki je najugodnejša za njen položaj v poslu.

Pojem »**brez prisile**« določa, da je vsaka izmed strank motivirana, da opravi posel, ni pa niti prisiljena niti neprimerno siljena v to, da ga izvede.

Zasnova tržne vrednosti predvideva ceno, doseženo s pogajanjem na prostem in konkurenčnem trgu, na katerem udeleženci svobodno delujejo. Trg, na katerem je sredstvo namenjeno prodaji, je trg, na katerem je sredstvo predmet menjave in se običajno tudi zamenja.

Tržna vrednost je ocenjena menjalna/kupoprodajna cena sredstev brez upoštevanja prodajalčevih stroškov prodaje ali kupčevih stroškov nakupa in brez prilagoditve za kakršne koli davke, ki jih mora ena ali druga stranka plačati zaradi sklenitve posla.

Tržna vrednost je torej definirana kot najverjetnejša cena, ki je, gledana z vidika denarja, najverjetnejša in bi jo nepremičnina morala doseči na konkurenčnem in odprtem tržišču, pod vsemi pogoji, potrebnimi za pošteno prodajo in pri kateri, tako kupec kot prodajalec, delujeta previdno, razumno in z domnevo, da na ceno niso vplivali neprimerni dejavniki. V to definicijo je vključena izvršitev prodaje, na določen dan in prehod lastništva od prodajalca na kupca, pod naslednjimi pogoji:

- motivacija kupca in prodajalca je podobna,
- obe strani sta dobro obveščeni in vsaka deluje v skladu s svojimi najboljšimi interesi,
- dovolj časa je dano na razpolago za delovanje na odprtem tržišču,
- plačilo je izvršeno z gotovino ali njenim ekvivalentom,
- financiranje, če obstaja, se izvaja po splošno veljavnih pogojih, na določen dan in običajih za to vrsto nepremičnine na tem območju,
- cena predstavlja znesek, ki je normalno povračilo za prodano posest in na katerega niso vplivali zneski in/ali pogoji, usluge, honorarji, stroški ali obveznosti, nastali v teku transakcije.

Tržna vrednost, na dan vrednotenja, pomeni pregled in oceno vrednosti nepremičnine, v pogojih opazovanja, kakršni so fizično in pravno, v takratnem trenutku in brez domnevnih pogojev, domnev in kvalifikacij do datuma vrednotenja.

Glede na navedeno, so bile pri vrednotenju ocenjevane nepremičnine, v skladu z možnostmi, upoštevane vse tiste poznane okoliščine, ki so vplivale, vplivajo in/ali bi lahko vplivale na ocenjevano nepremičnino, v preteklosti, sedanjosti ali prihodnosti.

4.1.6 Izbrana pristopa vrednotenja:

pri ocenjevanju vrednosti sem preučil tri načine ocenjevanja vrednosti:

- način primerljivih prodaj,
- nabavno vrednostni način,
- način kapitalizacije donosa.

Način primerljivih prodaj je pristop neposredne primerjave transakcij oziroma prodaj, je tehnika za ocenjevanje tržne vrednosti posesti, ki se naslanja na dejanske prodaje premoženja. Ocenjevalec analizira dejanske tržne transakcije s posestmi in jih primerja z obravnavanim premoženjem.

Pristop temelji na načelu substitucije, saj racionalni kupec oziroma investitor naj ne bi bil pripravljen plačati za neko posest več, kot znašajo stroški pridobitve podobnega premoženja, z enako koristnostjo. Cene, ki jih pri prodaji dosežejo podobne ali primerljive posesti, naj bi označevale tržno vrednost premoženja, ki ga ocenjujemo.

Nabavno vrednostni način, imenovan tudi stroškovni način, temelji na predpostavki, da osveščeni investitor ni pripravljen za neko nepremičnino plačati več, kot stane pridobitev enakovredne nepremičnine, z enako uporabnostjo, v bližini.

Prvo ocenim vrednost nezazidanega stavbnega zemljišča, ki obsega stroške pridobitve in vlaganj v pripravo ter lokacijo. Pri vrednotenju zemljišča so v ceni zemljišča upoštevane tako značilnosti in lastnosti obravnavane lokacije kot tudi primerjava s tržnimi cenami v ožjem okolju

Drugo določimo vrednost nadomestnih stroškov. Nadomestni stroški so stroški izgradnje, po trenutnih cenah, za stavbo z enako uporabnostjo, kot jo ima ocenjevana stavba, toda zgrajene z modernimi materiali oziroma po sedanjih standardih. Kot osnovo za izračun vrednosti bom uporabil nadomestne stroške in ne reprodukcijskih stroškov, saj ni verjetno, da bi v primeru novogradnje reproducirali objekt z vsemi funkcionalnimi

in drugimi pomanjkljivostmi. Posebej ocenim stroške izgradnje objekta in posebej elemente stroškov zunanje ureditve.

Tretje ocenim zmanjšanje vrednosti (amortizacija) zaradi fizičnega poslabšanja. Pri fizičnem poslabšanju ocenim, koliko svoje vrednosti je zgradba izgubila zaradi obrabe, poškodb, vremenskih vplivov, obremenitev in pomanjkljivega vzdrževanja.

Nabavno vrednostni ima nekatere pomanjkljivosti. Zelo težko je izmeriti zmanjšanje vrednosti stavbe, še posebej, če je starejša od deset ali več let. Težko je reproducirati novo stavbo z zmanjšano vrednostjo. V takem primeru dobimo neprimerne ocene, ne le zaradi težav pri ocenjevanju reprodukcijskih stroškov, ampak tudi zato, ker obstoječe izboljšave niso nujno tudi najboljše in najbolj smotrna uporaba pripadajočega zemljišča.

Način kapitalizacije donosa upošteva podatke o prihodkih in dohodkih, povezanih s premoženjem, ki se ocenjuje in oceni vrednost s postopkom kapitalizacije. Kapitalizacija povezuje donos (običajno čisti donos) in določeno vrsto vrednosti s pretvorbo zneska donosa v oceno vrednosti. Ta postopek lahko upošteva neposredna razmerja (mere kapitalizacije) mere donosa ali diskontne mere (ki izražajo mere donosa naložbe) ali oboje. Na splošno načelo nadomestitve zahteva, da tok prihodkov, ki daje najvišje donose ob dani ravni tveganja, vodi do najverjetnejše vrednosti.

V konkretnem primeru sem se odločil, da je metoda po načinu primerljivih prodaj primerna za stanovanjsko hišo skupaj s pripadajočim zemljiščem, za oceno nestanovanjske stavbe (brez zemljišča), pa je primeren nabavno vrednostni način, saj v bližnji in širši okolici ni primerljivih prodanih stavb.

4.1.7 Predpostavke in omejitvene okoliščine oziroma pogoji:

- informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, sem črpal iz virov, za katere menim, da so zanesljivi. Kot ocenjevalec nisem odgovoren za pravilnost podatkov navedenih virov,
- informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, se nanašajo le na predmet vrednotenja in ne smejo biti uporabljene izven tega konteksta,
- nepremičnina je vrednotena, kot, da ni obremenjena z dolгови,

- nepremičnina je vrednotena brez upoštevanja prodajalčevih stroškov prodaje ali kupčevih stroškov nakupa in brez prilagoditve za kakršne koli davke, ki jih mora ena ali druga stranka plačati zaradi sklenitve posla,
- prikazane analize, mnenja in sklepi, v tem poročilu, so nepristranski in so omejeni le z danimi predpostavkami in omejitvenimi okoliščinami,
- pri vrednotenju nepremičnine sem bil popolnoma neodvisen,
- za svojo storitev, to je izdelavo poročila o poštenu tržni vrednosti, bom prejel plačilo, ki ni vezano na oceno vrednosti, ki bila posledica analize, mnenj ali sklepov tega poročila,
- posedovanje tega poročila ali njegove kopije ne nosi s seboj pravice javne objave dela ali celote tega poročila, niti ne sme biti uporabljeno za noben namen, s strani koga drugega, brez pisne privolitve naročnika ali ocenjevalca,
- kot ocenjevalec nisem dolžan spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačni pogoji ali okoliščine od tistih, ki so veljali na dan ocenjevanja, razen če se o tem ne dogovori posebno,
- ocena vrednosti velja za čas, ki je naveden v poročilu in to samo za predmet ter namen, ki sta navedena v poročilu,
- cenitveno poročilo je izdelano v enem (1) izvodu. Velja samo originalno podpisani in žigosani izvod cenitvenega poročila.

**4.1.8 Datum ogleda
ocenjevale
nepremičnine:** 08.05.2024

4.1.9 Datum vrednotenja: 08.05.2024

**4.1.10 Datum zaključka
cenitvenega poročila:** 16.05.2024

**4.1.11 Sklepna ocena
tržne vrednosti
ocenjevale
nepremičnine:** **862.300 Eur**



4.2 IZJAVA OCENJEVALCA VREDNOSTI

Miran BULOVEC
zapriseženi sodni cenilec
za gradbeno stroko
Luznarjeva ulica 24
4000 KRANJ

Kranj, 16.05.2024

V skladu s standardi in načeli strokovnega ocenjevanja vrednosti nepremičnin kot ocenjevalec vrednosti nepremičnine, samostoječe dvostanovanjske HIŠE, številka stavbe 405, neto tlorisne površine hiše 227,30 m² in uporabne tlorisne površine hiše 131,94 m², skupaj z nestanovanjsko stavbo, številka stavbe 559, neto tlorisne površine nestanovanjske stavbe 24,05 m² in skupaj s pripadajočim zemljiščem, parcelna številka zemljišča 27/2, površine zemljišča 486 m², vse katastrska občina 2168 Podkoren, v Podkorenu, Podkoren 74 B, 4280 Kranjska Gora, zemljišče je vpisano v zemljiški knjigi z identifikacijskim znakom 2168 27/2,

IZJAVLJAM, da

- je cenitveno poročilo izdelano v skladu z MSOV (Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti) veljavnimi z dnem 31.01.2022, v skladu s Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti, v skladu s Slovenskimi poslovno finančnimi standardi in v skladu s Kodeksom poklicne etike ocenjevalca vrednosti,
- imam kot ocenjevalec vrednosti pravic na nepremičninah potrebno znanje in izkušnje za izvedbo ocene vrednosti predmeta tega poročila,
- je ocenjevanje vrednosti izvedeno objektivno in nepristransko,
- sem o predmetu ocenjevanja pridobil vse informacije, ki bistveno vplivajo na njegovo oceno vrednosti,
- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost ter, da sem ocenil primernost in presodil nepristranskost vseh podatkov, katere sem uporabil pri svojem delu,
- so prikazane moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami, opisanimi v tem poročilu in predstavljajo moje osebne, nepristranske in strokovne analize, mnenja in sklepe,
- nimam navedenih sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede imetja, ki je predmet tega poročila ter nisem pristranski glede oseb (fizičnih in pravnih), ki jih ocena vrednosti zadeva,

- plačilo za mojo storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti, ali doseganja dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila,
- sem osebno pregledal nepremičnino, ki je predmet tega poročila,
- mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči.

ocenjevalec vrednosti:

Miran BULOVEC
zapriseženi sodni cenilec
za gradbeno stroko
Luznarjeva ulica 24
4000 KRANJ



4.3 PRILOGE POROČILU

- sestavljeni izpis za zemljišče, parcelna številka zemljišča 27/2, katastrska občina 2168 Podkoren, iz zemljiške knjige in zemljiškega katastra, z dne 25.04.2024,
- podatki Geodetske uprave Republike Slovenije o zemljišču, parcelna številka zemljišča 27/2, katastrska občina 2168 Podkoren,
- podatki Geodetske uprave Republike Slovenije o stavbama, številki stavb 405 in 559, obe stavbi katastrska občina 2168 Podkoren,
- izris zemljišča, parcelna številka zemljišča 27/2, katastrska občina 2168 Podkoren,
- fotografije ocenjevanih nepremičnin.

4.4 VIRI IN NARAVA INFORMACIJ TER PODATKOV

- zborniki IX., VIII., VII., VI., V., IV., III., II. in I. strokovnega srečanja Sodnih izvedencev in sodnih cenilcev Slovenije, leta 2021, 2020, 2018, 2017, 2016, 2015, 2014, 2013 in 2012 (organizator Ministrstvo za pravosodje Republike Slovenije),
- zbornik seminarja stvarna služnost in stavbna pravica, februar 2017 (SICGRAS),
- zbornik seminarja Pregled Mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti, marec 2013 (SICGRAS),
- zbornik seminarja Vrednotenje nepremičnin za potrebe bank, junij 2009 (Ministrstvo za pravosodje RS in SICGRAS),
- dosegljive informacije iz dnevnega, periodičnega tiska, oglasnikov ter internetnih spletnih strani,
- moja dosedanja vrednotenja nepremičnin,
- Standardi in načela za vrednotenje nepremičnin,
- Vestniki – glasila za sodne izvedence in cenilce združenja SICGRAS,
- Geodetska uprava RS – vpogled v zemljiški kataster in dejanske prodaje za registrirane uporabnike,
- prostorsko informacijska sistema občin – iObčina in PISO,
- ogled na kraju samem,
- izmere na licu mesta,
- izpis iz zemljiške knjige in zemljiškega katastra,
- fotografije ocenjevane nepremičnine,
- prostorski akti Občine Kranjska Gora.

5 – ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN

SPLOŠNO

Trg nepremičnin je specifičen trg, katerega trendi in spremembe pridejo do izraza na daljši rok, seveda v tistih sredinah, kjer so ekonomski pogoji trdni in predvidljivi. Na razvoj in zorenje trga kažejo npr. velike razlike v cenah, ko jih na trgu dosegajo nepremičnine na boljših lokacijah v primerjavi s slabšimi lokacijami.

NEPREMIČNINSKI TRG V LETU 2023

V letu 2023 se je na slovenskem nepremičninskem trgu že drugo leto nadaljeval trend upadanja števila kupoprodaj nepremičnin, medtem ko so cene še naprej rasle.

Predvsem na zmanjšanje števila kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin je v veliki meri vplival dvig obrestnih mer in posledično zmanjšanje povpraševanja po stanovanjskih posojilih. Število tržnih prodaj stanovanj v večstanovanjskih stavbah se je leta 2023 na ravni države zmanjšalo za 15 do 20 odstotkov, število prodaj stanovanjskih hiš pa za 20 do 25 odstotkov. V primerjavi z letom 2021 se je število prodaj stanovanj in hiš tako zmanjšalo za 25 do 30 odstotkov.

Zmanjšanje števila kupoprodaj poslovnih nepremičnin (pisarniški prostori, trgovski, storitveni in gostinski lokali) je bilo še nekoliko večje kot s stanovanjskimi nepremičninami, saj se je število transakcij v letu 2023 zmanjšalo za 20 do 25 odstotkov, v primerjavi z letom 2021 pa za 30 do 35 odstotkov.

Najbolj izrazit je v zadnjih dveh letih trend upadanja zemljišč za gradnjo stavb. V primerjavi z letom 2022 se je število prodaj zazidljivih zemljišč leta 2023 zmanjšalo za 20 do 25 odstotkov, medtem ko je bilo v primerjavi z letom 2021 manjše že za 40 odstotkov. Tak upad gre po eni strani pripisati visokim cenam zemljišč in visokim gradbenim stroškom, po drugi strani pa pomanjkanju ponudbe primernih zemljišč v večjih mestih, predvsem pa v Ljubljani in na Obali.

