



VS0125299241

- 189 -

13.1.2022

OKRAJNO SODIŠČE V DOMŽALAH, IZVRŠILNE ZADEVE
In 50/2015, VL 130419/2014, In 47/2015, I 491/2016

168

CENITVENO POROČILO

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.



Datumi:

- ogled: 22. 12. 2021
- datum ocenjevanja vrednosti: 22. 12. 2021
- izdelava poročila: 10. 01. 2022

ID poročila: 2021-290-12

Povzetek poročila

Zadeva:

Izvršilne zadeve In 50/2015, VL 130419/2014, In 47/2015, I 491/2016, Okrajno sodišče v Domžalah.

Predmet ocene, naslov

Predmet ocene so: 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,

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 v pritličju, dve parkirni mesti v kleti in drugi prostori, vse v stavbi na naslovu Krtina 144, 1233 Dob. Pomična oprema ni predmet te cenoitve.

Splošno stanje nepremičnine

ID znak parcela 1945 972/38 je tlakovano parkirišče na prostem, 11,50 m²,

ID znak parcela 1945 972/39 je tlakovano parkirišče na prostem, 11,50 m²,

ID znak parcela 1945 972/41 je tlakovano parkirišče na prostem, 11,50 m²,

ID znak parcela 1945 972/43 je tlakovano parkirišče na prostem, 11,50 m²,

ID znak parcela 1945 972/50 je asfaltirana dovozna cesta, 247,00 m²,

ID znak parcela 1945 972/64 je zelenica ob parkirnem mestu na prostem, 2,50 m²,

ID znak parcela 1945 972/65 je zelenica ob parkirnem mestu na prostem, 2,50 m²,

ID znak parcela 1945 972/67 je zelenica ob parkirnem mestu na prostem, 2,50 m²,

ID znak parcela 1945 972/69 je zelenica ob parkirnem mestu na prostem, 2,50 m².

ID znak parcela 1945 972/18 je asfaltiran pločnik ob cesti, 11,00 m²,

ID znak parcela 1945 972/19 je asfaltiran uvoz na kompleks, 441,00 m²,

ID znak parcela 1945 972/20 je asfaltiran uvoz na kompleks, 49,00 m².

ID znak del stavbe 1945-415-22 je v naravi več prostorov, v različnih etažah, za lažje razločevanje jih dodatno označim s črkami:

22A - razstavno prodajni prostor v pritličju, z lastnimi sanitarijami, izloženim oknom, dostopen s parkirišča pred stavbo, neto 147,80 m²,

22B - razstavno prodajni prostor v visokem pritličju, površine 54,20 m², dostopen iz prostora 22A,

22C.- skladišni prostor v kleti, neto 29,60 m², dostopen iz kleti in po stopnišču iz prostora 22A,

22D - skladišni prostor v kleti, neto 23,80 m², pod uvozno rampo, nagnjen strop in svetla višina od 0,50 do 1,50 m,

22E - skladišni prostor v kleti, neto 5,80 m², trikotne oblike,

22F - nedefiniran prostor v kleti, neto 5,60 m², delno zamrežen, v njem so električni števeci.

ID znak del stavbe 1945-415-24 je parkirno mesto v kleti, neto 13,10 m²,

ID znak del stavbe 1945-415-25 je parkirno mesto v kleti, neto 13,10 m².

Vse nepremičnine so videti dobro ohranjene in v dobrem stanju. Stavba 1945-415 je bila zgrajena leta 2010. Kletni prostori v stavbi so videti suhi. Po predloženi energetski izkaznici se stavba po potrebni toploti za ogrevanje uvršča v razred C (56 kWh/m²a). Stavba 1945-415 ima po GURS skupno 58 delov (21 stanovanj, 2 poslovna prostora, drugi prostori)

Lastništvo in omejitve lastninske pravice, stanovalci

Lastnik obravnavanih **delov stavbe** je PROPLAN NALOŽBE podjetje za investicije d.o.o.. Pri vseh delih so vpisane hipoteke, drugih omejitev lastninske pravice ni. Nepremičnine ocenim kot proste bremen in dolgov.

Lastnik obravnavanih **parcel** je (delno ali do celote) PROPLAN NALOŽBE podjetje za investicije d.o.o.. Poleg hipotek so pri nekaterih parcelah vpisane služnosti. Nepremičnine ocenim kot proste dolgov, upoštevam pa (kjer je smiselno) vpisane služnosti. Lastniški deleži in specifikacija bremen so razvidni iz preglednice na str. 6. Obravnavani prostori niso primerni za bivanje.

Dostop, dokumentacija in skladnost, predkupna pravica

Dostop do vseh parcel in delov stavbe z javne površine je fizično urejen in ni videti kakor koli oviran. Pravno pa določeni dostopi niso urejeni (glej točko 2.3.2.).

Za **stavbo**, v kateri se nahajajo obravnavani prostori, sem pridobil uporabno dovoljenje št. 351-146/2010-25831, UE Domžale, izdano 14.5.2010, pravnomočno 17.5.2010. Urbanizem na lokaciji dopušča tovrstne objekte.

Obravnavana zemljišča se **ne** nahajajo v območju, kjer Občina Domžale lahko uveljavlja predkupno pravico.

Ocenjena tržna vrednost

Za oceno vrednosti je bil uporabljen način tržnih primerjav. Skupna ocenjena tržna vrednost obravnavanih nepremičnin, na dan 22. 12. 2021, pod v tem poročilu navedenimi predpostavkami in omejitvenimi pogoji, znaša zaokroženo: **198.690,00 €**.

Ocenjena tržna vrednost po posameznih nepremičninah, na dan 22. 12. 2021, pod v tem poročilu navedenimi predpostavkami in omejitvenimi pogoji, pa znaša:

ID znak parcela **1945 972/38**, zunanje parkirišče in parcela **1945 972/64**, zelenica: **2.060,00 €**,
 ID znak parcela **1945 972/39**, zunanje parkirišče in parcela **1945 972/65**, zelenica: **2.060,00 €**,
 ID znak parcela **1945 972/41**, zunanje parkirišče in parcela **1945 972/67**, zelenica: **2.060,00 €**,
 ID znak parcela **1945 972/43**, zunanje parkirišče in parcela **1945 972/69**, zelenica: **2.060,00 €**,
 ID znak parcela **1945 972/50**, dovozna cesta: **5.790,00 €**,
 ID znak parcela **1945 972/18**, do 1/2, pločnik: **130,00 €**,
 ID znak parcela **1945 972/19**, do 1/2, uvoz: **5.170,00 €**,
 ID znak parcela **1945 972/20**, do 1/2, uvoz: **570,00 €**,
 ID znak del stavbe **1945-415-22**, poslovni in drugi prostori: **161.850,00 €**,
 ID znak del stavbe **1945-415-24**, parkirno mesto v kleti: **8.470,00 €**,
 ID znak del stavbe **1945-415-25**, parkirno mesto v kleti: **8.470,00 €**.

Najprimernejši način prodaje: po sklopih

1. ID znak parcela **1945 972/38**, zunanje parkirišče in parcela **1945 972/64**, zelenica;
2. ID znak parcela **1945 972/39**, zunanje parkirišče in parcela **1945 972/65**, zelenica;
3. ID znak parcela **1945 972/41**, zunanje parkirišče in parcela **1945 972/67**, zelenica;
4. ID znak parcela **1945 972/43**, zunanje parkirišče in parcela **1945 972/69**, zelenica;
5. ID znak parcela **1945 972/50**, dovozna cesta in ID znak parcela **1945 972/18**, do 1/2, pločnik in ID znak parcela **1945 972/19**, do 1/2, uvoz in ID znak parcela **1945 972/20**, do 1/2, uvoz;
6. ID znak del stavbe **1945-415-22**, poslovni in drugi prostori;
7. ID znak del stavbe **1945-415-24**, parkirno mesto v kleti ;
8. ID znak del stavbe **1945-415-25**, parkirno mesto v kleti.

KAZALO

1	UVODNI DEL / OBSEG DELA	5
1.1	Ocenjevalec vrednosti, naloga	5
1.2	Naročnik.....	5
1.3	Sredstva, katerih vrednost se ocenjuje, lastništvo in omejitve lastninske pravice, predkupna pravica Občine.....	5
1.4	Valuta ocenjevanja vrednosti	6
1.5	Namen ocenjevanja vrednosti	6
1.6	Podlaga vrednosti, načini ocenjevanja, uporabljeni način in metoda.....	6
1.7	Datumi	7
1.8	Vrsta in obseg dela ocenjevalca vrednosti.....	7
1.9	Narava in viri informacij, na katere se ocenjevalec zanaša	8
1.10	Omejitveni pogoji, predpostavke in posebne predpostavke.....	9
1.11	Opis poročila	10
1.12	Izjava ocenjevalca.....	10
2	POROČILO	11
2.1	Analiza nepremičninskega trga	11
2.2	Analiza soseske	12
2.3	Analiza in opis nepremičnine	13
2.3.1	Splošni podatki o nepremičnini, naslov	13
2.3.2	Dostop z javne površine	13
2.3.3	Opis zemljišč, urbanizem, skladnost	14
2.3.4	Opis stavbe.....	16
2.3.5	Opis prostorov.....	16
2.4	Ocena vrednosti obravnavanih nepremičninskih pravic	18
2.4.1	Presoja najgospodarnejše uporabe	18
2.4.2	Nedavne prodaje na lokaciji.....	18
2.4.3	Način tržnih primerjav – deli stavbe.....	18
2.4.4	Način tržnih primerjav – zemljišča.....	20
2.4.5	Zmanjšanje vrednosti, najprimernejši način prodaje (174. in 178. člen ZIZ)	22
2.4.6	Mnenje o vrednosti	23
3	PRILOGE	23
3.1	Fotografije z lokacije.....	23
3.2	Podatki GURS	31
3.3	Predstavitev: realizirane prodaje – poslovni prostori	42
3.4	Predstavitev: realizirane prodaje – notranja parkirišča.....	44
3.5	Predstavitev: realizirane prodaje – parkirišča na prostem	46
3.6	Predstavitev: realizirane prodaje – prometne površine.....	48
3.7	Preglednice prilagoditev	51

1 UVODNI DEL / OBSEG DELA

1.1 Ocenjevalec vrednosti, naloga

Poročilo sem izdelal sodni cenilec, področje gradbeništvo, nepremičnine, stavbna zemljišča. Podatki o ocenjevalcu vrednosti so bili predani sodišču skupaj s tem poročilom.

1.2 Naročnik

Naročnik mnenja je Okrajno sodišče v Domžalah, Ljubljanska 76, 1230 Domžale.

1.3 Sredstva, katerih vrednost se ocenjuje, lastništvo in omejitve lastninske pravice, predkupna pravica Občine

Predmet ocene so: 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, 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 v pritličju, dve parkirni mesti v kleti in drugi prostori, vse v stavbi na naslovu Krtina 144, 1233 Dob. Pomična oprema ni predmet te cenitve.

Po Mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti (MSOV), Standard 400 Pravice na nepremičninah, obstajajo tri osnovne vrste pravic na nepremičninah. V tem poročilu ocenjujem t.i. nadrejeno pravico. Imetnik te pravice ima trajno absolutno pravico posedovanja in razpolaganja s tem zemljiščem in vsemi objekti na njem, vendar ob upoštevanju vseh podrejenih pravic in vseh zakonsko izvršljivih omejitev.

Lastništvo¹, omejitve lastninske pravice, predkupna pravica Občine:

Stavba 1945-415 ima po GURS skupno **58 delov** (21 stanovanj, 2 poslovna prostora, drugi prostori).

Lastnik obravnavanih **delov stavbe** je PROPLAN NALOŽBE podjetje za investicije d.o.o.. Pri vseh obravnavanih delih so vpisane hipoteke, drugih omejitev lastninske pravice ni. Nepremičnine ocenim kot proste bremen in dolgov.

Lastnik obravnavanih **parcel** je (delno ali do celote) PROPLAN NALOŽBE podjetje za investicije d.o.o.. Poleg hipotek so pri nekaterih parcelah vpisane služnosti. Nepremičnine ocenim kot proste dolgov, upoštevam pa (kjer je smiselno) vpisane služnosti.

¹ Vir: e-zk, vpogled 22.12.2021, kopija izpiskov je v arhivu ocenjevalca

ID		LASTNIŠTVO	HIPOTEKE	DRUGE OMEJITVE
1945-415-22	del stavbe	1/1	3 X	NI
1945-415-24	del stavbe	1/1	2 X	NI
1945-415-25	del stavbe	1/1	1 X	NI
1945 972/18	parcela	1/2	3 X	NI
1946 972/19	parcela	1/2	4 X	stvarna služnost - nujna pot 7 X, stavbna pravica
1947 972/20	parcela	1/2	4 X	stvarna služnost - nujna pot 7 X, stavbna pravica
1945 972/38	parcela	1/1	4 X	stvarna služnost - nujna pot 8 X
1946 972/39	parcela	1/1	4 X	stvarna služnost - nujna pot 8 X
1947 972/41	parcela	1/1	4 X	stvarna služnost - nujna pot 8 X
1948 972/43	parcela	1/1	4 X	stvarna služnost - nujna pot 8 X
1949 972/50	parcela	1/1	4 X	stvarna služnost - nujna pot 9 X
1950 972/64	parcela	1/1	3 X	stvarna služnost - nujna pot 8 X
1951 972/65	parcela	1/1	3 X	stvarna služnost - nujna pot 8 X
1952 972/67	parcela	1/1	3 X	stvarna služnost - nujna pot 8 X
1953 972/69	parcela	1/1	3 X	stvarna služnost - nujna pot 8 X

Obravnavana zemljišča se **ne** nahajajo v območju, kjer Občina Domžale uveljavlja **predkupno pravico**.²

1.4 Valuta ocenjevanja vrednosti

Vrednost se ocenjuje v evrih (€).

