

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

**Stanovanjska stavba ID 1938-1676 s pripadajočim zemljiščem  
parc.št. 797/21 in 797/22, k.o. Mengeš, na naslovu Janševa ulica 3,  
Mengeš**

**Stanovanjska stavba ID 1938-1674 s pripadajočim zemljiščem  
parc.št. 797/17, k.o. Mengeš, na naslovu Janševa ulica 3a, Mengeš**



**Ocena vrednosti nepremičnine na dan 23.03.2021**

**Lastnik: Matej Kompare, Janševa ulica 3, Mengeš**

**Ljubljana, marec 2021 – dopolnitev november 2021**

Republika Slovenija  
Okrajno sodišče v Domžalah  
Ljubljanska cesta 76  
1230 Domžale

Zadeva : Ocena tržne vrednosti nepremičnine ID znak: parcela 1938 797/17, 797/21 in 797/22

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

V skladu s sklepom št. I 404/2020 z dne 22.02.2021 sem bila imenovana za sodno cenilko nepremičnin. V ta namen je bil opravljen pregled razpoložljivih podatkov, analiza trga nepremičnin, izveden samo zunanji ogled nepremičnine, saj na razpisnem terminu za ogled ni bil nihče prisoten.

Ocenjevana nepremičnina je v občini Mengeš, na naslovu Janševa ulica 3 in Janševa ulica 3a, Mengeš. Stanovanjska stavba ID 1938-1676, etažnosti P+N+M, je na naslovu Janševa ulica 3, Mengeš. Stavba je vpisana v Kataster stavb in delov stavb. Stavba je bila po podatkih Katastra stavb zgrajena leta 1960. Stanovanje ima po podatkih Katastra stavb in delov stavb pet delov stavbe, skupne neto tlorisne površine 387,20 m<sup>2</sup> in 335,40 m<sup>2</sup> uporabne površine. Stavba stoji na zemljišču parc.št. 797/21, k.o. Mengeš, površine 157 m<sup>2</sup> in pripadajoče zemljišče je parc.št. 797/22, k.o. Mengeš, površine 42 m<sup>2</sup>.

Stanovanjska stavba ID 1938-1674, je pritlična stavba na naslovu Janševa ulica 3a, Mengeš. Stavba je vpisana v Kataster stavb in delov stavb. Stavba je bila po podatkih Katastra stavb zgrajena leta 1967. Stanovanje ima po podatkih Katastra stavb in delov stavb en del stavbe, neto tlorisne površine 86,30 m<sup>2</sup> in 72,10 m<sup>2</sup> uporabne površine. Stavba stoji na zemljišču parc.št. 797/17, k.o. Mengeš, površine 396 m<sup>2</sup>.

Stavba ID 1938-1674 ima po podatkih iz Katastra stavb in delov stavb 86 m<sup>2</sup> neto tlorisne površine. Po ogledu na terenu je razvidno, da je zgrajen prizidek zato na podlagi izmere iz ortofoto posnetka ugotovim, da je v pritličju 143 m<sup>2</sup> bruto površine in v nadstropju cca 103 m<sup>2</sup>, saj je en del le pritličjen. Od ocenjene bruto tlorisne površine 246 m<sup>2</sup> odštejem debeline zidov in za oceno vrednosti upoštevam 209 m<sup>2</sup> neto tlorisne površine.

Dostop do nepremičnine je urejen po zemljišču parc.št. 807/5 in 797/18, obe k.o. Mengeš, ki sta v lasti občine Mengeš.

Lastnik nepremičnine ID znak: parcela 1938 797/17, nepremičnine ID znak: parcela 1938 797/21, nepremičnine ID znak: parcela 1938 797/22, je Matej Kompare, Janševa ulica 3, Mengeš, v deležu 1/1.

V skladu s IV. točko sklepa podajam naslednje obrazložitve:

- Po MSOV 2020 je bil za oceno vrednosti je bil uporabljen način tržnih primerjav oziroma metoda primerljivih poslov in preverjene navedene okoliščine (lokacija, dostop, urejenost soseske)
- Ker gre za dve stavbi s pripadajočim zemljiščem se oceni vsaka enota posebej, saj je se s prodajo posebej doseže večja cena.
- Po telefonski informaciji lastnika nepremičnine v njej biva lastnik z družino. V ocenjevani nepremičnini ima sedež podjetje Kompare, d.o.o.



- Iz Potrdila o namenski rabi zemljišča, ki ga je dne 08.03.2021 pod št. 3501-39/2021 izdala občina Mengeš je razvidno, da se zemljišča ne nahajajo v območju predkupne pravice občine Domžale.

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 1938 797/17, nepremičnine ID znak: parcela 1938 797/21 in nepremičnine ID znak: parcela 1938 797/22, na naslovu Janševa ulica 3, Mengeš, na dan 23.03.2021, znaša:**

nepremičnina ID znak	vrednost v EUR	delež	vrednost deleža
parcela 1938 797/17	270.739,92	1 / 1	270.739,92
parcela 1938 797/21	348.335,63	1 / 1	348.335,63
parcela 1938 797/22	6.100,24	1 / 3	2.033,41

Ocena vrednosti je v evrih in brez davkov.

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, marec 2021

mag. Alenka Zornada

*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 .....	5
2.8	PRAVICE NA NEPREMIČNINAH.....	5
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 .....	7
2.16	SPLOŠNI OMEJITVENI POGOJI.....	7
2.17	PREDPOSTAVKE .....	7
2.18	STANDARDI VREDNOTENJA.....	8
2.19	NAČINI OCENJEVANJA VREDNOSTI .....	8
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 .....	21
3.4	OPIS OCENJEVANE NEPREMIČNINE .....	22
3.5	POVRŠINE NEPREMIČNINE.....	28
4	ANALIZA PODATKOV .....	29
4.1	IZHODIŠČA.....	29
4.2	ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE ZEMLJIŠČA.....	29
4.3	OCENJEVANJE VREDNOSTI PO NAČINU TRŽNIH PRIMERJAV.....	29
5	KONČNA USKLADITEV VREDNOSTI .....	34
6	LITERATURA IN VIRI .....	35
7	IZJAVA OCENJEVALKE.....	36
8	PRILOGE.....	37



## **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);
- 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 23.03.2021.

### **2.3 NAROČNIK IN UPORABNIK OCENE VREDNOSTI**

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

### **2.4 IZVAJALEC OCENE VREDNOSTI**

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

### **2.5 PODATKI O LASTNIKU NEPREMIČNINE**

Lastnik nepremičnine ID znak: parcela 1938 797/17, nepremičnine ID znak: parcela 1938 797/21, nepremičnine ID znak: parcela 1938 797/22, je Matej Kompare, Janševa ulica 3, Mengeš, v deležu 1/1

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

Ocenjevana nepremičnina je v občini Mengeš, na naslovu Janševa ulica 3 in Janševa ulica 3a, Mengeš. Stanovanjska stavba ID 1938-1676, etažnosti P+N+M, je na naslovu Janševa ulica 3, Mengeš. Stavba je vpisana v Kataster stavb in delov stavb. Stavba je bila po podatkih Katastra stavb zgrajena leta 1960. Stanovanje ima po podatkih Katastra stavb in delov stavb pet delov stavbe, skupne neto tlorisne površine 387,20 m<sup>2</sup> in 335,40 m<sup>2</sup> uporabne površine. Stavba stoji na zemljišču parc.št. 797/21, k.o. Mengeš, površine 157 m<sup>2</sup> in pripadajoče zemljišče je parc.št. 797/22, k.o. Mengeš, površine 42 m<sup>2</sup>.

Stanovanjska stavba ID 1938-1674, je pritlična stavba na naslovu Janševa ulica 3a, Mengeš. Stavba je vpisana v Kataster stavb in delov stavb. Stavba je bila po podatkih Katastra stavb zgrajena leta 1967. Stanovanje ima po podatkih Katastra stavb in delov stavb en del stavbe, neto tlorisne površine 86,30 m<sup>2</sup> in 72,10 m<sup>2</sup> uporabne površine. Stavba stoji na zemljišču parc.št. 797/17, k.o. Mengeš, površine 396 m<sup>2</sup>.

Stavba ID 1938-1674 ima po podatkih iz Katastra stavb in delov stavb 86 m<sup>2</sup> neto tlorisne površine. Po ogledu na terenu je razvidno, da je zgrajen prizidek zato na podlagi izmere iz ortofoto posnetka ugotovim, da je v pritličju 143 m<sup>2</sup> bruto površine in v nadstropju cca 103 m<sup>2</sup>, saj je en del le pritličjen. Od ocenjene bruto tlorisne površine 246 m<sup>2</sup> odštejem debeline zidov in za oceno vrednosti upoštevam 209 m<sup>2</sup> neto tlorisne površine.