Rast cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo v letu 2023 sicer ni bila tako izrazita kot v rekordnem letu 2022, a kljub temu razmeroma visoka. Na ravni države so cene stanovanjskih hiš zrasle za 9 odstotkov, cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah pa za 6 odstotkov, medtem ko so cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb zrasle za 8 odstotkov. V zadnjih petih letih so tako cene stanovanj zrasle že za 60 odstotkov, cene hiš za 46 odstotkov in zemljišč za stanovanjsko gradnjo za 54 odstotkov.

Ob upadanju števila transakcij, rekordnih cenah nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo se zdi, da smo že dosegli vrh nepremičninskega cikla in prehajamo v fazo upočasnitve oziroma ohlajanja trga na ravni celotne države. Visoke cene in obrestne mere še naprej zmanjšujejo plačilno sposobno povpraševanje prebivalstva in tudi

investicijsko povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah, zato je pričakovati zmanjševanje števila nepremičninskih transakcij tudi v letu 2024. Če se bo upadanje števila transakcij s stanovanjskimi nepremičninami z nezmanjšano močjo nadaljevalo tudi v letu 2024, bomo lahko govorili o novi krizi nepremičninskega trga.

Pričakovati je tudi, da se bo visoka rast cen stanovanjskih nepremičnin v letu 2024 še zmanjšala. Ponekod lahko pride do stagnacije ali celo rahlega upada cen stanovanj, predvsem na sekundarnem trgu. Zaradi premajhne ponudbe novih stanovanj in zazidljivih zemljišč v največjih mestih, predvsem v Ljubljani, ki narekuje trende na slovenskem nepremičninskem trgu, pa hipnega velikega padca cen nepremičnin ne gre pričakovati.

PRODAJE STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN

Po skokoviti rasti števila prodaj nepremičnin, ki je sledila »kovidnemu« letu 2020, je število prodaj stanovanjskih upadlo že drugo leto zapored.

Glede na še začasno število evidentiranih prodaj za leto 2023 ocenjujemo, da je bilo v letu 2023 v Sloveniji prodanih okoli 8.000 stanovanj v večstanovanjskih stavbah in okoli 5.500 stanovanjskih hiš. Po oceni Geodetske uprave Republike Slovenije se je v letu 2023 število prodaj stanovanj na ravni države v primerjavi z letom 2022 zmanjšalo za 15 do 20 odstotkov, v primerjavi z letom 2021 pa kar za 25 do 30 odstotkov. Število prodaj stanovanjskih hiš se je v primerjavi z letom 2022 zmanjšalo še bolj, in sicer za 20 do 25 odstotkov, v primerjavi z letom 2021 pa prav tako kot za stanovanja, za 25 do 30 odstotkov. V primerjavi z letom 2020 je bilo število prodaj stanovanj manjše za okoli 15 odstotkov, število prodaj hiš pa za okoli 10 odstotkov.

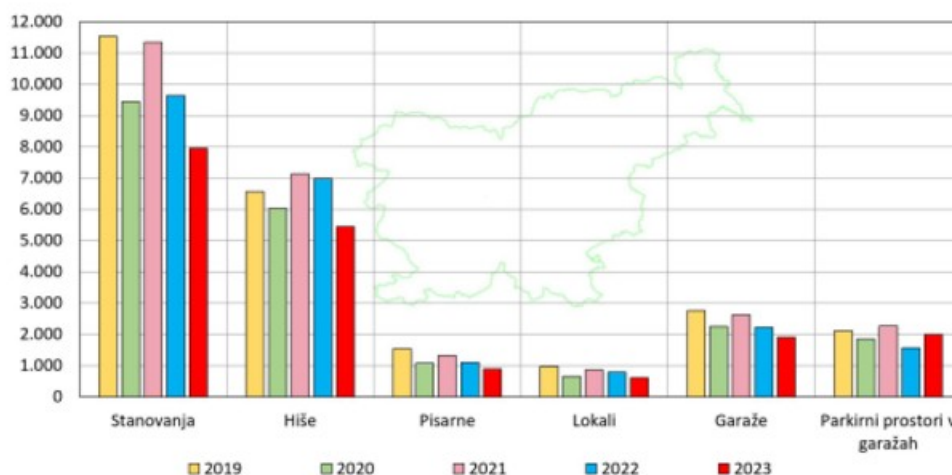
Število evidentiranih prodaj stanovanjskih nepremičnin, poslovnih nepremičnin in parkirnih prostorov v stavbah, Slovenija, 2019 – 2023

VRSTA NEPREMIČNINE	2019	2020	2021	2022	2023
Stanovanjske skupaj	18.087	15.466	18.461	16.610	12.876
Stanovanja	11.528	9.435	11.335	9.629	7.639
Hiše	6.559	6.031	7.126	6.981	5.237
Poslovne skupaj	2.499	1.723	2.185	1.888	1.437
Pisarne	1.535	1.070	1.318	1.099	858
Lokali	964	653	867	789	579
Parkirni prostori skupaj	4.871	4.098	4.888	3.777	3.750
Garaže	2.762	2.246	2.618	2.220	1.828
Parkirni prostori v garažah	2.109	1.852	2.270	1.557	1.922

Opombe:

- Kot stanovanja so šteta stanovanja v večstanovanjskih stavbah;
- Kot hiše so štete samostojne in vrstne hiše ter dvojčki, s pripadajočim zemljiščem;
- Kot pisarne so šteti pisarniški prostori, prostori za poslovanje s strankami in zdravniške ordinacije;
- Kot lokali so šteti trgovski, storitveni in gostinski lokali;
- Kot garaže so štete samostojne in vrstne garaže ter garaže v skupnih garažah večstanovanjskih in poslovnih stavb;
- Kot parkirni prostori v garažah so šteta parkirna mesta v garažnih hišah oziroma skupnih garažah večstanovanjskih in poslovnih stavb;
- Podatki za leto 2023 so še začasni.

Število evidentiranih prodaj stanovanjskih nepremičnin, poslovnih nepremičnin in parkirnih prostorov, Slovenija, 2019 – 2023



Opomba:

- Število prodaj za leto 2023 predstavlja ocena, ki predpostavlja, da bo glede na preliminarne podatke končno število evidentiranih prodaj nepremičnin za leto 2023 še do 4 odstotke večje.

TRŽNE CENE STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN IN ZEMLJIŠČ ZA NJIHOVO GRADNJO

Tržna analitična območja (TAO) za stanovanjske nepremičnine in zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb



V primerjavi z letom prej se je leta 2023 razlika v cenah stanovanjskih nepremičnin med območji, kjer so cene najvišje (Ljubljana, gorenjski in obalni turistični kraji) in pretežno ruralnimi območji, kjer so najnižje (Bela Krajina, Haloze, Prekmurje) nekoliko zmanjšala. Cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah so bile tako v letu 2023 v Ljubljani v povprečju 3,2-krat višje kot v Beli Krajini, cene stanovanjskih hiš pa 6,3-krat. Cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih hiš pa so bile v Ljubljani v povprečju več kot 30-krat višje kot v Prekmurju, kjer so praviloma najnižje.

Velikost vzorca in mediana cen za stanovanja in hiše na sekundarnem trgu, po tržnih analitičnih območjih (TAO), Slovenija, leto 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja Velikost vzorca	Stanovanja - Cena v €/m ² (mediana)	Hiše Velikost vzorca	Hiše - Cena v € (mediana)
SLOVENIJA	5.243	2.610	2.710	141.000
LJUBLJANA	1.323	3.990	171	380.000
MARIBOR	684	2.130	116	175.000
OBALA	302	3.890	90	300.000
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	263	3.270	131	293.000
GORENJSKO OBMOČJE	253	2.490	95	219.000
CELJE	238	2.180	62	162.000
KRANJ Z OKOLICO	224	3.100	62	280.000
KOROŠKA, POHORJE, KOZJAK	156	1.460	78	133.000
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	149	3.090	126	261.000
JUŽNA OKOLICA MARIBORA	140	1.850	198	140.000
NOVO MESTO IN OKOLICA	137	2.530	128	99.000
ZASAVJE	136	1.380	54	80.000
NOVA GORICA, VIPAVSKA DOLINA, BRDA	128	2.590	87	152.000
ŠALEŠKA DOLINA	128	2.200	29	180.000
SLOVENSKE GORICE	106	1.560	201	89.000
NOTRANJSKO OBMOČJE	94	1.890	49	90.000
PTUJSKO POLJE	90	1.740	86	115.000
PREKMURJE	83	1.300	120	71.000
SAVINJSKA DOLINA	79	2.080	76	148.000
KOČEVSKO OBMOČJE	72	1.440	89	95.000
SAVINJSKO HRIBOVJE	68	1.740	138	95.000
POSOČJE IN IDRJSKO OBMOČJE	64	1.360	68	78.000
ALPSKO TURISTIČNO OBMOČJE	59	3.930	36	338.000
KRAS	57	2.380	42	165.000
HALOZE, BOČ	54	1.580	86	70.000
KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE	47	1.680	52	89.000
POSAVJE	46	1.320	120	75.000
VZHODNA OKOLICA LJUBLJANE	36	2.360	44	193.000
BELA KRAJINA	25	1.260	60	60.000
SLOVENSKA ISTRA BREZ OBALE	2	--	16	185.000

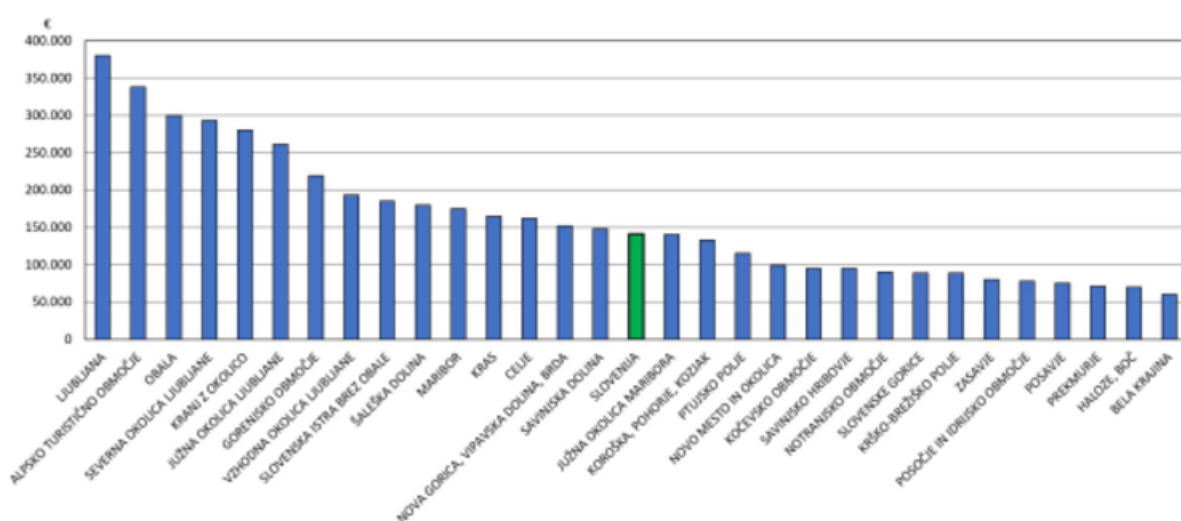
Opombe:

- Velikost vzorca je podatek o številu prodaj, ki so bile upoštevane za izračun kazalnikov cen.
- Analitična območja so razvrščena padajoče glede na velikost vzorca za stanovanja.
- Podatek o mediani cene za stanovanja za območje »Slovenska Istra brez Obale« ni prikazan, ker je vzorec premajhen.

STANOVANJSKE HIŠE

Kot za stanovanja se je v letu 2023 tudi za stanovanjske hiše nadaljevala rast cen, ki pa je bila manjša kot leto prej. Na ravni države je srednja cena hiše s pripadajočim zemljiščem lani znašala 141.000 evrov oziroma je bila v primerjavi z letom prej višja za 9.000 evrov. Srednje leto zgraditve prodanih hiš je bilo lani 1972, v povprečju pa so se prodajale 3 leta starejše hiše kot leto prej. Srednja velikost lani prodanih hiš je znašala 168 kvadratnih metrov in se je v primerjavi z letom prej povečala za 10 kvadratnih metrov. Srednja velikost pripadajočega zemljišča je ostala v primerjavi z letom prej nespremenjena in je znašala 720 kvadratnih metrov.

Srednja cena hiš (mediana) po tržnih analitičnih območjih (TAO), leto 2023



Tudi v letu 2023 so bile cene hiš najvišje v Ljubljani, kjer je srednja pogodbeno cena prodanih stanovanjskih hiš s pripadajočim zemljiščem znašala 380.000 evrov in se je v primerjavi z letom prej zvišala za 20.000 evrov. Tako kot pri stanovanjih, sledita Alpsko turistično območje, kjer se je srednja cena (338.000 evrov) v primerjavi z letom prej zvišala kar za 68.000 evrov, in Obala, kjer pa se je srednja cena (300.000 evrov) v primerjavi z letom prej zvišala le za 2.000 evrov.

Med večjimi mesti oziroma območji z večjim fondom stanovanjskih hiš so bile leta 2023 nad slovenskim povprečjem še cene hiš v Severni okolici Ljubljane, kjer se je srednja cena (293.000 evrov) v primerjavi z letom prej sicer znižala za 7.000 evrov, v Južni okolici Ljubljane, kjer se je srednja cena (261.000 evrov) v primerjavi z letom prej znižala za 6.000 evrov, v Kranju z okolico, kjer se je srednja cena (280.000 evrov) v primerjavi z letom prej zvišala za 44.000 evrov, na Gorenjskem območju, kjer se je srednja cena (219.000 evrov) zvišala za 39.000 evrov, v Mariboru, kjer je ostala srednja cena (175.000 evrov) v primerjavi z letom prej praktično enaka, in v Celju, kjer se je srednja cena (162.000 evrov) znižala za 3.000 evrov.

V Slovenskih Goricah, ki imajo med vsemi območji največji fond stanovanjskih hiš, njihove cene pa so med nižjimi v državi, se je srednja cena (89.000 evrov) v primerjavi z letom

prej znižala še za 9.000 evrov. V Južni okolici Maribora, ki vključuje Slovenske Konjice, in Slovensko Bistrico ter ima tudi razmeroma velik fond stanovanjskih hiš, so bile cene hiš lani blizu slovenskega povprečja, srednja pogodbeni cena (140.000 evrov) pa se je v primerjavi z letom prej zvišala za 10.000 evrov.

Najcenejše so bile v letu 2023 tudi hiše v Beli Krajini, kjer se je srednja cena (60.000 evrov) v primerjavi z letom prej znižala še za 5.000 evrov.

Najmlajše hiše so se v letu 2023 prodajale v okolici Ljubljane. V Južni okolici Ljubljane je bilo srednje leto zgraditve prodane hiše 1986, v Severni okolici Ljubljane pa 1978. Najstarejše hiše, s srednjo letnice zgraditve pod 1930 pa so se prodajale na območjih: Kras, Nova Gorica, Vipavska dolina in Goriška Brda, Posočje in Idrijsko območje in Slovenska Istra brez Obale.

Največje hiše, katerih srednja velikost je bila blizu 200 kvadratnih metrov, so se v letu 2023 prodajale na Gorenjskem območju, najmanjše, katerih srednja velikost je bila 115 kvadratnih metrov, pa v Posavju, kjer pa so bila tudi največja pripadajoča zemljišča prodanih hiš, saj je srednja velikost pripadajočega zemljišča znašala dobrih 1.600 kvadratnih metrov. Najmanjša so bila, kot vedno, pripadajoča zemljišča prodanih hiš na Obali (srednja velikost 140 m²) in v Ljubljani (170 m²), kjer je tudi največ vrstnih hiš in dvojčkov, ki imajo praviloma manjša pripadajoča zemljišča.

