



VS0122296370

Vida Medved, sodna izvedenka in sodna cenilka za  
gradbeno stroko in sodna cenilka za kmetijska zemljišča  
Odločba Ministrstva za pravosodje RS št. 165-04-843/00

**POROČILO O VREDNOSTI**  
**NEPREMIČNINSKIH PRAVIC, LASTNIŠTVA NA IDEALNIH SOLASTNIŠKIH**  
**DELEŽIH NA NEPREMIČNINAH**  
**NA ZEMLJIŠČIH IN STAVBAH NA NASLOVU PŠATA 92 1230 DOMŽALE,**  
**VPISANIH V ZEMLJIŠKO KNJIGO PRI K.O. PŠATA 2653, PARC. 607/1 (ID 1412695),**  
**607/2 (ID 3374860)**

**Lastništvo pravic na dan ocenjevanja:**

Valentin Pečnik naslov: Ljubljanska cesta 030, 1230 Domžale do različnih deležev

**Predvidena uporaba in predvideni uporabnik:**

Okrajno sodišče v Domžalah, Ljubljanska cesta 76, 1230 Domžale  
**v izvršilni zadevi opr. št. I 160/2020**



V Ljubljani, 01. december 2021

**Dokument vsebuje osebne in druge varovane podatke.**

Vida Medved, sodna izvedenka in sodna cenilka za  
gradbeno stroko in sodna cenilka za kmetijska zemljišča  
Odločba št. 165-04-843/00 Ministrstva za pravosodje

Okrajno sodišče v Domžalah  
Ljubljanska cesta 76  
1230 Domžale  
Izvršilna zadeva opr. št. I 160/2020

### **POVZETEK POROČILA O VREDNOSTI**

NEPREMIČNINSKIH PRAVIC, LASTNIŠTVA NA IDEALNIH SOLASTNIŠKIH DELEŽIH NA  
NEPREMIČNINAH  
NA ZEMLJIŠČIH IN STAVBAH NA NASLOVU PŠATA 92 1230 DOMŽALE,  
VPISANIH V ZEMLJIŠKO KNJIGO PRI K.O. PŠATA 2653, PARC. 607/1(ID 1412695), 607/2 (ID 3374860)

#### **Lastništvo pravic na dan ocenjevanja:**

Valentin Pečnik naslov: Ljubljanska cesta 030, 1230 Domžale do različnih deležev

V naravi sta nepremičnini delno stavbni in delno kmetijski zemljišči s stanovanjsko in kmetijsko stavbo z dostopom z občinske ceste. Predmet ocenjevanja je lastninska pravica na idealnih solastniških deležih na nepremičninah. Parceli sta v območju predkupne pravice Občine Domžale, ki pa se ne naša na stanovanja in druge prostore v etažni lastnini.

#### **Namen ocenjevanja:**

Poročilo je bilo izdelano po Sklepu Okrajnega sodišča v Domžalah z dne 22. 10. 2021 zaradi ocenitve tržne vrednosti nepremičninskih pravic na nepremičninah v izvršilni zadevi. Cilj poročila je ocena tržne vrednosti ob upoštevanju MSOV z veljavnostjo po 31.01.2020 in ob upoštevanju določb Zakona o izvršbi in zavarovanju.

Poročilo o oceni vrednosti je bilo izdelano na osnovi ogleda, dostopnih podatkov o nepremičnini in o tržnih razmerah v regiji, ob upoštevanju trenutne uporabe oziroma namembnosti in lastništva. Upoštevala sem vse posredovane in pridobljene podatke.

Ocena tržne vrednosti lastninske pravice na idealnih solastniških deležih, na zemljiščih in na stavbah na naslovu Pšata 92, 1230 Domžale, vpisani v zemljiško knjigo pri k.o. Pšata 2653, parc. 607/1(ID 1412695), 607/2 (ID 3374860) zaključim z upoštevanjem rezultatov ocenjevanja po načinu tržnih primerjav in znaša po vrednostih in po stanju na dan ocenjevanja, zaokroženo:

#### **Ocenjena vrednost:**

Opis, k.o. Pšata, 2653, parcele:	607/1, delež do 1/20	607/2, delež do 1/5
<b>Vrednost deležev dolžnika</b>	<b>14.400</b>	<b>12.000</b>

Ogled je bil opravljen z zunanje strani.  
Zasedenosti stavbe ob ogledu ni bilo mogoče preveriti.

Ocenjena vrednost idealnih solastniških deležev, ki so v lasti dolžnika se ne spremeni v primeru prodaje deležev na obeh parcelah hkarti.

Uporabila sem podlago vrednosti: tržna vrednost. Ocenjena vrednost je pri upoštevanih pogojih in predpostavkah le informacija o najverjetnejši vrednosti in ni dokument, ki bi zavezoval, da se morebitni pravni posel izvrši po ceni, ki bi bila identična ocenjeni vrednosti.

Ob ocenjevanju nepremičnine so bili upoštevani podatki iz zemljiške knjige, podatki katastra stavb in zemljišč in stanje ob ogledu. Cenitev je bila pripravljena na osnovi dejanskih tržnih razmer in dogodkov. Upoštevani so MSOV.

Ocenjevanje vrednosti je bilo opravljeno v času in na datum za katerega je veljalo stanje pomembno povečane negotovosti zaradi COVID-19 in ukrepov za zaježitev in obvladovanja epidemije. Ugotavljam, da negotovost in njene pomembnosti in relevantnosti na ocenjeno vrednost lastninske pravice na nepremičnini, ki je obravnavana v tem poročilu, ne vplivajo.

Ljubljana, 01. 12. 2021

VIDA MEDVED  
SODNA IZVEDENKA IN SODNA CENILKA ZA GRADBENO  
STROKO IN SODNA CENILKA ZA KMETIJSKA ZEMLJIŠČA



Ocenjena vrednost je pri upoštevanih pogojih in predpostavkah le informacija o najverjetnejši vrednosti in ni dokument, ki bi zavezoval, da se morebitni pravni posel izvrši po ceni, ki bi bila identična ocenjeni vrednosti.

Poročilo je izdelano v dveh izvodih, od katerih prejme naročnik en izvod pa ostane v arhivu izvedenke

Poročilo je izdelano po sklepu sodišča v izvršilni zadevi, v zvezi z Zakonom o izvršbi in zavarovanju, kakršna koli uporaba poročila, ki ni v skladu z namenom poročila in izven členov 178 in 179 veljavnega Zakona o izvršbi in zavarovanju ni dopustna brez moje privolitve.

Kopiranje in razširjanje poročila ni dovoljeno. Lastniki tega poročila ali kopije poročila nimajo pravice, da bi javno objavili del ali celoto poročila, ali ga uporabili za drug namen brez pisne privolitve izvedenke.

Poročilo vsebuje podatke portalov cenilec in drugih, ki prepovedujejo javno objavo in uporabo, če za to ni izkazanih pridobljenih pravic.

## VSEBINA

- 1 OSNOVNI PODATKI
- 2 OPIS NEPREMIČNINSKEGA TRGA
- 3 NAČINI VREDNOTENJA IN DEFINICIJE
- 4 OPIS IN ANALIZA LOKACIJE, po ogledu, po katastru stavb in zemljišč, po portalih urbinfo, GERK, REN, atlas okolja
- 5 OPIS IN ANALIZA NEPREMIČNINE
- 6 OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNINE
- 7 ZAKLJUČEK

PRILOGE:  
IZJAVA IZVEDENKE IN CENILKE  
GRAFIČNE PRILOGE

## 1. OSNOVNI PODATKI

### 1.1 Obseg dela, naloga

Odredba o izdelavi pisnega poročila o tržni vrednosti lastninske pravice na idealnih solastniških deležih na nepremičninah, vpisanih v zemljiško knjigo pri k.o. Pšata 2653, parc. 607/1 (ID 1412695), 607/2 (ID 3374860) po ogledu, po stanju in po vrednosti na dan ocenjevanja.

Upoštevam Mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti MSOV z veljavnostjo po 31.01.2020 in Slovenski poslovnofinančni standard - ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah (U.I. RS 106/2013) in Zakon o izvršbi in zavarovanju (Ur. list 3/2007, ZIZ-UPB4, s spremembami).

### 1.2 Vrsta pravice

lastninska pravica na nepremičninah

### 1.3 Lastništvo pravic, zemljiška knjiga v času ocenjevanja

Valentin Pečnik naslov: Ljubljanska cesta 030, 1230 Domžale, do različnih deležev

### 1.4 Naročnik ceditve

Okrajno sodišče v Domžalah

### 1.5 Namen ocenitve

Izvršilni postopek opr. št. I 160/2020

### 1.6 Podlaga vrednosti

Vrednost je presoja ocenjenega zneska v skladu z eno od podlag vrednosti, določenih v MSOV 104- podlage vrednosti.

