



VS0125408850

OKRAJNO SODIŠČE V DOMŽALAH, IZVRŠILNA ZADEVA I 279/2020

## CENITVENO POROČILO

**Predmet ocene:** dolžniku lasten idealni delež 1/2 na nepremičnini:

**ID znak parcela** 1952 93/3, 1952 94/2 in 1952 94/3;

te parcele so v naravi **stanovanjska stavba** s pripadajočim **zemljiščem 264,00 m<sup>2</sup>**, vse na naslovu **Peče 9, 1251 Moravče**.



**Ocenjena tržna vrednost nepremičnine:** 52.800,00 €

**Ocenjena tržna vrednost deleža 1/2:** 26.400,00 €

**Datumi:**

- ogled: 18. 05. 2021
- datum ocenjevanja vrednosti: 18. 05. 2021
- izdelava poročila: 24. 06. 2021

**ID poročila:** 2020-277-2

## **Povzetek poročila**

### **Zadeva:**

Izvršilna zadeva I 279/2020, Okrajno sodišče v Domžalah.

### **Predmet ocene, naslov**

Predmet ocene je dolžniku lasten idealni delež 1/2 na nepremičnini: ID znak parcela 1952 93/3, 1952 94/2 in 1952 94/3, te parcele so v naravi stanovanjska stavba s pripadajočim zemljiščem 264,00 m<sup>2</sup>, vse na naslovu Peče 9, 1251 Moravče. Pomična oprema ni predmet te cenitve.

### **Splošno stanje nepremičnine**

Stavba je klasično zidana, pritlična z neizkoriščenim podstrešjem. Po podatkih GURS je bila zgrajena leta 1907, nekje v 70. letih prejšnjega stoletja je bila delno adaptirana. Zunanji pregled izkazuje razmeroma slabo stanje objekta.

Bruto površina pritlične etaže je (ocenjeno) ca. 70,00 m<sup>2</sup>, kar nakazuje na neto površino ca. 56,00 m<sup>2</sup>. Stavba ima neizkoriščeno podstrešje; za nadaljnje izračune ga upoštevam z 20% površine, torej je obračunska neto površina te stavbe 67,20 m<sup>2</sup>.

### **Lastništvo in omejitve lastninske pravice, stanovalci, predkupna pravica občine**

Lastnik obravnavanega deleža je fizična oseba. Pri deležu je vknjiženih več hipotek, drugih omejitev ni. Obravnavano nepremičnino ocenim kot prosto dolgov in omejitev.

Na naslovu ni stalno prijavljenih oseb. Ob ogledu ni bilo videti, da bi v hiši kdo stanoval.

Občina Moravče na zemljiščih ne uveljavlja predkupne pravice.

### **Dostop, dokumentacija in skladnost**

Dostop z javne površine je urejen fizično in pravno.

V zvezi s to stavbo mi ni bila predložena nobena dokumentacija.

Glede na starost stavbe in vtis ob ogledu, da slednja po letu 1967 ni bila pomembno spreminjana, za potrebe izdelave te cenitve predpostavim (ne morem pa uradno potrditi), da je tu izpolnjena domneva pridobljenega uporabnega dovoljenja za objekte, zgrajene pred letom 1968.

### **Ocenjena tržna vrednost**

Za oceno vrednosti je bil uporabljen način tržnih primerjav.

Ocenjena tržna vrednost nepremičnine: ID znak parcela 1952 93/3, 1952 94/2 in 1952 94/3, do celote, na dan 18. 05. 2021, pod v tem poročilu navedenimi predpostavkami in omejitvenimi pogoji znaša: **52.800,00 €**.

Dalje menim, da znaša tržna vrednost dolžniku lastnega idealnega deleža 1/2 na obravnavani nepremičnini, na dan 18. 05. 2021, pod v tem poročilu navedenimi predpostavkami in omejitvenimi pogoji: **26.400,00 €**.

### **Najprimernejši način prodaje**

Ker gre za idealni delež, katere nadaljnja delitev ni smiselna, naj se proda kot celota.



## 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 .....	4
1.6	Podlaga vrednosti, načini ocenjevanja, uporabljeni način in metoda.....	4
1.7	Datumi .....	5
1.8	Vrsta in obseg dela ocenjevalca vrednosti.....	5
1.9	Narava in viri informacij, na katere se ocenjevalec zanaša .....	6
1.10	Omejitveni pogoji, predpostavke in posebne predpostavke .....	7
1.11	Opis poročila .....	8
1.12	Izjava ocenjevalca.....	8
2	POROČILO .....	9
2.1	Analiza nepremičninskega trga .....	9
2.2	Analiza soseske .....	10
2.3	Analiza in opis nepremičnine .....	11
2.3.1	Splošni podatki o nepremičnini, naslov .....	11
2.3.2	Dostop .....	11
2.3.3	Opis zemljišča, urbanizem, skladnost .....	12
2.3.4	Opis stavbe .....	12
2.4	Ocena vrednosti obravnavanih nepremičninskih pravic .....	13
2.4.1	Presoja najgospodarnejše uporabe .....	13
2.4.2	Način tržnih primerjav .....	13
2.4.3	Zmanjšanje vrednosti, najprimernejši način prodaje (174. in 178. člen ZIZ) .....	15
2.4.4	Mnenje o vrednosti .....	15
3	PRILOGE .....	16
3.1	Fotografije z lokacije.....	16
3.2	Podatki GURS .....	19
3.3	Urbanizem.....	23

