

POROČILO O OCENI TRŽNE VREDNOSTI LASTNINSKE PRAVICE NA NEPREMIČNINI

**Stanovanjska hiša ID 1959-3847 s pripadajočim zemljiščem parc.št. 4362/1, k.o.
Domžale, na naslovu lhanska cesta 8a, Domžale**

Zemljišče parc.št. 4358 in 4362/2, k.o. Domžale



**Nepremičnina ID znak: parcela 1959 4358
Nepremičnina ID znak: parcela 1959 4362/1
Nepremičnina ID znak: parcela 1959 4362/2**

Ocena vrednosti nepremičnine na dan 17.4.2024

Izvršilna zadeva I 472/2023

Ljubljana, april 2024

Republika Slovenija
Okrajno sodišče v Domžalah
Ljubljanska cesta 76
1230 Domžale

Zadeva : Ocena tržne vrednosti nepremičnine - parcela 1959 4358, parcela 1959 4362/1, parcela 1959 4362/2

V skladu z vašo zahtevo smo izvršili nalogo ocenjevanja vrednosti nepremičnine skladno z domnevami in vsebovanimi omejitvenimi pogoji. Namen ocenjevanja vrednosti je ocena tržne vrednosti nepremičnine. Ocenjena tržna vrednost predstavlja najverjetnejšo prodajno ceno posesti na dan ocenjevanja za katero naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala premoženje na datum ocenjevanja vrednosti v transakciji med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, kjer sta stranki delovali seznanjeno, previdno in brez prisile.

V zadevi št. I 472/2023 z dne 6.3.2024 sem bila imenovana za sodno cenilko nepremičnin. V ta namen je bil opravljen pregled razpoložljivih podatkov, analiza trga nepremičnin in dne 17.4.2024 je bil izveden zunanji ogled nepremičnin. Notranji ogled ni bil omogočen.

Ocenjevane nepremičnine so v občini Domžale in v naravi predstavljajo stavbna zemljišča parc.št. 4358, 4362/1 in 4362/2, k.o. Domžale. Zemljišča so po namenski rabi stavbna zemljišča.

Zemljišče parc.št. 4358, k.o. Domžale je stavbno nepozidano zemljišče, površine 288 m².

Zemljišče parc.št. 4362/1, k.o. Domžale je stavbno zemljišče površine 336 m². Na zemljišču stoji stanovanjska stavba ID 1959-3847, zgrajena leta 1950, ki ima dva posamezna dela. Po podatkih v evidenci GURS je posamezni del stanovanje neto tlorisne površine 50 m² in drugi posamezni del garaža površine 104 m².

Zemljišče parc.št. 4362/2, k.o. Domžale je stavbno zemljišče površine 315 m². Na zemljišču stoji stanovanjska stavba ID 1959-3846, zgrajena leta 1975, ki v naravi predstavlja garažo površine 37,50 m².

Dostop do nepremičnin je po cesti – nepremičnina ID znak: parcela 1959 5500/3, ki je v lasti občine Domžale.

Lastniki nepremičnine ID znak parcela 1959 4358, parcela 1959 4362/1 in parcela 1959 4362/2 so: Alojzij Peterka, Ihanska cesta 10a, 1230 Domžale, v deležu 1/5, Franc Peterka, Knezova ulica 84, 8000 Novo mesto, v deležu 1/5, Albina Kuzmič, Ihanska cesta 8a, 1230 Domžale, v deležu 2/5 in Tanja Kuzmič, Ihanska cesta 8a, 1230 Domžale, v deležu 1/5.

V skladu s točko IV. iz sklepa o imenovanju podajam naslednje odgovore:

- Za oceno je uporabljen način tržnih primerjav z metodo primerljivih poslov
- Nepremičnina ni manj vredna zaradi vknjiženih služnosti ali stvarnega bremena
- Prodaja je možna po posameznih parcelah
- Ker je predmet izvršbe le solastniški delež nepremičnine imajo solastniki predkupno pravico
- Dolžnik kot solastnik ne stanuje na naslovu Ihanska cesta 8a, Domžale. Na tem naslovu ima sedež podjetje Čistilni servis Beli delfin in beli zmaj, Tanja Kuzmič, s.p. Ihanska cesta 8a, 1230 Domžale.
- Iz lokacijske informacije je razvidno, da je se zemljišči parc.št. 4358 in 4362/1, k.o. Domžale nahajata v območju predkupne pravice, zemljišče parc.št. 4362/2 ni v območju predkupne pravice občine.
- Ocenjevana nepremičnina parcela 1959 4362/1 ni posamezni del v etažni lastnini. Ostali podatki o nepremičnini parcela 1959 4362/1, ki v naravi predstavlja stavbno zemljišče s stanovanjsko stavbo so razvidni iz poročila.

V času pripravljanja tega poročila smo pregledali predmetno posest, sosesko in primerljive prodaje podobnih nepremičnin. Z upoštevanjem navedenega in vsebine priloženega poročila ter na osnovi omejitvenih pogojev je naše mnenje, da ocenjena tržna vrednost znaša:

Ocenjena tržna vrednost nepremičnine ID znak: parcela 1959 4358, parcela 1959 4362/1 in parcela 1959 4362/2, na dan 17.4.2024, znaša:

nepremičnina	vrednost v EUR	vrednost deleža 1/5
1959 4358	67.800,00	13.560,00
1959 4362/1	148.200,00	29.640,00
1959 4362/2	80.300,00	16.060,00

V kolikor imate glede zaključkov in vsebine tega poročila kakršnakoli vprašanja, nas prosim obvestite. Ocenjena tržna vrednost in ostale informacije o ocenjevani nepremičnini so razvidne iz priloženega cenitvenega poročila.

Ljubljana, april 2024

mag. Alenka Zornada



1 VSEBINA

1	VSEBINA.....	3
2	POVZETEK	4
2.1	OBSEG DELA.....	4
2.2	IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNINE	4
2.3	NAROČNIK IN UPORABNIK OCENE VREDNOSTI.....	4
2.4	IZVAJALEC OCENE VREDNOSTI	4
2.5	PODATKI O LASTNIKU NEPREMIČNINE.....	4
2.6	OSNOVNI PODATKI O NEPREMIČNINI	4
2.7	NAMEN OCENE VREDNOSTI	4
2.8	PRAVICE NA NEPREMIČNINAH	5
2.9	PODLAGA OCENJEVANJA VREDNOSTI	5
2.10	DATUM OCENE VREDNOSTI.....	6
2.11	DATUM OGLEDA	6
2.12	DATUM IZDELAVE POROČILA	6
2.13	OBSEG OPRAVLJENIH RAZISKAV	6
2.14	VRSTA IN VIR INFORMACIJ.....	6
2.15	POROČANJE.....	7
2.16	SPLOŠNI OMEJITVENI POGOJI	7
2.17	PREDPOSTAVKE.....	7
2.18	STANDARDI VREDNOTENJA.....	7
2.19	NAČINI OCENJEVANJA VREDNOSTI	8
2.20	KONČNA VREDNOST.....	9
3	PREDSTAVITEV NEPREMIČNINE	10
3.1	IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNINE	10
3.2	ANALIZA OKOLJA, TRGA NEPREMIČNIN IN SOSESKE	10
3.3	URBANISTIČNI PREDPISI	12
3.4	OPIS OCENJEVANE NEPREMIČNINE.....	13
3.5	POVRŠINE NEPREMIČNINE	18
4	ANALIZA PODATKOV.....	19
4.1	IZHODIŠČA	19
4.2	ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE ZEMLJIŠČA	19
4.3	OCENJEVANJE VREDNOSTI PO NAČINU TRŽNIH PRIMERJAV	19
5	KONČNA USKLADITEV VREDNOSTI	26
6	LITERATURA IN VIRI.....	27
7	IZJAVA OCENJEVALKE	28
8	PRILOGE.....	29

2 POVZETEK

2.1 OBSEG DELA

- Pregledali smo dokumente in informacije v zvezi z obravnavano nepremičnino (tako javne informacije kot tudi aktualne informacije naročnika) in opravili ogled predmetne nepremičnine;
- Preučili smo omejitve, ki se nanašajo na nepremičninske pravice za obravnavano nepremičnino.
- Predmet ocenjevanja so nepremičnine, ki so glede na svoje značilnosti na trgu pogosto predmet prodaje in oddaje na prostem trgu;
- Opravljena je analiza okolja (analiza regije, mesta in soseske, družbenega in socialnega okolja ter gospodarskega okolja);
- Nepremičnino smo si ogledali in jo fotografirali;
- Nadalje je opravljena analiza trga nepremičnin, kjer podrobneje obravnavamo trg stanovanjskih nepremičnin. Opravljena je analiza ponudbe in povpraševanja, ki v osnovi temeljijo na podatkih GURS razkritih v polletnih in letnih poročilih obravnavanega obdobja, ki so povezani z ostalimi pridobljenimi informacijami (javno dostopne baze, lastna baza, nepremičninski agenti...);
- Ocenjevanje je izvedeno preko spodaj navedenih načinov in metod. Ob tem smo preverili uporabnost načina tržnih primerjav;
- Vse ugotovitve so predstavljene v obliki pisnega poročila.

2.2 IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNINE

Nepremičnine so bile identificirane dne 17.4.2024.

2.3 NAROČNIK IN UPORABNIK OCENE VREDNOSTI

Naročnik poročila je Okrajno sodišče v Domžalah.

2.4 IZVAJALEC OCENE VREDNOSTI

Poročilo o oceni vrednosti nepremičnine je izdelala mag. Alenka Zornada, sodna cenilka nepremičnin.

2.5 PODATKI O LASTNIKU NEPREMIČNINE

Lastniki nepremičnine ID znak parcela 1959 4358, parcela 1959 4362/1 in parcela 1959 4362/2 so: Alojzij Peterka, Ihanska cesta 10a, 1230 Domžale, v deležu 1/5, Franc Peterka, Knezova ulica 84, 8000 Novo mesto, v deležu 1/5, Albina Kuzmič, Ihanska cesta 8a, 1230 Domžale, v deležu 2/5 in Tanja Kuzmič, Ihanska cesta 8a, 1230 Domžale, v deležu 1/5.

2.6 OSNOVNI PODATKI O NEPREMIČNINI

Ocenjeване nepremičnine so v občini Domžale in v naravi predstavljajo stavbna zemljišča parc.št. 4358, 4362/1 in 4362/2, k.o. Domžale. Zemljišča so po namenski rabi stavbna zemljišča.

Zemljišče parc.št. 4358, k.o. Domžale je stavbno nepozidano zemljišče, površine 288 m².

Zemljišče parc.št. 4362/1, k.o. Domžale je stavbno zemljišče površine 336 m². Na zemljišču stoji stanovanjska stavba ID 1959-3847, zgrajena leta 1950, ki ima dva posamezna dela. Po podatkih v evidenci GURS je posamezni del stanovanje neto tlorisne površine 50 m² in drugi posamezni del garaža površine 104 m².

Zemljišče parc.št. 4362/2, k.o. Domžale je stavbno zemljišče površine 315 m². Na zemljišču stoji stanovanjska stavba ID 1959-3846, zgrajena leta 1975, ki v naravi predstavlja garažo površine 37,50 m².

Dostop do nepremičnin je po cesti – nepremičnina ID znak: parcela 1959 5500/3, ki je v lasti občine Domžale.

2.7 NAMEN OCENE VREDNOSTI

Namen ocenjevanja vrednosti je ocena tržne vrednosti nepremičnine za potrebe izvršilne zadeve I 472/2023.

2.8 PRAVICE NA NEPREMIČNINAH

Načela, vsebovana v splošnih standardih, veljajo tudi za ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah. Ta standard vključuje dodatne zahteve za ocenjevanja vrednosti pravic na nepremičninah. Pravice na nepremičninah navadno opredeljuje država ali zakon v posamezni pravni ureditvi, pogosto so urejene z nacionalno zakonodajo ali lokalnimi predpisi. Pred začetkom ocenjevanja vrednosti pravice na nepremičnini mora ocenjevalec vrednosti dobro poznati ustrezni pravni okvir, ki vpliva na pravico, katere vrednost se ocenjuje. Pravica na nepremičnini je pravica do lastništva, nadzora, uporabe ali zasedbe zemljišča in objektov. Obstajajo tri osnovne vrste pravic: a) nadrejena (lastninska) pravica na kateri koli določeni površini zemljišča. 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; b) podrejena pravica, ki daje imetniku pravico izključnega posedovanja in razpolaganja z določeno površino zemljišča ali objektov za določeno obdobje, npr. na podlagi določil najemne pogodbe; in/ali c) pravica do uporabe zemljišča ali objektov, vendar brez pravice izključnega posedovanja ali razpolaganja, npr. pravica prehajanja zemljišča ali njegova uporaba samo za določeno dejavnost.

Neopredmetena sredstva niso vključena v klasifikacijo pravic na nepremičninah. Seveda pa je neopredmeteno sredstvo lahko povezano s temi pravicami in pomembno vpliva na vrednost nepremičninskih sredstev. Zato je izredno pomembno, da je v obsegu dela natančno opredeljeno, kaj mora biti vključeno v nalogo ocenjevanja vrednosti in kaj iz nje izključeno.

Čeprav se v različnih pravnih ureditvah za opis teh vrst pravic na nepremičninah uporabljajo različni izrazi, so zasnove neomejene absolutne pravice do lastništva, izključne pravice za omejeno obdobje ali neizključne pravice za določen namen skupne za večino držav oziroma pravnih ureditev. Nepremičnost zemljišč in objektov pomeni, da se pri izmenjavi prenaša pravica, ki jo nekdo ima, ne pa fizično zemljišče in objekt. Zato se vrednost nanaša na pravice na nepremičnini, ne pa na fizično zemljišče in objekte.

Za skladnost z zahtevo, da je treba določiti sredstvo, katerega vrednost se ocenjuje, je treba vključiti:

a) opis pravice na nepremičnini, katere vrednost je treba oceniti, in b) opredelitev vseh nadrejenih in podrejenih pravic, ki vplivajo na ocenjevano pravico.

Za skladnost z zahtevo, da je treba navesti obseg raziskav ter vrsto in vir informacij, na katere se zanašamo je treba upoštevati: a) potrebne dokaze za preveritev pravice na nepremičnini in vseh pomembnih povezanih pravic, b) obseg kakršnega koli pregleda, c) odgovornost za informacije o površini zemljišča in površini objektov, d) odgovornost za potrditev natančnega opisa in stanja vsakega objekta, e) obseg raziskave v naravi, natančen opis in ustreznost komunalnih priključkov, f) obstoj kakršnih koli informacij o stanju tal in temeljev, g) odgovornost za prepoznavanje dejanskih ali možnih okoljskih tveganj, h) zakonska dovoljenja ali omejitve rabe posesti in katerega koli objekta kakor tudi vse pričakovane ali možne spremembe zakonskih dovoljenj ali omejitev.