Uporabim podlago tržne vrednosti. **Tržna vrednost** je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanimi in neodvisnima strankama po ustreznem trženju in pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

1.7 Ogled 08. 11. 2021 ob 11. uri, navzoč nihče od obveščenih

1.8 Datum ocenjevanja 01. 12. 2021

1.9 Datum poročila 01. 12. 2021

### Identifikacija posesti, vir GURS, k.o. Pšata 2653 :

št.	parc.	dejanska raba	urejenost	površina	m2
1	607/1		ne	1.159	m2
	Bon 63	Kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov		25,3	%
		Poseljena zemljišča		22,5	%
		Kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov		35,1	%
		Poseljena zemljišča			
		Poseljena zemljišča		17,1	%
		Tloris stavbe			
2	607/2		ne	390	m2
	Bon 74	Poseljena zemljišča		32,8	%
		Kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov		15,9	%
		Poseljena zemljišča			
		Poseljena zemljišča		51,3	%
		Tloris stavbe			

## Vknjižbe in omejitve, vpisane pri dolžniku: ID omejitve čas začetka učinkovanja vrsta

16326704	10.02.2014	401	vknjižena hipoteka
18661519	19.04.2017	401	vknjižena hipoteka
20693731	12.02.2020	401	vknjižena hipoteka

### 1.11 Identifikacija in status ocenjevalca

Vida Medved, z Odločbo št. 165-04-843/00 z dne 25.02.2004 Ministrstva za pravosodje za sodnega cenilca za strokovno področje gradbeništvo - gradbeništvo splošno in kmetijstvo - kmetijska zemljišča z Odločbo št. 165-04-843/00 z dne 25.02.2004 Ministrstva za pravosodje za sodnega cenilca za strokovno področje gradbeništvo - gradbeništvo splošno in kmetijstvo - kmetijska zemljišča in z Odločbo št. 165-04-843/00 z dne 25.02.2004 Ministrstva za pravosodje za sodnega izvedenca za strokovno področje gradbeništvo - gradbeništvo splošno, Izjavljam, da sem sposobna zagotoviti objektivno in nepristransko ocenjevanje vrednosti, da nisem materialno povezana s predmetom ocenjevanja ali vključena v predmet ocenjevanja vrednosti in nisem povezana s predvidenimi uporabniki poročila.

### 1.12 Narava in vir informacij

- ZK izpiska, izpiski katastra stavb, izpiski zemljiškega katastra;
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Domžale
- Potrdilo o namenski rabi št. 3502-916/2021
- Podatki portala urbinfo
- Podatki portalov Cenilec in GURS za osrednjo Slovenijo
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV z veljavnostjo po 31.01.2020);
- Slovenski poslovnofinančni standard (U.I. RS 106/2013);
- Gradbeni zakon (GZ, Ur.l. RS št. 61/17)
- Uredba o razvrščanju objektov (Ur.l. RS št. 37/18)
- Standardi z obvezno uporabo SIST ISO 9836;
- Zakon o nepremičninskem posredovanju;
- Zakon o prostorskem načrtovanju (Ur.l. RS 33-1761/2007 s spremembami);
- Poročila o slovenskem trgu nepremičnin, GURS;
- Informacije iz nepremičninskih agencij;
- Analize nepremičninskega portala SLONEP, net;
- Strokovna gradiva Združenja sodnih izvedencev in cenilcev Slovenije za gradbeno stroko (SICGRAS), Vestnik;
- Zakon o kmetijskih zemljiščih (Ur. list RS št. 71/2011, ZKZ-UPB2 s spremembami);
- Smernice tržnega vrednotenja kmetijskih zemljišč št. 3 Združenje sodnih izvedencev in cenilcev kmetijske stroke
- Strokovna gradiva Slovenskega instituta za revidiranje;
- Lastni arhiv.

Upoštevam tudi stanje ob ogledu nepremičnine in navodila za sodne izvedence in cenilce.

### 1.13 Posebni omejitveni pogoji in posebne predpostavke

Upoštevam podatke uradnih javnih evidenc in se zanesem na njihovo pravilnost, tudi glede informacij o površini zemljišča in površini objekta. Morebitna odstopanja glede na stanje ob ogledu korigiram ob podpori podatkov iz javnih evidenc.

Lastništvo na nepremičninah sem povzela po rednih izpisih zemljiške knjige. Zemljiško knjižno stanje je bilo preverjeno v obsegu javnega dostopa in je povzeto v točki 1.10.

V zemljiški knjigi niso vknjižene zaznambe urejanja prostora.

Ne prevzemam odgovornosti za morebitne skrite napake na nepremičnini, na katere nisem bila opozorjena.

Predpostavljam, da gre za odgovorno lastništvo in odgovorno upravljanje z nepremičnino, ki je predmet ocenjevanja.

Ocena vrednosti temelji na informacijah, ki so mi bile znane v času izdelave poročila.

Poročilo ni namenjeno računovodskemu poročanju.

Predmet ocenjevanja je nepremičnina, kot bi bila prosta bremen, oseb in stvari, namen ocenjevanja: v izvršilnem postopku.

Dolžnik je bil o ogledu pisno obveščen, a se ga ni udeležil. Poročilo je bilo izdelano po ogledu z zunanje strani, s ceste ob nepremičnini. Glede na stanje zemljišča in stavbe ob ogledu uporabim podatke o stavbi in delih stavbe, ki jih vodi GURS v katastru stavb, predpostavljam, da so osnovni podatki verodostojni in jih uporabim pri ocenjevanju vrednosti. Neskladnosti, ocenjene po stanju ob ogledu korigiram s primerjavo podatkov.

Obseg opravljenega ogleda zadostuje za izdelavo ocene vrednosti za potrebe izvršilnega postopka.

#### **1.14 Omejitve uporabe, razširjanja ali objave**

Poročilo je izdelano po sklepu Okrajnega sodišča v Domžalah, opr. št. **I 160/2020** na podlagi 178. členom Zakona o izvršbi in zavarovanju za podan namen in obseg dela in je zaupno za izvedenko in uporabnike. Kakršna koli uporaba poročila, ki ni v skladu z namenom poročila in je izven določil členov 178 in 179 veljavnega Zakona o izvršbi in zavarovanju ni dopustna brez moje privolitve.

Lastniki tega poročila ali kopije poročila nimajo pravice, da bi javno objavili dele ali celote poročila, ali ga uporabili za drug namen brez pisne privolitve izvedenke, razen če je objava v skladu s členom 181 veljavnega Zakona o izvršbi in zavarovanju, pri tem so dolžni spoštovati določbe veljavne zakonodaje o osebnih, drugih in varovanih podatkih, kar vključuje osebne, druge in varovane podatke cenilke in izvedenke.

## **2. OPIS NEPREMIČNINSKEGA TRGA, vir: poročilo GURS 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 zaježitev 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.

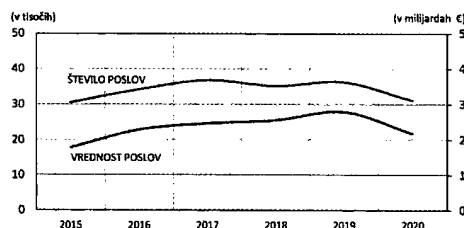
**SPLOŠNO:** V lanskem prvem polletju je slovenski nepremičninski trg povsem zaznamovala epidemija Covid-19. Spomladanska razglasitev epidemije in ukrepov za njeno zaježitev je za dva meseca praktično zaustavila normalno trgovanje z nepremičninami. Temu primerno se je občutno zmanjšalo število nepremičninskih transakcij, predvsem pa se je postavljalo vprašanje ali in koliko je oziroma bo to vplivalo na cene, predvsem stanovanjskih nepremičnin. Izkazalo se je, da zaustavitev trgovanja ni vplivala na cene nepremičnin oziroma na trend njihove rasti. Po majskem preklicu ukrepov je namreč stanovanjski nepremičninski trg hitro ponovno oživel, tako da je obseg trgovanja kmalu dosegel raven pred razglasitvijo epidemije. V Sloveniji so se tako cene stanovanjskih nepremičnin in zazidljivih zemljišč v prvi polovici letošnjega leta, kljub precej manjšemu številu realiziranih kupoprodaj, večinoma nekoliko zvišale. Trg poslovnih nepremičnin si ni opomogel tako hitro kot trg stanovanjskih nepremičnin, saj je število realiziranih kupoprodaj po prvem valu epidemije ostalo pod tistim pred epidemijo. Cene pisarniških prostorov ter trgovskih, storitvenih in gostinskih lokalov so sicer, tako kot že nekaj časa prej, tudi v prvi polovici letošnjega leta več ali manj stagnirale.

