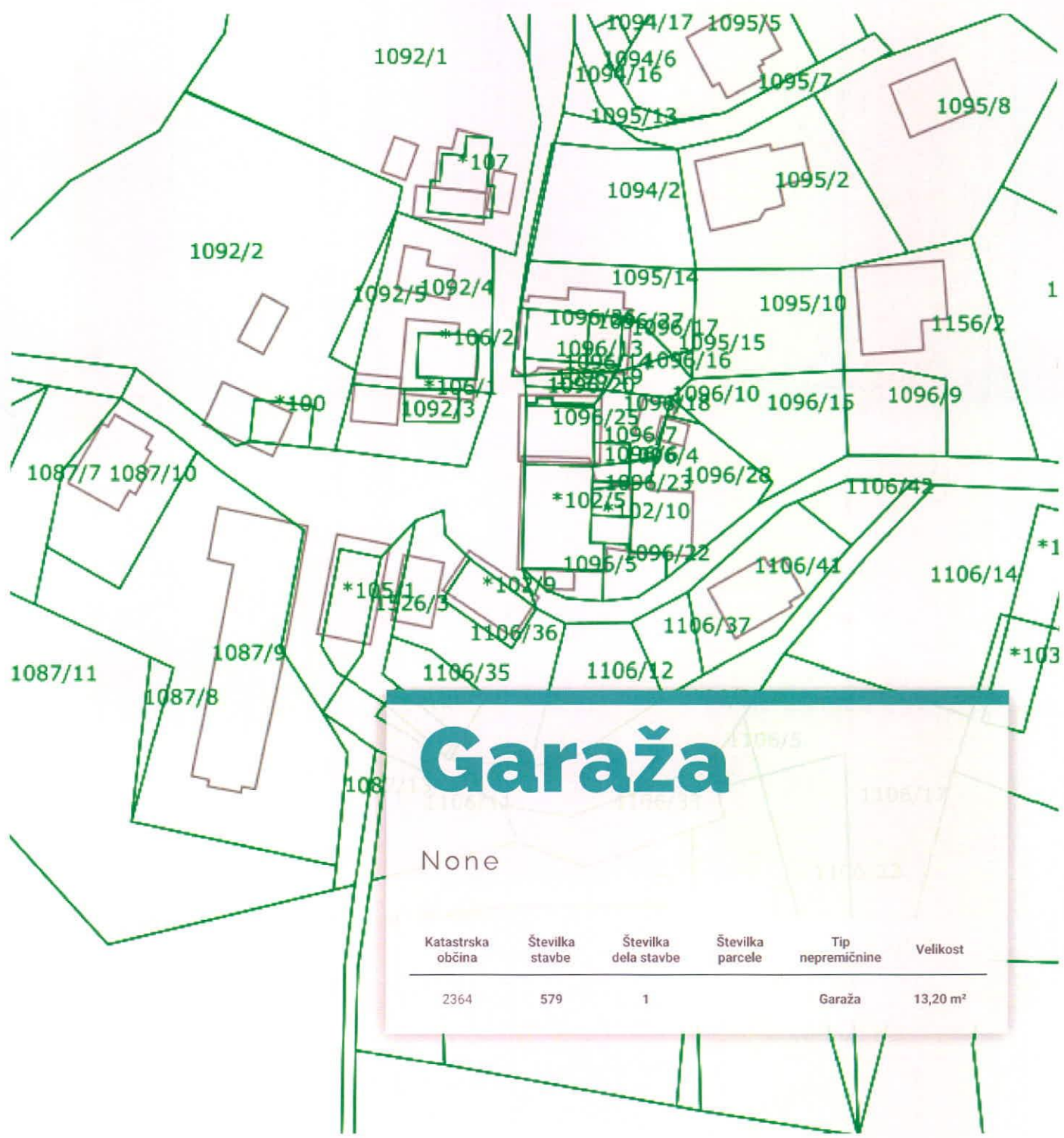


None



PRILOGA 3

Igor Požar
igor+amas@cenitve.si
+38641630575
21.02.2024

Povzetek

| IDENTIFIKACIJA PREDMETA CENITVE | | | | |
|---------------------------------|------------------------------|---|----------------------|--------------------|
| Naslov | | None | | |
| Lastnik | | | | |
| Pravno stanje | | V zemljiškoknjižnem izpisku ni vpisanih pravnih omejitev (glej ZK izpiske v prilogi). | | |
| Stavbe | | | | |
| ID ZNAK | DEJANSKA RABA DELA STAVBE | NETO TLORISNA POVRŠINA | UPORABNA POVRŠINA | KATASTRSKI VPIS |
| 2364-579-1 | Garaža | 13,20 m ² | 13,20 m ² | Da |
| Skupaj | | 13,20 m ² | 13,20 m ² | |
| Zemljišča | | | | |
| ID ZNAK | TIP ZEMLJIŠČA | POVRŠINA | KATASTRSKI VPIS | |
| 2364-1096/5 | Stavbno zemljišče | 58,00 m ² | Ne | |
| Skupaj | | 58,00 m ² | | |
| KLJUČNI ELEMENTI CENITVE | | | | |
| Datum ogleda | | - | | |
| Datum izdelave poročila | | 21.02.2024 | | |
| Datum ocene vrednosti | | 21.02.2024 | | |
| Uporabljeni način vrednotenja | | Metoda tržnih primerjav | | |
| Tržna vrednost | | | | |
| 5.544,00 € | | | | |

Analiza ocenjevane nepremičnine

Prikaz predmeta cenitve na ortoforu



Izpis GURS podatkov na dan 21.02.2024

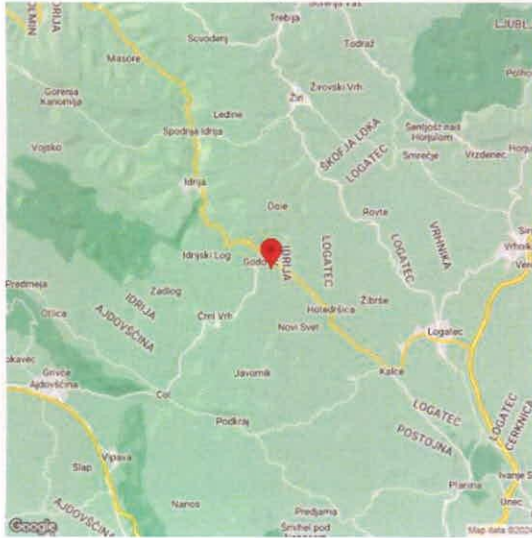
2364-579-1 -

| PODATKI O STAVBI | | PODATKI O DELU STAVBE | |
