

## CENITVENO POROČILO

**Predmet ocene:** nepremičnina ID znak parcela 1944 1679, v naravi dvostanovanjska stavba skupne neto površine 226,50 m<sup>2</sup>, s pripadajočim zemljiščem 387,00 m<sup>2</sup>, vse na naslovu Krtina 44, 1233 Dob ter idealni delež do 3/20 na tej parceli.



**Ocenjena tržna vrednost:** celota: **174.900,00 €**,  
idealni delež 3/20: **26.230,00 €**

**Datumi:**

- ogled: 13. 07. 2021
- datum ocenjevanja vrednosti: 13. 07. 2021
- izdelava poročila: 13. 08. 2021

**ID poročila:** 2021-284-6

## Povzetek poročila

### Zadeva:

Izvršilna zadeva VL 20472/2019, Okrajno sodišče v Domžalah.

### Predmet ocene, naslov

Predmet ocene je **ID znak parcela 1944 1679**, v naravi **dvostanovanjska stavba** skupne neto površine 226,50 m<sup>2</sup>, s pripadajočim zemljiščem 387,00 m<sup>2</sup>, vse na naslovu **Krtina 44, 1233 Dobter idealni delež do 3/20 na tej parceli**. Pomična oprema ni predmet te cenitve.

### Splošno stanje nepremičnine

Stavba je klasično zidana, po podatku GURS zgrajena 1985, dvoetažna (P+M). V stavbi sta dve stanovanji, v vsaki etaži po eno. Stanovanje v mansardi je bilo po navedbi dolžnice izdelano okrog leta 2001. Stavba je osnovni cenovni razred, povprečno vzdrževana, določeni elementi (npr. omet stropov) v zgornji etaži še niso končani. Ogrevanje zgornjega stanovanja je centralno, s pečjo na kurilno olje, locirano v pritličju, v kurilnici pod stopniščem oz. podestom. Spodnjega stanovanja si nisem mogel ogledati, po navedbi dolžnice je finalizirano in opremljeno v enakem cenovnem razredu kot zgornje.

### Lastništvo in omejitve lastninske pravice, stanovalci

Lastnik obravnavanega deleža je fizična oseba. Ker v zemljiški knjigi s tem v zvezi ni nobenih dodatnih vpisov, niti mi ni bil predložen noben dokument, ki bi verodostojno izkazoval, kaj predstavlja obravnavani delež v naravi, ga ocenjujem kot idealni delež na celi nepremičnini. Pri deležu je vknjižena hipoteka, drugih vpisov, ki bi omejevali lastninsko pravico na nepremičnini, ni. Obravnavano nepremičnino ocenim kot prosto dolgov in omejitev. Stavba je vseljena in lastniško zasedena. Na naslovu je prijavljenih 11 oseb.

### Dostop, dokumentacija in skladnost, predkupna pravica

Dostop z javne površine je urejen fizično in pravno.

**Gradbeno dovoljenje in projektna dokumentacija** za stavbo, ki je predmet ocene, mi **nista bila predložena**, niti tega nisem uspel pridobiti na Upravni enoti Domžale. Urbanizem tovrstne objekte na obravnavani lokaciji načelno sicer dopušča. Nisem uspel pridobiti podatka o morebitni **energetski izkaznici**. Zemljišče **ID znak parcela 1944 1679** se nahaja v območju, kjer Občina Domžale **lahko uveljavlja** predkupno pravico.

### Ocenjena tržna vrednost

Za oceno vrednosti je bil uporabljen način tržnih primerjav. Ocenjena tržna vrednost nepremičnine: **ID znak parcela 1944 1679, do celote**, na dan 13. 07. 2021, pod v tem poročilu navedenimi predpostavkami in omejitvenimi pogoji, znaša zaokroženo: **174.900,00 €**.

Ocenjena tržna vrednost **idealnega deleža 3/20** na nepremičnini **ID znak parcela 1944 1679**, na dan 13. 07. 2021, pod v tem poročilu navedenimi predpostavkami in omejitvenimi pogoji pa znaša, zaokroženo: **26.230,00 €**.

### Najprimernejši način prodaje

Ker gre za idealni delež, katerega nadaljnja delitev ni smiselna niti tehnično možna, naj se proda ta delež v celoti.

## KAZALO

1	UVODNI DEL / OBSEG DELA .....	4
1.1	Ocenjevalec vrednosti, naloga .....	4
1.2	Naročnik .....	4
1.3	Sredstva, katerih vrednost se ocenjuje, lastništvo in omejitve lastninske pravice.....	4
1.4	Valuta ocenjevanja vrednosti .....	4
1.5	Namen ocenjevanja vrednosti .....	4
1.6	Podlaga vrednosti, načini ocenjevanja, uporabljeni način in metoda .....	4
1.7	Datumi.....	5
1.8	Vrsta in obseg dela ocenjevalca vrednosti.....	6
1.9	Narava in viri informacij, na katere se ocenjevalec zanaša .....	6
1.10	Omejitveni pogoji, predpostavke in posebne predpostavke .....	7
1.11	Opis poročila .....	8
1.12	Izjava ocenjevalca .....	8
2	POROČILO .....	9
2.1	Analiza nepremičninskega trga .....	9
2.2	Analiza soseske .....	10
2.3	Analiza in opis nepremičnine .....	11
2.3.1	Splošni podatki o nepremičnini, naslov .....	11
2.3.2	Dostop .....	11
2.3.3	Opis zemljišča, komunalna infrastruktura,urbanizem, skladnost .....	12
2.3.4	Opis stavbe.....	14
2.4	Ocena vrednosti obravnavanih nepremičninskih pravic.....	15
2.4.1	Presoja najgospodarnejše uporabe .....	15
2.4.2	Način tržnih primerjav.....	15
2.4.3	Zmanjšanje vrednosti, najprimernejši način prodaje (174. in 178. člen ZIZ) .....	16
2.4.4	Mnenje o vrednosti, ocena prispevka deleža k celoti.....	16
3	PRILOGE .....	17
3.1	Fotografije z lokacije .....	17
3.2	Podatki GURS .....	21
3.3	Predstavitev: realizirane prodaje .....	25
3.4	Preglednica prilagoditev .....	27

## **1 UVODNI DEL / OBSEG DELA**

### **1.1 Ocenjevalec vrednosti, naloga**

Poročilo sem izdelal sodni cenilec, področje gradbeništvo, nepremičnine, stavbna zemljišča. Podatki o ocenjevalcu vrednosti so bili predani sodišču skupaj s tem poročilom.

### **1.2 Naročnik**

Naročnik mnenja je Okrajno sodišče v Domžalah, Ljubljanska 76, 1230 Domžale.

### **1.3 Sredstva, katerih vrednost se ocenjuje, lastništvo in omejitve lastninske pravice**

Predmet ocene je **ID znak parcela 1944 1679**, v naravi **dvostanovanjska stavba** skupne neto površine 226,50 m<sup>2</sup>, s pripadajočim zemljiščem 387,00 m<sup>2</sup>, vse na naslovu **Krtina 44, 1233 Dobter idealni delež do 3/20 na tej parceli**. Pomična oprema ni predmet te cenitve.

Po Mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti (MSOV), Standard 400 Pravice na nepremičninah, obstajajo tri osnovne vrste pravic na nepremičninah. V tem poročilu ocenjujem t.i. nadrejeno pravico. Imetnik te pravice ima trajno absolutno pravico posedovanja in razpolaganja s tem zemljiščem in vsemi objekti na njem, vendar ob upoštevanju vseh podrejenih pravic in vseh zakonsko izvršljivih omejitev.

