

Okrajno sodišče v Domžalah, izvršilna zadeva I 264/2019

CENITVENO POROČILO

Predmet ocene: **ID znak parcela: 1959 670/20**, do celote in vrednost solastniških deležev, v naravi stanovanjska stavba s pripadajočim zemljiščem, vse na naslovu **Mlinska cesta 18, 1230 Domžale**.



Ocenjena tržna vrednost celote: 280.000,00 €

Ocenjena tržna vrednost idealnih deležev do 1/2: vsak 140.000,00 €

Datumi:

- ogled: 23.12.2019
- datum ocenjevanja vrednosti: 23.12.2019
- izdelava poročila: 25.01.2020

ID poročila: 2019-248-12

Povzetek poročila

Zadeva:

Izvršilna zadeva I 264/2019, Okrajno sodišče v Domžalah.

Predmet ocene, naslov

Predmet ocene je **ID znak parcela: 1959 670/20**, do celote in vrednost solastniških deležev, v naravi stanovanjska stavba s pripadajočim zemljiščem, vse na naslovu **Mlinska cesta 18, 1230 Domžale**. Pomična oprema ni predmet te cenoitve.

Splošno stanje nepremičnine

Stavba je klasično zidana, enota dvojčka, zgrajena leta 2002. Gradnja in finalizacija sta kvalitetni, objekt je vseljen, videti je v dobrem stanju in skrbno vzdrževan. Stavba ima tri etaže: klet, pritličje in mansardo. Neto površina stavbe je 206,37 m², površina pripadajočega zemljišča (skupaj s stavbiščem) pa 348,00 m².

Lastništvo in omejitve lastninske pravice, predkupna pravica občine

Lastnika obravnavane parcele sta fizični osebi. Pri obeh lastniških deležih sta vpisani hipoteki, drugih omejitev lastninske pravice ni. Obravnavano nepremičnino ocenim kot prosto dolgov. Zemljišče 1959 670/20 se nahaja v območju predkupne pravice Občine Domžale.

Dostop, dokumentacija in skladnost

Dostop z javne površine je urejen fizično in pravno.

Za stavbo je bilo predloženo gradbeno dovoljenje.

Pri pregledu ne ugotavljam, da bi bil objekt očitno nelegalen ali očitno neskladen ali očitno nevaren.

Ocenjena tržna vrednost na dan 23.12.2019

Za oceno vrednosti je bil uporabljen način tržnih primerjav.

Ocenjena tržna vrednost celote: **280.000,00 €**,

ocenjena tržna vrednost idealnih deležev do 1/2: vsak **140.000,00 €**.

Najprimernejši način prodaje

Parcela 1959 670/20 in stavba na njej tvorita samostojno prodajljivo enoto. Prodaja po delih ekonomsko ni smiselna.

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	6
1.9	Narava in viri informacij, na katere se ocenjevalec zanaša	6
1.10	Omejitveni pogoji, predpostavke in posebne predpostavke	7
1.11	Opis poročila	8
1.12	Izjava ocenjevalca.....	8
2	POROČILO	9
2.1	Analiza nepremičninskega trga	9
2.2	Analiza soseske	10
2.3	Analiza in opis nepremičnine	11
2.4	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)	16
2.4.3	Mnenje o vrednosti	16
3	PRILOGE.....	17
3.1	Fotografije z lokacije.....	17
3.2	Predstavitev: ponudba	20
3.3	Predstavitev: realizirane prodaje	21
3.4	Preglednica prilagoditev	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 **ID znak parcela: 1959 670/20**, do celote in vrednost solastniških deležev, v naravi stanovanjska stavba s pripadajočim zemljiščem, vse na naslovu **Mlinska cesta 18, 1230 Domžale**. 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 pravice¹: Lastnika obravnavane parcele sta fizični osebi. Identifikacija morebitnih nadrejenih ali podrejenih pravic, ki vplivajo na pravico, ki jo je treba ovrednotiti: po pregledu zemljiškoknjžnih izpiskov ugotavljam, da sta pri obeh lastniških deležih vpisani hipoteki, drugih omejitev lastninske pravice ni. Obravnavano nepremičnino ocenim kot prosto dolgov.

Zemljišče 1959 670/20 se nahaja v območju predkupne pravice Občine Domžale.

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 vrednosti²**, zato je bilo ocenjevanje vrednosti opravljeno na osnovi analize tržnih podatkov.

¹ Vir: e-zk, vpogled 5.12.2019, kopija izpiskov je v arhivu ocenjevalca

² Zakon o izvršbi in zavarovanju, 178. člen

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 nepovezanima 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 specifikko obravnavane nepremičnine in na to, da sem za izvedbo tega načina lahko pridobil največ kvalitetnih podatkov, pri izvajanju te naloge uporabim **način tržnih primerjav**.