|--------------------------------------|------------------------|---|--------------------------------|
| Naslov stavbe | | Naslov dela stavbe | - |
| Status vpisa stavbe | Katastrski vpis po ZKN | Status vpisa dela stavbe | Katastrski vpis po ZKN |
| Število etaž | 1 | Dejanska raba dela stavbe | Garaža |
| Številka prtljične etaže | 1 | Uporabna površina dela stavbe (m ²) | 13,20 m ² |
| Število stanovanj | 0 | Površina dela stavbe (m ²) | 13,20 m ² |
| Število poslovnih prostorov | 0 | Etaže | 1 |
| Tip stavbe | krajna vrstna stavba | Številka etaže glavnega vhoda v del stavbe | |
| Leto izgradnje stavbe | 1977 | Lega dela enote v stavbi | - |
| Leto obnove strehe | - | Številka nadstropja | 1 |
| Leto obnove fasade | - | Leto obnove oken | |
| Material nosilne konstrukcije | opeka | Leto obnove instalacij | - |
| Priključek na vodovodno omrežje | da | Dvigalo | ne |
| Priključek na električno omrežje | da | Prostori | garaža (13.20 m ²) |
| Priključek na kanalizacijsko omrežje | ne | Model vrednotenja | |
| Priključek na plinsko omrežje | ne | Vrednostna raven | 1 |
| Bruto tlorisna površina | 16.00 | Vrednost referenčne enote vrednotenja | 1950.00 |
| Višina stavbe | | | |
| Na parcelah | 2364-1096/5 | | |

PODATKI O STAVBI

PODATKI O DELU STAVBE

Lokacija nepremičnine





Gradbena in uporabna dovoljenja

Ni podatkov.

