



- 112 -

Stanko MARKOVIČ
Brilejeva 12
1000 LJUBLJANA

OKRAJNO SODIŠČE V DOMŽALAH
Ljubljanska 76
Prejeto neposredno - po pošti (navadno-priporočeno)
v.....2.....izvodih z (s) prilogami

25-04-2018

25. 04. 2018

Poslano po pošti,
priporočeno na recepcijo dne št. R
Plačilo je takratno z (s) EUR
Plačilo prejeto brez takse.
Prejeto vrednost (denar, takse vrednotnice ipd.) Podpis pristojne
sodne osebe:

CENILNO MNENJE

O TRŽNI CENI NEPREMIČNIN
2/7 ID znak: parcela 1937 90/1, parcela
1937 91/4 in parcela 1937 91/5
(stavbno zemljišče s stan. objektom in
gospodarskim poslopjem na naslovu
Homec, Bolkova ulica 45, 1235 Radomlje)

Zadeve : In 199/2009, In 113/2010,
VL 102936/2015, VL 166559/2009,
In 113/2011, VL 140610/2009 in VL 201977/2011

58

Ljubljana, april 2018

CENILNO MNENJE

1.10 PREDMET CENITVE

Stanovanjski objekt in gosp. poslopje na naslovu Homec, Bolkova ulica 45, 1235 Radomlje

1.20 ZEMLJIŠKOKNJŽNI PODATKI :

Nepremičnine ID znak parcela 1937 90/1, parcela 1937 91/4 in parcela 1937 91/5

1.30 LASTNIK NEPREMIČNIN

Venceslav JELOVŠEK, Bolkova ulica 45, Radomlje

delež 2/7

E-SOLVENTA LJUBLJANA d.o.o., Litijska cesta 38, Ljubljana

delež 5/7

1.40 NAROČNIK CENITVE

Okrajno sodišče v Domžalah po sklepih št. In 199/2009, In 113/2010, VL 102936/2015,

VL 166559/2009, In 113/2011, VL 140610/2009 in VL 201977/2011 z dne 14.09.1.2017 in 03.04.2018

1.50 NAMEN CENITVE

Ocenitev vrednosti nepremičnin za potrebe nadaljevanja zadev št. In 199/2009, ... in VL 201977/2011

1.60 VALUTA

OGLED

1.70 VREDNOST NEPREMIČNIN

19.04.2018

19.04.2018

delež 1/1

366.480,00 EUR

delež 2/7

104.708,57 EUR

1.80 UPORABLJENI PREDPISI in PRIPOMOČKI

Priporočila in ostali pripomočki Združenja sodnih izvedencev in cenilcev Slovenije