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

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

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

1.7 Datumi

Datum ogleda: 23.12.2019

Datum ocenjevanja vrednosti: 23.12.2019

Datum izdelave poročila: 25.01.2020

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

1.8 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 Trgoskop, za registrirane uporabnike dostopno na: <http://aplikacije.trgnepremicnin.si/TRGOSKOP/TRGOSKOP/TRGOSKOP.html?showApp=true>
- Spletna aplikacija CGS Cenilci, za regist. uporabnike dostopno na: <https://cenilci.cgs-labs.com>
- Portal Slonep, dostopno na <http://www.slonep.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.
- 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 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. 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.

Predpostavke⁶:

- za obravnavano stavbo mi je bilo predloženo gradbeno dovoljenje in kopija PGD načrta. Pri pregledu ne ugotavljam, da bi bil objekt očitno nelegalen ali očitno neskladen ali očitno nevaren. Za potrebe izdelave tega poročila zato verjetno predpostavim (ne morem pa kvalificirano potrditi, ker za to po zakonu nisem pristojen), da izboljšave ustrezajo veljavni zakonodaji.
- Kot osnovo za oceno površine prostorov sem privzel mere po predloženem projektu. Podatek se zadovoljivo sklada tudi s podatkom GURS. Parcela 1959 670/20 je urejena, kot površino zemljišča privzamem podatek GURS.

Posebne predpostavke⁷: ni

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

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

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, od katerih se enega preda naročniku, eden pa ostane v arhivu ocenjevalca.

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, 25. 01. 2020

2 POROČILO

2.1 Analiza nepremičninskega trga⁸

Kljub zmernemu trendu upadanja števila sklenjenih kupoprodajnih poslov, ki smo mu priča od prve polovice leta 2017, je ostal slovenski nepremičninski trg razmeroma dejaven tudi v prvi polovici letošnjega leta in zaenkrat ne kaže kakršnihkoli znakov krize. V primerjavi z letom 2015, ko je prišlo do obrata cen stanovanjskih nepremičnin, je bilo število realiziranih transakcij s stanovanjskimi nepremičninami v prvi polovici letošnjega leta še vedno večje za slabih 30 odstotkov, z zazidljivim zemljišči celo za slabih 50 odstotkov, s poslovnimi nepremičninami za 35 odstotkov ter s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči za okoli 15 odstotkov.

Rast cen stanovanjskih nepremičnin se je po pospešeni rasti v prvi polovici leta 2018 umirila. Tako so v prvi polovici letošnjega leta cene stanovanj in hiš na ravni države kazale trend stagnacije.

Po obratu cen stanovanjskih nepremičnin v prvi polovici leta 2015 so se cene stanovanjskih hiš v Sloveniji gibale podobno kot cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah, le da so rasle nekoliko počasneje. Najbolj so cene hiš zrasle v prvi polovici leta 2018. V prvi polovici letošnjega leta so tudi cene hiš, tako kot cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah, kazale trend umirjanja rasti.

PREGLEDNICA 7:

Cene hiš s pripadajočim zemljiščem, Slovenija, za izbrana polletja od prvega 2015 do prvega 2019

KAZALNIK	2015_I	2016_I	2017_I	2018_I	2018_II	2019_I
Velikost vzorca	997	1.308	1.509	1.523	1.455	1.318
Povprečna cena (€)	106.000	114.000	118.000	128.000	120.000	127.000
Leto zgraditve (mediana)	1972	1972	1972	1974	1974	1973
Površina hiše (m ²)	151	156	162	163	162	169
Površina zemljišča (m ²)	880	910	890	890	980	910

Opombe:

- Upoštewane so rabljene stanovanjske hiše (samostajne in vrstne hiše ter dvojčki) s pripadajočim zemljiščem, prodane na prostem trgu in prostovoljnih javnih dražbah;
- Povprečne cene hiš so zaokrožene na 1000 evrov.

Povprečna cena rabljene hiše s pripadajočim zemljiščem, na ravni države, je bila v primerjavi s prvo polovico leta 2015 v prvi polovici letošnjega leta višja za slabih 20 odstotkov. Ob upoštevanju sprememb v povprečni strukturi prodanih hiš sicer ocenjujemo, da je dejanska rast cen hiš še nekoliko manjša. V primerjavi s prvim polletjem 2015 so se namreč v letošnjem prvem polletju prodajale v povprečju za skoraj 20 kvadratnih metrov večje hiše, s 30 kvadratnih metrov večjim zemljiščem.