2.9 PODLAGA OCENJEVANJA VREDNOSTI

Podlage vrednosti opisujejo temeljne premise, na katerih bodo temeljile poročane vrednosti. Izredno pomembno je, da podlaga (podlage) vrednosti ustreza(-jo) pogojem in namenu ocenjevanja vrednosti, ker podlaga vrednosti lahko vpliva na izbiro ali celo narekuje ocenjevalčevo izbiro metod, vhodnih podatkov in predpostavk ter s tem vpliva tudi na končno mnenje o vrednosti. Od ocenjevalca vrednosti se lahko zahteva, da uporablja podlage vrednosti, ki so določene z zakonom, predpisom, zasebno pogodbo ali drugim dokumentom. Take podlage je treba ustrezno tolmačiti in uporabiti. Čeprav se pri ocenah vrednosti uporabljajo številne različne podlage vrednosti, ima večina teh določene skupne sestavine: predpostavljeni posel, predpostavljeni datum posla in predpostavljene stranke posla. Glede na podlago vrednosti bi lahko imel predpostavljeni posel več oblik: hipotetični posel, dejanski posel, nakupni (ali vstopni) posel, prodajni (ali izstopni) posel in/ali posel na določenem ali hipotetičnem trgu s posebej določenimi značilnostmi. Predpostavljeni datum posla bo vplival na to, katere informacije in podatke bo ocenjevalec vrednosti upošteval pri ocenjevanju vrednosti. Pri večini podlag vrednosti je prepovedano upoštevati informacije ali razpoloženje na trgu, ki udeležencem na dan merjenja oz. ocenjevanja vrednosti ne bi bilo znano ali ga s primerno skrbnostjo ne bi mogli spoznati. Večina podlag vrednosti odraža predpostavke v zvezi s strankami v poslu in te stranke tudi do določene mere opisuje. Stranke v poslu bi lahko imele eno ali več dejanskih ali domnevnih značilnosti, na primer, da: so hipotetične, so znane ali določene, so članice prepoznane ali opisane skupine možnih strank, zanje na predpostavljeni dan veljajo posebni pogoji ali motivacije (npr. pritisk) in/ali imajo predpostavljeno raven poznavanja. Poleg podlag vrednosti, ki so opredeljene v MSOV-jih in so našteje v nadaljevanju, je v MSOV-jih tudi odprt seznam drugih podlag vrednosti, ki niso opredeljene v MSOV-jih, pač pa so predpisane s posameznim zakonom določene pravne ureditve ali pa priznane in sprejete z

mednarodnim sporazumom. Podlage vrednosti, opredeljene v MSOV-jih Tržna vrednost, Tržna najemnina, Pravična vrednost, Vrednost za naložbenika, Sinergijska vrednost, Likvidacijska vrednost. Ocenjevalec vrednosti mora pri ocenjevanju vrednosti pravic na nepremičninah izbrati ustrezno podlago ali podlage vrednosti.

Za večino podlag vrednosti velja, da mora ocenjevalec vrednosti upoštevati najgospodarnejšo rabo nepremičnine, ki se lahko razlikuje od njene sedanje rabe. Taka presoja je zlasti pomembna za pravice na nepremičninah, ki se od ene do druge vrste rabe lahko spreminjajo, tako da imajo možnost razvoja. Predmetna cenitev je napravljena v skladu z namenom. Kot podlaga vrednosti je upoštevana tržna vrednost.

2.10 DATUM OCENE VREDNOSTI

Podana ocena vrednosti se nanaša na dan 17.4.2024.

2.11 DATUM OGLEDA

Zunanji ogled je bil izveden dne 17.4.2024. Na ogledu so bili prisotni: Bojan Peterka (sin Alojzija Peterka, Albina Kuzmič in Tanja Kuzmič. Dolžnik in upnik na ogledu nista bila prisotna.

2.12 DATUM IZDELAVE POROČILA

Datum izdelave poročila je 17.4.2024.

2.13 OBSEG OPRAVLJENIH RAZISKAV

Za potrebe ocene smo uporabili podatke naročnika, podatke iz lastnega arhiva, javne podatke zemljiške knjige, podatke Geodetske uprave Republike Slovenije, kjer uporabljamo javni vpogled v podatke o nepremičninah, javni vpogled v evidenco trga nepremičnin in vpogled v podatke o nepremičninah za registrirane uporabnike. Smo plačljiv uporabnik portala nepremicnine.net in uporabljamo njihove podatke in analize pri izdelavi ocene vrednosti. Smo plačljiv uporabnik portala trgnepremicnin.si in uporabljamo njihove podatke. Smo plačljiv uporabnik PEG gradbeni portal in uporabljamo njihove podatke. Pri izdelavi analiz imamo na voljo dovolj tržnih informacij, da nalogo ocenjevanja lahko sprejmemo in izvedemo. Raziskave morajo obsegati uvodno analizo okolja (analizo regije, mesta in soseske, družbenega in socialnega okolja, gospodarskega okolja, okoljske problematike ipd.), specifično analizo (nepremičninski trg, nabavna vrednost, amortizacija, prihodki in odhodki, mera kapitalizacije, zgodovina lastništva, uporaba), analizo konkurenčne ponudbe in povpraševanja na mikro in makro ravni, analizo najgospodarnejše uporabe, kot da je zemljišče brez sestavin (objektov, zunanje ureditve, trajnih nasadov) in zemljišče z obstoječimi sestavinami.

Za skladnost z MSOV-ji se mora ocenjevanje vrednosti, vključno s pregledi ocenjevanja vrednosti, izvajati v skladu z vsemi načeli, določenimi v MSOV-jih, ki so primerna *namenu ocenjevanja*, ter po določilih in pogojih, navedenih v obsegu dela. Raziskave, opravljene med izvajanjem naloge ocenjevanja vrednosti, morajo ustrezati namenu ocenjevanja vrednosti in podlagi oz. podlagam vrednosti. Sklicevanje na ocenjevanje vrednosti ali nalogo ocenjevanja vrednosti v tem standardu vključuje tudi pregled ocenjevanja vrednosti. Pri izvedbi ocenjevanja vrednosti smo pregledali smo dokumente in informacije v zvezi z obravnavano nepremičnino (opisne podatke o nepremičnini iz spletnega portala Geodetske uprave ter ažurne podatke, ki nam jih je dostavil naročnik), proučili smo omejitve, ki se nanašajo na nepremičninske pravice za obravnavano nepremičnino, analizirali smo sosesko in najboljšo uporabo nepremičnine, zbrali, preverili, analizirali in uskladili smo podatke o realiziranih prodajah primerljivih nepremičnin glede na lokacijo, velikost in starost nepremičnine.

2.14 VRSTA IN VIR INFORMACIJ

Pri izdelavi ocene vrednost zaupamo v podatke iz javnih evidenc, kot so zemljiška knjiga, zemljiški kataster, kataster stavb in evidenca trga nepremičnin oziroma Trgoskop. Pridobljene podatke analiziramo in navzkrižno preverjamo. Pri proučevanju verodostojnosti in zanesljivosti dostavljenih informacij naj bi ocenjevalci vrednosti upoštevali okoliščine, kot so na primer namen ocenjevanja vrednosti, pomembnost informacij za sklepne ugotovitve ocenjevanja vrednosti, strokovnost in izkušnje vira informacij v zvezi z obravnavano zadevo in ali je vir informacij neodvisen od pregledovanega sredstva in/ali prejemnika ocene vrednosti.

2.15 POROČANJE

Bistveno je, da poročilo o ocenjevanju vrednosti sporoča informacije, potrebne za pravilno razumevanje ocenjevanja vrednosti ali pregleda ocenjevanja vrednosti. Poročilo mora predvidenim uporabnikom zagotoviti jasno razumevanje ocenjevanja vrednosti.

2.16 SPLOŠNI OMEJITVENI POGOJI

- Razdelitev ocene vrednosti na posamezne sestavine je lahko narejena samo v primeru, kadar standard vrednotenja to posebej zahteva. Tako razdeljena vrednost posamezne sestavine se ne more uporabiti v kakšnem drugem poročilu o oceni vrednosti.
- Ocenjevalec ni dolžan spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačne okoliščine od tistih, ki veljajo na datum ocenjevanja, če ni to posebej dogovorjeno.
- Podatki v poročilu so napisani in izračunani s pomočjo programa Microsoft Office. Morebitna odstopanja v izračunanih vrednostih so možna ob uporabi drugega orodja.

2.17 PREDPOSTAVKE

Poleg navedbe podlage vrednosti je treba pogosto postaviti tudi eno ali več predpostavk za jasno opredelitev bodisi stanja sredstva v hipotetični menjavi bodisi okoliščin, v katerih se predpostavlja menjava sredstva. Take predpostavke lahko pomembno vplivajo na vrednost. Te vrste predpostavk se običajno razvrščajo v dve kategoriji predpostavljena dejstva, ki so ali bi lahko bila skladna s tistimi, ki obstajajo na datum ocenjevanja vrednosti in predpostavljena dejstva, ki se razlikujejo od tistih, ki obstajajo na datum ocenjevanja vrednosti. Predpostavke v zvezi z dejstvi, ki so ali bi lahko bila skladna s tistimi, ki obstajajo na datum ocenjevanja vrednosti, so lahko posledica omejevanja obsega raziskav in poizvedb, ki jih je opravil ocenjevalec vrednosti.

- V postopku ocenjevanja smo uporabili podatke, ki smo jih pridobili s strani lastnika nepremičnine, s strani naročnika ocene, iz uradnih evidenc in podatkov iz lastnega arhiva.
- Ocena vrednosti temelji na informacijah, ki so bile ocenjevalcu znane v času izdelave poročila.
- Informacije, ocene in mnenje, ki jih vsebuje to poročilo, se nanašajo le na zadevno vrednotenje in ne smejo biti uporabljeni izven tega konteksta.
- Poročilo je dovoljeno uporabljati za dogovorjen namen, po poravnanih finančnih obveznostih.
- Ocena vrednosti velja le za v poročilu navedeni namen uporabe in datum vrednotenja.
- Poročilo o oceni vrednosti v sedanjih razmerah ni akt, ki bi ga moral naročnik oz. lastnik nepremičnine obvezno upoštevati in ga ne obvezuje k sklenitvi posla za ceno, ki bi bila identična z ocenjeno vrednostjo. Poročilo o oceni vrednosti je zgolj informacija o vrednosti stvari.
- Treba je razumeti, da dejanska cena, dosežena v transakciji, ki vključuje ocenjevano nepremičnino, lahko odstopa od ocenjene tržne vrednosti zaradi različnih vzrokov, kot so motivacija obeh strank, pogajalske sposobnosti strank, struktura (npr. finančna) transakcije in drugih vzrokov, specifičnih za transakcijo.
- Vrednost nepremičnine je ocenjena na stanje v času ogleda ob predpostavki, da je nepremičnina bremen, stvari in oseb prosta.
- Predpostavljamo, da gre za odgovorno lastništvo in odgovorno upravljanje z nepremičnino, ki je predmet ocenjevanja.
- Za podatke, ki so jih preskrbele tretje osebe, se predpostavlja, da so zanesljivi.
- Predpostavljamo, da ni nobenih skritih okoliščin oziroma nevidnega stanja na objektih ali zemljišču, zaradi katerih naj bi bila nepremičnina več ali manj vredna, na katere ga naročnik ni posebej opozoril.
- Predpostavlja se, da je nepremičnina zgrajena v skladu z veljavnimi prostorskimi akti, veljavno celotno okoljsko in ekološko zakonodajo, razen če iz poročila ni razvidno drugače.
- Predpostavlja se, da zemljišče ali zgradba ne vsebuje nikakršnih škodljivih materialov ali snovi.
- Ocenjena vrednost ne vsebuje davkov in taks.

2.18 STANDARDI VREDNOTENJA

Ocenjevanje vrednosti smo izvajali v skladu s sprejeto Hierarhijo standardov ocenjevanja vrednosti (Uradni list RS številka 106/2010) in v skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV 2022), Slovenskimi poslovno finančnimi standardi št. 2, (Ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah, Uradni list RS št. 106/2013) Stvarnopravnim zakonikom (uradni list RS št. 87/2002).

2.19 NAČINI OCENJEVANJA VREDNOSTI

Cilj pri izbiri načinov in metod ocenjevanja vrednosti za neko sredstvo je poiskati najprimernejšo metodo v določenih okoliščinah. Nobena metoda ni primerna za vsako morebitno situacijo. V postopku izbire naj bi upoštevali vsaj primerno podlago(-e) vrednosti in premiso(-e) vrednosti, določeno(-e) s pogoji in namenom ocenjevanja vrednosti, ustrezne prednosti in slabosti možnih načinov in metod ocenjevanja vrednosti, primernost vsake metode glede na vrsto sredstva in načine ali metode, ki jih uporabljajo udeleženci na ustreznih trgih in razpoložljivost zanesljivih informacij, potrebnih za uporabo metod(-e). 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. Vendar pa naj bi ocenjevalci vrednosti razmislili o uporabi več načinov in metod in proučili več kot en sam način ali eno samo metodo, ki bi jih lahko uporabili za določitev vrednosti. To bi prišlo v poštev, zlasti kadar nimajo dovolj stvarnih ali opazovanih vhodnih podatkov, ki bi omogočali, da bi že z eno samo metodo lahko prišli do zanesljive sklepne ugotovitve o ocenjeni vrednosti. Kadar se uporabi več kot en sam način ali metoda ali celo več metod v okviru enega samega načina, naj bi bil sklep o vrednosti na podlagi teh več načinov in/ali metod utemeljen, celoten postopek analiziranja in usklajevanja različnih vrednosti v eno samo sklepno ugotovitev brez povprečenja pa naj bi ocenjevalec vrednosti opisal v poročilu.

Način tržnih primerjav:

Pravice na nepremičnini so običajno heterogene (tj. z različnimi značilnostmi). Celo če imajo zemljišče in objekti enake fizične značilnosti kot druge, ki se izmenjujejo na trgu, bodo različne njihove lokacije. Ne glede na razlike pa se za ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah običajno uporablja način tržnih primerjav. Da bi predmet ocenjevanja vrednosti lahko primerjali s ceno drugih pravic na nepremičninah, naj bi ocenjevalci vrednosti potrdili splošno sprejete in ustrezne enote primerjave, ki jih upoštevajo udeleženci trga, in to odvisno od vrste sredstva, katerega vrednost se ocenjuje. Enote primerjave, ki se običajno uporabljajo, so med drugim: a) cena na kvadratni meter objekta ali na hektar zemljišča, b) cena na sobo, c) cena na enoto proizvoda, npr. donosi pridelkov.

