



OKRAJNO SODIŠČE V DOMŽALAH, IZVRŠILNA ZADEVA I 165/2020

CENITVENO POROČILO

Predmet ocene: ID znak parcele: 1938 1016/9, 1938 1017/2, 1938 1017/5, v naravi vrt stanovanjske stavbe na naslovu Erjavčeva ulica 9, 1234 Mengeš.



Ocenjena tržna vrednost: 259.500,00 €

Datumi:

- ogled: 15. 09. 2020
- datum ocenjevanja vrednosti: 15. 09. 2020
- izdelava poročila: 28. 09. 2020

ID poročila: 2020-262-9

Povzetek poročila

Zadeva:

Izvršilna zadeva I 165/2020, Okrajno sodišče v Domžalah.

Predmet ocene, naslov

Predmet ocene so ID znak parcele: 1938 1016/9, 1938 1017/2, 1938 1017/5, v skupni izmeri 745,00 m², v naravi vrt stanovanjske stavbe na naslovu Erjavčeva ulica 9, 1234 Mengeš. Parcele funkcionalno sodijo k stanovanjski stavbi na parceli 1938 1016/30, ki je bila ocenjena v ločenem poročilu, so pa tudi (kot paket) samostojno prodajljive.

Splošno stanje nepremičnine

Zemljišče je parkovno urejeno in delno ograjeno. Na njem je še tlakovano parkirišče za obiskovalce, večji del plavalnega bazena in zidana vrtna uta. Vse izboljšave so videti zelo kvalitetno izvedene in v dobrem stanju.

Lastništvo in omejitve lastninske pravice, predkupna pravica Občine

Lastnik obravnavane parcele je Invictus d.o.o.. Pri vsaki od parcel so vknjižene po tri hipoteke, pri posameznih pa služnost v korist Elektro Ljubljana in služnost poti; slednji po moji oceni na rabo obravnavanih parcel ne vplivata. Obravnavano nepremičnino ocenim kot prosto dolgov. Občina Mengeš nima odloka o določitvi predkupne pravice, zato predkupna pravica ne obstoji.

Dostop, dokumentacija in skladnost

Dostop z javne površine je urejen fizično in pravno.

Za plavalni bazen ali vrtno uto mi ni bila preložena nobena dokumentacija. Urbanizem sicer v obravnavanem območju dopušča tovrstne objekte.

Ocenjena tržna vrednost

Za oceno vrednosti je bil uporabljen način tržnih primerjav. Ocenjena tržna vrednost nepremičnine: ID znak parcele: 1938 1016/9, 1938 1017/2, 1938 1017/5, vse do celote, na dan 15. 09. 2020, pod v tem poročilu navedenimi predpostavkami in omejitvenimi pogoji znaša: **259.500,00 €.**

Najprimernejši način prodaje

Menim, da je najprimernejši način prodaje vseh treh parcel skupaj, v paketu. Prodaja po posameznih parcelah bi najverjetneje ne izkazala višjega izkupička ali hitrejše prodaje vseh parcel, saj so parcele vsaka zase premajhne za gradnjo stanovanjskega objekta.

KAZALO

1	UVODNI DEL / OBSEG DELA	4
1.1	Ocenjevalec vrednosti, naloga	4
1.2	Naročnik.....	4
1.3	Sredstva, katerih vrednost se ocenjuje, lastništvo in omejitve lastninske pravice, predkupna pravica Občine.....	4
1.4	Valuta ocenjevanja vrednosti	5
1.5	Namen ocenjevanja vrednosti	5
1.6	Podlaga vrednosti, načini ocenjevanja, uporabljeni način in metoda.....	5
1.7	Datumi	6
1.8	Vrsta in obseg dela ocenjevalca vrednosti.....	6
1.9	Narava in viri informacij, na katere se ocenjevalec zanaša	6
1.10	Omejitveni pogoji, predpostavke in posebne predpostavke	7
1.11	Opis poročila	8
1.12	Izjava ocenjevalca.....	8
2	POROČILO	9
2.1	Analiza nepremičninskega trga	9
2.2	Analiza soseske	10
2.3	Analiza in opis nepremičnine	11
2.3.1	Splošni podatki o nepremičnini, naslov	11
2.3.2	Opis zemljišča, dostop, urbanizem	11
2.3.3	Opis izboljšav.....	12
2.4	Ocena vrednosti obravnavanih nepremičninskih pravic	13
2.4.1	Presoja najgospodarnejše uporabe	13
2.4.2	Način tržnih primerjav	13
2.4.3	Zmanjšanje vrednosti, najprimernejši način prodaje (174. in 178. člen ZIZ)	14
2.4.4	Mnenje o vrednosti	15
3	PRILOGE	16
3.1	Fotografije z lokacije.....	16
3.2	Podatki GURS	19
3.3	Urbanizem.....	22
3.4	Predstavitev: oglasi	23
3.5	Predstavitev: realizirane prodaje	24
3.6	Preglednica prilagoditev	26

1 UVODNI DEL / OBSEG DELA

1.1 Ocenjevalec vrednosti, naloga

Poročilo sem izdelal sodni cenilec, področje gradbeništvo, nepremičnine, stavbna zemljišča. Podatki o ocenjevalcu vrednosti so bili predani sodišču skupaj s tem poročilom.

1.2 Naročnik

Naročnik mnenja je Okrajno sodišče v Domžalah, Ljubljanska 76, 1230 Domžale.

1.3 Sredstva, katerih vrednost se ocenjuje, lastništvo in omejitve lastninske pravice, predkupna pravica Občine

Predmet ocene so ID znak parcele: 1938 1016/9, 1938 1017/2, 1938 1017/5, v naravi vrt stanovanjske stavbe na naslovu Erjavčeva ulica 9, 1234 Mengeš. Parcele so sicer tudi samostojno prodajljive, funkcionalno pa so del večjega kompleksa na tej lokaciji. Kompleks je ograjen, na kompleksu so stanovanjska stavba, parkirišče za obiskovalce, zunanji plavalni bazen in zidana vrtna uta, sestoji pa se iz naslednjih parcel¹:

Parcela	m ²	v naravi	LASTNIK	ZADEVA
1938 1016/30	677,00	vrt, hiša, manjši del bazena	Fiz. oseba	I 164/2020
SKUPAJ	677,00			
1938 1016/9	331,00	vrt, parkirišče za obiskovalce	Invictus d.o.o.	I 165/2020
1938 1017/2	284,00	vrt, uta, manjši del bazena	Invictus d.o.o.	I 165/2020
1938 1017/5	130,00	vrt, večji del bazena	Invictus d.o.o.	I 165/2020
SKUPAJ	745,00			
VSE SKUPAJ	1.422,00			



Po Mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti (MSOV), Standard 400 Pravice na nepremičninah, obstajajo tri osnovne vrste pravic na nepremičninah. V tem poročilu ocenjujem t.i. nadrejeno pravico. Imetnik te pravice ima trajno absolutno pravico posedovanja in razpolaganja s tem zemljiščem in vsemi objekti na njem, vendar ob upoštevanju vseh podrejenih pravic in vseh zakonsko izvršljivih omejitev.

Lastništvo, omejitve lastninske pravice²: Lastnik obravnavane parcele je Invictus d.o.o.. Pri vsaki od parcel so vknjižene po tri hipoteke, pri posameznih pa služnost v korist Elektro Ljubljana in služnost poti; slednji po moji oceni na rabo obravnavanih parcel ne vplivata. Obravnavano nepremičnino ocenim kot prosto dolgov.

Občina Mengeš nima odloka o določitvi predkupne pravice, zato predkupna pravica ne obstoji.

