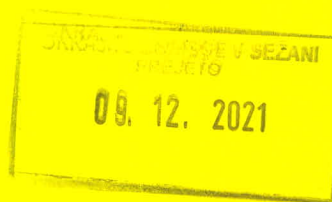




Sodni cenilec in izvedenec gradbene stroke:  
**ZABUKOVEC IGOR**  
gr.ing.,dipl.ekon.

gsm:031-658-014  
Dekani 303  
6271 DEKANI



zadeva:  
**OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNINE**

predmet ovrednotenja;

**parcela št. 1615/5, k.o. Kobjeglava (2415)**  
na naslovu Kobjeglava 83, Kobjeglava, 6222 Štanjel

naročnik:

**Okrajno sodišče v Sežani**  
**O572 I 65/2021**

Dekani, 07.12.2021

## A. UVOD:

Skladno s sklepom Okrajnega sodišča v Sežani v zadevi 0572 I 65/2021 z dne 27.10.2021 (prejeto 9.11.2021) sem dobil nalogo, da ;

- **opravim ogled v naslovu navedene nepremičnine dolžnika in ocenim vrednost nepremičnine po tržnih cenah na dan cenitve in sicer parc. št. 1615/5, k.o. 2415 Kobjeglava.**

Ogled sem po predhodnem vabilu strankam opravil dne 25.11.2021. Ob ogledu je bil navzoč dolžnik osebno, ki mi je odprl vrata osrednje etaže – katero sem si v del ogledal. Ob tem je povedal, da predvideva, da bo v najkrajšem roku uredil zadevo z upnikom.

Namen vrednotenja je za potrebe izvršilnega postopka 0527 I 65/2021, ki se vodi pri Okrajnem sodišču v Sežani in sicer je upnik; RS DORS Koper, dolžnik; Valter Švara.

Standard izhaja iz pravil stroke in smiselno tudi iz MSOV upošteva razumne okoliščine.

Pisno poročilo, ki ga podajam je skrajšan primeren dokument prilagojen zahtevam in potrebam naročnika, upošteva časovno optimizacijo in razpoložljive resurse za potrebe vrednotenja. Del besedila izhaja iz že opravljene cenitve v marcu 2018.

Omejitveni pogoji – so dejstvo, da se vrednosti nanašajo na bremen in služnosti proste nepremičnino. Nepremičnina se vrednoti, kot bremen in služnosti prosta, vključno s vsemi izvedenimi pravicami, ki imajo učinek na lastninsko pravico. Ogled notranjosti je opravljen v osrednji etaži.

Končna vrednost je podana na strani **8** in velja na datum cenitve.

Postopek izvedbe ocenitve – pridobivanje razpoložljivih podatkov, ogled, pridobivanje primerljivih informacij, poizvedovanja, in izvedba ovrednotenja po metodi primerljivih vrednosti. Metodo donosa glede na tipologijo opustim.

Za ovrednotenje sem uporabil še smiselno :

- Primerjave na podlagi zbranih podatkov
- Tržno vrednotenje 2003 – zbornik seminarja, izdano s strani RS Ministrstvo za Pravosodje in Združenje sodnih izvedencev in sodnih cenilcev Slovenije za gradbeno Stroko - SICGRAS, Ljubljana, oktober 2003
- Metode vrednotenja in postopke, ki so skladni s MSOV
- Zbornik strokovnega seminarja za sodne cenilce in za sodne izvedence, RS Ministrstvo za Pravosodje in SICGRAS, Ljubljana, feb-mar 2010
- informacije pridobljene na spletu (Slo nep. Trgo Skop), preko nepremičninskih podjetij, v strokovni literaturi, ter ostali neformalni podatki.

## B. OPIS

Predmet ovrednotenja je parcela št. 1615/5, ki se nahaja na območju Kobjeglave in sicer, takoj desno (severno) na začetku Kobjeglave pri označbi – tabli »Kobjeglava« gledano iz strani ceste, ki prihaja iz smeri Štanjela. Lokacija je tudi v delu objekta delno vidna neposredno iz ceste, čeprav je nekoliko bolj uvlečena.

### Parcela št. 1615/5, k.o. Kobjeglava

Predstavlja parcelo, na kateri se nahaja stanovanjski objekt. Parcela na južni strani meji na glavno cesto, ki vodi skozi Kobjeglavo, stanovanjski objekt pa se nahaja povsem severno na parceli. Poleg njega se nahaja še zidan garažni objekt, dostop do nepremičnine je iz zahodne smeri.

#### *Številka stavbe 81*

Predstavlja objekt predstavlja trietažen delno vkopan stanovanjski objekt, ki pa (glede na videno) ima v podprtljučju tudi prostor, ki je možno bil namenjen za poslovno rabo. Tretja etaža je predvsem sekundarne narave. Osnovna pritlična etaža, ki sem si jo tokrat ob aktualnem ogledu v delu tudi ogledal (ob navzočnosti dolžnika osebno) je nekoliko dvignjena (II. etaža), v tej etaži se nahaja osnovni stanovanjski del in sicer z dnevno sobo in kuhinjo na južnem (JV) delu, ter sobami na SZ delu. Sanitarije so najverjetneje na SV delu. Kot je videti po zasnovi je osrednja komunikacija notranje stopnišče postavljeno na SV delu, prek katerega se potem dostopa na vsako od treh etaž.

