



OKRAJNO SODIŠČE V DOMŽALAH, IZVRŠILNA ZADEVA I 440/2017

## CENITVENO POROČILO

Predmet ocene:

**delež 1/2** na nepremičnini: ID znak **del stavbe 1959-4323-39**,  
v naravi je ta ID **stanovanje** s pripadajočo shrambo, v skupni izmeri 62,70 m<sup>2</sup>,  
vse v poslovno stanovanjski stavbi na naslovu **Ljubljanska cesta 90, 1230 Domžale**.



**Ocenjena tržna vrednost: celota 146.000,00 €, idealni delež 1/2 pa 73.000,00 €**

**Datumi:**

- ogled: 17. 05. 2021
- datum ocenjevanja vrednosti: **17. 05. 2021**
- izdelava poročila: 18. 05. 2021

**ID poročila: 2020-274-12**

## **Povzetek poročila**

### **Zadeva:**

Izvršilna zadeva I 440/2017, Okrajno sodišče v Domžalah.

### **Predmet ocene, naslov**

Predmet ocene je **delež 1/2** na nepremičnini: ID znak **del stavbe 1959-4323-39**, v naravi je ta ID **stanovanje** s pripadajočo shrambo, v skupni izmeri 62,70 m<sup>2</sup>, vse v stavbi na naslovu **Ljubljanska cesta 90, 1230 Domžale**.

### **Splošno stanje nepremičnine**

Stavba je klasično zidana, večstanovanjska (v njej je skupno 81 stanovanj) s poslovnimi prostori v nižjih etažah, po navedbah GURS zgrajena leta 1991, povprečno izvedena in vzdrževana. Stavba ima dvigalo. Stanovanje se nahaja v 5. etaži, je vseljeno in je videti dobro vzdrževano.

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

Lastnik obravnavanega deleža na delu stavbe je fizična oseba. V zemljiški knjigi je pri tem deležu vknjiženih pet hipotek, drugih omejitev lastninske pravice ni. Obravnavano nepremičnino ocenim kot prosto dolgov. Občina Domžale na delih stavb ne uveljavlja predkupne pravice. Stanovanje je lastniško zasedeno.

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

Dostop do nepremičnine je z Ljubljanske ceste in ni videti kakor koli oviran. Gradbeno ali uporabno dovoljenje za stavbo, v kateri se nahaja obravnavano stanovanje, mi ni bilo predloženo. V Elaboratu za vpis stavbe v kataster stavb je sicer navedeno gradbeno dovoljenje št. 351-1126/81-3/5, 11.6.1990, Občina Domžale. Urbanizem na območju dopušča gradnjo večstanovanjskih stavb. Pri pregledu ne ugotavljam, da bi bil objekt očitno nelegalen ali očitno neskladen ali očitno nevaren.

### **Ocenjena tržna vrednost**

Za oceno vrednosti je bil uporabljen način tržnih primerjav. Ocenjena tržna vrednost nepremičnine **ID znak del stavbe 1959-4323-39**, na dan 17. 05. 2021, do celote, znaša **146.000,00 €**.

Ocenjena vrednost idealnega **deleža 1/2** na nepremičnini **ID znak del stavbe 1959-4323-39**, na dan 17. 05. 2021, znaša **73.000,00 €**.

### **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.....	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
2.4	Ocena vrednosti obravnavanih nepremičninskih pravic.....	13
2.4.1	Način tržnih primerjav .....	13
2.4.2	Zmanjšanje vrednosti, najprimernejši način prodaje (174. in 178. člen ZIZ) .....	14
2.4.3	Mnenje o vrednosti .....	14
3	PRILOGE.....	15
3.1	Fotografije z lokacije .....	15
3.2	Podatki GURS.....	21
3.3	Predstavitve: realizirane prodaje.....	23
3.4	Preglednica prilagoditev .....	25

## **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 **delež 1/2** na nepremičnini: ID znak **del stavbe 1959-4323-39**, v naravi je ta ID **stanovanje** s pripadajočo shrambo, v skupni izmeri 62,70 m<sup>2</sup>, vse v stavbi na naslovu **Ljubljanska cesta 90, 1230 Domžale**.

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 na delu stavbe je fizična oseba. V zemljiški knjigi je pri tem deležu vknjiženih več hipotek, drugih omejitev lastninske pravice ni. Obravnavano nepremičnino ocenim kot prosto dolgovo.

**Občina Domžale na delih stavb 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

<sup>1</sup> Vir: e-zk, vpogled 17.05.2021, kopija izpiska 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

*neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.«*

Za določitev vrednosti, opredeljene z ustrežno 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 ravnesja 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 specifiko 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: 17. 05. 2021

**Datum ocenjevanja vrednosti: 17. 05. 2021**

Datum izdelave poročila: 18. 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

---

<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

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.
- 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.
- 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 vrnila 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.

- 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.

Predpostavke<sup>6</sup>:

- Stavba ima katastrski vpis. Kot površino stanovanja kot uradnega privzamem podatek GURS.

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 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, 18. 05. 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>

Gibanje cen rabljenih stanovanj, ki predstavljajo daleč največji segment slovenskega nepremičninskega trga, praviloma najboljše 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 preliminarinih 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 €/m<sup>2</sup>.

