

Okrajno sodišče v Domžalah
Ljubljanska 76
1230 Domžale

Marko Lavrenčič
Vir, Rožna 9
1230 Domžale
GSM 041 512 650
E-mail : lavrencic.marko@gmail.com

ZADEVA: ODGOVOR NA PRIPOMBE DOLŽNIKA - IZVRŠILNA ZADEVA I 227/2018

Spoštovani!

S sklepom Okrajnega sodišča v Domžalah 12. 9. 2018 sem bil določen za izvedenca v izvršilni zadevi I 227/2018:

I. Za sodnega cenilca gradbene stroke se imenuje Marko Lavrenčič, Rožna ulica 9, Domžale.

II. Sodnemu cenilcu se odreja, da po notranjem in zunanjem ogledu nepremičnin

ID znak: 1937 217/10 do celote (1/1), ID znak: 1937 217/5 do celote (1/1) in 1937 217/7 do 1/2

in po pregledu spisovnih podatkov izdela cenilno mnenje o tržni ceni vsake posamezne nepremičnine na dan cenitve in vrednost solastniškega deleža dolžnika.

Ogled sem razpisal in k naroku na naslovu Gostičeva cesta 48, 1235 Radomlje pristopil v torek, 5. oktobra 2021 ob 13 h. Pristopili so tudi dolžnik in upnika, a mi dolžnik ni dovolil vstopa na posest, ker naj bi na narok zamudil eno minuto, zato sem opravil samo zunanji ogled obravnavane nepremičnine.

Ponovni ogled obravnavane nepremičnine sem napovedal in skušal opraviti v četrtek, 21. oktobra 2021 ob 13 h; tokrat me je dolžnik (sicer le po telefonu) obvestil, da naj bi imel takrat zdravniški pregled. Oceno sem zato skladno z napovedjo opravil na osnovi zunanjega ogleda, javno dostopnih podatkov in navedb upnika, ki obravnavano stavbo pozna.

ID tega poročila je 2018-205-9, datum izdelave pa 11. 11. 2021.

Dne 21. 12. 2021 sem od sodišča prejel kopijo pripomb dolžnika na to poročilo s pozivom, da nanje odgovorim v roku 15 dni.

V nadaljevanju podajam odgovore, zaradi preglednosti postavljene pod izrezke teksta pripomb.

Darko Zupan najprej ugovarja, ker je cenitveno poročilo izdelal cenilec in ne izvedenec gradbene stroke, ki je izračunal vrednosti nepremičnin in v kazalu tudi navedel, da je izvedel cenitev na način tržnih primerjav.

Zakon o izvršbi in zavarovanju v poglavju *Izvršba na nepremičnine* v 178. členu predpisuje: »Vrednost nepremičnine ugotovi sodišče na podlagi cenitve sodnih cenilcev po tržni ceni na dan cenitve.«. Moje kvalifikacije tako povsem zadoščajo za namen, za katerega je bilo poročilo izdelano.¹

Zakaj dolžnik omenja izbran način ocenjevanja, ne razkrije. Način tržnih primerjav je po dobri cenilski praksi sicer najboljši za ocenjevanje vrednosti nepremičnin, kakršna je obravnavana.

¹ vir: <http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO8128>

Na 15 strani cenilnega poročila je navedel, da je izbral realizacije prodaje za nepremičnine v Podgorju, Kamniku in Radomljah. Dejansko ne gre za primerljive površine, saj je nepremičnina v Podgorju velikosti 182 m² kar 70.000,00 EUR cenejša od nepremičnine navedene v drugem stolpcu in locirane v Kamniku, zgrajene leta 1969. Sporna nepremičnina je tlorisnih površin in uporabnih površin bistveno večja od nepremičnine v Podgorju, njena lokacija ni primerljiva in bistveno odstopa od tržne vrednosti, ki bi jo bilo mogoče doseči s prodajo nepremičnine.

Skladno z dobro cenilsko prakso v postopku ocenjevanja najprej zberem in analiziram podatke o nepremičninskih transakcijah v okolici obravnavane nepremičnine. Med zadetki za nadaljnjo obravnavo izberem tiste nepremičnine, ki so po mojem strokovnem mnenju v čim več karakteristikah najbolj podobne obravnavani, kar sem opravil tudi v konkretnem primeru. Ne trdim, da so bile izbrane nepremičnine v vsem enakovredne obravnavani (praktično nikoli niso - zato se pri izdelavi ocene opravijo tudi prilagoditve), menim pa, da je bil izbor glede na podatke, ki so bili na razpolago, kljub nekaterim odstopanjem v karakteristikah najboljši možen.