## **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 dolžniku lasten idealni delež 1/2 na nepremičnini: ID znak parcela 1952 93/3, 1952 94/2 in 1952 94/3, te parcele so v naravi stanovanjska stavba s pripadajočim zemljiščem 264,00 m<sup>2</sup>, vse na naslovu Peče 9, 1251 Moravče. Pomična oprema ni predmet te cenitve.

Pomična oprema ni predmet te cenitve

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

**Lastništvo, omejitve lastninske pravice<sup>1</sup>:** Lastnik obravnavanega deleža je fizična oseba. Pri deležu je vknjiženih več hipotek, drugih omejitev lastninske pravice ni. Obravnavano nepremičnino ocenim kot prosto dolgovi in omejitev.

Občina Moravče na zemljiščih ne uveljavlja predkupne pravice.

### **1.4 Valuta ocenjevanja vrednosti**

Vrednost se ocenjuje v evrih (€).

### **1.5 Namen ocenjevanja vrednosti**

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

### **1.6 Podlaga vrednosti, načini ocenjevanja, uporabljeni način in metoda**

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

**Tržna vrednost<sup>3</sup>** je »ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno,

<sup>1</sup> Vir: e-zk, vpogled 29. 04.2021, kopija izpiskov je v arhivu ocenjevalca

<sup>2</sup> Zakon o izvršbi in zavarovanju, 178. člen

<sup>3</sup> Povzeto po MSOV 2020, standard MSOV 104 – podlage vrednosti



*preudarno in brez prisile.*» Ta ocena izrecno izključuje ocenjeno ceno, ki je povišana ali znižana zaradi posebnih pogojev ali okoliščin, kot so neobičajno financiranje, dogovori o prodaji in povratnem najemu, posebne obravnave ali ugodnosti, ki jih podeli nekdo, ki je povezan s prodajo, ali katera koli prvina vrednosti, ki je na voljo samo določenemu lastniku ali kupcu.

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

*»Kadar<sup>5</sup> želimo določiti tržno vrednost nepremičninskih pravic, se v praksi najpogosteje uporablja način primerljivih prodaj (=tržnih primerjav, op.). Ta način je najneposrednejši, in če so na voljo podatki o ustreznih prodajah, tudi najnatančnejši kazalec tržne vrednosti nepremičninskih pravic.»*

Pri pripravi tega poročila sem pretehtal vse tri možne načine ocenjevanja vrednosti. Glede na specifično obravnavane nepremičnine in na to, da za izvedbo načina tržnih primerjav nisem našel dovolj kvalitetnih podatkov, pri izvajanju te naloge uporabim **nabavnovrednostni** način, le za primerjavo pa **način tržnih primerjav**.

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

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

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

## **1.7 Datumi**

Datum ogleda: 18. 05. 2021

**Datum ocenjevanja vrednosti: 18. 05. 2021**

Datum izdelave poročila: 24. 06. 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

<sup>4</sup> Povzeto po MSOV 2020, standard MSOV 105 – načini in metode ocenjevanja vrednosti

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

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
- Drugi viri, navedeni v tekstu, če pri navedbi ni opombe



