



-674-

13. 05. 2021 / 187

OKRAJNO SODIŠČE V DOMŽALAH, IZVRŠILNA ZADEVA In 25/2002 in pristopi

CENITVENO POROČILO

Predmet ocene je dolžniku lasten **idealni delež 13/480** na nepremičnini: **parcela 1966 73/2**, ta parcela sta v naravi dve večstanovanjski/poslovni stavbi na naslovu Selo pri Ihanu 9 in 9A, 1230 Domžale

Dolžniku lasten idealni delež je v naravi verjetno stanovanje na naslovu Selo pri Ihanu 9, 1230 Domžale, del stavbe 1966-310-4. Podatek je nezavezujoč, ker etažna lastnina še ni vzpostavljena.



Ocenjena tržna vrednost: 35.900,00 €.

Datumi:

- ogled: 06. 05. 2021
- datum ocenjevanja vrednosti: 06. 05. 2021
- izdelava poročila: 12. 05. 2021

ID poročila: 2020-269_10_B

Povzetek poročila

Zadeva:

Izvršilna zadeva In 25/2002 in pristopi, Okrajno sodišče v Domžalah.

Predmet ocene, naslov

Predmet ocene je **idealni delež 13/480** na nepremičnini: **parcela 1966 73/2**. Na parceli stojita dve stavbi, obravnavan idealni delež je verjetno del stavbe 1966-310-4 - v naravi stanovanje z balkonom, v skupni neto izmeri 46,03 m², na naslovu Selo pri Ihanu 9, 1230 Domžale. Stavba sicer ima katastrski vpis, a lastništvo na posameznih delih stavb v zemljiški knjigi še ni vzpostavljeno. Potencialni kupec bo moral sam prevzeti strošek, napor in tveganje dokončne nesporne identifikacije za izvedbo ustreznega vpisa v zemljiško knjigo.

Splošno stanje nepremičnine

Stavba je klasično zidana, troetažna (P+2), večstanovanjska s poslovnimi prostori v pritličju, po navedbah GURS zgrajena leta 1994, finalizirana v osnovnem cenovnem razredu in slabše vzdrževana. V stavbi je po navedbah GURS **14 stanovanj**; upravnika stavba kljub temu nima. **Stanovanje** 1966-310-4 se nahaja v 1. nadstropju, je opremljeno, po podatku zastopnika dolžnika, ki je stanovanje odklenil in pokazal, je v uporabi le občasno. Videti je povprečno vzdrževano. Ob ogledu smo opazili (razmeroma sveže) zamakanje s stropa, ki bi ga bilo potrebno čim prej sanirati.

Lastništvo in omejitve lastninske pravice, predkupna pravica občine, stanovalci

Lastnik obravnavanega deleža je fizična oseba. V zemljiški knjigi je pri tem deležu vknjiženih več hipotek ter služnostna pravica hoje in vožnje vključno z vsemi tovornimi vozili po parc. št. 73/2 kot službečem zemljišču v korist gospodujočega zemljišča parc. št. 73/4. Ta služnost po mojem mnenju na vrednost obravnavane nepremičnine nima merljivega vpliva. Dodatno je ta delež obremenjen z osebno služnostjo stanovanja, ID pravice / zaznambe 19442223, čas začetka učinkovanja 13.10.2017 13:19:35. Glede na to, da je bila zgornja služnost vpisana za vsemi ostalimi bremenami na tem idealnem deležu predpostavim, da bo s prodajo nepremičnine v izvršbi ugasnila; obravnavano nepremičnino ocenim kot prosto dolgov in bremen. Občina Domžale na delih stavb ne uveljavlja predkupne pravice. Po navedbi zastopnika dolžnika v stanovanju ni stalnih prebivalcev.

Dostop, dokumentacija in skladnost

Dostop z javne površine je fizično urejen in ni videti, da bi bil kakor koli oviran.

Pridobil sem Elaborat za vpis stavbe v kataster stavb (ApisGrad d.o.o., 12.4.2013).

Za legalizacijo gospodarsko-skladiščnega in stanovanjsko-poslovnega objekta na parceli 73/2 k.o. Selo je bilo sicer 26.1.1995 izdano gradbeno dovoljenje UE Domžale, št. 35102-972/94, a je bilo slednje 16.1.2007 z odločbo UE Domžale št. 35102-0972/94-3 **odpravljen**. Stavba taka, kot je, tako nima gradbenega in posledično tudi ne uporabnega dovoljenja.

Urbanizem na območju sicer dopušča gradnjo večstanovanjskih stavb, a to še ni zagotovilo, da bi se za konkreten objekt ti dovoljenji dalo pridobiti; nesporno se to lahko potrdi ali ovrže le v upravnem postopku za pridobitev teh dovoljenj, ki pa po mojem vedenju trenutno ne poteka.

Ocenjena tržna vrednost

Za oceno vrednosti je bil uporabljen način tržnih primerjav. Ocenjena tržna vrednost dolžniku lastnega **idealnega deleža 13/480** na nepremičnini: **parcela 1966 73/2**, na dan 06.05.2021, pod v tem poročilu navedenimi predpostavkami in omejitvenimi pogoji, znaša **35.900,00 €**.

Najprimernejši način prodaje

Obravnavani delež naj se proda v celoti.

KAZALO

1	UVODNI DEL / OBSEG DELA.....	4
1.1	Ocenjevalec vrednosti, naloga.....	4
1.2	Naročnik	4
1.3	Sredstva, katerih vrednost se ocenjuje, lastništvo in omejitve lastninske pravice, predkupna pravica Občine	4
1.4	Valuta ocenjevanja vrednosti	4
1.5	Namen ocenjevanja vrednosti.....	5
1.6	Podlaga vrednosti, načini ocenjevanja, uporabljeni način in metoda	5
1.7	Datumi.....	6
1.8	Vrsta in obseg dela ocenjevalca vrednosti	6
1.9	Narava in viri informacij, na katere se ocenjevalec zanaša	6
1.10	Omejitveni pogoji, predpostavke in posebne predpostavke	7
1.11	Opis poročila.....	9
1.12	Izjava ocenjevalca	9
2	POROČILO	10
2.1	Analiza nepremičninskega trga.....	10
2.2	Analiza soseske	11
2.3	Analiza in opis nepremičnine	12
2.4	Ocena vrednosti obravnavanih nepremičninskih pravic.....	15
2.4.1	Način tržnih primerjav	15
2.4.2	Zmanjšanje vrednosti, najprimernejši način prodaje (174. in 178. člen ZIZ)	15
2.4.3	Mnenje o vrednosti	16
3	PRILOGE.....	17
3.1	Fotografije z lokacije	17
3.2	Podatki GURS.....	19
3.3	Preglednica prilagoditev	21