Enota primerjave je uporabna le, če je v vsaki analizi dosledno izbrana in uporabljena tako za nepremičnino, katere vrednost se ocenjuje, kot za primerljivo nepremičnino. Če je le mogoče, naj bi bila uporabljena enota primerjave taka, kot jo običajno uporabljajo udeleženci na zadevnem trgu.

Pri vseh primerljivih podatkih o cenah si v postopku ocenjevanja vrednosti lahko pomagamo s primerjavo različnih značilnosti nepremičnine in posla, iz katerega izhajajo podatki, z nepremičnino, katere vrednost se ocenjuje. V skladu z Načini in metode ocenjevanja vrednosti bi bilo treba upoštevati v nadaljevanju navedene razlike. Posebne razlike, ki bi jih morali upoštevati pri ocenjevanju vrednosti pravic na nepremičninah, so med drugim razlike med: a) vrsto pravice, za katero smo dobili podatke o ceni, in vrsto pravico, katere vrednost se ocenjuje; b) različnimi lokacijami, c) kakovostjo zemljišč ali starostjo in značilnostmi objektov; d) dovoljeno rabo ali namembnostjo (v skladu s prostorsko zakonodajo) za vsako nepremičnino; e) okoliščinami, v katerih je bila cena določena, in zahtevano podlago vrednosti; f) datumom veljavnosti dobljenega podatka o ceni in datumom ocenjevanja vrednosti; g) tržnimi pogoji v času zadevnih poslov in kako so se razlikovali od pogojev na datum ocenjevanja vrednosti.

Na donosu zasnovan način:

Za oceno vrednosti pod okvirnim naslovom na donosu zasnovanega načina se uporabljajo različne metode s skupno značilnostjo, da vrednost temelji na dejanskem ali ocenjenem donosu, ki ga ustvarja ali bi ga lahko ustvaril lastnik pravice. Pri naložbenih nepremičninah bi bil ta donos lahko v obliki najemnine; v objektu, ki ga zaseda lastnik, bi bila to lahko domnevna najemnina (ali prihranjena najemnina) na podlagi cene, ki bi jo lastnik moral plačati za najem enakovrednega prostora.

Za nekatere pravice na nepremičninah je zmožnost nepremičnine za ustvarjanje dobička tesno povezana z določeno rabo ali poslovno dejavnostjo (na primer pri hotelih, golfska igrišča itd.). Če je objekt primeren samo za določeno vrsto dejavnosti, je donos pogosto povezan z dejanskimi ali možnimi denarnimi tokovi, ki bi ji jih dobil lastnik tega objekta iz poslovne dejavnosti. Kadar se za ocenitev vrednosti uporabi potencial premoženja, se to pogosto imenuje metoda dobička. Za pravice na nepremičninah se lahko uporabijo različne oblike modelov diskontiranega denarnega toka. Te se med seboj razlikujejo v podrobnostih, vsem pa je skupna osnovna značilnost, da je denarni tok za določeno prihodnje obdobje preračunan na sedanjo vrednost z uporabo diskontne mere. Vsota sedanjih vrednosti za posamezna obdobja predstavlja oceno kapitalske vrednosti. Diskontna mera v modelu diskontiranega denarnega toka temelji na časovni vrednosti denarja ter na tveganjih in nadomestilih za tveganja, povezanih z zadevnim denarnim tokom.

Nabavno vrednostni način:

Nabavno vrednostni način se na splošno uporablja za ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah s pomočjo metode zmanjšane nadomestitvene vrednosti. Uporablja se lahko kot glavni način, kadar ni

dokazov o cenah iz poslov za podobno premoženje ali kadar ni mogoče opredeliti dejanskega ali fiktivnega denarnega toka, ki bi pritekal lastniku zadevne pravice. V nekaterih primerih se nabavno vrednostni način lahko uporabi celo, kadar so na razpolago dokazi o cenah v tržnih poslih ali ugotovljiv tok donosa ali prihodkov, in sicer kot drugi ali potrditveni način.

V prvem koraku je treba izračunati nadomestitveno vrednost, ki je običajno strošek nadomestitve nepremičnine s sodobno enakovredno nepremičnino na datum ocenjevanja vrednosti. Izjema je le, kadar bi morala biti nadomestna nepremičnina kopija nepremičnine, katere vrednost se ocenjuje, tako da zagotavlja tržnemu udeležencu enako koristnost. V takem primeru bi namesto nadomestitvenega stroška ponovne izgradnje morali uporabiti strošek kopiranja (reprodukcije) zadevnega objekta. Nadomestitvena vrednost mora vključevati vse s tem povezane stroške, kot so vrednost zemljišča, infrastrukture, projektantski honorarji in stroški financiranja, ki bi jih imel tržni udeleženec z ustvarjanjem enakovrednega sredstva. Strošek sodobne nadomestne nepremičnine je treba nato znižati za fizično, funkcionalno, tehnološko in ekonomsko zastarelost. Cilj te prilagoditve zaradi zastarelosti je ocenitev, koliko manj (lahko) bi bilo za morebitnega kupca vredno zadevno premoženje od enake sodobne nepremičnine. Pri zastarelosti se upoštevajo fizično stanje, funkcionalnost in ekonomska koristnost nepremičnine, katere vrednost se ocenjuje, v primerjavi s sodobno enako nepremičnino.

2.20 KONČNA VREDNOST

Načini ocenjevanja vrednosti so medsebojno neodvisni, čeprav vsak način temelji na istih gospodarskih načelih. Namen vseh načinov je pridobiti indikacijo vrednosti, vendar pa je sklep o končni oceni vrednosti odvisen od upoštevanja vseh uporabljenih podatkov in procesov ter uskladitve indikacij vrednosti, ki so pridobljene z različnimi načini. Ob upoštevanju vseh dobljenih podatkov, hkrati s predpostavkami, ob upoštevanju trenutnih tržnih razmer ter predvsem namena ocenjevanja, med dobljenimi vrednostmi izberemo način tržnih primerjav in znotraj tega metodo primerljivih poslov in objav. Ocenjujemo, da je tržna vrednost ocenjevanih nepremičninskih pravic in izboljšav zaokroženo enaka:

Ocenjena tržna vrednost nepremičnine ID znak: parcela 1959 4358, parcela 1959 4362/1 in parcela 1959 4362/2, na dan 17.4.2024, znaša:

nepremičnina	vrednost v EUR	vrednost deleža 1/5
1959 4358	67.800,00	13.560,00
1959 4362/1	148.200,00	29.640,00
1959 4362/2	80.300,00	16.060,00

Ljubljana, april 2024

mag. Alenka Zornada



3 PREDSTAVITEV NEPREMIČNINE

3.1 IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNINE

Lastniki nepremičnine ID znak parcela 1959 4358, parcela 1959 4362/1 in parcela 1959 4362/2 so: Alojzij Peterka, Ihanska cesta 10a, 1230 Domžale, v deležu 1/5, Franc Peterka, Knezova ulica 84, 8000 Novo mesto, v deležu 1/5, Albina Kuzmič, Ihanska cesta 8a, 1230 Domžale, v deležu 2/5 in Tanja Kuzmič, Ihanska cesta 8a, 1230 Domžale, v deležu 1/5.

Več je razvidno iz priloženih ZK izpiskov, ki so v prilogi tega poročila.

3.2 ANALIZA OKOLJA, TRGA NEPREMIČNIN IN SOSESKE

Analiza trga nepremičnin

Analiza trga nepremičnin je raziskovanje nepremičninskih potreb in zahtev (povpraševanja), proizvodov, ki tekmujejo pri zadovoljevanju teh potreb in zahtev (ponudba), ter sinteza in razumevanje obeh.

Takšna analiza je nepogrešljiv pripomoček različnim udeležencem trga nepremičnin – uporabljajo jo gradbeniki in razvojna podjetja, investitorji in kreditne institucije, arhitekti in planerji, tržniki, lokalne oblasti in država, najemniki in lastniki, upravitelji nepremičnin ter seveda prodajalci in kupci. Glede na primarne uporabnike posamezne analize se izbira globina in obseg analize, ki pa navadno poteka v naslednjih korakih: opredelitev tržnega območja, analiza ekonomskega, demografskega in institucionalnega okolja, analiza ponudbe in povpraševanja, analiza trenutnega stanja na trgu, projekcije in zaključki. Nepremičnina je prostorsko odmerjen del zemeljske površine, skupaj z vsemi sestavinami (18. člen, Stvarnopravni zakonik – SPZ, Uradni list RS št. 87/02). Enotnost nepremičnine (superficies solo cedit) pomeni pravno povezanost zemljišča in objekta. Vse, kar je po namenu trajno spojeno ali je trajno na nepremičnini, nad ali pod njo, je sestavina nepremičnine, razen če zakon ne določa drugače (8. člen SPZ).

Splošne značilnosti trga nepremičnin

Trg nepremičnin se odziva na spremembe ponudbe in povpraševanja na podoben način kot trgi na drugih področjih. Nepremičninski trg je tako, kot vsi drugi trgi, splet naravnih mehanizmov. Trg nepremičnin je namreč izrazito lokaliziran in segmentiran. Nepremičnina je neločljivo povezana s svojo lokacijo, kar pomeni, da med posameznimi lokalnimi območji ni navzkrižne cenovne elastičnosti.

Ker so nepremičnine locirane na fiksnih lokacijah, na njihovo uporabo, razvoj in vrednost močno vpliva okolje trga. Analize in napovedi razvoja okolja trga nepremičnin so tako nepogrešljiv del vsake analize. Dejavnike okolja lahko v grobem delimo na tri večje skupine vpliva kot so fizični demografski dejavniki, ekonomski dejavniki in institucionalni dejavniki. Sile sprememb na trgih nepremičnin se med seboj prepletajo in družno ali pa obratno vplivajo na trge, tako je njihova analiza ključnega pomena za analizo trgov nepremičnin. Te skupine nam lahko služijo le kot ogrodje analize, saj lahko na posameznem podtrgu in ravni analize dodamo še kakšen dejavnik in zanemarimo katerega izmed naštetih.

Analiza trga nepremičnin za 2023

Glede na še začasno število evidentiranih prodaj za leto 2023 ocenjujemo, da je bilo lani v Sloveniji prodanih okoli 8.000 stanovanj v večstanovanjskih stavbah in okoli 5.500 stanovanjskih hiš.

Po naši oceni se je v letu 2023 število prodaj stanovanj na ravni države v primerjavi z letom 2022 zmanjšalo za 15 do 20 odstotkov, v primerjavi z letom 2021 pa kar za 25 do 30 odstotkov. Številoprodaj stanovanjskih hiš se je v primerjavi z letom 2022 zmanjšalo še bolj, in sicer za 20 do 25 odstotkov, v primerjavi z letom 2021 pa prav tako kot za stanovanja, za 25 do 30 odstotkov. V primerjavi z letom 2020 je bilo število prodaj stanovanj manjše za okoli 15 odstotkov, število prodaj hiš pa za okoli 10 odstotkov.

Na podlagi preliminarne podatkov ocenjujemo, da je bilo lani prodanih okoli 5200 zemljišč za gradnjo stavb, s skupno površino okoli 530 hektarov.

Potem, ko je obseg trgovanja z zemljišči za gradnjo stavb v letu 2021 v Sloveniji dosegel vrh, je število prodaj v letu 2023 že drugo leto zapored občutno padlo. Ocenjujemo, da je bilo v primerjavah letom 2022, predvsem na račun manjše prodaje zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, številoprodaj manjše za 20 do 25 odstotkov, v primerjavi z letom 2021 pa že za okoli 40 odstotkov.

Preglednica 9: Velikost vzorca in mediana cen za stanovanja in hiše na sekundarnem trgu, po tržnih analitičnih območjih (TAO), Slovenija, leto 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja Velikost vzorca	Stanovanja - Cena v €/m² (mediana)	Hiše Velikost vzorca	Hiše - Cena v € (mediana)
SLOVENIJA	5.243	2.610	2.710	141.000
LJUBLJANA	1.323	3.990	171	380.000
MARIBOR	684	2.130	116	175.000
OBALA	302	3.890	90	300.000
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	263	3.270	131	293.000
GORENIJSKO OBMOČJE	253	2.490	95	219.000

Domžale sodijo pod TAO Severna okolica Ljubljane.

Preglednica 42: Število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Severna okolica Ljubljane, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja - fond	Stanovanja št. prodaj	Hiše - fond	Hiše - št. prodaj
TAO SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	14.362	417	29.592	220
LAO DOMŽALE, TRZIN, MENGEŠ	5.388	119	6.567	60
LAO KOMENDA, RADOMLJE, DOB, KRTINA, LUKOVICA	4.248	95	2.278	15
LAO KAMNIK	1.433	71	6.069	41
LAO MEDVODE, STANEŽIČE, PIRNIČE	1.413	38	3.114	28
LAO ŠENTJAKOB, DRAGOMELJ, IHAN, DOL, DOLSKO	850	56	2.983	15
LAO SMLEDNIK, VODICE, DOBENO	461	15	1.399	7
LAO DOBROVA, POLHOV GRADEC IN OKOLICA	336	12	3.276	19
LAO GAMELJNE, TACEN	150	5	2.419	21
LAO TUNJICE, STAHOVICA, VELIKA PLANINA	83	6	1.487	14

Preglednica 44: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Severna okolica Ljubljane, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75.percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	131	201.000	293.000	369.000	1978	196	520
LAO KOMENDA, RADOMLJE, DOB, KRTINA, LUKOVICA	31	254.000	339.000	383.000	1980	196	470
LAO DOMŽALE, TRZIN, MENGEŠ	30	201.000	323.000	386.000	1974	205	530
LAO MEDVODE, STANEŽIČE, PIRNIČE	17	215.000	265.000	315.000	1972	176	400
LAO DOBROVA, POLHOV GRADEC IN OKOLICA	13	225.000	300.000	362.000	1980	180	720
LAO SMLEDNIK, VODICE, DOBENO	11	298.000	323.000	455.000	2002	224	630

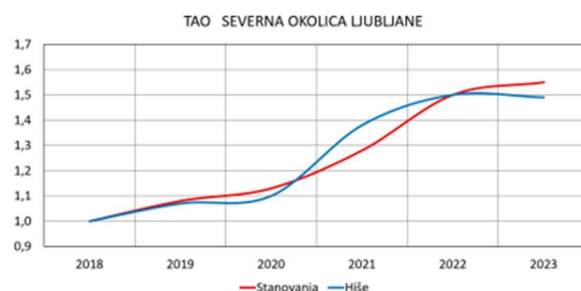
Preglednica 45: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Severna okolica Ljubljane, od leta 2018 do 2023 (kumulativno glede na cene v letu 2018)