### **1.10 Omejitveni pogoji, predpostavke in posebne predpostavke**

#### **Omejitveni pogoji:**

- Ocena vrednosti temelji na informacijah, ki so bile ocenjevalcu znane v času izdelave poročila; viri so navedeni v poročilu, podatki so uporabljeni v dobri veri.
- Za podatke, ki so povzeti iz javnih baz oziroma evidenc se predpostavi, da so zanesljivi. Izvajalec ne prevzema nobene odgovornosti za njihovo točnost oziroma pravilnost.
- Nepremičnina je ocenjena kot prosta dolgov, oseb in stvari, razen če ni to posebej navedeno v poročilu. Morebitna druga bremena so preverjena in upoštevana. Pomična oprema ni predmet te cenoitve.
- Opravljen je bil vizualni pregled okolice in **zunanosti** obravnavane nepremičnine, na osnovi česar oblikujem sklep o stanju nepremičnine. Ocenjevalec ne prevzema odgovornosti za neupoštevanje morebitnih skritih napak na nepremičnini, razen če nisem bil nanje posebej opozorjen. Preiskave, ki zahtevajo specialistično znanje ali posebno opremo (npr. geodetska odmera, preverba nosilnosti tal, statični izračun, testiranje materialov...), niso zajete v pogodbenem obsegu dela in jih nisem naročal oz. opravil.
- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, se nanašajo le na zadevno ocenjevanje in ne smejo biti uporabljene izven tega konteksta. Ocena vrednosti velja le za v poročilu navedeni namen uporabe in datum ocenjevanja.
- Naročnik lahko poročilo uporablja in posreduje tretjim osebam skladno z zakoni in predpisi, ki urejajo to področje.
- Ocenjevalec nisem dolžan spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačni pogoji od tistih, ki so veljali na dan ocenjevanja, razen če se o tem posebej ne dogovorim z naročnikom.
- Vrednosti v preglednicah so bile preračunane v programu EXCEL; pri preračunavanju s kalkulatorjem lahko pride do manjših odstopanj.
- Vrednosti v tem poročilu so brez DDV, razen kadar ni ob njih izrecno navedeno drugače.
- 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 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 pričakovati, da naj bi se cene stanovanjskih nepremičnin po 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.

#### **Predpostavke<sup>6</sup>:**

- V zvezi s to stavbo mi ni bila predložena nobena dokumentacija. Glede na starost stavbe in vtis ob ogledu, da slednja po letu 1967 ni bila pomembno spreminjana, za potrebe izdelave te cenitve predpostavim (ne morem pa uradno potrditi, ker za to nisem pooblaščen), da je tu izpolnjena domneva pridobljenega uporabnega dovoljenja za objekte, zgrajene pred letom 1968.
- Zunanje dimenzije stavbe so: 9,70 m X 7,30 m (izmerjeno na terenu), bruto površina pritlične etaže je torej ca. 70,00 m<sup>2</sup>, kar nakazuje na neto površino ca. 56,00 m<sup>2</sup>, podatek, ki je dokaj skladen s podatkom GURS, kjer je navedena površina 53,00 m<sup>2</sup>. Stavba ima neizkoriščeno podstrešje; za nadaljnje izračune ga upoštevam z 20% površine, kot obračunsko neto površino te stavbe privzamem 67,20 m<sup>2</sup>.

#### **Posebne predpostavke<sup>7</sup>: ni**

##### **1.11 Opis poročila**

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

##### **1.12 Izjava ocenjevalca**

Izjavljam,

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

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

Domžale, 24. 06. 2021

---

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

<sup>7</sup> predpostavke, ki predvidevajo dejstva, različna od tistih, ki obstajajo na datum ocenjevanja vrednosti



## 2 POROČILO

### 2.1 Analiza nepremičninskega trga<sup>8</sup>

Epidemija Covid-19 je po vsem svetu v vseh pogledih zaznamovala preteklo leto. Odločilno je vplivala tudi na dejavnost nepremičninskega trga pri nas. Normalno nepremičninsko trgovanje je bilo zaradi državnih ukrepov za zajezitev epidemije najprej onemogočeno v času prve razglasitve epidemije spomladi, nato pa še od razglasitve drugega vala epidemije oktobra do sredine letošnjega februarja oziroma prehoda epidemije v tako imenovano oranžno fazo.

Za leto 2020 je bilo v Sloveniji zasedaj evidentiranih okoli 31.200 sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, katerih skupna vrednost je znašala okoli 2,2 milijarde evrov. Na podlagi preliminarних podatkov za leto 2020 ocenjujemo, da se je število sklenjenih kupoprodajnih poslov v preteklem letu v primerjavi z letom 2019 dejansko zmanjšalo za manj kot 15 odstotkov, medtem ko se je njihova skupna vrednost zmanjšala za okoli 20 odstotkov.

Deleži prometa s stanovanjskimi nepremičninami, predvsem hišami, in z zazidljivimi stavbnimi zemljišči so se leta 2020 v primerjavi z letom 2019 opazno povečali. V največji meri na račun pričakovano manjšega prometa z lokali, ki je v letu 2019, zaradi neobičajno velikega števila prodaj večjih trgovskih centrov, odločilno vplival na rekordno vrednost nepremičninskih poslov pri nas. Deloma pa tudi, ker je bil v času epidemiološke krize upad števila sklenjenih poslov za večino ostalih vrst nepremičnin večji kot za stanovanja, predvsem pa za hiše in zemljišča za gradnjo (stanovanjskih) stavb.

