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

E: miran.bulovec@gmail.com

M: 041 673-007

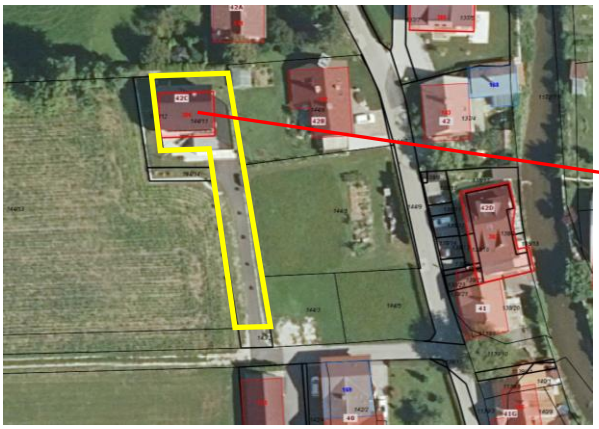
I 64/2018

POROČILO O OCENJENI TRŽNI VREDNOSTI NEPREMIČNINSKIH PRAVIC ZA

1/2 deleža samostoječe STANOVANJSKE HIŠE,
številka stavbe 386, neto tlorisne površine hiše 167,77 m^2
in uporabne tlorisne površine hiše 133,64 m^2,
skupaj s pripadajočim deležem zemljišča,
parcelna številka zemljišča 144/11, površine zemljišča 558 m^2,
vse katastrska občina 1906 Suhadole,

v Suhadolah, Suhadole 42 C, 1218 Komenda,

zemljišče je vpisano v zemljiški knjigi z identifikacijskim znakom
1906 144/11



SODNI CENILEC ZA GRADBENIŠTVO - GRADBENIŠTVO SPLOŠNO
MIRAN BULOVEC
Luznarjeva 24
KRANJ

Kranj, 29. januar 2025

1 – POVZETEK POROČILA

PREDMET POROČILA:	**1/2 deleža samostoječe STANOVANJSKE HIŠE**, številka stavbe 386, neto tlorisne površine hiše 167,77 m^2 in uporabne tlorisne površine hiše 133,64 m^2, **skupaj s pripadajočim deležem zemljišča**, parcelna številka zemljišča 144/11, površine zemljišča 558 m^2, vse katastrska občina 1906 Suhadole, **v Suhadolah, Suhadole 42 C, 1218 Komenda**, zemljišče je vpisano v zemljiški knjigi z identifikacijskim znakom 1906 144/11
IDENTIFIKACIJSKI ZNAK V ZEMLJIŠKI KNJIGI:	1906 144/11
KATASTERSKA OBČINA:	1906 Suhadole
PARCELNA ŠTEVILKA:	144/11
LASTNIKA OCENJEVANE NEPREMIČNINE:	**1/2 deleža** Zvonko ŠTEFANIČ Suhadole 42 C 1218 KOMENDA **1/2 deleža** Sabina ŠTEFANIČ Suhadole 42 C 1218 KOMENDA
LASTNIK OCENJEVANEGA DELEŽA NEPREMIČNINE:	Zvonko ŠTEFANIČ Suhadole 42 C 1218 KOMENDA
ŠTEVILO UPORABNIKOV OCENJEVANE NEPREMIČNINE:	dolžnik + 2 osebi
NAROČNIK POROČILA:	OKRAJNO SODIŠČE V KAMNIKU po okrajni sodnici svetnici Heleni MEJAČ Tomšičeva ulica 2 1241 KAMNIK

OCENJEVALEC VREDNOSTI:	Miran BULOVEC zapriseženi sodni cenilec za gradbeno stroko Luznarjeva ulica 24 4000 KRANJ
LICENCA OCENJEVALCA VREDNOSTI:	odločba Ministrstva za pravosodje RS št. 756-151/97
NAMEN OCENE VREDNOSTI:	ocena tržne vrednosti nepremičnine v izvršilni zadevi upnika zoper dolžnika, opravilna številka spisa **I 64/2018**
PODLAGA VREDNOSTI:	tržna vrednost v skladu z MSOV (Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti)
DATUM OGLEDA OCENJEVANE NEPREMIČNINE:	27.01.2025
DATUM OCENJEVANJA VREDNOSTI:	27.01.2025
DATUM ZAKLJUČKA CENITVENEGA POROČILA:	29.01.2025
OCENJENA TRŽNA VREDNOST 1/1 DELEŽA NEPREMIČNINE:	**564.400 Eur**
OCENJENA TRŽNA VREDNOST 1/2 DELEŽA NEPREMIČNINE:	**282.200 Eur**

2 – SPREMNO PISMO

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

Kranj, 29.01.2025

OKRAJNO SODIŠČE V KAMNIKU
okrajna sodnica svetnica Helena MEJAČ
Tomšičeva ulica 2
1241 KAMNIK

ZADEVA: **OCENA TRŽNE VREDNOSTI 1/2 DELEŽA SAMOSTOJEČE STANOVANJSKE HIŠE V SUHADOLAH, SUHADOLE 42 C, KOMENDA**

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 **1/2 deleža samostoječe STANOVANJSKE HIŠE**, številka stavbe 386, neto tlorisne površine hiše 167,77 m^2 in uporabne tlorisne površine hiše 133,64 m^2, **skupaj s pripadajočim deležem zemljišča**, parcelna številka zemljišča 144/11, površine zemljišča 558 m^2, vse katastrska občina 1906 Suhadole, **v Suhadolah, Suhadole 42 C, 1218 Komenda**, zemljišče je vpisano v zemljiški knjigi z identifikacijskim znakom 1906 144/11.

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.

Z upoštevanjem navedenega in vsebine priloženega poročila ter na osnovi omejitvenih pogojev, je moje mnenje, da tržna vrednost 1/2 deleža ocenjevane nepremičnine, na dan 27.01.2025, znaša:

282.200 Eur.

Utemeljitve 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

SODNI CENILEC ZA GRADBENIŠTVO, GRADBENIŠTVO SPLOŠNO
MIRAN
BULOVEC
Luznarjeva 24
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 Lastnika ocenjevane nepremičnine..... 8
4.1.3 Lastnik ocenjevanega deleža nepremičnine..... 8
4.1.4 Naročnik poročila.....……..... 8
4.1.5 Namen vrednotenja…..... 8
4.1.6 Podlaga vrednosti…..... 8
4.1.7 Izbran pristop vrednotenja..……..... 11
4.1.8 Predpostavke in omejitvene okoliščine oziroma pogoji….. 13
4.1.9 Datum ogleda ocenjevane nepremičnine..... 13
4.1.10 Datum vrednotenja.....……..... 13
4.1.11 Datum zaključka cenitvenega poročila……..... 14
4.1.12 Sklepna ocena tržne vrednosti..... 14
4.2 IZJAVA OCENJEVALCA VREDNOSTI..... 15
4.3 PRILOGE POROČILU…….. 17
4.4 VIRI INFORMACIJ IN PODATKOV..... 17
5 ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN……. 18
6 ANALIZA OBČINE, SOSESKE IN LOKACIJE…….. 35
6.1 ANALIZA OBČINE…… 35
6.2 ANALIZA SOSESKE……... 35
6.3 ANALIZA LOKACIJE…..…….. 36
6.4 PROMETNE POVEZAVE..... 37
6.5 JAVNE STORITVE IN STORITVE DRUŽBENEGA STANDARDA..... 38
6.6 ORTO FOTO POSNETEK LOKACIJE OCENJEVANE NEPREMIČNINE……... 38
6.7 ZAKLJUČEK……..……. 38
7 OPIS IN ANALIZA OCENJEVANE NEPREMIČNINE..... 39
7.1 IDENTIFIKACIJA OCENJEVANE NEPREMIČNINE…..…… 39
7.2 URBANISTIČNI PREDPISI…….. 39
7.3 OPIS IN ANALIZA ZEMLJIŠČA NA KATEREM STOJI OCENJEVANA STAVBA……..... 40
7.4 OPIS IN ANALIZA OCENJEVANE STAVBE TER PROSTOROV……... 41
7.4.1 OPIS IN ANALIZA OCENJEVANE STAVBE TER PROSTOROV……..... 41

7.4.2 NETO TLORISNA POVRŠINA OCENJEVANE HIŠE…….. 49
7.4.3 UPORABNA TLORISNA POVRŠINA OCENJEVANE HIŠE……. 50
7.3 OPIS IN ANALIZA ZUNANJE UREDITVE…… 51
8 OCENA VREDNOSTI……..... 52
8.1 SPLOŠNO..... 52
8.2 OCENJEVANJE VREDNOSTI PO NAČINU PRIMERLJIVIH PRODAJ ZA OCENJEVANO HIŠO SKUPAJ S PRIPADAJOČIM ZEMLJIŠČEM……..... 52
8.2.1 SPLOŠNO……..……. 52
8.2.2 RAZISKAVA TRŽIŠČA……..…… 53
8.2.3 VERIFIKACIJA PODATKOV O PRODAJNIH TRANSAKCIJAH……..……..... 53
8.2.4 IZVEDBA PRILAGODITEV……..……. 53
8.2.5 PRILAGODITEV PRIMERLJIVIH PRODANIH NEPREMIČNIN OCENJEVANI STANOVANJSKI HIŠI SKUPAJ S PRIPADAJOČIM ZEMLJIŠČEM…….. 54
8.2.6 OCENJENA TRŽNA VREDNOST OCENJEVANE STANOVANJSKE HIŠE SKUPAJ S PRIPADAJOČIM ZEMLJIŠČEM NA OSNOVI PRIMERLJIVIH PRODAJ…… 60
8.3 IZRAČUN OCENJENE TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNINE NA DELEŽ, KATERI JE PREDMET OCENJEVANA…….. 60
9 KONČNA OCENA TRŽNE VREDNOSTI OCENJEVANEGA DELEŽA NEPREMIČNINE..... 61
10 PRILOGE POROČILU……... 62

4 - UVODNI DEL

4.1 OSNOVNI PODATKI O OCENJEVANJU VREDNOSTI

1.1 Predmet vrednotenja:

1/2 deleža samostoječe STANOVANJSKE HIŠE, številka stavbe 386, neto tlorisne površine hiše 167,77 m^2 in uporabne tlorisne površine hiše 133,64 m^2, **skupaj s pripadajočim deležem zemljišča**, parcelna številka zemljišča 144/11, površine zemljišča 558 m^2, vse katastrska občina 1906 Suhadole, **v Suhadolah, Suhadole 42 C, 1218 Komenda**, zemljišče je vpisano v zemljiški knjigi z identifikacijskim znakom 1906 144/11.

1.2 Lastnika ocenjevane nepremičnine:

1/2 deleža
Zvonko ŠTEFANIČ
Suhadole 42 C
1218 KOMENDA

1/2 deleža
Sabina ŠTEFANIČ
Suhadole 42 C
1218 KOMENDA.

1.3 Lastnik ocenjevanega deleža nepremičnine:

Zvonko ŠTEFANIČ
Suhadole 42 C
1218 KOMENDA.

1.4 Naročnik poročila:

OKRAJNO SODIŠČE V KAMNIKU
po okrajni sodnici svetnici Heleni MEJAČ
Tomšičeva ulica 2
1241 KAMNIK.

1.5 Namen vrednotenja:

ocena tržne vrednosti nepremičnine v izvršilni zadevi upnika zoper dolžnika, opravilna številka spisa **I 64/2018**.

1.6 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 nepovezanima 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 nepovezanima 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 nepovezanima in neodvisnima strankama**« pomeni posel med strankama, ki nista v določenem ali posebnem razmerju. Domneva se, da se posel po tržni vrednosti opravi med nepovezanima 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 pogajanji 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.

4.1.7 Izbran pristop 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 najboljša 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.

Po tehtnem premisleku sem se odločil, da v konkretnem primeru uporabim **način primerljivih prodaj nepremičnin**, kateri predstavlja temeljni, najbolj neposreden in, če je na razpolago dovolj ustreznih prodaj, tudi najnatančnejši način ocenjevanja tržne vrednosti nepremičninskih pravic.

4.1.8 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 dolgovi,
- 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 pošteni 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.

4.1.9 Datum ogleda ocenjevane nepremičnine: 27.01.2025

4.1.10 Datum vrednotenja: 27.01.2025

4.1.11 Datum zaključka cenitvenega poročila: 29.01.2025

4.1.12 Sklepna ocena tržne vrednosti: **282.200 Eur**

ocenjevalec vrednosti:

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

SODNI CENILEC ZA GRADBENIŠTVO - GRADBENIŠTVO SPLOŠNO
MIRAN
BULOVEC
Luznarjeva 24
KRANJ

4.2 IZJAVA OCENJEVALCA VREDNOSTI

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

Kranj, 29.01.2025

V skladu s standardi in načeli strokovnega ocenjevanja vrednosti nepremičnin kot ocenjevalec vrednosti nepremičnine, **1/2 deleža samostoječe STANOVANJSKE HIŠE**, številka stavbe 386, neto tlorisne površine hiše 167,77 m^2 in uporabne tlorisne površine hiše 133,64 m^2, **skupaj s pripadajočim deležem zemljišča**, parcelna številka zemljišča 144/11, površine zemljišča 558 m^2, vse katastrska občina 1906 Suhadole, **v Suhadolah, Suhadole 42 C, 1218 Komenda**, zemljišče je vpisano v zemljiški knjigi z identifikacijskim znakom 1906 144/11,

I Z J A V L J A M, d a

- je cenitveno poročilo izdelano v skladu z MSOV (Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti), 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

SODNI CENILEC ZA GRADBENIŠTVO - GRADBENIŠTVO SPLOŠNO
MIRAN
BULOVEC
Luznarjeva 24
KRANJ

4.3 PRILOGE POROČILU

- sestavljeni izpis za zemljišče, parcelna številka zemljišča 144/11, katastrska občina 1906 Suhadole, iz zemljiške knjige in zemljiškega katastra, z dne 26.01.2025,
- podatki Geodetske uprave Republike Slovenije o zemljišču, parcelna številka zemljišča 144/11, katastrska občina 1906 Suhadole,
- podatki Geodetske uprave Republike Slovenije o stavbi, številka stavbe 386, katastrska občina 1906 Suhadole,
- izris zemljišča, parcelna številka zemljišča 144/11, katastrska občina 1906 Suhadole,
- fotografije ocenjevane nepremičnine.

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 Kamnik.

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.

