

## CENITVENO POROČILO

### Predmet ocene:

ID znak **parcela 1937 217/5**, v naravi zemljišče površine 453,00 m<sup>2</sup>, na katerem stojita stanovanjska stavba in garaža/pomožni objekt, **do celote**,

ID znak **parcela 1937 217/10**, v naravi zemljišče površine 155,00 m<sup>2</sup>, nepozidano, raba: vrt, **do celote**, vse na naslovu **Gostičeva cesta 48, 1235 Radomlje**

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



**Ocenjena tržna vrednost predmeta ocene: 269.400,00 €, sestavljena iz ocenjenih vrednosti:**

- parcela 1937 217/5, do celote:.....**239.000,00 €**
- parcela 1937 217/10, do celote:.....**15.900,00 €**
- idealni delež 1/2 na parceli 1937 217/7:.....**14.500,00 €**

### Datumi:

- ogled: 05. 10. 2021 in 21.10.2021, obakrat zunanji ogled
- **datum ocenjevanja vrednosti: 21. 10. 2021**
- izdelava poročila: 11. 11. 2021

**ID poročila: 2018-205-9**

## **POVZETEK POROČILA, izvršilna zadeva I 227/2018, Okrajno sodišče v Domžalah.**

**Predmet ocene, naslov:** Predmet ocene so: nepremičnina ID znak **parcela 1937 217/5**, v naravi zemljišče površine<sup>1</sup> 453,00 m<sup>2</sup>, na katerem stojita stanovanjska stavba skupne neto površine<sup>2</sup> 199,00 m<sup>2</sup> in garaža/pomožni objekt z nadstreškom, skupne neto površine 55,00 m<sup>2</sup>, ID znak **parcela 1937 217/10**, v naravi zemljišče površine 155,00 m<sup>2</sup>, nepozidano, dejanska raba vrt, **obe parceli do celote**, vse na naslovu **Gostičeva cesta 48**, 1235 Radomlje in nepremičnina ID znak **parcela 1937 217/7**, v izmeri 42,00 m<sup>2</sup>, v naravi zemljišče pod stavbo - del stanovanjske stavbe na naslovu **Gostičeva cesta 49**, 1235 Radomlje, v idealnem deležu **do 1/2**.

**Splošno stanje nepremičnine:** Nepremičnino sem si lahko ogledal le od zunaj. Opis podam na osnovi vtisa ob zunanjem ogledu, podatkov GURS in navedb upnika<sup>3</sup>, ki stavbo pozna. Stavba št. **1937-915** je stanovanjska, klasično zidana, osnovni del je bil zgrajen v letih 1967 – 1968 kot prizidek k sosednji, starejši stavbi (**1937-1185**) in nato v letih 1978-1979 dozidan na današnji gabarit. Stavba št. **1937-1186** je klasično zidana, pritlična, zgrajena 1995, uporablja se kot pomožni objekt (garaža/ shramba), inštalacijsko vezan na stanovanjsko stavbo. Stanje in vzdrževanje obeh stavb je od zunaj videti starosti primerno – dobro/povprečno, enako predpostavim tudi za notranjost. Dolžniku lasten delež na parceli **1937 217/7** sta po navedbi upnika v naravi dve sobi v stavbi **1937-1185**, v kateri se vstopa neposredno iz stavbe **1937-915**. Stavbe nimajo katastrskega vpisa.

**Lastništvo in omejitve lastninske pravice, stanovalci:** Lastnik parcel **1937 217/5** in **1937 217/10** je dolžnik. Pri obeh parcelah sta vknjiženi po dve hipoteki in služnost stanovanja v korist fizične osebe, ki pa je po navedbi upnika že pokojna.

Lastnik parcele **1937 217/7** je v deležu **do 1/2** dolžnik. Na deležu sta vknjiženi po dve hipoteki in služnost stanovanja v korist fizične osebe, ki pa je po navedbi upnika že pokojna.

Obravnavano nepremičnino ocenim kot prosto dolgov in omejitev. Stavba je vseljena in lastniško zasedena. Na naslovu je prijavljena ena oseba.

**Dostop, dokumentacija in skladnost, predkupna pravica:** Dostop z javne površine je urejen fizično in pravno. Za osnovni del stavbe **1937-915** sem pridobil odločbo Skupščine Občine Domžale št. 351-652/65-3/5 z dne 13.4.1966 za adaptacijo obstoječe stanovanjske hiše z zgraditvijo prizidka na južni strani in odločbo št. 351-798/74-3/9 z dne 27.9.1976 – dovoljenje za uporabo po prej navedenem dokumentu adaptirane in prizidane hiše. Stavba je bila nato okrog leta 1979 nadzidana na sedanji gabarit. Za ta poseg sem na UE Domžale pridobil kopijo gradbenega dovoljenja št. 351-80/80-3/5 z dne 9.4.1980. V gradbenem dovoljenju je pogojevano, da se poseg izvede skladno s projektom, ki pa mi ni bil predložen, tako da skladnosti tega posega ne morem oceniti. Za stavbo **1937-1186** nisem uspel dobiti nobene dokumentacije. Urbanizem tovrstne objekte na obravnavani lokaciji načelno sicer dopušča. Nisem uspel pridobiti podatka o morebitni **energetski izkaznici**.

Zemljišče ID znak parcela **1937 217/5** se nahaja v območju, kjer Občina Domžale **lahko uveljavlja** predkupno pravico, parceli **1937 217/7** in **1937 217/10** pa ne.

**Ocenjena tržna vrednost** Za oceno vrednosti je bil uporabljen način tržnih primerjav. Ocenjena tržna vrednost obravnavane posesti, na dan 21. 10. 2021, pod v tem poročilu navedenimi predpostavkami in omejitvenimi pogoji, znaša skupaj zaokroženo: **269.400,00 €**, od tega:

- parcela 1937 217/5, do celote:.....**239.000,00 €**
- parcela 1937 217/10, do celote:.....**15.900,00 €**
- idealni delež 1/2 na parceli 1937 217/7:.....**14.500,00 €**

**Najprimernejši način prodaje:** prodaja po posameznih parcelah.

<sup>1</sup> Površine zemljišč so povzete po GURS

<sup>2</sup> Površine objektov so ocenjene - omejitve glede v tej točki podanih opisov, mer in datumov - glej točko 1.10., alineji 4 in 5

<sup>3</sup> Upnik poudarja, da so podatki, ki jih je posredoval, dani po spominu in čeprav verjetno pravilni, niso zavezujoči

## KAZALO

1	UVODNI DEL / OBSEG DELA .....	4
1.1	Ocenjevalec vrednosti, naloga .....	4
1.2	Naročnik .....	4
1.3	Sredstva, katerih vrednost se ocenjuje, lastništvo in omejitve lastninske pravice.....	4
1.4	Valuta ocenjevanja vrednosti .....	4
1.5	Namen ocenjevanja vrednosti .....	5
1.6	Podlaga vrednosti, načini ocenjevanja, uporabljeni način in metoda .....	5
1.7	Datumi.....	6
1.8	Vrsta in obseg dela ocenjevalca vrednosti.....	6
1.9	Narava in viri informacij, na katere se ocenjevalec zanaša .....	6
1.10	Omejitveni pogoji, predpostavke in posebne predpostavke .....	7
1.11	Opis poročila .....	8
1.12	Izjava ocenjevalca .....	8
2	POROČILO .....	9
2.1	Analiza nepremičninskega trga .....	9
2.2	Analiza soseske .....	10
2.3	Analiza in opis nepremičnine .....	11
2.3.1	Splošni podatki o nepremičnini, naslov .....	11
2.3.2	Dostop .....	11
2.3.3	Opis zemljišča, komunalna infrastruktura,urbanizem, skladnost .....	12
2.3.4	Opis stavb.....	14
2.4	Ocena vrednosti obravnavanih nepremičninskih pravic.....	15
2.4.1	Presoja najgospodarnejše uporabe .....	15
2.4.2	Način tržnih primerjav.....	15
2.4.3	Zmanjšanje vrednosti, najprimernejši način prodaje (174. in 178. člen ZIZ) .....	18
2.4.4	Mnenje o vrednosti.....	18
3	PRILOGE .....	19
3.1	Fotografije z lokacije .....	19
3.2	Podatki GURS .....	23
3.3	Predstavitev: realizirane prodaje hiš .....	31
3.4	Predstavitev: realizirane prodaje zemljišč .....	33
3.5	Preglednica prilagoditev .....	35

## **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**

Predmet ocene so: nepremičnina ID znak **parcela 1937 217/5**, v naravi zemljišče površine<sup>4</sup> 453,00 m<sup>2</sup>, na katerem stojita stanovanjska stavba skupne neto površine<sup>5</sup> 199,00 m<sup>2</sup> in garaža/pomožni objekt z nadstreškom, skupne neto površine 55,00 m<sup>2</sup>, ID znak **parcela 1937 217/10**, v naravi zemljišče površine 155,00 m<sup>2</sup>, nepozidano, dejanska raba vrt, **obe parceli do celote**, vse na naslovu **Gostičeva cesta 48**, 1235 Radomlje **in** nepremičnina ID znak **parcela 1937 217/7**, v izmeri 42,00 m<sup>2</sup>, v naravi zemljišče pod stavbo - del stanovanjske stavbe na naslovu **Gostičeva cesta 49**, 1235 Radomlje, v idealnem deležu **do 1/2**. 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.

**Lastništvo, omejitve lastninske pravice**<sup>6</sup>: Lastnik parcel **1937 217/5 in 1937 217/10** je dolžnik. Pri obeh parcelah sta vknjiženi po dve hipoteki in služnost stanovanja v korist fizične osebe, ki pa je po navedbi upnika že pokojna.

Lastnik parcele **1937 217/7** je v deležu **do 1/2** dolžnik. Na deležu sta vknjiženi po dve hipoteki in služnost stanovanja v korist fizične osebe, ki pa je po navedbi upnika že pokojna.

Obravnavano nepremičnino ocenim kot prosto dolgov in omejitev.

Stavba je vseljena in lastniško zasedena, na naslovu je prijavljena ena oseba<sup>7</sup>. Zemljišče ID znak **parcela 1937 217/5 se nahaja** v območju, kjer Občina Domžale **lahko uveljavlja** predkupno pravico, parceli **1937 217/7 in 1937 217/10 pa ne**<sup>8</sup>.

### **1.4 Valuta ocenjevanja vrednosti**

Vrednost se ocenjuje v evrih (€).