1 UVODNI DEL / OBSEG DELA

1.1 Ocenjevalec vrednosti, naloga

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

1.2 Naročnik

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

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

Predmet ocene je **idealni delež 13/480** na nepremičnini: **parcela 1966 73/2**. Na parceli stojita dve stavbi, obravnavan idealni delež je verjetno del stavbe 1966-310-4 - v naravi stanovanje z balkonom, v skupni neto izmeri 46,03 m², na naslovu Selo pri Ihanu 9, 1230 Domžale. Stavba sicer ima katastrski vpis, a lastništvo na posameznih delih stavb v zemljiški knjigi še ni vzpostavljeno. Potencialni kupec bo moral sam prevzeti strošek, napor in tveganje dokončne nesporne identifikacije za izvedbo ustreznega vpisa v zemljiško knjigo. Po Mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti (MSOV), Standard 400 Pravice na nepremičninah, obstajajo tri osnovne vrste pravic na nepremičninah. V tem poročilu ocenjujem t.i. nadrejeno pravico. Imetnik te pravice ima trajno absolutno pravico posedovanja in razpolaganja s tem zemljiščem in vsemi objekti na njem, vendar ob upoštevanju vseh podrejenih pravic in vseh zakonsko izvršljivih omejitev.

Lastništvo, omejitve lastninske pravice¹: Lastnik obravnavanega deleža je fizična oseba. V zemljiški knjigi je pri tem deležu vknjiženih več hipotek ter služnostna pravica hoje in vožnje vključno z vsemi tovornimi vozili po parc. št. 73/2 kot služočem zemljišču v korist gospodujočega zemljišča parc. št. 73/4. Služnost po mojem mnenju na vrednost obravnavane nepremičnine nima merljivega vpliva. Dodatno je obravnavani delež obremenjen z osebno služnostjo stanovanja, ID pravice / zaznambe 19442223, čas začetka učinkovanja 13.10.2017 13:19:35. Glede na to, da je bila zgornja služnost vpisana za vsemi ostalimi bremenami na tem idealnem deležu predpostavim, da bo s prodajo nepremičnine v izvršbi ugasnila in obravnavano nepremičnino ocenim kot prosto te služnosti. Obravnavano nepremičnino ocenim kot prosto bremen.

Občina Domžale na delih stavb ne uveljavlja predkupne pravice.

1.4 Valuta ocenjevanja vrednosti

Vrednost se ocenjuje v evrih (€).

¹ Vir: e-zk, vpogled 07.05.2021, kopija izpiska je v arhivu ocenjevalca

1.5 Namen ocenjevanja vrednosti

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

1.6 Podlaga vrednosti, načini ocenjevanja, uporabljeni način in metoda

Namen in nameravana uporaba ocenitve vrednosti zahtevata oceno **tržne vrednosti**², zato je bilo ocenjevanje vrednosti opravljeno na osnovi analize tržnih podatkov.

Tržna vrednost³ je »ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanimi in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.«

Za določitev vrednosti, opredeljene z ustrezno podlago vrednosti, je mogoče uporabiti enega ali več načinov ocenjevanja vrednosti.⁴ » Glavni načini, ki se uporabljajo za ocenjevanje vrednosti, so: način tržnih primerjav, na donosu zasnovan način in nabavnovrednostni način. Vsi temeljijo na ekonomskih načelih ravnovesja cen, pričakovanih koristi ali substituciji. Vsak od teh načinov vključuje različne in podrobne metode uporabe. Od ocenjevalcev vrednosti se ne zahteva uporaba več kot ene metode za ocenjevanje vrednosti enega sredstva, zlasti kadar ocenjevalec vrednosti zelo zaupa v natančnost in zanesljivost posamezne metode glede na dejstva in okoliščine posla ocenjevanja vrednosti«.

»Kadar⁵ želimo določiti tržno vrednost nepremičninskih pravic, se v praksi najpogosteje uporablja način primerljivih prodaj (=tržnih primerjav, op.). Ta način je najneposrednejši, in če so na voljo podatki o ustreznih prodajah, tudi najnatančnejši kazalec tržne vrednosti nepremičninskih pravic.«

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

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

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

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

² Zakon o izvršbi in zavarovanju, 178. člen

³ Povzeto po MSOV 2020, standard MSOV 104 – podlage vrednosti

⁴ Povzeto po MSOV 2020, standard MSOV 105 – načini in metode ocenjevanja vrednosti

⁵ Vir: Pšunder, Torkar, 2007; Vrednost nepremičninskih pravic, založnik: Slovenski inštitut za revizijo, 184

1.7 Datumi

Datum ogleda: 06. 05. 2021, datum ocenjevanja vrednosti: 06. 05. 2021

Datum izdelave poročila: 12. 05. 2021

1.8 Vrsta in obseg dela ocenjevalca vrednosti

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

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

Pridobim in analiziram razpoložljive podatke, skladno z izbranim načinom (načini) ocenjevanja. Uskladim indikacije vrednosti in sprejemem sklep o dokončni vrednosti.

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

Oblikujem, izdelam in predložim poročilo.