Podatki lastnikov in naročnika cenitve

1.90 CENILEC

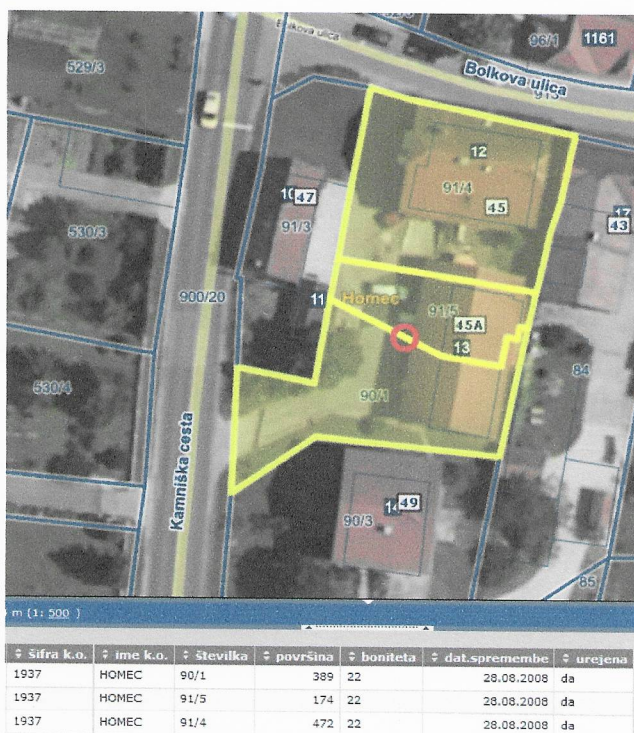


2.00 TEHNIČNI PODATKI

Po prejemu Sklepa Okrajnega sodišča št. In 199/2009, ... in VL 201977/2011 z dne 14.1.2017 je bil razpisan ogled nepremičnin na dan 19.11.2017, na katerega so bili povabljeni dolžnik in upniki. Ogleda se ni udeležil nihče, zato sem opravil le zunanji ogled nepremičnin in o tem obvestil sodišče, da zaradi neomogočenega notranjega ogleda ne morem izdelati cenilnega mnenja o tržni ceni vsake posamezne nepremičnine. Z dopisom sodišča z dne 03.04.2018 mi je bilo javljeno, da bo notranji ogled nepremičnin omogočil solastnik deleža 5/7 nepremičnin E-SOLVENTA LJUBLJANA d.o.o. V skladu s tem sem razpisal ponoven ogled na dan 19.04.2018. Ogleda sta se udeležila dolžnik Venceslav Jelovšek in Srečko Brodar (po pooblastilu solastnika E-SOLVENTA LJUBLJANA d.o.o.) in omogočila zunanji in notranji ogled nepremičnin ID znak parcela 1937 90/1, parcela 1937 91/4 in parcela 1937 91/5; nista pa posredovala nobenih pisnih podatkov o predmetnih nepremičninah (gradbeno dovoljenje, projekti, ...). Na podlagi omenjenega ogleda, ustnih podatkov prisotnih na ogledu ter podatkov iz javnih evidenc ZK, GURS in PISO sem ocenil nepremičnine v k.o. Homec v skladu s Sklepom sodišča.

2.10 LOKACIJA

Ocenjeване nepremičnine ID znak parcela 1937 90/1, parcela 1937 91/4 in parcela 1937 91/5 (v naravi stanovanjski objekt in gospodarsko poslopje s stavbnim zemljiščem) se nahajajo na naslovu Homec, Bolkova ulica 45, 1235 Radomlje, v okolju eno in več stanovanjskih objektov.



Predmet cenitve so nepremičnine:

parc. št.	91/4	472,00 m ²
parc. št.	91/5	174,00 m ²
parc. št.	90/1	389,00 m ²

skupaj stavbno zemljišče 1.035,00 m²;

na katerem se nahajata stavbi (po GURS):

stanovanjska stavba št. 12 (na parceli 91/4)
in gospodarsko poslopje št. 13 (na parcelah 91/5 in 90/1).

2.20 ELEMENTI VREDNOSTI STAVBNEGA ZEMLJIŠČA

Cena stavbnega zemljišča v % od GC	C stz =	9,00 %
Uporabna vrednost	stanov. objekt	F up = 1,00
Funkcionalna ugodnost lokacije	F fu =	3,00
Površina zemljišča za oceno	P zem =	1.035,00 m ²
Faktor izrabe stavbnega zemljišča	F izr =	0,40
372,20 m ² / 1.035,00 m ² = 0,3596 < 0,40 dovoljena izraba		

2.30 ELEMENTI KOMUN. UREJANJA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA

Individualna komunalna opremljenost je srednja (vodovod, kanalizacija, telefonsko in elektr. omrežje), kolektivna kom. opremljenost pa zadovoljiva (asfaltirana cesta, JR).

Individualna KO	(vodovod, elektrika, telefon, kanalizacija)	44,84 EUR/m ²
Kolektivna KO	(asfaltirana cesta, odvodnjavanje, JR)	48,92 EUR/m ²

2.40 TEHNIČNI OPIS OBJEKTOV

Ocenjevane nepremičnine ID znak parcela 1937 90/1, parcela 1937 91/4 in parcela 1937 91/5, v naravi : stanovanjski objekt št. 12 in gospodarsko poslopje št. 13



s stavbnim zemljiščem se nahajajo na naslovu Homec, Bolkova ulica 45, 1235 Radomlje. Večstanovanjski objekt št. 12 je masivne opečne gradnje z betonskimi stropovi, les. ostrešjem in kritino z žlebovi in snegolovi, neizolirano ometano fasado z vgrajenimi delno lesenimi delno PVC okni s termopan steklom. Etažnost je K+PT+ mansarda, v njem je več stanovanjskih enot, po potrditvi prisotnih so v evidencah GURS točni podatki o površinah. Podobne masivne gradnje je tudi gospodarsko poslopje, le slabše notranje finalne obdelave.