	Stanovanja	Hiše
2018–2019	8%	7%
2018–2020	13%	10%
2018–2021	28%	38%
2018–2022	50%	50%
2018–2023	55%	49%

Preglednica 46: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Severna okolica Ljubljane, od leta 2018 do 2023 (verižno glede na predhodno leto)

	Stanovanja	Hiše
2018–2019	8%	7%
2019–2020	5%	3%
2020–2021	13%	25%
2021–2022	17%	9%
2022–2023	3%	-1%

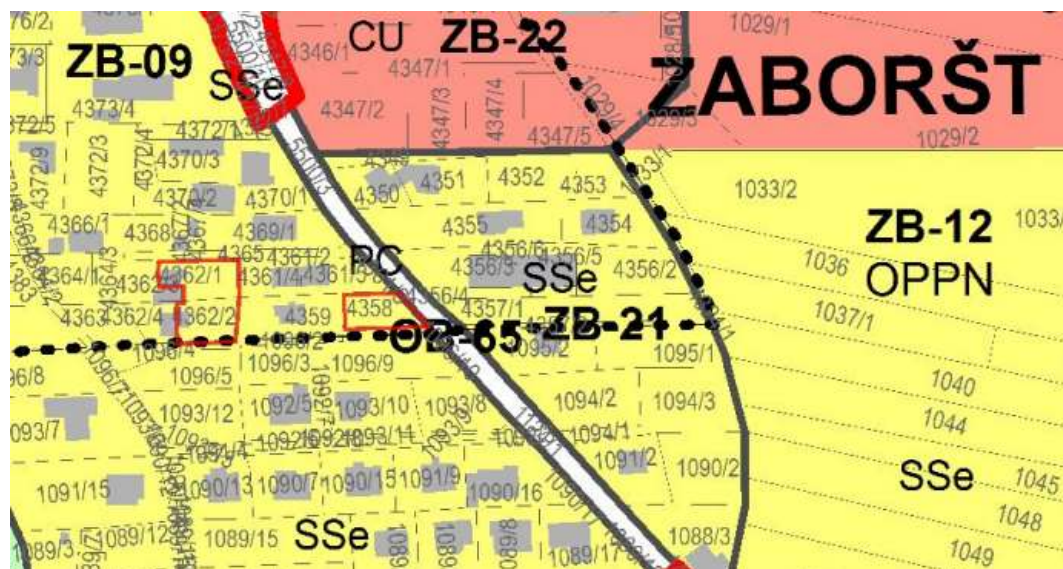
Slika 21: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Severna okolica Ljubljane, od leta 2018 do 2023 (osnova so cene v letu 2018)

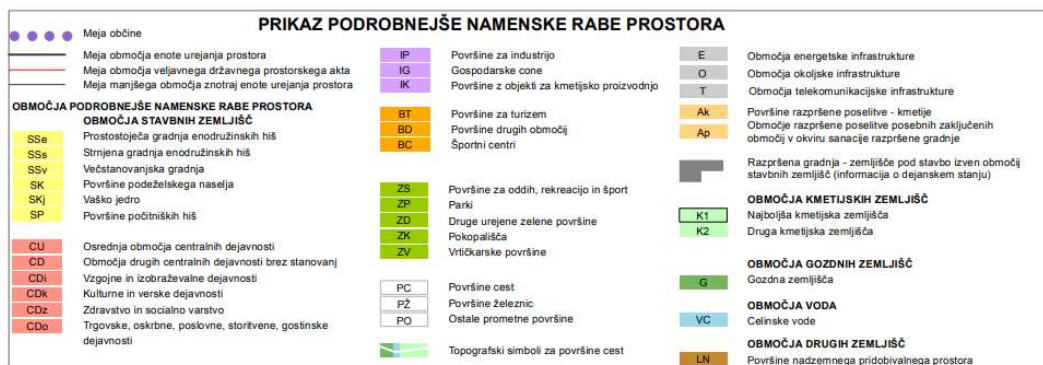


Vir: Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2023, Geodetska uprava RS

3.3 URBANISTIČNI PREDPISI

Iz vpogleda v i-občino Domžale je razvidno, da se ocenjevane nepremičnine nahajajo v območju stavbnih zemljišč.



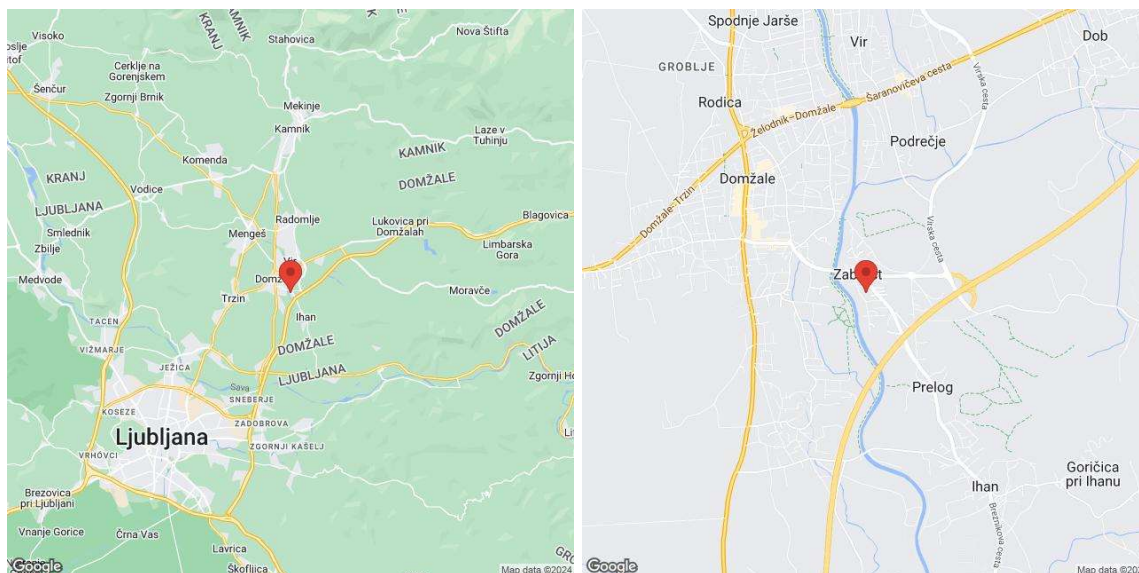


Iz lokacijske informacije, ki jo je dne 27.3.2024 pod št. 3501-267/2024 izdala občina Domžale je razvidno, da je se zemljišči parc.št. 4358 in 4362/1, k.o. Domžale nahajata v območju predkupne pravice, zemljišče parc.št. 4362/2 ni v območju predkupne pravice občine.

3.4 OPIS OCENJEVANE NEPREMIČNINE

Opis lokacije:

Ocenjevana nepremičnina je v občini Domžale.



Opis zemljišča parc.št. 4358, k.o. Domžale:

IZPIS PODATKOV O PARCELI

Katastrska občina:	1959 DOMŽALE
Parcelna številka:	4358
Površina parcele:	288 m ²
Urejena parcela:	ni urejena
Katastrski dohodek:	/
Število bonitetnih točk:	/
Omejitev spreminjanja mej parcele:	Ne
Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini:	Ne
Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli	Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
nedoločena raba	100,0 %
Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli	Delež namenske rabe zemljišč na parceli
stanovanjske površine	100,0 %



Opis zemljišča parc.št. 4362/1, k.o. Domžale:

IZPIS PODATKOV O PARCELI

Katastrska občina: 1959 DOMŽALE
Parcelna številka: 4362/1
Površina parcele: 336 m²
Urejena parcela: ni urejena
Katastrski dohodek: /
Število bonitetnih točk: /
Omejitve spreminjanja mej parcele: Ne
Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli	Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
poseljena zemljišča	83,3 %
poseljena zemljišča tloris stavbe	16,7 %
Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli	Delež namenske rabe zemljišč na parceli
stanovanjske površine	100,0 %



Opis zemljišča parc.št. 4362/2, k.o. Domžale:

IZPIS PODATKOV O PARCELI

Katastrska občina: 1959 DOMŽALE
Parcelna številka: 4362/2
Površina parcele: 315 m²
Urejena parcela: ni urejena
Katastrski dohodek: /
Število bonitetnih točk: /
Omejitve spreminjanja mej parcele: Ne
Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli	Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
poseljena zemljišča	85,7 %
poseljena zemljišča tloris stavbe	14,3 %

Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli	Delež namenske rabe zemljišč na parceli
stanovanjske površine	100,0 %



Stavba ID 1959-3846:

IZPIS PODATKOV O STAVBI IN DELIH STAVBE

Katastrska občina: 1959 DOMŽALE
Številka stavbe: 3846
Status stavbe: Registrski vpis
Bruto tlorisna površina stavbe: /
Število etaž: 1
Etaža, ki je pritličje: 1
Število stanovanj: 0
Število poslovnih prostorov: 0
Tip položaja stavbe: samostojna stavba
Najnižja višinska kota stavbe: /
Najvišja višinska kota stavbe: 299,4 m
Karakteristična višina stavbe: 295,2 m
Leto izgradnje stavbe: 1975
Material nosilne konstrukcije: opeka
Leto obnove fasade: /
Leto obnove strehe: /
Prikluček na električno omrežje: Ne
Prikluček na vodovodno omrežje: Ne
Prikluček na kanalizacijsko omrežje: Da
Prikluček na omrežje plinovoda: Ni podatka

Parcele pod stavbo

katastrska občina	številka parcele	površina tlorisa zemljišča pod stavbo na parceli	površina tlorisa stavbe na parceli
1959 DOMŽALE	4362/2	37 m ²	37 m ²
1959 DOMŽALE	4362/4	37 m ²	37 m ²

Naslovi stavbe:

Številka dela stavbe: 2
Naslov: /
Št. stanovanja ali posl. prostora: /
Status: Registrski
Dejanska raba: garaža
Uporabna površina: 37,5 m²
Neto tlorisna površina: 37,5 m²
Številka etaže: 1
Številka etaže glavnega vhoda: 1
Upravnik: /
Status upravnika: /
Dvigalo: Ni podatka
Leto obnove instalacij: /
Leto obnove oken: /
Prostornina rezervoarjev in silosov: /
Del stavbe v etažni lastnini: Ne
Del stavbe skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

Prostori dela stavbe

Vrsta prostora	Površina
garaža	37,5 m ²



Stanovanjska stavba ID 1959-3847:

IZPIS PODATKOV O STAVBI IN DELIH STAVBE

Katastrska občina:	1959 DOMŽALE
Številka stavbe:	3847
Status stavbe:	Registrski vpis
Bruto tlorisna površina stavbe:	/
Število etaž:	3
Etaža, ki je pritličje:	2
Število stanovanj:	1
Število poslovnih prostorov:	1
Tip položaja stavbe:	samostoječa stavba
Najnižja višinska kota stavbe:	/
Najvišja višinska kota stavbe:	303,3 m
Karakteristična višina stavbe:	295,5 m
Leto izgradnje stavbe:	1950
Material nosilne konstrukcije:	opeka
Leto obnove fasade:	/
Leto obnove strehe:	/
Priključek na električno omrežje:	Da
Priključek na vodovodno omrežje:	Da
Priključek na kanalizacijsko omrežje:	Da
Priključek na omrežje plinovoda:	Ni podatka

Parcele pod stavbo

katastrska občina	številka parcele	površina tlorisa zemljišča pod stavbo na parceli	površina tlorisa stavbe na parceli
1959 DOMŽALE	4362/1	40 m ²	40 m ²
1959 DOMŽALE	4362/3	58 m ²	58 m ²
1959 DOMŽALE	4362/4	43 m ²	43 m ²

Naslovi stavbe

Domžale, Zaboršt, Ihanska cesta 10 a
Domžale, Zaboršt, Ihanska cesta 8 a

Številka dela stavbe:	1
Naslov:	Domžale, Zaboršt, Ihanska cesta 8 a, 1
Št.stanovanja ali posl.prostora:	1
Status:	Registrski
Dejanska raba:	stanovanje v dvostanovanjski stavbi
Uporabna površina:	40,0 m ²
Neto tlorisna površina:	50,0 m ²
Številka etaže:	1
Številka etaže glavnega vhoda:	1
Upravnik:	/
Status upravnika:	/
Dvigalo:	Ne
Leto obnove instalacij:	/
Leto obnove oken:	/
Prostornina rezervoarjev in silosov:	/
Del stavbe v etažni lastnini:	Ne
Del stavbe skupni del stavbe v etažni lastnini:	Ne

Prostori dela stavbe

Vrsta prostora	Površina
bivalni prostor	40,0 m ²
nerazporejen prostor	10,0 m ²

Številka dela stavbe:	2
Naslov:	Domžale, Zaboršt, Ihanska cesta 10 a, 2
Št.stanovanja ali posl.prostora:	2
Status:	Registrski
Dejanska raba:	garaža
Uporabna površina:	60,8 m ²
Neto tlorisna površina:	104,0 m ²
Številka etaže:	1
Številka etaže glavnega vhoda:	1
Upravnik:	/
Status upravnika:	/
Dvigalo:	Ne
Leto obnove instalacij:	/
Leto obnove oken:	/
Prostornina rezervoarjev in silosov:	/
Del stavbe v etažni lastnini:	Ne
Del stavbe skupni del stavbe v etažni lastnini:	Ne

Prostori dela stavbe

Vrsta prostora	Površina
garaža	60,8 m ²
nerazporejen prostor	43,2 m ²



3.5 POVRŠINE NEPREMIČNINE

Površine zemljišča po podatkih Zemljiškega katastra GURS:

k.o.	št. parcele	namenska raba	površina v m ²
1959 – Domžale	4358	Stanovanjske površine	288
1959 – Domžale	4362/1	Stanovanjske površine	336
1959 - Domžale	4362/2	Stanovanjske površine	315

Površine po podatkih Katastra stavb in delov stavb (GURS):

ID nepremičnine	Posamezni del	Dejanska raba	neto tlorisna površina v m ²	uporabna površina v m ²
1959-3846	1	garaža	37,50	37,50
1959-3847	1	stanovanje	50,00	40,00
1959-3847	2	garaža	104,00	60,80

4 ANALIZA PODATKOV

4.1 IZHODIŠČA

Pri vrednotenju je preverjena primernost načina tržnih primerjav, ki je podrobneje obrazložen v nadaljevanju.

4.2 ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE ZEMLJIŠČA

Načelo najgospodarnejše uporabe zemljišča pravi, da je najverjetnejša uporaba premoženja tista, ki je fizično možna, primerno upravičena, zakonsko dopustna, finančno izvedljiva in katere rezultati izkazujejo najvišjo vrednost premoženja, katerega vrednost se ocenjuje.

