

DOPOLNILNO MNENJE K CENILNEMU MNENJU

2018-205-9 z dne 11. 11. 2021

Predmet ocene po osnovnem cenilnem mnenju:

A: ID znak **parcela 1937 217/5**, v naravi zemljišče površine 453,00 m², na katerem stojita stanovanjska stavba in garaža/pomožni objekt, **do celote, Gostičeva cesta 48, 1235 Radomlje,**

B: ID znak **parcela 1937 217/10**, v naravi zemljišče površine 155,00 m², nepozidano, raba: vrt, **do celote,**

C: nepremičnina ID znak **parcela 1937 217/7**, v izmeri 42,00 m², v naravi zemljišče pod stavbo - del stanovanjske stavbe na naslovu **Gostičeva cesta 49, 1235 Radomlje**, v deležu **do 1/2**.



Predmet dopolnilnega mnenja: opraviti ogled in izmero dela stavbe (dveh sob v visokem pritličju), za katerega dolžnik navaja, da v naravi predstavlja njegov delež na parceli **1937 217/7**, opraviti ogled in zbrati vso razpoložljivo dokumentacijo o stavbi, ki (delno) stoji na tej parceli in na osnovi tako pridobljenih podatkov izdelati **ponovno/ažurirano oceno** vrednosti **idealnega deleža do 1/2** (v tekstu: obravnavani delež) na **nepremičnini C: ID znak parcela 1937 217/7** (v tekstu: obravnavana parcela), v izmeri 42,00 m², v naravi zemljišče pod stavbo - del stanovanjske stavbe na naslovu **Gostičeva cesta 49, 1235 Radomlje**.

Pod predpostavko, da na nepremičninah v času od izdelave osnovnega mnenja ni bilo fizičnih ali drugih sprememb, ki bi lahko pomembno vplivale na njuno vrednost, opravi še (časovno) **revalorizacijo nepremičnin A in B.**

Datumi:

- datum ogleda in ocenjevanja vrednosti: **5. 9. 2023**
- izdelava dopolnilnega mnenja: **13. 9. 2023**

VSE NAVEDBE, PREDPOSTAVKE, OCENE IN MNENJA IZ POROČILA 2018-205-9 z dne 11. 11. 2021, KI NISO SPREMENJENE S TEM DOPOLNILNIM MNENJEM, OSTANEJO V VELJAVI!

1.1 Zemljiškoknjžno stanje, predložena dokumentacija, ugotovitve

Na parcelah 1937 217/7 in 1937 217/9 stoji stavba št. 1937-1185 z naslovom Gostičeva cesta 49, Radomlje. Solastnika¹ parcele **1937 217/7** sta dve fizični osebi, vsaka do 1/2. Pri obravnavanem deležu sta vpisani dve hipoteki in služnost stanovanja v korist fizične osebe, ki je po navedbah prisotnih na naroku že pokojna. Obravnavani delež ocenim kot bremen prost. Ogled sem opravil 5.9.2023, najprej predmetni sobi (dolžnik mi je omogočil vstop), nato pa še zunanji ogled hiše na naslovu Gostičeva cesta 49, Radomlje, v kateri se sobi nahajata. K naroku sta pristopila še upnika, ki sta bila prisotna pri zunanjem ogledu, kasneje je pristopil še drugi solastnik obravnavane parcele, ki je dovolil zunanjo izmero stavbe na obravnavani parceli, dal nekaj podatkov o stavbi, ogleda notranjosti ni dovolil.

Ugotavljam naslednje:

1. V zemljiški knjigi ni nobenega vpisa, ki bi definiral, kaj obravnavani delež predstavlja v naravi.
2. Na naroku 5.9.2023 ni nobena od strank predložila dokumenta, ki bi izkazoval, kaj obravnavani delež predstavlja v naravi.
3. Upravna enota Domžale ne razpolaga z nobeno dokumentacijo, vezano na stavbo na obravnavani parceli, napotili so me na Zgodovinski arhiv v Ljubljani. Tam sem pridobil kopijo uporabnega dovoljenja št. 351-798/74-3/9 z dne 27.9.1976 za »adaptirano in prizidano stanovanjsko hišo« na tej parceli. Kakršna koli razdelitev v dokumentu ni navedena.
4. Po poizvedbi na GURS ugotavljam, da stavba nima katastrskega vpisa, elaborat za vpis stavbe v kataster stavb (etažni načrt) ni bil izdelan.
5. Po ustni navedbi dolžnika, ki ji niso nasprotovali niti upnika niti solastnik obravnavane parcele, sta dolžnikov delež na obravnavani parceli v naravi dve sobi v visokem pritličju hiše na naslovu Gostičeva cesta 49, Radomlje, ki ju ima dolžnik v posesti in do katerih dostopa iz hodnika hiše na naslovu Gostičeva cesta 48, Radomlje, kar je trenutno edini dostop do teh sob.
6. Na prejšnjem naroku mi ogled notranjosti ni bil omogočen, kot površino teh sob sem privzel podatek, ki sem ga pridobil od upnika. Dolžnik mi je tokrat omogočil ogled prej omenjenih sob, nahajata se v visokem pritličju, vanju pa se vstopa, v vsako posebej, iz hodnika hiše na naslovu Gostičeva cesta 48, Radomlje. Opravil sem izmero, skupaj merita² neto 31,1 m². Sobi sta opremljeni, vsaka ima okno. Po navedbi dolžnika sta bili sobi obnovljeni leta 2010, ca. leta 2012 pa sta se zamenjali okni. Ogrevanje je centralno, iz kotla v stavbi na naslovu Gostičeva cesta 48, Radomlje, od tam je napeljana tudi elektrika za razsvetljavo/vtičnice. Drugih priključkov sobi nimata.

¹ Vir: vpogled v e-zk, 5.9.2023, kopija je v arhivu ocenjevalca

² Izmera je bila opravljena z neatestiranim inštrumentom, uradna geodetska izmera bi lahko izkazala nekoliko (a za potrebe te cenitve nepomembno) drugačen rezultat.

7. Parcela 1937 217/7 meri³ 42 m² in je po vpogledu v orto foto posnetek stavbišče. Parcela 1937 217/9 meri⁴ 208 m² in je po vpogledu v orto foto delno stavbišče, delno (ca. 150 m²) pa dvorišče.
8. Stavba št. 1937-1185 je enostanovanjska, klasično zidana, sestoji se iz visokega pritličja, mansarde in je delno podkletena (po navedbah strank del, ki stoji na parceli 1937 217/7, ni podkleten). Površino stavbe ocenim na osnovi izmere zunanega gabarita (to je solastnik dovolil, notranjosti stavbe pa ni želel pokazati) in znaša neto 173,1 m². Stavba je bila zgrajena leta 1930⁵, bila adaptirana in dozidana 1976⁶, streha je bila zamenjana 2002⁷, okna ca. 2014⁸, ostalo je v prvotnem stanju. Ogrevanje je centralno, na kurilno olje. Hiša trenutno ni vseljena, predpostavim starosti primerno povprečno stanje.
9. Stanje obravnavanih nepremičnin je razvidno tudi iz fotografij v prilogi 1.

1.2 Mnenje

1.2.1 Ocena vrednosti nepremičnine C - deleža 1/2 na parceli 1937 217/7 pod predpostavko, da ta v naravi predstavlja dve sobi v visokem pritličju hiše na naslovu Gostičeva cesta 49, Radomlje

V osnovnem mnenju sem sobi, ki naj bi po navedbi dolžnika predstavljali njegov delež 1/2 na parceli 1937 217/7, ocenil na 14.500,00 €. Pri tem sem uporabil podatek o površini 24 m² in ocenjeno enotno vrednost 757,32 €/m². Če znesek preračunam na ob ogledu izmerjeno površino 31,1 m², se ta znesek poveča na 23.552,65 €.

Cene hiš so se od konca leta 2021 do prvega četrtertletja 2023 zvišale⁹ za 19 %, kar zgoraj ocenjeno vrednost poveča na **28.038,00 €**. Za obdobje po 1. četrtertletju še ni podatka, glede na trenutno umirjanje cen predpostavim, da do 3. četrtertletja 2023 ni bilo pomembne spremembe.