Manjše število transakcij s stanovanjskimi nepremičninami v letu 2020 je bilo izključno posledica omejitev pri poslovanju z nepremičninami zaradi »protikoronskih« ukrepov. Če ne bi bilo epidemije, bi število realiziranih transakcij skoraj gotovo vsaj doseglo tistega iz leta 2019. Povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah je namreč ostalo veliko, po stanovanjskih hišah, vseh vrst in starosti, in po zemljiščih za njihovo gradnjo pa se je celo povečalo.

PREGLEDNICA 3: Število evidentiranih transakcij za stanovanjske in poslovne nepremičnine, Slovenija, letno 2015 – 2020

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Stanovanjske skupaj</b>	<b>14.352</b>	<b>16.476</b>	<b>17.913</b>	<b>17.106</b>	<b>17.524</b>	<b>14.500</b>
Stanovanja	9.752	11.022	11.648	10.939	11.058	8.663
Hiše	4.600	5.454	6.265	6.167	6.466	5.837
<b>Poslovne skupaj</b>	<b>2.156</b>	<b>2.060</b>	<b>2.453</b>	<b>2.377</b>	<b>2.397</b>	<b>1.651</b>
Pisarne	1.427	1.403	1.626	1.620	1.453	1.008
Lokali	729	657	827	757	944	643

**Opombe:**

- kot stanovanja so šteta stanovanja v večstanovanjskih stavbah,
- kot hiše so štete samostojne in vrstne hiše ter dvojčki, s pripadajočim zemljiščem,
- kot pisarne so šteti pisarniški prostori, prostori za poslovanje s strankami in zdravniške ordinacije,
- kot lokali so šteti trgovski, storitveni in gostinski lokali.