Zato je potrebno pri določanju najgospodarnejše uporabe zemljišča imeti v vidu posledice vplivov na uporabo in vrednost. V ta namen moramo: preveriti zakonske podlage glede uporabe zemljišča in logične verjetne spremembe predpisov, preveriti in oceniti fizične možnosti uporabe zemljišča, preveriti izvedljivost projektov obnove, prenove in morebitnih drugih spremenjenih situacij, preveriti najgospodarnejšo uporabo in preveriti gospodarsko povpraševanje in ponudbo.

Nepremičnine, ki so predmet ocene vrednosti predstavlja stavbna zemljišča, v skladu z veljavnim prostorskim aktom občine Domžale. Računske analize za predmetno lokacijo ne izvedem.

4.3 OCENJEVANJE VREDNOSTI PO NAČINU TRŽNIH PRIMERJAV

Način tržnih primerjav predstavlja temeljni, najbolj neposreden in, če je na razpolago dovolj ustreznih prodaj, tudi najnatančnejši način ocenjevanja tržne vrednosti nepremičninskih pravic. Po tej metodi ocenjevalci vrednosti nepremičnin ocenjujejo tržno vrednost obravnavane nepremičnine na podlagi cen dejansko opravljenih prodaj primerljivih nepremičnin. Analizirajo se dejanske transakcije z nepremičninami, do katerih je prišlo na določenem trgu nepremičnin v bližnji preteklosti, še predvsem: prodajne cene nepremičnin, značilnosti nepremičnin, okoliščine, v katerih je bila nepremičnina prodana.

Pravice na nepremičnini so običajno heterogene (tj. z različnimi značilnostmi). Celo če imajo zemljišče in objekti enake fizične značilnosti kot druge, ki se izmenjujejo na trgu, bodo različne njihove lokacije. Ne glede na razlike pa se za ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah običajno uporablja način tržnih primerjav. Da bi predmet ocenjevanja vrednosti lahko primerjali s ceno drugih pravic na nepremičninah, naj bi ocenjevalci vrednosti potrdili splošno sprejete in ustrezne enote primerjave, ki jih upoštevajo udeleženci trga, in to odvisno od vrste sredstva, katerega vrednost se ocenjuje. Enote primerjave, ki se običajno uporabljajo, so med drugim: a) cena na kvadratni meter objekta ali na hektar zemljišča, b) cena na sobo, c) cena na enoto proizvoda, npr. donosi pridelkov.

Enota primerjave je uporabna le, če je v vsaki analizi dosledno izbrana in uporabljena tako za nepremičnino, katere vrednost se ocenjuje, kot za primerljivo nepremičnino. Če je le mogoče, naj bi bila uporabljena enota primerjave taka, kot jo običajno uporabljajo udeleženci na zadevnem trgu.

Pri vseh primerljivih podatkih o cenah si v postopku ocenjevanja vrednosti lahko pomagamo s primerjavo različnih značilnosti nepremičnine in posla, iz katerega izhajajo podatki, z nepremičnino, katere vrednost se ocenjuje. V skladu z Načini in metode ocenjevanja vrednosti bi bilo treba upoštevati v nadaljevanju navedene razlike. Posebne razlike, ki bi jih morali upoštevati pri ocenjevanju vrednosti pravic na nepremičninah, so med drugim razlike med: a) vrsto pravice, za katero smo dobili podatke o ceni, in vrsto pravico, katere vrednost se ocenjuje; b) različnimi lokacijami, c) kakovostjo zemljišč ali starostjo in značilnostmi objektov; d) dovoljeno rabo ali namembnostjo (v skladu s prostorsko zakonodajo) za vsako nepremičnino; e) okoliščinami, v katerih je bila cena določena, in zahtevano podlago vrednosti; f) datumom veljavnosti dobljenega podatka o ceni in datumom ocenjevanja vrednosti; g) tržnimi pogoji v času zadevnih poslov in kako so se razlikovali od pogojev na datum ocenjevanja vrednosti.

Iz vpogleda v aplikacijo Trgoskop je razvidno, da je na širše obravnavanem območju nekaj primerljivih transakcij.

Ocena vrednosti nepremičnine parcela 1959 4358 – stavbno zemljišče:

Izmed izvedenih transakcij, izberemo najbolj primerljive nepremičnine, ki jih upoštevamo za izračun:

Primerljiva nepremičnina št.1:

ID posla	Predmet posla	ID nepremičnine	Naslov	Datum pogodbe	Pogodbena vrednost	Cena/m2	Leto izgradnje	Pogodbena površina	REN površine
#746481	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno	1958-1087/4	Brezovica, Domžale	12.07.2023	63.000 €	232 €/m²	/	271,00 m² Z: 271,00 m² DS: 0,00 m²	N: 271,00 m² U: /

Primerljiva nepremičnina št.2:

ID posla	Predmet posla	ID nepremičnine	Naslov	Datum pogodbe	Pogodbena vrednost	Cena/m2	Leto izgradnje	Pogodbena površina	REN površine
#756246	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno	1959-4709/6	Domžale, Domžale	25.09.2023	189.100 €	308 €/m²	/	596,00 m² Z: 614,00 m² DS: 0,00 m²	N: 596,00 m² U: /

Primerljiva nepremičnina št.3:

ID posla	Predmet posla	ID nepremičnine	Naslov	Datum pogodbe	Pogodbena vrednost	Cena/m2	Leto izgradnje	Pogodbena površina	REN površine
#791614	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno	1959-4709/7	Domžale, Domžale	10.11.2023	19.740 €	140 €/m²	/	118,00 m² Z: 141,00 m² DS: 0,00 m²	N: 118,00 m² U: /

Izvedba prilagoditev:

Ker nepremičnina, ni enaka prodanim ali ponudbenim stanovanjskim objektom, izvedemo na njihovih glavnih lastnostih prilagoditve. Prilagoditve izvedemo kot odstotne razlike v lastnostih med ocenjevano nepremičnino in primerljivo nepremičnino. Rezultat izvedbe prilagoditev predstavlja indikacijo vrednosti za vsako izbrano primerljivo transakcijo, kakor če bi vsaka izmed teh imela enake glavne lastnosti kot ocenjevana nepremičnina. Prilagoditve smo izvedli na naslednjih lastnostih:

- Obseg pravic na nepremičnini: prilagodimo, v kolikor bi katera nepremičnina imela odstopanja od vrednosti za celoten sveženj nepremičninskih pravic. V danem primeru gre v vseh primerih za transakcije z vsemi pravicami na nepremičninah zato prilagoditev ne izvedemo.
- Davek: v vseh primerljivih cenah je upoštevana neto cena. Davek ni upoštevan v prodajni ali ponudbeni ceni, zato podajamo cene v neto znesku.
- Prodajni pogoji: izvedemo prilagoditev, v kolikor bi lahko katera transakcija zaradi specifičnih prodajnih pogojev imela drugačno vrednost, ko bi jo dosegla na splošnem trgu. Pri izvedbi

prilagoditev nam ni znano, da bi pri primerljivih transakcijah prišlo do posebnosti pri prodajnih pogojih, saj so bile vse prodane na prostem trgu.

- Vrsta transakcije: v kolikor gre za dejansko izvedene cene, ne izvedemo prilagoditev. Za nepremičnine, ki so trenutna ponudba izvedemo prilagoditev, saj so oglašene cene višje od dejansko izvedenih cen.
- Pogoji financiranja: izvedemo prilagoditev, v kolikor bi lahko katera transakcija zaradi specifičnega financiranja imela drugačno vrednost, ko bi jo dosegla na splošnem trgu. Pri izvedbi prilagoditev nam ni znano, da bi pri primerljivih transakcijah prišlo do posebnosti pri financiranju nepremičnin.
- Površina: za zemljišča, ki so večje površine izvedemo prilagoditev, saj manjše enote dosežejo višjo ceno na kvadratni meter.
- Lokacija: ocenjevana nepremičnina in primerljive prodane nepremičnine se nahajajo v bližini ocenjevane nepremičnine, zato prilagoditve ne izvedemo.
- Namenska raba: vsa zemljišča so v območju stavbnih zemljišč, zato prilagoditve ne izvedemo.
- Čas prodaje: vse primerljive transakcije so izvedene v letu 2023, zato prilagoditev ne izvedemo.
- Komunalna opremljenost: vsa zemljišča imajo komunalne vode v bližini, zato prilagoditev ne izvedemo.
- Dostopnost: vse nepremičnine imajo urejeno dostopnost, zato prilagoditve ne izvedemo.

Tabela prilagoditev:

	Ocenjevana nepremičnina	Primerljivo zemljišče št. 1	pril. %	Primerljivo zemljišče št. 2	pril. %	Primerljivo zemljišče št. 3	pril. %
Prodajna cena (v EUR)		63.000,00		189.100,00		19.740,00	
Prodajna cena (v EUR/m2)		232,47		307,98		167,29	
Površina zemljišča (v m2)	288,00	271,00	0%	614,00	0%	118,00	0%
Lokacija	Domžale	Domžale	0%	Domžale	0%	Domžale	0%
Namenska raba	stavbno zemljišče	stavbno zemljišče	0%	stavbno zemljišče	0%	stavbno zemljišče	0%
Dostop	urejen	urejen	0%	urejen	0%	urejen	0%
Čas prodaje		12.07.2023	0%	25.09.2023	0%	10.11.2023	0%
Komunalna opremljenost	da	ne	0%	ne	0%	ne	0%
Način prodaje		prosti trg - prodaja	0%	prosti trg - prodaja	0%	prosti trg - prodaja	0%
ID posla		ID 746481		ID 756246		ID 791614	
Skupaj prilagoditev (v %)		0,00%		0,00%		0,00%	
Primerljiva cena EUR/m2 zaokr.		232,47		307,98		167,29	
Ponder		0,33		0,33		0,34	
Ponderirana vrednost v EUR/m2		76,72		101,63		56,88	
Vrednost v EUR/m2 zaokr.				235,23			
Vrednost stavbnega zemljišča							
Ocenjena vrednost stavbnega zemljišča		67.745,49	EUR				
Ocenjena vrednost deleža 1/5		13.549,10	EUR				

Ocena vrednosti nepremičnina parcela 1959 4362/1 – stavbno zemljišče s stanovanjsko stavbo:

Izmed izvedenih transakcij, izberemo najbolj primerljive nepremičnine, ki jih upoštevamo za izračun:

Primerljiva nepremičnina št. 1:

ID posla	Predmet posla	ID nepremičnine	Naslov	Datum pogodbe	Pogodbena vrednost	Cena/m2	Leto izgradnje	Pogodbena površina	REN površine
#809682	Stanovanjska hiša	1959-5214-2	Sončna ulica 6, Vir	06.12.2023	230.000 €	/	1938	46,00 m² Z: 744,00 m² DS: 164,40 m²	0,00 N: 46,00 m² U: 0,00 m²

Primerljiva nepremičnina št. 2:

ID posla	Predmet posla	ID nepremičnine	Naslov	Datum pogodbe	Pogodbena vrednost	Cena/m2	Leto izgradnje	Pogodbena površina	REN površine
#759224	Stanovanjska hiša	1959-3414-1	Usnjarska ulica 5, Domžale	21.10.2023	161.000 €	/	1937	194,40 m² Z: 603,00 m² DS: 194,40 m²	0,79 N: 194,40 m² U: 153,90 m²

Primerljiva nepremičnina št. 3:

ID posla	Predmet posla	ID nepremičnine	Naslov	Datum pogodbe	Pogodbena vrednost	Cena/m2	Leto izgradnje	Pogodbena površina	REN površine
#811593 2	Stanovanjska hiša	1959-5113-1	Koliška ulica 8, Vir	27.12.2023	185.000 €	1.121 €/m²	1941	165,10 m² Z: 368,00 m² DS: 165,10 m²	0,33 N: 165,10 m² U: 55,00 m²

Izvedba prilagoditev:

Ker nepremičnina – stanovanjska stavba, ni enaka prodanim ali ponudbenim stanovanjskim objektom, izvedemo na njihovih glavnih lastnostih prilagoditve. Prilagoditve izvedemo kot odstotne razlike v lastnostih med ocenjevano nepremičnino in primerljivo nepremičnino. Rezultat izvedbe prilagoditev predstavlja indikacijo vrednosti za vsako izbrano primerljivo transakcijo, kakor če bi vsaka izmed teh imela enake glavne lastnosti kot ocenjevana nepremičnina. Prilagoditve smo izvedli na naslednjih lastnostih:

- Obseg pravic na nepremičnini: prilagodimo, v kolikor bi katera nepremičnina imela odstopanja od vrednosti za celoten sveženj nepremičninskih pravic. V danem primeru gre v vseh primerih za transakcije z vsemi pravicami na nepremičninah zato prilagoditev ne izvedemo.
- Davek: v vseh primerljivih cenah je upoštevana neto cena. Davek ni upoštevan v prodajni ali ponudbeni ceni, zato podajamo cene v neto znesku.
- Prodajni pogoji: izvedemo prilagoditev, v kolikor bi lahko katera transakcija zaradi specifičnih prodajnih pogojev imela drugačno vrednost, ko bi jo dosegla na splošnem trgu. Pri izvedbi prilagoditev nam ni znano, da bi pri primerljivih transakcijah prišlo do posebnosti pri prodajnih pogojih, saj so bile vse prodane na prostem trgu.
- Vrsta transakcije: v kolikor gre za dejansko izvedene cene, ne izvedemo prilagoditev. Za nepremičnine, ki so trenutna ponudba izvedemo prilagoditev, saj so oglašene cene višje od dejansko izvedenih cen.
- Pogoji financiranja: izvedemo prilagoditev, v kolikor bi lahko katera transakcija zaradi specifičnega financiranja imela drugačno vrednost, ko bi jo dosegla na splošnem trgu. Pri izvedbi prilagoditev nam ni znano, da bi pri primerljivih transakcijah prišlo do posebnosti pri financiranju nepremičnin.
- Datum transakcije: prilagoditev ne izvedemo, ker bile transakcije izvedene v letu in 2023.
- Mikro lokacija: vse primerljive nepremičnine so v bližini ocenjewane, zato prilagoditve ne izvedemo.
- NTP prostorov: za nepremičnine, ki so manjše površine od ocenjewane nepremičnine izvedemo prilagoditev, saj manjše enote dosežejo večjo ceno na kvadratni meter
- Leto gradnje/obnove: za primerljive nepremičnine, ki so starejše ali novejšje gradnje od ocenjewane nepremičnine izvedemo prilagoditev. Izračun je izveden glede na preostalo življenjsko dobo.
- Stanje prostorov in objekta: za nepremičnine, ki so obnovljene, izvedemo prilagoditev.
- Pripadajoče zemljišče: za primerljive nepremičnine, ki imajo manjšo površino zemljišča izvedemo prilagoditev.
- Opremljenost prostorov: ocenjujejo se nepremičnine brez opreme razen opreme sanitarij, ki so zagotovljena v vseh treh primerih, zato prilagoditev ne izvedemo.
- Zunanja ureditev: vse nepremičnine imajo urejeno zunanjo ureditev, zato prilagoditve ne izvedemo.
- Urejenost soseske: podobna, zato prilagoditev ne izvedemo.
- Druge posebnosti: prilagoditve ne izvedemo.