⁸ Vir: GURS, Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za 1. polletje 2019, oktober 2019

2.2 Analiza soseske

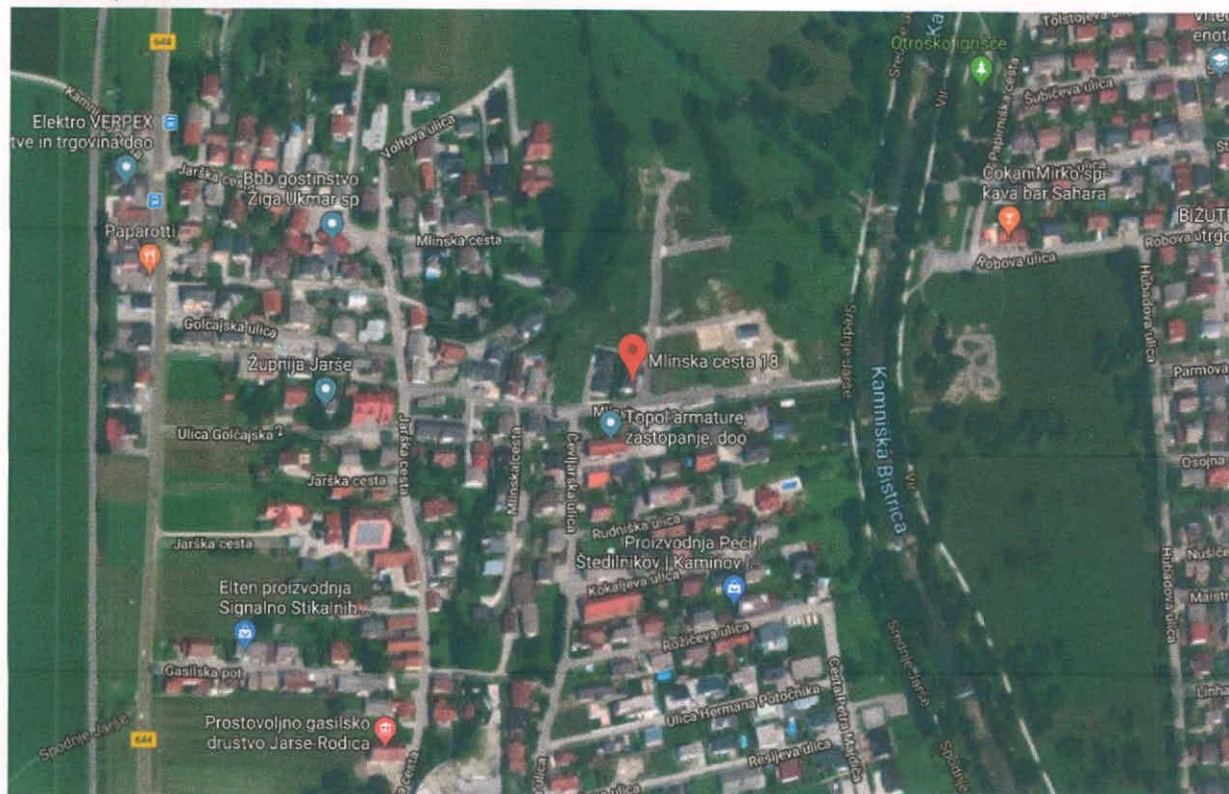
Podatki registra prostorskih enot

Občina	Domžale
Naselje	Srednje Jarše
Ulica in hišna številka	Mlinska cesta 18
Poštni okoliš	1230 Domžale
Krajevna skupnost	Jarše - Rodica
Vaška skupnost	Vaška skupnost ne obstaja
Mestna četrt	Četrtna skupnost ne obstaja
Volišče - državni zbor	GASILSKI DOM SREDNJE JARŠE, Jarška c. 37, Zg. Jarše
Volišče - lokalno	GD SREDNJE JARŠE, Jarška cesta 37, Srednje Jarše
Šolski okoliš	OŠ Rodica - Domžale
Statistična regija	Osrednjeslovenska
Upravna enota	Domžale
Območna geodetska uprava	Ljubljana

Soseska je severni del Domžal, prevladujejo stanovanjske stavbe.

Komunalna opremljenost je dobra (voda, elektrika, kanalizacija, telekomunikacije, asfaltirane in osvetljene ceste s pločniki; v bližini je tudi mestni plin, a razvod do obravnavane parcele zaenkrat ne seže).

Orto foto posnetek soseske⁹



⁹ Vir: Google Maps

Zemljevid¹⁰



2.3 Analiza in opis nepremičnine

Splošni podatki o nepremičnini, naslov

Predmet ocene je ID znak parcela: 1959 670/20, do celote in vrednost solastniških deležev, v naravi stanovanjska stavba s pripadajočim zemljiščem, vse na naslovu **Mlinska cesta 18, 1230 Domžale**.

Opis zemljišča, dostop

ID znak parcela: 1959 670/20 meri 348,00 m². Zemljišče je ravno. Delno je stavbišče, delno utrjena vozna oz. parkirna površina, delno travnik.

Podatki GURS:

Podrobni podatki o parceli

Katastrska občina 1959 Številka parcele 670/20

POVRŠINA PARCELE (M2)	348	
DEJANSKA RABA	POVRŠINA DEJANSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)	
Pozidano zemljišče	348	
NAMENSKA RABA	POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)	
stanovanjske površine	348	
RABE ZEMLJIŠČ	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)	ŠTEVILKA STAVBE, KI STOJI NA PARCELI
ZEMLJIŠČE POD STAVBO PRED 2006	*104	5523

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

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

Orto foto parcele¹¹



Dostop na kompleks je neposredno z občinske ceste. Na osnovi tega sklepam, da je dostop urejen fizično in pravno.