GIBANJE CEN STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN

Po rekordni rasti cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo v letih 2021 in 2022 se je rast njihovih cen nadaljevala tudi leta 2023, a se je vendarle nekoliko umirila.

Gibanje cen stanovanj in hiš, Slovenija, od leta 2018 do 2023 (verižno glede na predhodno leto)

	Stanovanja	Hiše	Zemljišča za gradnjo
2018–2019	6%	4%	5%
2019–2020	4%	2%	4%
2020–2021	15%	13%	12%
2021–2022	19%	12%	17%
2022–2023	6%	9%	8%

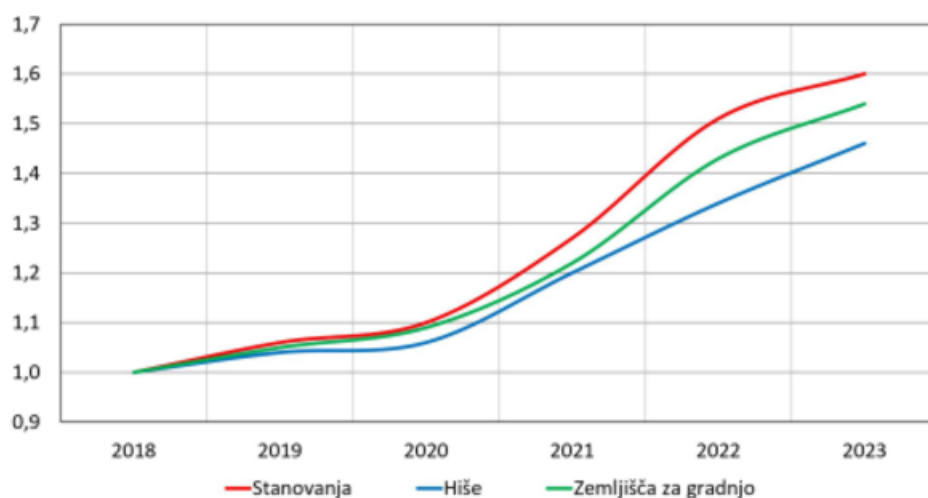
V primerjavi z letom 2022 so leta 2023 cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah zrasle za 6 odstotkov oziroma za 13 odstotnih točk manj kot zgodovinsko rekordnega leta 2022. Cene stanovanjskih hiš so zrasle za 9 odstotkov oziroma za 3 odstotne točke manj kot leta 2022, cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb pa za 8 odstotkov oziroma 9 odstotnih točk manj kot leta 2022.

**Gibanje cen stanovanj in hiš, Slovenija, od leta 2019 do 2023
(kumulativno glede na cene v letu 2018)**

	Stanovanja	Hiše	Zemljišča za gradnjo
2018–2019	6%	4%	5%
2018–2020	10%	6%	9%
2018–2021	27%	20%	22%
2018–2022	51%	34%	43%
2018–2023	60%	46%	54%

V zadnjih petih letih so na ravni države po oceni Geodetske uprave Republike Slovenije cene stanovanj zrasle za 60 odstotkov, cene hiš za 46 odstotkov in cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb za 54 odstotkov. V primerjavi z letom 2015, ko je v Sloveniji prišlo do zadnjega obrata cen nepremičnin, so se cene stanovanj leta 2023 več kot podvojile, cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb so zrasle za okoli 80 odstotkov, cene hiš pa za okoli 70 odstotkov.

**Gibanje cen stanovanjskih nepremičnin, Slovenija, od leta 2018 do 2023
(osnova so cene v letu 2018)**



STANOVANJSKE HIŠE

Tako kot za stanovanja v večstanovanjskih stavbah je bilo v letu 2023 tudi za stanovanjske hiše značilno nadaljevanje visoke rasti cen predvsem na sub urbanih območjih, medtem ko se je rast cen v največjih urbanih središčih oziroma na gosteje poseljenih območjih v primerjavi z letom 2022 praviloma nekoliko umirila.

Na območju Slovenskih Goric, ki ima sicer največji fond stanovanjskih hiš, je bila rast cen leta 2023 enaka slovenskemu povprečju, 9 - odstotna oziroma za 5 odstotnih točk večja kot leta 2022.

Med največjimi mesti je bila rast cen v letu 2023 nadpovprečna le v Celju, kjer so po oceni Geodetske uprave Republike Slovenije cene hiš zrasle za 13 odstotkov in v Mariboru, kjer so zrasle za 11 odstotkov. V Južni okolici Maribora, ki ima sicer tretji največji fond hiš, so njihove cene zrasle za 3 odstotke oziroma za 11 odstotnih točk manj kot leta 2022.

Med največjimi mesti je bila leta 2023 za hiše zabeležena najmanjša rast cen v Ljubljani, tako kot za stanovanja v večstanovanjskih stavbah. Cene hiš so se povišale za 4 odstotke oziroma za 4 - odstotne točke manj kot leta 2022. V Južni okolici Ljubljane je bila rast cen 6 - odstotna oziroma za 12 odstotnih točk manjša kot leta 2022. V Vzhodni okolici Ljubljane so cene hiš zrasle nadpovprečno, za 11 odstotkov oziroma za 4 odstotne točke več kot leta 2022. V Severni okolici Ljubljane so cene hiš v letu 2023 praktično stagnirale, medtem ko so leto prej zrasle za 9 odstotkov.

V Kopru oziroma na Obali je bila rast cen hiš leta 2023 8 - odstotna oziroma za 7 odstotnih točk manjša kot leta 2022, v Kranju z okolico pa 7 odstotna, potem ko je bila leto prej rekordna, saj so se cene hiš takrat povišale za okoli 30 odstotkov.

Po oceni Geodetske uprave Republike Slovenije so cene stanovanjskih hiš na ravni države v zadnjih petih letih zrasle za okoli 45 odstotkov. Tako kot za stanovanja v večstanovanjskih stavbah, predvsem na račun visoke rasti cen po epidemiji, v letih 2021 in 2022. Sicer so cene hiš v tem obdobju zrasle manj kot cene stanovanj, ki so zrasle za 60 odstotkov.

Od leta 2018 so cene stanovanjskih hiš najbolj zrasle na območju Slovenske Istre brez Obale, kjer so se cene v povprečju praktično podvojile, in na območju Alpsko turistično območje, kjer so po oceni Geodetske uprave Republike Slovenije zrasle za okoli 80 odstotkov. Najmanjšo rast cen hiš v tem obdobju je bila zabeležena na območju Slovenskih Goric, kjer so se cene zvišale »le« za okoli 25 odstotkov, in na območju Prekmurja, kjer so se zvišale za okoli 30 odstotkov.

Med največjimi mesti je bila v zadnjih petih letih rast cen hiš najvišja v Kranju z okolico in v Celju, kjer so cene zrasle za okoli 60 odstotkov. V Mariboru so cene zrasle za 55 odstotkov, medtem ko so v Južni okolici Maribora zrasle za okoli 45 odstotkov, kolikor so zrasle tudi na Obali oziroma v Kopru.

V Ljubljani so v obdobju od leta 2018 cene hiš zrasle še najmanj, in sicer za okoli 40 odstotkov. V Južni in Vzhodni okolici Ljubljane so zrasle za okoli 60 odstotkov, v Severni okolici Ljubljane pa za okoli 50 odstotkov

ALPSKO TURISTIČNO OBMOČJE

Tržno analitično območje (TAO) Alpsko turistično območje in lokalna analitična območja (LAO)



OBSEG PRODAJ

Število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Alpsko turistično območje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja - fond	Stanovanja št. prodaj	Hiše - fond	Hiše - št. prodaj
TAO ALPSKO TURISTIČNO OBMOČJE	4.829	79	8.292	83
LAO KRANJSKA GORA Z OKOLICO	2.055	33	1.320	14
LAO BLEJ IN OKOLICA	1.260	30	1.874	23
LAO BOHINJ	984	10	1.847	12
LAO JULIJSKE ALPE	530	6	3.251	34

TRŽNE CENE

Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Alpsko turistično območje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO ALPSKO TURISTIČNO OBMOČJE	36	231.000	338.000	430.000	1965	163	640
LAO JULIJSKE ALPE	14	165.000	238.000	309.000	1960	131	660

Opomba:

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

GIBANJE CEN

Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Alpsko turistično območje, od leta 2018 do 2023
(kumulativno glede na cene v letu 2018)

	Stanovanja	Hiše
2018–2019	5%	-6%
2018–2020	10%	6%
2018–2021	46%	20%
2018–2022	62%	56%
2018–2023	83%	81%

Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Alpsko turistično območje, od leta 2018 do 2023
(verižno glede na predhodno leto)

	Stanovanja	Hiše
2018–2019	5%	-6%
2019–2020	5%	13%
2020–2021	33%	13%
2021–2022	11%	30%
2022–2023	13%	16%

Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Alpsko turistično območje, od leta 2018 do 2023
(osnova so cene v letu 2018)



6 – ANALIZA OBČINE, SOSESKE IN LOKACIJE

6.1 ANALIZA OBČINE

Ocenjevana nepremičnina je locirana v gorenjski regiji, v Občini Kranjska Gora, v naselju Podkoren, v krajevni skupnosti Podkoren. Spada pod Upravno enoto Jesenice.



Občina Kranjska Gora leži na severozahodu Slovenije, na tromeji z Avstrijo in Italijo, ob vznožju julijskih Alp in Karavank, v ožjem območju Triglavskega narodnega parka. Kranjska Gora je občinsko središče in največji kraj Zgornjesavske doline. Je tudi gorski turistični kraj in pomembno, svetovno znano zimskošportno središče. Okrog starega vaškega jedra je zrasel nov, turistični del naselja s hoteli, zasebnimi sobami in apartmaji, počitniškimi domovi, rekreacijskimi objekti in trgovskim središčem.

Kraj se je prvotno imenoval Borovška vas in je bil poseljen s Slovenci s Koroškega. V času, ko je nastajala Kranjska Gora, so bili gospodarji Gornjesavske doline briksenški in ortenburški grofje, pozneje pa so posest nasledili celjski grofje. Grof Friderik II. je leta 1431 dal postaviti grad Belo peč.

Začetki turizma segajo v leto 1904. Najprej se je razvijal poletni – klimatski turizem, pohodništvo in alpinizem, že med obema vojnoma pa tudi zimski turizem: sankanje, skoki v Planici in smučanje. Danes ima občina Kranjska Gora 4.500 turističnih postelj v hotelih, zasebnih penzionih, apartmajih in zasebnih sobah. Osrednji kulturni spomenik je čudovita cerkev Marije v nebo zete, sezidane v poznogotskem slogu.

Zgodba o Kranjski Gori sega v drugo polovico 14. stoletja, v leta, ko so prebivalci začeli v večji meri sekati tamkajšnje gozdove ter jih spreminjati v kmetijska zemljišča in pašnike za ovce in govedo. Strateško pomembna je postala med 1. svetovno vojno, ko so ruski

ujetniki zgradili vojaško cesto čez 1.611 m visok preval Vršič iz doline Save v dolino Soče. Sloves turističnega kraja je Kranjska Gora pridobila z izgradnjo železniške proge in s prvimi obiskovalci. Nekoliko kasneje pa so skoki in poleti v Planici ponesli ime kraja in doline v svet. To je vzpodbudilo skokovit turistični razcvet kranjskogorskega območja, še posebej, ko so ob koncu petdesetih let na pobočjih Vitranca zrasle prve žičnice.

6.2 ANALIZA SOSESKE

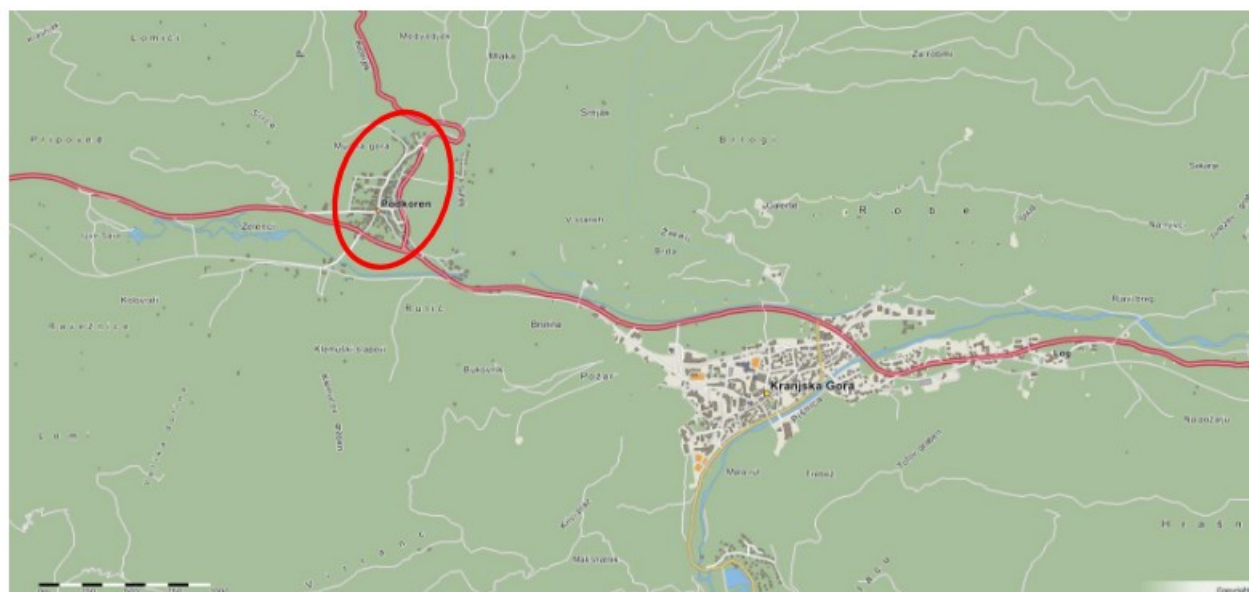
Soseska je skupina komplementarnih načinov uporabe zemlje. Meje soseske so določene, ker nepremičnine znotraj soseske težijo k podobni uporabi zemljišč in splošni zaželenosti. Prav tako pa so tudi nepremičnine podvržene podobnim fizičnim, ekonomskim, upravnim in socialnim dejavnikom.

Ocenjevana nepremičnina je locirana v gorenjski regiji, v Občini Kranjska Gora, v naselju Podkoren, v krajevni skupnosti Podkoren. Spada pod Upravno enoto Jesenice.

Podkoren je razloženo naselje z okoli 400 prebivalci z gručastim jedrom. Leži na povprečni nadmorski višini 861 m. Nahaja se v Zgornjesavski dolini, na vršaju potoka Krotnjaka, na vznožju hriba Jerebikovca (1617 m), v zahodnih Karavankah, nad levim bregom reke Save Dolinke, ki izvira le malo višje v Zelencih. Od glavne ceste Jesenice - Rateče se tu odcepi cesta čez mednarodni mejni prehod Korensko sedlo v Avstrijo. Deli naselja so Spodnji Koren, Zgornji Koren in Na gorici.

Zgornji del Zgornjesavske doline je bil vse do zgraditve železnice leta 1870 bolj kot z drugimi deželami povezan s Koroško. Tu je bila mitniška postaja. Prebivalci se ukvarjajo z živinorejo (na pobočjih Karavank so še žive planine) in s turizmom. Na severnih pobočjih Vitranca so smučišča z vlečnicami. Tu je smučarska proga za tekmovanja v svetovnem pokalu.

