

POROČILO O OCENI TRŽNE VREDNOSTI LASTNINSKE PRAVICE NA NEPREMIČNINI

**Stanovanjska hiša ID 1940-162 in garaža ID 1940-523 s pripadajočim
zemljiščem parc.št. 272/2, k.o. Loka
na naslovu Na gmajni 17, Mengeš**



Nepremičnina ID znak: parcela 1940 272/2

Ocena vrednosti nepremičnine na dan 4.9.2023

Izvršilna zadeva I 221/2020

Ljubljana, september 2023

Republika Slovenija
Okrajno sodišče v Domžalah
Ljubljanska cesta 76
1230 Domžale

Zadeva : Ocena tržne vrednosti nepremičnine parcela ID 1940 272/2

V skladu z vašo zahtevo smo izvršili nalogo ocenjevanja vrednosti nepremičnine skladno z domnevami in vsebovanimi omejitvenimi pogoji. Namen ocenjevanja vrednosti je ocena tržne vrednosti nepremičnine. Ocenjena tržna vrednost predstavlja najverjetnejšo prodajno ceno posesti na dan ocenjevanja za katero naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala premoženje na datum ocenjevanja vrednosti v transakciji med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, kjer sta stranki delovali seznanjeno, previdno in brez prisile.

V zadevi št. I 221/2020 z dne 14.6.2023 sem bila imenovana za sodno cenilko nepremičnin. V ta namen je bil opravljen pregled razpoložljivih podatkov, analiza trga nepremičnin in dne ogled 4.11.2023 izveden zunanji ogled nepremičnine.

Ocenjevana nepremičnina je v občini Mengeš in v naravi predstavlja stanovanjsko hišo ID 1940-162 na naslovu Na gmajni 17. Stavba stoji na zemljišču parc.št. 272/2, k.o. Loka, površine 747 m². Po podatkih iz evidence GURS ima stavba 203,70 m² neto tlorisne in 82,00 m² uporabne površine. Iz podatkov GURS je razvidno, da je bila streha obnovljena leta 1998. Po podatkih lastnika je bila leta 2008 v stavbi obnovljena kopalnica in nekaj obrtniških del.

Dostop do nepremičnine je po cesti – nepremičnina ID znak: parcela 1940 1072/3, ki je v lasti občine Mengeš.

Lastnik nepremičnine ID znak parcela 1940 272/2 je Marko Udovč, Na gmajni 17, 1234 Mengeš, v deležu 1/1.

V skladu s točko IV. iz sklepa o imenovanju podajam naslednje odgovore:

- Za oceno je uporabljena metoda primerljivih poslov
- V stavbi stanuje dolžnik in trije otroci. Objekt ni oddan v najem. V objektu živi 6 oseb. Na tem naslovu je prijavljen sedež ene pravne osebe – Marko Udovč, s.p..
- Iz lokacijske informacije je razvidno, da ocenjevana nepremičnina ni v območju predkupne pravice.

V času pripravljanja tega poročila smo pregledali predmetno posest, sosesko in primerljive prodaje podobnih nepremičnin. Z upoštevanjem navedenega in vsebine priloženega poročila ter na osnovi omejitvenih pogojev je naše mnenje, da ocenjena tržna vrednost znaša:

Ocenjena tržna vrednost nepremičnine ID znak: parcela 1940 272/2, ki v naravi predstavlja stanovanjsko hišo ID 1940-162 in garažo ID 1940-523 s pripadajočim zemljiščem, na naslovu Na gmajni 17, Domžale, na dan 4.9.2023, znaša:

436.000,00 EUR

V kolikor imate glede zaključkov in vsebine tega poročila kakršnakoli vprašanja, nas prosim obvestite. Ocenjena tržna vrednost in ostale informacije o ocenjevani nepremičnini so razvidne iz priloženega cenitvenega poročila.

Ljubljana, september 2023

mag. Alenka Zornada



1 VSEBINA

1	VSEBINA	2
2	POVZETEK	3
2.1	OBSEG DELA	3
2.2	IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNINE	3
2.3	NAROČNIK IN UPORABNIK OCENE VREDNOSTI	3
2.4	IZVAJALEC OCENE VREDNOSTI	3
2.5	PODATKI O LASTNIKU NEPREMIČNINE	3
2.6	OSNOVNI PODATKI O NEPREMIČNINI	3
2.7	NAMEN OCENE VREDNOSTI	3
2.8	PRAVICE NA NEPREMIČNINAH	3
2.9	PODLAGA OCENJEVANJA VREDNOSTI	4
2.10	DATUM OCENE VREDNOSTI	5
2.11	DATUM OGLEDA	5
2.12	DATUM IZDELAVE POROČILA	5
2.13	OBSEG OPRAVLJENIH RAZISKAV	5
2.14	VRSTA IN VIR INFORMACIJ	5
2.15	POROČANJE	5
2.16	SPLOŠNI OMEJITVENI POGOJI	6
2.17	PREDPOSTAVKE	6
2.18	STANDARDI VREDNOTENJA	6
2.19	NAČINI OCENJEVANJA VREDNOSTI	7
2.20	KONČNA VREDNOST	8
3	PREDSTAVITEV NEPREMIČNINE	9
3.1	IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNINE	9
3.2	ANALIZA OKOLJA, TRGA NEPREMIČNIN IN SOSESKE	9
3.3	URBANISTIČNI PREDPISI	13
3.4	OPIS OCENJEVANE NEPREMIČNINE	14
3.5	POVRŠINE NEPREMIČNINE	19
4	ANALIZA PODATKOV	20
4.1	IZHODIŠČA	20
4.2	ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE ZEMLJIŠČA	20
4.3	OCENJEVANJE VREDNOSTI PO NAČINU TRŽNIH PRIMERJAV	20
5	KONČNA USKLADITEV VREDNOSTI	23
6	LITERATURA IN VIRI	24
7	IZJAVA OCENJEVALKE	25
8	PRILOGE	26

2 POVZETEK

2.1 OBSEG DELA

- Pregledali smo dokumente in informacije v zvezi z obravnavano nepremičnino (tako javne informacije kot tudi aktualne informacije naročnika) in opravili ogled predmetne nepremičnine;
- Preučili smo omejitve, ki se nanašajo na nepremičninske pravice za obravnavano nepremičnino.
- Predmet ocenjevanja so nepremičnine, ki so glede na svoje značilnosti na trgu pogosto predmet prodaje in oddaje na prostem trgu;
- Opravljena je analiza okolja (analiza regije, mesta in soseske, družbenega in socialnega okolja ter gospodarskega okolja);
- Nepremičnino smo si ogledali in jo fotografirali;
- Nadalje je opravljena analiza trga nepremičnin, kjer podrobneje obravnavamo trg stanovanjskih nepremičnin. Opravljena je analiza ponudbe in povpraševanja, ki v osnovi temeljijo na podatkih GURS razkritih v polletnih in letnih poročilih obravnavanega obdobja, ki so povezani z ostalimi pridobljenimi informacijami (javno dostopne baze, lastna baza, nepremičninski agenti...);
- Ocenjevanje je izvedeno preko spodaj navedenih načinov in metod. Ob tem smo preverili uporabnost načina tržnih primerjav;
- Vse ugotovitve so predstavljene v obliki pisnega poročila.

2.2 IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNINE

Nepremičnine so bile identificirane dne 4.9.2023.

2.3 NAROČNIK IN UPORABNIK OCENE VREDNOSTI

Naročnik poročila je Okrajno sodišče v Domžalah.

2.4 IZVAJALEC OCENE VREDNOSTI

Poročilo o oceni vrednosti nepremičnine je izdelala mag. Alenka Zornada, sodna cenilka nepremičnin.

2.5 PODATKI O LASTNIKU NEPREMIČNINE

Lastnik nepremičnine ID znak parcela 1940 272/2 je Marko Udovč, Na gmajni 17, 1234 Mengeš, v deležu 1/1.

2.6 OSNOVNI PODATKI O NEPREMIČNINI

Ocenjevana nepremičnina je v občini Mengeš in v naravi predstavlja stanovanjsko hišo ID 1940-162 na naslovu Na gmajni 17. Stavba stoji na zemljišču parc.št. 272/2, k.o. Loka, površine 747 m². Po podatkih iz evidence GURS ima stavba 203,70 m² neto tlorisne in 82,00 m² uporabne površine. Iz podatkov GURS je razvidno, da je bila streha obnovljena leta 1998. Po podatkih lastnika je bila leta 2008 v stavbi obnovljena kopalnica in nekaj obrtniških del.

Dostop do nepremičnine je po cesti – nepremičnina ID znak: parcela 1940 1072/3, ki je v lasti občine Mengeš.

2.7 NAMEN OCENE VREDNOSTI

Namen ocenjevanja vrednosti je ocena tržne vrednosti nepremičnine za potrebe izvršilne zadeve I 221/2022.

2.8 PRAVICE NA NEPREMIČNINAH

Načela, vsebovana v splošnih standardih, veljajo tudi za ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah. Ta standard vključuje dodatne zahteve za ocenjevanja vrednosti pravic na nepremičninah. Pravice na nepremičninah navadno opredeljuje država ali zakon v posamezni pravni ureditvi, pogosto so urejene z nacionalno zakonodajo ali lokalnimi predpisi. Pred začetkom ocenjevanja vrednosti pravice na nepremičnini mora ocenjevalec vrednosti dobro poznati ustrezni pravni okvir, ki

vpliva na pravico, katere vrednost se ocenjuje. Pravica na nepremičnini je pravica do lastništva, nadzora, uporabe ali zasedbe zemljišča in objektov. Obstajajo tri osnovne vrste pravic: a) nadrejena (lastninska) pravica na kateri koli določeni površini zemljišča. 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; b) podrejena pravica, ki daje imetniku pravico izključnega posedovanja in razpolaganja z določeno površino zemljišča ali objektov za določeno obdobje, npr. na podlagi določil najemne pogodbe; in/ali c) pravica do uporabe zemljišča ali objektov, vendar brez pravice izključnega posedovanja ali razpolaganja, npr. pravica prehajanja zemljišča ali njegova uporaba samo za določeno dejavnost.

Neopredmetena sredstva niso vključena v klasifikacijo pravic na nepremičninah. Seveda pa je neopredmeteno sredstvo lahko povezano s temi pravicami in pomembno vpliva na vrednost nepremičninskih sredstev. Zato je izredno pomembno, da je v obsegu dela natančno opredeljeno, kaj mora biti vključeno v nalogo ocenjevanja vrednosti in kaj iz nje izključeno.

Čeprav se v različnih pravnih ureditvah za opis teh vrst pravic na nepremičninah uporabljajo različni izrazi, so zasnove neomejene absolutne pravice do lastništva, izključne pravice za omejeno obdobje ali neizključne pravice za določen namen skupne za večino držav oziroma pravnih ureditev. Nepremičnost zemljišč in objektov pomeni, da se pri izmenjavi prenaša pravica, ki jo nekdo ima, ne pa fizično zemljišče in objekt. Zato se vrednost nanaša na pravice na nepremičnini, ne pa na fizično zemljišče in objekte.

Za skladnost z zahtevo, da je treba določiti sredstvo, katerega vrednost se ocenjuje, je treba vključiti:

a) opis pravice na nepremičnini, katere vrednost je treba oceniti, in b) opredelitev vseh nadrejenih in podrejenih pravic, ki vplivajo na ocenjevano pravico.

Za skladnost z zahtevo, da je treba navesti obseg raziskav ter vrsto in vir informacij, na katere se zanašamo je treba upoštevati: a) potrebne dokaze za preveritev pravice na nepremičnini in vseh pomembnih povezanih pravic, b) obseg kakršnega koli pregleda, c) odgovornost za informacije o površini zemljišča in površini objektov, d) odgovornost za potrditev natančnega opisa in stanja vsakega objekta, e) obseg raziskave v naravi, natančen opis in ustreznost komunalnih priključkov, f) obstoj kakršnih koli informacij o stanju tal in temeljev, g) odgovornost za prepoznavanje dejanskih ali možnih okoljskih tveganj, h) zakonska dovoljenja ali omejitve rabe posesti in katerega koli objekta kakor tudi vse pričakovane ali možne spremembe zakonskih dovoljenj ali omejitev.