**Lastništvo, omejitve lastninske pravice**<sup>1</sup>: Lastnik obravnavanega deleža je fizična oseba. Ker v zemljiški knjigi s tem v zvezi ni nobenih dodatnih vpisov, niti mi ni bil predložen noben dokument, ki bi verodostojno izkazoval, kaj predstavlja obravnavani delež v naravi, ga ocenjujem kot idealni delež na celi nepremičnini.

Pri deležu je vknjižena hipoteka, drugih vpisov, ki bi omejevali lastninsko pravico na nepremičnini, ni. Obravnavano nepremičnino ocenim kot prosto dolgov in omejitev.

Stavba je vseljena in **lastniško zasedena**, na naslovu je prijavljenih 11 oseb<sup>2</sup>. Zemljišče **ID znak parcela 1944 1679** se nahaja v območju, kjer Občina Domžale lahko uveljavlja predkupno pravico<sup>3</sup>.

### **1.4 Valuta ocenjevanja vrednosti**

Vrednost se ocenjuje v evrih (€).

### **1.5 Namen ocenjevanja vrednosti**

Naročnik želi informacijo o vrednosti nepremičninskih pravic do obravnavane nepremičnine, za namen oblikovanja izklicne cene za prodajo v postopku izvršilne zadeve.

### **1.6 Podlaga vrednosti, načini ocenjevanja, uporabljeni način in metoda**

Namen in nameravana uporaba ocenitve vrednosti zahtevata oceno **tržne vrednosti**<sup>4</sup>, zato je bilo ocenjevanje vrednosti opravljeno na osnovi analize tržnih podatkov.

<sup>1</sup> Vir: e-zk, vpogled 13.07.2021, kopija izpiskov je v arhivu ocenjevalca

<sup>2</sup> Vir: Upravna enota Domžale, izpis podatkov, št. 021-3/2021-191 z dne 11.08.2021

<sup>3</sup> Vir: Občina Domžale, Potrdilo o namenski rabi zemljišča, št. 3502-630/2021 z dne 4.8.2021

**Tržna vrednost**<sup>5</sup> je »ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.« Ta ocena izrecno izključuje ocenjeno ceno, ki je povišana ali znižana zaradi posebnih pogojev ali okoliščin, kot so neobičajno financiranje, dogovori o prodaji in povratnem najemu, posebne obravnave ali ugodnosti, ki jih podeli nekdo, ki je povezan s prodajo, ali katera koli prvina vrednosti, ki je na voljo samo določenemu lastniku ali kupcu.

Za določitev vrednosti, opredeljene z ustrežno podlago vrednosti, je mogoče uporabiti enega ali več načinov ocenjevanja vrednosti.<sup>6</sup> » *Glavni načini, ki se uporabljajo za ocenjevanje vrednosti, so: način tržnih primerjav, na donosu zasnovan način in nabavnovrednostni način. Vsi temeljijo na ekonomskih načelih ravnovesja cen, pričakovanih koristi ali substituciji. Vsak od teh načinov vključuje različne in podrobne metode uporabe. Od ocenjevalcev vrednosti se ne zahteva uporaba več kot ene metode za ocenjevanje vrednosti enega sredstva, zlasti kadar ocenjevalec vrednosti zelo zaupa v natančnost in zanesljivost posamezne metode glede na dejstva in okoliščine posla ocenjevanja vrednosti*«.

»Kadar<sup>7</sup> želimo določiti tržno vrednost nepremičninskih pravic, se v praksi najpogosteje uporablja način primerljivih prodaj (=tržnih primerjav, op.). Ta način je najneposrednejši, in če so na voljo podatki o ustreznih prodajah, tudi najnatančnejši kazalec tržne vrednosti nepremičninskih pravic.«

Pri pripravi tega poročila sem pretehtal vse tri možne načine ocenjevanja vrednosti. Glede na specifiko obravnavane nepremičnine in na to, da sem za izvedbo tega načina lahko pridobil največ kvalitetnih podatkov, pri izvajanju te naloge uporabim **način tržnih primerjav**.

**Način tržnih primerjav** nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katera so na voljo informacije o cenah.

Način tržnih primerjav naj bi bil uporabljen v naslednjih okoliščinah in imel pri tem pomembno težo:

- a) ocenjevano sredstvo je bilo nedavno prodano v poslu, ki je po podlagi vrednosti primeren za proučevanje;
- b) ocenjevano sredstvo ali temu bistveno podobno sredstvo se dejavno javno trži in/ali
- c) obstajajo pogosti in/ali nedavni opazovani posli z bistveno podobnimi sredstvi.

## **1.7 Datumi**

Datum ogleda: 13. 07. 2021

**Datum ocenjevanja vrednosti: 13. 07. 2021**

Datum izdelave poročila: 13. 08. 2021

---

<sup>4</sup> Zakon o izvršbi in zavarovanju, 178. člen

<sup>5</sup> Povzeto po MSOV 2020, standard MSOV 104 – podlage vrednosti

<sup>6</sup> Povzeto po MSOV 2020, standard MSOV 105 – načini in metode ocenjevanja vrednosti

<sup>7</sup> Vir: Pšunder, Torkar, 2007; Vrednost nepremičninskih pravic, založnik: Slovenski inštitut za revizijo, 184

### **1.8 Vrsta in obseg dela ocenjevalca vrednosti**

Identificiram nepremičnino, ki je vključena v ocenjevanje vrednosti, identificiram premoženjske pravice, katerih vrednost je treba oceniti, nameravano uporabo ocenjevanja vrednosti in vse povezane omejitve, opredelim iskano vrednost in podlago, definiram datum, na katerega se bo nanašala ocena vrednosti in datum poročila, identificiram obseg ocenjevanja vrednosti in identificiram omejitvene pogoje, na katerih temelji ocenjevanje vrednosti.

Glede na specifiko nepremičnine in razpoložljive podatke identificiram način (ali načine) ocenjevanja, ki bo po mojem mnenju dal najbolj zanesljiv rezultat.

Pridobim in analiziram razpoložljive podatke, skladno z izbranim načinom (načini) ocenjevanja.

Uskladim indikacije vrednosti in sprejemem sklep o dokončni vrednosti.

Preverim, ali so v zemljiškoknjižnem izpisku navedene stvarne služnosti ali pa osebne služnosti, stvarna bremena in stavbne pravice, ki so bile vpisane v zemljiški knjigi pred pravicami zastavnih upnikov oziroma upnika, na čigar predlog je sodišče dovolilo izvršbo ter upniki zemljiškega dolga. Če so, ocenim njihov vpliv na tržno vrednost obravnavane nepremičnine in ustrezno korigiram ocenjeno vrednost.

Oblikujem, izdelam in predložim poročilo.

