

**POROČILO  
O OCENI TRŽNE VREDNOSTI LASTNINSKE PRAVICE NA  
NEPREMIČNINI**

**Stanovanjska stavba ID 1936-842 s pripadajočim zemljiščem  
parc.št. 527/1, 527/2 in 527/3, k.o. Radomlje, na naslovu  
Opekarniška ulica 28, Radomlje**



**Nepremičnina ID znak: parcela 1936 527/1  
Nepremičnina ID znak: parcela 1936 527/2  
Nepremičnina ID znak: parcela 1936 527/3**

**Ocena vrednosti nepremičnine na dan 13.07.2021**

**Izvršilna zadeva I 194/2020**

**Ljubljana, julij 2021 – dopolnitev oktober 2021**

Republika Slovenija  
Okrajno sodišče v Domžalah  
Ljubljanska ulica 67  
1230 Domžale

Zadeva : Ocena tržne vrednosti nepremičnine ID znak: parcela 1936 527/1, nepremičnina ID  
znak: parcela 1936 527/2 in nepremičnina ID znak: parcela 1936 527/3

V skladu z vašo zahtevo smo izvršili nalogo ocenjevanja vrednosti nepremičnine skladno z domnevmi 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 nepovezanimi in neodvisnimi strankama po ustreznem trženju, kjer sta stranki delovali seznanjeno, previdno in brez prisile.

V skladu s sklepom št. I 194/2020 z dne 20.05.2021 sem bila imenovana za sodno cenilko nepremičnin. V ta namen je bil opravljen pregled razpoložljivih podatkov, analiza trga nepremičnin in izveden zunanji ogled nepremičnine. Notranji ogled ni bil izveden, ker na razpisanem terminu ni bil nihče prisoten.

Ocenjevana nepremičnina je v občini Radomlje, na naslovu Opekarniška ulica 28, Radomlje. Stanovanjska stavba ID 1936-842, etažnosti K+P+N ni vpisana v Kataster stavb in delov stavb. Stavba je bila po podatkih Katastra stavb zgrajena leta 2004. Stavba je samostojna, v kateri je evidentirano eno stanovanje, ki ima 226,70 m<sup>2</sup> neto tlorisne in 99,40 m<sup>2</sup> uporabne površine. Stavba stoji na zemljišču parc.št. 527/1, ki je površine 385 m<sup>2</sup>. Pripadajoče zemljišče je parc.št. 527/2, k.o. Radomlje, površine 122 m<sup>2</sup> in parc.št. 527/3, k.o. Radomlje, površine 583 m<sup>2</sup>.

Iz vpogleda v Zemljiško knjigo dne 13.07.2021 je razvidno, da sta lastnika nepremičnine ID znak: parcela 1911 527/1, parcela 1936 527/2 in parcela 1936 527/3: Martina Kern, Opekarniška ulica 28, 1236 Radomlje, deležu  $\frac{1}{2}$  in Matjaž Kern, Opekarniška ulica 28, 1236 Radomlje, delež  $\frac{1}{2}$ .

V skladu z IV. točko sklepa sodišča podajam naslednje odgovore:

- V skladu z MSOV 2020 je bil za oceno vrednosti uporabljen način tržnih primerjav.
- Ocenjujem, da nepremičnina ni manj vredna zaradi vknjiženih služnosti.
- Na oceno tržne vrednosti ne vpliva, da je predmet izvršbe le del nepremičnine.
- V stanovanjski stavbi stanuje družina Kern.
- Po javno dostopnih podatkih je razvidno, da je na naslovu Opekarniška ulica 28 prijavljen sedež podjetja SMUK TRADE Matjaž Kern, s.p.
- Nepremičnina ID znak parcela 1936 527/1 se nahaja v območju predkupne pravice občine Domžale. Potrdilo o namenski rabi zemljišča je v prilogi tega poročila.
- Energetska izkaznica za stavbo ni izdelana
- Po javno dostopnih podatkih (GURS) ni evidentiranih obnov.

Glede na odredbo o dopolnitvi z dne 4.10.2021 podajam naslednji odgovor:

- Nepremičnina ID znak: parcela 1936 527/2 v naravi predstavlja dovozno pot do nepremičnine ID znak: parcela 1936 527/1 in predstavljata celoto. V nasprotnem primeru je za nepremičnino ID znak: parcela 1936 527/1 potrebno urediti služnost in se lahko prodata tudi vsaka posebej. Nepremičnino ID znak: parcela 1936 527/3 je možno prodati ločeno.

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 1936 527/1, ID znak parcela 1936 527/2 in ID znak parcela 1936 527/3, ocenjena po načinu tržnih primerjav, na dan 13.07.2021 zaokroženo znaša:**

nepremičnina ID znak	vrednost v EUR	delež 1/2
parcela 1936 527/1	238.567,23	119.283,61
parcela 1936 527/2	11.354,84	5.677,42
parcela 1936 527/3	57.288,65	28.644,33
	307.210,72	153.605,36

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.

S spoštovanjem,

Ljubljana, julij 2021 - dopolnitev oktober 2021

mag. Alenka Zornada





## 1 VSEBINA

1	VSEBINA .....	3
2	POVZETEK.....	4
2.1	OBSEG DELA.....	4
2.2	IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNINE .....	4
2.3	NAROČNIK IN UPORABNIK OCENE VREDNOSTI .....	4
2.4	IZVAJALEC OCENE VREDNOSTI.....	4
2.5	PODATKI O LASTNIKU NEPREMIČNINE.....	4
2.6	OSNOVNI PODATKI O NEPREMIČNINI.....	4
2.7	NAMEN OCENE VREDNOSTI .....	4
2.8	PRAVICE NA NEPREMIČNINAH.....	4
2.9	PODLAGA OCENJEVANJA VREDNOSTI .....	5
2.10	DATUM OCENE VREDNOSTI.....	6
2.11	DATUM OGLEDA.....	6
2.12	DATUM IZDELAVE POROČILA.....	6
2.13	OBSEG OPRAVLJENIH RAZISKAV.....	6
2.14	VRSTA IN VIR INFORMACIJ .....	6
2.15	POROČANJE .....	6
2.16	SPLOŠNI OMEJITVENI POGOJI.....	7
2.17	PREDPOSTAVKE .....	7
2.18	STANDARDI VREDNOTENJA.....	7
2.19	NAČINI OCENJEVANJA VREDNOSTI .....	7
2.20	KONČNA VREDNOST .....	9
3	PREDSTAVITEV NEPREMIČNINE .....	10
3.1	IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNINE .....	10
3.2	ANALIZA OKOLJA, TRGA NEPREMIČNIN IN SOSESKE.....	10
3.3	URBANISTIČNI PREDPISI .....	17
3.4	OPIS OCENJEVANE NEPREMIČNINE .....	17
3.5	POVRŠINE NEPREMIČNINE.....	21
4	ANALIZA PODATKOV .....	22
4.1	IZHODIŠČA.....	22
4.2	ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE ZEMLJIŠČA.....	22
4.3	OCENJEVANJE VREDNOSTI PO NAČINU TRŽNIH PRIMERJAV.....	22
5	KONČNA USKLADITEV VREDNOSTI .....	29
6	LITERATURA IN VIRI .....	30
7	IZJAVA OCENJEVALKE.....	31
8	PRILOGE.....	32

## **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**

Nepremičnina je bila identificirana dne 13.07.2021.

### **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**

Iz vpogleda v Zemljiško knjigo dne 13.07.2021 je razvidno, da sta lastnika nepremičnine ID znak: parcela 1911 527/1, parcela 1936 527/2 in parcela 1936 527/3: Martina Kern, Opekarniška ulica 28, 1236 Radomlje, deležu  $\frac{1}{2}$  in Matjaž Kern, Opekarniška ulica 28, 1236 Radomlje, delež  $\frac{1}{2}$ .

### **2.6 OSNOVNI PODATKI O NEPREMIČNINI**

Ocenjevana nepremičnina je v občini Radomlje, na naslovu Opekarniška ulica 28, Radomlje. Stanovanjska stavba ID 1936-842, etažnosti K+P+N ni vpisana v Kataster stavb in delov stavb. Stavba je bila po podatkih Katastra stavb zgrajena leta 2004. Stavba je samostojna, v kateri je evidentirano eno stanovanje, ki ima 226,70 m<sup>2</sup> neto tlorisne in 99,40 m<sup>2</sup> uporabne površine. Stavba stoji na zemljišču parc.št. 527/1, ki je površine 385 m<sup>2</sup>. Pripadajoče zemljišče je parc.št. 527/2, k.o. Radomlje, površine 122 m<sup>2</sup> in parc.št. 527/3, k.o. Radomlje, površine 583 m<sup>2</sup>.

### **2.7 NAMEN OCENE VREDNOSTI**

Namen ocenjevanja vrednosti je ocena tržne vrednosti nepremičnine za potrebe izvršilne zadeve I 194/2020.

### **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 napravljena v skladu z namenom. Kot podlaga vrednosti je upoštevana tržna vrednost.

## **2.10 DATUM OCENE VREDNOSTI**

Podana ocena vrednosti se nanaša na datum 13.07.2021.

## **2.11 DATUM OGLEDA**

Dne 13.07.2021 je bila možna izvedba samo zunanjšega ogleda nepremičnine.

## **2.12 DATUM IZDELAVE POROČILA**

Datum izdelave poročila je 13.07.2021.