¹ Lokacije glede na parcele povzete po orto foto, opis je informativen

² Vir: e-zk, vpogled 15.9.2020, kopija izpiskov je v arhivu ocenjevalca

1.4 Valuta ocenjevanja vrednosti

Vrednost se ocenjuje v evrih (€).

1.5 Namen ocenjevanja vrednosti

Naročnik želi informacijo o vrednosti nepremičninskih pravic do obravnavane nepremičnine, za namen oblikovanja izklicne cene za prodajo v postopku izvršilne zadeve.

1.6 Podlaga vrednosti, načini ocenjevanja, uporabljeni način in metoda

Namen in nameravana uporaba ocenitve vrednosti zahtevata oceno **tržne vrednosti**³, zato je bilo ocenjevanje vrednosti opravljeno na osnovi analize tržnih podatkov.

Tržna vrednost⁴ je »ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.« Ta ocena izrecno izključuje ocenjeno ceno, ki je povišana ali znižana zaradi posebnih pogojev ali okoliščin, kot so neobičajno financiranje, dogovori o prodaji in povratnem najemu, posebne obravnave ali ugodnosti, ki jih podeli nekdo, ki je povezan s prodajo, ali katera koli prvina vrednosti, ki je na voljo samo določenemu lastniku ali kupcu.

Za določitev vrednosti, opredeljene z ustrezno podlago vrednosti, je mogoče uporabiti enega ali več načinov ocenjevanja vrednosti.⁵ » Glavni načini, ki se uporabljajo za ocenjevanje vrednosti, so: način tržnih primerjav, na donosu zasnovan način in nabavnovrednostni način. Vsi temeljijo na ekonomskih načelih ravnovesja cen, pričakovanih koristi ali substituciji. Vsak od teh načinov vključuje različne in podrobne metode uporabe. Od ocenjevalcev vrednosti se ne zahteva uporaba več kot ene metode za ocenjevanje vrednosti enega sredstva, zlasti kadar ocenjevalec vrednosti zelo zaupa v natančnost in zanesljivost posamezne metode glede na dejstva in okoliščine posla ocenjevanja vrednosti«.

»Kadar ⁶želimo določiti tržno vrednost nepremičninskih pravic, se v praksi najpogosteje uporablja način primerljivih prodaj (=tržnih primerjav, op.). Ta način je najneposrednejši, in če so na voljo podatki o ustreznih prodajah, tudi najnatančnejši kazalec tržne vrednosti nepremičninskih pravic.«

Pri pripravi tega poročila sem pretehtal vse tri možne načine ocenjevanja vrednosti. Glede na specifiko obravnavane nepremičnine in na to, da sem za izvedbo tega načina lahko pridobil največ kvalitetnih podatkov, pri izvajanju te naloge uporabim **način tržnih primerjav**.

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

³ Zakon o izvršbi in zavarovanju, 178. člen

⁴ Povzeto po MSOV 2020, standard MSOV 104 – podlage vrednosti

⁵ Povzeto po MSOV 2020, standard MSOV 105 – načini in metode ocenjevanja vrednosti

⁶ Vir: Pšunder, Torkar, 2007; Vrednost nepremičninskih pravic, založnik: Slovenski inštitut za revizijo, 184

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

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

1.7 Datumi

Datum ogleda: 15. 09. 2020

Datum ocenjevanja vrednosti: 15. 09. 2020

Datum izdelave poročila: 28. 09. 2020

1.8 Vrsta in obseg dela ocenjevalca vrednosti

Identificiram nepremičnino, ki je vključena v ocenjevanje vrednosti, identificiram premoženjske pravice, katerih vrednost je treba oceniti, nameravano uporabo ocenjevanja vrednosti in vse povezane omejitve, opredelim iskano vrednost in podlago, definiram datum, na katerega se bo nanašala ocena vrednosti in datum poročila, identificiram obseg ocenjevanja vrednosti in identificiram omejitvene pogoje, na katerih temelji ocenjevanje vrednosti.

Glede na specifiko nepremičnine in razpoložljive podatke identificiram način (ali načine) ocenjevanja, ki bo po mojem mnenju dal najbolj zanesljiv rezultat.

Pridobim in analiziram razpoložljive podatke, skladno z izbranim načinom (načini) ocenjevanja. Uskladim indikacije vrednosti in sprejemam sklep o dokončni vrednosti.

Preverim, ali so v zemljiškoknjžnem izpisku navedene stvarne služnosti ali pa osebne služnosti, stvarna bremena in stavbne pravice, ki so bile vpisane v zemljiški knjigi pred pravicami zastavnih upnikov oziroma upnika, na čigar predlog je sodišče dovolilo izvršbo ter upniki zemljiškega dolga. Če so, ocenim njihov vpliv na tržno vrednost obravnavane nepremičnine in ustrezno korigiram ocenjeno vrednost.

Oblikujem, izdelam in predložim poročilo.

1.9 Narava in viri informacij, na katere se ocenjevalec zanaša

V procesu ocenjevanja se brez posebnega preverjanja zanašam na oz. uporabljam podatke in napotke, pridobljene iz naslednjih virov:

- MSOV - mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (IVSC - International Valuation Standards Committee, *Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti*, 2020)
- E-zk, spletni dostop do zemljiške knjige, za registrirane uporabnike dostopno na <https://evlozisce.sodisce.si/evlozisce>
- Zakoni, pravilniki in drugi teksti, objavljeni v Uradnem listu RS
- Informacije, objavljene na spletnih straneh občin in upravnih enot ali pridobljene neposredno od slednjih

- Publikacije Geodetske uprave Republike Slovenije (GURS), med drugimi: *Poročila o slovenskem trgu nepremičnin, Vpogled v podatke o nepremičninah za registrirane uporabnike, Javni vpogled v podatke o nepremičninah*, vse dostopno na <http://e-prostor.gov.si/>
- Portal PISO, za registrirane uporabnike dostopno na: <http://www.geoprostor.net/piso>
- Spletna aplikacija Trgoskop3, za registrirane uporabnike dostopno na: <https://apps.arvio.si/market>
- Spletna aplikacija CGS Cenilci, za regist. uporabnike dostopno na: <https://cenilci.cgs-labs.com>
- Portal Nepremičnine.net, dostopno na <https://www.nepremicnine.net/> in drugi portali z nepremičninskimi oglasi
- Publikacije Statističnega urada RS
- Gradiva, knjige in publikacije, izdane od Slovenskega inštituta za revizijo
- Drugi viri, navedeni v tekstu, če pri navedbi ni opombe

1.10 Omejitveni pogoji, predpostavke in posebne predpostavke

Omejitveni pogoji:

- Ocena vrednosti temelji na informacijah, ki so bile ocenjevalcu znane v času izdelave poročila; viri so navedeni v poročilu, podatki so uporabljeni v dobri veri.
- Za podatke, ki so povzeti iz javnih baz oziroma evidenc se predpostavi, da so zanesljivi. Izvajalec ne prevzema nobene odgovornosti za njihovo točnost oziroma pravilnost.
- Nepremičnina je ocenjena kot prosta dolgova, oseb in stvari, razen če ni to posebej navedeno v poročilu. Morebitna druga bremena so preverjena in upoštevana. Pomična oprema ni predmet te cenitve.
- Opravljen je bil vizualni pregled okolice in obravnavane nepremičnine, na osnovi česar oblikujem sklep o stanju nepremičnine. Ocenjevalec ne prevzema odgovornosti za neupoštevanje morebitnih skritih napak na nepremičnini, razen če nisem bil nanje posebej opozorjen. Preiskave, ki zahtevajo specialistično znanje ali posebno opremo (npr. geodetska odmera, preverba nosilnosti tal, statični izračun, testiranje materialov...), niso zajete v pogodbenem obsegu dela in jih nisem naročal oz. opravil.
- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, se nanašajo le na zadevno ocenjevanje in ne smejo biti uporabljene izven tega konteksta. Ocena vrednosti velja le za v poročilu navedeni namen uporabe in datum ocenjevanja.
- Naročnik lahko poročilo uporablja in posreduje tretjim osebam skladno z zakoni in predpisi, ki urejajo to področje.
- Ocenjevalec nisem dolžan spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačni pogoji od tistih, ki so veljali na dan ocenjevanja, razen če se o tem posebej ne dogovorim z naročnikom.
- Vrednosti v preglednicah so bile preračunane v programu EXCEL; pri preračunavanju s kalkulatorjem lahko pride do manjših odstopanj.
- Vrednosti v tem poročilu so brez DDV, razen kadar ni ob njih izrecno navedeno drugače.