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
<b>LJUBLJANA</b>						
Velikost vzorca	1522	1860	1833	1664	1772	1403
Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )	2.040	2.180	2.410	2.770	2.800	2.960
Leto izgradnje (mediana)	1973	1972	1972	1972	1973	1974
Uporabna površina (m <sup>2</sup> )	54	54	53	53	53	54
<b>OKOLICA LJUBLJANE</b>						
Velikost vzorca	411	535	565	471	466	344
Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )	1.620	1.680	1.820	2.040	2.230	2.300
Leto izgradnje (mediana)	1984	1996	1990	1991	1988	1990
Uporabna površina (m <sup>2</sup> )	53	54	55	54	53	56

V okolici Ljubljane se je povprečna cena rabljenega stanovanja (2.300 €/m<sup>2</sup>), 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.

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

## 2.2 Analiza soseske

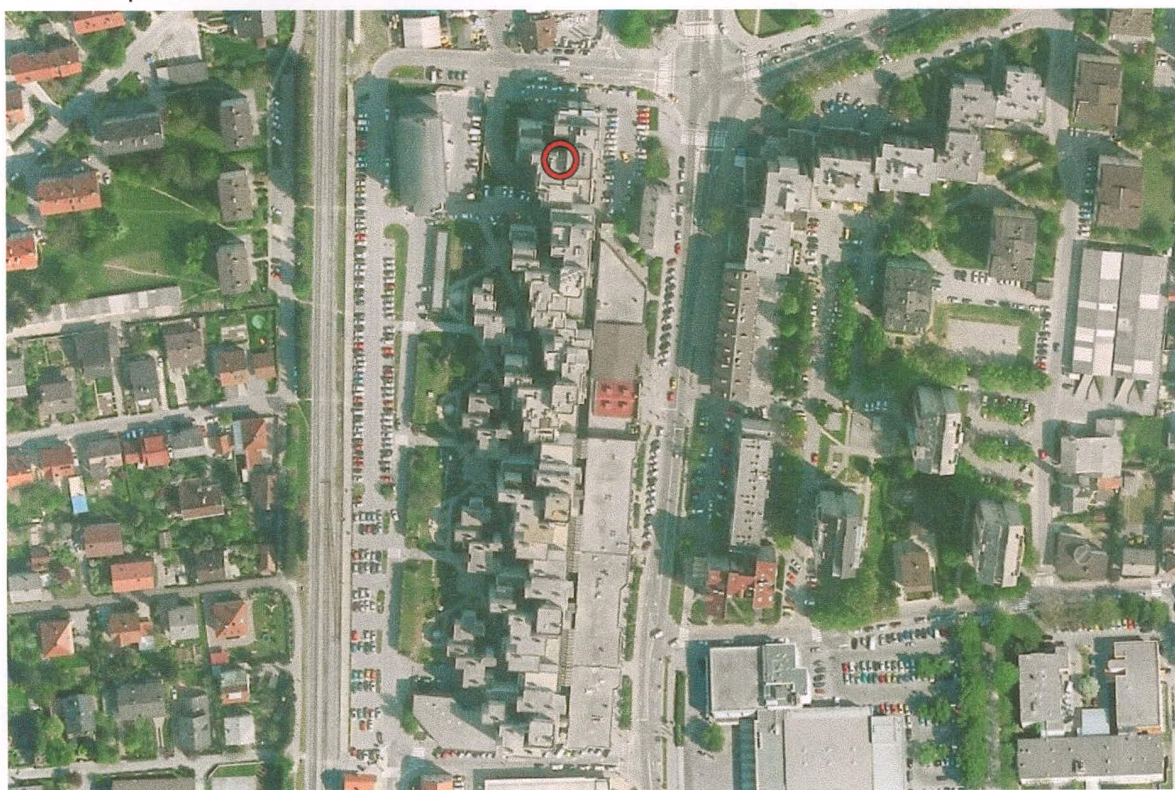
### Podatki registra prostorskih enot

Občina	Domžale
Naselje	Domžale
Ulica in hišna številka	Ljubljanska cesta 90 Ljubljanska cesta 90B
Poštni okoliš	1230 Domžale
Krajevna skupnost	Domžale - Vencija Perka
Vaška skupnost	Vaška skupnost ne obstaja
Mestna četrt	Četrtna skupnost ne obstaja
Volišče - državni zbor	TIC DOMŽALE, Ljubljanska cesta 70, Domžale
Volišče - lokalno	SLUŽBA ZA TURIZEM OBČINE DOMŽALE, Ljubljanska 70
Šolski okoliš	OŠ Vencija Perka - Domžale
Statistična regija	Osrednjeslovenska
Upravna enota	Domžale
Območna geodetska uprava	Ljubljana

Soseska se nahaja v osrednjem delu Domžal, prevladujejo večstanovanjske in poslovne stavbe.

Komunalna opremljenost je dobra (voda, elektrika, kanalizacija, telekomunikacije, asfaltirane in razsvetljene ceste s pločniki).