- M6 -

Stavbe

Katastrska občina 1937 HČMBC Številka stavbe 12 Katastrski vpis DA Število delov stavbe 4 Vrednost nepremičnine na voljo samo za del stavbe Grafični prikaz

Legenda: Podatki Registra nepremičnin Podatki Katastra stavb Podatki drugih upravljavcev

Katastrska občina 1937 številka stavbe 12

Podatki o delu stavbe

NASLOV STAVBE Homec, Bolkova ulica 45
POVRŠINA STAVBE (M2) 372,2
DEJANSKA RABA STAVBE stanovanjska
PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA

KATASTRSKA OBČINA	ŠTEVILKA PARCELE	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)
1937 HČMBC	914	139

ŠTEVILO ETAŽ 3
ŠTEVILKA PRILUČNE ETAŽE 2
VIŠINA STAVBE (M) 7,7
ŠTEVILO STANOVANJ 3
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV 0
TIP STAVBE 1 - samostojna stavba
LETO IZGRADNJE STAVBE 1994
LETO OBNOVE STREHE 2005
LETO OBNOVE FASADE 2003
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE 2 - beton, železobetonski
VRSTA OGREVANJA 2 - centralno ogrevanje
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE Da
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE Da
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE Da
PRIKLJUČEK NA OMREŽJE ZA KABLSKO TV Ne
DVIHALO Ne
VPLIVNO OBMOČJE -

Podatki o energetski izkaznici

Ni podatkov o energetski izkaznici stavbe!

Podatki o širokopasovnem internetu

OMOGOČENA ZMOGLIVOST 100 Mbit/s

Seznam delov stavbe

ŠTEVILKA DELA STAVBE	ŠTEVILKA STANOVANJA ALI POSLOVNEGA PROSTORA	DEJANSKA RABA DELA STAVBE	KATASTRSKI VPIS	VREDNOST NEPREMČNINE
1	1	Stanovanje v večstanovanjski stavbi ali stanovanjsko poslovni stavbi	DA	€
2	2	Stanovanje v večstanovanjski stavbi ali stanovanjsko poslovni stavbi	DA	€
3	3	Stanovanje v večstanovanjski stavbi ali stanovanjsko poslovni stavbi	DA	€
4	-	SKUPNA RABA	DA	€

Legenda: Podatki Registra nepremičnin Podatki Katastra stavb Podatki drugih upravljavcev

Katastrska občina 1937 številka stavbe 12 številka dela stavbe 2

Podatki o delu stavbe

NASLOV DELA STAVBE Homec, Bolkova ulica 45
KATASTRSKI VPIS DA
DEJANSKA RABA DELA STAVBE Stanovanje v večstanovanjski stavbi ali stanovanjsko poslovni stavbi
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2) 110,1
POVRŠINA DELA STAVBE (M2) 122,1
ŠTEVILKA ETAŽE 2
UPRAVNIK STAVBE -
LEGA DELA STAVBE V STAVBI 2 - pritličje
ŠTEVILKA NADSTROPJA -
LETO OBNOVE OKEN 2008
LETO OBNOVE INSTALACIJ 2008
DVE ALI VEČ ETAŽ Ne
KLIMA Ne
KUHINJA Da
KOPALNICA Da
STRANIŠČE Da
ŠTEVILO SOB -
POČITNIŠKI NAMEN STANOVANJA Ne
OPRAVILJANJE DEJAVNOSTI Ne
ŠTEVILO SOB ZA OPRAVILJANJE DEJAVNOSTI -
POVRŠINA NAMENJENA ZA OPRAVILJANJE DEJAVNOSTI -

Seznam dodatnih prostorov

PROSTORI STANOVANJA	POVRŠINA PROSTORA (M2)
Odprt balkon	10,50
Klet, stranska	1,30

Parkirni prostor

VRSTA PARKIRNEGA PROSTORA	ŠTEVILO PARKIRNIH MEST
3 - Parkirno mesto na prostem zagotovljeno	2

Podatki o energetski izkaznici

Ni podatkov o energetski izkaznici dela stavbe!