- Nepremičninski trg v Sloveniji se po praktično popolnem zastoju zaradi pandemije COVID-19 spet odpira, začetne transakcije so po navedbah nepremičninskih posrednikov večinoma na nivoju pred izbruhom pandemije, zato za izdelavo ocene uporabim tudi podatke o transakcijah pred izbruhom pandemije. Zaradi pomembne negotovosti povezane z vplivom pandemije na gospodarstvo, lahko z visoko verjetnostjo pričakujemo, da bodo cene premoženja v času trajanja negotovosti neobičajno in nadpovprečno nihale. Visoka nihajnost trga lahko povzroči pomembno in neobičajno nihanje vrednosti premoženja celo v sorazmerno kratkih časovnih obdobjih po datumu ocenjevanja vrednosti. Ocenjena vrednost odraža stanje, kot je veljalo na datum ocenjevanja vrednosti in vključuje zgolj informacije, ki so bile razpoložljive na datum ocene vrednosti. Zaradi pomembno povečane negotovosti je datum ocenjevanja vrednosti izjemnega pomena za pravilno razumevanje rezultatov ocenjevanja.
- Na osnovi izkušenj iz prejšnjih kriz je sicer pričakovati, da naj bi se cene stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za gradnjo po začetnem padcu in nekaj nihajih stabilizirale in dolgoročno vrnile na prejšnje ravni, a časovnica tega dogajanja v času izdelave tega poročila ni in niti ne more biti znana. Kasnejše ocene iste nepremičnine zato lahko izkažejo vrednost, različno od tu ocenjene.

Predpostavke⁷:

- Kot površino zemljišč sem privzel podatek GURS. Lokacijo objektov - izboljšav - glede na kataster sem privzel po orto foto posnetkih, objavljenih na portalih PISO in GURS.

Posebne predpostavke⁸: ni

1.11 Opis poročila

Poročilo je izdelano v obsegu in obliki, ki ga za tovrstna poročila predvideva standard MSOV 103 – Poročanje. Cenitveno poročilo je izdelano v dveh izvodih, od katerih se enega preda naročniku, eden pa ostane v arhivu ocenjevalca.

1.12 Izjava ocenjevalca

Izjavljam,

- da sem osebno pregledal predmet ocenjevanja; da sem sposoben zagotoviti objektivno in nepristransko ocenjevanje vrednosti, saj nimam sedanjih niti prihodnjih interesov do premoženja, ki je predmet tega poročila niti nisem pristranski glede oseb ali subjektov, ki se jih ta ocenitev tiče; da razpolagam z znanjem in izkušnjami, potrebnimi za izdelavo ocene obravnavanega premoženja; da mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči;

Moje analize so izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu z aktualnimi Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti.

Domžale, 28. 09. 2020

⁷ predpostavke v zvezi z dejstvi, ki so ali bi lahko bila skladna s tistimi, ki obstajajo na datum ocenjevanja vrednosti

⁸ predpostavke, ki predvidevajo dejstva, različna od tistih, ki obstajajo na datum ocenjevanja vrednosti

2 POROČILO

2.1 Analiza nepremičninskega trga

Statistično povprečne cene zazidljivih zemljišč med leti precej nihajo že na ravni Slovenije, kar gre pripisati spremembam v povprečni strukturi prodanih zemljišč, predvsem glede na namen gradnje, velikost zemljišč in mikrolokacijo. Relativno najdražja so zemljišča za gradnjo večstanovanjskih stavb, ki investitorjem omogočajo največjo pozidavo. Sledijo zemljišča za gradnjo poslovnih zgradb, katerih cene so v povprečju za polovico nižje, in zemljišča za gradnjo stanovanjskih hiš, ki so cenejša od zemljišč za gradnjo večstanovanjskih stavb za okoli 70 odstotkov. Daleč najcenejša so zemljišča za gradnjo industrijskih objektov, ki so praviloma tudi največja in se nahajajo izven mestnih središč, v katerih so zazidljiva zemljišča, poleg letoviških krajev, relativno najdražja.

Leta 2019 so kupoprodaje zemljišč za gradnjo stanovanjskih hiš glede na število predstavljale 86 odstotkov, glede na skupno prodano površino pa 55 odstotkov vseh transakcij z zazidljivimi zemljišči. Kupoprodaje zemljišč za gradnjo industrijskih objektov so po številu predstavljale 7 odstotkov, po površini pa 31 odstotkov vseh transakcij, zemljišč za gradnjo poslovnih zgradb 4 oziroma 10 odstotkov vseh transakcij in zemljišč za gradnjo večstanovanjskih stavb 2 oziroma 4 odstotke vseh transakcij.

PREGLEDNICA 18:
Povprečne cene in površine prodanih zemljišč za gradnjo stavb, izbrana tržna analitična območja, 2015 – 2019

TRŽNO ANALITIČNO OBMOČJE	2015	2016	2017	2018	2019
OKOLICA LJUBLJANE					
Velikost vzorca	146	225	279	242	276
Povprečna cena (€/m ²)	82	79	70	89	93
Povprečna površina zemljišča (m ²)	870	1.140	1.500	1.050	1.180

Ukrepi za zaježitev epidemije Covid-19 v Sloveniji, ki so za dva meseca zaustavili tudi normalno poslovanje z nepremičninami, so seveda močno vplivali na nepremičninski trg v prvi polovici letošnjega leta. Dejavnost nepremičninskega trga je bila zato občutno manjša.

Število nepremičninskih transakcij v prvem letošnjem polletju pa se vendarle ni zmanjšalo tako drastično, kot je bilo glede na okoliščine morda pričakovati. Predvsem zaradi realizacije poslov, sklenjenih pred razglasitvijo epidemije in hitrega okrevanja nepremičninskega trga po preklicu epidemije.

Na splošno so cene stanovanjskih nepremičnin, kljub velikemu dvomesečnemu upadu števila transakcij, še naprej rasle. Njihova statistična rast sicer ni presenetljiva. Podobnemu pojavu smo bili priča tudi leta 2008, ko je bil po nastopu krize nepremičninskega trga upad števila transakcij še precej večji, cene pa so prav tako zrasle. V takih razmerah se namreč prodajajo le še »boljša« in že tako relativno dražja stanovanja, katerih cene pa se zaradi inercije trga še ne znižujejo.

Končne ocene vpliva pomladanskih »proti korona« ukrepov bomo lahko podali v jesenskem poročilu o nepremičninskem trgu, ko bodo podatki o prometu in cenah nepremičnin v prvem polletju letošnjega leta več ali manj dokončni.