	2022Q1
	Četrtertletje / prejšnje četrtertletje
1.2.2 Rabljene družinske hiše	104,7

Indeksi cen stanovanjskih nepremičnin po: STANOVANJSKE NEPREMIČNINE, ČETRTERLETJE, INDEKS						
	2023Q1					
	Četrtertletje / isto četrtertletje prejšnjega leta					
1.2.2 Rabljene družinske hiše	113,7					

Za oceno po tem pristopu sem predpostavil, da tidve sobi v naravi predstavljata dolžniku lasten delež 1/2 na parceli **1937 217/7**, mi pa ni bil predložen noben verodostojen dokument, ki bi potrjeval ali ovrgel to navedbo. Morebitno dokazovanje istovetnosti deleža s prejšnjo navedbo bo bremenilo kupca, ki bo zato pričakoval določen diskont¹⁰. Slednjega izkustveno ocenim na 20 %, za toliko zmanjšam prej dobljeno indikativno vrednost in dobim znesek **22.430,40 €**.

³ Vir: GURS

⁴ Vir: GURS

⁵ Vir: GURS

⁶ Sklep na osnovi datuma uporabnega dovoljenja

⁷ Vir: GURS

⁸ Navedba solastnika hiše

⁹ Vir: SURS, portal SiStat

¹⁰ Diskonti (rezervacije) zaradi določenih pomanjkljivosti so ocenjeni glede na ocenjevalcu poznano obnašanje povprečnih udeležencev na nepremičninskem trgu. Potencialni kupec z višjo toleranco do tveganja bi lahko ponudil več, medtem ko bi potencialni kupec z averzijo do tveganja ponudil manj oz. morda tudi odstopil od nakupa.

1.2.2 Ocena vrednosti nepremičnine C - deleža 1/2 na parceli 1937 217/7, brez predpostavke, kaj slednji predstavlja v naravi

Glede na to, da mi ni bila predložena nobena dokumentacija, ki bi nesporno izkazovala, da sta tidve sobi dejansko obravnavani delež, opravi še oceno tržne vrednosti idealnega deleža na parceli 1937 217/7. To izvedem tako, da ocenim kompleks Gostičeva cesta 49, Radomlje, kot celoto (stavba št. 1937-1185 in pripadajoče zemljišče, parceli 1937 217/7 in 1937 217/9), nato ocenim, kolikšen je prispevek parcele 1937 217/7 (del stavbišča in del stavbe št. 1937-1185) k tej celoti. 50% tega zneska je nato indikativna vrednost obravnavanega deleža, od katere pa je potrebno odšteti še pričakovan diskont zaradi neurejenega stanja, kar nam da končno ocenjeno vrednost tega deleža.

Vrednost kompleksa Gostičeva cesta 49, Radomlje, kot celote (stavba št. 1937-1185 in pripadajoče zemljišče, parceli 1937 217/7 in 1937 217/9), ocenim po načinu tržnih primerjav, skladno s standardi MSOV 2022, standard MSOV 105 – načini in metode ocenjevanja vrednosti.

Za oceno obravnavane nepremičnine zberem in analiziram podatke o realiziranih prodajah obravnavani čim bolj primerljivih hiš ¹¹ v okolici.

Za nadaljnje delo izberem naslednje **realizirane prodaje**:

Id posla (Trgoskop 3)	559772	652528	682859	734637
Datum sklenitve pogodbe	24.09.2021	13.04.2022	21.12.2022	06.03.2023
Skupna pogodbena cena €	200.000,00	246.200,00	207.000,00	339.000,00
Skupna površina delov stavb m²	166,00	189,00	147,00	199,00
Skupna površina zemljišč m²	372,00	507,00	498,00	912,00
Ime KO	SELO	KAMNIK	BUKOVICA	DOMŽALE
Leto izgradnje stavbe	1965	1932	1961	1948

Predstavljene nepremičnine so obravnavani podobne, a ne povsem, zato opravi prilagoditve¹²:

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 stanovanjske stavbe
DATUM PRODAJE	*obstaja časovni odmik med datumom sklenitve primerljivih poslov in datumom ocenjevanja	Glej preglednico prilagoditev, prilagoditve opravi skladno s podatki SURS
LOKACIJA	*se obravnavana in primerljive nepremičnine ne nahajajo na enakovrednih lokacijah	Glej preglednico prilagoditev. Prilagoditev je kompozitna, glede na vrednostno raven po GURS in morebitne opažene razlike v kvaliteti lokacije
DODATNO	*primerljive nepremičnine vsebujejo posebne elemente, ki jih obravnavana nima (ali obratno) in ki lahko vplivajo na vrednost (npr. garaža, atrij, pomožni objekti...)	Posebni elementov ne zasledim. Površino garaž oz. pomožnih objektov, kjer so (ustrezno reducirano) upoštevam v površini glavnih objektov

