

OKRAJNO SODIŠČE V DOMŽALAH, IZVRŠILNA ZADEVA I 302/2022

CENITVENO POROČILO

Predmet ocene

je nepremičnina: **del stavbe 1961-1549-5**, ta del stavbe je v naravi **stanovanje** v skupni neto izmeri 48,7 m², locirano v 2. nadstropju poslovno stanovanjske stavbe na naslovu Motnica 1, 1236 Trzin ter dolžniku lastna idealna deleža **do 1/4** in **do 1/12** na tej nepremičnini



Ocenjena tržna vrednost celote:129.700,00 €.

Ocenjena tržna vrednost idealnega deleža 1/4:32.400,00 €.

Ocenjena tržna vrednost idealnega deleža 1/12:10.800,00 €.

Datumi:

- ogled: 30.3.2023 in 14. 4. 2023
- datum ocenjevanja vrednosti: **14. 4. 2023**
- izdelava poročila: 16. 4. 2023

ID poročila: 2023-312-2

Povzetek poročila in mnenje o vrednosti

Zadeva: Okrajno sodišče v Domžalah, I 302/2022.

Predmet ocene, naslov

Predmet ocene je nepremičnina: **del stavbe 1961-1549-5**, ta del stavbe je v naravi **stanovanje** v skupni neto izmeri 48,7 m², locirano v **2. nadstropju** poslovno stanovanjske stavbe na naslovu **Motnica 1, 1236 Trzin** ter dolžniku lastna idealna deleža do 1/4 in do 1/12 na tej nepremičnini. Pomična oprema ni predmet te cenitve.

Splošno stanje in opis nepremičnine

Stavba 1961-1549 stoji na parceli 1961 1244/125, je klasično zidana, poslovno stanovanjska (**56 stanovanj**, 12 poslovnih prostorov), po navedbah GURS **zgrajena** leta 1997. Izvedba in finalizacija je videti srednji cenovni razred, stanovanjski del stavbe je videti dobro vzdrževan. Pritličje objekta očitno ni v uporabi in je neogrevano. Kotlovnica objekta je bila pred ca. 8 leti popolnoma prenovljena, tako da je ogrevanje in priprava tople sanitarne vode na kondenzacijsko plinsko peč. Za stavbo je bila 17.4.2015 izdelana **energetska izkaznica**, ki jo uvršča v razred D. **Parkiranje** je za stanovalce možno pred stavbo, parkirnih mest je manj kot stanovanj, parkirna mesta niso določena.

Notranjosti stanovanja si nisem mogel ogledati, ker dolžnik ni pristopil k nobenemu od narokov. Za potrebe izdelave tega poročila predpostavim, da je stanovanje starosti primerno povprečno ohranjeno in manj vzdrževano. Po elaboratu za vpis stavbe v kataster stavb¹ se stanovanje sestoji iz: **odprtega balkona, dveh sob, kopalnice in hodnika**.

Lastništvo in omejitve lastninske pravice, prijavljeni na naslovu, predkupna pravica občine

Lastnik obravnavanih deležev je fizična oseba. V z.k. je več plomb, ki jih nisem preverjal. Pri deležu 1/12 je vknjiženih več hipotek, drugih omejitev ni. Obravnavano nepremičnino ocenim kot prosto dolgov in bremen. V obravnavanem stanovanju je **stalno prijavljena ena oseba**. Po mnenju sosede stanovanje sicer ni (stalno) vseljeno. Občina Trzin lahko uveljavlja **predkupno pravico** na celotnem območju stavbnih zemljišč.

Dostop, dokumentacija in skladnost

Stavba, v kateri se nahaja obravnavano stanovanje, stoji na parceli 1961 1244/125. Obravnavana posest ima fizično urejen dostop z javne površine (parcele 1961 1244/90, javna občinska cestna infrastruktura, št. 074591), preko parcele 1961 1244/126, ki pa (še) ni v lasti vsakokratnih lastnikov delov stavbe, ampak je pri njej vpisana zaznamba uvedbe postopka za vzpostavitev etažne lastnine po ZVetL. Dostop sicer ni videti kakor koli oviran. Stavba ima katastrski vpis. Po navedbah Upravne enote Domžale sta bili za stavbo izdani **gradbeno dovoljenje** za gradnjo obrtnega objekta na parc. št.1244/73, k.o. Trzin, št. zadeve 351-732/88-3/5, z dne 25.10.1988 in sprememba gradbenega dovoljenja, št. zadeve 351-732/88-23/5, z dne 13.3.1996. Iz zapisnika zbora stanovalcev, ki sem ga posnel na hodniku stavbe, je sklepati, da je v teku tudi postopek za pridobitev **uporabnega dovoljenja**².

Najprimernejši način prodaje

Obravnavani ID je samostojno prodajljiva zaključena celota in kot taka naj se tudi proda.

Ocenjena tržna vrednost

Za oceno vrednosti je bil uporabljen **način tržnih primerjav**.

Menim, da tržna vrednost nepremičnine: **del stavbe 1961-1549-52**, na dan 14. 4. 2023, pod v tem poročilu navedenimi predpostavkami in omejitvenimi pogoji, znaša **129.700,00 €**.

Dalje menim, da je tržna vrednost idealnih deležev na obravnavani nepremičnini, na dan ocenjevanja, sorazmerna velikosti deležev in znaša (zaokroženo na 100 €): **delež 1/4: ...32.400,00 €, delež 1/12: ...10.800,00 €**.

¹ Izdelal: Iztok Senčar, 14.5.2014

² Glej prilogo 3.4.

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, prijavljeni na naslovu, predkupna pravica občine	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	8
2.1	Analiza nepremičninskega trga	8
2.2	Analiza soseske	10
2.3	Analiza in opis nepremičnine	11
2.3.1	Splošni podatki o nepremičnini, naslov	11
2.3.2	Opis zemljišča, dostop, parkiranje, urbanizem	11
2.3.3	Opis stavbe	12
2.3.4	Opis stanovanja	12
2.4	Ocena vrednosti obravnavanih nepremičninskih pravic	14
2.4.1	Presoja najgospodarnejše uporabe	14
2.4.2	Način tržnih primerjav	14
2.4.3	Zmanjšanje vrednosti, najprimernejši način prodaje (174. in 178. člen ZIZ)	15
3	PRILOGE	17
3.1	Fotografije z lokacije	17
3.2	Podatki GURS	21
3.3	Energetska izkaznica (del)	24
3.4	Zapisnik zbora etažnih lastnikov	25
3.5	Predstavitev: oglas	25
3.6	Predstavitev: realizirane prodaje primerljivih nepremičnin	26
3.7	Preglednica prilagoditev	27

1 UVODNI DEL / OBSEG DELA

1.1 Ocenjevalec vrednosti, naloga

Poročilo sem izdelal Marko Lavrenčič, 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, prijavljeni na naslovu, predkupna pravica občine

Predmet ocene je nepremičnina: del stavbe 1961-1549-5, ta del stavbe je v naravi stanovanje v skupni neto izmeri 48,7 m², locirano v 2. nadstropju poslovno stanovanjske stavbe na naslovu Motnica 1, 1236 Trzin ter dolžniku lastna idealna deleža do 1/4 in do 1/12 na tej nepremičnini. 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.