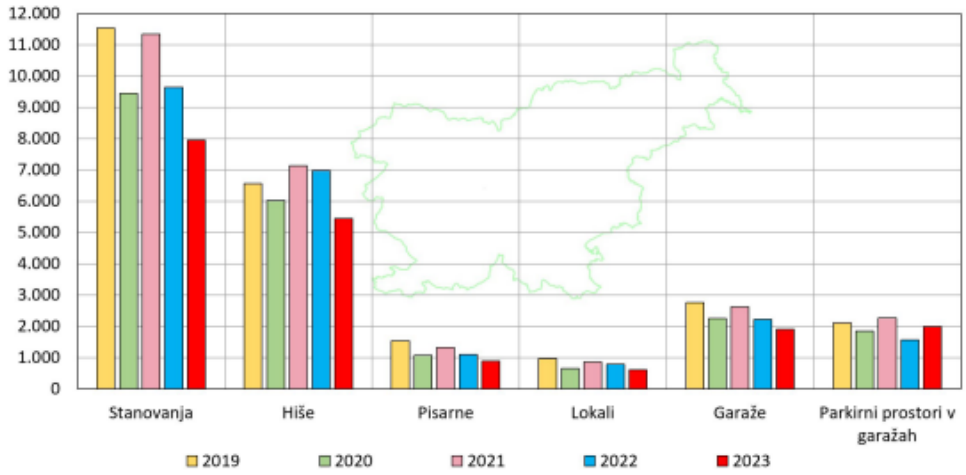
Glede na še začasno število evidentiranih prodaj za leto 2023 ocenjujemo, da je bilo v letu 2023 v Sloveniji prodanih okoli 8.000 stanovanj v večstanovanjskih stavbah in okoli 5.500 stanovanjskih hiš. Po oceni Geodetske uprave Republike Slovenije se je v letu 2023 število prodaj stanovanj na ravni države 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

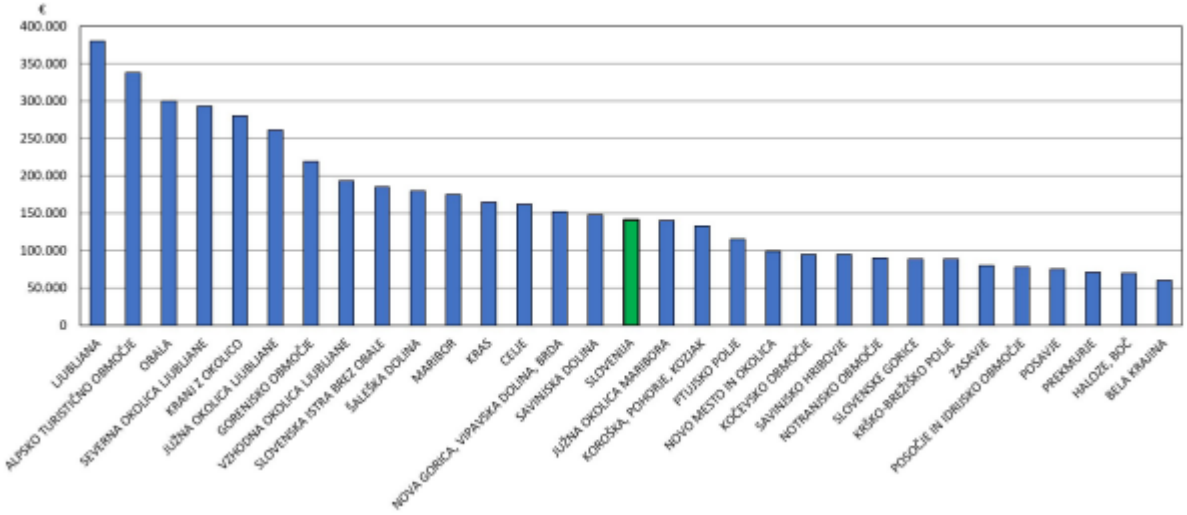
ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja Velikost vzorca	Stanovanja - Cena v €/m² (mediana)	Hiše Velikost vzorca	Hiše - Cena v € (mediana)
SLOVENIJA	**5.243**	**2.610**	**2.710**	**141.000**
LJUBLJANA	1.323	3.990	171	380.000
MARIBOR	684	2.130	116	175.000
OBALA	302	3.890	90	300.000
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	263	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 IDRIJSKO 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 pogodbena cena prodanih stanovanjskih hiš s pripadajočim zemljiščem znašla 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 pogodbena 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 m^2) in v Ljubljani (170 m^2), 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%

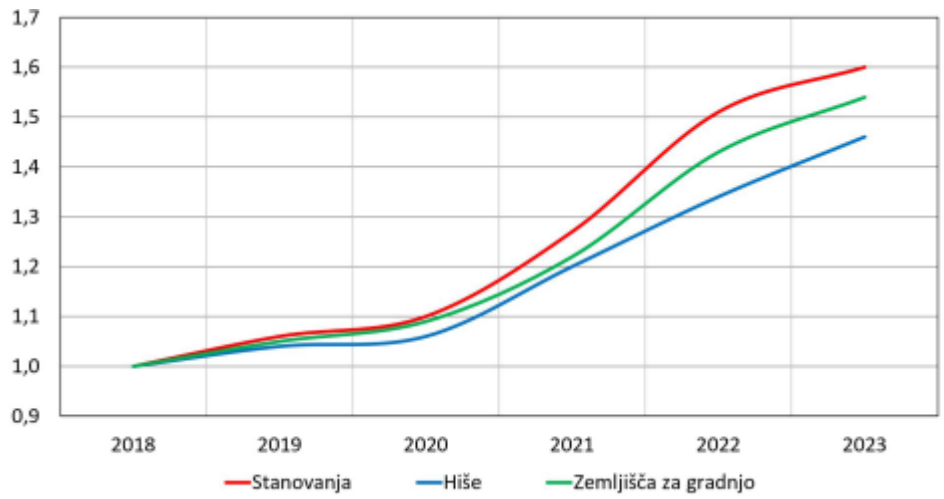
V primerjavi z letom 2022 so leta 2023 cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah zrasle za 6 odstotkov oziroma za 13 odstotnih točk manj kot zgodovinsko rekordnega leta 2022. Cene stanovanjskih hiš so zrasle za 9 odstotkov oziroma za 3 odstotne točke manj kot leta 2022, cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih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

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.

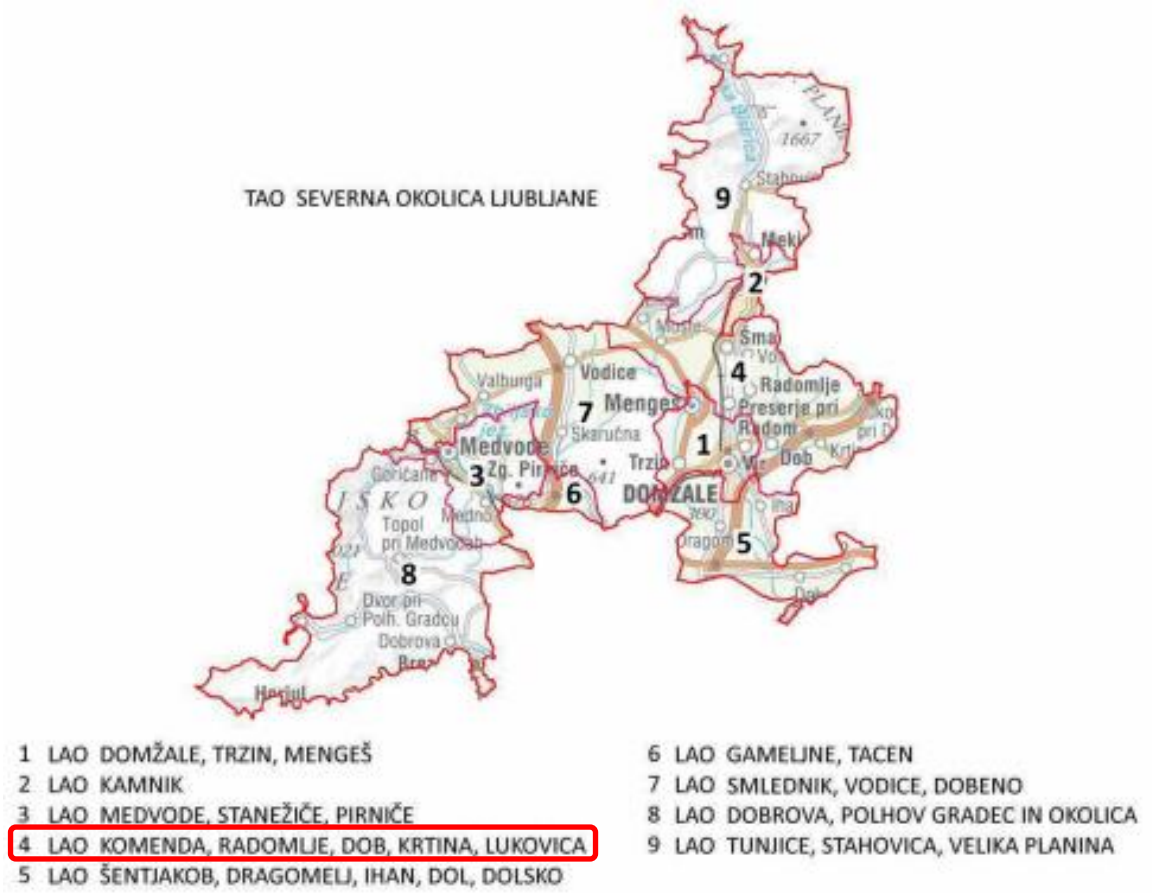
Od leta 2018 so cene stanovanjskih hiš najbolj zrasle na območju Slovenske Istre brez Obale, kjer so se cene v povprečju praktično podvojile, in na območju Alpsko turistično območje, kjer so po oceni Geodetske uprave Republike Slovenije zrasle za okoli 80 odstotkov. Najmanjšo rast cen hiš v tem obdobju 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

SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE

Tržno analitično območje (TAO) Severna okolica Ljubljane in lokalna analitična območja (LAO)



OBSEG PRODAJ

Število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Severna okolica Ljubljane, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja - fond	Stanovanja št. prodaj	Hiše - fond	Hiše – št. prodaj
TAO SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	**14.362**	**417**	**29.592**	**220**
LAO DOMŽALE, TRZIN, MENGEŠ	5.388	119	6.567	60
LAO KOMENDA, RADOMLJE, DOB, KRTINA, LUKOVICA	4.248	95	2.278	15
LAO KAMNIK	1.433	71	6.069	41
LAO MEDVODE, STANEŽIČE, PIRNIČE	1.413	38	3.114	28
LAO ŠENTJAKOB, DRAGOMELJ, IHAN, DOL, DOLSKO	850	56	2.983	15
LAO SMLEDNIK, VODICE, DOBENO	461	15	1.399	7
LAO DOBROVA, POLHOV GRADEC IN OKOLICA	336	12	3.276	19
LAO GAMELJNE, TACEN	150	5	2.419	21
LAO TUNJICE, STAHOVICA, VELIKA PLANINA	83	6	1.487	14

TRŽNE CENE

Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Severna okolica Ljubljane, 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 SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	**131**	**201.000**	**293.000**	**369.000**	**1978**	**196**	**520**
LAO KOMENDA, RADOMLJE, DOB, KRTINA, LUKOVICA	31	254.000	339.000	383.000	1980	196	470
LAO DOMŽALE, TRZIN, MENGEŠ	30	201.000	323.000	386.000	1974	205	530
LAO MEDVODE, STANEŽIČE, PIRNIČE	17	215.000	265.000	315.000	1972	176	400
LAO DOBROVA, POLHOV GRADEC IN OKOLICA	13	225.000	300.000	362.000	1980	180	720
LAO SMLEDNIK, VODICE, DOBENO	11	298.000	323.000	455.000	2002	224	630

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

Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Severna okolica Ljubljane, od leta 2018 do 2023 (verižno glede na predhodno leto)

	Stanovanja	Hiše
2018–2019	8%	7%
2019–2020	5%	3%
2020–2021	13%	25%
2021–2022	17%	9%
2022–2023	3%	-1%

Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Severna okolica Ljubljane, od leta 2018 do 2023 (kumulativno glede na cene v letu 2018)

	Stanovanja	Hiše
2018–2019	8%	7%
2018–2020	13%	10%
2018–2021	28%	38%
2018–2022	50%	50%
2018–2023	55%	49%

NEPREMIČNINSKI TRG V PRVEM POLLETJU 2024

SPLOŠNO

Analize nepremičninskega trga kažejo, da so cene nepremičnin v prvi polovici leta 2024, kljub nadaljnjem upadu števila prodaj, še naprej rasle.

V primerjavi z drugo polovico leta 2021, ko je število transakcij z nepremičninami po epidemiji doseglo vrh, je bilo število kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin in zazidljivih zemljišč v prvi polovici leta 2024 manjše že za okoli 45 odstotkov.

Nadaljnje upadanje števila transakcij gre po eni strani pripisati premajhni ponudbi novih stanovanj in rabljenih stanovanj na boljših lokacijah, po drugi strani pa precenjenosti rabljenih stanovanj na slabših lokacijah oziroma slabše kakovosti. Predvsem pa dejstvu, da si večji del populacije oziroma tisti, ki rešujejo svoje stanovanjsko vprašanje, tržnega nakupa stanovanja oziroma stanovanjske hiše sploh ne more več privoščiti.

Po rekordni rasti cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo v prvi polovici leta 2022 in umiritvi njihove rasti v prvi polovici leta 2023, ko je že kazalo, da se bližamo obratu cen na slovenskem nepremičninskem trgu, so cene ponovno začele opazneje rasti. V zadnjih dveh polletjih so tako na ravni države cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah zrasle za 10 odstotkov, cene stanovanjskih hiš pa za 6 odstotkov.

Ob še vedno nezadostni ponudbi novih stanovanj v največjih mestih je glavni razlog za rast cen še zmeraj veliko plačilno sposobno povpraševanje na strani bogatejšega sloja, ki pri nas v največji meri vlaga presežke denarja v stanovanjske nepremičnine. Poleg rekordnih prihrankov prebivalstva, v prvi vrsti to povpraševanje v zadnjem času povečuje zniževanje obrestnih mer za stanovanjska posojila, ki znižuje stroške financiranja nakupov nepremičnin s krediti. Zato, če ne bo večjih domačih gospodarskih ali novih zunanjepolitičnih pretresov, ki bi vplivali na naše gospodarstvo, vsaj v bližnji prihodnosti večjih sprememb trendov cen nepremičnin v Sloveniji ni pričakovati.

