



VS0163193590

OKRAJNO SODIŠČE NA VRHNIKI

03-09-2024

PREJETO

## MNENJE O OCENJENI TRŽNI VREDNOSTI NEPREMIČNIN

ID znaki: ID znak del stavbe 2017-423-900 in del stavbe 2017-423-423  
(delež do 2/6)

Delež na stanovanjsko-poslovnem objektu in gospodarsko poslopje  
na naslovu

Cankarjeva cesta 3, Logatec

Na dan 31.5.2024

## 1. KRATEK POVZETEK

S sklepom o postavitvi cenilca v izvršilni zadevi I 105/2023 je navedena odredba cenitve nepremičnin z ID znaki: ID znak: del stavbe 2017-423-900 (do 1/1), del stavbe 2017-423-423 (do 2/6).

Namen vrednotenja je določitev tržne vrednosti nepremičnine v izvršilnem postopku.

V poročilu je ocenjena tržna vrednost na podlagi načina tržnih primerjav na dan 31. 5. 2024. Ocenjujem, da je način tržnih primerjav zaradi stopnje kvalitete vhodnih podatkov najustreznejši za določitev tržne vrednosti ocenjevalne nepremičnine.

Izveden je bil zunanji in notranji ogled nepremičnin v naravi, ogleda se je udeležila soproga dolžnika.

Ob upoštevanju vseh dobljenih podatkov, hkrati z domnevami in omejitvenimi pogoji ter predvsem ob upoštevanju tržnih razmer na dan ocenjevanja in namena ocenjevanja ocenjujem:

1. da je tržna vrednost lastninske pravice na nepremičninah z **ID znakom del stavbe 2017-423-900 (do 1/1) in 2017-423-423 (do 2/6)** na dan 31. 5. 2024 po stanju na dan ogleda **182.100 EUR**.

Tržna vrednost je po posameznih nepremičninah razdeljena sledeče:

del stavbe 2017-423-423 (do 2/6):	153.500 €
del stavbe 2017-423-900 (do 1/1):	28.600 €

2. V zgoraj navedenih zneskih niso upoštevani zneski oz. vrednosti, ki se nanašajo na premično premoženje, ki ne predstavlja pritiklin ocenjevanih nepremičnin.
3. **Opozarjam, da etažna lastnina v stavbi št. 423 ni vzpostavljena in posledično ni dokončno določeno, kaj posamezne ocenjevalne nepremičnine predstavljajo v naravi, kar lahko vpliva na ocenjeno vrednost.**
4. Primerjava ocenjene tržne vrednosti s posplošeno vrednostjo, ki jo preko svojih modelov vrednotenja izračunava GURS ni smiselna predvsem zaradi: različnih podlag vrednosti, različnih in med seboj precej oddaljenih datumov ocenjevanja, specifičnosti avtomatskih modelov ocenjevanja in neusklajenosti stanja v zemljiški knjigi in registru nepremičnin.

## 2. DATUMI

Datum, na katerega se nanaša ocena vrednosti je 31. 5. 2024.

Datum ogleda nepremičnine 31. 5. 2024.

Datum izdelave poročila 25. 8. 2024.

## 3. PREDPOSTAVKE IN OMEJITVENI POGOJI

**Splošni omejitveni pogoji in razkritja:**

- V postopku ocenjevanja nepremičnine sem informacije in podatke o nepremičnini delno pridobil z ogledom nepremičnine. Preostale podatke sem preveril v javno dostopnih evidencah.
- Ocena vrednosti temelji na informacijah, ki so bile ocenjevalcu znane v času pridobivanja podatkov za izdelavo poročila.

- Nepremičnina je vrednotena, kot da ni obremenjena z dolgovi ali drugimi omejitvami.
- Informacije, ocene in mnenje, ki jih vsebuje ta elaborat se nanašajo le na zadevno vrednotenje in ne smejo biti uporabljeni izven tega konteksta.
- Ocena vrednosti velja le za v poročilu navedeni namen uporabe in datum vrednotenja.
- Ocena vrednosti ni izdelana za namen računovodskega poročanja.
- Ocenjene vrednosti so podane v bruto zneskih in v valuti EUR.
- Prikazane analiza, mnenja in sklepi so omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami in predstavljajo moje osebne, nepristranske in strokovne analize, mnenja in sklepe.
- Ocenjevalec nimam sedanjih ali prihodnjih interesov v nepremičnini, ki je predmet tega cenitvenega poročila ter nimam osebnih interesov in nisem pristranski glede oseb, ki se jih ocena tiče. Načrti, skice in slikovni material je priložen le zato, da si uporabnik poročila lahko lažje predstavlja predmet vrednotenja.
- Posedovanje tega poročila ali njegove kopije ne nosi s seboj pravice javne objave dela ali celote tega poročila.