Podatki o lastnikih in upravljavcih

PRIMEK IN IME / NAZIV	NASLOV	LETO ROJSTVA / MATIČNA ŠTEVILKA	DELEŽ	STATUS
KBRAL PROIZVODNA, STORITVE TRGOVINA, D.O.O.	Ljubljana, Dunajska cesta 158, 1000 Ljubljana	5391237	5/7	Lastnik
S-OLUVENTA LJUBLJANA D.O.O.	Ljubljana, Ljubljanska cesta 38, 1000 Ljubljana	3300412	5/7	Lastnik

Legenda: Podatki Registra nepremičnin Podatki Katastra stavb Podatki drugih upravljavcev

Katastrska občina 1937 številka stavbe 12 številka dela stavbe 1

Podatki o delu stavbe

NASLOV DELA STAVBE Homec, Bolkova ulica 45
KATASTRSKI VPIS DA
DEJANSKA RABA DELA STAVBE Stanovanje v večstanovanjski stavbi ali stanovanjsko poslovni stavbi
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2) 84,9
POVRŠINA DELA STAVBE (M2) 113,7
ŠTEVILKA ETAŽE 1
UPRAVNIK STAVBE -
LEGA DELA STAVBE V STAVBI 1 - klet
ŠTEVILKA NADSTROPJA -
LETO OBNOVE OKEN 2008
LETO OBNOVE INSTALACIJ 2008
DVE ALI VEČ ETAŽ Ne
KLIMA Ne
KUHINJA Da
KOPALNICA Da
STRANIŠČE Da
ŠTEVILO SOB 9
POČITNIŠKI NAMEN STANOVANJA Ne
OPRAVILJANJE DEJAVNOSTI Ne
ŠTEVILO SOB ZA OPRAVILJANJE DEJAVNOSTI -
POVRŠINA NAMENJENA ZA OPRAVILJANJE DEJAVNOSTI -

Seznam dodatnih prostorov

PROSTORI STANOVANJA	POVRŠINA PROSTORA (M2)
Stožnice	-
Kuhinje	11,40
Klet, stranska	17,20
Drugo	-

Parkirni prostor

VRSTA PARKIRNEGA PROSTORA	ŠTEVILO PARKIRNIH MEST
3 - Parkirno mesto na prostem zagotovljeno	2

Podatki o energetski izkaznici

Ni podatkov o energetski izkaznici dela stavbe!

Podatki o lastnikih in upravljavcih

PRIMEK IN IME / NAZIV	NASLOV	LETO ROJSTVA / MATIČNA ŠTEVILKA	DELEŽ	STATUS
KBRAL PROIZVODNA, STORITVE TRGOVINA, D.O.O.	Ljubljana, Dunajska cesta 158, 1000 Ljubljana	5391237	5/7	Lastnik
S-OLUVENTA LJUBLJANA D.O.O.	Ljubljana, Ljubljanska cesta 38, 1000 Ljubljana	3300412	5/7	Lastnik

Legenda: Podatki Registra nepremičnin Podatki Katastra stavb Podatki drugih upravljavcev

Katastrska občina 1937 številka stavbe 12 številka dela stavbe 3

Podatki o delu stavbe

NASLOV DELA STAVBE Homec, Bolkova ulica 45
KATASTRSKI VPIS DA
DEJANSKA RABA DELA STAVBE Stanovanje v večstanovanjski stavbi ali stanovanjsko poslovni stavbi
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2) 94,0
POVRŠINA DELA STAVBE (M2) 125,6
ŠTEVILKA ETAŽE 3
UPRAVNIK STAVBE -
LEGA DELA STAVBE V STAVBI 4 - mansarda
ŠTEVILKA NADSTROPJA -
LETO OBNOVE OKEN 2008
LETO OBNOVE INSTALACIJ 2008
DVE ALI VEČ ETAŽ Ne
KLIMA Ne
KUHINJA Da
KOPALNICA Da
STRANIŠČE Da
ŠTEVILO SOB -
POČITNIŠKI NAMEN STANOVANJA Ne
OPRAVILJANJE DEJAVNOSTI Ne
ŠTEVILO SOB ZA OPRAVILJANJE DEJAVNOSTI -
POVRŠINA NAMENJENA ZA OPRAVILJANJE DEJAVNOSTI -

Seznam dodatnih prostorov

PROSTORI STANOVANJA	POVRŠINA PROSTORA (M2)
Odprt balkon	13,30

Parkirni prostor

VRSTA PARKIRNEGA PROSTORA	ŠTEVILO PARKIRNIH MEST
3 - Parkirno mesto na prostem zagotovljeno	2

Podatki o energetski izkaznici

Ni podatkov o energetski izkaznici dela stavbe!

