

CENITVENO POROČILO

št. 6 S/2021- KGN (I 215/2020)

PREDMET CENITVE: PARKIRNA MESTA -DELEŽ DO 1/2
ID ZNAK 1784-244-312, 1784-244-420, 1784-245-229,
IN 1784-245-230
BREZJE PRI GROSUPLJEM 78 IN 70,
1290 GROSUPLJE

NAROČNIK CENITVE: OKRAJNO SODIŠČE V GROSUPLJEM
ADAMIČEVA 6, 1290 GROSUPLJE

UPNIK: REPUBLIKA SLOVENIJA
GREGORČIČEVA 20, 1000 LJUBLJANA

DOLŽNIK: BORUT POUH, BREZJE PRI GROSUPLJEM 78,
1290 GROSUPLJE

LASTNIK: BORUT POUH, BREZJE PRI GROSUPLJEM 78,
1290 GROSUPLJE, DO 1/2,

NAMEN CENITVE: DOLOČITEV TRŽNE VREDNOSTI
NEPREMIČNIN PER 15.11.2021

Cenilec in izvedenec gradbene stroke,
sodni cenilec in izvedenec gradbene stroke,
cenilec nepremičnin s certifikatom Agencije RS
za prestrukturiranje in privatizacijo ter
za potrebe bank in finančnih organizacij
Članica Združenja SICGRAS

LJUBLJANA, 15.11.2021

KOGOVŠEK GILČVERT NIKOLAJA, univ.dipl.org.dela
Mokrška 17, 1000 LJUBLJANA
Tel/fax: 01-2833-212 , GSM 031-358-466
e-mail: nikolaja.gilcvert@telemach.net

POVZETEK

Predmet cenitve je: nepremičnina, del stavbe 1784-244-312, 1784-244-420, 1784-245-229 in 1784-245-230, vse k.o. 1784 Stranska vas, ki v naravi predstavlja parkirna mesta v kleti stanovanjskih blokov, na naslovu Brezje pri Grosupljem 78 in 70, 1290 Grosuplje

Naročnik: Okrajno sodišče v Grosupljem, Adamičeva 6, 1290 Grosuplje

Upnik je: Republika Slovenija, Gregorčičeva 20, 1000 Ljubljana, ki ga zastopa Državno odvetništvo RS, Šubičeva 2, 1000 Ljubljana.

Dolžnik je: Borut Pouh, Brezje pri Grosupljem 78, 1290 Grosuplje.

Namen izdelave cenitve: zaradi ugotovitve tržne vrednosti nepremičnine v izvršilni zadevi zaradi denarne terjatve ter poplačila upnika.

Datum veljavnosti: 15.11.2021

Datum izdelave: 15.11.2021

Datum ogleda: 09.11.2021

Posebne omejitve: objekt je bil ogledan le od zunaj, ker ni bilo nikogar pri ogledu. .

Ocena je izdelana po na donosu zasnovanem načinu in načinu primerljivih prodaj.

Standard vrednosti: tržna vrednost.

Tržna vrednost je ocenjen znesek, po katerem bi si na dan vrednotenja po ustreznem postopku trženja izmenjala premoženje voljan in dobro obveščen kupec ter voljan in dobro obveščen prodajalec, ki delujeta medsebojno neodvisno, razumno in brez prisile.

Površina parkingov: 26,90 m², 11,60 m² in 2 * 11,20 m²

Starost objekta: 16 let

Etažnost: K+P+3+M

Površina pripadajočega zemljišča: -

Vrednost nepremičnin v solasti – delež do 1/2:

Nepremičnine je mogoče prodajati ločeno.

Parking ID znak 1784-244-312: **8.683,00 €**

Parking ID znak 1784-244-420: **3.745,00 €**

Parking ID znak 1784-245-229: **3.615,00 €**

Parking ID znak 1784-245-230: **3.615,00 €**

Skupaj **19.658,00 €**

VSEBINA

Naslovna stran	1
Povzetek	2
1. Splošno	4
2. Lokacija	6
3.1. Tehnični opis – objekt Brezje pri Grosupljem 78	6
3.2. Tehnični opis - objekt Brezje pri Grosupljem 70	7
4. Vrednotenje – Na donosu zasnovan način	8
5. Način primerljivih prodaj	10
6. Zaključek	14
7. Priloga – fotografija	15

1. SPLOŠNO

Cenitveno poročilo je izdelano na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Grosupljem (št. I 215/2021 z dne 07.10.2021 in 21.10.2021) zaradi denarne terjatve ter poplačila upnika.