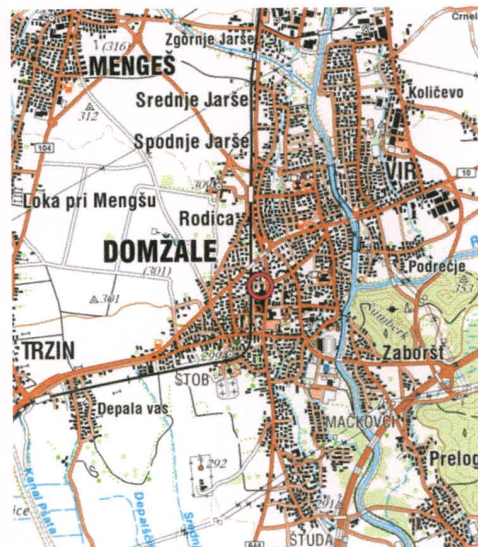
### Orto foto posnetek soseske<sup>9</sup>



<sup>9</sup> Vir: Geopedia



## Zemljevid<sup>10</sup>



### 2.3 Analiza in opis nepremičnine

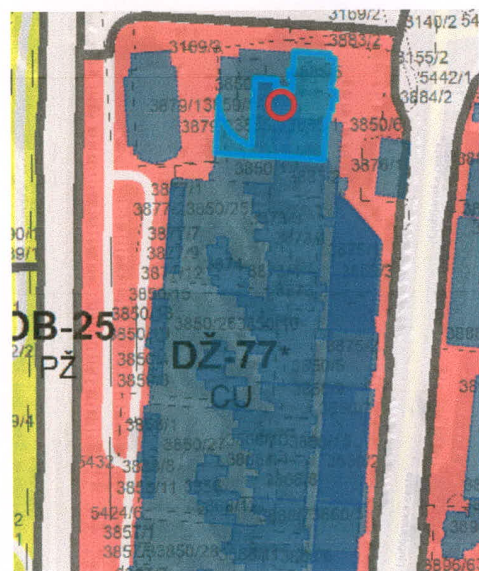
#### Splošni podatki o nepremičnini, naslov

Predmet ocene je **delež 1/2** na nepremičnini: ID znak **del stavbe 1959-4323-39**, v naravi je ta ID **stanovanje** s pripadajočo shrambo, v skupni izmeri 62,70 m<sup>2</sup>, vse v poslovno stanovanjski stavbi na naslovu **Ljubljanska cesta 90, 1230 Domžale**.

#### Dostop

Dostop do nepremičnine je z Ljubljanske ceste in ni videti kakor koli oviran.

#### Urbanizem



Stavba, v kateri se nahaja obravnavano stanovanje, se nahaja v območju urejanja DŽ-77, območje CU - centralnih dejavnosti, kjer so (med drugim) dovoljene tudi tri- in večstanovanjske stavbe.

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

### Opis stavbe

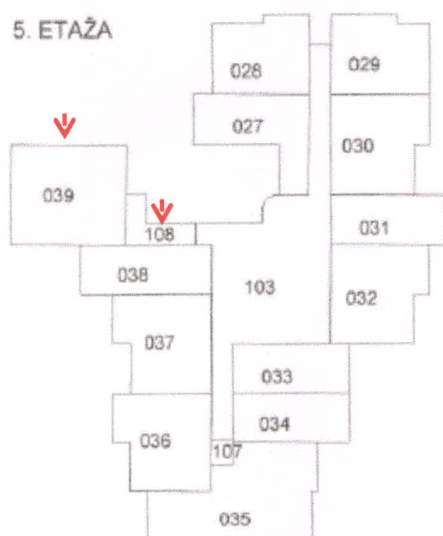
Stavba je klasično zidana, večstanovanjska (v njej je skupno 81 stanovanj) s poslovnimi prostori v nižjih etažah, po navedbah GURS zgrajena leta 1991, povprečno izvedena in vzdrževana. Stavba ima dvigalo.

### Opis stanovanja

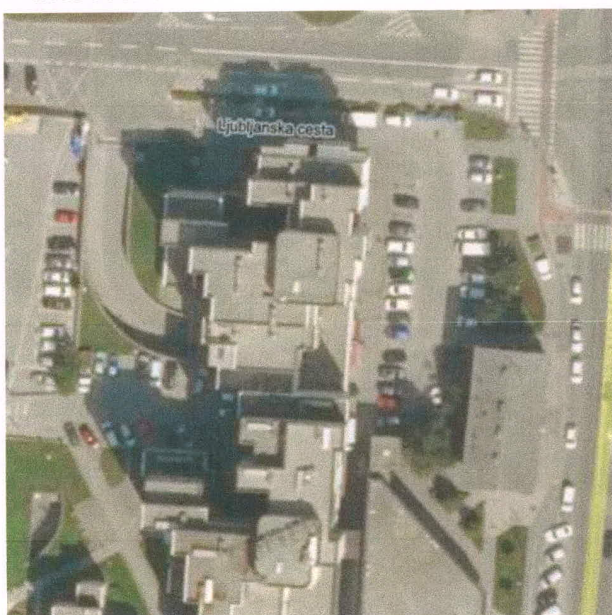
Stanovanje **4323-39** se nahaja v 5. etaži (3. nadstropju). Sestoji se iz hodnika, iz katerega se levo vstopi v kopalnico, desno v spalnico, naravnost pa v dnevni prostor (dnevna soba z jedilnim kotom in kuhinjsko nišo). Iz tega prostora je nato dostop do dveh manjših kabinetov in na balkon. Stanovanje je vseljeno in je videti dobro vzdrževano. Orientirano je na severozahod. Kopalnica je bila po navedbi dolžnika prenovljena v lanskem letu. Skupna neto površina obravnavane nepremičnine<sup>11</sup> je 62,70 m<sup>2</sup>, od tega meri bivalni prostor 55,00 m<sup>2</sup>, balkon pa 5,40 m<sup>2</sup>. Shramba meri 2,30 m<sup>2</sup> in se nahaja v 1. etaži (klet).