## 2.7 NAMEN OCENE VREDNOSTI

Namen ocenjevanja vrednosti je ocena tržne vrednosti nepremičnine za potrebe izvršilne zadeve VL 4807/2020.

## 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 ogleda 23.03.2021.

## **2.11 DATUM OGLEDA**

Dne 23.03.2021 je bil izveden zunanji ogled nepremičnine, saj notranji ogled stavb ni bil možen, ker na ogledu lastnik ni bil prisoten.

## **2.12 DATUM IZDELAVE POROČILA**

Datum izdelave poročila je 23.03.2021.

## **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 določenih 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 izvedena na podlagi zunanjega ogled, po javno dostopnih podatkih in ob predpostavki, da stavbi imata pridobljeno 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 poslovno 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 kapitalске 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 1938 797/17, nepremičnine ID znak: parcela 1938 797/21 in nepremičnine ID znak: parcela 1938 797/22, na naslovu Janševa ulica 3, Mengeš, na dan 23.03.2021, znaša:**

nepremičnina ID znak	vrednost v EUR	delež	vrednost deleža
parcela 1938 797/17	270.739,92	1 / 1	270.739,92
parcela 1938 797/21	348.335,63	1 / 1	348.335,63
parcela 1938 797/22	6.100,24	1 / 3	2.033,41

Ljubljana, marec 2021

mag. Alenka Zornada

*Zornada*



### 3 PREDSTAVITEV NEPREMIČNINE

#### 3.1 IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNINE

Lastnik nepremičnine ID znak: parcela 1938 797/17, nepremičnine ID znak: parcela 1938 797/21, nepremičnine ID znak: parcela 1938 797/22, je Matej Kompare, Janševa ulica 3, Mengeš, v deležu 1/1. Na nepremičninah so vknjižene hipoteke. 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 2019

Povprečna cena stanovanjske hiše s pripadajočim zemljiščem je leta 2019 v Sloveniji znašala 128.000 evrov in je bila v primerjavi z letom prej višja za 3 odstotke, v primerjavi z letom 2015 pa 19 odstotkov. Od leta 2015 je bil prisoten trend večanja velikosti prodanih hiš, tako da se je povprečna površina prodane hiše občutno povečala, medtem ko se njihova povprečna starost in površina pripadajočega zemljišča nista bistveno spremenili. Ob upoštevanju lastnosti prodanih hiš ocenjujemo, da so cene hiš na ravni države od leta 2015 realno zrasle za 15 do 20 odstotkov, v primerjavi z letom 2018 pa so ostale praktično nespremenjene. Glede na tip hiše je bilo med hišami, ki so bile lani prodane v Sloveniji, malo več kot 82 odstotkov samostojnih hiš, 15 odstotkov vrstnih hiš in malo manj kot 3 odstotke dvojčkov. V zadnjih dveh letih se je na račun deleža prodanih vrstnih hiš močno zmanjšal delež prodanih dvojčkov, ki je iz dobrih sedmih odstotkov leta 2017 zdrsnil na slabe tri odstotke. Delež prodanih samo-stojnih hiš je konstantno okoli 82-ih odstotkov, kar ustreza strukturi slovenskega fonda hiš, v kateri vrstne hiše predstavljajo nekaj manj kot 10 odstotkov, dvojčki pa nekaj več kot 8 odstotkov. Ker se vrstne hiše skoraj izključno nahajajo v večjih mestih in letoviških krajih, kjer so stanovanjske hiše relativno najdražje, so v povprečju tudi dražje od dvojčkov, ki jih najdemo tudi na primestnih območjih, in samostojnih hiš, ki so razpršene vsepovsod. Cene dvojčkov so bile na ravni države lani v povprečju za od 5 do 10 odstotkov nižje od cen vrstnih hiš, cene samostojnih hiš pa za približno tretjino.

Preglednica: Povprečne cene in lastnosti prodanih stanovanjskih hiš, Slovenija, 2015 – 2019



## SLOVENIJA

	2015	2016	2017	2018	2019
Velikost vzorca	2.130	2.699	2.995	2.979	2.888
Povprečna cena (€)	<b>108.000</b>	<b>113.000</b>	<b>116.000</b>	<b>124.000</b>	<b>128.000</b>
Leto izgradnje (mediana)	1972	1973	1973	1974	1974
Površina hiše (m <sup>2</sup> )	153	156	160	162	168
Površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	900	910	900	930	930

Podobno kot cene stanovanj so od leta 2015 dalje cene hiš na ravni države stalno rasle, vendar precej počasneje. Tudi za hiše smo največjo rast cen, kljub rahlemu upadu števila realiziranih transakcij, zabeležili leta 2018, ko so se po naši oceni realno zvišale za okoli 6 odstotkov. Cene stanovanjskih hiš, za razliko od cen stanovanj v večstanovanjskih stavbah, so bile leta 2019 v primerjavi z letom 2008, ko so dosegle cenovni vrh, še vedno v povprečju nižje za okoli 10 odstotkov. Cene hiš novega cenovnega vrha niso dosegle še na nobenem območju države, njihovo zaostajanje za cenami stanovanj pa gre pripisati temu, da so v času krize cene hiš povsod padle še bistveno bolj kot cene stanovanj.

Preglednica: Povprečne cene in lastnosti prodanih stanovanjskih hiš, izbrana tržna analitična območja, 2015 – 2019

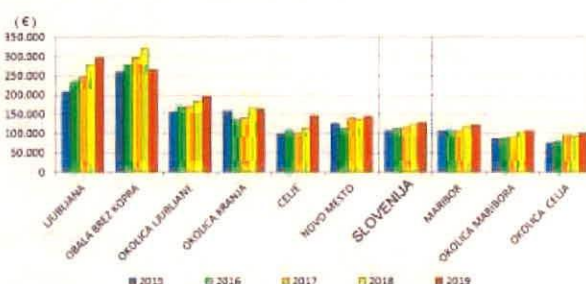
TRŽNO ANALITIČNO OBMOČJE	2015	2016	2017	2018	2019
<b>OKOLICA LJUBLJANE</b>					
Velikost vzorca	229	276	311	288	294
Povprečna pogodbeni cena (€)	<b>156.000</b>	<b>167.000</b>	<b>170.000</b>	<b>184.000</b>	<b>196.000</b>
Leto izgradnje (mediana)	1982	1982	1980	1985	1982
Površina hiše (m <sup>2</sup> )	172	178	182	187	190
Površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	710	680	660	680	700
<b>LJUBLJANA</b>					
Velikost vzorca	221	257	257	228	224
Povprečna pogodbeni cena (€)	<b>208.000</b>	<b>233.000</b>	<b>245.000</b>	<b>277.000</b>	<b>296.000</b>
Leto izgradnje (mediana)	1970	1966	1968	1968	1966
Površina hiše (m <sup>2</sup> )	176	178	185	187	189
Površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	410	440	440	410	430
<b>OKOLICA MARIBORA</b>					
Velikost vzorca	123	184	205	201	202
Povprečna pogodbeni cena (€)	<b>86.000</b>	<b>86.000</b>	<b>91.000</b>	<b>103.000</b>	<b>108.000</b>
Leto izgradnje (mediana)	1978	1979	1986	1986	1982
Površina hiše (m <sup>2</sup> )	156	153	149	165	172
Površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	950	910	930	1040	1010
<b>MARIBOR</b>					
Velikost vzorca	82	84	99	134	131
Povprečna pogodbeni cena (€)	<b>106.000</b>	<b>108.000</b>	<b>107.000</b>	<b>118.000</b>	<b>122.000</b>
Leto izgradnje (mediana)	1960	1965	1965	1964	1964
Površina hiše (m <sup>2</sup> )	157	163	152	167	165
Površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	510	490	480	520	500
<b>OKOLICA CELJA</b>					
Velikost vzorca	80	95	121	123	96
Povprečna pogodbeni cena (€)	<b>75.000</b>	<b>78.000</b>	<b>95.000</b>	<b>93.000</b>	<b>101.000</b>
Leto izgradnje (mediana)	1973	1972	1975	1976	1974
Površina hiše (m <sup>2</sup> )	146	152	160	165	185
Površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	1080	990	980	1010	1010