2.9 PODLAGA OCENJEVANJA VREDNOSTI

Podlage vrednosti opisujejo temeljne premise, na katerih bodo temeljile poročane vrednosti. Izredno pomembno je, da podlaga (podlage) vrednosti ustreza(-jo) pogojem in namenu ocenjevanja vrednosti, ker podlaga vrednosti lahko vpliva na izbiro ali celo narekuje ocenjevalčevo izbiro metod, vhodnih podatkov in predpostavk ter s tem vpliva tudi na končno mnenje o vrednosti. Od ocenjevalca vrednosti se lahko zahteva, da uporablja podlage vrednosti, ki so določene z zakonom, predpisom, zasebno pogodbo ali drugim dokumentom. Take podlage je treba ustrezno tolmačiti in uporabiti. Čeprav se pri ocenah vrednosti uporabljajo številne različne podlage vrednosti, ima večina teh določene skupne sestavine: predpostavljeni posel, predpostavljeni datum posla in predpostavljene stranke posla. Glede na podlago vrednosti bi lahko imel predpostavljeni posel več oblik: hipotetični posel, dejanski posel, nakupni (ali vstopni) posel, prodajni (ali izstopni) posel in/ali posel na določenem ali hipotetičnem trgu s posebej določenimi značilnostmi. Predpostavljeni datum posla bo vplival na to, katere informacije in podatke bo ocenjevalec vrednosti upošteval pri ocenjevanju vrednosti. Pri večini podlag vrednosti je prepovedano upoštevati informacije ali razpoloženje na trgu, ki udeležencem na dan merjenja oz. ocenjevanja vrednosti ne bi bilo znano ali ga s primerno skrbnostjo ne bi mogli spoznati. Večina podlag vrednosti odraža predpostavke v zvezi s strankami v poslu in te stranke tudi do določene mere opisuje. Stranke v poslu bi lahko imele eno ali več dejanskih ali domnevnih značilnosti, na primer, da: so hipotetične, so znane ali določene, so članice prepoznane ali opisane skupine možnih strank, zanje na predpostavljeni dan veljajo posebni pogoji ali motivacije (npr. pritisk) in/ali imajo predpostavljeno raven poznavanja. Poleg podlag vrednosti, ki so opredeljene v MSOV-jih in so našteje v nadaljevanju, je v MSOV-jih tudi odprt seznam drugih podlag vrednosti, ki niso opredeljene v MSOV-jih, pač pa so predpisane s posameznim zakonom določene pravne ureditve ali pa priznane in sprejete z mednarodnim sporazumom. Podlage vrednosti, opredeljene v MSOV-jih Tržna vrednost, Tržna najemnina, Pravična vrednost, Vrednost za naložbenika, Sinergijska vrednost, Likvidacijska vrednost. Ocenjevalec vrednosti mora pri ocenjevanju vrednosti pravic na nepremičninah izbrati ustrezno podlago ali podlage vrednosti.

Za večino podlag vrednosti velja, da mora ocenjevalec vrednosti upoštevati najgospodarnejšo rabo nepremičnine, ki se lahko razlikuje od njene sedanje rabe. Taka presoja je zlasti pomembna za pravice na nepremičninah, ki se od ene do druge vrste rabe lahko spreminjajo, tako da imajo možnost razvoja.

Predmetna cenitev je pripravljena v skladu z namenom. Kot podlaga vrednosti je upoštevana tržna vrednost.

2.10 DATUM OCENE VREDNOSTI

Podana ocena vrednosti se nanaša na dan 4.9.2023.

2.11 DATUM OGLEDA

Ogled je bil izveden dne 4.9.2023. Na ogledu ni bil prisoten nihče od vabljenih.

2.12 DATUM IZDELAVE POROČILA

Datum izdelave poročila je 4.9.2023.

2.13 OBSEG OPRAVLJENIH RAZISKAV

Za potrebe ocene smo uporabili podatke naročnika, podatke iz lastnega arhiva, javne podatke zemljiške knjige, podatke Geodetske uprave Republike Slovenije, kjer uporabljamo javni vpogled v podatke o nepremičninah, javni vpogled v evidenco trga nepremičnin in vpogled v podatke o nepremičninah za registrirane uporabnike. Smo plačljiv uporabnik portala nepremicnine.net in uporabljamo njihove podatke in analize pri izdelavi ocene vrednosti. Smo plačljiv uporabnik portala trgnepremicnin.si in uporabljamo njihove podatke. Smo plačljiv uporabnik PEG gradbeni portal in uporabljamo njihove podatke. Pri izdelavi analiz imamo na voljo dovolj tržnih informacij, da nalogo ocenjevanja lahko sprejmemo in izvedemo. Raziskave morajo obsegati uvodno analizo okolja (analizo regije, mesta in soseske, družbenega in socialnega okolja, gospodarskega okolja, okoljske problematike ipd.), specifično analizo (nepremičninski trg, nabavna vrednost, amortizacija, prihodki in odhodki, mera kapitalizacije, zgodovina lastništva, uporaba), analizo konkurenčne ponudbe in povpraševanja na mikro in makro ravni, analizo najgospodarnejše uporabe, kot da je zemljišče brez sestavin (objektov, zunanje ureditve, trajnih nasadov) in zemljišče z obstoječimi sestavinami.

Za skladnost z MSOV-ji se mora ocenjevanje vrednosti, vključno s pregledi ocenjevanja vrednosti, izvajati v skladu z vsemi načeli, določenimi v MSOV-jih, ki so primerna *namenu ocenjevanja*, ter po določilih in pogojih, navedenih v obsegu dela. Raziskave, opravljene med izvajanjem naloge ocenjevanja vrednosti, morajo ustrezati namenu ocenjevanja vrednosti in podlagi oz. podlagam vrednosti. Sklicevanje na ocenjevanje vrednosti ali nalogo ocenjevanja vrednosti v tem standardu vključuje tudi pregled ocenjevanja vrednosti. Pri izvedbi ocenjevanja vrednosti smo pregledali smo dokumente in informacije v zvezi z obravnavano nepremičnino (opisne podatke o nepremičnini iz spletnega portala Geodetske uprave ter ažurne podatke, ki nam jih je dostavil naročnik), proučili smo omejitve, ki se nanašajo na nepremičninske pravice za obravnavano nepremičnino, analizirali smo sosesko in najboljšo uporabo nepremičnine, zbrali, preverili, analizirali in uskladili smo podatke o realiziranih prodajah primerljivih nepremičnin glede na lokacijo, velikost in starost nepremičnine.

2.14 VRSTA IN VIR INFORMACIJ

Pri izdelavi ocene vrednost zaupamo v podatke iz javnih evidenc, kot so zemljiška knjiga, zemljiški kataster, kataster stavb in evidenca trga nepremičnin oziroma Trgoskop. Pridobljene podatke analiziramo in navzkrižno preverjamo. Pri proučevanju verodostojnosti in zanesljivosti dostavljenih informacij naj bi ocenjevalci vrednosti upoštevali okoliščine, kot so na primer namen ocenjevanja vrednosti, pomembnost informacij za sklepne ugotovitve ocenjevanja vrednosti, strokovnost in izkušnje vira informacij v zvezi z obravnavano zadevo in ali je vir informacij neodvisen od pregledovanega sredstva in/ali prejemnika ocene vrednosti.

2.15 POROČANJE

Bistveno je, da poročilo o ocenjevanju vrednosti sporoča informacije, potrebne za pravilno razumevanje ocenjevanja vrednosti ali pregleda ocenjevanja vrednosti. Poročilo mora predvidenim uporabnikom zagotoviti jasno razumevanje ocenjevanja vrednosti.

2.16 SPLOŠNI OMEJITVENI POGOJI

- Razdelitev ocene vrednosti na posamezne sestavine je lahko narejena samo v primeru, kadar standard vrednotenja to posebej zahteva. Tako razdeljena vrednost posamezne sestavine se ne more uporabiti v kakšnem drugem poročilu o oceni vrednosti.
- Ocenjevalec ni dolžan spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačne okoliščine od tistih, ki veljajo na datum ocenjevanja, če ni to posebej dogovorjeno.
- Podatki v poročilu so napisani in izračunani s pomočjo programa Microsoft Office. Morebitna odstopanja v izračunanih vrednostih so možna ob uporabi drugačnega orodja.

2.17 PREDPOSTAVKE

Poleg navedbe podlage vrednosti je treba pogosto postaviti tudi eno ali več predpostavk za jasno opredelitev bodisi stanja sredstva v hipotetični menjavi bodisi okoliščin, v katerih se predpostavlja menjava sredstva. Take predpostavke lahko pomembno vplivajo na vrednost. Te vrste predpostavk se običajno razvrščajo v dve kategoriji predpostavljena dejstva, ki so ali bi lahko bila skladna s tistimi, ki obstajajo na datum ocenjevanja vrednosti in predpostavljena dejstva, ki se razlikujejo od tistih, ki obstajajo na datum ocenjevanja vrednosti. Predpostavke v zvezi z dejstvi, ki so ali bi lahko bila skladna s tistimi, ki obstajajo na datum ocenjevanja vrednosti, so lahko posledica omejevanja obsega raziskav in poizvedb, ki jih je opravil ocenjevalec vrednosti.

- V postopku ocenjevanja smo uporabili podatke, ki smo jih pridobili s strani lastnika nepremičnine, s strani naročnika ocene, iz uradnih evidenc in podatkov iz lastnega arhiva.
- Ocena vrednosti temelji na informacijah, ki so bile ocenjevalcu znane v času izdelave poročila.
- Informacije, ocene in mnenje, ki jih vsebuje to poročilo, se nanašajo le na zadevno vrednotenje in ne smejo biti uporabljeni izven tega konteksta.
- Poročilo je dovoljeno uporabljati za dogovorjen namen, po poravnanih finančnih obveznostih.
- Ocena vrednosti velja le za v poročilu navedeni namen uporabe in datum vrednotenja.
- Poročilo o oceni vrednosti v sedanjih razmerah ni akt, ki bi ga moral naročnik oz. lastnik nepremičnine obvezno upoštevati in ga ne obvezuje k sklenitvi posla za ceno, ki bi bila identična z ocenjeno vrednostjo. Poročilo o oceni vrednosti je zgolj informacija o vrednosti stvari.
- Treba je razumeti, da dejanska cena, dosežena v transakciji, ki vključuje ocenjevano nepremičnino, lahko odstopa od ocenjene tržne vrednosti zaradi različnih vzrokov, kot so motivacija obeh strank, pogajalske sposobnosti strank, struktura (npr. finančna) transakcije in drugih vzrokov, specifičnih za transakcijo.
- Vrednost nepremičnine je ocenjena na stanje v času ogleda ob predpostavki, da je nepremičnina bremen, stvari in oseb prosta.
- Predpostavljamo, da gre za odgovorno lastništvo in odgovorno upravljanje z nepremičnino, ki je predmet ocenjevanja.
- Za podatke, ki so jih preskrbele tretje osebe, se predpostavlja, da so zanesljivi.
- Predpostavljamo, da ni nobenih skritih okoliščin oziroma nevidnega stanja na objektih ali zemljišču, zaradi katerih naj bi bila nepremičnina več ali manj vredna, na katere ga naročnik ni posebej opozoril.
- Predpostavlja se, da je nepremičnina zgrajena v skladu z veljavnimi prostorskimi akti, veljavno celotno okoljsko in ekološko zakonodajo, razen če iz poročila ni razvidno drugače.
- Predpostavlja se, da zemljišče ali zgradba ne vsebuje nikakršnih škodljivih materialov ali snovi.
- Ocenjena vrednost ne vsebuje davkov in taks.
- Ocena vrednosti je narejena ob predpostavki, da stavba ima gradbeno in uporabno dovoljenje. V kolikor bo potrebna legalizacija se od tržne vrednosti odštejejo stroški legalizacije.

2.18 STANDARDI VREDNOTENJA

Ocenjevanje vrednosti smo izvajali v skladu s sprejeto Hierarhijo standardov ocenjevanja vrednosti (Uradni list RS številka 106/2010) in v skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV 2022), Slovenskimi poslovnimi finančnimi standardi št. 2, (Ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah, Uradni list RS št. 106/2013) Stvarnopravnim zakonikom (uradni list RS št. 87/2002).

2.19 NAČINI OCENJEVANJA VREDNOSTI

Cilj pri izbiri načinov in metod ocenjevanja vrednosti za neko sredstvo je poiskati najprimernejšo metodo v določenih okoliščinah. Nobena metoda ni primerna za vsako morebitno situacijo. V postopku izbire naj bi upoštevali vsaj primerno podlago(-e) vrednosti in premiso(-e) vrednosti, določeno(-e) s pogoji in namenom ocenjevanja vrednosti, ustrezne prednosti in slabosti možnih načinov in metod ocenjevanja vrednosti, primernost vsake metode glede na vrsto sredstva in načine ali metode, ki jih uporabljajo udeleženci na ustreznih trgih in razpoložljivost zanesljivih informacij, potrebnih za uporabo metod(-e).

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. Vendar pa naj bi ocenjevalci vrednosti razmislili o uporabi več načinov in metod in proučili več kot en sam način ali eno samo metodo, ki bi jih lahko uporabili za določitev vrednosti. To bi prišlo v poštev, zlasti kadar nimajo dovolj stvarnih ali opazovanih vhodnih podatkov, ki bi omogočali, da bi že z eno samo metodo lahko prišli do zanesljive sklepne ugotovitve o ocenjeni vrednosti. Kadar se uporabi več kot en sam način ali metoda ali celo več metod v okviru enega samega načina, naj bi bil sklep o vrednosti na podlagi teh več načinov in/ali metod utemeljen, celoten postopek analiziranja in usklajevanja različnih vrednosti v eno samo sklepno ugotovitev brez povprečenja pa naj bi ocenjevalec vrednosti opisal v poročilu.