1.9 Narava in viri informacij, na katere se ocenjevalec zanaša

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

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

- Elaborat za vpis stavbe 1966-310 v kataster stavb, ApisGrad d.o.o., 12.4.2013, pridobljen od GURS
- Drugi viri, navedeni v tekstu, če pri navedbi ni opombe

1.10 Omejitveni pogoji, predpostavke in posebne predpostavke

Omejitveni pogoji:

- Ocena vrednosti temelji na informacijah, ki so bile ocenjevalcu znane v času izdelave poročila; viri so navedeni v poročilu, podatki so uporabljeni v dobri veri.
- Nepremičnina je ocenjena kot prosta dolgov, oseb in stvari, razen če ni to posebej navedeno v poročilu. Morebitna druga bremena so preverjena in upoštevana.
- Opravljen je bil vizualni pregled okolice in obravnavane nepremičnine. Ocenjevalec ne prevzema odgovornosti za neupoštevanje morebitnih skritih napak na nepremičnini, razen če nisem bil nanje posebej opozorjen. Preiskave, ki zahtevajo specialistično znanje ali posebno opremo (npr. geodetska odmera, preverba nosilnosti tal, statični izračun, testiranje materialov...), niso zajete v pogodbenem obsegu dela in jih nisem naročal oz. opravil.
- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, se nanašajo le na zadevno ocenjevanje in ne smejo biti uporabljene izven tega konteksta. Ocena vrednosti velja le za v poročilu navedeni namen uporabe in datum ocenjevanja.
- Naročnik lahko poročilo uporablja in posreduje tretjim osebam skladno z zakoni in predpisi, ki urejajo to področje.
- Ocenjevalec nisem dolžan spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačni pogoji od tistih, ki so veljali na dan ocenjevanja, razen če se o tem posebej ne dogovorim z naročnikom.
- To poročilo je strokovno mnenje o tržni vrednosti obravnavane posesti in kot tako podlaga za odločanje, ni pa akt, ki bi ga moral naročnik obvezno upoštevati in nobene od strank ne obvezuje skleniti pravnega posla po ceni, ki je identična ceni v poročilu.
- Nepremičninski trg v Sloveniji se je po praktično popolnem pomladanskem zastoju zaradi pandemije COVID-19 v letu 2020 spet odprl, transakcije so bile po navedbah nepremičninskih posrednikov večinoma na nivoju pred izbruhom pandemije, zato za izdelavo ocene uporabim tudi podatke o transakcijah pred izbruhom pandemije. Zaradi drugega vala se je obseg transakcij pozimi 2020 spet zmanjšal, spet brez (zenkrat opazne) večje spremembe cen. Zaradi pomembne negotovosti povezane z vplivom pandemije na gospodarstvo, lahko z visoko verjetnostjo pričakujemo, da bodo cene premoženja v času trajanja negotovosti lahko neobičajno in nadpovprečno nihale. Visoka nihajnost trga lahko povzroči pomembno in neobičajno nihanje vrednosti premoženja celo v sorazmerno kratkih časovnih obdobjih po datumu ocenjevanja vrednosti. Ocenjena vrednost odraža stanje, kot je veljalo na datum ocenjevanja vrednosti in vključuje zgolj informacije, ki so bile razpoložljive na datum ocene vrednosti.

Zaradi pomembno povečane negotovosti je datum ocenjevanja vrednosti izjemnega pomena za pravilno razumevanje rezultatov ocenjevanja.

- Na osnovi izkušenj iz prejšnjih kriz je sicer pričakovati, da naj bi se cene stanovanjskih nepremičnin po začetnem padcu in nekaj nihajih stabilizirale in dolgoročno vrstile na prejšnje ravni, a časovnica tega dogajanja v času izdelave tega poročila ni in niti ne more biti znana. Kasnejše ocene iste nepremičnine zato lahko izkažejo vrednost, različno od tu ocenjene.
- V stanovanju smo v treh prostorih opazili zamakanje s stropa. Očitno se je začelo pred kratkim, zato večja škoda na opremi in talnih oblogah še ni nastala, ravno tako še ni bilo opaziti plesni. Ker stanovanje ocenjujem v stanju, v kakršnem je bilo na dan ogleda, predvidim le strošek za sanacijo zamakanja samega. Opozarjam pa, da se bodo, v kolikor se stanje na izboljša, tu sčasoma pojavile poškodbe, kjer bo strošek odprave lahko precej višji od v tem poročilu ocenjenega.
- Diskonti zaradi neurejenega lastniškega in upravnega stanja so oblikovani na osnovi izkušenj in podatkov o prodajah podobnih nepremičnin, ki sem jih lahko pridobil. Dejansko realizirani diskonti lahko od tu ocenjenih tudi nekoliko odstopajo; diskonte sem skladno s pravili stroke ocenil glede na meni znano ravnanje povprečnih kupcev, so pa diskonti v tem segmentu dejansko močno odvisni tudi od pripravljenosti na prevzemanje tveganja konkretnega kupca (kupcev), ki ocenjevalcu v času izdelave ocene ni in niti ne more biti znana.
- Vrednosti v preglednicah so bile preračunane v programu EXCEL; pri preračunavanju s kalkulatorjem lahko pride do manjših odstopanj.
- Vrednosti v tem poročilu so brez DDV, razen kadar ni ob njih izrecno navedeno drugače.

Predpostavke⁶:

- Predmet ocene je idealni delež 13/480 na nepremičnini: parcela 1966 73/2. V zadnji pogodbi iz verige, datirani 29.10.1997, s katero je nepremičnina prešla v last dolžnika je definicija » *stanovanje – garsonjera v skupni izmeri 39 m² na vzhodni strani v prvem nadstropju stavbe št. 1966-276 k.o. Selo* (najbrž pomota, št. 276 ima sosednja stavba z naslovom Selo pri Ihanu 9A, ki stoji sicer na isti parceli, op.) *z naslovom Selo pri Ihanu 9, Ihan pri Domžalah, stoječe na nepremičnini katastrska občina 1966 Selo parcela 73/2*« Na parceli 1966 73/2 stojita dve stavbi. Kot sem lahko ocenil ob ogledu, lega stanovanja, ki mi ga je kot last dolžnika pokazal zastopnik dolžnika, ustreza delu stavbe 1966-310-4, na naslovu Selo pri Ihanu 9, 1230 Domžale. Na kopiji predhodnega načrta za vpis stavbe v kataster stavb, datiranega 4.2.2013, ki se je ob ogledu nahajal na oglasni deski stavbe (kopija je zelo podobna, a ne v vseh podrobnostih enaka kopiji elaborata za vpis stavbe v kataster stavb, ki sem jo kot uradno prejel od GURS in je datirana 12.4.2013), je pri delu stavbe 1966-310-4 kot verjetni lastnik vpisana oseba, ki naj bi dolžniku podarila to

⁶ predpostavke v zvezi z dejstvi, ki so ali bi lahko bila skladna s tistimi, ki obstajajo na datum ocenjevanja vrednosti

stanovanje. Izključno za potrebe izdelave tega poročila zato verjetno predpostavim, da je obravnavana nepremičnina del stavbe 1966-310-4, vse na naslovu Selo pri Ihanu 9, 1230 Domžale. Potencialni kupec bo moral sam prevzeti strošek, napor in tveganje dokončne nesporne identifikacije za izvedbo ustreznega vpisa v zemljiško knjigo.

