



VS0136628354

28. 06. 2022

Okrajno sodišče v Domžalah
Ljubljanska 76
1230 Domžale

Marko Lavrenčič
Vir, Rožna ulica 9
1230 Domžale
GSM 041 512 650
E-mail : lavrencic.marko@gmail.com

S.S.
-292-

ZADEVA: DOPOLNILNO MNENJE –

IZVRŠILNE ZADEVE: In 50/2015, VL 130419/2014, In 47/2015 in I 491/2016

82

Spoštovani!

S sklepom Okrajnega sodišča v Domžalah z dne 30. 11. 2021 sem bil določen za izvedenca – cenilca v izvršilnih zadevah In 50/2015, VL 130419/2014, In 47/2015 in I 491:

Predmet ocene:

ID znak parcela 1945 972/38, 1945 972/39, 1945 972/41, 1945 972/43, 1945 972/50, 1945 972/64, 1945 972/65, 1945 972/67, 1945 972/69, vse do celote ter ID znak parcela 1945 972/18, 1945 972/19, 1945 972/20, vsaka do 1/2, v naravi zemljišča ob stavbi na naslovu Krtina 144, 1233 Dob.

in

ID znak del stavbe 1945-415-22, 1945-415-24, 1945-415-25, vsi do celote, v naravi poslovni prostor ter dve parkirišči, vse v stavbi na naslovu Krtina 144, 1233 Dob.

Poročilo v teh zadevah, ID 2021-290-12, sem izdelal 10.1.2022 in sodišču predal 13.1.2022.

Od sodišča sem 24.6.2022 prejel sklep z dne 6.6.2022, v katerem me sodišče poziva, naj izdelam dopolnilno mnenje – oceno tržne vrednosti dela stavbe 1945-424-1 ter dolžniku lastnega deleža 1543/9996 na tem delu stavbe.

Po pregledu podatkov GURS in GOOGLE MAPS sem sklepal, da gre za zelo enostaven objekt, na ogled katerega bi morda ne bilo treba vabiti strank (tako upniku kot dolžniku naj bi bil ta objekt tudi sicer poznan), zato sem 25.6.2022 želel opraviti preliminarni ogled zunanosti stavbe na lokaciji. Ko sem prispel na lokacijo, je bil objekt odprt, trenutni uporabnik mi je dovolil vstop in fotografiranje. Menim, da sem v konkretnem primeru s tem pridobil dovolj informacij, da bodo zadoščale vsem strankam v postopku, zato sklenem, da ponovnega ogleda, na katerega bi vabil stranke, v izogib dodatnim stroškom in izgubi časa **ne razpišem**.

Na osnovi prej navedenega podajam naslednje

DOPOLNILNO MNENJE:

-273-

Predmet ocene je **ID znak: del stavbe 1945-424-1**, v naravi prostor za zabojnike za odpadke za potrebe stanovalcev in uporabnikov stavbe na naslovu **Krtina 144, 1233 Dob** ter dolžniku lasten delež do 1543/9996 na tem delu stavbe.

Občina Domžale na delih stavb ne uveljavlja predkupne pravice.

Stavba **1945-424** je klasično zidan, leta 2013 zgrajen pritličen objekt. Ima dva dela, del št. 1 je prostor v pritličju, del št. 2 pa je v bistvu le plošča nad delom št. 1, kjer so postavljeni (reklamni) panoji¹.

Del stavbe 1945-424-1 meri skupno² 20,00 m², je enovit prostor, namenjen za zabojnike za odpadke za potrebe stanovalcev in uporabnikov stavbe na naslovu **Krtina 144, 1233 Dob**.

Finalizacija prostora je ustrezna namenu: tlak je zalikan beton, stene so ometane, v manjšem delu obložene s keramiko. Strop je neobdelan beton. Izvedena je klasična fasada, brez posebne izolacije. Odprtine v stenah so zaprte z lesenimi letvami, kar omogoča prezračevanje. Enako so izvedena tudi vhodna vrata, opremljena s kljuko in ključavnico. Prostor ni ogrevan. Od priključkov opazim elektriko za razsvetljavo in vtičnice ter vodovodno pipo.