Upnik je: Republika Slovenija, Gregorčičeva 20, 1000 Ljubljana, ki ga zastopa Državno odvjetništvo RS, Šubičeva 2, 1000 Ljubljana.

Dolжник je: Borut Pouh, Brezje pri Grosupljem 78, 1290 Grosuplje.

Lastnik je: Borut Pouh, Brezje pri Grosupljem 78, 1290 Grosuplje, do 1/2

Predmet cenitve je nepremičnina, del stavbe 1784-244-312, 1784-244-420, 1784-245-229 in 1784-245-230, vse k.o. 1784 Stranska vas, ki v naravi predstavlja parkirna mesta v kleti stanovanjskih blokov, na naslovu Brezje pri Grosupljem 78 in 70, 1290 Grosuplje

Posebne omejitve: objekt je bil ogledan le od zunaj, ker ni bilo nikogar pri ogledu.

Naloga po sklepu sodišča je: ugotoviti tržno vrednost nepremičnine z upoštevanjem morebitnih bremen in zasedenosti objekta.

Nepremičnino ocenjujem, kot bremen (hipotek) prosto.

V zemljiški knjigi je vpisana hipoteka v korist upnika. Ker ni znano, koliko dolga je morebiti že odplačanega, tega bremena v cenitvi ne upoštevam.

Ocena je izdelana po na donosu zasnovanem načinu in načinu primerljivih prodaj.

Podlaga vrednosti – izjava o temeljnih predpostavkah merjenja ocenjevanja vrednosti.

Standard vrednosti v obravnavanem primeru je: tržna vrednost, ki je v tem primeru izdelana na podlagi tržnih vrednosti oz. primerljivih prodaj.

Posebna vrednost je znesek, ki je odraz določenih lastnosti sredstva, ki imajo vrednost samo za *posebnega kupca*.

Poštena vrednost je ocenjena cena za prenos sredstva ali obveznosti med prepoznanima dobro obveščenima in voljnima strankama, ki je odraz ustreznih interesov teh strank

Vrednost za naložbenika je vrednost sredstva za lastnika ali možnega bodočega lastnika za posamezno naložbo ali poslovne cilje.

Tržna vrednost je ocenjen znesek, po katerem bi si na dan vrednotenja po ustreznem postopku trženja izmenjala premoženje voljan in dobro obveščen kupec ter voljan in dobro obveščen prodajalec, ki delujeta medsebojno neodvisno, razumno in brez prisile.

Na donosu zasnovan način – nakazuje vrednost s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v sedanjo vrednost kapitala.

SPLOŠNI OMEJITVENI POGOJI

- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, so povzeti iz virov, za katere ocenjevalec meni, da so zanesljivi; ocenjevalec ni odgovoren za pravilnost podatkov navedenih virov.
- Naročnik in njegovi predstavniki so zagotovili, da so informacije in podatki, ki so jih posredovali ocenjevalcu, popolni in točni; z naše strani preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri.
- Posedovanje tega poročila ali njegove kopije ne nosi s seboj pravice javne objave dela ali celote tega poročila, niti ne sme biti uporabljeno za noben namen s strani koga drugega brez pisne privolitve naročnika ali ocenjevalca.

- Ocenjevalec ni dolžan pričati pred sodiščem ali sodelovati na sestankih v zvezi z vsebino tega poročila, razen če je to posebej predhodno dogovorjeno.
- Ocenjevalec ni dolžan spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačni pogoji ali okoliščine od tistih, ki so veljali na dan ocenjevanja, razen če se o tem posebej ne dogovorimo.
- Ocena vrednosti velja za čas, ki je naveden v poročilu in to samo za predmet ter namen, ki sta navedena v poročilu.

IZJAVA CENILCA

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- So v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost,
- So prikazane analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi pogoji, navedenimi v tem poročilu, in da so to nepristranske analize, mnenja in sklepi,
- Nimam sedanjih ali prihodnjih interesov glede imetja, ki je predmet tega poročila niti osebnih interesov ter nisem pristranska glede oseb (fizičnih in pravnih), ki jih ocena vrednosti zadeva,
- Plačilo za storitev v zvezi z oceno 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 vrednosti ali pojava kakršnega koli dogodka, povezanega s tako obliko dogovora.
- Sem osebno opravila pregled posesti, ki je predmet tega ocenjevanja vrednosti.
- Mi pri izdelovanju poročila nihče ni nudil pomembne strokovne pomoči.