1.5 Namen ocenjevanja vrednosti

Naročnik želi informacijo o vrednosti nepremičninskih pravic do obravnavane nepremičnine, za namen oblikovanja izklicne cene za prodajo v postopku izvršilne zadeve.

1.6 Podlaga vrednosti, načini ocenjevanja, uporabljeni način in metoda

Namen in nameravana uporaba ocenitve vrednosti zahtevata oceno **tržne vrednosti**³, zato je bilo ocenjevanje vrednosti opravljeno na osnovi analize tržnih podatkov.

Tržna vrednost⁴ je »ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.« Ta ocena izrecno izključuje ocenjeno ceno, ki je povišana ali znižana zaradi posebnih pogojev ali okoliščin, kot so neobičajno financiranje, dogovori o prodaji in povratnem najemu, posebne obravnave ali ugodnosti, ki jih podeli nekdo, ki je povezan s prodajo, ali katera koli prvina vrednosti, ki je na voljo samo določenemu lastniku ali kupcu.

² Vir: Občina Domžale, Potrdilo o namenski rabi zemljišča, št. 3502-1036/2021 z dne 10.12.2021

³ Zakon o izvršbi in zavarovanju, 178. člen

⁴ Povzeto po MSOV 2020, standard MSOV 104 – podlage vrednosti

Za določitev vrednosti, opredeljene z ustrezno podlago vrednosti, je mogoče uporabiti enega ali več načinov ocenjevanja vrednosti.⁵ » *Glavni načini, ki se uporabljajo za ocenjevanje vrednosti, so: način tržnih primerjav, na donosu zasnovan način in nabavnovrednostni način. Vsi temeljijo na ekonomskih načelih ravnovesja cen, pričakovanih koristi ali substituciji. Vsak od teh načinov vključuje različne in podrobne metode uporabe. Od ocenjevalcev vrednosti se ne zahteva uporaba več kot ene metode za ocenjevanje vrednosti enega sredstva, zlasti kadar ocenjevalec vrednosti zelo zaupa v natančnost in zanesljivost posamezne metode glede na dejstva in okoliščine posla ocenjevanja vrednosti.*

»Kadar⁶ želimo določiti tržno vrednost nepremičninskih pravic, se v praksi najpogosteje uporablja način primerljivih prodaj (=tržnih primerjav, op.). Ta način je najneposrednejši, in če so na voljo podatki o ustreznih prodajah, tudi najnatančnejši kazalec tržne vrednosti nepremičninskih pravic.«

Pri pripravi tega poročila sem pretehtal vse tri možne načine ocenjevanja vrednosti. Glede na specifikum obravnavane nepremičnine in na to, da sem za izvedbo tega načina lahko pridobil največ kvalitetnih podatkov, pri izvajanju te naloge uporabim **način tržnih primerjav**.

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

Način tržnih primerjav naj bi bil uporabljen v naslednjih okoliščinah in imel pri tem pomembno težo:

- a) ocenjevano sredstvo je bilo nedavno prodano v poslu, ki je po podlagi vrednosti primeren za proučevanje;
- b) ocenjevano sredstvo ali temu bistveno podobno sredstvo se dejavno javno trži in/ali
- c) obstajajo pogosti in/ali nedavni opazovani posli z bistveno podobnimi sredstvi.

1.7 Datumi

Datum ogleda: 22. 12. 2021

Datum ocenjevanja vrednosti: 22. 12. 2021

Datum izdelave poročila: 10. 01. 2022

1.8 Vrsta in obseg dela ocenjevalca vrednosti

Identificiram nepremičnino, ki je vključena v ocenjevanje vrednosti, identificiram premoženjske pravice, katerih vrednost je treba oceniti, nameravam uporabo ocenjevanja vrednosti in vse povezane omejitve, opredelim iskano vrednost in podlago, definiram datum, na katerega se bo nanašala ocena vrednosti in datum poročila, identificiram obseg ocenjevanja vrednosti in identificiram omejitvene pogoje, na katerih temelji ocenjevanje vrednosti.

Glede na specifikum nepremičnine in razpoložljive podatke identificiram način (ali načine) ocenjevanja, ki bo po mojem mnenju dal najbolj zanesljiv rezultat.

Pridobim in analiziram razpoložljive podatke, skladno z izbranim načinom (načini) ocenjevanja.

⁵ Povzeto po MSOV 2020, standard MSOV 105 – načini in metode ocenjevanja vrednosti

⁶ Vir: Pšunder, Torkar, 2007; Vrednost nepremičninskih pravic, založnik: Slovenski inštitut za revizijo, 184

Uskladim indikacije vrednosti in sprejemem sklep o dokončni vrednosti.

Preverim, ali so v zemljiškoknjižnem izpisku navedene stvarne služnosti ali pa osebne služnosti, stvarna bremena in stavbne pravice, ki so bile vpisane v zemljiški knjigi pred pravicami zastavnih upnikov oziroma upnika, na čigar predlog je sodišče dovolilo izvršbo ter upniki zemljiškega dolga. Če so, ocenim njihov vpliv na tržno vrednost obravnavane nepremičnine in ustrezno korigiram ocenjeno vrednost.

Oblikujem, izdelam in predložim poročilo.

1.9 Narava in viri informacij, na katere se ocenjevalec zanaša

V procesu ocenjevanja se brez posebnega preverjanja zanašam na oz. uporabljam podatke in napotke, pridobljene iz naslednjih virov:

- MSOV - mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (IVSC - International Valuation Standards Committee, *Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti*, 2020)
- E-zk, spletni dostop do zemljiške knjige, za registrirane uporabnike dostopno na <https://evlozisce.sodisce.si/evlozisce>
- Zakoni, pravilniki in drugi teksti, objavljeni v Uradnem listu RS
- Informacije, objavljene na spletnih straneh občin in upravnih enot ali pridobljene neposredno od slednjih
- Publikacije Geodetske uprave Republike Slovenije (GURS), med drugimi: *Poročila o slovenskem trgu nepremičnin, Vpogled v podatke o nepremičninah za registrirane uporabnike, Javni vpogled v podatke o nepremičninah, vse dostopno na* <http://e-prostor.gov.si/>
- Portal PISO, za registrirane uporabnike dostopno na: <http://www.geoprostor.net/piso>
- Spletna aplikacija Trgoskop3, za registrirane uporabnike dostopno na: <https://apps.arvio.si/market>
- Spletna aplikacija CGS Cenilci, za regist. uporabnike dostopno na: <https://cenilci.cgs-labs.com>
- Portal Nepremičnine.net, dostopno na <https://www.nepremicnine.net/> in drugi portali z nepremičninskimi oglasi
- Publikacije Statističnega urada RS
- Gradiva, knjige in publikacije, izdane od Slovenskega inštituta za revizijo
- Drugi viri, navedeni v tekstu, če pri navedbi ni opombe

1.10 Omejitveni pogoji, predpostavke in posebne predpostavke

Omejitveni pogoji:

- Ocena vrednosti temelji na informacijah, ki so bile ocenjevalcu znane v času izdelave poročila; viri so navedeni v poročilu, podatki so uporabljeni v dobri veri.
- Za podatke, ki so povzeti iz javnih baz oziroma evidenc se predpostavi, da so zanesljivi. Izvajalec ne prevzema nobene odgovornosti za njihovo točnost oziroma pravilnost.
- Nepremičnina je ocenjena kot prosta dolgova, oseb in stvari, razen če ni to posebej navedeno v poročilu. Morebitna druga bremena so preverjena in upoštevana. Pomična oprema ni predmet te cenitve.
- Opravljen je bil vizualni pregled okolice in obravnavane nepremičnine, na osnovi česar oblikujem sklep o stanju nepremičnine. Ocenjevalec ne prevzema odgovornosti za neupoštevanje morebitnih skritih napak na nepremičnini, razen če nisem bil nanje posebej opozorjen. Preiskave, ki zahtevajo specialistično znanje ali posebno opremo (npr. geodetska odmera, preverba nosilnosti tal, statični izračun, testiranje materialov...), niso zajete v pogodbenem obsegu dela in jih nisem naročal oz. opravil.
- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, se nanašajo le na zadevno ocenjevanje in ne smejo biti uporabljene izven tega konteksta. Ocena vrednosti velja le za v poročilu navedeni namen uporabe in datum ocenjevanja.
- Naročnik lahko poročilo uporablja in posreduje tretjim osebam skladno z zakoni in predpisi, ki urejajo to področje.
- Ocenjevalec nisem dolžan spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačni pogoji od tistih, ki so veljali na dan ocenjevanja, razen če se o tem posebej ne dogovorim z naročnikom.
- Vrednosti v preglednicah so bile preračunane v programu EXCEL; pri preračunavanju s kalkulatorjem lahko pride do manjših odstopanj.
- Vrednosti v tem poročilu so brez DDV, razen kadar ni ob njih izrecno navedeno drugače.
- Proti pričakovanjem epidemija COVID doslej ni imela večjega vpliva na cene nepremičnin, lahko pa se to (še poseben pri poslovnih nepremičninah) še spremeni. Ocenjena vrednost odraža stanje, kot je veljalo na datum ocenjevanja vrednosti in vključuje zgolj informacije, ki so bile razpoložljive na datum ocene vrednosti. Zaradi pomembno povečane negotovosti je datum ocenjevanja vrednosti izjemnega pomena za pravilno razumevanje rezultatov ocenjevanja. Kasnejše ocene iste nepremičnine lahko izkažejo vrednost, različno od tu ocenjene.

Predpostavke⁷:

- Na naroku mi je dolžnik pokazal vse obravnavane dele stavbe. V dva (22D in 22E) nismo vstopili, ker sta bila zaklenjena, niti dolžnik niti predstavnik upnika pa ključa nista imela. Opis teh prostorov sem pripravil na osnovi zunanjega ogleda, navedb dolžnika in pridobljene dokumentacije, predpostavim, da je dovolj zanesljiv.
- Površine parcel so povzete po GURS, na terenu jih nisem preverjal, predpostavim, da so točne.
- PID projektov za obravnavani objekt mi ni uspelo pridobiti. Površine prostorov ocenim na osnovi izmere gabaritov na terenu, etažnega načrta in (delov) PGD dokumentacije, v katere sem lahko vpogledal na UE Domžale. Uradna izmera lahko izkaže (nekoliko)

⁷ predpostavke v zvezi z dejstvi, ki so ali bi lahko bila skladna s tistimi, ki obstajajo na datum ocenjevanja vrednosti

drugačne površine, menim pa, da bi to na ocenjeno vrednost ne imelo večjega vpliva. Za parkirni mesti v stavbi privzamem podatek GURS.

- Dostop do vseh parcel in delov stavbe z javne površine je fizično urejen in ni videti kakor koli oviran. Pravno pa določeni dostopi niso urejeni (glej točko 2.3.2.). Za potrebe izdelave tega poročila verjetno predpostavim, da se vsi dostopi lahko pravno uredijo z nekim razumnim stroškom, zagotoviti pa tega ne morem. Morebitno pravno urejanje dostopa je poslovno tveganje kupca.

Posebne predpostavke⁸: ni

1.11 Opis poročila

Poročilo je izdelano v obsegu in obliki, ki ga za tovrstna poročila predvideva standard MSOV 103 – Poročanje. Cenitveno poročilo je izdelano enem tiskanem izvodu, ki ostane v arhivu ocenjevalca. Sodišču se na uradni naslov posreduje PDF kopija tega poročila.

1.12 Izjava ocenjevalca

Izjavljam,

- da sem osebno pregledal predmet ocenjevanja; da sem sposoben zagotoviti objektivno in nepristransko ocenjevanje vrednosti, saj nimam sedanjih niti prihodnjih interesov do premoženja, ki je predmet tega poročila niti nisem pristranski glede oseb ali subjektov, ki se jih ta ocenitev tiče; da razpolagam z znanjem in izkušnjami, potrebnimi za izdelavo ocene obravnavanega premoženja; da mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči;

Moje analize so izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti (IVSC, 2020).

Domžale, 10. 01. 2022

⁸ predpostavke, ki predvidevajo dejstva, različna od tistih, ki obstajajo na datum ocenjevanja vrednosti

2 POROČILO

2.1 Analiza nepremičninskega trga⁹

Glede na do sedaj evidentirane podatke je bilo v prvem polletju leta 2021 v Sloveniji sklenjenih okoli 17.100 tržnih poslov z nepremičninami, katerih skupna vrednost je znašala dobre 1,3 milijarde evrov. V primerjavi s prvim poletjem 2020, ki ga je zaznamoval prvi val epidemije, je bilo število tržnih kupoprodajnih pogodb večje za slabih 30 odstotkov, njihova skupna vrednost pa za okoli 45 odstotkov. V primerjavi z drugim polletjem 2020, ko smo bili priča drugemu in začetku tretjega vala epidemije, je bilo število tržnih poslov manjše za slabe 3 odstotke, njihova skupna vrednost pa višja za slabih 6 odstotkov. Prav tako je bilo v prvem polletju 2021 število tržnih poslov za slabe 3 odstotke manjše v primerjavi s prvim poletjem »normalnega« leta 2019, njihova skupna vrednost pa je bila celo za dobrih 5 odstotkov večja.