Glede na to, da gre dejansko za funkcionalni objekt k poslovno stanovanjski stavbi, ga ocenim po nabavnovrednostnem načinu. Pri tem menim³, da je vrednost zemljišča pod objektom 150,00 €/m² (ker ima stavba dva dela, približno enaka po površini, delu 1 pripišem polovico zemljišča), neamortizirana gradbena vrednost⁴ dela 1 pa 700,00 €/m², kar da indikativno vrednost:

| POSTAVKA | m2 | €/m2 | € |
|-----------|--------------|------------------|------------------|
| Zemljišče | 12,00 | 150,00 | 1.800,00 |
| Objekt | 20,00 | 700,00 | 14.000,00 |
| | | SKUPAJ | 15.800,00 |
| | | | |
| | delež | 1543/9996 | 2.438,92 |

Tržno vrednost **ID znaka: del stavbe 1945-424-1**, na dan 25.6.2022, ocenim na 15.800,00 €, vrednost **idealnega deleža do 1543/9996 na tej nepremičnini** pa na (zaokroženo) **2.400,00 €**.

Pri obravnavanem deležu je vpisana stvarna služnost⁵, ki glede na namen stavbe po mojem mnenju nima vpliva na vrednost nepremičnine, ter dve hipoteki. Nepremičnino ocenim kot prosto dolgov in bremen.

Menim, da je obravnavani delež specialna nepremičnina, zanimiva le za kupca deleža na stavbi Krtina 144, ki si s tem pridobi pravico souporabe tega prostora, zato naj se proda skupaj z ostalimi nepremičninami, ocenjenimi v mojem poročilu 2021-290-12.

S spoštovanjem!

Domžale, 26. 06. 2022

Marko Lavrenčič.



Priloge: kot v tekstu

¹ Stanje in izvedba sta razvidna tudi iz priloženih fotografij – priloga 1

² Vir: GURS, glej prilogo 2

³ Glej prilogo 3

⁴ Vir: lastna baza podatkov

⁵ Glej prilogo 4

PRILOGA 1 – FOTOGRAFIJE Z LOKACIJE







PRILOGA 2 – PODATKI GURS

Podatki o stavbi

Katastrska občina 1945 KRTINA, številka stavbe 424

Katastrski vpis Da Število delov stavbe 2
 Grafični prikaz 6

Podrobni podatki o stavbi

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

| | | | | | | | |
|--------------------------------------|---|------------------------------------|------------------|------------------------------------|-------------|--------|------|
| NASLOV STAVBE | | | | | | | |
| POVRŠINA STAVBE (m²) | 42,2 | | | | | | |
| PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA | | | | | | | |
| | <table><tr><td>Katastrska občina</td><td>številka parcele</td><td>Površina zemljišča pod stavbo (m²)</td></tr><tr><td>1945 KRTINA</td><td>972/71</td><td>24,0</td></tr></table> | Katastrska občina | številka parcele | Površina zemljišča pod stavbo (m²) | 1945 KRTINA | 972/71 | 24,0 |
| Katastrska občina | številka parcele | Površina zemljišča pod stavbo (m²) | | | | | |
| 1945 KRTINA | 972/71 | 24,0 | | | | | |
| ŠTEVILO ETAŽ | 2 | | | | | | |
| ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE | 1 | | | | | | |
| VIŠINA STAVBE (m) | 5,0 | | | | | | |
| LETO IZGRADNJE STAVBE | 2013 | | | | | | |
| ŠTEVILO STANOVANJ | 0 | | | | | | |
| ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV | 0 | | | | | | |
| TIP STAVBE | 1 - samostoječa | | | | | | |
| LETO OBNOVE STREHE | - | | | | | | |
| LETO OBNOVE FASADE | - | | | | | | |
| MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE | 5 - kombinacija različnih materialov | | | | | | |
| PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE | Ne | | | | | | |
| PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE | Ne | | | | | | |
| PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE | Ne | | | | | | |
| PRIKLJUČEK NA OMREŽJE PLINOVODA | Ne | | | | | | |

Podatki o širokopasovnem internetu

Ni podatkov o širokopasovnem internetu!

Podatki o energetski izkaznici

Ni podatkov o energetski izkaznici stavbe!



Parcele pod stavbo 1

Katastrska občina 1945 KRTINA, številka parcele 972/71

Površina parcele (m²) 24
Urejena parcela Da

Katastrski dohodek (EUR) 0,00
Grafični prikaz

Podrobni podatki o parceli

Legenda podatkov: ☒ Register nepremičnin ☐ Zemljiški kataster

POVRŠINA PARCELE (m²) 24

DEJANSKA RABA DELEŽ POVRŠINE DEJANSKE RABE (%)
posejena zemljišča 100,0
tloris stavbe

NAMENSKA RABA DELEŽ POVRŠINE NAMENSKE RABE (%)
osrednja območja centralnih dejavnosti 100,0

| RABE ZEMLJIŠČ | POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (m ²) | ŠTEVILKA STAVBE, KI STOJI NA PARCELI |
|----------------------|---|--------------------------------------|
| ZEMLJIŠČE POD STAVBO | 24 | 424 |



| ŠTEVILKA DELA STAVBE | ŠTEVILKA STANOVANJA ALI POSLOVNEGA PROSTORA | DEJANSKA RABA DELA STAVBE | KATASTRSKI VPIS |
|----------------------|---|---------------------------|-----------------|
| 1 | - | Drvarnica | Da |