### **1.9 Narava in viri informacij, na katere se ocenjevalec zanaša**

V procesu ocenjevanja se brez posebnega preverjanja zanašam na oz. uporabljam podatke in napotke, pridobljene iz naslednjih virov:

- MSOV - mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (IVSC - International Valuation Standards Committee, *Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti*, 2020)
- E-zk, spletni dostop do zemljiške knjige, za registrirane uporabnike dostopno na <https://evlozisce.sodisce.si/evlozisce>
- Zakoni, pravilniki in drugi teksti, objavljeni v Uradnem listu RS
- Informacije, objavljene na spletnih straneh občin in upravnih enot ali pridobljene neposredno od slednjih
- Publikacije Geodetske uprave Republike Slovenije (GURS), med drugimi: *Poročila o slovenskem trgu nepremičnin*, *Vpogled v podatke o nepremičninah za registrirane uporabnike*, *Javni vpogled v podatke o nepremičninah*, vse dostopno na <http://e-prostor.gov.si/>
- Portal PISO, za registrirane uporabnike dostopno na: <http://www.geoprostor.net/piso>
- Spletna aplikacija Trgoskop3, za registrirane uporabnike dostopno na: <https://apps.arvio.si/market>
- Spletna aplikacija CGS Cenilci, za regist. uporabnike dostopno na: <https://cenilci.cgs-labs.com>
- Portal Nepremičnine.net, dostopno na <https://www.nepremicnine.net/> in drugi portali z nepremičninskimi oglasi
- Publikacije Statističnega urada RS
- Gradiva, knjige in publikacije, izdane od Slovenskega inštituta za revizijo
- Drugi viri, navedeni v tekstu, če pri navedbi ni opombe

### **1.10 Omejitveni pogoji, predpostavke in posebne predpostavke**

#### **Omejitveni pogoji:**

- Ocena vrednosti temelji na informacijah, ki so bile ocenjevalcu znane v času izdelave poročila; viri so navedeni v poročilu, podatki so uporabljeni v dobri veri.
- Za podatke, ki so povzeti iz javnih baz oziroma evidenc se predpostavi, da so zanesljivi. Izvajalec ne prevzema nobene odgovornosti za njihovo točnost oziroma pravilnost.
- Nepremičnina je ocenjena kot prosta dolgova, oseb in stvari, razen če ni to posebej navedeno v poročilu. Morebitna druga bremena so preverjena in upoštevana. Pomična oprema ni predmet te cene.
- Opravljen je bil vizualni pregled okolice in obravnavane nepremičnine, na osnovi česar oblikujem sklep o stanju nepremičnine. Ocenjevalec ne prevzema odgovornosti za neupoštevanje morebitnih skritih napak na nepremičnini, razen če nisem bil nanje posebej opozorjen. Preiskave, ki zahtevajo specialistično znanje ali posebno opremo (npr. geodetska odmera, preverba nosilnosti tal, statični izračun, testiranje materialov...), niso zajete v pogodbenem obsegu dela in jih nisem naročal oz. opravil.
- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, se nanašajo le na zadevno ocenjevanje in ne smejo biti uporabljene izven tega konteksta. Ocena vrednosti velja le za v poročilu navedeni namen uporabe in datum ocenjevanja.
- Naročnik lahko poročilo uporablja in posreduje tretjim osebam skladno z zakoni in predpisi, ki urejajo to področje.
- Ocenjevalec nisem dolžan spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačni pogoji od tistih, ki so veljali na dan ocenjevanja, razen če se o tem posebej ne dogovorim z naročnikom.
- Vrednosti v preglednicah so bile preračunane v programu EXCEL; pri preračunavanju s kalkulatorjem lahko pride do manjših odstopanj.
- Vrednosti v tem poročilu so brez DDV, razen kadar ni ob njih izrecno navedeno drugače.
- Nepremičninski trg v Sloveniji se je po praktično popolnem pomladanskem zastoju zaradi pandemije COVID-19 v letu 2020 spet odprl, transakcije so bile po navedbah nepremičninskih posrednikov večinoma na nivoju pred izbruhom pandemije, zato za izdelavo ocene uporabim tudi podatke o transakcijah pred izbruhom pandemije. Zaradi drugega vala se je obseg transakcij pozimi 2020 spet zmanjšal, spet brez (zenkrat opazne) večje spremembe cen. Zaradi pomembne negotovosti povezane z vplivom pandemije na gospodarstvo, lahko z visoko verjetnostjo pričakujemo, da bodo cene premoženja v času trajanja negotovosti neobičajno in nadpovprečno nihale. Visoka nihajnost trga lahko povzroči pomembno in neobičajno nihanje vrednosti premoženja celo v sorazmerno kratkih časovnih obdobjih po datumu ocenjevanja vrednosti. Ocenjena vrednost odraža stanje, kot je veljalo na datum ocenjevanja vrednosti in vključuje zgolj informacije, ki so bile razpoložljive na datum ocene vrednosti. Zaradi pomembno povečane negotovosti je datum ocenjevanja vrednosti izjemnega pomena za pravilno razumevanje rezultatov ocenjevanja.
- Na osnovi izkušenj iz prejšnjih kriz je sicer pričakovati, da naj bi se cene stanovanjskih nepremičnin po začetnem padcu in nekaj nihajih stabilizirale in dolgoročno vrnila na prejšnje ravni, a časovnica tega dogajanja v času izdelave tega poročila ni in niti ne more biti znana. Kasnejše ocene iste nepremičnine zato lahko izkažejo vrednost, različno od tu ocenjene.

**Predpostavke<sup>8</sup>:**

- Kot osnovo za oceno površine prostorov sem privzel podatek GURS. Na lokaciji sem izmeril osnovne gabarite objekta, ujetje je zadovoljivo. Stavba nima katastrskega vpisa, zato je podatek o površini informativen, uradna izmera lahko pokaže manjša odstopanja. Kot površino zemljišč sem privzel podatek GURS. Lokacijo objektov glede na kataster sem privzel po orto foto posnetkih, objavljenih na portalih PISO in GURS.
- V stavbi na parceli, ki je predmet ocene, sta dve stanovanji. Spodnjega si nisem mogel ogledati, a je po navedbi dolžnice (in zunanjem videzu) izvedeno enakovredno zgornjemu, zato za potrebe izdelave tega poročila tu predpostavim stanje, enakovredno stanju zgornjega stanovanja.
- Dolžnica je predložila kopijo dokumenta (Sporazum o razdelitvi skupnega premoženja, notarski zapis Opr.št. SV 464/19, 27.8.2019, notar Jože Rožman, Domžale), iz katerega izhaja, da naj bi bil dolžnici lasten idealni delež na obravnavani nepremičnini v naravi idealni delež na stanovanju v 1. nadstropju. V tem dokumentu pa ni izjave drugega solastnika nepremičnine, da se s tako delitvijo strinja, niti ni kake tovrstne zaznambe v zemljiški knjigi. Za potrebe izdelave tega poročila zato kot predmet ocene predpostavim idealni delež na celotni nepremičnini ID znak parcela 1944 1679.
- Gradbeno dovoljenje in projektna dokumentacija za stavbo, ki je predmet ocene, mi nista bila predložena, niti tega nisem uspel pridobiti na Upravni enoti Domžale. Urbanizem tovrstne objekte na obravnavani lokaciji načelno sicer dopušča. Za potrebe izdelave tega poročila predpostavim (ne morem pa uradno potrditi, ker za to nisem pristojen), da bi se za obravnavano stavbo ob morebitni taki zahtevi lahko pridobilo uporabno dovoljenje, za kar pri oblikovanju mnenja o vrednosti predvidim rezervacijo.

**Posebne predpostavke<sup>9</sup>: ni****1.11 Opis poročila**

Poročilo je izdelano v obsegu in obliki, ki ga za tovrstna poročila predvideva standard MSOV 103 – Poročanje. Cenitveno poročilo je izdelano enem tiskanem izvodu, ki ostane v arhivu ocenjevalca. Sodišču se na uradni naslov posreduje PDF kopija tega poročila.

**1.12 Izjava ocenjevalca**

Izjavljam,

- da sem osebno pregledal predmet ocenjevanja; da sem sposoben zagotoviti objektivno in nepristransko ocenjevanje vrednosti, saj nimam sedanjih niti prihodnjih interesov do premoženja, ki je predmet tega poročila niti nisem pristranski glede oseb ali subjektov, ki se jih ta ocenitev tiče; da razpolagam z znanjem in izkušnjami, potrebnimi za izdelavo ocene obravnavanega premoženja; da mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči;

Moje analize so izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti (IVSC, 2020).