V sobah je postavljen parket, v kuhinji je postavljena keramika, zasteklitev je po večini dvojna, večje panoramsko okno, je zastekljeno s termopanom. Vidni elementi predvsem izhajajo iz obdobja gradnje (leto 1993), in so tako rekoč prvotni. Posebnega vzdrževanja (novejšega) ni zaznati.

Konstrukcija objekta je solidna izvedena je v ab. izvedbi, vključno s strešnim delom. Temelji so pasovni, sicer grajeni na pretežno koherentnem terenu. Konstrukcijskih pomanjkljivosti navzven ni videti.

#### *Številka stavbe 263*

Predstavlja objekt, ki je grajen na skrajnem severnem delu predstavlja dvojno garažo, ki je zgrajena, a ne finalizirana. Gradnja je v celoti opečna, izvedena s streh s polnili in travetami izveden je večji napušč na vhodnem delu v ab. izvedbi. Celotna izvedba je konstrukcijsko solidna.

Površina objekta (notranjosti) garaže je po izmerah cca. 36 m<sup>2</sup>.

Površina objekta Kobjeglava 83 (št. stavbe 83) je skupaj neto 293 m<sup>2</sup>

Površina parcele št. 1615/5, k.o. Kobjeglava je 1487 m<sup>2</sup>.

Objekt ima urejeno okolico v smislu zidu v delu, dostopne poti, ter siceršnje relativno urejenosti v nekem pričakovanem – a ne izstopajočem obsegu (tudi glede na obdobje ogleda) in glede na širšo okolico – lokalno.

Komunalne opreme je značilna za tipologijo pozidavo;

- vodovodno omrežje, distribucijsko električno in telefonsko omrežje + ostalo.
- ceste so asfaltna, s površinskim odvodnjavanjem (pretežno) vode in posamično javno razsvetljavo, parkiranje na javnih površinah v neposredni bližini ni predvideno, je pa možno na nekoliko bolj oddaljenih lokacijah.

## C. OVREDNOTENJE

### 1. NABAVNO VREDNOSTNA METODA - s primerljivimi vrednostmi za zemljišča;

Kot izhodiščno vrednost upoštevam povprečno gradbeno vrednost, G+O+I del, ki na osnovi objave v nepremičninskem informatorju št. 44 SICGRAS-FIABCI (območje Občina Sežana) znaša revalorizirano za nov 2021 je – 1.242,24 €/m<sup>2</sup>. Za komunalno opremo zemljišča upoštevam ocenjeno vrednost za individualno 40,37 €/m<sup>2</sup> za kolektivno 52,69 €/m<sup>2</sup>.

Št. stavbe 81; stanovanjski objekt

$$1.1. \quad 1.242,24 \text{ €/m}^2 \times 0,90 \text{ (splošna prilagoditev)} \times 0,92 \text{ (stanje/zaznava)} = 1.028,57 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Amortizacija, kratko trajne komponente - smiselno } \dots 28/35 \times 0,40 = 0,3474$$

$$\text{Amortizacija, dolgotrajne komponente - smiselno } \dots 28/100 \times 0,60 = 0,168$$

$$1.018,57 \text{ €/m}^2 \times (1 - 0,5154) \times 293 \text{ m}^2 \times 1,05^* \times 0,90^{**} \dots = \underline{136.670 \text{ €}}$$

»\*« elementi zunanje ureditve (ocena-pavšal)

»\*\*« razmerje med neto in uporabno površino - prilagoditev

Št. stavbe 263; gospodarsko/garažni obj.

$$1.2. \quad 1.242,24 \text{ €/m}^2 \times 0,90 \text{ (splošna prilagoditev)} \times 0,55 \text{ (tipologija)}$$

$$\times 0,58 \text{ (ocena dokončanosti)} = 356,64 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Amortizacija, kratko trajne komponente - smiselno } \dots 8/40 \times 0,20 = 0,04$$

$$\text{Amortizacija, dolgotrajne komponente - smiselno } \dots 8/100 \times 0,80 = 0,064$$

$$356,64 \text{ €/m}^2 \times (1 - 0,104) \times 36 \text{ m}^2 \dots = \underline{11.504 \text{ €}}$$

1.3. Komunalna ureditev zemljišča, glede na dejansko opremo;

$$40,37 \text{ €/m}^2 \times 0,90 \text{ - smiselno ocene} = 36,33 \text{ €/m}^2$$

$$52,69 \text{ €/m}^2 \times 0,90 \text{ smiselno ocene} = 47,42 \text{ €/m}^2$$

-----  
Skupaj 83,75 €/m<sup>2</sup>

$$83,75 \text{ €/m}^2 \times 293 \text{ m}^2 \times 0,90 \text{ (prilag)} = \dots \underline{22.084 \text{ €}}$$

Zemljišče;