LOKACIJA SOSESKE:



6.3 ANALIZA LOKACIJE

Ocenjevana nepremičnina je locirana v gorenjski regiji, v Občini Kranjska Gora, v naselju **Podkoren**, v krajevni skupnosti Podkoren. Spada pod Upravno enoto Jesenice.

Ocenjevana nepremičnina je dostopna po kategorizirani asfaltirani javni cesti. Zemljišče, parcelna številka zemljišča 27/2, katastrska občina 2168 Podkoren, površine zemljišča 486 m², na katerem stojita ocenjevani stavbi skupaj s funkcionalnim zemljiščem, je komunalno opremljeno z asfaltirano javno cesto, javno razsvetljavo, vodovodnim, električnim in kanalizacijskim omrežjem ter kabelsko TV. Ožje in širše območje ocenjevane nepremičnine je večinoma pozidano s stanovanjskimi objekti, kmetijskimi objekti in objekti namenjenim turizmu.

LOKACIJA OCENJEVANE NEPREMIČNINE:



6.4 PROMETNE POVEZAVE

Ocenjevana nepremičnina je dostopna po kategorizirani asfaltirani javni cesti. Avtobusno postajališče je od ocenjevane nepremičnine oddaljeno 440 m. Najbližja železniška postaja je na Jesenicah, oddaljena 25,3 km. Oddaljenost ocenjevane nepremičnine od središča Kranjske Gore, kjer je sedež občine, je 3,8 km, od središča Jesenic, kjer je sedež upravne enote, 25,2 km, od središča glavnega mesta Slovenije, Ljubljane, 87,9 km, od mednarodnega letališča, Aerodrom Ljubljana, 68,3 km in od avtocestnega priključka, Jesenice zahod, na avtocesto Karavanški predor – Ljubljana – Karavanški predor, 22,2 km.

6.5 JAVNE STORITVE IN STORITVE DRUŽBENEGA STANDARDA

Javne storitve (šolstvo, vrtci, zdravstvo, pošta, policija, gasilska služba...) in storitve družbenega standarda (trgovine, storitvene dejavnosti, banke, športni objekti...) so v večjem delu v bližnji Kranjski Gori, v manjšem delu pa na Jesenicah.

6.6 ORTO FOTO POSNETEK LOKACIJE OCENJEVANE NEPREMIČNINE



6.7 ZAKLJUČEK

Ožje in širše območje ocenjevale nepremičnine je večinoma pozidano s stanovanjskimi objekti, kmetijskimi objekti in objekti namenjenim turizmu. Javne storitve (šolstvo, vrtci, zdravstvo, pošta, policija, gasilska služba...) in storitve družbenega standarda (trgovine, storitvene dejavnosti, banke, športni objekti...) so v večjem delu v bližnji Kranjski Gori, v manjšem delu pa na Jesenicah.

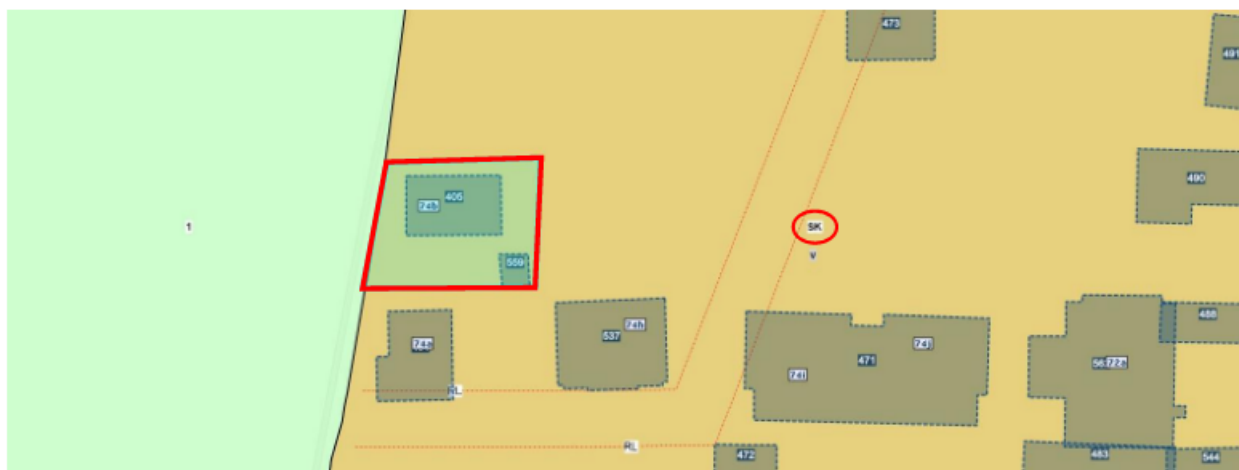
7 – OPIS IN ANALIZA OCENJEVANE NEPREMIČNINE

7.1 IDENTIFIKACIJA OCENJEVANE NEPREMIČNINE

Predmet cenitve je samostoječa dvostanovanjska HIŠA, številka stavbe 405, neto tlorisne površine hiše 227,30 m² in uporabne tlorisne površine hiše 131,94 m², skupaj z nestanovanjsko stavbo, številka stavbe 559, neto tlorisne površine nestanovanjske stavbe 24,05 m² in skupaj s pripadajočim zemljiščem, parcelna številka zemljišča 27/2, površine zemljišča 486 m², vse katastrska občina 2168 Podkoren, v Podkorenu, Podkoren 74 B, 4280 Kranjska Gora, zemljišče je vpisano v zemljiški knjigi z identifikacijskim znakom 2168 27/2.

7.2 URBANISTIČNI PREDPISI

Namenska raba zemljišča, parcelna številka zemljišča 27/2, katastrska občina 2168 Podkoren, površine zemljišča 486 m², na katerem stojita ocenjevani stavbi skupaj s funkcionalnim zemljiščem, je **SK – površine podeželskega naselja**, ki so namenjene površinam kmetij z dopolnilnimi dejavnostmi in bivanju. Ocenjevana nepremičnina je locirana v enoti urejanja **Kranjska Gora 1; KG 1**.



7.3 OPIS IN ANALIZA ZEMLJIŠČA NA KATEREM STOJITA OCENJEVANI STAVBI

Zemljišče, parcelna številka zemljišča 27/2, katastrska občina 2168 Podkoren, površine zemljišča 486 m², je stavbno zemljišče, na katerem stojita ocenjevani stavbi s funkcionalnim zemljiščem. Zemljišče je dokaj pravilne oblike. Teren je raven.

IZRIS ZEMLJIŠČA, PARCELNA ŠTEVILKA ZEMLJIŠČA 27/7,
KATASTRSKA OBČINA 2168 PODKOREN



PODATKI O ZEMLJIŠČU, PARCELNA ŠTEVILKA ZEMLJIŠČA 27/7,
KATASTRSKA OBČINA 2168 PODKOREN

PARC. ŠT.:	DEJANSKA RABA:	DELEŽ DEJANSKE RABE:
27/7	poseljena zemljišča	54,1 %
	kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	
	poseljena zemljišča	14,0 %
	poseljena zemljišča	
	tloris stavbe	31,9 %
	SKUPAJ:	100 %

NAMENSKA RABA:	DELEŽ NAMEN. RABE:
območja stavbnih zemljišč	100 % (486 m ²)
SKUPAJ:	100 % (486 m²)

7.4 OPIS IN ANALIZA OCENJEVANIH STAVB TER PROSTOROV

7.4.1 OPIS IN ANALIZA OCENJEVANIH STAVB TER PROSTOROV

Ocenjevani stavbi sta dostopni po kategorizirani asfaltirani javni cesti.



I. – samostoječa dvostanovanjska HIŠA, stavba številka 405,
katastrska občina 2168 Podkoren

Ocenjevana stavba je dvostanovanjska troetažna samostoječa hiša. Prvotna hiša je bila zgrajena leta 1960, nato pa je bil leta 2005 prvotni hiši na vzhodni strani zgrajen prizidek, v katerem se v nadstropju in mansardi nahaja stanovanje s svojim vhodom. Leta 2005 je bila tudi popolnoma obnovljena streha in fasada ter zamenjana okna v prvotni hiši.

Hiša stoji na zemljišču, parcelna številka zemljišča 27/2, katastrska občina 2168 Podkoren, površine zemljišča 486 m². Teren je raven. Osnovna konstrukcija ocenjevane hiše je iz opeke, lesa in armiranega betona. Streha je lesene konstrukcije, krita z opečno kritino. Žlebovi in kleparska dela so iz barvanega aluminija. Fasada je ometana, termoizolirana (10 cm) in barvana. Cokel je iz naravnega kamna. Zunanja in notranja vrata so lesena. Okna so lesena s termoizolacijsko zasteklitvijo. Hiša je priključena na električno, vodovodno in kanalizacijsko omrežje ter kabelsko TV. Ogrevanje hiše je centralno, z radiatorji, s kotlom na lesene brikete. Vzdrževanje hiše je dobro.

ZAHODNO – JUŽNA STRAN



VZHODNA STRAN



VZHODNA STRAN



VZHODNO – SEVERNA STRAN



SEVERNA STRAN



SEVERNO – ZAHODNA STRAN



PRVOTNA HIŠA ima tri etaže – klet, pritličje in mansarda.

V **kleti** prvotne hiše se nahajajo stopnice v pritličje, dva predprostora in tri shrambe. Svetla višina prostorov v kleti je 2,24 m.

STOPNICE V PRITLIČJE



1. PREDPROSTOR



2. PREDPROSTOR



1. SHRAMBA



2. SHRAMBA



3. SHRAMBA



V pritličju prvotne hiše se nahaja vetrolov, WC, predprostor, stopnice v mansardo, kuhinja z jedilnico, dnevna soba, kopalnica in shramba. Svetla višina prostorov v pritličju je 2,47 m.

VETROLOV



WC



PREDPROSTOR



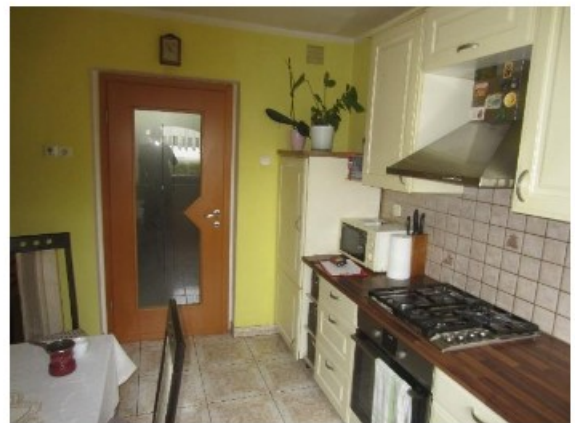
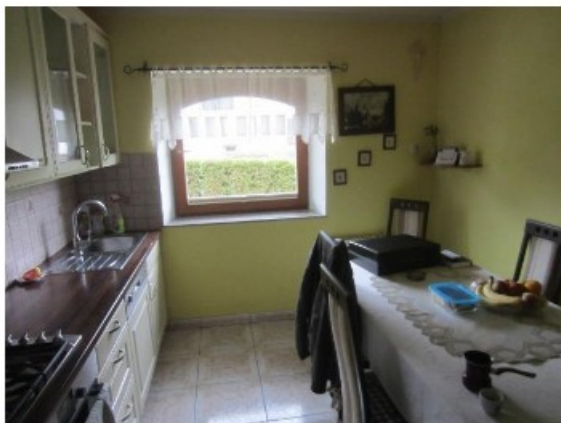
PREDPROSTOR



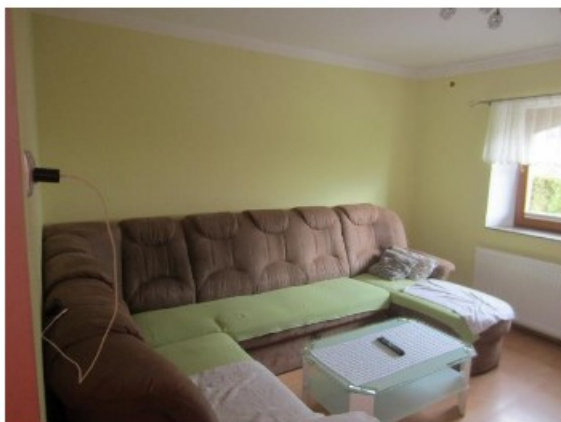
STOPNICE V MANSARDO



KUHINJA Z JEDILNICO



DNEVNA SOBA



DNEVNA SOBA



KOPALNICA



KOPALNICA



SHRAMBA



V **mansardi** prvotne hiše se nahaja predprostor, spalnica, balkon in dve sobi. Najvišja svetla višina prostorov v mansardi je 2,46 m, najnižja pa 1,58 m.

PREDPROSTOR



SPALNICA



SPALNICA



BALKON



BALKON



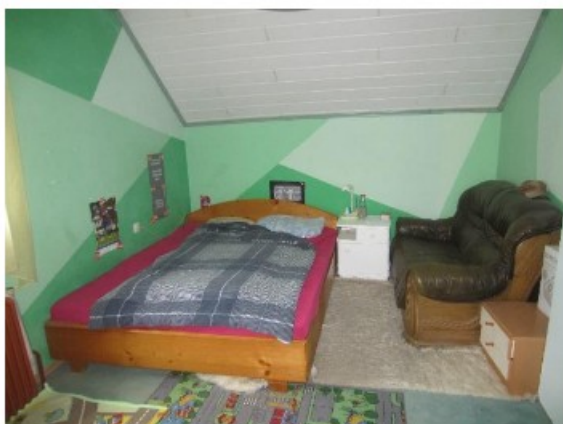
1. SOBA



1. SOBA



2. SOBA



PRIZIDEK ima tri etaže – pritličje, nadstropje in mansarda. Notranji ogled prizidka mi ni bil omogočen, vendar mi je lastnik ocenjevane nepremičnine naknadno dostavil fotografije z izmerami prostorov prizidka.

V **pritličju** prizidka se nahaja garaža, zunanje stopnice v nadstropje in shramba pod zunanjimi stopnicami. Svetla višina garaže je 2,35 m.