Pri tem cenilec nepremičnine ID znak 1937 217/5 ni ocenjeval kot celoto z nepremičnino ID znak 1937 217/7, ki jo je cenilec ocenjeval kot dve sobi, skupne površine 24 m², ki sta locirani v stavbi 1937-1185 in jo je ocenjeval kot samostojno enoto, čeprav gre za sobi, ki sta priključeni in v okviru stanovanjskih prostorov nepremičnine ID znak 1937 217/5 in s to nepremičnino predstavljata zaključeno stanovanjsko enoto, kar bistveno vpliva na oceno vrednosti, ki jo je cenilec izračunaval. Poleg tega je izračun cenilca, da sobi merita 24 m² napačen. Objekt stoji na zemljišču tlorisne površine 40 m², kar pomeni, da sobi merita 40 m² bruto površine oziroma 35 m² neto površine, skupaj s stanovanjskimi prostori v objektu ID znak 1937 217/5, zaključeno stanovanjsko enoto, ki meri 234 m².

To, da se sobi trenutno uporabljata v sklopu stavbe, ki stoji na parceli 1937 217/5, sem v poročilu jasno navedel. Površine sob nisem izračunal, pač pa povzel po navedbah upnika.

Celo če bi se izkazalo, da sobi res merita 34,00 m² in ne 24,00 m² in da je to nesporno idealni delež, ki je predmet ocene, bi razlika pomenila ca. 4% površine zgoraj omenjene »stanovanjske enote«, če pa gledamo vrednostno in upoštevamo dejstvo, da k vrednosti stanovanjskega kompleksa ne prispeva samo stavba, je odstotek v skupni vrednosti še manjši, vsekakor manjši od pričakovanega odstopanja realizirane od ocenjene vrednosti, zato menim, da revizija poročila zaradi te pripombe ne bi bila smiselna. To, da omenjam odstopanje, pa ne pomeni, da priznavam, da je bilo moje poročilo slabo izdelano, pač pa, da je nepremičninski trg živa stvar in da se statistično gledano večina nepremičnin (tudi na prostem trgu) ne proda točno za ceno, enako ocenjeni vrednosti, kar je jasno razvidno tudi iz definicije tržne vrednosti po MSOV²: *Tržna vrednost je **ocenjeni** znesek, za katerega **naj bi** voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.*

Obe sobi imata dostop z nepremičnine ID znak 1937 217/5, drugega dostopa nimata in predstavljata vrednost zgolj in samo v okviru zaključene stanovanjske enote, ali vrednost, v kolikor bi se priključile stanovanjskemu objektu, v okviru katerega sta bili zgrajeni.

Drugi del stavka negira prvi del. Po mojem mnenju je pravilna formulacija: »...in predstavljata vrednost zgolj in samo **bodisi** v okviru zaključene stanovanjske enote **bodisi** v primeru priključitve stanovanjskemu objektu, v okviru katerega sta bili zgrajeni«. Ravno zaradi tega razloga sta sobi tudi ocenjeni posebej, saj ima s tem možnost nakupa tako kupec stavbe na parceli 1937 217/5 kot

² Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, MSOV 104 – Podlage vrednosti

tudi lastnik (i) stanovanjskega objekta, v okviru katerega sta bili zgrajeni, kar poveča nabor potencialnih kupcev in s tem tržno zanimivost (in posledično možnost prodaje po višji ceni) za konkretno posest.

Obe sobi skupaj s stanovanjem na parceli ID 1937 217/5 tako predstavljata vrednost po izračunu cenilca v višini 238.274,00 EUR, kar pomeni 1.018,00 EUR po m² oziroma, kot je to izračunal sodni cenilec na strani 15 cenilnega poročila vrednost stavbe 757,32 EUR po m² (pri tem ni upošteval 18.175,56 EUR za vrednost obeh sob, ki sta dejansko priključeni stanovanju v nepremičnini ID 1937 217/5), kar bistveno dostopa od tržnih cen za m² nepremičnin na tej lokaciji.

Zneska 238.274,00 € v svojem poročilu ne najdem. Znesek 757,32 €/m² je ocenjen prispevek stavbe k vrednosti celote in ga ne gre enačiti z vrednostjo celotne nepremičnine.

Cenilec je ocenil vrednost zemljišča parcele 1937 217/5 v izmeri 453 m² na 153,00 EUR po m². Tržna vrednost zemljišča in stavbe pa se ugotavlja skupaj kot celota.

Ta navedba je napačna. Samo zemljišča parcele 1937 217/5 v prerekanem poročilu nisem ocenjeval.