¹¹ Vir: Trgoskop 3

¹² Za primerjavo izbrane nepremičnine so predstavljene v prilogi 2

POSTAVKA	OPIS: prilagoditev je potrebna, če:	komentar - za to poročilo
POVRŠINA STAVBE m ²	* se površini obravnavane in primerljive stavbe pomembno razlikujeta	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 primerljivih upoštevam s 50%, mansardo obravnavane z 80% in klet obravnavane s 50%
POVRŠINA ZEMLJIŠČA m ²	* se površine zemljišč obravnavane in primerljivih nepremičnin pomembno razlikujejo	Glej preglednico prilagoditev
LETO IZGRADNJE	*se obravnavana in primerljive nepremičnine razlikujejo po starosti	Glej preglednico prilagoditev
FIZIČNE ZNAČILNOSTI	*se opažene fizične značilnosti (arhitektura, fizično stanje, gradnja, stopnja dokončanosti...) obravnavane in primerljivih nepremičnin pomembno razlikujejo	Glej preglednico prilagoditev, prilagoditev je izvedena glede na vtis ob ogledu fotografij in pregledu GURS podatkov ter morebitnih energetskih izkaznic primerljivih nepremičnin
UTEŽ	*menim, da so nekatere primerljive nepremičnine v splošnem bolj podobne obravnavani kot druge	Utež je povsod 1

PREGLEDNICA PRILAGODITEV:

	OCENJEVANA	PRIMERLJIVA 1	PRIMERLJIVA 2	PRIMERLJIVA 3	PRIMERLJIVA 4
ID POSLA (Trgoskop 3)		559772	652528	682859	734637
VRSTA POSLA		prodaja prosti trg	prodaja prosti trg	prodaja prosti trg	prodaja prosti trg
NASELJE / K.O.	Radomlje/Homec	SELO	KAMNIK	BUKOVICA	DOMŽALE
SKUPNA POGODBENA CENA €		200.000,00	246.200,00	207.000,00	339.000,00
VRSTA NEPREMIČNINE	stan. stavba	stan. stavba	stan. stavba	stan. stavba	stan. stavba
PRILAGODITVE					
DATUM PRODAJE		24.09.2021	13.04.2022	21.12.2022	06.03.2023
prilagoditev		1,23	1,10	1,06	1,00
PRILAGOJENA CENA €		245.609,60	270.617,62	220.248,00	339.000,00
vrednostna raven	13	13	13	13	13
prilagoditev		1,00	1,00	1,00	1,00
LOKACIJA					
prilagoditev		1,00	1,00	1,00	1,00
PRILAGOJENA CENA €		245.609,60	270.617,62	220.248,00	339.000,00
DODATNO		np	np	np	np
prilagoditev		-	-	-	-
PRILAGOJENA CENA €		245.609,60	270.617,62	220.248,00	339.000,00
DRUGE ZNAČILNOSTI					
POVRŠINA STAVB m ²	173,10	166,00	189,00	147,00	199,00
PRILAGOJENA POVRŠINA m ²	145,25	138,00	140,80	103,50	169,20
prilagoditev		1,01	1,01	1,09	0,96
POVRŠINA ZEMLJIŠČA m ²	250,00	372,00	507,00	498,00	912,00
prilagoditev		0,94	0,88	0,86	0,75
LETO IZGRADNJE	1930	1965	1932	1961	1948
prilagoditev		0,92	1,00	0,93	0,96
FIZIČNE ZNAČILNOSTI		primerljive	primerljive	primerljive	boljše
prilagoditev		1,00	1,00	1,00	0,90
Skupaj prilagoditve		0,87	0,88	0,87	0,63
INDIKATIVNA VREDNOST €		214.011,44	239.042,58	191.520,01	212.318,15
UTEŽ		1	1	1	1
TEHTANA INDIKATIVNA VREDNOST €	214.223,04				

Kot indikativno vrednost obravnavane nepremičnine, po analizi prodaj, privzamem tehtano povprečje indikativnih vrednosti po posameznih primerljivih nepremičninah, 214.223,04 €.

Za oceno prispevka zemljišča k vrednosti nepremičnine poiščem realizirane prodaje stavbnih zemljišč v okolici obravnavane in na enaki vrednostni ravni kot obravnavana.