- Za potrebe izdelave tega poročila kot površino stanovanja privzamem lastno izmero/oceno na terenu. Izmera je bila opravljena za lastno uporabo z neatestiranim instrumentom in ni zavezujoč podatek. Izmerjena površina (46,03 m²) se zadovoljivo ujema s podatkom iz elaborata za vpis stavbe v kataster stavb (44,90 m²), je pa nekoliko večja od pogodbene (39,00 m²). Razlage za odstopanje nisem uspel pridobiti. Predpostavim (ne morem pa potrditi), da zaradi odstopanja med pogodbeno površino in dejansko površino dela stavbe 4 do kupca ne bodo nastale dodatne terjatve.
- Dodatno je obravnavani delež obremenjen z osebno služnostjo stanovanja, ID pravice / zaznambe 19442223, čas začetka učinkovanja 13.10.2017 13:19:35. Glede na to, da je bila zgornja služnost vpisana za vsemi ostalimi bremenami na tem idealnem deležu predpostavim, da bo s prodajo nepremičnine v izvršbi ugasnila in obravnavano nepremičnino ocenim kot prosto te služnosti.

Posebne predpostavke⁷: ni

1.11 Opis poročila

Poročilo je izdelano v obsegu in obliki, ki ga za tovrstna poročila predvideva standard MSOV 103 – Poročanje. Cenitveno poročilo je izdelano v dveh tiskanih izvodih, eden ostane v arhivu ocenjevalca, eden pa se preda sodišču. Sodišču se na uraden elektronski naslov posreduje še PDF kopija poročila.

1.12 Izjava ocenjevalca

Izjavljam,

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

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

Domžale, 12. 05. 2021

⁷ predpostavke, ki predvidevajo dejstva, različna od tistih, ki obstajajo na datum ocenjevanja vrednosti

2 POROČILO

2.1 Analiza nepremičninskega trga⁸

Gibanje cen rabljenih stanovanj, ki predstavljajo daleč največji segment slovenskega nepremičninskega trga, praviloma najbolje ponazarja aktualne trende cen nepremičnin, zlasti stanovanjskih. Začasni podatki o cenah rabljenih stanovanj za lansko leto kažejo, da so, ne glede na manjši promet zaradi epidemije, cene stanovanj na ravni države zrasle.

Lani se je po preliminarnih podatkih povprečna cena rabljenega stanovanja v Sloveniji v primerjavi z letom 2019 zvišala za 5 odstotkov. V primerjavi z letom 2015, ko je bilo po krizi nepremičninskega trga leta 2008 doseženo cenovno dno, je bila že za tretjino višja in je na ravni države prvič presegla mejo 1.900 €/m².

V Sloveniji so cene stanovanj od leta 2015 konstantno rasle, s tem da je bila rast cen najvišja leta 2018. Lansko leto je bila skupna rast cen stanovanj zelo podobna kot leta 2019. Cene so na ravni države najbolj zrasle pred nastopom epidemiološke krize, v drugem četrtletju, ki ga je zaznamoval prvi val epidemije, in v tretjem četrtletju so praktično stagnirale, v zadnjem četrtletju oziroma v drugem valu epidemije pa so ponovno začele kazati šibak trend zmerne rasti. Kot kaže epidemija lani ni imela bistvenega vpliva na cene stanovanj, verjetno pa je bila rast cen vendarle nekoliko manjša kot bi bila sicer.

PREGLEDNICA 6: Cene in lastnosti rabljenih stanovanj, Slovenija, izbrana tržna analitična območja, Slovenija, letno 2015 – 2020

Tržno analitično območje	2015	2016	2017	2018	2019	2020
LIUBLJANA						
Velikost vzorca	1522	1860	1833	1664	1772	1403
Povprečna cena (€/m ²)	2.040	2.180	2.410	2.770	2.800	2.960
Leto izgradnje (mediana)	1973	1972	1972	1972	1973	1974
Uporabna površina (m ²)	54	54	53	53	53	54
OKOLICA LJUBLJANE						
Velikost vzorca	411	535	565	471	466	344
Povprečna cena (€/m ²)	1.620	1.680	1.820	2.040	2.230	2.300
Leto izgradnje (mediana)	1984	1996	1990	1991	1988	1990
Uporabna površina (m ²)	53	54	55	54	53	56

V okolici Ljubljane se je povprečna cena rabljenega stanovanja (2.300 €/m²), po skoraj 10-odstotnem povišanju leta 2019, lani zvišala za okoli 3 odstotke. Stanovanja na območju Okolice Ljubljane so bila v povprečju za dobro petino cenejša kot v Ljubljani.

⁸ Vir: GURS, Preliminarni podatki o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2020, marec 2021

2.2 Analiza soseske

Podatki registra prostorskih enot	
Občina	Domžale
Naselje	Selo pri Ihanu
Ulica in hišna številka	Selo pri Ihanu 9
Poštni okoliš	1230 Domžale
Krajevna skupnost	Ihan
Vaška skupnost	Vaška skupnost ne obstaja
Mestna četrt	Četrtna skupnost ne obstaja
Volišče - državni zbor	Osnovna šola Ihan, Šolska ulica 6, Ihan
Volišče - lokalno	OSNOVNA ŠOLA IHAN, Šolska ulica 5, Ihan
Šolski okoliš	Podružnična šola Ihan
Statistična regija	Osrednjeslovenska
Upravna enota	Domžale
Območna geodetska uprava	Ljubljana