Lastnik³ obravnavanega deleža je fizična oseba. V z.k. je več plomb, ki jih nisem preverjal. Pri deležu 1/12 je vknjiženih več hipotek, drugih omejitev ni. Obravnavano nepremičnino ocenim kot prosto dolgov in bremen. V obravnavanem stanovanju je stalno prijavljena ena oseba. Občina Trzin lahko uveljavlja predkupno pravico na celotnem območju stavbnih zemljišč.

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**⁴, zato je bilo ocenjevanje vrednosti opravljeno na osnovi analize tržnih podatkov.

³ Vir: e-zk, vpogled 30.3.2023, kopija izpiska je v arhivu ocenjevalca

⁴ Zakon o izvršbi in zavarovanju, 178. člen

Tržna vrednost⁵ 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.«

Za določitev vrednosti, opredeljene z ustrežno podlago vrednosti, je mogoče uporabiti enega ali več načinov ocenjevanja vrednosti.⁶ » 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«.

»Kadar⁷ 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

- ogled: 30.3.2023 in 14. 4. 2023
- datum ocenjevanja vrednosti: **14. 4. 2023**
- izdelava poročila: 16. 4. 2023

⁵ Povzeto po MSOV 2022, standard MSOV 104 – podlage vrednosti

⁶ Povzeto po MSOV 2022, standard MSOV 105 – načini in metode ocenjevanja vrednosti

⁷ 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*, 2022
- 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
- *Periodična poročila o slovenskem trgu nepremičnin*, dostopno na: <https://trgnepremicnin.si/sl/periodicna-porocila/>
- *GURS, javni vpogled v podatke o nepremičninah*, dostopno na <https://ipi.eprostor.gov.si/jv/>
- Portal PISO, za registrirane uporabnike dostopno na: <http://www.geoprostor.net/piso>
- Portal URBINFO, dostopno na <https://urbinfo.ljubljana.si/web/profile.aspx?id=Urbinfo@Ljubljana> in drugi občinski prostorski portali (KALIOPA...)
- Spletna aplikacija Trgoskop3, za registrirane uporabnike dostopno na: <https://apps.arvio.si/market>
- Portal NEPREMICNINE.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:

- Poročilo je zaupne narave za ocenjevalca, naročnika in stranke s pravnim interesom v zvezi s to nepremičnino.
- Ocena vrednosti temelji na informacijah, ki so bile ocenjevalcu znane v času izdelave poročila; viri so navedeni v poročilu, podatki so smiselno preverjeni in uporabljeni v dobri veri.
- Lastniška upravičenja niso predmet tega poročila, lastništvo je povzeto po zemljiški knjigi.
- Nepremičnina je ocenjena v stanju, v kakršnem je bila na dan ogleda.
- Opravljen je bil vizualni pregled okolice in obravnavane posesti. 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, statična presoja/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 skladno z zakoni in predpisi, ki urejajo to področje.
- Ocenjena vrednost odraža stanje, kot je veljalo na datum ocenjevanja vrednosti in vključuje zgolj informacije, ki so bile razpoložljive na datum ocene vrednosti. Zaradi negotovosti je datum ocenjevanja vrednosti izjemnega pomena za pravilno razumevanje rezultatov ocenjevanja. Kasnejše ocene iste nepremičnine lahko izkažejo vrednost, različno od tu ocenjene.
- 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.
- Morebitni davki ob transakciji (DDV, DPN...) v ocenjeni vrednosti niso vključeni.
- Večina izračunov je opravljenih v programu EXCEL, pri preračunavanju s kalkulatorjem lahko pride do (manjših) odstopanj.
- Obravnavana stavba ima katastrski vpis. Za izvedbo te ocene kot površino bivalnih prostorov privzamem podatek GURS.
- To poročilo je strokovno mnenje o tržni vrednosti obravnavane posesti in kot tako podlaga za odločanje, ni pa akt, ki bi ga moral naročnik obvezno upoštevati in nobene od strank ne obvezuje skleniti pravnega posla po ceni, ki je identična ceni v poročilu.
- Čeprav si notranjosti stanovanja nisem mogel ogledati menim, da sem zbral dovolj podatkov, da izdelam namenu (oblikovanje izklicne cene za javno dražbo) ustrezno poročilo.

Predpostavke⁸:

- Obravnavana stavba nima uporabnega dovoljenja, je pa pričet postopek za pridobitev slednjega. Za potrebe izdelave tega poročila predpostavim, da se bo uporabno dovoljenje dalo pridobiti in da pričakovan strošek postopka, ki odpade na obravnavano stanovanje, na vrednost nima pomembnega vpliva.
- Obravnavana posest ima fizično urejen dostop z javne površine (parcele 1961 1244/90, javna občinska cestna infrastruktura), preko parcele 1961 1244/126, pri kateri pa je vpisana zaznamba uvedbe postopka za vzpostavitev etažne lastnine po ZVEtL. Dostop sicer ni videti kakor koli oviran. Za potrebe izdelave tega poročila predpostavim, da se bo dostop uredil tudi pravno, brez nesorazmerno velikih stroškov za posamezne lastnike.
- Notranjosti stanovanja si nisem mogel ogledati, ker dolžnik ni pristopil k nobenemu od narokov. Za potrebe izdelave tega poročila predpostavim, da je stanovanje starosti primerno povprečno ohranjeno in manj vzdrževano.

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

Posebne predpostavke⁹: ni

1.11 Opis poročila

Poročilo je izdelano v obsegu in obliki, ki ga za tovrstna poročila predvideva standard MSOV 103 – Poročanje. Cenitveno poročilo se za predpisan čas v elektronski obliki shrani pri ocenjevalcu. Sodišču se na uraden elektronski naslov posreduje digitalno podpisana PDF kopija 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, 2022).

Domžale, 16. 04. 2023

Marko Lavrenčič

2 POROČILO

2.1 Analiza nepremičninskega trga

GURS¹⁰

V prvi polovici letošnjega (2022,op.) leta se je na slovenskem nepremičninskem trgu število realiziranih tržnih prodaj stanovanjskih nepremičnin nekoliko zmanjšalo, cene pa so ponovno rekordno zrasle. Število tržnih transakcij s stanovanjskimi nepremičninami se je v primerjavi z drugim polletjem 2021 zmanjšalo za 3 do 4 odstotke. Predvsem na račun manjšega števila transakcij s stanovanji v večstanovanjskih stavbah, medtem ko je ostalo število transakcij s stanovanjskimi hišami več ali manj na enaki ravni. Število transakcij s stanovanji je bilo manjše na vseh območjih države, razen na Obali. Rekordna rast cen stanovanjskih nepremičnin je bila predvsem posledica visoke rasti cen stanovanj v največjih mestih. V Mariboru, Celju in Kopru so cene stanovanj poskočile za okoli 15 odstotkov, v Kranju in Ljubljani pa za okoli 10 odstotkov. Na visoko rast cen stanovanjskih nepremičnin v prvi polovici leta so poleg razmeroma velikega povpraševanja vplivali predvsem še vedno premajhna ponudba novogradenj, občutna rast gradbenih stroškov in visoke cene zemljišč za gradnjo.