## **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.

## 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 2020), 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 zastarelost. Cilj te prilagoditve zaradi zastarelosti je ocenitev, koliko manj (lahko) bi bilo za morebitnega kupca vredno zadevno premoženje od enake sodobne nepremičnine. Pri zastarelosti 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 1936 527/1, ID znak parcela 1936 527/2 in ID znak parcela 1936 527/3, ocenjena po načinu tržnih primerjav, na dan 13.07.2021 zaokroženo znaša:**

nepremičnina ID znak	vrednost v EUR	delež 1/2
parcela 1936 527/1	238.567,23	119.283,61
parcela 1936 527/2	11.354,84	5.677,42
parcela 1936 527/3	57.288,65	28.644,33
	307.210,72	153.605,36

Ljubljana, julij 2021 - dopolnitev oktober 2021

mag. Alenka Zornada





### 3 PREDSTAVITEV NEPREMIČNINE

#### 3.1 IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNINE

Iz vpogleda v Zemljiško knjigo dne 13.07.2021 je razvidno, da sta lastnika nepremičnine ID znak: parcela 1911 527/1, parcela 1936 527/2 in parcela 1936 527/3: Martina Kern, Opekarniška ulica 28, 1236 Radomlje, deležu  $\frac{1}{2}$  in Matjaž Kern, Opekarniška ulica 28, 1236 Radomlje, delež  $\frac{1}{2}$ . Več je razvidno iz priloženih ZK izpiskov, ki so 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 v Sloveniji za leto 2020

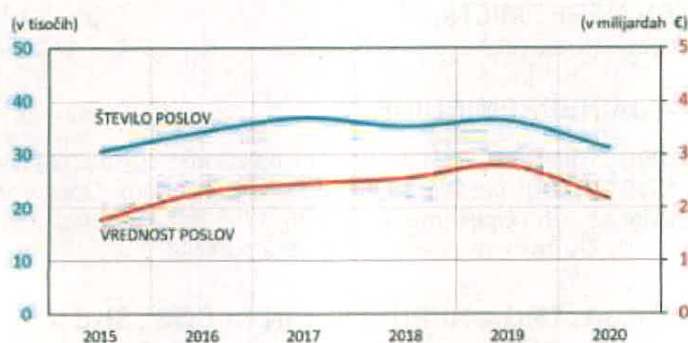
Epidemija Covid-19 je po vsem svetu v vseh pogledih zaznamovala preteklo leto. Odločilno je vplivala tudi na dejavnost nepremičninskega trga pri nas. Normalno nepremičninsko trgovanje je bilo zaradi državnih ukrepov za zajezitev epidemije najprej onemogočeno v času prve razglasitve epidemije spomladi, nato pa še od razglasitve drugega vala epidemije oktobra do sredine letošnjega februarja oziroma prehoda epidemije v tako imenovano oranžno fazo.

Za leto 2020 je bilo v Sloveniji za sedaj evidentiranih okoli 31.200 sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, katerih skupna vrednost je znašala okoli 2,2 milijarde evrov. Na podlagi preliminarne podatkov za leto 2020 ocenjujemo, da se je število sklenjenih kupoprodajnih poslov v preteklem letu v primerjavi z letom 2019 dejansko zmanjšalo za manj kot 15 odstotkov, medtem ko se je njihova skupna vrednost zmanjšala za okoli 20 odstotkov.

Glede na omejitve trgovanja z nepremičninami je bil v preteklem letu padec števila sklenjenih kupoprodajnih poslov in njihove skupne vrednosti zaradi epidemije Covid-19 manjši od pričakovanega.

SLIKA: Število in skupna vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, letno 2015 – 2020



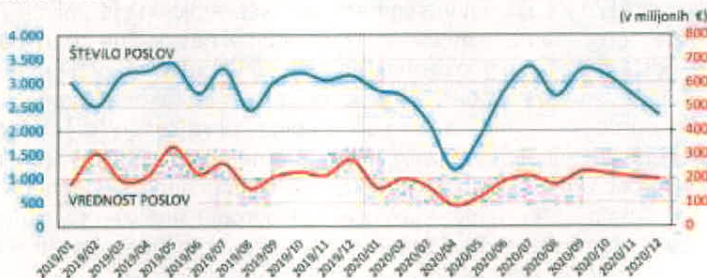


Vpliv epidemije na promet z nepremičninami je najbolj razviden iz gibanja mesečnega števila sklenjenih kupoprodajnih pogodb in njihove skupne vrednosti v letu 2020 ter primerjave z letom 2019.

Marca, po prvi razglasitvi epidemije in ukrepov za njeno zaježitev, ki so vključevali tudi ustavitev izvajanja storitev nepremičninskega posredovanja oziroma terenskih ogledov nepremičnin, se je število sklenjenih kupoprodajnih pogodb (evidentiranih jih je bilo okoli 2.200) v primerjavi s februarjem zmanjšalo za dobrih 20 odstotkov, njihova skupna vrednost (okoli 164 milijonov evrov) pa za slabih 20 odstotkov. V primerjavi z marcem 2019 je bilo število sklenjenih poslov manjše za slabo tretjino, njihova skupna vrednost pa za okoli 15 odstotkov.

Aprila je bilo število kupoprodajnih pogodb še za 45 odstotkov manjše kot marca, njihova skupna vrednost pa skoraj za polovico. V primerjavi s februarjem 2020 sta bila število in vrednost sklenjenih nepremičninskih poslov manjša za dobrih 55 odstotkov, v primerjavi z aprilom 2019 je bilo njihovo število manjše za okoli 65 odstotkov, njihova vrednost pa za okoli 60 odstotkov.

SLIKA: Število in vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine po mesecih, Slovenija, januar 2019 – december 2020



Maja, ko so ukrepi nehali veljati, se je promet z nepremičninami, predvsem na račun pospešenega sklepanja poslov s stanovanjskimi nepremičninami, začel hitro povečevati. V primerjavi z aprilom 2020 se je število sklenjenih poslov povečalo za dobrih 55 odstotkov, njihova skupna vrednost pa za več kot 40 odstotkov. V primerjavi z majem 2019 je bilo sicer število poslov še vedno manjše za okoli 45 odstotkov, njihova skupna vrednost pa za okoli 65 odstotkov.

Junija se je število sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine v primerjavi z majem povečalo še za slabih 55 odstotkov, njihova skupna vrednost pa za skoraj 60 odstotkov. Število sklenjenih pogodb je že za nekaj odstotkov preseglo junijskega leta 2019, medtem ko je bila njihova skupna vrednost, na račun manjše prodaje poslovnih nepremičnin, za okoli 15 odstotkov manjša.

Julija se je naraščanje prometa z nepremičninami nadaljevalo. Število poslov se je v primerjavi z junijem povečalo za okoli 15 odstotkov, njihova skupna vrednost pa za 10 odstotkov. V primerjavi z julijem 2019 je bilo število sklenjenih poslov skorajda enako, njihova skupna vrednost pa, iz istega razloga kot junija, za 20 odstotkov manjša.

Avgusta, ko na slovenskem nepremičninskem trgu praviloma vlada mrtvilo, se je število sklenjenih kupoprodajnih pogodb v primerjavi z julijem zmanjšalo za slabih 20 odstotkov, njihova skupna vrednost pa za dobrih 15 odstotkov. Kljub temu sta bila število sklenjenih poslov in njihova skupna vrednost v



primerjavi z avgustom 2019 za okoli 10 odstotkov višja. Očitno so prodajalci in kupci še vedno poizkušali nadoknaditi spomladanski izpad nepremičninskega trgovanja. Tudi septembra sta bila število in skupna vrednost sklenjenih poslov za skoraj 10 odstotkov večja kot septembra leto prej.

Oktobra, z razglasitvijo drugega vala epidemije, ko je prišlo do ponovne prepovedi izvajanja nepremičninskih ogledov, sta število in skupna vrednost sklenjenih nepremičninskih pogodb v primerjavi s septembrom padla za slabih 5 odstotkov in sta bila za dobre 3 odstotke manjša kot oktobra 2019.

Upad prometa z nepremičninami se je nadaljeval tudi v novembru in decembru. Po izkušnjah sodeč za ta dva meseca sicer še nismo evidentirali vseh sklenjenih poslov, vendar je že iz začasnih podatkov razvidno, da je bil padec števila sklenjenih poslov bistveno manjši kot po prvi razglasitvi epidemije. Po naših ocenah je bilo število sklenjenih kupoprodajnih pogodb novembra 2020 v primerjavi z novembrom 2019 manjše za okoli 10 odstotkov, decembra 2020 pa v primerjavi z decembrom 2019 za skoraj 30 odstotkov. Pri tem ne gre zanemariti, da je prepoved opravljanja nepremičninskih ogledov, ki seveda bistveno vpliva na manjše število realiziranih kupoprodaj, ostala v veljavi vse do februarja letos.

Po preliminarnih podatkih je lani delež v skupni vrednosti sklenjenih nepremičninskih poslov za stanovanjske nepremičnine (stanovanja in hiše) znašal 66 odstotkov (oziroma dobre 1,4 milijarde evrov), za zemljišča za gradnjo stavb, ki so v več kot 90-ih odstotkih primerov namenjena gradnji stanovanjskih stavb, slabih 13 odstotkov (oziroma okoli 280 milijonov evrov), za poslovne nepremičnine (pisarne, trgovski, storitveni in gostinski lokali) 11 odstotkov (oziroma slabih 240 milijonov evrov), skupno za kmetijska in gozdna zemljišča pa slabe 4 odstotke (oziroma skoraj 80 milijonov evrov).

**PREGLEDNICA:** Vrednost kupoprodajnih pogodb po vrstah nepremičnin (v milijonih evrov), Slovenija, leti 2019 in 2020

Vrsta nepremičnine	2019 Vrednost (v milijonih €)	2019 Delež	2020 Vrednost (v milijonih €)	2020 Delež
Stanovanja	1.004	36,0%	841	38,8%
Hiše	638	22,9%	593	27,4%
Zemljišča za gradnjo stavb	286	10,3%	276	12,8%
Trgovski, storitveni in gostinski lokali	448	16,1%	129	5,9%
Pisarne	103	3,7%	110	5,1%
Industrijske nepremičnine	97	3,5%	53	2,5%
Pozidana zemljišča	48	1,7%	29	1,4%
Kmetijska zemljišča	61	2,2%	59	2,7%
Garaže in parkirni prostori	32	1,1%	13	0,6%
Gozdna zemljišča	25	0,9%	19	0,9%
Turistični objekti	28	1,0%	22	1,0%
Ostale nepremičnine	15	0,5%	21	1,0%

Deleži prometa s stanovanjskimi nepremičninami, predvsem hišami, in z zazidljivimi stavbnimi zemljišči so se leta 2020 v primerjavi z letom 2019 opazno povečali. V največji meri na račun pričakovano manjšega prometa z lokali, ki je v letu 2019, zaradi neobičajno velikega števila prodaj večjih trgovskih centrov, odločilno vplival na rekordno vrednost nepremičninskih poslov pri nas. Deloma pa tudi, ker je bil v času epidemiološke krize upad števila sklenjenih poslov za večino ostalih vrst nepremičnin večji kot za stanovanja, predvsem pa za hiše in zemljišča za gradnjo (stanovanjskih) stavb.