ZA CENITEV PREDMETNE NEPREMIČNINE SO UPORABLJENA NASLEDNJA MERILA:

- Hierarhija standardov ocenjevanja vrednosti (Ur. List RS 47/04)
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti
- Standardi in načela za ocenjevanje vrednosti nepremičnin – Slovenski poslovno finančni standardi (Ur. list RS št. 56/2001)
- Slovenski standard SIST ISO 9836 – Standardi za lastnosti stavb
- Jugoslovanski standard z obvezno uporabo – Površina in prostornina zgradb – pogoji izračunavanja JUS U. C. 2. 100. – I - 1966 (Ur. List SFRJ št. 3/1966),
- Strokovno gradivo Združenja sodnih izvedencev in cenilcev Slovenije za gradbeno stroko – SICGRAS, (Tržno vrednotenje 2003, Vestnik, Nepremičninski informator) in drugi pripomočki za gradbeno stroko,
- Strokovno gradivo Ameriškega združenja ocenjevalcev ASA pri Agenciji RS za prestrukturiranje in privatizacijo, Ljubljana,
- Strokovno gradivo Slovenskega inštituta za revizijo, Ljubljana za ocenjevanje vrednosti nepremičnin,
- Publikacije in revije v zvezi s trgom in cenami nepremičnin (revija Nepremičnine, Delo, Dnevnik, Oglasnik, Finance, idr., podatki nepremičninskih organizacij na področju ljubljanske regije, lastna baza podatkov, Slonep, GURS, Trgoskop, PISO, PEG, CGS Cenilec, idr.),
- Ostali pripomočki Združenja sodnih izvedencev in cenilcev Slovenije za gradbeno stroko, Podružnica Ljubljana (Vestnik, Nepremičninski informator),
- Ogled na kraju samem dne 09.11.2021.
- Prisotni: Za upnika: nihče
Za dolžnika: nihče
- Spis sodišča ni bil dan na vpogled in ni bil pregledan
- Navedbe stranke pri ogledu - ne

2. LOKACIJA

Poslovno stanovanjski objekti s pripadajočimi parkirnimi mesti v kleti, Brezje pri Grosupljem 70 in 78, so situirani v območju naselja Brezje pri Grosupljem v občini Grosuplje.

Nepremičnina leži v območju stavbnih zemljišč, ki so namenjena za stanovanjsko gradnjo.

Nepremičnina leži v območju naselij, ki se urejajo s OPN-ji

Predel je pozidan pretežno z blokovno stanovanjsko srednjega gabarita.

Po gostoti naseljenosti spada lokacija (13. člen) v 2. skupino (gostota 100 do 200 pr./ha).

Zemljišče je opremljeno z individualnimi in kolektivnimi komunalnimi napravami srednje kategorije.

Zemljišče je opremljeno z vodovodnim omrežjem, javnim kanalizacijskim mešanim sistemom, električnim distributivnim omrežjem v kabelski izvedbi in telefonskim naročniškim omrežjem v kabelski izvedbi.

Dostop in dovoz do objektov je iz Ljubljanske ceste in nato po lokalni cesti Brezje pri Grosupljem.

V bližini obratuje javni medkrajevni potniški promet, preskrba z objekti družbenega standarda in trgovinami je urejena.

Ceste v okolici so opremljene v asfaltni izvedbi s hodniki za pešce in prometno signalizacijo. Okolica nima javnih parkirišč, parkiranje je možno na funkcionalnih zemljiščih in kletih objektov, ima javno razsvetljavo v kabelski izvedbi s kandelabri. Odvodnjavanje javnih površin je urejeno v meteorno kanalizacijo.

Motorni promet je ločen od prometa pešcev.

3. TEHNIČNI OPIS

3.1. OBJEKT BREZJE PRI GROSUPLJEM 78

Objekti Brezje pri Grosupljem 75 – 78 so bili zgrajeni v nizu in vseljeni leta 2004.

Stavbe so po vertikali zasnovane do K+P+3+M. Po horizontali so zasnovane kot bločni niz z več vhodi in vertikalno komunikacijo. Kleti so med seboj povezane.