Domžale, 13. 08. 2021

<sup>8</sup> predpostavke v zvezi z dejstvi, ki so ali bi lahko bila skladna s tistimi, ki obstajajo na datum ocenjevanja vrednosti

<sup>9</sup> predpostavke, ki predvidevajo dejstva, različna od tistih, ki obstajajo na datum ocenjevanja vrednosti



## 2 POROČILO

### 2.1 Analiza nepremičninskega trga<sup>10</sup>

Epidemija Covid-19 je po vsem svetu v vseh pogledih zaznamovala preteklo leto. Odločilno je vplivala tudi na dejavnost nepremičninskega trga pri nas. Normalno nepremičninsko trgovanje je bilo zaradi državnih ukrepov za zaježitev epidemije najprej onemogočeno v času prve razglasitve epidemije spomladi, nato pa še od razglasitve drugega vala epidemije oktobra do sredine letošnjega februarja oziroma prehoda epidemije v tako imenovano oranžno fazo.

Za leto 2020 je bilo v Sloveniji zasedaj evidentiranih okoli 31.200 sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, katerih skupna vrednost je znašala okoli 2,2 milijarde evrov. Na podlagi preliminarne podatkov za leto 2020 ocenjujemo, da se je število sklenjenih kupoprodajnih poslov v preteklem letu v primerjavi z letom 2019 dejansko zmanjšalo za manj kot 15 odstotkov, medtem ko se je njihova skupna vrednost zmanjšala za okoli 20 odstotkov.

Deleži prometa s stanovanjskimi nepremičninami, predvsem hišami, in z zazidljivimi stavbnimi zemljišči so se leta 2020 v primerjavi z letom 2019 opazno povečali. V največji meri na račun pričakovano manjšega prometa z lokali, ki je v letu 2019, zaradi neobičajno velikega števila prodaj večjih trgovskih centrov, odločilno vplival na rekordno vrednost nepremičninskih poslov pri nas. Deloma pa tudi, ker je bil v času epidemiološke krize upad števila sklenjenih poslov za večino ostalih vrst nepremičnin večji kot za stanovanja, predvsem pa za hiše in zemljišča za gradnjo (stanovanjskih) stavb.

Manjše število transakcij s stanovanjskimi nepremičninami v letu 2020 je bilo izključno posledica omejitev pri poslovanju z nepremičninami zaradi »protikoronskih« ukrepov. Če ne bi bilo epidemije, bi število realiziranih transakcij skoraj gotovo vsaj doseglo tistega iz leta 2019. Povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah je namreč ostalo veliko, po stanovanjskih hišah, vseh vrst in starosti, in po zemljiščih za njihovo gradnjo pa se je celo povečalo.

PREGLEDNICA 3: Število evidentiranih transakcij za stanovanjske in poslovne nepremičnine, Slovenija, letno 2015 – 2020

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Stanovanjske skupaj</b>	<b>14.352</b>	<b>16.476</b>	<b>17.913</b>	<b>17.106</b>	<b>17.524</b>	<b>14.500</b>
Stanovanja	9.752	11.022	11.648	10.939	11.058	8.663
Hiše	4.600	5.454	6.265	6.167	6.466	5.837
<b>Poslovne skupaj</b>	<b>2.156</b>	<b>2.060</b>	<b>2.453</b>	<b>2.377</b>	<b>2.397</b>	<b>1.651</b>
Pisarne	1.427	1.403	1.626	1.620	1.453	1.008
Lokali	729	657	827	757	944	643

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.

<sup>10</sup> Vir: GURS, Preliminarni podatki o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2020, marec 2021

## 2.2 Analiza soseske

Soseska je redkeje poseljeno območje naselja Krtina, ca. 1 km od avtocestnega priključka Lj-Mb. V okolju prevladujejo stanovanjske stavbe in kmetijska gospodarstva.

Komunalna opremljenost je dobra (voda, elektrika, kanalizacija, telekomunikacije, asfaltirane ceste).

### Naslov in prostorske enote

Občina	Domžale	Volišče - državni zbor	Osnovna šola Krtina, Krtina 41
Naselje	Krtina	Volišče - lokalno	OSNOVNA ŠOLA KRTINA, Krtina 41, Brezje pri Dobu
Ulica in hišna številka	-	Šolski okoliš	Podružnična šola Krtina
Poštni okoliš	1233 Dob	Statistična regija	Osrednjeslovenska
Krajevna skupnost	Krtina	Upravna enota	Domžale
Vaška skupnost	-	Območna geodetska uprava	Ljubljana
Mestna četrt	-		

Orto foto posnetek soseske<sup>11</sup>



<sup>11</sup> Vir: Piso

## Zemljevid<sup>12</sup>



### 2.3 Analiza in opis nepremičnine

#### 2.3.1 Splošni podatki o nepremičnini, naslov

Predmet ocene je ID znak parcela 1944 1679, v naravi **dvostanovanjska stavba** skupne neto površine 226,50 m<sup>2</sup>, s pripadajočim zemljiščem 387,00 m<sup>2</sup>, vse na naslovu **Krtina 44, 1233 Dob** ter idealni delež do 3/20 na tej parceli.

#### 2.3.2 Dostop<sup>13</sup>



Obravnavana posest je parcela ID znak: 1944 1679. Dostop na parcelo je neposredno z asfaltirane občinske ceste, parcela ID znak: 1944 1414.

<sup>12</sup> Vir: Geopedia

<sup>13</sup> Slika vir: PISO

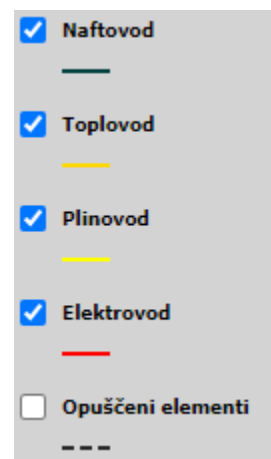
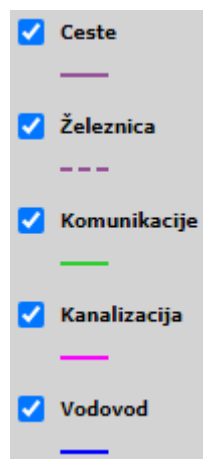


### 2.3.3 Opis zemljišča, komunalna infrastruktura, urbanizem, skladnost<sup>14</sup>

Zemljišče parcele 1944 1679 meri skupno 387,00 m<sup>2</sup>, je ravno in nepravilne oblike.