KUPOPRODAJE STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN

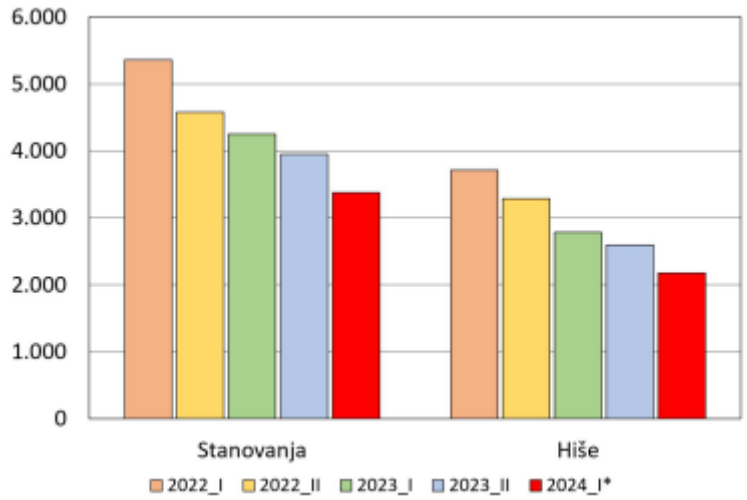
V prvem polletju leta 2024 se je nadaljeval izrazit trend zmanjševanja števila kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin. Število transakcij s stanovanji v večstanovanjskih stavbah je upadlo že peto polletje zapored, število transakcij s stanovanjskimi hišami pa četrto. V primerjavi z drugim polletjem 2021, ko je število transakcij z nepremičninami po epidemiji doseglo vrh, je bilo število kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin v prvem polletju leta 2024 manjše že za okoli 45 odstotkov.

Število kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin, Slovenija, 1. polletje 2022 – 1. polletje 2024

	2022_I	2022_II	2023_I	2023_II	2024_I
Stanovanjske nepremičnine skupaj	**9.071**	**7.859**	**7.032**	**6.539**	**5.349**
Stanovanja	5.359	4.576	4.246	3.948	3.214
Hiše	3.712	3.283	2.786	2.591	2.135

Po ocenah Geodetske uprave Republike Slovenije, na podlagi preliminarnih podatkov se je v prvem polletju leta 2024 v primerjavi z drugim polletjem 2023 število kupoprodaj stanovanj kot tudi hiš zmanjšalo za okoli 15 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2023 je bilo manjše za več kot 20 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2022 pa za okoli 40 odstotkov.

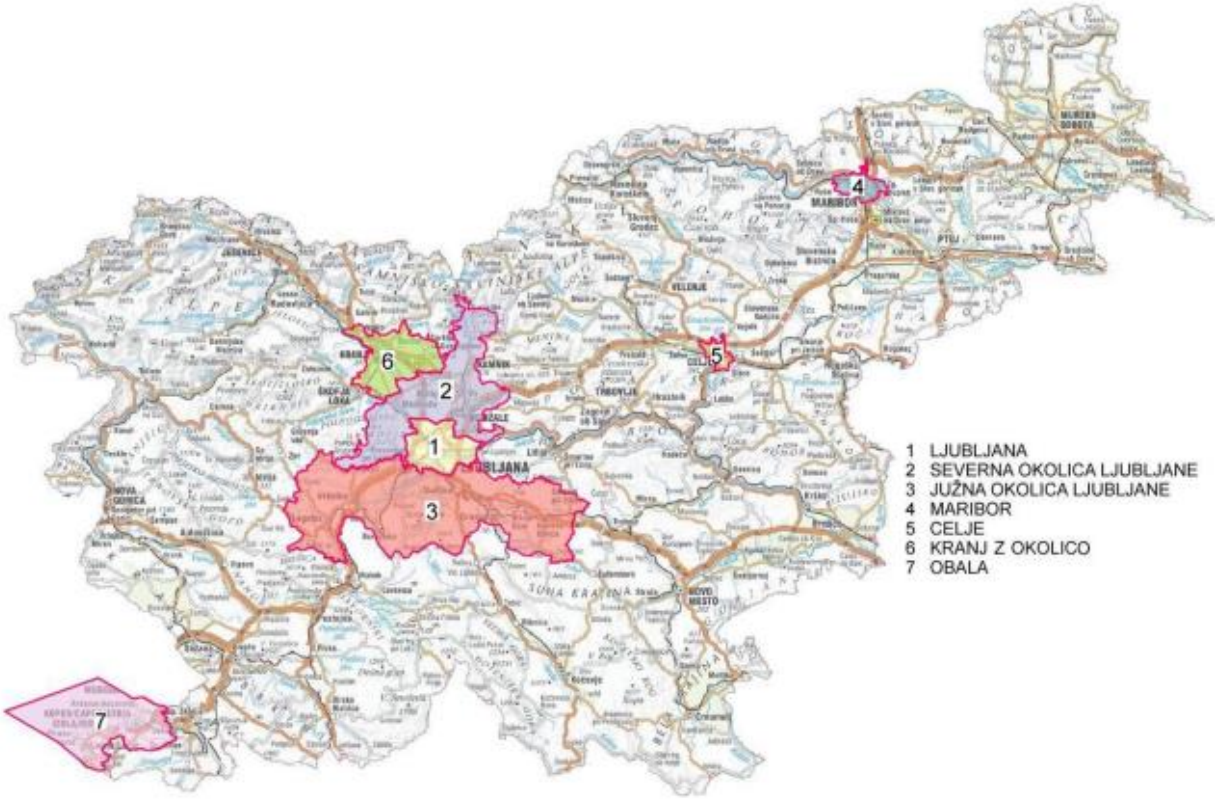
Število kupoprodaj stanovanj in hiš, Slovenija, 1. polletje 2022 – 1. polletje 2024



TRG STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN

Sedem izbranih analitičnih območij predstavlja največja urbana območja v državi, ostala Slovenija skupaj pa preostala, pretežno ruralna območja.

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



Opombe:
- *TAO Severna okolica Ljubljane med drugim vključuje Medvode, Domžale in Kamnik,*
- *TAO Južna okolica Ljubljane med drugim vključuje Grosuplje, Vrhniko in Logatec,*
- *TAO Obala med drugim vključuje Koper, Ankaran, Izolo in Piran.*

PRODAJA STANOVANJSKIH HIŠ

Deleži posameznih območij v skupnem številu realiziranih transakcij s stanovanjskimi hišami se v polletju 2024 niso bistveno spremenili.

V prvem polletju 2024 je bilo v Ljubljani in v Južni okolici Ljubljane sklenjenih po dobrih 5 odstotkov vseh kupoprodaj stanovanjskih hiš v državi, v Mariboru in Severni okolici Ljubljane po dobre 4 odstotke, v Kranju in na območju Obale po slaba 2 odstotka, v Celju dober odstotek in v preostanku Slovenije slabih 75 odstotkov.

Koncentracija transakcij s hišami v največjih mestih je, zaradi večje razpršenosti poselitve s hišami, precej manjša kot za stanovanja v večstanovanjskih stavbah. Medtem ko se s stanovanji v največjih petih mestih (Ljubljana, Maribor, Celje, Kranj in Koper) praviloma

realizira več kot polovica vseh kupoprodaj stanovanj v državi, se jih s hišami realizira le okoli 15 odstotkov.

Število evidentiranih prodaj stanovanjskih hiš, Slovenija po izbranih analitičnih območjih, 1. polletje 2022 – 1. polletje 2024

ANALITIČNO OBMOČJE	2022_I	2022_II	2023_I	2023_II	2024_I
SLOVENIJA	**3.712**	**3.283**	**2.786**	**2.591**	**2.135**
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	186	158	148	110	118
LJUBLJANA	210	150	138	118	116
MARIBOR	122	121	95	98	91
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	180	130	138	92	89
KRANJ Z OKOLICO	102	84	76	79	59
OBALA	90	87	82	72	53
CELJE	65	41	39	46	29
Ostala Slovenija skupaj	2.757	2.512	2.070	1.976	1.580

Na podlagi še začasnih podatkov Geodetska uprava Republike Slovenije ocenjuje, da je število transakcij s hišami v Ljubljani v prvem polletju 2024 v primerjavi z drugim polletjem 2023 več ali manj stagniralo, v primerjavi s prvim polletjem 2023 je bilo manjše za okoli 15 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2022 pa za okoli 45 odstotkov.

V **Severni okolici Ljubljane** se je v prvem polletju 2024 število transakcij s hišami v primerjavi z drugim polletjem 2023 minimalno zmanjšalo, medtem ko je bilo v primerjavi s prvim polletjem 2023 manjše za približno 35 odstotkov. V primerjavi s prvim polletjem 2022 se je število transakcij zmanjšalo za okoli polovico, kar je bil med obravnavanimi območji, takoj za Celjem, največji upad števila transakcij v zadnjih štirih polletjih.

V **Južni okolici Ljubljane** je bilo v prvem polletju 2024 število transakcij s hišami v primerjavi z drugim polletjem 2023 večje za 5 do 10 odstotkov, kar hkrati pomeni edino povečanje števila transakcij med obravnavanimi analitičnimi območji v tem obdobju. V primerjavi s prvim polletjem 2023 se je število transakcij s hišami zmanjšalo za okoli 20 odstotkov in v primerjavi s prvim polletjem 2022 za okoli 35 odstotkov.

V **Kranju z okolico** je bilo v prvem polletju 2024 število transakcij s hišami v primerjavi z drugim polletjem 2023 manjše za okoli 25 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2023 za 20 do 25 odstotkov in v primerjavi s prvim polletjem 2022 za dobrih 40 odstotkov.

Na **Obali** je bilo v prvem polletju 2024 število transakcij s hišami v primerjavi z drugim polletjem 2023 manjše za okoli 25 odstotkov. V primerjavi s prvim polletjem 2023 se je zmanjšalo za okoli 35 odstotkov in v primerjavi s prvim polletjem 2022 za okoli 40 odstotkov.

V **Mariboru** je bilo število transakcij s hišami v prvem poletju 2024 v primerjavi z drugim polletjem 2023 manjše za okoli 5 odstotkov. V primerjavi s prvim polletjem 2023 se je zmanjšalo za 2 do 4 odstotke, v primerjavi s prvim polletjem 2022 pa za okoli 25

odstotkov. Kar pomeni, da je bil padec števila transakcij s hišami v zadnjih štirih polletjih med vsemi obravnavanimi območji najmanjši prav v Mariboru.

V **Celju** je bilo število transakcij s hišami v prvem poletju 2024 v primerjavi z drugim polletjem 2023 manjše za okoli 35 odstotkov, kar je predstavljalo daleč največji upad med obravnavanimi analitičnimi območji v tem obdobju. V primerjavi s prvim polletjem 2023 se je zmanjšalo za okoli 25 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2022 pa za približno 55 odstotkov, kar je prav tako predstavljalo največji padec med obravnavanimi analitičnimi območji v tem obdobju.

Na ostalih, pretežno ruralnih območjih, je bilo v prvem polletju 2024 število transakcij s hišami v primerjavi z drugim polletjem 2023 manjše za 15 do 20 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2023 za 20 do 25 odstotkov in v primerjavi s prvim polletjem 2022 za okoli 40 do 45 odstotkov.

TRŽNE CENE STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN IN ZEMLJIŠČ ZA NJIHOVO GRADNJO

V prvem polletju leta 2024 so cene stanovanjskih nepremičnin v Sloveniji že peto polletje zapored dosegle rekordno raven. Prav tako so, po dveh letih stagnacije, rekordno raven dosegle tudi cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb.

STANOVANJSKE HIŠE

V prvem polletju 2024 je srednja cena (mediana) stanovanjske hiše v Sloveniji znašala 160.000 evrov in se je v primerjavi z enakim obdobjem leta 2023 zvišala za 18.000 evrov. V povprečju so se v primerjavi s prvim polletjem 2023 prodajale približno enako velike hiše, z okoli 10 kvadratnih metrov manjšim pripadajočim zemljiščem. Prodane hiše so bile v povprečju zgrajene pred okoli petdesetimi leti oziroma so bile v primerjavi s prvim polletjem 2023 za dve leti novejše.

Cene in lastnosti prodanih stanovanjskih hiš na sekundarnem trgu, Slovenija in izbrana analitična območja, 1. polletje 2024

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena € (25. percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
SLOVENIJA	**1.071**	**90.000**	**160.000**	**256.000**	**1974**	**160**	**710**
LJUBLJANA	68	350.000	416.000	500.000	1970	196	360
OBALA	36	245.000	325.000	483.000	1969	145	350
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	53	240.000	320.000	400.000	1989	184	650
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	55	222.000	285.000	388.000	1975	200	520
KRANJ Z OKOLICO	33	230.000	280.000	350.000	1968	183	500
MARIBOR	46	160.000	184.000	240.000	1976	172	490
CELJE	22	120.000	150.000	197.000	1963	154	540

Najvišje cene so v prvem polletju 2024 dosegale hiše v Ljubljani. Srednja pogodbena cena rabljene hiše je bila 416.000 evrov in je bila v primerjavi z enakim obdobjem leta 2023 višja za 44.000 evrov. Večina hiš se je prodala po ceni od 350.000 do 500.000 evrov. Najvišjo ceno je v Ljubljani in hkrati v državi v prvi polovici leta 2024 dosegla hiša v bližini centra Ljubljane, ki je bila prodana za 1,2 milijonov evrov. Gre za hišo zgrajeno leta 1900, veliko 430 m^2 (uporabna površina 340 m^2), s 600 m^2 pripadajočega zemljišča.

V **Severni okolici Ljubljane** je srednja pogodbena cena hiše znašala 285.000 evrov in se je v primerjavi s prvim polletjem 2023 znižala za 37.000 evrov, kar je bilo največje znižanje med obravnavanimi analitičnimi območji. Večina rabljenih hiš se je na tem območju v prvem polletju 2024 prodala po cenah med 220.000 in 390.000 evrov. Najvišjo ceno je dosegla hiša v Tacnu, prodana je bila za 830.000 evrov. Hiša je zgrajena leta 1999, velika je okoli 160 m^2 (110 m^2 uporabne površine) in ima približno 850 m^2 pripadajočega zemljišča.

Na območju **Južne okolice Ljubljane**, kjer je bila srednja cena prodane hiše 320.000 evrov, se je večina hiš prodala po ceni med 240.000 in 400.000 evrov. Srednja cena hiše se je v primerjavi s prvim polletjem 2023 zvišala za 73.000 evrov, kar je pomenilo največji skok med obravnavanimi analitičnimi območji. Najvišjo ceno v Južni okolici Ljubljane je dosegla hiša v bližini Brezovice, prodana za približno 780.000 evrov. Hiša je zgrajena leta 2015, velika je okoli 240 m^2 (210 m^2 uporabne površine) in ima okoli 1.600 m^2 pripadajočega zemljišča.

