PREGLED PRIPRAVLJENOSTI NEPREMIČNINE NA PRODAJO

Ljubljanska cesta 1xx, Domžale (vzorec)

Stanovanje · ID znak 1959-1234-12 · k. o. 1959 Domžale

Naročnik	Datum pregleda	Stanje zemljiške knjige
Marko N.	**15. 10. 2026**	**13. 10. 2026**

Neto tlorisna (REN) **61,2 m², z ložo**	Uporabna (pogodba) **58,4 m²**	Nadstropje **2., brez dvigala**	Leto gradnje **1985, obnova 2019**
Pripadajoči deli **klet, parkirno mesto**	Lastništvo **vi, 1/1**	Upravnik **da**	Vrednost GURS **178.000 €**

REZULTAT PREGLEDA

12 področij, podrobno v razdelku 2

Prodajljivo po ureditvi dveh točk

● 5 v redu · ● 4 rutinsko · ● 2 nujno pred oglasom · ○ 1 ni relevantno

Lastništvo v redu	**Bremena** rutinsko	Plombe v redu	**Pripadajoči deli** rutinsko	**Kataster / REN** nujno	Dovoljenja v redu
Etažna lastnina v redu	**Energetska izkaznica** nujno	Zakonec v redu	**Upravnik** rutinsko	Zemljišče ni relevantno	**Davki** rutinsko

Ocena zapletenosti: standarden

Dve rdeči točki sta rešljivi v enem tednu; hipoteka zahteva koordinacijo med banko in notarjem, kar podaljša izročitev za 2–3 tedne, ne preprečuje pa prodaje.

Ocena po realiziranih prodajah (ETN)

196.000–213.000 €

priporočena vrednost **204.500 €**

Predlagana izklicna cena

214.900 €

ciljna 205.000 € · spodnja meja 196.000 €

TA TEDEN

1. Naročite energetsko izkaznico.
2. Pri banki zahtevajte informativni izračun ostanka dolga.
3. Pri upravniku zahtevajte potrdilo in stanje rezervnega sklada.

1. Povzetek v treh stavkih

Vaše stanovanje je prodajljivo, a ne takoj: pred oglaševanjem morate urediti dve stvari, ki sicer kupca s kreditom ustavita pri banki ali pri notarju.

Prva je neusklajena površina (REN 61,2 m², vaša pogodba in oglasi sosedov 58,4 m²), druga pa hipoteka v korist banke, za katero potrebujete izračun ostanka dolga in postopek izbrisa iz kupnine.

Realen razpon cene po prodajah v vaši okolici je 3.350–3.650 €/m², kar pri 58,4 m² pomeni 196.000–213.000 €; predlagana izklicna cena je 214.900 €.

2. Kaj urediti in kdaj

NUJNO PRED OGLASOM

Kataster / REN

REN: 61,2 m² neto tlorisne; vaša kupoprodajna pogodba 2014: 58,4 m² uporabne; razlika izhaja iz metode (neto tlorisna vključuje ložo).

Kaj storiti: V oglasu navedite obe številki z razlago; banke cenijo po REN, zato mora biti neskladje pojasnjeno vnaprej.

Kdo: **Vi** Do kdaj: **pred oglasom**

Energetska izkaznica

Ni izdana.

Kaj storiti: Naročite pri pooblaščenem izdajatelju (imenik: energetskaizkaznica.si/seznam-izvajalcev); za stanovanje okvirno 100–200 €, izdelava okvirno 3–7 delovnih dni od ogleda in prejema dokumentacije. Ker je energijske kazalnike (energijski razred) treba navesti že v oglasu, izkaznico naročite pred objavo; oglaševanje brez njih je prekršek z globo 300 € za lastnika (ZURE, čl. 31).

Kdo: **Vi** Do kdaj: **pred oglasom**

RUTINSKO

Bremena (ZK, C-list)	Pridobite informativni izračun ostanka dolga in pogoje predčasnega poplačila; izbris iz kupnine prek notarja.	Vi, banka, do začetka oglaševanja
Pripadajoči deli	V oglas in pogodbo vključite oba ID znaka.	Vi, ob pripravi pogodbe
Upravnik in rezervni sklad	Zahtevajte potrdilo in stanje rezervnega sklada.	Vi, 1 teden
Davki	Napoved dohodnine od dobička kljub oprostitvi in napoved DPN (2 %), obe v 15 dneh od podpisa.	Vi, po podpisu