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

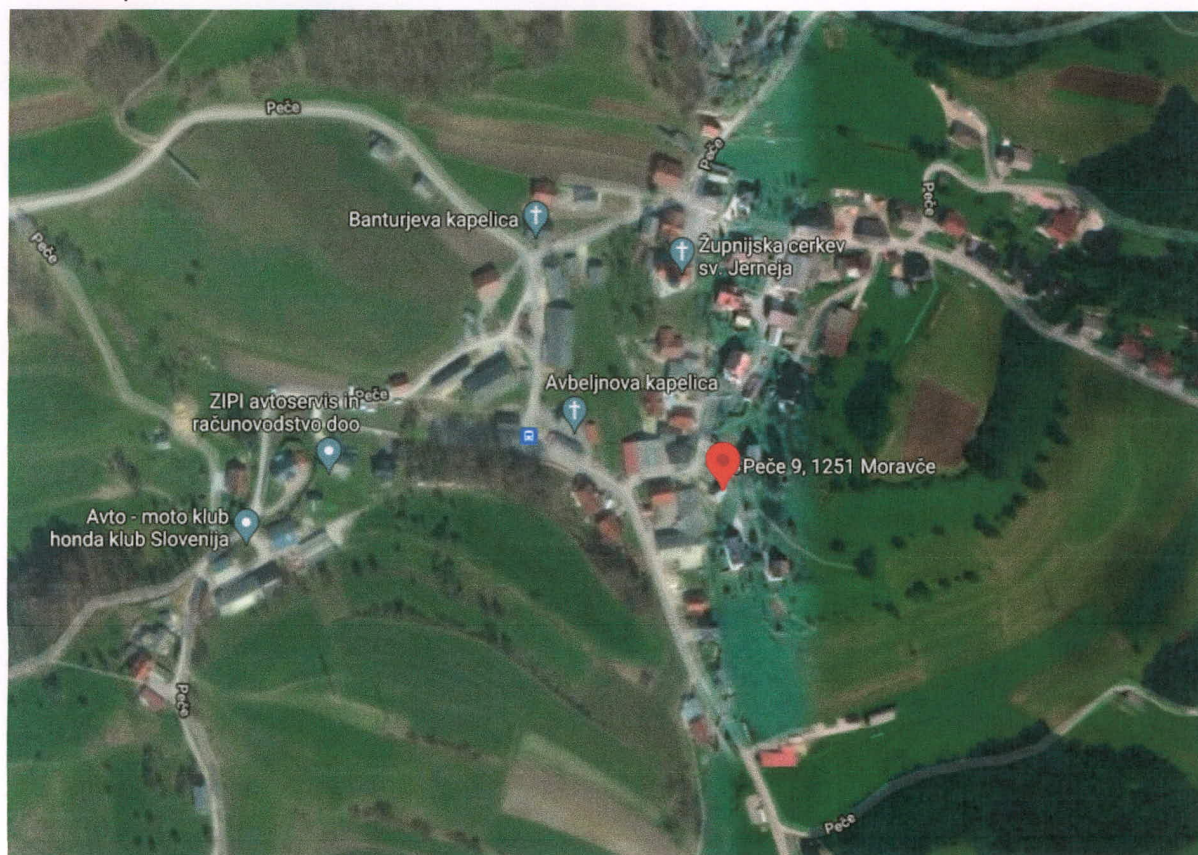
## 2.2 Analiza soseske

### Podatki registra prostorskih enot

Občina	Moravče
Naselje	Peče
Ulica in hišna številka	Peče 9
Poštni okoliš	1251 Moravče
Krajevna skupnost	Peče
Vaška skupnost	Vaška skupnost ne obstaja
Mestna četrt	Četrtna skupnost ne obstaja
Volišče - državni zbor	Gasilski dom Peče, Peče 50
Volišče - lokalno	Gasilski dom Peče, Peče 50
Šolski okoliš	OŠ Jurija Vege - Moravče
Statistična regija	Osrednjeslovenska
Upravna enota	Domžale
Območna geodetska uprava	Ljubljana

Soseska je naselje Peče, ca. 7,5 km oddaljeno od Moravč. V naselju (razen cerkve) ni objektov javnega značaja, najbližji so v Moravčah. Komunikacija je po asfaltirani lokalni cesti. Infrastruktura: vodovod, elektrika, PTT, kanalizacije ni.

Orto foto posnetek soseske<sup>9</sup>



<sup>9</sup> Vir: Google Maps



## Zemljevid<sup>10</sup>



## 2.3 Analiza in opis nepremičnine

### 2.3.1 Splošni podatki o nepremičnini, naslov

Predmet ocene je dolžniku lasten idealni delež 1/2 na nepremičnini: ID znak parcela 1952 93/3, 1952 94/2 in 1952 94/3, te parcele so v naravi stanovanjska stavba s pripadajočim zemljiščem 264,00 m<sup>2</sup>, vse na naslovu Peče 9, 1251 Moravče. Pomična oprema ni predmet te cenitve.

### 2.3.2 Dostop<sup>11</sup>

Obravnavana posest so parcele ID znak: 1952 93/3, 1952 94/2 in 1952 94/3. Dostop na kompleks (oz. na parcelo 1952 94/3) je neposredno z asfaltirane občinske ceste, parcela 1952 1581/3.



<sup>10</sup> Vir: Geopedia

<sup>11</sup> Slika vir: PISO



### 2.3.3 Opis zemljišča, urbanizem, skladnost

Zemljišče se sestoji iz treh parcel in skupno meri 264,00 m<sup>2</sup>.



Nepremičnina se nahaja v območju urejanja PE-03, namenska raba: površine podeželskega naselja, podrobna namenska raba: vaško jedro. Obstoječa raba (enostanovanjska stavba) je skladna z urbanističnimi pogoji.

### 2.3.4 Opis stavbe

Stavba je klasično zidana, pritlična z neizkoriščenim podstrešjem. Po podatkih GURS je bila zgrajena leta 1907, nekje v 70. letih prejšnjega stoletja je bila delno (na treh straneh hiše) zamenjana fasada. Zunanji pregled izkazuje razmeroma slabo stanje objekta: kritina je videti že dotrajana, ostrešje je staro, dimnik dotrajan, kleparskih izdelkov ni oz. so v slabem stanju, fasada je na dveh stranicah hiše še zadovoljiva (termoizolacije sicer ne zasledim), na drugih dveh stranicah pa je slabša, ponekod je sploh ni ali pa kaže sledove nestrokovnih popravil. Pregled delov zidov, kjer ni fasade, nakazuje na to, da ni izvedena hidroizolacija, kot tudi na to, da je hiša verjetno pomanjkljivo temeljena. Vrata so stara (verjetno datirajo iz obdobja izdelave fasade), okna v pritličju pa so videti novejša.

Stavba ima vodovodno inštalacijo, kot tudi priključek elektrike ter PTT priključek, kanalizacije ni, ob vhodu opazim dva pokrova, verjetno je to greznica.

<sup>12</sup> Slika vir: PISO



Zunanje dimenzije stavbe so: 9,70 m X 7,30 m (izmerjeno na terenu), bruto površina pritlične etaže je torej ca. 70,00 m<sup>2</sup>, kar nakazuje na neto površino ca. 56,00 m<sup>2</sup>, podatek, ki je dokaj skladen s podatkom GURS, kjer je navedena površina 53,00 m<sup>2</sup>. Stavba ima neizkoriščeno podstrešje; za nadaljnje izračune ga upoštevam z 20% površine, torej je obračunska neto površina te stavbe 67,20 m<sup>2</sup>.