Konstrukcija objekta je masivna, protipotresno grajena. Temelji so betonski, pasovni ali točkovni, nosilni zidovi so delno betonski, delno opečni, v kleti delno skeletni. Predelne stene so opečne ali mavčne.

Stropovi so armirano betonski. Fasada je toplotno izolirana. Podstavek fasade je posebej obdelan.

Ostrešje je lesena konstrukcija, izdelano kot dvokapnica, krita s profilirano pločevino. Odvodnjavanje strešin je urejeno preko pocinkanih žlebov in odtočnih cevi.

Vhod – uvoz v klet objektov je iz vzhodne strani iz lokalne ulice po pokriti uvozni rampi in nato preko avtomatskih kovinskih dviznih vrat.

Posamezne etaže objektov so dostopne po notranjem stopnišču s kovinsko ograjo, ki povezujejo klet in zgornje etaže.

Skupni in pomožni prostori so v pritličju in v kleti.

3.1.1. Parkirno mesto ID znak 1784-244-312

Parkirno mesto z oznako 1784-244-312 leži v 1. kleti stanovanjskega bloka Brezje pri Grosupljem 78

Uporabna površina in površina dela stavbe po GURS je 26,9 m².

V ZK je nepremičnina vpisana kot shramba – rezerva z oznako R1 v kleti (1. etaža) v izmeri 26,89 m² na naslovu Brezje pri Grosupljem 78.

Svetla višina prostorov je do 3.00 m.

Objekt je priključen na vodovodno, kanalizacijsko, elektro, PTT omrežje in CATV sistem. Elektroinstalacija ima šibko dimenzionirane tokovodnike za razsvetljavo in vtičnice. Prostor niso ogrevani. Stene in stropi so obdelani in slikani. Tlak je zalikan beton.

Stanje vzdrževanja objekta in prostorov je dobro.

3.1.2. Parkirno mesto ID znak 1784-244-420

Parkirno mesto z oznako 1784-244-420 leži v 1. kleti stanovanjskih blokov Brezje pri Grosupljem 75, 76, 77, 78.

Uporabna površina in površina dela stavbe po GURS je 11,6 m².

V ZK je nepremičnina vpisana kot parkirno mesto št. 22 z oznako R1 v kleti (1. etaža) v izmeri 11,55 m² na naslovu Brezje pri Grosupljem 75, 76, 77, 78.

Svetla višina prostorov je do 3.00 m.

Objekt je priključen na vodovodno, kanalizacijsko, elektro, PTT omrežje in CATV sistem. Elektroinstalacija ima šibko dimenzionirane tokovodnike za razsvetljavo in vtičnice. Prostor niso ogrevani. Stene in stropi so obdelani in slikani. Tlak je zalikan beton.

3.2. OBJEKT BREZJE PRI GROSUPLJEM 70

Objekti Brezje pri Grosupljem 70, 70A, 70B, 71 so bili zgrajeni v nizu in vseljeni leta 2005.

Stavbe so po vertikali zasnovane do K+P+3+M. Po horizontali so zasnovane kot bločni niz z več vhodi in vertikalno komunikacijo. Kleti so med seboj povezane.

Konstrukcija objekta je masivna, protipotresno grajena. Temelji so betonski, pasovni ali točkovni, nosilni zidovi so delno betonski, delno opečni, v kleti delno skeletni. Predelne stene so opečne ali mavčne.

Stropovi so armirano betonski. Fasada je toplotno izolirana. Podstavek fasade je posebej obdelan.

Ostrešje je lesena konstrukcija, izdelano kot dvokapnica, krita s profilirano pločevino. Odvodnjavanje strešin je urejeno preko pocinkanih žlebov in odtočnih cevi.

Vhod – uvoz v klet objektov je iz jugozahodne strani iz lokalne ulice po pokriti uvozni rampi in nato preko avtomatskih kovinskih dviznih vrat.

Posamezne etaže objektov so dostopne po notranjem stopnišču s kovinsko ograjo, ki povezujejo klet in zgornje etaže.

Skupni in pomožni prostori so v pritličju in v kleti.

3.2.1. Parkirno mesto ID znak 1784-245-229

Parkirno mesto z oznako 1784-245-229 leži v 1. kleti stanovanjskega bloka Brezje pri Grosupljem 70.

Uporabna površina in površina dela stavbe po GURS je 11,2 m².

V ZK je nepremičnina vpisana kot parkirno mesto št. 17 v kleti na naslovu Brezje pri Grosupljem 70 in 71.