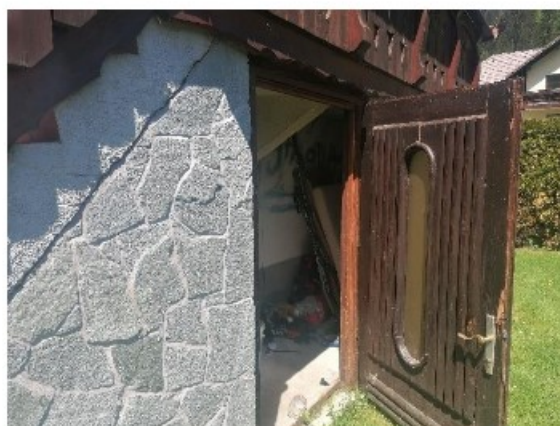
GARAŽA



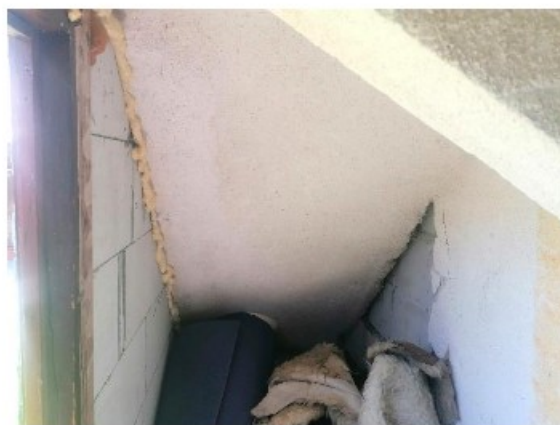
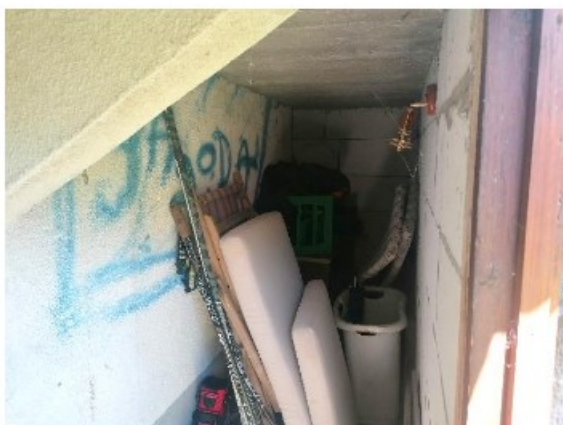
ZUNANJE STOPNICE



SHRAMBA POD ZUNANJIMI STOPNICAMI



SHRAMBA POD ZUNANJIMI STOPNICAMI

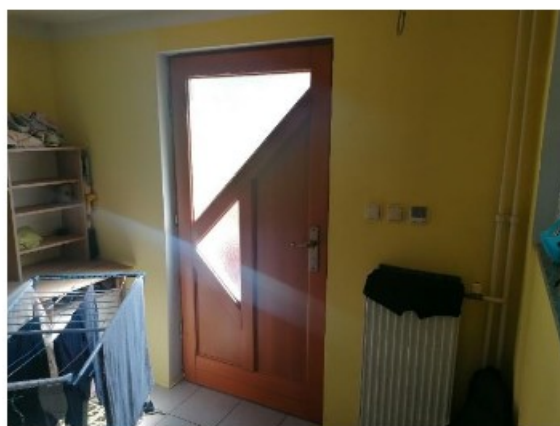


V **nadstropju** prizidka se nahajata dva balkona, predprostor, kopalnica z WC – ejem in dnevni prostor (kuhinja, jedilnica, dnevna soba). Svetla višina prostorov v 1. nadstropju prizidka je 2,25 m.

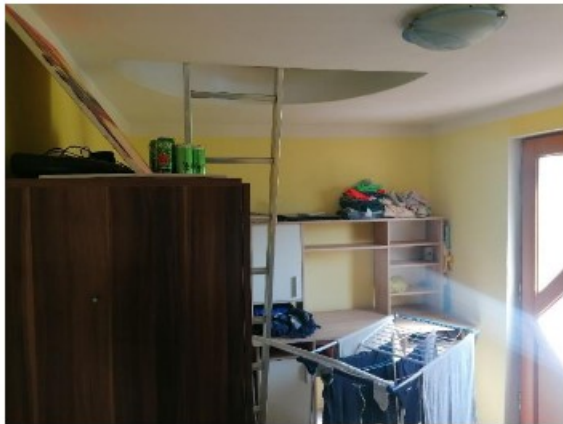
1. BALKON



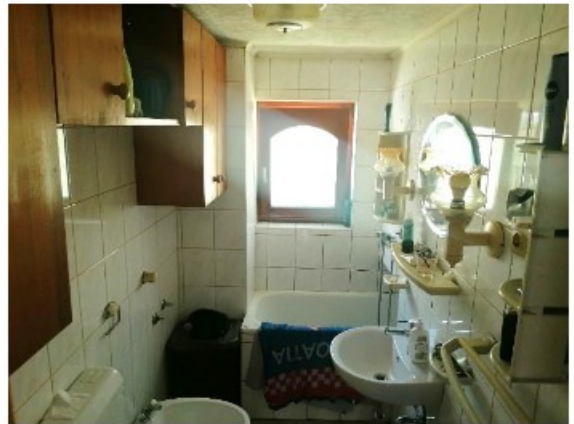
PREDPROSTOR



PREDPROSTOR



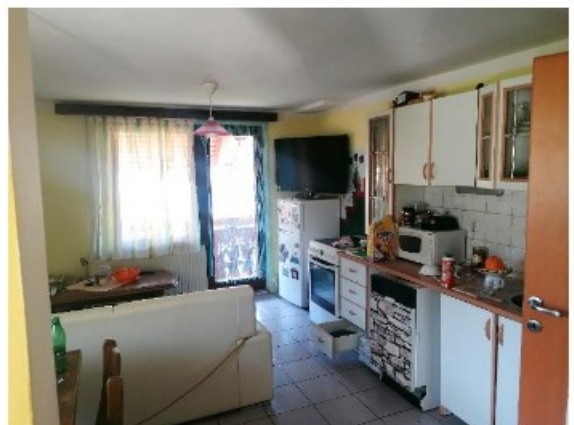
KOPALNICA Z WC - ejem



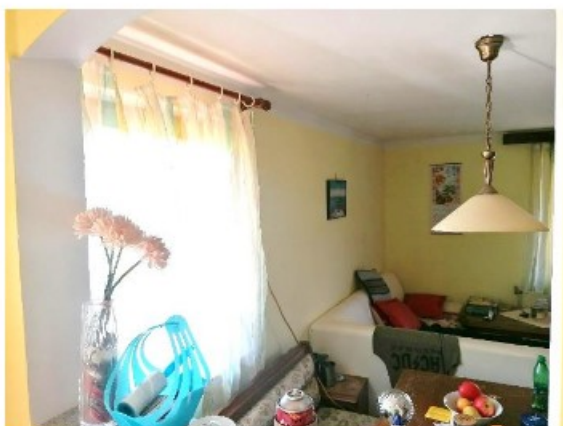
KOPALNICA Z WC – ejem



DNEVNI PROSTOR



DNEVNI PROSTOR



2. BALKON



V **mansardi** prizidka se nahajata spalnica in balkon. Dostop do mansarde je po aluminijasti lestvi iz predprostora v nadstropju prizidka. Najvišja svetla višina spalnice v mansardi je 2,30 m, najnižja pa 0,60 m.

DOSTOP DO MANSARDE



SPALNICA V MANSARDI



SPALNICA V MANSARDI



SPALNICA V MANSARDI



BALKON



II. – nestanovanjska STAVBA, stavba številka 559,
katastrska občina 2168 Podkoren

Nestanovanjska stavba je bila zgrajena leta 1960. Osnovna konstrukcija stavbe je opeke in lesa. Streha je klasična dvokapnica lesene konstrukcije krita z opečno kritino. V nestanovanjski stavbi se nahaja predprostor in dve shrambi.



PREDPROSTOR



1. SHRAMBA



2. SHRAMBA



7.4.2 NETO TLORISNI POVRŠINI OCENJEVANIH STAVB

Neto tlorisni površini ocenjevanih stavb sta pridobljeni z izmerami na licu mesta, upoštevajoč Standard za izračun površin in prostornin objektov SIST ISO 9836. Neto tlorisna površina stavbe je seštevek vseh površin prostorov, ki sestavljajo stavbo oziroma pripadajo istemu delu stavbe. Vanjo je vključena površina vseh bivalnih in nebivalnih prostorov stavbe. Neto tlorisne površine prostorov so izračunane v skladu z SIST ISO 9836. Pri izračunih v poročilu sem uporabil neto tlorisni površini stavb zaradi ekvivalentne primerjave obravnavanih posesti s primerljivimi tržnimi podatki o prodaji podobnih nepremičnin.

I. – samostojna dvostanovanjska HIŠA, stavba številka 405, katastrska občina 2168 Podkoren

	VRSTA PROSTORA:	POVRŠINA:	VRSTA TLAKA:
	KLET		
1.	stopnice v pritličje	2,29 m ²	les
2.	1. predprostor	6,55 m ²	zglajen beton
3.	2. predprostor	5,47 m ²	zglajen beton
4.	1. shramba	4,67 m ²	zglajen beton
5.	2. shramba	16,23 m ²	zemlja
6.	3. shramba	10,41 m ²	zemlja
	<u>klet skupaj:</u>	<u>45,62 m²</u>	
	PRITLIČJE		
1.	vetrolov	2,32 m ²	keramika
2.	WC	1,98 m ²	keramika
3.	predprostor	6,71 m ²	keramika
4.	stopnice v mansardo	4,35 m ²	les
5.	kuhinja z jedilnico	10,90 m ²	keramika
6.	dnevna soba	15,03 m ²	laminat
7.	kopalnica	6,68 m ²	keramika
8.	shramba	2,10 m ²	topli pod
	<u>skupaj:</u>	<u>50,07 m²</u>	
	PRIZIDEK		
9.	garaža	42,68 m ²	keramika
10.	zunanje stopnice v nadstropje	1,90 m ²	keramika
11.	shramba pod zunanjimi stopnicami	3,42 m ²	beton
	<u>prizidek skupaj:</u>	<u>48,00 m²</u>	
	<u>pritličje skupaj:</u>	<u>98,07 m²</u>	

	MANSARDA + NADSTROPJE PRIZIDKA		
1.	predprostor	4,30 m ²	keramika
2.	spalnica	12,88 m ²	laminat
3.	balkon	4,63 m ²	les
4.	1. soba	15,29 m ²	laminat
5.	2. soba	12,23 m ²	laminat
	skupaj:	49,33 m²	
	prizidek nadstropje		
1.	1. balkon	3,42 m ²	keramika
2.	predprostor	6,72 m ²	laminat
3.	kopalnica z WC – ejem	3,84 m ²	keramika
4.	dnevni prostor (kuhinja, jedilnica, dnevna soba)	17,03 m ²	keramika
5.	2. balkon	3,69 m ²	keramika
	nadstropje prizidka skupaj:	34,70 m²	
	skupaj:	84,03 m²	
	MANSARDA PRIZIDKA		
1.	spalnica	33,15 m ²	itison
2.	balkon	2,43 m ²	les
	<u>mansarda prizidka skupaj:</u>	<u>35,58 m²</u>	
	HIŠA SKUPAJ:	<u>227,30 m²</u>	

II. – nestanovanjska STAVBA, stavba številka 559,
katastrska občina 2168 Podkoren

	VRSTA PROSTORA:	POVRŠINA:	VRSTA TLAKA:
1.	predprostor	11,92 m ²	beton
2.	1. shramba	3,73 m ²	beton
3.	2. shramba	8,40 m ²	beton
	STAVBA SKUPAJ:	<u>24,05 m²</u>	

7.4.3 UPORABNA TLOORISNA POVRŠINA OCENJEVANE HIŠE

Uporabna tloorisna površina hiše je seštevek vseh zaprtih prostorov za bivanje, brez tehničnih prostorov in skupnih prostorov, ki pripadajo istemu delu stavbe. Prostorji za bivanje so dnevna soba, kuhinja, kopalnica, stranišče, predsoba, spalnica, kabinet, 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 in lože. Za prostore, ki se nahajajo v mansardi, v uporabno površino štejemo samo del površine, kjer je višina stropov enaka oziroma višja od 1,6 m.

	VRSTA PROSTORA:	POVRŠINA:	VRSTA TLAKA:
	PRITLIČJE		
1.	vetrolav	2,32 m ²	keramika
2.	WC	1,98 m ²	keramika
3.	predprostor	6,71 m ²	keramika
4.	kuhinja z jedilnico	10,90 m ²	keramika
4.	dnevna soba	15,03 m ²	laminat
6.	kopalnica	6,68 m ²	keramika
	<u>pritliče skupaj:</u>	<u>43,62 m²</u>	
	MANSARDA + NADSTROPJE PRIZIDKA		
1.	predprostor	4,30 m ²	keramika
2.	spalnica	12,88 m ²	laminat
3.	1. soba	15,29 m ²	laminat
4.	2. soba	12,23 m ²	laminat
	<u>skupaj:</u>	<u>44,70 m²</u>	
	prizidek nadstropje		
1.	predprostor	6,72 m ²	laminat
2.	kopalnica z WC – ejem	3,84 m ²	keramika
3.	dnevni prostor (kuhinja, jedilnica, dnevna soba)	17,03 m ²	keramika
	<u>nadstropje prizidka skupaj:</u>	<u>27,59 m²</u>	
	<u>skupaj:</u>	<u>72,29 m²</u>	
	MANSARDA PRIZIDKA		
1.	spalnica	16,03 m ²	itison
	<u>mansarda prizidka skupaj:</u>	<u>16,03 m²</u>	
	HIŠA SKUPAJ:	<u>131,94 m²</u>	

7.5 OPIS IN ANALIZA ZUNANJE UREDITVE

Teren je raven. Dvorišče je tlakovano z betonskimi tlakovci. Ostali del funkcionalnega zemljišča je poraščen s travo, okrasnim grmičevjem in drevjem. Na južni strani funkcionalnega zemljišča se nahaja tudi zelenjavni vrt. Zemljišče na katerem stojita ocenjevani stavbi je s treh strani ograjeno z živo mejo iz cipres, z ene strani pri cesti pa z nedokončano kamnito ograjo. Okolica ocenjevanih stavb je lepo urejena.



8 OCENA VREDNOSTI

8.1 SPLOŠNO

Pri ocenjevanju vrednosti sem preučil tri načine ocenjevanja vrednosti:

- način primerljivih prodaj,
- nabavno vrednostni način,
- način kapitalizacije donosa.

Po tehtnem premisleku sem se odločil, da v konkretnem primeru uporabim metodo po načinu primerljivih prodaj za stanovanjsko hišo skupaj s pripadajočim zemljiščem, saj je v bližnji in širši okolici dovolj primerljivih prodanih nepremičnin, za oceno vrednosti nestanovanjske stavbe (brez zemljišča), pa nabavno vrednostni način, saj v bližnji in širši okolici ni primerljivih prodanih stavb. Oba pristopa sta podrobneje obrazložena v nadaljevanju poročila.

8.2 OCENJEVANJE VREDNOSTI PO NAČINU PRIMERLJIVIH PRODAJ ZA OCENJEVANO HIŠO SKUPAJ S PRIPADAJOČIM ZEMLJIŠČEM

8.2.1 SPLOŠNO

Način primerljivih prodaj nepremičnin predstavlja temeljni, najbolj neposreden in, če je na razpolago dovolj ustreznih prodaj, tudi najnatančnejši način ocenjevanja tržne vrednosti nepremičninskih pravic. Po tej metodi ocenjevalci vrednosti nepremičnin ocenjujemo tržno vrednost obravnavane nepremičnine, na podlagi cen dejansko opravljenih prodaj primerljivih nepremičnin. Analizirajo se dejanske transakcije z nepremičninami, do katerih je prišlo na določenem trgu nepremičnin v bližnji preteklosti, še predvsem:

- prodajne cene nepremičnin,
- značilnosti nepremičnin,
- okoliščine, v katerih je bila nepremičnina prodana.

Na podlagi te analize se opravi selekcijo prodanih nepremičnin in izberemo prodane nepremičnine, ki so čim bolj primerljive z ocenjevano in ocenjujemo tržno vrednost nepremičninskih pravic ocenjevane (obravnavane) nepremičnine na dan ocenjevanja.

Razlike med primerljivo prodano in ocenjevano nepremičnino izhajajo iz razlik:

- v času prodaje, zaradi česar pride do razlik v razmerah na trgu,
- v značilnostih med njima.

Če so razlike med primerljivo prodano in ocenjevano nepremičnino majhne, potem opravi cenilec prilagoditev primerljive prodane nepremičnine ocenjevani. To pomeni, da opravi vse prilagoditve na primerljivi prodani nepremičnini.