Za nadaljnjo dejavnost trga in gibanje cen nepremičnin v letošnjem letu bodo odločilne gospodarske posledice epidemije in njihov vpliv na kupno moč prebivalstva. Vsekakor pa tudi nadaljnji potek epidemije. Kot kaže, smo se za zdaj večji krizi nepremičninskega trga izognili, ponovna zaustavitev poslovanja z nepremičninami zaradi novega vala epidemije pa bi skoraj gotovo vodila v globljo in dolgotrajnejšo krizo slovenskega nepremičninskega trga.¹⁰

⁹ Vir: GURS, Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2019, maj 2020

¹⁰ Vir: GURS, Preliminarni podatki O SLOVENSKEM NEPREMIČNINSKEM TRGU ZA I. POLLETJE 2020, avgust 2020

2.2 Analiza soseske

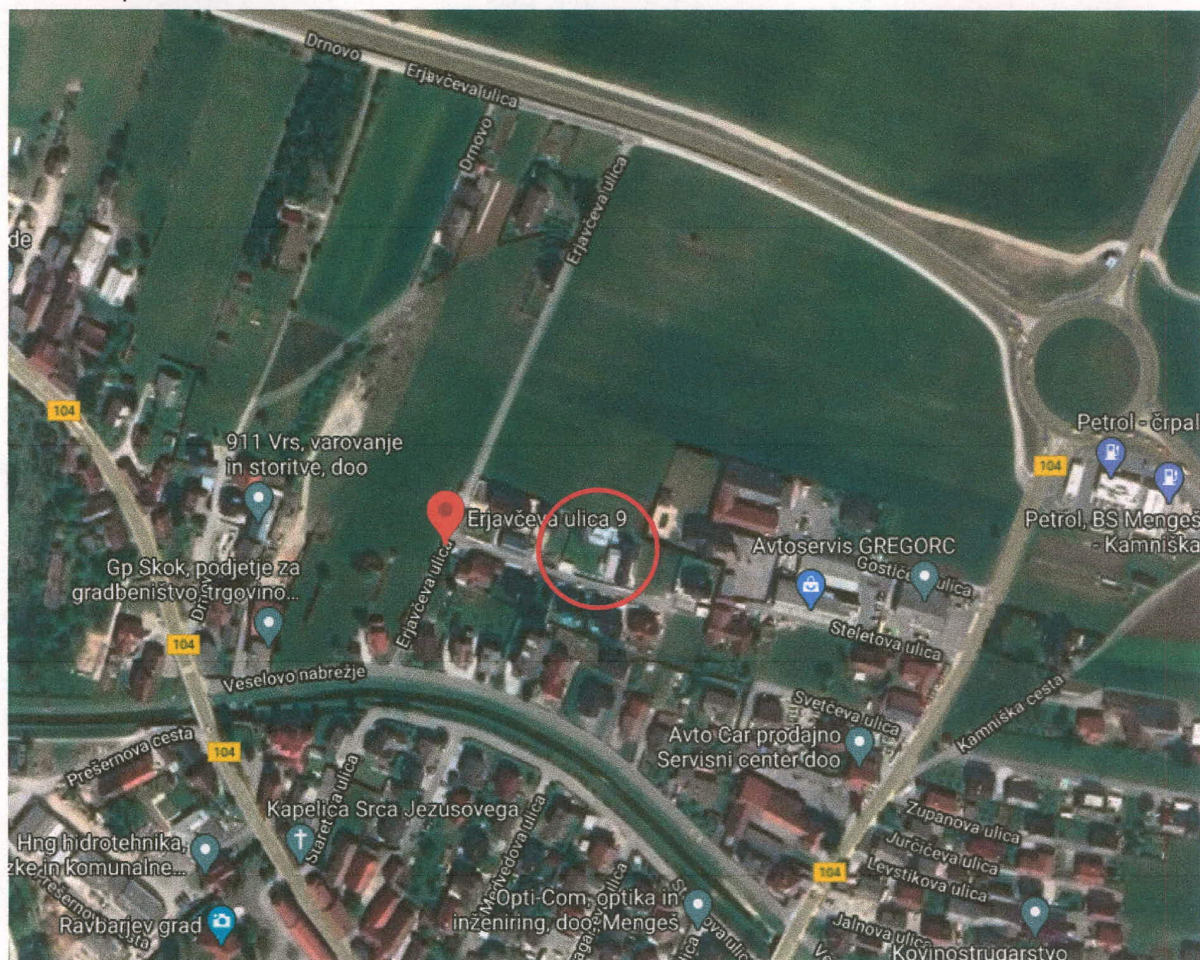
Podatki registra prostorskih enot

Občina	Mengeš
Naselje	Mengeš
Ulica in hišna številka	Erjavčeva ulica 9
Poštni okoliš	1234 Mengeš
Krajevna skupnost	Krajevna skupnost ne obstaja
Vaška skupnost	Vaška skupnost ne obstaja
Mestna četrt	Četrtna skupnost ne obstaja
Volišče - državni zbor	Osnovna šola Mengeš I, Šolska ulica 11, Mengeš
Volišče - lokalno	OSNOVNA ŠOLA MENGEŠ I, Šolska ulica 11, Mengeš
Šolski okoliš	OŠ Mengeš
Statistična regija	Osrednjeslovenska
Upravna enota	Domžale
Območna geodetska uprava	Ljubljana

Soseska je območje predvsem individualnih stanovanjskih stavb na severnem delu Mengša

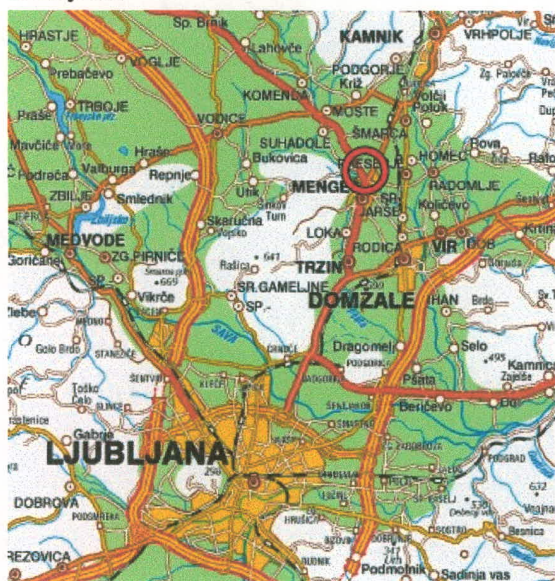
Komunalna opremljenost: voda, elektrika, kanalizacija, telekomunikacije, mestni plin.

Orto foto posnetek soseske¹¹



¹¹ Vir: Google maps

Zemljevid¹²



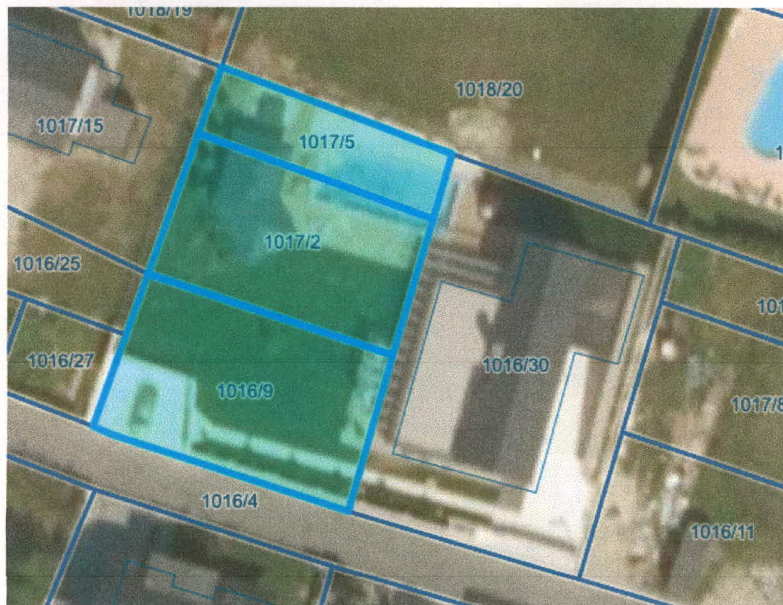
2.3 Analiza in opis nepremičnine

2.3.1 Splošni podatki o nepremičnini, naslov

Predmet ocene so ID znak parcele: 1938 1016/9, 1938 1017/2, 1938 1017/5, v naravi vrt stanovanjske stavbe na naslovu Erjavčeva ulica 9, 1234 Mengeš.