Št.	Id posla	Datum sklenitve pogodbe	Skupna pogodbeni cena €	Cena €/m ²	Površina zemljišča m ²	Občina	Ime KO	Vrednost na cona - raven
1	644724	22.02.2022	90.000,00	200,45	449,00	DOMŽALE	HOMECE	13
2	649460	31.03.2022	175.000,00	293,13	597,00	DOMŽALE	DOB	13
3	652825	20.04.2022	100.000,00	222,22	450,00	KOMENDA	NASOVČE	13
4	669243	05.09.2022	121.800,00	300,00	406,00	DOMŽALE	RADOMLJE	13
5	670853	23.09.2022	139.750,00	250,00	559,00	DOMŽALE	KRTINA	13
6	672231	15.09.2022	70.980,00	140,00	507,00	KOMENDA	NASOVČE	13
7	675590	10.10.2022	125.400,00	220,00	570,00	DOMŽALE	RADOMLJE	13
8	683255	21.12.2022	57.105,00	135,00	423,00	CERKLJE NA GOR	ZALOG	13
9	683266	30.12.2022	95.000,00	175,60	541,00	DOMŽALE	KRTINA	13
10	689831	31.01.2023	150.000,00	299,40	501,00	VODICE	VODICE	13
		POVP.	112.503,50	223,58	500,30			
		MIN.	57.105,00	135,00	406,00			
		MAX.	175.000,00	300,00	597,00			

Privzamem, da je stavbišče všteto v ceni stavbe, prispevek nepozidanega zemljišča pa je enak 75% povprečne cene prodanih zemljišč v okolici $223,58 \text{ €/m}^2 = 167,69 \text{ €/m}^2$ (privzet postopek za ocenjevanje funkcionalnih zemljišč brez možnosti gradnje). Nepozidanega zemljišča obravnavana parcela nima, na parceli 1937 217/9 pa slednje meri (ocenjeno) 150 m^2 , kar postavi prispevek zemljišča k nepremičnini¹³ na **25.153,00 €**. Ves ta prispevek zaradi prej navedenega pripade parceli 1937 217/9, vrednost prispevka parcele 1937 217/7 je torej izključno v vrednosti dela stavbe, ki na njej stoji.

Prispevek stavbe št. 1937-1185 k vrednosti celote dobim tako, da od vrednosti celote odštejem prispevek zemljišča.

Ocenjena neto površina celotne stavbe je neto $173,1 \text{ m}^2$, od tega odpadeta na del, ki stoji na parceli 1937 217/7, površina visokega pritličja (obravnavani sobi) in mansarde, za kateri na osnovi zunanjega ogleda predpostavim, da sta enaki, skupaj neto $62,2 \text{ m}^2$. Pri tem upoštevam, da so deli stavbe z višjo vrednostjo (kuhinja, kopalnica, kurilnica...) v delu stavbe, ki stoji na parceli 1937 217/9, zaradi česar zmanjšam prispevek prostorov na parceli 1937 217/7 za 10%.

¹³ Razlika v ocenjenih enotnih vrednostih zemljišča 1937 217/7 in zemljišča 1937 217/10 je zaradi tega, ker je prvo nujno potrebno za funkcioniranje stavbe, drugo pa se že lahko šteje kot sicer še vedno uporabno, a presežno zemljišče; slednja dosegajo praviloma nekoliko nižje cene.

IZRAČUN:

Ocenjena vrednost kompleksa	214.223,04 €
Ocenjeni prispevek zemljišča	25.153,00 €
Prispevek stavbe	189.070,04 €
Površina stavbe neto m ²	173,10
Površina dela stavbe na parceli 1937 217/7 neto m ²	62,00
Delež površine stavbe na parceli 1937 217/7 glede na celoto	0,36
Ocenjeni prispevek dela stavbe na parceli 1937 217/7	60.948,05 €
Ocenjeni prispevek idealnega deleža 1/2 na parceli 1937 217/7	30.474,03 €

Morebitno definiranje, kaj obravnavani delež predstavlja v naravi (npr. geodetska odmera, sporazum s solastnikom...) bo bremenilo kupca, ki bo zato pričakoval določen diskont¹⁴.

Slednjega izkustveno ocenim na 20 %, za toliko zmanjšam prej dobljeno indikativno vrednost in dobim znesek **24.379,22 €**.