<sup>4</sup> Površine zemljišč so povzete po GURS

<sup>5</sup> Površine objektov so ocenjene, glej omejitvene pogoje v točki 1.10

<sup>6</sup> Vir: e-zk, vpogled 21. 10. 2021, kopija izpiskov je v arhivu ocenjevalca

<sup>7</sup> Vir: Upravna enota Domžale, izpis podatkov, št. 021-3/2021-311 z dne 29.10.2021

<sup>8</sup> Vir: Občina Domžale, Potrdilo o namenski rabi zemljišča, št. 3502-850/2021 z dne 12. 10. 2021

### 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**<sup>9</sup>, zato je bilo ocenjevanje vrednosti opravljeno na osnovi analize tržnih podatkov.

**Tržna vrednost**<sup>10</sup> je »ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanimi 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. Za določitev vrednosti, opredeljene z ustrezno podlago vrednosti, je mogoče uporabiti enega ali več načinov ocenjevanja vrednosti.<sup>11</sup> » 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«.

»Kadar<sup>12</sup> 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 specifiko 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.

<sup>9</sup> Zakon o izvršbi in zavarovanju, 178. člen

<sup>10</sup> Povzeto po MSOV 2020, standard MSOV 104 – podlage vrednosti

<sup>11</sup> Povzeto po MSOV 2020, standard MSOV 105 – načini in metode ocenjevanja vrednosti

<sup>12</sup> Vir: Pšunder, Torkar, 2007; Vrednost nepremičninskih pravic, založnik: Slovenski inštitut za revizijo, 184

### **1.7 Datumi**

- ogled: 05. 10. 2021 in 21.10.2021, obakrat zunanji ogled
- **datum ocenjevanja vrednosti: 21. 10. 2021**
- izdelava poročila: 11. 11. 2021

### **1.8 Vrsta in obseg dela ocenjevalca vrednosti**

Identificiram nepremičnino, ki je vključena v ocenjevanje vrednosti, identificiram premoženjske pravice, katerih vrednost je treba oceniti, nameravano 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 specifiko 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.

Uskladim indikacije vrednosti in sprejemam 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
- Gradbeni portal PEG online, projektantske ocene investicij, za registrirane uporabnike dostopno na <http://www.peg-online.net/>
- 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>
- 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:**

1. 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.
2. 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.
3. Nepremičnina je ocenjena kot prosta dolgov, oseb in stvari, razen če ni to posebej navedeno v poročilu. Morebitna druga bremena so preverjena in upoštevana. Pomična oprema ni predmet te cenitve.
4. Opravljen je bil vizualni pregled okolice in zunanosti stavb na obravnavani nepremičnini. 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.
5. Opis stavb podam na osnovi vtisa ob zunanjem ogledu, gabaritov, ki sem jih lahko izmeril na daljavo (na vrt nisem vstopal), podatkov GURS in navedb upnika, ki stavbi pozna, o gradnji (vključno z datumi) ter stanju, površinah in razporeditvi prostorov v notranjosti stavb<sup>13</sup>. Za razliko od stanovanj v večstanovanjskih stavbah, kjer je vrednost (pri sicer po drugih kriterijih enakovrednih stanovanjih) skoraj linearno odvisna od njihove površine, je površina stavbe pri individualnih stavbah s pripadajočim zemljiščem le eden od faktorjev za določitev vrednosti in na slednjo nima tako neposrednega vpliva. **Na osnovi tu navedenega menim, da kljub morebitnim manjšim odstopanjem v opisih, izmerah ali datumih, zbrani podatki zadoščajo za glede na namen ocenjevanja (informacija za oblikovanje izklicne cene na dražbi) dovolj natančno oceno.**
6. 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.
7. Naročnik lahko poročilo uporablja in posreduje tretjim osebam skladno z zakoni in predpisi, ki urejajo to področje.
8. 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.
9. Vrednosti v preglednicah so bile preračunane v programu EXCEL; pri preračunavanju s kalkulatorjem lahko pride do manjših odstopanj.
10. Vrednosti v tem poročilu so brez DDV, razen kadar ni ob njih izrecno navedeno drugače.
11. Cene nepremičnin kljub negotovosti v zvezi z epidemijo COVID-19 v času epidemije niso pomembno zanihale, ni pa zagotovila, da se situacija ne bo spremenila. Ocenjena vrednost odraža stanje, kot je veljalo na datum ocenjevanja vrednosti in vključuje zgolj informacije, ki so bile razpoložljive na datum ocene vrednosti. Zaradi negotovosti je datum ocenjevanja vrednosti izjemnega pomena za pravilno razumevanje rezultatov ocenjevanja. Kasnejše ocene iste nepremičnine lahko izkažejo vrednost, različno od tu ocenjene.

### **Predpostavke<sup>14</sup>:**

- Površino zemljišč povzamem po GURS. Parcele niso urejene. Ni izključeno, da bi pri morebitnem mejno ugotovitvenem postopku lahko prišlo do (manjših) odstopanj.
- Dolžniku lasten delež na parceli 1937 217/7 sta po navedbi upnika v naravi dve sobi v skupni izmeri 24,00 m<sup>2</sup>, locirani v stavbi 1937-1185, v kateri se vstopa neposredno iz stavbe 1937-915. Za izdelavo ocene privzamem, da to drži, mi pa ni bil predložen noben verodostojen dokument,

<sup>13</sup> Upnik poudarja, da so podatki, ki jih je posredoval, dani po spominu in čeprav verjetno pravilni, niso zavezujoči

<sup>14</sup> predpostavke v zvezi z dejstvi, ki so ali bi lahko bila skladna s tistimi, ki obstajajo na datum ocenjevanja vrednosti

ki bi potrjeval ali ovrigel to navedbo, morebitno dokazovanje istovetnosti deleža s prejšnjo navedbo bo bremenilo kupca.

- Stavba št. **1937-915** je bila grajena fazno. Za osnovni del stavbe sem pridobil odločbo Skupščine Občine Domžale št. 351-652/65-3/5 z dne 13.4.1966 za adaptacijo obstoječe stanovanjske hiše z zgraditvijo prizidka na južni strani in odločbo št. 351-798/74-3/9 z dne 27.9.1976 – dovoljenje za uporabo po prej navedenem dokumentu adaptirane in prizidane hiše. Stavba je bila nato okrog leta 1979 nadzidana na sedanji gabarit. Za ta poseg sem na UE Domžale pridobil kopijo gradbenega dovoljenja št. 351-80/80-3/5 z dne 9.4.1980. V gradbenem dovoljenju je pogojevano, da se poseg izvede skladno s projektom, ki pa mi ni bil predložen, tako da skladnosti tega posega ne morem oceniti. Urbanizem tovrstne objekte na obravnavani lokaciji načelno sicer dopušča. Za potrebe izdelave tega poročila verjetno predpostavim (ne morem pa uradno potrditi, ker za to nisem pristojen), da bi se za obravnavano stavbo v sedanjem obsegu ob morebitni taki zahtevi lahko pridobilo uporabno dovoljenje, za kar pri oblikovanju mnenja o vrednosti predvidim določeno rezervacijo.
- Gradbeno dovoljenje in projektna dokumentacija za stavbo **1937-1186** (pomožni objekt), mi nista bila predložena, niti tega nisem uspel pridobiti na Upravni enoti Domžale. Urbanizem tovrstne objekte na obravnavani lokaciji načelno sicer dopušča. Za potrebe izdelave tega poročila predpostavim (ne morem pa uradno potrditi, ker za to nisem pristojen), da bi se za obravnavano stavbo ob morebitni taki zahtevi lahko pridobilo uporabno dovoljenje, za kar pri oblikovanju mnenja o vrednosti predvidim določeno rezervacijo.
- Definicija tržne vrednosti predpostavlja povprečnega kupca in povprečnega prodajalca. Diskonti (rezervacije) zaradi določenih pomanjkljivosti (ni mi bila predložena dokumentacija, ki bi potrjevala skladnost s predloženimi dovoljenji, ni dokumentirano, kaj v naravi predstavlja idealni delež na parceli 1937 217/7...) so ocenjeni glede na po izkušnjah ocenjevalca pričakovano obnašanje povprečnih udeležencev na nepremičninskem trgu.

### **Posebne predpostavke<sup>15</sup>: 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, 11. 11. 2021

---

<sup>15</sup> predpostavke, ki predvidevajo dejstva, različna od tistih, ki obstajajo na datum ocenjevanja vrednosti



## 2 POROČILO

### 2.1 Analiza nepremičninskega trga<sup>16</sup>

V letu 2020, ki ga je v vseh pogledih zaznamovala pandemija COVID-19, je bil obseg trgovanja na slovenskem nepremičninskem trgu manjši kot pred epidemijo, cene nepremičnin pa so še naprej rasle. Število realiziranih transakcij s stanovanjskimi nepremičninami (stanovanja v večstanovanjskih stavbah in stanovanjske hiše) se je lani v primerjavi z »normalnim« letom 2019 na ravni države zmanjšalo za 17 odstotkov, število transakcij s poslovnimi nepremičninami (pisarne in lokali) pa kar za 30 odstotkov. Zmanjšanje števila transakcij s stanovanjskimi nepremičninami je bilo skoraj izključno posledica omejevalnih ukrepov države za zajezitev epidemije, ki so večino časa omejevali tudi normalno poslovanje z nepremičninami. Povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah se v času epidemije namreč ni zmanjšalo. Večji padec števila transakcij s poslovnimi nepremičninami pa kaže, da se je zaradi negotovosti poslovnih subjektov glede gospodarskih posledic epidemije zmanjšalo povpraševanje po poslovnih nepremičninah.

Srednja cena stanovanjske hiše s pripadajočim zemljiščem je leta 2020 v Sloveniji znašala 107.000 evrov. Cene stanovanjskih hiš so se na ravni države lani skoraj izenačile z rekordnimi iz leta 2008.

Z letom 2021 GURS uvaja nova tržno analitična območja. Tržna analitična območja (TAO) predstavljajo območja, kjer so značilnosti ponudbe in povpraševanja po določeni skupini nepremičnin (stanovanjske nepremičnine in zemljišča za njihovo gradnjo, kmetijska zemljišča, gozdna zemljišča) zelo podobne in so zato zelo podobni tudi trendi cen za posamezno vrsto nepremičnine, ne glede na razpore cen. Lokalna analitična območja (LAO) predstavljajo manjša območja znotraj TAO, kjer so poleg trendov cen zelo podobne tudi cene primerljivih nepremičnin (**obravnavana nepremičnina se nahaja v TAO 6 – Severna okolica Ljubljane in LAO 4 – Komenda, Radomlje, Dob, Krtina, Lukovica.**).