2.3.2 Opis zemljišča, dostop, urbanizem

Orto foto parcele:¹³



ZEMLJIŠČE parcel

1938 1016/9, 1938 1017/2 in 1938 1017/5 meri 745,00 m², je ravno in pravokotne oblike, v naravi je vrt stanovanjske stavbe na naslovu Erjavčeva ulica 9, 1234 Mengeš.

Zemljišče je parkovno urejeno in delno ograjeno. Na njem je še tlakovano parkirišče za obiskovalce, večji del plavalnega bazena in zidana vrtna uta.

¹² Vir: Geopedia

¹³ Vir: PISO, parcela je označena s svetlo modro



DOSTOP na kompleks je neposredno z Erjavčeve ulice¹⁴, ki je kategorizirana kot javna pot. Na osnovi tega sklenem, da je dostop urejen fizično in pravno.



URBANIZEM: obravnavano zemljišče se nahaja v območju urejanja ME-21, kjer je namenska raba SSc- čiste stanovanjske površine – enodružinska gradnja¹⁵, na severni strani pa meji na območje najboljših kmetijskih zemljišč. Več v prilogi.

2.3.3 Opis izboljšav

Plavalni bazen: 12m X 5m, armiranobetonski, notranja obloga mozaik, bazenska tehnika vključno s toplotno črpalko za dogrevanje vode;

Vrtna uta: zidana, masivno leseno ostrešje, kovinska streha. Namembnost: letna kuhinja in sanitarije. Površina 43,00 m²;

Ograja: montažni armiranobetonski elementi, dolžina ca. 35 m, vgrajena kovinska vrata;

Parkirišče za goste: armiranobetonske plošče, ca. 50 m².

¹⁴ Slika vir: PISO

¹⁵ Vir slika in tekst: PISO

2.4 Ocena vrednosti obravnavanih nepremičninskih pravic

2.4.1 Presoja najgospodarnejše uporabe

Pri izvajanju te naloge sem glede na specifiko obravnavane nepremičnine najprej ocenil njeno najgospodarnejšo uporabo¹⁶: »Tržna vrednost sredstva odraža njegovo najgospodarnejšo uporabo. Najgospodarnejša uporaba sredstva je tista, ki maksimira potencial ocenjevanega sredstva, ki je mogoča, zakonito dopustna in finančno izvedljiva. Najgospodarnejša uporaba se lahko nanaša na nadaljevanje sedanje uporabe sredstva ali na neko drugačno vrsto uporabe. To je določeno glede na uporabo, ki jo tržni udeleženec za sredstvo predvideva, ko oblikuje ceno, ki bi jo bil pripravljen ponuditi. V primeru prodaje samo obravnavanih parcel menim, da je njihova najgospodarnejša uporaba zemljišče za gradnjo.

2.4.2 Način tržnih primerjav

Za oceno obravnavane nepremičnine zberem in analiziram podatke o ponudbi¹⁷ ter o realiziranih prodajah¹⁸ zazidljivih zemljišč v okolici.

Za nadaljnje delo izberem naslednje oglase:

Ref. številka	Vrsta posla	Ponudbena cena €	Ponudbena cena €/m ²	Naselje	Površina zemljišča m ²	vrsta zemljišča
6238227	ponudba	155.000,00	157,84	Mengeš	982,00	zazidljivo
6328361	ponudba	66.560,00	208,00	Trzin	320,00	zazidljivo
6357500	ponudba	252.300,00	290,00	Domžale	870,00	zazidljivo
6286339	ponudba	111.150,00	225,00	Radomlje	494,00	zazidljivo
6337700	ponudba	267.030,00	270,00	Srednje Jarše	989,00	zazidljivo

Predstavljene nepremičnine so obravnavani podobne, a ne povsem, zato izvedem prilagoditve¹⁹. Po izvedbi prilagoditev ugotovim, da indikativna vrednost po ponudbi 6238227 pomembno odstopa od ostalih. Odstopanje pripišem dejstvu, ki mi niso bila razkrita (verjetno sicer previsoki izklicni ceni) in posel izločim.

Indikativna vrednost obravnavane nepremičnine, po načinu primerjave ponudbe je: 206.678,27 €.

¹⁶ Povzeto po: MSOV 2020, standard MSOV 104 – podlage vrednosti

¹⁷ Vir: Nepremičnine.net, za nadaljnje delo izbrani posli so predstavljeni v prilogi

¹⁸ Vir: Trgoskop3, za nadaljnje delo izbrani posli so predstavljeni v prilogi

¹⁹ Preglednica s prilagoditvami je v prilogi

Za nadaljnje delo izberem naslednje realizirane prodaje:

Id posla	Datum sklenitve pogodbe	Skupna pogodbeni cena v €	Pogodbeni a cena €/m ²	Skupna površina zemljišč m ²	Ime KO
496344	2020-05-14	230.000,00	304,64	755,00	RADOMLJE
490498	2020-02-27	221.250,00	250,00	885,00	DOMŽALE
449839	2019-09-23	252.000,00	269,23	936,00	RADOMLJE
446196	2019-09-20	232.500,00	234,14	993,00	MENGEŠ

Predstavljene nepremičnine so obravnavani podobne, a ne povsem, zato izvedem prilagoditve²⁰.

Indikativna vrednost obravnavane nepremičnine, po načinu primerjave prodaj je: 216.153,15 €.

Menim, da so za analize pridobljeni podatki enakovredni, zato kot indikativno vrednost zemljišča kot neizboljšanega privzamem povprečje zgornjih vrednosti, 211.415,71 €.

K zgornjemu znesku prištejem še prispevek izboljšav na terenu:

- Ograja in parkirišče za goste: v primeru gradnje na tem kompleksu bo treba ograjo (vsaj delno) rušiti, vprašljiv bo tudi obstoj tega parkirišča, prispevek k vrednosti kompleksa upoštevam s 50% ocenjene²¹ gradbene vrednosti, 6.000,00 €.
- Plavalni bazen 12m X 5m, armiranobetonski, notranja obloga mozaik, bazenska tehnika vključno s toplotno črpalko za dogrevanje vode: amortizirano nabavno vrednost ocenim²² na 60.000,00 €; za bazen te velikosti je potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje, ki ga obravnavani nima, poleg tega (sicer manjši) del bazena leži na parceli, ki ni predmet te ocene; zaradi prej navedenega predvidim pavšalni diskont 50% ocenjene amortizirane nabavne vrednosti, prispevek bazena k vrednosti obravnavanih parcel je tako 30.000,00 €.
- Vrtna uta, zidana, s sanitarijami, površine 43,00 m², ocenjena amortizirana nabavna vrednost 17.200,00 €, ocenjen prispevek k vrednosti obravnavanih parcel je 70% (uta zavzame relativno veliko prostora in bi bila lahko moteča pri gradnji večjega objekta) oz. 12.040,00 €.