V prvem polletju leta 2020 smo v Sloveniji evidentirali okoli 13300 sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, katerih skupna vrednost je okoli 900 milijonov evrov. V primerjavi z drugim polletjem 2019 se je število kupoprodajnih poslov zmanjšalo za več kot četrtno, njihova skupna vrednost pa za tretjino. V primerjavi s prvim polletjem 2019 je bilo število poslov prav tako manjše za nekaj več kot četrtno, njihova skupna vrednost pa za okoli 37 odstotkov.

Glede na epidemijo Covid-19 in rekordno vrednost evidentiranih poslov leta 2019 je bil upad števila in predvsem skupne vrednosti sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine v prvi polovici letošnjega leta manjši od

pričakovanega. Skupna vrednost sklenjenih poslov je bila celo večja kot v prvi polovici leta 2015, ko je prišlo do žadnjega obrata cen na slovenskem nepremičninskem trgu, nakar je začel obseg trgovanja z nepremičninami hitro naraščati.

Število in vrednost kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, 2015- 2020

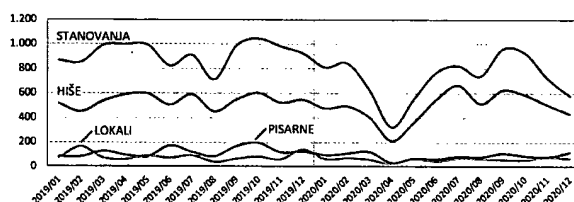


STANOVANJSKE IN POSLOVNE NEPREMIČNIN, število transakcij s stanovanjskimi in poslovnimi nepremičninami:

Za prvo polovico letošnjega leta smo evidentirali približno 6300 kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin, kar pomeni 28 odstotkov manj kot v drugem polletju 2019 in 26 odstotkov manj kot v prvem polletju 2019. Število evidentiranih transakcij s stanovanji v večstanovanjskih stavbah je bilo v primerjavi z drugim polletjem 2019 manjše za 30 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2019 pa za 29 odstotkov. Število transakcij s stanovanjskimi hišami je bilo v primerjavi z drugim polletjem 2019 manjše za 24 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2019 pa za 23 odstotkov.

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 posebno, 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 sprostitve opravljanja nepremičninskih ogledov februarja.

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



**ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO STAVB:** Na podlagi ocen trendov cen zazidljivih zemljišč ugotavljamo, da je ne glede na nihanja povprečnih cen od leta 2018 v največjih mestih in njihovi okolici ter na Obali prisoten razmeroma močan trend rasti cen, med tem ko cene zazidljivih zemljišč na manj urbanih območjih več ali manj stagnirajo. Rast cen v urbanih središčih je posledica velikega povpraševanja po zemljiščih za gradnjo, zaradi pomanjkanja ponudbe in visokih cen stanovanjskih novogradenj, in premajhne ponudbe ustreznih zazidljivih zemljišč. Po rasti in visokih cenah zemljišč daleč najbolj izstopa Ljubljana, kjer se redka primerna zazidljiva zemljišča v zadnjih dveh letih prodajo še po bistveno višjih cenah kot to kažejo statistični podatki. Poleg tega se povpraševanje zaradi pomanjkanja ustreznih zazidljivih zemljišč v zadnjih dveh letih vse bolj preusmerja v nakupe obstoječih bolj ali manj dotrajanih hiš, s čim večjim pripadajočim zemljiščem. V bistvu gre za nakupe zemljišč za gradnjo, saj na teh zemljiščih praviloma zrastejo nadomestne gradnje, običajno manjše večstanovanjske stavbe. Investitorji nato s prodajo stanovanjskih enot kompenzirajo razmeroma visoko ceno takega »zemljišča za gradnjo«. Po ocenah so bile v zadnjih treh letih cene zazidljivih zemljišč v Ljubljani v povprečju okoli trikrat višje kot v Okolici Ljubljane, okoli petkrat višje kot v Okolici Maribora in okoli desetkrat višje kot na Štajerskem in Savinjskem območju.

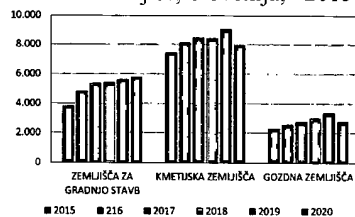
Zemljišča za gradnjo stavb so edina vrsta nepremičnin, za katero se je število transakcij lani celo povečalo. Že po preliminarnih podatkih je namreč število evidentiranih transakcij za 3 odstotke večje kot leta 2019. Rast števila



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.

**KMETIJSKA IN GOZDNA ZEMLJIŠČA:** Cene kmetijskih zemljišč na ravni države v zadnjih treh letih postopoma naraščajo. V prvi polovici letošnjega leta se je njihova rast celo pospešila. Povprečna cena kmetijskega zemljišča je bila tako za 12 odstotkov višja kot v drugem polletju 2019 in 18 odstotkov višja kot v sezonsko primerljivem prvem polletju 2019. Na podlagi preliminarne podatke 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

Povprečne cene zemljišč, Slovenija, 2015 – 2020



VIR: poročilo GURS za leto 2020

Za obdobje COVID-19 od 17. 3. 2020 do preklica v skladu z določbami MSOV 103 pri ocenjevanju vrednosti nekaterih vrst premoženja velja stanje pomembno povečane negotovosti. Pričakujemo, da bodo cene premoženja v času trajanja negotovosti neobičajno in nadpovprečno nihale, kar lahko povzroči pomembno in neobičajno nihanje vrednosti premoženja celo v sorazmerno kratkih časovnih obdobjih po datumu ocenjevanja vrednosti. Potrebna je pazljivost pri uporabi predkriznih vhodnih podatkov brez ustrezne prilagoditve. V ocene vrednosti je nedopustno vnašati posledice dogodkov, ki so se zgodili po datumu na katerega se nanaša naša ocena vrednosti. Ocenjena vrednost odraža stanje, kot je veljalo na datum ocenjevanja vrednosti in vključuje zgolj informacije, ki so bile razpoložljive na datum ocene.

V primeru ocenjevanja nepremičnin upoštevamo razpoložljive podatke s trga nepremičnin. Na trgu v razmeroma omejenem časovnem obdobju po 17. 3. 2020 še ni mogoče opredeliti vpliva posebnih razmer. Morebitnega odklona vrednosti nepremičnin v času ocenjevanja ni mogoče opredeliti, vsekakor pa je ocenjeno vrednost v trenutnih razmerah potrebno presojati (upoštevati) tudi ob pogojih stanja pomembno povečane negotovosti.

Vir: priporočila Slovenskega inštituta za revizijo.

### 3 NAČINI VREDNOTENJA IN DEFINICIJE (vir: MSOV)

#### Načini vrednotenja:

Za ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah v skladu z MSOV je mogoče uporabiti tri načine ocenjevanja vrednosti, opisane v MSOV 105 – Načini in metode ocenjevanja vrednosti.

1. Nabavno vrednostni način nakazuje vrednost z uporabo ekonomskega načela, da kupec za sredstvo ne bo plačal več, kot je cena za pridobitev sredstva enake koristnosti z nakupom ali z gradnjo oziroma izdelavo.
2. Način tržnih primerjav nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katera so na voljo informacije o cenah.
3. Na donosu zasnovan način nakazuje vrednost s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v sedanjo vrednost kapitala.

**Podlage vrednosti, definicije, pojmovnik:**

**Vrednost** je presoja ocenjenega zneska v skladu z eno od podlag vrednosti, določenih v MSOV 104- podlage vrednosti.

**Ocenjevanje vrednosti** je dejanje ali postopek določanja ocene vrednosti sredstva ali obveznosti z uporabo MSOV.

Uporabim podlago vrednosti: **Tržna vrednost** je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju in pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

**Tržna najemnina** je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan najemodajalec dal v najem voljnemu najemodajalcu pravico na nepremičnini na datum ocenjevanja vrednosti po primernih najemnih pogojih v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

Tržna vrednost sredstva odraža njegovo najgospodarnejšo uporabo. **Najgospodarnejša uporaba sredstva** je tista, ki maksimira potencial ocenjevanega sredstva, ki je mogoča, zakonito dopustna in finančno izvedljiva. Najgospodarnejša uporaba se lahko nanaša na nadaljevanje sedanje uporabe sredstva ali na neko drugačno vrsto uporabe. To je določeno glede na uporabo, ki jo tržni udeleženec za sredstvo predvideva, ko oblikuje ceno, ki bi jo bil pripravljen ponuditi. Toda najgospodarnejša uporaba se lahko razlikuje od sedanje uporabe ali pa celo lahko pomeni redno likvidacijo.