1.3. V nadaljevanju podajam nekatere **ponudbene in dejanske** vrednosti iz širše okolice. okolice.;

#### Dejanske vrednosti – posamično

1	ID 530.578, 01/2021, 6/4, k.o. Skopo, 143 m <sup>2</sup> .....	125,87 €/m <sup>2</sup>
2	ID 545.772, 05/2021, 4228/10, k.o. Dutovlje, 820 m <sup>2</sup> .....	48,78 €/m <sup>2</sup>
3	ID 546.279, 05/2021, 1607/12,./9, k.o. Pliskovica, 1483 m <sup>2</sup> .....	18,63 €/m <sup>2</sup>
4	ID 550.063, 06/2021, *45/2, 1602, k.o. Tomaj, 238 m <sup>2</sup> .....	25,21 €/m <sup>2</sup>
5	ID 540.975, 02/2021, 110/2, k.o. Komen, 713m <sup>2</sup> m .....	41,00 €/m <sup>2</sup>
6	ID 526.592, 12/2020, 1236/2, k.o. Sveto, 1060m <sup>2</sup> .....	52,83 €/m <sup>2</sup>
7	ID 525.694, 11/2020, 2111/156, k.o. Komen, 1066 m <sup>2</sup> .....	60,00 €/m <sup>2</sup>
8	ID 550.599, 06/2021, 530/43, 530/47, k.o. Gorjansko, 925 m <sup>2</sup> .....	48,00 €/m <sup>2</sup>

Interpretacija;

Prvi posel je iz Skop-ega, pod cerkvijo (južno) ruševina na robu s odprtim pogledom.

Drugi posle je na območju severno od Dutovelj, na območju razpršene nove gradnje v dolini proti Skopem

Tretji posel se nanaša na lokacijo v Kosoveljah-južno (k.o. Pliskovica) – dislocirano.

Četrti posle se nanaša na lokacijo pod ( južno) od glavne ceste, ki vodi skozi Tomaj. Gre za dve parceli.

Peti posel se nanaša na lokacijo v Komnu ( ob cesti iz Dutovelj), lokacija je imenovana topografsko tudi »Egipt«, Parcela je sorazmerno pravilne oblike, rahlo podolgovata, v stiku s cesto.

Šesti posle se nanaša na parcelo, ki se nahaja JZ od naselja Sveto pri Dolnji vasi, ožja in podolgovata.

Sedmi posel se nanaša na parcelo, ki se nahaja na območju novih pozidav, severno od Komna.

Osmi posel se nanaša na lokacijo v Gorjanskem na zahodnem delu ( severno od pokopališča, kjer je predvidenih pet novih pozidav.

Prilagoditev;

Izhajam v srednji vrednosti iz zadnjih štirih, ki so iz občine Komen , kar znaša 50,45 €/m<sup>2</sup>.

Prilagoditev na ocenjevano;

- Kumulat. vr.....1,1
- Umeščenost.....1,01
- Definirana raba....0,95

50,45 €/m<sup>2</sup> x 1,05545 =..... 53,24€/m<sup>2</sup>

#### **Ponudbene vrednosti;**

- Dutovlje , 1408 m<sup>2</sup>, v rahlem nagibu v južni smeri (5818717).....75 €/m<sup>2</sup>
- Dutovlje, Godnje, 983 m<sup>2</sup> , na robu naselja (5756134).....76 €/m<sup>2</sup>
- Dutovlje, Veliki Dol, 738 m<sup>2</sup>, (6338056).....68 €/m<sup>2</sup>
- Kosovelje ( k.o. Pliskovica) , 1338 m<sup>2</sup>, južna delno dok za GD (6439469) .....49 €/m<sup>2</sup>
- Križ, 1.131 m<sup>2</sup>, zazidljiva, ( 6197377).....75 €/m<sup>2</sup>
- Skopo, 1282 m<sup>2</sup>, na robu , rahel nagib ( 6162223).....40 €/m<sup>2</sup>
- Skopo, 1073 m<sup>2</sup> ob cesti (6439367).....40 €/m<sup>2</sup>
- Gorjansko, 989 m<sup>2</sup> (6236812).....61 €/m<sup>2</sup>
- Komen, 957 m<sup>2</sup> , izdan PGD (6437971).....88 €/m<sup>2</sup>
- Komen 1000 m<sup>2</sup>, (6242583).....40 €/m<sup>2</sup>
- Komen 940 m<sup>2</sup> na robu ( 6419635).....64 €/m<sup>2</sup>
- Štanjel, 773 m<sup>2</sup>, (6043945).....45 €/m<sup>2</sup>

Interpretacija podatkov;

Podane so vrednosti iz širšega območja, iz občine Komen, je zadnjih pet ponudb. Gre za površine, ki so namenjene predvsem gradnji. Gre za pet parcel izhajam pa iz srednje vrednosti brez obeh ekstremov, kar znaša 56,66 €/m<sup>2</sup>

Prilagoditev na ocenjevano;

- Transakcija/dejansko.....0,925
- Makroekonomsko kol.....1,00
- Kumulat. vr.....1,1
- Umeščenost.....1,025
- Definirana raba.....0,95

56,66 €/m<sup>2</sup> x 0,9908 =..... 56,15/m<sup>2</sup>

Ponder ;

- Dejansko – posamično...53,24 €/m<sup>2</sup> x 0,6 = 31,94 €/m<sup>2</sup>
- Ponudbene vr. ....56,13 €/m<sup>2</sup> x 0,4 = 22,45 €/m<sup>2</sup>

---

Skupaj 54,39 €/m<sup>2</sup>

54,39 €/m<sup>2</sup> x 1487 m<sup>2</sup> = .....80.878 €

---

Skupaj 251.136 €

## **2. METODA PRIMERLJIVIH VREDNOSTI**

### **Dejanske vrednosti – statistika**

Podajam vrednosti, ki so primerljive za stanovanjske hiše na območju občine Sežana in občine Komen.