#### **Predpostavke**

- Predpostavlja se, da ni nobenih skritih okoliščin oz. nevidnega stanja na objektu ali zemljišču, zaradi katerih bi bila nepremičnina manj/več vredna in ocenjevalec ne prevzema odgovornosti, da bi raziskala takšne okoliščine. Ocenjevalec tudi ne prevzema odgovornosti za morebitne skrite napake oz. druge pomanjkljivosti na nepremičnini, na katere v času izdelave poročila ni bila posebej opozorjena.
- Predpostavlja se, da je nepremičnina zgrajena v skladu z veljavno okoljsko (ekološko) zakonodajo, razen, če iz poročila izhaja drugače.
- Predpostavlja se, da so podatki v zemljiški knjigi (lastništvo, pravice tretjih oseb...) in zemljiškem katastru ter katastru stavb (o vrsti, rabi, mejah, velikosti...) verodostojni, razen če je v poročilu napisano drugače.
- Predpostavlja se, da zemljišče ali zgradbe ne vsebujejo nikakršnih škodljivih materialov. Ocenjevalec ni kvalificiran, da takšne materiale, ki so skriti v zgradbi ali pod zemljo, odkrije.
- Predpostavljeno je, da so podatki o površinah, vpisanih v katastru stavb, pravilni.

#### **Posebne predpostavke:**

- Nepremičnina je ocenjena kot oseb in bremen prosta.

### **4. POMEMBNA PRAVNA DEJSTVA O NEPREMIČNINI**

Na obravnavanih nepremičninah je v ZK vpisanih 6 hipotek.

Etažna lastnina na nepremičnini ni vzpostavljena. Stanje nepremičnine v zemljiški knjigi se ne ujema s stanjem v registru nepremičnin.

### **5. DOKUMENTACIJSKA PODLAGA**

- ZK izpiski

## 6. OPIS NEPREMIČNINE

Predmet ocenjevanja vrednosti je polna lastninska pravica na nepremičninah z ID znakom del stavbe 2017-423-900 (do 1/1) in 2017-423-423 (do 2/6). Naslov nepremičnine je Cankarjeva cesta 3, Logatec. Ocenjeване nepremičnine v naravi po predstavitvi soproge dolžnika predstavljajo ločeno gospodarsko poslojpe ter opuščeno delavnico in neurejene stanovanjske prostore v poslovno stanovanjskem objektu.

### 1.1.1. Poslovno-stanovanjski objekt

Poslovno-stanovanjski (stavba št. 423) je bila po podatkih iz registra nepremičnin zgrajena leta 1929, na vhodnem portalu je izklesana letnica 1910. Objekt je etažnosti P+N+2N+M. Gradnja je masivna, najverjetneje kombinacija kamna, betona in opečne gradnje. Medetažne konstrukcija je lesena. Streha je enostavna dvokapnica, nazadnje obnovljena 1958. Fasada objekta je neizolirana, zaključena z ometom, deloma obložena s kamnom. Po podatkih iz registra je bila obnovljena leta 1970. Objekt je priključen na javno električno, vodovodno, in kanalizacijsko omrežje. Okna so lesena, škatlasta z enoslojno zasteklitvijo,

Stavba je v splošnem smislu v slabšem stanju. V času ogleda je streha mestoma zamakala, stropne konstrukcije so mestoma poškodovane.



Slika 1: Ortofoto prikaz stavbe 423

Tabela 1: Podatki iz registra nepremičnin za stavbo 2017-423

## IZPIS PODATKOV O STAVBI IN DELIH STAVBE

Katastrska občina:	2017 DOLENJI LOGATEC
Številka stavbe:	423
Status stavbe:	Registrski vpis
Bruto tlorisna površina stavbe:	/
Število etaž:	3
Etaža, ki je pritličje:	1
Število stanovanj:	4
Število poslovnih prostorov:	2
Tip položaja stavbe:	samostojna stavba
Najnižja višinska kota stavbe:	/
Najvišja višinska kota stavbe:	489,5 m
Karakteristična višina stavbe:	476,8 m
Leto izgradnje stavbe:	1929
Material nosilne konstrukcije:	kombinacija različnih materialov
Leto obnove fasade:	1970
Leto obnove strehe:	1958
Priključek na električno omrežje:	Da
Priključek na vodovodno omrežje:	Da
Priključek na kanalizacijsko omrežje:	Da
Priključek na omrežje plinovoda:	Ne

### Parcele pod stavbo

katastrska občina	številka parcele	površina tlorisa zemljišča pod stavbo na parceli	površina tlorisa stavbe na parceli
2017 DOLENJI LOGATEC	1849	230 m <sup>2</sup>	230 m <sup>2</sup>

### Naslovi stavbe

Logatec, Logatec, Cankarjeva cesta 3

## 1.1.2. Gospodarski objekt - lopa

Nepremičnina z ID znakom del stavbe 2017-423-900 (do 1/1) po predstavitvi soproge dolžnika v naravi predstavlja gospodarski objekt, ki se nahaja na skrajnem JV delu parcele št. 1849. Stavba je v register nepremičnin vpisana kot stavba št. 428.