Ocenjevanje vrednosti nepremičninskih pravic po načinu primerljivih prodaj temelji na principu substitucije. Racionalni kupec naj ne bi bil pripravljen plačati za določeno ocenjevano nepremičnino več kot bi znašali stroški nabave podobne nepremičnine.

Ocenjevanje tržne vrednosti nepremičninskih pravic na podlagi načina primerljivih prodaj nepremičnin obsega:

- izbor prodajnih cen primerljivih prodaj nepremičnin na določenem trgu nepremičnin,
- izvedbo prilagoditev med vsako primerljivo prodano nepremičnino in ocenjevano nepremičnino,
- ocenitev prilagojene tržne vrednosti primerljivih prodanih nepremičnin,
- ocenitev tržne vrednosti nepremičninskih pravic ocenjevane nepremičnine.

Metodo primerjave izvedem v treh korakih:

- raziskava tržišča,
- verifikacija podatkov o prodanih transakcijah,
- izvedba prilagoditve.

8.2.2 RAZISKAVA TRŽIŠČA

Podatke o prodaji primerljivih prodanih nepremičnin, ki so tako po vrsti faktorjev kot po velikosti njihovih vplivov na ceno nepremičnine, čim bolj podobne in konkurenčne ocenjevani nepremičnini, sem pridobil v evidenci opravljenih transakcij Geodetske uprave Republike Slovenije, v spletni aplikaciji Cenilec, združenja SICGRAS, za pregledovanje in analiziranje trga nepremičnin. Za primerljive prodane nepremičnine sem izbral prodane nepremičnine, locirane na podobni lokaciji ter podobne namembnosti in funkcionalnosti.

8.2.3 VERIFIKACIJA PODATKOV O PRODAJNIH TRANSAKCIJAH

Podatke o prodaji primerljivih prodanih nepremičnin, ki so tako po vrsti faktorjev kot po velikosti njihovih vplivov na ceno nepremičnine, čim bolj podobne in konkurenčne ocenjevani nepremičnini, sem pridobil v evidenci opravljenih transakcij Geodetske uprave Republike Slovenije, v spletni aplikaciji Cenilec, združenja SICGRAS, za pregledovanje in analiziranje trga nepremičnin, kamor so zakonsko dolžni dostavljati podatke, o dejansko izvedenih prodajah nepremičnin, Davčna uprava Republike Slovenije, nepremičninski agenti, notarji in upravne enote. Za primerljive prodane nepremičnine sem izbral nepremičnine, locirane na podobni lokaciji ter podobne namembnosti in funkcionalnosti.

8.2.4 IZVEDBA PRILAGODITEV

Zaradi razlik med ocenjevano in primerljivimi prodanimi nepremičninami je potrebno na primerljivih prodanih nepremičninah izvesti prilagoditve. Prilagoditve sem opravil na primerljivih prodanih nepremičninah, kot bi vsaka izmed njih imela lastnost ocenjevane

nepremičnine. Prilagoditve so tiste karakteristike nepremičnine, ki povzročajo spremembo njene vrednosti.

Po MSOV (mednarodni standardi ocenjevanje vrednosti) so sestavine primerjave, ki jih je pri analizi primerljivih prodaj potrebno upoštevati, sledeče:

- prenesene nepremičninske pravice,
- pogoji financiranja,
- prodajni pogoji,
- izdatki zabeleženi takoj po nakupu,
- tržni pogoji,
- lokacija,
- fizične značilnosti,
- gospodarske značilnosti,
- uporabnost in premične sestavine pri prodaji.

Čeprav med osnovnimi sestavinami primerjav ni naveden čas prodaje, je le-ta pomemben kriterij primerjave, saj se cene na trgu ne prestopajo.

Prilagoditve se izvajajo na podlagi ocenjevanja razlik, katerega detajli so prepuščeni samemu ocenjevalcu.


V splošnem ima proces prilagajanja tri osnovne oblike:


- absolutne prilagoditve,
- odstotkovne prilagoditve,
- vsesplošne prilagoditve.


8.2.5 PRILAGODITEV PRIMERLJIVIH PRODANIH NEPREMIČNIN OCENJEVANI STANOVANJSKI HIŠI SKUPAJ S PRIPADAJOČIM ZEMLJIŠČEM


V danem primeru sem, glede na značilnosti primerljivih prodanih nepremičnin, izvedel odstotkovne prilagoditve primerljivih prodanih nepremičnin ocenjevani nepremičnini. Izbral sem pet primerljivih prodanih nepremičnin, katere so čim bolj podobne in konkurenčne ocenjevani nepremičnini, tako po lokaciji, letu izgradnje, kakovosti in stilu gradnje stavb.


Zbrane podatke prilagam razlikam ocenjevane nepremičnine na primerljivih prodanih nepremičninah.

1.	PRILAGODITEV 1. PRIMERLJIVE NEPREMIČNINE		
PARAMETER:	PRIMERLJIVA NEPREMIČNINA:	OCENJEVANA NEPREMIČNINA:	
VRSTA NEPREMIČNINE:	samostoječa stanovanjska hiša	samostoječa stanovanjska hiša	
TIP STAVBE:	stanovanjska stavba	stanovanjska stavba	
NASLOV:	Podkoren 87 4280 Kranjska Gora	Podkoren 74 B 4280 Kranjska Gora	
NETO TLOVISNA POVRŠINA (RAČUNSKA):	144,70 m ²	227,30 m ²	
POVRŠINA ZEMLJIŠČA:	1.451 m ²	486 m ²	
SKUPNA POGODBENA CENA:	490.000,00 Eur		
IZVEDBA PRILAGODITEV:			PRILAGODITEV V %:
LOKACIJA:	primerljiva		0
FIZIČNE KARAKTERISTIKE ZEMLJIŠČA:	primerljive		0
KOMUNALNA OPREMLJENOST:	primerljiva		0
DOSTOP:	primerljiv		0
PROMET, HRUP:	več		+ 2
GOSPODARSKE ZNAČILNOSTI:	primerljive		0
FAKTOR IZRABE ZEMLJIŠČA:	0,10	0,47	- 19
VRSTA NEPREMIČNINE:	samostoječa stanovanjska hiša	samostoječa stanovanjska hiša	0
TIP STAVBE:	stanovanjska stavba	stanovanjska stavba	0
PREOSTALA ŽIVLJENSKA DOBA (UPOŠTEVANA OBNOVA):	60 let	70 let	+ 2
KAKOVOST GRADNJE:	slabša		+ 5
VZDRŽEVANJE HIŠE IN ZUNANJA UREDITEV:	slabše		+ 3
VELIKOST:	144,70 m ²	227,30 m ²	- 3
VRSTA POSLA:	prodano na prostem trgu		0
DATUM POSLA:	30.11.2022		+ 19
PRILAGODITEV SKUPAJ:			+ 9 %
PRODAJNA CENA ZA m²:	3.386,32 Eur/m ²		3.691,09 Eur/m² (utež 1/5 deleža)

2.	PRILAGODITEV 2. PRIMERLJIVE NEPREMIČNINE		
PARAMETER:	PRIMERLJIVA NEPREMIČNINA:	OCENJEVANA NEPREMIČNINA:	
VRSTA NEPREMIČNINE:	samostoječa stanovanjska hiša	samostoječa stanovanjska hiša	
TIP STAVBE:	stanovanjska stavba	stanovanjska stavba	
NASLOV:	Podkoren 49 4280 Kranjska Gora	Podkoren 74 B 4280 Kranjska Gora	
NETO TLOVISNA POVRŠINA (RAČUNSKA):	180,00 m ²	227,30 m ²	
POVRŠINA ZEMLJIŠČA:	1.400 m ²	486 m ²	
SKUPNA POGODBENA CENA:	720.000,00 Eur		
IZVEDBA PRILAGODITEV:			PRILAGODITEV V %:
LOKACIJA:	primerljiva		0
FIZIČNE KARAKTERISTIKE ZEMLJIŠČA:	primerljive		0
KOMUNALNA OPREMLJENOST:	primerljiva		0
DOSTOP:	primerljiv		0
PROMET, HRUP:	primerljiva		0
GOSPODARSKE ZNAČILNOSTI:	primerljive		0
FAKTOR IZRABE ZEMLJIŠČA:	0,13	0,47	- 17
VRSTA NEPREMIČNINE:	samostoječa stanovanjska hiša	samostoječa stanovanjska hiša	0
TIP STAVBE:	stanovanjska stavba	stanovanjska stavba	0
PREOSTALA ŽIVLJENSKA DOBA (UPOŠTEVANA OBNOVA):	50 let	70 let	+ 4
KAKOVOST GRADNJE:	slabša		+ 5
VZDRŽEVANJE HIŠE IN ZUNANJA UREDITEV:	primerljivo		0
VELIKOST:	180,00 m ²	227,30 m ²	- 1
VRSTA POSLA:	prodano na prostem trgu		0
DATUM POSLA:	17.05.2022		+ 32
PRILAGODITEV SKUPAJ:			+ 23 %
PRODAJNA CENA ZA m²:	4.000,00 Eur/m ²		4.920,00 Eur/m² (utež 1/5 deleža)

3.	PRILAGODITEV 3. PRIMERLJIVE NEPREMIČNINE		
PARAMETER:	PRIMERLJIVA NEPREMIČNINA:	OCENJEVANA NEPREMIČNINA:	
VRSTA NEPREMIČNINE:	samostoječa stanovanjska hiša	samostoječa stanovanjska hiša	
TIP STAVBE:	stanovanjska stavba	stanovanjska stavba	
NASLOV:	Korzika 17 4282 Gozd Martuljek	Podkoren 74 B 4280 Kranjska Gora	
NETO TLOVISNA POVRŠINA (RAČUNSKA):	189,10 m ²	227,30 m ²	
POVRŠINA ZEMLJIŠČA:	690 m ²	486 m ²	
SKUPNA POGODBENA CENA:	550.000,00 Eur		
IZVEDBA PRILAGODITEV:			PRILAGODITEV V %:
LOKACIJA:	primerljiva		0
FIZIČNE KARAKTERISTIKE ZEMLJIŠČA:	primerljive		0
KOMUNALNA OPREMLJENOST:	primerljiva		0
DOSTOP:	malo slabši		+ 2
PROMET, HRUP:	primerljiva		0
GOSPODARSKE ZNAČILNOSTI:	primerljive		0
FAKTOR IZRABE ZEMLJIŠČA:	0,27	0,47	- 10
VRSTA NEPREMIČNINE:	samostoječa stanovanjska hiša	samostoječa stanovanjska hiša	0
TIP STAVBE:	stanovanjska stavba	stanovanjska stavba	0
PREOSTALA ŽIVLJENSKA DOBA (UPOŠTEVANA OBNOVA):	70 let	70 let	0
KAKOVOST GRADNJE:	boljša		- 3
VZDRŽEVANJE HIŠE IN ZUNANJA UREDITEV:	primerljivo		0
VELIKOST:	189,10 m ²	227,30 m ²	- 1
VRSTA POSLA:	prodano na prostem trgu		0
DATUM POSLA:	29.12.2023		0
PRILAGODITEV SKUPAJ:			- 12 %
PRODAJNA CENA ZA m²:	2.908,51 Eur/m ²		2.559,49 Eur/m² (utež 1/5 deleža)

4.	PRILAGODITEV 4. PRIMERLJIVE NEPREMIČNINE		
PARAMETER:	PRIMERLJIVA NEPREMIČNINA:	OCENJEVANA NEPREMIČNINA:	
VRSTA NEPREMIČNINE:	samostoječa stanovanjska hiša	samostoječa stanovanjska hiša	
TIP STAVBE:	stanovanjska stavba	stanovanjska stavba	
NASLOV:	Finžgarjevo naselje 23 4282 Gozd Martuljek	Podkoren 74 B 4280 Kranjska Gora	
NETO TLOVISNA POVRŠINA (RAČUNSKA):	110,70 m ²	227,30 m ²	
POVRŠINA ZEMLJIŠČA:	594 m ²	486 m ²	
SKUPNA POGODBENA CENA:	255.000,00 Eur		
IZVEDBA PRILAGODITEV:			PRILAGODITEV V %:
LOKACIJA:	primerljiva		0
FIZIČNE KARAKTERISTIKE ZEMLJIŠČA:	primerljive		0
KOMUNALNA OPREMLJENOST:	primerljiva		0
DOSTOP:	primerljiv		0
PROMET, HRUP:	primerljiva		0
GOSPODARSKE ZNAČILNOSTI:	primerljive		0
FAKTOR IZRABE ZEMLJIŠČA:	0,19	0,47	- 14
VRSTA NEPREMIČNINE:	samostoječa stanovanjska hiša	samostoječa stanovanjska hiša	0
TIP STAVBE:	stanovanjska stavba	stanovanjska stavba	0
PREOSTALA ŽIVLJENSKA DOBA (UPOŠTEVANA OBNOVA):	70 let	70 let	0
KAKOVOST GRADNJE:	primerljiva		0
VZDRŽEVANJE HIŠE IN ZUNANJA UREDITEV:	primerljivo		0
VELIKOST:	110,70 m ²	227,30 m ²	- 4
VRSTA POSLA:	prodano na prostem trgu		0
DATUM POSLA:	07.03.2022		+ 41
PRILAGODITEV SKUPAJ:			+ 23 %
PRODAJNA CENA ZA m²:	2.303,52 Eur/m ²		2.833,33 Eur/m² (utež 1/5 deleža)

5.	PRILAGODITEV 5. PRIMERLJIVE NEPREMIČNINE		
PARAMETER:	PRIMERLJIVA NEPREMIČNINA:	OCENJEVANA NEPREMIČNINA:	
VRSTA NEPREMIČNINE:	samostoječa stanovanjska hiša	samostoječa stanovanjska hiša	
TIP STAVBE:	stanovanjska stavba	stanovanjska stavba	
NASLOV:	Gobela 31 4282 Gozd Martuljek	Podkoren 74 B 4280 Kranjska Gora	
NETO TLOVISNA POVRŠINA (RAČUNSKA):	93,30 m ²	227,30 m ²	
POVRŠINA ZEMLJIŠČA:	413 m ²	486 m ²	
SKUPNA POGODBENA CENA:	340.000,00 Eur		
IZVEDBA PRILAGODITEV:			PRILAGODITEV V %:
LOKACIJA:	primerljiva		0
FIZIČNE KARAKTERISTIKE ZEMLJIŠČA:	slabše		+ 5
KOMUNALNA OPREMLJENOST:	primerljiva		0
DOSTOP:	malo slabši		+ 2
PROMET, HRUP:	primerljiva		0
GOSPODARSKE ZNAČILNOSTI:	primerljive		0
FAKTOR IZRABE ZEMLJIŠČA:	0,23	0,47	0
VRSTA NEPREMIČNINE:	samostoječa stanovanjska hiša	samostoječa stanovanjska hiša	0
TIP STAVBE:	stanovanjska stavba	stanovanjska stavba	0
PREOSTALA ŽIVLJENSKA DOBA (UPOŠTEVANA OBNOVA):	60 let	70 let	+ 2
KAKOVOST GRADNJE:	slabša		+ 5
VZDRŽEVANJE HIŠE IN ZUNANJA UREDITEV:	primerljivo		0
VELIKOST:	93,30 m ²	227,30 m ²	- 6
VRSTA POSLA:	prodano na prostem trgu		0
DATUM POSLA:	18.08.2022		+ 27
PRILAGODITEV SKUPAJ:			+ 35 %
PRODAJNA CENA ZA m²:	3.644,16 Eur/m ²		4.919,62 Eur/m² (utež 1/5 deleža)

Na podlagi prilagojenih cen izbranih primerljivih nepremičnin ocenjevani stanovanjski hiši s pripadajočim zemljiščem, usklajenih z utežmi (za vsako primerljivo prodano nepremičnino sem vzel utež 1/5 deleža), na osnovi dejanskega stanja, uporabnosti, sklepov in analiz vrednosti, ocenjujem, da je vrednost ocenjevalne stanovanjske hiše s pripadajočim zemljiščem **3.784,71 Eur/m²** neto tlorisne površine stanovanjske hiše s pripadajočim zemljiščem. Ocenjujem, da je ocenjena vrednost ocenjevalne stanovanjske hiše s pripadajočim zemljiščem na m² neto tlorisne površine ocenjevalne stanovanjske hiše s pripadajočim zemljiščem najbolj realna ocena tržne vrednosti, glede na to, da so vse izbrane primerljive prodane nepremičnine čim bolj primerljive z ocenjevano stanovanjsko hišo s pripadajočim zemljiščem, tako po lokaciji, letu izgradnje, kvaliteti in stilu gradnje stavb.