Dostop do javne ceste

Pravno urejen dostop: Da

Fizično urejen dostop: Da



| ID ZNAK | LASTNIKI | JAVNA CESTA | PRAVNO UREJEN DOSTOP | FIZIČNO UREJEN DOSTOP | SLUŽNOSTI |
|--------------|--|-------------|----------------------|-----------------------|---|
| 2364-1526/10 | OBČINA IDRIJA, Mestni trg 001, 5280 Idrija (1/1), | Da | Da | Da | GVO, gradnja in vzdrževanje telekomunikacijskih omrežij, d.o.o., ELEKTRO LJUBLJANA, podjetje za distribucijo električne energije, d.d., PETROL, Slovenska energetska družba, d.d., Ljubljana, |

ESG okoljski dejavniki

Energetska učinkovitost

| NEPREMIČNINA | ENERGETSKA IZKAZNICA | TIP | ENERGETSKI RAZRED | ENERGETSKI KAZALNIK | DATUM |
|----------------------|----------------------|-------------|-------------------|---|-------------------------|
| Garaža 2364-579-1 | Ni izdana | Arvio ocena | E | Potrebna toplota: 135 kWh/m2a Primarna energija: 237 kWh/m2a Emisije CO2: 51 kg/m2a | Izračuna: 21.02.2024 |

Komunalna opremljenost

Komunalna opremljenost zemljišča je prikazana na grafičnem prikazu z oznako parcele in poteka vodov komunalne in drugih vrst gospodarske javne infrastrukture (državne in občinske ceste, vodovod, kanalizacija, el. Energija, el. Komunikacije, zemeljski plin).



Vir podatkov: Zbirni kataster gospodarske javne infrastrukture, analiza ARVIO, pridobljeno dne 21.02.2024

Primerljive transakcije

Iskalni pogoji iskanja primerljivih transakcij po Evidenci trga nepremičnin:

Tip posla: Deli stavb

Obdobje: 2022-02-21 - 2024-02-21

Radij: 16000

Model EMV: GAR

Tip nepremičnine: Parkirni prostor, Garaža

Namenska raba: stanovanjske površine, stanovanjske površine za posebne namene

Delež prodaje: 1/1

Vrsta transakcije: Prodaja na prostem trgu, Prodaja na javni dražbi (prostovoljna)