V obdobju zadnjega leta dni 30.11.2020 in 30.11.2021, je opravljenih skupaj;

- 18 poslov
- povprečna prodana površina je 177 m<sup>2</sup>
- Povprečna cena na enoto mere je 674,66 €/m<sup>2</sup>
- Povprečna cena posla je 119.414,44 €
- Povprečni letnik 1952

Prilagoditev na ocenjevano ;

- Letnica.....1,1 (upoštevaje oba dela)
  - Kumulat vrednost.....0,80
- 674,66 €/m<sup>2</sup> x 0,88= 593,70 €/m<sup>2</sup>
- 593,70€/m<sup>2</sup> x 293 m<sup>2</sup> x 1,125 ( pribitek na ostale elemente) = ..... 195.698 €

### **Dejanske vrednosti – posamične;**

Pri zajemu podatkov iz širše okolice, so podatki naslednji ( dejanske vrednosti);

1. ID 454.852, 11/2019, Tomaj 31, l.1990 skupaj 289 m<sup>2</sup>, + 972 m<sup>2</sup> zemlj.....250.000 €
2. ID 450.502, 09/2019, Krajna vas 21, 1990 skupaj 56 m<sup>2</sup>, + 191 m<sup>2</sup> zemlj.....155.000 €
3. ID 450.581, 10/2019, Križ 131, 1977, 264 m<sup>2</sup> + 1395 m<sup>2</sup>.....180.000 €
4. ID 509.973, 08/2020, Križ 253, l. 2002, 285 m<sup>2</sup> + 2759 m<sup>2</sup> .....430.000 €
5. ID 546.056, 05/2021, Skopo 48, l.1990 ( pren.kpl.) +102 m<sup>2</sup> ost., 875 m<sup>2</sup>.....130.000 €\*
6. ID 549.964, 06/2021, Dutovlje 56, l. 1985. 102 m<sup>2</sup>, 277 m<sup>2</sup> zem.....130.000 €

Interpretacija.

Podane so vrednosti iz širše okolice za stanovanjske objekte, ki smiselno sovpadajo ocenjevanim.

Prva je iz Tomaja , nad cesto, severno, na določen način sovpada s ocenjevano, a je po videnem v boljšem stanju.

Druga je v Krajni vasi in gre za obnovljen starejši objekt ( v preteklosti).

Tretja je iz Križa. Ta posel je tipski objekt, iz 70 let prejšnjega stoletja in po osnovni tipologiji sovpada s ocenjevano.

Četrti posle je iz Križa, gre za urejeno enoto, ki ni povsem nova, a skupaj s velikim zemljiščem ( po videnem ograjenem in urejenem) predstavlja posebno tipologijo).

Peti posel je iz lokacije Skopo, po vrednotenju je dosežena vrednost 150.000 €, a je po uradnih zapisih vrednost zapisana v znesku 130.000 €

Šesti posle je iz Dutovelj - a gre za manjšo enoto in po letnici pogojno podobno..

Glede na navedeno izhajam iz ločeno iz prve in ločeno iz tretje.

Prilagoditev na prvo;

- Stanje/zaznava.....0,90
- Letnica.....1,01 ( povprečje za oba dela)
- Alokacija.....0,925
- Velikost.....1,05 ( skupaj )
- Ostale izboljšave .....1,05 ( sorazmerno glede na primerljive)

250.000 € x 0,92700 = .....231.752 €

Prilagoditev na tretjo ;

- Stanje/zaznava.....0,95
- Letnica.....1,1 ( povprečje za oba dela)
- Alokacija.....0,925
- Velikost.....1,1 ( skupaj )
- Ostale izboljšave.....1,075

180.000 € x 1,143034= .....205.746 €

Glede na zaznavo podajama;

(231.752 € x 0,5 + 205.746 € x 0,5) =.....218.749 €

### **Ponudbene vrednosti ;**

1. Sveto, 150 m2, l. 1870, pren 1985, 527 m2 zemljišča (6246501).....135.000 €
2. Brestovica pri Komu, 150 m2, l. 1870, pren 1990, 413 m2 zemlj (6396861).....175.000 €
3. Tomaj, 151 m2, l. 1900, pren 2011 delno, 350 m2, (5976466).....137.000 €
4. Dutovlje, 167 m2, 1509 m2, l. 1973, delno pren 2018, (6370942).....230.000 €
5. Kobdilj, k. 1945, 491 m2, pren 1998 v celoti 3105 m2 (642343).....390.000 €

Interpretacija;

Ponudb je sorazmerno malo – za tipologijo, kot je ocenjevana.

Prva ponudba je iz naselja Sveto, na območju strnjene pozidave.

Druge je iz Brestovice, sorazmerno manjše površine.

Tretja je starejša a prenovljena .

Četrta ponudba iz Dutovelj se sicer trži že cca. 1 leto, a gre za najbolj podobno nepremičnine med vsemi.

Peta ponudba je iz Kobdilja, a gre za večji objekt, ki je prenovljen v celoti z bistveno večjo površino.

Glede na podobnost izhajam zgolj iz ponudbe za Dutovlje ( 5 ponudba).