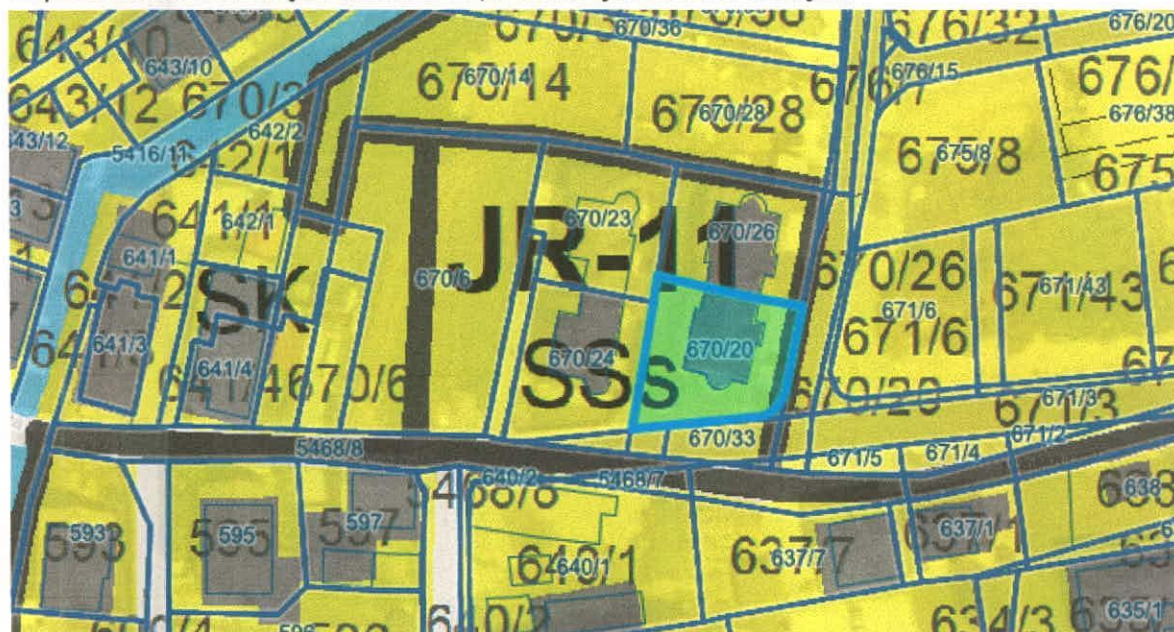
Cesta - občinska cesta:

UPRAVLJAVEC: OBČINA DOMŽALE
KAT. CESTE (OPIS): JP - javna pot
ŠIF. ODSEKA (ATR4): 571592

¹¹ Vir: PISO

¹² Slika vir: PISO

Nepremičnina se nahaja v enoti JR-11, v območju stavbnih zemljišč:



OSNOVNA NAMENSKA RABA	PODROBNEJŠA NAMENSKA RABA	ČLENITEV PODROBNEJŠE NAMENSKE RABE
I. OBMOČJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ		
	S - OBMOČJA STANOVANJ	
	SS - stanovanjske površine	
		SSe – območje prostostojećih enostanovanjskih in dvostanovanjskih stavb
		SSs – območje strnjениh enostanovanjskih stavb

Opis stavbe

Stavba ima tri etaže: klet, pritličje in mansardo. Ogrevanje je centralno, s kotlom na kurilno olje. Skupna neto površina stavbe¹³ je 206,37 m².

Nad zgornjo, že delno mansardno stanovanjsko etažo je še podstrešni prostor, dostopen po izvlečnih stopnicah. Prostor ima strešno okno in je urejen do te mere, da je v njem možno skladiščenje. Pri izračunu obračunske površine stavbe ga upoštevam s površino 7 m².

¹³ Vir za površino stavbe in specifikacijo prostorov: PGD projekt AR-032/2000, površina je zadovoljivo skladna tudi z navedbo GURS

Specifikacija prostorov:

1 stopnišče - predprostor	keramika	7,41m ²
2 shramba	keramika	11,66 m ²
3 kotlovnica	keramika	6,75 m ²
4 prostor z rezervoarjem lahkega kurilnega olja	oljetesna keramika	3,84 m ²
KLET - SKUPAJ :		29,66 m²

1 vetrolov - stopnišče	keramika	9,60 m ²
2 kopalnica	keramika	4,18 m ²
3 kuhinja + jedilnica	parket	19,92 m ²
4 dnevni prostor	parket	17,16 m ²
5 garaža	keramika	16,32 m ²
6 shramba	keramika	4,48 m ²
7 nadkrita terasa	zmrzl.odporna keram.	10,13 m ²
PRITLIČJE - SKUPAJ :		81,79 m²

1 stopnišče	keramika	12,29 m ²
2 kopalnica	keramika	7,96 m ²
3 soba	parket	12,68 m ²
4 soba	parket	13,76 m ²
5 soba	parket	13,76 m ²
6 soba	parket	20,80 m ²
MANSARDA - SKUPAJ :		81,25 m²

7 terasa	zmrzl.odpor.keram.	5,97 m ²
8 balkon	"	3,40 m ²
9 balkon	"	3,80 m ²
MANSARDA - SKUPAJ Z BALKONI :		94,92 m²

Stanje in opremljenost sta razvidna tudi iz fotografij (v prilogi).