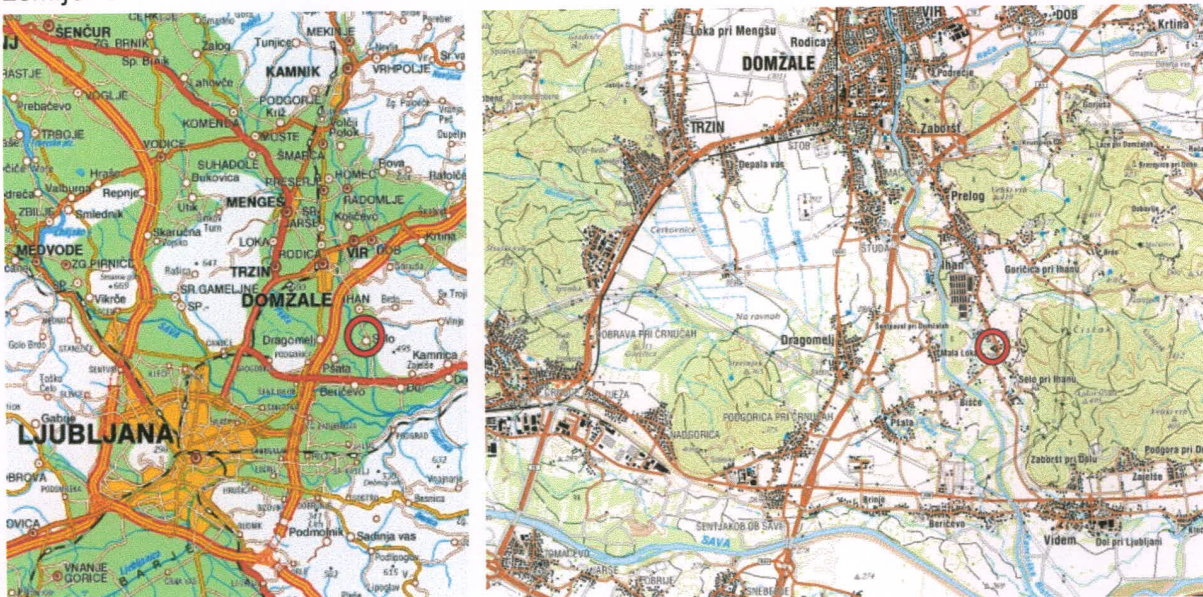
Soseska se nahaja na območju podeželskega naselja, na mikrolokaciji pa sta kmetija, stanovanjska stavba, dve poslovno stanovanjski in ena poslovna stavba.

Komunalna opremljenost: voda, elektrika, kanalizacije ni, asfaltirane ceste

Orto foto posnetek soseske⁹



⁹ Vir: Geopedia

Zemljevid¹⁰

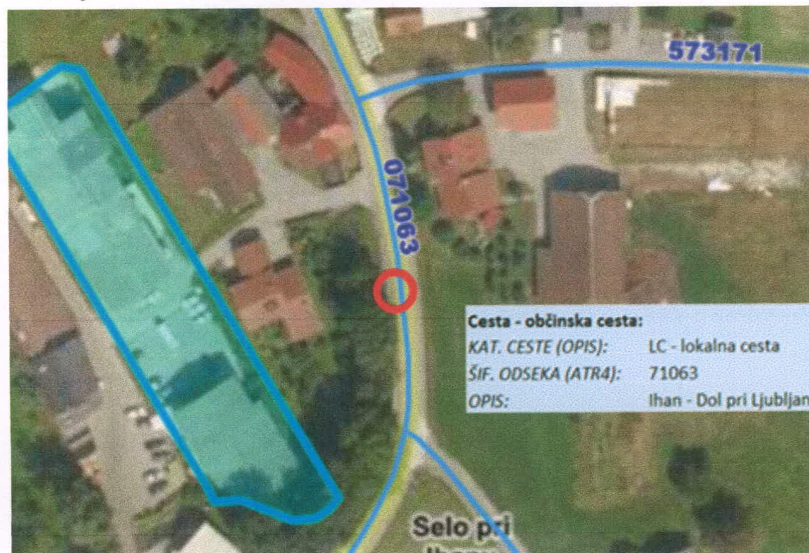
2.3 Analiza in opis nepremičnine

Splošni podatki o nepremičnini, naslov

Predmet ocene je idealni delež 13/480 na nepremičnini: parcela 1966 73/2. Na parceli stojita dve stavbi, obravnavan idealni delež je verjetno del stavbe 1966-310-4 - v naravi stanovanje z balkonom, v skupni neto izmeri 46,03 m², na naslovu Selo pri Ihanu 9, 1230 Domžale.

V nadaljevanju kot predmet ocene opisujem to stanovanje.

Dostop



Stavba, v kateri se nahaja obravnavano stanovanje, stoji na parceli 1966 73/2. Dostop na parcelo je z asfaltirane občinske ceste, parcela 1966 693/3, preko parcel 1966 68/5 (vknjižena služnost), 1966 707 (javno dobro), 1966 68/4 (vknjižena služnost) in 1966 68/2 (vknjižena služnost). Na orto foto posnetku je videti, kot da manjši del dovoza poteka tudi po parceli 1966 69/1, kjer služnost ni vpisana. Odstopanje je lahko zaradi neskladja posnetkov s katastrom. Pri pregledu ne opazim, da bi bil dostop kakor koli oviran.

¹⁰ Vir: Geopedia, <http://www.geopedia.si/>

Opis stavbe

Stavba je klasično zidana, troetažna (P+2), večstanovanjska s poslovnimi prostori v pritličju, po navedbah GURS zgrajena leta 1994, finalizirana v osnovnem cenovnem razredu in slabše vzdrževana. V stavbi je po navedbah GURS 14 stanovanj; upravnika stavba kljub temu nima.

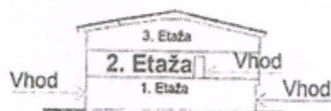
Opis stanovanja

Stanovanje 1966-310-4 se nahaja v 1. nadstropju, je opremljeno, po podatku zastopnika dolžnika, ki je stanovanje odklenil in pokazal, je v uporabi le občasno in je videti povprečno vzdrževano. Stanovanje je bilo očitno iz garsonjere predelano v enosobno s suhomontažno (Knauf) steno. Ob ogledu smo opazili (razmeroma sveže) zamakanje s stropa, ki bi ga bilo potrebno čim prej sanirati.