#### **ŠTEVILO TRANSAKCIJ S STANOVANJSKIMI IN POSLOVNIMI NEPREMIČNINAMI**

Do sredine februarja smo za leto 2020 evidentirali približno 8.700 kupoprodaj stanovanj in 5.800 kupoprodaj hiš. Glede na to, da so podatki za leto 2020 še preliminarni, ocenjujemo da je bilo število transakcij s stanovanji v primerjavi z letom 2019 manjše za 15 do 20 odstotkov, medtem ko je bilo število transakcij s hišami manjše le za 5 do 10 odstotkov. Število transakcij s pisarnami in lokali je bilo po naši oceni leta 2020 manjše za 25 do 30 odstotkov.

Manjše število transakcij s stanovanjskimi nepremičninami v letu 2020 je bilo izključno posledica omejitev pri poslovanju z nepremičninami zaradi »protikoronskih« ukrepov. Če ne bi bilo epidemije, bi število realiziranih transakcij skoraj gotovo vsaj doseglo tistega iz leta 2019. Povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah je namreč ostalo veliko, po stanovanjskih hišah, vseh vrst in starosti, in po zemljiščih za njihovo gradnjo pa se je celo povečalo.



PREGLEDNICA: Število evidentiranih transakcij za stanovanjske in poslovne nepremičnine, Slovenija, letno 2015 – 2020

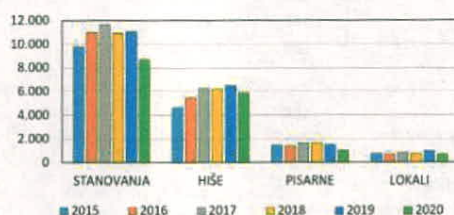
	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Stanovanjske skupaj</b>	<b>14.352</b>	<b>16.476</b>	<b>17.913</b>	<b>17.106</b>	<b>17.524</b>	<b>14.500</b>
Stanovanja	9.752	11.022	11.648	10.939	11.058	8.663
Hiše	4.600	5.454	6.265	6.167	6.466	5.837
<b>Poslovne skupaj</b>	<b>2.156</b>	<b>2.060</b>	<b>2.453</b>	<b>2.377</b>	<b>2.397</b>	<b>1.651</b>
Pisarne	1.427	1.403	1.626	1.620	1.453	1.008
Lokali	729	657	827	757	944	643

Opombe:

- kot stanovanja so štetu stanovanja v večstanovanjskih stavbah,
- kot hiše so štetu samostojne in vrstne hiše ter dvorčki, s pripadajočim zemljiščem,
- kot pisarne so štetu pisarniški prostori, prostori za poslovanje s strankami in zdravniške ordinacije,
- kot lokali so štetu trgovski, storitveni in gostinski lokali.

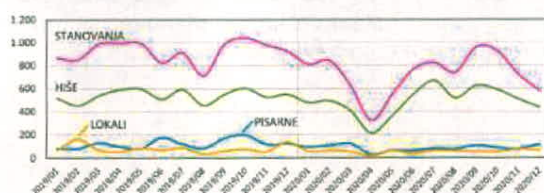
Povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah je lani še vedno močno presegalo ponudbo, predvsem kar se tiče novih stanovanjskih enot v največjih mestih. Zaradi majhne ponudbe in visokih cen pa se je število realiziranih transakcij s stanovanjskimi nepremičninami na primarnem trgu zmanjšalo še bistveno bolj kot na sekundarnem trgu. Zmanjševanje deleža prodaj novih stanovanjskih enot, ki smo mu priča že vse od leta 2015 oziroma od prodaje zalog stanovanj iz leta 2008 naslednjih projektov, se je tako nadaljevalo tudi lani. Delež prodaje novih stanovanj v večstanovanjskih stavbah se je s skoraj 8-ih odstotkov leta 2019 zmanjšal na dobrih 5 odstotkov. Leta 2015 je na primer znašal več kot 11 odstotkov. Manjše število transakcij s poslovnimi nepremičninami leta 2020, za razliko od manjšega števila transakcij s stanovanjskimi nepremičninami, ni bilo le neposredna posledica državnih ukrepov za zaježitev epidemije, temveč tudi posledica zmanjšane povpraševanja, ki ga je na trgu poslovnih nepremičnin povzročila negotovost poslovnih subjektov glede gospodarskih posledic epidemiološke krize.

SLIKA: Število evidentiranih transakcij za stanovanjske in poslovne nepremičnine, Slovenija, letno 2015 – 2020



Iz prikaza mesečnega števila realiziranih transakcij za zadnji dve leti (Slika 4) je dobro razviden izrazit padec števila transakcij s stanovanjskimi nepremičninami po spomladanski razglasitvi epidemije. Po marčevski zaustavitvi javnega življenja, in seveda tudi normalnega poslovanja z nepremičninami, je bilo lanskega aprila število evidentiranih transakcij s stanovanji in hišami za dve tretjini manjše kot aprila leto prej. Po preklicu epidemije se je število transakcij hitro vrnilo na raven pred epidemijo. Predvsem se je povečalo število transakcij s stanovanjskimi hišami. Po naših ocenah je bilo njihovo število junija 2020 že za skoraj 10 odstotkov večje kot junija 2019, nato pa je bilo od julija do avgusta 2020 za okoli 15 odstotkov večje kot v enakem obdobju leta 2019. Število transakcij s stanovanji v večstanovanjskih stavbah je bilo v tem obdobju v primerjavi z letom 2019 nekoliko večje le avgusta. Po jesenski razglasitvi drugega vala epidemije je bil padec števila transakcij s stanovanjskimi nepremičninami manj izrazit oziroma počasnejši kot spomladi. Še posebej, če upoštevamo, da vseh transakcij za zadnje četrletje še nismo evidentirali. Po začasnih podatkih je bilo decembra 2020 število transakcij s stanovanji v primerjavi z decembrom 2019 manjše za okoli 35 odstotkov, s hišami pa za okoli 20 odstotkov. Po vsej verjetnosti se je upadanje števila sklenjenih transakcij s stanovanjskimi nepremičninami nadaljevalo tudi v novem letu, vsaj do sprostitev opravljanja nepremičninskih ogledov februarja.

SLIKA: Število evidentiranih transakcij za stanovanjske in poslovne nepremičnine po mesecih, Slovenija, januar 2019 – december 2020





Padec števila transakcij s poslovnimi nepremičninami je bil po spomladanski razglasitvi epidemije še izrazitejši kot za stanovanjske nepremičnine. Aprila 2020 je bilo število evidentiranih transakcij s pisarnami in lokali za okoli 70 odstotkov manjše kot aprila 2019. Število transakcij s poslovnimi nepremičninami je po preklicu epidemije skokovito zraslo, a se vse do konca leta ni vrnilo na raven pred epidemijo. Glede na, sicer običajna mesečna nihanja števila realiziranih transakcij s pisarnami in lokali, je tudi težko reči ali in koliko je na promet s poslovnimi nepremičninami vplivala ponovna, jesenska razglasitev epidemije.

### ŠTEVILO TRANSAKCIJ Z ZEMLJIŠČI

Zemljišča za gradnjo stavb so edina vrsta nepremičnin, za katero se je število transakcij lani celo povečalo. Že po preliminarnih podatkih je namreč število evidentiranih transakcij za 3 odstotke večje kot leta 2019. Rast števila transakcij kljub epidemiji gre pripisati predvsem velikemu povpraševanju po zemljiščih za gradnjo družinskih hiš, ki je posledica nezadostne tržne ponudbe in visokih cen novih stanovanjskih enot.

Tudi za zemljišča za gradnjo stavb je bil padec števila transakcij po prvi razglasitvi epidemije očiten. Število evidentiranih transakcij je bilo aprila 2020 v primerjavi z aprilom 2019 približno za polovico manjše, kar pa je vseeno pomenilo najmanjše zmanjšanje prometa med vsemi vrstami nepremičnin. Število transakcij z zazidljivimi zemljišči se je po preklicu epidemije spomladi hitro povečalo. Tako je bilo lanskega junija število evidentiranih transakcij za skoraj 15 odstotkov večje kot junija 2019. Tudi od julija do novembra je bilo nato število transakcij v primerjavi z letom prej občutno večje, septembra celo za 40 odstotkov. Glede na začasne podatke ocenjujemo, da je bilo število realiziranih transakcij tudi decembra 2020 večje kot decembra 2019. Vpliva drugega vala epidemije na trgovanje z zazidljivimi stavbnimi zemljišči, vsaj do konca leta, tako praktično ni bilo zaznati.

PREGLEDNICA: Število evidentiranih transakcij z zemljišči, Slovenija, letno 2015 – 2020

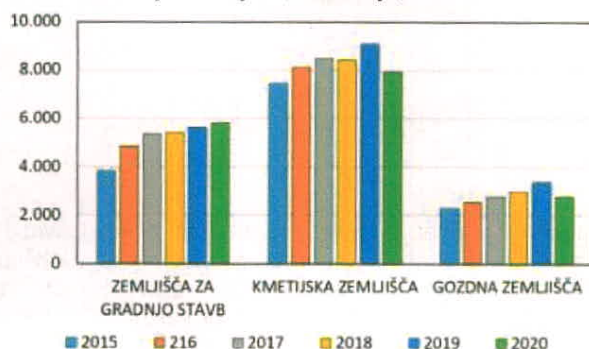
	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Zemljišča za gradnjo stavb	3.828	4.861	5.358	5.429	5.633	5.796
Kmetijska zemljišča	7.454	8.135	8.497	8.441	9.087	7.939
Gozdna zemljišča	2.284	2.543	2.787	2.990	3.370	2.788

Opombe:

- za eno transakcijo določene vrste zemljišča šteje kupoprodaja vseh istovrstnih parcel ali njihovih delov, ki so predmet iste kupoprodajne pogodbe,
- kot zemljišča za gradnjo stavb so upoštevana nepazidana zazidljiva stavbna zemljišča, ne glede na upravno-pravni status,
- kot kmetijska zemljišča so upoštevana zemljišča za kmetijsko rabo, vključno s trajnimi nasadi.