Podatki o lastnikih in upravljavcih

PRIMEK IN IME / NAZIV	NASLOV	LETO ROJSTVA / MATIČNA ŠTEVILKA	DELEŽ	STATUS
KBRAL PROIZVODNA, STORITVE TRGOVINA, D.O.O.	Ljubljana, Dunajska cesta 158, 1000 Ljubljana	5391237	5/7	Lastnik
S-OLUVENTA LJUBLJANA D.O.O.	Ljubljana, Ljubljanska cesta 38, 1000 Ljubljana	3300412	5/7	Lastnik

Legenda podatkov: Register nepremičnin Kataster stavb Drugi upravljavci

Katastrska občina 1937 številka stavbe 12 številka dela stavbe 4

Podatki o delu stavbe

NASLOV DELA STAVBE Homec, Bolkova ulica 45
KATASTRSKI VPIS DA
DEJANSKA RABA DELA STAVBE Skupna raba
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2) 0,0
POVRŠINA DELA STAVBE (M2) 10,8
ŠTEVILKA ETAŽE 2
UPRAVNIK STAVBE -
LEGA DELA STAVBE V STAVBI -

Notranja finalna obrtniška obdelava je kvalitetna standardna - parket in keramika, stene so ometane in beljene, enako stropovi; vrata suhomontažna, ...

117 -

Instalacijski razvodi so izvedeni namembnosti objekta primerno (elektroinstalacije za moč in razsvetljava, instalacije vodovoda, kanalizacije ter centralno ogrevanje na olje).

Etaža	Etaža in	Površine po danih podatkih	Neto P	Faktor	Računska P
Stan. stavba 12:	kletni prostori, kurilnica, skupni pr.		59,40	0,75	44,55 m ²
	klet, PT in mansarda:	stanovanjski prostori	289,00	0,90	260,10 m ²
		balkoni	23,80	0,25	5,95 m ²
Objekt št. 12 skupaj :			372,20 m ²		310,60 m ²
Neto P brez teras, balkonov			348,40 m ²		

Objekt št. 13 :

Neto P

107,40 m²103,40 m² UP

Katastrska občina: 1937 HOMEČ Številka stavbe: 13 Katastrski vpis: DA Število delov stavbe: 1 Vrednost nepremičnine: € Grafični prikaz: [ikon]

Legenda: Podatki Registra nepremičnin Podatki Katastra stavb Podatki drugih upravljavcev

Katastrska občina 1937 številka stavbe 13

Podatki o stavbi

NASLOV STAVBE: Homec, Bolkova ulica 45A
POVRŠINA STAVBE (M²): 107,4
DEJANSKA RABA STAVBE: nestanovanjska
PARCELE, NA KATERIH SToji STAVBA

KATASTRSKA OBČINA	ŠTEVILKA PARCELE	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M ²)
1937 HOMEČ	80/1	60
1937 HOMEČ	81/5	66

ŠTEVILO ETAŽ: 1
ŠTEVILKA PRILUČNE ETAŽE: 1
VIŠINA STAVBE (M): 6,8
ŠTEVILO STANOVANJ: 0
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV: 0
TIP STAVBE: 1 - samostojna stavba
LETO IZGRADNJE STAVBE: 1980
LETO OBNOVE STREHE: 2003
LETO OBNOVE FASADE: -
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE: 5 - kombinacija različnih materialov
VRSTA OGREVANJA: 2 - centralno ogrevanje
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE: Da
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE: Da
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE: Ne
PRIKLJUČEK NA INDUSTRIJSKI TOK: Ne
PRIKLJUČEK NA KOMPRESIRAN ZRAK: Ne
NAČIN TENELENJA: 1 - pasovni, točkovni, senčji
PRIKLJUČEK NA OMREŽJE PLINOVOGA: Da
POSEBNA KANALIZACIJA ALI ČISTILNA NAPRAVA: Ne
PRIKLJUČEK NA TEHNOLOŠKI PUN: Ne

Podatki o energetski izkaznici

Ni podatkov o energetski izkaznici stavbe!

Podatki o širokopasovnem internetu

OMOGOČENA ZMOGLIVOST: 100 Mbit/s

Seznam delov stavbe

ŠTEVILKA DELA STAVBE	ŠTEVILKA STANOVANJA ALI POSLOVNEGA PROSTORA	DEJANSKA RABA DELA STAVBE	KATASTRSKI VPIS	VREDNOST NEPREMIČNINE
1	-	industrijski del stavbe	DA	€

ŠTEVILKA DELA STAVBE: 1 ŠTEVILKA STANOVANJA ALI POSLOVNEGA PROSTORA: - DEJANSKA RABA DELA STAVBE: industrijski del stavbe KATASTRSKI VPIS: DA VREDNOST NEPREMIČNINE: €