<b>OKOLICA KRANJA</b>					
Velikost vzorca	58	79	86	84	54
Povprečna pogodbeni cena (€)	158.000	136.000	139.000	166.000	163.000
Leto izgradnje (mediana)	1981	1976	1975	1980	1984
Površina hiše (m <sup>2</sup> )	186	171	169	189	182
Površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	650	690	680	680	590
<b>OBALA BREZ KOPRA</b>					
Velikost vzorca	42	65	55	60	48
Povprečna pogodbeni cena (€)	260.000	277.000	297.000	322.000	265.000
Leto izgradnje (mediana)	1972	1970	1974	1977	1968
Površina hiše (m <sup>2</sup> )	167	157	164	160	169
Površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	740	490	460	520	490
<b>CELJE</b>					
Velikost vzorca	41	43	49	50	40
Povprečna pogodbeni cena (€)	98.000	108.000	99.000	113.000	145.000
Leto izgradnje (mediana)	1963	1968	1960	1965	1966
Površina hiše (m <sup>2</sup> )	151	168	144	161	210
Površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	570	480	480	640	600
<b>NOVO MESTO</b>					
Velikost vzorca	15	23	29	33	37
Povprečna pogodbeni cena (€)	126.000	113.000	139.000	137.000	144.000
Leto izgradnje (mediana)	1975	1975	1971	1973	1971
Površina hiše (m <sup>2</sup> )	168	165	204	198	207
Površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	540	440	650	600	560

Zaradi razmeroma velike razpršenosti gradnje stanovanjskih hiš v Sloveniji je koncentracija njihovih kupoprodaj v večjih urbanih središčih precej manjša kot za stanovanja v več-stanovanjskih stavbah. Velikosti letnih vzorcev kupoprodaj hiš za večino analitičnih območij so premajhne, da bi bile dovolj reprezentativne za analize in primerjave ravni in gibanja cen hiš. Za prikaz kazalnikov v poročilu smo zato izbrali le 9 urbanih območij, kjer je bilo število evidentiranih kupoprodaj hiš v obdobju od leta 2015 do leta 2019 največje. V izbranih analitičnih območjih je bilo v letih od 2015 do 2019 skupno evidentiranih 40 odstotkov vseh kupoprodaj stanovanjskih hiš v Sloveniji, in sicer 10 odstotkov v Okolici Ljubljane, 9 odstotkov v Ljubljani, 7 odstotkov v Okolici Maribora, po 4 odstotke v Mariboru in v Okolici Celja, 3 odstotke v Okolici Kranja, po 2 odstotka na območju Obale brez Kopra in v Celju ter 1 odstotek v Novem mestu. Pri primerjavi cen hiš med obravnavanimi območji je treba upoštevati, da se lastnosti prodanih hiš med območji razlikujejo. V mestih velik delež kupoprodaj predstavljajo vrstne hiše in dvojčki, medtem ko v okolici mest prevladujejo samostojne hiše. Posledično so hiše v okolici mest v povprečju večje in imajo večje pripadajoče zemljišče. Posebna zgodba je Obala, kjer se večinoma prodajajo počitniške hiše, ki so bolj ali manj oddaljene od morja, kar bistveno vpliva na njihovo ceno. Na območju Obale brez Kopra so hiše v povprečju najmanjše in imajo tudi najmanjše pripadajoče zemljišče.

Preglednica: Povprečne cene stanovanjskih hiš s pripadajočim zemljiščem (v evrih), Slovenija skupno in izbrana tržna analitična območja, 2015 – 2019



Cene hiš so prav zaradi prodaj bolj ali manj prestižnih vikendov tradicionalno najvišje v obmorskih letoviških krajih. Povprečna cena hiše na obalnem območju je že leta 2018 krepko presegla 300.000 evrov, lani pa se je izključno zaradi sprememb v mikrolokaciji in lastnostih prodanih hiš močno znižala, tako da so se cene hiš ob upoštevanju povprečne velikosti prodanih hiš praktično izenačile z ljubljanskimi. Cene hiš na Obali so v povprečju sicer od 25 do 30 odstotkov višje kot v glavnem mestu, kjer je bilo za stanovanjsko hišo treba lani v povprečju odšteti skoraj 300.000 evrov. Cene hiš so v zadnjih štirih letih najbolj zrasle prav v Ljubljani in na Obali, kjer so v času krize tudi najbolj padle. Po naših ocenah so cene hiš na območjih Ljubljane in Obale od leta 2015 zrasle za okoli 30 odstotkov, a so še vedno vsaj za četrtno nižje kot ob cenovnem vrhu leta 2008. Kar samo kaže kako drastičen je bil padec cen hiš na teh območjih v letih od 2009 do 2015. Na območjih Okolice Ljubljane in Okolice Maribora, ki sta v zadnjih letih med najbolj dejavnimi trgi stanovanjskih hiš v državi, so po naši oceni



cene hiš od leta 2015 zrasle za 20 do 25 odstotkov. Cene hiš v Okolici Ljubljane so bile lani za 30 do 35 odstotkov nižje kot v Ljubljani. Za hišo je bilo treba v povprečju odšteti skoraj 200.000 evrov. V Okolici Maribora so bile cene hiš v povprečju za okoli 15-odstotna nižje kot v Mariboru, za hišo pa je bilo v povprečju treba odšteti okoli 110.000 evrov. V Mariboru je bila po naši oceni v obdobju od leta 2015 dalje rast cen hiš okoli 15-odstotna oziroma pod slovenskim povprečjem. Cene hiš so bile lanske leto za več kot polovico nižje kot v Ljubljani, s tem da so bile prodane hiše v povprečju za okoli 25 kvadratnih metrov manjše. Za hišo v Mariboru je bilo treba v povprečju odšteti okoli 120.000 evrov. Na ostalih obravnavanih območjih je bila rast cen hiš v obdobju od leta 2015 podpovprečna. Na ruralnih območjih države cene hiš stagnirajo.

### Osrednjeslovensko območje

Podobno kot za stanovanja je bila za izbrane osrednjeslovenske občine v letih 2016 in 2017 prisotna tudi visoka rast števila kupoprodaj stanovanjskih hiš. Število transakcij je leta 2018 opazno upadlo, v letu 2019 pa se je nato ponovno nekoliko povečalo. Od obrata cen leta 2015 so cene hiš v osrednjeslovenskih občinah stalno rastle, vendar za razliko od cen stanovanj še vedno niso dosegle rekordnih vrednosti iz leta 2008.

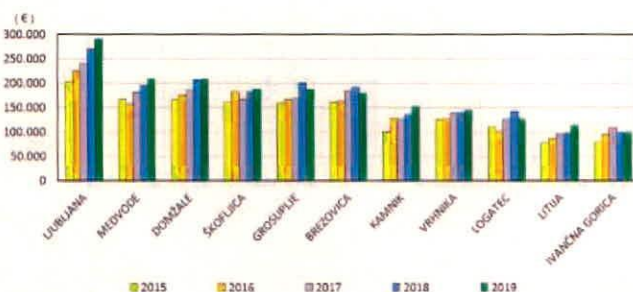
Preglednica: Povprečne cene in lastnosti prodanih hiš s pripadajočim zemljiščem po izbranih občinah, Osrednjeslovensko območje, 2015 – 2019

OBČINA	KAZALNIK	2015	2016	2017	2018	2019
DOMŽALE	Velikost vzorca	40	51	59	66	57
	Povprečna pogodbeni cena (€)	167.000	176.000	186.000	206.000	207.000
	Leto izgradnje (mediana)	1975	1980	1975	1980	1985
	Površina hiše (m <sup>2</sup> )	196	186	198	211	211
	Površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	580	530	580	540	560
GROSUPLJE	Velikost vzorca	34	31	38	31	47
	Povprečna pogodbeni cena (€)	158.000	167.000	169.000	200.000	187.000
	Leto izgradnje (mediana)	1990	1984	1986	1987	1993
	Površina hiše (m <sup>2</sup> )	166	197	171	178	180
	Površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	930	770	660	590	850
KAMNIK	Velikost vzorca	28	29	46	24	40
	Povprečna pogodbeni cena (€)	101.000	128.000	127.000	136.000	152.000
	Leto izgradnje (mediana)	1970	1977	1964	1954	1966
	Površina hiše (m <sup>2</sup> )	164	168	174	196	185
	Površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	710	630	680	600	620
IVANČNA GORICA	Velikost vzorca	26	38	44	44	36
	Povprečna pogodbeni cena (€)	80.000	95.000	110.000	99.000	100.000
	Leto izgradnje (mediana)	1982	1980	1975	1982	1978
	Površina hiše (m <sup>2</sup> )	109	139	160	144	146
	Površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	1130	1310	1160	1100	1090
BREZOVICA	Velikost vzorca	23	30	19	26	35
	Povprečna pogodbeni cena (€)	162.000	163.000	183.000	191.000	179.000
	Leto izgradnje (mediana)	1998	1986	1985	1994	1980
	Površina hiše (m <sup>2</sup> )	145	153	167	156	170
	Površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	750	540	690	490	630
VRHNIKA	Velikost vzorca	15	21	32	26	30
	Povprečna pogodbeni cena (€)	125.000	127.000	139.000	139.000	145.000
	Leto izgradnje (mediana)	1990	1979	1975	1974	1980
	Površina hiše (m <sup>2</sup> )	152	139	147	152	159
	Površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	760	800	780	800	760
MEDVODE	Velikost vzorca	29	36	41	29	27
	Povprečna pogodbeni cena (€)	167.000	157.000	181.000	195.000	207.000
	Leto izgradnje (mediana)	1985	1980	1985	1985	1994
	Površina hiše (m <sup>2</sup> )	191	165	187	193	166
	Površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	690	790	590	910	730