Preglednica 8: Velikost vzorca in mediana cene za stanovanja in hiše na sekundarnem trgu ter zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb, Slovenija in po tržnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja	Stanovanja	Hiše	Hiše	Zemljišča za gradnjo	Zemljišča za gradnjo
	Velikost vzorca	Cena v €/m <sup>2</sup> (mediana)	Velikost vzorca	Cena v € (mediana)	Velikost vzorca	Cena v €/m <sup>2</sup> (mediana)
SLOVENIJA	5.455	1.750	2.786	107.000	2.036	46
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	252	2.350	175	205.000	202	135

Preglednica 49: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Severna okolica Ljubljane, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m <sup>2</sup> (25.percentil)	Cena €/m <sup>2</sup> (mediana)	Cena €/m <sup>2</sup> (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	178	155.000	205.000	262.000	1978	194	550
LAO KOMENDA, RADOMLJE, DOB, KRTINA, LUKOVICA	29	163.000	195.000	257.000	1984	190	600

Preglednica 50: Cene in lastnosti prodanih zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Severna okolica Ljubljane, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m <sup>2</sup> (25.percentil)	Cena €/m <sup>2</sup> (mediana)	Cena €/m <sup>2</sup> (75. percentil)	Površina zemljišča (mediana)
TAO SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	202	101	135	185	640
LAO KOMENDA, RADOMLJE, DOB, KRTINA, LUKOVICA	39	108	130	164	600

<sup>16</sup> Vir: GURS, Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2020, avgust 2021

## 2.2 Analiza soseske

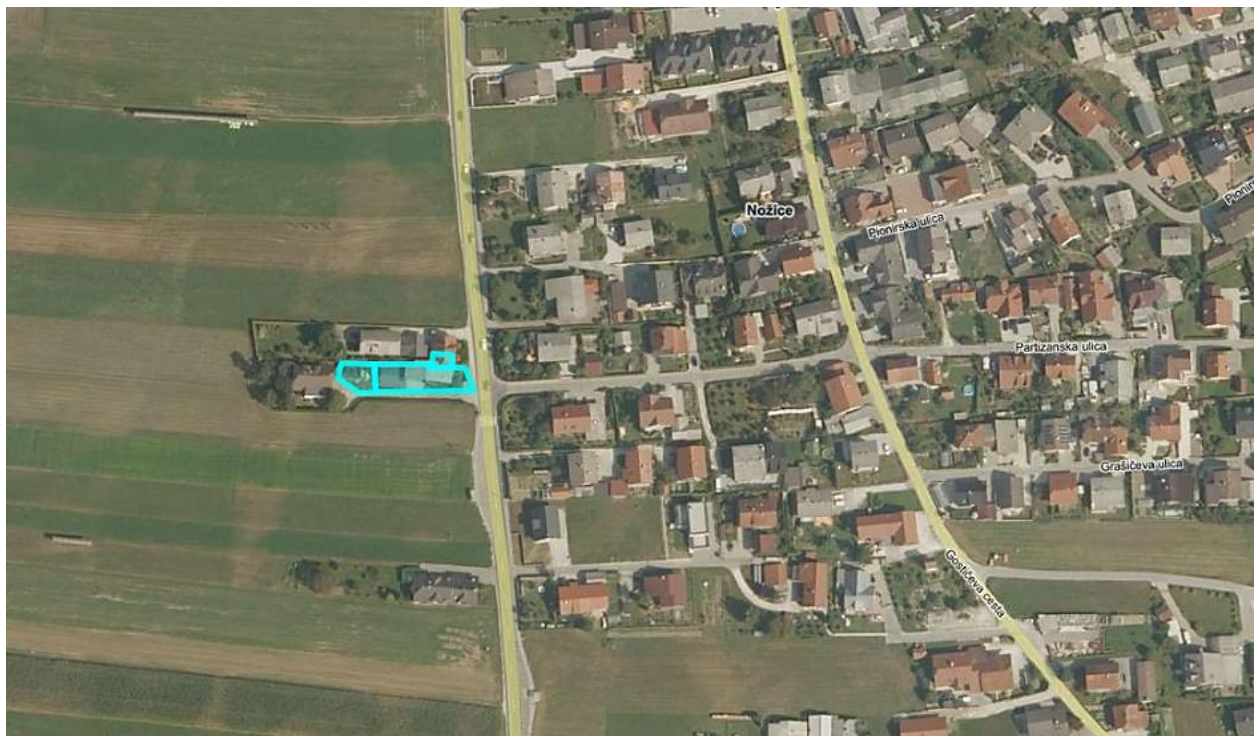
Nepremičnina se nahaja na robu naselja Nožice. V okolju prevladujejo stanovanjske stavbe.

### Naslov in prostorske enote

Občina	Domžale	Volišče - državni zbor	Gasilski dom Homec, Bolikova
Naselje	Nožice		ul.46, Homec
Ulica in hišna številka	Gostičeva cesta 48	Volišče - lokalno	GASILSKI DOM HOMEČ, Bolikova
Poštni okoliš	1235 Radomlje		ulica 46, Homec
Krajevna skupnost	Homec - Nožice	Šolski okoliš	OŠ Preserje pri Radomljah
Vaška skupnost	-	Statistična regija	Osrednjeslovenska
Mestna četrt	-	Upravna enota	Domžale
		Območna geodetska uprava	Ljubljana

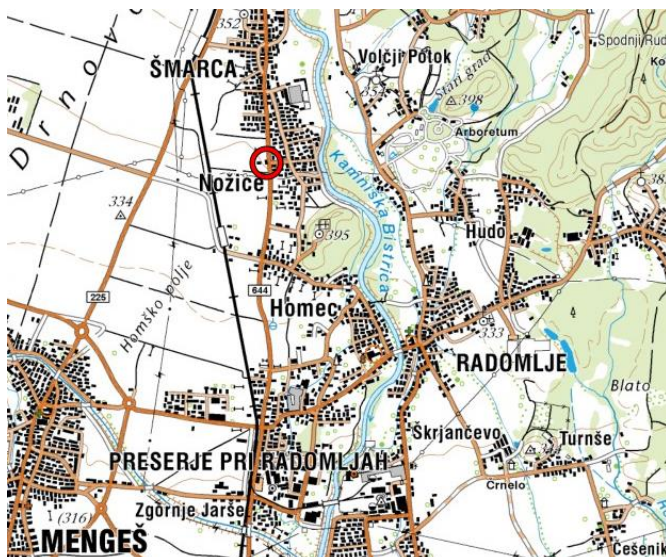
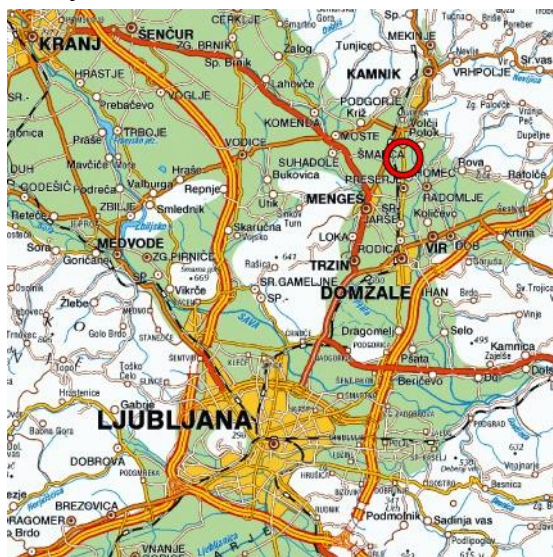
Komunalna opremljenost je dobra (voda, elektrika, kanalizacija, mestni plin, telekomunikacije, asfaltirane ceste).

Orto foto posnetek soseske<sup>17</sup>



<sup>17</sup> Vir: Piso

## Zemljevid<sup>18</sup>



## 2.3 Analiza in opis nepremičnine

### 2.3.1 Splošni podatki o nepremičnini, naslov

Predmet ocene so: nepremičnina ID znak **parcela 1937 217/5**, v naravi zemljišče površine<sup>19</sup> 453,00 m<sup>2</sup>, na katerem stojita stanovanjska stavba in garaža/pomožni objekt z nadstreškom, ID znak **parcela 1937 217/10**, v naravi zemljišče površine 155,00 m<sup>2</sup>, nepozidano, dejanska raba vrt, **obe parceli do celote**, vse na naslovu **Gostičeva cesta 48**, 1235 Radomlje in nepremičnina ID znak **parcela 1937 217/7**, v izmeri 42,00 m<sup>2</sup>, v naravi zemljišče pod stavbo - del stanovanjske stavbe na naslovu **Gostičeva cesta 49**, 1235 Radomlje, v idealnem deležu **do 1/2**.

### 2.3.2 Dostop<sup>20</sup>



Obravnavana posest so parcele ID znak: 1937 217/5, 217/7, 217/10. Dostop na kompleks je z državne ceste (parcela 1937 900/20), preko parcele 1937 216/6, pri kateri je vknjižena služnost hoje in vožnje v korist parcel 1937 217/5 in 217/10.