**Premisa vrednosti ali predpostavljena uporaba:** Premisa vrednosti ali predpostavljena uporaba opisuje okoliščine načina uporabe sredstva ali obveznosti. Za različne podlage vrednosti bo morda potrebna določena premisa vrednosti ali pa bo dovoljeno upoštevati več premis vrednosti. Nekatere običajne premise vrednosti so:

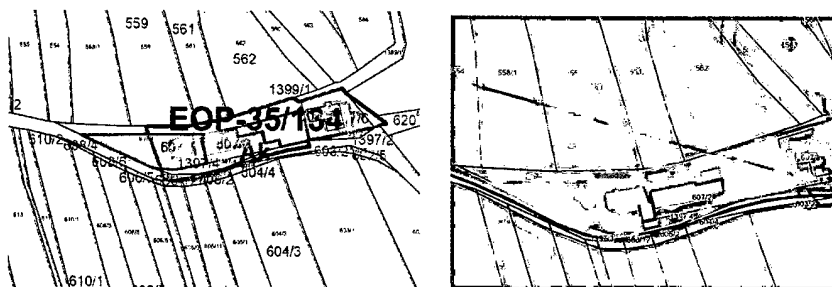
- a) najgospodarnejša uporaba,
- b) sedanja oz. obstoječa uporaba,
- c) redna likvidacija in
- d) prisilna prodaja.

**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.

**Datum ocenjevanja vrednosti** – vrednost je časovno vezana na določen dan. Ker se trgi in tržne razmere lahko spreminjajo, je ocenjena vrednost ob drugem času lahko napačna ali neprimerna. Znesek vrednosti bo izražal stanje na trgu in okoliščine na datum ocenjevanja vrednosti, ne pa na kateri koli drug dan.

#### 4 OPIS IN ANALIZA LOKACIJE, po ogledu, po katastru stavb in zemljišč, po portalih PISO, GERK, REN, atlas okolja

**Podatki o namenski rabi zemljišč, namenska raba:**

Vir: Potrdilo o namenski rabi št. 3502-916/2021, portal PISO

**Podatki o namenski rabi zemljišč: podrobna namenska raba:**

k.o. Pšata 2653	Parc. 607/1, 607/2
osnovna namenska raba	Območja stavbnih in območja kmetijska zemljišča
oznaka enote urejanja prostora EUP	EUP EOP-35 in PEUP 35/134
oznaka podrobnejše namenske rabe	A, K1
podrobnejša namenska raba prostora	Površine razpršene poselitve, najboljša kmetijska zemljišča
podrobnejša členitev namenske rabe	Ak
način urejanja	OPN ID

**Podatki GURS z dne 25. 10. 2021, k.o. Pšata 2653 :**

št.	parc.	namenska raba	površina	m2
1	607/1		1.159	m2
		Površine razpršene pozidave	71,0	%
		Najboljša kmetijska zemljišča	29,0	%
2	607/2		390	m2
		Površine razpršene pozidave	100,0	%

OPIS OKOLJA: Nepremičnina, zemljišči s stavbama leži severo zahodno od tehnološkega središča ELES, Beričevo v obsežnem kmetijskem območju. Strnjena pozidava je nanizana ob asfaltirani lokalni cesti severo zahodnje. Območje je ravninsko.

OPIS ZEMLJIŠČ: Obravnavani parceli tvorita celoto in ležita vzporedno z občinsko cesto, od koder so urejeni dostopi do dvorišča ob objektih. Okolica objektov je urejena kot dvorišče in vrt.

DOSTOP: Parceli ležita z južno mejo ob severnem robu občinske ceste, ki povezuje cesto Ljubljana – Litija z vasjo Pšata.

KOMUNALNA OPREMLJENOST OBJETOV: Električna, vodovod.

KOMUNALNA OPREMLJENOST OBMOČJA: Električna, vodovod, komunikacijske inštalacije. Ceste so ozke, asfaltirane brez pločnikov in razsvetljave, s primerno prometno signalizacijo.

DRUŽBENI DEJAVNIKI: Osnovna šola, vrtec, trgovske, poslovne stavbe, vsi osnovni objekti družbenega standarda in upravne institucije so v oddaljenosti do pet kilometrov.

**5 OPISI IN ANALIZA NEPREMIČNINE**

Nepremičnini, ki sta predmet ocenjevanja, sta ravninski zemljiški parceli, v naravi zemljišči s stavbama. Na parceli št. 607/1, ki z zahodnim trikotnim delom površine sega v območje najboljših kmetijskih zemljišč, stoji stavba ID št. stavbe 209- stanovanjska stavba, parcela št. 607/2 je, razen ozke travnate površine ob cesti, pozidana s stavbo ID št. 211-pomožnim kmetijskim objektom.

**Parcela št. 607/1 s stanovanjsko stavbo ID št. 209** je razčlenjena podolgovata površina z delom južne meje ob občinski cesti. Stavba stoji v osrednjem delu, nepozidane površine so asfaltirane površine- dvorišče, dovozi in travnate površine z manjšim zelenjavnim vrtom in posameznimi okrasnimi grmi na zahodnem delu. Ob delu južne meje je zelena ograja.

Vhod v stavbo K + P + N je z dvorišča, z vzhodne strani pod majhnim nadstreškom v vežo s stopniščem, ki povezuje vse etaže v hiši. Z zahodne strani je urejen uvoz po klančini v kletno garažo. Klet je cca 1,20 m pod nivojem okolice. Stavba ima vse značilnosti gradnje iz osemdesetih let prejšnjega stoletja.

TEMELJI: betonski, pasovni

KONSTRUKCIJA: opečna stavba, medetažni elementi: armirani beton

STREHA: dvokapnica, z lesenim ostrešjem, kritina opečna, obnovljena, odtoki iz alu pločevine. Smer slemen V-Z.

FASADA: ometana, omet tipa teranova z zglaženimi robovi ob prelomih površin, podstavek je glajen, slikan. Na južni in zahodni strani je balkon z rustikalno leseno ograjo in keramično oblogo tlakov.

STAVBNO POHIŠTVO: Okna in vrata so lesena, okna vezana, s pvc roletami in kamnitimi policami. Vhodna vrata so lesena, garažna so lesena, dvojna.

ID št. 209



ID št. 211



**Parcela št. 607/2 s stavbo ID št. 211**-pomožnim kmetijskim objektom, leži z južno mejo ob občinski cesti in je pretežno površina zemljišča pod stavbo. Nepozidan je pas zemljišča ob cesti, urejen kot travnik. Na vzhodu je prislonjen odprt prizidek.

Tloris stavbe je »T« oblike. Vhodi so z juga, s cestne strani in z zahoda, z dvorišča med stavbama, v pritličje, ki je v nivoju dvorišča. Nadgradnja pritličja je visoko podstrešje z večjim nadstreškom, podaljškom južne strešine na armirano betonskih konzolah.

TEMELJI: betonski, pasovni

KONSTRUKCIJA: zidana masivna stavba iz betonskih blokov v pritličju in iz opeke v podstrešju- seniku, medetažni elementi: armirani beton. Prizidek je zidan iz betonskih blokov, brez plošče, prekrit z enokapno leseno konstrukcijo.

STREHA: nesimetrična dvokapnica, z lesenim ostrešjem, kritina salonit, odtoki iz pocinkane pločevine. Smer slemen V-Z.

FASADA: ni izdelana

STAVBNO POHIŠTVO: Okna in vrata so lesena, Vhodna vrata so kovinska, delavniška, z nadsvetlobami.