Tabela prilagoditev:

Značilnosti	Ocenjevana nepremičnina	Primerljiva nepremičnina št. 1	Prilagoditve	Primerljiva nepremičnina št. 2	Prilagoditve	Primerljiva nepremičnina št. 3	Prilagoditve
Lokacija	Domžale	Domžale		Domžale		Domžale	
Tip nepremičnine	stanovanjska hiša	stanovanjska hiša		stanovanjska hiša		stanovanjska hiša	
Vir podatka	Trgoskop	ID 809682		ID 759224		ID 811593	
Prodajna cena v EUR		230000,00		161100,00		185000,00	
Prodajna cena v EUR na m ²		3.091,40		828,70		1.120,53	
Obseg nepremičninskih pravic	absolutne	absolutne	0%	absolutne	0%	absolutne	0%
Prodajni pogoji	tržni	tržni	0%	tržni	0%	tržni	0%
Vrsta transakcije	cenitev	prodaja	0%	prodaja	0%	prodaja	0%
Datum transakcije		6.12.2023	0%	21.10.2023	0%	27.1.12.2023	0%
Mikro lokacija	Ihanska cesta 8a	Sončna ulica 6	0%	Usnjarska ulica 5	0%	Koliška ulica 8	0%
NTP (m2)	154,00	74,40	-10%	194,40	0%	165,10	0%
Leto gradnje/obnove	1950	1938	0%	1937	0%	1941	0%
Stanje prostorov in objekta	potrebno popolne obnove	boljše	-10%	podobno	0%	podobno	0%
Pripadajoče zemljišče	336,00	744,00	-4%	603,00	-3%	368,00	0%
Opremljenost prostorov	da	da	0%	da	0%	da	0%
Dodatni objekt	da	da	0%	da	0%	da	0%
Zunanja ureditev	urejena	da	0%	da	0%	da	0%
Urejenost soseske	urejeno	podobno	0%	podobno	0%	podobno	0%
Druge posebnosti	brez posebnosti	podobno	0%	podobno	0%	podobno	0%
Skupaj prilagoditev - cena v EUR/m2 / % prilag.		2.349,46	-24%	803,84	-3%	1120,53	0%
Ponder		0		0,5		0,5	
Vrednost v EUR/m2				962			
Vrednost nepremičnine							
Površina (m2)		Indikativna vrednost v EUR/m2		Ocenjena vrednost			
154	x	962	=	148.176,92 EUR			
vrednost deleža 1/5				29.635,38 EUR			

Ocena vrednosti nepremičnine parcela 1959 4362/2 – stavbno zemljišče z garažo:

Izmed izvedenih transakcij, izberemo najbolj primerljive nepremičnine, ki jih upoštevamo za izračun:

Primerljiva nepremičnina št.1:

ID posla	Predmet posla	ID nepremičnine	Naslov	Datum pogodbe	Pogodbena vrednost	Cena/m2	Leto izgradnje	Pogodbena površina	REN površine
#746481	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno	1958-1087/4	Brezovica, Domžale	12.07.2023	63.000 €	232 €/m ²	/	271,00 m ² Z: 271,00 m ² DS: 0,00 m ²	/ N: 271,00 m ² U: /

Primerljiva nepremičnina št.2:

ID posla	Predmet posla	ID nepremičnine	Naslov	Datum pogodbe	Pogodbena vrednost	Cena/m2	Leto izgradnje	Pogodbena površina	REN površine
#756246	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno	1959-4709/6	Domžale, Domžale	25.09.2023	189.100 €	308 €/m ²	/	596,00 m ² Z: 614,00 m ² DS: 0,00 m ²	/ N: 596,00 m ² U: /

Primerljiva nepremičnina št.3:

ID posla	Predmet posla	ID nepremičnine	Naslov	Datum pogodbe	Pogodbena vrednost	Cena/m2	Leto izgradnje	Pogodbena površina	REN površine
----------	---------------	-----------------	--------	---------------	--------------------	---------	----------------	--------------------	--------------

#791614	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno	1959-4709/7	Domžale, Domžale	10.11.2023	19.740 €	140 €/m² ⚠	/	118,00 m² Z: 141,00 m² DS: 0,00 m²	/ N: 118,00 m² U: /
---------	---	-------------	------------------	------------	----------	------------	---	---	--------------------------

Izvedba prilagoditev:

Ker nepremičnina, ni enaka prodanim ali ponudbenim stanovanjskim objektom, izvedemo na njihovih glavnih lastnostih prilagoditve. Prilagoditve izvedemo kot odstotne razlike v lastnostih med ocenjevano nepremičnino in primerljivo nepremičnino. Rezultat izvedbe prilagoditev predstavlja indikacijo vrednosti za vsako izbrano primerljivo transakcijo, kakor če bi vsaka izmed teh imela enake glavne lastnosti kot ocenjevana nepremičnina. Prilagoditve smo izvedli na naslednjih lastnostih:

- Obseg pravic na nepremičnini: prilagodimo, v kolikor bi katera nepremičnina imela odstopanja od vrednosti za celoten sveženj nepremičninskih pravic. V danem primeru gre v vseh primerih za transakcije z vsemi pravicami na nepremičninah zato prilagoditev ne izvedemo.
- Davek: v vseh primerljivih cenah je upoštevana neto cena. Davek ni upoštevan v prodajni ali ponudbeni ceni, zato podajamo cene v neto znesku.
- Prodajni pogoji: izvedemo prilagoditev, v kolikor bi lahko katera transakcija zaradi specifičnih prodajnih pogojev imela drugačno vrednost, ko bi jo dosegla na splošnem trgu. Pri izvedbi prilagoditev nam ni znano, da bi pri primerljivih transakcijah prišlo do posebnosti pri prodajnih pogojih, saj so bile vse prodane na prostem trgu.
- Vrsta transakcije: v kolikor gre za dejansko izvedene cene, ne izvedemo prilagoditev. Za nepremičnine, ki so trenutna ponudba izvedemo prilagoditev, saj so oglašene cene višje od dejansko izvedenih cen.
- Pogoji financiranja: izvedemo prilagoditev, v kolikor bi lahko katera transakcija zaradi specifičnega financiranja imela drugačno vrednost, ko bi jo dosegla na splošnem trgu. Pri izvedbi prilagoditev nam ni znano, da bi pri primerljivih transakcijah prišlo do posebnosti pri financiranju nepremičnin.
- Površina: za zemljišča, ki so večje površine izvedemo prilagoditev, saj manjše enote dosežejo višjo ceno na kvadratni meter.
- Lokacija: ocenjevana nepremičnina in primerljive prodane nepremičnine se nahajajo v bližini ocenjevane nepremičnine, zato prilagoditve ne izvedemo.
- Namenska raba: vsa zemljišča so v območju stavbnih zemljišč, zato prilagoditve ne izvedemo.
- Čas prodaje: vse primerljive transakcije so izvedene v letu 2023, zato prilagoditev ne izvedemo.
- Komunalna opremljenost: vsa zemljišča imajo komunalne vode v bližini, zato prilagoditev ne izvedemo.
- Dostopnost: vse nepremičnine imajo urejeno dostopnost, zato prilagoditve ne izvedemo.

Na zemljišču stoji stavba ID 1959-3864, ki v naravi predstavlja garažo zgrajeno leta 1975. Vrednost stavbe je ocenjena po nabavno-vrednostnem načinu. Vrednost stavbe se prišteje vrednosti zemljišča.

NADOMESTITVENI STROŠEK (NS)

Neto tlorisna površina	37,50 m ²
Nadomestitvena cena	500,00 €/m ²
Nadomestitveni strošek	18.750,00 €

Ocena popravka vrednosti		
1. fizično poslabšanje		
a kratkotrajne komponente		
nadomestna vrednost (NS-1)	11.250,00	€
doba koristnosti (DK)	30	let
dejanska starost (DS)	29	let
preostala doba koristnosti (PDK)	1	let
znesek zmanjšanja vrednosti	10.875,00	€

b dolgotrajne komponente		
nadomestna vrednost (NS-1)	7.500,00	€
doba koristnosti (DK)	80	let
dejanska starost (DS)	29	let
preostala doba koristnosti (PDK)	51	let
znesek zmanjšanja vrednosti	2.718,75	€

VREDNOST PO NABAVNOVREDNOSTNI METODI

ocenjeni nadomestitveni stroški	18.750,00	€
popravek vrednosti		
kratkotrajne komponente (-)	10.875,00	€
dolgotrajne komponente (-)	2.718,75	€
GRADBENA VREDNOST zaokr.	5.156,25	€

Tabela prilagoditev:

	Ocenjevana nepremičnina	Primerljivo zemljišče št. 1	pril. %	Primerljivo zemljišče št. 2	pril. %	Primerljivo zemljišče št. 3	pril. %
Prodajna cena (v EUR)		63.000,00		189.100,00		19.740,00	
Prodajna cena (v EUR/m2)		232,47		307,98		167,29	
Površina zemljišča (v m2)	315,00	271,00	0%	614,00	0%	118,00	0%
Lokacija	Domžale	Domžale	0%	Domžale	0%	Domžale	0%
Namenska raba	stavbno zemljišče	stavbno zemljišče	0%	stavbno zemljišče	0%	stavbno zemljišče	0%
Dostop	urejen	urejen	0%	urejen	0%	urejen	0%
Čas prodaje		12.07.2023	0%	25.09.2023	0%	10.11.2023	0%
Komunalna opremljenost	da	ne	0%	ne	0%	ne	0%
Način prodaje		prosti trg - prodaja	0%	prosti trg - prodaja	0%	prosti trg - prodaja	0%
ID posla		ID 746481		ID 756246		ID 791614	
Skupaj prilagoditev (v %)		0,00%		0,00%		0,00%	
Primerljiva cena EUR/m2 zaokr.		232,47		307,98		167,29	
Ponder		0,33		0,33		0,34	
Ponderirana vrednost v EUR/m2		76,72		101,63		56,88	
Vrednost v EUR/m2 zaokr.				235,23			
Vrednost stavbnega zemljišča							
Ocenjena vrednost stavbnega zemljišča		74.096,63	EUR				
Ocenjena vrednost stavbe		6.187,50	EUR				
Ocenjena vrednost skupaj		80.284,13	EUR				
Ocenjena vrednost deleža 1/5		16.056,83	EUR				

5 KONČNA USKLADITEV VREDNOSTI

Namen vseh načinov je pridobiti indikacijo vrednosti, vendar pa je sklep o končni oceni vrednosti odvisen od upoštevanja vseh uporabljenih podatkov in procesov ter uskladitve indikacij vrednosti, ki so pridobljene z različnimi načini.

Pri ocenjevanju vrednosti nepremičnin je najprimernejši način tržnih primerjav, na donosu zasnovan način pa je primeren, če je nepremičnino možno oddajati v najem. Nabavno vrednostni način uporabimo, kadar ni na razpolago dovolj tržnih podatkov.

Za izračun vrednosti nepremičnine je uporabljen način tržnih primerjav, saj je na trgu nepremičnin dovolj izvedenih prodaj in trenutne ponudbe primerljivih nepremičnin. Ocena vrednosti nepremičnine načinu tržnih primerjav se je približala tržnim cenam.

Končna ocena vrednosti z utemeljitvijo

Za zaključek naj povemo, da vrednost izračunana po načinu tržnih primerjav ustrezno izraža tržne razmere na trgu nepremičnin in zato po skrbnem preudarku vseh ustreznih in razpoložljivih informacij, z upoštevanjem povedanega in glede na tukaj vsebovane domneve in omejitvene pogoje je vrednost lastnikovih pravic pri predmetni nepremičnini ocenjena po načinu tržnih primerjav:

Ocenjena tržna vrednost nepremičnine ID znak: parcela 1959 4358, parcela 1959 4362/1 in parcela 1959 4362/2, na dan 17.4.2024, znaša:

nepremičnina	vrednost v EUR	vrednost deleža 1/5
1959 4358	67.800,00	13.560,00
1959 4362/1	148.200,00	29.640,00
1959 4362/2	80.300,00	16.060,00

Ocena vrednosti je v evrih in brez davkov.

6 LITERATURA IN VIRI

- International Valuation Standards Committee. (2022). Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti. Ljubljana: Slovenski inštitut za revizijo
- Slovenski poslovno finančni standard 2, Ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah;
- Hierarhija standardov ocenjevanja vrednosti, Uradni list Republike Slovenije št. 106/2010:
- Friedman, J. P., Ordway, N. (1989). Income property appraisal and analysis. New Jersey: Prentice Hall.
- Murko Jožef (2007). Ocenjevanje vrednosti nepremičnin, priprava poročila o ocenjevanju vrednosti nepremičninskih pravic, ocenjevanje vrednosti industrijskih nepremičnin. Gradivo za izobraževanje za pridobitev strokovnega naziva pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin. Ljubljana: Slovenski inštitut za revizijo
- Pšunder, Igor, Torkar, Milan (2007). Vrednost nepremičninskih pravic, Ljubljana 2007; Slovenski inštitut za revizijo.
- Pšunder, Igor (2007), Ocenjevanje vrednosti nepremičnin, način primerljivih prodaj, ekonomika nepremičninskega trga. Gradivo za izobraževanje za pridobitev strokovnega naziva pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin. Ljubljana: Slovenski inštitut za revizijo
- Srednik, Rajko (2007). Ocenjevanje vrednosti nepremičnin, nabavno vrednostni način. Gradivo za izobraževanje za pridobitev strokovnega naziva pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin. Ljubljana: Slovenski inštitut za revizijo
- Zupančič, Dušan (2007). Ocenjevanje vrednosti nepremičnin, ocenjevanje vrednosti specialnih nepremičnin, analiza najgospodarnejše uporabe. Gradivo za izobraževanje za pridobitev strokovnega naziva pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin. Ljubljana: Slovenski inštitut za revizijo
- Podatkovne baze Geodetske uprave RS, e-prostor, e-sodstvo, spletne strani občine, Peg-online, Trgoskop – aplikacija trga nepremičnin, ...