<sup>18</sup> Vir: Geopedia

<sup>19</sup> Površine zemljišč so povzete po GURS

<sup>20</sup> Slika vir: PISO



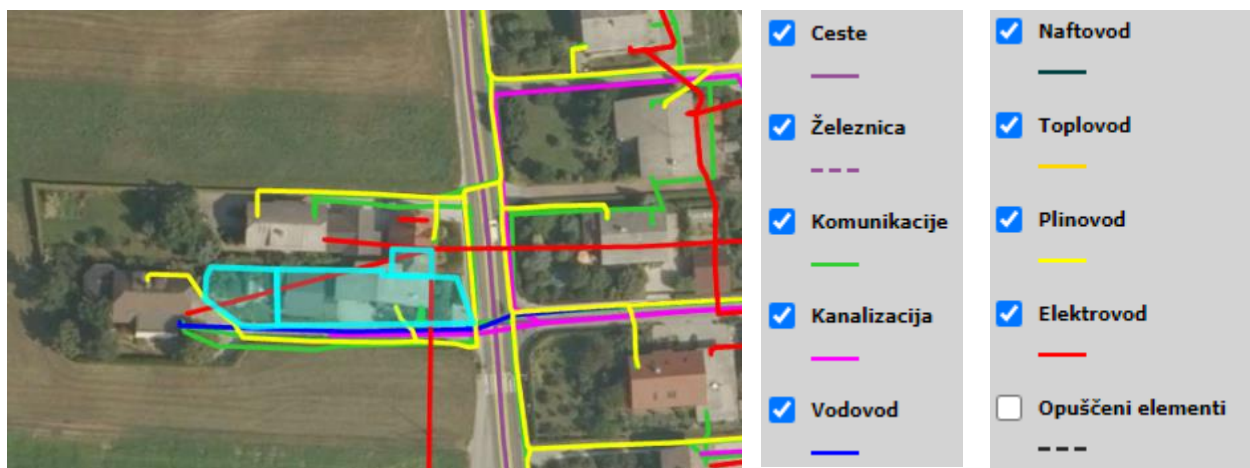
### 2.3.3 Opis zemljišča, komunalna infrastruktura, urbanizem, skladnost<sup>21</sup>

Površina parcele **1937 217/5** je 453,00 m<sup>2</sup>, zemljišče je pretežno pozidano, na njem stojita dva objekta, stanovanjska stavba in garaža; parcela **1937 217/10**, meri 155,00 m<sup>2</sup>, gre za nepozidano zemljišče, dejanska raba vrt. Parcela **1937 217/7**, v izmeri 42,00 m<sup>2</sup>, ki se ocenjuje v deležu, je v naravi zemljišče pod stavbo. Medsebojne parcelne meje v naravi niso vidne. Parcele niso urejene. Kompleks je ograjen, ali ograja dejansko poteka po parcelni meji, pa samo na osnovi ogleda ni bilo možno ugotoviti. Dostop in dovoz na kompleks je možen na treh mestih (dvakrat na južni, enkrat na vzhodni strani), tam so vgrajena vrata iz kovanega železa.

Legra parcel:



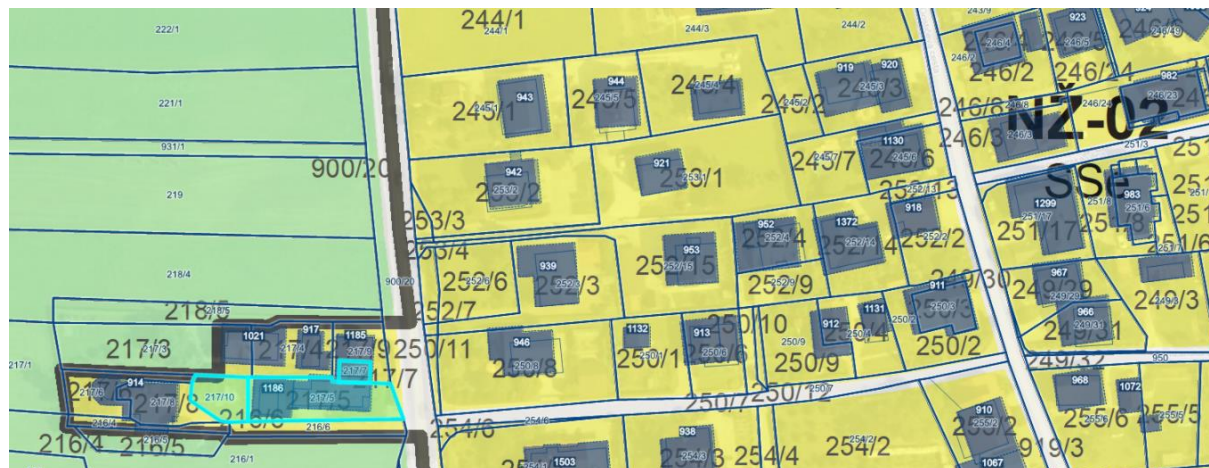
Komunalna infrastruktura:



<sup>21</sup> Vse slike v tej točki vir: PISO

Urbanizem:

Kompleks se nahaja v enoti urejanja prostora NŽ-02, osnovna namenska raba območje stavbnih zemljišč, podrobnejša členitev namenske rabe: SSe – območje prostostojećih enostanovanjskih in dvostanovanjskih stavb.



Urbanistični pogoji na lokaciji<sup>22</sup>:

Namenska raba	S - Območja stanovanj		
Podrobnejša namenska raba	SS - Stanovanjske površine		
Členitev podrobnejše namenske rabe	SSe Območje prostostojećih enostanovanjskih in dvostanovanjskih stavb ter dvojčkov	SSs Območje strnjenih enostanovanjskih stavb	SSv Območje večstanovanjskih stavb
Osnovna dejavnost	- bivanje		
Spremljajoče dejavnosti	<ul style="list-style-type: none"> <li>- družbene dejavnosti</li> <li>- poslovne dejavnosti (iz področja dejavnosti N, samo pisarniške dejavnosti in spremljajoče poslovno storitvene dejavnosti)</li> <li>- druge dejavnosti (ki služijo tem območjem): trgovina osnovne oskrbe, specializirane prodajalne, šola, vrtec, pekarna, ambulanta, veterinarska ambulanta, frizerski salon, kozmetični salon, popravilnice čevljev, fotokopirnice, foto studii, ročne avtopralnice, nega in oskrba hišnih živali, priprava hrane, slaščičarna, kavarna, bife.</li> </ul>		
Izključujoče dejavnosti	<ul style="list-style-type: none"> <li>- proizvodne dejavnosti (razen drugih dejavnosti, določenih kot spremljajoče dejavnosti, v obsegu, določenem s predpisi s področja obrti)</li> <li>- promet in skladiščenje</li> <li>- gostinstvo in turizem (razen drugih dejavnosti, določenih kot spremljajoče dejavnosti, v obsegu, določenem s predpisi s področja obrti)</li> <li>- vzdrževanje in popravila motornih vozil (razen ročne avtopralnice)</li> </ul>		
Objekti	Dopustna je gradnja objektov v skladu s Prilogo 1 in Prilogo 2 ter objektov, ki so v javnem lokalnem interesu in gradnja drugih objektov, ki služijo spremljajoči dejavnosti oziroma dopolnjevanju osnovne dejavnosti.		
Umeščanje spremljajočih dejavnosti	<p>Nestanovanjske objekte in dejavnosti se umešča praviloma ob lokalne zbirne ceste in ceste višje kategorije, na način, da ne moti bivalnega okolja.</p> <p>Obseg dejavnosti do vključno 5 zaposlenih,</p> <p>Zaradi dejavnosti se lahko uredi največ šest parkirišč za osebna vozila, brez manipulacijskih in parkirnih površin za tovorna vozila ali gradbene stroje,</p> <p>Delovni čas dejavnosti z obiskovalci mora biti tak, da ne moti stanovanjskega okolja.</p> <p>Spremljajoče dejavnosti lahko dosegajo do 30 % BTP objekta.</p>		

<sup>22</sup> Vir: ODLOK O OBČINSKEM PROSTORSKEM NAČRTU OBČINE DOMŽALE, Domžale, Uradni vestnik, 26. 09. 2018, št. 10

### 2.3.4 Opis stavb

Stavba št. **1937-915** je stanovanjska, klasično zidana, osnovni del je bil zgrajen v letih 1967 – 1968, kot prizidek k sosednji stavbi (**1937-1185**) in nato v letih 1978-1979 dozidan. Fasada je bila verjetno izdelana ob dozidavi, je klasična Teranova s 5cm izolacije. Kritina je Salonit, menjana pred približno 25 leti. Okna so plastična, zamenjana okrog leta 2005. Ogrevanje je centralno, s pečjo na kurilno olje. Stavba je priključena na vodovodno, elektro in kanalizacijsko omrežje. Na stavbi je tudi priključek za mestni plin, ki pa se ne uporablja.

Leta 1967 – 1968 zgrajeni del (v nadaljevanju: osnovni objekt) je podkleten, klet meri<sup>23</sup> 46,00 m<sup>2</sup>. Nad kletjo je visoko pritličje, enake površine kot klet, tu so vhod, veža, hodnik, kopalnica, kuhinja in dnevna soba. Iz hodnika je tudi neposreden dostop v dve sobi v sosednji stavbi (zgrajeni leta 1930), ki skupno merita 24,00 m<sup>2</sup>. Z dozidavo leta 1978 sta se na zahodnem delu osnovnega objekta v pritličju izdelali dve garaži skupne površine 35,00 m<sup>2</sup> (prej je bil tu le nadstrešek/plošča), nad garažama pa še ena kuhinja in soba, skupne površine 35,00 m<sup>2</sup>; dvignila se je streha nad osnovnim objektom in tam izvedli veža, kopalnica in soba, skupne površine 30,00 m<sup>2</sup>. V tej etaži je izvedena še ena soba, a skoraj nima stojne višine in jo zato v površini upoštevam s 30% dejanske površine, 7,00 m<sup>2</sup>. Skupna ocenjena neto površina stavbe **1937-915** je tako 199,00 m<sup>2</sup>, površina dela, ki se nahaja v sosednji stavbi (**1937-1185**), pa je 24,00 m<sup>2</sup>.

Stavba **1937-1186** je klasično zidana, pritlična, zgrajena 1995, uporablja se kot pomožni objekt (garaža/ shramba), inštalacijsko vezan na stanovanjsko stavbo. Osnovni objekt meri 40,00 m<sup>2</sup>, na eni strani je lesen nadstrešek površine 12,00 m<sup>2</sup>, na drugi strani montažni izzidek kot zimski vrt površine 5,00 m<sup>2</sup>. Ostrešje je leseno, kritina je betonski zareznik.

Stavba **1937-1185**, del katere je tudi predmet te ocene, je klasično zidana, zgrajena leta 1930 in je videti normalno vzdrževana.

Za nobeno od stavb nisem uspel pridobiti podatka o morebitni **energetski izkaznici**.

Lega stavb<sup>24</sup>:



<sup>23</sup> Omejitve glede v tej točki podanih opisov, mer in datumov - glej točko 1.10., alineji 4 in 5

<sup>24</sup> Slika vir: PISO

## 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 uporabo<sup>25</sup>: »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 nadaljevanje obstoječe uporabe, saj je raba skladna z urbanističnimi pogoji, opcij, ki bi lahko izkazovale višjo vrednost, ne vidim, zemljišče je dobro izrabljeno, stavba pa pomembno prispeva k vrednosti zemljišča, kot bi bilo nepozidano.

### 2.4.2 Način tržnih primerjav

Oceno opravi po elementih:

parcela **1937 217/5**, parcela **1937 217/10** in delež 1/2 na parceli **1937 217/7**.