## 5.2 Podatki GURS z dne 25. 10. 2021, površine, k.o. Pšata 2653:

Stanovanjska stavba ID št. 209, gradnja 1988	površina	m2
površina zemljišča pod stavbo	*140	m2
etažnost	3	
del stavbe 1, stanovanje v dvostanovanjski stavbi		
uporabna površina	100,00	m2
površina	200,00	m2
dodatni prostori	površina	m2
Bivalni prostor	100,00	m2
Garaža	20,00	m2
Klet	18,00	m2
Odperta terasa, balkon, loža	9,00	m2
Nerazporejen prostor	53,00	m2

Nestanovanjska stavba ID št. 211, gradnja 1980	površina	m2
površina zemljišča pod stavbo	*244	m2
etažnost	1	
del stavbe 1, kmetijski del stavbe		
uporabna površina	120,00	m2
površina	120,00	m2
dodatni prostori	površina	m2
Kmetijski prostor	120,00	m2

## 6 OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNIN

### 6.1 NAČINI OCENJEVANJA NEPREMIČNIN

Nepremičnine ocenjujemo, kot da so brez bremen ali drugih omejitvenih pogojev. Glede na namen cinitve upoštevamo posebni omejitveni pogoji. Po določitih MSOV 2017 uporabljamo tri glavne načine ocenjevanja, ki temeljijo na ekonomskih načelih ravnovesja cen, pričakovanih koristi ali substituciji, vsak od njih vključuje različne in podrobne metode uporabe. Glavni načini ocenjevanja vrednosti so:

**Način tržnih primerjav:** je primeren način ocenjevanja nepremičnin, ki temelji neposredno na tržnih cenah, v razmerah dostopnosti do podatkov o prodajah nepremičnin.

Način tržnih primerjav nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katera so na voljo informacije o cenah. Način tržnih primerjav naj bi bil uporabljen v naslednjih okoliščinah in imel pri tem pomembno težo:

- ocenjevano sredstvo je bilo nedavno prodano v poslu, ki je po podlagi vrednosti primeren za proučevanje;
  - ocenjevano sredstvo ali temu bistveno podobno sredstvo se dejavno javno trži in/ali
  - obstajajo pogosti in/ali nedavni opazovani posli z bistveno podobnimi sredstvi
- Uporabim metodo primerljivih poslov. Ključni koraki pri metodi primerljivih poslov so:
- ugotovitev, katere enote primerjave uporabljajo udeleženci na zadevnem trgu;
  - poiskati ustrezne primerljive posle in izračunajte ključno metriko ocenjevanja vrednosti za te posle;
  - opraviti dosledno primerjalno analizo podobnosti in razlik po količini in kakovosti med primerljivimi sredstvi in ocenjevanim sredstvom;
  - narediti morebitne prilagoditve metrike ocenjevanja vrednosti, da se pokažejo razlike med ocenjevanim sredstvom in primerljivimi sredstvi
  - uporabiti prilagojeno metriko ocenjevanja vrednosti za ocenjevano sredstvo;
  - če je bilo uporabljenih več metrik ocenjevanja vrednosti, uskladiti kazalnike vrednosti.

Pri izbiri načina in metode mora ocenjevalec vrednosti poleg zahtev tega standarda upoštevati še zahteve iz MSOV 105 – Načini in metode ocenjevanja vrednosti, vključno z odstavkoma 10.3 in 10.4. bi bilo treba upoštevati razlike med prodanimi nepremičninami. Posebne razlike, ki bi jih morali upoštevati pri ocenjevanju vrednosti pravic na nepremičninah, so med drugim razlike med:

- vrsto pravice, za katero smo dobili podatke o ceni, in vrsto pravico, katere vrednost se ocenjuje;
- različnimi lokacijami,
- kakovostjo zemljišč ali starostjo in značilnostmi objektov;
- dovoljeno rabo ali namembnostjo (v skladu s prostorsko zakonodajo) za vsako nepremičnino;
- okoliščinami, v katerih je bila cena določena, in zahtevano podlago vrednosti;
- datumom veljavnosti dobljenega podatka o ceni in datumom ocenjevanja vrednosti;
- tržnimi pogoji v času zadevnih poslov in kako so se razlikovali od pogojev na datum ocenjevanja vrednosti.

**Na donosu zasnovan** način nakazuje vrednost s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v eno samo sedanjo vrednost. Na podlagi na donosu zasnovanega načina se vrednost sredstva določi s sklicevanjem na vrednost dohodka, denarnega toka ali prihrankov pri stroških, ki jih to sredstvo ustvari.

Na donosu zasnovan način naj bi se uporabljal in imel pomembno težo v navedenih okoliščinah:

zmožnost sredstva, da ustvarja dohodek, je bistvena sestavina, ki vpliva na vrednost s stališča tržnega udeleženca, in/ali utemeljene napovedi zneska in časa prihodnjih dohodkov so za ocenjevano sredstvo na razpolago, vendar je ustreznih tržnih primerljivk malo, če sploh so in v dodatnih okoliščinah po MSOV 2017.

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. Za oceno vrednosti nepremičnine po na donosu zasnovanem načinu je izvedena neposredna kapitalizacija čistega donosa iz rednega poslovanja, ki je ugotovljen na podlagi predpostavljenega letnega denarnega toka od tržnih najemnin, predpostavljene povprečne neizkoriščenosti oz. potencialne izgube najemnin, ocenjenih povprečnih letnih stroškov za upravljanje in obratovanje nepremičnin ter za nadomestitveno rezervo posesti. Tako dobljeni letni donos je kapitaliziran z določeno mero kapitalizacije.

Vrednost nepremičnine je določena z naslednjo enačbo :  $V = D / K$

**Nabavno vrednostni način** ocenjevanja je primeren za tiste nepremičnine, ki jih zaradi posebnih lastnosti ne moremo primerjati z drugimi nepremičninami.

Nabavnovrednostni način nakazuje vrednost z uporabo ekonomskega načela, da kupec za sredstvo ne bo plačal več, kot je cena za pridobitev sredstva enake koristnosti z nakupom ali z gradnjo oziroma izdelavo, razen če gre za neprimeren čas, težave ali nevšečnosti, tveganje ali druge dejavnike. Ta način nakazuje vrednost z izračunavanjem sedanje nadomestitvene ali reprodukcijske nabavne vrednosti sredstva in z odbitki za fizično poslabšanje in vse druge pomembne oblike zastarelosti.

Nabavnovrednostni 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 nabavnovrednostni 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.

Nabavnovrednostni način naj bi se uporabljal in imel pomembno težo v naslednjih okoliščinah:

- a) tržni udeleženci bi lahko ponovno ustvarili sredstvo skoraj enake koristnosti, kot je ocenjevano sredstvo, brez regulativnih ali zakonskih omejitev, in sredstvo bi bilo lahko ustvarjeno dovolj hitro, da tržni udeleženec ne bi bil voljan plačati pomembne premije za to, da bi ocenjevano sredstvo lahko takoj uporabljal;
- b) sredstvo neposredno ne ustvarja dohodka in zaradi enkratne vrste sredstva uporaba na donosu zasnovanega načina ali načina tržnih primerjav ni izvedljiva; in/ali
- c) podlaga vrednosti, ki se uporablja, je v bistvu zasnovana na nadomestitvenih stroških, kot je na primer nadomestitvena nabavna vrednost.
- d) in v dodatnih okoliščinah, ki jih tudi določajo MSOV 2017.

Vrednost objektov (stavn, zunanje ureditve, izboljšav), v aktualnem času, je enaka stroškom nabave objektov podobne uporabnosti (nadomestitveni stroški), od katerih se odšteje zmanjšanje vrednosti zaradi: fizičnega poslabšanja, funkcionalnega zastarevanja in ekonomskega zastarevanja. Način ima običajno naslednje korake:

- Ocenitev nadomestitvenih stroškov izgradnje novega objekta podobne uporabnosti.
- Ocenitev vseh elementov popravka (zmanjšanja) vrednosti: fizičnega poslabšanja, funkcionalnega zastarevanja in ekonomskega zastarevanja.
- Popravek nadomestitvene vrednosti objekta s popravkom (zmanjšanjem) vrednosti objekta .
- Ocenitev (sedanje) vrednosti zemljišča, kot da bi bilo nepozidano

Z izjemo ekonomskega zastarevanja, ki je odvisno od dejavnikov, na katere lastnik nima vpliva, sta fizično in funkcionalno zastarevanje lahko odpravljeni ali neodpravljeni.

Rezultat ocenjevanja je vsota ocenjenih vrednosti zemljišča in izboljšav. K izračunani popravljeni vrednosti objekta prištejemo vrednost zemljišča.

Prevladujejo tri metode nabavnovrednostnega načina:

- a) metoda nadomestitvene vrednosti nakazuje vrednost z izračunavanjem stroškov podobnega sredstva, ki ponuja enakovredno koristnost;
- b) metoda reprodukcijske nabavne vrednosti nakazuje vrednost z izračunavanjem stroškov za ponovno ustvarjanje replike sredstva;
- c) metoda seštevanja izračuna vrednost sredstva s seštevanjem posameznih vrednosti njenih sestavnih delov.