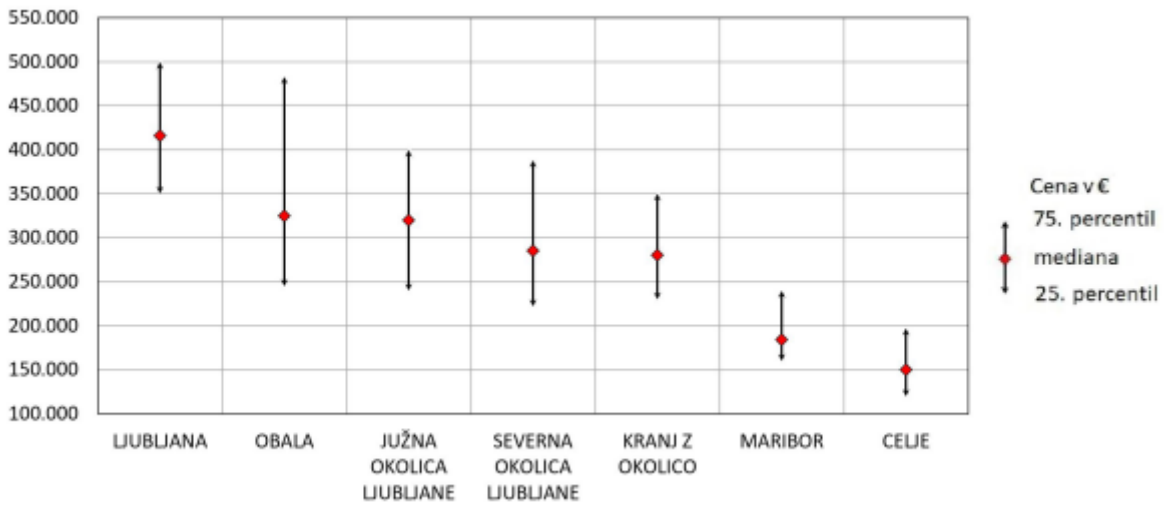
Na **Obali**, kjer so sicer cene stanovanjskih hiš v obmorskih krajih primerljive z ljubljanskimi, je bila na račun hiš, prodanih v zaledju, srednja cena rabljene hiše v letošnjem prvem polletju 325.000 evrov, večina hiš pa se je prodala po ceni med 245.000 in 485.000 evrov. Srednja cena hiše se je v primerjavi z letom prej zvišala za 35.000 evrov. Najvišjo ceno na Obali je dosegla hiša v Portorožu, prodana je bila za približno 900.000 evrov. Hiša je zgrajena leta 1908 in obnovljena v osemdesetih letih prejšnjega stoletja. Velika je okoli 120 m^2 (110 m^2 uporabne površine) in ima okoli 2.700 m^2 pripadajočega zemljišča z vinogradom.

V **Kranju z okolico**, kjer je bila v prvem polletju 2024 srednja cena prodane hiše 280.000 evrov, se je večina hiš prodala po ceni med 230.000 in 350.000 evrov. Srednja cena hiše se je v primerjavi z enim leto prej znižala za 2.000 evrov. Najvišjo ceno v je dosegla hiša v bližini centra mesta, prodana za 600.000 evrov. Hiša je zgrajena leta 1973, velika okoli 320 m^2 (130 m^2 uporabne površine) in ima okoli 1.200 m^2 pripadajočega zemljišča.

V **Mariboru**, kjer je bila v prvi polovici leta 2024 srednja cena prodane hiše 184.000 evrov, se je večina hiš prodala po ceni med 160.000 in 245.000 evrov. Srednja cena hiše se je v primerjavi z letom prej zvišala za 2.000 evrov. Najvišjo ceno je dosegla hiša na robu mesta, pod Pohorjem, prodana za 485.000 evrov. Hiša je zgrajena leta 2017, velika je okoli 390 m^2 (280 m^2 uporabne površine) in ima okoli 1.100 m^2 pripadajočega zemljišča.

V **Celju**, je bila v prvem polletju 2024 srednja cena prodane hiše 150.000 evrov oziroma najnižja med vsemi obravnavanimi območji. Večina hiš se je prodala po ceni med 120.000 in 200.000 evrov. Srednja cena hiše se je v primerjavi z letom prej znižala za 20.000 evrov. Najvišjo ceno je dosegla hiša v okolici mesta, prodana skupaj s kmetijskim objektom, za približno 930.000 evrov. Hiša je zgrajena leta 1991, velika okoli 700 m^2 (450 m^2 uporabne površine) in ima približno 9.900 m^2 pripadajočega zemljišča.

Kazalniki cen stanovanjskih hiš za izbrana analitična območja, 1. polletje 2024



GIBANJE CEN STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN IN ZEMLJIŠČ ZA NJIHOVO GRADNJO

Po rekordni rasti cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo v prvi polovici leta 2022 in umiritvi njihove rasti v prvi polovici leta 2023, ko je že kazalo, da se bližamo obratu cen na slovenskem nepremičninskem trgu, so cene ponovno začele opazneje rasti. V zadnjem letu so tako na ravni države cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah zrasle za 10 odstotkov, cene stanovanjskih hiš za 6 odstotkov, cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb pa kar za 24 odstotkov.

Gibanje cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo, Slovenija, v primerjavi s predhodnim polletjem, 2. polletje 2021 – 1. polletje 2024

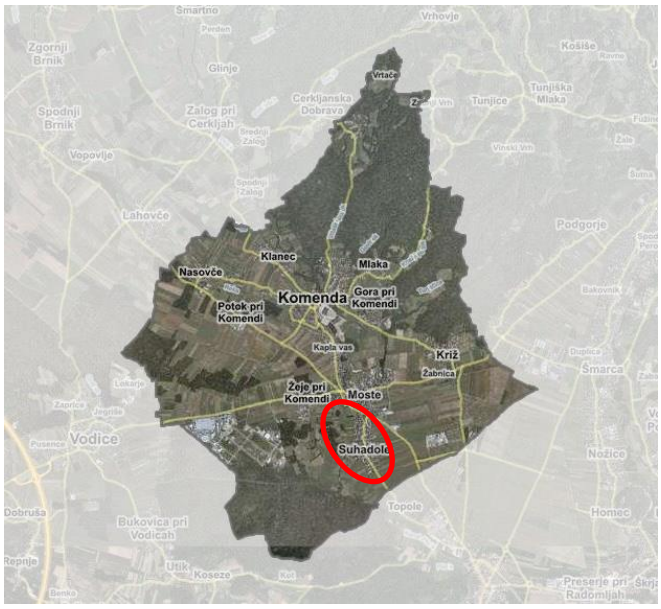
VRSTA NEPREMIČNINE	2021_II -2022_I	2022_I -2022_II	2022_II -2023_I	2023_I -2023_II	2023_II -2024_I
Stanovanja	12%	4%	1%	5%	5%
Hiše	8%	5%	4%	2%	4%
Zemljišča za gradnjo	17%	5%	0%	7%	16%

V prvem polletju 2024 so v primerjavi z drugim polletjem 2023 cene stanovanj zrasle za 5 odstotkov, cene hiš za 4 odstotke in cene zazidljivih zemljišč za 16 odstotkov. V zadnjih petih polletjih oziroma v primerjavi z drugim polletjem 2021 so cene stanovanj zrasle za 30 odstotkov, cene hiš za 25 odstotkov, cene zazidljivih zemljišč pa kar za 52 odstotkov.

6 – ANALIZA OBČINE, SOSESKE IN LOKACIJE

6.1 ANALIZA OBČINE

Ocenjevana nepremičnina je locirana v osrednjeslovenski regiji, v **Občini Komenda**, v naselju Suhadole. Spada pod upravno enoto Kamnik.



Občina Komenda je ena mlajših slovenskih občin; leži med Mengšem, Kamnikom in Brnikom. Znana je po tem, da imajo v njej častitljivo tradicijo konjeništvo, čebelarstvo in lončarstvo. Po površini se med slovenskimi občinami uvršča na 191. mesto. Ima približno 6.400 prebivalcev.

Občina Komenda je do leta 1998 spadala pod Občino Kamnik. Po osamosvojitvi ji je pripadlo 24 km^2 ozemlja in 14 naselij; Breg pri Komendi, Gmajnica, Gora pri Komendi, Klanec, Komenda, Komenska Dobrava, Križ, Mlaka, Moste, Nasovče, Podboršt pri Komendi, Potok pri Komendi, Suhadole in Žeje pri Komendi. Od teh naselij sta največji Komenda in Moste. Večina ozemlja občine leži na ravnem svetu, le nekatera manjša naselja so razpršena po Tunjiškem gričevju na severnem delu občine.

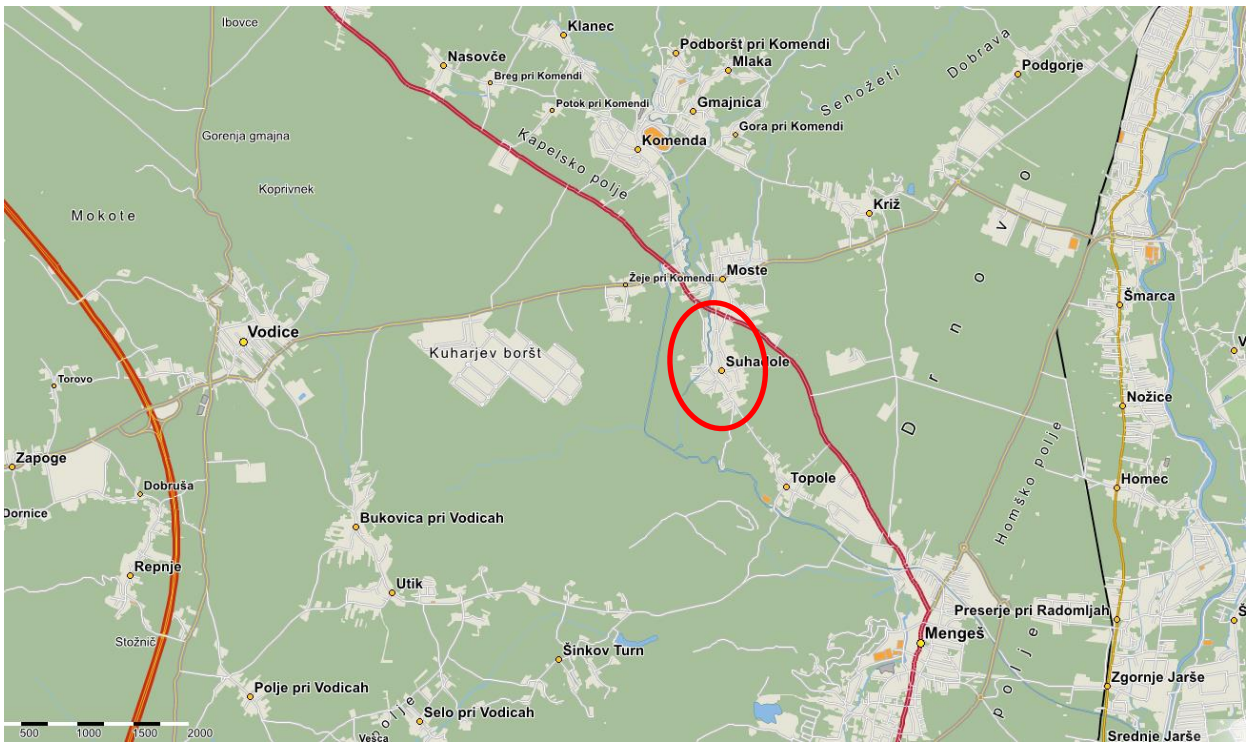
6.2 ANALIZA SOSESKE

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 osrednjeslovenski regiji, v Občini Komenda, v **naselju Suhadole**. Spada pod upravno enoto Kamnik.

Suhadole se nahajajo južno od Komende, na desni strani ceste Kranj - Mengeš. Imajo okoli 840 prebivalcev in povprečno nadmorsko višino 327 m. V starih listinah se Suhadole prvič omenjajo leta 1322.

LOKACIJA SOSESKE:

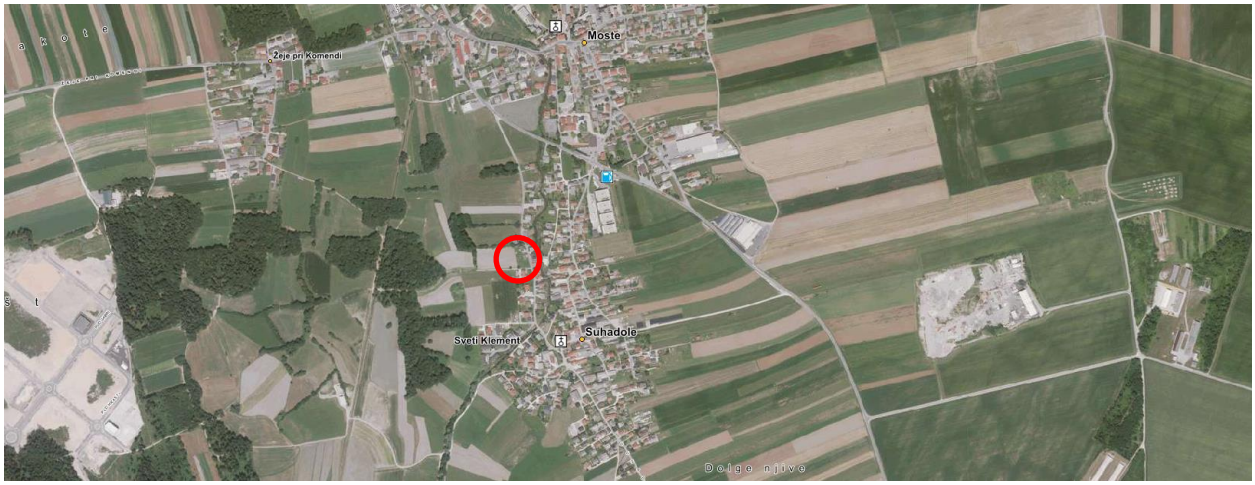


6.3 ANALIZA LOKACIJE

Ocenjevana nepremičnina je locirana v osrednjeslovenski regiji, v Občini Komenda, v **naselju Suhadole**. Spada pod upravno enoto Kamnik.