Kaže sicer, da je slovenski nepremičninski trg že dosegel vrh nepremičninskega cikla in da prehaja v fazo upočasnitve oziroma ohlajanja trga. Glede na to, da se je v Ljubljani že v drugi polovici leta 2021 število realiziranih transakcij s stanovanji zmanjšalo za skoraj 20 odstotkov, in da je v prvi polovici letošnjega leta prišlo do upada števila transakcij s stanovanji na ravni države, ki ga potrjujejo tudi preliminarni podatki za zadnje tri mesece, je tudi v bodoče pričakovati postopno podaljševanje časa prodaje in nadaljnji upad prodaje stanovanj in hiš, na vseh območjih države. Še posebno, ker se bo zaradi visokih cen nepremičnin, nadaljnjega zviševanja obrestnih mer in dražitve stanovanjskih kreditov gotovo zmanjšalo tudi plačilno sposobno povpraševanje. V zadnjem času se že kažejo prvi znaki umirjanja cen stanovanj v največjih mestih. Ko pa bo ponudba novih stanovanj, ki so trenutno v gradnji, presegla

⁹ predpostavke, ki predvidevajo dejstva, različna od tistih, ki obstajajo na datum ocenjevanja vrednosti

¹⁰ Povzeto po GURS, Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za prvo polletje 2022, oktober 2022

plačilno sposobno povpraševanje in se bodo začele kopičiti zaloge neprodanih novih stanovanj, bodo začele padati tudi cene stanovanjskih nepremičnin. S kakšnim tempom naj bi se število transakcij zmanjševalo ter kdaj in za koliko naj bi začele padati tudi cene pa seveda še ni mogoče napovedati.

SURS¹¹

Lani so se cene stanovanjskih nepremičnin v letni primerjavi zvišale za 11,3 %. Gre za drugo največjo podražitev v zadnjih letih. Prodanih je bilo za desetino manj stanovanjskih nepremičnin kot leto prej, najizraziteje je upadla prodaja rabljenih stanovanj v Ljubljani.

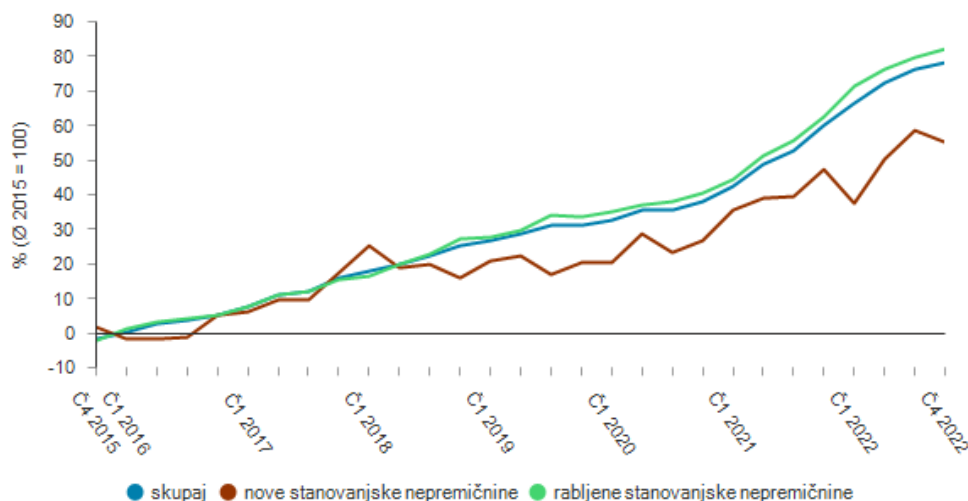
Letna rast cen stanovanjskih nepremičnin je bila 11,3-odstotna, kar je največ po 2021, ko smo zaznali največje zvišanje cen v zadnjih nekaj letih (15,8 %).

Najizraziteje so se zvišale cene rabljenih stanovanj (za 12,0 %); sledile so podražitve rabljenih družinskih hiš (za 11,9 %), novih stanovanj (za 5,7 %) in novih družinskih hiš (za 2,4 %).

Cene rabljenih stanovanjskih nepremičnin (tj. rabljenih stanovanj in hiš skupaj) so se na četrtletni ravni dvignile za 1,3 %. Cene rabljenih stanovanj so se zvišale za 1,9 %, cene rabljenih družinskih hiš pa za 0,2 %.

Rabljenost stanovanja so se v tej primerjavi najizraziteje podražila v Mariboru (za 2,7 %), sledile so podražitve v preostali Sloveniji (za 2,5 %). Po drugi strani pa so cene rabljenih stanovanj v Ljubljani po dveh letih rasti ostale nespremenjene.

Stopnje rasti cen stanovanjskih nepremičnin, Slovenija



Indeksi cen stanovanjskih nepremičnin po: STANOVANJSKE NEPREMIČNINE, ČETRTLETJE, INDEKS

	2021Q4	2022Q1	2022Q2	2022Q3	2022Q4
	Četrtletje / prejšnje četrtletje	Četrtletje / prejšnje četrtletje	Četrtletje / prejšnje četrtletje	Četrtletje / prejšnje četrtletje	Četrtletje / prejšnje četrtletje
1.2.1.2.2 Rabljena stanovanja, preostala Slovenija (brez mestnih občin Ljubljana in Maribor)	105,1	106,3	102,5	102,3	102,5

¹¹ Povzeto po: Indeksi cen stanovanjskih nepremičnin, Slovenija, 4. četrtletje 2022, objavljeno 24.3.2023, dostopno na <https://www.stat.si/StatWeb/News/Index/11009>