Slika 2. Prikaz stavbe 2017 428

Tabela 2: Podatki iz registra nepremičnin za stavbo 2017-428

## IZPIS PODATKOV O STAVBI IN DELIH STAVBE

Katastrska občina: 2017 DOLENJI LOGATEC  
 Številka stavbe: 428  
 Status stavbe: Registrski vpis  
 Bruto tlorisna površina stavbe: /  
 Število etaž: 1  
 Etaža, ki je pritličje: 1  
 Število stanovanj: 0  
 Število poslovnih prostorov: 0  
 Tip položaja stavbe: samostoječa stavba  
 Najnižja višinska kota stavbe: /  
 Najvišja višinska kota stavbe: 484,0 m  
 Karakteristična višina stavbe: 476,1 m  
 Leto izgradnje stavbe: 1929  
 Material nosilne konstrukcije: kombinacija različnih materialov  
 Leto obnove fasade: /  
 Leto obnove strehe: 1952  
 Priključek na električno omrežje: Ne  
 Priključek na vodovodno omrežje: Ne  
 Priključek na kanalizacijsko omrežje: Ne  
 Priključek na omrežje plinovoda: Ni podatka

### Parcele pod stavbo

katastrska občina	številka parcele	površina tlorisa zemljišča pod stavbo na parceli	površina tlorisa stavbe na parceli
2017 DOLENJI LOGATEC	1849	95 m <sup>2</sup>	95 m <sup>2</sup>

Naslovi stavbe: /  
 Številka dela stavbe: 1  
 Naslov: /  
 Št. stanovanja ali posl. prostora: /  
 Status: Registrski  
 Dejanska raba: pomožni kmetijski del stavbe  
 Uporabna površina: 106,0 m<sup>2</sup>  
 Neto tlorisna površina: 106,0 m<sup>2</sup>  
 Številka etaže: 1  
 Številka etaže glavnega vhoda: 1  
 Upravnik: /  
 Status upravnika: /  
 Dvigalo: Ni podatka  
 Leto obnove instalacij: /  
 Leto obnove oken: /  
 Prostornina rezervoarjev in silosov: /  
 Del stavbe v etažni lastnini: Ne  
 Del stavbe skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

### 1.1.3. Meritve

Meritve so bile izvedene z ročnim laserskim merilnikom razdalj. Izmerjeni so bili vsi prostori, ki so bili s strani soproge dolžnika predstavljeni, da so v lasti dolžnika in predstavljajo nepremičnino iz izvršilnega postopka.

Tabela 3: Površine prostorov v stavbi št. 423 po izvedenih meritvah

#### pritličje

prostor	a	b	v	neto [m <sup>2</sup> ]
delavnica	5,56	4,67	2,68	25,97
stiskalnica	2,98	3,60	5,56	10,73
pisarna	2,23	2,69	2,60	6,00
shramba	3,51	2,20	2,88	7,72
				50,41

#### 1. nadstropje

prostor	a	b	v	neto [m <sup>2</sup> ]
pralnica	3,48	3	2,58	10,44
soba 1	5,44	4,86	2,58	26,44
soba 2	3,00	2,00	2,58	6,00
				42,88

Skupaj				93,29
--------	--	--	--	-------

Tabela 4: Izmere gospodarskega poslopja

#### Gosp. poslopje-lopa

prostor	a	b	v	neto [m <sup>2</sup> ]
skladišče	7,2	6,45	2,21	46,44
				46,44

### 1.1.4. Lokacija

Nepremičnina se nahaja v Logatcu, ca. 3,3 km od priključka na avtocesto E61. Poslovno-stanovanjska stavba se nahaja v starem mestnem jedru Logatca.



Slika 3: Prikaz lokacije ocenjevane nepremičnine (vir: maps.google.si)



Slika 4: Ortofoto prikaz okolice ocenjevane nepremičnine (vir: maps.google.si)

Poslovno-stanovanjska stavba se nahaja izven območja poplavne ogroženosti (vir: PISO).