Ocenjevana nepremičnina je dostopna po kategorizirani asfaltirani javni cesti preko zemljišča, parcelna številka zemljišča 1139/12, katastrska občina 1906 Suhadole, katero v naravi predstavlja cesto – javno dobro. Ocenjevana nepremičnina je komunalno opremljena z vodovodnim, električnim, kanalizacijskim, telekomunikacijskim omrežjem ter kabelsko TV. Ožje in širše območje ocenjevane nepremičnine je večinoma pozidano s stanovanjskimi in kmetijskimi objekti.

LOKACIJA OCENJEVANE NEPREMIČNINE:



6.4 PROMETNE POVEZAVE

Ocenjevana nepremičnina je dostopna po kategorizirani asfaltirani javni cesti preko zemljišča, parcelna številka zemljišča 1139/12, katastrska občina 1906 Suhadole, katero v naravi predstavlja cesto – javno dobro. Najbližje avtobusno postajališče je oddaljeno 710 m in najbližje železniške postajališče je v Zgornjih Jaršah, oddaljeno 5,5 km. Oddaljenost ocenjevane nepremičnine od strogega središča Komende, kjer je sedež občine, je 2,0 km, od središča Kamnika, pod katero upravno enoto ocenjevana nepremičnina spada, 6,5 km, od središča glavnega mesta Slovenije, Ljubljane, 17,9 km, od mednarodnega letališča, Aerodrom Ljubljana, 9,2 km, od avtocestnega priključka, Vodice, na avtocesto Ljubljana - Karavanški predor - Ljubljana, 5,6 km in od avtocestnega priključka, Domžale, na avtocesto Ljubljana - Maribor – Ljubljana, 9,4 km.

6.5 JAVNE STORITVE IN STORITVE DRUŽBENEGA STANDARDA

Javne storitve (šolstvo, vrtci, pošta, zdravstvo, policija, gasilska služba…) in storitve družbenega standarda (trgovine, storitvene dejavnosti, banke, športni objekti…) so večinoma v Komendi ter v bližnjima Mengšu in Kamniku.

6.6 ORTO FOTO POSNETEK LOKACIJE OCENJEVANE NEPREMIČNINE

6.7 ZAKLJUČEK

Ožje in širše območje ocenjevane nepremičnine je večinoma pozidano s stanovanjskimi in kmetijskimi objekti. Javne storitve (šolstvo, vrtci, pošta, zdravstvo, policija, gasilska služba…) in storitve družbenega standarda (trgovine, storitvene dejavnosti, banke, športni objekti…) so večinoma v Komendi ter v bližnjima Mengšu in Kamniku.

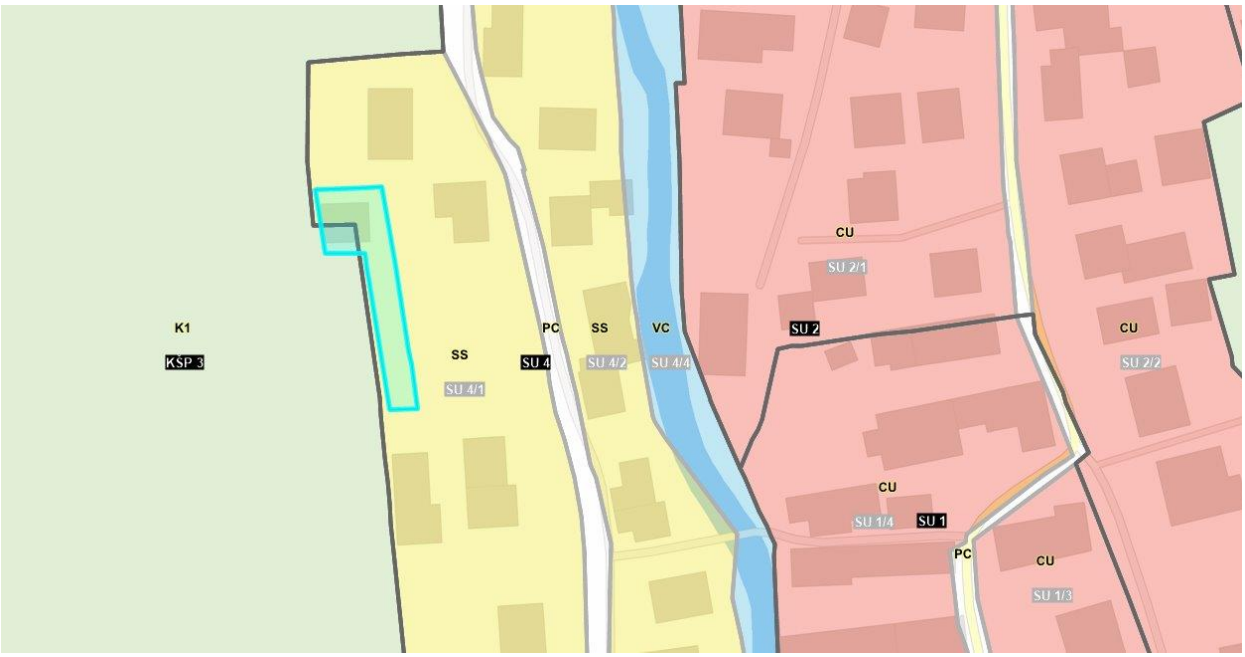
7 – OPIS IN ANALIZA OCENJEVANE NEPREMIČNINE

7.1 IDENTIFIKACIJA OCENJEVANE NEPREMIČNINE

Predmet cenitve je **1/2 deleža samostoječe STANOVANJSKE HIŠE**, številka stavbe 386, neto tlorisne površine hiše 167,77 m^2 in uporabne tlorisne površine hiše 133,64 m^2, **skupaj s pripadajočim deležem zemljišča**, parcelna številka zemljišča 144/11, površine zemljišča 558 m^2, vse katastrska občina 1906 Suhadole, **v Suhadolah, Suhadole 42 C, 1218 Komenda**, zemljišče je vpisano v zemljiški knjigi z identifikacijskim znakom 1906 144/11.

7.2 URBANISTIČNI PREDPISI

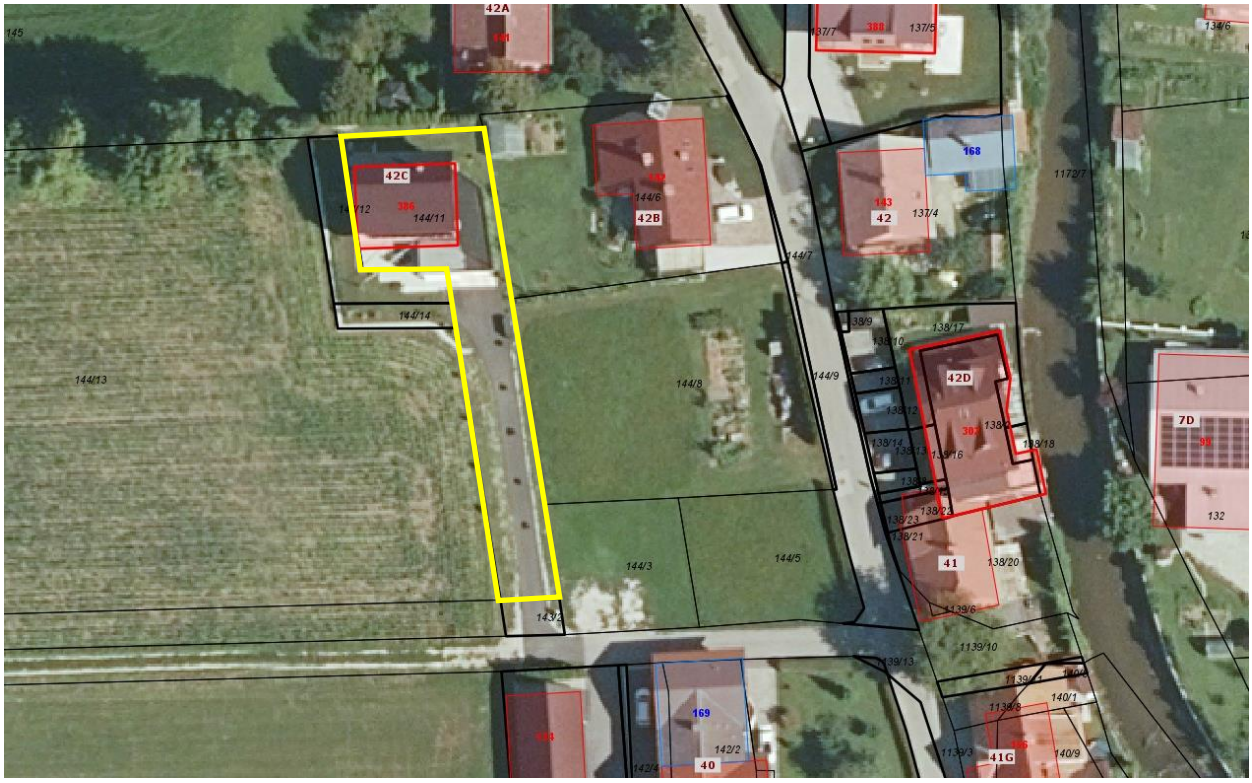
Namenska raba zemljišča, parcelna številka zemljišča 144/11, katastrska občina 1906 Suhadole, površine zemljišča 558 m^2, na katerem stoji ocenjevana hiša s funkcionalnim zemljiščem, je **SS – stanovanjske površine**. Ocenjevana nepremičnina je locirana v enoti urejanja prostora **Suhadole 4**; **SU 4**.



7.3 OPIS IN ANALIZA ZEMLJIŠČA NA KATEREM STOJI OCENJEVANA STAVBA

Zemljišče, parcelna številka zemljišča 144/11, katastrska občina 1906 Suhadole, površine zemljišča 558 m^2, je stavbno zemljišče, na katerem stoji ocenjevana hiša s funkcionalnim zemljiščem. Zemljišče je nepravilne oblike. Teren je raven. Po karti poplav je poplavna nevarnost majhna.

IZRIS ZEMLJIŠČA, PARCELNA ŠTEVILKA ZEMLJIŠČA 144/11, KATASTRSKA OBČINA 1906 SUHADOLE



PODATKI O ZEMLJIŠČU, PARCELNA ŠTEVILKA ZEMLJIŠČA 144/11, KATASTRSKA OBČINA 1906 SUHADOLE

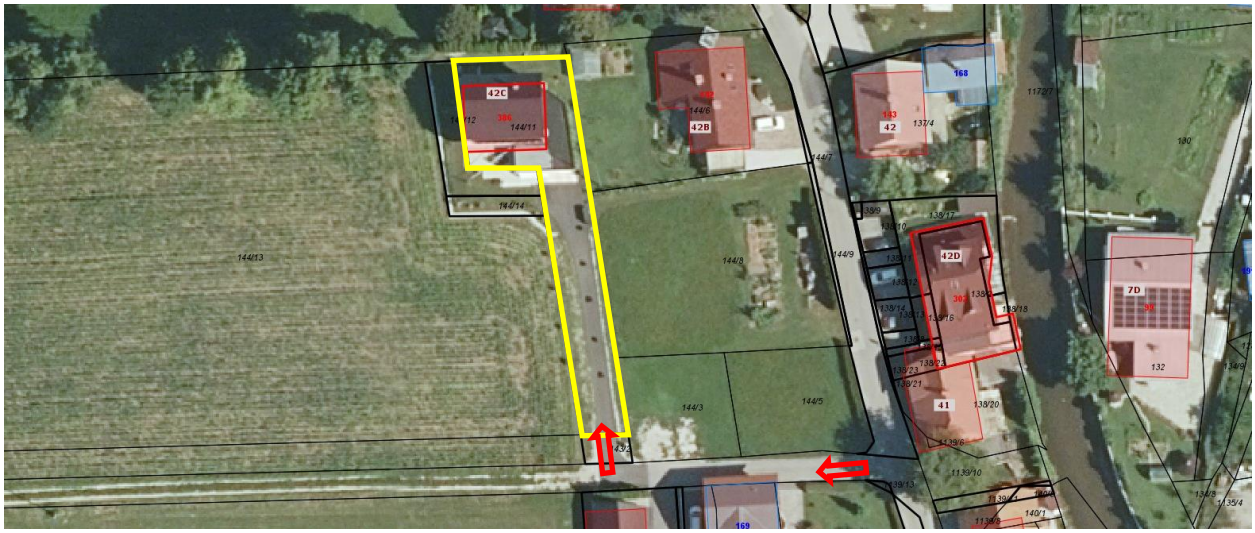
PARC. ŠT.:	DEJANSKA RABA:	DELEŽ DEJANSKE RABE:
144/11	poseljena zemljišča	78,3 %
	poseljena zemljišča tloris stavbe	21,7 %
	SKUPAJ:	**100 %**

NAMENSKA RABA:	DELEŽ NAMEN. RABE:
stanovanjske površine	100 % (558 m^2)
SKUPAJ:	**100 % (558 m^2)**

7.4 OPIS IN ANALIZA OCENJEVANE STAVBE TER PROSTOROV

7.4.1 OPIS IN ANALIZA OCENJEVANE STAVBE TER PROSTOROV

Ocenjevana stavba je dostopna po kategorizirani asfaltirani javni cesti preko zemljišča, parcelna številka zemljišča 1139/12, katastrska občina 1906 Suhadole, katero v naravi predstavlja cesto – javno dobro.



Ocenjevana stavba je dvoetažna (pritličje in nadstropje), moderno zasnovana samostoječa hiša, zgrajena leta 2018. Hiša stoji na zemljišču, parcelna številka zemljišča 144/11, katastrska občina 1906 Suhadole, površine zemljišča 558 m^2. Teren je raven. Stavba je montažne gradnje. Streha je dvokapnica, lesene konstrukcije, krita z betonsko kritino. Žlebovi in kleparska dela so iz barvanega aluminija. Fasada je termoizolirana, ometana in barvana. Zunanja vrata so plastična, notranja pa lesena. Okna so plastična s termoizolacijsko zasteklitvijo. Senčenje je urejeno z zunanjimi žaluzijami. Hiša je priključena na električno, vodovodno in kanalizacijsko omrežje ter kabelsko TV. Ogrevanje hiše je talno preko toplotne črpalke. Hiša je tudi klimatizirana in tehnično varovana. Kakovost gradnje je zelo dobra in ravno tako vzdrževanje hiše.