Svetla višina prostorov je do 3.00 m.

Objekt je priključen na vodovodno, kanalizacijsko, elektro, PTT omrežje in CATV sistem. Elektroinstalacija ima šibko dimenzionirane tokovodnike za razsvetljavo in vtičnice. Prostor niso ogrevani. Stene in stropi so obdelani in slikani. Tlak je zalikan beton.

Stanje vzdrževanja objekta in prostorov je dobro.

3.2.2. Parkirno mesto ID znak 1784-245-230

Parkirno mesto z oznako 1784-245-230 leži v 1. kleti stanovanjskega bloka Brezje pri Grosupljem 70.

Uporabna površina in površina dela stavbe po GURS je 11,2 m².

V ZK je nepremičnina vpisana kot parkirno mesto št. 17 v kleti na naslovu Brezje pri Grosupljem 70 in 71.

Svetla višina prostorov je do 3.00 m.

Objekt je priključen na vodovodno, kanalizacijsko, elektro, PTT omrežje in CATV sistem. Elektroinstalacija ima šibko dimenzionirane tokovodnike za razsvetljavo in vtičnice. Prostor niso ogrevani. Stene in stropi so obdelani in slikani. Tlak je zalikan beton.

4. VREDNOTENJE - NA DONOSU ZASNOVAN NAČIN

OCENA VREDNOSTI NEPREMIČNINE PO DONOSU ZASNOVANEM NAČINU

Na donosu zasnovan način je splošen način ocenjevanja vrednosti sredstev ali nepremičnin, ki uporablja metode, s katerimi pretvorimo pričakovane ekonomske koristi ali pričakovani niz dohodkov v sedanjo vrednost. Z ocenjeno stopnjo donosa kapitaliziramo čisti dohodek iz rednega poslovanja.

Ocenjena stopnja donosa obsega naslednje elemente:

- Varna, likvidna stopnja – 3,0 %
- Stopnja za nelikvidnost – 1,0 %
- Stopnja za upravljanje z naložbo – 0,5 %
- Stopnja za tveganje – 1,5 %

Celotna stopnja donosa je 6,0 %

Analiza trga:

Po podatkih agencij za posredovanje in prodajo nepremičnin so povprečne tržne najemnine za posamezne vrste nepremičnin na območju Ljubljane: 8 – 15 €/m². Parkingi v stanovanjskih soseskah se oddajajo v višini 65 € do 100 € mesečno. Oddajajo se dobro vzdrževane in obnovljene nepremičnine. Ponudbene cene so do 10 % višje od realiziranih. V okolici Ljubljane so najemnine do 30 % nižje.

Primeri tekoče ponudbe najemov parkirnih mest na trgu v letu 2021:

LAVRICA, OB POTOKU, 12 m2, parkirno mesto, zgrajeno l. 2009, klet, oddamo.
Cena: 50,00 EUR/mes (4,17 €/m2)

DOMŽALE, 12 m2, parkirno mesto, zgrajeno l. 2000, 12 m2 zemljišča, oddaja, garaža, parkirno mesto: domžale, ljubljanska cesta, 12 m2, oddamo.
Cena: 60,00 EUR/mes (5 €/m2)

MENGEŠ, 12 m2, parkirno mesto, zgrajeno l. 2018, oddamo.
Cena: 50,00 EUR/mes (4,17 €/m2)

MENGEŠ, GLAVNI TRG, 12,5 m2, parkirno mesto, zgrajeno l. 2020, K/K, Parkirno mesto, Glavni trg 18, oddamo.
Cena: 100,00 EUR/mes (8 €/m2)

V Grosupljem ponudbe oddaje parkingov v najem niso znane.

Realizirane najemnine po podatkih GURS – CGS Cenilec v letu 2020/21

#1 Mesečna najemnina: 48,00 € ali brez DDV 40 € (4,00 €/m2)

Brez obratovalnih stroškov
Sklenitev posla: oktober 2021
Trajanje najema: nedoločen čas
Lokacija: Domžale, Karantanska c
- **Parking v bloku**
Oddana površina: 12 m²
Ni opremljena
Leto izgradnje: 2003

#1 Mesečna najemnina: 70,00 € ali brez DDV 57 € (4,78 €/m2)

Brez obratovalnih stroškov
Sklenitev posla: maj 2021
Trajanje najema: nedoločen čas
Lokacija: Ljubljana, Barjanska c, Trnovska vrata
- **Parking v bloku**
Oddana površina: 12,6 m²
Ni opremljena
Leto izgradnje: 2005

#1 Mesečna najemnina: 103,70 € ali brez DDV 58 € (4,09 €/m2)

Brez obratovalnih stroškov
Sklenitev posla: september 2021
Trajanje najema: nedoločen čas
Lokacija: Ljubljana, Brdo
- **Parking v bloku**
Oddana površina: 20,8 m²
Ni opremljena
Leto izgradnje: 2008

Na območju Grosuplja ni znanih podatkov o najemninah parkirnih mest.