Na slovenskem nepremičninskem trgu se je v prvi polovici letošnjega leta glede na število in vrednost realiziranih poslov najprej nadaljevalo upadanje prometa, ki se je začelo z drugim valom epidemije oktobra 2020. Promet z nepremičninami je februarja dosegel drugo dno po začetku epidemije. Število sklenjenih poslov je bilo februarja 2021 za okoli četrtnino manjše kot februarja »normalnega« leta 2019, njihova vrednost pa za skoraj polovico. Prvo dno prometa, ki je bilo precej globlje, je bilo doseženo v prvem valu epidemije aprila 2020, ko sta bila število sklenjenih poslov in njihova skupna vrednost za okoli dve tretjini manjša kot aprila 2019.

Po tretjem valu epidemije in omilitvi ukrepov za njeno zaježitev, ko je bila letos februarja preklicana tudi prepoved opravljanja terenskih ogledov nepremičnin, je marca promet z nepremičninami ponovno zrasel, tako da je bil ob koncu polletja že na višji ravni kot pred epidemijo. Glede na še začasne podatke je bilo po naši oceni število sklenjenih poslov junija 2021 za okoli 30 odstotkov večje kot junija 2019, njihova skupna vrednost pa za več kot četrtnino.

Preglednica 2: Polletne vrednosti in deleži tržnega prometa po vrstah nepremičnin, Slovenija, prva polletja let 2019, 2020 in 2021

VRSTA NEPREMIČNINE	2019_I - vrednost (v mio €)	2019_I - delež	2020_I - vrednost (v mio €)	2020_I - delež	2021_I - vrednost (v mio €)	2021_I - delež
Stanovanja	482	34,5%	366	40,0%	516	38,7%
Hiše	294	21,0%	259	28,2%	351	26,3%
Zemljišča za gradnjo stavb	119	8,5%	116	12,7%	186	14,0%
Trgovski, storitveni in gostinski lokali	299	21,4%	40	4,4%	105	7,8%
Pisarne	47	3,4%	42	4,6%	51	3,9%
Pozidana zemljišča	31	2,2%	13	1,4%	41	3,1%
Kmetijska zemljišča	28	2,0%	24	2,7%	29	2,2%
Industrijske nepremičnine	56	4,0%	22	2,4%	23	1,7%
Gozdna zemljišča	13	0,9%	8	0,9%	10	0,8%
Turistični objekti	13	0,9%	9	1,0%	8	0,6%
Garaže in parkirni prostori	9	0,6%	6	0,6%	6	0,5%
Ostale nepremičnine	8	0,6%	10	1,0%	7	0,5%

⁹ Vir: GURS, Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za prvo polletje 2021, november 2021

2.2 Analiza soseske

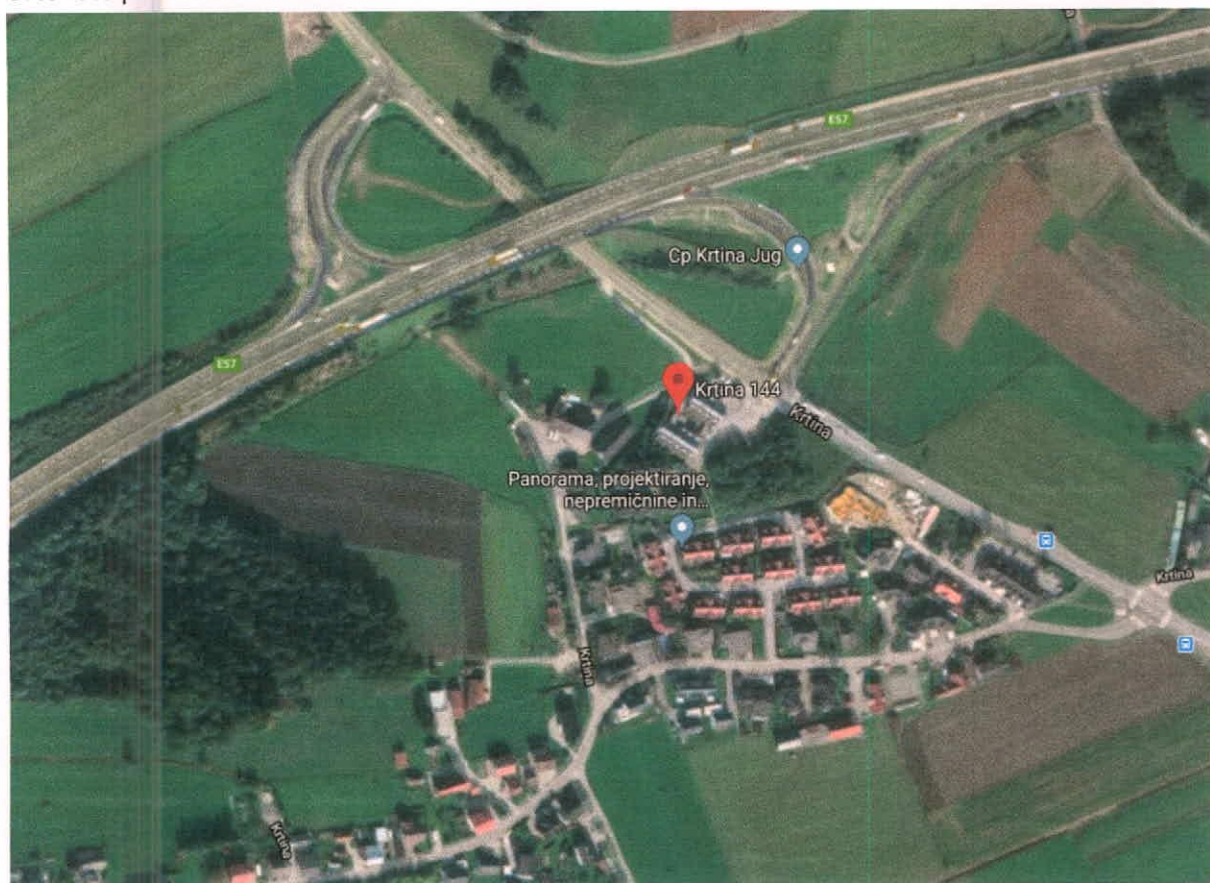
Soseska je del naselja Krtina, lociran blizu avtoceste.

Komunalna opremljenost je dobra (voda, elektrika, kanalizacija, telekomunikacije, mestni plin, asfaltirane ceste).

Naslov in prostorske enote

Občina	Domžale	Volišče - državni zbor	Osnovna šola Krtina, Krtina 41
Naselje	Krtina	Volišče - lokalno	OSNOVNA ŠOLA KRTINA, Krtina 41, Brezje pri Dobu
Ulica in hišna številka	Krtina 144	Šolski okoliš	Podružnična šola Krtina
Poštni okoliš	1233 Dob	Statistična regija	Osrednjeslovenska
Krajevna skupnost	Krtina	Upravna enota	Domžale
Vaška skupnost	-	Območna geodetska uprava	Ljubljana
Mestna četrt	-		

Orto foto posnetek soseske¹⁰



¹⁰ Vir: Google Maps

Zemljevid¹¹

2.3 Analiza in opis nepremičnine

2.3.1 Splošni podatki o nepremičnini, naslov

Predmet ocene so: 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, 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 v pritličju, dve parkirni mesti v kleti in drugi prostori, vse v stavbi na naslovu Krtina 144, 1233 Dob. Pomična oprema ni predmet te ceditve.

2.3.2 Dostop z javne površine¹²

Z nakupom parcel 1945 972/18, 1945 972/19, 1945 972/20, vsaka do 1/2 in parcele 1945 972/50 v paketu se pravno zagotovi dostop z javne površine do vseh teh parcel.

Dostop na parcele 1945 972/38, 1945 972/39, 1945 972/41, 1945 972/43, 1945 972/64, 1945 972/65, 1945 972/67, 1945 972/69 je preko parcel 1945 972/19, 1945 972/20 in 1945 972/50; videti je, da se normalno uporablja, trenutni lastnik ima ta dostop tudi pravno urejen (s solastništvom na teh treh parcelah); pri nakupu paketa parcel 1945 972/38, 1945 972/39, 1945 972/41, 1945 972/43, 1945 972/64, 1945 972/65, 1945 972/67, 1945 972/69, 1945 972/50 do celote in 1945 972/19, 1945 972/20, vsaka do 1/2, dostop ostane pravno urejen, sicer pa ga bo po prodaji potrebno pravno urediti.

Dostop do stavbe 1945-415 oz. do prostorov, ki so predmet ocene, je preko parcel 1945 972/19, 1945 972/20, 1945 972/72 in 1945 972/73. Videti je, da se normalno uporablja, trenutni lastnik ima ta dostop tudi pravno urejen (s solastništvom na vseh teh štirih parcelah, pri tem solastniška deleža na parcelah 1945 972/72 in 1945 972/73 nista predmet izvršbe), po prodaji bo to potrebno pravno urediti.

¹¹ Vir: Geopedia

¹² Slika vir: PISO

2.3.3 Opis zemljišč, urbanizem, skladnost¹³

ID znak parcela 1945 972/38 je tlakovano parkirišče na prostem, 11,50 m²,

ID znak parcela 1945 972/39 je tlakovano parkirišče na prostem, 11,50 m²,

ID znak parcela 1945 972/41 je tlakovano parkirišče na prostem, 11,50 m²,

ID znak parcela 1945 972/43 je tlakovano parkirišče na prostem, 11,50 m²,

ID znak parcela 1945 972/50 je asfaltirana dovozna cesta, 247,00 m²,

ID znak parcela 1945 972/64 je zelenica ob parkirnem mestu na prostem, 2,50 m²,

ID znak parcela 1945 972/65 je zelenica ob parkirnem mestu na prostem, 2,50 m²,

ID znak parcela 1945 972/67 je zelenica ob parkirnem mestu na prostem, 2,50 m²,

ID znak parcela 1945 972/69 je zelenica ob parkirnem mestu na prostem, 2,50 m².



ID znak parcela 1945 972/18 je asfaltiran pločnik ob cesti, 11,00 m²,

ID znak parcela 1945 972/19 je asfaltiran uvoz na kompleks, 441,00 m²,

ID znak parcela 1945 972/20 je asfaltiran uvoz na kompleks, 49,00 m².



¹³ Slike v tej točki vir: PISO

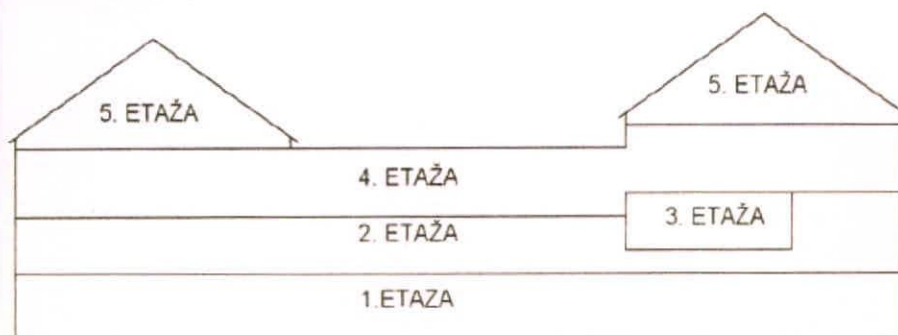
1. The first part of the report is a general introduction to the project. It describes the objectives of the study and the scope of the work. The second part is a detailed description of the methodology used in the study. This includes a description of the data sources, the data collection process, and the data analysis techniques. The third part is a discussion of the results of the study. This includes a description of the findings and a comparison of the results with the objectives of the study. The fourth part is a conclusion and a list of references.



2.3.4 Opis stavbe

Stavba je klasično zidana, poslovno - stanovanjska, po navedbah GURS zgrajena leta 2010, kvalitetno izvedena in dobro vzdrževana. Skupno ima 58 posameznih delov, od tega 21 stanovanj in dva poslovna prostora. Ima pet etaž, obravnavani prostori se nahajajo v 1. etaži (klet), 2. etaži (pritličje) in 3. etaži (visoko pritličje, v naravi prostor nad uvozno rampo v klet).