Legenda: Podatki Registra nepremičnin Podatki Katastra stavb Podatki drugih upravljavcev

Katastrska občina 1937 številka stavbe 13 številka dela stavbe 1

Podatki o delu stavbe

NASLOV DELA STAVBE: Homec, Bolkova ulica 45A
KATASTRSKI VPIS: DA
DEJANSKA RABA DELA STAVBE: industrijski del stavbe
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M²): 103,4
POVRŠINA DELA STAVBE (M²): 107,4
ŠTEVILKA ETAŽE: 1
UPRAVNIK STAVBE: -
LEGA DELA STAVBE V STAVBI: 2 - priložje
ŠTEVILKA NADSTROPJA: -
LETO OBNOVE OKEN: -
LETO OBNOVE INSTALACIJ: -
KLIMA: Ne
OBDELAVA STROPA: 3 - omejen in opeškan strop
PROSTORINA: -
RAZDALJA MED NOSILNIMI ELEMENTI: -
STENSKÉ OBLOGE: 2 - omejena stena in opeškan stena
TALNE OBLOGE: 5 - belanski tlak
VIŠINA ETAŽE: 3,2
Izolacija
ŠIFRA IZOLACIJE: 3 VRSTA IZOLACIJE: 3 - brez izolacije

Podatki o energetski izkaznici

Ni podatkov o energetski izkaznici dela stavbe!

Podatki o lastnikih in upravljavcih

PRIMEK IN IME / NAZIV	NASLOV	LETO ROJSTVA / MATIČNA ŠTEVILKA	DELEŽ STATUS
ŠOLJENČIČ Ljubljana D.O.O.	Ljubljana, Ljubljana cesta 38, 1000 Ljubljana	3300412	0/1 Lastnik

3.00 CENITEV

Valuta: 19.04.2018

Tržna cena 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 bi stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile. Pri ocenjevanju nepremičnin cenilci uporabljamo tri metode in sicer a/ nabavnovrednostno ali stroškovno metodo, b/ način primerljivih prodajna in c/ na donosu zasnovan način ocenjevanja ali dohodkovno metodo. Pri vseh teh načinih pa cenilci uporabljamo podatke, ki se jih lahko pridobi na "trgu nepremičnin". Glede na specifičnost predmetnih nepremičnin (večstanovanjski objekt in gospodarsko poslopje s skupnim dvoriščem s "parkirišči") je bila izvedena cenitev predmetnih nepremičnin po a/ stroškovni metodi z upoštevanjem tudi ocene stavbnega zemljišča po metodi primerljivih prodaj; po metodi primerljivih prodaj pa so bile primerjane tudi prodaje

stanovanjskih hiš z ocenjevanimi nepremičninami.

Ocena gradbene vrednosti, izdelana po stroškovni metodi, vključuje naslednje korake:

- ocenitev reprodukcijskih stroškov oz. analitično določenih nadomest. stroškov posamezne nepremičnine, v katerih so zajeta vsa gradbenoobratniška dela, instalacijska dela in komunalni priključki od javnega omrežja ter tem stroškom prišteti ocenjeni stroški projektiranja, nadzora in ostali investitorski stroški
- ocenitev vseh elementov popravka oz. zmanjšanja vrednosti, to je fizičnega poslabšanja (kratkotrajnega in dolgotrajnega) ter funkcionalne in zunanje (ekonomske) zastarelosti,
- odšteti skupno zmanjšanje vrednosti od reprodukcijskih oz. nadomestitvenih stroškov gradnje novega objekta, tako da dobimo sedanjo vrednost posameznega objekta oz. nepremičnine
- prišteti ocenjeno sedanjo vrednost zunanje ureditve (dobljeno na podoben način)

S prišteto ocenjeno vrednostjo zemljišča, ki zajema celotno zazidano in nezazidano stavbno zemljišče kompleksa z upoštevanjem njegove izkoriščenosti ter lokacijskih vplivov (v čemer je zajeta lastniška pravica in funkcionalna ugodnost vključno s spremembo namembnosti) ter komunalno opremljenost s komunalnimi napravami individualne in kolektivne rabe pa dobimo celotno vrednost nepremičnine po stroškovni metodi.