Način tržnih primerjav:

Pravice na nepremičnini so običajno heterogene (tj. z različnimi značilnostmi). Celo če imajo zemljišče in objekti enake fizične značilnosti kot druge, ki se izmenjujejo na trgu, bodo različne njihove lokacije. Ne glede na razlike pa se za ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah običajno uporablja način tržnih primerjav. Da bi predmet ocenjevanja vrednosti lahko primerjali s ceno drugih pravic na nepremičninah, naj bi ocenjevalci vrednosti potrdili splošno sprejete in ustrezne enote primerjave, ki jih upoštevajo udeleženci trga, in to odvisno od vrste sredstva, katerega vrednost se ocenjuje. Enote primerjave, ki se običajno uporabljajo, so med drugim: a) cena na kvadratni meter objekta ali na hektar zemljišča, b) cena na sobo, c) cena na enoto proizvoda, npr. donosi pridelkov.

Enota primerjave je uporabna le, če je v vsaki analizi dosledno izbrana in uporabljena tako za nepremičnino, katere vrednost se ocenjuje, kot za primerljivo nepremičnino. Če je le mogoče, naj bi bila uporabljena enota primerjave taka, kot jo običajno uporabljajo udeleženci na zadevnem trgu.

Pri vseh primerljivih podatkih o cenah si v postopku ocenjevanja vrednosti lahko pomagamo s primerjavo različnih značilnosti nepremičnine in posla, iz katerega izhajajo podatki, z nepremičnino, katere vrednost se ocenjuje. V skladu z Načini in metode ocenjevanja vrednosti bi bilo treba upoštevati v nadaljevanju navedene razlike. Posebne razlike, ki bi jih morali upoštevati pri ocenjevanju vrednosti pravic na nepremičninah, so med drugim razlike med: a) vrsto pravice, za katero smo dobili podatke o ceni, in vrsto pravico, katere vrednost se ocenjuje; b) različnimi lokacijami, c) kakovostjo zemljišč ali starostjo in značilnostmi objektov; d) dovoljeno rabo ali namembnostjo (v skladu s prostorsko zakonodajo) za vsako nepremičnino; e) okoliščinami, v katerih je bila cena določena, in zahtevano podlago vrednosti; f) datumom veljavnosti dobljenega podatka o ceni in datumom ocenjevanja vrednosti; g) tržnimi pogoji v času zadevnih poslov in kako so se razlikovali od pogojev na datum ocenjevanja vrednosti.

Na donosu zasnovan način:

Za oceno vrednosti pod okvirnim naslovom na donosu zasnovanega načina se uporabljajo različne metode s skupno značilnostjo, da vrednost temelji na dejanskem ali ocenjenem donosu, ki ga ustvarja ali bi ga lahko ustvaril lastnik pravice. Pri naložbenih nepremičninah bi bil ta donos lahko v obliki najemnine; v objektu, ki ga zaseda lastnik, bi bila to lahko domnevna najemnina (ali prihranjena najemnina) na podlagi cene, ki bi jo lastnik moral plačati za najem enakovrednega prostora.

Za nekatere pravice na nepremičninah je zmožnost nepremičnine za ustvarjanje dobička tesno povezana z določeno rabo ali poslovno dejavnostjo (na primer pri hotelih, golfska igrišča itd.). Če je objekt primeren samo za določeno vrsto dejavnosti, je donos pogosto povezan z dejanskimi ali možnimi denarnimi tokovi, ki bi jih dobil lastnik tega objekta iz poslovne dejavnosti. Kadar se za ocenitev vrednosti uporabi potencial premoženja, se to pogosto imenuje metoda dobička. Za pravice na nepremičninah se lahko uporabijo različne oblike modelov diskontiranega denarnega toka. Te se med seboj razlikujejo v podrobnostih, vsem pa je skupna osnovna značilnost, da je denarni tok za določeno prihodnje obdobje preračunan na sedanjo vrednost z uporabo diskontne mere. Vsota sedanjih vrednosti za posamezna obdobja predstavlja oceno kapitalske vrednosti. Diskontna mera v modelu diskontiranega denarnega toka temelji na časovni vrednosti denarja ter na tveganjih in nadomestilih za tveganja, povezanih z zadevnim denarnim tokom.

Nabavno vrednostni način:

Nabavno vrednostni način se na splošno uporablja za ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah s pomočjo metode zmanjšane nadomestitvene vrednosti. Uporablja se lahko kot glavni način, kadar ni dokazov o cenah iz poslov za podobno premoženje ali kadar ni mogoče opredeliti dejanskega ali

fiktivnega denarnega toka, ki bi pritekal lastniku zadevne pravice. V nekaterih primerih se nabavno vrednostni način lahko uporabi celo, kadar so na razpolago dokazi o cenah v tržnih poslih ali ugotovljiv tok donosa ali prihodkov, in sicer kot drugi ali potrditveni način.

V prvem koraku je treba izračunati nadomestitveno vrednost, ki je običajno strošek nadomestitve nepremičnine s sodobno enakovredno nepremičnino na datum ocenjevanja vrednosti. Izjema je le, kadar bi morala biti nadomestna nepremičnina kopija nepremičnine, katere vrednost se ocenjuje, tako da zagotavlja tržnemu udeležencu enako koristnost. V takem primeru bi namesto nadomestitvenega stroška ponovne izgradnje morali uporabiti strošek kopiranja (reprodukcije) zadevnega objekta. Nadomestitvena vrednost mora vključevati vse s tem povezane stroške, kot so vrednost zemljišča, infrastrukture, projektantski honorarji in stroški financiranja, ki bi jih imel tržni udeleženec z ustvarjanjem enakovrednega sredstva. Strošek sodobne nadomestne nepremičnine je treba nato znižati za fizično, funkcionalno, tehnološko in ekonomsko zastarelост. Cilj te prilagoditve zaradi zastarelости je ocenitev, koliko manj (lahko) bi bilo za morebitnega kupca vredno zadevno premoženje od enake sodobne nepremičnine. Pri zastarelости se upoštevajo fizično stanje, funkcionalnost in ekonomska koristnost nepremičnine, katere vrednost se ocenjuje, v primerjavi s sodobno enako nepremičnino.

2.20 KONČNA VREDNOST

Načini ocenjevanja vrednosti so medsebojno neodvisni, čeprav vsak način temelji na istih gospodarskih načelih. Namen vseh načinov je pridobiti indikacijo vrednosti, vendar pa je sklep o končni oceni vrednosti odvisen od upoštevanja vseh uporabljenih podatkov in procesov ter uskladitve indikacij vrednosti, ki so pridobljene z različnimi načini. Ob upoštevanju vseh dobljenih podatkov, hkrati s predpostavkami, ob upoštevanju trenutnih tržnih razmer ter predvsem namena ocenjevanja, med dobljenimi vrednostmi izberemo način tržnih primerjav in znotraj tega metodo primerljivih poslov in objav. Ocenjujemo, da je tržna vrednost ocenjevanih nepremičninskih pravic in izboljšav zaokroženo enaka:

Ocenjena tržna vrednost nepremičnine ID znak: parcela 1940 272/2, ki v naravi predstavlja stanovanjsko hišo ID 1940-162 in garažo ID 1940-523 s pripadajočim zemljiščem, na naslovu Na gmajni 17, Domžale, na dan 4.9.2023, znaša:

436.000,00 EUR

Ljubljana, september 2023

mag. Alenka Zornada



3 PREDSTAVITEV NEPREMIČNINE

3.1 IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNINE

Lastnik nepremičnine ID znak parcela 1940 272/2 je Marko Udovč, Na gmajni 17, 1234 Mengeš, v deležu 1/1.

Več je razvidno iz priloženega ZK izpiska, ki je v prilogi tega poročila.

3.2 ANALIZA OKOLJA, TRGA NEPREMIČNIN IN SOSESKE

Analiza trga nepremičnin

Analiza trga nepremičnin je raziskovanje nepremičninskih potreb in zahtev (povpraševanja), proizvodov, ki tekmujejo pri zadovoljevanju teh potreb in zahtev (ponudba), ter sinteza in razumevanje obeh.

Takšna analiza je nepogrešljiv pripomoček različnim udeležencem trga nepremičnin – uporabljajo jo gradbeniki in razvojna podjetja, investitorji in kreditne institucije, arhitekti in planerji, tržniki, lokalne oblasti in država, najemniki in lastniki, upravitelji nepremičnin ter seveda prodajalci in kupci. Glede na primarne uporabnike posamezne analize se izbira globina in obseg analize, ki pa navadno poteka v naslednjih korakih: opredelitev tržnega območja, analiza ekonomskega, demografskega in institucionalnega okolja, analiza ponudbe in povpraševanja, analiza trenutnega stanja na trgu, projekcije in zaključki. Nepremičnina je prostorsko odmerjen del zemeljske površine, skupaj z vsemi sestavinami (18. člen, Stvarnopravni zakonik – SPZ, Uradni list RS št. 87/02). Enotnost nepremičnine (superficies solo cedit) pomeni pravno povezanost zemljišča in objekta. Vse, kar je po namenu trajno spojeno ali je trajno na nepremičnini, nad ali pod njo, je sestavina nepremičnine, razen če zakon ne določa drugače (8. člen SPZ).

Splošne značilnosti trga nepremičnin

Trg nepremičnin se odziva na spremembe ponudbe in povpraševanja na podoben način kot trgi na drugih področjih. Nepremičninski trg je tako, kot vsi drugi trgi, splet naravnih mehanizmov. Trg nepremičnin je namreč izrazito lokaliziran in segmentiran. Nepremičnina je neločljivo povezana s svojo lokacijo, kar pomeni, da med posameznimi lokalnimi območji ni navzkrižne cenovne elastičnosti.

Ker so nepremičnine locirane na fiksnih lokacijah, na njihovo uporabo, razvoj in vrednost močno vpliva okolje trga. Analize in napovedi razvoja okolja trga nepremičnin so tako nepogrešljiv del vsake analize. Dejavnike okolja lahko v grobem delimo na tri večje skupine vpliva kot so fizični demografski dejavniki, ekonomski dejavniki in institucionalni dejavniki. Sile sprememb na trgih nepremičnin se med seboj prepletajo in družno ali pa obratno vplivajo na trge, tako je njihova analiza ključnega pomena za analizo trgov nepremičnin. Te skupine nam lahko služijo le kot ogrodje analize, saj lahko na posameznem podtrgu in ravni analize dodamo še kakšen dejavnik in zanemarimo katerega izmed naštetih.

Analiza trga nepremičnin za 2022

Leto 2022 je zaznamoval začetek vojne v Ukrajini, ki pa na dogajanje na slovenskem nepremičninskem trgu ni imela neposrednega vpliva. Lani je bila na slovenskem nepremičninskem trgu že drugo leto zapored dosežena nova rekordna raven cen, število sklenjenih kupoprodajnih poslov pa se je zmanjšalo za 5 do 10 odstotkov, kar kaže na postopno ohlajanje trga.

Število tržnih transakcij s stanovanjskimi nepremičninami se je v primerjavi z letom 2021 zmanjšalo za 10 odstotkov. Predvsem na račun manjšega števila transakcij s stanovanji v večstanovanjskih stavbah, medtem ko se število transakcij s stanovanjskimi hišami, ki je bilo leto prej rekordno, ni bistveno spremenilo. Zmanjšanje trgovanja s poslovnimi nepremičninami (pisarniški prostori, trgovski, storitveni in gostinski lokali) je bilo še nekoliko večje kot s stanovanjskimi, saj se je število transakcij zmanjšalo za slabih 15 odstotkov.

Število transakcij z zemljišči za gradnjo, ki je bilo leta 2021 prav tako rekordno, se je zmanjšalo za dobrih 15 odstotkov. Kar gre pripisati manjšemu povpraševanju zaradi visokih cen zemljišč in visokih gradbenih stroškov ter manjšanja kupne moči prebivalstva, kaže pa tudi na postopno zmanjševanje gradbene aktivnosti v bodoče. V Ljubljani se sicer na veliko gradi in načrtuje nove stanovanjske projekte, v ostalih največjih mestih pa se lahko zgodi, da se bo zaradi ohladitve trga in visokih stroškov gradnje večja gradbena ekspanzija ustavila še predno se je dobro začela.

Število transakcij s stanovanjskimi nepremičninami se je lani zmanjšalo v vseh največjih mestih, največje pa je bilo zmanjšanje v Ljubljani, kjer se je občuten upad prodaje stanovanj v večstanovanjskih stavbah pričel že konec leta 2021.