Lastnik stanovanja uporablja (postavljene ima omare) tudi hodnik pred stanovanjem, ki sicer vodi samo do obravnavanega stanovanja (del stavbe št. 108, deklariran kot »skupna raba«), a navaja, da ni lastnik tega dela in da naj bi skupnost stanovalcev že zahtevala, da ga izprazni.

Lega stanovanja v stavbi<sup>12</sup>



Orto foto stavbe<sup>13</sup>



<sup>11</sup> Vir: GURS

<sup>12</sup> Vir: Elaborat za vpis podatkov v kataster stavb, Biro Mirko Sušnik s.p., 17.11.2005

<sup>13</sup> Vir: PISO



## 2.4 Ocena vrednosti obravnavanih nepremičninskih pravic

### 2.4.1 Način tržnih primerjav

Za oceno obravnavane nepremičnine zberem podatke o ponudbi<sup>14</sup> ter o realiziranih prodajah<sup>15</sup> obravnavanemu podobnih stanovanj v okolici.

Za nadaljnje delo izberem naslednje oglaševane nepremičnine:

Ref. št. oglasa (nepremicnine.net)	6401525	6391889	6405779	6373598
Vrsta posla	ponudba	ponudba	ponudba	ponudba
Naselje	Domžale	Domžale	Domžale	Domžale
Ponudbena cena €	154.000,00	163.000,00	168.000,00	183.000,00
Ponubena cena €/m <sup>2</sup>	3.208,33	3.340,16	2.690,58	2.815,38
Površina m <sup>2</sup>	48,00	48,80	62,44	65,00
Leto izgradnje/adaptacije	1982/2013	1982/2016	1982/2012	1989/2006

Predstavljene nepremičnine so obravnavani podobne, a ne povsem, zato izvedem prilagoditve<sup>16</sup>. Indikativna vrednost obravnavane nepremičnine, po načinu primerjave ponudbe je 151.983,59 €.

Za nadaljnje delo izberem naslednje realizirane prodaje:

ID posla	499776	510079	512481	518188	532914
Datum sklenitve pogodbe	10.06.2020	26.08.2020	08.09.2020	21.10.2020	18.02.2021
Skupna pogodbena cena €	108.000,00	113.000,00	130.000,00	120.000,00	111.500,00
Cena na kvadratni meter (€/m <sup>2</sup> )	2.160,00	2.306,12	2.063,49	1.967,21	1.858,33
Pogodbena površina dela stavbe m <sup>2</sup>	50,00	49,00	63,00	61,00	60,00
Naslov: Domžale,	Ljubljanska c. 90	Ljubljanska c. 90	Ljubljanska c. 84	Ljubljanska c. 84A	Ljubljanska c. 76
Leto izgradnje stavbe	1991	1991	1982	1982	1982

Predstavljene nepremičnine so obravnavani podobne, a ne povsem, zato izvedem prilagoditve<sup>17</sup>. Indikativna vrednost obravnavane nepremičnine, po načinu primerjave realiziranih prodaj na prostem trgu je 133.959,41 €.

Menim, da podatki o ponudbi za konkreten primer bolje prikazujejo realno stanje (cena stanovanj se lahko precej razlikuje tudi zaradi opreme oz. finalizacije, ki pa pri realiziranih prodajah ni razkrita, zato za skupno indikativno vrednost privzamem tehtano povprečje zgornjih dveh indikativnih vrednosti, pri čemer pripišem analizi ponudbe utež 2, analizi realiziranih prodaj pa 1 in dobim znesek: **145.975,53 €**. Za sklep o vrednosti znesek zaokrožim.

<sup>14</sup> Vir: Slonep, za nadaljnje delo izbrani posli so predstavljeni v prilogi

<sup>15</sup> Vir: ARVIO, za nadaljnje delo izbrani posli so predstavljeni v prilogi

<sup>16</sup> Preglednica s prilagoditvami je v prilogi

<sup>17</sup> 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 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 zemljiškoknjižnega izpiska ugotavljam, da razen hipotek, 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.

*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 obravnavane nepremičnine, **ID znak del stavbe 1959-4323-39**, na dan 17. 05. 2021, do celote, **146.000,00 €**.