Značilni prerezi stavbe (M = 1:350)



15

2.3.5 Opis prostorov

ID znak del stavbe 1945-415-22 je v naravi več prostorov, v različnih etažah, za lažje razločevanje jih dodatno označim s črkami¹⁶:

2. ETAŽA



17

¹⁵ Slika vir: Elaborat za evidentiranje stavbe 1945-415, izdelal GEOLET d.o.o., Ljubljana, 30.11.2009

¹⁶ Vse podloge so povzete po Elaboratu za evidentiranje stavbe 1945-415, izdelal GEOLET d.o.o., Ljubljana, 30.11.2009

¹⁷ Prostor 22B je naknadno vrisan v tloris 2. etaže, da se predstavi njegova pozicija glede na 22A, skica je informativna

22A - razstavno prodajni prostor v pritličju, z izložbenim oknom, dostopen s parkirišča pred stavbo (lokacija vhoda in izložbenega okna je označena z rdečo puščico, lokacija prehoda v prostor 22B pa z modro puščico), neto 147,80 m². Prostor je ogrevan centralno, z lastnim kotlom na zemeljski plin. Poleg osrednjega prostora ima še del, kjer so sanitarije, shramba in kurilnica. Ob vhodu je v notranjosti tega prostora še spiralno stopnišče, ki vodi do prostora 22C v kleti.

22B - razstavno prodajni prostor v visokem pritličju (definirano kot tretja etaža, površine 54,20 m², po dveh stopnicah dostopen iz prostora 22A. Prostor se zaradi specifične lege (nad uvozno rampo v klet) stopničasto dviga, pri čemer se smiselno zmanjšuje njegova svetla višina (2,57 m / 2,27m / 1,98 m), ker je strop raven.



22C - skladiščni prostor v kleti, neto 29,60 m², dostopen iz kleti in po stopnišču iz prostora 22A,
22D - skladiščni prostor v kleti, neto 23,80 m², pod uvozno rampo, nagnjen strop in svetla višina od 0,50 do 1,50 m,

22E - skladiščni prostor v kleti, neto 5,80 m², trikotne oblike,

22F - nedefiniran prostor v kleti, neto 5,60 m², delno zamrežen, delno odprt, v zamreženem delu so električni števeci.

ID znak del stavbe 1945-415-24 je parkirno mesto v kleti, neto 13,10 m²,

ID znak del stavbe 1945-415-25 je parkirno mesto v kleti, neto 13,10 m².

2.4 Ocena vrednosti obravnavanih nepremičninskih pravic

2.4.1 Presoja najgospodarnejše uporabe

Pri izvajanju te naloge sem glede na specifiko obravnavane nepremičnine najprej ocenil njeno najgospodarnejšo uporabo¹⁸: »Tržna vrednost sredstva odraža njegovo najgospodarnejšo uporabo. Najgospodarnejša uporaba sredstva je tista, ki maksimira potencial ocenjevanega sredstva, ki je mogoča, zakonito dopustna in finančno izvedljiva. Najgospodarnejša uporaba se lahko nanaša na nadaljevanje sedanje uporabe sredstva ali na neko drugačno vrsto uporabe. To je določeno glede na uporabo, ki jo tržni udeleženec za sredstvo predvideva, ko oblikuje ceno, ki bi jo bil pripravljen ponuditi. Po proučitvi podatkov sklenem, da je najgospodarnejša uporaba tako delov stavbe (poslovni prostor, parkirna mesta) kot zemljišč nadaljevanje obstoječe uporabe, saj je raba skladna oz. pogojena z urbanističnimi pogoji, opcij, ki bi lahko izkazovale višjo vrednost, pa ne vidim.

2.4.2 Nedavne prodaje na lokaciji

V stavbi, v kateri so obravnavani prostori, so se v zadnjih petih letih po javno dostopnih podatkih prodala tri stanovanja. Prodaj poslovnih prostorov ali (posameznih) zemljišč ob stavbi ni zabeleženih. Tudi na območju naselja Krtina ni v zadnjih petih letih zabeležena nobena prodaja poslovnega prostora.

2.4.3 Način tržnih primerjav – deli stavbe

Za oceno obravnavane nepremičnine zberem in analiziram podatke o ponudbi¹⁹ ter o realiziranih prodajah²⁰ obravnavanim primerljivih nepremičnin v okolici.

ID znak del stavbe 1945-415-22, je v naravi več prostorov, v različnih etažah. Glavnino vrednosti tu predstavlja osrednji poslovni prostor v pritličju, zato obravnavani ID ocenjujem kot poslovni prostor. Manjšo vrednost ostalih prostorov upoštevam tako, da pri izvedbi primerjav uporabim prilagojene tlorisne površine teh prostorov:

PROSTOR	Neto površina m ²	Lastnosti	Faktor	Prilagojena površina m ²
22A	147,80	Osrednji prostor	1,00	147,80
22B	54,20	Se stopničasto dviga	0,80	43,36
22C	29,60	Klet	0,60	17,76
22D	23,80	Klet, višina do 1,5 m	0,25	5,95
22E	5,80	Klet, trikotne oblike	0,40	2,32
22F	5,60	Klet, nedefinirana raba	0,20	1,12
	266,80		SKUPAJ	218,31

¹⁸ Povzeto po: MSOV 2020, standard MSOV 104 – podlage vrednosti

¹⁹ Vir: Nepremičnine.net

²⁰ Vir: Trgoskop3, za nadaljnje delo izbrani posli so predstavljeni v prilogi

Za nadaljnje delo izberem naslednje **oglase**:

Ref. št. oglasa (nepremicnine.net)	6451052	6391799	6426640
Vrsta posla	ponudba	ponudba	ponudba
Naselje	Domžale	Domžale	Domžale
Ponudbena cena €	78.000,00	357.500,00	120.000,00
Površina m ²	54,35	275,00	101,50
Leto izgradnje	1997	1982	1998
Dodatno	1 PM v garaži		polklet

Predstavljene nepremičnine so obravnavani podobne, a ne povsem, zato izvedem prilagoditve²¹. Indikativna vrednost obravnavane nepremičnine, po načinu primerjave ponudb je: 165.833,05 €.

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

Id posla	478575	490196	514001	530307	629559
Datum sklenitve pogodbe	16.12.2019	24.02.2020	10.09.2020	26.01.2021	05.11.2021
Naselje	Domžale	Domžale	Domžale	Trzin	Domžale
Skupna pogodbeni cena v €	69.000,00	200.000,00	79.000,00	140.000,00	125.000,00
Pogodbeni površina dela stavbe [m ²]	72,00	166,00	125,00	86,00	130,00
Leto izgradnje stavbe	1982	1960	1998	2003	1982
Dodatno				2 PM v kleti	

Predstavljene nepremičnine so obravnavani podobne, a ne povsem, zato izvedem prilagoditve²². Indikativna vrednost obravnavane nepremičnine, po načinu primerjave prodaj je: 157.862,63 €.

Menim, da sta osnovi za zgornji indikativni vrednosti enakovredni, zato za sklep o vrednosti dela stavbe **1945-415-22** uporabim njuno (zaokroženo) povprečje, **161.850,00 €**.

ID znak del stavbe 1945-415-24 in 1945-415-25

Gre za dve parkirni mesti v kleti, vsako po 13,10 m².

Za nadaljnje delo izberem naslednje **oglase**:

Ref. št. oglasa (nepremicnine.net)	6439888	6403088	6384128
Vrsta posla	ponudba	ponudba	ponudba
Naselje	Domžale	Kamnik	Kamnik
Ponudbena cena €	13.000,00	9.516,00	5.368,00
Površina m ²	12,75	12,89	12,90
Vrsta nepremičnine	PM v garaži	PM v garaži	PM v garaži
Leto izgradnje	2004	2008	2007

Za nadaljnje delo izberem naslednje realizirane prodaje:

²¹ Preglednica s prilagoditvami je v prilogi

²² Preglednica s prilagoditvami je v prilogi

Id posla (Trgoskop 3)	532318	549124	582624	629274
Datum sklenitve pogodbe	15.02.2021	14.06.2021	30.09.2021	03.11.2021
Skupna pogodbeni cena €	11.500,00	6.000,00	10.000,00	10.500,00
Pogodbeni površina dela stavbe m ²	13,00	13,00	13,00	14,00
Ime KO	TRZIN	KAMNIK	DOMŽALE	DOMŽALE
Leto izgradnje stavbe	2000	2006	1998	2007

Ugotovim, da cene pokritih parkirnih mest v Kamniku močno odstopajo od povprečja v okolici, zato te posle izločim iz nadaljnje analize.

Predstavljena parkirna mesta so obravnavanim podobna, a ne povsem, zato opravi prilagoditve²³. Prilagoditve opravi zaradi razlik v lokaciji – upoštevam, da so pričakovani kupci za parkirna mesta iz soseske, pri čemer so predstavljena parkirna mesta locirana v soseskah s precej stanovanji, obravnavani pa ne, kar močno zmanjša krog potencialnih kupcev. Ostale lastnosti so primerljive in prilagoditev ne opravi.

Tako dobljena indikativna vrednost je 8.466,25 € za parkirno mesto. Za sklep o vrednosti znesek zaokrožim.

Po mojem mnenju sta obe obravnavani parkirni mesti enakovredni in ju ocenim na enako vrednost.

Ocenjeni vrednosti sta tako:

ID znak del stavbe 1945-415-24, parkirno mesto v kleti: ...8.470,00 € ,

ID znak del stavbe 1945-415-25, parkirno mesto v kleti: ...8.470,00 € .

2.4.4 Način tržnih primerjav – zemljišča

Parkirišča pred stavbo. Posamezno parkirišče in zelenico ob njem ocenim kot eno enoto, saj zelenice niso samostojno prodajljive. Za oceno obravnavanih nepremičnin zberem in analiziram podatke o realiziranih prodajah²⁴ obravnavanim primerljivih nepremičnin v okolici. Primernih oglasov ne najdem.

Za nadaljnje delo izberem naslednje realizirane prodaje:

Id posla	490471	531987	550902
Datum sklenitve pogodbe	07.01.2020	27.01.2021	08.07.2021
Pogodbeni cena v €	2.300,00	1.500,00	3.000,00
Cena €/m ²	191,67	136,36	230,77
Skupna površina zemljišč m ²	12,00	11,00	13,00
Občina	KAMNIK	DOMŽALE	LJUBLJANA
Šifra KO	1908	1959	1735
Ime KO	PODGORJE	DOMŽALE	STOŽICE

²³ Preglednica s prilagoditvami je v prilogi

²⁴ Vir: Trgoskop3, za nadaljnje delo izbrani posli so predstavljeni v prilogi

Predstavljena parkirišča so obravnavanim podobna, a ne povsem, zato opravi prilagoditve²⁵. Prilagoditve opravi zaradi razlik v površini (novejša parkirišča imajo površino ca. 13,00 m²) in lokaciji. Pri izvedbi prilagoditev upoštevam dejstvo, da je obravnavana nepremičnina (zaradi specifične lokacije manjši krog potencialnih kupcev) tržno manj zanimiva. Ostale lastnosti so primerljive in prilagoditev ne opravi. Transakcijska cena pri poslu 531987 je nižja od pričakovane v tem okolju, kar pri izvedbi prilagoditev kompenziram z ustreznimi utežmi. Tako dobljena tehtana indikativna vrednost je 2.059,50 € za eno parkirišče. Po mojem mnenju so vsa obravnavana parkirišča enakovredna in jih ocenim na enako vrednost. Za sklep o vrednosti zneske zaokrožim.

Ocenjene vrednosti so tako:

ID znak parcela 1945 972/38, zunanje parkirišče in parcela 1945 972/64, zelenica: 2.060,00 €,
ID znak parcela 1945 972/39, zunanje parkirišče in parcela 1945 972/65, zelenica: 2.060,00 €,
ID znak parcela 1945 972/41, zunanje parkirišče in parcela 1945 972/67, zelenica: 2.060,00 €,
ID znak parcela 1945 972/43, zunanje parkirišče in parcela 1945 972/69, zelenica: 2.060,00 €.

Prometne površine. Primernih oglasov ne najdem - tovrstna zemljišča se praviloma ne oglašujejo, ampak se prodajajo dogovorno. Za oceno obravnavanih nepremičnin zberem in analiziram podatke o realiziranih prodajah²⁶.

Za nadaljnje delo izberem naslednje realizirane prodaje:

Id posla	511592	516506	525639	533229	547115	628354
Datum sklenitve pogodbe	02.09.2020	19.10.2020	09.12.2020	23.02.2021	31.05.2021	13.10.2021
Skupna pogodbeni cena v €	6.033,30	13.357,60	3.875,00	4.012,00	1.761,70	5.875,00
Cena €/m ²	22,10	22,64	25,00	23,60	22,30	25,00
Skupna površina zemljišč m ²	273,00	590,00	155,00	170,00	79,00	235,00
Šifra KO	1937	1937	1959	1943	1946	1966
Ime KO	HOMECE	HOMECE	DOMŽALE	DOB	STUDENEC	SELO

Ugotovim, da na cene tovrstnih zemljišč najbolj vpliva namembnost, ki je pri vseh predstavljenih zemljiščih enakovredna, medtem ko drugi faktorji (lokacija, oblika, površina...) nimajo merljivega vpliva. Kot indikativno vrednost obravnavanih zemljišč zato privzamem povprečje realiziranih cen zgoraj predstavljenih zemljišč, 23,44 €/m². Menim, da so obravnavana zemljišča iz tega sklopa enakovredna, zato kot enotno vrednost vseh obravnavanih zemljišč iz tega sklopa privzamem indikativno, 23,44 €/m², za delež 1/2 pa 11,72 €/m²; za sklep o vrednosti zneske zaokrožim.