Notranjost stavbe<sup>13</sup>, opis: *obsega hodnik, kuhinjo z jedilnico, spalnico, sobo s krušno pečjo in kopalnico z WC. Ogrevanje je na drva s krušno pečjo, v kopalnici pa tudi z elektriko. Leta 2010 in 2011 je bila obnovljena elektrika, vodovod in okna.*

## 2.4 Ocena vrednosti obravnavanih nepremičninskih pravic

### 2.4.1 Presoja najgospodarnejše uporabe

Pri izvajanju te naloge sem glede na specifiko obravnavane nepremičnine najprej ocenil njeno najgospodarnejšo uporabo<sup>14</sup>: »Tržna vrednost sredstva odraža njegovo najgospodarnejšo uporabo. Najgospodarnejša uporaba sredstva je tista, ki maksimira potencial ocenjevanega sredstva, ki je mogoča, zakonito dopustna in finančno izvedljiva. Najgospodarnejša uporaba se lahko nanaša na nadaljevanje sedanje uporabe sredstva ali na neko drugačno vrsto uporabe. To je določeno glede na uporabo, ki jo tržni udeleženec za sredstvo predvideva, ko oblikuje ceno, ki bi jo bil pripravljen ponuditi. Po proučitvi podatkov sklenem, da je najgospodarnejša uporaba nadaljevanje obstoječe uporabe, saj je raba skladna z urbanističnimi pogoji, opcij, ki bi lahko izkazovale višjo vrednost, ne vidim, zemljišče je dobro izrabljeno, stavba pa prispeva k vrednosti zemljišča, kot bi bilo nepozidano.

### 2.4.2 Način tržnih primerjav

Za oceno obravnavane nepremičnine zberem in analiziram podatke o ponudbi<sup>15</sup> ter o realiziranih prodajah<sup>16</sup> stanovanjskih stavb v okolici.

Za nadaljnje delo izberem naslednje oglase:

Ref. št. oglasa (nepremičnine. net)	Vrsta posla	Naselje	Ponudbena cena €	Površina zgradbe m <sup>2</sup>	Površina zemljišča m <sup>2</sup>	Leto izgradnje/ adaptacije
6398455	ponudba	Zaplana	60.000,00	95,80	801,00	1890/1980
6396230	ponudba	Dednik	69.000,00	105,00	2.036,00	1952/2006
6283370	ponudba	Krvava peč	49.000,00	80,00	769,00	1700
6356761	ponudba	Rob	89.000,00	100,00	139,00	1890/2001
6400582	ponudba	Rovte - Logatec	79.000,00	72,70	1.353,00	1953
<b>POVPREČJE</b>			<b>69.200,00</b>	<b>90,70</b>	<b>1.019,60</b>	

Predstavljene nepremičnine obravnavani niso dovolj podobne za izvedbo neposrednih prilagoditev, zato jih ne opravi.

<sup>13</sup> ogled notranjosti sem opravil delno in samo skozi okno; ker dolžnik ob razpisanem času ni pristopil k ogledu. Na stanje notranjosti tako sklepam na osnovi videnega, opis pa povzemam po podatkih in fotografijah, objavljenih v oglasu za obravnavano nepremičnino, Nepremičnine.net, leto 2013, ref.št. oglasa 5676766

<sup>14</sup> Povzeto po: MSOV 2020, standard MSOV 104 – podlage vrednosti

<sup>15</sup> Vir: Nepremičnine.net

<sup>16</sup> Vir: Trgoskop3, za nadaljnje delo izbrani posli so predstavljeni v prilogi



Za nadaljnje delo izberem naslednje realizirane prodaje:

Id posla (ETN/Trgoskop 3)	Datum sklenitve pogodbe	Skupna pogodbeni cena €	Skupna površina stavbe m <sup>2</sup>	Skupna površina zemljišč m <sup>2</sup>	Ime KO	Leto izgradnje stavbe
427275	18.03.2019	94.000,00	67,00	439,00	KRAŠČE	1972
443066	02.08.2019	60.000,00	70,00	172,00	PALOVČE	1979
450115	24.09.2019	25.000,00	95,00	219,00	ŠENTOŽBOLT	1986
514237	23.09.2020	65.000,00	93,00	941,00	VAČE	1973
537177	29.03.2021	50.000,00	71,00	410,00	HRASTNIK PRI TROJANAH	1987
410426	19.11.2018	85.000,00	165,00	970,00	PEČE	1968
<b>POVPREČJE</b>		<b>63.166,67</b>	<b>93,50</b>	<b>525,17</b>		

Tudi zgoraj predstavljene nepremičnine obravnavani niso dovolj podobne za izvedbo neposrednih prilagoditev, zato jih ne opravi. Sklenem, da opravi oceno po nabavnovrednostnem načinu, podatke o ponudbi in prodajah pa uporabim le za oceno ujemanja.