1.2.3 Ocena vrednosti nepremičnine C - deleža 1/2 na parceli 1937 217/7, povzetek in sklep

Ocenjena vrednost obravnavanega deleža 1/2 na parceli 1937 217/7 pod predpostavko, da ta v naravi predstavlja dve sobi v visokem pritličju hiše na naslovu Gostičeva cesta 49, Radomlje, je **22.430,40 €**. Postopek ocene te vrednosti je predstavljen pod 1.2.1.

Ocenjena vrednost idealnega deleža 1/2 na parceli 1937 217/7, brez predpostavke (dokaza), kaj slednji predstavlja v naravi, je **24.379,22 €**. Postopek ocene te vrednosti je predstavljen pod 1.2.2.

Ocenjeni vrednosti po obeh pristopih sta primerljivi, za sklep o vrednosti pa privzamem oceno po 1.2.2..

Na osnovi zgoraj navedenega menim, da je tržna vrednost **idealnega deleža do 1/2** na nepremičnini ID znak **parcela 1937 217/7**, ki meri 42,00 m² in je v naravi zemljišče pod stavbo - del stanovanjske stavbe na naslovu **Gostičeva cesta 49, 1235 Radomlje**, pod v tem dopolnilnem mnenju in v poročilu 2018-205-9 navedenimi predpostavkami in omejitvenimi pogoji, na dan 5.9.2023 znašala (zaokroženo) : **24.400,00 €**.

1.2.4 Revalorizacija vrednosti nepremičnine A: ID znak parcela 1937 217/5, v naravi zemljišče površine 453,00 m², na katerem stojita stanovanjska stavba in garaža/pomožni objekt, do celote

Cene hiš so se od konca leta 2021 do prvega četrletja 2023 zvišale¹⁵ za 19 %. Za obdobje po 1. četrletju še ni podatka, glede na trenutno umirjanje cen predpostavim, da do 3. četrletja 2023 ni bilo pomembne spremembe. Predpostavim tudi, da v času od izdelave osnovnega mnenja na

¹⁴ Diskonti (rezervacije) zaradi določenih pomanjkljivosti so ocenjeni glede na ocenjevalcu poznano obnašanje povprečnih udeležencev na nepremičninskem trgu. Potencialni kupec z višjo toleranco do tveganja bi lahko ponudil več, medtem ko bi potencialni kupec z averzijo do tveganja ponudil manj oz. morda tudi odstopil od nakupa.

¹⁵ Vir: SURS, portal SiStat

obravnavani nepremičnini ni bilo fizičnih ali drugih sprememb, ki bi lahko pomembno vplivale na njeno vrednost. Revalorizacija je tako izključno na osnovi podatka SURS o gibanju cen nepremičnin.

NEPREMIČNINA	OCENJENA VREDNOST NA 21.10.2021	faktor	OCENJENA REVALORIZIRANA VREDNOST NA 5.9.2023
parcela 1937 217/5, DO CELOTE	239.000,00 €	1,19	284.410,00 €

1.2.5 Revalorizacija vrednosti nepremičnine B: ID znak parcela 1937 217/10, v naravi zemljišče površine 155,00 m², nepozidano, raba: vrt, do celote

Javno dostopnih, uradnih podatkov o gibanju cen zemljišč je manj, predpostavlja pa se, da se cene zemljišč gibljejo proporcionalno s cenami objektov, ki se na njih lahko postavijo. Cene hiš so se od konca leta 2021 do prvega četrtnetja 2023 zvišale¹⁶ za 19 %. Za obdobje po 1. četrtnetju še ni podatka, glede na trenutno umirjanje cen predpostavim, da do 3. četrtnetja 2023 ni bilo pomembne spremembe. Enako rast predpostavim za obravnavano zemljišče. Predpostavim tudi, da v času od izdelave osnovnega mnenja na zemljišču ni bilo fizičnih ali drugih sprememb, ki bi lahko pomembno vplivale na njegovo vrednost. Revalorizacija je tako izključno na osnovi podatka SURS o gibanju cen nepremičnin.