V REDU, BREZ UKREPA

Lastništvo (ZK): vi, 1/1

Dovoljenja: uporabno dovoljenje obstaja

Solastnina / zakonec: soglasje ni potrebno

Plombe in zaznambe: brez plomb in zaznamb

Etažna lastnina: vzpostavljena

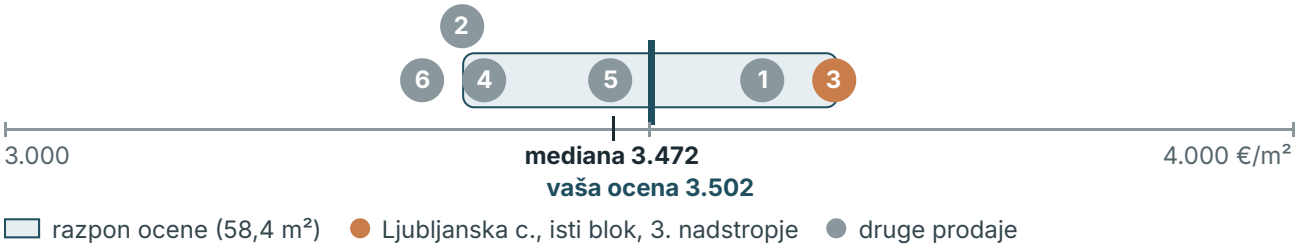
Zemljišče in občina: ni relevantno

3. Cena po realiziranih prodajah

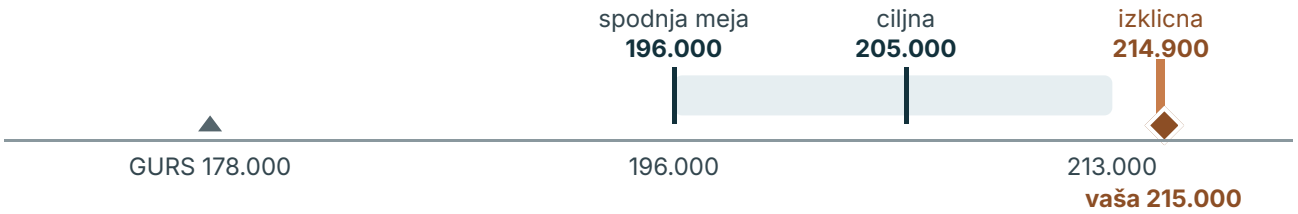
Primerljive prodaje stanovanj 45–75 m² v k. o. Domžale, bloki 1975–1995, zadnjih 12 mesecev; izmišljeni podatki za vzorec.

Priporočena vrednost	Mediana realiziranih	Posplošena vrednost GURS
204.500 €	**3.472 €/m²**	**178.000 €**
razpon 196.000–213.000 €	N = 6 poslov, 02/2026–08/2026	orientacijsko, ni tržna cena

Kje je vaša nepremičnina med primerljivimi prodajami · €/m², številke so vrstice tabele spodaj



Cenovna strategija na isti lestvici · €, cela nepremičnina



Če v 3 tednih ni vsaj 6 ogledov in 1 pisne ponudbe, znižajte na 207.900 €. Ne začnite previsoko: oglas, ki stoji 2 meseca, kupci berejo kot problem.

#	Datum	Lokacija	m²	Leto	Cena	€/m²
1	08/2026	Ljubljanska c., obnovljeno 2021	56,0	1984	201.000 €	3.589
2	07/2026	Miklošičeva, brez obnove	62,0	1987	208.000 €	3.355
3	06/2026	Ljubljanska c., isti blok, 3. nadstropje	59,0	1985	215.000 €	3.644
4	05/2026	Prešernova, pritličje	51,0	1979	172.000 €	3.373
5	03/2026	Slamnikarska, z garažo	68,0	1991	236.000 €	3.471
6	02/2026	Ljubljanska c., potrebno obnove	57,0	1985	189.500 €	3.325

Vir: GURS, Evidenca trga nepremičnin, stanje 4. 10. 2026. Ocena za 58,4 m², delno obnovljeno 2019, 2. nadstropje, brez dvigala.