### **Analiza najgospodarnejše uporabe, povzetek**

Tržna vrednost sredstva odraža njegovo najgospodarnejšo uporabo.

Sedanja uporaba je lahko, ni pa nujno, tudi najgospodarnejša uporaba, pri tem pa je sedanja ali obstoječa raba sedanji način uporabe sredstva, obveznosti, skupine sredstev in/ali skupine obveznosti. Najgospodarnejša uporaba sredstva je tista, ki maksimira potencial ocenjevanega sredstva, ki je mogoča, zakonito dopustna in finančno izvedljiva. To je določeno glede na uporabo, ki jo tržni udeleženec za sredstvo predvideva, ko oblikuje ceno, ki bi jo bil pripravljen ponuditi.

V določitev najgospodarnejše uporabe je vključeno upoštevanje naslednjih premislekov:

- a) pri ugotavljanju, ali je neka uporaba fizično mogoča, je treba upoštevati, kaj bi se udeležencem zdelo razumno;

b) pri razmišljanju, ali je neka zahteva zakonsko dovoljena, je treba upoštevati vse zakonske omejitve za uporabo tega sredstva, npr. pri načrtovanju mesta ali določanju posameznih con v mestu, kakor tudi verjetnost, da se bodo te omejitve spremenile;

c) pri zahtevi, da mora biti uporaba finančno izvedljiva, je treba upoštevati, ali bo druga možna vrsta uporabe, ki je fizično mogoča in zakonsko dopustna, ustvarjala običajnemu tržnemu udeležencu zadosten donos, potem bo poleg donosa obstoječe rabe treba upoštevati še stroške za pretvorbo sredstva v tako vrsto uporabe

Pri ocenjevanju vrednosti zemljišč, redkeje tudi pri ocenjevanju zemljišč z objekti, izhajamo iz dejstva, da, čeprav so med nepremičninami, ki jih izberemo za primerjavo v analizi ocenjevanja obravnavane nepremičnine, fizične lastnosti, ki so med seboj sorodne (primerljive), lahko naletimo na pomembne razlike v načinu njihove možne uporabe.

Optimalno koristna uporaba nepremičnine je osnova za določitev njegove tržne vrednosti, kar je po MSOV opredeljeno kot najgospodarnejša in najboljša raba. V analizi najgospodarnejše uporabe preverjamo:

-ali je predvidena uporaba zakonita

-ali obstajajo pogoji za pravno upravičenost uporabe

-ali je nepremičnina v fizičnem smislu primerna za preureditev v predvideno uporabo

-ali je predvidena uporaba finančno izvedljiva: smiselna in verjetna

Na podlagi analize gornjih točk ugotovimo, ali je izbrana predvidena ali dejanska raba tudi najučinkovitejša uporaba nepremičnine. Za potrebe izvršilnega postopka analiza ni potrebna.

**Premisa vrednosti:** Premisa vrednosti opisuje okoliščine načina uporabe sredstva ali obveznosti. Za različne podlage vrednosti bo morda potrebna določena premisa vrednosti ali pa bo dovoljeno upoštevati več premis vrednosti. Nekaterne običajne premise vrednosti so: najgospodarnejša uporaba, sedanja oz. obstoječa uporaba, redna likvidacija in prisilna prodaja. V obravnavanem primeru uporabim, glede na namen in cilje ocenjevanja vrednosti, premiso vrednosti: **sedanja oz. obstoječa uporaba**. Nepremičnino ocenjujem v izvršilnem postopku.

**Uporaba enote primerjave:** 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 površine objekta ali na hektar zemljišča,

b) cena na sobo, stavbo, del stavbe, posteljo (v hotelu), sedež (v restavraciji)

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.

**Izbrana enota primerjave:** izberem enoto primerjave: stavba in zemljišče ob upoštevanju površin v m<sup>2</sup>.

## 6.2 IZBRAN NAČIN OCENJEVANJA NEPREMIČNINE

**Ugotovitev:** Obravnavani nepremičnini z mešano namensko rabo ležita odmaknjeno od vaškega jedra. Stanovanjska stavba ID št. 209 je po podatkih GURS enostanovanjska, grajena v letu 1982. Podatki GURS po vtisu z ogleda stavbe z zunanje strani niso skladni z stanjem v naravi: površina stavbe s fundusom 140 m<sup>2</sup> in tremi etažami presega neto površino 200 m<sup>2</sup>, kot je navedena v podatkih. Bruto površina obravnavane stavbe:  $140 \cdot 3 = 420 \text{ m}^2$

Vrednost nepremičninskih pravic ocenim na podlagi analize podatkov o prodajah primerljivih nepremičnin po načinu tržnih primerjav v skladu z MSOV. Upoštevam dostopne podatke o izvršenih poslih za primerljive enote: stavbe z zemljiščem na primerljivih lokacijah.



## 6.3 OCENA VREDNOSTI LASTNINSKE PRAVICE NA NEPREMIČNINAH, ZEMLJIŠČIH IN STAVBAH

### 6.3.1 k.o. Pšata 2653, način primerljivih prodaj

Osnova pristopa so podatki o že izvršenih prodajah primerljivih nepremičnin, to je izbranih, predmetnemu primeru v čim več podrobnostih podobnih nepremičnin. Podatki morajo ustrezati tudi časovnemu obdobju izvršene transakcije. Izjemoma lahko upoštevamo tudi ponudbe in razpise. Upoštevati je potrebno, poleg obsega nepremičninskih pravic, tudi pogoje financiranja, prodajne pogoje, izdatke ob transakciji, tržne pogoje, značilnosti nepremičnine in okolja.

Faze ocenjevanja:

- analiza trga, evidence prodaje primerljivih nepremičnin
- izbor podatkov in preverjanje njihove verodostojnosti
- opraviti prilagoditve
- predstaviti ocenjeno vrednost nepremičninskih pravic

### Analiza trga k.o. Pšata 2653 parc. št. 607/1

V območju k.o. Pšata je bila v obdobju zadnjih treh let prodana le ena stanovanjska hiša, vendar po zasnovi ni primerljiva z obravnavano, zato je ne vključim v analizo.



Preverim podatke o izvršenih prodajah stanovanjskih hiš na območju Občine Domžale, grajenih po letu 1970 z neto površinami do 300 m<sup>2</sup>.

Vsi rezultati: prodaja stanovanjskih hiš, Občina Domžale, po 1.1.2019, gradnja po letu 1985, površina do 300 m<sup>2</sup>

Št. poslov:	7
Povp. pogodb. cena posla:	176.685,71
Povprečna površina:	186,29
Povprečna cena m <sup>2</sup> :	948,47





Vir: portal Cenilec

Pregled podatkov o prodajah primerljivih stanovanjskih stavb na območju Občine Domžale, vir portal Cenilec: stavbe s pripadajočim zemljiščem in ureditvami: Izmed vseh izberem za analizo sledeče podatke: po letu 2018 prodane podobne stavbe z zemljiščem v okolici obravnavane lokacije.

V transakcijah so všteti stanovanjski in spremljajoči objekti in ureditve na zemljiščih ob stavbah.

Nepremičnine, ki jih izberem za analizo, so v isti občini, Občini Domžale, na primerljivih lokacijah: stanovanjske stavbe na ravninskih parcelah, z ureditvami, z dostopom z javnih površin. Izbiro omejim na obdobje gradnje leta 1970 in kasneje. Stavbe so po podatkih GURS in po drugih dostopnih podatkih primerno vzdrževane, po načinu gradnje in po zasnovi primerljive z obravnavano. Stavbe so urejeni, primerno vzdrževani objekti, primerni za bivanje.