Izračunana vrednost za obe sobi v višini 18.175,56 € ob upoštevanju, da gre za neto izmero obeh sob 34 m² pa pomeni, da je m² za ti dve sobi po izračunu cenilca 534,57 € za m², kar bistveno odstopa od tržnih cen. Nepremičnine na trgu za ocenjeno vrednost, kot jo navaja cenilec, ni mogoče kupiti. Na lokaciji, kjer se nahaja nepremičnina je povprečna cena za m² nepremične 2.595,00 EUR, kar je dolžnik ugotovil iz podatkov na portalu nepremicnine.net, kar pomeni, da je nepremičnina ID 1937 217/5 brez sob na parceli ID znak 1937 217/7 glede na tržno vrednost najmanj 468.000,00 EUR (ob upoštevanju 2.000,00 € na m², kar je manj od povprečne cene) brez sob in brez pomožnih objektov ter zemljišča – vrta. Izračunana vrednost cenilca ne predstavlja dejanske tržne vrednosti. Z načinom in pristopom, kot ga je cenilec uporabil, je izračunal vrednost nepremičnine, ki bistveno odstopa od dejanske tržne vrednosti, kar je bila njegova naloga.

Pripomba je preveč pavšalna, da bi nanjo lahko konkretno odgovoril. Dolžnik navaja povprečno ceno 2.595,00 €/m² nepremičnine na lokaciji nepremičnine, ne navede pa, kaj je mišljeno z lokacijo (Radij 1km? Občina? Vrednostna cona?), niti ne navede, za kakšne nepremičnine gre, niti za svojo trditev ne predloži dokazov (npr. kopij oglasov). Na osnovi tega meni, da je njegova nepremičnina vredna vsaj 468.000,00 €. Še enkrat sem pregledal podatke iz baze Trgoskop 3 (ki pridobiva podatke neposredno iz baze ETN – Evidenca trga nepremičnin) in ugotavljam, da je bila v okolici (glej zemljevid v prilogi 1) v letu do datuma ocenjevanja vrednosti in pod določenimi iskalnimi kriteriji, ki izločijo bistveno različne nepremičnine (kriterije glej v prilogi 1), najvišja dosežena cena za stanovanjsko stavbo z zemljiščem 250.000,00 €, najvišja dosežena enotna cena za stanovanjsko stavbo z zemljiščem pa 1.289,00 €/m² stavbe (seznam glej v prilogi 1).

Pregledal sem tudi aktualne oglase in je v cenovnem razredu, v katerem naj bi se po mnenju dolžnika nahajala njegova nepremičnina, trenutno objavljenih 6 oglasov³, s povprečno oglaševano ceno 1.261,00 €/m² stavbe. Povprečna cena najdenih oglasov, če razširimo cenovni okvir, pa znaša⁴: 1.375,26 €/m² stavbe. Opozarjam, da sta obe vrednosti povprečje objavljenih cen, brez kakršnih koli prilagoditev glede na obravnavano nepremičnino. Opozarjam tudi, da za odgovor dolžniku sicer operiram z enotno ceno stavbe, a le zaradi primerjave z njegovimi navedbami. Pri ocenjevanju stavb z zemljišči je namreč medsebojna primerjava nepremičnin po enotni ceni stavbe (€/m² stavbe) lahko zavajajoča, saj k vrednosti prispeva tudi zemljišče, kar pomeni, da

³ Oglasi so predstavljeni v prilogi 2. Vir: Nepremicnine.net, Rezultati iskanja nepremicnin: Hiša Prodaja Domžale, Kamnik. Dodatno filtriranje rezultatov iskanja: cena od 400.000 do 500.000 EUR, letnik od 1960 do 2000.

⁴ Vir: Nepremicnine.net, Rezultati iskanja nepremicnin: Hiša Prodaja Domžale, Kamnik. Dodatno filtriranje rezultatov iskanja: cena od 100.000 do 500.000 EUR, letnik od 1960 do 2000.

lahko dve enakovredni stavbi z različnima zemljiščema izkažeta (lahko tudi občutno) različno enotno vrednost.

Tudi ocena vrednosti parcele ID 1937 217/10 v izmeri 155 m², ki dejansko predstavlja pripadajoče zemljišče k stavbi parceli ID 1937 217/5 in vpliva na vrednost celotne nepremičnine je izračunana napačno oziroma prenizko. Cenilec je pri tem upošteval, da gre za nepozidano zemljišče, ki je kot dejanska raba vrt, v nadaljevanju pa zaključuje, da je parcela premajhna za gradnjo stanovanjske stavbe glede na pozidavo sosednjih parcel, da bi omogočala gradnjo še ene stanovanjske stavbe na tej lokaciji, ki iz tega razloga ni možna, kar seveda vpliva na izračunano vrednost, kljub temu pa je parcela še vedno gradbena in bi cenilec moral izračunati vrednost za gradbeno parcelo.