Lani se je na slovenskem nepremičninskem trgu nadaljevala visoka rast cen nepremičnin. Rast cen stanovanj v večstanovanjskih stavbah in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb je bila ponovno rekordna, medtem ko so cene stanovanjskih hiš zrasle nekoliko manj kot leto prej. Cene stanovanj so v primerjavi z letom 2021 zrasle za 19 odstotkov, cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb 17 odstotkov, cene hiš pa za 12 odstotkov.

Na visoko rast cen stanovanjskih nepremičnin v letu 2022 je vplivala predvsem izredna rast cen v prvi polovici leta, medtem ko se je rast cen v drugi polovici leta umirila. V drugi polovici lanskega leta so cene stanovanj v največjih mestih praktično stagnirale.

V primerjavi z letom 2015, ko je prišlo do zadnjega obrata cen nepremičnin, so bile lani v Sloveniji cene stanovanj višje že za 90 odstotkov, cene hiš za okoli 55 odstotkov, cene zazidljivih zemljišč za stanovanjsko gradnjo pa za okoli 65 odstotkov.

Glede na upad števila transakcij, rekordne cene nepremičnin in manjše povpraševanje po zazidljivih zemljiščih se zdi, da je bil v Sloveniji že v prvi polovici leta 2022 dosežen vrh nepremičninskega cikla in smo prešli v fazo upočasnitve oziroma ohlajanja trga.

Visoke cene nepremičnin in višanje obrestnih mer še naprej zmanjšujejo plačilno sposobno povpraševanje prebivalstva in investicijsko povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah. Zato je pričakovati, da se bo ohlajanje nepremičninskega trga nadaljevalo tudi letos. Prav tako je pričakovati, da se bo visoka rast cen stanovanjskih nepremičnin ustavila. Ponekod bo zelo verjetno prišlo do stagnacije ali celo rahlega upada cen stanovanj, predvsem na sekundarnem trgu.

Kdaj bo prišlo do takega upada trgovanja z nepremičninami, da bomo lahko govorili o krizi nepremičninskega trga, bo v veliki meri odvisno od dogajanja na primarnem stanovanjskem trgu v Ljubljani. V glavnem mestu, ki narekuje trende na slovenskem nepremičninskem trgu, zaenkrat povpraševanje po novih stanovanjih še vedno presega ponudbo in se je večina novih stanovanj prodala že v predprodaji oziroma v času gradnje. V zadnjem času pa je že zaznati manjše zanimanje za rezervacije stanovanj, ki so trenutno v gradnji.

Ko bo prišla na trg večja količina novih stanovanj, ki so se že začela graditi oziroma katerih začetek gradnje se načrtuje v kratkem, bo ponudba slej kot prej presegla plačilno sposobno povpraševanje. Takrat lahko pričakujemo skokovit padec števila transakcij na stanovanjskem trgu, podobno kot se je to zgodilo ob krizi leta 2008. Poka nepremičninskega balona v smislu nenadnega velikega padca cen nepremičnin pa ni pričakovati.

Za leto 2022 smo do sredine letošnjega februarja na ravni države evidentirali okoli 33.800 sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, katerih skupna vrednost je znašala okoli 2,8 milijarde evrov. Na podlagi začasnih podatkov in glede na to, da je zaznati trend zmanjševanja prometa z nepremičninami, ocenjujemo, da končno število kupoprodajnih pogodb za leto 2022 ne bo preseglo 35 tisoč, njihova skupna vrednost pa bo okoli 2,9 milijona evrov.

Preglednica 1: Število in vrednost kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, izbrana leta 2015 – 2022

	2015	2017	2019	2020	2021	2022
ŠTEVILO POGODB (v tisočih)	30,7	37,0	36,8	32,6	37,4	33,8
VREDNOST POGODB (v milijardah €)	1,8	2,5	2,9	2,4	3,0	2,8

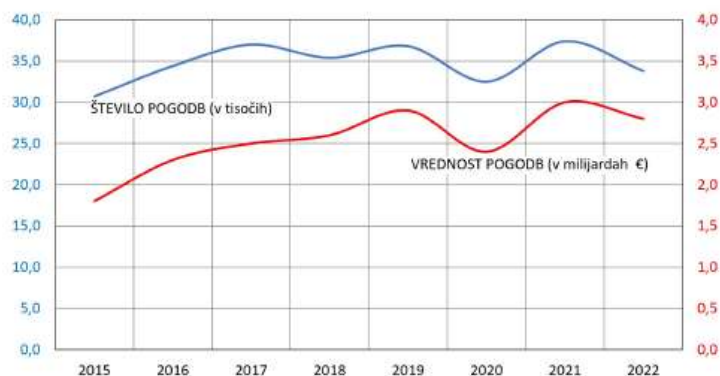
Opombe:

- Za prikaz števila in vrednosti kupoprodajnih pogodb so upoštevani vsi evidentirani posli z nepremičninami (deli stavb in parcelami), ki so bili sklenjeni na prostem trgu, na prostovoljnih javnih dražbah, z javnimi prodajami v izvršilnih in stečajnih postopkih, med povezanimi fizičnimi ali pravnimi osebami, in finančni lizingi nepremičnin.

- Podatki za leto 2022 so še začasni.

V primerjavi z letom prej se glede na vrsto kupoprodajnega posla struktura poslov lani ni bistveno spremenila. Glede na število in vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb so posli na prostem trgu predstavljali slabih 95 odstotkov vseh poslov z nepremičninami. Delež prostovoljnih javnih prodaj je znašal okoli 1,5 odstotka, delež prisilnih javnih prodaj v izvršbah in stečajih pa okoli 2,5 odstotka. Delež kupoprodaj med povezanimi osebami in finančnih lizingov nepremičnin sta ostala zanemarljiva.

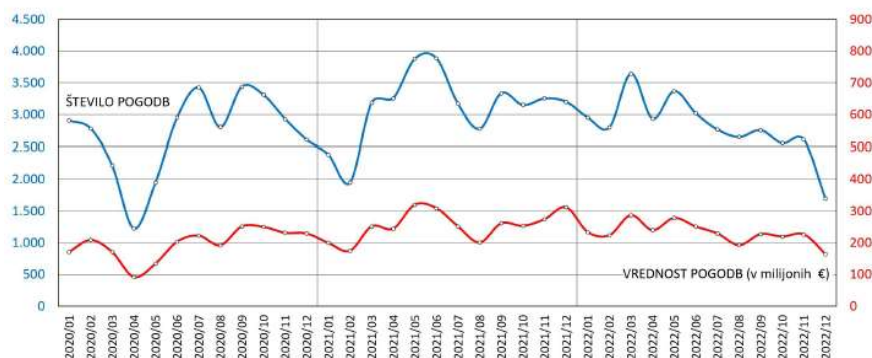
Slika 1: Število in vrednost kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, 2015 – 2022



Po naši oceni na podlagi še preliminarne podatkov za leto 2022 je bilo v preteklem letu v primerjavi z rekordnim letom 2021 število sklenjenih pogodb manjše za 5 do 10 odstotkov, njihova skupna vrednost pa za manj kot 5 odstotkov.

Leta 2022 je bilo po naši oceni število sklenjenih kupoprodajnih pogodb v primerjavi z letom 2015, ko so bile cene nepremičnin po krizi nepremičninskega trga leta 2008 najnižje in je prišlo do obrata cen nepremičnin, še vedno za 10 do 15 odstotkov večje. Skupna vrednost prometa pa je bila večja kar za okoli 60 odstotkov, kar gre pripisati predvsem višjim cenam nepremičnin oziroma njihovi rasti po letu 2015. V primerjavi s prvim »kovidnim« letom 2020 je bilo število sklenjenih pogodb večje za 5 do 7 odstotkov, njihova skupna vrednost pa za okoli 20 odstotkov.

Slika 2: Mesečno število in vrednost kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, januar 2020 – december 2022



Opomba:

- Podatki za zadnje tri mesece leta 2022 so ocenjeni na podlagi začasnih podatkov.

Mesečni podatki o sklenjenih kupoprodajnih pogodbah kažejo, da sta se v prvih treh mesecih leta 2022 v primerjavi z letom prej število in skupna vrednost sklenjenih poslov z nepremičninami še povečevala. Število evidentiranih pogodb je bilo v prvem četrtletju leta 2022 v primerjavi s prvim četrtletjem leta 2021 večje za 25 odstotkov. Od aprila 2022 dalje pa sta se število in skupna vrednost sklenjenih poslov v primerjavi s primerljivimi meseci leta 2021 zmanjševala, kar nedvoumno kaže na ohlajanje slovenskega nepremičninskega trga. Najbolj izrazito je bilo v primerjavi z letom prej zmanjšanje prometa z nepremičninami prav ob koncu leta 2022. Po naši oceni sta se v primerjavi z decembrom 2021 tako število kot skupna vrednost sklenjenih poslov zmanjšala za dobrih 30 odstotkov.

Po še začasnih podatkih je bila lani vrednost prometa s stanovanjskimi nepremičninami (stanovanja v večstanovanjskih stavbah in stanovanjske hiše s pripadajočim zemljiščem) dobre 1,9 milijarde evrov oziroma slabih 70 odstotkov vsega prometa z nepremičninami. V primerjavi z letom 2021 se je delež prometa s stanovanjskimi nepremičninami povečal, in sicer predvsem na račun povečanja prometa s stanovanjskimi hišami in občutnega zmanjšanja prometa s poslovnimi nepremičninami. Lani je bila po še začasnih podatkih vrednost prometa s poslovnimi nepremičninami (pisarne, trgovski, storitveni in gostinski lokali) okoli 170 milijonov evrov oziroma dobrih 6 odstotkov vsega prometa z nepremičninami. Vrednost prometa z industrijskimi nepremičninami (proizvodni prostori in skladišča) se je občutno

povečala in je znašala okoli 65 milijonov evrov. Promet z zemljišči za gradnjo stavb je lani vrednostno znašal slabih 15 odstotkov celotnega prometa z nepremičninami, kar po še začasnih podatkih pomeni okoli 400 milijonov evrov. Vrednostno je leta 2022 promet z zazidljivimi zemljišči in stanovanjskimi nepremičninami skupaj znašal skoraj 85 odstotkov celotnega prometa na slovenskem nepremičninskem trgu, promet s poslovnimi in industrijskimi nepremičninami skupaj okoli 9 odstotkov, promet s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči skupaj pa slabe 4 odstotke.

Analiza za severno okolico Ljubljane

Slika 21: Tržno analitično območje (TAO) Severna okolica Ljubljane in lokalna analitična območja (LAO)



Obseg prodaj

Preglednica 40: Število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Severna okolica Ljubljane, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2022

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja – št. prodaj	Hiše – št. prodaj
TAO SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	441	294
LAO DOMŽALE, TRZIN, MENGEŠ	169	60
LAO KAMNIK	55	56
LAO MEDVODE, STANEŽIČE, PIRNIČE	96	22
LAO KOMENDA, RADOMLJE, DOB, KRTINA, LUKOVICA	35	32
LAO ŠENTJAKOB, DRAGOMELJ, IHAN, DOL, DOLSKO	32	35
LAO GAMELJNE, TACEN	20	32
LAO SMLEDNIK, VODICE, DOBENO	7	25
LAO DOBROVA, POLHOV GRADEC IN OKOLICA	25	17
LAO TUNJICE, STAHOVICA, VELIKA PLANINA	2	15

Tržne cene

Preglednica 41: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Severna okolica Ljubljane, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2022

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75.percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
TAO SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	298	2.730	3.120	3.630	1988	53
LAO DOMŽALE, TRZIN, MENGEŠ	125	2.870	3.220	3.690	1982	48
LAO KAMNIK	83	2.440	2.990	3.430	1983	51
LAO KOMENDA, RADOMLJE, DOB, KRTINA, LUKOVICA	36	2.500	3.010	3.670	2007	64
LAO MEDVODE, STANEŽIČE, PIRNIČE	23	3.050	3.470	3.610	1978	56
LAO ŠENTJAKOB, DRAGOMELJ, IHAN, DOL, DOLSKO	21	2.510	2.970	3.430	2004	60

Opomba:

- Podatki za ostala lokalna analitična območja niso prikazani, ker je velikost vzorca premajhna za izračun statističnih kazalnikov.

Preglednica 42: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Severna okolica Ljubljane, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2022

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75.percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	144	225.000	300.000	388.000	1983	201	500
LAO KOMENDA, RADOMLJE, DOB, KRTINA, LUKOVICA	35	208.000	325.000	359.000	1993	176	490
LAO DOMŽALE, TRZIN, MENGEŠ	30	225.000	283.000	373.000	1972	202	440
LAO MEDVODE, STANEŽIČE, PIRNIČE	18	276.000	345.000	420.000	1980	216	600
LAO ŠENTJAKOB, DRAGOMELJ, IHAN, DOL, DOLSKO	15	270.000	370.000	387.000	1974	205	790
LAO SMLEDNIK, VODICE, DOBENO	14	236.000	310.000	529.000	1991	215	630

Opomba:

- Podatki za ostala lokalna analitična območja niso prikazani, ker je velikost vzorca premajhna za izračun statističnih kazalnikov.