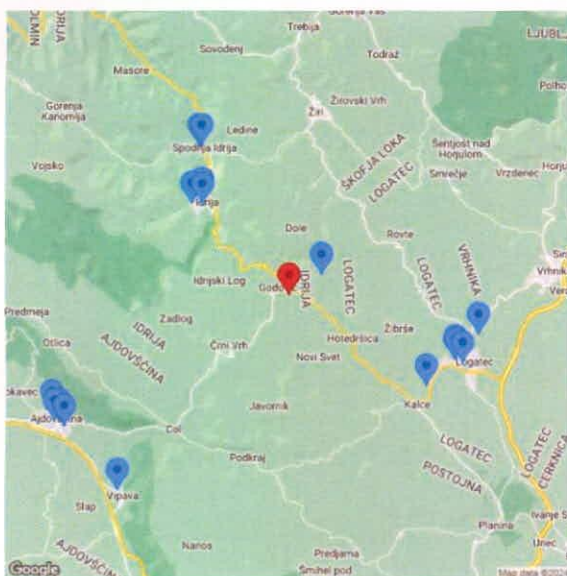
Sestavine posla: Do 10 nepremičnin

Izključi outlierje: Izločeni

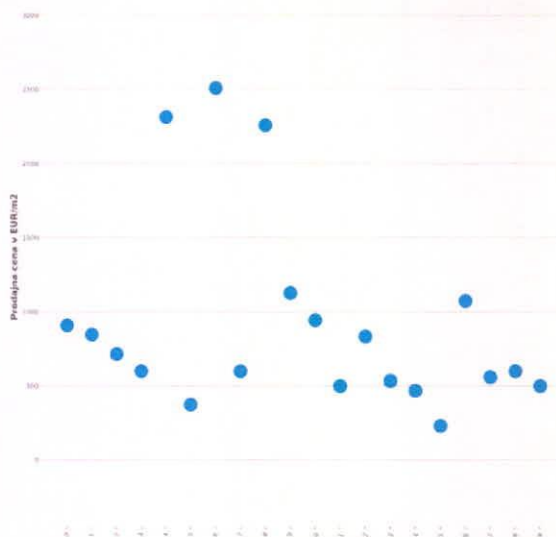
Posli nižje kvalitete: Izločeni

Primerljive transakcije:

Širši nabor: 20 | Izbrane primerljive: 3



Lokacije primerljivih prodaj (vir: ETN in Arvio)



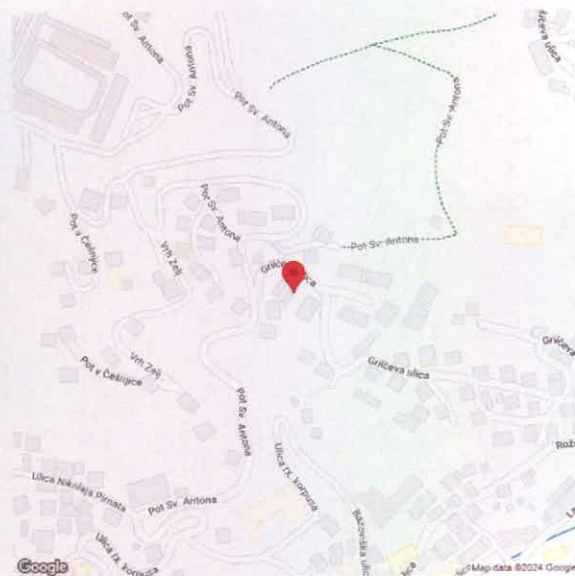
Prodajne cene primerljivih prodaj (vir: ETN, analiza Arvio)