Pojem gradbena parcela stavbe je opredeljen v predpisih s področja prostora, ki ga opisujejo kot zemljišče, trajno namenjeno redni rabi stavbe, ki na njej stoji. Obsega prostorsko medsebojno povezano zemljišče, na katerem, nad ali pod katerim je predvidena ali stoji stavba, in drugo zemljišče, ki je trajno namenjeno za redno rabo te stavbe⁵.

Parcela 217/10 se torej ne more obravnavati kot gradbena parcela, saj za to ne izpolnjuje osnovnega pogoja.

Iz cenilnega poročila ni mogoče ugotoviti, katere karakteristike je za primerljive parcele na 17 strani pod 2.4.2.2. upošteval cenilec, ko je poiskal podatke o realiziranih prodajah zemljišč. Navedena je sicer kvadratura posamezne parcele, katastrska občina in cena ter cena po m². Je pa mogoče iz samih primerljivih prodaj, ki jih navaja cenilec ugotoviti, da so cene po m² bistveno različne in bistveno odstopajo. Najvišje dosežena cena je 141,00 EUR po m², najnižja primerljiva pa 60,00 EUR po m², kar je več kot 100% razlike in dokazuje, da bi težko govorili o primerljivih prodajah tako, kot to navaja cenilec v svojem cenitvenem poročilu.

Prilagoditve sem izvedel le glede na lokacijo, ostalih prilagoditev nisem izvajal, kar sem v poročilu razkril in tudi utemeljil, zakaj ne. Menim, da je razlaga na str. 17 ustrezna, za vsak slučaj jo ponovim:

» Predstavljene nepremičnine so obravnavani podobne, a ne povsem, zato izvedem prilagoditve. Prilagoditve izvedem glede na lokacijo primerljivih nepremičnin. Velikost zemljišč je primerljiva, zato prilagoditev ne opravim. Glede na to, da gre za zemljišče, katerega namen je zaokrožitev posesti, tudi prilagoditev zaradi oblike in komunalne opremljenosti ne opravim. Urbanistični pogoji so pri vseh zemljiščih enakovredni.«

Glede razlike v enotnih cenah ponovim že prej povedano: *»Skladno z dobro cenilsko prakso v postopku ocenjevanja najprej zberem in analiziram podatke o nepremičninskih transakcijah v okolici obravnavane nepremičnine. Med zadetki za nadaljnjo obravnavo izberem tiste nepremičnine, ki so po mojem strokovnem mnenju v čim več karakteristikah najbolj podobne obravnavani, kar sem opravil tudi v konkretnem primeru. Ne trdim, da so bile izbrane nepremičnine v vsem enakovredne obravnavani (praktično nikoli niso - zato se pri izdelavi ocene opravijo tudi prilagoditve), menim pa, da je bil izbor glede na podatke, ki so bili na razpolago, kljub nekaterim odstopanjem v karakteristikah najboljši možen.«*

⁵ Povzeto po: Priročnik: NAČRTOVANJE IN ORGANIZACIJA GRADBENE PARCELE STAVBE, izdalo: Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja, september 2021

Cenilec pri obeh sobah navaja diskont, kjer teoretično razmišlja, da bo kupec pričakoval določen diskont, zaradi tega, ker cenilec ni imel na vpogled verodostojnega dokumenta, ki bi potrjeval ali ovrgel navedbo deleža do ½, zato izračuna diskont 20%, za kar nima podlage in razloga, tako kot pri vrednosti nepremičnine ID znak 1937 217/5, zaradi rezervacije za izkazovanje skladnosti znižuje znesek za 3.000,00 EUR, v nadaljevanju pa še rezervacijo za legalizacijo za 2.000,00 EUR, skupaj tako kar za 5.000,00 EUR brez razloga. Ali je gradnja legalizirana ali ne je mogoče ugotoviti iz upravnih evidenc, prav gotovo pa ni razloga za diskonte in rezervacije, kot jih navaja cenilec in je očitno v celoti sledil vsem pripombam upnikov, ki so v izvršilnem postopku ves čas nekorektna in uveljavljata terjatev do višine, ki niti ne obstaja ter sledita svoji želji dolžniku povzročiti čim večjo škodo.