V izbranih občinah so lani samostojne hiše predstavljale okoli 85 odstotkov prodanih stanovanjskih hiš, dvojčki okoli 10 odstotkov in vrstne hiše okoli 5 odstotkov. V povprečju so cene hiš v izbranih občinah po letu 2015 rasle počasneje in zrasle manj kot v ljubljanski občini. Ob upoštevanju velikosti prodanih hiš so bile lani hiše v občini Medvode v povprečju za 20 odstotkov cenejše kot v ljubljanski občini. V občinah Brezovica, Škofljica in Grosuplje so bile cenejše za okoli 30 odstotkov, v občinah Domžale in Vrhnika za okoli 40 odstotkov, v občinah Logatec, Kamnik, Ivančna Gorica in Litija pa od 45 do 55 odstotkov.



Preglednica: Povprečne cene rabljenih hiš (v evrih) po izbranih občinah, Osrednjeslovensko območje, 2015 – 2019



Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2019

### Nepremičninski trg v prvem polletju 2020

Za leto 2020 je bilo v Sloveniji zasedaj 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.

PREGLEDNICA 1: Število in skupna vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, letno 2015 – 2020

Leto	ŠTEVILO POGODB (v tisočih)	VREDNOST POGODB (v milijardah €)
2015	30,6	1,8
2016	34,3	2,3
2017	36,9	2,5
2018	35,3	2,6
2019	36,4	2,8
2020	31,2	2,2

*Opomba: Za prikaz števila in vrednosti kupoprodajnih poslov so upoštevani vsi evidentirani posli z nepremičninami (deli stavb in parcelami) oziroma vse kupoprodajne pogodbe, ki so bile sklenjene na prostem trgu, na prostovoljnih javnih dražbah, z javnimi prodajami v izvršilnih in stečajnih postopkih, kupoprodajne pogodbe, sklenjene med povezanimi fizičnimi ali pravnimi osebami ter pogodbe za finančni lizing nepremičnin.*

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



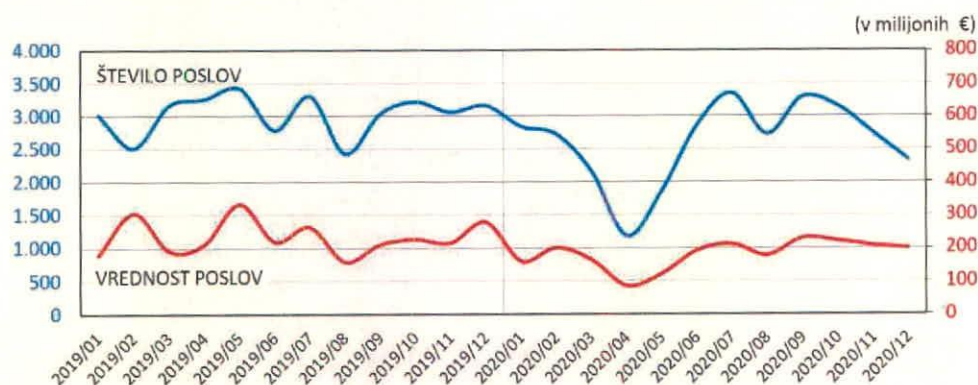


Vpliv epidemije na promet z nepremičninami je najbolj razviden iz gibanja mesečnega števila sklenjenih kupoprodajnih pogodb in njihove skupne vrednosti v letu 2020 ter primerjave z letom 2019 (Slika 2).

Marca, po prvi razglasitvi epidemije in ukrepov za njeno zajezitev, 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 2: 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.

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 2: 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.

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 3: 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

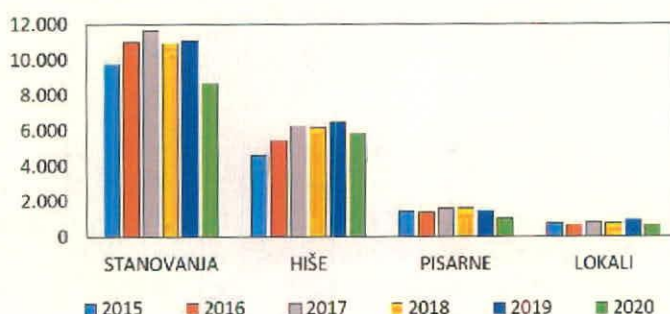
Opombe:

- kot stanovanja so šteta stanovanja v večstanovanjskih stavbah,
- kot hiše so štete samostojne in vrstne hiše ter dvojčki, s pripadajočim zemljiščem,
- kot pisarne so šteti pisarniški prostori, prostori za poslovanje s strankami in zdravniške ordinacije,
- kot lokali so šteti 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 3: Število evidentiranih transakcij za stanovanjske in poslovne nepremičnine, Slovenija, letno 2015 – 2020



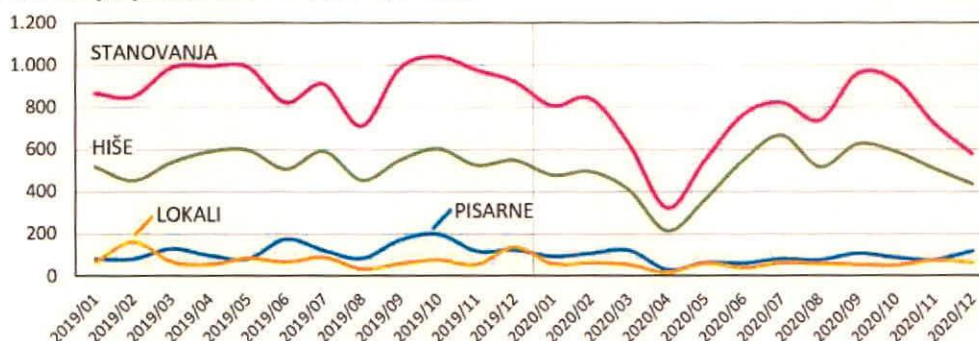
Iz prikaza mesečnega števila realiziranih transakcij za zadnji dve leti (Slika 4) je dobro razviden izrazit padec števila transakcij s stanovanjskimi nepremičninami po spomladanski razglasitvi epidemije.

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 posebno, če upoštevamo, da vseh transakcij za zadnje četrtletje 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 4: 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 nihanjih 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.

### Trg s stavbnimi 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 4: Število evidentiranih transakcij z zemljišči, Slovenija, letno 2015 – 2020

	2015	201	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 nepozidana 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 5: 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 5: Cene in lastnosti rabljenih stanovanj, Slovenija, letno 2015 – 2020

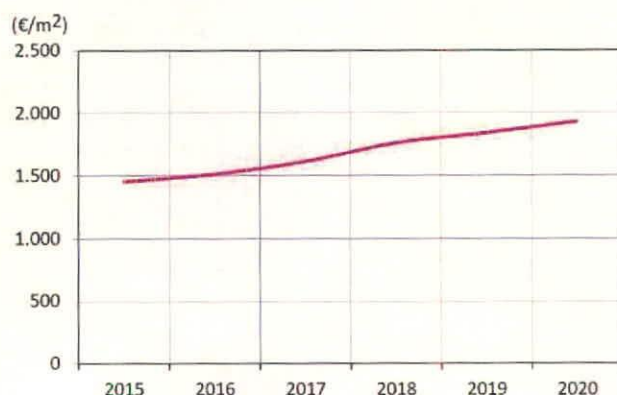
	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Velikost vzorca	5.744	6.887	7.159	6.666	6.806	5.492
<b>Povprečna cena (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>1.450</b>	<b>1.510</b>	<b>1.610</b>	<b>1.760</b>	<b>1.840</b>	<b>1.930</b>
Leto izgradnje (mediana)	1975	1975	1975	1975	1975	1975
Uporabna površina (m <sup>2</sup> )	52	53	52	53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

Opombe:

- upoštevana 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 preliminarinih 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>.

SLIKA 6: Povprečne cene rabljenih stanovanj (v€/m<sup>2</sup>), Slovenija, letno 2015 – 2020





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.