Na podlagi preliminarnih podatkov ocenjujemo, da je bilo leta 2020 število kupoprodaj kmetijskih in gozdnih zemljišč za okoli 15 odstotkov manjše kot leta 2019. Skupni upad števila transakcij s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči je bil tako skoraj tak kot za stanovanjske nepremičnine.

SLIKA: Število evidentiranih transakcij z zemljišči, Slovenija, letno 2015 – 2020



Vpliv spomladanske zaustavitve javnega življenja na promet s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči je bil izrazit. Aprila 2020 je bilo skupno število evidentiranih transakcij s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči za okoli 60 odstotkov manjše kot aprila leta 2019. Po majskem preklicu »protikoronskih« ukrepov je nato mesečni promet s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči do oktobra presegal promet v enakem obdobju leta 2019. Novembra in decembra je bilo sicer zaznati upad števila transakcij zaradi drugega vala epidemije, na osnovi še začasnih podatkov pa ocenjujemo, da je bil ta bistveno manjši kot ob prvem valu.



## GIBANJE CEN STANOVANJ

Gibanje cen rabljenih stanovanj, ki predstavljajo daleč največji segment slovenskega nepremičninskega trga, praviloma najbolje ponazarja aktualne trende cen nepremičnin, zlasti stanovanjskih. Začasni podatki o cenah rabljenih stanovanj za lansko leto kažejo, da so, ne glede na manjši promet zaradi epidemije, cene stanovanj na ravni države zrasle.

PREGLEDNICA: Cene in lastnosti rabljenih stanovanj, Slovenija, letno 2015 – 2020

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Velikost vzorca	5.744	6.887	7.159	6.666	6.806	5.492
Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )	1.450	1.510	1.610	1.760	1.840	1.930
Leto izgradnje (mediana)	1975	1975	1975	1975	1975	1975
Uporabna površina (m <sup>2</sup> )	52	53	52	53	53	54

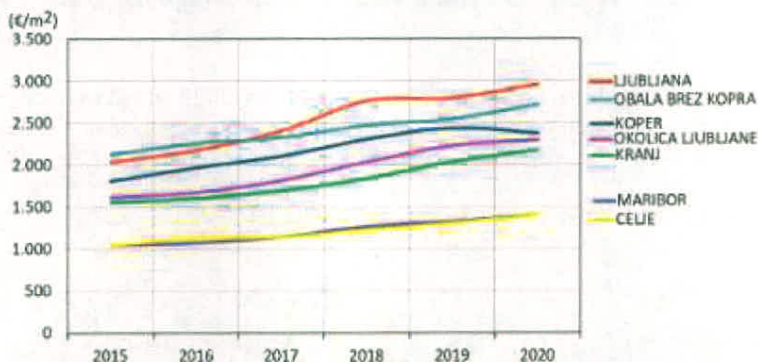
Opombe:

- upoštevane so rabljena stanovanja, prodana na prostem trgu in prostovoljnih javnih dražbah,
- povprečne cene so izračunane na kvadratni meter uporabne površine stanovanja in so zaokrožene na 10 evrov,
- za stanovanja, ki so prodana skupaj z garažo oziroma parkirnim mestom, je od skupne cene odštet vrednost garaž in parkirnih mest, ki je ocenjena z metodami množičnega vrednotenja nepremičnin.

Lani se je po preliminarnih podatkih povprečna cena rabljenega stanovanja v Sloveniji v primerjavi z letom 2019 zvišala za 5 odstotkov. V primerjavi z letom 2015, ko je bilo po krizi nepremičninskega trga leta 2008 doseženo cenovno dno, je bila že za tretjino višja in je na ravni države prvič presegla mejo 1.900 €/m<sup>2</sup>.

V Sloveniji so cene stanovanj od leta 2015 konstantno rasle, s tem da je bila rast cen najvišja leta 2018. Lansko leto je bila skupna rast cen stanovanj zelo podobna kot leta 2019. Cene so na ravni države najbolj zrasle pred nastopom epidemiološke krize, v drugem četrtletju, ki ga je zaznamoval prvi val epidemije, in v tretjem četrtletju so praktično stagnirale, v zadnjem četrtletju oziroma v drugem valu epidemije pa so ponovno začele kazati šibak trend zmerne rasti. Kot kaže epidemija lani ni imela bistvenega vpliva na cene stanovanj, verjetno pa je bila rast cen vendarle nekoliko manjša kot bi bila sicer.

SLIKA: Gibanje povprečnih cen rabljenih stanovanj, Slovenija, letno 2015 – 2020



## SKLEPNI KOMENTAR

Lanskoletna marčevska zaustavitev javnega življenja zaradi epidemije Covid-19 je močno vplivala tudi na dejavnost nepremičninskega trga. Trgovanje z nepremičninami se je občutno zmanjšalo, saj so se praktično realizirale le prodaje, ki so bile dogovorjene že pred epidemijo. Padec števila realiziranih transakcij z nepremičninami je bil primerljiv s tistim na začetku krize nepremičninskega trga leta 2008.

Takoj maja, ko so ukrepi za zaježitev epidemije prenehali veljati, se je začel promet z nepremičninami hitro spet povečevati. Povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah, ki predstavljajo odločilni segment nepremičninskega trga, se namreč zaradi epidemije ni zmanjšalo in predvsem kupci in prodajalci stanovanjskih hiš in zemljišč za njihovo gradnjo so poizkušali nadoknaditi izpad kupoprodaj v preteklih dveh mesecih. Na ta račun je bilo število transakcij z nepremičninami med prvim in drugim valom epidemije večje kot pred epidemijo in večje kot v enakem obdobju leta 2019.

Oktobrska razglasitev drugega vala epidemije ni prinesla tako striktnega zaprtja javnega življenja kot v prvem valu, je pa bilo ponovno prepovedano izvajanje terenskih ogledov nepremičnin, kar je nato trajalo



Cene stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo so lani kljub epidemiji še nekoliko zrasle. Lahko rečemo, da epidemija sama po sebi ni imela večjega vpliva na cene nepremičnin oziroma na ponudbo in povpraševanje po njih. Zavedati pa se je treba, da epidemije še ni konec in da se vse njene gospodarske in socialne posledice še niso pokazale. Kdaj se bodo in koliko bo to vplivalo na nepremičninski trg v bodoče bo odvisno od nadaljnjega razvoja in trajanja epidemije ter uspešnosti državnih ukrepov za blaženje njenih posledic.

V kratkem obrata cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo v Sloveniji sicer ni pričakovati. Povpraševanje v največjih mestih, predvsem pa v Ljubljani, je zaradi pomanjkanja novih stanovanj namreč še vedno večje od ponudbe. Povpraševanje spodbujajo predvsem nizke obrestne mere in veliki prihranki prebivalstva. Zvišanja obrestnih mer pa, glede na pandemijo Covid-19 in svetovne ekonomske razmere, vsaj srednjeročno ni pričakovati.

Po drugi strani pritisk na rast cen novih stanovanjskih nepremičnin na strani ponudbe ustvarjata tudi rast cen zemljišč za njihovo gradnjo in rast stroškov gradnje, predvsem vse višje cene gradbenega materiala.

Cene stanovanjskih nepremičnin bi se lahko ustalile, ko bo na območjih kjer je povpraševanje največje prišlo na trg večje število novogradenj. Glede na trenutno stanje novogradenj je to v Ljubljani pričakovati v naslednjih dveh do treh letih, v ostalih večjih mestih pa še s kakšnim letom zamika. Seveda pod pogojem, da se socialne in gospodarske razmere zaradi posledic epidemije ne bi poslabšale do te mere, da bi zaradi zmanjšanja plačilno sposobnega povpraševanja in previsokih cen prišlo do presežne ponudbe novih stanovanj že prej in bi se začeli načrtovani oziroma že začeti gradbeni projekti zaustavljati.

Obrat cen stanovanjskih nepremičnin lahko torej pričakujemo šele, ko bo prišlo do presežne ponudbe. Če ponudniki novih stanovanj takrat ne bodo pripravljeni zniževati cen, bo to privedlo do zmanjšanja prodaje in kopičenja zalog neprodanih stanovanj, oziroma do nove krize nepremičninskega trga, ki bo na koncu slej kot prej privedla tudi do padca cen.