O raznih pričakovanjih in odzivih kupcev se pogosto pogovarjam z nepremičninskimi posredniki, poleg tega sem bil več kot dvajset let zaposlen pri komercialni banki na področju odobrevanja kreditov in lahko kvalificirano trdim, da ima oblikovanje diskontov, ki jih prereka dolžnik, še kako dober razlog. Kupci (in banke) postajajo vse bolj informirani in tudi zahtevni, napake ali pomanjkljivosti, pravne ali stvarne, se penalizirajo. Res je, da se tudi danes prodajo nepremičnine s pomanjkljivostmi, celo črne gradnje najdejo kupca, a se to pomembno odraža pri realiziranih cenah.

Ali je gradnja legalizirana, je iz uradnih evidenc mogoče nesporno ugotoviti le, če je bilo za konkretno stavbo izdano uporabno dovoljenje. Za obravnavano stavbo sem ta dokument iskal tako na Upravni enoti Domžale kot na Zgodovinskem arhivu v Ljubljani in ga nisem dobil. Navedba, da naj bi »v celoti sledil vsem pripombam upnikov« je pavšalna in neresnična. V poročilu sem jasno razkril, katere podatke, prejete od upnikov, sem uporabil pri izdelavi poročila, kakršno koli namigovanje na mojo morebitno pristranskost pa odločno zavračam.

Cenitev, ki jo je izdelal cenilec dejansko ne predstavlja tržne cene, to je cene, ki bi jo bilo mogoče doseči s prodajo.

~~Poleg razlogov, zaradi katerih cenilec znižuje vrednost nepremičnine in jih je povzel iz navedb upnika, sam pa ne preverjal v uradnih evidencah, se vprašanje v objektivnost in pravilnost izdelane cenitve postavlja tudi zato, ker je cenilec v cenitvi navedel, da je dostop do nepremičnine, ki je predmet cenitve skozi troja kovana železna vrata višjega cenovnega razreda, ki se odpirajo na motor ocenil individualno in sicer iz kovanega železa ročno izdelana vrata, ki predstavljajo uvoz preko dveh motorno gnanih vrat ocenil na 2.100,00 EUR (16 stran cenilnega poročila), dodatno pa je kovinska vhodna vrata, ki se odpirajo motorno ocenil s 700,00 EUR. Iz fotografij, ki jih je cenilec priložil cenilnemu poročilu izhaja, da gre dejansko za ročno izdelana kovana vrata, ki bistveno odstopajo od vrednosti, ki jo je navedel cenilec. Vrata so stala več kot 20.000,00 EUR in cenilec bi lahko pri kovačih v Kropi ceno teh vrat preveril, v cenilnem poročilu navedena vrednost vrat pa dejansko dosega vrednost običajnih vrat, pa še ta morajo biti bolj skromna.~~

Na prvi del pripombe sem že odgovoril. Kar se tiče nadaljevanja, dejanska vrednost po meri izdelanih, že vgrajenih in rabljenih vrat ni enaka njihovi nabavni ceni. Kot sem tudi že navedel v poročilu na str. 16, so to elementi višjega cenovnega razreda, vgrajeni v nepremičnino srednjega cenovnega razreda in povprečen kupec za tako nepremičnino ne bo pripravljen plačati skoraj 10% več, ker ima kovana vrata.

Pri ugotavljanju tržne vrednosti nepremičnine se upošteva tudi ureditev zunanje okolice in dostop, kar vsc vpliva na vrednost nepremičnine kot celote, ne ocenjujejo se posebej vhodna vrata na dvorišče, vhodna vrata do garaže in podobno, ampak je to ocenjeno v sklopu nepremičnine. V kolikor se je cenilec odločil, da bo vsaka vrata ocenil posebej, pa bi moral upoštevati dejansko vrednost vrat, pa ni upošteval niti stroška materiala brez obdelave.

Na str. 16 svojega poročila navajam: »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.« . Pomožni objekt sem izvil iz zunanje ureditve in ocenjeval ločeno, ker je samostojen, vrata pa zato, ker zaradi boljše izdelave k vrednosti zunanje ureditve prispevajo več, kot bi navadna. Trdim, da je tak pristop pravilen.