#### 2.4.2.1 parcela 1937 217/5

Površina parcele **1937 217/5** je 453,00 m<sup>2</sup>, zemljišče je pretežno pozidano, na njem stojita dva objekta - stanovanjska stavba in pomožni objekt/garaža. Za oceno obravnavane nepremičnine zberem in analiziram podatke o realiziranih prodajah <sup>26</sup> stanovanjskih stavb s pripadajočimi zemljišči v okolici.

Za nadaljnje delo izberem naslednje realizirane prodaje:

<b>Id posla (Trgoskop 3)</b>	530554	540308	540554	542434
<b>Datum sklenitve pogodbe</b>	27.01.2021	19.04.2021	22.04.2021	14.05.2021
<b>Skupna pogodbena cena €</b>	150.000,00	215.000,00	377.000,00	225.000,00
<b>Skupna površina delov stavb m<sup>2</sup></b>	182,00	264,00	276,00	245,00
<b>Skupna površina zemljišč m<sup>2</sup></b>	409,00	339,00	968,00	526,00
<b>Ime KO</b>	PODGORJE	KAMNIK	RADOMLJE	KAMNIK
<b>Leto izgradnje stavbe</b>	1972	1969	1999	1961

Predstavljene nepremičnine so obravnavani podobne, a ne povsem, zato izvedem prilagoditve<sup>27</sup>. Indikativna vrednost obravnavane nepremičnine, po načinu primerjave prodaj je: 220.099,70 €.

Za stanovanjsko stavbo **1937-915** so mi bila predložena dovoljenja, ni pa mi bila predložena dokumentacija, s katero bi se lahko izkazala skladnost zadnje dograditve s predloženimi

<sup>25</sup> Povzeto po: MSOV 2020, standard MSOV 104 – podlage vrednosti

<sup>26</sup> Vir: Trgoskop3, za nadaljnje delo izbrani posli so predstavljeni v prilogi

<sup>27</sup> Preglednica s prilagoditvami je v prilogi



dovoljenji. Rezervacijo za primer, da bi bilo potrebno to skladnost dokazovati, ocenim na 3.000,00 €, kar prej navedeno indikativno vrednost zmanjša na 217.099,70 €.

V zgornjem znesku je že zajeta tudi osnovna zunanja ureditev (zasaditev, ograja), prišteti pa je potrebno še prispevek zidanega pomožnega objekta (stavba **1937-1186**) in dodano vrednost zaradi kovanih vrtnih vrat.

Neamortizirano nadomestitveno vrednost stavbe 1937-1186 ocenim na osnovi podatkov s portala PEG in lastne baze podatkov:

POSTAVKA	KOLIČINA
površina objekta 40m2 osnova	40,00
vrednost (PeG) €/m2	935,00
vrednost (PeG) €	37.400,00
amortizacija n je 80 let	0,33
neamortizirano	0,68
neamortizirana vrednost osnova €	25.245,00
andstrešek 12 m2	12,00
vrednost €/m2	250,00
vrednost €	3.000,00
amortizacija n je 80 let	0,33
neamortizirano	0,68
neamortizirana vrednost nadstrešek €	2.025,00
vrednost skupaj €	27.270,00
ekonomsko zastaranje 20%	5.454,00
<b>končna vrednost skupaj €</b>	<b>21.816,00</b>

Za to stavbo mi ni bila predložena nobena dokumentacija, tudi po vedenju upnika se objekt ni gradil z upravnim dovoljenjem. Ker je bil zgrajen pred letom 1998 predpostavim, da bi ga bilo v primeru take zahteve mogoče legalizirati (tudi) kot objekt daljšega obstoja, za kar predvidim rezervacijo v znesku 2.000,00 €.

Na parcelo se vstopa skozi osebni prehod (vrata iz kovanega železa), uvoz pa je preko dveh motorno gnanih vrat, ravno tako iz kovanega železa. Ti elementi so višjega cenovnega razreda kot objekt sam, elementi v takem primeru praviloma ne prispevajo k vrednosti proporcionalno s stroškom postavitve, ampak manj. Prispevek vrat k tržni vrednosti celote pavšalno ocenim na 2.100,00 €.

Indikativna vrednost nepremičnine - parcela 1937 217/5 tako znaša:

POSTAVKA	indikativna vrednost €
parcela 1937 217/5 , s hišo, ograjo in zunanjo ureditvijo	220.099,70
rezervacija za izkazovanje skladnosti	3.000,00
pomožni objekt	21.816,00
rezervacija za legalizacijo	2.000,00
kovana osebna in drsna vrata	2.100,00
<b>končna indikativna vrednost</b>	<b>239.015,70</b>

Za sklep o vrednosti znesek zaokrožim na **239.000,00 €**.



#### 2.4.2.2 parcela 1937 217/10

Parcela **1937 217/10** meri 155,00 m<sup>2</sup>, gre za nepozidano zemljišče, dejanska raba vrt. Parcela sama je premajhna za gradnjo stanovanjske stavbe, glede na pozidavo sosednjih parcel tudi kombinacija te parcele in sosednjih parcel ali njihovih delov, ki bi omogočala gradnjo še ene stanovanjske stavbe na lokaciji, ni možna. Tovrstna zemljišča lahko služijo za zaokrožitev posesti, navadno se prodajajo dogovorno in se ne oglašujejo, kar ugotovim tudi po pregledu oglasov.

Poiščem podatke o realiziranih prodajah zemljišč podobnih karakteristik, za nadaljnje delo izberem naslednje:

Id posla	535542	537554	554748	555491
Datum sklenitve pogodbe	10.03.2021	26.03.2021	09.08.2021	18.08.2021
Površina zemljišča m <sup>2</sup>	239,00	135,00	245,00	78,00
Šifra KO	1958	1945	1944	1938
Ime KO	BREZOVICA	KRTINA	PREVOJE	MENGES
Pogodbena cena v €	23.900,00	11.475,00	14.700,00	11.000,00
Cena €/m <sup>2</sup>	100,00	85,00	60,00	141,03

Predstavljene nepremičnine so obravnavani podobne, a ne povsem, zato izvedem prilagoditve<sup>28</sup>. Prilagoditve izvedem glede na lokacijo primerljivih nepremičnin. Velikost zemljišč je primerljiva, zato prilagoditev ne opravi. Glede na to, da gre za zemljišče, katerega namen je zaokrožitev posesti, tudi prilagoditev zaradi oblike in komunalne opremljenosti ne opravi. Urbanistični pogoji so pri vseh zemljiščih enakovredni. Indikativna vrednost parcele **1937 217/10**, po načinu primerjave prodaj je: 15.206,39 €. V tem znesku je že zajeta tudi osnovna zunanja ureditev (zasaditev, ograja). Prištejem pa dodano vrednost zaradi vgrajenih motorno gnanih kovanih vhodnih vrat, ki jo izkustveno ocenim na 700,00 €. Za sklep o vrednosti dobljeni znesek zaokrožim na **15.900,00 €**.

#### 2.4.2.3 delež 1/2 na parceli 1937 217/7

Dolžniku lasten delež 1/2 na parceli **1937 217/7** sta po navedbi upnika v naravi dve sobi skupne površine 24,00 m<sup>2</sup>, locirani v stavbi **1937-1185**, v kateri se vstopa neposredno iz stavbe 1937-915. Ker smiselno pripadata stavbi 1937-915, jima pripišem enako enotno vrednost (€/m<sup>2</sup>) kot je ocenjena za stavbo 1937-915.

Indikativna vrednost parcele **1937 217/5** (zemljišče, zunanja ureditev in obe stavbi) znaša 239.015,70 €, od tega prispevek stavbe 1937-915 ocenim na 150.705,70 € (757,32 €/m<sup>2</sup>). Indikativna vrednost obeh sob je tako 18.175,56 €.

Za izdelavo ocene sem privzel, da tidve sobi v naravi predstavljata dolžniku lasten delež 1/2 na parceli **1937 217/7**, mi pa ni bil predložen noben verodostojen dokument, ki bi potrjeval ali ovrgel to navedbo, morebitno dokazovanje istovetnosti deleža s prejšnjo navedbo bo bremenilo kupca, ki bo zato pričakoval določen diskont<sup>29</sup>. Slednjega izkustveno ocenim na 20 %, za toliko

<sup>28</sup> Preglednica s prilagoditvami je v prilogi

<sup>29</sup> Diskonti (rezervacije) zaradi določenih pomanjkljivosti so ocenjeni glede na ocenjevalcu poznano obnašanje povprečnih udeležencev na nepremičninskem trgu. Potencialni kupec z višjo toleranco do tveganja bi lahko ponudil več, medtem ko bi potencialni kupec z averzijo do tveganja ponudil manj oz. morda tudi odstopil od nakupa.

zmanjšam prej dobljeno indikativno vrednost in dobim znesek 14.540,45 €. Za sklep o vrednosti ta znesek zaokrožim na **14.500,00 €**.

#### **2.4.3 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 njihovemu 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 zemljiškoknjžnih izpiskov ugotavljam, da je lastnik parcel 1937 217/5 in 1937 217/10 dolžnik. Pri obeh parcelah sta vknjiženi po dve hipoteki in služnost stanovanja v korist fizične osebe, ki pa je po navedbi upnika že pokojna.*

*Lastnik parcele 1937 217/7 je v deležu do 1/2 dolžnik. Na deležu sta vknjiženi dve hipoteki in služnost stanovanja v korist fizične osebe, ki pa je po navedbi upnika že pokojna.*

*Obravnavano nepremičnino ocenim kot prosto dolgov in omejitev.*

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.