Prilagoditev;

- Transakcija/dejansko.....0,925
- Makroekonomsko okl.....0,975
- Stanje .....0,95
- Velikost.....1,05

230.000 € x 0,8996 = .....206.912 €

Ponder med podpristopi;

- Dejansko statistika iz iste k.o....195.698 € x 0,10 = 19.569 €
- Dejansko posamično .....218.749 € x 0,50 = 109.375 €
- Ponudbeno ponudbeno.....206.912 € x 0,40 = 82.765 €

Skupaj ..... 211.709 € x 0,95 = **201.123 €**

## D. ZAKLJUČEK

Ocenjevana nepremičnina se nahaja v Kobjeglavi in predstavlja stanovanjsko individualno hišo v treh etažah in zidano garažo, ki ni dokončana. Lokacija je solidna, nepremičnina pa je sorazmerno velika, za današnje razmere tudi nekoliko predimenzionirana – kar pa ne ocenjujem, kot posebni malus. Nepremičnino sem si tudi v preteklosti že ogledal, tokrat sem si jo ogledal tudi v delu notranjosti (osrednje etaže). Stanje je vseskozi več ali manj isto oz. podobno.

Parcela po svoji velikosti pogojno nudi dodatne razvojne možnosti.

Rast cen nepremičnin – v letu 2021, se kaže predvsem v Ljubljani in na Obali, a v zadnjem obdobju – delno tudi iz naslova inflacijskih pričakovanj – predvsem pa kot višje pozicioniranje vrednosti.

Dejanska vrednost, bo na trgu nepremičnin preizkušena pri morebitnem prvem dražbenem naroku, kjer bodo možni popravki vrednosti navzgor. V kolikor taka vrednost za trg ne bo sprejemljiva, bo na drugem dražbenem naroku, praviloma polovična vrednost, tista, ki bo izhodiščna za nadalnje draženje vrednosti.

### Ponder po podpristopih;

- nabavno vrednostni prist.	..... 251.136 € x 0,15 =	..... 37.670 €
- pristop primerljivih vred.	..... 201.123 € x 0,85 =	..... 170.955 €
	.....	<b><u>208.625€</u></b>

Ocenjena tržna vrednost nepremičnine na naslovu Kobjeglava 83, parcele št. 1615/5, k.o. Kobjeglava, po stanju in cenah v decembru 2021 v širšem raztrosu vrednosti ocenjeno znaša ;

**208.625 €**

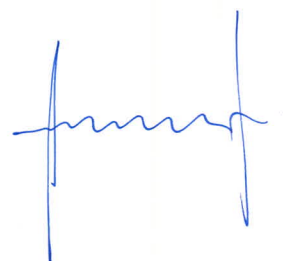


## IZJAVA CENILCA

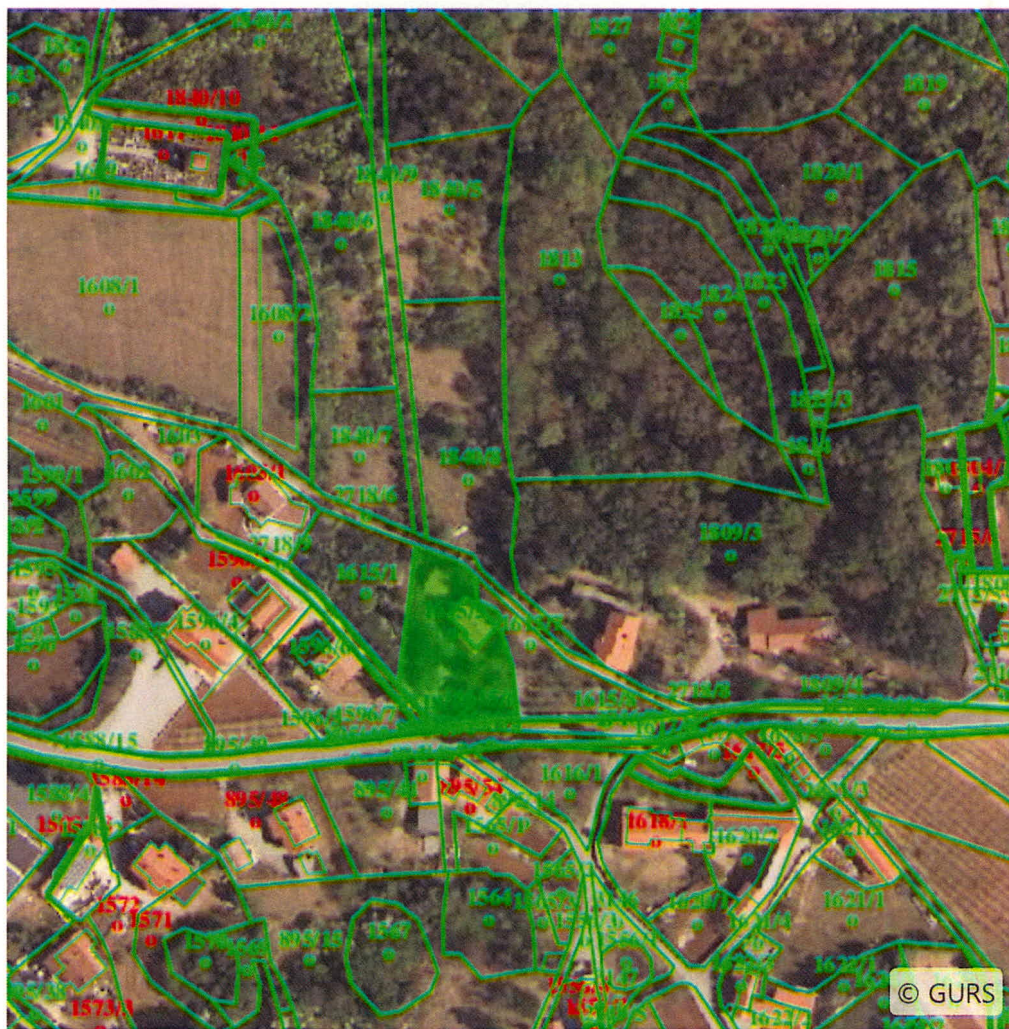
Podpisani Igor Zabukovec, gr. ing., dipl. ekon., sodni izvedenec in cenilec gradbene stroke, izjavljam ( skladno s zahtevami MSOV), da :