V Ljubljani, kjer so stanovanja daleč najdražja, je povprečna cena rabljenega stanovanja prvič presegla 2.900 €/m<sup>2</sup> in se začela približevati meji 3.000 €/m<sup>2</sup>. Po skokoviti rasti cen stanovanj v letih 2017 in 2018 ter stagnaciji v letu 2019 se je v primerjavi z letom 2019 zvišala še za slabih 6 odstotkov.

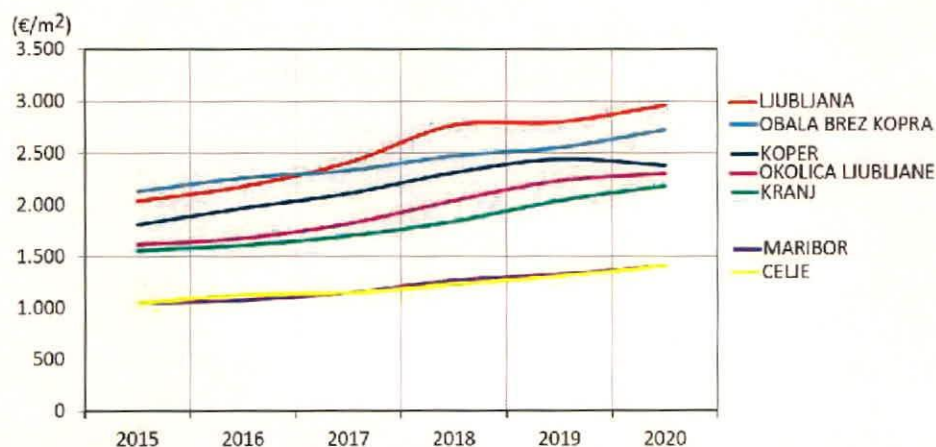
V okolici Ljubljane se je povprečna cena rabljenega stanovanja (2.300 €/m<sup>2</sup>), po skoraj 10-odstotnem povišanju leta 2019, lani zvišala za okoli 3 odstotke. Stanovanja na območju Okolice Ljubljane so bila v povprečju za dobro petino cenejša kot v Ljubljani.

V Kranju, ki je za Celjem drugo med obravnavanimi območji, kjer so cene stanovanj leta 2019 zrasle največ, se je povprečna cena rabljenega stanovanja leta 2020 (2.180 €/m<sup>2</sup>) v primerjavi z letom prej zvišala še za 7 odstotkov. Stanovanja so bila v povprečju za dobro četrtino cenejša kot v Ljubljani.

V Mariboru in Celju so cene stanovanj praktično enake. Lani je povprečna cena rabljenega stanovanj v obeh mestih presegla 1.400 €/m<sup>2</sup> in dosegla rekordno vrednost. V Celju se je leta 2020 v primerjavi z letom 2019 zvišala za 8 odstotkov, v Mariboru pa za 6 odstotkov. Cene stanovanj v Mariboru in Celju so bile v povprečju za več kot polovico nižje kot v Ljubljani.

V Kopru se je povprečna cena rabljenega stanovanja v primerjavi z letom 2019 statistično znižala za 2 odstotka, na območju Obale brez Kopra pa se je zvišala za slabih 7 odstotkov in še naprej, za razliko od ostalih obravnavanih območij, kaže razmeroma močan tren rasti. Cene stanovanj so bile lani v Kopru v povprečju za okoli petino nižje kot v Ljubljani, na območju Obale brez Kopra pa za nekaj manj kot 10 odstotkov, vendar se v zadnjem času hitro približujejo ljubljanskim.

SLIKA 7: Gibanje povprečnih cen rabljenih stanovanj, Slovenija, letno 2015 – 2020



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 kar štiri mesece. To je seveda ponovno negativno vplivalo na dejavnost nepremičninskega trga, a je bil



na splošno padec števila transakcij počasnejši in vsaj do konca leta precej manjši kot v prvem valu epidemije.

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 zaloga neprodanih stanovanj, oziroma do nove krize nepremičninskega trga, ki bo na koncu slej kot prej privedla tudi do padca cen.

### Primerljive prodaje primerljivih nepremičnin (vir: Trgoskop):

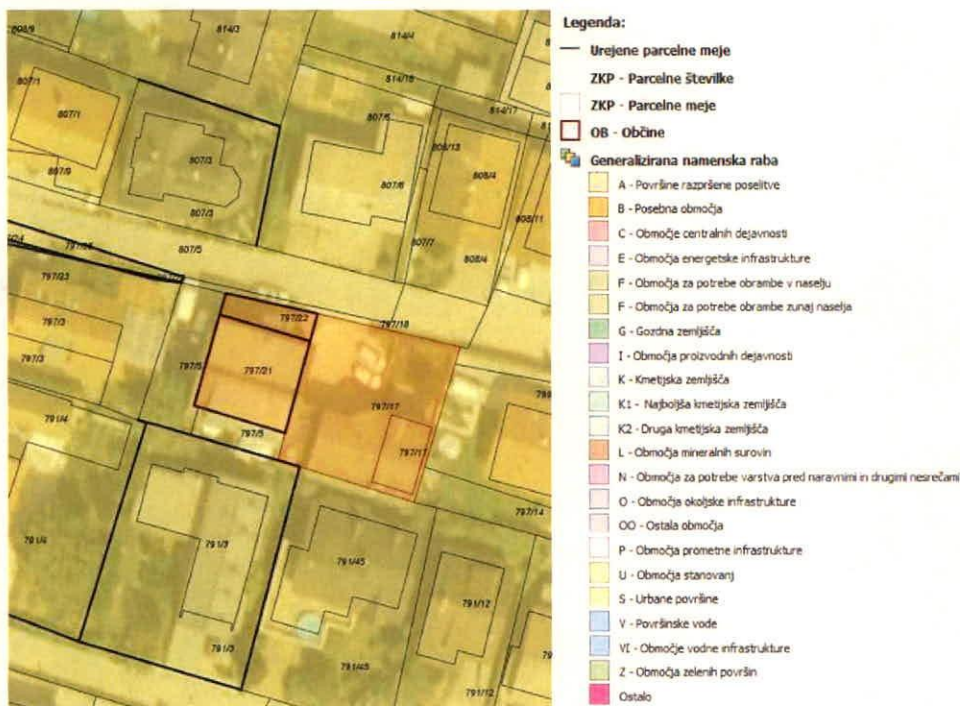
Id pos.	Datum skl.	Skupni -	Cena (-)	Skup -	Skupni -	Delež -	Vrsta predmeta	pravna post.	Naslov	Občina	Šifra kl.	Ime KO	Št. parc.	Št. sta.	Št. št.	Leto iz	Neto t	Uporab	Razm	Pogod	Površina	Ocenjen	Stavb
493747	10.04.2020	240.000 €	830,45	289,0	459,0	1/1	Stanovanjska hiša			Mengeš	1938	MENGEŠ	784	2	1966	1,0	1,0	1,0	1,0			830 Da	
						1/1	Stanovanjska hiša			Mengeš	1938	MENGEŠ	784	3	1966	1,0	0,0	0,0	1,0			830 Da	
						1/1	Stanovanjska hiša		Valvazorjeva ulica 3, Mengeš	Mengeš	1938	MENGEŠ	784	1	1966	287,2	179,2	0,6	287,0			830 Da	
						1/1	Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajo			Mengeš	1938	MENGEŠ	871/11									459,0	
498868	29.05.2020	226.500 €	943,75	240,0	643,0	1/1	Drugo			Mengeš	1938	MENGEŠ	1842	2	1968	24,0	24,0	1,0	24,0			Da	
						1/1	Stanovanjska hiša		Slomškova ulica 1, Mengeš	Mengeš	1938	MENGEŠ	1842	1	1968	216,0	181,3	0,8	216,0			Da	
						1/1	Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajo			Mengeš	1938	MENGEŠ	566/17									643,0	
501746	26.06.2020	175.000 €	#####	137,0	502,0	1/1	Stanovanjska hiša		Vi. ulica 1, Presej pri radomljih	DOMŽALE	1937	HOMEČ	791	1	1966	136,5	78,6	0,6	137,0			1.277 Da	
						1/1	Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajo			DOMŽALE	1937	HOMEČ	822/5									502,0	
510071	24.08.2020	145.000 €	551,33	263,0	1.082,0	1/1	Stanovanjska hiša		Industrijska cesta 7, Zgornje jar	DOMŽALE	1959	DOMŽALE	669	1	1970	262,5	147,4	0,6	263,0			Da	
						1/1	Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajo			DOMŽALE	1959	DOMŽALE	399/6									34,0	
						1/1	Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajo			DOMŽALE	1959	DOMŽALE	399/2									810,0	
						1/1	Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajo			DOMŽALE	1959	DOMŽALE	399/5									168,0	
						1/1	Zemljišče, na katerem je cesta ali parkirišče			DOMŽALE	1959	DOMŽALE	399/7									70,0	
511872	18.08.2020	150.000 €	974,03	154,0	931,0	1/1	Stanovanjska hiša		Slomškova ulica 15, Mengeš	Mengeš	1938	MENGEŠ	1392	1	1967	153,6	72,0	0,5	154,0			Da	
						1/2	Zemljišče, na katerem je mogoče graditi stavbo in ima gradben			Mengeš	1938	MENGEŠ	568/7									199,0	
						1/1	Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajo			Mengeš	1938	MENGEŠ	568/5									732,0	
514928	24.09.2020	105.000 €	867,77	121,0	500,0	1/1	Stanovanjska hiša		Trzinška cesta 2, Loka pri meng	Mengeš	1940	LOKA	480	1	1970	121,0	110,0	0,9	121,0			868 Da	
						1/1	Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajo			Mengeš	1940	LOKA	148/2									151,0	
						1/1	Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajo			Mengeš	1940	LOKA	147/3									349,0	
515634	06.10.2020	150.000 €	493,42	304,0	819,0	1/1	Parkirni prostor			DOMŽALE	1959	DOMŽALE	154	1	1900	38,0	38,0	1,0	38,0			Da	
						1/1	Stanovanjska hiša		Jarška cesta 77, Srednje jarše	DOMŽALE	1959	DOMŽALE	153	1	1900	266,3	144,0	0,5	266,0			Da	
						1/1	Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajo			DOMŽALE	1959	DOMŽALE	489/1									819,0	
523133	20.11.2020	185.000 €	856,48	216,0	400,0	1/1	Stanovanjska hiša		Levčeva ulica 5, Mengeš	Mengeš	1938	MENGEŠ	1748	1	1970	215,9	120,1	0,6	216,0			856 Da	
						1/1	Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajo			Mengeš	1938	MENGEŠ	837/26									400,0	
523853	05.12.2020	345.000 €	#####	150,0	252,0	1/1	Stanovanjska hiša		Omejevalna ulica 45, Mengeš	Mengeš	1938	MENGEŠ	2507	1	2015	149,8	116,1	0,8	150,0			2.300 Da	
						1/1	Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajo			Mengeš	1938	MENGEŠ	4729									252,0	
526161	18.12.2020	150.000 €	323,28	464,0	915,0	1/1	Stanovanjska hiša		Gorenjska cesta 4A, Mengeš	Mengeš	1938	MENGEŠ	612	1	1980	464,4	236,6	0,5	464,0			323 Da	
						1/1	Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajo			Mengeš	1938	MENGEŠ	1484/27									346,0	
						1/1	Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajo			Mengeš	1938	MENGEŠ	1484/24									569,0	
526966	28.12.2020	270.000 €	#####	228,0	279,0	1/1	Stanovanjska hiša		Petrovčeva ulica 12, Rodica	DOMŽALE	1959	DOMŽALE	6359	1	1973	227,7	100,9	0,4	228,0			1.184 Da	
						1/1	Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajo			DOMŽALE	1959	DOMŽALE	1644									279,0	