Ocenjene vrednosti so tako:

ID znak parcela 1945 972/50, dovozna cesta: 5.790,00 €,
ID znak parcela 1945 972/18, do 1/2, pločnik: 130,00 €,
ID znak parcela 1945 972/19, do 1/2, uvoz: 5.170,00 €,
ID znak parcela 1945 972/20, do 1/2, uvoz: 570,00 €.

²⁵ Preglednica s prilagoditvami je v prilogi

²⁶ Vir: Trgoskop3, za nadaljnje delo izbrani posli so predstavljeni v prilogi

2.4.5 Zmanjšanje vrednosti, najprimernejši način prodaje (174. in 178. člen ZIZ)

Stvarne služnosti na nepremičnini z njeno prodajo ne ugasnejo:

- če so bile vpisane v zemljiško knjigo pred pravicami zastavnih upnikov oziroma upnika, na čigar predlog je sodišče dovolilo izvršbo, ter upnika zemljiškega dolga, ali
- če so bile vpisane v zemljiško knjigo za pravicami zastavnih upnikov oziroma upnika, na čigar predlog je sodišče dovolilo izvršbo, in upnika zemljiškega dolga ter so bile ustanovljene na podlagi pravnega posla in njihovem obstoju do izdaje odredbe o prodaji ne nasprotujejo zastavni upniki oziroma upniki zemljiškega dolga, ali če so bile ustanovljene na podlagi sodne ali upravne odločbe.

S prodajo nepremičnine tudi ne ugasnejo osebne služnosti, stvarna bremena in stavbne pravice, ki so bile vpisane v zemljiški knjigi pred pravicami zastavnih upnikov oziroma upnika, na čigar predlog je sodišče dovolilo izvršbo ter upniki zemljiškega dolga. S prodajo nepremičnine tudi ne ugasnejo služnosti v javno korist. Če cenilec ugotovi obstoj takih služnosti, bremen ali pravic, jih mora ovrednotiti in ustrezno prilagoditi mnenje o vrednosti.

Druge osebne služnosti, stvarna bremena in stavbne pravice s prodajo nepremičnine ugasnejo, razen če se imetniki teh pravic s kupcem kako drugače dogovorijo, zato se pri ocenjevanju ne upoštevajo.

Pri ugotavljanju vrednosti se upošteva morebitno zmanjšanje vrednosti zaradi tega, ker ostanejo na njej tudi po prodaji določene pravice.

Identifikacija morebitnih nadrejenih ali podrejenih pravic, ki vplivajo na pravico, ki jo je treba ovrednotiti: *po pregledu zemljiškoknjižnih izpiskov ugotavljam, da je lastnik obravnavanih parcel (delno ali do celote) PROPLAN NALOŽBE podjetje za investicije d.o.o.. Poleg hipotek so pri nekaterih parcelah vpisane služnosti. Nepremičnine ocenim kot proste dolgov, upoštevam pa (kjer je smiselno) vpisane služnosti. Lastniški deleži in specifikacija bremen so razvidni iz preglednice na str. 6.*

Če se pri cenitvi pokaže, da je s prodajo nepremičnine po delih ali po skupinah delov možno doseči višjo ceno ali hitrejšo poplačilo, se za določitev načina in pogojev prodaje upošteva najugodnejša tako ugotovljena vrednost.

Priporočam prodajo po naslednjih delih oz. sklopih:

9. **ID znak parcela 1945 972/38, zunanje parkirišče in parcela 1945 972/64, zelenica;**
10. **ID znak parcela 1945 972/39, zunanje parkirišče in parcela 1945 972/65, zelenica;**
11. **ID znak parcela 1945 972/41, zunanje parkirišče in parcela 1945 972/67, zelenica;**
12. **ID znak parcela 1945 972/43, zunanje parkirišče in parcela 1945 972/69, zelenica;**
13. **ID znak parcela 1945 972/50, dovozna cesta in ID znak parcela 1945 972/18, do 1/2, pločnik in ID znak parcela 1945 972/19, do 1/2, uvoz in ID znak parcela 1945 972/20, do 1/2, uvoz;**
14. **ID znak del stavbe 1945-415-22, poslovni in drugi prostori;**
15. **ID znak del stavbe 1945-415-24, parkirno mesto v kleti ;**
16. **ID znak del stavbe 1945-415-25, parkirno mesto v kleti.**

2.4.6 Mnenje o vrednosti

Na osnovi skrbnega pregleda in analize obravnavane posesti in pridobljenih informacij menim, da znaša skupna tržna vrednost obravnavanih nepremičnin, na dan 22. 12. 2021, pod v tem poročilu navedenimi predpostavkami in omejitvenimi pogoji: **198.690,00 €**.

Ocenjena tržna vrednost po posameznih nepremičninah, na dan 22. 12. 2021, pod v tem poročilu navedenimi predpostavkami in omejitvenimi pogoji, pa znaša:

ID znak parcela **1945 972/38**, zunanje parkirišče in parcela **1945 972/64**, zelenica: **2.060,00 €**,
 ID znak parcela **1945 972/39**, zunanje parkirišče in parcela **1945 972/65**, zelenica: **2.060,00 €**,
 ID znak parcela **1945 972/41**, zunanje parkirišče in parcela **1945 972/67**, zelenica: **2.060,00 €**,
 ID znak parcela **1945 972/43**, zunanje parkirišče in parcela **1945 972/69**, zelenica: **2.060,00 €**,
 ID znak parcela **1945 972/50**, dovozna cesta:....**5.790,00 €**,
 ID znak parcela **1945 972/18**, do 1/2, pločnik:.....**130,00 €**,
 ID znak parcela **1945 972/19**, do 1/2, uvoz:.....**5.170,00 €**,
 ID znak parcela **1945 972/20**, do 1/2, uvoz:.....**570,00 €**,
 ID znak del stavbe **1945-415-22**, poslovni in drugi prostori:..**161.850,00 €**,
 ID znak del stavbe **1945-415-24**, parkirno mesto v kleti:**8.470,00 €**,
 ID znak del stavbe **1945-415-25**, parkirno mesto v kleti:**8.470,00 €**.

3 PRILOGE

3.1 Fotografije z lokacije

VHOD V POSLOVNI PROSTOR



RAZSTAVNO PRODAJNI SALON 22A



RAZSTAVNO PRODAJNI SALON 22A



RAZSTAVNO PRODAJNI SALON 22A, VHOD (NA SLIKI DESNO) IN STOPNIŠČE V KLET



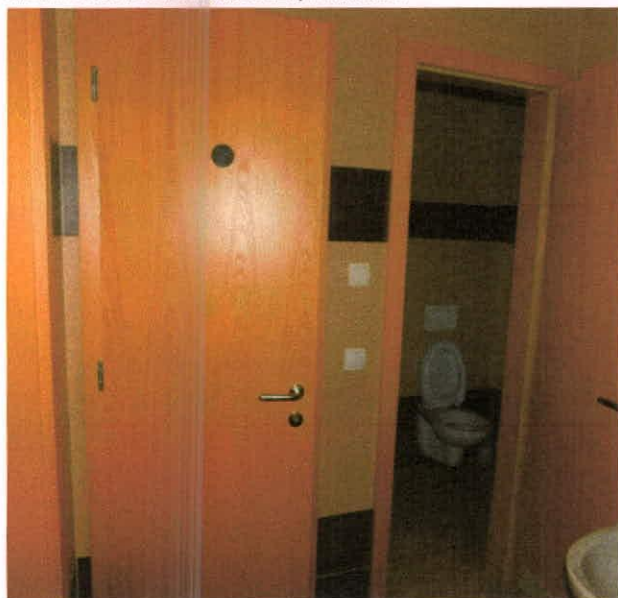
RAZSTAVNO PRODAJNI SALON, VHOD



RAZSTAVNO PRODAJNI SALON 22A, PREHOD V PROSTOR 22B



RAZSTAVNO PRODAJNI SALON 22A, SANITARIE



RAZSTAVNO PRODAJNI SALON 22A, KURILNICA



PROSTOR 22B



PROSTOR 22B



PROSTOR 22C



PROSTORA 22D IN 22E – NISTA BILA DOSTOPNA, NI FOTOGRAFIJE

PROSTOR 22F



PARKIRIŠČI – DELA STAVBE 24 IN 25



ZUNANJA PARKIRIŠČA, CESTA PRED NJIMI JE PARCELA 972/50



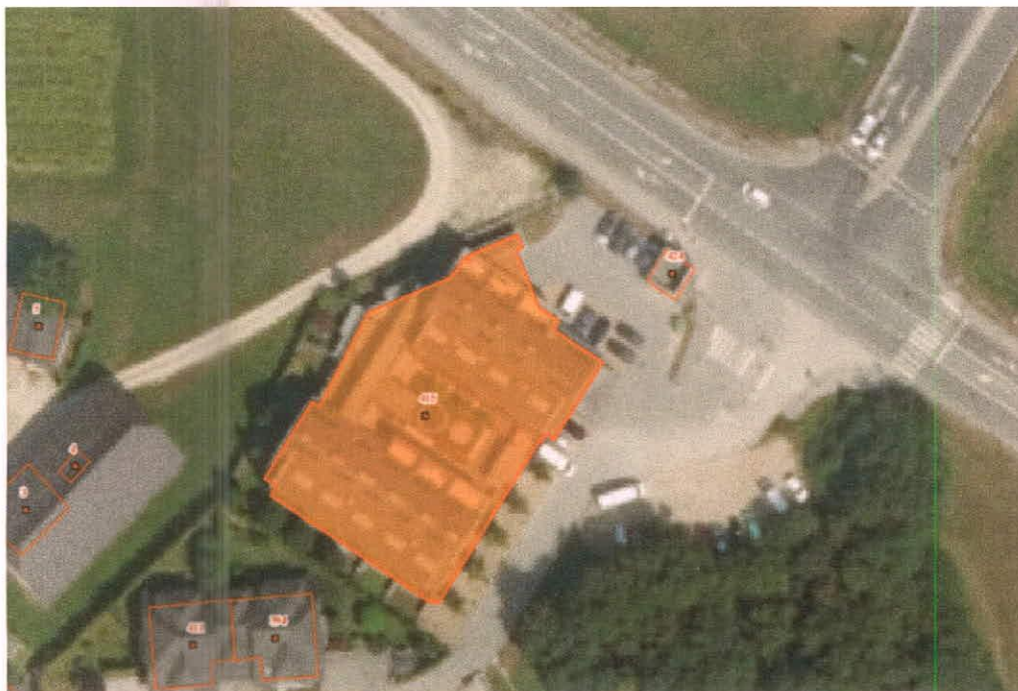
ZUNANJA PARKIRIŠČA



PLOČNIK, UVOZ (PARCELE 972/18, 972/19, 972/20)



3.2 Podatki GURS



Podatki o stavbi

Katastrska občina 1945 KRTINA, številka stavbe 415

Katastrski vpis Da

Število delov stavbe 58

Grafični prikaz

Podrobni podatki o stavbi

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

NASLOV STAVBE	Krtina 144		
POVRŠINA STAVBE (m ²)	3.318,0		
PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA			
	Katastrska občina	številka parcele	Površina zemljišča pod stavbo (m ²)
	1945 KRTINA	972/21	804,0
ŠTEVILO ETAŽ	5		
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	2		
VIŠINA STAVBE (m)	11,4		
LETO IZGRADNJE STAVBE	2010		
ŠTEVILO STANOVANJ	21		
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	2		
TIP STAVBE	1 - samostojeca		
LETO OBNOVE STREHE	-		
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	-		

Katastrska občina 1945 številka stavbe 415 številka dela stavbe 22

Podatki o delu stavbe

NASLOV DELA STAVBE	Krtina 144
KATASTRSKI VPIS	Da
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Poslovni del stavbe
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (m ²)	224,9
POVRŠINA DELA STAVBE (m ²)	266,9
ŠTEVILKA ETAŽE	2
UPRAVNIK STAVBE	-
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	2 - pritličje
ŠTEVILKA NADSTROPJA	-
LETO OBNOVE OKEN	-
LETO OBNOVE INSTALACIJ	-
DVIGALO	Da
VIŠINA ETAŽE	-

Seznam dodatnih prostorov

PROSTORI	POVRŠINA PROSTORA (m ²)
nerazporejen prostor	*42,0
poslovni prostor	224,9
* 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.	

