

JANEZ FAJFAR univ.dipl.inž.grad.
Sodni izvedenec in cenilec
Brezje pri Tržiču 57, 4290 Tržič

OKRAJNO SODIŠČE V KRANJU

03 -11- 2021

PREJETO



POROČILO O OCENJEVANJU VREDNOSTI

NEPREMIČNINA PARC.ŠT. 938/27, K.O. 2100 KRANJ,
SOLASTNA DELEŽA DO 5/60 IN DO 5/30



NAROČNIK: REPUBLIKA SLOVENIJA
OKRAJNO SODIŠČE V KRANJU
Zoisova 2, 4000 Kranj

Tržič, 02.11.2021

IZJAVA

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam:

- podatki in informacije, ki so prikazani v poročilu so preverjeni v skladu z možnostmi, ter prikazani in uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost;
- prikazane analize in sklepi so omejeni samo s predpostavkami in omejitvenimi pogoji, navedenimi v tem poročilu pri čemer poudarjam, da so to objektivne in nepristranske analize, mnenja in sklepi avtorja poročila,
- nimam sedanjih ali prihodnjih interesov do premoženja, ki je predmet tega poročila, niti osebne interesa ter nisem pristranski glede osebe oseb (fizičnih ali pravnih), ki se jih ocena tiče;
- plačilo za moje storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno oceno vrednosti predmeta vrednotenja, ki bi bila ugodna za naročnika, ali na velikost ocenjene vrednosti, doseganje dogovorjenega rezultata ocenjevanja ali pojava kakršnegakoli dogodka, povezanega s tako obliko dogovora;
- imam strokovne izkušnje na področju ocenjevanja vrednosti predmeta vrednotenja;
- sem opravil osebni pregled ocenjevanih nepremičnin;
- mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči;
- ocena vrednosti je izdelana v skladu s SPS 2 in MSOV 2020.

Imenovanje: MP št. 165-04-513/00 z dne 26.01.2004

Datum: 02.11.2021

Janez Fajfar, univ.dipl.inž.grad.

1. POVZETEK:

1.1. Predmet cenitve:

Na osnovi sklepa Okrajnega sodišča v Kranju sta ocenjena solastna deleža do 5/60 (ID 8634130) in do 5/30 (ID 8634131) pri nepremičnini parc.št. 938/27, k.o. 2100 Kranj, na naslovu Cesta Staneta Žagarja 16, Kranj, zaradi prodaje na dražbi.

1.2. Zemljiško knjižni podatki:

Katastrska občina: 2100 Kranj

ID znak 2100 938/27

ID osnovnega položaja 8634129 delež: 5/60

8634130 delež: 5/60

8634131 delež: 5/30

Imetnik: Kristijan Gnilšak, Rizzijeva ulica 103, HR 52000 Pula, Hrvaška

ID osnovnega položaja 8634132 delež: 2/3

Imetnik: IRISH, gostinstvo d.o.o., Cesta Staneta Žagarja 16, 4000 Kranj.

1.3. Naročnik cenitve:

Republika Slovenija, Okrajno sodišče v Kranju, Zoisova 2, 4000 Kranj.

1.4. Namen cenitve:

Cenitev je izdelana v izvršilni zadevi št. In 302/2015 upnika: REPUBLIKA SLOVENIJA, Gregorčičeva ulica 20, Ljubljana, ki ga zastopa DRŽAVNO PRAVOBRANILSTVO REPUBLIKE SLOVENIJE, Bleiweisova cesta 20, Kranj, proti dolžniku : Kristijan Gnilšak, Rizzijeva ulica 103, HR 52000, Pula, Hrvaška, zaradi izterjave dolga.

1.5. Lokacija:

Poslovno stanovanjski objekt se nahaja na naslovu Cesta Staneta Žagarja 16, 4000 Kranj.

1.6. Izdelovalec cenitve:

Janez Fajfar, univ.dipl.inž.grad., Brezje pri Tržiču 57, Tržič, sodni cenilec in izvedenec za gradbeno stroko, gradbeni objekti, stavbna zemljišča in nepremičnine, cenilec s certifikatom Agencije RS za prestrukturiranje in privatizacijo, imetnik potrdila o opravljenem izpitu o vrednotenju za potrebe bank in drugih finančnih organizacij.

1.7. Datum ogleda: 24.10.2017

1.8. Datum vrednotenja: 02.11.2021

1.9. Datum cenitve: 02.11.2021

1.10. Podlaga vrednosti:

Pri ocenjevanju vrednosti nepremičnine sem uporabil kot podlago vrednosti tržno vrednost.

Tržna vrednost 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 in pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

Pri tem je upoštevana najgospodarnejša raba sredstva ocenjevanja.
Najgospodarnejša raba je tista, ki bi za neko sredstvo ustvarila največjo vrednost.

2. UPORABLJENI PREDPISI IN DRUGI PRIPOMOČKI

- 2.1. Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti
- 2.2. Slovenski standard SIST ISO 9836 o pogojih izračunavanja površine zgradb.
- 2.3. Prodajna pogodba z dne 10.3.2008
- 2.4. Pogodba o ureditvi medsebojnih odnosov z dne 12.2.2009
- 2.5. Redni izpis iz zemljiške knjige z dne 13.05.2021
- 2.6. Prostorski portal Prostor - podatki za parcele in objekte
- 2.7. Prostorski portal Cenilec

3. POSTOPEK DELA

- 3.1. Pri izvedbi ocenjevanja vrednosti sem izvedel naslednje:
 - pregledal sem dokumente in informacije v zvezi z obravnavano nepremičnino (tako javne informacije kot tudi aktualne informacije naročnika),
 - proučil sem omejitve, ki se nanašajo na nepremičninske pravice za obravnavano nepremičnino.
- 3.2. Zbral, preveril, analiziral in uskladi sem:
 - ustrezno ugotovljene primerljive podatke o transakcijah, ki so primerni za ocenjevanje vrednosti predmetne nepremičnine,
 - primerljive podatke o prihodkih iz najemnin, ki so primerni za ocenjevanje tržne najemnine za predmetno nepremičnino,
 - primerljive podatke o poslovnih odhodkih, stopnji nezasedenosti in neizterljivosti najemnin, ki so uporabne pri ocenjevanju predmetne nepremičnine,
 - primerljive podatke, ki so uporabni za izračun in oceno mere kapitalizacije,
 - primerljive podatke o stroških, ki so primerni za oceno stroškov zgraditve novega objekta oziroma izboljšave,
 - primerljive podatke, ki so primerni za ocenjevanje razlike med stroški novega objekta in izboljšave ter njihovo sedanjo vrednostjo,
 - pregledal sem stanje na trgu nepremičnin v Sloveniji, ter v regiji in občini, kjer se nahaja predmetna nepremičnina,
 - upošteval sem Hierarhijo standardov ocenjevanja vrednosti – Uradni list Republike Slovenije št. 106/2010.