8.2.6 OCENJENA TRŽNA VREDNOST OCENJEVALNE STANOVANJSKE HIŠE SKUPAJ S PRIPADAJOČIM ZEMLJIŠČEM NA OSNOVI PRIMERLJIVIH PRODAJ

Ocenjena tržna vrednost **samostojne dvostanovajske HIŠE**, številka stavbe 405, neto tlorisne površine hiše 227,30 m² in uporabne tlorisne površine hiše 131,94 m² **skupaj s pripadajočim zemljiščem**, parcelna številka zemljišča 27/2, površine zemljišča 486 m², vse katastrska občina 2168 Podkoren, v Podkorenu, Podkoren 74 B, 4280 Kranjska Gora, zemljišče je vpisano v zemljiški knjigi z identifikacijskim znakom 2168 27/2, znaša, po načinu primerljivih prodaj, na dan 08.05.2024, zaokroženo:

$$227,30 \text{ m}^2 \times 3.784,71 \text{ Eur/m}^2 = \underline{\underline{860.000 \text{ Eur}}}$$

8.3 IZRAČUN INDAKATIVNE VREDNOSTI NADOMESTITVENIH STROŠKOV NESTANOVANJSKE STAVBE

8.3.1 SPLOŠNO

Nabavno vrednostni način – imenovan tudi stroškovni način, temelji na predpostavki, da osveščeni investitor ni pripravljen za neko nepremičnino plačati več, kot stane pridobitev enakovredne nepremičnine, z enako uporabnostjo, v bližini.

Prvo ocenimo vrednost nezazidanega stavbnega zemljišča, ki obsega stroške pridobitve in vlaganj v pripravo ter lokacijo. Pri vrednotenju zemljišča so v ceni zemljišča upoštevane tako značilnosti in lastnosti obravnavane lokacije kot tudi primerjava s tržnimi cenami v ožjem okolju.

Drugo določimo vrednost nadomestnih stroškov. Nadomestni stroški so stroški izgradnje, po trenutnih cenah, za stavbo z enako uporabnostjo, kot jo ima ocenjevana stavba, toda zgrajene z modernimi materiali oziroma po sedanjih standardih. Kot osnovo za izračun vrednosti bom uporabil nadomestne stroške in ne reprodukcijskih stroškov, saj ni

verjetno, da bi v primeru novogradnje reproducirali objekt z vsemi funkcionalnimi in drugimi pomanjkljivostmi. Posebej ocenimo stroške izgradnje objekta in posebej elemente stroškov zunanje ureditve.

Tretje ocenimo zmanjšanje vrednosti (amortizacija) zaradi fizičnega poslabšanja. Pri fizičnem poslabšanju ocenimo, koliko svoje vrednosti je zgradba izgubila zaradi obrabe, poškodb, vremenskih vplivov, obremenitev in pomanjkljivega vzdrževanja.

Nabavno vrednostni način ima nekatere pomanjkljivosti. Zelo težko je izmeriti zmanjšanje vrednosti stavb, še posebej, če so starejše od deset ali več let. Težko je reproducirati novo stavbo z zmanjšano vrednostjo. V takem primeru dobimo neprimerne ocene, ne le zaradi težav pri ocenjevanju reprodukcijskih stroškov, ampak tudi zato, ker obstoječe izboljšave niso nujno tudi najboljša in najbolj smotrna uporaba pripadajočega zemljišča.

8.3.2 IZRAČUN INDAKATIVNE VREDNOSTI NADOMESTITVENIH STROŠKOV NESTANOVANJSKE STAVBE

Nadomestitvene stroške stavbe za m² stavbe sem pridobil na gradbenem portalu – PEG ONLINE, kjer so s pokalkulacijami v % ovrednotena GOI dela za različne tipe objektov (preko 500) ter določene vrednosti projektov za konkreten objekt. Pri tem sem upošteval leto izgradnje, leto obnove, ekonomsko življenjsko dobo, kronološko življenjsko dobo, dejansko življenjsko dobo, preostalo življenjsko dobo, fizično stanje stavbe (koliko svoje vrednosti je stavba izgubila zaradi obrabe, poškodb, vremenskih vplivov, obremenitev in pomanjkljivega vzdrževanja), procent odpisa (amortizacija).

Zemljišče, na katerem stoji stavba, ni upoštevano v izračunu – temveč je upoštevano v ocenjeni vrednosti stanovanjske hiše skupaj pripadajočim zemljiščem, na osnovi primerljivih prodaj.

Ocenjena vrednost nestanovanjske stavbe, številka stavbe 559, katastrska občina 2168 Podkoren, neto tlorisne površine nestanovanjske stavbe 24,05 m² brez zemljišča, v Podkorenu, Podkoren 74 B, 4280 Kranjska Gora, na dan 08.05.2024, zaokroženo:

$$22,60 \text{ m}^2 \times 100,00 \text{ Eur/m}^2 = \underline{\underline{2.300 \text{ Eur}}}.$$

8.4 REKAPITULACIJA OCENJENIH VREDNOSTI

Skupna ocenjena vrednost samostoječe dvostanovanjske HIŠE, številka stavbe 405, neto tlorisne površine hiše 227,30 m² in uporabne tlorisne površine hiše 131,94 m² skupaj z nestanovanjsko stavbo, številka stavbe 559, neto tlorisne površine nestanovanjske stavbe 24,05 m² in skupaj s pripadajočim zemljiščem, parcelna številka zemljišča 27/2, površine zemljišča 486 m², vse katastrska občina 2168 Podkoren, v Podkorenu, Podkoren 74 B, 4280 Kranjska Gora, zemljišče je vpisano v zemljiški knjigi z identifikacijskim znakom 2168 27/2, na dan 08.05.2024:

860.000 Eur (hiša z zemljiščem) + 2.300 Eur (nestanovanjska stavba) = **862.300 Eur**.

9 KONČNA OCENA TRŽNE VREDNOSTI OCENJEVANE NEPREMIČNINE

Po skrbnem preudarku, upoštevajoč vse preje navedeno, domneve in omejitvene pogoje, ocenjujem, da je tržna vrednost nepremičninskih pravic ocenjevana nepremičnine, samostoječe dvostanovanjske HIŠE, številka stavbe 405, neto tlorisne površine hiše 227,30 m² in uporabne tlorisne površine hiše 131,94 m² skupaj z nestanovanjsko stavbo, številka stavbe 559, neto tlorisne površine nestanovanjske stavbe 24,05 m² in skupaj s pripadajočim zemljiščem, parcelna številka zemljišča 27/2, površine zemljišča 486 m², vse katastrska občina 2168 Podkoren, v Podkorenu, Podkoren 74 B, 4280 Kranjska Gora, zemljišče je vpisano v zemljiški knjigi z identifikacijskim znakom 2168 27/2, na dan 08.05.2024:

862.300 Eur.

ocenjevalec vrednosti:

Miran BULOVEC
zapriseženi sodni cenilec
za gradbeno stroko
Luznarjeva ulica 24
4000 KRANJ



10 PRILOGE POROČILU

- sestavljeni izpis za zemljišče, parcelna številka zemljišča 27/2, katastrska občina 2168 Podkoren, iz zemljiške knjige in zemljiškega katastra, z dne 25.04.2024,
- podatki Geodetske uprave Republike Slovenije o zemljišču, parcelna številka zemljišča 27/2, katastrska občina 2168 Podkoren,
- podatki Geodetske uprave Republike Slovenije o stavbama, številki stavb 405 in 559, obe stavbi katastrska občina 2168 Podkoren.



Informacijski sistem eZK
Sestavljeni izpis za parcelo iz zemljiške knjige in zemljiškega katastra
čas izdelave izpisa: 25.4.2024 - 8:54:44

Nepremičnina

tip nepremičnine:	1 - zemljiška parcela
vir ID znaka:	1 - zemljiški kataster
ID znak:	parcela 2168 27/2
katastrska občina 2168 PODKOREN parcela 27/2 (ID 3034207)	

Podatki o zemljiški parceli, vpisani v zemljiškem katastru:

površina parcele (m2)	486
------------------------------	-----

Plombe:

zadeva	Dn 68150/2024 (ID postopka: 3674652)
začetek postopka	16.04.2024 11:00:55
čas začetka učinkovanja	16.04.2024 11:00:55
tip postopka	302 - vpis izvedene pravice ali pravnega dejstva iz četrtega odstavka 13. a člena ZZK-1 pri osnovnih pravnih položajih ene nepremičnine
stanje zadeve	303 - sklep o vpisu odpravljen
način odločitve o vpisu:	10 - vpis dovoljen (v celoti ali delno)
tip pripada:	01 - vloženo prvič
zadeva	Dn 69137/2024 (ID postopka: 3675639)
začetek postopka	17.04.2024 10:01:21
čas začetka učinkovanja	17.04.2024 10:01:21
tip postopka	303 - izbris izvedene pravice ali pravnega dejstva iz četrtega odstavka 13. a člena ZZK-1 pri vseh osnovnih pravnih položajih
stanje zadeve	001 - zadeva še ni dodeljena
način odločitve o vpisu:	00 - o vpisu še ni odločeno
tip pripada:	01 - vloženo prvič

Če je lastninska pravica na nepremičnini omejena z izvedeno pravico / zaznambo in nepremičnina, ki je predmet tega izpisa, pri tej izvedeni pravici / zaznambi ni glavna nepremičnina, glede morebitnih zemljiškoknjižnih zadev, o katerih še ni pravnomočno odločeno, za izbris te izvedene pravice / zaznambe, njen prenos ali vpis oziroma izbris sekundarne zaznambe pri tej izvedeni pravici / zaznambi, glej izpis za glavno nepremičnino (drugi in tretji odstavek 134. člena ZZK-1).

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja:	4517660
vrsta osnovnega položaja:	101 - vknjižena lastninska pravica
delež:	1/1
imetnik:	
1. EMŠO:	2910956*****
osebno ime:	Drago Benet
naslov:	Podkoren 074B, 4280 Kranjska Gora
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
16332922	20.02.2014 15:32:53	401 - vknjižena hipoteka
17057330	16.03.2015 10:50:18	401 - vknjižena hipoteka



18198864	19.09.2016 13:42:10	401 - vknjižena hipoteka
18312064	19.10.2016 16:06:44	401 - vknjižena hipoteka
18700734	09.05.2017 09:06:46	401 - vknjižena hipoteka
22254018	08.11.2021 09:18:00	401 - vknjižena hipoteka

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe	16332922	
čas začetka učinkovanja	20.02.2014 15:32:53	
vrsta pravice / zaznambe	401 - vknjižena hipoteka	
glavna nepremičnina:	katastrska občina 2168 PODKOREN parcelsa 27/2 (ID 3034207)	
podatki o vsebini pravice / zaznambe		
terjatev:	25.000,00 EUR	
obresti	6,00 % letno z možnostjo povišanja le-te	
tip dospelosti	1 - določen dan	
datum dospelosti	30.11.2019	
dodatni opis:		
Na podlagi notarskega zapisa Pogodbe o dolgoročnem eurskem kreditu št. 440-51-507906 in Sporazuma o zavarovanju denarne terjatve po čl. 141 in čl. 142 SPZ, opr. št. SV 100/14 z dne 20.2.2014, se vknjiži hipoteka z naslednjimi podatki o terjatvi, zavarovani s hipoteko:		
- glavnica: 25.000,00 EUR		
- obresti: 6,00 % letno z možnostjo povišanja le-te		
- zapadlost glavnice: 30.11.2019 z možnostjo predčasne zapadlosti,		
v primeru zamude s plačilom glavnice, provizije in stroškov z zamudnimi obrestmi v višini predpisane letne obrestne mere zakonitih zamudnih obresti ter z ostalimi pripadki in stroški, vključno s stroški, ki bi jih upnica imela z uveljavljanjem vračila terjatve vse podrobno opredeljeno v listini		
imetnik:		
1. matična številka:	5860571000	
firma / naziv:	NOVA LJUBLJANSKA BANKA d.d., Ljubljana	
naslov:	Trg republike 002, 1000 Ljubljana	
zveza - ID osnovnega položaja:		
4517660		
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:		
ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
19569278	20.02.2014 08:00:00	712 - zaznamba izvršbe
16332923	20.02.2014 15:32:53	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

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

ID pravice / zaznambe	19569278
čas začetka učinkovanja	20.02.2014 08:00:00
vrsta pravice / zaznambe	712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
organ, ki vodi postopek	OKRAJNO SODIŠČE NA JESENICAH
opr. št. postopka	I 189/2018
dodatni opis:	
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča na Jesenicah, opr. št. I 189/2018 z dne 3.8.2018.	
Zaznamba izvršbe učinkuje od trenutka, od katerega učinkuje vknjižba navedene hipoteke.	

ID pravice / zaznambe	16332923
čas začetka učinkovanja	20.02.2014 15:32:53
vrsta pravice / zaznambe	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
dodatni opis:	
Na podlagi notarskega zapisa Pogodbe o dolgoročnem eurskem kreditu št. 440-51-507906 in Sporazuma o zavarovanju denarne terjatve po čl. 141 in čl. 142 SPZ, opr. št. SV 100/14 z dne 20.2.2014, se zaznamuje neposredna izvršljivost notarskega zapisa.	

ID pravice / zaznambe	17057330
čas začetka učinkovanja	16.03.2015 10:50:18
vrsta pravice / zaznambe	401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina:	katastrska občina 2168 PODKOREN parcelsa 27/2 (ID 3034207)

**podatki o vsebini pravice / zaznambe**

terjatev: 28.000,00 EUR
obresti: 3 - mesečni EURIBOR + 4,50 % letno z možnostjo povišanja le-te
tip dospelosti: 1 - določen dan
datum dospelosti: 31.03.2020
dodatni opis:

Na podlagi notarskega zapisa Pogodbe o dolgoročnem eurskem kreditu št.: 440-51-509253 in Sporazuma o zavarovanju denarne terjatve po čl. 141 in čl. 142 SPZ, opr. št. SV 165/15 z dne 16.3.2015, se vknjiži hipoteka z naslednjimi podatki o terjatvi, zavarovani s hipoteko:

- glavnica kredita v znesku 28.000,00 EUR, ki se vrača v 60. zaporednih mesečnih anuitetah, ki zapadejo v plačilo vsakega zadnjega v mesecu, pri čemer prva anuiteta zapade v plačilo 30.4.2015 in zadnja dne 31.3.2020,
- pogodbeni obrestni mera: 3 - mesečni EURIBOR + 4,50 % letno z možnostjo povišanja le-te v primerih, določenih v 8. členu predmetne pogodbe o dolgoročnem eurskem kreditu,
- z dokončno zapadlostjo dne 31.3.2020 s pravico do odstopa od pogodbe oz. z možnostjo predčasne zapadlosti v primerih, navedenih v 18. in 21. členu predmetne pogodbe o dolgoročnem eurskem kreditu ter
- z vsemi ostalimi pripadki, zamudnimi obrestmi in morebitnimi stroški, ki bi jih upnica imela z uveljavljanjem vračila terjatve ter z ostalimi pogoji kot izhajajo iz te notarske listine.

imetnik:

1. matična številka: 5496527000
firma / naziv: N Banka d.d., Ljubljana
naslov: Dunajska cesta 128A, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:

4517660

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
19654506	16.03.2015 08:00:00	712 - zaznamba izvršbe
17057331	16.03.2015 10:50:18	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

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

ID pravice / zaznambe 19654506
čas začetka učinkovanja 16.03.2015 08:00:00
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek OKRAJNO SODIŠČE NA JESENICAH
opr. št. postopka I 189/2018
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča na Jesenicah, opr. št. I 189/2018 z dne 3.8.2018.
Zaznamba izvršbe učinkuje od trenutka, od katerega učinkuje vknjižba navedene hipoteke.