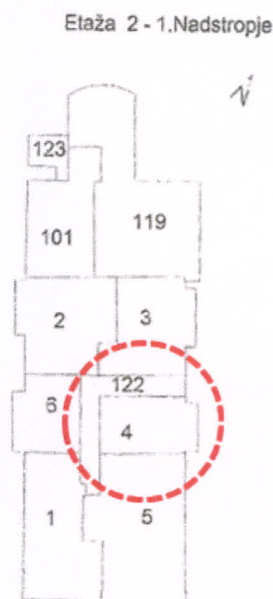
Lega stanovanja v stavbi¹¹, vhod v stanovanje je iz skupnega hodnika – del stavbe 122

Številka dela stavbe	Številka stanovanja, poslovnega prostora	Številka etaže	Dejanska raba dela stavbe	Površina dela stavbe (m ²)	Uporabna površina dela stavbe (m ²)	Naslov dela stavbe Ulica, hišna številka
4	4	2	1122100 - stanovanje v večstanovanjski stavbi ali stanovanjsko poslovni stavbi	44.9	39.4	Selo pri Ihanu 9

Prerez stavbe (M = 1:500)



Tloris etaže (M = 1:500)



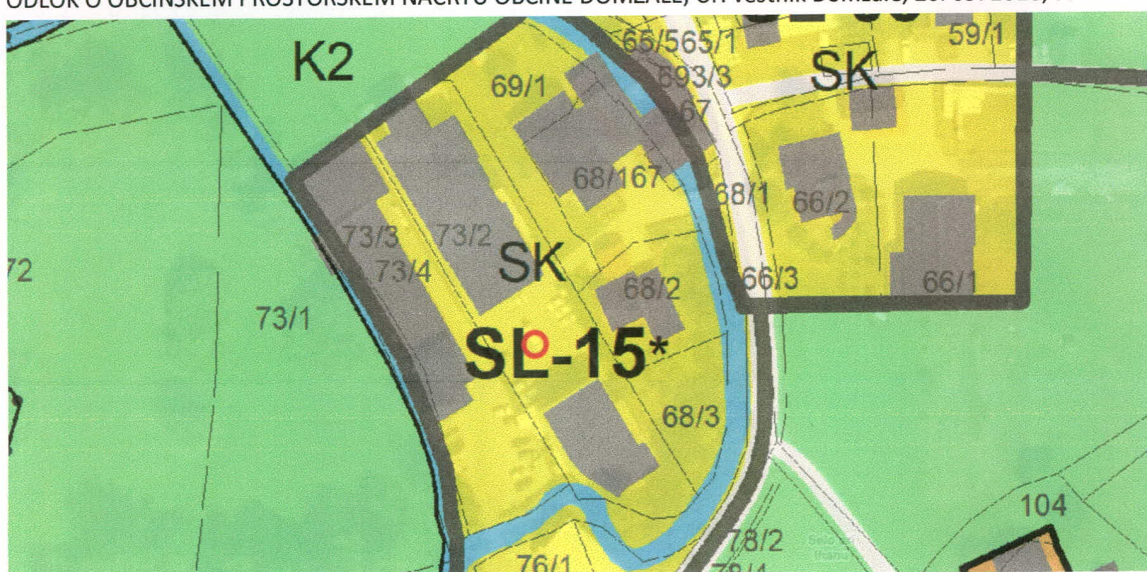
¹¹ Vir:Elaborat za vpis stavbe 1966-310 v kataster stavb, ApisGrad d.o.o., 12.4.2013

Specifikacija prostorov¹²

PROSTOR	neto m ²
PREDSOBA - HODNIK	2,59
KOPALNICA	5,11
SOBA	12,80
DNEVNI PROSTOR/KUHINJA	18,81
STANOVANJE	39,31
BALKON	6,72
STANOVANJE Z BALKONOM	46,03

Urbanizem

ODLOK O OBČINSKEM PROSTORSKEM NAČRTU OBČINE DOMŽALE, Ur. vestnik Domžale, 26. 09. 2018, št. 10



SL-15	SK, VC	PIIP	Za obstoječa večstanovanjska objekta na zemljišču s parc. št. 73/2 k.o. Selo veljajo določila SSv. Dopusten FZ je 0,5, dopusten FZP pa 0,1. Novogradnje večstanovanjskih objektov niso dopustne.
-------	--------	------	--

I. OBMOČJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

S - OBMOČJA STANOVANJ		
SS - stanovanjske površine		
		SSe – območje prostostojećih enostanovanjskih in dvostanovanjskih stavb
		SSs – območje strnjениh enostanovanjskih stavb
		SSv – območje večstanovanjskih stavb

¹² Vir: Površine prostorov – lastna izmera ob ogledu, podatek je informativen

2.4 Ocena vrednosti obravnavanih nepremičninskih pravic

2.4.1 Način tržnih primerjav

Stanovanje najprej ocenim, kot da ima urejeno zemljiškoknjižno in upravno stanje. Po analizi ponudbe in izvedbi prilagoditev tako dobljeno indikativno vrednost zmanjšam z ustreznim diskontom.

Za oceno obravnavane nepremičnine zberem podatke o ponudbi¹³ obravnavanemu podobnih stanovanj v okolici. Ker ne gre za povprečno stanovanje, realiziranih prodaj ne analiziram, ker tam ni najti podatkov o finalizaciji notranjosti.

Za nadaljnje delo izberem naslednje oglaševane nepremičnine:

Ref. št. oglasa (nepremicnine.net)	6400947	6399612	6391063	6394042
Vrsta posla	ponudba	ponudba	ponudba	ponudba
Naselje	Domžale, center	Domžale, Miklošičeva ul	Mengeš	Preserje pri Radomljah
Ponudbena cena €	130.000,00	110.000,00	121.000,00	79.800,00
Ponubena cena €/m ²	3.611,11	3.235,29	2.719,10	3.022,73
Površina m ²	36,00	34,00	44,50	26,40
Leto izgradnje/adaptacije	1982/2021	1974/2015	1988/2008	1968/2007

Predstavljene nepremičnine so obravnavani podobne, a ne povsem, zato izvedem prilagoditve¹⁴. Indikativna vrednost obravnavane nepremičnine, po načinu primerjave ponudbe, pod predpostavko urejenega zemljiškoknjižnega in upravnega stanja je 74.809,84 €.

Stavba, v kateri se nahaja obravnavano stanovanje, nima gradbenega ali uporabnega dovoljenja. Urbanizem na območju sicer dopušča gradnjo večstanovanjskih stavb, a to še ni zagotovilo, da bi se za konkreten objekt ti dovoljenji dalo pridobiti. Stavba sicer ima katastrski vpis, a lastništvo na posameznih delih stavb v zemljiški knjigi še ni vzpostavljeno. Potencialni kupec bo moral sam prevzeti strošek, napor in tveganje dokončne nesporne identifikacije za izvedbo ustreznega vpisa v zemljiško knjigo. Po navedbah nepremičninskih posrednikov se občasno prodajajo tudi take nepremičnine, pričakovani diskonti so odvisni od več faktorjev in navadno znašajo od 50% do 75%, v konkretnem primeru predvidim diskont 50%, kar postavi končno indikativno vrednost na 37.404,92 €. Od tega zneska odštejem še rezervacijo za sanacijo zamakanja v višini 1.500,00 €. Opozarjam, da bo strošek sanacije, če se slednja ne izvede razmeroma kmalu, lahko občutno višji. Za sklep o vrednosti ta znesek zaokrožim.