4. PREDPOSTAVKE IN OMEJITVENI POGOJI

- 4.1. **Poročilo je sestavljeno ob upoštevanju naslednjih splošnih predpostavk:**
 - Za podatke iz javnih evidenc se predpostavlja, da so zanesljivi. Izvajalec ne jamči za njihovo točnost oz. pravilnost ter s tem v zvezi ne prevzema nobene odgovornosti.
 - Predpostavlja se, da gre za odgovorno lastništvo in odgovorno upravljanje nepremičnine, ki je predmet ocenjevanja.

- Nepremičnina je ovrednotena kot prosta oseb, stvari in bremen, razen če ni drugače navedeno.
- Ocena vrednosti temelji na ocenjevalcu znanih informacijah v času sestavitve poročila.
- Načrti, skice in slikovni material so priloženi le zato, da si bralec lažje predstavlja predmet vrednotenja.
- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, se nanašajo le na zadevno vrednotenje in ne smejo biti uporabljeni izven tega konteksta. Ocena vrednosti velja le za v poročilu navedeni namen uporabe in datum vrednotenja. Ocena vrednosti ne predstavlja nasveta v zvezi z investiranjem in se zato tudi ne sme smatrati kot taka.
- Predpostavlja se, da zemljišče ali zgradbe ne vsebujejo nikakršnih škodljivih materialov. Ocenjevalec ni kvalificiran, da takšne materiale, ki so skriti v zgradbi ali pod zemljo, odkrije.
- Predpostavlja se, da je nepremičnina zgrajena v skladu z veljavno okoljsko (ekološko) zakonodajo, razen, če iz poročila izhaja drugače.
- Predpostavlja se, da ni nobenih skritih okoliščin oz. nevidnega stanja na objektu ali zemljišču, zaradi katerega bi bila nepremičnina več/manj vredna in ocenjevalec ne prevzema odgovornosti, da bi raziskal takšne okoliščine
- Ocenjevalec ne prevzema odgovornosti za morebitne skrite napake oz. druge pomanjkljivosti na nepremičnini, na katere ga naročnik ni posebej opozoril.
- Predpostavlja se, da je nepremičnina zgrajena v skladu z veljavnimi prostorskimi akti ter celotno prostorsko zakonodajo razen, če iz poročila izhaja drugače.

4.2. Poročilo je sestavljeno ob upoštevanju naslednjih splošnih omejitev:

- Ocenjevalec ni dolžan spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačne okoliščine od tistih, ki so veljale na dan ocenjevanja, če to ni posebej dogovorjeno.
- Ocenjevalec ni dolžan nastopati kot priča v sodnih postopkih, če to ni posebej dogovorjeno.
- Poročila ali njegovega dela ni dovoljeno ponatisniti, reproducirati ali posredovati s kakršnimi koli sredstvi, elektronskimi, mehanskimi, s fotokopiranjem ali kako drugače, brez pisnega dovoljenja avtorja – izvajalca. Izvajalec s sklenitvijo te pogodbe na naročnika prenaša materialne avtorske pravice v obsegu, da lahko naročnik poročilo uporabi za namen, za katerega je pripravo poročila naročil.
- Dovoljeno je posredovanje poročila pristojnemu nadzornemu organu.
- Veljajo samo izvirno podpisani izvodi cenitvenega poročila.

4.3. Poročilo je sestavljeno ob upoštevanju naslednjih posebnih predpostavk in omejitev:

- Posebne predpostavke in omejitve so opisane v nadaljevanju poročila.

5. SPLOŠNI PODATKI IN ANALIZA OKOLJA

Na osnovi sklepa Okrajnega sodišča v Kranju je v zadevi In 302/2015 potrebno izdelati oceno tržne vrednosti solastnih deležev dolžnika do 5/60 in do 5/30 pri nepremičnini katastrska občina 2100 Kranj, parcela 938/27 (ID 4210584, ID znak: 2100 938/27) zaradi prodaje na dražbi.

Poslovno stanovanjski objekt se nahaja ob Cesti Staneta Žagarja v Kranju. Po zasnovi je ocenjevani objekt na zemljišču parc.št. 938/27 k.o. 2100 Kranj zgrajen skupaj z objektom na zemljišču parc.št. 938/26 k.o. 2100 Kranj, ter gradbeno predstavljata obe enoti skupen objekt, funkcionalno ločen po vertikali. Objekt je bil zgrajen leta 1935 kot stanovanjski dvojček. Kasneje se je namembnost spreminjala s preureditvijo v poslovno stanovanjska objekta.

Dostop do obeh enot je iz Ceste Staneta Žagarja.

V letu 2008 je bila sklenjena prodajna pogodba za prodajo dela nepremičnine parc.št. 938/27 k.o. 2100 Kranj med prodajalcema Cvetko in Jožetom Kalan ter kupcema: odvetnikom Kristijanom Glinškom in Stanovanjsko zadrugo Gorenjske. S prodajno pogodbo sta kupca pridobila lastništvo deleža na nepremičnini do 10/30, oziroma vsak do 5/30.

V IV. členu pogodbe je določeno da nepremičnine, ki so predmet pogodbe, v naravi predstavljajo prostore, ki se nahajajo v I. nadstropju v izmeri 79,50 m², v II. nadstropju v izmeri 66,43 m², ter podstrešju v izmeri 40,30 m², ter obstoječa balkona v podaljšku, ki se nahajata v stavbi na naslovu Cesta Staneta Žagarja 16. Prostori so namenjeni dejavnosti, s katero se ukvarjata kupca. Dostop do prostorov, ki so predmet pogodbe, bosta kupca uredila iz stavbe na naslovu Cesta Staneta Žagarja 14, Kranj. Sedaj obstoječi dostop bosta zazidala na lastne stroške. Predmet pogodbe niso kletni prostori, celotno pritličje z lokalom, skupni prostori in dvorišče, vse v stavbi Cesta Staneta Žagarja 16, prav tako ni predmet pogodbe nadstrešnica objekta parc.št. 938/27, k.o. 2100 Kranj.

V letu 2009 je bila sklenjena pogodba o ureditvi medsebojnih odnosov med Stanovanjsko zadrugo Gorenjske z.o.o. in odvetnikom Kristijanom Gnilškom, s katero Stanovanjska zadruga Gorenjske z.o.o. Kranj izroči odvetniku Kristijanu Gnilšku v last in posest svoj solastniški delež nepremičnine parc.št. 938/27, k.o. 2100 Kranj, ki znaša 5/30 glede na celoto. S tem je odvetnik Kristijan Gnilšak postal lastnik v deležu 10/30 oziroma 1/3 na nepremičnini parc.št. 938/27 k.o. 2100 Kranj.