Vir: Preliminarni podatki o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2020, Geodetska uprava RS, marec 2020

Id	Id posloja	Datum izd.	Skupn. površina	Cena m <sup>2</sup>	Skupn. površina	Skupn. površina	Delovna predmeta pravna posla	Naslov	Občina	Šifra izp. Rde	Dokazila	Dejanska/harmenska raba del. št. parcele	Št. stav. št.	Leto izd.	Neto iz. Uporab. Razl. Pogod.	Površ. Ocenjen. Stavbi	Stavbi			
499911	15.06.2020	355,000 €	1.568,42	190,0	1.280,17	1,1	1/1	Stavovanska hiša	Pod hrbon 2, Radomlje	DOMŽALE	1936	RADOMLJE	1- Stanovanje v enostanovanjski stavbi	715	1996	190,4	130,4	0,7	190,0	Du
						1/1	1/1	Zemljišče, na katerem je cesta ali parkirišče		DOMŽALE	1936	RADOMLJE		1052/1					72,0	
						1/1	1/1	Zemljišče, na katerem je cesta ali parkirišče		DOMŽALE	1936	RADOMLJE		1048/2					23,0	
						1/1	1/1	Zemljišče, na katerem je cesta ali parkirišče		DOMŽALE	1936	RADOMLJE		1045/2					27,4	
						1/1	1/1	Zemljišče, na katerem je cesta ali parkirišče		DOMŽALE	1936	RADOMLJE		1053/7					52,0	
503591	14.07.2020	310,000 €	984,13	315,0	186,5	1,1	1/1	Stavovanska hiša	Dermatovska ulica 18A, Radomlje	DOMŽALE	1936	RADOMLJE	1- Stanovanje v enostanovanjski stavbi	525	1997	315,2	148,4	0,5	315,0	984 Du
						1/1	1/1	Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbo ali delu stavbe pripadajoče		DOMŽALE	1936	RADOMLJE		796/3					384,0	
522726	09.11.2020	233,000 €	795,22	299,0	958,0	1,1	1/1	Stavovanska hiša	Opetarska ulica 18A, Radomlje	DOMŽALE	1936	RADOMLJE	1- Stanovanje v enostanovanjski stavbi	671	1992	293,2	172,5	0,6	293,0	795 Du
						1/1	1/1	Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbo ali delu stavbe pripadajoče		DOMŽALE	1936	RADOMLJE		987/1					238,0	
						1/1	1/1	Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbo ali delu stavbe pripadajoče		DOMŽALE	1936	RADOMLJE		988/3					138,0	
						1/1	1/1	Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbo ali delu stavbe pripadajoče		DOMŽALE	1936	RADOMLJE		988/1					24,0	
						1/1	1/1	Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbo ali delu stavbe pripadajoče		DOMŽALE	1936	RADOMLJE		987/3					180,0	
						1/1	1/1	Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbo ali delu stavbe pripadajoče		DOMŽALE	1936	RADOMLJE		986/1					13,0	
						1/1	1/1	Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbo ali delu stavbe pripadajoče		DOMŽALE	1936	RADOMLJE		986/2					30,0	
523018	25.11.2020	155,000 €	1.519,61	102,0	400,2	1,1	1/1	Stavovanska hiša		DOMŽALE	1937	HOMEC	1- Stanovanje v enostanovanjski stavbi	1493	1920	101,6	0,0	0,0	102,0	1.520 Du
						1/1	1/1	Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbo ali delu stavbe pripadajoče		DOMŽALE	1937	HOMEC		241/25					400,0	
523706	07.12.2020	255,000 €	1.770,83	144,0	432,0	1,1	1/1	Stavovanska hiša	Stritarjeva ulica 1, Vr	DOMŽALE	1959	DOMŽALE	1- Stanovanje v enostanovanjski stavbi	6495	1917	144,1	0,0	0,0	144,0	1.771 Du
						1/1	1/1	Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbo ali delu stavbe pripadajoče		DOMŽALE	1959	DOMŽALE		769/2					432,0	
524335	12.12.2020	226,000 €	2.215,69	102,0	316,1	1,1	1/1	Stavovanska hiša		DOMŽALE	1936	RADOMLJE	1- Stanovanje v enostanovanjski stavbi	1080	1920	101,6	98,4	0,1	102,0	2.216 Ne
						1/1	1/1	Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbo ali delu stavbe pripadajoče		DOMŽALE	1936	RADOMLJE		356/42					316,0	
531060	22.01.2021	180,000 €	679,25	265,0	688,0	1,1	1/1	Stavovanska hiša	Škofinska ulica 3C, Homec	DOMŽALE	1937	HOMEC	1- Stanovanje v enostanovanjski stavbi	541	1997	264,6	234,3	0,9	265,0	688,0
						1/1	1/1	Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbo ali delu stavbe pripadajoče		DOMŽALE	1937	HOMEC		1316/4					316,0	

A photograph of a large, two-story house with a swimming pool in the foreground. The house has a dark roof and light-colored siding. The pool is a large, irregular shape with a dark blue cover. The house is surrounded by greenery and a clear blue sky.



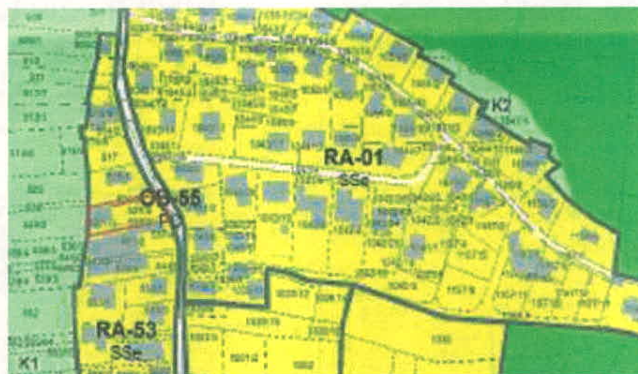
### Izvedene prodaje primerljivih zemljišč (vir: Trgospok):

Id po	Datum sk	Skupn	Cena	Skupn	Delež	Vrsta predmeta pravnega posla	Naslov	Občina	Šifra K1	Ime KO	Št. parc	Površina
530771	20.01.2021	25.530 €	50,36	507,0	1/1	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je del	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je del	DOMŽALE	1957	TROJICA	364/3	139,0
					1/1	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	DOMŽALE	1957	TROJICA	365/1	108,0
					1/1	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	DOMŽALE	1957	TROJICA	366/3	260,0
532566	18.02.2021	151.110 €	151,72	996,0	1/1	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je del	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je del	DOMŽALE	1959	DOMŽALE	5249/3	678,0
					1/3	Zemljišče, na katerem je cesta ali parkirišče	Zemljišče, na katerem je cesta ali parkirišče	DOMŽALE	1959	DOMŽALE	5249/2	40,0
					1/3	Zemljišče, na katerem je cesta ali parkirišče	Zemljišče, na katerem je cesta ali parkirišče	DOMŽALE	1959	DOMŽALE	5249/2	122,0
					1/8	Zemljišče, na katerem je cesta ali parkirišče	Zemljišče, na katerem je cesta ali parkirišče	DOMŽALE	1959	DOMŽALE	5250/2	156,0
533896	08.03.2021	76.700 €	86,67	885,0	1/1	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je del	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je del	DOMŽALE	1959	DOMŽALE	1391/3	487,0
					1/1	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je del	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je del	DOMŽALE	1959	DOMŽALE	1391/4	398,0
536655	26.03.2021	6.290 €	85,00	74,0	1/1	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je del	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je del	DOMŽALE	1945	KRTINA	40/3	74,0
536781	29.03.2021	144.000 €	169,41	850,0	1/1	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je del	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je del	DOMŽALE	1959	DOMŽALE	1478/1	105,0
					1/1	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je del	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je del	DOMŽALE	1959	DOMŽALE	1479/7	22,0
					1/1	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je del	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je del	DOMŽALE	1959	DOMŽALE	1479/10	723,0
537554	26.03.2021	11.475 €	85,00	135,0	1/1	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je del	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je del	DOMŽALE	1945	KRTINA	40/4	135,0
540735	20.04.2021	110.007 €	56,91	1.933,0	1/1	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je del	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je del	DOMŽALE	1958	BREZOVICA	272	1.803,0
					1/1	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je del	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je del	DOMŽALE	1958	BREZOVICA	268/5	130,0
544317	13.05.2021	7.875 €	15,00	525,0	1/1	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je del	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je del	DOMŽALE	1959	DOMŽALE	3017/3	525,0
544650	24.05.2021	80.000 €	169,85	471,0	1/1	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je del	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je del	DOMŽALE	1959	DOMŽALE	5155/1	471,0
548512	28.05.2021	29.160 €	120,00	243,0	1/1	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je del	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je del	DOMŽALE	1966	SELO	543/10	243,0
549291	22.06.2021	6.163 €	71,67	86,0	1/1	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je del	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je del	DOMŽALE	1965	BRDO	118/1	86,0
549438	22.06.2021	7.310 €	71,67	102,0	1/1	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je del	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je del	DOMŽALE	1965	BRDO	119/7	102,0
549439	22.06.2021	29.527 €	71,67	412,0	1/1	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je del	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je del	DOMŽALE	1965	BRDO	119/9	412,0
550153	30.06.2021	40.000 €	73,94	541,0	1/1	Zemljišče, na katerem je mogoče graditi stavbo in je komunaln	Zemljišče, na katerem je mogoče graditi stavbo in je komunaln	DOMŽALE	1964	IHAN	214/38	195,0
					1/1	Zemljišče, na katerem je mogoče graditi stavbo in je komunaln	Zemljišče, na katerem je mogoče graditi stavbo in je komunaln	DOMŽALE	1964	IHAN	214/37	346,0

### 3.3 URBANISTIČNI PREDPISI

Iz Potrdila o namenski rabi zemljišče, ki ga je dne 26.05.2021 pod št. 3502-476/2021, ki ga je izdala občina Domžale je razvidno, da zemljišče leži v enoti urejanja prostora RA-53, v območju stavbnih zemljišč, podrobnejša namenska raba SS – stanovanjske površine.

Nepremičnina ID znak parcela 1936 527/1 se nahaja v območju predkupne pravice občine Domžale. Potrdilo o namenski rabi zemljišča je v prilogi tega poročila.

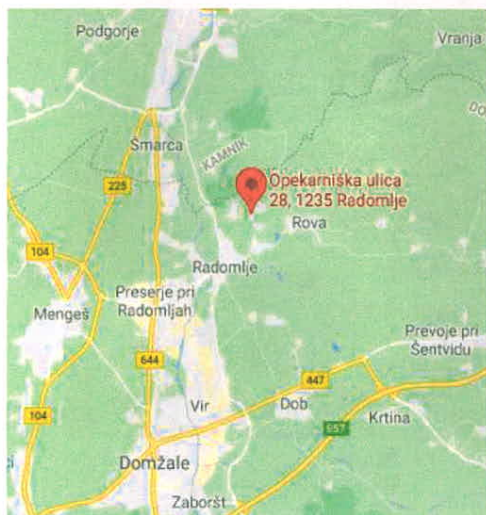


### 3.4 OPIS OCENJEVANE NEPREMIČNINE

#### Opis lokacije:

Ocenjevana nepremičnina je občini Radomlje, na naslovu Opekarniška ulica 28. Vsa družbena infrastruktura je v bližini.