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

Stvarne služnosti na nepremičnini z njeno prodajo ne ugasnejo:

- če so bile vpisane v zemljiško knjigo pred pravicami zastavnih upnikov oziroma upnika, na čigar predlog je sodišče dovolilo izvršbo, ter upnika zemljiškega dolga, ali

¹³ Vir: Slonep, za nadaljnje delo izbrani posli so predstavljeni v prilogi

¹⁴ Preglednica s prilagoditvami je v prilogi

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

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

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

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

Identifikacija morebitnih nadrejenih ali podrejenih pravic, ki vplivajo na pravico, ki jo je treba ovrednotiti: *po pregledu zemljiškoknjžnega izpiska ugotavljam, da je v zemljiški knjigi pri tem deležu vknjiženih več hipotek ter služnostna pravica hoje in vožnje vključno z vsemi tovornimi vozili po parc. št. 73/2 kot službečem zemljišču v korist gospodujočega zemljišča parc. št. 73/4. Služnost po mojem mnenju na vrednost obravnavane nepremičnine nima merljivega vpliva.*

Dodatno je obravnavani delež obremenjen z osebno služnostjo stanovanja, ID pravice / zaznambe 19442223, čas začetka učinkovanja 13.10.2017 13:19:35. Glede na to, da je bila zgornja služnost vpisana za vsemi ostalimi bremenami na tem idealnem deležu predpostavim, da bo s prodajo nepremičnine v izvršbi ugasnila in obravnavano nepremičnino ocenim kot prosto te služnosti. Obravnavano nepremičnino ocenim kot prosto dolgov.

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

Obravnavani delež naj se proda v celoti. Nadaljnje deljenje ekonomsko ni smiselno.

2.4.3 Mnenje o vrednosti

Na osnovi skrbnega pregleda in analize obravnavane posesti in pridobljenih informacij menim, da znaša tržna vrednost dolžniku lastnega **idealnega deleža 13/480** na nepremičnini: **parcela 1966 73/2**, na dan 06.05.2021, pod v tem poročilu navedenimi predpostavkami in omejitvenimi pogoji, **35.900,00 €**.

3 PRILOGE

3.1 Fotografije z lokacije

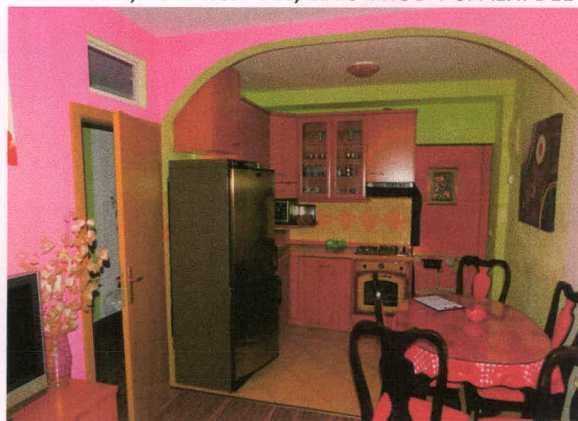
SPREDAJ LEVO VHOD V STAVBO, DESNO VHOD V OBRAVNAVANO STANOVANJE



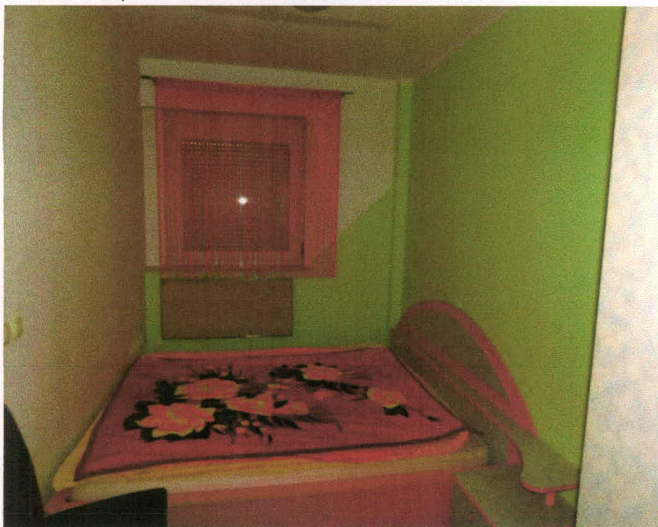
DNEVNI PROSTOR, POGLED PROTI BALKONU



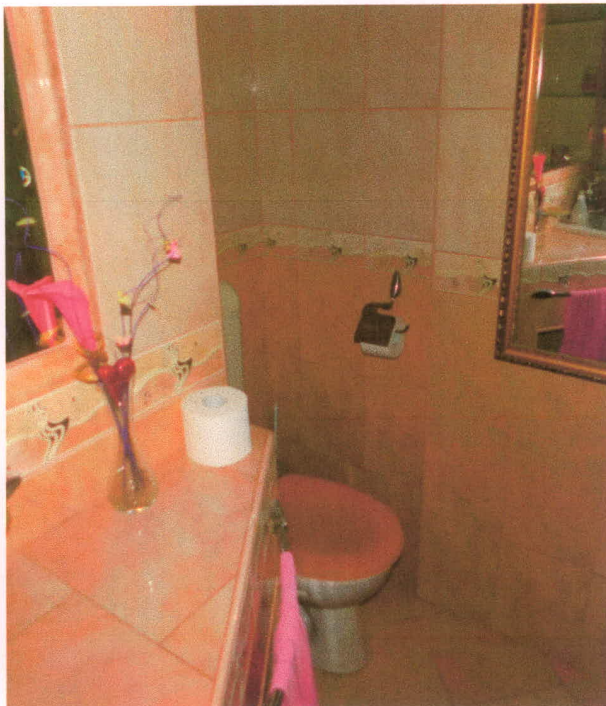
DNEVNI PROSTOR, KUHINJSKI DEL, LEVO VHOD V SPALNI DEL