Skladno s sklepom sodišča sem dne 24.10.2017 opravil ogled nepremičnin, ki so predmet cenitve. Na ogled sem povabil upnika in dolžnika. G. Kristijan Gnilšak je ob določenem terminu prišel na ogled, vendar ogleda objekta Cesta Staneta Žagarja 16, v 1. in 2. nadstropju ni omogočil. Dolžnik je ob ogledu predložil prodajno pogodbo z dne 10.03.2008, s katero sta on in Stanovanjska zadruga Gorenjske od prejšnjih lastnikov kupila prostore v 1. in 2. etaži ter podstrešje objekta. V tej pogodbi je določeno, da se obstoječi dostop v zgornje prostore zazida in da je edini dostop v zgornje etaže iz objekta Cesta Staneta Žagarja 14, Kranj. Ob ogledu mi je pokazal zazidana vrata v poslovni prostor v 1. nadstropju, ki onemogoča vstop na tem delu objekta.

O tem sem obvestil pristojno sodišče od katerega sem dobil navodilo, da oceno tržne vrednosti nepremičnine opravim na podlagi zunanjega ogleda objekta in podatkov, ki jih lahko pridobim iz uradnih evidenc in drugih virov.

Cenitev je tako izdelana na osnovi večkratnih zunanjih ogledov in uradnih evidenc iz registra nepremičnin na portalu GURS - Prostor - Prostorskem portalu RS.

Analiza okolja:

Poslovno stanovanjski objekt Cesta Staneta Žagarja 16, Kranj se nahaja v osrednjem delu mesta Kranja. V bližini so upravni, kulturni, šolski in preskrbovalni objekti ter glavna avtobusna postaja.



6. CENITEV

6.1. OSNOVE ZA CENITEV

6.1.1. Podatki iz registra nepremičnin (Priloga 1):

Parcela parc.št. 938/27 k.o. 2100 Kranj

- celotna površina parcele 169 m²
- tloris stavbe 67 m²
- nedoločena raba 33 m²

Stavba št. 151 na parc.št. 938/27 k.o. 2100 Kranj

- površina stavbe 279,20 m²
- leto izgradnje 1935
- leto obnove strehe 2010

Del stavbe št. 1 - poslovni del stavbe v 1. nadstropju

- uporabna površina dela stavbe 71,0 m²
- površina dela stavbe 81,1 m²
- leto obnove oken 1997

Del stavbe št. 3 - stanovanje v mansardi

- uporabna površina dela stavbe 61,5 m²
- površina dela stavbe 76,8 m²
- leto obnove oken 2010
- leto obnove inštalacij 2010

6.1.2. Predpostavke na osnovi zunanjega ogleda :

Stavba št. 151 na parc.št. 938/27 k.o. 2100 Kranj

- konstrukcija stavbe je masivna z betonskimi temelji in kletnimi zidovi, ter opečnimi zidovi v ostalih etažah,
- medetažne konstrukcije so leseni stropovi
- strešna konstrukcija je lesena dvokapnica, krita s cementnimi strešniki
- kleparski izdelki so iz alu pločevine
- fasada je ometana, ni toplotno izolirana.

Del stavbe št. 1 - poslovni del stavbe v 1. nadstropju

- prostori so finalno izdelani
- tlaki so izdelani s trajno oblogo primerno za poslovne prostore
- okna so lesena, zamenjana leta 1997
- vrata so lesena
- zidovi so ometani in beljeni
- izdelane so sanitarije
- elektro inštalacije za moč in razsvetljavo so izdelane
- vodovodne inštalacije so izdelane; ogrevanje vode z električnim bojlerjem
- centralno ogrevanje
- razvod telekomunikacij izdelan
- poslovni prostor nima svojega dostopa; dostop je možen le preko poslovnega prostora v sosednjem objektu Cesta Staneta Žagarja 14, Kranj
- poslovni prostor nima svojega parkirišča.

Del stavbe št. 3 - stanovanje v mansardi

- prostori so bili preurejeni v letu 2010 in so finalno izdelani
- stanovanjski prostori so izdelani izključno v 2. nadstropju oziroma mansardi
- mansardno stanovanje je toplotno izolirano
- tlaki so parket in keramika
- sanitarije so izdelane
- okna so zamenjana leta 2010
- vrata so lesena
- zidovi so ometani in beljeni oziroma obdelani s suhomontažnimi ploščami
- vse inštalacije so bile na novo izdelane leta 2010
- inštalacije za moč in razsvetljavo so izdelane
- centralno ogrevanje
- stanovanje nima svojega dostopa; dostop je možen le preko poslovnega prostora oziroma stanovanja v sosednjem objektu Cesta Staneta Žagarja 14, Kranj
- stanovanje nima svojega parkirišča.

6.1.3. Računska površina:

Del stavbe št. 1 - poslovni del stavbe v 1. nadstropju

- neto tlorisna površina poslovnega prostora 80,60 m²
- uporabna površina 72,50 m²
- računska površina: $72,5 + (80,6 - 72,5) \cdot 0,5 = 76,55 \text{ m}^2$

Del stavbe št. 3 - stanovanje v mansardi

- neto tlorisna površina stanovanja 76,80 m²
- uporabna površina 61,50 m²
- računska površina $61,5 + (76,8 - 61,5) \cdot 0,5 = 69,15 \text{ m}^2$

6.2. IZBIRA NAČINA OCENJEVANJA

Slovenski poslovno finančni standardi in Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti predpisujejo tri načine ocenjevanja vrednosti:

- 6.2.1. *Nabavnovrednostni način* - nakazuje vrednost z uporabo ekonomskega načela, da kupec za sredstvo ne bo plačal več, kot je cena za pridobitev sredstva enake koristnosti z nakupom ali z gradnjo oziroma izdelavo. Ta način temelji na načelu substitucije, da cena, ki bi jo kupec na trgu plačal za sredstvo, katerega vrednost se ocenjuje, ne bi bila višja od stroškov za nakup ali gradnjo oziroma izdelavo enakovrednega sredstva, razen če gre za neprimeren čas, težave ali nevšečnosti, tveganje ali druge dejavnike. Pogosto je sredstvo, katerega vrednost se ocenjuje, zaradi starosti ali zastarelosti manj privlačno od drugega, ki bi ga bilo mogoče kupiti ali izdelati. V takem primeru utegnejo biti potrebne tudi prilagoditve na ceno drugega možnega sredstva glede na zahtevano podlago vrednosti.

Ta način za ocenjevanje poslovnih nepremičnin in stanovanj ni najbolj primeren, ker stroški izgradnje in cena zemljišča na tržno vrednost stanovanj nimata bistvenega vpliva. Tega načina ocenjevanja pri ocenjevanju predmetne nepremičnine nisem uporabil.

- 6.2.2. *Način tržnih primerjav* - nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katera so na voljo informacije o cenah.

Pri tem načinu je v prvem koraku treba proučiti cene za posle enakih ali podobnih sredstev, ki so se v zadnjem času pojavili na trgu. Če je bilo v zadnjem času le malo takih poslov, bo morda treba ustrezno proučiti tudi cene enakih ali podobnih sredstev, ki so na borzi ali ponujeni v prodajo, vendar je treba jasno ugotoviti in kritično analizirati ustreznost teh informacij. Informacije o cenah iz drugih poslov bo morda treba prilagoditi glede na vse razlike med pogoji dejanskega posla in podlago vrednosti ter vse predpostavke, ki jih je treba sprejeti pri ocenjevanju vrednosti. Obstajajo lahko tudi razlike v pravnih, ekonomskih ali fizičnih značilnostih sredstev iz drugih poslov in sredstva, katerega vrednost se ocenjuje.