Gibanje cen

Preglednica 43: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Severna okolica Ljubljane, od leta 2015 do 2022 (kumulativno glede na cene v letu 2015)

Vrsta nepremičnine	Stanovanja	Hiše
2015-2016	4%	6%
2016-2017	15%	13%
2017-2018	25%	21%
2018-2019	35%	30%
2019-2020	42%	34%
2020-2021	61%	68%
2021-2022	88%	83%

Preglednica 44: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Severna okolica Ljubljane, od leta 2015 do 2022 (verižno glede na predhodno leto)

Vrsta nepremičnine	Stanovanja	Hiše
2015-2016	4%	6%
2016-2017	11%	7%
2017-2018	9%	7%
2018-2019	8%	7%
2019-2020	5%	3%
2020-2021	13%	25%
2021-2022	17%	9%

Slika 22: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Severna okolica Ljubljane, od leta 2015 do 2022 (osnova so cene v letu 2015)

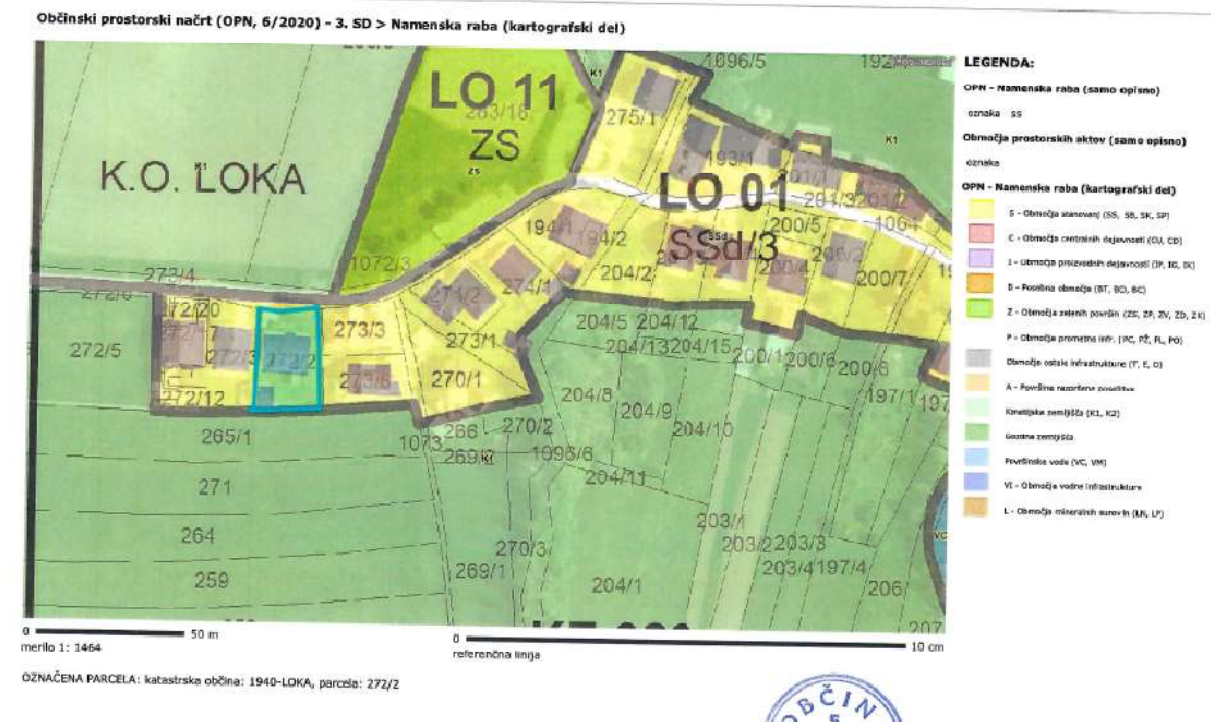


Vir: Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2022, Geodetska uprava RS, marec 2023

3.3 URBANISTIČNI PREDPISI

Iz vpogleda v i-občino Domžale je razvidno, da je ocenjevana nepremičnina v območju stavbnih zemljišč – stanovanjske površine.

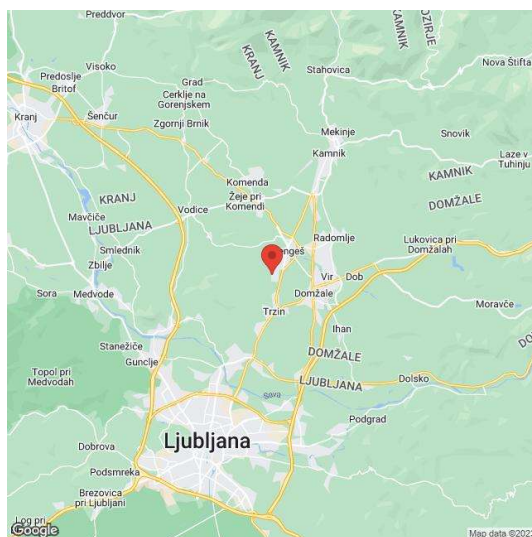
Iz lokacijske informacije, ki jo je dne 17.7.2023 pod št. 3501-115/2023 izdala občina Domžale je razvidno, da se parcela NE nahaja v območju predkupne pravice občine.



3.4 OPIS OCENJEVANE NEPREMIČNINE

Opis lokacije:

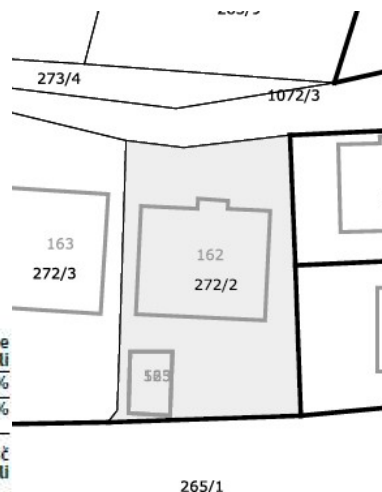
Ocenjevana nepremičnina je v naselju Loka pri Mengšu.



Opis zemljišča parc.št. 272/2, k.o. Loka:

IZPIS PODATKOV O PARCELI

Katastrska občina:	1940 LOKA
Parcelna številka:	272/2
Površina parcele:	747 m ²
Urejena parcela:	ni urejena
Katastrski dohodek:	/
Število bonitetnih točk:	/
Omejitve spreminjanja mej parcele:	Ne
Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini:	Ne
Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli	Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
poseljena zemljišča	64,8 %
poseljena zemljišča tloris stavbe	35,2 %
Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli	Delež namenske rabe zemljišč na parceli
stanovanjske površine	100,0 %



Opis stanovanjske stavbe ID 1940-162:

IZPIS PODATKOV O STAVBI IN DELIH STAVBE

Katastrska občina:	1940 LOKA
Številka stavbe:	162
Status stavbe:	Registrski vpis
Bruto tlorisna površina stavbe:	/
Število etaž:	2
Etaža, ki je pritličje:	2
Število stanovanj:	1
Število poslovnih prostorov:	0
Tip položaja stavbe:	samostoječa stavba
Najnižja višinska kota stavbe:	/
Najvišja višinska kota stavbe:	318,3 m
Karakteristična višina stavbe:	307,8 m
Leto izgradnje stavbe:	1979
Material nosilne konstrukcije:	kombinacija različnih materialov
Leto obnove fasade:	/
Leto obnove strehe:	1998
Priključek na električno omrežje:	Da
Priključek na vodovodno omrežje:	Da
Priključek na kanalizacijsko omrežje:	Da
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
1940 LOKA	272/2	140 m ²	140 m ²

Naslovi stavbe

Mengeš, Loka pri Mengšu, Na gmajni 17

Številka dela stavbe: 1

Naslov: Mengeš, Loka pri Mengšu, Na gmajni 17

Št.stanovanja ali posl.prostora: /

Status: Registrski

Dejanska raba: stanovanje v enostanovanjski stavbi

Uporabna površina: 82,0 m²

Neto tlorisna površina: 203,7 m²

Številka etaže: 1

Številka etaže glavnega vhoda: 1

Upravnik: /

Status upravnika: /

Dvigalo: Ne

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

Prostori dela stavbe

Vrsta prostora	Površina
bivalni prostor	82,0 m ²
garaža	21,0 m ²
shramba, sušilnica, pralnica	8,0 m ²
klet	13,4 m ²
odprta terasa, balkon, loža	15,4 m ²
nerazporejen prostor	63,9 m ²

Fotografije:





Opis stavbe ID 1940-523:

IZPIS PODATKOV O STAVBI IN DELIH STAVBE

Katastrska občina: 1940 LOKA
 Številka stavbe: 523
 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: /
 Karakteristična višina stavbe: /
 Leto izgradnje stavbe: 1984
 Material nosilne konstrukcije: kombinacija različnih materialov
 Leto obnove fasade: /
 Leto obnove strehe: /
 Priključek na električno omrežje: Da
 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
1940 LOKA	272/2	36 m2	36 m2
Naslovi stavbe: /			

Številka dela stavbe: 1
 Naslov: /
 Št.stanovanja ali posl.prostora: /
 Status: Registrski
 Dejanska raba: garaža
 Uporabna površina: 20,0 m2
 Neto tlorisna površina: 20,0 m2
 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

Prostori dela stavbe

Vrsta prostora	Površina
garaža	20,0 m2



3.5 POVRŠINE NEPREMIČNINE

Površine zemljišča po podatkih Zemljiškega katastra GURS:

k.o.	št. parcele	namenska raba	površina v m ²
1940 - Loka	272/2	stanovanjske površine	747

Površine po podatkih Katastra stavb in delov stavb (GURS):

ID nepremičnine	Dejanska raba	neto tlorisna površina v m ²	uporabna površina v m ²
1940-162	stanovanje	203,70	82,00
1940-523	garaža	20,00	20,00

4 ANALIZA PODATKOV

4.1 IZHODIŠČA

Pri vrednotenju je preverjena primernost načina tržnih primerjav, ki je podrobneje obrazložen v nadaljevanju.

4.2 ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE ZEMLJIŠČA

Načelo najgospodarnejše uporabe zemljišča pravi, da je najverjetnejša uporaba premoženja tista, ki je fizično možna, primerno upravičena, zakonsko dopustna, finančno izvedljiva in katere rezultati izkazujejo najvišjo vrednost premoženja, katerega vrednost se ocenjuje.

Zato je potrebno pri določanju najgospodarnejše uporabe zemljišča imeti v vidu posledice vplivov na uporabo in vrednost. V ta namen moramo: preveriti zakonske podlage glede uporabe zemljišča in logične verjetne spremembe predpisov, preveriti in oceniti fizične možnosti uporabe zemljišča, preveriti izvedljivost projektov obnove, prenove in morebitnih drugih spremenjenih situacij, preveriti najgospodarnejšo uporabo in preveriti gospodarsko povpraševanje in ponudbo.

Nepremičnine, ki so predmet ocene vrednosti predstavlja stavbo, ki leži na območju stavbnih zemljišč, v skladu z veljavnim prostorskim aktom občine Domžale. Računske analize za predmetno lokacijo ne izvedem.

4.3 OCENJEVANJE VREDNOSTI PO NAČINU TRŽNIH PRIMERJAV

Način tržnih primerjav predstavlja temeljni, najbolj neposreden in, če je na razpolago dovolj ustreznih prodaj, tudi najnatančnejši način ocenjevanja tržne vrednosti nepremičninskih pravic. Po tej metodi ocenjevalci vrednosti nepremičnin ocenjujejo tržno vrednost obravnavane nepremičnine na podlagi cen dejansko opravljenih prodaj primerljivih nepremičnin. Analizirajo se dejanske transakcije z nepremičninami, do katerih je prišlo na določenem trgu nepremičnin v bližnji preteklosti, še predvsem: prodajne cene nepremičnin, značilnosti nepremičnin, okoliščine, v katerih je bila nepremičnina prodana.

Pravice na nepremičnini so običajno heterogene (tj. z različnimi značilnostmi). Celo če imajo zemljišče in objekti enake fizične značilnosti kot druge, ki se izmenjujejo na trgu, bodo različne njihove lokacije. Ne glede na razlike pa se za ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah običajno uporablja način tržnih primerjav. Da bi predmet ocenjevanja vrednosti lahko primerjali s ceno drugih pravic na nepremičninah, naj bi ocenjevalci vrednosti potrdili splošno sprejete in ustrezne enote primerjave, ki jih upoštevajo udeleženci trga, in to odvisno od vrste sredstva, katerega vrednost se ocenjuje. Enote primerjave, ki se običajno uporabljajo, so med drugim: a) cena na kvadratni meter objekta ali na hektar zemljišča, b) cena na sobo, c) cena na enoto proizvoda, npr. donosi pridelkov.