Vprašanje objektivnosti in korektnosti izdelave cenilnega poročila pa se postavlja tudi zato, ker je cenilec na drugi ogled povabil odvetnico Tanjo Cirkvenčič kot pooblaščenko upnikov, Odvetniško pisarno Dolinar – Šešerko kot pooblaščenca dolžnika, oba upnika Tanjo Zajc Zupan in Bogdana Zupana in dolžnika Darka Zupana, vabilo pa je poslal v vednost tudi na Okrajno sodišče v Domžalah. Na ogledu je, kot to izhaja iz zapisnika 5.10.2021, kjer je izvedenec lastnoročno zapisal, da so bili ob ogledu prisotni Tanja Zajc Zupan, Bogdan Zupan in Domen Zupan, ki ni stranka postopka in ni bilo prav nobenega razloga, da se ogleda udeleži in je tudi podpisal zapisnik. Tudi pri ogledu 21.10.2021 je bil prisoten Domen Zupan, ki ni stranka postopka, ogleda pa se tudi ne more udeležiti kot javnost, kar vse poleg vsebinskih pripomb, ki jih je podal dolžnik Darko Zupan postavlja pod vprašaj objektivnost in nepristranost ugotovitev cenilca, ki jim dolžnik izrecno ugovarja.

Darko Zupan je ves čas štel, da bo sodišče določilo izvedenca gradbene stroke, ki ima drugačen status in znanje kot cenilec, ter je v svojih vlogah tudi ves čas govoril o izvedencu. Zaradi odstopanj v cenilnem poročilu, zaključkov cenilca in izračunov, ki bistveno odstopajo od splošnih dostopnih podatkov z vpogledom na trg nepremičnin, ki se prodajo preko interneta in presegajo vrednost 2.000,00 EUR po m², kar je več kot 100% več kot to izračuna cenilec, Darko Zupan predlaga, da sodišče določilo izvedenca gradbene stroke, ki naj si nepremičnino ogleda ter izračuna dejansko tržno vrednost nepremičnin. Predujem za izvedenca je Darko Zupan kot dolžnik pripravljen založiti po pozivu sodišča, predlaga pa, da mu sodišče določi rok 30 dni za plačilo predujma.

Menim, da nobena od pripomb, ki jih je podal dolžnik, ni utemeljen razlog za revizijo oz. popravek mojega poročila.

Dalje sumim, da je namigovanje na mojo pristranskost poskus diskreditacije cenilca v pomanjkanju strokovnih argumentov.

Odločitev o morebitnem imenovanju drugega cenilca pa seveda prepuščam sodišču.

S spoštovanjem!

Domžale, 25. 12. 2021

Marko Lavrenčič.

PRILOGA 1

PREDSTAVITEV V OKOLICI PRODANIH NEPREMIČNIN

Vir: <https://apps.arvio.si/market/transactions/search>

Iskalni kriteriji:

Nepremičnina:

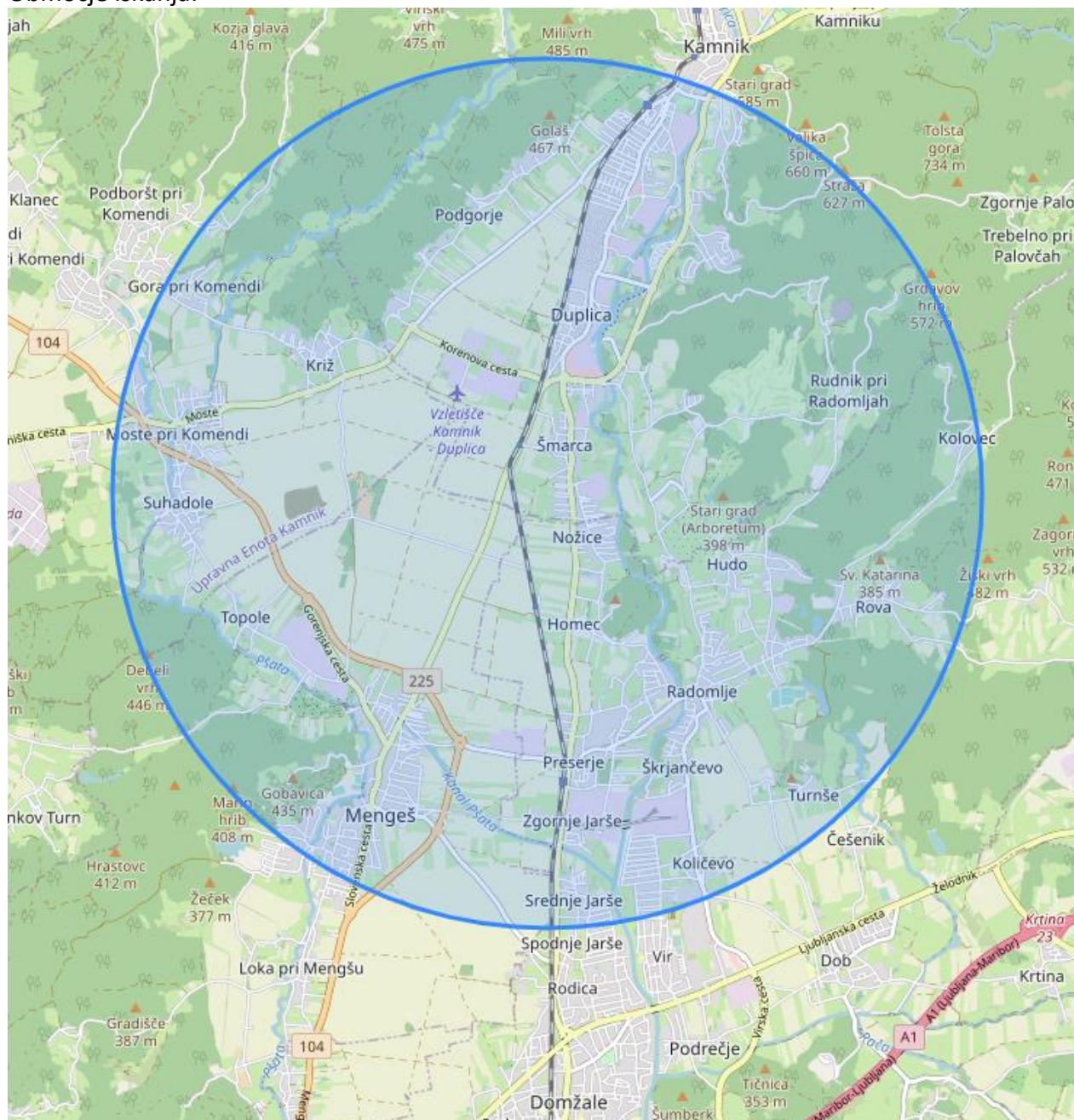
Del stavbe | Stanovanjska hiša |
Velikost: 150,00 m² - 300,00 m² |
Leto izgradnje: 1950 - 1990 |