- 6.2.3. *Na donosu zasnovan način* - nakazuje vrednost s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v sedanjo vrednost kapitala. Ta način upošteva donos, ki ga bo sredstvo ustvarilo v okviru svoje dobe koristnosti, in nakazuje njegovo vrednost v procesu kapitalizacije. Kapitalizacija pomeni pretvorbo donosa v sedanjo vrednost z uporabo ustrezne diskontne mere. Tok donosa lahko izhaja iz pogodbe ali pogodb, lahko pa tudi nima pogodbene podlage, npr. pričakovani dobiček, ustvarjen z uporabo ali posedovanjem sredstva.

6.3. OCENJEVANJE TRŽNE VREDNOSTI POSLOVNEGA PROSTORA V 1. NADSTROPJU

6.3.1. NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV

Predstavitev načina tržnih primerjav

Način tržnih primerjav nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katere so na voljo informacije o cenah.

Pri uporabi tega načina so običajni koraki:

- najti informacije realiziranih prodaj ali ponudb primerljivih posesti na ustreznem trgu, z jasno in kritično analizo teh informacij,
- informacije o cenah iz drugih poslov je treba prilagoditi glede na vse razlike med pogoji dejanskega posla, podlago vrednosti ter vseh predpostavk, ki jih je treba sprejeti pri ocenjevanju vrednosti,
- logično analizirati prilagojene vrednosti in presoja tržne vrednosti

Izbrana je fizična enota za primerjavo - cena za 1 m² poslovne površine, ki je najbolj pogosta pri sporazumevanju med udeleženci na trgu.

Prilagoditve se opravi zaradi razlik med vsako izmed primerljivih posesti in obravnavano posestjo. Prilagoditve se opravi na prodajnih cenah primerljivih posesti tako, da se ugotovi, kakšna bi bila verjetna cena posesti, če bi imela primerljiva prodana posest enake lastnosti kot ocenjevana posest. Prilagoditve se opravi z vidika, kako bi razlike na trgu ovrednotil tipičen kupec. Na splošno ima proces prilagajanja eno izmed treh osnovnih oblik: absolutne prilagoditve v denarnih zneskih, odstotne prilagoditve in vesplošne prilagoditve. Odstotne prilagoditve se lahko opravijo na osnovi neodvisnih pozitivnih in negativnih predznakov ali na kumulativni osnovi. Neodvisne odstotne prilagoditve se uporabljajo, če gre za lastnosti, ki jih najemniki ocenjujejo kot neodvisne od drugih prilagoditev, odstotne prilagoditve na kumulativni osnovi pa pri prilagajanju lastnosti, ki vplivajo ena na drugo.

Izbor kriterijev za primerjavo

V cenitvi sem uporabil podatke štirih primerljivih prodaj poslovnih nepremičnin.

V primerjavi sem uporabil sledeče kriterije:

- lokacija nepremičnin
- etaža
- velikost - površina
- starost, prenova
- fizične značilnosti

Vse primerljive nepremičnine se nahajajo v istem okolju, kot je ocenjevani poslovni prostor.

Izbor in predstavitev primerljivih prodaj

V cenitvi sem uporabil podatke o izvršenih prodajah na spletnem portalu Cenilec.

Primerjalna prodaja št. 1

ime	
čas prodaje	6/2021 (vir. Cenilec ID posla 547.396)
lokacija v stavbi	2. nadstropje
neto tlorisna površina	58,90 m ²
uporabna površina	60,50 m ²
računska površina	59,70 m ²
prodajna cena	800,00 EUR/m ² (48.000,00 EUR)
fizične značilnosti	vzdrževano, vsi priključki, obnova inštalacij v letu 1994, lastniški parkirni prostor
leto izgradnje / prenove	1929, 1994

Primerjalna prodaja št. 2

ime

čas prodaje 5/2021 (vir: Cenilec ID posla 545.167)
lokacija pritličje
neto tlorisna površina 227,50 m²
uporabna površina 227,50 m²
računska površina 227,50 m²
prodajna cena 1.320,00 EUR/m² (300.000,00 EUR)
fizične značilnosti dobro vzdrževano, vsi priključki
leto izgradnje / prenove 2007

Primerjalna prodaja št. 3

ime

čas prodaje 1/2021 (vir: Cenilec ID posla 534.805)
lokacija 1. nadstropje
neto tlorisna površina 27,60 m²
uporabna površina 27,60 m²
računska površina 27,60 m²
prodajna cena 1.450,00 EUR/m² (40.000,00 EUR)
fizične značilnosti dobro vzdrževano
leto izgradnje / prenove 1960, rekonstrukcija 1995

Primerjalna prodaja št. 4

ime

čas prodaje 5/2020 (vir: Cenilec ID posla 496.318)
lokacija 3. nadstropje
neto tlorisna površina 81,00 m²
uporabna površina 85,40 m²
računska površina 83,20 m²
prodajna cena 1.710,00 EUR/m² (142.500,00 EUR)
fizične značilnosti dobro vzdrževano, dvigalo, obnova inštalacij 1997
leto izgradnje / prenove 1964

Tabela prilagoditev

Primerjalni kriterij	Lastnosti ocenjevanega stanovanja	Prilagoditve							
		Nepremičnina 1		Nepremičnina 2		Nepremičnina 3		Nepremičnina 4	
		%	EUR/m ²	%	EUR/m ²	%	EUR/m ²	%	EUR/m ²
Ponudbena cena			800,00		1.320,00		1.450,00		1.710,00
Čas prodaje		0%	800	0%	1.320	0%	1.450	0%	1.710
Lokacija	Kranj, center	Slabše 25%	200	Enako 0%	0	Enako 0%	0	Enako 0%	0
Etaža	1. nadstropje	2.nad. 2%	16	pritl. -2%	- 26	1.nad. 0%	0	3.nad. 2,5%	43
Površina - računska	76,55 m ²	59,70 0%	0	227,50 5%	66	27,60 -10%	- 145	83,20 0%	0
Starost / prenova	1935 streha 2010 okna 1997	1929 1994 0%	0	2007 -10%	- 132	1960 1995 -5%	- 73	1964 0%	0
Fizične značilnosti	v slabem stanju	Slabše 10%	80	Boljše -10%	- 132	Enako 0%	0	Boljše -22,5%	- 385
Skupaj			1096		1.096		1.232		1.368
Uteži			25%		25%		25%		25%
Ocena									
1.198,00 EUR/m ²									

Zaključek indikativne ocene vrednosti poslovnega prostora po pristopu primerljivih prodaj

Tržna vrednost poslovnega prostora v 1. nadstropju poslovno stanovanjskega objekta Cesta Staneta Žagarja 16, Kranj znaša:

$$76,55 \text{ m}^2 * 1.198,00 \text{ EUR/m}^2 = \underline{\underline{91.706,90 \text{ EUR}}}$$

V izračunu je upoštevana računska reducirana površina (Ur.I. RS 127/2004).