Končna indikativna vrednost obravnavanih parcel je 259.455,71 €.

Za sklep o vrednosti znesek zaokrožim.

2.4.3 Zmanjšanje vrednosti, najprimernejši način prodaje (174. in 178. člen ZIZ)

Stvarne služnosti na nepremičnini z njeno prodajo ne ugasnejo:

- če so bile vpisane v zemljiško knjigo pred pravicami zastavnih upnikov oziroma upnika, na čigar predlog je sodišče dovolilo izvršbo, ter upnika zemljiškega dolga, ali
- če so bile vpisane v zemljiško knjigo za pravicami zastavnih upnikov oziroma upnika, na čigar predlog je sodišče dovolilo izvršbo, in upnika zemljiškega dolga ter so bile ustanovljene

²⁰ Preglednica s prilagoditvami je v prilogi

²¹ Vir: ceniki za primerljiva dela, lastna baza podatkov

²² Vir: https://www.mojmojster.net/clanek/880/Gradnja_in_cena_bazena, »Okvirna cena za betonski bazen po meri z armiranobetonsko školjko pravokotne oblike, ki vključuje gradbena dela (izkop, betoniranje dna in sten skupaj s strojnico), nadzor ponudnika bazenske tehnike, vgradnjo kit kompleta in tesnjenja, izvedbo hidroizolacije in keramičarskimi deli, je 1000€/m²«

na podlagi pravnega posla in njihovem obstoju do izdaje odredbe o prodaji ne nasprotujejo zastavni upniki oziroma upniki zemljiškega dolga, ali če so bile ustanovljene na podlagi sodne ali upravne odločbe.

S prodajo nepremičnine tudi ne ugasnejo osebne služnosti, stvarna bremena in stavbne pravice, ki so bile vpisane v zemljiški knjigi pred pravicami zastavnih upnikov oziroma upnika, na čigar predlog je sodišče dovolilo izvršbo ter upniki zemljiškega dolga. S prodajo nepremičnine tudi ne ugasnejo služnosti v javno korist. Če cenilec ugotovi obstoj takih služnosti, bremen ali pravic, jih mora ovrednotiti in ustrezno prilagoditi mnenje o vrednosti.

Druge osebne služnosti, stvarna bremena in stavbne pravice s prodajo nepremičnine ugasnejo, razen če se imetniki teh pravic s kupcem kako drugače dogovorijo, zato se pri ocenjevanju ne upoštevajo.

Pri ugotavljanju vrednosti se upošteva morebitno zmanjšanje vrednosti zaradi tega, ker ostanejo na njej tudi po prodaji določene pravice.

Identifikacija morebitnih nadrejenih ali podrejenih pravic, ki vplivajo na pravico, ki jo je treba ovrednotiti: *po pregledu zemljiškoknjžnih izpiskov ugotavljam, da je lastnik obravnavane parcele pravna oseba. Pri vsaki od parcel so vknjižene po tri hipoteke, pri posameznih pa služnost v korist Elektro Ljubljana in služnost poti; slednji po moji oceni na rabo obravnavanih parcel ne vplivata. Obravnavano nepremičnino ocenim kot prosto dolgov.*

Če se pri cenitvi pokaže, da je s prodajo nepremičnine po delih ali po skupinah delov možno doseči višjo ceno ali hitrejšo poplačilo, se za določitev načina in pogojev prodaje upošteva najugodnejša tako ugotovljena vrednost.

Menim, da je najprimernejši način prodaja vseh treh parcel skupaj, v paketu. Prodaja po posameznih parcelah bi najverjetneje ne izkazala višjega izkupička ali hitrejše prodaje vseh parcel, saj so parcele vsaka zase premajhne za gradnjo stanovanjskega objekta.

2.4.4 Mnenje o vrednosti

Na osnovi skrbnega pregleda in analize obravnavane posesti in pridobljenih informacij menim, da znaša tržna vrednost nepremičnine: ID znak parcele 1938 1016/9, 1938 1017/2, 1938 1017/5, vse do celote, na dan 15. 09. 2020, pod v tem poročilu navedenimi predpostavkami in omejitvenimi pogoji: **259.500,00 €**.

Pri tem menim, da je prispevek posameznih parcel k celotni vrednosti, pod pogojem, da se prodajajo skupaj v paketu, naslednji:

1938 1017/5	45.500,00 €
1938 1017/2	99.000,00 €
1938 1016/9	115.000,00 €

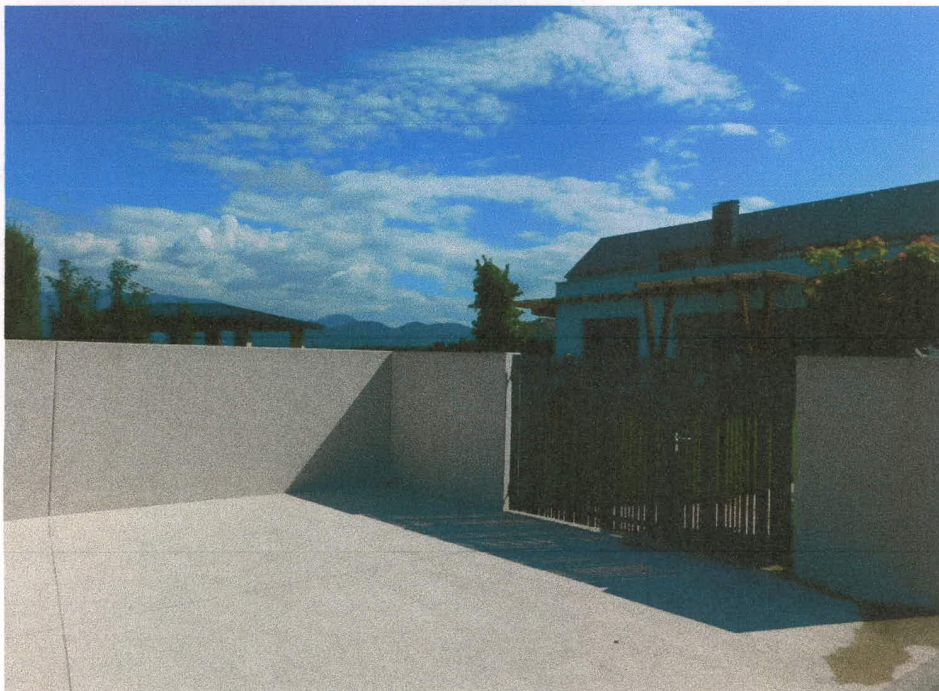
3 PRILOGE

3.1 Fotografije z lokacije

OBRAVNAVANI KOMPLEKS



PARKIRIŠČE ZA GOSTE, VSTOP NA OBRAVNAVANI KOMPLEKS



PARCELNA MEJA, OZNAČBA JE INFORMATIVNA IN NEZAVEZUJOČA! OBRAVNAVANI KOMPLEKS JE LEVO OD MEJE



PARCELNA MEJA, OZNAČBA JE INFORMATIVNA IN NEZAVEZUJOČA! ZEMLJIŠČE DESNO OD MEJE JE V NAJEMU IN NI PREDMET OCENE



VRTNA UTA, DESNO VIDEN VHOD V SANITARIJE



VRTNA UTA, LETNA KUHINJA



3.2 Podatki GURS

Katastrska občina	Številka parcele	Površina parcele (m2)	Urejena parcela	Katastrski dohodek (EUR)
1938 MENGEŠ	1016/9	331	DA	0,00

Podrobni podatki o parceli

Katastrska občina 1938 Številka parcele 1016/9

POVRŠINA PARCELE (M2)	331
DEJANSKA RABA	DELEŽ DEJANSKE RABE (%)
nedoločena raba	100
NAMENSKA RABA	POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
stanovanjske površine	331