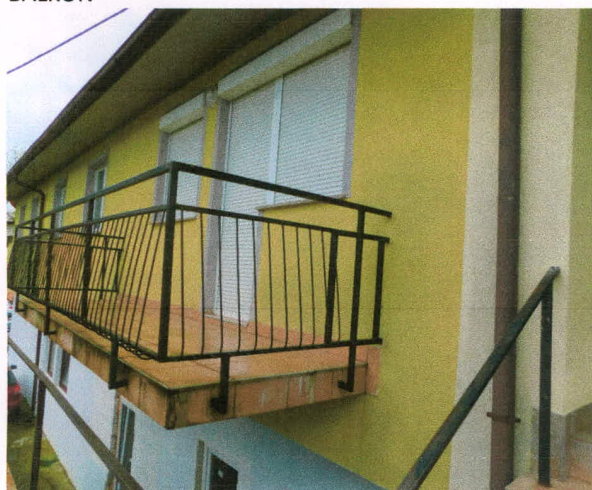
SPALNI DEL, NA STROPU VIDNE SLEDI ZAMAKANJA



KOPALNICA



BALKON



ZUNANJE STOPNIŠČE, ZGORNJI VHOD V STAVBO



3.2 Podatki GURS



Katastrska občina	Številka parcele	Površina parcele (m2)	Urejena parcela
1966 SELO	73/2	2.656	NE

Podrobni podatki o parceli

Katastrska občina 1966 Številka parcele 73/2

POVRŠINA PARCELE (M2)		2.656
DEJANSKA RABA		DELEŽ DEJANSKE RABE (%)
poseljena zemljišča		52,4
poseljena zemljišča tloris stavbe		47,6
NAMENSKA RABA		POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
površine podeželskega naselja		2.629
celinske vode		27
RABE ZEMLJIŠČ	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)	ŠTEVILKA STAVBE, KI STOJI NA PARCELI
ZEMLJIŠČE POD STAVBO	702	310

Katastrska občina	Številka stavbe	Katastrski vpis	Število delov stavbe
1966 SELO	276	DA	14
1966 SELO	310	DA	20

Katastrska občina 1966 številka stavbe 310**Podrobni podatki o stavbi**

NASLOV STAVBE		Selo pri Ihanu 9
POVRŠINA STAVBE (M2)		1.605,8
PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA		
KATASTRSKA OBČINA	ŠTEVILKA PARCELE	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)
1966 SELO	73/2	702
ŠTEVILO ETAŽ	3	
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	1	
VIŠINA STAVBE (M)	7,7	
LETO IZGRADNJE STAVBE	1994	
ŠTEVILO STANOVANJ	14	
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	1	
TIP STAVBE	1 - samostoječa	
LETO OBNOVE STREHE	-	
LETO OBNOVE FASADE	-	
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	1 - opeka	
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE	Da	
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE	Da	
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE	Ne	
PRIKLJUČEK NA OMREŽJE PLINOVODA	Ne	

Katastrska občina 1966 številka stavbe 310 številka dela stavbe 4**Podatki o delu stavbe**

NASLOV DELA STAVBE	Selo pri Ihanu 9
KATASTRSKI VPIS	DA
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Stanovanje
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	39,4
POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	44,9
ŠTEVILKA ETAŽE	2
UPRAVNIK STAVBE	AKTIVA UPRAVLJANJE, upravljanje in vzdrževanje d.o.o.
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	3 - nadstropje
ŠTEVILKA NADSTROPJA	1
LETO OBNOVE OKEN	2008
LETO OBNOVE INSTALACIJ	2004
DVIGALO	Ne
VIŠINA ETAŽE	-

Seznam dodatnih prostorov

PROSTORI	POVRŠINA PROSTORA (M2)
odprta terasa, balkon, loža	5,50
bivalni prostor	39,40

3.3 Preglednica prilogoditev

	OCENJEVANA	PRIMERLJIVA 1	PRIMERLJIVA 2	PRIMERLJIVA 3	PRIMERLJIVA 4
REF.ŠT. OGLASA (Nepremičnine.net)		6400947	6399612	6391063	6394042
VRSTA POSLA		ponudba	ponudba	ponudba	ponudba
NASELJE	Selo pri Ihanu	Domžale, center	Domžale, Miklošičev	Mengeš	Preserje pri Radomlj
SKUPNA PONUDBENA CENA €		130.000,00	110.000,00	121.000,00	79.800,00
VRSTA NEPREMIČNINE	Stanovanje	Stanovanje	Stanovanje	Stanovanje	Stanovanje
PRILAGODITVE					
Način prodaje		ponudba	ponudba	ponudba	ponudba
<i>prilagoditev</i>		0,95	0,95	0,95	0,95
PRILAGOJENA CENA €		123.500,00	104.500,00	114.950,00	75.810,00
Lokacija		boljša	boljša	boljša	boljša
<i>prilagoditev</i>		0,75	0,75	0,75	0,75
PRILAGOJENA CENA €		92.625,00	78.375,00	86.212,50	56.857,50
Dodatno		np	np	np	np
<i>prilagoditev</i>		1,00	1,00	1,00	1,00
PRILAGOJENA CENA €		92.625,00	78.375,00	86.212,50	56.857,50
PRILAGOJENA CENA €/m²		2.572,92	2.305,15	1.937,36	2.153,69
DRUGE ZNAČILNOSTI					
Površina stanovanja m ²	46,03	36,00	34,00	44,50	26,40
Obračunska površina stanovanja m ²	46,03	36,00	34,00	44,50	26,40
<i>prilagoditev</i>		1,00	1,00	1,00	1,00
Leto izgradnje/adaptacije	1994	1982/2021	1974/2015	1988/2008	1968/2007
Leto izgradnje	1994	1982	1974	1988	1968
<i>prilagoditev</i>		1,03	1,05	1,02	1,07
Izvedba, arhitektura		boljša	boljša	boljša	boljša
<i>prilagoditev</i>		0,80	0,80	0,80	0,80
Stanje, dokončanost		boljše	boljše	boljše	boljše
<i>prilagoditev</i>		0,80	0,85	0,90	0,95
<i>Skupaj prilagoditve</i>		0,66	0,71	0,73	0,81
INDIKATIVNA VREDNOST €/m²		1.696,07	1.645,88	1.415,82	1.743,20
	UTEŽ	1	1	1	1
TEHTANA INDIKATIVNA VREDNOST €/m²	1.625,24				
TEHTANA INDIKATIVNA VREDNOST €	74.809,84				