6.3.2. NA DONOSU ZASNOVAN NAČIN

V okviru tega načina ocenjevanja je več metod ocenjevanja. V cenitvi uporabim metodo kapitalizacije donosa, pri čemer se za normalizirani donos tipičnega obdobja uporablja ena mera za vsa tveganja ali splošna mera kapitalizacije.

$$\text{Vrednost nepremičnine (V)} = \frac{D}{K}$$

kjer pomeni

-	D	=	čisti dohodek
-	K	=	mera kapitalizacije (donosa)

Predpostavke in osnove pri vrednotenju po na donosu zasnovanem načinu:

Višina upoštewane mesečne najemnine:

Na osnovi pridobljenih podatkov o realiziranih najemninah za primerljive poslovne prostore na območju Kranja v cenitvi upoštevam, da je potencialna mesečna najemнина za poslovni prostor 600,00 EUR. Ta podatek upoštevam v cenitvi tržne vrednosti poslovnega prostora.

Neizkoriščenost in neizterljivost:

Neizkoriščenost je podatek o zasedenosti podobnih poslovnih prostorov v ocenjevanem okolju.

V cenitvi upoštevam, da je povprečna nezasedenost pisarniških nepremičnin v ocenjevanem okolju 2%.

Nadomestitvena rezerva:

To je znesek, ki ga je potrebno predvideti zaradi pomanjkljivega investicijskega vlaganja ali pomanjkljivega vzdrževanja v preteklosti.

V cenitvi upoštevam, da bo ta strošek znašal letno 10,0%.

Mera kapitalizacije:

Mera kapitalizacije je dobljena z metodo dograjevanja, ki temelji na naslednjem postopku:

- Najprej je potrebno določiti donosnost netveganih naložb. V cenitvi kot tako naložbo upoštevam vezane depozite za dobo enega leta. Ob tem upoštevanju povprečne obrestne mere za depozit 80.000,00 EUR je obrestna mera 0,40%. Ocena pričakovane inflacije pred dejansko zapadlostjo znaša 0,10%. Realna obrestna mera, ki jo upoštevam v cenitvi, izračunana po Fisherjevi enačbi:

$$r = (1+i) / (1+\pi) - 1, \text{ kjer je}$$

i - nominalna donosnost,

r - realna donosnost

π - inflacija.

Realna netvegana donosnost znaša 0,30 %

- Nadomestilo za tveganje ali premija za tveganje: naložbe v nepremičnine so tvegane, zato investitorji pričakujejo nagrado, ki jo izrazimo v obliki premije za

tveganje. Pri nas se gibljejo te premije od 1 - 4 %. V ceni sem po svoji presoji upošteval premijo za tveganje v višini 3,00%.

- Nadomestilo za nelikvidnost: glede na to, da se naložbe v nepremičnine v primerjavi s finančnimi naložbami počasneje in težje obračajo, je v ta namen upoštevano še nadomestilo za nelikvidnost. Ob upoštevanju hitrosti prodaje cca. 1 leto je upoštevano nadomestilo 0,50%.
- Nadomestilo za upravljanje z naložbo: naložbe v nepremičnine zahtevajo veliko upravljanja s samo naložbo kot je izpolnjevanje davčnih napovedi, oglaševanje in podobno; v ceni sem to nadomestilo upošteval 0,80%
- Nadomestilo za zmanjšanje vrednosti nepremičnine imenovano tudi premijo za ohranitev kapitala sem izračunal po linearni amortizaciji z upoštevanjem preostale ekonomske dobe trajanja in preostale vrednosti objekta po izteku ekonomske dobe trajanja.

Ocena

a) Osnove za izračun tržne vrednosti posl. prostora

- Na podlagi podatkov o realiziranih najemninah upoštevam, da je za poslovni prostor mogoče iztržiti sledečo mesečno najemnino:

	600,00	EUR
Skupaj	600,00	EUR

b) Potencialni letni bruto prihodek znaša:

$$600 * 12 = 7.200,00 \text{ EUR}$$

c) Neizkoriščenost, neizterljivost 2 % 144,00 EUR

d) Razni prihodki 0,00 EUR

e) **Efektivni letni bruto prihodek znaša: 7.056,00 EUR**

f) Predpostavim, da so stroški vzdrževanja in upravljanja 2 % 141,10 EUR

g) Nadomestitvena rezerva 10,0 % 705,60 EUR

h) Dobiček iz rednega poslovanja znaša 6.209,30 EUR

i) Nadomestilo za netvegano, likvidno naložbo znaša: 0,30 %

j) Dohodek, ki pripada zemljišču (0,30%+4/2%+1,2%+0,8%) od 0,00 EUR 0,00 EUR

k) Dohodek, ki pripada poslovnemu prostoru 6.209,30 EUR – 0,00 EUR = **6.209,30 EUR**

l) Mera kapitalizacije

- Nadomestilo za netvegano, likvidno naložbo 0,0030

- Nadomestilo za tveganje 0,0300

- Nadomestilo za nelikvidnost 0,0050

- Nadomestilo za upravljanje z naložbo 0,0080

- Nadomestilo za zmanjšanje vrednosti objekta:

- preostala ekonomska doba trajanja 30 let

- vrednost po izteku ekonomske dobe trajanja 30 %

$$(1 / 30) * (100\% - 30\%) = 0,023$$

Celotna mera kapitalizacije znaša: **0,069**

m) Vrednost poslovnega prostora znaša:

$$6.209,30 / 0,069 = \underline{\underline{89.989,90 \text{ EUR}}}$$

PREGLEDNICA OCENJENIH VREDNOSTI Z OZIROM NA METODO OCENJEVANJA

metoda ocenjevanja	skupna vrednost v EUR	Uteži
NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV	91.706,90	0,80
NA DONOSU ZASNOVAN NAČIN	89.989,90	0,20

Zaključek indikativne ocene vrednosti:

Indikativna tržna vrednost poslovnega prostora v 1. nadstropju poslovno stanovanjskega objekta Cesta Staneta Žagarja 16, Kranj je ocenjena z upoštevanjem ocenjenih vrednosti po obeh načinih v razmerju uteži iz zgornje tabele in znaša:

91.363,50 EUR (1.193,50 EUR/m²)

zaokroženo

91.360,00 EUR

Ob upoštevanju dejstva, da ocenjevani poslovni prostor nima svojega lastnega dostopa in je la ta omogočen preko sosednjega poslovnega prostora v objektu Cesta Staneta Žagarja 14, Kranj, oziroma z izgradnjo novega zunanega stopnišča, ocenjujem, da je končna ocenjena tržna vrednost 10% nižja od ocenjene indikativne vrednosti in znaša:

82.224,00 EUR

6.4. OCENJEVANJE TRŽNE VREDNOSTI STANOVANJA V MANSARDI

6.4.1. NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV

Izbor kriterijev za primerjavo

V cenitvi sem uporabil podatke štirih primerljivih prodaj stanovanj.