2.4 Ocena vrednosti obravnavanih nepremičninskih pravic

2.4.1 Način tržnih primerjav

Za oceno obravnavane nepremičnine zberem podatke o ponudbi¹⁴ ter o realiziranih prodajah¹⁵ obravnavanemu podobnih objektov v okolici.

Za nadaljnje delo izberem naslednje oglaševane nepremičnine:

Ref. številka	Vrsta posla	Ponudbena cena €	Naselje	Leto izgradnje/adaptacije	Površina stavbe m ²	Površina parcele m ²
6304532	ponudba	265.000,00	Domžale - Krtina	2005	151,00	280,00
6289560	ponudba	289.000,00	Domžale - Prevoje	2007	127,40	345,00
6221393	ponudba	390.000,00	Rodica	2000/2011	280,00	426,00

Predstavljene nepremičnine so obravnavani podobne, a ne povsem, zato izvedem prilagoditve¹⁶. Indikativna vrednost obravnavane nepremičnine, po načinu primerjave ponudbe je 287.502,84 €. Zaradi večjega razhajanja med indikativnimi vrednostmi in manjše podobnosti glede na realizirane prodaje pripišem temu znesku pri oblikovanju sklepa o vrednosti utež 1.

Za nadaljnje delo izberem naslednje realizirane prodaje:

ID posla	Pogodbena cena €	Datum sklenitve pogodbe	Leto izgradnje	Prodani delež	Prodana površina m ²	Površina parcele m ²
407.205	200.000,00	26.10.2018	2003	1/1	215,00	258,00
442.422	240.000,00	10.7.2019	2002	1/1	200,00	348,00
476.855	225.000,00	20.11.2019	2007	1/1	183,00	
				1/2		610,00
478.869	340.000,00	25.11.2019	2006	1/1	183,00	603,00
				1/1		58,00

Predstavljene nepremičnine so obravnavani podobne, a ne povsem, zato izvedem prilagoditve¹⁷. Pri izvedbi prilagoditev upoštevam, da je bila pri poslu 476.855 prodana le polovica zemljišča. Po izvedbi prilagoditev ugotovim, da indikativna vrednost po poslu 478.869 pomembno odstopa od ostalih. Odstopanje pripišem dejstvu, ki mi niso bila razkrita in ta posel izločim.

Indikativna vrednost obravnavane nepremičnine, po načinu primerjave realiziranih prodaj je: 276.410,47 €. Za oblikovanje sklepa o vrednosti pripišem temu znesku utež 2.

Za sklep o vrednosti izračunam tehtano povprečje in znesek zaokrožim.

¹⁴ Vir: Slonep, za nadaljnje delo izbrani posli so predstavljeni v prilogi

¹⁵ Vir: CGS Cenilci in Trgoskop, za nadaljnje delo izbrani posli so predstavljeni v prilogi

¹⁶ Preglednica s prilagoditvami je v prilogi

¹⁷ Preglednica s prilagoditvami je v prilogi

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
- 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 njihovem 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 zemljiškoknjižnih izpiskov ugotavljam, da sta pri obeh lastniških deležih vpisani dve hipoteki, drugih omejitev lastninske pravice ni. 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 hitrejšo poplačilo, se za določitev načina in pogojev prodaje upošteva najugodnejša tako ugotovljena vrednost.

Parcela 1959 670/20 in stavba na njej tvorita samostojno prodajljivo enoto. Prodaja po delih ekonomsko ni smiselna..

2.4.3 Mnenje o vrednosti

Na osnovi skrbnega pregleda in analize obravnavane posesti in pridobljenih informacij menim, da znaša tržna vrednost obravnavane nepremičnine, ID znak parcela: 1959 670/20, do celote, v naravi stanovanjska stavba s pripadajočim zemljiščem, vse na naslovu Mlinska cesta 18, 1230 Domžale, na dan 23.12.2019: **280.000,00 €**

in da znaša vrednost idealnega deleža 1/2 na tej nepremičnini: **140.000,00 €.**

3 PRILOGE

3.1 Fotografije z lokacije







3.2 Predstavitev: ponudba

DOMŽALE, KRTINA, 151 m², dvojček, zgrajen l. 2005, 280 m² zemljišča, P+1, v naselju hiš, mirnem okolju, sončna lega, vpisano v ZK, brez bremen, CK-plin/talno ogrevanje, kamin-v dnevni sobi, klima v obeh etažah, 2 balkona, na dvorišču parkirišče za 5 avtomobilov, za hišo urejena okolica z večjo pokrito teraso in majhnim vrtičkom, optika, vsi priključki, vsa infrastruktura v bližini(vrtec, šola, igrišče, ..), prodamo. Cena: 265.000,00 EUR