3.20 VREDNOST STAVBNEGA ZEMLJIŠČA

Osnovna vrednost:	$60 \% * C_{stz} * GC * F_{up} =$	55,04 EUR/m ²
Uporabna vrednost:	$40 \% * C_{stz} * GC * F_{fu} * F_{izr} =$	44,03 EUR/m ²
Skupaj		99,07 EUR/m ²
Funkcionalnost in tržnost lokacije po merilih ZSICGS	1,20	118,90 EUR/m ²

kar je primerljivo s transakcijskimi cenami zemljišč na tem območju v letih 2017-2018 (od 110 do 140 €/m²),

Primerljive prodaje :

Lokacija k.o.	Homec	Homec	Homec	Homec	Bolkova 45
ID posla	357.127	366.332	258.061	361.280	
Vrednost	93.000 €	70.000 €	61.000 €	62.000 €	
Površina zemljišča	837,00	510,00	743,00	500,00	1035,00
Cena 1 m ²	111,11 €	137,25 €	82,10 €	124,00 €	
Površina zemljišča	večja	manjša	večja	manjša	1.035,00
	1,00	0,95	1,00	0,95	
Leto prodaje	2017-10	2018-01	2016-03	2017-12	
	1,00	1,00	1,05	1,00	
Lokacija	~ enaka	~ enaka	slabša	~ enaka	
	1,00	1,00	1,10	1,00	
Prilag. cena 1 m ²	111,1 €	130,4 €	94,8 €	117,8 €	
	25%	25%	25%	25%	
Izrač. vrednost 1 m ²	27,78 €	32,60 €	23,71 €	29,45 €	113,5 €

<i>Vrednost zemljišča:</i>	1.035,00 m ² *	116,20 EUR/m ² =	120.267,00 EUR
<i>oziroma ločeno po parc. št.:</i>			
<i>parc. št.</i>	91/4	472,00 m ² *	116,20 EUR/m ² = 54.846,40 EUR
<i>parc. št.</i>	91/5	174,00 m ² *	116,20 EUR/m ² = 20.218,80 EUR
<i>parc. št.</i>	90/1	389,00 m ² *	116,20 EUR/m ² = 45.201,80 EUR

3.30 VREDNOST KOMUNALNE OPREMLJENOSTI ZEMLJIŠČA

<i>Individualna KO :</i>		44,84 EUR/m ²	
<i>Kolektivna KO :</i>		48,92 EUR/m ²	
<i>Skupaj IKO + KKO</i>		93,77 EUR/m ²	
a/	stanovanjski objekt št. 12	348,40 m ² *	93,77 EUR/m ² = 32.668,00 EUR
b/	gospodarsko poslopje št. 13	107,40 m ² *	93,77 EUR/m ² = 5.035,00 EUR

3.40 VREDNOST OBJEKTOV

a/ stanovanjski objekt št. 12

<i>Neto koristna (računska) površina dela objekta znaša</i>	<i>P =</i>	348,40 m ²
<i>Nadomestitveni strošek na enoto</i>	<i>Nad str =</i>	895,50 EUR/m ²
<i>Nadomestitvena vrednost</i>	<i>Nad vred =</i>	311.992,00 EUR
<i>Vpliv starosti objektov - zastarelost</i>	<i>F amo =</i>	0,6972
<i>Ocenjena starost povprečno n = 34 let;</i>	<i>N =</i>	80 let
34 / 80	=	0,4250
<i>Fizična zastarelost</i>	=	30,28%
<i>Funkcionalna zastarelost</i>	-10,00%	<i>F zast =</i> 0,9000
<i>Ostali vplivi : vlaga, slabše vzdrževanje</i>	-8,00%	<i>F ost =</i> 0,9200
<i>Sedanja gradbena vrednost stanovanjski objekt št. 12</i>		180.104,00 EUR

b/ gospodarsko poslopje št. 13

<i>Neto koristna (računska) površina dela objekta znaša</i>	<i>P =</i>	107,40 m ²
<i>Nadomestitveni strošek na enoto</i>	<i>Nad str =</i>	537,30 EUR/m ²
<i>Nadomestitvena vrednost</i>	<i>Nad vred =</i>	57.706,00 EUR
<i>Vpliv starosti objektov - zastarelost</i>	<i>F amo =</i>	0,4828
<i>Ocenjena starost povprečno n = 38 let;</i>	<i>N =</i>	60 let
38 / 60	=	0,6333
<i>Fizična zastarelost</i>	=	51,72%
<i>Funkcionalna zastarelost</i>	-10,00%	<i>F zast =</i> 0,9000
<i>Ostali vplivi : slabše vzdrževanje</i>	-5,00%	<i>F ost =</i> 0,9500
<i>Sedanja gradbena vrednost gospodarsko poslopje št. 13</i>		23.820,00 EUR