7 IZJAVA OCENJEVALKE

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- imam kot ocenjevalka vrednosti pravic na nepremičninah potrebno znanje in izkušnje za izvedbo projekta ocene vrednosti nepremičnine;
- je ocenjevanje vrednosti izvedeno objektivno in nepristransko;
- sem o predmetu vrednosti ocenjevanja pridobila vsa informacija, ki bistveno vplivajo na njegovo oceno vrednosti;
- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri ter so točni;
- so prikazane moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in posebnimi predpostavkami, opisanimi v tem poročilu;
- nimam sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede predmeta nepremičnine v tem poročilu in nimam navedenih osebnih interesov ter nisem pristranski glede oseb (fizičnih in pravnih), ki jih ocena vrednosti zadeva;
- nisem v zadnjih treh letih opravil storitev ali transakcije s sredstvi oziroma premoženjem, ki so predmet te ocene vrednosti;
- plačilo za mojo storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganje dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila;
- sem osebno pregledala predmet ocenjevanja;
- mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči;
- so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu s pravili ocenjevanja vrednosti, razvrščenimi v Hierarhiji pravil ocenjevanja vrednosti;

Ljubljana, april 2024

mag. Alenka Zornada

8 PRILOGE

- ZK izpiski
- Izris parcele
- Lokacijska informacija
- Odločba o imenovanju za sodno cenilko nepremičnin



Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige
čas izdelave izpisa: 17.4.2024 - 13:37:06

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 1959 4358
katastrska občina 1959 DOMŽALE parcela 4358 (ID 3459794)

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjžna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

Če je lastninska pravica na nepremičnini omejena z izvedeno pravico / zaznambo in nepremičnina, ki je predmet tega izpisa, pri tej izvedeni pravici / zaznambi ni glavna nepremičnina, glede morebitnih zemljiškoknjžnih zadev, o katerih še ni pravnomočno odločeno, za izbris te izvedene pravice / zaznambe, njen prenos ali vpis oziroma izbris sekundarne zaznambe pri tej izvedeni pravici / zaznambi, glej izpis za glavno nepremičnino (drugi in tretji odstavek 134. člena ZZK-1).

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 4138752
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/5
imetnik:
1. EMŠO: 1906933*****
osebno ime: Alojzij Peterka
naslov: Ihanska cesta 010A, 1230 Domžale
Pri imetniku je vpisana zaznamba ID 22307996

omejitve:

Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini

ID osnovnega položaja: 4138753
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/5
imetnik:
1. EMŠO: 1001947*****
osebno ime: Franc Peterka
naslov: Knezova ulica 084, 8000 Novo mesto

omejitve:

Opozorilo: v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
17717537	03.02.2016 11:15:52	401 - vknjižena hipoteka

ID osnovnega položaja: 4138754
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 2/5
imetnik:
1. EMŠO: 1510939*****
osebno ime: Albina Kuzmič
naslov: Ihanska cesta 008A, 1230 Domžale

omejitve:

Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini



ID osnovnega položaja:	4138755
vrsta osnovnega položaja:	101 - vknjižena lastninska pravica
delež:	1/5
imetnik:	
1. EMŠO:	0411966*****
osebno ime:	Tanja Kuzmič
naslov:	Ihanska cesta 008A, 1230 Domžale
omejitve:	
<i>Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini</i>	

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe	17717537	
čas začetka učinkovanja	03.02.2016 11:15:52	
vrsta pravice / zaznambe	401 - vknjižena hipoteka	
glavna nepremičnina:	katastrska občina 1959 DOMŽALE parcela 4358 (ID 3459794)	
podatki o vsebini pravice / zaznambe		
terjatev:	27.521,44 EUR	
obresti	glej opis	
tip dospelosti	1 - določen dan	
datum dospelosti	02.12.2009	
dodatni opis:		
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 27.521,44 EUR spp., ki je podrobneje opisana v izreku sklep o izvršbi Okrajnega sodišča v Novem mestu, opr. št. I 22/2016, z dne 2.2.2016.		
imetnik:		
1. matična številka:	5026024000	
firma / naziv:	ABANKA d.d.	
naslov:	Slovenska cesta 058, 1000 Ljubljana	
zveza - ID osnovnega položaja:	4138753	
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:		
ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
23687076	03.02.2016 11:15:52	712 - zaznamba izvršbe
17717538	03.02.2016 11:15:52	712 - zaznamba izvršbe

Podrobni podatki o pravici / zaznambi pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID pravice / zaznambe	23687076
čas začetka učinkovanja	03.02.2016 11:15:52
vrsta pravice / zaznambe	712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
organ, ki vodi postopek	Okrajno sodišče v Domžalah
opr. št. postopka	I 472/2023
dodatni opis:	
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Domžalah, opr. št. I 472/2023 z dne 20.12.2023.	
Zaznamba izvršbe učinkuje od trenutka, od katerega učinkuje vknjižba navedene hipoteke.	

ID pravice / zaznambe	17717538
čas začetka učinkovanja	03.02.2016 11:15:52
vrsta pravice / zaznambe	712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
organ, ki vodi postopek	OKRAJNO SODIŠČE V NOVEM MESTU
opr. št. postopka	I 22/2016
dodatni opis:	
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklep o izvršbi Okrajnega sodišča v Novem mestu, opr. št. I 22/2016, z dne 2.2.2016.	

Podrobni podatki o zaznambah pri imetnikih:

ID pravice / zaznambe	22307996
čas začetka učinkovanja	02.02.2022 10:15:25
vrsta pravice / zaznambe	801 - zaznamba osebnega stanja



podatki o vsebini pravice / zaznambe

organ, ki vodi postopek OKRAJNO SODIŠČE V DOMŽALAH
opr. št. postopka N 55/2021

dodatni opis:

Na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Domžalah opr. št. N 55/2021 z dne 9. 12. 2021, se Alojzij Peterka postavi pod
skrbništvo.

Zaznamba je vpisan pri imetniku:

Alojzij Peterka



Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige
čas izdelave izpisa: 17.4.2024 - 13:37:54

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 1959 4362/1
katastrska občina 1959 DOMŽALE **parcela** 4362/1 (ID 625213)

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri se ni pravnomočno odločeno.

Če je lastninska pravica na nepremičnini omejena z izvedeno pravico / zaznambo in nepremičnina, ki je predmet tega izpisa, pri tej izvedeni pravici / zaznambi ni glavna nepremičnina, glede morebitnih zemljiškoknjižnih zadev, o katerih se ni pravnomočno odločeno, za izbris te izvedene pravice / zaznambe, njen prenos ali vpis oziroma izbris sekundarne zaznambe pri tej izvedeni pravici / zaznambi, glej izpis za glavno nepremičnino (drugi in tretji odstavek 134. člena ZZK-1).

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 4138751
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/5
imetnik:
1. EMŠO: 0411966*****
osebno ime: Tanja Kuzmič
naslov: Ihanska cesta 008A, 1230 Domžale
omejitve: Opozorilo: v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
13187094	01.01.1849 00:00:00	401 - vknjižena hipoteka

ID osnovnega položaja: 18035464
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/5
imetnik:
1. EMŠO: 1001947*****
osebno ime: Franc Peterka
naslov: Knezova ulica 084, 8000 Novo mesto
omejitve: Opozorilo: v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
13187094	01.01.1849 00:00:00	401 - vknjižena hipoteka
17717537	03.02.2016 11:15:52	401 - vknjižena hipoteka

ID osnovnega položaja: 18058703
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 2/5
imetnik:
1. EMŠO: 1510939*****
osebno ime: Albina Kuzmič



naslov:	Ihanska cesta 008A, 1230 Domžale	
omejitve:	Opozorilo: v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.	
ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
13187094	01.01.1849 00:00:00	401 - vknjižena hipoteka

ID osnovnega položaja: 18331685
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/5

imetnik:

1. EMŠO: 1906933*****
osebno ime: Alojzij Peterka
naslov: Ihanska cesta 010A, 1230 Domžale
Pri imetniku je vpisana zaznamba ID 22307996

omejitve: Opozorilo: v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
13187094	01.01.1849 00:00:00	401 - vknjižena hipoteka

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznabah:

ID pravice / zaznambe 13187094
čas začetka učinkovanja 01.01.1849 00:00:00
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: katastrska občina 1959 DOMŽALE parcela 4362/1 (ID 625213)

podatki o vsebini pravice / zaznambe

terjatev: 70.000,00 YUD

tip dospelosti 2 - do odpoklica

dodatni opis:

70.000,00 YUD

Vlož. 17.5.1973, dn.št. 878.

Po posojilni pogodbi z dne 20.4.1973 se vknjiži zastavna pravica za posojilno terjatev z 2% obrestmi in varščino v znesku 350,00 din. In se zaznami skupna zastava z vl.št. 3730 te k.o. kot sovložkom.

imetnik:

1. matična številka: *podatek ni vpisan*
firma / naziv: LB, podr. Domžale
naslov:

zveza - ID osnovnega položaja:

4138751
18035464
18058703
18331685

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo

ID pravice / zaznambe 17717537
čas začetka učinkovanja 03.02.2016 11:15:52
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: katastrska občina 1959 DOMŽALE parcela 4358 (ID 3459794)

podatki o vsebini pravice / zaznambe

terjatev: 27.521,44 EUR

obresti glej opis

tip dospelosti 1 - določen dan

datum dospelosti 02.12.2009

dodatni opis:

Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 27.521,44 EUR spp., ki je podrobneje opisana v izreku sklep o izvršbi Okrajnega sodišča v Novem mestu, opr. št. I 22/2016, z dne 2.2.2016.

imetnik:

1. matična številka: 5026024000
firma / naziv: ABANKA d.d.
naslov: Slovenska cesta 058, 1000 Ljubljana



zveza - ID osnovnega položaja:

18035464

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
23687076	03.02.2016 11:15:52	712 - zaznamba izvršbe
17717538	03.02.2016 11:15:52	712 - zaznamba izvršbe

Podrobni podatki o pravici / zaznambi pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID pravice / zaznambe	23687076
čas začetka učinkovanja	03.02.2016 11:15:52
vrsta pravice / zaznambe	712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
organ, ki vodi postopek	Okrajno sodišče v Domžalah
opr. št. postopka	I 472/2023
dodatni opis:	
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Domžalah, opr. št. I 472/2023 z dne 20.12.2023.	
Zaznamba izvršbe učinkuje od trenutka, od katerega učinkuje vknjižba navedene hipoteke.	

ID pravice / zaznambe	17717538
čas začetka učinkovanja	03.02.2016 11:15:52
vrsta pravice / zaznambe	712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
organ, ki vodi postopek	OKRAJNO SODIŠČE V NOVEM MESTU
opr. št. postopka	I 22/2016
dodatni opis:	
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklep o izvršbi Okrajnega sodišča v Novem mestu, opr. št. I 22/2016, z dne 2.2.2016.	

Podrobni podatki o zaznambah pri imetnikih:

ID pravice / zaznambe	22307996
čas začetka učinkovanja	02.02.2022 10:15:25
vrsta pravice / zaznambe	801 - zaznamba osebnega stanja
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
organ, ki vodi postopek	OKRAJNO SODIŠČE V DOMŽALAH
opr. št. postopka	N 55/2021
dodatni opis:	
Na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Domžalah opr. št. N 55/2021 z dne 9. 12. 2021, se Alojzij Peterka postavi pod skrbništvo.	
Zaznamba je vpisan pri imetniku:	
Alojzij Peterka	



Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige
čas izdelave izpisa: 17.4.2024 - 13:37:56

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 1959 4362/2
katastrska občina 1959 DOMŽALE **parcela** 4362/2 (ID 3795493)

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

Ce je lastninska pravica na nepremičnini omejena z izvedeno pravico / zaznambo in nepremičnina, ki je predmet tega izpisa, pri tej izvedeni pravici / zaznambi ni glavna nepremičnina, glede morebitnih zemljiškoknjižnih zadev, o katerih še ni pravnomočno odločeno, za izbris te izvedene pravice / zaznambe, njen prenos ali upis oziroma izbris sekundarne zaznambe pri tej izvedeni pravici / zaznambi, glej izpis za glavno nepremičnino (drugi in tretji odstavek 134. člena ZZZK-1).

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 4138756
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/5
imetnik:
1. EMŠO: 1906933*****
osebno ime: Alojzij Peterka
naslov: Ihanska cesta 010A, 1230 Domžale
Pri imetniku je vpisana zaznamba ID 22307996

omejitve:

Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini

ID osnovnega položaja: 4138757
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/5
imetnik:
1. EMŠO: 1001947*****
osebno ime: Franc Peterka
naslov: Knezova ulica 084, 8000 Novo mesto

omejitve:

Opozorilo: v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
17717537	03.02.2016 11:15:52	401 - vknjižena hipoteka

ID osnovnega položaja: 4138758
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 2/5
imetnik:
1. EMŠO: 1510939*****
osebno ime: Albina Kuzmič
naslov: Ihanska cesta 008A, 1230 Domžale

omejitve:

Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini



ID osnovnega položaja:	4138759
vrsta osnovnega položaja:	101 - vknjižena lastninska pravica
delež:	1/5
imetnik:	
1. EMŠO:	0411966*****
osebno ime:	Tanja Kuzmič
naslov:	Ihanska cesta 008A, 1230 Domžale
omejitve:	
<i>Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini</i>	

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe	17717537	
čas začetka učinkovanja	03.02.2016 11:15:52	
vrsta pravice / zaznambe	401 - vknjižena hipoteka	
glavna nepremičnina:	katastrska občina 1959 DOMŽALE parcela 4358 (ID 3459794)	
podatki o vsebini pravice / zaznambe		
terjatev:	27.521,44 EUR	
obresti	glej opis	
tip dospelosti	1 - določen dan	
datum dospelosti	02.12.2009	
dodatni opis:		
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 27.521,44 EUR spp., ki je podrobneje opisana v izreku sklep o izvršbi Okrajnega sodišča v Novem mestu, opr. št. I 22/2016, z dne 2.2.2016.		
imetnik:		
1. matična številka:	5026024000	
firma / naziv:	ABANKA d.d.	
naslov:	Slovenska cesta 058, 1000 Ljubljana	
zveza - ID osnovnega položaja:	4138757	
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:		
ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
23687076	03.02.2016 11:15:52	712 - zaznamba izvršbe
17717538	03.02.2016 11:15:52	712 - zaznamba izvršbe

Podrobni podatki o pravici / zaznambi pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID pravice / zaznambe	23687076
čas začetka učinkovanja	03.02.2016 11:15:52
vrsta pravice / zaznambe	712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
organ, ki vodi postopek	Okrajno sodišče v Domžalah
opr. št. postopka	I 472/2023
dodatni opis:	
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Domžalah, opr. št. I 472/2023 z dne 20.12.2023.	
Zaznamba izvršbe učinkuje od trenutka, od katerega učinkuje vknjižba navedene hipoteke.	