Nepremičnina, poslovno-stanovanjski objekt se nahaja na območju enote urejanja prostora DL-85 z opredeljeno namensko rabo CU – Osrednja območja centralnih dejavnosti. Območje se ureja z Odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za Območje celovite prenovе starega mestnega jedra Dolenji Logatec - center. Glede na veljavni OPPN se nepremičnina nahaja na območju enote kulturne dediščine EŠD 18600 Dolenji Logatec – Trško naselje. **Pri vseh posegih je potrebno upoštevati varstveni režim enot kulturne dediščine.** Pred izdajo gradbenega dovoljenja, kot tudi pred posegom, za katerega ni potrebno gradbeno dovoljenje (enostavni objekti, investicijsko – vzdrževalna dela), je potrebno pridobiti pogoje in soglasje zavoda pristojnega za varstvo kulturne dediščine. Za poseg v objekt ali območje, varovano po predpisih o varstvu kulturne dediščine, se štejejo vsa dela, dejavnosti in ravnanja, ki kakorkoli spreminjajo videz, strukturo, notranja razmerja in uporabo dediščine ali ki dediščino uničujejo, razgrajujejo ali spreminjajo njeno lokacijo.





Slika 5: Namenska raba, <https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=logatec>

Na območju z namensko rabo CU so dopustni sledeči objekti in dejavnosti:

- 11100 Enostanovanjske stavbe,
- 11220 Tri - in večstanovanjske stavbe,
- 11302 Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine,
- 11222 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji,
- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice,
- 12111 Hotelske in podobne gostinske stavbe,
- 12120 Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev,
- 12201 Stavbe javne uprave,
- 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic,
- 12203 Druge upravne in pisarniške stavbe,
- 12301 Trgovske stavbe,
- 12304 Stavbe za druge storitvene dejavnosti,
- 12420 Garažne stavbe,
- 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo,
- 12620 Muzeji in knjižnice,
- 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo,
- 12640 Stavbe za zdravstvo,
- 12650 Športne dvorane (kot sestavni del vzgojno izobraževalnih dejavnosti),
- 12740 Druge nestanovanjske stavbe, ki niso uvrščene drugje (stavbe za nastanitev policistov, gasilcev),
- 12721 Stavbe za opravljanje verskih obredov,
- 24110 Športna igrišča, garderobe,
- 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas

## 7. SKLEPNE UGOTOVITVE O OCENI VREDNOSTI

Za oceno tržne vrednosti je bila glede na vrsto nepremičninske pravice in namen vrednotenja preverjena možnost in primernost uporabe enega načina ocene vrednosti: način tržnih primerjav.

Ocena je izvedena ob upoštevanju izvedenih prodaj štirih stanovanj podobne površine in starosti, ki so bila prodana skupaj s parkirnimi mesti ali brez v neposredni bližini ocenjevanega stanovanja. Izvedene so bile prilagoditve za čas prodaje, starost, lege v stavbi in stanje kratkotrajnih in dolgotrajnih komponent. Gospodarski objekt je bil ocenjen na podlagi podatkov o prodajah garaž.

Ob upoštevanju vseh dobljenih podatkov, hkrati z domnevami in omejitvenimi pogoji ter predvsem ob upoštevanju trenutnih tržnih razmer in namena ocenjevanja,

ocenjujem, da je tržna vrednost lastninske pravice na nepremičninah **z ID znakom del stavbe 2017-423-900 (do 1/1) in 2017-423-423 (do 2/6)** na dan 31. 5. 2024 po stanju na dan ogleda **182.100 EUR**.

Tržna vrednost je po posameznih nepremičninah razdeljena sledeče:

- del stavbe 2017-423-423 (do 2/6): 153.500 €
- del stavbe 2017-423-900 (do 1/1): 28.600 €

### Priloga 1: Fotografije



Slika 6: Poslovno-stanovanjska stavba št 423 - SZ



Slika 7: Poslovno-stanovanjska stavba št 423 - JV



Slika 8: 1. nad. - pralnica



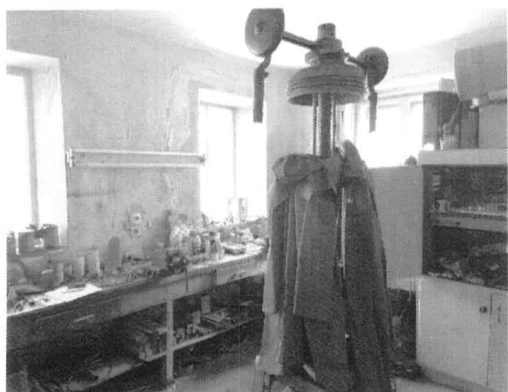
Slika 9: 1. nad. – soba 1



Slika 10: 1. nad. - vhod v sobo 2



Slika 11: Strop



Slika 12: Prit. - delavnica



Slika 13: Prit. - delavnica



Slika 14: Prit. - pisarna



Slika 15: Prit. - shramba



Slika 16: Prit. - stiskalnica



Slika 17: Lopa



Slika 18: Lopa - notranjost