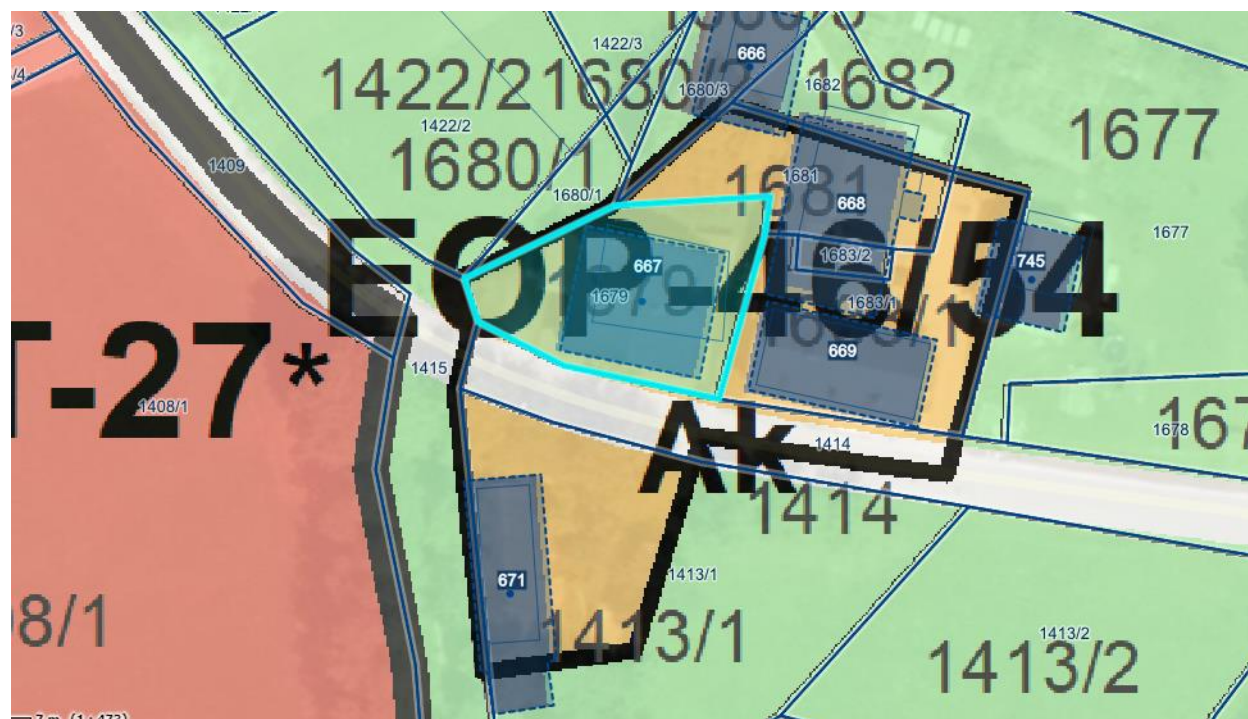


Komunalna infrastruktura:



<sup>14</sup> Slike v tej točki vir: PISO

Urbanizem:



Obravnavano zemljišče se nahaja v območju urejanja EOP-46/54, kjer je namenska raba Ak – območje razpršene poselitve s kmetijami<sup>15</sup>.

137. člen  
(Podrobni prostorski izvedbeni pogoji za gradnjo  
na območjih razpršene poselitve)

(1) Območja namenske rabe »A - Površine razpršene poselitve« predstavljajo območja poselitve izven naselij.

(2) Na območjih iz prvega odstavka tega člena veljajo naslednji podrobni prostorski izvedbeni pogoji:

Namenska raba	A - površine razpršene poselitve
Podrobnejša namenska raba	Ak Območja razpršene poselitve s kmetijami
Osnovna dejavnost	Veljajo določila kot v EUP z oznako SK.
Spremljajoče dejavnosti	
Izključujoče dejavnosti	

## PRILOGA 1

### DOPUSTNI ZAHTEVNI IN MANJ ZAHTEVNI OBJEKTI PO NAMENSKI RABI

VRSTE STAVB IN GRADBENO INŽENIRSKIH OBJEKTOV	SSe	SSs	SSv	SP	SK
11100 Enostanovanjske stavbe	*	*		*	*
11210 Dvostanovanjske stavbe	*				*

<sup>15</sup> Vir: Občinski prostorski načrt Občine Domžale, Uradni vestnik Domžale, 26. 09. 2018, št. 10

Namenska raba	S - Območja stanovanj	
Podrobnejša namenska raba	SK - Površine <u>podeželskega</u> naselja	
Členitev podrobnejše namenske rabe	SK Območje podeželskega naselja	SKj Območje historičnega, oziroma funkcijskega jedra naselja
Osnovna dejavnost	- bivanje, površine kmetij	
Spremljajoče dejavnosti	- predelovalne dejavnosti, izhajajoče iz kmetijstva, lova, gozdarstva, ribištva - gostinstvo in turizem - trgovske dejavnosti - obrtne dejavnosti - druge dejavnosti (ki služijo tem območjem): šola, vrtec, pekarna, ambulanta, veterinarska ambulanta, frizerski salon, kozmetični salon, popravilnice čevljev, fotokopirnice, foto studij, ročne avtopralnice, nega in oskrba hišnih živali, priprava hrane, šport in rekreacija.	
Izključujoče dejavnosti	- proizvodne dejavnosti - promet in skladiščenje	
Objekti	Dopustna je gradnja objektov v skladu s Prilogo 1 in Prilogo 2 ter objektov, ki so v javnem lokalnem interesu in gradnja drugih objektov, ki služijo spremljajoči dejavnosti oziroma dopolnjevanju osnovne dejavnosti.	
Umeščanje spremljajočih dejavnosti	V namenski rabi SKj je dopustna gradnja hleva za največ 100 GVŽ. Zaradi dejavnosti se lahko uredi največ šest parkirišč za osebna vozila, brez manipulacijskih in parkirnih površin za tovorna vozila ali gradbene stroje. Delovni čas dejavnosti z obiskovalci mora biti tak, da ne moti stanovanjskega okolja. Spremljajoče dejavnosti lahko dosega do 50% BTP vseh objektov na parceli objekta.	
Zelene površine najmanj	FZP: 0.15	FZP: 0.10
Največja dopustna izraba	FZ: 0.40 FI: 0.4	FZ: 0.40 FI: 0.6
Merila in pogoji za oblikovanje	Na parceli objekta je dopustno zgraditi le eno stanovanjsko stavbo, več gospodarskih objektov (poslopij) ter pomožne objekte za potrebe funkcioniranja tako, da manipulacija poteka z osrednje površine. Pri prenovi in notranjem razvoju podeželskih naselij naj se ohranja in poudarja kulturne in krajinske kvalitete, zlasti v navezavi s kmetijskimi dejavnostmi na robovih naselij, s čimer se ohranja vaški značaj naselij.	

Obstoječa raba na obravnavani parceli (dvostanovanjska stavba) je skladna z namensko. Stanovanje v mansardi je bilo predelano iz podstrešja in očitno finalizirano brez gradbenega dovoljenja, se pa v gabarite in nosilno konstrukcijo stavbe po navedbi dolžnice (in tudi po vtisu ob ogledu) ni posegalo. Do stanovanja se dostopa preko zunanega stopnišča in vhodnega vetrolova, za tadv elementa je bila pridobljena Odločba o dovolitvi priglašanih del (legalizaciji)<sup>16</sup>.

### 2.3.4 Opis stavbe

Stavba je klasično zidana, zgrajena 1985, dvoetažna (P+M), skupne neto površine<sup>17</sup> 226,50 m<sup>2</sup>. Stavba je osnovni cenovni razred, povprečno vzdrževana.

V stavbi sta dve stanovanji, v vsaki etaži po eno; stanovanje v pritličju meri 98,40 m<sup>2</sup>, stanovanje v mansardi pa 128,10 m<sup>2</sup>. Po izmeri gabaritov stavbe ocenim, da je podatek GURS o površini v realnih okvirih in ga privzamem. Stanovanje v mansardi je bilo po navedbi dolžnice izdelano okrog leta 2001. Spodnjega stanovanja si nisem mogel ogledati, po navedbi dolžnice je finalizirano in opremljeno v enakem cenovnem razredu kot zgornje.

Stanovanje v mansardi je vseljeno, do stanovanja se pride po zunanjem stopnišču. Določeni elementi (npr. omet stropov) v zgornji etaži še niso končani. Ogrevanje tega stanovanja je

<sup>16</sup> UE Domžale, št. 35105-239/01-23044, 25.4.2002

<sup>17</sup> Vse tu navedene površine so podatek GURS



centralno, s pečjo na kurilno olje, locirano v pritličju, v kurilnici pod stopniščem oz. podestom. Ogrevanje sanitarne vode je z električnim grelnikom. Stanovanje obsega naslednje prostore: kurilnica (v 1. etaži - pritličju pod zunanjim podestom, ostali prostori so vsi v 2. etaži), stopnišče z vhodnim podestom, hodnik – predsoba, spalnica, prehodna soba (od tu dostop do še dveh sob), kuhinja, kopalnica. Stanje stanovanja in finalizacija so razvidni tudi iz priloženih fotografij.