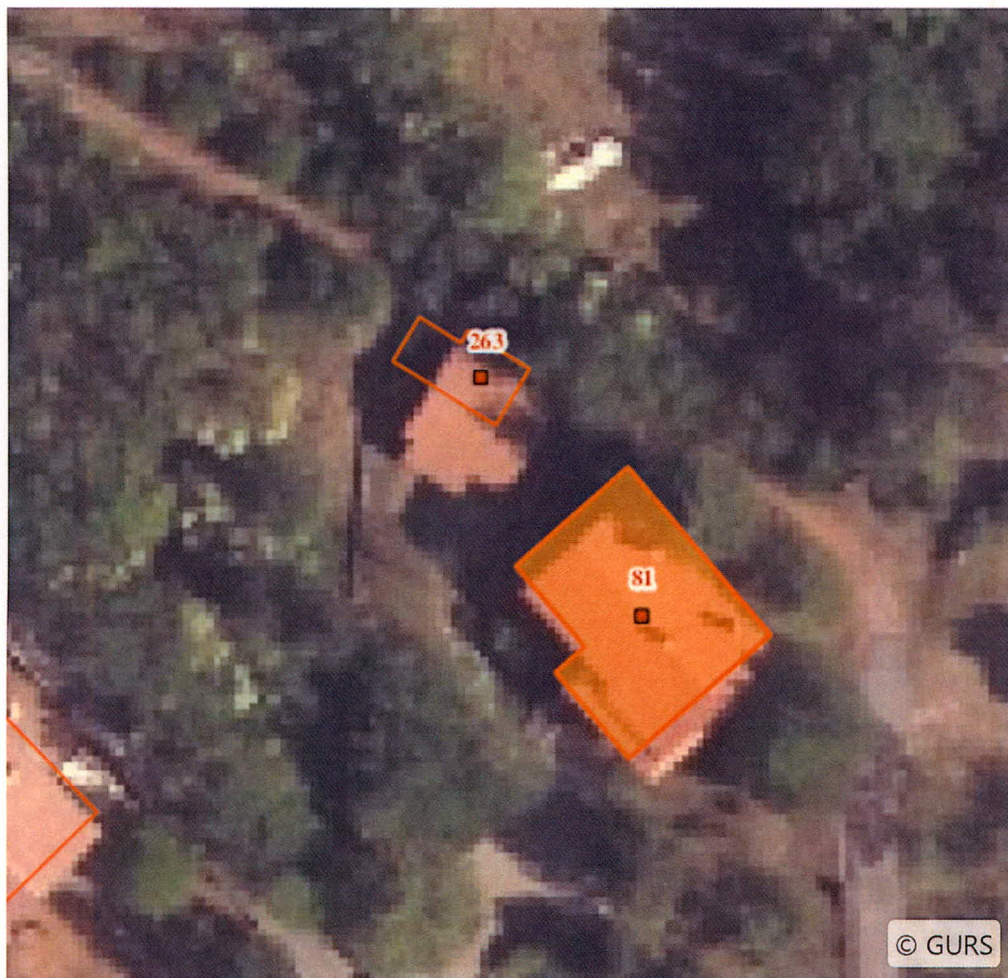
- se informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje ta cenitev, nanašajo le na zadevno vrednotenje;
- naročnik oziroma njegovi predstavniki jamčijo, da so informacije in podatki, ki so jih posredovali, popolni in točni, s strani ocenjevalca so preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri;
- nimam sedanjih ter prihodnjih interesov v posesti, ki je predmet tega poročila, ter nimam osebnih interesov in nisem pristranski glede oseb (fizičnih ali pravnih), katerih se ocena vrednosti tiče;
- plačila za mojo storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na v naprej določeno vrednost predmeta vrednotenja, ki bi bila ugodna za naročnika, ali na velikost ocenjene vrednosti ali doseganje dogovorjenega rezultata ali pojava kakršnegakoli dogodka, povezanega s tako obliko dogovora;
- sem opravil ogled nepremičnin ki je (so) neposredno povezane s predmetom tega poročila;
- nihče mi, kot podpisniku tega poročila, ni nudil pomembne strokovne pomoči.