Za oceno vrednosti parkinga z dohodkom iz najemnin upoštevam najemnino v višini 4 €/m². Navedena najemnina je v okviru tržnih najemnin za podobne vrste nepremičnin v krajih na območju okolice Ljubljane in bi jo še bilo mogoče iztržiti za parking. Za izračun upoštevam površino parkinga 11,2 m².

Pri ocenjeni stopnji donosa 6,0 % je vrednost nepremičnine naslednja:

NAJEMNINA – PARKIRNO MESTO			
zap.št.	postavka in prilagoditve	enota	znesek v EUR
1.	Potencialna letna profitna najemnina		
	površina parkinga v m ²	11,20	
	mesečna najemnina v EUR	4,00	44,80
	obdobje v mesecih	12,00	
	letna najemnina v EUR		537,60
2.	Minus odbitki – objektivni stroški:		
	odbitek za neizkoriščenost objekta	5,00%	26,88
	odbitek za neizterljivost najemnine	5,00%	26,88
		10,00%	53,76
3.	Efektivni brutto dohodek		483,84
4.	Minus odbitki – stroški:		
	stroški upravljanja	1,00%	4,84
	fiksni stroški	2,00%	9,68
	variabilni stroški	0,00%	0,00
		3,00%	14,52
5.	Amortizacija in vzdrževanje		
	amortizacija	2,00%	9,68
	investicijsko vzdrževanje	0,00%	0,00
	tekoče vzdrževanje	0,00%	0,00
	obratovalni stroški	0,00%	0,00
		2,00%	9,68
6.	Neto dohodek iz rednega poslovanja D v EUR		459,65
7.	Vrednost nepremičnine V= D/S		
	S = ocenjena stopnja donosa pred obdavčenjem 6,0 %		
	V = 459,65 6,00%	EUR	7.660,80

ali $7.660,80 \text{ €} / 11,2 \text{ m}^2 = 684 \text{ €/m}^2$

5. NAČIN PRIMERLJIVIH PRODAJ

IZRAČUN VREDNOSTI NEPREMIČNINE NA OSNOVI PRIMERLJIVIH PRODAJ

Način primerljivih prodaj temelji na osnovi primerjave posameznih realiziranih transakcij na lokalnem nepremičninskem trgu v določenem času z obravnavano nepremičnino. Prilagoditve izvajamo s primerjavo bistvenih lastnosti posameznih nepremičnin z lastnostmi obravnavane nepremičnine.

Analiza trga:

Prodajne cene parkingov v stanovanjskih blokih v okolici Ljubljane se gibljejo v višini od 500 €/m² do 1000 €/m² neto tlorisne površine v odvisnosti od velikosti, dostopa, starosti,

opremljenosti, makro in mikrolokacije in drugih vplivov. Ponudbene cene so do 10 % višje od prodajnih cen.

GURS izdeluje poročila o realiziranih prodajah od leta 2005 dalje. Za najemnine parkingov in garaž ne objavlja podatkov.

Primeri tekoče ponudbe na trgu:

VIDEM, 13 m2, parkirno mesto, zgrajeno l. 2009, prodamo.

Cena: 6.971,00 EUR (536 €/m2)

Dodaten opis

Parkirna mesta v garažni hiši stanovanjske soseske »Kostanjevi cvetovi«, ki je locirana v naselju Videm – Dol pri Ljubljani. Parkirna mesta so velikosti od 13 m2 do 19,10 m2 in se prodajajo posamično,

DOMŽALE, 12,75 m2, parkirno mesto, zgrajeno l. 2004, K/6 nad., prodamo.