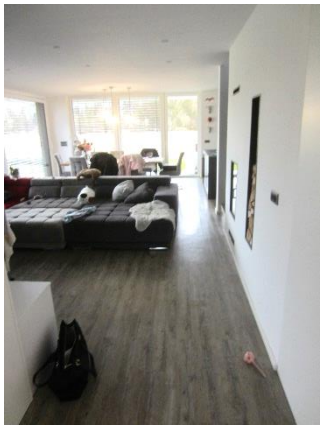
JUŽNA STRAN

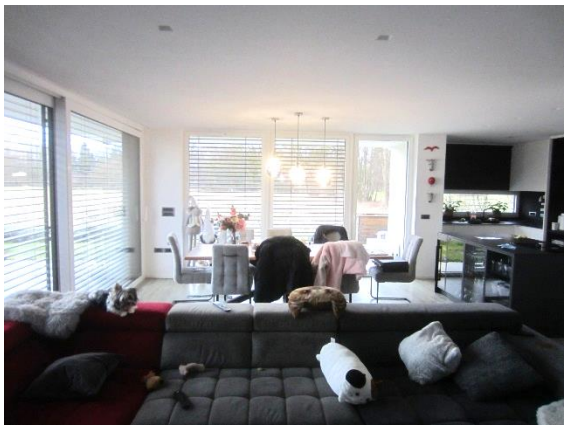
ZAHODNO – JUŽNA STRAN

ZAHODNA STRAN

V **<u>pritličju</u>** ocenjevane hiše se nahaja dnevni prostor (dnevna soba, jedilni kot, kuhinja), kopalnica z WC – ejem, utiliti, shramba pod stopnicami in stopnice v nadstropje. Svetla višina prostorov v pritličju hiše je 2,50 m. Pritličju hiše še pripada shramba na južni strani hiše z ločenim zunanjim vhodom. Svetla višina shrambe je 3,00 m.

DNEVNI PROSTOR (DNEVNA SOBA, JEDILNI KOT, KUHINJA)





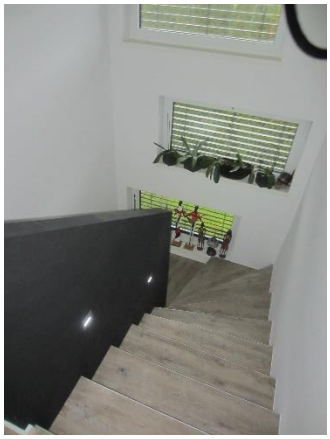
KOPALNICA Z WC – ejem

UTILITI

UTILITI

SHRAMBA POD STOPNICAMI

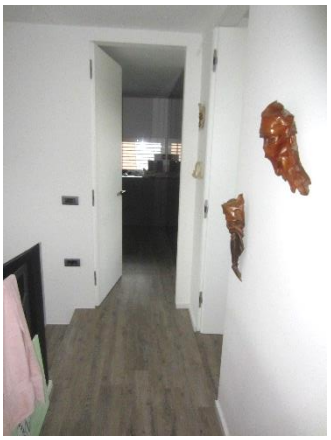
STOPNICE V NADSTROPJE



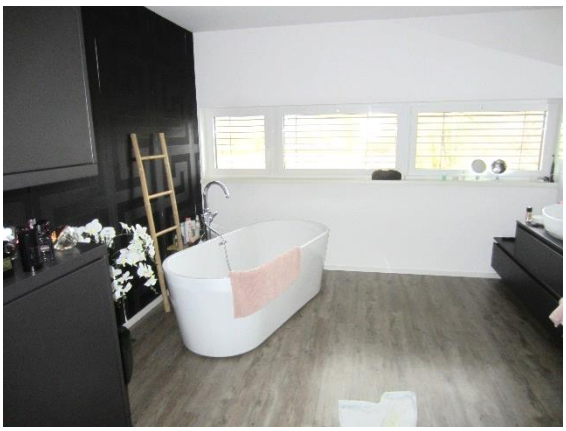
SHRAMBA Z LOČENIM ZUNANJIM VHODOM

V **nadstropju** ocenjevane hiše se nahaja hodnik, kopalnica z WC – ejem, soba, balkon, kabinet in spalnica z garderobo. Svetla višina prostorov v nadstropju je 2,50 m.

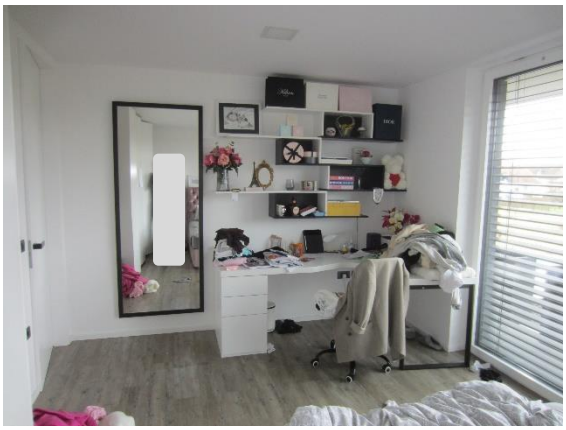
HODNIK



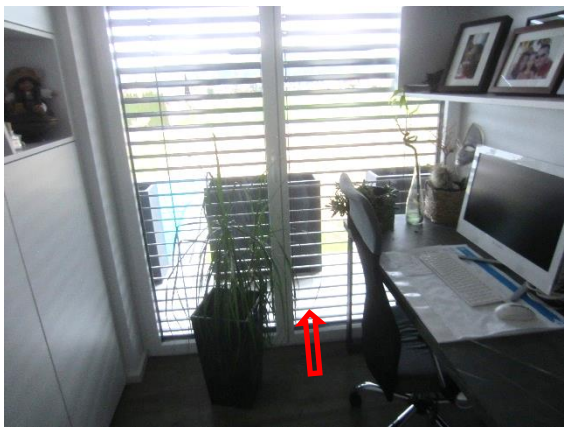
KOPALNICA Z WC - ejem



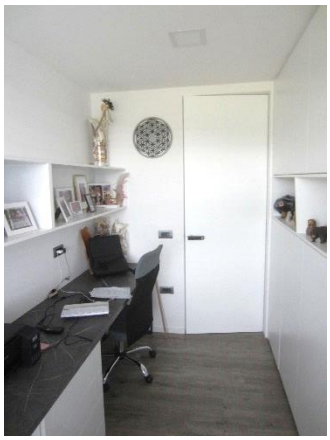
SOBA



BALKON



KABINET



SPALNICA Z GARDEROBO

SPALNICA Z GARDEROBO

Ob vzhodno stran hiše je prislonjen nadstrešek za vozila in ob severni strani hiše stoji nadstrešek za jacuzzi.

NADSTREŠEK ZA VOZILA

NADSTREŠEK ZA JACUZZI

7.4.2 NETO TLORISNA POVRŠINA OCENJEVANE HIŠE

Neto tlorisna površina ocenjevane hiše je pridobljena z izmerami na licu mesta, upoštevajoč standard za izračun površin in prostornin objektov SIST ISO 9836. Neto tlorisna površina hiše je seštevek vseh površin prostorov, ki sestavljajo hišo oziroma pripadajo istemu delu stavbe. Vanjo je vključena površina vseh bivalnih in nebivalnih prostorov hiše. Neto tlorisna površina prostorov je izračunana po standardih za izračun površin in prostornin objektov SIST ISO 9836. Pri izračunih v poročilu sem uporabil neto tlorisno površino hiše zaradi ekvivalentne primerjave obravnavane posesti s primerljivimi tržnimi podatki o prodaji podobnih nepremičnin.

	VRSTA PROSTORA:	POVRŠINA:	VRSTA TLAKA:
	PRITLIČJE		
1.	dnevni prostor (dnevna soba, jedilni kot, kuhinja)	52,87 m^2	vinil
2.	kopalnica z WC - ejem	4,43 m^2	vinil
3.	utiliti	9,52 m^2	vinil
4.	shramba pod stopnicami	4,49 m^2	vinil
5.	stopnice v nadstropje	6,00 m^2	vinil
6.	shramba z ločenim vhodom	11,84 m^2	keramika
	pritličje skupaj:	**89,15 m^2**	
	NADSTROPJE		
1.	hodnik	3,68 m^2	vinil
2.	kopalnica z WC - ejem	16,19 m^2	vinil
3.	soba	17,28 m^2	vinil
4.	balkon	11,80 m^2	keramika
5.	kabinet	7,24 m^2	vinil
6.	spalnica z garderobo	22,43 m^2	vinil
	nadstropje skupaj:	**78,62 m^2**	
	HIŠA SKUPAJ:	**167,77 m^2**	

Ob vzhodno stran hiše je prislonjen nadstrešek za vozila, neto tlorisne površine nadstreška za vozila 39,50 m^2 in ob severni strani hiše stoji nadstrešek za jacuzzi, površine nadstreška za jacuzzi 8,00 m^2.

Pri prilagoditvah primerljivih prodanih nepremičnin ocenjevani hiši bom pri računski neto tlorisni površini ocenjevane hiše upošteval tudi nadstrešek za vozila in nadstrešek nad jacuzzijem z upoštevanjem faktorja 0,25;

$$(39{,}50\ m^2 + 8{,}00\ m^2) \times 0{,}25 = 47{,}50\ m^2 \times 0{,}25 = \mathbf{11{,}88\ m^2}.$$

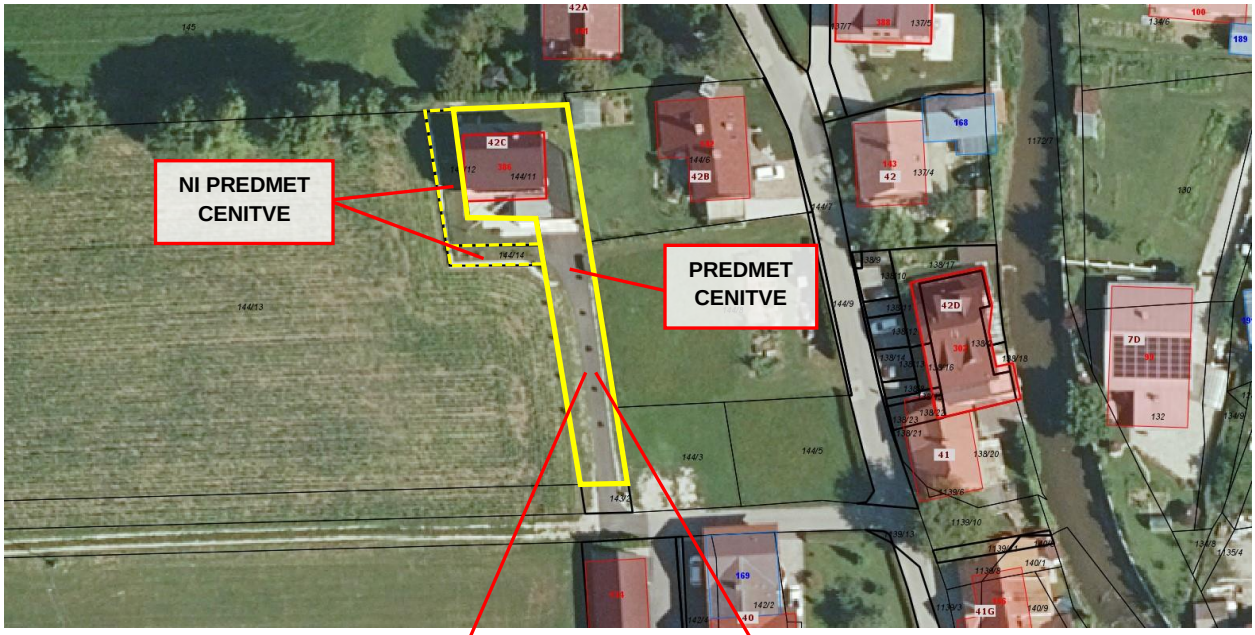
7.4.3 UPORABNA TLORISNA POVRŠINA OCENJEVANE HIŠE

Uporabna tlorisna površina hiše je seštevek vseh zaprtih prostorov za bivanje, brez tehničnih prostorov in skupnih prostorov, ki pripadajo istemu delu stavbe. Prostori za bivanje so dnevna soba, kuhinja, kopalnica, 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.	dnevni prostor (dnevna soba, jedilni kot, kuhinja)	52,87 m^2	vinil
2.	kopalnica z WC - ejem	4,43 m^2	vinil
3.	utiliti	9,52 m^2	vinil
	pritličje skupaj:	**66,82 m^2**	
	NADSTROPJE		
1.	hodnik	3,68 m^2	vinil
2.	kopalnica z WC - ejem	16,19 m^2	vinil
3.	soba	17,28 m^2	vinil
4.	kabinet	7,24 m^2	vinil
5.	spalnica z garderobo	22,43 m^2	vinil
	nadstropje skupaj:	**66,82 m^2**	
	HIŠA SKUPAJ:	**133,64 m^2**	

7.5 OPIS IN ANALIZA ZUNANJE UREDITVE

Teren je raven. Predmet cenitve je samo zemljišče, parcelna številka zemljišča 144/11, katastrska občina 1906 Suhadole, površine zemljišča 558 m^2, na katerem stoji ocenjevana hiša in asfaltiran dovoz do hiše. Hiši pripadata še zemljišči, parcelni številki zemljišč 144/12 in 144/14, obe zemljišči katastrska občina 1906 Suhadole, skupne površine obeh zemljišč 162 m^2, na katerima je glavnina zunanje ureditve, vendar v zemljiški knjigi predmetni zemljišči nista vpisani v lasti solastnikov ocenjevane hiše, temveč sta v lasti druge fizične osebe.



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 način primerljivih prodaj, kateri tudi predstavlja temeljni, najbolj neposreden in, če je na razpolago dovolj ustreznih prodaj, tudi najnatančnejši način ocenjevanja tržne vrednosti nepremičninskih pravic. Pristop je podrobneje obrazložen v nadaljevanju.

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. Vse primerljive prodane nepremičnine sem si tudi fizično ogledal.

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 neprestano spreminjajo.

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, kvaliteti in stilu gradnje stavb.

Ob vzhodno stran hiše je prislonjen nadstrešek za vozila, neto tlorisne površine nadstreška za vozila 39,50 m^2 in ob severni strani hiše stoji nadstrešek za jacuzzi, površine nadstreška za jacuzzi 8,00 m^2.

Pri prilagoditvah primerljivih prodanih nepremičnin ocenjevani hiši bom pri računski neto tlorisni površini ocenjevane hiše upošteval tudi nadstrešek za vozila in nadstrešek nad jacuzzijem z upoštevanjem faktorja 0,25;

$$(39{,}50\ m^2 + 8{,}00\ m^2) \times 0{,}25 = 47{,}50\ m^2 \times 0{,}25 = \mathbf{11{,}88\ m^2}.$$

Zbrane podatke prilagajam razlikam ocenjevane nepremičnine na primerljivih prodanih nepremičninah.