Igor Zabukovec






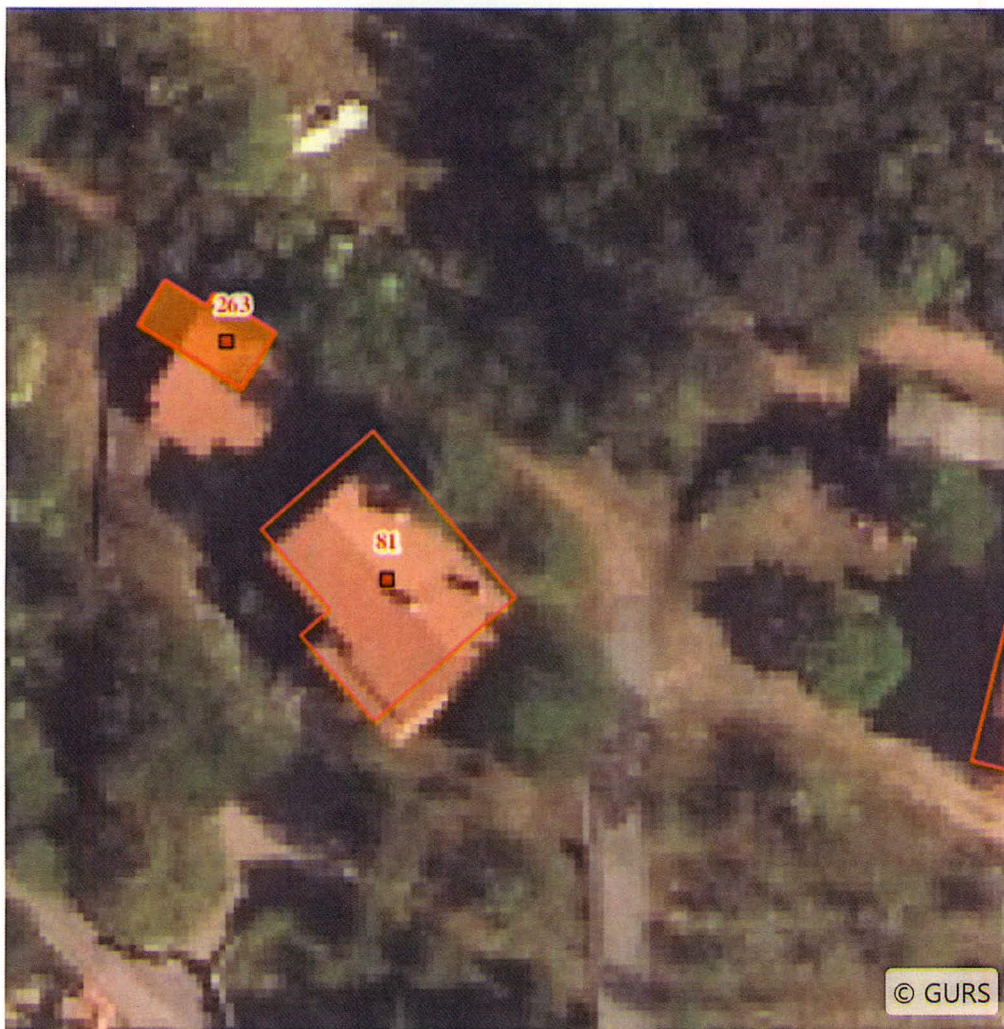





**Podatki o parceli****Katastrska občina 2415 KOBJEGLAVA, številka parcele 1615/5**

Površina parcele (m <sup>2</sup> )	1.487
Urejena parcela	Ne
Katastrski dohodek (EUR)	4,11
Grafični prikaz	

**Podrobni podatki o parceli**



**Podatki o parceli****Katastrska občina 2415 KOBJEGLAVA, številka parcele 1615/5**

Površina parcele (m <sup>2</sup> )	1.487
Urejena parcela	Ne
Katastrski dohodek (EUR)	4,11
Grafični prikaz	

**Podrobni podatki o parceli**

Legenda podatkov:

	Register nepremičnin
	Zemljiški kataster

POVRŠINA PARCELE (m<sup>2</sup>) 1.487

DEJANSKA RABA DELEŽ POVRŠINE DEJANSKE RABE (%)

poseljena zemljišča 47,8

kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov 40,0

poseljena zemljišča

poseljena zemljišča 12,2

tloris stavbe

NAMENSKA RABA DELEŽ POVRŠINE NAMENSKE RABE (%)

površine podeželskega naselja 100,0

BONITETNE TOČKE 21

POVRŠINA ZEMLJIŠČA Z BONITETNIMI TOČKAMI (m<sup>2</sup>) 595RABE ZEMLJIŠČ POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (m<sup>2</sup>) ŠTEVILKA STAVBE, KI STOJI NA PARCELI

ZEMLJIŠČE POD STAVBO PRED 2006 \*117 81

\* Znak zvezdica (\*) pred površino zemljišča pod stavbo pomeni, da je površina ocenjena

**Podatki o lastnikih in upravljavcih**

Podatek o lastniku ni javen!

Stavbe na parceli **2**

## Katastrska občina 2415 KOBJEGLAVA, številka stavbe 81

Katastrski vpis Ne  
 Število delov stavbe 1  
 Grafični prikaz

## Podrobni podatki o stavbi

Legenda podatkov: Register nepremičnin Kataster stavb Zbirni kataster GJI Drugi upravljalci

NASLOV STAVBE Kobjeglava 83

PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA

Katastrska občina	številka parcele	Površina zemljišča pod stavbo (m <sup>2</sup> )
2415 KOBJEGLAVA	1615/5	*117,0

\* Znak zvezdica (\*) pred površino zemljišča pod stavbo pomeni, da je površina ocenjena

ŠTEVILO ETAŽ	2
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	1
VIŠINA STAVBE (m)	10,3
LETO IZGRADNJE STAVBE	1993
ŠTEVILO STANOVANJ	1
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	0
TIP STAVBE	1 - samostoječa
LETO OBNOVE STREHE	-
LETO OBNOVE FASADE	-
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	1 - opeka
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE	Da
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE	Da
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE	Ne
PRIKLJUČEK NA OMREŽJE PLINOVODA	-

## Podatki o širokopasovnem internetu

Operater	Omogočena zmogljivost
OPTIC-TEL telekomunikacije d.o.o.	100 Mb/s

## Podatki o energetske izkaznici

Ni podatkov o energetske izkaznici stavbe!