## 2.4 Ocena vrednosti obravnavanih nepremičninskih pravic

### 2.4.1 Presoja najgospodarnejše uporabe

Pri izvajanju te naloge sem glede na specifiko obravnavane nepremičnine najprej ocenil njeno najgospodarnejšo uporabo<sup>18</sup>: »Tržna vrednost sredstva odraža njegovo najgospodarnejšo uporabo. Najgospodarnejša uporaba sredstva je tista, ki maksimira potencial ocenjevanega sredstva, ki je mogoča, zakonito dopustna in finančno izvedljiva. Najgospodarnejša uporaba se lahko nanaša na nadaljevanje sedanje uporabe sredstva ali na neko drugačno vrsto uporabe. To je določeno glede na uporabo, ki jo tržni udeleženec za sredstvo predvideva, ko oblikuje ceno, ki bi jo bil pripravljen ponuditi. Po proučitvi podatkov sklenem, da je najgospodarnejša uporaba nadaljevanje obstoječe uporabe, saj je raba skladna z urbanističnimi pogoji, opcij, ki bi lahko izkazovale višjo vrednost, ne vidim, zemljišče je dobro izrabljeno, stavba pa pomembno prispeva k vrednosti zemljišča, kot bi bilo nepozidano.

### 2.4.2 Način tržnih primerjav

Za oceno obravnavane nepremičnine zberem in analiziram podatke o ponudbi<sup>19</sup> ter o realiziranih prodajah<sup>20</sup> stanovanjskih stavb v okolici. Primernih oglasov ne najdem.

Za nadaljnje delo izberem naslednje realizirane prodaje:

<b>Id posla</b>	513845	523108	532073	544501
<b>Datum sklenitve pogodbe</b>	21.09.2020	30.11.2020	03.02.2021	17.05.2021
<b>Skupna pogodbeni cena €</b>	220.000,00	196.000,00	190.000,00	205.000,00
<b>Površina stavbe m<sup>2</sup></b>	260,00	230,00	283,00	221,00
<b>Skupna površina zemljišč m<sup>2</sup></b>	412,00	353,00	460,00	682,00
<b>Ime KO</b>	DOMŽALE	DOMŽALE	DOMŽALE	DOMŽALE
<b>Leto izgradnje stavbe</b>	1965	1970	1983	1957

Predstavljene nepremičnine so obravnavani podobne, a ne povsem, zato izvedem prilagoditve<sup>21</sup>. Indikativna vrednost obravnavane nepremičnine, po načinu primerjave prodaj je: 189.859,46 €. Rezervacijo za morebitno legalizacijo stavbe pavšalno ocenim na 15.000,00 €. Kot končno indikativno vrednost privzamem 174.859,46 €, kot vrednost deleža 3/20 pa 26.228,92 €. Za sklep o vrednosti dobljena zneska zaokrožim.

<sup>18</sup> Povzeto po: MSOV 2020, standard MSOV 104 – podlage vrednosti

<sup>19</sup> Vir: Nepremičnine.net

<sup>20</sup> Vir: Trgoskop3, za nadaljnje delo izbrani posli so predstavljeni v prilogi

<sup>21</sup> Preglednica s prilagoditvami je v prilogi

### **2.4.3 Zmanjšanje vrednosti, najprimernejši način prodaje (174. in 178. člen ZIZ)**

Stvarne služnosti na nepremičnini z njeno prodajo ne ugasnejo:

- če so bile vpisane v zemljiško knjigo pred pravicami zastavnih upnikov oziroma upnika, na čigar predlog je sodišče dovolilo izvršbo, ter upnika zemljiškega dolga, ali
- če so bile vpisane v zemljiško knjigo za pravicami zastavnih upnikov oziroma upnika, na čigar predlog je sodišče dovolilo izvršbo, in upnika zemljiškega dolga ter so bile ustanovljene na podlagi pravnega posla in njihovemu obstoju do izdaje odredbe o prodaji ne nasprotujejo zastavni upniki oziroma upniki zemljiškega dolga, ali če so bile ustanovljene na podlagi sodne ali upravne odločbe.

S prodajo nepremičnine tudi ne ugasnejo osebne služnosti, stvarna bremena in stavbne pravice, ki so bile vpisane v zemljiški knjigi pred pravicami zastavnih upnikov oziroma upnika, na čigar predlog je sodišče dovolilo izvršbo ter upniki zemljiškega dolga. S prodajo nepremičnine tudi ne ugasnejo služnosti v javno korist. Če cenilec ugotovi obstoj takih služnosti, bremen ali pravic, jih mora ovrednotiti in ustrezno prilagoditi mnenje o vrednosti.

Druge osebne služnosti, stvarna bremena in stavbne pravice s prodajo nepremičnine ugasnejo, razen če se imetniki teh pravic s kupcem kako drugače dogovorijo, zato se pri ocenjevanju ne upoštevajo.

Pri ugotavljanju vrednosti se upošteva morebitno zmanjšanje vrednosti zaradi tega, ker ostanejo na njej tudi po prodaji določene pravice.

Identifikacija morebitnih nadrejenih ali podrejenih pravic, ki vplivajo na pravico, ki jo je treba ovrednotiti: *po pregledu zemljiškoknjžnih izpiskov ugotavljam, da je lastnik obravnavanega deleža fizična oseba. Pri deležu je vknjižena hipoteka, drugih vpisov, ki bi omejevali lastninsko pravico na nepremičnini, ni. Obravnavano nepremičnino ocenim kot prosto dolgov in omejitev.* Če se pri cenitvi pokaže, da je s prodajo nepremičnine po delih ali po skupinah delov možno doseči višjo ceno ali hitrejše poplačilo, se za določitev načina in pogojev prodaje upošteva najugodnejša tako ugotovljena vrednost.

*Ker gre za idealni delež, katerega nadaljnja delitev ni smiselna niti tehnično možna, naj se prodaja delež v celoti.*

### **2.4.4 Mnenje o vrednosti, ocena prispevka deleža k celoti**

Na osnovi skrbnega pregleda in analize obravnavane posesti in pridobljenih informacij menim, da znaša tržna vrednost nepremičnine: **ID znak parcela 1944 1679, do celote**, na dan 13. 07. 2021, pod v tem poročilu navedenimi predpostavkami in omejitvenimi pogoji, zaokroženo: **174.900,00 €**.

Ocenjena tržna vrednost **idealnega deleža 3/20** na nepremičnini **ID znak parcela 1944 1679**, na dan 13. 07. 2021, pod v tem poročilu navedenimi predpostavkami in omejitvenimi pogoji pa znaša, zaokroženo: **26.230,00 €**.