#1	#2	#3	#4
k.o. Dob 1943	k.o. Homec 1937	k.O. Domžale 1959	k.o. Domžale 1959
Parc. 626	Parc. 153/5, 153/6	Parc. 727/10, 727/6	Parc. 401/4
			

#### Primerjalna analiza:

Referenčna transakcija**	# 1	# 2	# 3	# 4
k.o.	k.o. Domžale 1959	k.o. Homec 1937	k.O. Domžale 1959	k.o. Domžale 1959
Parc. št.	1470	153/5, 153/6	727/10, 727/6	401/4
ID št. stavbe	1144/1	350	2442	57
Naslov, ulica	Koliška 17	Tovarniška 12	Prečna ulica 18	Krožna cesta 5
Vir podatkov, portal	Cenilec	Cenilec	Cenilec	Cenilec
čas prodaje	15.9.2020	24.8.2021	18.6.2021	21.12.2020
ID prodaje	557105	557489	547351	526144
Leto gradnje GURS	1962	1970	1970	1980
vzdrževanje	primerno	primerno	primerno	primerno
Površina*, m2, neto	145,4 +25	138,60	189,30	296,00
Zemljišče pod stavbo m2	93	97	135	122
Etažnost	3	3	2	3
Bruto površina stavbe	279	291	270	366
Površina zemljišča m2	273	480	924	542
Prodajna cena	169.800	243.000	270.000	118.000
cena /m2 neto	996,48	1.753,25	1.426,31	398,65
cena /m2 bruto	553,09	835,05	1.000,00	322,40
ELEM. PRIMERJAVE				
Lokacija	Primerljivo	Primerljivo	Primerljivo	Primerljivo
Dostop	Neurejeno	Primerljivo	Primerljivo	Primerljivo
Kom. opremljenost	Primerljivo	Primerljivo	Primerljivo	Primerljivo
Tip stavbe	Primerljivo	Primerljivo	Primerljivo	Primerljivo
Vzdrževanje	Primerno	Primerno	Primerno	Primerno
Velikost stavbe	Manjša-15%	Manjša-15%	Manjša-15%	Primerljivo 0%
Prilagojena cena /m2	470,13	709,79	850,00	322,40
Vpliv starosti stavbe, leta	+28	+18	+18	+8
Vpliv starosti stavbe, EUR/m2	254,8	163,8	163,8	72,8
Prilagojena cena /m2	724,93	873,59	1.013,80	395,20
Prilagoditev čas prodaje	+5%	0	0	+5%
Prilagojena cena /m2	761,18	873,59	1.013,80	414,96
utežne točke (skupaj: 10)	4	4	1	1
Utež %	40%	40%	10%	10%
utežena vrednost, EUR/m2	304,47	349,44	101,38	41,50

\*površina stavbe, podatki GURS

Utežena vrednost m2 enote primerjave: 796,78 EUR/m2

**Prilagoditev dostop:** Dostop do vseh primerljivih nepremičnin je z javne površine ali s cest, ki so v lasti skupine lastnikov sosednjih nepremičnin. Prilagoditev ni potrebna.

**Prilagoditev tip stavbe:** prilagoditev ni potrebna. stavbe so grajene v istem obdobju, s primerljivo zasnovo.

**Prilagoditev zaradi ugodnejšega časa prodaje:** prilagoditev ni potrebna.

**Prilagoditev velikost stavbe:** Cene na enoto površine stavb so pri manjših stavbah višje. Upoštevam relativno razmerje vrednosti na enoto glede na velikost stavb. Prilagoditev ocenim s -5% do -15% vrednosti, glede na razmerje površin stavb. Pri stavbah #1, #2, #3 so razlike v površinah velike, prilagoditev -15%.

**Prilagoditev starost stavbe:** upoštevam zastarevanje stavbe 1% na letni ravni in GC (cena nadomestitvene gradnje) po podatek PREG online za stavbo osnovnega standarda s poševno streho : 910 EUR/m2 bruto površine.

**Vrednost nepremičnine kot celote, k.o. Pšata 2653 parc. št. 607/1 s stavbo ID št. 209:**

opis	Bruto površina stavbe m2	vrednost EUR/m2	ocenjena vrednost
Ocenjena vrednost celote	420	796,78	<b>344.647,60</b>

**Analiza trga k.o. Pšata 2653 parc. št. 607/2**

Pregled podatkov o prodajah primerljivih kmetijskih in tehničnih objektov na območju Občine Domžale: izvršenih prodaj je malo. Pregledam podatke o primerljivih prodajah na območju vseh sosednjih občin, vir portal Cenilec: stavbe s pripadajočim zemljiščem in ureditvami: Izmed vseh izberem za analizo sledeče podatke: po 1. 1. 2018 prodane podobne kmetijske stavbe in stavbe, ki so bile grajene za kmetijsko namembnost, z zemljišči.

Nepremičnine, ki jih izberem za analizo so na primerljivih lokacijah: stavbe na ravninskih območjih, z ureditvami, z dostopom z javnih površin. Izbiro omejim na obdobje gradnje leta 1970 in kasneje. Stavbe so po podatkih GURS in po drugih dostopnih podatkih primerno vzdrževane, po načinu gradnje in po zasnovi primerljive z obravnavano.

**Primerjalna analiza:**

Referenčna transakcija**	# 1	# 2	# 3
k.o.	Depala vas 1962	Domžale 1959	Županje njive 1917
Parc. št.	63/4	1459/22	557/2, 558/2
ID št. stavbe	17, 266	300	419, 1052
Vir podatkov, portal	Cenilec	Cenilec	Cenilec
čas prodaje	18.2.2019	5.3.2018	2.7.2021
ID prodaje	415089	414735	550301
Leto gradnje GURS	1975	1980	1975
Raba	Hlev	Kmetijski prostor	skladišče
vzdrževanje	primerno	primerno	primerno
Površina*, m2, neto	440 + 40	58,50	288,40
Zemljišče pod stavbo m2	116+40	62	308
Etažnost	2	?	1
Bruto površina stavbe	232+40	62	308
Površina zemljišča m2	662	614	492
Prodajna cena	79.009,70	10.000	50.000
cena /m2 neto	179,45	170,94	173,37
cena /m2 bruto	290,48	161,29	162,34

ELEMENTI PRIMERJAVE			
Lokacija	Primerljivo	Primerljivo	Primerljivo
Dostop	Neurejeno	Primerljivo	Primerljivo
Kom. opremljenost	Primerljivo	Primerljivo	Primerljivo
Tip stavbe	Primerljivo	Primerljivo	Primerljivo
Vzdrževanje	Primerno	Primerno	Primerno
	470,13	709,79	850,00
Prilagojena cena /m2 neto	179,45	170,94	173,37
utežne točke (skupaj: 10)	5	3	2
Utež %	50%	10%	40%
utežena vrednost, EUR/m2	89,73	17,09	69,35

\*površina stavbe, podatki GURS

Utežena vrednost m2 enote primerjave: 176,17 EUR/m2

**Prilagoditev dostop:** Dostop do vseh primerljivih nepremičnin je z javne površine ali s cest, ki so v lasti skupine lastnikov sosednjih nepremičnin. Prilagoditev ni potrebna.

**Prilagoditev tip stavbe:** prilagoditev ni potrebna. stavbe so grajene v istem obdobju, s primerljivo zasnov.

**Prilagoditev zaradi ugodnejšega časa prodaje:** cene primerljivih stavb se v obdobju po letu 2017 niso opazno spreminjale. GURS o cenah podobnih nepremičnin ne vodi posebne evidence. Prilagoditev ni potrebna.

**Prilagoditev velikost stavbe:** Cene na enoto površine stavb so pri manjših stavbah višje. Upoštevam relativno razmerje vrednosti na enoto glede na velikost stavb. Prilagoditev v primeru tovrstnih objektov ni potrebna.

**Prilagoditev starost stavbe:** stavbe so grajene v istem obdobju, prilagoditev ni potrebna. Podatki o obravnavani stavbi so neskladni s stanjem ob ogledu. Za oceno vrednosti uporabim zanesljivi del podatkov po evidenci GURS: upoštevana površina površine zemljišča pod stavbo in etažnost po stanju ob ogledu. Ocenjena neto površina stavbe:  $244 \times 2 \times 0,85 = 414,80 \text{ m}^2$

**Vrednost nepremičnine kot celote, k.o. Pšata 2653 parc. št. 607/2 s stavbo ID št. 211:**

opis	Neto površina stavbe m2	vrednost EUR/m2	ocenjena vrednost
Ocenjena vrednost celote	414,80	176,17	73.075,32

#### 6.4 OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNIN: končna ocena vrednosti

Analize v poročilu so podprte s tržnimi podatki, del ocen pa je tudi subjektiven. Uporabljen je način ocenjevanja: način tržnih primerjav.

Način ocenjevanja je primeren za nepremičnine, ki jih je mogoče prodati ali oddati v najem, če obstajajo dokazi s trga, ki podpirajo sestavine, vključene v analizo. Za nepremičnine, kakršna je v obravnavanem primeru, ko je v javno dostopnih podatkih primerno število zanesljivih podatkov o najemninah, je izbran način ocenjevanja primeren in v skladu z MSOV. Obravnavana nepremičnina je v lasti fizičnih oseb v idealnih solastniških deležih.