Referenčna št.: 6304532



DOMŽALE, PREVOJE PRI ŠENTVIDU, LUKOVICA, 127,4 m², dvojček, zgrajen l. 2007, 345 m² zemljišča, P+M, Na mirni lokaciji z odprtim pogledom ob zelenem pasu v naselju Prevoje pri Šentvidu, Lukovica, PRODAMO dobro grajeno stanovanjsko hišo -dvojček, prodamo. Cena: 289.000,00 EUR. Zemljišče v velikosti 345 m² zajema del pred hišo, kjer je možno parkirati dodatno 4 avtomobile in zelenica okoli hiše.

Referenčna št.: 6289560



RODICA, 280 m², dvojček, zgrajen l. 2000, adaptiran l. 2011, 426 m² zemljišča, K+P+M, prostorna enota dvojčka, lahko dvostanovanjska, prodamo. Cena: 390.000,00 EUR

Ob hiši se nahaja še dodaten nadstrešek, ki se uporablja kot dodatno pokrito parkirno mesto. Hiša leži na parceli veliki 426 m² in ki je v celoti ograjena z žično ograjo in urejena kot sadovnjak z drevesi in grmovnicami

Referenčna št.: 6221393

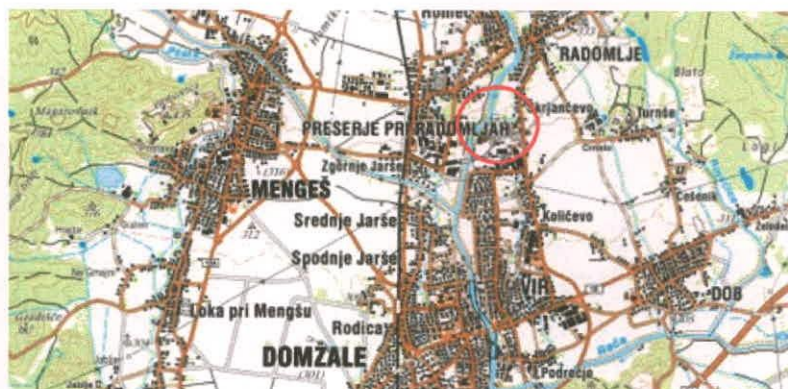


3.3 Predstavitev: realizirane prodaje

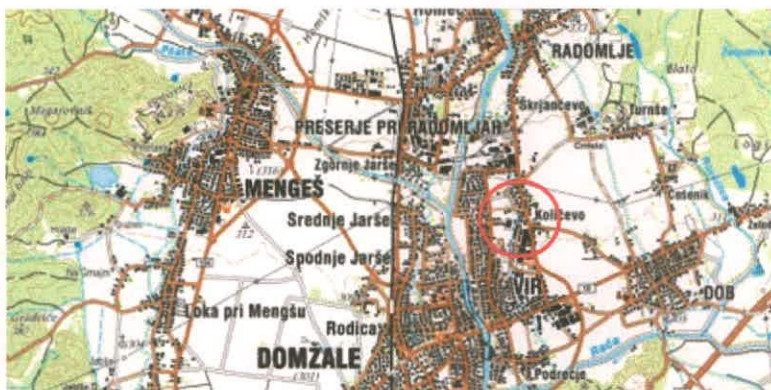
ID posla	Pogodbena cena €	Datum sklenitve pogodbe	Leto izgradnje	Prodani delež	Prodana površina m ²	Površina parcele m ²
407.205	200.000,00	26.10.2018	2003	1/1	215,00	258,00



ID posla	Pogodbena cena €	Datum sklenitve pogodbe	Leto izgradnje	Prodani delež	Prodana površina m ²	Površina parcele m ²
442.422	240.000,00	10.7.2019	2002	1/1	200,00	348,00



ID posla	Pogodbena cena €	Datum sklenitve pogodbe	Leto izgradnje	Prodani delež	Prodana površina m ²	Površina parcele m ²
476.855	225.000,00	20.11.2019	2007	1/1	183,00	
				1/2		610,00



ID posla	Pogodbena cena €	Datum sklenitve pogodbe	Leto izgradnje	Prodani delež	Prodana površina m ²	Površina parcele m ²
478.869	340.000,00	25.11.2019	2006	1/1	183,00	603,00
				1/1		58,00