NEPREMIČNINA	OCENJENA VREDNOST NA 21.10.2021	faktor	OCENJENA REVALORIZIRANA VREDNOST NA 5.9.2023
parcela 1937 217/10, DO CELOTE	15.900,00 €	1,19	18.921,00 €

1.2.6 Mnenje glede načina prodaje

V poročilu 2018-205-9 obravnavan kompleks se lahko obravnava kot funkcionalna celota in se prodaja kot tak, a hkrati ga sestavljajo tri samostojne zemljiškoknjižne enote (1937 217/5, 1937 217/10, delež 1/2 na 1937 217/7, kar pomeni, da je tu možna tudi prodaja po posameznih enotah.

Osrednji del (parcela 1937 217/5) je pri posamezni prodaji tržno zanimiv za katerega koli kupca. Vrt (1937 217/10) je premajhen, da bi se na njem lahko gradilo, pri posamezni prodaji bi bil tržno zanimiv le za mejaša (bodisi obstoječega bodisi kupca parcele 1937 217/5).

Dolžnikov delež 1/2 na 1937 217/7 ni samostojna bivalna enota, pri posamezni prodaji bi bil tržno zanimiv le za kupca parcele 1937 217/5 ali pa za lastnika drugega deleža.

Pri prodaji po posameznih z.k. elementih se krog potencialnih kupcev in s tem možnost višjega iztržka torej (nekoliko) poveča, obstaja pa možnost, da ostane kateri od elementov neprodan, kar bi podaljšalo rok za unovčenje vseh elementov, tako da noben od načinov ne nakazuje pomembne prednosti pred drugim oz. se bo to izkazalo šele v postopku prodaje.