V primeru solastništva na nerazdeljenih nepremičninah solastniki nepremičnine uporabljajo in z njimi razpolagajo, jih vzdržujejo, v skladu z določbami zakonodaje. Solastninski deleži na nerazdeljenih nepremičninah se slabo tržijo, kupci se za nakup solastniških deležev na nerazdeljeni nepremičnini redko in previdno odločajo. Več transakcij s solastninskimi deleži je v primerih nakupov na dražbah v izvršilnih in stečajnih postopkih. Trg s solastninskimi deleži na stanovanjskih nepremičninah je slabo razvit.

V skladu s standardi MSOV je potrebno pri ocenjevanju vrednosti upoštevati tudi prenesen obseg pravic na nepremičninah. Glede na lastnosti nepremičnine ocenjujem, da je dodatna prilagoditev potrebna. Prilagoditev zaradi solastništva ocenim kvantitativno, z ocenitvijo vpliva daljšega časa, ki je potreben za prodajo solastninskega deleža in z ocenitvijo vrednosti drugih stroškov, na katere kupec lahko računa, da jih bo imel, preden bo s solastninskim deležem lahko začel upravljati in ga uporabljati v skladu s svojo pravico.

k.o. Pšata 2653	parc. št. 607/1	parc. št. 607/2
Ocenjena višina drugih stroškov:	2.500,00 EUR	1.500,00

Ocenjena višina zaradi daljšega časa, ki je potreben za prodajo solastniškega deleža (negativni vpliv): Podaljšan čas prodaje: za vsaj 3 leta: ocenjevana nepremičnina je za kupce na trgu zaradi tveganj za kupca nizko likvidna, solastninski delež na nepremičnini je nizko likviden. Upoštevam: 5 % letno obrestno mero ob vezavi denarja za obdobje 3 let v obliki depozita sestavljenega portfelja komercialne banke

Opis, k.o. Pšata, 2653	607/1 delež do 1/20	607/2 delež do 1/5
način tržnih primerjav, EUR, V	344.647,60	<b>73.075,32</b>
obrestno obrestni izračun $q = (1+0,05)^3, (V * (q-1))$ , EUR	-54.325,34	-11.518,55
vrednost V po prilagoditvi zaradi daljšega časa, EUR	290.322,26	61.556,77
drugi stroški, EUR	-2.500,00	-1.500,00
skupaj, vrednost po prilagoditvah, EUR	287.822,26	60.056,77
<b>Vrednost deležev dolžnika</b>	<b>14.391,11</b>	<b>12.011,35</b>

Ob ocenjevanju nepremičnine so bili upoštevani podatki iz zemljiške knjige, podatki katastra stavb in zemljišč in stanje ob ogledu. Cenitev je bila opravljena na osnovi dejanskih tržnih razmer in dogodkov. Upoštevani so MSOV.

Ocenjena vrednost lastninske pravice na idealnih solastniških deležih ni primerna osnova za kakršen koli sklep o vrednosti absolutne lastninske pravice.

## 7 ZAKLJUČEK

Ocena tržne vrednosti lastninske pravice na idealnih solastniških deležih, na zemljiščih in na stavbah na naslovu Pšata 92, 1230 Domžale, vpisani v zemljiško knjigo pri k.o. Pšata 2653, parc. 607/1(ID 1412695), 607/2 (ID 3374860) zaključim z upoštevanjem rezultatov ocenjevanja po načinu tržnih primerjav in znaša po vrednostih in po stanju na dan ocenjevanja, zaokroženo:

Opis, k.o. Pšata, 2653	607/1 delež do 1/20	607/2 delež do 1/5
<b>Vrednost deležev dolžnika</b>	<b>14.400</b>	<b>12.000</b>

Ogled je bil opravljen z zunanje strani.

Zasedenosti stanovanjske stavbe ob ogledu ni bilo mogoče preveriti.

Ocenjena vrednost idealnih solastniških deležev, ki so v lasti dolžnika, se ne spremeni v primeru prodaje obeh deležev na parcelah hkarti.

Uporabila sem podlago vrednosti: tržna vrednost. Ocenjena vrednost je pri upoštevanih pogojih in predpostavkah le informacija o najverjetnejši vrednosti in ni dokument, ki bi zavezoval, da se morebitni pravni posel izvrši po ceni, ki bi bila identična ocenjeni vrednosti.

Ob ocenjevanju nepremičnine so bili upoštevani podatki iz zemljiške knjige, podatki katastra stavb in zemljišč in stanje ob ogledu. Cenitev je bila pripravljena na osnovi dejanskih tržnih razmer in dogodkov. Upoštevani so MSOV.

Ocenjevanje vrednosti je bilo opravljeno v času in na datum za katerega je veljalo stanje pomembno povečane negotovosti zaradi COVID-19 in ukrepov za zaježitev in obvladovanja epidemije. Ugotavljam, da negotovost in njene pomembnosti in relevantnosti na ocenjeno vrednost lastninske pravice na nepremičnini, ki je obravnavana v tem poročilu, ne vplivajo.

## IZJAVA IZVEDENKE IN CENILKE

### 1. Izjava izvedenke in cenilke

Vida Medved, Sodna izvedenka in sodna cenilka za strokovno področje gradbeništvo, podpodročje gradbeništvo splošno in sodna cenilka za kmetijstvo - kmetijska zemljišča z Odločbo Su 23/92-9 Temeljnega sodišča v Ljubljani in z Odločbo št. 165-04-843/00 z dne 25.02.2004 Ministrstva za pravosodje RS, s certifikatom RS, Agencije za prestrukturiranje podjetij v družbeni lasti z dne 22.01.1993, cenilka za potrebe bank in drugih finančnih organizacij C.E.E.P.N.

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost;
- so prikazane moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami, opisanimi v tem poročilu in predstavljajo osebne nepristranske in strokovne analize, mnenja in sklepe;
- nimam sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede imetja, ki je predmet tega poročila, nimam spodaj navedenih osebnih interesov in nisem pristranska glede fizičnih oseb, ki jih ocena vrednosti zadeva;
- 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 nepremičnino, ki je predmet tega ocenjevanja vrednosti;
- mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nisem omela pomembne strokovne pomoči;
- so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu z določili Slovenskega poslovnofinančnega standarda 2 (U.I. RS 106/2013) in Mednarodnega standarda ocenjevanja vrednosti MSOV z veljavnostjo 31.01.2020.
- cenitev je bila opravljena na osnovi dejanskih tržnih razmer in dogodkov.

### 2. Splošni omejitveni pogoji

V postopku ocenjevanja sem se opirala na trditve, informacije in podatke, ki sem jih pridobila od upravnih organov, ob ogledu nepremičnine, iz uradnih evidenc državnih organov in organov lokalne skupnosti, podatke podjetij, ki se ukvarjajo s prodajo nepremičnin, podatke iz evidence o prodaji nepremičnin v Republiki Sloveniji in na podatke, ki jih je predložil naročnik.

Ocena tržne vrednosti nepremičnine je namenjena izvršilnemu postopku Okrajnega sodišča v Domžalah. Vrednotim jo, kot da ni obremenjena z dolgovi in drugimi omejitvami, razen v kolikor ni drugače navedeno. Informacije, ocene in mnenje, ki jih vsebuje to poročilo se nanašajo le na zadevno vrednotenje in ne smejo biti uporabljeni izven tega konteksta.

Lastniki tega poročila ali kopije poročila nimajo pravice, da bi javno objavili del ali celoto poročila, ali ga uporabili za drug namen brez pisne privolitve cenilke.



 VIDA MEDVED,  
SODNA IZVEDENKA IN SODNA CENILKA ZA GRADBENO  
STROKO IN SODNA CENILKA ZA KMETIJSKA ZEMLJIŠČA

Lokacija, naslov stavbe Pšata 92, 1230 Domžale

## k.o. Pšata 2653 :

št.	parc.	dejanska raba <i>namenska raba</i>	urejenost	površina	m2
1	607/1		ne	1.159	m2
	Bon 63	Kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov		25,3	%
		Poseljena zemljišča		22,5	%
		Kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov		35,1	%
		Poseljena zemljišča		17,1	%
		Poseljena zemljišča		17,1	%
		Tloris stavbe			
		<i>Površine razpršene pozidave</i>		71,0	%
		<i>Najboljša kmetijska zemljišča</i>		29,0	%
2	607/2		ne	390	m2
	Bon 74	Poseljena zemljišča		32,8	%
		Kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov		15,9	%
		Poseljena zemljišča			
		Poseljena zemljišča		51,3	%
		Tloris stavbe			
		<i>Površine razpršene pozidave</i>		100,0	%