| ID POSLA | VRSTA POSLA | NEPREMIČNINA | TIP NEPREMIČNINE | POGODBENA POVRŠINA | REN POVRŠINE | LETO IZGRADNJE | POGODBENA CENA | CENA/M ² |
|----------------------|----------------------------|--|------------------|--|---|----------------|----------------|---------------------------|
| 672954 30.09.2022 | Prodaja na prostem trgu | 2357-1770-2 None | Garaža | 11,00 m ² Z: 12,00 m ² DS: 11,00 m ² | 1.00 N: 11,00 m ² U: 11,00 m ² | 1995 | 10.000,00 € | 909,09 €/m ² |
| 654992 18.05.2022 | Prodaja na prostem trgu | 2016-592-9 None | Garaža | 13,00 m ² Z: 0,00 m ² DS: 13,00 m ² | 1.00 N: 13,20 m ² U: 13,20 m ² | 1985 | 11.000,00 € | 846,15 €/m ² |
| 759299 20.10.2023 | Prodaja na prostem trgu | 2392-1848-1 None | Garaža | 16,80 m ² Z: 19,00 m ² DS: 16,80 m ² | 1.00 N: 16,80 m ² U: 16,80 m ² | 1970 | 12.000,00 € | 714,29 €/m ² |
| 650073 06.04.2022 | Prodaja na prostem trgu | 2357-1858-1 None | Garaža | 15,00 m ² Z: 17,00 m ² DS: 15,00 m ² | 1.00 N: 15,00 m ² U: 15,00 m ² | 1975 | 9.000,00 € | 600,00 €/m ² |
| 794332 30.08.2023 | Prodaja na prostem trgu | 2380-734-101 None | Garaža | 12,40 m ² Z: 0,00 m ² DS: 60,80 m ² | 1.00 N: 12,40 m ² U: 12,40 m ² | 2023 | 112.081,53 € | 2.315,73 €/m ² |
| 733921 22.02.2023 | Prodaja na prostem trgu | 2358-454-1 None | Garaža | 16,00 m ² Z: 16,00 m ² DS: 16,00 m ² | 1.00 N: 16,00 m ² U: 16,00 m ² | 1974 | 6.000,00 € | 375,00 €/m ² |
| 794383 24.06.2022 | Prodaja na prostem trgu | 2380-734-67 None | Garaža | 12,90 m ² Z: 0,00 m ² DS: 61,30 m ² | 1.00 N: 12,90 m ² U: 12,90 m ² | 2023 | 121.500,00 € | 2.510,33 €/m ² |
| 743734 22.05.2023 | Prodaja na prostem trgu | 2017-1974-1 None | Garaža | 30,00 m ² Z: 33,00 m ² DS: 30,00 m ² | 1.00 N: 30,00 m ² U: 30,00 m ² | 1982 | 18.000,00 € | 600,00 €/m ² |
| 757015 24.06.2022 | Prodaja na prostem trgu | 2380-734-64 None | Garaža | 12,90 m ² Z: 0,00 m ² DS: 61,30 m ² | 1.00 N: 12,90 m ² U: 12,90 m ² | 2023 | 109.333,78 € | 2.258,96 €/m ² |
| 662485 13.07.2022 | Prodaja na prostem trgu | 2364-504-1 None | Garaža | 13,00 m ² Z: 1.153,00 m ² DS: 190,00 m ² | 1.00 N: 13,30 m ² U: 13,30 m ² | 1997 | 199.500,00 € | 1.127,12 €/m ² |
| 751454 11.08.2023 | Prodaja na prostem trgu | 2016-593-7 None | Garaža | 13,00 m ² Z: 0,00 m ² DS: 13,00 m ² | 1.00 N: 13,20 m ² U: 13,20 m ² | 1992 | 12.250,00 € | 942,31 €/m ² |
| 745906 05.07.2023 | Prodaja na prostem trgu | 2392-1936-1 None | Garaža | 14,00 m ² Z: 16,00 m ² DS: 14,00 m ² | 1.00 N: 13,50 m ² U: 13,50 m ² | 1995 | 7.000,00 € | 500,00 €/m ² |
| 745615 30.06.2023 | Prodaja na prostem trgu | 2401-1193-18 None | Garaža | 12,00 m ² Z: 0,00 m ² DS: 12,00 m ² | 1.00 N: 12,20 m ² U: 12,20 m ² | 2018 | 10.000,00 € | 833,33 €/m ² |
| 811699 03.01.2024 | Prodaja na prostem trgu | 2358-466-1 None | Garaža | 15,00 m ² Z: 16,00 m ² DS: 15,00 m ² | None N: None U: None | 1974 | 8.000,00 € | 533,33 €/m ² |
| 653412 26.04.2022 | Prodaja na prostem trgu | 2017-2177-10 loc zapolje i 25, Logatec | Garaža | 46,00 m ² Z: 0,00 m ² DS: 139,00 m ² | 1.00 N: 46,40 m ² U: 46,40 m ² | 2010 | 65.000,00 € | 467,63 €/m ² |
| 812581 11.01.2024 | Prodaja na prostem trgu | 2015-1000-6 None | Parkirni prostor | 13,00 m ² Z: 0,00 m ² DS: 13,00 m ² | None N: None U: None | 2005 | 3.000,00 € | 230,77 €/m ² |
| 661411 27.06.2022 | Prodaja na prostem trgu | 2016-1363-11 None | Garaža | 19,00 m ² Z: 0,00 m ² DS: 19,00 m ² | 1.00 N: 19,40 m ² U: 19,40 m ² | 2009 | 20.400,00 € | 1.073,68 €/m ² |
| 668859 30.08.2022 | Prodaja na prostem trgu | 2392-1687-1 None | Garaža | 20,00 m ² Z: 39,00 m ² DS: 42,00 m ² | 0.95 N: 20,00 m ² U: 19,00 m ² | 1970 | 23.500,00 € | 559,52 €/m ² |