2.2 Analiza soseske

Naslov in prostorske enote

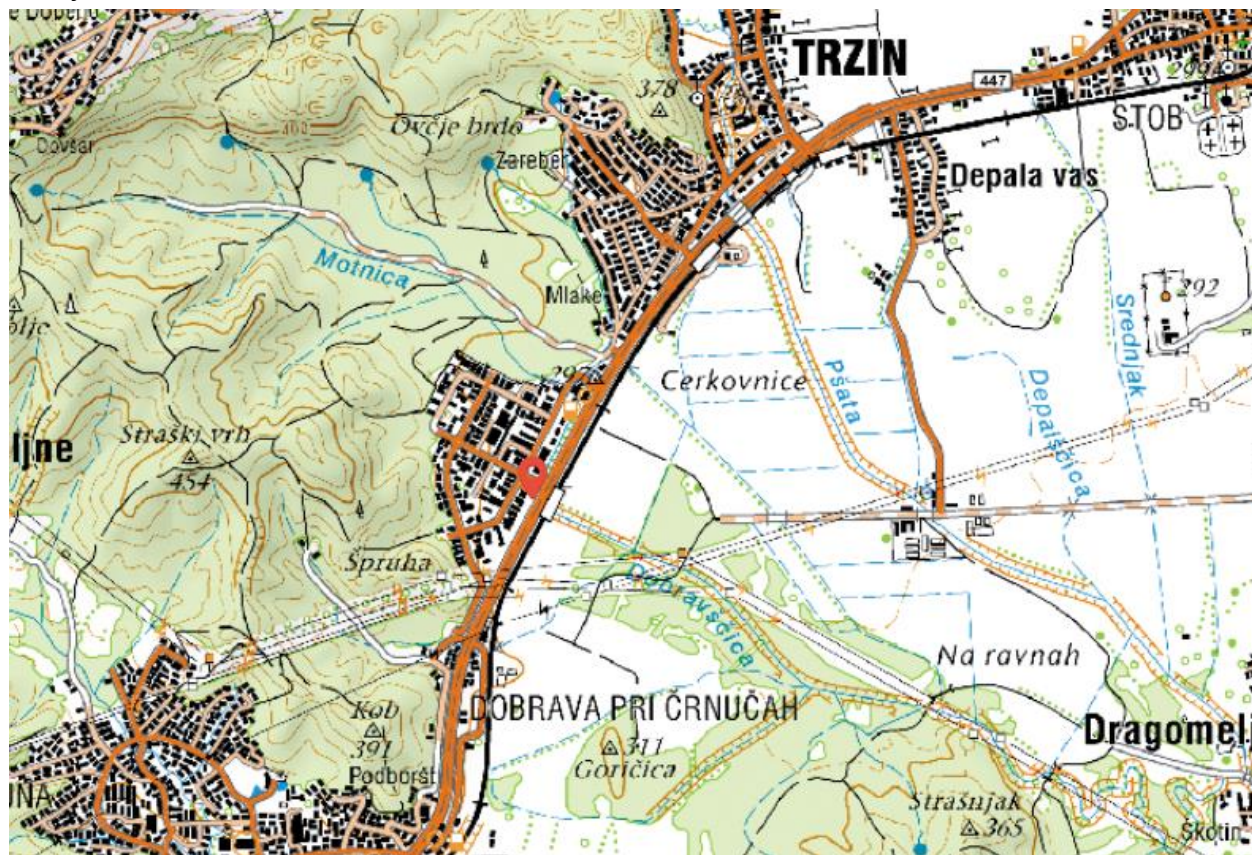
Občina:	Trzin
Naselje:	Trzin
Poštni okoliš:	Trzin
Upravna enota:	Domžale
Šolski okoliš:	OŠ Trzin
Krajevna skupnost:	/
Vaška skupnost:	/
Četrtna skupnost:	/
Statistična regija:	Osrednjeslovenska
Volilna enota DZ:	Volilna enota Ljubljana Bežigrad
Volilni okraj:	Volilni okraj Domžale 2
DZ volišče:	OŠ Trzin III, Mengeška cesta 7b, Trzin
Lokalna volilna enota:	Volilna enota 1
Lokalno volišče:	OŠ TRZIN III, MENGEŠKA CESTA 7b, TRZIN

Soseska je poslovna cona Trzin. Prevladujejo poslovne, nekaj je poslovno-stanovanjskih stavb. Komunalna opremljenost je dobra: voda, elektrika, kanalizacija, telekomunikacije, mestni plin, asfaltirane ceste s pločniki.

Orto foto posnetek soseske¹²



¹² Vir: GURS



2.3 Analiza in opis nepremičnine

2.3.1 Splošni podatki o nepremičnini, naslov

Predmet ocene je nepremičnina: del stavbe 1961-1549-5, ta del stavbe je v naravi stanovanje v skupni neto izmeri 48,7 m², locirano v 2. nadstropju poslovno stanovanjske stavbe na naslovu Motnica 1, 1236 Trzin ter dolžniku lastna idealna deleža do 1/4 in do 1/12 na tej nepremičnini. Pomična oprema ni predmet te cenoitve.

2.3.2 Opis zemljišča, dostop, parkiranje, urbanizem

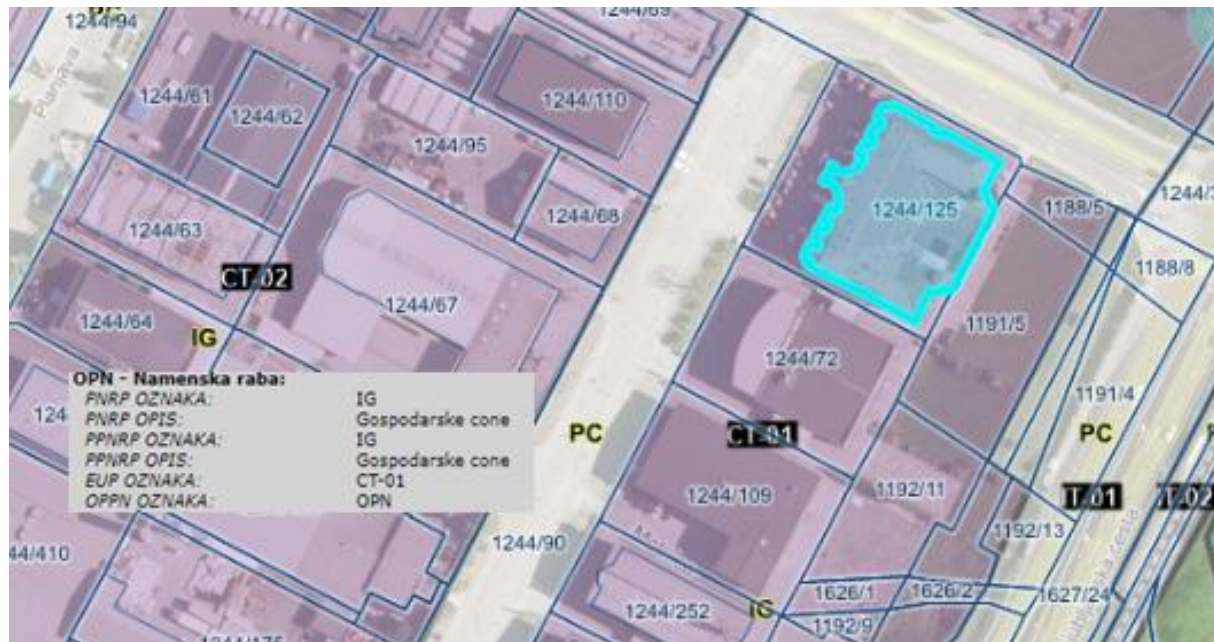


Stavba, v kateri se nahaja obravnavano stanovanje, stoji na parceli 1961 1244/125. Obravnavana posest ima fizično urejen dostop z javne površine (parcele 1961 1244/90, javna občinska cestna infrastruktura, št. 074591), preko parcele 1961 1244/126, ki pa (še) ni v lasti vsakokratnih lastnikov delov stavbe, ampak je pri njej vpisana zaznamba uvedbe postopka za vzpostavitev etažne lastnine po ZVetL. Dostop sicer ni videti kakor koli oviran..

¹³ Vir: GURS

Parkiranje je za stanovalce možno pred stavbo, parkirnih mest je manj kot stanovanj, parkirna mesta niso določena.