ID pravice / zaznambe 17057331
čas začetka učinkovanja 16.03.2015 10:50:18
vrsta pravice / zaznambe 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Na podlagi notarskega zapisa Pogodbe o dolgoročnem eurskem kreditu št.: 440-51-509253 in Sporazuma o zavarovanju denarne terjatve po čl. 141 in čl. 142 SPZ, opr. št. SV 165/15 z dne 16.3.2015, se zaznamuje neposredna izvršljivost notarskega zapisa.

ID pravice / zaznambe 18198864
čas začetka učinkovanja 19.09.2016 13:42:10
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: katastrska občina 2168 PODKOREN parcela 27/2 (ID 3034207)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 36.000,00 EUR
obresti: 5 % letno
tip dospelosti: 1 - določen dan
datum dospelosti: 14.09.2017
dodatni opis:
Na podlagi originalne overjene Posojilne pogodbe in dogovora o vpisu hipoteke na nepremičnini z dne 19.09.2016 se vknjiži hipoteka za zavarovanje denarne terjatve v višini 36.000,00 EUR s pripadki.
imetnik:



1. EMŠO:	2501985*****
osebno ime:	Vasja Sikošek
naslov:	Cankarjeva ulica 030, 2000 Maribor
zveza - ID osnovnega položaja:	
4517660	
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:	
<i>Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo</i>	

ID pravice / zaznambe	18312064	
čas začetka učinkovanja	19.10.2016 16:06:44	
vrsta pravice / zaznambe	401 - vknjižena hipoteka	
glavna nepremičnina:	katastrska občina 2168 PODKOREN parcela 27/2 (ID 3034207)	
podatki o vsebini pravice / zaznambe		
terjatev:	36.000,00 EUR	
obresti	5 %	
tip dospelosti	1 - določen dan	
datum dospelosti	14.10.2017	
dodatni opis:		
Na podlagi originalne overjene Posojilne pogodbe in Dogovor o vpisu hipoteke na nepremičnini z dne 18.10.2016 se vknjiži hipoteka v višini 36.000,00 EUR s pripadki		
imetnik:		
1. EMŠO:	0901975*****	
osebno ime:	Matjaž Župan	
naslov:	Ulica Štravhovich 039, 2000 Maribor	
zveza - ID osnovnega položaja:	4517660	
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:		
ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
21840781	19.10.2016 16:06:44	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe	21840781
čas začetka učinkovanja	19.10.2016 16:06:44
vrsta pravice / zaznambe	712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
organ, ki vodi postopek	Okrajno sodišče na Jesenicah
opr. št. postopka	I 256/2020
dodatni opis:	
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča na Jesenicah, opr. št. I 256/2020 z dne 22.4.2021.	
Zaznamba izvršbe učinkuje od trenutka, od katerega učinkuje vknjižba navedene hipoteke.	

ID pravice / zaznambe	18700734
čas začetka učinkovanja	09.05.2017 09:06:46
vrsta pravice / zaznambe	401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina:	katastrska občina 2168 PODKOREN parcela 27/2 (ID 3034207)
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
terjatev:	21.110,00 EUR
obresti	glej opis
tip dospelosti	1 - določen dan
datum dospelosti	05.05.2017
dodatni opis:	
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 21.110,00 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča na Jesenicah, opr. št. I 145/2017 z dne 5.5.2017.	
imetnik:	
1. EMŠO:	2501985*****
osebno ime:	Vasja Sikošek
naslov:	Cankarjeva ulica 030, 2000 Maribor
zveza - ID osnovnega položaja:	
4517660	



pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:		
ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
18700735	09.05.2017 09:06:46	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe	18700735
čas začetka učinkovanja	09.05.2017 09:06:46
vrsta pravice / zaznambe	712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
organ, ki vodi postopek	OKRAJNO SODIŠČE NA JESENICAH
opr. št. postopka	I 145/2017
dodatni opis:	
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča na Jesenicah, opr. št. I 145/2017 z dne 5.5.2017.	

ID pravice / zaznambe	22254018	
čas začetka učinkovanja	08.11.2021 09:18:00	
vrsta pravice / zaznambe	401 - vknjižena hipoteka	
glavna nepremičnina:	katastrska občina 2168 PODKOREN parcela 27/2 (ID 3034207)	
podatki o vsebini pravice / zaznambe		
terjatev:	270,00 EUR	
obresti	glej opis	
tip dospelosti	3 - glej dodatni opis	
dodatni opis:		
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 270,00 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa Okrajnega sodišča na Jesenicah, opr. št. I 256/2020 z dne 5.11.2021 v zvezi s sklepom Višjega sodišča v Ljubljani, opr. št. I Ip 1509/2021 z dne 26.10. 2021.		
imetnik:		
1. EMŠO:	0901975*****	
osebno ime:	Matjaž Župan	
naslov:	Ulica Štravhovich 039, 2000 Maribor	
zveza - ID osnovnega položaja:	4517660	
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:		
ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
22254019	08.11.2021 09:18:00	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe	22254019
čas začetka učinkovanja	08.11.2021 09:18:00
vrsta pravice / zaznambe	712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
organ, ki vodi postopek	Okrajno sodišče na Jesenicah
opr. št. postopka	I 256/2020
dodatni opis:	
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča na Jesenicah, opr. št. I 256/2020 z dne 5.11.2021 v zvezi s sklepom Višjega sodišča v Ljubljani, opr. št. I Ip 1509/2021 z dne 26.10. 2021.	



Datum izdelave izpisa: 25.04.2024

IZPIS PODATKOV O PARCELI

Katastrska občina: 2168 PODKOREN
Parcelna številka: 27/2
Površina parcele: 486 m²
Urejena parcela: ni urejena
Katastrski dohodek: 0,56 €
Število bonitetnih točk: 36
Omejitve spreminjanja mej parcele: Ne
Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli	Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
poseljena zemljišča	54,1 %
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	14,0 %
poseljena zemljišča	
poseljena zemljišča	31,9 %
tloris stavbe	

Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli	Delež namenske rabe zemljišč na parceli
območja stavbnih zemljišč	100,0 %

Posebni režimi parcele: /
Gozdno gospodarsko območje: /
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
2168 2168 PODKOREN	405
2168 2168 PODKOREN	559

Naslov in prostorske enote

Občina: Kranjska Gora
Naselje: Podkoren
Poštni okoliš: Kranjska Gora
Upravna enota: Jesenice
Šolski okoliš: Osnovna šola Kranjska Gora
Krajevna skupnost: Podkoren
Vaška skupnost: /
Četrtna skupnost: /
Statistična regija: Gorenjska
Volilna enota DZ: Volilna enota Kranj
Volilni okraj: Volilni okraj Jesenice
DZ volišče: KS Podkoren, Podkoren 15, Podkoren
Lokalna volilna enota: Volilna enota 1
Lokalno volišče: Podkoren, Krajevna skupnost Podkoren, Podkoren 15

katastrska občina 2168 PODKOREN, parcela 27/2



IZPIS PODATKOV O STAVBI IN DELIH STAVBE

Katastrska občina: 2168 PODKOREN
Številka stavbe: 405
Status stavbe: Registrski vpis
Bruto tlorisna površina stavbe: /
Število etaž: 2
Etaža, ki je pritličje: 1
Število stanovanj: 1
Število poslovnih prostorov: 0
Tip položaja stavbe: samostoječa stavba
Najnižja višinska kota stavbe: /
Najvišja višinska kota stavbe: 860,3 m
Karakteristična višina stavbe: 852,0 m
Leto izgradnje stavbe: 1960
Material nosilne konstrukcije: opeka
Leto obnove fasade: 2005
Leto obnove strehe: 2005
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
2168 PODKOREN	27/2	107 m ²	107 m ²

Naslovi stavbe

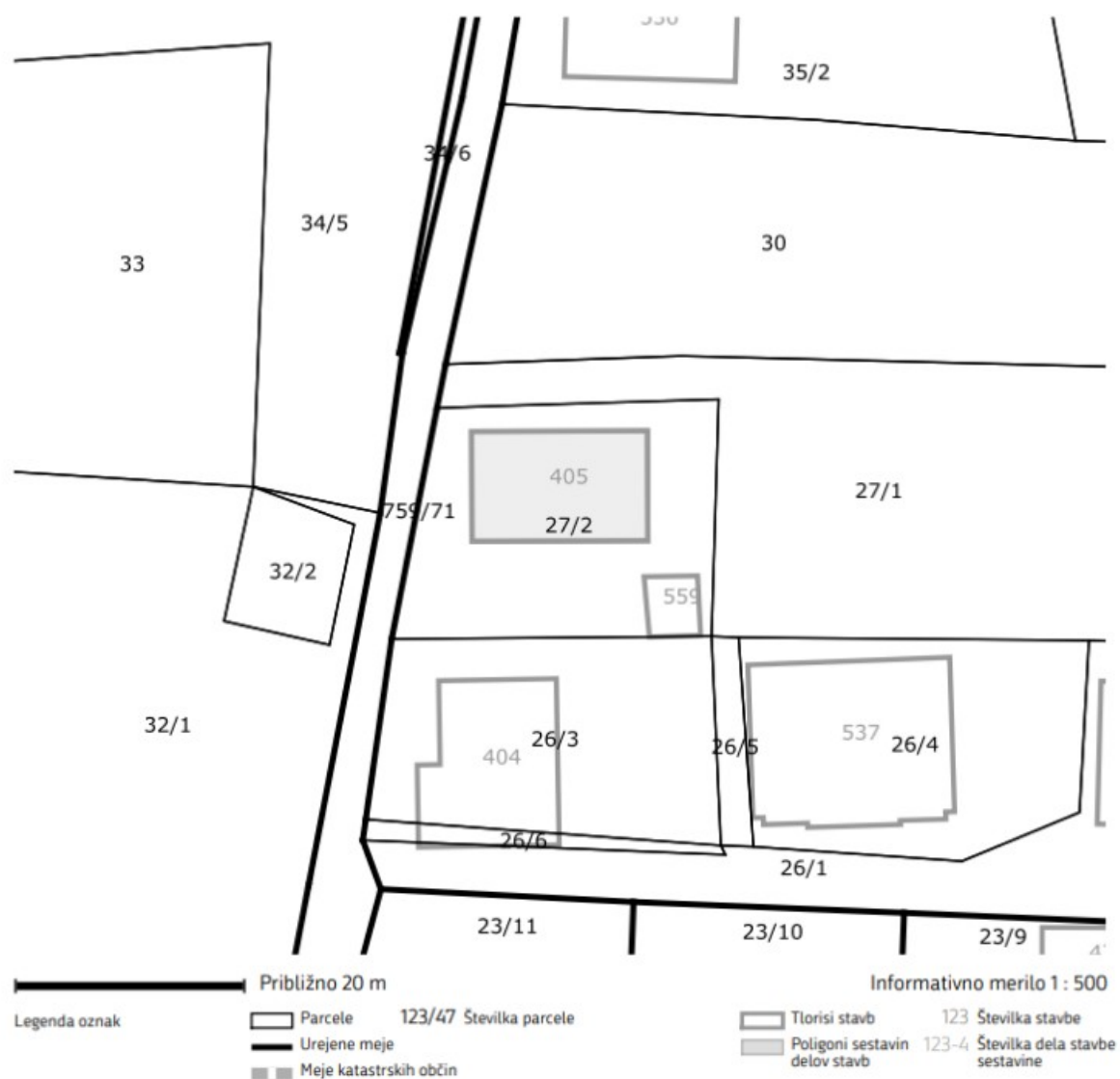
Kranjska Gora, Podkoren 74 b

Številka dela stavbe: 1
Naslov: Kranjska Gora, Podkoren 74 b
Št. stanovanja ali posl. prostora: /
Status: Registrski
Dejanska raba: stanovanje v enostanovanjski stavbi
Uporabna površina: 141,5 m²
Neto tlorisna površina: 242,0 m²
Številka etaže: 1
Številka etaže glavnega vhoda: 1
Upravnik: /
Status upravnika: /
Dvigalo: Ne
Leto obnove instalacij: /
Leto obnove oken: 2005
Prostornina rezervoarjev in silosov: /
Del stavbe v etažni lastnini: Ne
Del stavbe skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

Prostori dela stavbe

Vrsta prostora	Površina
bivalni prostor	141,5 m ²
garaža	27,4 m ²
klet	57,3 m ²
odprta terasa, balkon, loža	14,9 m ²
nerazporejen prostor	0,9 m ²

katastrska občina 2168 PODKOREN, stavba 405



IZPIS PODATKOV O STAVBI IN DELIH STAVBE

Katastrska občina:	2168 PODKOREN
Številka stavbe:	559
Status stavbe:	Registrski vpis
Bruto tlorisna površina stavbe:	/
Število etaž:	/
Etaža, ki je pritličje:	/
Število stanovanj:	0
Število poslovnih prostorov:	0
Tip položaja stavbe:	ni podatka
Najnižja višinska kota stavbe:	/
Najvišja višinska kota stavbe:	/
Karakteristična višina stavbe:	/
Leto izgradnje stavbe:	1995
Material nosilne konstrukcije:	ni podatka
Leto obnove fasade:	/
Leto obnove strehe:	/
Priključek na električno omrežje:	Ni podatka
Priključek na vodovodno omrežje:	Ni podatka
Priključek na kanalizacijsko omrežje:	Ni podatka
Priključek na omrežje plinovoda:	Ni podatka

Parcele pod stavbo

katastrska občina	številka parcele	površina tlorisa zemljišča pod stavbo na parceli	površina tlorisa stavbe na parceli
2168 PODKOREN	27/2	24 m ²	24 m ²
Naslovi stavbe: /			
Številka dela stavbe:	1		
Naslov:	/		
Št.stanovanja ali posl.prostora:	/		
Status:	Registrski		
Dejanska raba:	pomožni kmetijski del stavbe		
Uporabna površina:	20,0 m ²		
Neto tlorisna površina:	20,0 m ²		
Številka etaže:	null		
Številka etaže glavnega vhoda:	null		
Upravnik:	/		
Status upravnika:	/		
Dvigalo:	Ni podatka		
Leto obnove instalacij:	/		
Leto obnove oken:	/		
Prostornina rezervoarjev in silosov:	/		
Del stavbe v etažni lastnini:	Ne		
Del stavbe skupni del stavbe v etažni lastnini:	Ne		
Prostori dela stavbe			
Vrsta prostora		Površina	
kmetijski prostor		20,0 m ²	