V primerjavi sem uporabil sledeče kriterije:

- lokacija nepremičnin
- etaža
- velikost - površina
- starost, prenova
- fizične značilnosti

Vse primerljive nepremičnini se nahajajo v istem stanovanjskem okolišu, kot ocenjevano stanovanje.

Izbor in predstavitev primerljivih prodaj

V ceni sem uporabil podatke o izvršenih prodajah na spletnem portalu Cenilec.

Primerjalna prodaja št. 1

ime	
čas prodaje	9/2021 (vir: Cenilec ID posla 559.767)
lokacija	4. nadstropje
neto tlorisna površina	79,40 m ²
uporabna površina	71,50 m ²
računska površina	75,45 m ²
prodajna cena	2.390,00 EUR/m ² (180.000,00 EUR)
fizične značilnosti	vzdrževano, centralno ogrevanje, vsi priključki, 1992 zamenjava oken
starost stanovanja	1967

Primerjalna prodaja št. 2

ime	
čas prodaje	8/2021 (vir: Cenilec ID posla 558.334)
lokacija	pritličje
neto tlorisna površina	71,60 m ²
uporabna površina	57,40 m ²
računska površina	64,50 m ²
prodajna cena	2.020,00 EUR/m ² (130.000,00 EUR)
fizične značilnosti	vzdrževano, vsi priključki, potrebno bo zamenjati okna
starost stanovanja	1964

Primerjalna prodaja št. 3

ime	
čas prodaje	8/2021 (vir: Cenilec ID posla 557.356)
lokacija	2. nadstropje
neto tlorisna površina	88,20 m ²
uporabna površina	71,00 m ²
računska površina	79,60 m ²
prodajna cena	1.510,00 EUR/m ² (120.000,00 EUR)
fizične značilnosti	vzdrževano, vsi priključki, 2003 leto obnove oken
starost stanovanja	1958

Primerjalna prodaja št. 4

ime	
čas prodaje	8/2021 (vir: Cenilec ID posla 557.923)
lokacija	2. nadstropje
neto tlorisna površina	79,40 m ²
uporabna površina	64,60 m ²
računska površina	72,00 m ²
prodajna cena	1.940,00 EUR/m ² (140.000,00 EUR)
fizične značilnosti	vzdrževano, vsi priključki, 2001 leto obnove strehe, 2010 leto obnove fasade
starost stanovanja	1962

Tabela prilagoditev

Primerjalni kriteriji	Lastnosti ocenjevanega stanovanja	Prilagoditve							
		Stanovanje 1		Stanovanje 2		Stanovanje 3		Stanovanje 4	
		%	EUR/m ²	%	EUR/m ²	%	EUR/m ²	%	EUR/m ²
Ponudbena cena			2.390,00		2.020,00		1.510,00		1.940,00
Čas prodaje		0%	2.390	0%	2.020	0%	1.510	0%	1.940
Lokacija	Kranj - center	Enako 0%	0	Enako 0%	0	Enako 0%	0	Enako 0%	0
Etaža	mansarda	4. nad 0%	0	pritl. -5%	- 106	2. nad. -2%	- 30	3.nad. 0%	0
Stanovan. površina računsko	69,15 m ²	75,45 0%	0	64,50 0%	0	79,60 3%	45	72,00 0%	0
Starost / prenova	1935 streha 2010 okna 2010	1967 0%	0	1964 0%	0	1958 0%	0	1962 5%	97
Fizične značilnosti	vzdrževano	Boljše -10%	- 239	Slabše 10%	213	Slabše 5%	76	Enako 0%	0
Skupaj			2.151		2.127		1.601		2.037
Uteži			25%		25%		25%		25%
Ocena		1.979,00 EUR/m ²							

Zaključek indikativne ocene vrednosti stanovanja po pristopu primerljivih prodaj

Tržna vrednost stanovanja v mansardi poslovno stanovanjskega objekta Cesta Staneta Žagarja 16, Kranj znaša:

$$69,15 \text{ m}^2 * 1.979,00 \text{ EUR/m}^2 = \underline{\underline{136.847,90 \text{ EUR}}}$$

V izračunu je upoštevana računsko reducirana površina (Ur.l. RS 127/2004).

6.4.2. NA DONOSU ZASNOVAN NAČIN

V okviru tega načina ocenjevanja je več metod ocenjevanja. V ceno uporabljam metodo kapitalizacije donosa, pri čemer se za normalizirani donos tipičnega obdobja uporablja ena mera za vsa tveganja ali splošna mera kapitalizacije.

$$\text{Vrednost nepremičnine (V)} = \frac{D}{K}$$

kjer pomeni

- D = čisti dohodek
- K = mera kapitalizacije (donosa)

Predpostavke in osnove pri vrednotenju po na donosu zasnovanem načinu:

Višina upoštewane mesečne najemnine:

Na osnovi pridobljenih podatkov o realiziranih najemninah za primerljiva stanovanja na območju Kranja v ceno upoštevam, da je potencialna mesečna najemнина za stanovanje 650,00 EUR. Ta podatek upoštevam v ceno tržne vrednosti stanovanja.

Neizkoriščenost in neizterljivost:

Neizkoriščenost je podatek o zasedenosti podobnih stanovanj v ocenjevanem okolju.

V cenitvi upoštevam, da je povprečna nezasedenost stanovanj v ocenjevanem okolju 2%.

Nadomestitvena rezerva:

To je znesek, ki ga je potrebno predvideti zaradi pomanjkljivega investicijskega vlaganja ali pomanjkljivega vzdrževanja v preteklosti.

V cenitvi upoštevam, da bo ta strošek znašal letno 5,0%.

Mera kapitalizacije:

Mera kapitalizacije je dobljena z metodo dograjevanja, ki temelji na naslednjem postopku:

- Najprej je potrebno določiti donosnost netveganih naložb. V cenitvi kot tako naložbo upoštevam vezane depozite za dobo enega leta. Ob tem upoštevam povprečne obrestne mere za depozit 80.000,00 EUR je obrestna mera 0,40%. Ocena pričakovane inflacije pred dejansko zapadlostjo znaša 0,10%. Realna obrestna mera, ki jo upoštevam v cenitvi, izračunana po Fisherjevi enačbi:
$$r = (1+i) / (1+\pi) - 1$$
, kjer je
i - nominalna donosnost,
r - realna donosnost
 π - inflacija.
Realna netvegana donosnost znaša 0,30 %
- Nadomestilo za tveganje ali premija za tveganje: naložbe v nepremičnine so tvegane, zato investitorji pričakujejo nagrado, ki jo izrazimo v obliki premije za tveganje. Pri nas se gibljejo te premije od 1 - 4 %. V cenitvi sem po svoji presoji upošteval premijo za tveganje v višini 2,00%.
- Nadomestilo za nelikvidnost: glede na to, da se naložbe v nepremičnine v primerjavi s finančnimi naložbami počasneje in težje obračajo, je v ta namen upoštevano še nadomestilo za nelikvidnost. Ob upoštevanju hitrosti prodaje cca. 1 leto je upoštevano nadomestilo 0,50%.
- Nadomestilo za upravljanje z naložbo: naložbe v nepremičnine zahtevajo veliko upravljanja s samo naložbo kot je izpolnjevanje davčnih napovedi, oglaševanje in podobno; v cenitvi sem to nadomestilo upošteval 0,80%
- Nadomestilo za zmanjšanje vrednosti nepremičnine imenovano tudi premijo za ohranitev kapitala sem izračunal po linearni amortizaciji z upoštevanjem preostale ekonomske dobe trajanja in preostale vrednosti objekta po izteku ekonomske dobe trajanja.