### 3.3 URBANISTIČNI PREDPISI

Iz Potrdila o nemenski rabi zemljišče, ki ga je dne 08.03.2021 pod št. 3501-39/2021 izdala občina Mengeš je razvidno, da zemljišče leži v enoti urejanja prostora EUP Me 41 SSd/4 v območju stavbnih zemljišč, podrobnejša namenska raba SSd – stanovanjske površine z dejavnostmi enodružinska gradnja

Zemljišči parc.št. 797/17, 797/21 in 797/22, k.o. Mengeš, se ne nahajajo v območju predkupne pravice občine Mengeš. Potrdilo o namenski rabi zemljišča je v prilogi tega poročila.

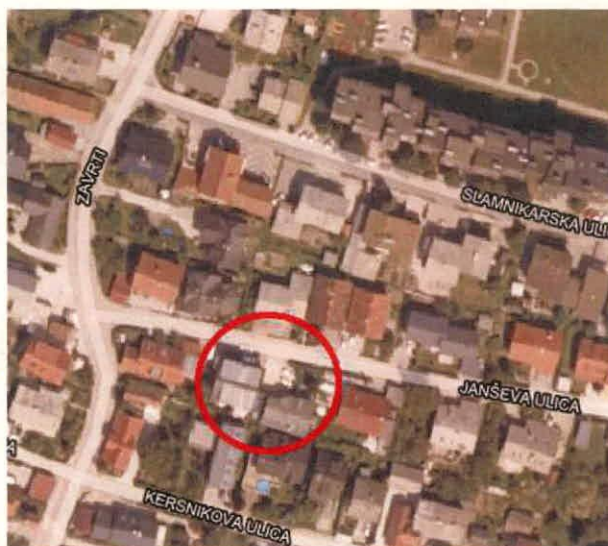




### 3.4 OPIS OCENJEVANE NEPREMIČNINE

#### Opis lokacije:

Ocenjevana nepremičnina je občini Mengeš, na naslovu Janševa ulica 3 in Janševa ulica 3a. Vsa družbena infrastruktura je v bližini.



#### Opis ocenjevanega zemljišča parc.št. 797/17, k.o. Mengeš:

##### Podrobni podatki o parceli

Katastrska občina 1938 Številka parcele 797/17

POVRŠINA PARCELE (M2)

DEJANSKA RABA

poseljena zemljišča

poseljena zemljišča

toris stavbe

NAMENSKA RABA

stanovanjske površine

DELEŽ DEJANSKE RABE (%)

396

78

22

POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)

396

RABE ZEMLJIŠČ

POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)

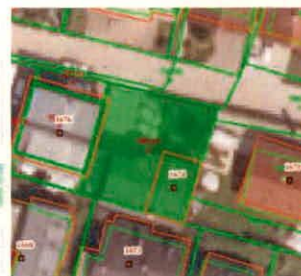
52

ZEMLJIŠČE POD STAVBO

1574

ŠTEVILKA STAVBE, KI STOJI NA PARCELI

1574





## Opis ocenjevanega zemljišča parc.št. 797/21, k.o. Mengeš:

### Podrobni podatki o parceli

Katastrska občina 1938 Številka parcele 797/21

POVRŠINA PARCELE (M2)	157	
DEJANSKA RABA	DELEŽ DEJANSKE RABE (%)	
poseljena zemljišča	100	
tloris stavbe		
NAMENSKA RABA	POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)	
stanovanjske površine	157	
RABE ZEMLJIŠČ	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)	ŠTEVILKA STAVBE, KI STOJI NA PARCELI
ZEMLJIŠČE POD STAVBO PRED 2006	*157	1676

\* 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. 797/22, k.o. Mengeš:

### Podrobni podatki o parceli

Katastrska občina 1938 Številka parcele 797/22

POVRŠINA PARCELE (M2)	42
DEJANSKA RABA	DELEŽ DEJANSKE RABE (%)
poseljena zemljišča	71,4
poseljena zemljišča	28,6
tloris stavbe	
NAMENSKA RABA	POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
stanovanjske površine	42



## Komunalna opremljenost zemljišča:



## Opis stanovanjske stavbe ID 1938-1674:

Stanovanjska stavba ID 1938-1674, je pritlična stavba na naslovu Janševa ulica 3a, Mengeš. Stavba je vpisana v Kataster stavb in delov stavb. Stavba je bila po podatkih Katastra stavb zgrajena leta 1967. Stanovanje ima po podatkih Katastra stavb in delov stavb en del stavbe, neto tlorsne površine 86,30 m<sup>2</sup> in 72,10 m<sup>2</sup> uporabne površine. Stavba stoji na zemljišču parc.št. 797/17, k.o. Mengeš, površine 396 m<sup>2</sup>.

Stavba ID 1938-1674 ima po podatkih iz Katastra stavb in delov stavb 86 m<sup>2</sup> neto tlorsne površine. Po ogledu na terenu je razvidno, da je zgrajen prizidek zato na podlagi izmere iz ortofoto posnetka ugotovim, da je v pritličju 143 m<sup>2</sup> bruto površine in v nadstropju cca 103 m<sup>2</sup>, saj je en del le pritličjen.



Od ocenjene bruto tlorisne površine 246 m2 odštejem debeline zidov in za oceno vrednosti upoštevam 209 m2 neto tlorisne površine.