¹⁶ Vir: SURS, portal SiStat

**PRILOGA 1: FOTOGRAFIJE Z LOKACIJE
OBRAVNAVANI SOBI**





STAVBA na naslovu Gostičeva cesta 49, 1235 Radomlje







Gostičeva cesta 49

Gostičeva cesta 48



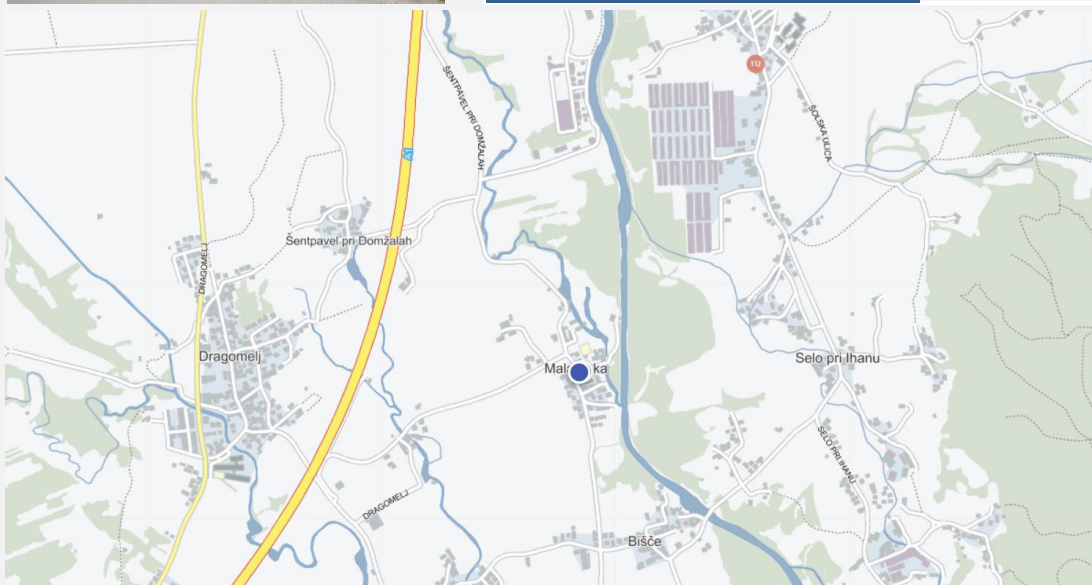
Gostičeva cesta 49

Gost. c. 48

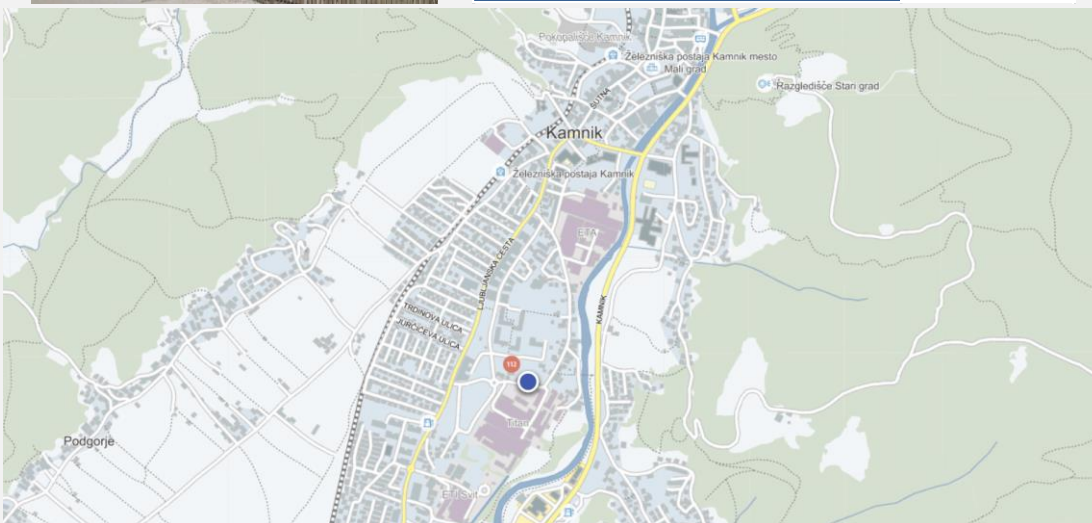
PRILOGA 2: PREDSTAVITEV PRIMERLJIVIH NEPREMIČNIN



Id posla (Trgoskop 3)	559772
Datum sklenitve pogodbe	24.09.2021
Skupna pogodbeni cena €	200.000,00
Skupna površina delov stavb m²	166,00
Skupna površina zemljišč m²	372,00
Ime KO	SELO
Leto izgradnje stavbe	1965

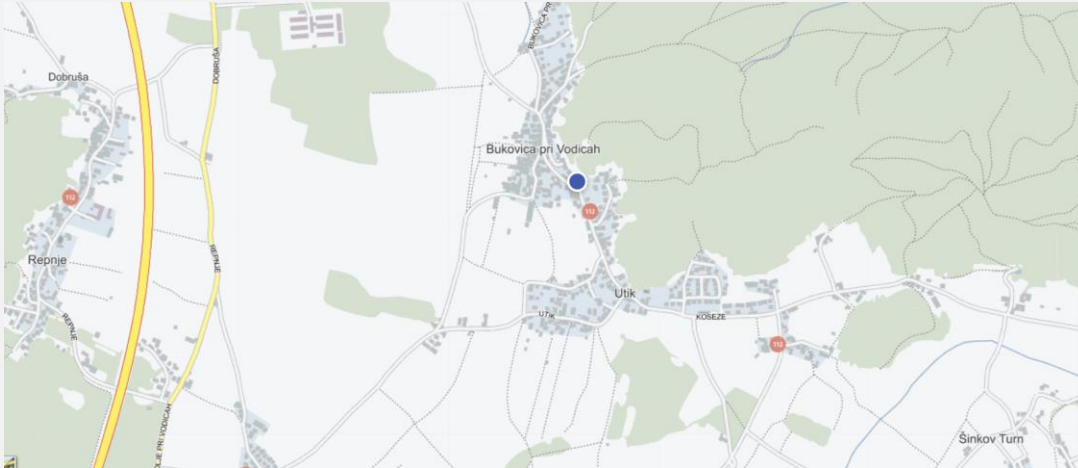


Id posla (Trgoskop 3)	652528
Datum sklenitve pogodbe	13.04.2022
Skupna pogodbeni cena €	246.200,00
Skupna površina delov stavb m²	189,00
Skupna površina zemljišč m²	507,00
Ime KO	KAMNIK
Leto izgradnje stavbe	1932





Id posla (Trgoskop 3)	682859
Datum sklenitve pogodbe	21.12.2022
Skupna pogodbeni cena €	207.000,00
Skupna površina delov stavb m²	147,00
Skupna površina zemljišč m²	498,00
Ime KO	BUKOVICA
Leto izgradnje stavbe	1961



Id posla (Trgoskop 3)	734637
Datum sklenitve pogodbe	06.03.2023
Skupna pogodbeni cena €	339.000,00
Skupna površina delov stavb m²	199,00
Skupna površina zemljišč m²	912,00
Ime KO	DOMŽALE
Leto izgradnje stavbe	1948