Katastrska občina 1945 številka stavbe 415 številka dela stavbe 24

Podatki o delu stavbe

NASLOV DELA STAVBE	Krtina 144
KATASTRSKI VPIS	Da
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Garaža
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (m ²)	13,1
POVRŠINA DELA STAVBE (m ²)	13,1
ŠTEVILKA ETAŽE	1
UPRAVNIK STAVBE	-
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	1 - klet
ŠTEVILKA NADSTROPJA	-
LETO OBNOVE OKEN	-
LETO OBNOVE INSTALACIJ	-
DVIGALO	Da
VIŠINA ETAŽE	-

Seznam dodatnih prostorov

PROSTORI	POVRŠINA PROSTORA (m ²)
garaža	13,1

Katastrska občina 1945 številka stavbe 415 številka dela stavbe 25

Podatki o delu stavbe


NASLOV DELA STAVBE	Krtina 144
KATASTRSKI VPIS	Da
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Garaža
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (m ²)	13,1
POVRŠINA DELA STAVBE (m ²)	13,1
ŠTEVILKA ETAŽE	1
UPRAVNIK STAVBE	-
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	1 - klet
ŠTEVILKA NADSTROPJA	-
LETO OBNOVE OKEN	-
LETO OBNOVE INSTALACIJ	-
DVIGALO	Da
VIŠINA ETAŽE	-

Seznam dodatnih prostorov

PROSTORI	POVRŠINA PROSTORA (m ²)
garaža	13,1

Katastrska občina 1945 KRTINA, številka parcele 972/18

Površina parcele (m²) 11
Urejena parcela Da

Katastrski dohodek (EUR) 0,00
Grafični prikaz 

Podrobni podatki o parceli

Legenda podatkov: ☒ Register nepremičnin ☐ Zemljiški kataster

POVRŠINA PARCELE (m ²)	11
DEJANSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE DEJANSKE RABE (%)
nedoločena raba	100,0
NAMENSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE NAMENSKE RABE (%)
osrednja območja centralnih dejavnosti	76,0
površine cest	24,0



Katastrska občina 1945 KRTINA, številka parcele 972/19

Površina parcele (m²) 441
Urejena parcela Ne

Katastrski dohodek (EUR) 0,00
Grafični prikaz

Podrobni podatki o parceli

Legenda podatkov: ☒ Register nepremičnin ☐ Zemljiški kataster

POVRŠINA PARCELE (m ²)	441
DEJANSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE DEJANSKE RABE (%)
nedoločena raba	100,0
NAMENSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE NAMENSKE RABE (%)
osrednja območja centralnih dejavnosti	100,0



Katastrska občina 1945 KRTINA, številka parcele 972/20

Površina parcele (m²) 49
Urejena parcela Ne

Katastrski dohodek (EUR) 0,00
Grafični prikaz

Podrobni podatki o parceli

Legenda podatkov: ☒ Register nepremičnin ☐ Zemljiški kataster

POVRŠINA PARCELE (m ²)	49
DEJANSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE DEJANSKE RABE (%)
nedoločena raba	100,0
NAMENSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE NAMENSKE RABE (%)
osrednja območja centralnih dejavnosti	100,0



Katastrska občina 1945 KRTINA, številka parcele 972/38

Površina parcele (m²) 11
Urejena parcela Da

Katastrski dohodek (EUR) 0,00
Grafični prikaz

Podrobni podatki o parceli

Legenda podatkov: ☒ Register nepremičnin ☐ Zemljiški kataster

POVRŠINA PARCELE (m ²)	11
DEJANSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE DEJANSKE RABE (%)
poseljena zemljišča	100,0
NAMENSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE NAMENSKE RABE (%)
osrednja območja centralnih dejavnosti	100,0



Katastrska občina 1945 KRTINA, številka parcele 972/39

Površina parcele (m²) 11
Urejena parcela Da

Katastrski dohodek (EUR) 0,00
Grafični prikaz

Podrobni podatki o parceli

Legenda podatkov: ☒ Register nepremičnin ☐ Zemljiški kataster

POVRŠINA PARCELE (m ²)	11
DEJANSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE DEJANSKE RABE (%)
poseljena zemljišča	100,0
NAMENSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE NAMENSKE RABE (%)
osrednja območja centralnih dejavnosti	100,0



Katastrska občina 1945 KRTINA, številka parcele 972/41

Površina parcele (m²) 11
Urejena parcela Da

Katastrski dohodek (EUR) 0,00
Grafični prikaz

Podrobni podatki o parceli

Legenda podatkov: ☒ Register nepremičnin ☐ Zemljiški kataster

POVRŠINA PARCELE (m ²)	11
DEJANSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE DEJANSKE RABE (%)
poseljena zemljišča	100,0
NAMENSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE NAMENSKE RABE (%)
osrednja območja centralnih dejavnosti	100,0



Katastrska občina 1945 KRTINA, številka parcele 972/43

Površina parcele (m²) 11
Urejena parcela Da

Katastrski dohodek (EUR) 0,00
Grafični prikaz

Podrobni podatki o parceli

Legenda podatkov: ☒ Register nepremičnin ☐ Zemljiški kataster

POVRŠINA PARCELE (m ²)	11
DEJANSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE DEJANSKE RABE (%)
poseljena zemljišča	100,0
NAMENSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE NAMENSKE RABE (%)
osrednja območja centralnih dejavnosti	100,0



Katastrska občina 1945 KRTINA, številka parcele 972/50

Površina parcele (m²) 247
Urejena parcela Da

Katastrski dohodek (EUR) 0,00
Grafični prikaz

Podrobni podatki o parceli

Legenda podatkov: ☒ Register nepremičnin ☐ Zemljiški kataster

POVRŠINA PARCELE (m²) 247

DEJANSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE DEJANSKE RABE (%)
poseljena zemljišča	100,0

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



Katastrska občina 1945 KRTINA, številka parcele 972/64

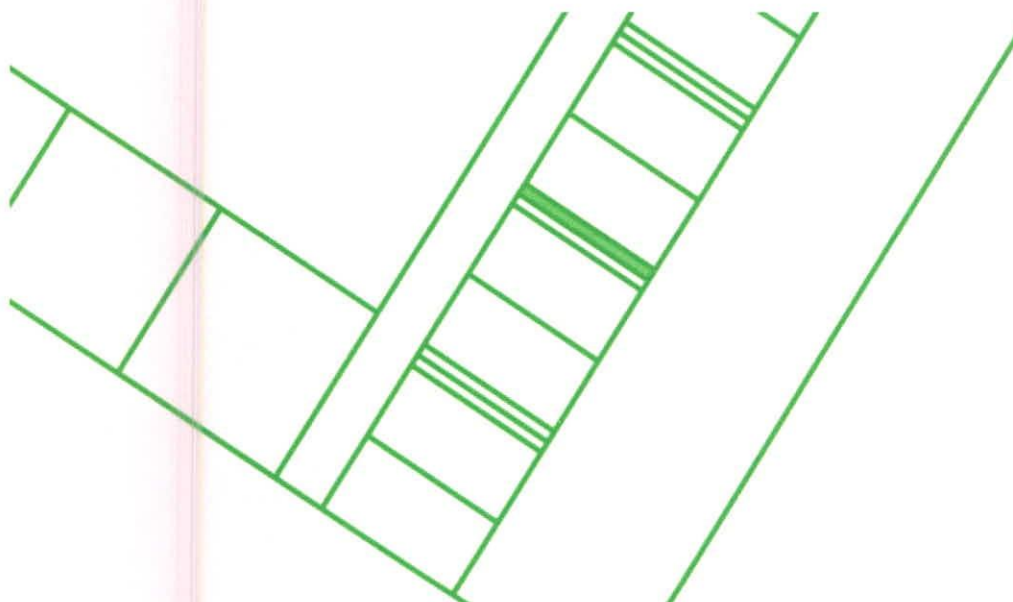
Površina parcele (m²) 2
Urejena parcela Da

Katastrski dohodek (EUR) 0,00
Grafični prikaz

Podrobni podatki o parceli

Legenda podatkov: ☒ Register nepremičnin ☐ Zemljiški kataster

POVRŠINA PARCELE (m ²)	2
DEJANSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE DEJANSKE RABE (%)
nedoločena raba	100,0
NAMENSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE NAMENSKE RABE (%)
osrednja območja centralnih dejavnosti	100,0



Katastrska občina 1945 KRTINA, številka parcele 972/65

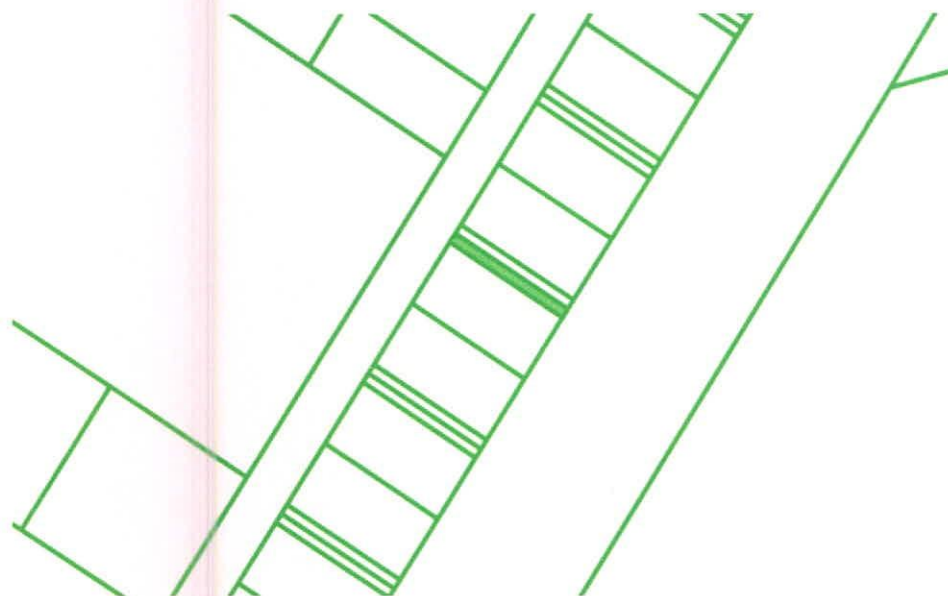
Površina parcele (m²) 2
Urejena parcela Da

Katastrski dohodek (EUR) 0,00
Grafični prikaz

Podrobni podatki o parceli

Legenda podatkov: ☒ Register nepremičnin ☐ Zemljiški kataster

POVRŠINA PARCELE (m ²)	2
DEJANSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE DEJANSKE RABE (%)
nedoločena raba	100,0
NAMENSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE NAMENSKE RABE (%)
osrednja območja centralnih dejavnosti	100,0


Katastrska občina 1945 KRTINA, številka parcele 972/67

Površina parcele (m²) 2
Urejena parcela Da

Katastrski dohodek (EUR) 0,00
Grafični prikaz

Podrobni podatki o parceli


Legenda podatkov: ☒ Register nepremičnin ☐ Zemljiški kataster

POVRŠINA PARCELE (m ²)		2
DEJANSKA RABA		DELEŽ POVRŠINE DEJANSKE RABE (%)
nedoločena raba		100,0
NAMENSKA RABA		DELEŽ POVRŠINE NAMENSKE RABE (%)
osrednja območja centralnih dejavnosti		100,0



Katastrska občina 1945 KRTINA, številka parcele 972/69

Površina parcele (m²) 2
Urejena parcela Da

Katastrski dohodek (EUR) 0,00
Grafični prikaz 

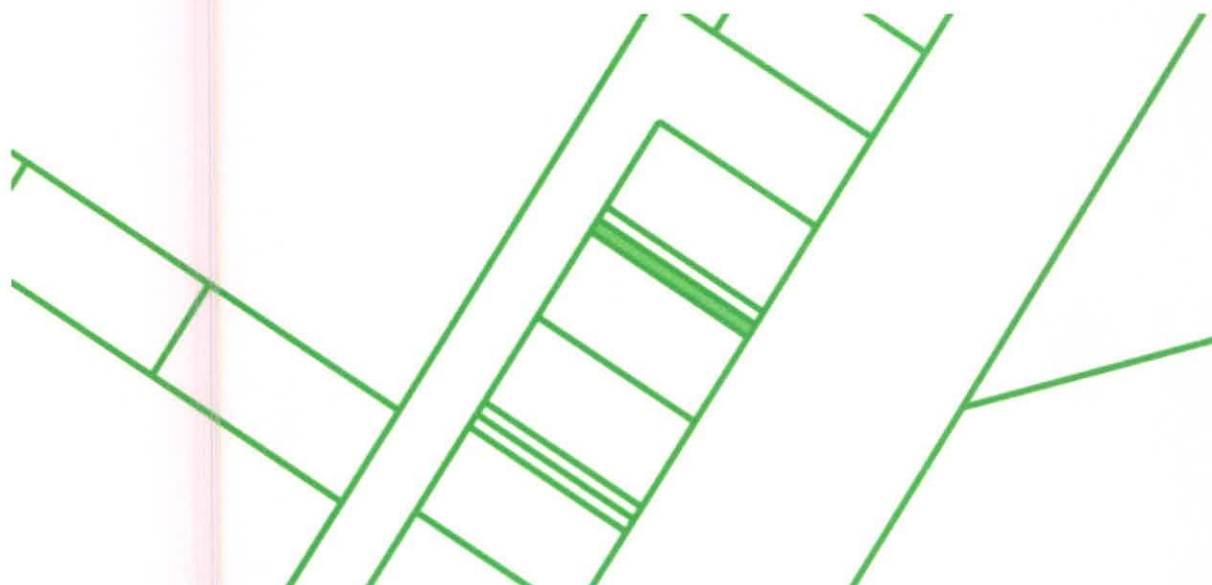
Podrobni podatki o parceli

Legenda podatkov: ☒ Register nepremičnin ☐ Zemljiški kataster

POVRŠINA PARCELE (m²) 2

DEJANSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE DEJANSKE RABE (%)
nedoločena raba	100,0

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



3.3 Predstavitev: realizirane prodaje – poslovni prostori



Id posla	478575
Datum sklenitve pogodbe	16.12.2019
Naselje	Domžale
Skupna pogodbena cena v €	69.000,00
Pogodbena površina dela stavbe [m ²]	72,00
Leto izgradnje stavbe	1982
Dejanska/namenska raba dela stavbe	Prodajalna