Katastrska občina	Številka parcele	Površina parcele (m2)	Urejena parcela	Katastrski dohodek (EUR)
1938 MENGEŠ	1017/2	284	DA	0,00

Podrobni podatki o parceli

Katastrska občina 1938 Številka parcele 1017/2

POVRŠINA PARCELE (M2)	284
DEJANSKA RABA	DELEŽ DEJANSKE RABE (%)
nedoločena raba	100
NAMENSKA RABA	POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
stanovanjske površine	284



3.3 Urbanizem

OBČINA MENGEŠ



Slovenska cesta 30
1234 Mengeš,
SLOVENIJA

tel.: +386 (0)1 723 70 81
fax: +386 (0)1 723 89 81
e-mail: obcina@menges

- OBČINA MENGEŠ, SLOVENSKA CESTA 30, 1234 MENGEŠ
- Številka: 3501-122/2020
- Datum: 14. 9. 2020

LOKACIJSKA INFORMACIJA

za gradnjo objektov oziroma izvajanje drugih del na zemljiščih ali objektih

Opozorilo: Lokacijska informacija, izdana za gradnjo objektov in izvajanje drugih del, je veljavna tudi za namen prometa z nepremičninami in namen določiti gradbene parcele k obstoječim objektom.

1. VRSTA GRADNJE OZIROMA DRUGIH DEL IN VRSTA OBJEKTA

- vrsta gradnje oziroma drugih del: GRADNJA

2. PODATKI O ZEMLJIŠKI PARCELI / PARCELAH, ZA KATERE SE IZDAJA LOKACIJSKO INFORMACIJO

- katastrska občina: Mengeš
- številka zemljiške parcele / parcel: 1017/2, 1017/5, 1016/9
- vrste zgrajenih objektov na zemljišču: stavba, parkirišče, bazen, uta
- Enota urejanja prostora EUP: ME 21 SSc/3
- osnovna namenska raba: STAVBNO ZEMLJIŠČE – opredeljeno leta 1998
- podrobnejša namenska raba: SSc ME 21 SSc/3
- Tipologija objektov: a.

Dovoljene spremembe namembnosti do 50 % BTP stanovanjskega objekta za potrebe dopolnilnih dejavnosti.

Oznaka tipa objekta	Opis tipa objekta oziroma zazidave	Oblikovanje objekta	Višina objekta
a - prostostoječi objekti	enostanovanjska prostostoječa stavba, ki se z nobeno stranico ne stika s sosednjimi stavbami, dvojčki	<p>Tloris mora biti podolgovat (najmanj v razmerju 1:1,2), oziroma naj sledi tipičnemu razmerju značilnemu v enoti urejanja prostora.</p> <p>Gradnja večkotnih izzidkov ni dovoljena.</p> <p>Oblikovanje streh:</p> <ul style="list-style-type: none">- Strehe morajo biti simetrične dvokapnice z naklonom 36° do 42° stopinj.- Smer slemena mora biti vzporedna z daljšo stranico.- Dovoljeno je kombiniranje dvokapnih streh z ravnimi strehami, predvsem v primeru pokritih teras, vetrolovov, zimskih vrtov in drugih dozidav; a le na območjih podrobnejše namenske rabe SSc in SSd.- Na strehah je dovoljena uporaba: čopov, strešnih oken in frčad za potrebe osvetlitve mansarde v skupni velikosti največ 30 % površine posamezne strešine. Višina frčade ne sme presegati 1/2 višine strehe. Strešine frčad ne smejo biti višje od osnovne strehe. Vse frčade na strešinah posameznega objekta morajo biti enake oblike.- Na strešinah je dovoljena postavitve sončnih elektrarn in kolektorjev za lastne potrebe objekta, vendar te ne smejo segati nad slemena streh. Postavitev mora biti usklajena z naklonom strehe (vzporedno z strešino), lahko so tudi sestavni del strehe.- Dovoljena je strešna kritina v črni, sivi, temno sivi, temno rjavi barvi ali opečni barvi poljubne obdelave.	višinski gabarit do 3 etaže (od P do P+1+1M)

V območju SSc je sicer dovoljena gradnja plavalnih bazenov (pod definicijo »igrišča za športe na prostem«, kamor se po klasifikaciji 24110 uvrščajo tudi »bazenska kopališča na prostem«). Dovoljena je tudi gradnja pomožnih objektov (vrtna uta).

3.4 Predstavitev: oglasi

MENGES, 982 m², zazidljiva, prodamo. Cena: 155.000,00 EUR Prodamo parcelo v Mengšu ob glavni cesti. Primerna je za gradnjo hiše z več stanovanji. Na parceli je prej stala velika kmečka hiša s površino 380 m².

Referenčna št.: 6238227



MENGES, OKOLICA - TRZIN, 320 m², zazidljiva, V prijetnem in mirnem okolišu individualnih - samostojnih gradenj prodamo zazidljivo parcelo. Po lokacijski informaciji je možna gradnja samostojne hiše tlorisnih gabaritov cca 10 m x cca 8 m. Višinski gabariti so K + P + M. Streha je dovoljena dvokapnica z možnostjo izdelave frčade. Lega terena je ravna. Celotna komunalna infrastruktura je v neposredni bližini oziroma tik ob parceli. Zemljiška knjiga je urejena in prosta vseh bremen. Prepis, nakup in prevzem so možni takoj, prodamo. Cena: 208,00 EUR/m²

Referenčna št.: 6328361



DOMŽALE, 870 m², zazidljiva, stavbno zemljišče, Na izredni lokaciji, na robu naselja, le kilometer od centra Domžal, dve parceli 870 m² in 661 m², sončna lega, možnost gradnje eno stanovanjske hiše/dvojčka, prodamo. Cena: 290,00 EUR/m²

Referenčna št.: 6357500



DOMŽALE, RADOMLJE, 494 m², zazidljiva, čudovita pravokotna parcela primerna za gradnjo samostojne hiše 8 x 11 P+M, z vsemi priključki v bližini, v bližini šole vrtca in trgovine. V bližini Kamniške Bistrice, ZK urejeno, prodamo. Cena: 225,00 EUR/m²

Referenčna št.: 6286339



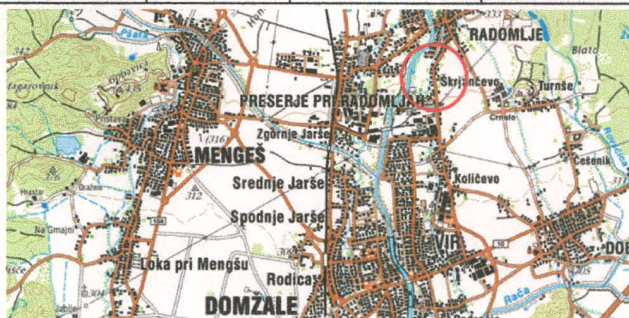
DOMŽALE, SREDNJE JARSE, 989 m²,
zazidljiva, stavbno zemljišče, parc. št. 670/14 in
670/28 k.o. 1959, prodamo. Cena: cca 270,00
EUR/m² Prodamo dve parceli v skupni izmeri
989m², nahaja se v novem naselju v Srednjih
Jaršah pri Domžalah. Soseska je v celoti
komunalno opremljena. V bližini se nahaja
šola, vrtec, trgovina..v bližini je tudi priljubljena
sprehajalna pot ob Kamniški bistrici.