### **3 PRILOGE**

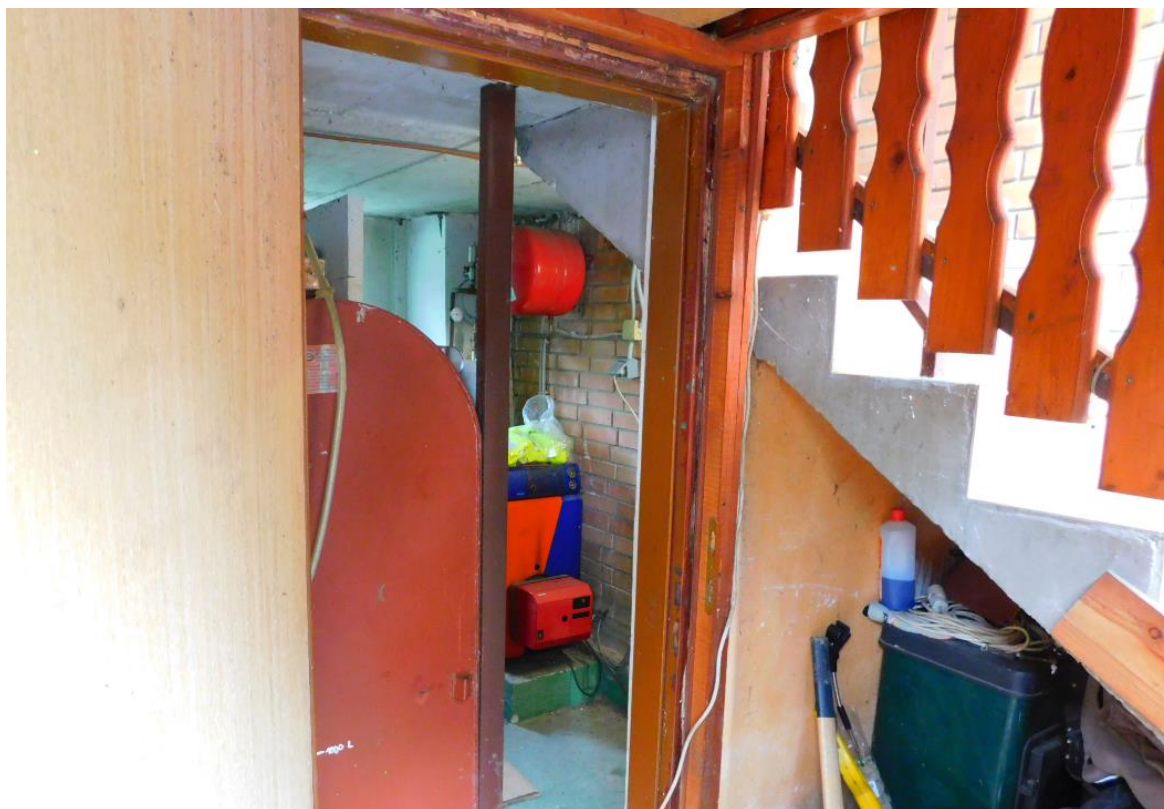
#### **3.1 Fotografije z lokacije**














### 3.2 Podatki GURS

#### Podatki o parceli

Katastrska občina 1944 PREVOJE, številka parcele 1679

Površina parcele (m<sup>2</sup>) 387  
Urejena parcela Ne

Katastrski dohodek (EUR) 0,00  
Grafični prikaz 

#### Podrobni podatki o parceli

Legenda podatkov: ☒ Register nepremičnin ☐ Zemljiški kataster

POVRŠINA PARCELE (m <sup>2</sup> )		387
DEJANSKA RABA		DELEŽ POVRŠINE DEJANSKE RABE (%)
poseljena zemljišča		50,9
poseljena zemljišča tloris stavbe		49,1
NAMENSKA RABA		DELEŽ POVRŠINE NAMENSKE RABE (%)
površine razpršene poselitve		100,0
RABE ZEMLJIŠČ	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (m <sup>2</sup> )	ŠTEVILKA STAVBE, KI STOJI NA PARCELI
ZEMLJIŠČE POD STAVBO PRED 2006	*111	667

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



## Stavbe na parceli 1

Katastrska občina 1944 PREVOJE, številka stavbe 667

Katastrski vpis Ne

Število delov stavbe 2  
Grafični prikaz

### Podrobni podatki o stavbi

Legenda podatkov: ☒ Register nepremičnin ☐ Kataster stavb ☒ Zbiri kataster GJI ☐ Drugi upravljalci

NASLOV STAVBE

Krtina 44

PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA

Katastrska občina	številka parcele	Površina zemljišča pod stavbo (m <sup>2</sup> )
1944 PREVOJE	1679	*172,0

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

ŠTEVILO ETAŽ	2
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	1
VIŠINA STAVBE (m)	7,8
LETO IZGRADNJE STAVBE	1985
ŠTEVILO STANOVANJ	2
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	0
TIP STAVBE	1 - samostoječa
LETO OBNOVE STREHE	2004
LETO OBNOVE FASADE	-
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	5 - kombinacija različnih materialov
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE	Da
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE	Da
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE	Da
PRIKLJUČEK NA OMREŽJE PLINOVODA	-

### 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	1	Stanovanje v dvostanovanjski stavbi	Ne
2	2	Stanovanje v dvostanovanjski stavbi	Ne

**Katastrska občina 1944 številka stavbe 667 številka dela stavbe 1**
**Podatki o delu stavbe**

NASLOV DELA STAVBE	Krtina 44
KATASTRSKI VPIS	Ne
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Stanovanje v dvostanovanjski stavbi
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (m <sup>2</sup> )	91,9
POVRŠINA DELA STAVBE (m <sup>2</sup> )	98,4
ŠTEVILKA ETAŽE	1
UPRAVNIK STAVBE	-
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	2 - pritličje
ŠTEVILKA NADSTROPJA	-
LETO OBNOVE OKEN	-
LETO OBNOVE INSTALACIJ	-
DVIGALO	Ne
VIŠINA ETAŽE	-

**Seznam dodatnih prostorov**

PROSTORI	POVRŠINA PROSTORA (m <sup>2</sup> )
klet	6,5
bivalni prostor	91,9

**Katastrska občina 1944 številka stavbe 667 številka dela stavbe 2**
**Podatki o delu stavbe**

NASLOV DELA STAVBE	Krtina 44
KATASTRSKI VPIS	Ne
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Stanovanje v dvostanovanjski stavbi
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (m <sup>2</sup> )	98,4
POVRŠINA DELA STAVBE (m <sup>2</sup> )	128,1
ŠTEVILKA ETAŽE	2
UPRAVNIK STAVBE	-
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	3 - nadstropje
ŠTEVILKA NADSTROPJA	1
LETO OBNOVE OKEN	-
LETO OBNOVE INSTALACIJ	2001
DVIGALO	Ne
VIŠINA ETAŽE	-

**Seznam dodatnih prostorov**

PROSTORI	POVRŠINA PROSTORA (m <sup>2</sup> )
klet	9,9
odprta terasa, balkon, loža	19,8
bivalni prostor	98,4

## Naslov in prostorske enote

Občina	Domžale	Volišče - državni zbor	Osnovna šola Krtina, Krtina 41
Naselje	Krtina	Volišče - lokalno	OSNOVNA ŠOLA KRTINA, Krtina
Ulica in hišna številka	-	Šolski okoliš	41, Brezje pri Dobu
Poštni okoliš	1233 Dob	Statistična regija	Podružnična šola Krtina
Krajevna skupnost	Krtina	Upravna enota	Osrednjeslovenska
Vaška skupnost	-	Območna geodetska uprava	Domžale
Mestna četrt	-		Ljubljana