*Kakšen način prodaje bi zagotovil najvišji iztržek, je glede na specifiko nepremičnin težko zanesljivo napovedati. Možna je prodaja po posameznih elementih, tako si potencialni kupci sami določijo nabor, ki se bo potem najverjetneje tudi najhitreje prodal.*

#### **2.4.4 Mnenje o vrednosti**

Na osnovi skrbnega pregleda in analize obravnavane posesti in pridobljenih informacij menim, da znaša tržna vrednost obravnavane posesti, na dan 21. 10. 2021, pod v tem poročilu navedenimi predpostavkami in omejitvenimi pogoji, skupaj zaokroženo: **269.400,00 €**, od tega:

- parcela 1937 217/5, do celote:.....**239.000,00 €**
- parcela 1937 217/10, do celote:.....**15.900,00 €**
- idealni delež 1/2 na parceli 1937 217/7:....**14.500,00 €**

### 3 PRILOGE

#### 3.1 Fotografije z lokacije

POGLED NA KOMPLEKS:

POMOŽNI OBJEKT, STAVBA ŠT. 1937-1186

STANOVANJSKA STAVBA, ŠT. 1937-915

STAVBA 1937-1185, V KATERI STA OBRAVNAVANI SOBI



STANOVANJSKA STAVBA

STAVBA, V KATERI STA OBRAVNAVANI SOBI

OKNO ENE OD SOB

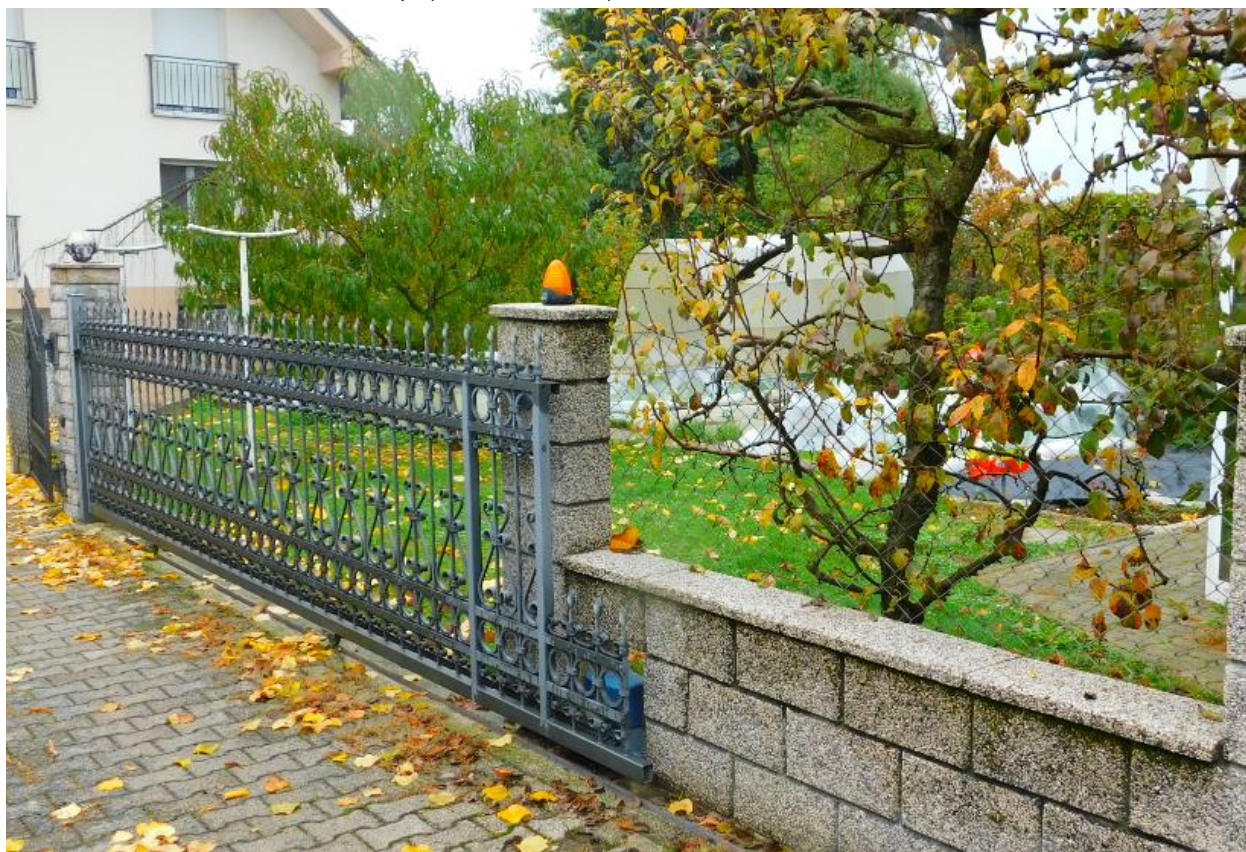




PARCELA 1937 217/10, PARCELA JE ZA OGRAJO



DRSNA VRATA – UVOZ NA PARCELO 1937 217/10, PARCELA JE DESNO, ZA OGRAJO





STANOVANJSKA STAVBA, ŠT. 1937-915, POGLED Z DOVOZA



POMOŽNI OBJEKT, STAVBA ŠT. 1937-1186, STANOVANJSKA STAVBA, ŠT. 1937-915, POGLED Z DOVOZA





STANOVANJSKA STAVBA, ŠT. 1937-915, POGLED S SEVERA



POMOŽNI OBJEKT, STAVBA ŠT. 1937-1186, SPREDAJ DRSNA VRATA - UVOZ NA PARCELO 1937 217/10



### 3.2 Podatki GURS<sup>30</sup>

Katastrska občina 1937 HOMEČ, številka stavbe 915

Katastrski vpis

Ne

Število delov stavbe

1

Grafični prikaz

Podrobni podatki o stavbi

Legenda podatkov:

☒ Register nepremičnin

☐ Kataster stavb

☒ Zbirni kataster GJI

☐ Drugi upravitelji

NASLOV STAVBE	Nožice, Gostičeva cesta 48		
PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA			
	Katastrska občina	številka parcele	Površina zemljišča pod stavbo (m <sup>2</sup> )
	1937 HOMEČ	217/5	*114,0
* Znak zvezdica (*) pred površino zemljišča pod stavbo pomeni, da je površina ocenjena			
ŠTEVILO ETAŽ	2		
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	1		
VIŠINA STAVBE (m)	8,7		
LETO IZGRADNJE STAVBE	1968		
ŠTEVILO STANOVANJ	1		
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	0		
TIP STAVBE	1 - samostoječa		
LETO OBNOVE STREHE	1993		
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 energetske izkaznici

Ni podatkov o energetske izkaznici stavbe!

<sup>30</sup> Kjer se podatki GURS ne ujemajo z opažanji ali navedbami ob ogledu na terenu, uporabim slednje

## Seznam delov stavbe

ŠTEVILKA DELA STAVBE	ŠTEVILKA STANOVANJA ALI POSLOVNEGA PROSTORA	DEJANSKA RABA DELA STAVBE	KATASTRSKI VPIS	
1	-	Stanovanje v enostanovanjski stavbi	Ne	↑

Legenda podatkov:



Register nepremičnin



Kataster stavb



Drugi upravljalci

Katastrska občina 1937 številka stavbe 915 številka dela stavbe 1

## Podatki o delu stavbe

NASLOV DELA STAVBE	Nožice, Gostičeva cesta 48
KATASTRSKI VPIS	Ne
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Stanovanje v enostanovanjski stavbi
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (m <sup>2</sup> )	67,6
POVRŠINA DELA STAVBE (m <sup>2</sup> )	189,0
ŠTEVILKA ETAŽE	1
UPRAVNIK STAVBE	-
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	2 - pritličje
ŠTEVILKA NADSTROPJA	-
LETO OBNOVE OKEN	-
LETO OBNOVE INSTALACIJ	-
DVIGALO	Ne
VIŠINA ETAŽE	-

## Seznam dodatnih prostorov

PROSTORI	POVRŠINA PROSTORA (m <sup>2</sup> )
garaža	28,9
klet	26,6
nerazporejen prostor	*36,0
bivalni prostor	67,6
shramba, sušilnica, pralnica	15,2
odprta terasa, balkon, loža	14,7
* 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 1937 HOMEČ, številka stavbe 1186

Katastrski vpis Ne

Število delov stavbe 1  
Grafični prikaz

#### Podrobni podatki o stavbi

Legenda podatkov: ☒ Register nepremičnin ☐ Kataster stavb ☐ Zbirni kataster GJI ☐ Drugi upravjalci

NASLOV STAVBE

-

PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA

Katastrska občina	številka parcele	Površina zemljišča pod stavbo (m <sup>2</sup> )
1937 HOMEČ	217/5	*41,0

\* Znak zvezdica (\*) pred površino zemljišča pod stavbo pomeni, da je površina ocenjena

ŠTEVILO ETAŽ

ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE

VIŠINA STAVBE (m)

LETO IZGRADNJE STAVBE

1973

ŠTEVILO STANOVANJ

0

ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV

0

TIP STAVBE

1 - samostojna

LETO OBNOVE STREHE

-

LETO OBNOVE FASADE

-

MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE

8 - drug material

PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE

Ne

PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE

Ne

PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE

Ne

PRIKLJUČEK NA OMREŽJE PLINOVODA

-

#### Podatki o energetske izkaznici

Ni podatkov o energetske izkaznici stavbe!

### Seznam delov stavbe

ŠTEVILKA DELA STAVBE	ŠTEVILKA STANOVANJA ALI POSLOVNEGA PROSTORA	DEJANSKA RABA DELA STAVBE	KATASTRSKI VPIS	
1	-	Garaža	Ne	↑

Legenda podatkov:



Register nepremičnin



Kataster stavb



Drugi upravljalci

Katastrska občina 1937 številka stavbe 1186 številka dela stavbe 1

#### Podatki o delu stavbe

NASLOV DELA STAVBE	-
KATASTRSKI VPIS	Ne
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Garaža
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (m <sup>2</sup> )	32,0
POVRŠINA DELA STAVBE (m <sup>2</sup> )	41,0
ŠTEVILKA ETAŽE	0
UPRAVNIK STAVBE	-
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	5 - drugo
ŠTEVILKA NADSTROPJA	-
LETO OBNOVE OKEN	-
LETO OBNOVE INSTALACIJ	-
DVIGALO	-
VIŠINA ETAŽE	-

#### Seznam dodatnih prostorov

PROSTORI	POVRŠINA PROSTORA (m <sup>2</sup> )
garaža	32,0
nerazporejen prostor	*9,0