Urbanizem:



2.3.3 Opis stavbe

Stavba 1961-1549 stoji na parceli 1961 1244/125, je klasično zidana, poslovno stanovanjska (56 stanovanj, 12 poslovnih prostorov), po navedbah GURS zgrajena leta 1997. Izvedba in finalizacija je videti srednji cenovni razred, stanovanjski del stavbe je videti dobro vzdrževan. Pritliče objekta ni v uporabi in je neogrevano. Ovoj objekta ne ustreza sodobnim energetskim standardom. Kotlovnica objekta je bila pred ca. 8 leti popolnoma prenovljena, tako da je ogrevanje in priprava tople sanitarne vode na kondenzacijsko plinsko peč. Za stavbo je bila 17.4.2015 izdelana energetska izkaznica, ki jo uvršča v razred D.

2.3.4 Opis stanovanja

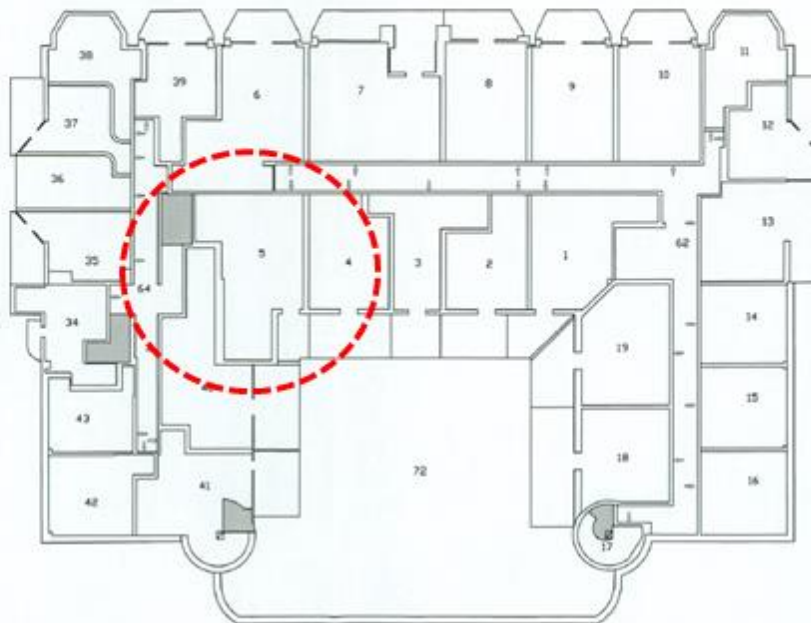
Notranjosti stanovanja si nisem mogel ogledati, ker dolžnik ni pristopil k nobenemu od narokov. Za potrebe izdelave tega poročila predpostavim, da je stanovanje starosti primerno povprečno ohranjeno in manj vzdrževano

Lokacija stanovanja v stavbi in specifikacija prostorov:14

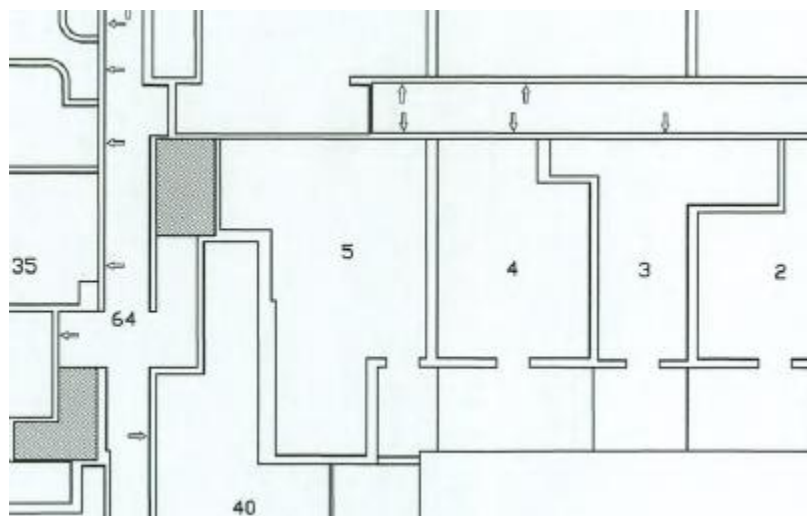
Prerez stavbe (M = 1:400)



Tloris etaže (M = 1:200)
3. etaža



5	3 - Odprt balkon	5.0	0.0
	18 - Soba	8.3	8.3
	18 - Soba	29.7	29.7
	21 - Kopalnica	3.8	3.8
	23 - Hodnik	1.9	1.9
	Vsote površin prostorov in uporabnih površin	48.7	43.7



¹⁴ Vir:Elaborat za vpis stavbe v kataster stavb

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 uporabo¹⁵: »Z vidika tržnega udeleženca je najgospodarnejša uporaba tista, ki bi za neko sredstvo ustvarila največjo vrednost. Najgospodarnejša uporaba mora biti fizično mogoča (kjer je to ustrezno), finančno izvedljiva, zakonsko dovoljena in ima za posledico največjo vrednost. Najgospodarnejša uporaba sredstva je lahko njegova sedanja ali obstoječa uporaba, če se optimalno uporablja. Če se razlikuje od sedanje uporabe, bi stroški za pretvorbo sredstva za njegovo najgospodarnejšo uporabo vplivali na vrednost.«

Obravnavam del večstanovanjske stavbe z namensko rabo stanovanje. Čeprav je zakonska dopustnost rabe vprašljiva, alternativne rabe tu praktično niso možne, kot najgospodarnejšo uporabo privzamem obstoječo.

2.4.2 Način tržnih primerjav

Za oceno obravnavane nepremičnine pregledam podatke o ponudbi¹⁶ ter o realiziranih prodajah¹⁷ stanovanj v okolici.

Od oglasov je le eden za stanovanje, po lokaciji in prostorih dovolj podobno obravnavanemu (nahaja se v isti stavbi):

Ref. št. oglasa (nepremicnine.net)	6543104
Vrsta posla	ponudba
Naselje	Trzin
Ponudbena cena €	240.000,00
Površina stanovanja m ²	73,50
Leto izgradnje/adaptacije	1998/2020
Dodatno	dupleks

Ponujena nepremičnina je podobna, ne pa enakovredna obravnavani, zato opravi prilagoditve. Slednje opravi glede na pričakovan diskont pri prodaji (- 10%) in predpostavljeno nekoliko boljše stanje (- 5%) in dobim indikativno vrednost obravnavanega stanovanja po metodi analize ponudbe, 2.791 €/m².