Posel:

Kupoprodajni | Prodaja na prostem trgu | Datum sklenitve:
21.10.2020 - 21.10.2021 |

Cena: brez omejitve

Območje iskanja:



ZADETKI:

ID posla ↕	Predmet posla ↕	ID nepremičnine ↕	Naslov ↕	Datum pogodbe ▼	Pogodbena vrednost ⓘ ↕	Cena/m2 ⓘ ↕	Letnica izgradnje ↕	Pogodbena površina ↕
#559099 2 ▼	Stanovanjska hiša	1911-643-1	Ulica jakoba zupana 5, Kamnik	09.09.2021	250.000 €	871 €/m² ⚠	1966	287,00 m² Z: 680,00 m² DS: 287,00 m²
#556883 2 ▼	Stanovanjska hiša	1911-2874-1	Mlakarjeva ulica 3B, Kamnik	12.08.2021	75.000 €	304 €/m² ⚠	1961	247,00 m² Z: 220,00 m² DS: 247,00 m²
#550279 3 ▼	Stanovanjska hiša	1911-350-1	Murnova ulica 1, Kamnik	05.07.2021	225.000 €	/	1977	205,00 m² Z: 405,00 m² DS: 228,00 m²
#549229 3 ▼	Stanovanjska hiša	1911-1113-1	Aškerčeva ulica 5A, Kamnik	17.06.2021	240.000 €	/	1960	207,00 m² Z: 528,00 m² DS: 221,00 m²
#542434 P 2 ▼	Stanovanjska hiša	1911-68-1	Jurčičeva ulica 7, Kamnik	14.05.2021	225.000 €	918 €/m² ⚠	1961	245,00 m² Z: 526,00 m² DS: 245,00 m²
#540308 P 2 ▼	Stanovanjska hiša	1911-710-1	Ulica toma brejca 5A, Kamnik	19.04.2021	215.000 €	/	1969	264,00 m² Z: 339,00 m² DS: 264,00 m²
#544475 P 6 ▼	Stanovanjska hiša	1936-426-1	Prešernova cesta 7B, Radomlje	12.04.2021	220.000 €	/	1981	281,00 m² Z: 1.665,00 m² DS: 293,00 m²
#530554 P 3 ▼	Stanovanjska hiša	1908-57-1	Ljubljanska cesta 21, Kamnik	27.01.2021	150.000 €	/	1972	158,00 m² Z: 409,00 m² DS: 182,00 m²
#526940 2 ▼	Stanovanjska hiša	1908-204-1	Šipkova ulica 7, Kamnik	22.12.2020	175.000 €	871 €/m² ⚠	1976	201,00 m² Z: 439,00 m² DS: 201,00 m²
#523133 P 2 ▼	Stanovanjska hiša	1938-1748-1	Levčeva ulica 5, Mengeš	20.11.2020	185.000 €	856 €/m² ⚠	1970	216,00 m² Z: 400,00 m² DS: 216,00 m²
#522479 P 2 ▼	Stanovanjska hiša	1936-128-1	Cesta radomeljske čete 27, Radomlje	17.11.2020	195.000 €	654 €/m² ⚠	1971	298,00 m² Z: 745,00 m² DS: 298,00 m²
#520268 P 3 ▼	Stanovanjska hiša	1911-427-1	Pot marije vere 7, Kamnik	12.11.2020	223.000 €	/	1970	173,00 m² Z: 278,00 m² DS: 181,00 m²