Enota primerjave je uporabna le, če je v vsaki analizi dosledno izbrana in uporabljena tako za nepremičnino, katere vrednost se ocenjuje, kot za primerljivo nepremičnino. Če je le mogoče, naj bi bila uporabljena enota primerjave taka, kot jo običajno uporabljajo udeleženci na zadevnem trgu.

Pri vseh primerljivih podatkih o cenah si v postopku ocenjevanja vrednosti lahko pomagamo s primerjavo različnih značilnosti nepremičnine in posla, iz katerega izhajajo podatki, z nepremičnino, katere vrednost se ocenjuje. V skladu z Načini in metode ocenjevanja vrednosti bi bilo treba upoštevati v nadaljevanju navedene razlike. Posebne razlike, ki bi jih morali upoštevati pri ocenjevanju vrednosti pravic na nepremičninah, so med drugim razlike med: a) vrsto pravice, za katero smo dobili podatke o ceni, in vrsto pravico, katere vrednost se ocenjuje; b) različnimi lokacijami, c) kakovostjo zemljišč ali starostjo in značilnostmi objektov; d) dovoljeno rabo ali namembnostjo (v skladu s prostorsko zakonodajo) za vsako nepremičnino; e) okoliščinami, v katerih je bila cena določena, in zahtevano podlago vrednosti; f) datumom veljavnosti dobljenega podatka o ceni in datumom ocenjevanja vrednosti; g) tržnimi pogoji v času zadevnih poslov in kako so se razlikovali od pogojev na datum ocenjevanja vrednosti.

Iz vpogleda v aplikacijo Trgoskop je razvidno, da je na širše obravnavanem območju nekaj primerljivih transakcij.

Ocena vrednosti nepremičnine:

Izmed izvedenih transakcij, izberemo najbolj primerljive nepremičnine, ki jih upoštevamo za izračun:

Primerljiva nepremičnina št. 1:

ID posla	Predmet posla	ID nepremičnine	Naslov	Datum pogodbe	Pogodbena vrednost	Cena/m2	Leto izgradnje	Pogodbena površina	REN površine
#675436	Stanovanjska hiša	2472-20-1	Strmca 19, Strmca	20.09.2022	125.000 €	/	1899	162,00 m ² Z: 2.759,00 m ² DS: 270,00 m ²	0,59 N: 162,10 m ² U: 95,60 m ²

Primerljiva nepremičnina št. 2:

ID posla	Predmet posla	ID nepremičnine	Naslov	Datum pogodbe	Pogodbena vrednost	Cena/m2	Leto izgradnje	Pogodbena površina	REN površine
#681234	Stanovanjska hiša	2469-67-1	Planina 54, Planina	12.12.2022	55.000 €	/	1700	82,00 m ² Z: 435,00 m ² DS: 97,00 m ²	0,86 N: 82,10 m ² U: 70,30 m ²

Primerljiva nepremičnina št. 3:

ID posla	Predmet posla	ID nepremičnine	Naslov	Datum pogodbe	Pogodbena vrednost	Cena/m2	Leto izgradnje	Pogodbena površina	REN površine
#740616	Stanovanjska hiša	2478-186-1	Hrašče 143, Hrašče	19.05.2023	150.000 €	459 €/m ²	1985	327,00 m ² Z: 896,00 m ² DS: 327,00 m ²	0,34 N: 327,20 m ² U: 111,10 m ²

Izvedba prilagoditev:

Ker ocenjevana nepremičnina ni enaka prodanim nepremičninam, izvedemo na njihovih glavnih lastnostih prilagoditve. Prilagoditve izvedemo kot odstotne razlike v lastnostih med ocenjevano nepremičnino in primerljivo nepremičnino. Rezultat izvedbe prilagoditev predstavlja indikacijo vrednosti za vsako izbrano primerljivo transakcijo, kakor če bi vsaka izmed teh imela enake glavne lastnosti kot ocenjevana nepremičnina. Prilagoditve smo izvedli na naslednjih lastnostih:

- Obseg pravic na nepremičnini: prilagodimo, v kolikor bi katera nepremičnina imela odstopanja od vrednosti za celoten sveženj nepremičninskih pravic. V danem primeru gre v vseh primerih za transakcije z vsemi pravicami na nepremičninah zato prilagoditev ne izvedemo.
- Prodajni pogoji: izvedemo prilagoditev, v kolikor bi lahko katera transakcija zaradi specifičnih prodajnih pogojev imela drugačno vrednost, ko bi jo dosegla na splošnem trgu. Pri izvedbi prilagoditev nam ni znano, da bi pri primerljivih transakcijah prišlo do posebnosti pri prodajnih pogojih, saj so bile vse prodane na prostem trgu.
- Vrsta transakcije: v kolikor gre za dejansko izvedene cene, ne izvedemo prilagoditev. Za nepremičnine, ki so trenutna ponudba izvedemo prilagoditev, saj so oglašene cene v povprečju 10 odstotkov višje od dejansko izvedenih cen.
- Pogoji financiranja: izvedemo prilagoditev, v kolikor bi lahko katera transakcija zaradi specifičnega financiranja imela drugačno vrednost, ko bi jo dosegla na splošnem trgu. Pri izvedbi prilagoditev nam ni znano, da bi pri primerljivih transakcijah prišlo do posebnosti pri financiranju nepremičnin.
- Datum transakcije: vse nepremičnine so bile prodane v letu 2023, zato prilagoditve ne izvedemo.
- Mikro lokacija: vse primerljive nepremičnine se nahajajo bližini ocenjevane nepremičnine, zato prilagoditve za lokacijo ne izvedemo.
- Neto tlorisna površina: za primerljive nepremičnine, ki imajo večjo ali manjšo površino kot ocenjevana nepremičnina, izvedemo prilagoditev.
- Uporabna površina: za primerljive nepremičnine, ki imajo večjo ali manjšo površino kot ocenjevana nepremičnina, izvedemo prilagoditev.
- Leto gradnje/obnove: za primerljive nepremičnine, ki so starejše ali novejšje gradnje od ocenjevane nepremičnine izvedemo prilagoditev.

- Stanje prostorov in objekta: ocenjevana stavba je po podatkih lastnika delno obnovljena. Podatki o obnovah primerljivih nepremičnin so pridobljeni v evidenci GURS.
- Pripadajoče zemljišče: izvedena je prilagoditev za večjo ali manjšo površino.
- Opremljenost prostorov: ocenjujejo se stanovanja brez opreme razen opreme sanitarij, ki so zagotovljena v vseh treh primerih, zato prilagoditev ne izvedemo.
- Zunanja ureditev: vse nepremičnine imajo urejeno zunanjo ureditev, zato prilagoditve ne izvedemo
- Urejenost soseske: vse nepremičnine so v urejenih soseskah, zato prilagoditve ne izvedemo.
- Druge posebnosti: posebnosti ni, zato prilagoditev ne izvedemo.

Tabela prilagoditev:

Značilnosti	Ocenjevana nepremičnina	Primerljiva nepremičnina št. 1	Prilagoditve	Primerljiva nepremičnina št. 2	Prilagoditve	Primerljiva nepremičnina št. 3	Prilagoditve
Lokacija	Mengeš	Mengeš		Trzin		Domžale	
Tip nepremičnine	stanovanjska hiša	stanovanjska hiša		stanovanjska hiša		stanovanjska hiša	
Vir podatka	Trgoskop	ID 737998		ID 748661		ID 748759	
Prodajna cena v EUR		400000,00		440000,00		390000,00	
Prodajna cena v EUR na m ²		2.051,28		2.762,08		1.871,40	
Obseg nepremičninskih pravic	absolutne	absolutne	0%	absolutne	0%	absolutne	0%
Prodajni pogoji	tržni	tržni	0%	tržni	0%	tržni	0%
Vrsta transakcije	cenitev	prodaja	0%	prodaja	0%	prodaja	0%
Datum transakcije		6.04.2023	0%	12.06.2023	0%	22.06.2023	0%
Mikro lokacija	Na gmajni 17	Janševa ulica 13	0%	Župančičeva ulica 9	0%	Trubarjeva ulica 7	0%
NTP (m2)	223,70	195,00	0%	159,30	-10%	208,40	0%
Uporabna površina (m2)	82,00	113,00	0%	110,00	0%	114,00	0%
Leto gradnje/obnove	1979/1998	1994/2000/2003	-10%	1982/2003	-10%	1964/1980/1995	0%
Stanje prostorov in objekta	delna obnova 2008	ni evidentiranih obnov	5%	ni evidentiranih obnov	5%	okna 1995	0%
Pripadajoče zemljišče	747,00	700,00	0%	427,00	2%	541,00	1%
Opremljenost prostorov	da	da	0%	da	0%	da	0%
Zunanja ureditev	urejena	da	0%	da	0%	da	0%
Urejenost soseske	urejeno	podobno	0%	podobno	0%	podobno	0%
Druge posebnosti	brez posebnosti	podobno	0%	podobno	0%	podobno	0%
Skupaj prilagoditev - cena v EUR/m2 / % prilag.		1.948,72	-5%	2403,01	-13%	1890,12	1%
Ponder		1		0		0	
Vrednost v EUR/m2			1949				
Vrednost nepremičnine							
Površina (m2)		Indikativna vrednost v EUR/m2		Ocenjena vrednost			
223,7	x	1949	=	435.928,21	EUR		

5 KONČNA USKLADITEV VREDNOSTI

Namen vseh načinov je pridobiti indikacijo vrednosti, vendar pa je sklep o končni oceni vrednosti odvisen od upoštevanja vseh uporabljenih podatkov in procesov ter uskladitve indikacij vrednosti, ki so pridobljene z različnimi načini.

Pri ocenjevanju vrednosti nepremičnin je najprimernejši način tržnih primerjav, na donosu zasnovan način pa je primeren, če je nepremičnino možno oddajati v najem. Nabavno vrednostni način uporabimo, kadar ni na razpolago dovolj tržnih podatkov.

Za izračun vrednosti nepremičnine je uporabljen način tržnih primerjav, saj je na trgu nepremičnin dovolj izvedenih prodaj in trenutne ponudbe primerljivih nepremičnin. Ocena vrednosti nepremičnine načinu tržnih primerjav se je približala tržnim cenam.

Končna ocena vrednosti z utemeljitvijo

Za zaključek naj povemo, da vrednost izračunana po načinu tržnih primerjav ustrezno izraža tržne razmere na trgu nepremičnin in zato po skrbnem preudarku vseh ustreznih in razpoložljivih informacij, z upoštevanjem povedanega in glede na tukaj vsebovane domneve in omejitvene pogoje je vrednost lastnikovih pravic pri predmetni nepremičnini ocenjena po načinu tržnih primerjav:

Ocenjena tržna vrednost nepremičnine ID znak: parcela 1940 272/2, ki v naravi predstavlja stanovanjsko hišo ID 1940-162 in garažo ID 1940-523 s pripadajočim zemljiščem, na naslovu Na gmajni 17, Domžale, na dan 4.9.2023, znaša:

436.000,00 EUR

Ocena vrednosti je v evrih in brez davkov.

6 LITERATURA IN VIRI

- International Valuation Standards Committee. (2020). Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti. Ljubljana: Slovenski inštitut za revizijo
- Slovenski poslovno finančni standard 2, Ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah;
- Hierarhija standardov ocenjevanja vrednosti, Uradni list Republike Slovenije št. 106/2010:
- Friedman, J. P., Ordway, N. (1989). Income property appraisal and analysis. New Jersey: Prentice Hall.
- Murko Jožef (2007). Ocenjevanje vrednosti nepremičnin, priprava poročila o ocenjevanju vrednosti nepremičninskih pravic, ocenjevanje vrednosti industrijskih nepremičnin. Gradivo za izobraževanje za pridobitev strokovnega naziva pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin. Ljubljana: Slovenski inštitut za revizijo
- Pšunder, Igor, Torkar, Milan (2007). Vrednost nepremičninskih pravic, Ljubljana 2007; Slovenski inštitut za revizijo.
- Pšunder, Igor (2007), Ocenjevanje vrednosti nepremičnin, način primerljivih prodaj, ekonomika nepremičninskega trga. Gradivo za izobraževanje za pridobitev strokovnega naziva pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin. Ljubljana: Slovenski inštitut za revizijo
- Srednik, Rajko (2007). Ocenjevanje vrednosti nepremičnin, nabavno vrednostni način. Gradivo za izobraževanje za pridobitev strokovnega naziva pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin. Ljubljana: Slovenski inštitut za revizijo
- Zupančič, Dušan (2007). Ocenjevanje vrednosti nepremičnin, ocenjevanje vrednosti specialnih nepremičnin, analiza najgospodarnejše uporabe. Gradivo za izobraževanje za pridobitev strokovnega naziva pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin. Ljubljana: Slovenski inštitut za revizijo
- Podatkovne baze Geodetske uprave RS, e-prostor, e-sodstvo, spletne strani občine, Peg-online, Trgoskop – aplikacija trga nepremičnin, ...