4. Vaša časovnica (ob predvidenem podpisu pogodbe 20. 11. 2026)

ta teden	Energetska izkaznica; potrdilo upravnika; izračun banke · pred oglasom
do 25. 10.	Oglas z obema površinama in energijskimi kazalniki (energijski razred) · fotografije: dnevna svetloba, 15–25
25. 10.–15. 11.	Ogledi, pisne ponudbe, preverjanje financiranja kupca · obrazec »Ponudba kupca«
~18. 11.	Predpogodba z aro (5–10 %) · vzorec, pregledan pri notarju
~20. 11.	Podpis kupoprodajne pogodbe (pripravi notar) · povzetek dogovora notarju 1 teden prej; stroške notarja si stranki običajno delita na pol, vpis v zemljiško knjigo plača kupec
do 5. 12.	**Napoved DPN (2 %) takoj po podpisu** · najpozneje v 15 dneh; odda jo notar ali vi
do 5. 12.	**Napoved dohodnine od dobička (uveljavljanje oprostitve)** · 15 dni od podpisa, trdi rok
~10.–20. 12.	Plačilo DPN po odločbi (FURS praviloma odloči v približno 15 dneh, rok je 30 dni); potrdilo FURS; overitev ZK dovolila, razen če je pogodba sklenjena kot notarski zapis · kreditni kupec: banka nakaže po vpisu hipoteke ali na notarjev fiduciarni račun
~januar 2027	Poplačilo banke iz kupnine, izbrisno dovoljenje, preostanek kupnine · izračun banke velja 8–15 dni
ob kupnini	Primopredaja z zapisnikom in odčitki · vzorec
8 dni po primopredaji	Upravnik, dobavitelji, NUSZ, zavarovanje, prijava prebivališča

5. Dokumenti

PRIDOBITE (ODKLJUKAJTE)

- ☐ Energetska izkaznica – naročiti
- ☐ Potrdilo upravnika in stanje rezervnega sklada – zahtevati
- ☐ Informativni izračun banke za predčasno poplačilo – zahtevati
- ☐ Računi za obnovo 2019 (kopalnica, okna) – poiščite; znižajo davčno osnovo, če oprostitev ne bi veljala

ŽE IMATE

- ✓ ZK izpisek (13. 10. 2026)
- ✓ Kupoprodajna pogodba 2014 – dokazilo nabavne vrednosti za davek
- ✓ Tloris – le skica
- ✓ Uporabno dovoljenje stavbe – podatek v REN

Za overitev pri notarju: izvirnik pogodbe z žigom FURS in potrdilo o plačanem DPN, vaš osebni dokument, kopija osebnega dokumenta kupca, ZK dovolilo, če ni v pogodbi. Seznam zadošča v običajnih primerih.

6. Kaj lahko uredimo za vas

Fotografiranje
20–25 profesionalnih fotografij + tloris, dostava v 48 h

180 €

Priprava prostorov pred fotografiranjem
3-urna priprava prostorov + fotografiranje

400 €

Delni staging
Dopolnitev pohištva in dekoracije v dveh prostorih za 6 tednov + foto

od 1.100 €

Brez doplačila vas napotimo: Energetska izkaznica (partner), notar za predpogodbo in hrambo (stik vam pošljemo na željo, termin praviloma v 5 delovnih dneh), cenilec, če ga bo zahtevala banka.

Odgovorite na e-pošto, s katero ste prejeli poročilo, ali pokličite 041 890 558.

7. Vprašanja za notarja in odvetnika

Vaš primer ima korake, ki jih standardno poročilo ne pokrije. Ta vprašanja odnesite na prvi pogovor; odgovori določijo, kaj obljubite kupcu.

Za notarja
ob prvem stiku

1. Kako naj bosta v pogodbi navedena stanovanje in klet z ločenima ID znakoma?

8. Kaj to poročilo ni

Ni cenitev
Za banko ali sodišče potrebujete pooblaščenega cenilca.

Ni pravni nasvet
Pogodbo pripravi in overi notar.

Ni posredovanje
Po ZNPosr; kupca poiščete sami ali z agencijo.

Ugotovitve veljajo za stanje na navedeni dan; zemljiška knjiga in kataster se lahko spremenita, zato ju pred podpisom preverite znova. Vaše dokumente izbrišemo najpozneje v 180 dneh po oddaji obrazca; to poročilo hranimo 5 let.

Viri in stanje podatkov

Vir	Stanje na dan
Zemljiška knjiga (eZK)	13. 10. 2026
Register nepremičnin in kataster stavb (GURS)	23. 8. 2026
Evidenca trga nepremičnin (GURS)	4. 10. 2026
Posplošena vrednost (GURS)	22. 8. 2026
Vaši odgovori v obrazcu	14. 10. 2026

Priloženi dokumenti: ZK izpisek (13. 10. 2026).

pripravi.si
Pripravi.si nepremičnino na prodajo.

pripravi.si · Andrej Ažman s.p. · Srednja vas pri Šenčurju 202, 4208 Šenčur · andrej@pripravi.si · 041 890 558