### Opis ocenjevanega zemljišča parc.št. 527/1, k.o. Radomlje:

#### Podrobni podatki o parceli

Katastrska občina 1936 Številka parcele 527/1

POVRŠINA PARCELE (M2)	385	
DEJANSKA RABA	DELEŽ DEJANSKE RABE (%)	
poseljena zemljišča	39,5	
poseljena zemljišča biora stavbe	60,5	
NAMENSKA RABA	POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)	
stanovanjske površine	385	
RABE ZEMLJIŠČ	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)	ŠTEVILKA STAVBE, KI STOJI NA PARCELI
ZEMLJIŠČE POD STAVBO PRED 2006	*147	842

\* Znak zvezdica (\*) pred površino zemljišča pod stavbo pomeni, da je površina ocenjena

\* Znak zvezdica (\*) pred površino zemljišča pod stavbo pomeni, da je površina ocenjena



### Opis ocenjevanega zemljišča parc.št. 527/2, k.o. Radomlje:

#### Podrobni podatki o parceli

Katastrska občina 1936 Številka parcele 527/2

POVRŠINA PARCELE (M2)	122
DEJANSKA RABA	DELEŽ DEJANSKE RABE (%)
poseljena zemljišča	100
NAMENSKA RABA	POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
stanovanjske površine	122



### Opis ocenjevanega zemljišča parc.št. 527/3, k.o. Radomlje:

#### Podrobni podatki o parceli

Katastrska občina 1936 Številka parcele 527/3

POVRŠINA PARCELE (M2)	583
DEJANSKA RABA	DELEŽ DEJANSKE RABE (%)
poseljena zemljišča	100
NAMENSKA RABA	POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
stanovanjske površine	583



### Komunalna opremljenost zemljišča:





#### Opis stanovanjske stavbe ID 1936-842:

Ocenjevana nepremičnina je v občini Radomlje, na naslovu Opekarniška ulica 28, Radomlje. Stanovanjska stavba ID 1936-842, etažnosti K+P+N ni vpisana v Kataster stavb in delov stavb. Stavba je bila po podatkih Katastra stavb zgrajena leta 2004. Stavba je samostojna, v kateri je evidentirano eno stanovanje, ki ima 226,70 m<sup>2</sup> neto tlorisne in 99,40 m<sup>2</sup> uporabne površine. Stavba je klasične gradnje, fasad je ometan in barvana. Okna in vrata so PVC izvedbe.

Katastrska občina 1936 številka stavbe 842

Podrobni podatki o stavbi

NASLOV STAVBE	Radomlje, Opekarniška ulica 28	
PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA		
KATASTRSKA OBČINA	ŠTEVILKA PARCELE	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)
1936 RADOMLJE	842/1	147
ŠTEVILLO ETAŽ	3	
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	2	
VIŠINA STAVBE (M)	9,1	
LETO IZGRADNJE STAVBE	2004	
ŠTEVILO STANOVANJ	1	
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	0	
TIP STAVBE	1 - samostojna	
LETO OBNOVE STREHE	-	
LETO OBNOVE FASADE	-	
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	1 - splošna	
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE	Da	
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE	Da	
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE	Da	
PRIKLJUČEK NA OMREŽJE PLINOVODA	-	



Katastrska občina 1936 številka stavbe 842 številka dela stavbe 1

Podatki o delu stavbe

HASLOV DELA STAVBE	Radomlje, Opekarniška ulica 28
KATASTRSKI VPIS	Ne
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Stanovanje v amonstanovanjski stavbi
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	99,4
POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	226,7
ŠTEVILKA ETAZE	2
UPRAVIK STAVBE	-
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	2 - priložje
ŠTEVILKA NADSTROPJA	-
LETO OSHOVE OKEN	-
LETO OSHOVE INSTALACIJ	-
DVIGALO	Ne
VIŠINA ETAZE	-
Seznam dodatnih prostorov	
PROSTORI	POVRŠINA PROSTORA (M2)
garaža	44,40
shramba, sušilnica, pralnica	8,90
zaprta terasa, balkon, loža	4,90
odprta terasa, balkon, loža	17,30
Mlet	52,30
bivalni prostor	99,40

Fotografije:







### 3.5 POVRŠINE NEPREMIČNINE

Neto tlorisna površina je izračunana po SIST ISO 9836. Pri nadaljnjem izračunih v poročilu smo zaradi ekvivalentne primerjave obravnavane nepremičnine s primerljivimi tržnimi podatki o prodaji podobnih nepremičnin uporabili površino navedeno v registru Geodetske uprave RS.

Površine zemljišča po podatkih Zemljiškega katastra GURS:

k.o.	št. parcele	namenska raba	površina v m <sup>2</sup>
1936 - Radomlje	527/1	stanovanjske površine	385
1936 - Radomlje	527/2	stanovanjske površine	122
1936 - Radomlje	527/3	stanovanjske površine	583

Površine stavbe po podatkih Katastra stavb in delov stavb GURS:

ID stavbe	del stavbe	dejanska raba	neto tlorisna površina v m <sup>2</sup>	uporabna površina v m <sup>2</sup>
1936-842	1	stanovanje	226,70	99,40



## 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.

Nepremičnini, ki sta predmet ocene vrednosti predstavlja zemljišče s stanovanjsko stavbo, ki leži v območju stavbnih zemljišč, v skladu z veljavnim prostorskim aktom občine Domžale. Glede na velikost zemljišča in obstoječe gabarite stavbe, smatramo, da sedanja pozidava predstavlja najvišjo vrednost zemljišča. 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.

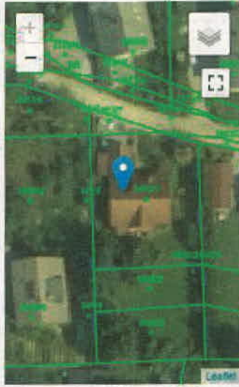
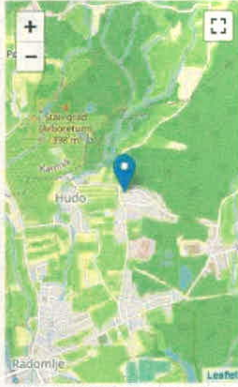
Iz vpogleda v aplikacijo Trgoskop je razvidno, da je na obravnavanem območju nekaj primerljivih transakcij in tudi nekaj primerljive ponudbe.

Vir: Trgoskop, nepremicnine.net

## Ocene vrednosti stanovanjske stavbe s pripadajočim zemljiščem parc.št. 527/1, k.o. Radomlje:

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

### Primerljiva nepremičnina št. 1:

Podatki o poslu		Ortofoto posnetek	Lokacija
ID posla	499911		
Vrsta posla	Prodaja na prostem trgu		
Datum sklenitve pogodbe	15.06.2020		
Pogodbena vsota bruto	355.000 €		
Pogodbena vsota neto	355.000 €		
Stopnja DDV	DDV ni bil obračunan		

### Primerljiva nepremičnina št. 2:

Podatki o poslu		Ortofoto posnetek	Lokacija
ID posla	522726		
Vrsta posla	Prodaja na prostem trgu		
Datum sklenitve pogodbe	09.11.2020		
Pogodbena vsota bruto	233.000 €		
Pogodbena vsota neto	233.000 €		
Stopnja DDV	DDV ni bil obračunan		

### Primerljiva nepremičnina št. 3:

Podatki o poslu		Ortofoto posnetek	Lokacija
ID posla	502591		
Vrsta posla	Prodaja na prostem trgu		
Datum sklenitve pogodbe	14.07.2020		
Pogodbena vsota bruto	310.000 €		
Pogodbena vsota neto	310.000 €		
Stopnja DDV	DDV ni bil obračunan		



#### 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.
- Časovna korekcija: prilagoditev ne izvedemo, ker so bile transakcije izvedene leta 2020 in so ponudba v letu 2021.
- Lokacija v regiji in naselju: vse primerljive nepremičnine so v okolici ocenjevane, zato prilagoditve ne izvedemo.
- Površina objekta: za nepremičnine, ki so manjše površine od ocenjevane nepremičnine izvedemo prilagoditev, saj manjše enote dosežejo višjo ceno na kvadratni meter.
- Leto gradnje/fizično stanje: za primerljive nepremičnine, ki so starejše ali novejšje gradnje od ocenjevane nepremičnine izvedemo prilagoditev. Izračun je izveden glede na preostalo življenjsko dobo.
- Pripadajoče zemljišče: za primerljive nepremičnine, ki imajo manjšo površino zemljišča izvedemo prilagoditev.
- Tip stavbe: za nepremičnine, ki niso samostojne, izvedemo prilagoditev.
- Zunanja ureditev: vse nepremičnine imajo urejeno zunanjo ureditev, zato izvedemo prilagoditev.
- Urejenost soseske: podobna, zato prilagoditev ne izvedemo.
- Druge posebnosti: prilagoditve ne izvedemo.
- Dostopnost: vse nepremičnine imajo urejen dostop, zato prilagoditve ne izvedemo.