Id posla	490196
Datum sklenitve pogodbe	24.02.2020
Naselje	Domžale
Skupna pogodbena cena v €	200.000,00
Pogodbena površina dela stavbe [m ²]	166,00
Leto izgradnje stavbe	1960
Dejanska/namenska raba dela stavbe	Prehr. gostinski obrat





Id posla	514001
Datum sklenitve pogodbe	10.09.2020
Naselje	Domžale
Skupna pogodbeni cena v €	79.000,00
Pogodbeni površina dela stavbe [m ²]	125,00
Leto izgradnje stavbe	1998
Dejanska/namenska raba dela stavbe	Del st. za zdr. oskrbo

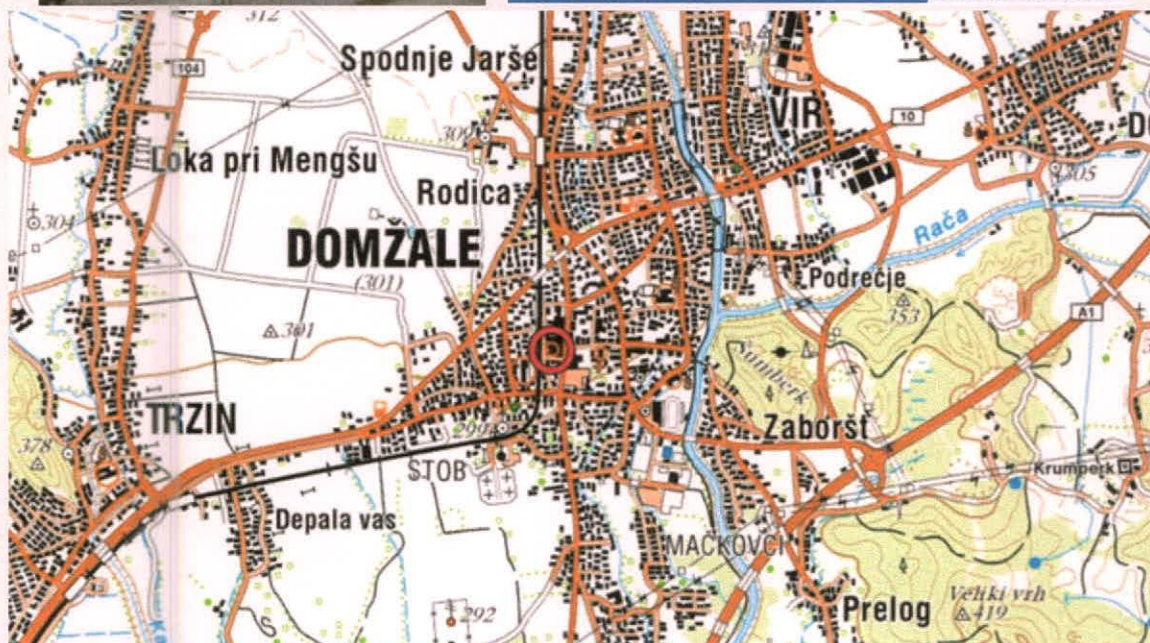


Id posla	530307	
Datum sklenitve pogodbe	26.01.2021	
Naselje	Trzin	
Skupna pogodbeni cena v €	140.000,00	
Pogodbeni površina dela stavbe [m²]	86,00	25,00
Leto izgradnje stavbe	2003	2000
Dejanska/namenska raba dela stavbe	Trgovski del stavbe	Garažno PM





Id posla	629559
Datum sklenitve pogodbe	05.11.2021
Naselje	Domžale
Skupna pogodbena cena v €	125.000,00
Pogodbena površina dela stavbe [m ²]	130,00
Leto izgradnje stavbe	1982
Dejanska/namenska raba dela stavbe	Banka, pošta, zavar.



3.4 Predstavitev: realizirane prodaje – notranja parkirišča



Id posla (Trgoskop 3)	532318
Datum sklenitve pogodbe	15.02.2021
Skupna pogodbena cena €	11.500,00
Pogodbena površina dela stavbe m ²	13,00
Ime KO	TRZIN
Leto izgradnje stavbe	2000






Id posla (Trgoskop 3)	549124
Datum sklenitve pogodbe	14.06.2021
Skupna pogodbena cena €	6.000,00
Pogodbena površina dela stavbe m ²	13,00
Ime KO	KAMNIK
Leto izgradnje stavbe	2006




Id posla (Trgoskop 3)	582624
Datum sklenitve pogodbe	30.09.2021
Skupna pogodbena cena €	10.000,00
Pogodbena površina dela stavbe m ²	13,00
Ime KO	DOMŽALE
Leto izgradnje stavbe	1998






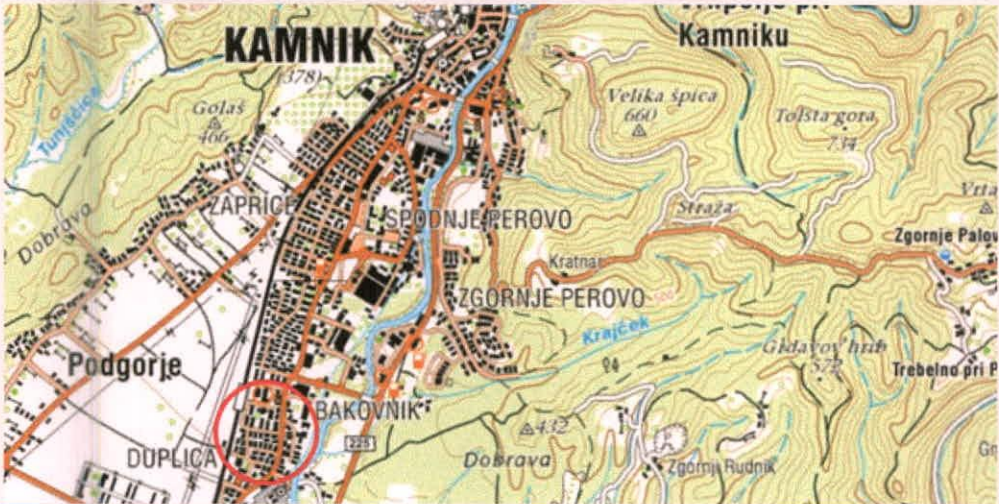
Id posla (Trgoskop 3)	629274
Datum sklenitve pogodbe	03.11.2021
Skupna pogodbeni cena €	10.500,00
Pogodbena površina dela stavbe m ²	14,00
Ime KO	DOMŽALE
Leto izgradnje stavbe	2007



3.5 Predstavitev: realizirane prodaje – parkirišča na prostem



Id posla	490471
Datum sklenitve pogodbe	07.01.2020
Pogodbena cena v €	2.300,00
Cena €/m ²	191,67
Skupna površina zemljišč m ²	12,00
Občina	KAMNIK
Šifra KO	1908
Ime KO	PODGORJE

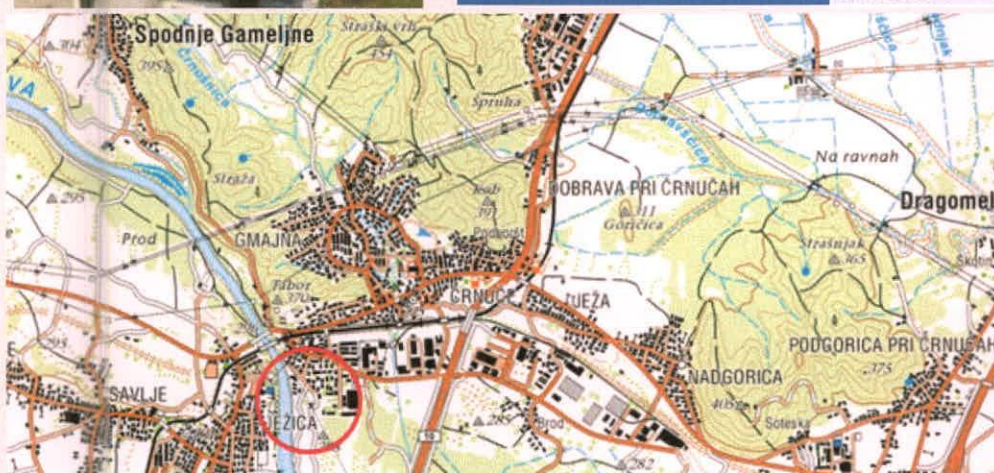




Id posla	531987
Datum sklenitve pogodbe	27.01.2021
Pogodbena cena v €	1.500,00
Cena €/m ²	136,36
Skupna površina zemljišč m ²	11,00
Občina	DOMŽALE
Šifra KO	1959
Ime KO	DOMŽALE



Id posla	550902
Datum sklenitve pogodbe	08.07.2021
Pogodbena cena v €	3.000,00
Cena €/m ²	230,77
Skupna površina zemljišč m ²	13,00
Občina	LJUBLJANA
Šifra KO	1735
Ime KO	STOŽICE



3.6 Predstavitev: realizirane prodaje – prometne površine



Id posla	511592
Datum sklenitve pogodbe	02.09.2020
Skupna pogodbena cena v €	6.033,30
Cena €/m ²	22,10
Skupna površina zemljišč m ²	273,00
Šifra KO	1937
Ime KO	HOMECE

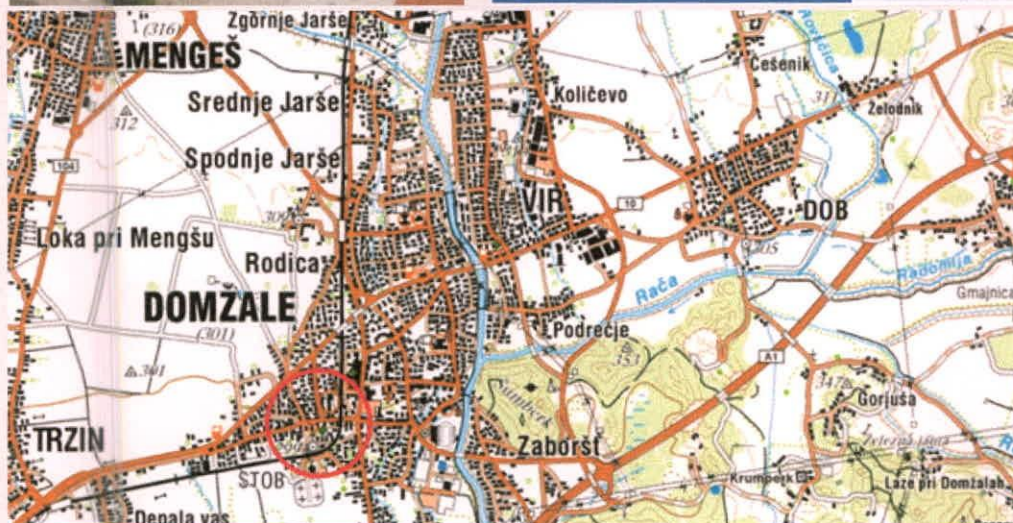


Id posla	516506
Datum sklenitve pogodbe	19.10.2020
Skupna pogodbena cena v €	13.357,60
Cena €/m ²	22,64
Skupna površina zemljišč m ²	590,00
Šifra KO	1937
Ime KO	HOMECE

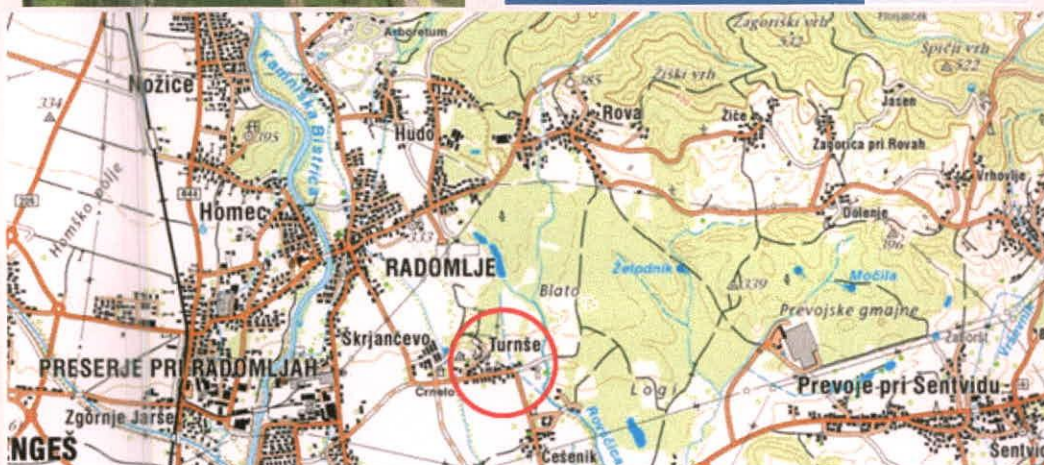




Id posla	525639
Datum sklenitve pogodbe	09.12.2020
Skupna pogodbeni cena v €	3.875,00
Cena €/m ²	25,00
Skupna površina zemljišč m ²	155,00
Šifra KO	1959
Ime KO	DOMŽALE