Katastrska občina 1938Številka stavbe 1674

Podrobni podatki o stavbi

NASLOV STAVBE	Mengeš, Janševa ulica 3A	
POVRŠINA STAVBE (M2)	86,3	
PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA		
KATASTRSKA OBČINA	ŠTEVILKA PARCELE	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)
1938 MENGEŠ	797/17	52

ŠTEVILO ETAŽ	2
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	1
VIŠINA STAVBE (M)	6,8
LETO IZGRADNJE STAVBE	1967
ŠTEVILO STANOVANJ	3
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	0
TIP STAVBE	1 - samostojna
LETO OBNOVE STREME	2005
LETO OBNOVE FASADE	2006
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	1 - opeka
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE	Da
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE	Da
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE	Da
PRIKLJUČEK NA OMREŽJE PLINOVODA	-

Katastrska občina 1938Številka stavbe 1674Številka dela stavbe 1

Podatki o delu stavbe

NASLOV DELA STAVBE	Mengeš, Janševa ulica 3A
KATASTRSKI VPIS	DA
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Stanovanje v enostanovanjski stavbi
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	72,1
POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	86,3
ŠTEVILKA ETAŽE	1
UPRAVNIK STAVBE	-
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	2 - priležje
ŠTEVILKA NADSTROPJA	-
LETO OBNOVE OKEN	2006
LETO OBNOVE INSTALACIJ	2006
DVIGALO	Nie
VIŠINA ETAŽE	-

Seznam dodatnih prostorov

PROSTORI	POVRŠINA PROSTORA (M2)
nerazporcijen prostor	* 14,20
bivalni prostor	72,10

\* Na delu stavbe je razlika med skupno površino dela stavbe in seštevkom prostorov. Podatke uredite na naslednji Območni geodetski upravi ali Geodetski pisarni. S seboj imajte podatke o površinah posameznih prostorov.







#### Opis stanovanjske stavbe ID 1938-1676:

Ocenjevana nepremičnina je v občini Mengeš, na naslovu Janševa ulica 3 in Janševa ulica 3a, Mengeš. Stanovanjska stavba ID 1938-1676, etažnosti P+N+M, je na naslovu Janševa ulica 3, Mengeš. Stavba je vpisana v Kataster stavb in delov stavb. Stavba je bila po podatkih Katastra stavb zgrajena leta 1960. Stanovanje ima po podatkih Katastra stavb in delov stavb pet delov stavbe, skupne neto tlorisne površine 387,20 m<sup>2</sup> in 335,40 m<sup>2</sup> uporabne površine. Stavba stoji na zemljišču parc.št. 797/21, k.o. Mengeš, površine 157 m<sup>2</sup> in pripadajoče zemljišče je parc.št. 797/22, k.o. Mengeš, površine 42 m<sup>2</sup>.

#### Katastrska občina 1938 številka stavbe 1676

##### Podrobni podatki o stavbi

NASLOV STAVBE Mengeš, Janševa ulica 3

POVRŠINA STAVBE (M<sup>2</sup>) 389,8

PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA

KATASTRSKA OBČINA	ŠTEVILKA PARCELE	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M <sup>2</sup> )
1938 MENGEŠ	797/21	*113

ŠTEVILO ETAŽ	3
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	1
VIŠINA STAVBE (M)	9,4
LETO IZGRADNJE STAVBE	1960
ŠTEVILO STANOVANJ	2
ŠTEVILO POSLOVNIH PRDSTOROV	1
TIP STAVBE	1 - samostojna
LETO OBNOVE STREHE	2006
LETO OBNOVE FASADE	
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	1 - opeka
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE	Da
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE	Da
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE	Da
PRIKLJUČEK NA OMREŽJE PLINOVODA	



### Katastrska občina 1938 številka stavbe 1676 številka dela stavbe 1

#### Podatki o delu stavbe

NASLOV DELA STAVBE	Mengeš, Janševa ulica 3
KATASTRSKI VPIS	DA
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Stanovanje v dvostanovanjski stavbi
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	98,7
POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	102,0
ŠTEVILKA ETAŽE	2
UPRAVNIK STAVBE	-
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	3 - nadstropje
ŠTEVILKA NADSTROPJA	1
LETO OBNOVE OKEN	2007
LETO OBNOVE INSTALACIJ	-
DVIGALO	Ne
VIŠINA ETAŽE	-

#### Seznam dodatnih prostorov

PROSTORI	POVRŠINA PROSTORA (M2)
bivalni prostor	98,70
nerazporejen prostor	*3,30

\* Na delu stavbe je razlika med skupno površino dela stavbe in seštevkom prostorov. Podatke uredite na najbližji Območni geodetski upravi ali Geodetski pisarni. S seboj imejte podatke o površinah posameznih prostorov.

### Katastrska občina 1938 številka stavbe 1676 številka dela stavbe 2

#### Podatki o delu stavbe

NASLOV DELA STAVBE	Mengeš, Janševa ulica 3
KATASTRSKI VPIS	DA
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Poslovni del stavbe
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	123,8
POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	126,7
ŠTEVILKA ETAŽE	1
UPRAVNIK STAVBE	-
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	2 - pritličje
ŠTEVILKA NADSTROPJA	2
LETO OBNOVE OKEN	2003
LETO OBNOVE INSTALACIJ	2003
DVIGALO	Ne
VIŠINA ETAŽE	-

#### Seznam dodatnih prostorov

PROSTORI	POVRŠINA PROSTORA (M2)
nerazporejen prostor	*2,90
poslovni prostor	123,80

\* Na delu stavbe je razlika med skupno površino dela stavbe in seštevkom prostorov. Podatke uredite na najbližji Območni geodetski upravi ali Geodetski pisarni. S seboj imejte podatke o površinah posameznih prostorov.

### Katastrska občina 1938 številka stavbe 1676 številka dela stavbe 3

#### Podatki o delu stavbe

NASLOV DELA STAVBE	Mengeš, Janševa ulica 3
KATASTRSKI VPIS	DA
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Stanovanje v dvostanovanjski stavbi
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	110,0
POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	149,3
ŠTEVILKA ETAŽE	3
UPRAVNIK STAVBE	-
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	4 - mansarda
ŠTEVILKA NADSTROPJA	-
LETO OBNOVE OKEN	2007
LETO OBNOVE INSTALACIJ	-
DVIGALO	Ne
VIŠINA ETAŽE	-

#### Seznam dodatnih prostorov

PROSTORI	POVRŠINA PROSTORA (M2)
nerazporejen prostor	*9,00
shranba, sušilnica, pralnica	14,30
klet	2,90
podoba terasa, balkon, loža	13,10
bivalni prostor	110,00

\* Na delu stavbe je razlika med skupno površino dela stavbe in seštevkom prostorov. Podatke uredite na najbližji Območni geodetski upravi ali Geodetski pisarni. S seboj imejte podatke o površinah posameznih prostorov.



Katastrska občina 1938 številka stavbe 1676 številka dela stavbe 4

Podatki o delu stavbe

NASLOV DELA STAVBE	Mengeš, Janševa ulica 3
KATASTRSKI VPIS	DA
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Skupni komunikacijski prostor
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	0,0
POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	7,7
ŠTEVILKA ETAŽE	2
UPRAVNIK STAVBE	-
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	-
ŠTEVILKA NADSTROPJA	-
LETO OBNOVE OKEN	-
LETO OBNOVE INSTALACIJ	-
DVIGALO	Ne
VIŠINA ETAŽE	-

Seznam dodatnih prostorov

PROSTORI	POVRŠINA PROSTORA (M2)
skupni komunikacijski prostor	7,70

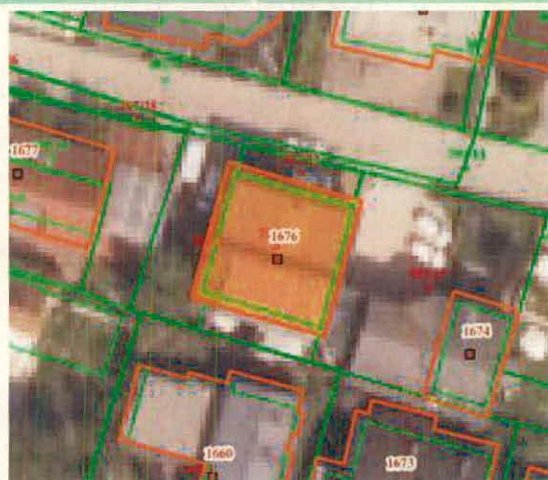
Katastrska občina 1938 številka stavbe 1676 številka dela stavbe 5

Podatki o delu stavbe

NASLOV DELA STAVBE	Mengeš, Janševa ulica 3
KATASTRSKI VPIS	DA
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Skupni komunikacijski prostor
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	0,0
POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	4,1
ŠTEVILKA ETAŽE	1
UPRAVNIK STAVBE	-
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	-
ŠTEVILKA NADSTROPJA	-
LETO OBNOVE OKEN	-
LETO OBNOVE INSTALACIJ	-
DVIGALO	Ne
VIŠINA ETAŽE	-