Ocena

a)	Osnove za izračun tržne vrednosti stanovanja			
-	Na podlagi podatkov o realiziranih najemninah upoštevam, da je za stanovanje mogoče iztržiti sledečo mesečno najemnino:			
			650,00	EUR
	Skupaj		650,00	EUR
b)	Potencialni letni bruto prihodek znaša:	$650 * 12 =$	7.800,00	EUR
c)	Neizkoriščenost, neizterljivost	2 %	156,00	EUR
d)	Razni prihodki		0,00	EUR
e)	Efektivni letni bruto prihodek znaša:		7.644,00	EUR
f)	Predpostavim, da so stroški vzdrževanja in upravljanja	2 %	152,90	EUR
g)	Nadomestitvena rezerva	5,0 %	382,20	EUR
h)	Dobiček iz rednega poslovanja znaša		7.108,90	EUR
i)	Nadomestilo za netvegano, likvidno naložbo znaša:		0,30	%
j)	Dohodek, ki pripada zemljišču (0,30%+4/2%+1,2%+0,8%) od		0,00	EUR
k)	Dohodek, ki pripada stanovanju 7.108,90 EUR – 0,00 EUR	=	7.108,90	EUR
l)	Mera kapitalizacije			
-	Nadomestilo za netvegano, likvidno naložbo		0,0030	
-	Nadomestilo za tveganje		0,0200	
-	Nadomestilo za nelikvidnost		0,0050	
-	Nadomestilo za upravljanje z naložbo		0,0080	
-	Nadomestilo za zmanjšanje vrednosti objekta:			
-	- preostala ekonomska doba trajanja	40 let		
-	- vrednost po izteku ekonomske dobe	30 %		
	trajanja			
	$(1 / 40) * (100\% - 30\%)$	=	<u>0,018</u>	
	Celotna mera kapitalizacije znaša:		0,054	
m)	Vrednost stanovanja znaša:			
	$7.108,90 / 0,054$	=	131.646,30	EUR

PREGLEDNICA OCENJENIH VREDNOSTI Z OZIROM NA METODO OCENJEVANJA

metoda ocenjevanja	skupna vrednost v EUR	Uteži
NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV	136.847,90	0,60
NA DONOSU ZASNOVAN NAČIN	131.646,30	0,40

Zaključek indikativne ocene vrednosti:

Indikativna tržna vrednost stanovanja je ocenjena z upoštevanjem ocenjenih vrednosti po obeh načinih v razmerju uteži iz zgornje tabele in znaša:

135.807,60 EUR (1.964,00 EUR/m²)

Ob upoštevanju dejstva, da ocenjevano stanovanje nima svojega lastnega dostopa in je la ta omogočen preko sosednjega poslovnega prostora v objektu Cesta Staneta Žagarja 14, Kranj, oziroma z izgradnjo novega zunanjskega stopnišča, ocenjujem, da je končna ocenjena tržna vrednost 10% nižja od ocenjene indikativne vrednosti in znaša:

122.227,00 EUR

7. ZAKLJUČEK

- 7.1. Tržna vrednost celotnega solastnega deleža do 1/3, dolžnika Kristijana Gnilška, Rizzijeva ulica 103, HR 52000, Hrvaška znaša na dan 02.11.2021:

82.224,00 + 122.227,00 = 204.451,00 EUR

- 7.2. Tržna vrednost solastnega deleža do 5/60 (ID 8634130), dolžnika Kristijana Gnilška, Rizzijeva ulica 103, HR 52000, Hrvaška znaša na dan 02.11.2021:

204.451,00 / (1/3) * (5/60) = 51.112,75 EUR

- 7.3. Tržna vrednost solastnega deleža do 5/30 (ID 8634131), dolžnika Kristijana Gnilška, Rizzijeva ulica 103, HR 52000, Hrvaška znaša na dan 02.11.2021:

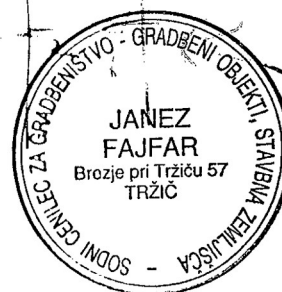
204.451,00 / (1/3) * (5/30) = 102.225,50 EUR

- 7.4. Skupna tržna vrednost solastnega deleža 5/60 (ID 8634130) in do 5/30 (ID 8634131), dolžnika Kristijana Gnilška, Rizzijeva ulica 103, HR 52000, Hrvaška znaša na dan 02.11.2021:

153.338,25 EUR

Tržič, 02.11.2021

Cenitev izdelal:
Janez Fajfar, univ.dipl.inž.grad.





Parcele

Katastrska občina	Številka parcele	Površina parcele (m ²)	Urejena parcela	Katastrski dohodek (EUR)	Vrednost nepremičnine	Grafični prikaz
2100 KRANJ	938/27	169	NE	0,00	€	

Legenda podatkov:

Register nepremičnin

Zemljiški kataster

Podrobni podatki o parceli

Katastrska občina 2100 Številka parcele 938/27

POVRŠINA PARCELE (M2) 169

DEJANSKA RABA	DELEŽ DEJANSKE RABE (%)
tloris stavbe	67
nedoločena raba	33


NAMENSKA RABA	POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
stanovanjske površine	169

RABE ZEMLJIŠČ	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)	ŠTEVILKA STAVBE, KI STOJI NA PARCELI
/ZEMLJIŠČE POD STAVBO	101	151

Podatki o lastnikih in upravljalcih

PRIIMEK IN IME / NAZIV	NASLOV	LETO ROJSTVA / MATIČNA ŠTEVILKA	DELEŽ	STATUS
IRISH, GOSTINSTVO D.O.O.	Kranj, Cesta Staneta Žagarja 16, 4000 Kranj	8456445	2/3	Lastnik

Stavbe

Katastrska občina	Številka stavbe	Katastrski vpis	Število delov stavbe	Vrednost nepremičnine	Grafični prikaz
KRANJ	151	DA	3	na voljo samo za del stavbe	