- 120 -

4.00 SKUPNA REKAPITULACIJA

4.20 VREDNOST STAVBNEGA ZEMLJIŠČA:	120.267,00 EUR
4.30 VREDNOST KOM. OPREM. ZEMLJIŠČA	37.703,00 EUR
4.40 VREDNOST OBJEKTA	stanovanjski objekt št. 12 180.104,00 EUR
	gospodarski objekt št. 13 23.820,00 EUR
<hr/>	
SKUPAJ STROŠKOVNA VREDNOST	361.894,00 EUR

b/ Primerljive prodaje

Z metodo primerljivih prodaj poiščemo realizirane prodaje primerljivih nepremičnin na ustreznem trgu, prilagodimo razlike do naše nepremičnine na osnovi izbranih kriterijev primerjave in na podlagi analize ocenimo primerljivo tržno vrednost naše nepremičnine. Vir podatkov je spletni portal Evidenca trga nepremičnin ETN - Javni vpogled, Trgoskop in portali z nepremičninsko ponudbo Slonep.net, Nepremičnine.net, lastni podatki,

Lokacija k.o.	Homec	Radomlje	Radomlje	Homec	Bolkova 45
ID posla	295510	301591	357442	350818	
Vrednost	140.000 €	425.000 €	210.000 €	160.000 €	
Površina m2	168,40	384,40	191,10	212,30	348,40
Cena 1 m2	831,35 €	1.105,62 €	1.098,90 €	753,65 €	
Starost, vzdrževanje	1975	1975	1974	1968	1984
	1,06	1,06	1,07	1,10	
Površina	manjša	~ enaka	manjša	manjša	
	0,95	1,00	0,95	0,96	
Leto prodaje	2016-11	2016-12	2017-10	2017-10	
	1,04	1,04	1,01	1,01	
Lokacija	~ enaka	boljša	boljša	~ enaka	
	1,00	0,95	1,00	1,00	
Prilag. cena 1 m2	871 €	1.158 €	1.128 €	804 €	
	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	
Izrač. vrednost 1 m2	217,7 €	289,5 €	282,1 €	201,0 €	990,1 €
	Primerljiva vrednost stanov. objekta št. 12				344.966 €
	Primerljiva vrednost gospodarskega objekta št. 13				23.820 €
	Primerljiva vrednost stanov. objekta št. 12 in gosp. poslopja št. 13				368.786 €

5.00 DOLOČITEV TRŽNE CENE in ODGOVORI NA VPRAŠANJA

Ob primerjavi rezultatov izračuna po stroškovni metodi in metodi primerjav in upoštevanjem funkcionalne zasnove nepremičnine ter namena ceno ocenjujem, da **tržna cena ocenjevanih nepremičnin**

ID znak parcela 1937 90/1, parcela 1937 91/4 in parcela 1937 91/5,

v naravi večstanovanjski objekt št. 12 in gosp.o poslopje št. 13 s

pripadajočim stavbnim zemljiščem na Bolkovi ulici 45, Homec, znaša **366.480,00 EUR**

Vrednost solastnega deleža dolžnika pa znaša : delež 2/7 **104.708,57 EUR**

Ker v naravi last posameznega solastnika ni točno določljiva, je manj smiselna tudi prodaja po delih oziroma po posameznih nepremičninah (po podatkih GURS stoji objekt št. 13 na parc. št. 91/5 in 90/1), kvečjemu bi bila smiselna ločena prodaja dveh kompleksov:

- | | | |
|-----|--|--------------------------------|
| I. | objekta št. 12 z zemljiščem parc. št. 91/4 ---> vrednost te nepremičnine znaša | 271.010,00 EUR |
| | Vrednost solastnega deleža dolžnika pa znaša : | delež 2/7 77.431,43 EUR |
| II. | objekta št. 13 z zemljiščem parc. št. 91/5 in 90/1 ---> vrednost znaša | 95.470,00 EUR |
| | Vrednost solastnega deleža dolžnika pa znaša : | delež 2/7 27.277,14 EUR |

Kot je že navedeno, je v stanovanjskem objektu več funkcionalnih enot z najemniki (solastnika po njunih podatkih ne stanujeta tukaj), medtem ko v gospodarskem poslopiju ne prebiva nihče.

Ljubljana, april 2018