Dalje menim, da znaša tržna vrednost idealnega **deleža 1/2** na obravnavani nepremičnini, **ID znak del stavbe 1959-4323-39**, na dan 17. 05. 2021, **73.000,00 €**.



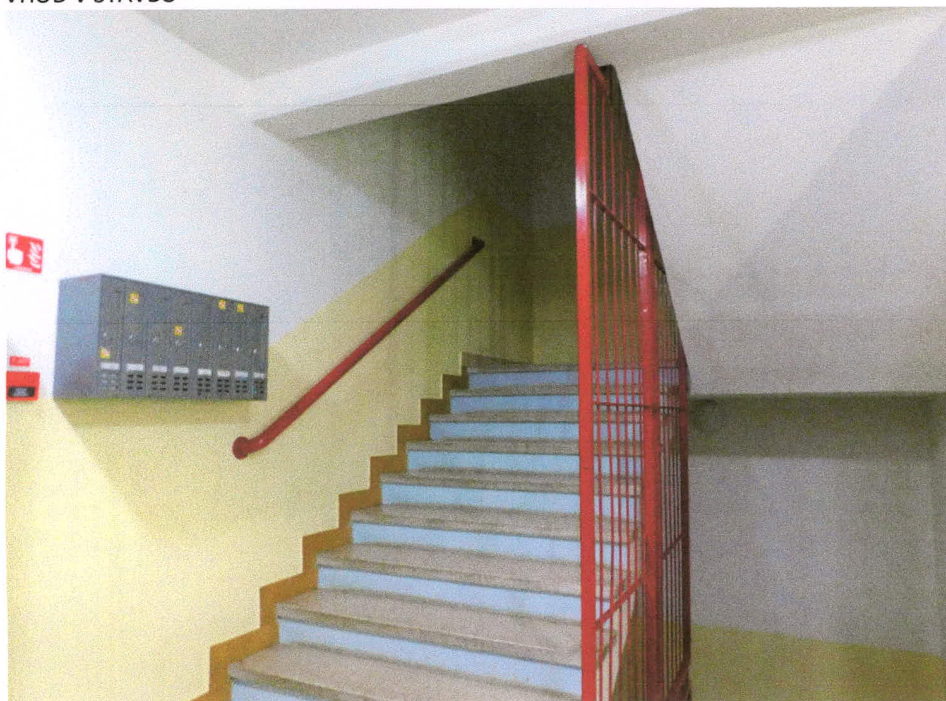
### 3 PRILOGE

#### 3.1 Fotografije z lokacije

POGLED S PARKIRIŠČA

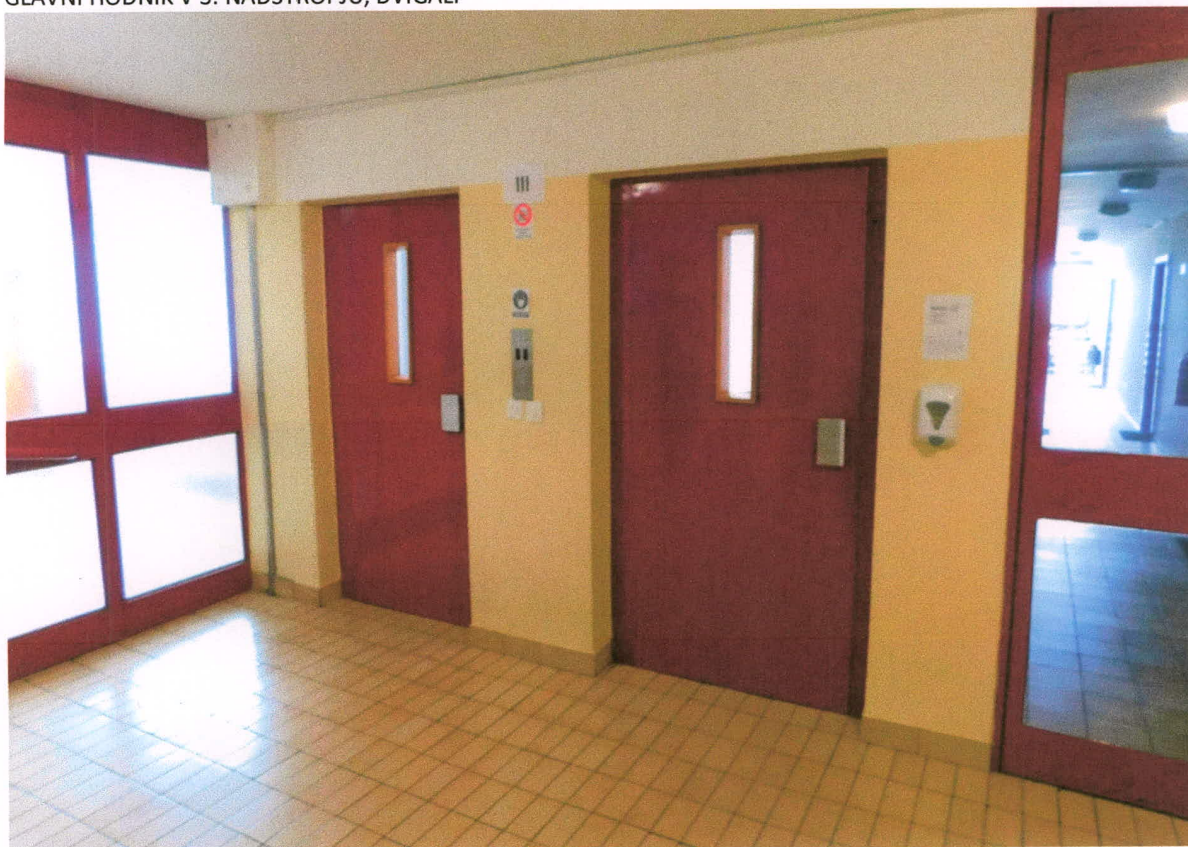


VHOD V STAVBO





GLAVNI HODNIK V 3. NADSTROPJU, DVIGALI

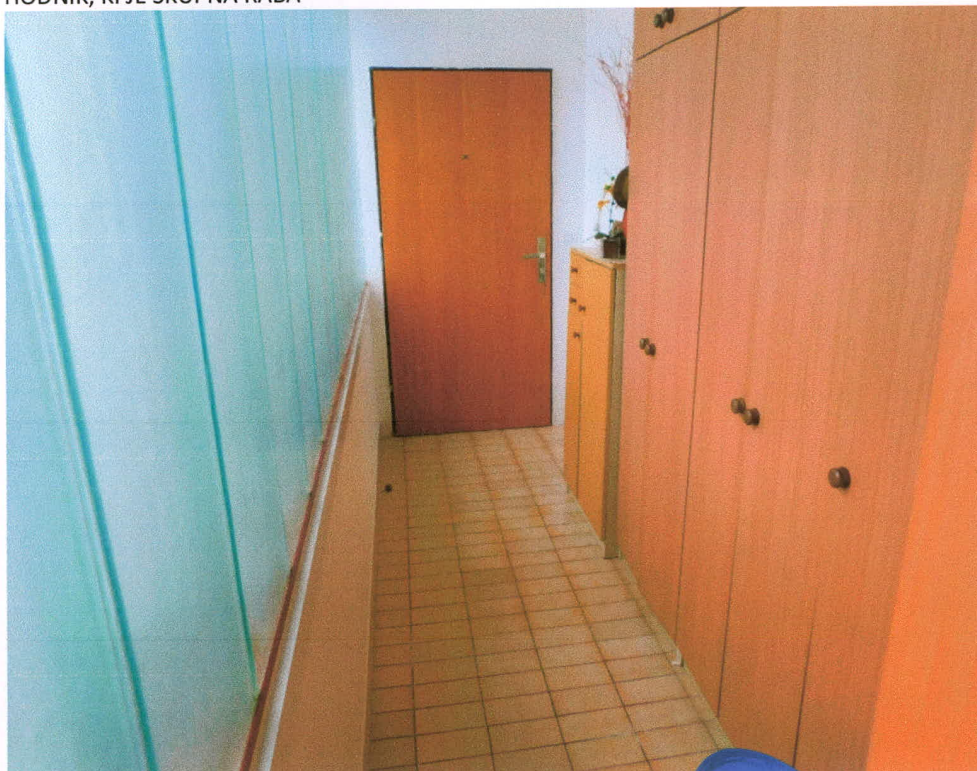


VHOD IZ GLAVNEGA HODNIKA V HODNIK, KI JE SKUPNA RABA





HODNIK, KI JE SKUPNA RABA



DNEVNI PROSTOR, JEDILNI KOT





DNEVNI PROSTOR, KUHINJSKA NIŠA



DNEVNI PROSTOR, IZHOD NA BALKON





KABINET



DRUGI KABINET, POGLED PROTI ZAHODU





SPALNICA



KOPALNICA



### 3.2 Podatki GURS

Katastrska občina	Številka stavbe	Katastrski vpis	Število delov stavbe
1959 DOMŽALE	4323	DA	110

#### Katastrska občina 1959 številka stavbe 4323

##### Podrobni podatki o stavbi

NASLOV STAVBE	Domžale, Ljubljanska cesta 90 Domžale, Ljubljanska cesta 90B
---------------	-----------------------------------------------------------------

POVRŠINA STAVBE (M2)	5.311,3
----------------------	---------

##### PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA

KATASTRSKA OBČINA	ŠTEVILKA PARCELE	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)
1959 DOMŽALE	3885/3	*181
1959 DOMŽALE	3885/1	*311
1959 DOMŽALE	3885/5	*90

ŠTEVILO ETAŽ	10
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	2
VIŠINA STAVBE (M)	30,4
LETO IZGRADNJE STAVBE	1991
ŠTEVILO STANOVANJ	82
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	20
TIP STAVBE	4 - vmesna
LETO OBNOVE STREHE	-
LETO OBNOVE FASADE	-
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	2 - beton, železobeton
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE	Da
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE	Da
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE	Da
PRIKLJUČEK NA OMREŽJE PLINOVODA	-