Legenda podatkov: ☒ Register nepremičnin ☐ Kataster stavb ☐ Drugi upravljalci

Katastrska občina 1945 številka stavbe 424 številka dela stavbe 1

Podatki o delu stavbe

| | |
|---|---------------|
| NASLOV DELA STAVBE | - |
| KATASTRSKI VPIS | Da |
| DEJANSKA RABA DELA STAVBE | Drvarnica |
| UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (m ²) | 20,0 |
| POVRŠINA DELA STAVBE (m ²) | 20,0 |
| ŠTEVILKA ETAŽE | 1 |
| UPRAVNIK STAVBE | - |
| LEGA DELA STAVBE V STAVBI | 2 - pritličje |
| ŠTEVILKA NADSTROPJA | 1 |
| LETO OBNOVE OKEN | - |
| LETO OBNOVE INSTALACIJ | - |
| DVIGALO | Ne |
| VIŠINA ETAŽE | - |

Stavba ima katastrski vpis. Kot površino obravnavanega dela zato privzamem podatek GURS.

Podatki o delu stavbe

| | |
|---|----------------------|
| NASLOV DELA STAVBE | - |
| KATASTRSKI VPIS | Da |
| DEJANSKA RABA DELA STAVBE | Terasa, balkon, loža |
| UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (m ²) | 22,2 |
| POVRŠINA DELA STAVBE (m ²) | 22,2 |
| ŠTEVILKA ETAŽE | 2 |
| UPRAVNIK STAVBE | - |
| LEGA DELA STAVBE V STAVBI | 3 - nadstropje |
| ŠTEVILKA NADSTROPJA | 1 |
| LETO OBNOVE OKEN | - |
| LETO OBNOVE INSTALACIJ | - |
| DVIGALO | Ne |
| VIŠINA ETAŽE | - |

PRILOGA 3 – REALIZIRANE PRODAJE STAVBNIH ZEMLJIŠČ KRTINA⁶

| Id posla | Datum sklenitve pogodbe | Skupna pogodbeni cena € | Cena na kvadratni meter [€/m ²] | Skupna površina delov stavb [m ²] | Skupna površina zemljišč [m ²] | Vrsta predmeta pravnega posla | Ime KO |
|----------|-------------------------|-------------------------|---|---|--|---------------------------------------|--------|
| 536655 | 26.03.2021 | 6.290,00 | 85,00 | | 74,00 | Zemljišče, na katerem je ali t KRTINA | |
| 537554 | 26.03.2021 | 11.475,00 | 85,00 | | 135,00 | Zemljišče, na katerem je ali t KRTINA | |
| 630734 | 16.11.2021 | 174.902,00 | 217,00 | 20,00 | 806,00 | Kmetijski objekt | KRTINA |
| | | | | | | Zemljišče pod stavbo ali drug KRTINA | |
| 654063 | 10.05.2022 | 101.200,00 | 200,00 | 25,00 | 506,00 | Kmetijski objekt | KRTINA |
| | | | | | | Zemljišče pod stavbo ali drug KRTINA | |
| | | POVP | 146,75 | | | | |

Kljub razmeroma velikim razlikam med realiziranimi cenami menim, da je v konkretni zadevi za oceno vrednosti primerna uporaba povprečja, saj je raba zemljišča zaradi lokacije omejena in bi gotovo ne dosegala cen zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, kot sta zadnji dve transakciji. Kot indikativno vrednost stavbnega zemljišča na lokaciji zato privzamem slednjega in znesek zaokrožim na 150,00 €/m².

PRILOGA 4 – STVARNA SLUŽNOST⁷

Na podlagi Prodajne pogodbe za nepremičnino z dne 17.4.2013 se vknjiži služnost, za potrebe dostopa, peš hoje in z vsemi motornimi vozili, do posameznega dela stavbe št. 2, v stavbi št. 424, k.o. 1945 - Krtina, za potrebe napeljave in vzdrževanje potrebnih električnih vodnikov, za namestitve in vzdrževanje svetlobnih teles in osvetljevanje vseh reklamnih površin, vgrajenih ter nameščenih na posameznem delu stavbe št. 2, v stavbi št. 424, k.o. 1945 Krtina.

imetnik:

1. vsakokratni lastnik nepremičnine: **katastrska občina 1945 KRTINA stavba 424 del stavbe 2**

⁶ Vir: Trgoskop 3

⁷ Vir: e-zk, vpogled 24.6.2022