\* 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 parceli

### Katastrska občina 1937 HOMEČ, številka parcele 217/5

Površina parcele (m<sup>2</sup>) 453  
Urejena parcela Ne

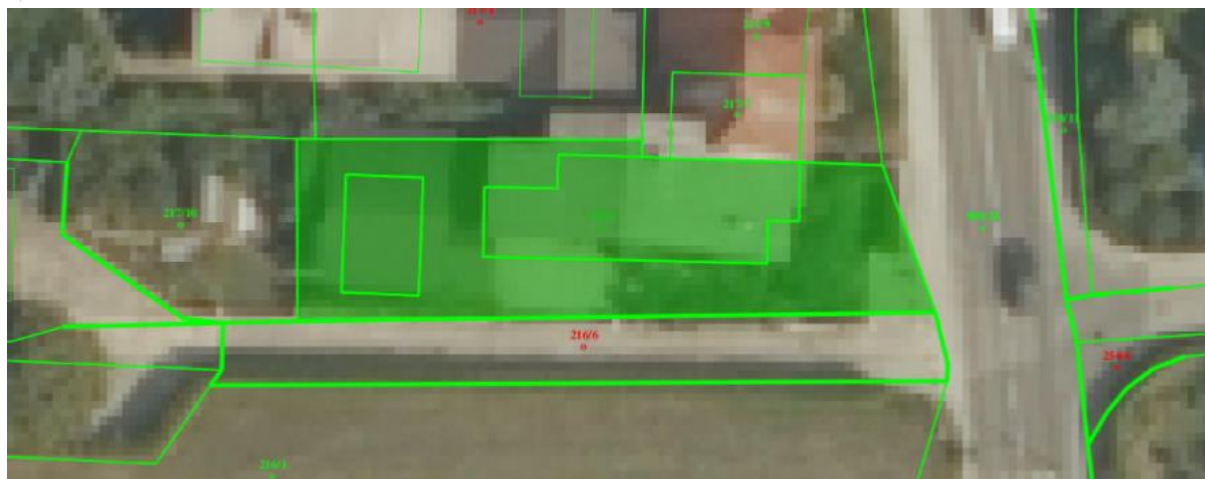
Katastrski dohodek (EUR) 0,00  
Grafični prikaz

### Podrobni podatki o parceli

Legenda podatkov: ☒ Register nepremičnin ☐ Zemljiški kataster

POVRŠINA PARCELE (m <sup>2</sup> )		453
DEJANSKA RABA		DELEŽ POVRŠINE DEJANSKE RABE (%)
poseljena zemljišča		43,5
poseljena zemljišča tloris stavbe		56,5
NAMENSKA RABA		DELEŽ POVRŠINE NAMENSKE RABE (%)
stanovanjske površine		100,0
RABE ZEMLJIŠČ	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (m <sup>2</sup> )	ŠTEVILKA STAVBE, KI STOJI NA PARCELI
ZEMLJIŠČE POD STAVBO PRED 2006	*41	1186
ZEMLJIŠČE POD STAVBO PRED 2006	*114	915


\* Znak zvezdica (\*) pred površino zemljišča pod stavbo pomeni, da je površina ocenjena



## Podatki o parceli

Katastrska občina 1937 HOMEČ, številka parcele 217/7

Površina parcele (m<sup>2</sup>) 42  
Urejena parcela Ne

Katastrski dohodek (EUR) 0,00  
Grafični prikaz 

### Podrobni podatki o parceli

Legenda podatkov: ☒ Register nepremičnin ☐ Zemljiški kataster

POVRŠINA PARCELE (m <sup>2</sup> )		42
DEJANSKA RABA		DELEŽ POVRŠINE DEJANSKE RABE (%)
poseljena zemljišča tloris stavbe		100,0
NAMENSKA RABA		DELEŽ POVRŠINE NAMENSKE RABE (%)
stanovanjske površine		100,0
RABE ZEMLJIŠČ	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (m <sup>2</sup> )	ŠTEVILKA STAVBE, KI STOJI NA PARCELI
ZEMLJIŠČE POD STAVBO PRED 2006	*42	1185

\* Znak zvezdica (\*) pred površino zemljišča pod stavbo pomeni, da je površina ocenjena



# Podrobni podatki o stavbi

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

NASLOV STAVBE Nožice, Gostičeva cesta 49

## PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA

	Katastrska občina	številka parcele	Površina zemljišča pod stavbo (m <sup>2</sup> )
	1937 HOMEČ	217/7	*34,0
	1937 HOMEČ	217/9	*74,0

\* Znak zvezdica (\*) pred površino zemljišča pod stavbo pomeni, da je površina ocenjena

ŠTEVILO ETAŽ	1
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	1
VIŠINA STAVBE (m)	
LETO IZGRADNJE STAVBE	1930
ŠTEVILO STANOVANJ	1
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	0
TIP STAVBE	1 - samostojna
LETO OBNOVE STREHE	2000
LETO OBNOVE FASADE	-
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	5 - kombinacija različnih materialov
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.	100 Mb/s

## Podatki o energetski izkaznici

Ni podatkov o energetski izkaznici stavbe!

## Podatki o parceli

Katastrska občina 1937 HOMEČ, številka parcele 217/10

Površina parcele (m<sup>2</sup>) 155  
Urejena parcela Ne

Katastrski dohodek (EUR) 0,00  
Grafični prikaz [📍](#)

## Podrobni podatki o parceli

Legenda podatkov: ☒ Register nepremičnin ☐ Zemljiški kataster

POVRŠINA PARCELE (m <sup>2</sup> )	155
------------------------------------	-----

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

NAMENSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE NAMENSKE RABE (%)
stanovanjske površine	100,0

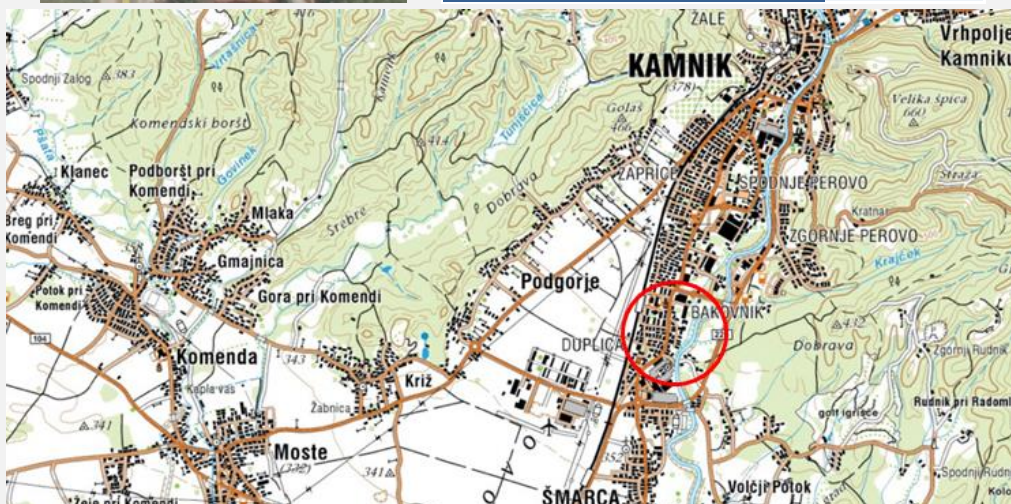




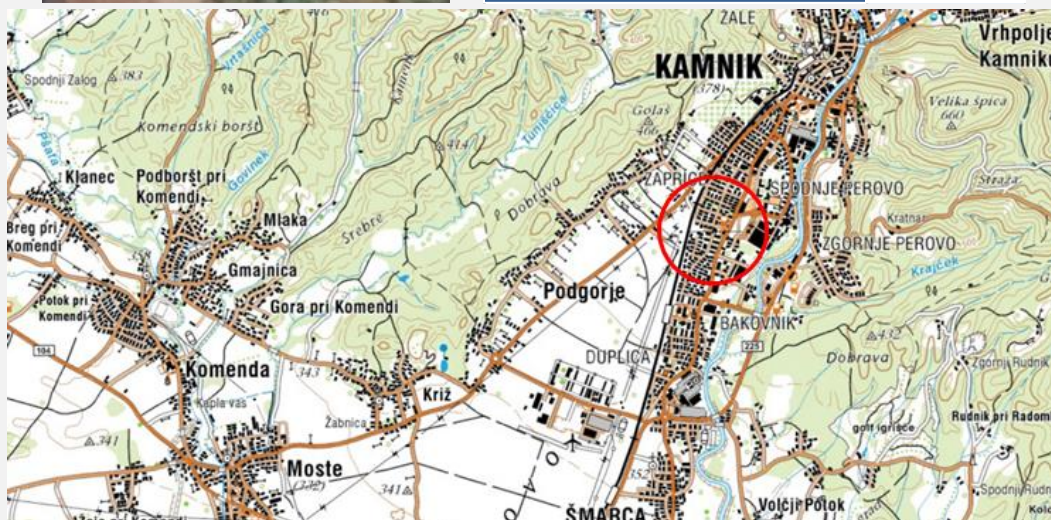
### 3.3 Predstavitev: realizirane prodaje hiš



Id posla (Trgoskop 3)	530554
Datum sklenitve pogodbe	27.01.2021
Skupna pogodbena cena €	150.000,00
Skupna površina delov stavb m <sup>2</sup>	182,00
Skupna površina zemljišč m <sup>2</sup>	409,00
Ime KO	PODGORJE
Leto izgradnje stavbe	1972



Id posla (Trgoskop 3)	540308
Datum sklenitve pogodbe	19.04.2021
Skupna pogodbena cena €	215.000,00
Skupna površina delov stavb m <sup>2</sup>	264,00
Skupna površina zemljišč m <sup>2</sup>	339,00
Ime KO	KAMNIK
Leto izgradnje stavbe	1969



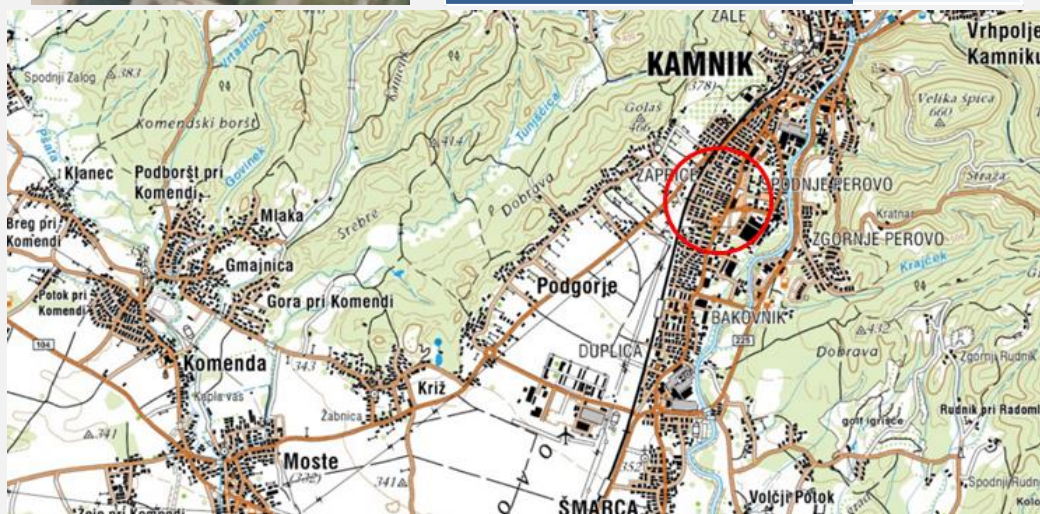




Id posla (Trgoskop 3)	540554
Datum sklenitve pogodbe	22.04.2021
Skupna pogodbena cena €	377.000,00
Skupna površina delov stavb m <sup>2</sup>	276,00
Skupna površina zemljišč m <sup>2</sup>	968,00
Ime KO	RADOMLJE
Leto izgradnje stavbe	1999