Cena: 13.000,00 EUR (1.020 €/m2)

Energ. Razred: **EI ni potrebna (31. člen ZURE)**

KAMNIK, 12,89 m2, parkirno mesto, zgrajeno l. 2008, K/K, Kamnik, Ljubljanska cesta 15b, Celje, prodamo.

Cena: 7.800,00 EUR (605 €/m2)

KAMNIK, LJUBLJANSKA CESTA 4B, 13 m2, parkirno mesto, zgrajeno l. 2006, P/4 nad., Parkirno mesto v garaži naslova Ljubljanska cesta 4b, mesto je ob dvigalu in v nivoju Steletove ulice, prodamo.

Cena: 7.500,00 € (577 €/m2)

V Grosupljem ponudbe prodaje parkingov niso znane.

Realizirane prodaje stanovanj po podatkih CGS Cenilec in GURS 2021:

#4 Pogodbena cena: 12.000 € (923 €/m2)

Sklenitev posla: Avgust 2021

Lokacija: BREZJE PRI GROSUPLJEM 97

Seznam prodanih nepremičnin:

- **Parkirni prostor**

Površina: 13 m²

Leto izgradnje: 2006

▼ #12 Pogodbena cena: 11.500 € (958 €/m2)

Sklenitev posla: Februar 2021

Lokacija: BREZJE PRI GROSUPLJEM 75

Seznam prodanih nepremičnin:

- **Parkirni prostor**

Površina: 12 m²

Leto izgradnje: 2004

#11 Pogodbena cena: 9.000 € (267 €/m2)

Sklenitev posla: Marec 2021

Lokacija: BREZJE PRI GROSUPLJEM 90

Seznam prodanih nepremičnin:

- **Parkirni prostor**

Površina: 13 m²

Leto izgradnje: 2006

- **Garaža**

Površina: 21 m²

Leto izgradnje: 2006

Realizirane prodaje stanovanj po podatkih CGS Cenilec in GURS 2020:

▼ #14 Pogodbena cena: 21.202,49 € (624 €/m²)

Sklenitev posla: Avgust 2020

Lokacija: BREZJE PRI GROSUPLJEM 90

Seznam prodanih nepremičnin:

- **Parkirni prostor**

Površina: 13 m²

- **Garaža**

Površina 21 m²

Leto izgradnje: 2006

▼ #14 Pogodbena cena: 9.000 € (692 €/m²)

Sklenitev posla: Avgust 2020

Lokacija: BREZJE PRI GROSUPLJEM

Seznam prodanih nepremičnin:

- **Parkirni prostor**

Površina: 13 m²

Leto izgradnje: 2006

▼ #14 Pogodbena cena: 7.500 € (500 €/m²)

Sklenitev posla: Avgust 2020

Lokacija: BREZJE PRI GROSUPLJEM 90

Seznam prodanih nepremičnin:

- **Parkirni prostor**

Površina: 15 m²

Leto izgradnje: 2006

Realizirane prodaje stanovanj po podatkih CGS Cenilec in GURS 2019:

▼ #10 Pogodbena cena: 7.000 € (538 €/m²)

Sklenitev posla: Decemberr 2019

Lokacija: BREZJE PRI GROSUPLJEM 90,

Seznam prodanih nepremičnin:

- **Parkirni prostor**

Površina: 13 m²

Leto izgradnje: 2006

▼ #10 Pogodbena cena: 5.000 € (417(€/m²)

Sklenitev posla: Marec 2019

Lokacija: BREZJE PRI GROSUPLJEM 75

Seznam prodanih nepremičnin:

- **Parkirni prostor**

Površina: 12 m²

Leto izgradnje: 2004

▼ #10 Pogodbena cena: 10.000 € (455 €/m²)

Sklenitev posla: Januar 2019

Lokacija: BREZJE PRI GROSUPLJEM 70

Seznam prodanih nepremičnin:

- **Parkirni prostor**

Površina: 11 m²

Leto izgradnje: 2004

- **Parkirni prostor**

Površina: 11 m²

Leto izgradnje: 2004

TABELA PRIMERLJIVIH PRODAJ

OPIS	obravnavano	GURS	GURS	GURS	GURS	GURS
lokacija	Grosuplje	Grosuplje	Grosuplje	Grosuplje	Grosuplje	Dol pri Lj.
Mikrolokacija	Brezje	Brezje	Brezje	Brezje	Brezje	Videm
struktura	parking	parking	parking	parking+garaža	parking	parking
površina m2	11,2	13	12	34	13	13
cena EUR	?	12.000	11.500	21.202	9.000	6.971
cena EUR/m2	?	923	958	624	692	536
funkc., velikost	klet	klet	klet	klet, velika	klet	klet
opremljenost	dobra	dobra	dobra	dobra	dobra	dobra
prenova	ne	da	ne	da	da	da
vzdrževanje	da	da	da	da	da	da
starost v letih	17	15	17	15	15	12
parking – garaža	da	da	da	da	da	da
lokacija	dobra	dobra	dobra	dobra	dobra	slabša
leto prodaje	2021	2021	2021	2020	2020	ponudba 2021