Za nadaljnje delo izberem naslednje realizirane prodaje:

ID posla (ETN/Trgoskop 3)	642785	650957	670408	689969
Datum sklenitve pogodbe	01.02.2022	20.04.2022	16.09.2022	03.02.2023
Skupna pogodbena cena v €	100.000,00	115.000,00	86.000,00	95.000,00
m ²	51,00	41,00	29,00	38,00
Naslov	Motnica 1	Motnica 1	Motnica 1	Motnica 1
Ime KO	TRZIN	TRZIN	TRZIN	TRZIN
Leto izgradnje stavbe	1997	1997	1997	1997

¹⁵ Povzeto po: MSOV 2022, standard MSOV 104 – podlage vrednosti

¹⁶ Vir: Nepremicnine.net, izbrani oglas je predstavljen v prilogi

¹⁷ Vir: Trgoskop3, za nadaljnje delo izbrani posli so predstavljeni v prilogi

Predstavljene nepremičnine so obravnavani podobne, a ne povsem, zato izvedem prilagoditve¹⁸.

POSTAVKA	OPIS: prilagoditev je potrebna, če:	komentar - za to poročilo
VRSTA POSLA	*posli niso istovrstni (npr. niso bili vsi opravljeni na prostem trgu)	Ni prilagoditve - vsi primerljivi realizirani posli so bili opravljeni na prostem trgu
VRSTA NEPREMIČNINE	*nepremičnine med seboj niso enake po namembnosti	Ni prilagoditve - obravnavana in vse primerljive nepremičnine so stanovanja
DATUM PRODAJE	*obstaja časovni odmik med datumom sklenitve primerljivih poslov in datumom ocenjevanja	Glej preglednico prilagoditev - upoštevam podatke SURS
LOKACIJA	*se obravnavana in primerljive nepremičnine ne nahajajo na enakovrednih lokacijah	Ni prilagoditev - vsa stanovanja so v isti stavbi
DODATNO	*primerljive nepremičnine vsebujejo posebne elemente, ki jih obravnavana nima (ali obratno) in ki lahko vplivajo na vrednost (npr. garaža, atrij, pomožni objekti...)	Ni prilagoditve - posebnih elementov ne zasledim
POVRŠINA m ²	*se površini obravnavane in primerljive nepremičnine pomembno razlikujeta (manjše nepremičnine se praviloma prodajajo po višji enotni ceni kot sicer enakovredne večje površine)	Glej preglednico prilagoditev
PRILAGOJENA POVRŠINA m ²	*imajo obravnavana in primerljive nepremičnine dodatne prostore (npr. klet...), ki pa se pomembno razlikujejo po površini	Glej preglednico prilagoditev, dodatne prostore obravnavanega in primerljivih stanovanj upoštevam s 50%
LETO IZGRADNJE	*se obravnavana in primerljive nepremičnine razlikujejo po starosti	Ni prilagoditev - vsa stanovanja so v isti stavbi
FIZIČNE ZNAČILNOSTI	*se opažene fizične značilnosti (arhitektura, fizično stanje, stopnja dokončanosti...) obravnavane in primerljivih nepremičnin pomembno razlikujejo	Glej preglednico prilagoditev
UTEŽ	*menim, da so nekatere primerljive nepremičnine v splošnem bolj podobne obravnavani kot druge	Glej preglednico prilagoditev. Uteži oblikujem glede na ocenjeno skupno primerljivost poslov.

Indikativna vrednost obravnavane nepremičnine, po načinu primerjave realiziranih prodaj na prostem trgu je 129.740,87 € in ta znesek privzamem kot končno indikativno vrednost obravnavane nepremičnine. Za sklep o vrednosti znesek zaokrožim.

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

¹⁸ Preglednica s prilagoditvami je v prilogi

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 zemljiškoknjžnega izpiska ugotavljam, da je lastnik obravnavanega deleža fizična oseba. V z.k. je več plomb, ki jih nisem preverjal. Pri obravnavanem deležu je vknjiženih več hipotek in služnost poti, slednja po mojem mnenju na vrednost ne vpliva, drugih omejitev ni. Obravnavano nepremičnino ocenim kot prosto dolgovi 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.

Obravnavamo idealni delež, nadaljnje deljenje ni smiselno, proda naj se v celoti.

3 PRILOGE

3.1 Fotografije z lokacije



POGLED IZ CONE (OBRAVNAVANO STANOVANJE JE ORIENTIRANO NA DRUGO STRAN)



PARKIRIŠČE



VHOD V STANOVANJSKI DEL



DOMOFON



VEŽA



HODNIK PRED STANOVANJEM



VHOD V STANOVANJE



POGLED S CESTE LJ-DOMŽALE, LEGA STANOVANJA JE INFORMATIVNO OZNAČENA

3.2 Podatki GURS

DVORIŠČE:



Republika Slovenija

Datum izdelave izpisa: 20.02.2023

IZPIS PODATKOV O PARCELI

Katastrska občina: 1961 TRZIN
Parcelna številka: 1244/126
Površina parcele: 1.048 m²
Urejena parcela: ni urejena
Katastrski dohodek: /
Število bonitetnih točk: /
Omejitve spreminjanja mej parcele: Ne

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli	Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
pozidana zemljišča	83,5 %
pozidana zemljišča	16,5 %
tloris stavbe	

Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli	Delež namenske rabe zemljišč na parceli
gospodarske cone	100,0 %

Posebni režimi parcele: /



Republika Slovenija

Datum izdelave izpisa: 20.02.2023

IZPIS PODATKOV O PARCELI

Katastrska občina: 1961 TRZIN
 Parcelna številka: 1244/125
 Površina parcele: 1.452 m²
 Urejena parcela: ni urejena
 Katastrski dohodek: /
 Število bonitetnih točk: /
 Omejitve spreminjanja mej parcele: Ne

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli	Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
pozidana zemljišča	100,0 %
tloris stavbe	

Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli	Delež namenske rabe zemljišč na parceli
gospodarske cone	100,0 %



Datum izdelave izpisa: 20.02.2023

IZPIS PODATKOV O STAVBI

Katastrska občina: 1961 TRZIN
Številka stavbe: 1549
Status stavbe: Katastrski vpis po ZEN
Bruto tlorisna površina stavbe: /
Število etaž: 5
Etaža, ki je pritličje: 1
Število stanovanj: 56
Število poslovnih prostorov: 12
Tip položaja stavbe: samostoječa stavba
Najnižja višinska kota stavbe: 295,5 m
Najvišja višinska kota stavbe: 310,1 m
Karakteristična višina stavbe: 296,1 m
Leto izgradnje stavbe: 1997
Material nosilne konstrukcije: beton, železobetonski
Leto obnove fasade: /
Leto obnove strehe: /
Priključek na električno omrežje: Da
Priključek na vodovodno omrežje: Da
Priključek na kanalizacijsko omrežje: Da
Priključek na omrežje plinovoda: Ni podatka

Parcele pod stavbo

katastrska občina	številka parcele	površina tlorisa zemljišča pod stavbo na parceli	površina tlorisa stavbe na parceli
1961 TRZIN	1191/6	7 m2	7 m2
1961 TRZIN	1244/125	1.452 m2	1.452 m2

Naslovi stavbe

Trzin, Trzin, Motnica 1

Del stavbe

Številka dela stavbe: 5
Naslov: Trzin, Trzin, Motnica 1, 5
Št.stanovanja ali posl.prostora: 5
Status: Katastrski vpis po ZEN
Dejanska raba: stanovanje
Uporabna površina: 43,7 m2
Neto tlorisna površina: 48,7 m2
Številka etaže: 3
Številka etaže glavnega vhoda: 3
Upravnik: /
Status upravnika: /
Dvigalo: Ne
Leto obnove instalacij: /
Leto obnove oken: /
Prostornina rezervoarjev in silosov: /