| ID POSLA | VRSTA POSLA | NEPREMIČNINA | TIP NEPREMIČNINE | POGODBENA POVRŠINA | REN POVRŠINE | LETO IZGRADNJE | POGODBENA CENA | CENA/M ² |
|------------------------------|----------------------------|---------------------|---------------------|--|---|----------------|--------------------|-------------------------------|
| 650143 06.04.2022 | Prodaja na prostem trgu | 2357-132-1 None | Garaža | 15,00 m ² Z: 34,00 m ² DS: 30,00 m ² | 1.00 N: 15,00 m ² U: 15,00 m ² | 1975 | 18.000,00 € | 600,00 €/m ² |
| 679873 23.11.2022 | Prodaja na prostem trgu | 2357-2100-1 None | Garaža | 12,00 m ² Z: 15,00 m ² DS: 12,00 m ² | 1.00 N: 12,20 m ² U: 12,20 m ² | 1974 | 6.000,00 € | 500,00 €/m ² |
| Povprečje | | | | 25,00 m² | | | 15.000,00 € | 600,00 €/m² |
| Min | | | | 15,00 m² | | | 9.000,00 € | 600,00 €/m² |
| Max | | | | 30,00 m² | | | 18.000,00 € | 600,00 €/m² |
| Standardni odklon | | | | 7,07 m² | | | 4.242,64 € | 0,00 €/m² |

Izbrane primerljive transakcije

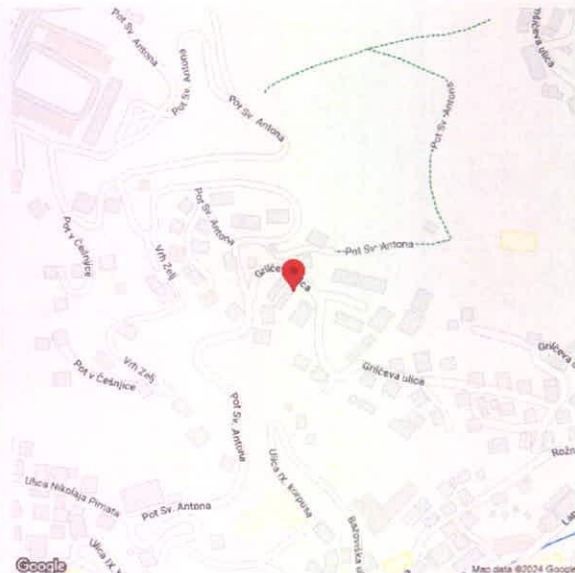
| | | | |
|-------------------|-------------------------|----------------|----------------------|
| ID posla | 650143 | Prodani delež | 1/1 |
| Tip transakcije | Prodaja na prostem trgu | Naslov | None |
| Datum transakcije | 06.04.2022 | ID znak | 2357-132-1 |
| Prodajna cena | 18.000,00 € | Leto izgradnje | 1975 |
| | | Površina | 30,00 m ² |



Slika ni na voljo

Slika ni na voljo

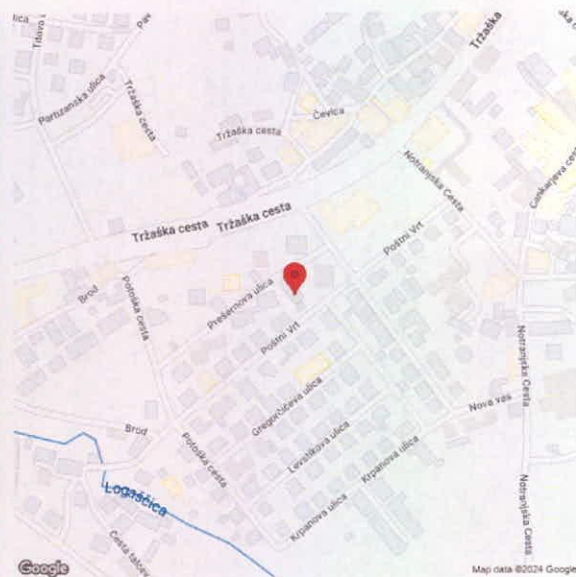
| | | | |
|--------------------------|-------------------------|-----------------------|----------------------|
| ID posla | 650073 | Prodani delež | 1/1 |
| Tip transakcije | Prodaja na prostem trgu | Naslov | None |
| Datum transakcije | 06.04.2022 | ID znak | 2357-1858-1 |
| Prodajna cena | 9.000,00 € | Leto izgradnje | 1975 |
| | | Površina | 15,00 m ² |