7 IZJAVA OCENJEVALKE

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- imam kot ocenjevalka vrednosti pravic na nepremičninah potrebno znanje in izkušnje za izvedbo projekta ocene vrednosti nepremičnine;
- je ocenjevanje vrednosti izvedeno objektivno in nepristransko;
- sem o predmetu vrednosti ocenjevanja pridobila vsa informacija, ki bistveno vplivajo na njegovo oceno vrednosti;
- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri ter so točni;
- so prikazane moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in posebnimi predpostavkami, opisanimi v tem poročilu;
- nimam sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede predmeta nepremičnine v tem poročilu in nimam navedenih osebnih interesov ter nisem pristranski glede oseb (fizičnih in pravnih), ki jih ocena vrednosti zadeva;
- nisem v zadnjih treh letih opravil storitev ali transakcije s sredstvi oziroma premoženjem, ki so predmet te ocene vrednosti;
- plačilo za mojo storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganje dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila;
- sem osebno pregledala predmet ocenjevanja;
- mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči;
- so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu s pravili ocenjevanja vrednosti, razvrščenimi v Hierarhiji pravil ocenjevanja vrednosti;

Ljubljana, september 2023

mag. Alenka Zornada



8 PRILOGE

- ZK izpisek
- Izris parcele
- Lokacijska informacija
- Odločba o imenovanju za sodno cenilko nepremičnin



Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige
čas izdelave izpisa: 4.9.2023 - 7:12:40

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 1940 272/2
katastrska občina 1940 LOKA parcela 272/2 (ID 3995852)

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 16318411
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:
1. EMŠO: 2104980*****
osebno ime: Marko Udovč
naslov: Na gmajni 017, 1234 Mengeš

omejitve: Opozorilo: v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
22693874	14.07.2022 15:36:55	401 - vknjižena hipoteka
23169637	18.04.2023 15:27:36	401 - vknjižena hipoteka
23228509	16.05.2023 14:59:30	401 - vknjižena hipoteka

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe	22693874	
čas začetka učinkovanja	14.07.2022 15:36:55	
vrsta pravice / zaznambe	401 - vknjižena hipoteka	
glavna nepremičnina:	katastrska občina 1940 LOKA parcela 272/2 (ID 3995852)	
podatki o vsebini pravice / zaznambe		
terjatev:	413.984,43 EUR	
obresti	"glej opis"	
tip dospelosti	3 - glej dodatni opis	
dodatni opis:		
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 413.984,43 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Domžalah I 221/2020 z dne 17.08.2020 v zvezi sklepom Okrajnega sodišča v Domžalah I 221/2020 z dne 14.7.2022.		
imetnik:		
1. matična številka:	5665493000	
firma / naziv:	SID - Slovenska izvozna in razvojna banka, d.d., Ljubljana	
naslov:	Ulica Josipine Turnograjske 006, 1000 Ljubljana	
zveza - ID osnovnega položaja:		
16318411		
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:		
ID	čas začetka učinkovanja	vrsta



22693875	14.07.2022 15:36:55	712 - zaznamba izvršbe
----------	---------------------	------------------------

Podrobni podatki o pravici / zaznambi pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID pravice / zaznambe	22693875
čas začetka učinkovanja	14.07.2022 15:36:55
vrsta pravice / zaznambe	712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
organ, ki vodi postopek	Okrajno sodišče v Domžalah
opr. št. postopka	I 221/2020
dodatni opis:	
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Domžalah I 221/2020 z dne 17.08.2020 v zvezi sklepom Okrajnega sodišča v Domžalah I 221/2020 z dne 14.7.2022.	

ID pravice / zaznambe	23169637	
čas začetka učinkovanja	18.04.2023 15:27:36	
vrsta pravice / zaznambe	401 - vknjižena hipoteka	
glavna nepremičnina:	katastrska občina 1940 LOKA parcela 272/2 (ID 3995852)	
podatki o vsebini pravice / zaznambe		
terjatev:	2.735,97 EUR	
obresti	glej dodatni opis	
tip dospelosti	1 - določen dan	
datum dospelosti	18.04.2023	
dodatni opis:		
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 2.735,97 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Domžalah Z 28/2023 z dne 18. 4. 2023.		
imetnik:		
1. matična številka:	5854814000	
firma / naziv:	REPUBLIKA SLOVENIJA	
naslov:	Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana	
zveza - ID osnovnega položaja:	16318411	
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:		
ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
23169638	18.04.2023 15:27:36	726 - zaznamba izvršljivosti terjatve

Podrobni podatki o pravici / zaznambi pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID pravice / zaznambe	23169638
čas začetka učinkovanja	18.04.2023 15:27:36
vrsta pravice / zaznambe	726 - zaznamba izvršljivosti terjatve
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
organ, ki vodi postopek	Okrajno sodišče v Domžalah
opr. št. postopka	Z 28/2023
dodatni opis:	
Zaznamba izvršljivosti terjatve je vpisana na podlagi sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Domžalah Z 28/2023 z dne 18. 4. 2023.	

ID pravice / zaznambe	23228509
čas začetka učinkovanja	16.05.2023 14:59:30
vrsta pravice / zaznambe	401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina:	katastrska občina 1940 LOKA parcela 272/2 (ID 3995852)
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
terjatev:	7.240,53 EUR
obresti	"glej opis"
tip dospelosti	3 - glej dodatni opis
dodatni opis:	
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 7.240,53 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani, VL 3804/2023 z dne 20.1.2023.	
imetnik:	
1. matična številka:	3411133000



firma / naziv:	RBM CENTER, d.o.o. trgovina, posredništvo, storitve, d.o.o.	
naslov:	Hotemež 011, 1433 Radeče	
zveza - ID osnovnega položaja:		
	16318411	
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:		
ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
23228510	16.05.2023 14:59:30	712 - zaznamba izvršbe

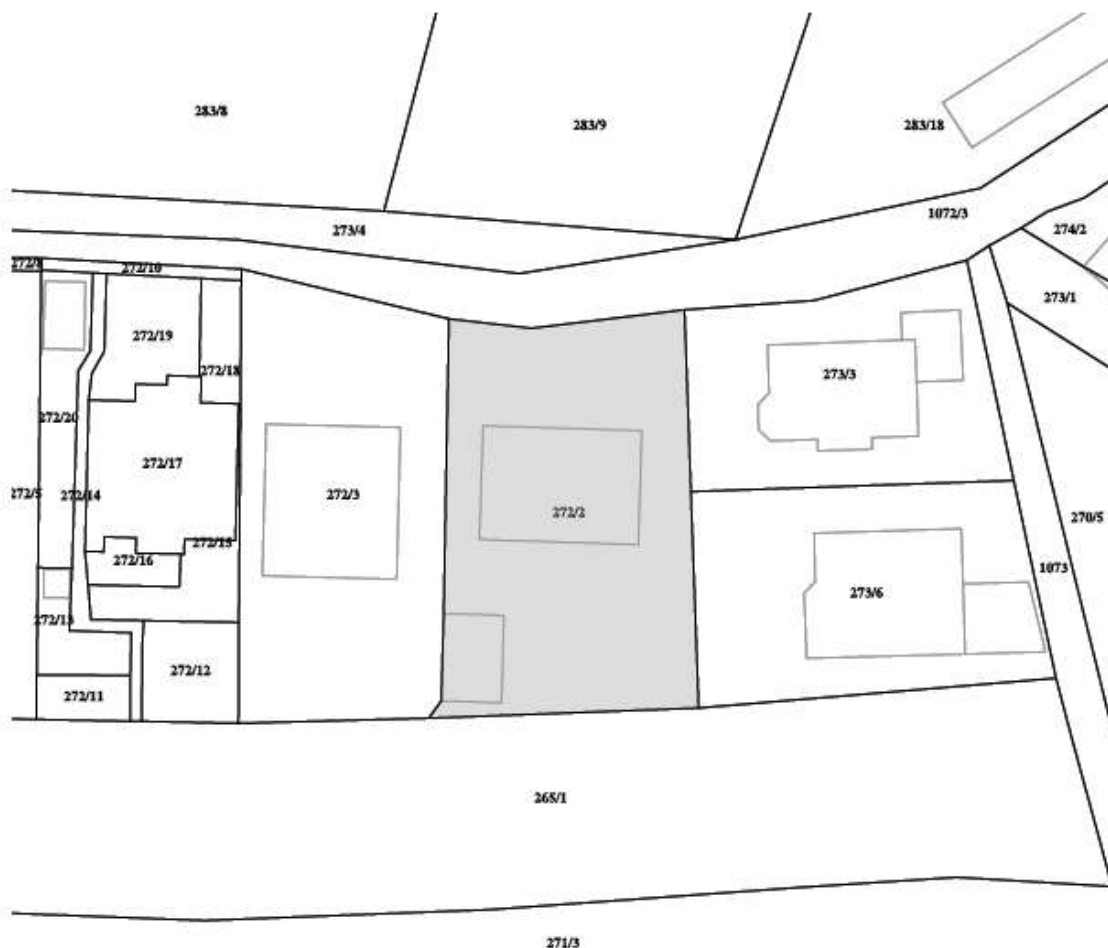
Podrobni podatki o pravici / zaznambi pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID pravice / zaznambe	23228510
čas začetka učinkovanja	16.05.2023 14:59:30
vrsta pravice / zaznambe	712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
organ, ki vodi postopek	Okrajno sodišče v Domžalah
opr. št. postopka	VL 3804/2023
dodatni opis:	
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani, VL 3804/2023 z dne 20.1.2023.	



IZRIS PARCELE

Parcela: katastrska občina 1940 LOKA številka parcele 272/2

 Približno 20 m

Informativno merilo 1 : 500

Legenda oznak:

-  Parcelna meja
-  Meja parcelnega dela
-  Meja katastrske občine

Stanje evidence zemljiškega katastra za izbrano parcelo na dan 04.09.2023

Vir podatkov: Geodetska uprava Republike Slovenije

Transakcijska številka: 1101372136674

Izris pripravil/-a: Alenka Zornada

Izris parcele je izdelan na podlagi evidence zemljiškega katastra, ki jo vodi Geodetska uprava RS in se ne šteje kot potrdilo v smislu 115. člena Zakona o evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS, št. 47/2006 in nasl.) in Pravilnik o vrstah in vsebini potrdil iz zbirke geodetskih podatkov ter o načinu izkazovanja podatkov (Uradni list RS, št. 69/2012). Podatkov o mejah parcel ter numerično merilo iz tega izrisa se ne sme neposredno uporabljati za ugotavljanje poteka mej po podatkih zemljiškega katastra.

© Geodetska uprava Republike Slovenije

Številka 3501-115/2023

Datum: 17. 7. 2023

ALTI; Alenka Zornada s.p., Povšetova ulica 91, 1000 Ljubljana

LOKACIJSKA INFORMACIJA

1. ZEMLJIŠKA PARCELA/PARCELE, ZA KATERE SE IZDAJA LOKACIJSKA INFORMACIJA

Navodilo: navede se zemljiško parcelo / parcele (v nadaljnjem besedilu: parcela), za katere se izdaja lokacijska informacija.

katastrska občina: LOKA

številka zemljiške parcele/parcel: 272/2

2. VELJAVNI PROSTORSKI AKTI

Navodilo: navede se podatek o veljavnih prostorskih aktih, ki veljajo na območju parcele in podatki o tem, če se za območje ali parcelo, na katero se nanaša lokacijska informacija, pripravlja prostorski akt ali njegova sprememba. Za vsak veljavni prostorski akt se navede naziv akta, njegovo objavo skupaj z vsemi spremembami in dopolnitvami, ter datum uveljavitve prostorskega akta. Za vsak akt v pripravi oziroma v spreminjanju se navede naziv akta, objavo pričetka postopka priprave oziroma spremembe. Če na tem območju velja DPN, pa občina namenske rabe prostora še ni določila v skladu z njim, se to označi in navede objavo DPN.