Tabela prilagoditev za stanovanjsko stavbo s pripadajočim zemljiščem parc.št. 527/1, k.o. Radomlje:

Značilnosti	Ocenjevana nepremičnina	Primerljiva nepremičnina št. 1	Prilagoditve	Primerljiva nepremičnina št. 2	Prilagoditve	Primerljiva nepremičnina št. 3	Prilagoditve
Lokacija	Radomlje	Radomlje		Radomlje		Radomlje	
Tip nepremičnine	stanovanjska hiša	stanovanjska hiša		stanovanjska hiša		stanovanjska hiša	
Vir podatka		Trgoskop ID 499911		Trgoskop ID 522726		Trgoskop ID 502591	
Prodajna cena v €		355.000,00		233.000,00		310.000,00	
Prodajna cena v €/m <sup>2</sup>		1.868,42		795,22		983,50	
Obseg nepremičninskih pravic	absolutne	absolutne	0%	absolutne	0%	absolutne	0%
Prodajni pogoji	tržni	tržni	0%	tržni	0%	tržni	0%
Vrsta transakcije		prodaja	0%	prodaja	0%	prodaja	0%
Datum transakcije/ponudbe		15.06.2020	0%	9.11.2020	0%	14.07.2020	0%
Mikro lokacija	Opekarniška ulica 28	Pod hribom 3	0%	Opekarniška ulica 18	0%	Demastjeva 1A	0%
NTP v m2	226,70	190,00	0%	293,00	0%	315,20	0%
Leto gradnje/obnov	2004	1998	8%	1992	12%	1997	7%
Stanje objekta	dobro	podobno	0%	podobno	0%	podobno	0%
Pripadajoče zemljišče	385,00	1280,00	-20%	958,00	-15%	386,00	0%
Tip stavbe	samostojna	samostojna	0%	samostojna	0%	samostojna	0%
Zunanja ureditev	urejena	podobno	0%	podobno	0%	podobno	0%
Opremljenost prostorov	da	podobno	0%	podobno	0%	podobno	0%
Urejenost soseske	urejeno	podobno	0%	podobno	0%	podobno	0%
Druge posebnosti	brez posebnosti	podobno	0%	podobno	0%	podobno	0%
Dostopnost	dobra	podobna	0%	podobna	0%	podobno	0%
Skupaj prilagoditev - cena v EUR/m2 / % prilag.		1.606,84	-14%	771,37	-3%	1.052,35	7%
Ponder		0		0		1	
Vrednost v EUR/m2				1052,35			
Ocena vrednosti							
Površina objekta (m2)		Indikativna vrednost v EUR/m2		Ocenjena vrednost (EUR)			
226,70	x	1052,35	=	238.567,23			
delež 1/2				119.283,61			

## Ocene vrednosti zemljiša parc.št. 527/2 in 527/3, k.o. Radomlje:

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

## Primerljiva nepremičnina št. 1:

ID Posla	Predmet posla	ID nepremičnine	Naslov	Datum pogodbe	Cena	Cena/m2	Letnica izgradnje	Pogodbena površina	REN površine
#536655	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno	1945-40/3	Krtina, Domžale	26.03.2021	6.290 €	85 €/m²	/	74,00 m² Z: 74,00 m²   DS: /	/





### Primerljiva nepremičnina št. 2:

ID Posla	Predmet posla	ID nepremičnine	Naslov	Datum pogodbe	Cena	Cena/m2	Letnica izgradnje	Pogodbena površina	REN površine
#536781	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno	1959-1479/7	Domžale, Domžale	29.03.2021	144.000 €	169 €/m²	/	22,00 m² Z: 850 m²   DS: /	/ N: 22,00 m²   U: /



### Primerljiva nepremičnina št.3:

ID Posla	Predmet posla	ID nepremičnine	Naslov	Datum pogodbe	Cena	Cena/m2	Letnica izgradnje	Pogodbena površina	REN površine
#540735	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno	1958-268/5	Brezovica, Domžale	20.04.2021	110.007 €	57 €/m²	/	130 m² Z: 1.933 m²   DS: /	/ N: 130 m²   U: /



#### Izvedba prilagoditev:

Ker nepremičnina, ni enaka prodanim ali ponudbenim 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.
- Davek: v vseh primerljivih cenah je upoštevana neto cena. Davek ni upoštevan v prodajni ali ponudbeni ceni, zato podajamo cene v neto znesku.
- 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 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.
- Časovna korekcija: vse primerljive transakcije so bile izvedene v letu 2020 in 2021, zato prilagoditve ne izvedemo.
- Mikro lokacija: ocenjevana nepremičnina in primerljive prodane nepremičnine se nahajajo v bližini ocenjevane nepremičnine
- Velikost zemljišča: za zemljišča, ki so manjše površine izvedemo prilagoditev, saj manjše enote dosežejo višjo ceno na kvadratni meter.
- Namenska raba: vsa zemljišča so v območju stavbnih zemljišč, zato prilagoditve ne izvedemo.
- Oblika parcele: vsa zemljišča so pravilne oblike, zato prilagoditve ne izvedemo.
- Dostop: vsa primerljiva zemljišča imajo urejen dostop, zato prilagoditve ne izvedemo.
- Komunalna opremljenost: za primerljiva zemljišča, ki niso komunalno opremljene, izvedemo prilagoditev.

Tabela prilagoditev za zemljišče parc.št. 527/1, k.o. Radomlje:



	Ocenjevana nepremičnina	Primerljivo zemljišče št. 1	pril. %	Primerljivo zemljišče št. 2	pril. %	Primerljivo zemljišče št. 3	pril. %
Prodajna cena na m2 brez davka (v EUR/m2)		86,67		169,41		56,91	
Površina zemljišča (v m2)	122,00	885,00	-5%	850,00	-5%	1.933,00	-5%
Lokacija	Radomlje	Domžale	0%	Domžale	0%	Domžale	0%
Namembnost	stavbno zemljišče	stavbno zemljišče	0%	stavbno zemljišče	0%	stavbno zemljišče	0%
Dostop	urejen	urejen	0%	urejen	0%	urejen	0%
Čas prodaje		8.03.2021	0%	29.03.2021	0%	20.04.2021	0%
Oblika parcele	pravilna	pravilna	0%	pravilna	0%	pravilna	0%
Komunalna opremljenost	ne	ne	0%	delno	-10%	ne	0%
Način prodaje		prosti trg - prodaja	0%	prosti trg - prodaja	0%	prosti trg - prodaja	0%
ID posla		Trgoskop ID 536655		Trgoskop ID 536781		Trgoskop ID 540735	
Skupaj prilagoditev (v %)		-5,00%		-15,00%		-5,00%	
Primejliva cena EUR/m2 zaokr.		82,34		144,00		54,06	
Ponder		0,33		0,33		0,34	
Ponderirana vrednost v EUR/m2		27,17		47,52		18,38	
Vrednost v EUR/m2 zaokr.						93,07	
Vrednost stavbnega zemljišča							
Ocenjena vrednost stavbnega zemljišča		11.354,84	EUR				
delež 1/2		5.677,42	EUR				

Tabela prilagoditev za zemljišče parc.št. 527/3, k.o. Radomlje:

	Ocenjevana nepremičnina	Primerljivo zemljišče št. 1	pril. %	Primerljivo zemljišče št. 2	pril. %	Primerljivo zemljišče št. 3	pril. %
Prodajna cena na m2 brez davka (v EUR/m2)		86,67		169,41		56,91	
Površina zemljišča (v m2)	583,00	885,00	0%	850,00	0%	1.933,00	0%
Lokacija	Radomlje	Domžale	0%	Domžale	0%	Domžale	0%
Namembnost	stavbno zemljišče	stavbno zemljišče	0%	stavbno zemljišče	0%	stavbno zemljišče	0%
Dostop	urejen	urejen	0%	urejen	0%	urejen	0%
Čas prodaje		8.03.2021	0%	29.03.2021	0%	20.04.2021	0%
Oblika parcele	pravilna	pravilna	0%	pravilna	0%	pravilna	0%
Komunalna opremljenost	ne	ne	0%	delno	-10%	ne	0%
Način prodaje		prosti trg - prodaja	0%	prosti trg - prodaja	0%	prosti trg - prodaja	0%
ID posla		Trgoskop ID 536655		Trgoskop ID 536781		Trgoskop ID 540735	
Skupaj prilagoditev (v %)		0,00%		-10,00%		0,00%	
Primejliva cena EUR/m2 zaokr.		86,67		152,47		56,91	
Ponder		0,33		0,33		0,34	
Ponderirana vrednost v EUR/m2		28,60		50,31		19,35	
Vrednost v EUR/m2 zaokr.						98,27	
Vrednost stavbnega zemljišča							
Ocenjena vrednost stavbnega zemljišča		57.288,65	EUR				
delež 1/2		28.644,33	EUR				

Ocena vrednosti nepremičnin po ID znakih:

nepremičnina ID znak	vrednost v EUR	delež 1/2
parcela 1936 527/1	238.567,23	119.283,61
parcela 1936 527/2	11.354,84	5.677,42
parcela 1936 527/3	57.288,65	28.644,33
	307.210,72	153.605,36

## 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 1936 527/1, ID znak parcela 1936 527/2 in ID znak parcela 1936 527/3, ocenjena po načinu tržnih primerjav, na dan 13.07.2021 zaokroženo znaša:**

nepremičnina ID znak	vrednost v EUR	delež 1/2
parcela 1936 527/1	238.567,23	119.283,61
parcela 1936 527/2	11.354,84	5.677,42
parcela 1936 527/3	57.288,65	28.644,33
	307.210,72	153.605,36

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, julij 2021 - dopolnitev oktober 2021