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

Katastrska občina 2100 številka stavbe 151

Podrobni podatki o stavbi

NASLOV STAVBE Kranj, Cesta Staneta Žagarja 16

POVRŠINA STAVBE (M2) 279,2

PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA

KATASTRSKA OBČINA	ŠTEVILKA PARCELE	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)
2100 KRANJ	938/27	101

ŠTEVILO ETAŽ	4
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	2
VIŠINA STAVBE (M)	12,9
LETO IZGRADNJE STAVBE	1935
ŠTEVILO STANOVANJ	1
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	2
TIP STAVBE	3 - krajna
LETO OBNOVE STREHE	2010
LETO OBNOVE FASADE	-
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	1 - opeka
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE	Da
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE	Da
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE	Da
PRIKLJUČEK NA OMREŽJE PLINOVODA	-


Podatki o širokopasovnem internetu

OPERATER	OMOGOČENA ZMOGLJIVOST
TELEKOM SLOVENIJE, d.d.	50 Mb/s
TELE-TV, komunikacijski engineering d.o.o.	2 Mb/s

Podatki o energetske izkaznici

Ni podatkov o energetske izkaznici stavbe!

Del stavbe z energetske izkaznico: 2

Seznam delov stavbe 

oznam delov stavbe ↗

ŠTEVILKA DELA STAVBE	ŠTEVILKA STANOVANJA ALI POSLOVNEGA PROSTORA	DEJANSKA RABA DELA STAVBE	KATASTRSKI VPIS	VREDNOST NEPREMIČNINE	
1	1	Poslovni del stavbe	DA	€	↗
2	2	Prehrambni gostinski obrat	DA	€	↗
3	3	Stanovanje v enostanovanjski stavbi	DA	€	↗

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

Legenda podatkov: Register nepremičnin Kataster stavb Drugi upravljavci

Katastrska občina 2100 številka stavbe 151 številka dela stavbe 1

Podatki o delu stavbe

NASLOV DELA STAVBE	Kranj, Cesta Staneta Žagarja 16
KATASTRSKI VPIS	DA
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Poslovni del stavbe
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	71,0
POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	81,1
ŠTEVILKA ETAŽE	3
UPRAVNIK STAVBE	-
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	3 - nadstropje
ŠTEVILKA NADSTROPJA	1
LETO OBNOVE OKEN	1997
LETO OBNOVE INSTALACIJ	-
DVIGALO	Ne
VIŠINA ETAŽE	-

Seznam dodatnih prostorov

PROSTORI	POVRŠINA PROSTORA (M2)
nerazporejen prostor	*10,10
poslovni prostor	71,00

* Na delu stavbe je razlika med skupno površino dela stavbe in seštevkom prostorov. Podatke uredite na najbližji Območni geodetski upravi ali Geodetski pisarni. S seboj imejte podatke o površinah posameznih prostorov.

Podatki o energetski izkaznici

Ni podatkov o energetski izkaznici dela stavbe!

Podatki o lastnikih in upravljavcih

PRIIMEK IN IME / NAZIV	NASLOV	LETO ROJSTVA / MATIČNA ŠTEVILKA	DELEŽ	STATUS
KRONAS GOSTINSTVO D.O.O.	Kranj, Šuceva ulica 25, 4000 Kranj	6662994	1/1	Lastnik
IRISH, GOSTINSTVO D.O.O.	Kranj, Cesta Staneta Žagarja 16, 4000 Kranj	8456445	2/3	Lastnik

2

2

Prehrambni gostinski
obrat

DA



Legenda podatkov: Register nepremičnin Kataster stavb Drugi upravljavci

Katastrska občina 2100 številka stavbe 151 številka dela stavbe 2

Podatki o delu stavbe

NASLOV DELA STAVBE	Kranj, Cesta Staneta Žagarja 16
KATASTRSKI VPIS	DA
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Prehrambni gostinski obrat
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	74,6
POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	121,3
ŠTEVILKA ETAŽE	2
UPRAVNIK STAVBE	-
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	2 - pritličje
ŠTEVILKA NADSTROPJA	-
LETO OBNOVE OKEN	1997
LETO OBNOVE INSTALACIJ	1997
DVIGALO	Ne
VIŠINA ETAŽE	-

Seznam dodatnih prostorov

PROSTORI	POVRŠINA PROSTORA (M2)
nerazporejen prostor	*46,70
lokal, prodajalna	74,60

* Na delu stavbe je razlika med skupno površino dela stavbe in seštevkom prostorov. Podatke uredite na najbližji Območni geodetski upravi ali Geodetski pisarni. S seboj imejte podatke o površinah posameznih prostorov.

Podatki o energetski izkaznici

ŠTEVILKA IZKAZNICE	DATUM IZDAJE	DATUM VELJAVNOSTI	ENERGETSKA IZKAZNICA DELA STAVBE (PDF)
2019-581-13-75988	03.10.2019	03.10.2029	

Podatki o lastnikih in upravljavcih

PRIIMEK IN IME / NAZIV	NASLOV	LETO ROJSTVA / MATIČNA ŠTEVILKA	DELEŽ	STATUS
KRONAS GOSTINSTVO D.O.O.	Kranj, Šuceva ulica 25, 4000 Kranj	6662994	1/1	Lastnik
IRISH, GOSTINSTVO D.O.O.	Kranj, Cesta Staneta Žagarja 16, 4000 Kranj	8456445	2/3	Lastnik


Legenda podatkov: Register nepremičnin Kataster stavb Drugi upravljavci
Katastrska občina 2100 številka stavbe 151 številka dela stavbe 3
Podatki o delu stavbe

NASLOV DELA STAVBE	Kranj, Cesta Staneta Žagarja 16
KATASTRSKI VPIS	DA
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Stanovanje v enostanovanjski stavbi
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	61,5
POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	76,8
ŠTEVILKA ETAŽE	4
UPRAVNIK STAVBE	-
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	4 - mansarda
ŠTEVILKA NADSTROPJA	-
LETO OBNOVE OKEN	2010
LETO OBNOVE INSTALACIJ	2010
DVIGALO	Ne
VIŠINA ETAŽE	-

Seznam dodatnih prostorov

PROSTORI	POVRŠINA PROSTORA (M2)
nerazporejen prostor	*11,90
klet	3,40
bivalni prostor	61,50

* Na delu stavbe je razlika med skupno površino dela stavbe in seštevkom prostorov. Podatke uredite na najbližji Območni geodetski upravi ali Geodetski pisarni. S seboj imejte podatke o površinah posameznih prostorov.

Podatki o energetski izkaznici

Ni podatkov o energetski izkaznici dela stavbe!

Podatki o lastnikih in upravljavcih

PRIIMEK IN IME / NAZIV	NASLOV	LETO ROJSTVA / MATIČNA ŠTEVILKA	DELEŽ	STATUS
IRISH, GOSTINSTVO D.O.O.	Kranj, Cesta Staneta Žagarja 16, 4000 Kranj	8456445	2/3	Lastnik