3.4 Preglednica prilagoditev

	OCENJEVANA	PRIMERLJIVA 1	PRIMERLJIVA 2	PRIMERLJIVA 3	PRIMERLJIVA 4
ID POSLA - CGS cenilci)		407.205	442.422	476.855	478.869
VRSTA POSLA		ProTrg	ProTrg	ProTrg	ProTrg
DATUM SKLENITVE		26.10.2018	10.7.2019	20.11.2019	25.11.2019
NASELJE	Domžale	Spodnje Jarše	Škrjančevo	Količevo	Škrjančevo
SKUPNA POGODBENA CENA €		200.000,00	240.000,00	225.000,00	340.000,00
VRSTA NEPREMIČNINE	Stanovanjska	Stanovanjska	Stanovanjska	Stanovanjska	Stanovanjska
PRILAGODITVE					
Datum prodaje		26.10.2018	10.7.2019	20.11.2019	25.11.2019
prilagoditev		1,05	1,00	1,00	1,00
PRILAGOJENA CENA €		210.000,00	240.000,00	225.000,00	340.000,00
Pogoji prodaje		prosti trg	prosti trg	prosti trg	prosti trg
prilagoditev		1,00	1,00	1,00	1,00
PRILAGOJENA CENA €		210.000,00	240.000,00	225.000,00	340.000,00
Lokacija		primerljiva	slabša	maló slabša	slabša
prilagoditev		1,00	1,20	1,10	1,20
PRILAGOJENA CENA €		210.000,00	288.000,00	247.500,00	408.000,00
Dodatno		np	np	np	np
prilagoditev		1,00	1,00	1,00	1,00
PRILAGOJENA CENA €		210.000,00	288.000,00	247.500,00	408.000,00
DRUGE ZNAČILNOSTI					
Površina stavbe m²	206,37	215,00	200,00	183,00	183,00
Obračunska površina stavbe m²	213,37	215,00	200,00	183,00	183,00
prilagoditev		1,00	1,03	1,07	1,04
Površina in oblika zemljišča m²	348,00	258,00	348,00	305,00	661,00
prilagoditev		1,05	1,00	1,02	0,90
Leto izgradnje	2002	2003	2002	2007	2006
prilagoditev		1,00	1,00	1,00	0,97
Izvedba, arhitektura, zasnova		slabša	primerljiva	primerljiva	primerljiva
prilagoditev		1,20	1,00	1,00	1,00
Stanje, dokončanost		primerljivo	primerljivo	primerljivo	primerljivo
prilagoditev		1,00	1,00	1,00	1,00
Skupaj prilagoditve		1,25	1,03	1,10	0,91
INDIKATIVNA VREDNOST €		262.141,88	296.022,00	271.067,52	369.998,16
	UTEŽ	1	1	1	izločim
TEHTANA INDIKATIVNA VREDNOST €	276.410,47				

	OCENJEVANA	PRIMERLJIVA 1	PRIMERLJIVA 2	PRIMERLJIVA 3
REF.ŠT. OGLASA (SLONEP)		6304532	6289560	6221393
VRSTA POSLA		ponudba	ponudba	ponudba
NASELJE	Domžale	Domžale - Krtina	Domžale - Prevoje	Rodica
SKUPNA PONUDBENA CENA €		265.000,00	289.000,00	390.000,00
VRSTA NEPREMIČNINE	Stanovanjska	Stanovanjska	Stanovanjska	Stanovanjska
PRILAGODITVE				
Dodatno	np	np	np	nadstrešek
prilagoditev		-	-	3.000,00
PRILAGOJENA CENA €		265.000,00	289.000,00	387.000,00
Način prodaje		ponudba	ponudba	ponudba
prilagoditev		0,85	0,85	0,85
PRILAGOJENA CENA €		225.250,00	245.650,00	328.950,00
Lokacija		maló slabša	maló slabša	primerljiva
prilagoditev		1,10	1,10	1,00
PRILAGOJENA CENA €		247.775,00	270.215,00	328.950,00
DRUGE ZNAČILNOSTI				
Površina stavbe m²	206,37	151,00	127,40	280,00
Obračunska površina stavbe m²	213,37	151,00	127,40	280,00
prilagoditev		1,14	1,17	0,83
Površina in oblika zemljišča m²	348,00	280,00	345,00	426,00
prilagoditev		1,03	1,00	0,97
Leto izgradnje/adaptacije	2002	2005	2007	2000/2011
Leto izgradnje	2002	2005	2007	2000
prilagoditev		0,99	0,99	1,01
Izvedba, arhitektura		maló slabša	primerljiva	primerljiva
prilagoditev		1,05	1,00	1,00
Stanje, dokončanost		primerljivo	maló boljše	primerljivo
prilagoditev		1,00	0,95	1,00
Skupaj prilagoditve		1,21	1,10	0,80
INDIKATIVNA VREDNOST €		300.900,85	297.401,58	264.206,09
	UTEŽ	1	1	1
TEHTANA INDIKATIVNA VREDNOST	287.502,84			



OBČINA **DOMŽALE**

Ljubljanska cesta 69, 1230 Domžale
t +386 (0)1 7213 686, f +386 (0)1 7214 231
e vložisce@domzale.si, www.domzale.si

ODDELEK ZA UREJANJE PROSTORA

Številka: 3502-923/2019

Datum: 12.12.2019

Marko Lavrenčič

Vir, Rožna 9

1230 Domžale

POTRDILO O NAMENSKI RABI ZEMLJIŠČA

1. PODATKI O ZEMLJIŠKI PARCELI / PARCELAH OZIROMA OBJEKTIH, KI SO PREDMET PRAVNEGA PROMETA

- katastrska občina:

1959-DOMŽALE

- številka zemljiške parcele / parcel:

670/20

2. PROSTORSKI AKTI, KI VELJAJO NA OBMOČJU ZEMLJIŠKE PARCELE / PARCEL

Občinski prostorski načrt:

Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Domžale (Uradni vestnik, št. 10/2018).