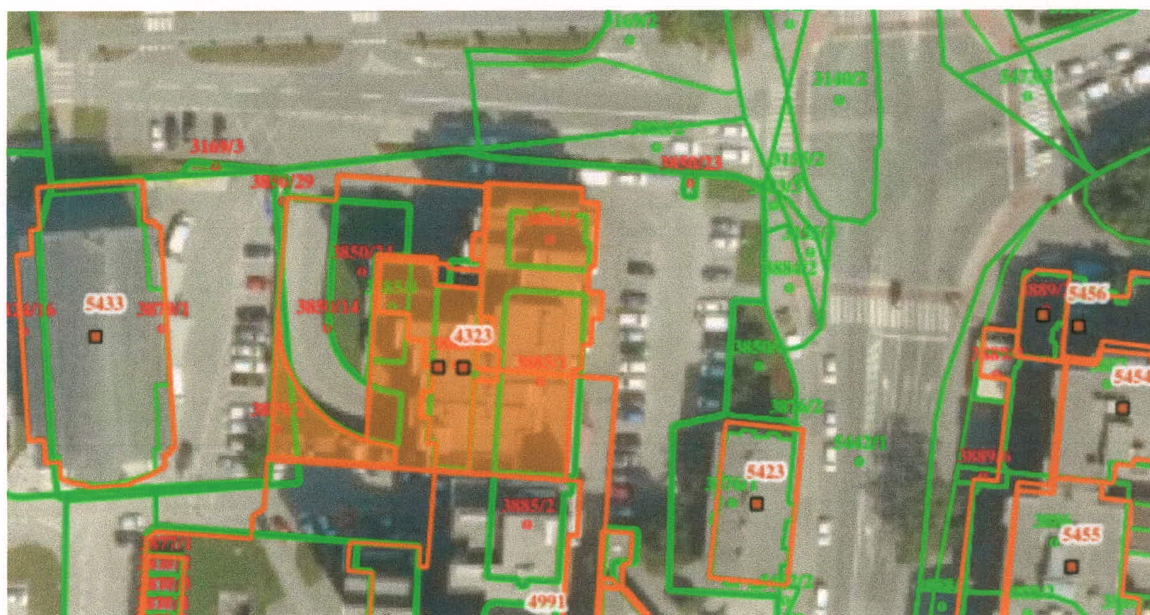
# Katastrska občina 1959 številka stavbe 4323 številka dela stavbe 39

## Podatki o delu stavbe

NASLOV DELA STAVBE	Domžale, Ljubljanska cesta 90
KATASTRSKI VPIS	DA
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Stanovanje
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	55,0
POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	62,7
ŠTEVILKA ETAŽE	6
UPRAVNIK STAVBE	VALINA UPRAVLJANJE, družba za upravljanje, d.o.o.
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	3 - nadstropje
ŠTEVILKA NADSTROPJA	3
LETO OBNOVE OKEN	-
LETO OBNOVE INSTALACIJ	-
DVIGALO	Da
VIŠINA ETAŽE	-

## Seznam dodatnih prostorov

PROSTORI	POVRŠINA PROSTORA (M2)
klet	2,30
odprta terasa, balkon, loža	5,40
bivalni prostor	55,00





### 3.3 Predstavitev: realizirane prodaje



ID posla	499776
Datum sklenitve pogodbe	10.06.2020
Skupna pogodbeni cena €	108.000,00
(€/m <sup>2</sup> )	2.160,00
stavbe m <sup>2</sup>	50,00
Naslov	Ljubljanska c. 90, Domžale
Leto izgradnje stavbe	1991




ID posla	510079
Datum sklenitve pogodbe	26.08.2020
Skupna pogodbeni cena €	113.000,00
(€/m <sup>2</sup> )	2.306,12
stavbe m <sup>2</sup>	49,00
Naslov	Ljubljanska c. 90, Domžale
Leto izgradnje stavbe	1991




ID posla	512481
Datum sklenitve pogodbe	08.09.2020
Skupna pogodbeni cena €	130.000,00
(€/m <sup>2</sup> )	2.063,49
stavbe m <sup>2</sup>	63,00
Naslov	Ljubljanska c. 84, Domžale
Leto izgradnje stavbe	1982





ID posla	518188
Datum sklenitve pogodbe	21.10.2020
Skupna pogodbeni cena €	120.000,00
(€/m <sup>2</sup> )	1.967,21
stavbe m <sup>2</sup>	61,00
Naslov	Ljubljanska c. 84A, Domžale
Leto izgradnje stavbe	1982



ID posla	532914
Datum sklenitve pogodbe	18.02.2021
Skupna pogodbeni cena €	111.500,00
(€/m <sup>2</sup> )	1.858,33
stavbe m <sup>2</sup>	60,00
Naslov	Ljubljanska c. 76, Domžale
Leto izgradnje stavbe	1982