TABELA PRILAGODITEV

OPIS	obravnavano	GURS	GURS	GURS	GURS	GURS
lokacija	Grosuplje	Grosuplje	Grosuplje	Grosuplje	Grosuplje	Dol pri Lj.
Mikrolokacija	Brezje	Brezje	Brezje	Brezje	Brezje	Videm
struktura	parking	parking	parking	parking+garaža	parking	parking
površina m2	11,2	13	12	34	13	13
cena EUR	?	12.000	11.500	21.202	9.000	6.971
cena EUR/m2	?	923	958	624	692	536
funkc., velikost	klet	0	0	62	0	0
opremljenost	dobra	0	0	0	0	0
prenova	ne	0	0	0	0	0
vzdrževanje	da	0	0	0	0	0
starost v letih	17	0	0	0	0	0
parking – garaža	da	0	0	0	0	0
lokacija	dobra	0	0	0	0	161
leto prodaje	2021	0	0	62	69	-54
OCENA	807	923	958	748	761	643

Po metodi primerljivih prodaj (po priloženi tabeli) bi povprečna tržna cena podobne nepremičnine z enako neto tlorisno površino najverjetneje znašala zaokroženo:

$$11,20 \text{ m}^2 * 807,00 \text{ €/m}^2 = 9.038,40 \text{ €}$$

$$26,89 \text{ m}^2 * 807,00 \text{ €/m}^2 = 21.700,23 \text{ €}$$

$$11,60 \text{ m}^2 * 807,00 \text{ €/m}^2 = 9.361,20 \text{ €}$$

6. ZAKLJUČEK

Vrednost obravnavanih nepremičnin, del stavbe 1784-244-312, 1784-244-420, 1784-245-229 in 1784-245-230, vse k.o. 1784 Stranska vas, ki v naravi predstavlja parkirna mesta v kleti stanovanjskih blokov, na naslovu Brezje pri Grosupljem 78 in 70, 1290 Grosuplje je določena po različnih načinih:

- Izračun po načinu donosov: 684,00 €/m²
- Izračun po načinu primerljivih prodaj: 807,00 €/m²

Na osnovi pridobljenih vrednosti menim, da bi na dan 09.11.2021 znašala najverjetnejša pričakovana tržna vrednost za 1 m² zaokroženo: **807,00 €/m²**

Diskont na nepremičnine v solastnini (-20 %):

$$807,00 \text{ €} - 161,40 \text{ €} = 645,60 \text{ €}$$

Tržna vrednost nepremičnine v solasti dolžnika znaša: **645,60 €/m²**

ZAKLJUČNA OCENA

Nepremičnine je mogoče prodajati ločeno.

Vrednost deleža do ½ na nepremičninah znaša:

$$\text{Parking ID znak 1784-244-312: } 26,90 \text{ m}^2 * 645,60 \text{ €/m}^2 * \frac{1}{2} = \mathbf{8.683,00 \text{ €}}$$

$$\text{Parking ID znak 1784-244-420: } 11,60 \text{ m}^2 * 645,60 \text{ €/m}^2 * \frac{1}{2} = \mathbf{3.745,00 \text{ €}}$$

$$\text{Parking ID znak 1784-245-229: } 11,20 \text{ m}^2 * 645,60 \text{ €/m}^2 * \frac{1}{2} = \mathbf{3.615,00 \text{ €}}$$

$$\text{Parking ID znak 1784-245-230: } 11,20 \text{ m}^2 * 645,60 \text{ €/m}^2 * \frac{1}{2} = \mathbf{3.615,00 \text{ €}}$$

$$\text{Skupaj} \quad \quad \quad \mathbf{\underline{19.658,00 \text{ €}}}$$

Ljubljana, 15.11.2021

Brezje pri Grosupljem 70



Brezje pri Grosupljem 78