Id posla (Trgoskop 3)	542434
Datum sklenitve pogodbe	14.05.2021
Skupna pogodbena cena €	225.000,00
Skupna površina delov stavb m <sup>2</sup>	245,00
Skupna površina zemljišč m <sup>2</sup>	526,00
Ime KO	KAMNIK
Leto izgradnje stavbe	1961

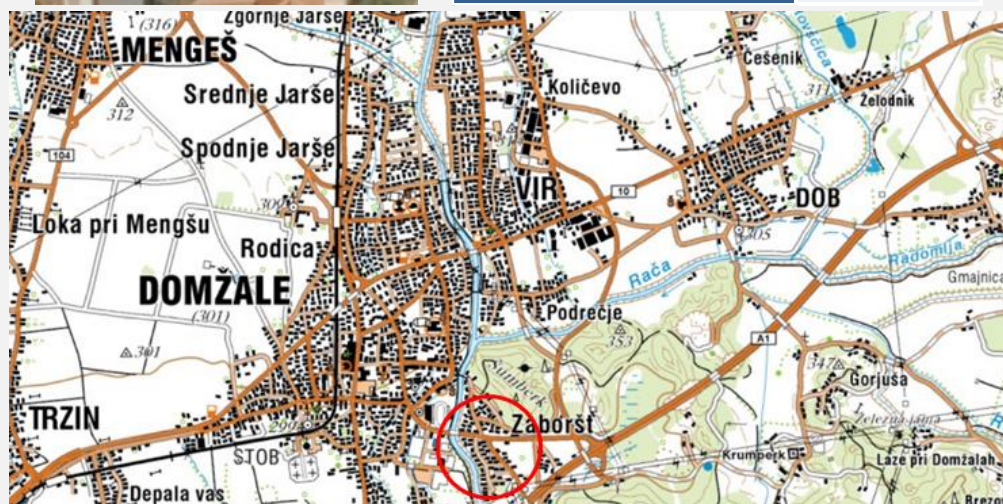




### 3.4 Predstavitev: realizirane prodaje zemljišč



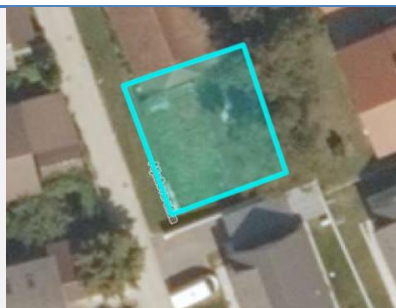
Id posla	535542
Datum sklenitve pogodbe	10.03.2021
Pogodbena cena v €	23.900,00
Cena €/m <sup>2</sup>	100,00
Površina zemljišča m <sup>2</sup>	239,00
Šifra KO	1958
Ime KO	BREZOVICA



Id posla	537554
Datum sklenitve pogodbe	26.03.2021
Pogodbena cena v €	11.475,00
Cena €/m <sup>2</sup>	85,00
Površina zemljišča m <sup>2</sup>	135,00
Šifra KO	1945
Ime KO	KRTINA



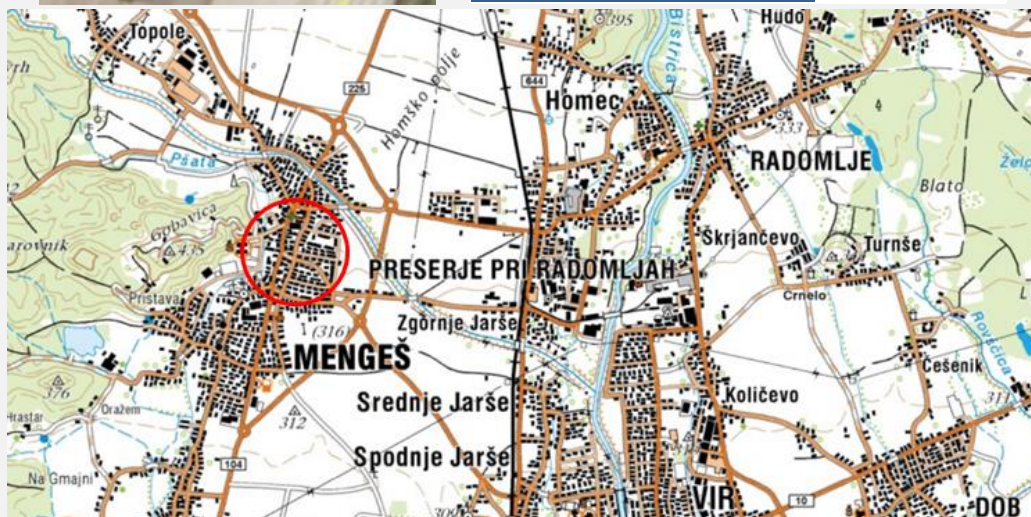




Id posla	554748
Datum sklenitve pogodbe	09.08.2021
Pogodbena cena v €	14.700,00
Cena €/m <sup>2</sup>	60,00
Površina zemljišča m <sup>2</sup>	245,00
Šifra KO	1944
Ime KO	PREVOJE



Id posla	555491
Datum sklenitve pogodbe	18.08.2021
Pogodbena cena v €	11.000,00
Cena €/m <sup>2</sup>	141,03
Površina zemljišča m <sup>2</sup>	78,00
Šifra KO	1938
Ime KO	MENGEŠ



### 3.5 Preglednica prilogoditev

	OČENJEVANA	PRIMERLJIVA 1	PRIMERLJIVA 3	PRIMERLJIVA 4	PRIMERLJIVA 5
ID POSLA (Trgoskop 3)		530554	540308	540554	542434
VRSTA POSLA		prodaja prosti trg	prodaja prosti trg	prodaja prosti trg	prodaja prosti trg
DATUM SKLENITVE		27.01.2021	19.04.2021	22.04.2021	14.05.2021
NASELJE / K.O.	Radomlje - Nožice	PODGORJE	KAMNIK	RADOMLJE	KAMNIK
SKUPNA POGODBENA CENA €		150.000,00	215.000,00	377.000,00	225.000,00
VRSTA NEPREMIČNINE	stan. stavba	stan. stavba	stan. stavba	stan. stavba	stan. stavba
PRILAGODITVE					
Datum prodaje		14.07.2020	14.04.2021	26.05.2021	26.05.2021
prilagoditev		1,00	1,00	1,00	1,00
PRILAGOJENA CENA €		150.000,00	215.000,00	377.000,00	225.000,00
Pogoji prodaje		prosti trg	prosti trg	prosti trg	prosti trg
prilagoditev		1,00	1,00	1,00	1,00
PRILAGOJENA CENA €		150.000,00	215.000,00	377.000,00	225.000,00
Lokacija		slabša	slabša	primerljiva	slabša
prilagoditev		1,25	1,15	1,00	1,15
PRILAGOJENA CENA €		187.500,00	247.250,00	377.000,00	258.750,00
Dodatno		pomožni objekt	np	np	np
prilagoditev		- 13.000,00	-	-	-
PRILAGOJENA CENA €		174.500,00	247.250,00	377.000,00	258.750,00
DRUGE ZNAČILNOSTI					
Površina stavbe m²	199,00	182,00	264,00	276,00	245,00
prilagoditev		1,07	0,80	0,85	0,87
Površina in oblika zemljišča m²	453,00	409,00	339,00	968,00	526,00
prilagoditev		1,03	1,05	0,87	0,97
Leto izgradnje	1978	1972	1969	1999	1961
prilagoditev		1,02	1,03	0,92	1,06
Fizične značilnosti		slabše	primerljive	boljše	primerljiva
prilagoditev		1,10	1,00	0,85	1,00
Skupaj prilagoditve		1,24	0,87	0,58	0,89
INDIKATIVNA VREDNOST €		217.145,16	215.580,21	217.265,87	230.407,58
	UTEŽ	1,00	1,00	1,00	1,00
TEHTANA INDIKATIVNA VREDNOST €	220.099,70				

	OČENJEVANO	PRIMERLJIVO 1	PRIMERLJIVO 2	PRIMERLJIVO 3	PRIMERLJIVO 4
ID POSLA (ETN/Trgoskop)		535542	537554	554748	555491
VRSTA POSLA		prodaja prosti trg	prodaja prosti trg	prodaja prosti trg	prodaja prosti trg
DATUM SKLENITVE		10.03.2021	26.03.2021	09.08.2021	18.08.2021
NASELJE	Radomlje - Nožice				
KATASTRSKA OBČINA	HOMEČ	BREZOVICA	KRTINA	PREVOJE	MENGEŠ
SKUPNA POGODBENA CENA €		23.900,00	11.475,00	14.700,00	11.000,00
SKUPNA POGODBENA CENA €/m2		100,00	85,00	60,00	141,03
VRSTA NEPREMIČNINE	zemljišče	zemljišče	zemljišče	zemljišče	zemljišče
POVRŠINA m2	155,00	239,00	135,00	245,00	78,00
PRILAGODITVE					
Datum prodaje		15.03.2021	27.03.2021	01.05.2021	11.05.2021
prilagoditev		1,00	1,00	1,00	1,00
prilagojena cena €/m2		100,00	85,00	60,00	141,03
Lokacija		primerljiva	slabša	slabša	boljša
prilagoditev		1,00	1,10	1,20	0,90
Velikost		np	np	np	np
prilagoditev		1,00	1,00	1,00	1,00
Oblika		np	np	np	np
prilagoditev		1,00	1,00	1,00	1,00
Komunalna opremljenost		np	np	np	np
prilagoditev		1,00	1,00	1,00	1,00
Urbanizem	stan. površine	stan. površine	stan. površine	stan. površine	cent. dejavnosti
prilagoditev		1,00	1,00	1,00	1,00
Skupaj prilagoditve		1,00	1,10	1,20	0,90
Indikativna vrednost €/m2		100,00	93,50	72,00	126,92
	UTEŽ	1	1	1	1
Tehtana Indikativna vrednost €/m2	98,11				
Tehtana Indikativna vrednost €	15.206,39				