## Seznam delov stavbe

ŠTEVILKA DELA STAVBE	ŠTEVILKA STANOVANJA ALI POSLOVNEGA PROSTORA	DEJANSKA RABA DELA STAVBE	KATASTRSKI VPIS	
1	-	Stanovanje v enostanovanjski stavbi	Ne	↑

Legenda podatkov: Register nepremičnin Kataster stavb Drugi upravljalci

## Katastrska občina 2415 številka stavbe 81 številka dela stavbe 1

## Podatki o delu stavbe

NASLOV DELA STAVBE	Kobjeglava 83
KATASTRSKI VPIS	Ne
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Stanovanje v enostanovanjski stavbi

## Gospodarska javna infrastruktura

## Naslov in prostorske enote

2)	UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (m <sup>2</sup> )	191,5
	POVRŠINA DELA STAVBE (m <sup>2</sup> )	293,1
	ŠTEVILKA ETAŽE	0
	UPRAVNIK STAVBE	-
	LEGA DELA STAVBE V STAVBI	5 - drugo
	ŠTEVILKA NADSTROPJA	-
	LETO OBNOVE OKEN	-
	LETO OBNOVE INSTALACIJ	-
	DVIGALO	Ne
	VIŠINA ETAŽE	-

## Seznam dodatnih prostorov

PROSTORI	POVRŠINA PROSTORA (m <sup>2</sup> )
nerazporejen prostor	*101,6
bivalni prostor	191,5
* Na delu stavbe je razlika med skupno površino dela stavbe in seštevkom prostorov. Podatke uredite na najbližji Območni geodetski upravi ali Geodetski pisarni. S seboj imejte podatke o površinah posameznih prostorov.	


## Podatki o energetski izkaznici

Ni podatkov o energetski izkaznici dela stavbe!

## Podatki o lastnikih in upravljavcih

Podatek o lastniku ni javen!

## Katastrska občina 2415 KOBJEGLAVA, številka stavbe 263

Katastrski vpis	Ne
Število delov stavbe	1
Grafični prikaz	

## Podrobni podatki o stavbi

## Stavbe na parceli 2

## Katastrska občina 2415 KOBJEGLAVA, številka stavbe 81

Katastrski vpis Ne  
Število delov stavbe 1  
Grafični prikaz

## Podrobni podatki o stavbi

## Katastrska občina 2415 KOBJEGLAVA, številka stavbe 263

Katastrski vpis Ne  
Število delov stavbe 1  
Grafični prikaz

## Podrobni podatki o stavbi

Legenda podatkov: ■ Register nepremičnin ■ Kataster stavb ■ Zbirni kataster GJI ■ Drugi upravljalci

NASLOV STAVBE

-

PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA

Katastrska občina	številka parcele	Površina zemljišča pod stavbo (m <sup>2</sup> )
2415 KOBJEGLAVA	1615/5	*40,0

\* Znak zvezdica (\*) pred površino zemljišča pod stavbo pomeni, da je površina ocenjena

ŠTEVILO ETAŽ	1
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	1
VIŠINA STAVBE (m)	2,5
LETO IZGRADNJE STAVBE	2000
ŠTEVILO STANOVANJ	0
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	0
TIP STAVBE	1 - samostojna
LETO OBNOVE STREHE	-
LETO OBNOVE FASADE	-
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	1 - opeka
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE	Ne
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE	Ne
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE	Ne
PRIKLJUČEK NA OMREŽJE PLINOVODA	-

## Podatki o širokopasovnem internetu

Ni podatkov o širokopasovnem internetu!

## Podatki o energetski izkaznici

Ni podatkov o energetski izkaznici stavbe!

## Seznam delov stavbe

ŠTEVILKA DELA STAVBE	ŠTEVILKA STANOVANJA ALI POSLOVNEGA PROSTORA	DEJANSKA RABA DELA STAVBE	KATASTRSKI VPIS	
1	-	Pomožni kmetijski del stavbe	Ne	↑

Legenda podatkov: ■ Register nepremičnin ■ Kataster stavb ■ Drugi upravljalci

**Katastrska občina 2415 številka stavbe 263 številka dela stavbe 1****Podatki o delu stavbe**

NASLOV DELA STAVBE	-
KATASTRSKI VPIS	Ne
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Pomožni kmetijski del stavbe
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (m <sup>2</sup> )	35,7
POVRŠINA DELA STAVBE (m <sup>2</sup> )	35,7

**2) Gospodarska javna infrastruktura****Naslov in prostorske enote**

ŠTEVILKA NADSTROPJA	-
LETO OBNOVE OKEN	-
LETO OBNOVE INSTALACIJ	-
DVIGALO	-
VIŠINA ETAŽE	-

**Seznam dodatnih prostorov**

PROSTORI	POVRŠINA PROSTORA (m <sup>2</sup> )
kmetijski prostor	35,7

**Podatki o energetski izkaznici**

Ni podatkov o energetski izkaznici dela stavbe!

**Podatki o lastnikih in upravljavcih**

Podatek o lastniku ni javen!