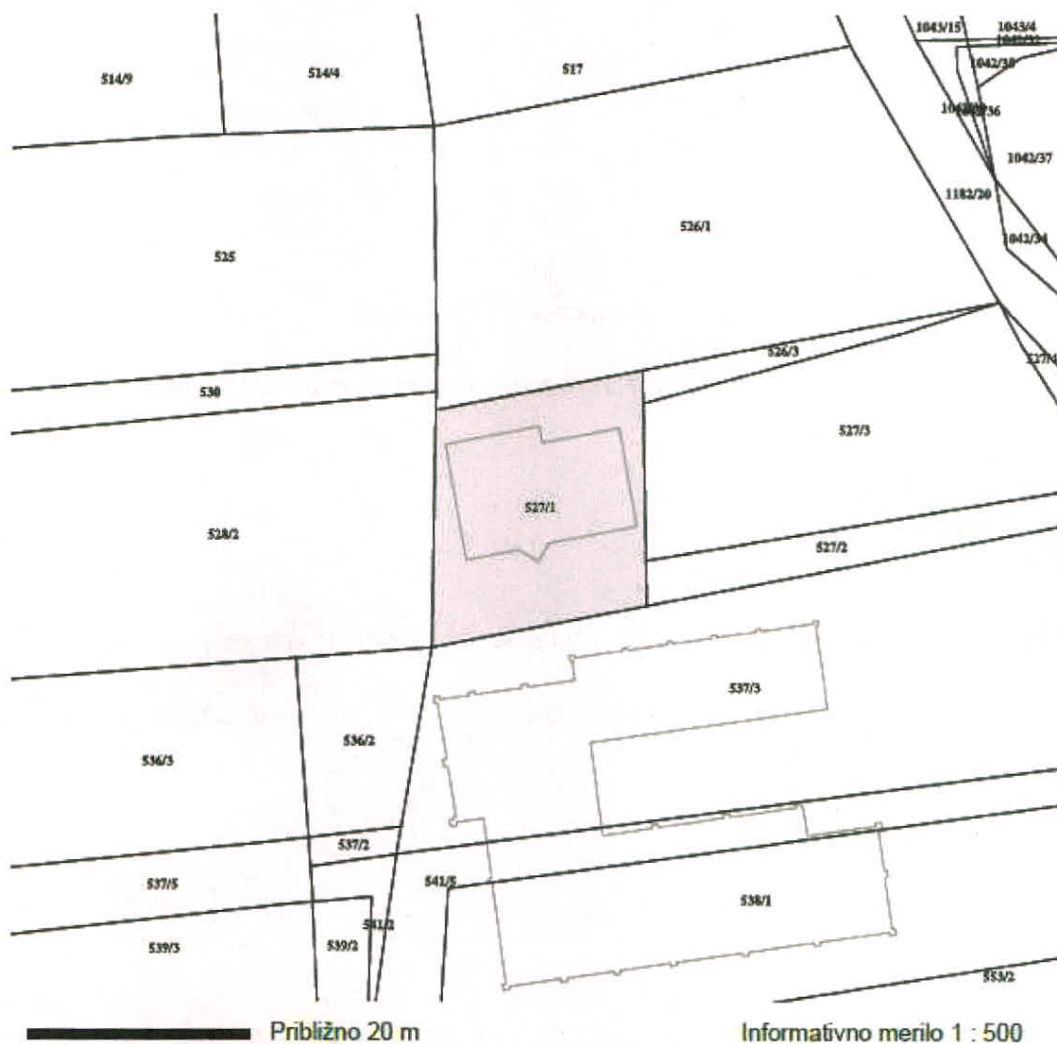
mag. Alenka Zornada





**IZRIS PARCELE**

Parcela: katastrska občina 1936 RADOMLJE številka parcele 527/1

**Legenda oznak:**

- Parcelna meja
- Meja parcelnega dela
- Meja katastrske občine

Stanje evidence zemljiškega katastra za izbrano parcelo na dan 12.06.2021

Vir podatkov: Geodetska uprava Republike Slovenije

Transakcijska številka: 1101233046268

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 potrjeno 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



**OBČINA DOMŽALE**

Ljubljanska cesta 69, 1030 Domžale  
t +386 (0)1 724 686, f +386 (0)1 724 231  
e vlogisce@domzale.si, www.domzale.si

**ODDELEK ZA UREJANJE PROSTORA**

Številka: 3502-476/20221

Datum: 26.05.2021

**Alenka Zornada**

**Povšetova ulica 91**

**1000 Ljubljana**

**POTRDILO O NAMENSKI RABI ZEMLJIŠČA**

**1. PODATKI O ZEMLJIŠKI PARCELI / PARCELAH OZIROMA OBJEKTIH, KI SO PREDMET PRAVNEGA PROMETA**

- katastrska občina:  
1936-RADOMLJE
- številka zemljiške parcele / parcel:  
527/1, 527/2, 527/3

**2. PROSTORSKI AKTI, KI VELJAJO NA OBMOČJU ZEMLJIŠKE PARCELE / PARCEL**

**Občinski prostorski načrt:**

Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Domžale (Uradni vestnik, št. 10/2018).

**Občinski podrobni prostorski načrt:**

/

**Občinski lokacijski načrt:**

/

**Zazidalni načrt:**

/

**Ureditveni načrt:**

/

**Državni prostorski načrt:**

/

**3. PODATKI O NAMENSKI RABI PROSTORA**

**Oznaka EUP (enota urejanja prostora):**

EUP RA-53 (parc. št. 527/1, 527/2, 527/3).

- **osnovna namenska raba:**

Območja stavbnih zemljišč (parc. št. 527/1, 527/2, 527/3).



- **podrobnejša namenska raba:**

SS - Stanovanjske površine (parc. št. 527/1, 527/2, 527/3).

- **podrobnejša členitev namenske rabe:**

SSe - Območje prostostojećih enostanovanjskih in dvostanovanjskih stavb; (parc. št. 527/1, 527/2, 527/3).

**4. PROSTORSKI UKREPI**

**4.1. Vrste prostorskih ukrepov:**

- **zakonita predkupna pravica občine:**

Odlok o določitvi območja predkupne pravice na zemljiščih v Občini Domžale (Uradni vestnik Občine Domžale št. 8/19).

Zemljišči s parc. št. 527/2 in 527/3, obe k.o. Radomlje, se nahajata v območju predkupne pravice Občine Domžale.

Predkupna pravica Občine Domžale se ne nanaša na stanovanja in druge prostore v etažni lastnini.

Zemljišče s parc. št. 527/1 k.o. Radomlje, se ne nahaja v območju predkupne pravice Občine Domžale.

**5. PROSTORSKI AKTI, KI SO PREDVIDENI NA OBMOČJU ZEMLJIŠKE PARCELE / PARCEL**

- **Občinski podrobní prostorski načrt:**

/

- **Državni prostorski načrt:**

/

**6. VELJAVNOST POTRDILA O NAMENSKI RABI ZEMLJIŠČA**

Potrdilo o namenski rabi zemljišča velja do uveljavitve sprememb prostorskega akta.

**7. PRILOGA POTRDILA O NAMENSKI RABI ZEMLJIŠČA**

**kopija kartografskega dela prostorskega akta:**

- Izsek iz grafičnega dela izvedbenega dela OPN - Prikaz območij enot urejanja prostora, osnovne oziroma podrobnejše namenske rabe prostora in prostorskih izvedbenih pogojev (M1:5000);

**8. PLAČILO UPRAVNE TAKSE**

Vlagatelj je na podlagi 46. člena Zakona o sodnih izvedencih, sodnih cenilcih in sodnih tolmačih (Uradni list RS, št. 22/18), oproščen plačila upravne takse.

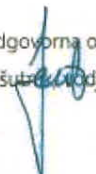
Pripravil/a:

Vilma Hrovat Grojzdek



Odgovorna oseba:

Jure Košutec, vodja oddelka



Poslano:

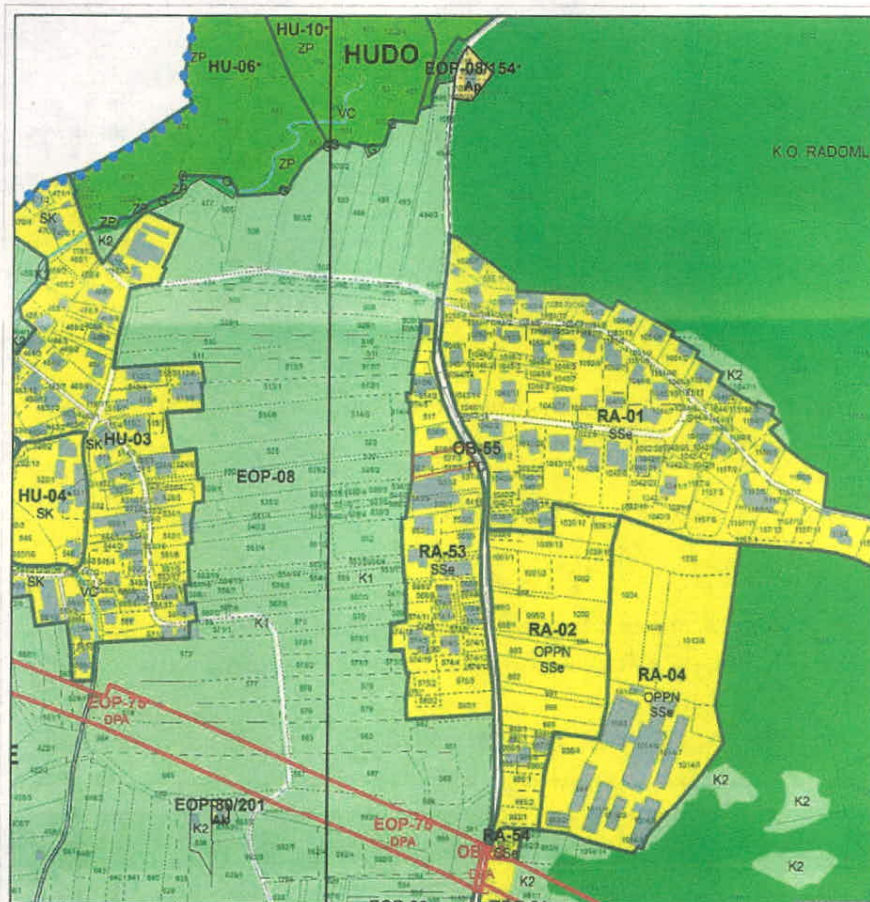
- naslovníku,
- Občina Domžale, arhiv.

## OBČINA DOMŽALE

Izsek iz grafičnega dela izvedbenega dela občinskega prostorskega načrta Občine Domžale  
(Uradni vestnik občine Domžale, št. 10/2018)

**Prikaz območij enot urejanja prostora, osnovne oziroma podrobnejše namenske rabe prostora in prostorskih izvedbenih pogojev**

M 1:5000



### PRIKAZ PODROBNEJŠE NAMENSKE RABE PROSTORA

[illegible]

PRILOGA  
št. 3502-476/20221  
KOPIJA JE ENAKA ORIGINALU