### 3.4 Preglednica prilagoditev

	OČENJEVANA	PRIMERLJIVA 1	PRIMERLJIVA 2	PRIMERLJIVA 3	PRIMERLJIVA 4
REF.ŠT. OGLASA (Nepremičnine.net)		6401525	6391889	6405779	6373598
VRSTA POSLA		ponudba	ponudba	ponudba	ponudba
NASELJE	Domžale, center, SPB	Domžale, center	Domžale, center	Domžale, center	Domžale, center
SKUPNA PONUDBENA CENA €		154.000,00	163.000,00	168.000,00	183.000,00
VRSTA NEPREMIČNINE	Stanovanje	Stanovanje	Stanovanje	Stanovanje	Stanovanje
PRILAGODITVE					
Naičin prodaje		ponudba	ponudba	ponudba	ponudba
prilagoditev		0,95	0,95	0,95	0,95
PRILAGOJENA CENA €		146.300,00	154.850,00	159.600,00	173.850,00
Lokacija		primerljiva	primerljiva	primerljiva	boljša
prilagoditev		1,00	1,00	1,00	0,95
PRILAGOJENA CENA €		146.300,00	154.850,00	159.600,00	165.157,50
Dodatno		opremljeno	opremljeno	np	np
prilagoditev		0,90	0,90	1,00	1,00
PRILAGOJENA CENA €		131.670,00	139.365,00	159.600,00	165.157,50
PRILAGOJENA CENA €/m <sup>2</sup>		2.743,13	2.855,84	2.556,05	2.540,88
DRUGE ZNAČILNOSTI					
Površina stanovanja m <sup>2</sup>	62,70	48,00	48,80	62,44	65,00
Obračunska površina stanovanja m <sup>2</sup>	62,70	48,00	48,80	62,44	65,00
prilagoditev		0,95	0,95	1,00	1,00
Leto izgradnje/adaptacije	1991	1982/2013	1982/2016	1982/2012	1989/2006
Leto izgradnje	1991	1982	1982	1982	1989
prilagoditev		1,02	1,02	1,02	1,01
Izvedba, arhitektura		boljša	boljša	primerljiva	boljša
prilagoditev		0,95	0,95	1,00	0,95
Stanje, dokončanost		boljše	boljše	boljše	boljše
prilagoditev		0,95	0,95	0,95	0,95
Skupaj prilagoditve		0,88	0,88	0,97	0,91
INDIKATIVNA VREDNOST €/m <sup>2</sup>		2.404,80	2.503,62	2.482,89	2.304,61
	UTEŽ	1	1	1	1
TEHTANA INDIKATIVNA VREDNOST €/m <sup>2</sup>	2.423,98				
TEHTANA INDIKATIVNA VREDNOST €	151.983,59				

	OČENJEVANA	PRIMERLJIVA 1	PRIMERLJIVA 2	PRIMERLJIVA 3	PRIMERLJIVA 4	PRIMERLJIVA 5
ID posla (ETN/Troskop)		499776	510079	512481	518188	532914
VRSTA POSLA		prodaja na prostem trgu	prodaja na prostem trgu	prodaja na prostem trgu	prodaja na prostem trgu	prodaja na prostem trgu
NASELJE	Domžale, SPB	Domžale, SPB	Domžale, SPB	Domžale, SPB	Domžale, SPB	Domžale, SPB
SKUPNA POGODBENA CENA €		108.000,00	113.000,00	130.000,00	120.000,00	111.500,00
VRSTA NEPREMIČNINE	Stanovanje	Stanovanje	Stanovanje	Stanovanje	Stanovanje	Stanovanje
PRILAGODITVE						
Datum prodaje		10.06.2020	26.08.2020	08.09.2020	21.10.2020	18.02.2021
prilagoditev		1,05	1,05	1,05	1,05	1,00
PRILAGOJENA CENA €		113.400,00	118.650,00	136.500,00	126.000,00	111.500,00
Lokacija		primerljiva	primerljiva	primerljiva	primerljiva	primerljiva
prilagoditev		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
PRILAGOJENA CENA €		113.400,00	118.650,00	136.500,00	126.000,00	111.500,00
Dodatno		np	np	np	np	np
prilagoditev		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
PRILAGOJENA CENA €		113.400,00	118.650,00	136.500,00	126.000,00	111.500,00
PRILAGOJENA CENA €/m <sup>2</sup>		2.268,00	2.421,43	2.166,67	2.065,57	1.858,33
DRUGE ZNAČILNOSTI						
Površina stanovanja m <sup>2</sup>	62,70	50,00	49,00	63,00	61,00	60,00
Obračunska površina stanovanja m <sup>2</sup>	62,70	50,00	49,00	63,00	61,00	60,00
prilagoditev		0,95	0,95	1,00	1,00	1,00
Leto izgradnje	1991	1991	1991	1982	1982	1982
prilagoditev		1,00	1,00	1,02	1,02	1,02
Izvedba, arhitektura		primerljiva	primerljiva	primerljiva	primerljiva	primerljiva
prilagoditev		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Stanje, dokončanost		primerljivo	primerljivo	primerljivo	primerljivo	primerljivo
prilagoditev		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Skupaj prilagoditve		0,95	0,95	1,02	1,02	1,02
INDIKATIVNA VREDNOST €/m <sup>2</sup>		2.154,60	2.300,36	2.215,42	2.112,05	1.900,15
	UTEŽ	1	1	1	1	1
TEHTANA INDIKATIVNA VREDNOST €/m <sup>2</sup>	2.136,51					
TEHTANA INDIKATIVNA VREDNOST €	133.959,41					