ID pravice / zaznambe	17717538
čas začetka učinkovanja	03.02.2016 11:15:52
vrsta pravice / zaznambe	712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
organ, ki vodi postopek	OKRAJNO SODIŠČE V NOVEM MESTU
opr. št. postopka	I 22/2016
dodatni opis:	
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklep o izvršbi Okrajnega sodišča v Novem mestu, opr. št. I 22/2016, z dne 2.2.2016.	

Podrobni podatki o zaznambah pri imetnikih:

ID pravice / zaznambe	22307996
čas začetka učinkovanja	02.02.2022 10:15:25
vrsta pravice / zaznambe	801 - zaznamba osebnega stanja



podatki o vsebini pravice / zaznambe

organ, ki vodi postopek OKRAJNO SODIŠČE V DOMŽALAH
opr. št. postopka N 55/2021

dodatni opis:

Na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Domžalah opr. št. N 55/2021 z dne 9. 12. 2021, se Alojzij Peterka postavi pod
skrbništvo.

Zaznamba je vpisan pri imetniku:

Alojzij Peterka



IZRIS PARCELE

Parcela: katastrska občina 1959 DOMŽALE številka parcele 4358



Legenda oznak:

- Parcelna meja
- Meja parcelnega dela
- Meja katastrske občine

Stanje evidence zemljiškega katastra za izbrano parcelo na dan 16.04.2024

Vir podatkov: Geodetska uprava Republike Slovenije
Transakcijska številka: 1101381419558
Izris pripravil/a: Alenka Zornada

Izris parcele je izdelan na podlagi evidence zemljiškega katastra, ki jo vodi Geodetska uprava RS in se ne šteje kot potrjeno v smislu 115. člena Zakona o evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS, št. 47/2006 in nasl.) in Pravilnik o vrstah in vsebini potrdil iz zbirke geodetskih podatkov ter o načinu izkazovanja podatkov (Uradni list RS, št. 69/2012). Podatkov o mejah parcel ter numerično merilo iz tega izrisa se ne sme neposredno uporabljati za ugotavljanje poteka mej po podatkih zemljiškega katastra.

© Geodetska uprava Republike Slovenije



IZRIS PARCELE

Parcela: katastrska občina 1808 MALE DOLE številka parcele 667/2



Legenda oznak:

- Parcelna meja
- Meja parcelnega dela
- Meja katastrske občine

Stanje evidence zemljiškega katastra za izbrano parcelo na dan 16.04.2024

Vir podatkov: Geodetska uprava Republike Slovenije
Transakcijska številka: 1101381419696
Izris pripravil/-a: Alenka Zornada

Izris parcele je izdelan na podlagi evidence zemljiškega katastra, ki jo vodi Geodetska uprava RS in se ne šteje kot potrdilo v smislu 115. člena Zakona o evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS, št. 47/2006 in nasl.) in Pravilnik o vrstah in vsebini potrdil iz zbirke geodetskih podatkov ter o načinu izkazovanja podatkov (Uradni list RS, št. 69/2012). Podatkov o mejah parcel ter numerično merilo iz tega izrisa se ne sme neposredno uporabljati za ugotavljanje poteka mej po podatkih zemljiškega katastra.

© Geodetska uprava Republike Slovenije

Pravna podlaga: /

4. ZAČASNI UKREPI

Št. parcele	Vrsta začasnega ukrepa	Pravna podlaga	Vzpostavitev in čas trajanja začasnega ukrepa
/	/	/	/

5. PREDKUPNA PRAVICA

☒ zemljiška parcela se nahaja v območju predkupne pravice občine

Pravna podlaga

Odlok o določitvi območja predkupne pravice na zemljiščih v Občini Domžale (Uradni vestnik Občine Domžale št. 8/19).

Zemljišči s parc. št. 4358 in 4362/1, se nahajata v območju predkupne pravice Občine Domžale.

Predkupna pravica se ne nanaša na stanovanja in druge prostore v etažni lastnini.

Zemljišče s parc. št. 4362/2, se ne nahaja v območju predkupne pravice Občine Domžale.

☐ Zemljiška parcela se nahaja v območju predkupne pravice države, ki je bila ustanovljena v skladu z zakonom, ki ureja urejanje prostora: /

6. PRAVNI REŽIMI

6.1. Območja, ki so s posebnim aktom oziroma predpisom o zavarovanju opredeljena kot varovana območja:

Št. parcele	Pravni režim	Pravna podlaga
/	/	/

6.2. Varovalni pasovi objektov gospodarske javne infrastrukture, v katerih se nahaja zemljišče:

Št. parcele	Pravni režim	Pravna podlaga
4358 (del)	varovalni pas lokalne ceste (LC) - 6 m	Zakon o cestah (Uradni list RS, št. 132/22, 140/22 – ZSDH-1A in 29/23) in Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o kategorizaciji občinskih cest in kolesarskih poti v občini Domžale (Uradni Vestnik, št. 10/2021)
4362/1 (del)	varovalni pas javne poti (JP) - 4 m	Zakon o cestah (Uradni list RS, št. 132/22, 140/22 – ZSDH-1A in 29/23) in Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o kategorizaciji občinskih cest in kolesarskih poti v občini Domžale (Uradni Vestnik, št. 10/2021)
4358 (del), 4362/2 (del), 4362/1 (del)	varovalni pas elektroenergetskega omrežja: kablovod - podzemni kabelski vod - 0,4 kV (1 m)	Energetski zakon (Uradni list RS, št. 60/19 - uradno prečiščeno besedilo, 65/20, 158/20 - ZURE, 121/21 - ZSROVE, 172/21 - ZOEE, 204/21 - ZOP in 44/22 - ZOTDS)
4358 (del), 4362/1 (del)	varovalni pas plinovodnega omrežja: lokalni (distribucijski) plinovodi - 65 m	Energetski zakon (Uradni list RS, št. 60/19 - uradno prečiščeno besedilo, 65/20, 158/20 - ZURE, 121/21 - ZSROVE, 172/21 - ZOEE, 204/21 - ZOP in 44/22 - ZOTDS)
4362/1 (del)	varovalni pas vodovodnega omrežja: sekundarno omrežje - 3 m	Gradbeni zakon (Uradni list RS, št. 199/21 in 105/22 - ZZNSPP)
4362/1 (del)	varovalni pas kanalizacijskega omrežja: mešani vod - 3 m	Gradbeni zakon (Uradni list RS, št. 199/21 in 105/22 - ZZNSPP)
4362/1 (del), 4358 (del)	varovalni pas telekomunikacijskega omrežja: trasa - 3 m	Zakon o elektronskih komunikacijah (Uradni list RS, št. 130/22)

6.3. Vrsta varovanja oziroma omejitve:

Št. parcele	Pravni režim	Pravna podlaga
4362/2, 4358 (del), 4362/1	poplavno območje: zelo redke poplave	Pravilnik o metodologiji za določanje območij, ogroženih zaradi poplav in z njimi povezane erozije celinskih voda in morja, ter o načinu razvrščanja zemljišč v razrede ogroženosti (Uradni list RS, št. 60/2007) in Uredba o pogojih in omejitvah za izvajanje dejavnosti in posegov v prostor na območjih, ogroženih zaradi poplav in z njimi povezane erozije celinskih voda in morja (Uradni list RS, št. 89/2008, 49/2020)

7. RAZVOJNA STOPNJA NEPOZIDANEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA IN OBMOČJE PLAČEVANJA TAKSE

Oznaka in naziv razvojne stopnje zemljišča: /

☐ Zemljiška parcela se nahaja v območju plačevanja takse za neizkoriščeno stavbno zemljišče

Pravna podlaga: /

8. SOGLASJE ZA SPREMINJANJE MEJE PARCELE

☐ Zemljiška parcela se nahaja v območju, na katerem je treba pridobiti soglasje za spreminjanje meje parcele: /

Št. parcele: /, pravna podlaga: Občina Domžale nima sprejete pravne podlage.

9. PRILOGA: IZSEK GRAFIČNEGA DELA PROSTORSKEGA AKTA

☒ izsek grafičnega dela prostorskega akta:

Izsek iz grafičnega dela izvedbenega dela OPN - Prikaz območij enot urejanja prostora, osnovne oziroma podrobnejše namenske rabe prostora in prostorskih izvedbenih pogojev LJ-S-17; (M1:5000) (Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Domžale (Uradni vestnik Občine Domžale, št. 10/2018; datum objave: 26.9.2018; 1/2024; datum objave: 8.1.2024)).

10. PRILOGA: PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI

☒ Prostorski izvedbeni pogoji (Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Domžale (Uradni vestnik Občine Domžale, št. 10/2018; datum objave: 26.9.2018)) so dostopni na svetovnem spletu na naslednji povezavi: <https://www.domzale.si/objava/154415>.

11. PLAČILO UPRAVNE TAKSE

Vlagatelj je na podlagi 46. člena Zakona o sodnih izvedencih, sodnih cenilcih in sodnih tolmačih (Uradni list RS, št. 22/18), oproščen plačila upravne takse.

Opozorilo: Izdana lokacijska informacija velja, dokler ni glede predmetnih nepremičnin uveljavljen nov ali spremenjen prostorski izvedbeni akt oziroma dopolnjen veljavni prostorski izvedbeni akt ali dokler ni uveljavljena nova ali spremenjena pravna podlaga.

Višja svetovalka za lokacijske zadeve
Vilma Hrovat Grojzdek

Poslano:

- naslovniku,
- Občina Domžale, arhiv.

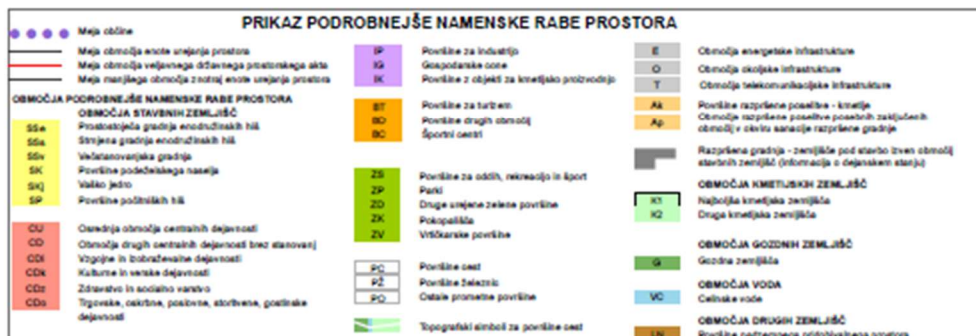
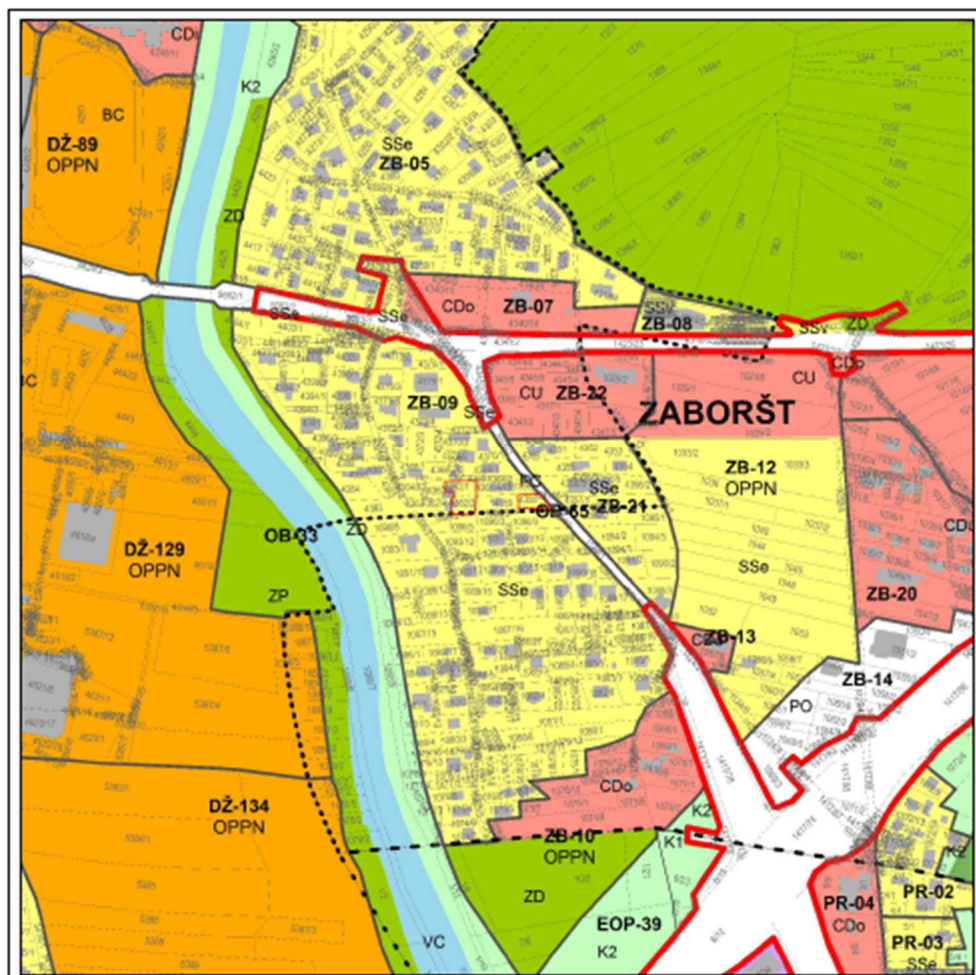


OBČINA DOMŽALE

Izsek iz grafičnega dela izvedbenega dela občinskega prostorskega načrta Občine Domžale
(Uradni vestnik občine Domžale, št. 10/2018, 1/2024)

Prikaz območij enot urejanja prostora, osnovne oziroma podrobnejše
namenske rabe prostora in prostorskih izvedbenih pogojev

M 1:5000



PRILOGA
št. 3501-267/2024
KOPIJA JE ENAKA ORIGINALU



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA PRAVOSODJE
Ljubljana, Župančičeva 3

P o t r d i l o

o imenovanju za
sodnega cenilca

Mag. Alenka ZORNADA

Rojena: 30.5.1966

Stanujoča: Povšetova ulica 91, 1000 Ljubljana

je z odločbo Ministrstva za pravosodje, št. 705-447/2014

imenovana

za sodnega cenilca

GRADBENIŠTVO - NEPREMIČNINE

Številka: 705-447/2014
V Ljubljani, 5.2.2015



mag. Goran Klemenčič
Minister za pravosodje