Slika ni na voljo

Slika ni na voljo

| | | | |
|-------------------|-------------------------|----------------|----------------------|
| ID posla | 743734 | Prodani delež | 1/1 |
| Tip transakcije | Prodaja na prostem trgu | Naslov | None |
| Datum transakcije | 22.05.2023 | ID znak | 2017-1974-1 |
| Prodajna cena | 18.000,00 € | Leto izgradnje | 1982 |
| | | Površina | 30,00 m ² |



Slika ni na voljo

Slika ni na voljo

Tabela prilagoditev

| OCENJEVANA | | (%) | | (%) | | (%) | |
|-------------------------------|------------|-------------------------|---------------------|-------------------------|---------------------|-------------------------|---------------------|
| Naslov | None | None | | None | | None | |
| Vir podatka | REN | ETN | | ETN | | ETN | |
| Cena (EUR/m2) | | 600,00 €/m ² | | 600,00 €/m ² | | 600,00 €/m ² | |
| Obseg nep. pravic | | Absolutni | 0% | Absolutni | 0% | Absolutni | 0% |
| Prodajni pogoji | | Običajni | 0% | Običajni | 0% | Običajni | 0% |
| Vrsta transakcije | | Prodaja na prostem trgu | 0% | Prodaja na prostem trgu | 0% | Prodaja na prostem trgu | 0% |
| Datum transakcije | 21.02.2024 | 06.04.2022 | 0,00 % 0 € | 06.04.2022 | 0,00 % 0 € | 22.05.2023 | 0,00 % 0 € |
| nesamostojnost garaže | | - | -30,00 % -5.400 € | - | -30,00 % -2.700 € | - | -30,00 % -5.400 € |
| Skupna prilagoditev (EUR) | | -5.400,00 | | -2.700,00 | | -5.400,00 | |
| Vrednost (EUR) | | 12.600,00 | | 6.300,00 | | 12.600,00 | |
| Vrednost (EUR/m2) | | 420,00 | | 420,00 | | 420,00 | |
| Ponder | | 33 % | | 33 % | | 33 % | |
| Ponderirana vrednost (EUR/m2) | | | 420,00 | | | | |
| Ponderirana vrednost (EUR) | | | 5.544,00 | | | | |

Prilagoditev zaradi velikosti stanovanja

Prilagoditev prodajne cene zaradi velikosti je izvedena na podlagi Arvio PPSI indeksa (Property Price Size Index), ki predstavlja odvisnost prodajne cene glede na velikost nepremičnine. Arvio PPSI je določen s statistično analizo odvisnosti prodajne cene na prostem trgu (v EUR/m²) od velikosti nepremičnine. Vir podatkov so aktualne prodaje iz evidence trga nepremičnin, pri čemer posli nižje kvalitete niso vključeni. Prilagoditev prodajne cene primerljive nepremičnine je izračunana kot razmerje med vrednostjo Arvio PPSI ocenjevane in primerljive nepremičnine.

Prilagoditev zaradi datuma transakcije

Prilagoditev prodajne cene zaradi datuma transakcije je izvedena na podlagi Arvio API (Apartment Price Index) za stanovanja in Arvio HPI (House Price Index) za hiše. Arvio API in HPI indeksa predstavljata analizo trga stanovanj oz. hiš v regiji ocenjevane nepremičnine po četrtletjih. Arvio PPSI je določen s statistično analizo časovne vrste prodajnih cen na prostem trgu (v EUR/m²) v posamezni regiji. Vir podatkov so aktualne prodaje iz evidence trga nepremičnin, pri čemer posli nižje kvalitete niso vključeni. Prilagoditev prodajne cene primerljive nepremičnine zaradi datuma transakcije je izračunana kot razmerje med vrednostjo Arvio PPSI ocenjevane in primerljive nepremičnine. Analiza trga se posodablja četrtletno na podlagi aktualnih podatkov ETN.