Obravnavana nepremičnina ima razmeroma malo funkcionalnega zemljišča; po pregledu izbranih realiziranih prodaj manjših/funkcionalnih zemljišč v okolici:

Id posla (ETN/Trgoskop 3)	507191	507303	520078	522791	536588
Datum sklenitve pogodbe	11.08.2020	12.08.2020	05.11.2020	28.09.2020	16.3.2021
Skupna pogodbeni cena v €	32.000,00	4.000,00	1.100,00	2.440,00	6.375,00
Pogodbeni cena €/m <sup>2</sup>	68,52	51,95	50,00	61,00	75,00
Površina zemljišča m <sup>2</sup>	467,00	77,00	22,00	40,00	85,00
Ime KO	ZGORNJE KOSEZE	NEGAŠTRN	MORAVČE	MORAVČE	MORAVČE

in glede na lokacijo sklenem, da je primerna vrednost zemljišča obravnavane nepremičnine 50,00 €/m<sup>2</sup>. Indikativna vrednost zemljišča obravnavane nepremičnine, po načinu primerjave realiziranih prodaj je: 13.200,00 €.

Stavba je potrebna temeljite prenove. V primeru prenove v osnovnem cenovnem razredu je po mojem mnenju (glede na vtis ob ogledu) uporabnih še ca. 40% gradbenih elementov. Gradbeno vrednost novega primerljivega objekta ocenim<sup>17</sup> na 1.100,00 €/m<sup>2</sup>. Investitorju, ki bo adaptiral, bodo odpadli nekateri stroški, ki bi jih imel pri novogradnji (projekti, komunalni prispevek...), kar pavšalno ocenim na 10.000,00 €.

Rekapitulacija:

POSTAVKA	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€
ZEMLJIŠČE	264,00	50,00	<b>13.200,00</b>
GRADBENA VREDNOST NOVO	67,20	1.100,00	73.920,00
PREOSTALA GRADBENA VREDNOST 40%	67,20	440,00	<b>29.568,00</b>
PRIHRANEK NA STROŠKIH INVESTITORJA			<b>10.000,00</b>
<b>SKUPAJ</b>			<b>52.768,00 €</b>

Znesek se zadovoljivo ujema s podatki o ponudbi in realiziranih prodajah objektov tega cenovnega razreda. Za sklep o vrednosti dobljeni znesek zaokrožim.

<sup>17</sup> Vir: lastna baza podatkov



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

Stvarne služnosti na nepremičnini z njeno prodajo ne ugasnejo:

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

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

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

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

Identifikacija morebitnih nadrejenih ali podrejenih pravic, ki vplivajo na pravico, ki jo je treba ovrednotiti: *po pregledu zemljiškoknjžnih izpiskov ugotavljam, da je lastnik obravnavanega deleža fizična oseba. Vknjiženih je več hipotek, drugih omejitev ni. Obravnavano nepremičnino ocenim kot prosto dolgov in omejitev.*

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

*Obravnavane parcele niso samostojno prodajljive, dodatno gre tu za idealni delež, katerega nadaljnja delitev ni smiselna in naj se proda kot celota.*

### 2.4.4 Mnenje o vrednosti

Na osnovi skrbnega pregleda in analize obravnavane posesti in pridobljenih informacij menim, da znaša tržna vrednost nepremičnine: ID znak parcela 1952 93/3, 1952 94/2 in 1952 94/3, do celote, na dan 18. 05. 2021, pod v tem poročilu navedenimi predpostavkami in omejitvenimi pogoji: **52.800,00 €**.

Dalje menim, da znaša tržna vrednost dolžniku lastnega idealnega deleža 1/2 na obravnavani nepremičnini, na dan 18. 05. 2021, pod v tem poročilu navedenimi predpostavkami in omejitvenimi pogoji: **26.400,00 €**.



### 3 PRILOGE

#### 3.1 Fotografije z lokacije













### 3.2 Podatki GURS

#### Podatki o parceli

Katastrska občina 1952 PEČE, številka parcele 94/2

Površina parcele (m<sup>2</sup>) 150  
Urejena parcela Ne

Katastrski dohodek (EUR) 0,00  
Grafični prikaz 

#### Podrobni podatki o parceli

Legenda podatkov: ☒ Register nepremičnin ☐ Zemljiški kataster

POVRŠINA PARCELE (m <sup>2</sup> )	150
------------------------------------	-----

DEJANSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE DEJANSKE RABE (%)
poseljena zemljišča	33,3
poseljena zemljišča tloris stavbe	66,7

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





# Katastrska občina 1952 PEČE, številka stavbe 53

Katastrski vpis Ne

Število delov stavbe 1  
Grafični prikaz

## Podrobni podatki o stavbi

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

NASLOV STAVBE Peče 9

### PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA

Katastrska občina	Številka parcele	Površina zemljišča pod stavbo (m²)
1952 PEČE	94/2	*150,0