ODLOK O OBČINSKEM PROSTORSKEM NAČRTU OBČINE MENGEŠ (Uradni vestnik Občine Mengeš št. 5/2013, 6/2013 – popr. 1/2016, 8/2017, 9/2018, 3/2020)

ENOTA UREJANJA PROSTORA: LO 01 Ssd/3

- ☐ za območje ali zemljiško parcelo, na katero se nanaša lokacijska informacija velja DPN in občina namenske rabe prostora še ni določila v skladu z njim

pravna podlaga: _____

3. NAMENSKA RABA PROSTORA

Navodilo: navede se podatek o namenski rabi prostora, ki velja na območju parcele. Navede se namenska raba, kot je določeno v prostorskem aktu.

oznaka namenske rabe: STAVBNO ZEMLJIŠČE - Ssd

naziv: Ssd – stanovanjske površine z dejavnostmi – enodružinska gradnja Tipologija zazidave: a, ac, b
Vrsta zahtevnih in manj zahtevnih objektov: – 11100 Enostanovanjske stavbe, – 11210 Dvostanovanjske stavbe, – 11300 Stanovanjske stavbe za posebne namene: samo materinski dom, hospic, bivalne skupnosti ipd., – 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo: samo stavbe za predšolsko vzgojo, – 24110 Športna igrišča: samo igrišča za športe na prostem samo za potrebe območja, – 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas: samo otroška in druga javna igrišča, javni vrtovi, parki, trgi, ki niso sestavni deli javne ceste, zelenice in druge urejene zelene površine. Osnovna dejavnost: območja so namenjena bivanju s spremljajočimi dejavnostmi, ki služijo tem območjem. Spremljajoče dejavnosti v posameznem stanovanjskem objektu: pisarniške in poslovne dejavnosti, dejavnosti osebnih storitev in druge storitvene dejavnosti (površina prostorov za dejavnost sme biti največ 40 % BTP posameznega stanovanjskega objekta). Spremljajoče dejavnosti so dovoljene v primeru, da je gradbena parcela, ki zagotavlja površine za funkcioniranje objekta vključno z parkirnimi površinami za vse dejavnosti v stavbi. Pogojno dopustni objekti in dejavnosti: Pogojno so dopustne tudi stavbe in dejavnosti, ki dopolnjujejo osnovno namembnost območja, ne spreminjajo pretežne namembnosti območja in so namenjene oskrbi prebivalcev predmetnega območja stanovanj

ter s svojim delovanjem ne povzročajo hrupa, onesnaženja zraka, voda, svetlobnega in drugega onesnaževanja, ki presega predpisane standarde kakovosti okolja; se zanje zagotovijo ustrezne površine za mirujoči promet na gradbeni parceli objekta in so neposredno navezane na lokalno krajevno cesto (LK) ali višjo kategorijo ceste v naselju. Pogojno dopustna vrsta zahtevnih in manj zahtevnih objektov: – 12112 Gostilne, restavracije in točilnice, – 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev: samo penzion, gostišče, – 12120 Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev, – 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti (do 150,00 m² BTP objekta ali dela objekta), – 12301 Trgovske stavbe (do 150,00 m² BTP objekta ali dela objekta), – 12420 Garažne stavbe: samo garaže, – 12510 Industrijske stavbe: samo delavnice (do 200,00 m² BTP objekta ali dela objekta). Stopnja izkoriščenosti zemljišča namenjenega gradnji: tipi objektov a, ac: FI do 0,5, FZ do 40%, FOZP do 30%. tipi objektov b: FI do 0,6, FZ do 50%, FOZP nad 25%. tipi objektov j: FI do 0,6, FZ do 50%, FOZP nad 25%

opis:

LO 01 SSd/3 SSd

- Tipologija objektov: a, ac.
- Upoštevanje gradbene linije.
- Višina objektov do 10,00 m.
- Gradnja ravnih streh ni dovoljena.

Pri načrtovanju aktivnosti, oziroma posegov v prostor je potrebno upoštevati meje priobalnih zemljišč 15m od meje vodnega zemljišča na vodotokih 1. reda in 5m od meje vodnega zemljišča na vodotokih 2. razreda, razen v primerih, ki jih določa področni zakon, in ki sega najmanj 40m od meje vodnega zemljišča.

(priobalno zemljišče) (1) Vsi vodotoki, ki so v skladu z veljavnimi predpisi s področja upravljanja z vodami vodotoki 2. reda in stoječe vode na območju Občine Mengeš imajo 5 m pas priobalnega zemljišča. (2) Priobalno zemljišče se ugotavlja za vse vodotoke, tudi za potoke in vodne jarke, ki niso vrisani v kopije katastra, ter za vodotoke v ceveh. (3) Kadar vodotok ni vrisan na karti katastra oziroma je njegov potek prikazan linijsko, se območje priobalnega zemljišča določi v sodelovanju s pristojnim organom za vodno gospodarstvo. (4) Dopustne posege v priobalno zemljišče določa zakon. Na priobalnem zemljišču vodotoka mora biti omogočen dostop in vzdrževanje vodotoka. (5) Rekreatijske površine (poti, kolesarske poti) naj se umešča po že obstoječih kolovozih ali poteh in naj se jih usmerja izven 5 m obvodnega prostora. (6) Posege v strugo in v vegetacijski pas ob vodotokih se izvaja tako, da se ohrani obrežna vegetacija v širini vsaj 5 m (predvsem drevesa, grmičevje in visoke steblike) na obeh straneh struge. Kjer lesne vegetacije ni, se naj ponovno zasaadi avtohtone mehkolistne listavce lokalnega izvora (jelša, vrbe, veliki jesen...) in plodonosne grmovnice (črni trn, brogovita, leska, bezeg ipd.).

4. RAZVOJNA STOPNJA NEPOZIDANEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA

Navodilo: navede se podatek o razvojni stopnji stavbnega zemljišča, če se zemljiška parcela po namenski rabi uvršča med stavbna zemljišča. z navedbo odloka o določitvi te stopnje. Če se zemljišče nahaja v območju plačevanja takse za neizkoriščeno stavbno zemljišče, se to označi in navede odlok o določitvi območja plačevanja te takse.

oznaka: _____ naziv razvojne stopnje zemljišča: _____

☐ zemljišče se nahaja v območju plačevanja takse za neizkoriščeno stavbno zemljišče

pravna podlaga: _____

5. PRAVNI REŽIMI

Navodilo: navedejo se podatki o pravnih režimih iz sorodnih in drugih predpisov, ki veljajo na območju parcele. Za vsak pravni režim se navede vrsta režima, naziv akta, njegovo objavo skupaj z vsemi spremembami in dopolnitvami, ter datum uveljavitve akta.

Vplivno območje javne ceste št. 753041 Na gmajni

6. ZAČASNI UKREPI

Navodilo: navedejo se podatki o začasnih ukrepih za zavarovanje prostorskega načrtovanja, ki veljajo na območju parcele. Za vsak začasni ukrep se navede vrsta začasnega ukrepa, naziv akta, njegovo objavo skupaj z vsemi spremembami in dopolnitvami, ter datum pričetka in njegovega trajanja.

7. SOGLASJE ZA SPREMINJANJE MEJE PARCELE

Navodilo: izpolni se v primeru, če se parcela nahaja v območju, v katerem je treba pridobiti soglasje za spreminjanje meje parcele z navedbo odloka, s katerim je bilo to območje določeno.

- ☐ zemljišče se nahaja v območju, v katerem je treba pridobiti soglasje za spreminjanje meje parcele

pravna podlaga: _____

8. PREDKUPNA PRAVICA

Navodilo: navede se podatek o tem, ali se parcela nahaja v območju predkupne pravice občine ali države.

- ☐ zemljišče se nahaja v območju predkupne pravice občine

pravna podlaga: _____

- ☐ zemljišče se nahaja v območju predkupne pravice države

pravna podlaga: _____

9. PRILOGA KOPIJA GRAFIČNEGA DELA PROSTORSKEGA AKTA

Navodilo: označi se obstoj grafične priloge in navede prostorski akt ter naziv oziroma številka grafičnega lista. Kopija mora biti označena z besedo "grafična priloga" ter s številko lokacijske informacije, h kateri se prilaga, vsak list pa mora imeti legendo in oznako, da je kopija enaka originalu ter žig in podpis pooblaščen uradne osebe.

10. PRILOGA O PROSTORSKIH UREDITVENIH POGOJIH

Navodilo: označi se obstoj priloge o prostorskih izvedbenih pogojih in navede prostorski akt. Do vzpostavitve prostorskega informacijskega sistema je sestavni del lokacijske informacije tudi podatek o prostorskih izvedbenih pogojih, če ga naročnik lokacijske informacije zahteva in če prostorski izvedbeni akti niso dostopni na svetovnem spletu.

- ☒ priloga o prostorskih izvedbenih pogojih

https://www.geoprostor.net/piso_repozitorij/menges/opn_sd3/NUPB.pdf

11. PLAČILO UPRAVNE TAKSE

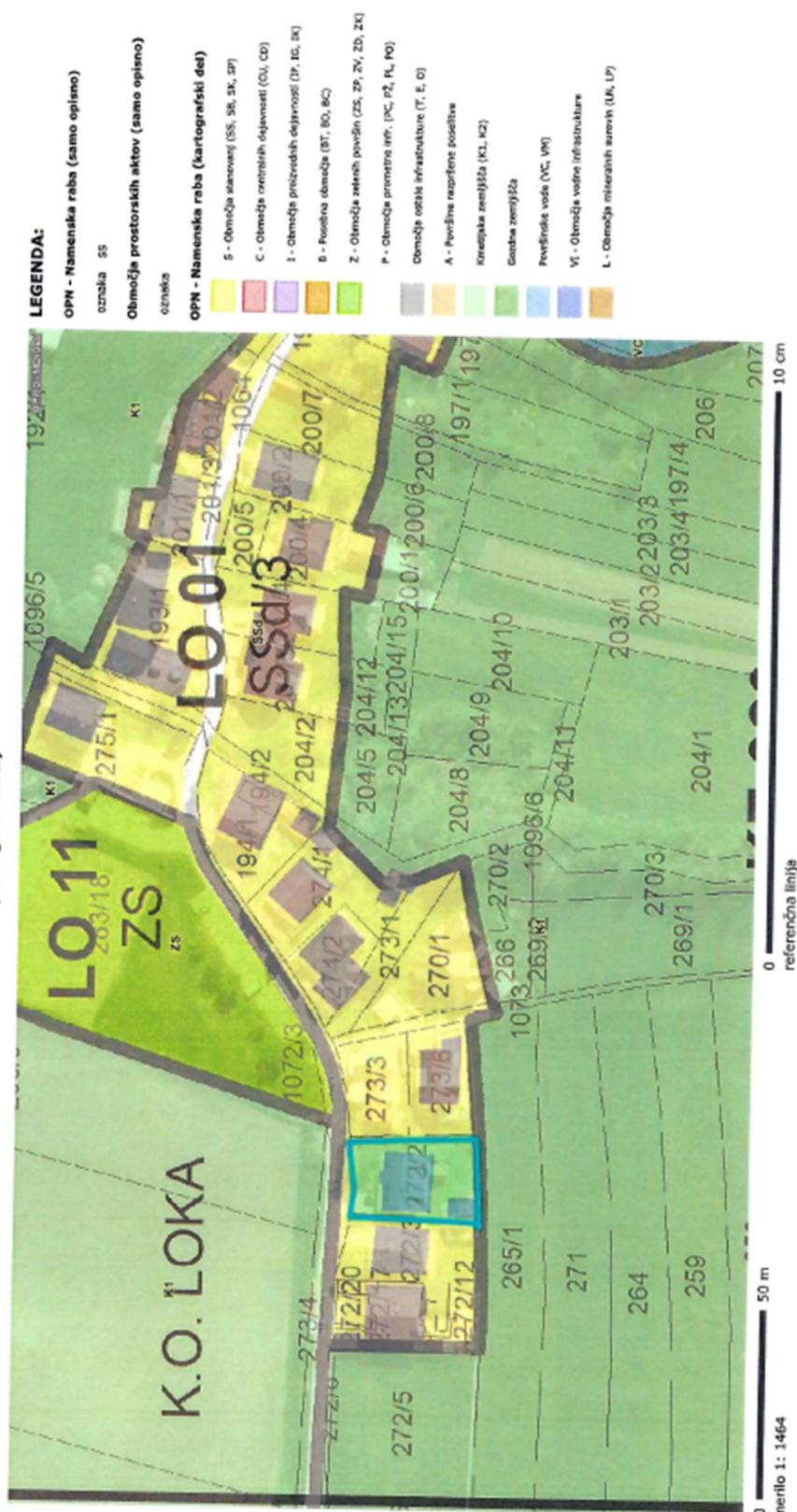
Robert Špenko



Odgovorna oseba:
Urban Kolar univ. dipl. prav.
Direktor občinske uprave

9.2.20

Občinski prostorski načrt (OPN, 6/2020) - 3. SD > Namenska raba (kartografski del)



https://www.geoprostor.net/piso_in/17_julij_2023_09:53:41; čas izpisa: ponedeljek, 17. julij 2023 09:53:41; uporabnik: robert.spenko@menges.si
Numerično merilo je veljavno, če znaša dolžina referenčne linije 10 cm. Grafično merilo je veljavno v vsakem primeru.
© PTISO - OBČINA MENGEŠ



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA PRAVOSODJE
Ljubljana, Župančičeva 3

P o t r d i l o

o imenovanju za
sodnega cenilca

Mag. Alenka ZORNADA

Rojena: 30.5.1966

Stanujoča: Povšetova ulica 91, 1000 Ljubljana

je z odločbo Ministrstva za pravosodje, št. 705-447/2014

imenovana

za sodnega cenilca

GRADBENIŠTVO - NEPREMIČNINE

Številka: 705-447/2014
V Ljubljani, 5.2.2015



mag. Goran Klemenčič
Minister za pravosodje