1.	**PRILAGODITEV 1. PRIMERLJIVE NEPREMIČNINE** (ID posla 791.898)	

PARAMETER:	**PRIMERLJIVA NEPREMIČNINA:**	**OCENJEVANA NEPREMIČNINA:**	
VRSTA NEPREMIČNINE:	stanovanjska hiša dvojček	samostoječa stanovanjska hiša	
TIP STAVBE:	stanovanjska stavba	stanovanjska stavba	
NASLOV:	Suhadole 15 H 1218 Komenda	Suhadole 42 C 1218 Komenda	
NETO TLORISNA POVRŠINA (RAČUNSKA):	137,40 m^2	167,77 + 11,88 = 179,65 m^2	
POVRŠINA ZEMLJIŠČA:	287,75 m^2	558 m^2	
SKUPNA POGODBENA CENA:	340.000,00 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:	0,48	0,32	+ 8
VRSTA NEPREMIČNINE:	stanovanjska hiša dvojček	samostoječa stanovanjska hiša	0
TIP STAVBE:	stanovanjska stavba	stanovanjska stavba	0
PREOSTALA ŽIVLJENSKA DOBA (UPOŠTEVANA OBNOVA):	85 let	95 let	+ 2
KAKOVOST GRADNJE:	primerljiva		0
VZDRŽEVANJE HIŠE IN ZUNANJA UREDITEV:	primerljivi		0
VELIKOST:	137,40 m^2	167,77 + 11,88 = 179,65 m^2	- 1
VRSTA POSLA:	prodano na prostem trgu		0
DATUM POSLA:	15.11.2023		+ 4
PRILAGODITEV SKUPAJ:			**+ 13 %**
PRODAJNA CENA ZA m^2:	2.474,53 Eur/m^2		**2.796,22 Eur/m^2** (utež 1/5 deleža)

2.	PRILAGODITEV 2. PRIMERLJIVE NEPREMIČNINE (ID posla 662.929)		
PARAMETER:	**PRIMERLJIVA NEPREMIČNINA:**	**OCENJEVANA NEPREMIČNINA:**	
VRSTA NEPREMIČNINE:	krajno vrstna stanovanjska hiša	samostoječa stanovanjska hiša	
TIP STAVBE:	stanovanjska stavba	stanovanjska stavba	
NASLOV:	Suhadole 39 F 1218 Komenda	Suhadole 42 C 1218 Komenda	
NETO TLORISNA POVRŠINA (RAČUNSKA):	121,90 m^2	167,77 + 11,88 = 179,65 m^2	
POVRŠINA ZEMLJIŠČA:	306 m^2	558 m^2	
SKUPNA POGODBENA CENA:	295.000,00 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:	0,40	0,32	+ 4
VRSTA NEPREMIČNINE:	krajno vrstna stanovanjska hiša	samostoječa stanovanjska hiša	0
TIP STAVBE:	stanovanjska stavba	stanovanjska stavba	0
PREOSTALA ŽIVLJENSKA DOBA (UPOŠTEVANA OBNOVA):	85 let	95 let	+ 2
KAKOVOST GRADNJE:	primerljiva		0
VZDRŽEVANJE HIŠE IN ZUNANJA UREDITEV:	primerljivi		0
VELIKOST:	121,90 m^2	167,77 + 11,88 = 179,65 m^2	- 1
VRSTA POSLA:	prodano na prostem trgu		0
DATUM POSLA:	18.07.2022		+ 7
PRILAGODITEV SKUPAJ:			**+ 12 %**
PRODAJNA CENA ZA m^2:	2.420,02 Eur/m^2		**2.710,42 Eur/m^2** (utež 1/5 deleža)

3.	PRILAGODITEV 3. PRIMERLJIVE NEPREMIČNINE (ID posla 883.815)	

PARAMETER:	PRIMERLJIVA NEPREMIČNINA:	OCENJEVANA NEPREMIČNINA:	
VRSTA NEPREMIČNINE:	samostoječa stanovanjska hiša	samostoječa stanovanjska hiša	
TIP STAVBE:	stanovanjska stavba	stanovanjska stavba	
NASLOV:	Križ 80 B 1218 Komenda	Suhadole 42 C 1218 Komenda	
NETO TLORISNA POVRŠINA (RAČUNSKA):	143,20 m^2	167,77 + 11,88 = 179,65 m^2	
POVRŠINA ZEMLJIŠČA:	298 m^2	558 m^2	
SKUPNA POGODBENA CENA:	460.000,00 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:	0,48	0,32	+ 8
VRSTA NEPREMIČNINE:	samostoječa stanovanjska hiša	samostoječa stanovanjska hiša	0
TIP STAVBE:	stanovanjska stavba	stanovanjska stavba	0
PREOSTALA ŽIVLJENSKA DOBA (UPOŠTEVANA OBNOVA):	85 let	95 let	+ 2
KAKOVOST GRADNJE:	primerljiva		0
VZDRŽEVANJE HIŠE IN ZUNANJA UREDITEV:	primerljivi		0
VELIKOST:	143,20 m^2	167,77 + 11,88 = 179,65 m^2	- 1
VRSTA POSLA:	prodano na prostem trgu		0
DATUM POSLA:	08.10.2024		0
PRILAGODITEV SKUPAJ:			**+ 9 %**
PRODAJNA CENA ZA m^2:	3.212,29 Eur/m^2		**3.501,40 Eur/m^2** (utež 1/5 deleža)

4.	PRILAGODITEV 4. PRIMERLJIVE NEPREMIČNINE (ID posla 815.199)	

PARAMETER:	PRIMERLJIVA NEPREMIČNINA:	OCENJEVANA NEPREMIČNINA:	
VRSTA NEPREMIČNINE:	samostoječa stanovanjska hiša	samostoječa stanovanjska hiša	
TIP STAVBE:	stanovanjska stavba	stanovanjska stavba	
NASLOV:	Gmajnica 284 1218 Komenda	Suhadole 42 C 1218 Komenda	
NETO TLORISNA POVRŠINA (RAČUNSKA):	159,40 m^2	167,77 + 11,88 = 179,65 m^2	
POVRŠINA ZEMLJIŠČA:	455 m^2	558 m^2	
SKUPNA POGODBENA CENA:	620.000,00 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:	0,35	0,32	+ 2
VRSTA NEPREMIČNINE:	samostoječa stanovanjska hiša	samostoječa stanovanjska hiša	0
TIP STAVBE:	stanovanjska stavba	stanovanjska stavba	0
PREOSTALA ŽIVLJENSKA DOBA (UPOŠTEVANA OBNOVA):	85 let	95 let	+ 2
KAKOVOST GRADNJE:	primerljiva		0
VZDRŽEVANJE HIŠE IN ZUNANJA UREDITEV:	primerljivi		0
VELIKOST:	159,40 m^2	167,77 + 11,88 = 179,65 m^2	0
VRSTA POSLA:	prodano na prostem trgu		0
DATUM POSLA:	05.02.2024		+ 3
PRILAGODITEV SKUPAJ:			**+ 7 %**
PRODAJNA CENA ZA m^2:	3.889,59 Eur/m^2		**4.161,86 Eur/m^2** (utež 1/5 deleža)

5.	PRILAGODITEV 5. PRIMERLJIVE NEPREMIČNINE (ID posla 818.265)	

PARAMETER:	PRIMERLJIVA NEPREMIČNINA:	OCENJEVANA NEPREMIČNINA:	
VRSTA NEPREMIČNINE:	samostoječa stanovanjska hiša	samostoječa stanovanjska hiša	
TIP STAVBE:	stanovanjska stavba	stanovanjska stavba	
NASLOV:	Nasovče 27 C 1218 Komenda	Suhadole 42 C 1218 Komenda	
NETO TLORISNA POVRŠINA (RAČUNSKA):	183,10 m^2	167,77 + 11,88 = 179,65 m^2	
POVRŠINA ZEMLJIŠČA:	870,50 m^2	558 m^2	
SKUPNA POGODBENA CENA:	460.000,00 Eur		
IZVEDBA PRILAGODITEV:			**PRILAGODITEV V %:**
LOKACIJA:	slabša		+ 5
FIZIČNE KARAKTERISTIKE ZEMLJIŠČA:	primerljive		0
KOMUNALNA OPREMLJENOST:	primerljiva		0
DOSTOP:	primerljiv		0
PROMET, HRUP:	primerljiva		0
GOSPODARSKE ZNAČILNOSTI:	primerljive		0
FAKTOR IZRABE ZEMLJIŠČA:	0,21	0,32	- 6
VRSTA NEPREMIČNINE:	samostoječa stanovanjska hiša	samostoječa stanovanjska hiša	0
TIP STAVBE:	stanovanjska stavba	stanovanjska stavba	0
PREOSTALA ŽIVLJENSKA DOBA (UPOŠTEVANA OBNOVA):	95 let	95 let	0
KAKOVOST GRADNJE:	primerljiva		0
VZDRŽEVANJE HIŠE IN ZUNANJA UREDITEV:	primerljivi		0
VELIKOST:	183,10 m^2	167,77 + 11,88 = 179,65 m^2	0
VRSTA POSLA:	prodano na prostem trgu		0
DATUM POSLA:	14.03.2024		+ 2
PRILAGODITEV SKUPAJ:			**+ 1 %**
PRODAJNA CENA ZA m^2:	2.512,29 Eur/m^2		**2.537,41 Eur/m^2** (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 ocenjevane stanovanjske hiše s pripadajočim zemljiščem **3.141,46 Eur/m²** neto tlorisne površine stanovanjske hiše s pripadajočim zemljiščem. Ocenjujem, da je ocenjena vrednost ocenjevane stanovanjske hiše s pripadajočim zemljiščem na m^2 neto tlorisne površine ocenjevane 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 OCENJEVANE STANOVANJSKE HIŠE SKUPAJ S PRIPADAJOČIM ZEMLJIŠČEM NA OSNOVI PRIMERLJIVIH PRODAJ

Ocenjena tržna vrednost **samostoječe STANOVANJSKE HIŠE**, številka stavbe 386, neto tlorisne površine hiše 167,77 m^2 in uporabne tlorisne površine hiše 133,64 m^2, **skupaj s pripadajočim zemljiščem**, parcelna številka zemljišča 144/11, površine zemljišča 558 m^2, vse katastrska občina 1906 Suhadole, **v Suhadolah, Suhadole 42 C, 1218 Komenda**, zemljišče je vpisano v zemljiški knjigi z identifikacijskim znakom 1906 144/11, znaša, po načinu primerljivih prodaj, na dan 27.01.2025, zaokroženo:

$$(167{,}77\ m^2 + 11{,}88\ m^2) \times 3.141{,}46\ Eur/m^2 = \mathbf{564.400\ Eur}.$$

8.5 IZRAČUN OCENJENE TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNINE NA DELEŽ, KATERI JE PREDMET OCENJEVANJA

Ocenjena tržna vrednost nepremičnine, **1/2 deleža samostoječe STANOVANJSKE HIŠE**, številka stavbe 386, neto tlorisne površine hiše 167,77 m^2 in uporabne tlorisne površine hiše 133,64 m^2, **skupaj s pripadajočim deležem zemljišča**, parcelna številka zemljišča 144/11, površine zemljišča 558 m^2, vse katastrska občina 1906 Suhadole, **v Suhadolah, Suhadole 42 C, 1218 Komenda**, zemljišče je vpisano v zemljiški knjigi z identifikacijskim znakom 1906 144/11, na dan 27.01.2025:

1/2 deleža od 564.400 Eur = **282.200 Eur**.

9 KONČNA OCENA TRŽNE VREDNOSTI OCENJEVANEGA DELEŽA NEPREMIČNINE

Po skrbnem preudarku, upoštevajoč vse preje navedeno, domneve in omejitvene pogoje, ocenjujem, da je tržna vrednost nepremičninskih pravic ocenjevane nepremičnine, **1/2 deleža samostoječe STANOVANJSKE HIŠE**, številka stavbe 386, neto tlorisne površine hiše 167,77 m^2 in uporabne tlorisne površine hiše 133,64 m^2, **skupaj s pripadajočim deležem zemljišča**, parcelna številka zemljišča 144/11, površine zemljišča 558 m^2, vse katastrska občina 1906 Suhadole, **v Suhadolah, Suhadole 42 C, 1218 Komenda**, zemljišče je vpisano v zemljiški knjigi z identifikacijskim znakom 1906 144/11, na dan 27.01.2025:

282.200 Eur.

ocenjevalec vrednosti:

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

SODNI CENILEC ZA GRADBENIŠTVO - GRADBENIŠTVO SPLOŠNO
MIRAN BULOVEC
Luznarjeva 24
KRANJ

10 PRILOGE POROČILU

- sestavljeni izpis za zemljišče, parcelna številka zemljišča 144/11, katastrska občina 1906 Suhadole, iz zemljiške knjige in zemljiškega katastra, z dne 26.01.2025,
- podatki Geodetske uprave Republike Slovenije o zemljišču, parcelna številka zemljišča 144/11, katastrska občina 1906 Suhadole,
- podatki Geodetske uprave Republike Slovenije o stavbi, številka stavbe 386, katastrska občina 1906 Suhadole.

REPUBLIKA
SLOVENIJA
VRHOVNO
SODIŠČE

Informacijski sistem eZK
Sestavljeni izpis za parcelo iz zemljiške knjige in zemljiškega katastra

čas izdelave izpisa: 26.1.2025 - 9:01:43

Nepremičnina

tip nepremičnine:	1 - zemljiška parcela
vir ID znaka:	1 - zemljiški kataster
ID znak:	parcela 1906 144/11

katastrska občina 1906 SUHADOLE **parcela** 144/11 (ID 6664474)

Podatki o zemljiški parceli, vpisani v zemljiškem katastru:

površina parcele (m2)	558

Plombe:

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

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) ali izpis za to izvedeno pravico / zaznambo.