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

ŠTEVILO ETAŽ	1
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	1
VIŠINA STAVBE (m)	5,8
LETO IZGRADNJE STAVBE	1907
ŠTEVILO STANOVANJ	1
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	0
TIP STAVBE	1 - samostoječa
LETO OBNOVE STREHE	2003
LETO OBNOVE FASADE	-
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	3 - kamen
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE	Da
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE	Da
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE	Ne
PRIKLJUČEK NA OMREŽJE PLINOVODA	-





## Podatki o parceli

Katastrska občina 1952 PEČE, številka parcele 93/3

Površina parcele (m<sup>2</sup>) 31  
Urejena parcela Ne

Katastrski dohodek (EUR) 0,00  
Grafični prikaz 

### Podrobni podatki o parceli

Legenda podatkov:



Register nepremičnin



Zemljiški kataster

POVRŠINA PARCELE (m <sup>2</sup> )	31
------------------------------------	----

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

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





## Podatki o parceli

Katastrska občina 1952 PEČE, številka parcele 94/3

Površina parcele (m<sup>2</sup>) 83  
Urejena parcela Ne

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

### Podrobni podatki o parceli

Legenda podatkov: ☒ Register nepremičnin ☐ Zemljiški kataster

POVRŠINA PARCELE (m <sup>2</sup> )	83
DEJANSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE DEJANSKE RABE (%)
poseljena zemljišča	100,0
NAMENSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE NAMENSKE RABE (%)
površine podeželskega naselja	100,0





### 3.3 Urbanizem<sup>18</sup>

Nepremičnina se nahaja v območju urejanja PE-03, namenska raba: površine podeželskega naselja, podrobna namenska raba: vaško jedro.



Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Moravče:

Namenska raba	S - Območja stanovanj		
Podrobna namenska raba	SK Površine podeželskega naselja	SKj Vaško jedro	SP Površine počitniških hiš
Osnovna dejavnost	So namenjena bivanju s spremljajočimi dejavnostmi, ki služijo tem območjem.		
Spremljajoče dejavnosti	Centralne dejavnosti, gostinstvo in turizem, trgovske dejavnosti na drobno, kmetijstvo in gozdarstvo ter do 150m2 uporabne površine v enem objektu za poslovno oziroma obrtno dejavnosti, ali druge dejavnosti, ki služijo tem območjem.		
Izključujoče dejavnosti	Proizvodne dejavnosti, promet in skladiščenje, trgovina na debelo, druge dejavnosti, ki presegajo predpisane standardne kakovosti okolja.		
Vrsta objektov, zahtevnih in manj zahtevnih Zelene površine	11100 enostanovanjska stavba 11221 dvostanovanjska stavba 126 stavbe splošnega družbenega pomena 127 Druge nestanovanjske stavbe 24110 športna igrišča 24122 drugi objekti za šport, rekreacijo in prosti čas.	11100 enostanovanjska stavba 11221 dvostanovanjska stavba 126 stavbe splošnega družbenega pomena 127 Druge nestanovanjske stavbe 24122 drugi objekti za šport, rekreacijo in prosti čas.	11100 enostanovanjska stavba (počitniške hiše) 24110 športna igrišča (na prostem) 24122 drugi objekti za šport, rekreacijo in prosti čas.
	Dovoljena je gradnja objektov, ki so v javnem lokalnem interesu ter gradnja drugih objektov, ki služijo dopolnjevanju osnovne dejavnosti.		
Zelene površine	FZP: 0.15	FZP: 0.10	FZP: 0.15
Maksimalna dopustna izraba	FZ: 0.50 FI: 0.6 Višina: 10m (stanovanjski objekti) 13m (gospodarski objekti)	FZ: 0.70 FI: 0.7 Višina: 10m(stanovanjski objekti) 13m (gospodarski objekti)	FZ: 0.30 FI: 0.4 Višina: 9m
Maksimalna višina	10m (stanovanjski objekti) 13m (gospodarski objekti)	10m(stanovanjski objekti) 13m (gospodarski objekti)	9m
Merila in pogoji za oblikovanje ter drugi pogoji	Na parceli objekta je dovoljeno zgraditi le eno stanovanjsko stavbo, več gospodarskih objektov ter nezahtevne in enostavne objekte za potrebe funkcioniranja, vendar slednje le tako, da oblikujejo notranje dvorišče. Pri prenovi in notranjem razvoju podeželskih naselij naj se ohranja in poudarja kulturne in krajinske kvalitete, zlasti v navezavi s kmetijskimi dejavnostmi na robovih naselij, s čimer se ohranja ruralni značaj naselij.		
	Na parceli objekta je dovoljeno zgraditi le en objekt namenjen občasemu bivanju ter en nezahtevni in en enostavni objekt.		

<sup>18</sup> Vir, slika in tekst: PISO