Občinski podrobni prostorski načrt:

/

Občinski lokacijski načrt:

/

Zazidalni načrt:

/

Ureditveni načrt:

/

Državni prostorski načrt:

/

3. PODATKI O NAMENSKI RABI PROSTORA

Oznaka EUP (enota urejanja prostora):

EUP JR-11 (parc. št. 670/20).

- osnovna namenska raba:

Območja stavbnih zemljišč (parc. št. 670/20).

- podrobnejša namenska raba:

SS - Stanovanjske površine (parc. št. 670/20).

- **podrobnejša členitev namenske rabe:**

SSs - Območje strnjenih enostanovanjskih stavb; (parc. št. 670/20).

4. PROSTORSKI UKREPI

4.1. Vrste prostorskih ukrepov:

- **zakonita predkupna pravica občine:**

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

Zemljišče s parc. št. 670/20 k.o. Domžale, se nahaja v območju predkupne pravice Občine Domžale.

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

5. PROSTORSKI AKTI, KI SO PREDVIDENI NA OBMOČJU ZEMLJIŠKE PARCELE / PARCEL

- **Občinski podrobni prostorski načrt:**

/

- **Državni prostorski načrt:**

Državni prostorski načrt za rekonstrukcijo DV 2x400 kV Beričevo-Podlog.

6. VELJAVNOST POTRDILA O NAMENSKI RABI ZEMLJIŠČA

Potrdilo o namenski rabi zemljišča velja do uveljavitve sprememb prostorskega akta.

7. PRILOGA POTRDILA O NAMENSKI RABI ZEMLJIŠČA

kopija kartografskega 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 (M1:5000);

8. 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.

Pripravil/a:

Vilma Hrovat Grojzdek



Žig:



Odgovorna oseba:

Jure Košutnik, vodja oddelka



Poslano:

- naslovniku,
- Občina Domžale, arhiv.



REPUBLIKA SLOVENIJA
UPRAVNA ENOTA DOMŽALE

Ljubljanska cesta 69, p.p. 113

1230 Domžale

T: 01 722 01 00

E: ue.domzale@gov.si

www.gov.si/drzavni-organi/uprane-enote/domzale

Sodni cenilec Marko Lavrenčič
Rožna 9, Vir
1230 Domžale

Številka: 021-3/2019/309 (12126)
Datum 12. 12. 2019

Zadeva: Podatki iz uradne evidence
Zveza: vaš dopis z dne 7. 12. 2019

V zvezi z vašim zaprosilom, vam na podlagi 95.a člena Zakona o sodiščih (Uradni list RS št. 94/07-uradno prečiščeno besedilo, 45/08, 96/09, 86/10 –ZJNepS, 33/1175/12 ZSPDSLS-A, 63/13 in 17/15) v prilogi pošljamo izpis prijavljenih oseb na naslovu Mlinska cesta 18, Srednje Jarše.

Lep pozdrav.

Helena Šimenc
referentka I

Vročiti:

– Sodni cenilec Marko Lavrenčič, Rožna 9, Vir, 1230 Domžale

Izpis podatkov o osebah, prijavljenih na naslovu, na zahtevo sodnega cenilca marka Lavrenčiča lastnika

Občina: Domžale
Naselje: Srednje Jarše
Ulica: Mlinska cesta 018
Datum: 12.12.2019

Ime	Priimek	Leto rojstva	Vrsta prijave	Obdobje OD-DO
Branko	Adam	1973	Stalno	13.02.2002 -
Gregor	Novak	1992	Stalno	10.06.2002 -
Tatjana	Novak	1964	Stalno	10.06.2002 -

V prilogi vam predajam:

- cenitveno poročilo;
- priglasitev plačila za delo, z obračunom stroškov;
- potrdilo o namenski rabi zemljišča;
- informacijo o na naslovu prijavljenih osebah

Zemljišče 1959 670/20 se nahaja v območju predkupne pravice Občine Domžale

Račun bom izdal po prejemu sklepa o odmeri nagrade in nadomestila stroškov.

S spoštovanjem!

25.1.2020

Marko Lavrenčič.



A handwritten signature in blue ink is written over a circular official stamp. The stamp contains the text: 'POSREDOVANJE V PROMETU NEPREMIČNOSTI - NEPREMIČNOSTI', 'MARKO LAVRENČIČ', 'Rožna 9', 'DOMŽALE', and 'SODNI CENTEL ZA'.