Prostori dela stavbe

Vrsta prostora	Površina
bivalni prostor	43,7 m2
odprta terasa, balkon, loža	5,0 m2

Sestavine dela stavbe: /
Upravljalci dela stavbe: /

3.3 Energetska izkaznica (del)

ENERGETSKA IZKAZNICA STAVBE

Podatki o stavbi

Št. izkaznice: 2015-86-124-17378 Velja do: 16.04.2025

Identifikacijska oznaka stavbe,
posameznega dela ali delov stavbe: katastrska občina 1961
številka stavbe 1549

Klasifikacija stavbe: 1122104

Leto izgradnje: 1997

Naslov stavbe: Motnica 1, Trzin

Kondicionirana površina stavbe A_k (m²): 1.784

Parcelna št.: 1244/73

Katastrska občina: TRZIN

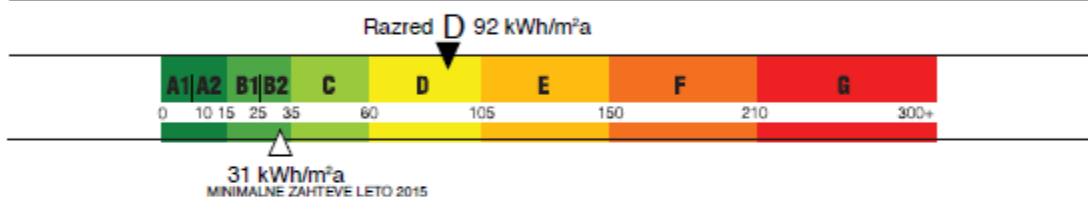
Vrsta izkaznice: računska

Vrsta stavbe: stanovanjska

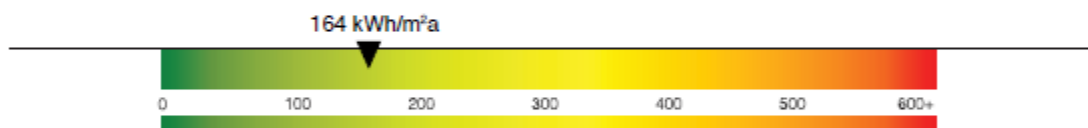
Naziv stavbe: Stanovanjski objekt Motnica 1



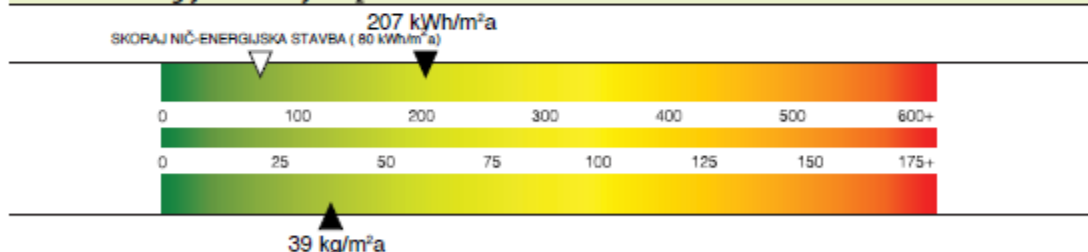
Potrebna toplota za ogrevanje



Dovedena energija za delovanje stavbe



Primarna energija in Emisije CO₂



Izdajatelj

ARCH IDEA d.o.o., Trzin (86)

Ime in podpis odgovorne osebe: Klaudio Varljen

Opција: elektronski podpis,

Datum izdaje: 17.04.2015

Izdovalec

Klaudio Varljen (124)

Ime in podpis: Klaudio Varljen

Opција: elektronski podpis,

Datum izdaje: 17.04.2015

Izdovalec te energetske izkaznice s podpisom potrjuje, da ne obstaja kakršna koli ovira iz Energetskega zakona (Uradni prečiščeni besedilo s spremembami), ki bi mu preprečevala izdelavo energetske izkaznice.

Energetska izkaznica stavbe je izdana v skladu s Prilikom o metodologiji izdelave in izdaji energetske izkaznice stavbe in z Energetskim zakonom (Uradni prečiščeni besedilo s spremembami).

Ist 1/4

3.4 Zapisnik zbora etažnih lastnikov

ZAPISNIK

nesklepčnega zbora etažnih lastnikov v stavbe MOTNICA 1, Trzin z dne 6.2.2023 ob 17:00 uri v skupnih prostorih stavbe.

1. Ugotovitev sklepčnosti in potrditev dveh overiteljev tega zapisnika

Na zboru se je zbralo 18,6930 % etažnih lastnikov po solastniških deležih (podpisna lista prisotnih, arhiv upravnika). Poleg etažnih lastnikov, so bili na tem istem zboru prisotni, g. Slavko Trstenjak iz odvetniške pisarne Trstenjak, direktorica družbe lesnina LGM Si d.o.o., ga. Mojca Miklavc in operativna upravnica, ga. Tamara Surina, ki je vodila zbor etažnih lastnikov. Overitelja zapisnika sta: g. Milorad Moravac in g. Huse Mušedinić.

Ker na zboru 6.2.2023 ni bila prisotna potrebna večina, je zbor z večino prisotnih etažnih lastnikov po solastniških deležih predlagal in sklenil, da upravnik, na podlagi predlogov sklepov, pripravi listine za posamezno glasovanje in pošlje etažnim lastnikom v izpolnitev in podpis.

Etažni lastniki in predstavnik upravnika, so po obravnavi posameznih točk dnevnega reda določili predloge sklepov, ki bodo navedeni na listini za glasovanje:

1. Začetek postopka aktivnosti vezanih na legalizacijo objekta in potrditev ponudbe

PREDLOG SKLEPA ŠT. 1: Etažni lastniki se seznani s najugodnejšo ponudbo (priloga k temu zapisniku), ki jo je izstavil ponudnik PROPOSTOR, Jan Mazi, s.p. in znaša 4.800 € in okvirnim zneskom vseh stroškov, ki bodo nastali v zvezi s predmetnim postopkom. Pisno informacijo o okvirni višini stroška komunalnega prispevka za stanovanjski del stavbe, smo prejeli iz Občine Trzin, oddelka župana za gospodarske javne službe in znaša okvirno €68.000,00, nadomestilo za uzurpacijo in degradacijo prostora pa do 24.000,00 €. Glede na podatke navedenih ocenjenih stroškov, se lahko predvideva, da bi znesek znašal približno 60,00 €/m². V kolikor bodo sredstva na razpolago, se lahko vsi omenjeni stroški, lahko plačajo iz rezervnega sklada.

2. Izdelava ocene tveganja

PREDLOG SKLEPA ŠT. 2: V skladu z dopolnitvijo zakonodaje, ki zadeva požarno varnost, mora vsaka stavba imeti izdelano oceno požarne ogroženosti-tveganja, najkasneje do konca leta 2023. Upravnik bo to oceno naročil in o tem pisno obvestil etažne lastnike. Za zakonsko določene obveznosti velja, da upravnik lahko le-te izvede brez soglasja etažnih lastnikov.