V korist vsakokratnega lastnika nepremičnine so vpisane te pravice oziroma pravna dejstva:

1. **vrsta pravice:** 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
   na nepremičnini: **katastrska občina** 1906 SUHADOLE **parcela** 144/9 (ID 6227877)
   katastrska občina 1906 SUHADOLE **parcela** 144/8 (ID 6227876)
   ID pravice 12674967

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 23225753
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/2
imetnik:
1. EMŠO: 1509976******
   osebno ime: Zvonko Štefanič
   naslov: Suhadole 42c, 1218 Komenda

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
18944294	06.09.2017 09:23:56	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
19378983	23.03.2018 10:59:06	401 - vknjižena hipoteka
23441955	11.09.2023 15:18:08	401 - vknjižena hipoteka

ID osnovnega položaja: 23225754
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/2

imetnik:

1. EMŠO: 2404974******
   osebno ime: Sabina Štefanič
   naslov: Suhadole 042C, 1218 Komenda

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
18944294	06.09.2017 09:23:56	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
19378983	23.03.2018 10:59:06	401 - vknjižena hipoteka

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 18944294
čas začetka učinkovanja 06.09.2017 09:23:56
vrsta pravice / zaznambe 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 1906 SUHADOLE **parcela** 144/11 (ID 6664474)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Na nepremičnini parcela 1906 144/11 v pasu širine 3 metrov, pri čemer meja tega pasu na južni strani poteka v podaljšku meje med nepremičninami parcela 144/8 in parcelama 1906 144/3 ter 1906 144/5 kot je razvidno iz pogodbi priložene skice št. 1 se vknjiži brezplačna služnost pešpoti in vožnje z vsemi gospodarskimi in osebnimi vozili ter izgradnje in vzdrževanja vseh komunalnih in infrastrukturnih vodov.
imetnik:

1. vsakokratni lastnik nepremičnine: **katastrska občina** 1906 SUHADOLE **parcela** 144/14 (ID 6972085)
2. vsakokratni lastnik nepremičnine: **katastrska občina** 1906 SUHADOLE **parcela** 144/13 (ID 6972086)

zveza - ID osnovnega položaja:
23225753
23225754

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:
Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo

ID pravice / zaznambe 19378983
čas začetka učinkovanja 23.03.2018 10:59:06
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 1906 SUHADOLE **parcela** 144/11 (ID 6664474)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 145.000,00 EUR
obresti EURIBOR 365 6M povečan za obrestni pribitek 1,85 odstotnih točk letno
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 31.12.2048
dodatni opis:
Na podlagi notarskega zapisa Sporazuma o zavarovanju terjatve s hipoteko z dne 23.03.2018, opr. št. SV 212/18.
imetnik:

1. matična številka: 5092221000
   firma / naziv: Banka Intesa Sanpaolo d.d.
   naslov: Pristaniška ulica 014, 6000 Koper - Capodistria

zveza - ID osnovnega položaja:
23225753
23225754

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
19378984	23.03.2018 10:59:06	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

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

ID pravice / zaznambe 19378984
čas začetka učinkovanja 23.03.2018 10:59:06
vrsta pravice / zaznambe 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
notarskega zapisa Sporazuma o zavarovanju terjatve s hipoteko z dne 23.03.2018, opr. št. SV 232/18, za celotno terjatev.

ID pravice / zaznambe 23441955
čas začetka učinkovanja 11.09.2023 15:18:08
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 1906 SUHADOLE **parcela** 144/11 (ID 6664474)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 67.904,18 EUR
obresti glej opis
tip dospelosti 3 - glej dodatni opis
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 67.904,18 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o izvršbi OJ Kamnik I 64/2018 z dne 11.9.2023 v zvezi s sklepom o izvršbi OJ Kamnik I 64/2018 z dne 14.3.2018 .
imetnik:
1. matična številka: 5053960000
   firma / naziv: ZAVOD REPUBLIKE SLOVENIJE ZA TRANSFUZIJSKO medicino
   naslov: Šlajmerjeva ulica 006, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:
23225753

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
23441956	11.09.2023 15:18:08	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 23441956
čas začetka učinkovanja 11.09.2023 15:18:08
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Kamniku
opr. št. postopka I 64/2018
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa o izvršbi OJ Kamnik I 64/2018 z dne 11.9.2023 v zvezi s sklepom z dne 14.3.2018 .

Datum izdelave izpisa: 26.01.2025

IZPIS PODATKOV O PARCELI

Katastrska občina: 1906 SUHADOLE
Parcelna številka: 144/11
Površina parcele: 558 m²
Urejena parcela: urejena
Katastrski dohodek: /
Število bonitetnih točk: /
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	78,3 %
poseljena zemljišča tloris stavbe	21,7 %

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

Posebni režimi parcele: /
Gozdno gospodarsko območje /
Upravljavci parcele: /

Lastništvo parcele

tip lastnika	naziv	sedež	matična številka /nepremičnina	delež
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***	1/2
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***	1/2

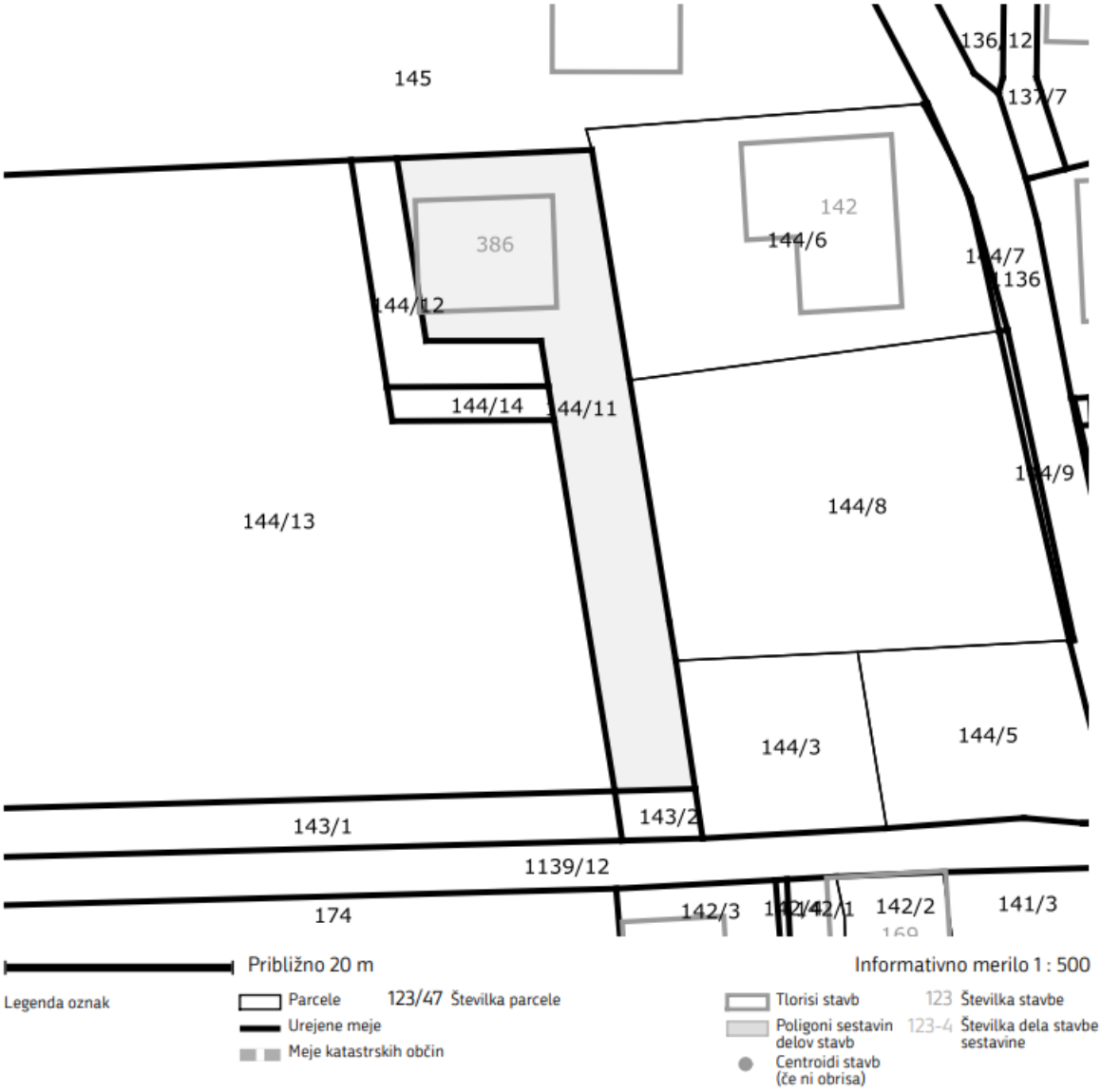
Stavbe na parceli

katastrska občina	številka stavbe
1906 1906 SUHADOLE	386

Naslov in prostorske enote

Občina: Komenda
Naselje: Suhadole
Poštni okoliš: Komenda
Upravna enota: Kamnik
Šolski okoliš: OŠ Komenda Moste
Krajevna skupnost: /
Vaška skupnost: /
Četrtna skupnost: /
Statistična regija: Osrednjeslovenska
Volilna enota DZ: Volilna enota Kranj
Volilni okraj: Volilni okraj Kamnik
DZ volišče: OŠ Komenda Moste, Moste, Moste 40, Komenda
Lokalna volilna enota: Volilna enota 2
Lokalno volišče: OŠ Komenda Moste, Moste 40

katastrska občina 1906 SUHADOLE, parcela 144/11



IZPIS PODATKOV O STAVBI IN DELIH STAVBE

Katastrska občina:	1906 SUHADOLE
Številka stavbe:	386
Status stavbe:	Katastrski vpis po ZEN
Bruto tlorisna površina stavbe:	194,8 m²
Število etaž:	2
Etaža, ki je pritličje:	1
Število stanovanj:	1
Število poslovnih prostorov:	0
Tip položaja stavbe:	samostoječa stavba
Najnižja višinska kota stavbe:	329,2 m
Najvišja višinska kota stavbe:	339,1 m
Karakteristična višina stavbe:	329,4 m
Leto izgradnje stavbe:	2018
Material nosilne konstrukcije:	kombinacija različnih materialov
Leto obnove fasade:	/
Leto obnove strehe:	/
Priključek na električno omrežje:	Da
Priključek na vodovodno omrežje:	Da
Priključek na kanalizacijsko omrežje:	Da
Priključek na omrežje plinovoda:	Ne

Parcele pod stavbo

katastrska občina	številka parcele	površina tlorisa zemljišča pod stavbo na parceli	površina tlorisa stavbe na parceli
1906 SUHADOLE	144/11	89 m²	89 m²

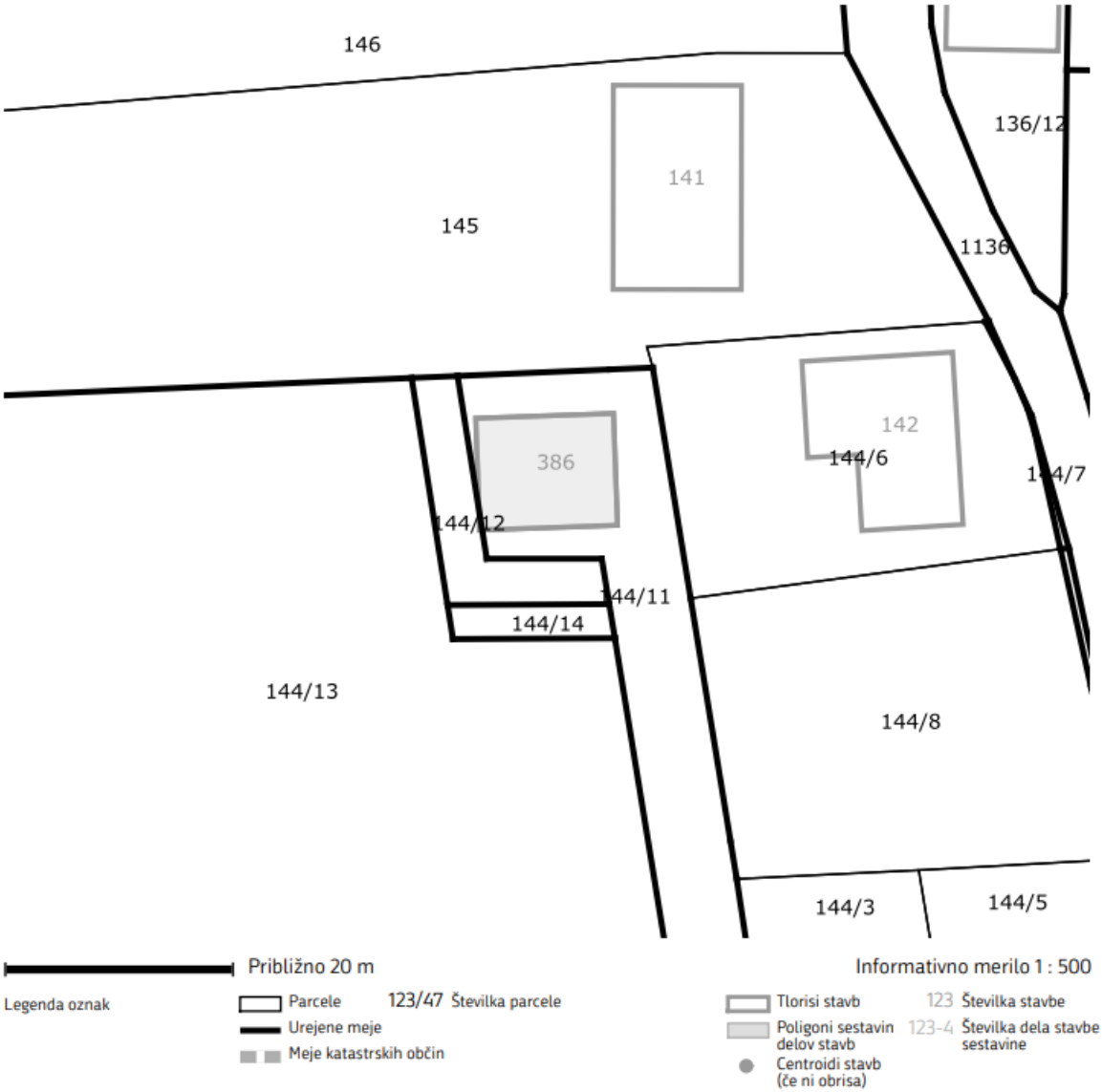
Naslovi stavbe

Komenda, Suhadole 42 c

Številka dela stavbe: 1

Naslov:	Komenda, Suhadole 42 c
Št. stanovanja ali poslovnega prostora:	/
Status:	Katastrski vpis po ZEN
Dejanska raba:	stanovanje v enostanovanjski stavbi
Uporabna površina:	145,9 m²
Neto tlorisna površina:	158,0 m²
Številka etaže:	1, 2
Številka etaže glavnega vhoda:	1
Upravnik:	/
Status upravnika:	/
Dvigalo:	Ne
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
bivalni prostor	145,9 m²
odprta terasa, balkon, loža	12,1 m²

katastrska občina 1906 SUHADOLE, stavba 386