Referenčna št.: 6337700

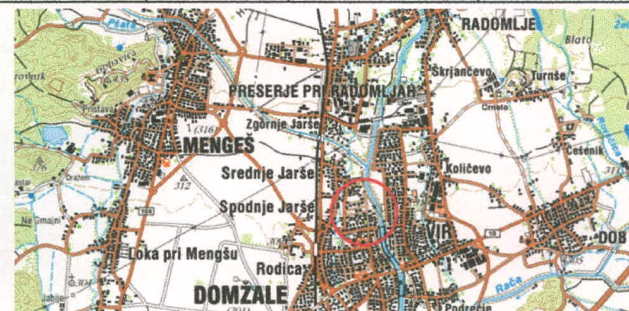


3.5 Predstavitev: realizirane prodaje

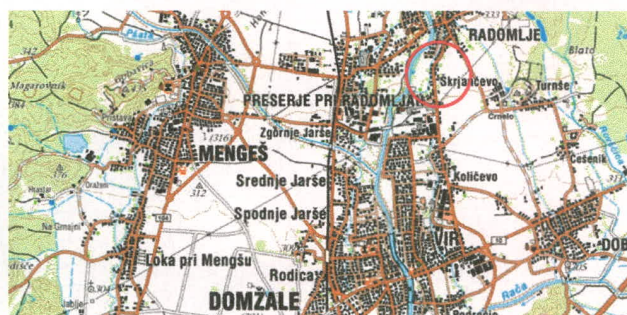
Id posla	Datum sklenitve pogodbe	Skupna pogodbeni cena v €	Pogodbeni cena €/m ²	Skupna površina zemljišč m ²	Ime KO
496344	2020-05-14	230.000,00	304,64	755,00	RADOMLJE



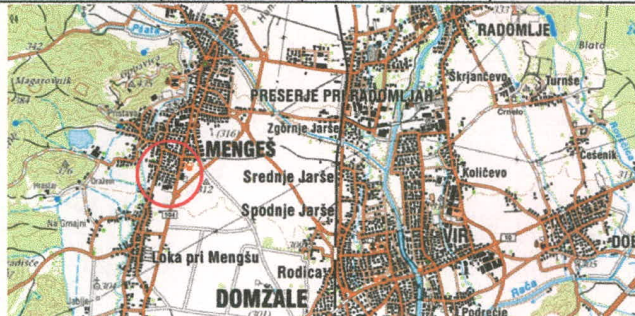
Id posla	Datum sklenitve pogodbe	Skupna pogodbeni cena v €	Pogodbeni cena €/m ²	Skupna površina zemljišč m ²	Ime KO
490498	2020-02-27	221.250,00	250,00	885,00	DOMŽALE



Id posla	Datum sklenitve pogodbe	Skupna pogodbeni cena v €	Pogodbeni cena €/m ²	Skupna površina zemljišč m ²	Ime KO
449839	2019-09-23	252.000,00	269,23	936,00	RADOMLJE



Id posla	Datum sklenitve pogodbe	Skupna pogodbeni cena v €	Pogodbeni cena €/m ²	Skupna površina zemljišč m ²	Ime KO
446196	2019-09-20	232.500,00	234,14	993,00	MENGEŠ



3.6 Preglednica prilagoditev

	OČENJEVANO	PRIMERLJIVO 1	PRIMERLJIVO 2	PRIMERLJIVO 3	PRIMERLJIVO 4	PRIMERLJIVO 5
Ref. Št. Nepremičnine.net		6238227	6328361	6357500	6286339	6337700
VRSTA POSLA		ponudba	ponudba	ponudba	ponudba	ponudba
DATUM SKLENITVE						
NASELJE	Mengeš	Mengeš	Trzin	Domžale	Radomlje	Srednje Jarše
KATASTRSKA OBČINA	1938					
SKUPNA PONUDBENA CENA €		155.000,00	66.560,00	252.300,00	111.150,00	267.030,00
SKUPNA PONUDBENA CENA €/m2		157,84	208,00	290,00	225,00	270,00
VRSTA NEPREMIČNINE	zemljišče	zemljišče	zemljišče	zemljišče	zemljišče	zemljišče
POVRŠINA m2	745,00	982,00	320,00	870,00	494,00	989,00
PRILAGODITVE						
Vrsta posla		ponudba	ponudba	ponudba	ponudba	ponudba
prilagoditev		0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
prilagojena cena €/m2		142,06	187,20	261,00	202,50	243,00
Lokacija		slabša	slabša	slabša	slabša	slabša
prilagoditev		1,20	1,30	1,10	1,30	1,10
Velikost		primerljiva	manjše*	primerljiva	primerljiva	primerljiva
prilagoditev		1,00	1,20	1,00	1,00	1,00
Oblika		slabša	primerljiva	primerljiva	primerljiva	primerljiva
prilagoditev		1,20	1,00	1,00	1,00	1,00
Komunalna opremljenost		primerljiva	primerljiva	primerljiva	primerljiva	primerljiva
prilagoditev		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Urbanizem	zazidljivo	zazidljivo	zazidljivo	zazidljivo	zazidljivo	zazidljivo
prilagoditev		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Skupaj prilagoditve		1,44	1,56	1,10	1,30	1,10
Indikativna vrednost €/m2	277,42	204,56	292,03	287,10	263,25	267,30
Indikativna vrednost €	206.678,27	izločim				

*zaradi manjše površine je manjša funkcionalnost

	OČENJEVANO	PRIMERLJIVO 1	PRIMERLJIVO 2	PRIMERLJIVO 3	PRIMERLJIVO 4
ID POSLA (ETN)		496344	490498	449839	446196
VRSTA POSLA		prodaja prosti trg	prodaja prosti trg	prodaja prosti trg	prodaja prosti trg
DATUM SKLENITVE		2020-05-14	2020-02-27	2019-09-23	2019-09-20
NASELJE / OBČINA	Mengeš	RADOMLJE	DOMŽALE	RADOMLJE	MENGEŠ
KATASTRSKA OBČINA	1938				
SKUPNA POGODBENA CENA €		230.000,00	221.250,00	252.000,00	232.500,00
SKUPNA POGODBENA CENA €/m2		304,64	250,00	269,23	234,14
VRSTA NEPREMIČNINE	zemljišče	zemljišče	zemljišče	zemljišče	zemljišče
POVRŠINA m2	745,00	755,00	885,00	936,00	993,00
PRILAGODITVE					
Datum prodaje		2020-05-14	2020-02-27	2019-09-23	2019-09-20
prilagoditev		1,00	1,00	1,02	1,02
prilagojena cena €/m2		304,64	250,00	274,62	238,82
Lokacija (makro in mikro)		primerljiva	slabša	primerljiva	slabša
prilagoditev		1,00	1,10	1,00	1,10
Dostop		primerljiv	primerljiv	primerljiv	primerljiv
prilagoditev		1,00	1,00	1,00	1,00
Velikost		primerljiva	primerljiva	primerljiva	primerljiva
prilagoditev		1,00	1,00	1,00	1,00
Oblika		slabša	primerljiva	primerljiva	primerljiva
prilagoditev		1,10	1,00	1,00	1,00
Komunalna opremljenost		primerljiva	primerljiva	primerljiva	slabša
prilagoditev		1,00	1,00	1,00	1,05
Urbanizem	zazidljivo - stan.	zazidljivo - stan.	zazidljivo - stan.	zazidljivo - stan.	zazidljivo - stan.
prilagoditev		1,00	1,00	1,00	1,00
Skupaj prilagoditve		1,10	1,10	1,00	1,16
Indikativna vrednost €/m2	290,14	335,10	275,00	274,62	275,84
Indikativna vrednost €	UTEŽ	1	1	1	1
Indikativna vrednost €	216.153,15				