Prilagoditev zaradi lokacije nepremičnine

Prilagoditev prodajne cene zaradi lokacije nepremičnine se izvede na podlagi razmerja vrednosti referenčne enote stanovanja oz. hiše (v EUR) v vrednostni coni ocenjevane in primerljive nepremičnine po podatkih evidence modelov vrednotenja (GURS). Prilagoditev se izvede za stanovanja in hiše.

Prilagoditev zaradi garaže

Prilagoditev prodajne cene zaradi pripadajoče garaže je izvedena na podlagi aktualnih prodajnih cen (v EUR) garaž na prostem trgu v mestu ocenjevane nepremičnine (Ljubljana, Maribor, Kranj, Celje, druga mesta). Prodajna cena garaž v posameznem mestu je določena s statistično analizo prodajnih cen garaž na prostem trgu (v EUR) po letih. Vir podatkov so aktualne prodaje iz evidence trga nepremičnin, pri čemer posli nižje kvalitete niso vključeni. Prilagoditev prodajne cene zaradi garaže je prilagojena za povprečno vrednost garaže v mestu ocenjevane nepremičnine.

Prilagoditev zaradi parkirnega mesta

Prilagoditev prodajne cene zaradi parkirnega mesta je izvedena na podlagi aktualnih prodajnih cen (v EUR) garaž na prostem trgu v mestu ocenjevane nepremičnine (Ljubljana, Maribor, Kranj, Celje, druga mesta), zmanjšano za 15 %. Prodajna cena garaž v posameznem mestu je določena s statistično analizo prodajnih cen garaž na prostem trgu (v EUR) po letih. Vir podatkov so aktualne prodaje iz evidence trga nepremičnin, pri čemer posli nižje kvalitete niso vključeni. Prilagoditev prodajne cene zaradi parkirnega mesta je prilagojena za povprečno vrednost garaže, zmanjšano za 15 % v mestu ocenjevane nepremičnine.

Prilagoditev zaradi leta izgradnje stavbe

Prilagoditev prodajne cene zaradi leta izgradnje stavbe je izvedena na podlagi Arvio AYBI indeksa za stanovanja (Apartment Year Built Index) in Arvio HYBI (House Year Built Index) za hiše. Arvio AYBI in HYBI predstavljata odvisnost prodajne cene glede na leto izgradnje stavbe in sta določena s statistično analizo odvisnosti prodajne cene na prostem trgu (v EUR/m²) od leta izgradnje stavbe. Vir podatkov so prodaje iz evidence trga nepremičnin, pri čemer posli nižje kvalitete niso vključeni. Prilagoditev prodajne cene primerljive nepremičnine je izračunana kot razmerje med vrednostjo Arvio AYBI oz. HYBI ocenjevane in primerljive nepremičnine.

Primerljivi oglasi

| TIP | VELIKOST | LOKACIJA | CENA | CENA NA M2 | LETO GRADNJE | ČAS OGLAŠEVANJA | DATUM OBJAVE |
|-----|----------|----------|------|------------|--------------|-----------------|--------------|
|-----|----------|----------|------|------------|--------------|-----------------|--------------|

Povprečna cena: -1 €

Povprečna cena na m2: -1 €

GURS posplošena ocena vrednosti

Datum modela vrednotenja: 1.1.2020

| ID NEPREMIČNINE: | POSPLOŠENA VREDNOST | NETO KVADRATURA |
|------------------|---------------------|----------------------|
| 2364-579-1 | - | 13,20 m ² |
| 2364-1096/5 | 48 € | 58,00 m ² |
| Skupaj | 48 € | 71,20 m ² |