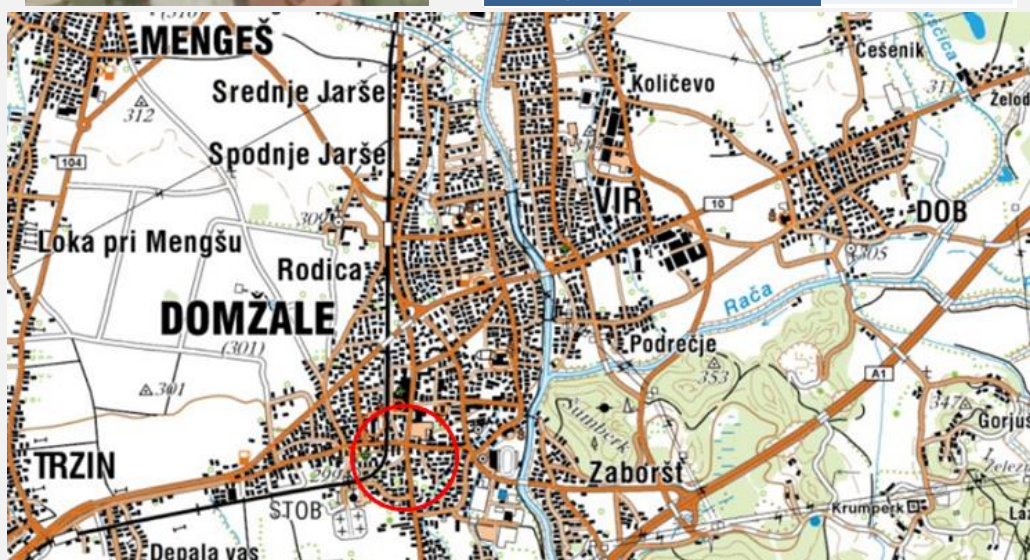
### 3.3 Predstavitev: realizirane prodaje



ID posla (ETN/Trgoskop 3)	513845
Datum sklenitve pogodbe	21.09.2020
Skupna pogodbena cena €	220.000,00
Površina stavbe m <sup>2</sup>	260,00
Skupna površina zemljišč m <sup>2</sup>	412,00
Ime KO	DOMŽALE
Leto izgradnje stavbe	1965



ID posla (ETN/Trgoskop 3)	523108
Datum sklenitve pogodbe	30.11.2020
Skupna pogodbena cena €	196.000,00
Površina stavbe m <sup>2</sup>	230,00
Skupna površina zemljišč m <sup>2</sup>	353,00
Ime KO	DOMŽALE
Leto izgradnje stavbe	1970



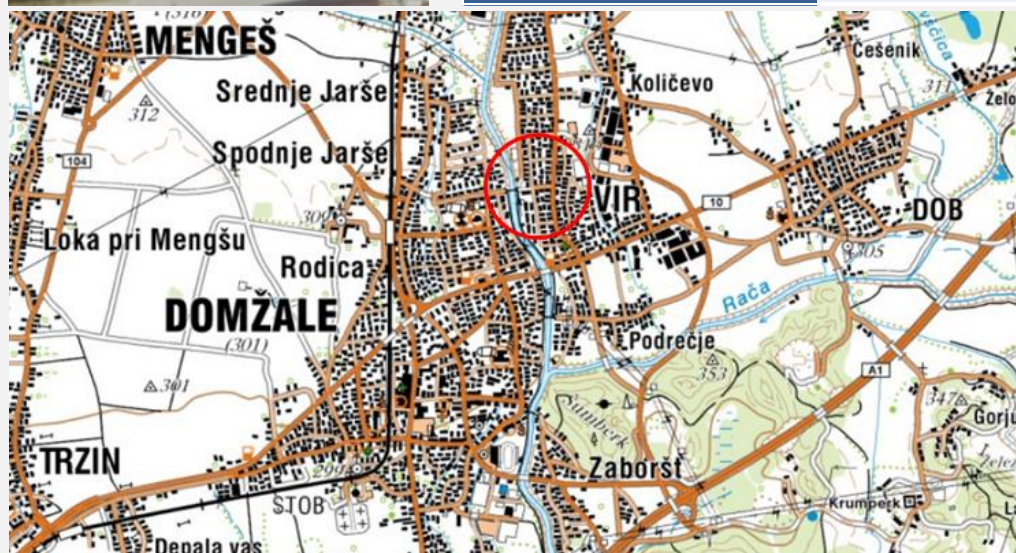




ID posla (ETN/Trgoskop 3)	532073
Datum sklenitve pogodbe	03.02.2021
Skupna pogodbeni cena €	190.000,00
Površina stavbe m <sup>2</sup>	283,00
Skupna površina zemljišč m <sup>2</sup>	460,00
Ime KO	DOMŽALE
Leto izgradnje stavbe	1983



ID posla (ETN/Trgoskop 3)	544501
Datum sklenitve pogodbe	17.05.2021
Skupna pogodbeni cena €	205.000,00
Površina stavbe m <sup>2</sup>	221,00
Skupna površina zemljišč m <sup>2</sup>	682,00
Ime KO	DOMŽALE
Leto izgradnje stavbe	1957



### 3.4 Preglednica prilagoditev

	OCENJEVANA	PRIMERLJIVA 2	PRIMERLJIVA 3	PRIMERLJIVA 4	PRIMERLJIVA 4
ID POSLA (Trgoskop 3)		513845	523108	532073	544501
VRSTA POSLA		prodaja prosti trg	prodaja prosti trg	prodaja prosti trg	prodaja prosti trg
DATUM SKLENITVE		21.09.2020	30.11.2020	03.02.2021	17.05.2021
NASELJE	Krtina	DOMŽALE	DOMŽALE	DOMŽALE	DOMŽALE
SKUPNA POGODBENA CENA €		<b>220.000,00</b>	<b>196.000,00</b>	<b>190.000,00</b>	<b>205.000,00</b>
VRSTA NEPREMIČNINE	Samost. stan. hiša	Samost. stan. hiša	Samost. stan. hiša	Samost. stan. hiša	Samost. stan. hiša
PRILAGODITVE					
Datum prodaje		21.09.2020	30.11.2020	03.02.2021	17.05.2021
prilagoditev		1,00	1,00	1,00	1,00
PRILAGOJENA CENA €		<b>220.000,00</b>	<b>196.000,00</b>	<b>190.000,00</b>	<b>205.000,00</b>
Pogoji prodaje		prosti trg	prosti trg	prosti trg	prosti trg
prilagoditev		1,00	1,00	1,00	1,00
PRILAGOJENA CENA €		<b>220.000,00</b>	<b>196.000,00</b>	<b>190.000,00</b>	<b>205.000,00</b>
Lokacija		primerljiva	primerljiva	primerljiva	primerljiva
prilagoditev		1,00	1,00	1,00	1,00
PRILAGOJENA CENA €		<b>220.000,00</b>	<b>196.000,00</b>	<b>190.000,00</b>	<b>205.000,00</b>
Dodatno		np	np	np	np
prilagoditev		1,00	1,00	1,00	1,00
PRILAGOJENA CENA €		<b>220.000,00</b>	<b>196.000,00</b>	<b>190.000,00</b>	<b>205.000,00</b>
DRUGE ZNAČILNOSTI					
Obračunska površina stavbe m²	226,50	260,00	230,00	283,00	221,00
prilagoditev		0,92	0,99	0,86	1,01
Površina in oblika zemljišča m²	387,00	412,00	353,00	460,00	682,00
prilagoditev		0,99	1,02	0,97	0,87
Leto izgradnje	1985	1965	1970	1983	1957
prilagoditev		1,07	1,05	1,01	1,10
Izvedba, arhitektura, zasnova		primerljiva	primerljiva	primerljiva	primerljiva
prilagoditev		1,00	1,00	1,00	1,00
Stanje, dokončanost		boljše	boljše	primerljivo	slabše
prilagoditev		0,90	0,90	1,00	1,10
Skupaj prilagoditve		0,88	0,96	0,84	1,07
<b>INDIKATIVNA VREDNOST €</b>		<b>193.867,24</b>	<b>187.461,99</b>	<b>159.720,61</b>	<b>218.387,98</b>
	<b>UTEŽ</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
<b>TEHTANA INDIKATIVNA VREDNOST €</b>	<b>189.859,46</b>				