3. Aktivnosti v zvezi s podvojenimi položnicami

PREDLOG SKLEPA ŠT. 3: Etažni lastniki predlagajo in pooblašajo lesnino LGM Si d.o.o., da prioriteto nadaljuje s aktivnostmi vezanimi na legitimnost upravljanja s strani upravnika lesnina LGM Si d.o.o. in uporabi vsa pravna sredstva in institucije, da se konča oškodovanje etažnih lastnikov.

4. Toplotna postaja

...da se ponudba zamena ključavnica na vratih v toplotno

3.5 Predstavitev: oglas

TRZIN, MOTNICA, 73,5 m², 2,5-sobno, duplex, zgrajeno l. 1998, 1/4 nad., Trzin, 2,5-sobno, delno adaptirano l. 2020, 1. nad., neposredna bližina busa, lekarne, vrtca, šole ipd. Primerno za družino, par, prodamo. Cena: 240.000,00 EUR

Referenčna št.: 6543104



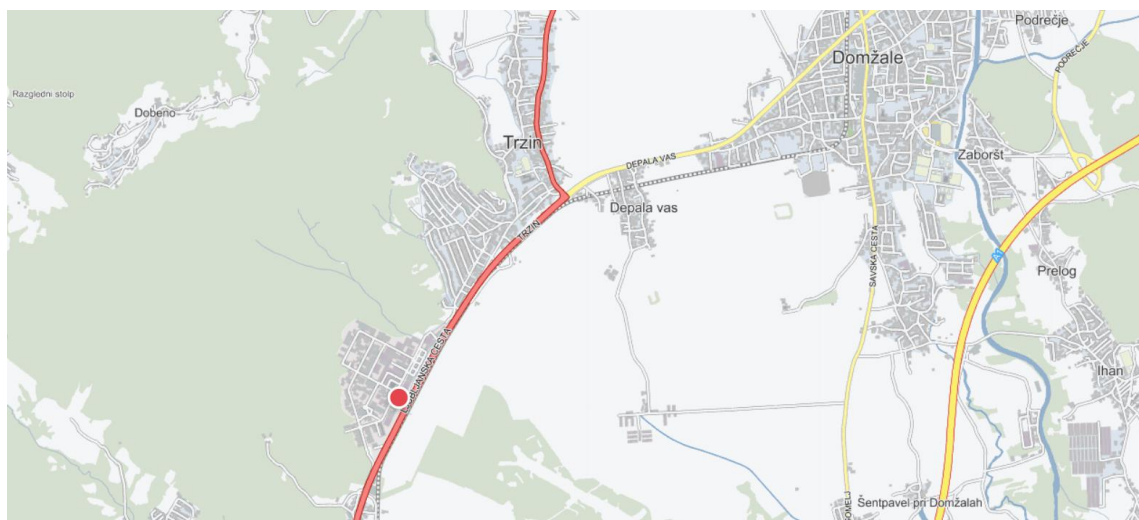
3.6 Predstavitev: realizirane prodaje primerljivih nepremičnin

ID posla (ETN/Trgoskop 3)	642785
Datum sklenitve pogodbe	01.02.2022
Skupna pogodbena cena v €	100.000,00
Skupna površina delov stavb m ²	51,00
Naslov	Motnica 1
Ime KO	TRZIN
Leto izgradnje stavbe	1997

ID posla (ETN/Trgoskop 3)	650957
Datum sklenitve pogodbe	20.04.2022
Skupna pogodbena cena v €	115.000,00
Skupna površina delov stavb m ²	41,00
Naslov	Motnica 1
Ime KO	TRZIN
Leto izgradnje stavbe	1997

ID posla (ETN/Trgoskop 3)	670408
Datum sklenitve pogodbe	16.09.2022
Skupna pogodbena cena v €	86.000,00
Skupna površina delov stavb m ²	29,00
Naslov	Motnica 1
Ime KO	TRZIN
Leto izgradnje stavbe	1997

ID posla (ETN/Trgoskop 3)	689969
Datum sklenitve pogodbe	03.02.2023
Skupna pogodbena cena v €	95.000,00
Skupna površina delov stavb m ²	38,00
Naslov	Motnica 1
Ime KO	TRZIN
Leto izgradnje stavbe	1997



3.7 Preglednica prilagoditev

	OCENJEVANA	PRIMERLJIVA 1	PRIMERLJIVA 2	PRIMERLJIVA 3	PRIMERLJIVA 4
ID POSLA (Trgskop 3)		642785	650957	670408	689969
LOKACIJA	Trzin Motnica 1	Trzin Motnica 1	Trzin Motnica 1	Trzin Motnica 1	Trzin Motnica 1
SKUPNA POGODBENA CENA €		100.000,00	115.000,00	86.000,00	95.000,00
VRSTA POSLA		prodaja prosti trg	prodaja prosti trg	prodaja prosti trg	prodaja prosti trg
prilagoditev		1	1	1	1
PRILAGOJENA CENA €		100.000,00	115.000,00	86.000,00	95.000,00
VRSTA NEPREMIČNINE	stanovanje	stanovanje	stanovanje	stanovanje	stanovanje
prilagoditev		1	1	1	1
PRILAGOJENA CENA €		100.000,00	115.000,00	86.000,00	95.000,00
DATUM PRODAJE		01.02.2022	20.04.2022	16.09.2022	03.02.2023
prilagoditev		1,07	1,07	1,05	1,00
PRILAGOJENA CENA €		107.478,94	123.600,78	90.177,45	95.000,00
LOKACIJA		primerljiva	primerljiva	primerljiva	primerljiva
prilagoditev		1,00	1,00	1,00	1,00
PRILAGOJENA CENA €		107.478,94	123.600,78	90.177,45	95.000,00
DODATNO	np	np	np	np	np
prilagoditev		-	-	-	-
PRILAGOJENA CENA €		107.478,94	123.600,78	90.177,45	95.000,00
PRILAGOJENA CENA €/m ²		2.490,82	3.287,25	3.232,17	2.769,68
DRUGE ZNAČILNOSTI:					
POVRŠINA m ²	48,70	51,00	41,00	29,00	38,00
PRILAGOJENA POVRŠINA m ²	46,20	43,15	37,60	27,90	34,30
prilagoditev		1,00	1,00	0,95	1,00
LETO IZGRADNJE	1997	1997	1997	1997	1997
prilagoditev		1,00	1,00	1,00	1,00
FIZIČNE ZNAČILNOSTI		boljše	boljše	boljše	boljše
prilagoditev		0,95	0,95	0,95	0,95
Skupaj prilagoditve		0,95	0,95	0,90	0,95
INDIKATIVNA VREDNOST €/m ²		2.354,92	3.122,89	2.917,03	2.631,20
UTEŽ		1	3	2	4
TEHTANA INDIKATIVNA VREDNO	2.808,24				
INDIKATIVNA VREDNOST €	129.740,87				