PRILOGA 2

PREDSTAVITEV OGLASOV

Vir: <https://www.nepremicnine.net/oglas-prodaja>

<p>DEPALA VAS, 385 m2, samostojna, zgrajena l. 1989, 761 m2 zemljišča, K+P+M, unikatna družinska hiša, pravilni vrt, dve pokriti terasi, 5 spalnic, velika klet, 2 garaži, mirna okolica, ogledi 9.nov, prodamo. Cena: 447.000,00 EUR. V mansardi katere osrednji prostor je čitalnica s kaminom nad galerijo, se nahaja tudi pet spalnic, kopalnica ter trije balkoni.</p> <p>Referenčna št.: 6440735</p>	
<p>DOMŽALE, 425,6 m2, samostojna, zgrajena l. 1995, 788 m2 zemljišča, K+P+M, prodamo. Cena: 449.000,00 EUR. (pol-klet, kjer se nahajata dva večnamenska prostora ter kurilnica s tušem. V pritličju se nahaja ločen poslovni del (cca. 80 m2), ki lahko služi kot garaža s samostojnim vhodom. Nadstropje obsega ločen stanovanjski del, z izhodom na 2 balkona.</p> <p>Referenčna št.: 6238510</p>	
<p>DOMŽALE, MAČKOVCI, 290 m2, vrstna, zgrajena l. 1993, 396 m2 zemljišča, K+P+M, Prodám atrijsko vrstno hišo in pripadajoč zidan nadstrešek na svoji parceli, prodamo. Cena: cca 450.000,00 EUR. Ogrevanje - lastna kotlovnica na zemeljski plin, radiatorsko in talno ogrevanje. V dnevni sobi je lončen kamin na drva. V hiši je vgrajen centralni sesalni sistem. Pripadajoč zidan nadstrešek velikosti 38 m2, zgrajen leta 2001.</p> <p>Referenčna št.: 6448570</p>	
<p>KAMNIK, 280 m2, samostojna, zgrajena l. 1979, 1.985 m2 zemljišča, Odlična lokacija, urejena okolica, bližina infrastrukture, prodamo. Cena: 460.000,00 EUR. Zaradi svoje zasnove omogoča hitro ureditev v dvo ali tro stanovanjsko hišo brez dodatnih stroškov. Posebnost hiše je izredno urejena in zelena hortikultura okolica, notranjost pa nas preseneti z domačim pridihom ter toplino doma.</p> <p>Referenčna št.: 6311478</p>	

<p>LUKOVICA PRI DOMŽALAH, 748 m2, samostojna, zgrajena l. 1978, adaptirana l. 2015, 2.000 m2 zemljišča, K+P+1+2, Studio 68 vam na mirni lokaciji v okolici Domžal v naselju Lukovica, predstavlja večstanovanjsko hišo s prelepim pogledom na gore in bližnjo okolico. Do Ljubljane boste po avtocesti potrebovali samo 15 minut. Odlična poslovna priložnost za investicijo in oddajanje. Pokličite še danes, prodamo. Cena: 490.000,00 EUR. Odlična tlorisna zasnova omogoča veliko stanovanje v vsaki etaži z možnostjo predelitve v dve stanovanji po etaži.</p> <p>Referenčna št.: 6441695</p>	
<p>PRELOG, 279 m2, samostojna, zgrajena l. 1986, adaptirana l. 2012, 748 m2 zemljišča, K+P+1, Na odlični lokaciji v bližini vse infrastrukture se na koncu slepe ulice nahaja prijetna in urejena družinska hiša, prodamo. Cena: 420.000,00 EUR. Pritličje: dnevno bivalni del, kuhinja s shrambo, 2 spalnici, kopalnica, dnevna toaleta, garderobna soba, ter pisarna-knjžnica. Zgornje nadstropje: spalnica, dve otroški sobi, kopalnica, prostorna dnevna soba, manjša kuhinja. Klet: utiliti, shramba, garaža. servisni prostori, fitness proctor.</p> <p>Referenčna št.: 6442964</p>	