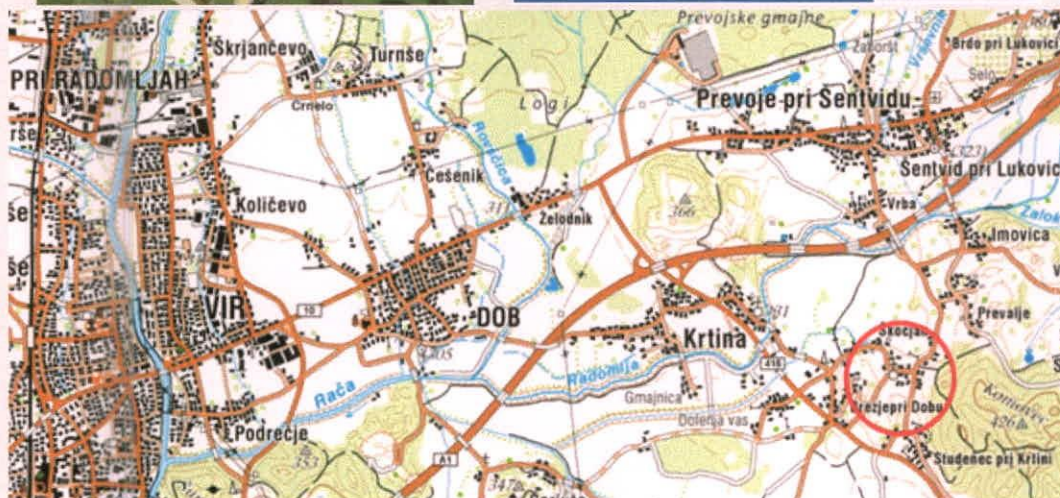


Id posla	533229
Datum sklenitve pogodbe	23.02.2021
Skupna pogodbeni cena v €	4.012,00
Cena €/m ²	23,60
Skupna površina zemljišč m ²	170,00
Šifra KO	1943
Ime KO	DOB

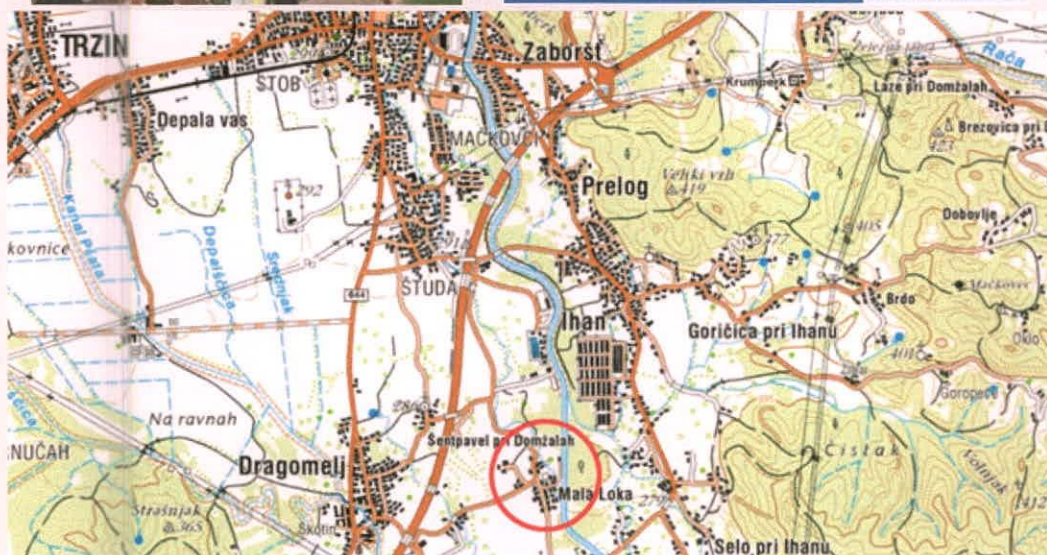




Id posla	547115
Datum sklenitve pogodbe	31.05.2021
Skupna pogodbena cena v €	1.761,70
Cena €/m ²	22,30
Skupna površina zemljišč m ²	79,00
Šifra KO	1946
Ime KO	STUDENEC



Id posla	628354
Datum sklenitve pogodbe	13.10.2021
Skupna pogodbena cena v €	5.875,00
Cena €/m ²	25,00
Skupna površina zemljišč m ²	235,00
Šifra KO	1966
Ime KO	SELO



3.7 Preglednice prilagoditev

POSLOVNI PROSTOR, PONUDBA

	OCENJEVANA	PRIMERLJIVA 1	PRIMERLJIVA 2	PRIMERLJIVA 3
REF.ŠT. OGLASA (Nepremičnine.net)		6451052	6391799	6426640
NASELJE	Krtina	Domžale	Domžale	Domžale
SKUPNA PONUDBENA CENA €		78.000,00	357.500,00	120.000,00
VRSTA POSLA		ponudba	ponudba	ponudba
prilagoditev		0,85	0,85	0,85
PRILAGOJENA CENA €		66.300,00	303.875,00	102.000,00
VRSTA NEPREMIČNINE	poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor
Prilagoditev		1	1	1
PRILAGOJENA CENA €		66.300,00	303.875,00	102.000,00
LOKACIJA		boljša	boljša	boljša
prilagoditev		0,70	0,70	0,75
PRILAGOJENA CENA €		46.410,00	212.712,50	76.500,00
DODATNO	np	1 PM v garaži	np	np
prilagoditev		- 10.000,00	-	-
PRILAGOJENA CENA €		36.410,00	212.712,50	76.500,00
PRILAGOJENA CENA €/m²		669,92	773,50	753,69
DRUGE ZNAČILNOSTI:				
POVRŠINA NETO m²	266,80	54,35	275,00	101,50
PRILAGOJENA POVRŠINA m²	218,31	54,35	275,00	101,50
prilagoditev		0,95	1,00	1,00
LETO IZGRADNJE	2010	1997	1982	1998
prilagoditev		1,01	1,03	1,01
FIZIČNE ZNAČILNOSTI		primerljive	primerljive	slabše
prilagoditev		1,00	1,00	1,10
Skupaj prilagoditve		0,96	1,03	1,11
€/m²		644,69	795,16	839,01
	UTEŽ	1,00	1,00	1,00
TEHTANA INDIKATIVNA VREDNOST €/m²	759,62			
INDIKATIVNA VREDNOST €	165.833,05			

POSLOVNI PROSTOR, REALIZIRANE PRODAJE

	OCENJEVANA	PRIMERLJIVA 1	PRIMERLJIVA 2	PRIMERLJIVA 3	PRIMERLJIVA 4	PRIMERLJIVA 5
ID POSLA (Trgospok 3)		478575	490196	514001	530307	629559
NASELJE / K.O.	Krtina	Domžale	Domžale	Domžale	Trzin	Domžale
SKUPNA POGODBENA CENA €		69.000,00	200.000,00	79.000,00	140.000,00	125.000,00
VRSTA POSLA		prodaja prosti trg	prodaja prosti trg	prodaja prosti trg	prodaja prosti trg	prodaja prosti trg
prilagoditev		1	1	1	1	1
PRILAGOJENA CENA €		69.000,00	200.000,00	79.000,00	140.000,00	125.000,00
VRSTA NEPREMIČNINE	poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor
prilagoditev		1	1	1	1	1
PRILAGOJENA CENA €		69.000,00	200.000,00	79.000,00	140.000,00	125.000,00
DATUM PRODAJE		16.12.2019	24.02.2020	10.09.2020	26.01.2021	05.11.2021
prilagoditev		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
PRILAGOJENA CENA €		69.000,00	200.000,00	79.000,00	140.000,00	125.000,00
LOKACIJA		boljša	boljša	boljša	boljša	boljša
prilagoditev		0,70	0,70	0,75	0,70	0,70
PRILAGOJENA CENA €		48.300,00	140.000,00	59.250,00	98.000,00	87.500,00
DODATNO	np	np	np	np	2PM v garaži	np
prilagoditev		-	-	-	20.000,00	-
PRILAGOJENA CENA €		48.300,00	140.000,00	59.250,00	78.000,00	87.500,00
PRILAGOJENA CENA €/m²		670,83	843,37	474,00	906,98	673,08
DRUGE ZNAČILNOSTI:						
POVRŠINA NETO m²	266,80	72,00	166,00	125,00	86,00	130,00
PRILAGOJENA POVRŠINA m²	218,31	72,00	166,00	125,00	86,00	130,00
prilagoditev		0,95	1,00	1,00	0,95	0,95
LETO IZGRADNJE	2010	1982	1960	1998	2003	1982
prilagoditev		1,03	1,05	1,01	1,01	1,03
FIZIČNE ZNAČILNOSTI		malo slabše	primerljive	slabše	malo boljše	malo slabše
prilagoditev		1,05	1,00	1,10	0,95	1,05
Skupaj prilagoditve		1,03	1,05	1,11	0,91	1,03
€/m²		687,89	885,54	527,66	824,28	690,19
	UTEŽ	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
TEHTANA INDIKATIVNA VREDNOST €/m²	723,11					
INDIKATIVNA VREDNOST €	157.862,63					

PARKIRNI MESTI V KLETI

	OCENJEVANA	PRIMERLJIVA 1	PRIMERLJIVA 2	PRIMERLJIVA 3	PRIMERLJIVA 4
REF.Št. OGLASA / ID POSLA		6439888	532318	582624	629274
VRSTA POSLA		ponudba	prodaja prosti trg	prodaja prosti trg	prodaja prosti trg
DATUM SKLENITVE		np	15.02.2021	30.09.2021	03.11.2021
NASELJE / K.O.	Krtina	DOMŽALE	TRZIN	DOMŽALE	DOMŽALE
SKUPNA POGODBENA CENA €		13.000,00	11.500,00	10.000,00	10.500,00
VRSTA NEPREMIČNINE	parkirno mesto v kleti	parkirno mesto v kleti	parkirno mesto v kleti	parkirno mesto v kleti	parkirno mesto v kleti
NAČIN PRODAJE		ponudba	prodaja prosti trg	prodaja prosti trg	prodaja prosti trg
prilagoditev		0,85	1	1	1
PRILAGOJENA CENA €		11.050,00	11.500,00	10.000,00	10.500,00
PRILAGODITVE					
DATUM PRODAJE		np	15.02.2021	30.09.2021	03.11.2021
prilagoditev		1,00	1,00	1,00	1,00
PRILAGOJENA CENA €		11.050,00	11.500,00	10.000,00	10.500,00
LOKACIJA		boljša	boljša	boljša	slabša
prilagoditev		0,80	0,75	0,80	0,80
PRILAGOJENA CENA €		8.840,00	8.625,00	8.000,00	8.400,00
DODATNO		np	np	np	np
prilagoditev		-	-	-	-
PRILAGOJENA CENA €		8.840,00	8.625,00	8.000,00	8.400,00
DRUGE ZNAČILNOSTI					
POVRŠINA m²	13,10	13,00	13,00	13,00	14,00
prilagoditev		1,00	1,00	1,00	1,00
FIZIČNE ZNAČILNOSTI		primerljive	primerljive	primerljive	primerljiva
prilagoditev		1,00	1,00	1,00	1,00
Skupaj prilagoditve		1,00	1,00	1,00	1,00
INDIKATIVNA VREDNOST €		8.840,00	8.625,00	8.000,00	8.400,00
	UTEŽ	1,00	1,00	1,00	1,00
TEHTANA INDIKATIVNA VREDNOST €	8.466,25				

ZUNANJA PARKIRIŠČA

	OCENJEVANA	PRIMERLJIVA 1	PRIMERLJIVA 2	PRIMERLJIVA 3
ID POSLA (Trgoskop 3)		490471	531987	550902
VRSTA POSLA		prodaja prosti trg	prodaja prosti trg	prodaja prosti trg
DATUM SKLENITVE		07.01.2020	27.01.2021	08.07.2021
NASELJE / K.O.	Krtina	PODGORJE	DOMŽALE	STOŽICE
SKUPNA POGODBENA CENA €		2.300,00	1.500,00	3.000,00
VRSTA NEPREMIČNINE	parkirno mesto na prostem	parkirno mesto na prostem	parkirno mesto na prostem	parkirno mesto na prostem
PRILAGODITVE				
DATUM PRODAJE		07.01.2020	27.01.2021	08.07.2021
prilagoditev		1,00	1,00	1,00
PRILAGOJENA CENA €		2.300,00	1.500,00	3.000,00
LOKACIJA		boljša	boljša	boljša
prilagoditev		0,90	0,85	0,75
PRILAGOJENA CENA €		2.070,00	1.275,00	2.250,00
DODATNO		np	np	np
prilagoditev		-	-	-
PRILAGOJENA CENA €		2.070,00	1.275,00	2.250,00
DRUGE ZNAČILNOSTI				
POVRŠINA ZEMLJIŠČA m²	14,00	12,00	11,00	13,00
prilagoditev		1,00	1,30	1,00
FIZIČNE ZNAČILNOSTI		primerljive	primerljive	primerljive
prilagoditev		1,00	1,00	1,00
Skupaj prilagoditve		1,00	1,30	1,00
INDIKATIVNA VREDNOST €		2.070,00	1.657,50	2.250,00
	UTEŽ	2,00	1,00	2,00
TEHTANA INDIKATIVNA VREDNOST €	2.059,50			