Seznam dodatnih prostorov

PROSTORI	POVRŠINA PROSTORA (M2)
skupni komunikacijski prostor	4,10







### 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>
1938 - Mengeš	797/17	stanovanjske površine	396
1938 - Mengeš	797/21	stanovanjske površine	157
1938 - Mengeš	797/22	stanovanjske površine	42

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>
1938-1674	1	stanovanje	86,30	72,10
1938-1676	1	stanovanje	102,00	98,70
1938-1676	2	poslovni del stavbe	123,80	126,70
1938-1676	3	stanovanje	149,30	110,00
1938-1676	4	skupni komunikacijski prostor	7,70	0
1938-1676	5	skupni komunikacijski prostor	4,40	0

Stavba ID 1938-1674 ima po podatkih iz Katastra stavb in delov stavb 86 m<sup>2</sup> neto tlorisne površine. Po ogledu na terenu je razvidno, da je zgrajen prizidek zato na podlagi izmere iz ortofoto posnetka ugotovim, da je v pritličju 143 m<sup>2</sup> bruto površine in v nadstropju cca 103 m<sup>2</sup>, saj je en del le pritličen. Od ocenjene bruto tlorisne površine 246 m<sup>2</sup> odštejem debeline zidov in za oceno vrednosti upoštevam 209 m<sup>2</sup> neto tlorisne površine.



## 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 Mengeš. Glede na velikost zemljišča in obstoječe gabarite stavbe, smatramo, da sedanja pozidava predstavlja najvišjo vrednost zemljišča. Optimalna uporaba predmetne nepremičnine, če bi bila neizkoriščena ali če bi bila takšna kot je, ustreza najboljšemu načinu uporabe. 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



Izračun ocene vrednosti nepremičnine:

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

Primerljiva nepremičnina št. 1:

Podatki o poslu

ID posla

511872

Vrsta posla

Prodaja na prostem trgu

Datum sklenitve pogodbe

18.08.2020

Pogodbena vsota bruto

150.000 €

Pogodbena vsota neto

150.000 €

Stopnja DDV

DDV ni bil obračunan

Vsebina posla

Nepremičnina

1938-1392-1 - Slomškova ulica 15, Mengeš

Stanovanjska hiša, površina 154,00 m²

1938-568/7 - MENGEŠ, MENGEŠ

Zemljišče, na katerem se lahko gradi stavba in ima gradbeno dovoljenje, površina parcele 199,00 m²

1938-568/5 - MENGEŠ, MENGEŠ

Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbo ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dvorazna pot, vrt, zelenica, stanovanjski vrt in podobno), površina parcele 732,00 m²

Pogodbena površina

154,00 m²

199,00 m²

732,00 m²

Vir podatkov ETN, analiza ARVID, pridobljeno dne 15.03.2021

Ortofoto posnetek

Lokacija

Primerljiva nepremičnina št. 2:

Podatki o poslu

ID posla

523133

Vrsta posla

Prodaja na prostem trgu

Datum sklenitve pogodbe

20.11.2020

Pogodbena vsota bruto

185.000 €

Pogodbena vsota neto

185.000 €

Stopnja DDV

DDV ni bil obračunan

Vsebina posla

Nepremičnina

1938-1748-1 - Levčeva ulica 5, Mengeš

Stanovanjska hiša, površina 216,00 m²

1938-837/26 - MENGEŠ, MENGEŠ

Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbo ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dvorazna pot, vrt, zelenica, stanovanjski vrt in podobno), površina parcele 400,00 m²

Pogodbena površina

216,00 m²

400,00 m²

Vir podatkov ETN, analiza ARVID, pridobljeno dne 15.03.2021

Ortofoto posnetek

Lokacija

30



### Primerljiva nepremičnina št. 3:

Podatki o poslu		Vsebina posla	
ID posla	498868	Nepremičnina	Pogodbena površina
Vrsta posla	Prodaja na prostem trgu	1938-1842-2 - / Druga površina 24,00 m²	24,00 m²
Datum sklenitve pogodbe	29.05.2020	1938-1842-1 - Slomškova ulica 1, Mengeš Stanovanjska hiša površina 216,00 m²	216,00 m²
Pogodbena vsota bruto	226.500 €	1938-566/17 - MENGEŠ, MENGEŠ Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbo ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dvorazna pot; vrt, zelenica, stanovanjski plot in podobni) površina parcele 643,00 m²	643,00 m²
Pogodbena vsota neto	226.500 €		
Stopnja DDV	DDV ni bil obračunan		

Vir podatkov ETN, analiza ARVIQ, pridobljeno dne 15.03.2021

Ortofoto posnetek



Vir podatkov GURA, analiza ARVIQ

Lokacija



Podatki zemljevida: 1 km Pogoj uporabe

Vir podatkov Google zemljevidi, analiza ARVIQ

### 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 v letu 2020.
- 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 manjšo ceno na kvadratni meter. Stavba Id 1938-1676 ima evidentiran en del stavbe kot poslovni del stavbe, vendar ga ocenimo ob predpostavki, da gre za podobno obdelavo tlakov, sten, stropov kot v stanovanjskem delu (ker ogled ni bili izvedeni)



- Velikost pripadajočega zemljišča: za primerljive nepremičnine, ki imajo manjšo površino zemljišča izvedemo prilagoditev.
- Leto gradnje/fizično stanje: za primerljive nepremičnine, ki so starejše ali novejša gradnje od ocenjevane nepremičnine izvedemo prilagoditev. Izračun je izveden glede na preostalo življenjsko dobo.
- Pripadajoče zemljišče: izvedemo prilagoditev glede kvadrature pripadajočega zemljišča.
- Tip stavbe: vse nepremičnine so samostojne, zato prilagoditve ne izvedemo.
- Zunanja ureditev: vse nepremičnine imajo urejeno zunanjo ureditev, zato izvedemo prilagoditev.
- Urejenost soseske: podobna, zato prilagoditev ne izvedemo.
- Druge posebnosti: prilagoditve ne izvedemo.

Tabela prilagoditev nepremičnino ID znak: parcela 1938 797/17:

Značilnosti	Ocenjevana nepremičnina	Primerljiva nepremičnina št. 1	Prilagoditve	Primerljiva nepremičnina št. 2	Prilagoditve	Primerljiva nepremičnina št. 3	Prilagoditve
Lokacija	Mengeš	Mengeš		Mengeš		Mengeš	
Tip nepremičnine	stanovanjska stavba	stanovanjska stavba		stanovanjska stavba		stanovanjska stavba	
Vir podatka		Trgoskop ID 511872		Trgoskop ID 523133		Trgoskop ID 498868	
Prodajna cena v EUR		150.000,00		185.000,00		226.500,00	
Prodajna cena v EUR /m <sup>2</sup>		974,03		856,48		943,75	
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		18.08.2020	0%	20.11.2020	0%	29.05.2020	0%
Mikro lokacija	Janševa ulica 3a	Slomškova ulica 15	0%	Levčeva ulica 5	0%	Slomškova ulica 1	0%
NTP prostorov (m <sup>2</sup> )	277,00	154,00	0%	216,00	10%	240,00	10%
Leto gradnje/obnove	1967/2006	1967	10%	1970/1996	5%	1968/1995	5%
Stanje prostorov in objekta	obnovljeno	podobno	0%	podobno	0%	podobno	0%
Pripadajoče stavbno zemljišče v m <sup>2</sup>	396	931	-3%	400	0%	643	-2%
Tip stavbe	samostojna	samostojna	0%	samostojna	0%	samostojna	0%
Zunanja ureditev	urejena	podobno	0%	podobno	0%	podobno	0%
Dostopnost	urejeno	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%
Skupaj prilagoditev - cena v EUR/m <sup>2</sup> / % prilag.		1042,21	7%	984,95	15%	1066,44	13%
Ponder		0,33		0,33		0,34	
Vrednost v EUR/m <sup>2</sup>			1031,55				

Vrednost nepremičnine			
Površina nepremičnine (m <sup>2</sup> )		Indikativna vrednost v EUR/m <sup>2</sup>	Ocenjena vrednost (EUR)
277,00	x	1031,55	= 285.739,92

stroški legalizacije	15.000,00
----------------------	-----------

ocenjena tržna vrednost z upoštevanimi stroški legalizacije	270.739,92
---	------------

Zgrajeni prizidek in nadzidavo je potrebno legalizirati, zato od tržne vrednosti odštejemo ocenjene stroške legalizacije.

Ocenjena tržna vrednost nepremičnine ID znak: parcela 1938 797/17, ocenjeno po načinu tržnih primerjav, na dan 23.03.2021, znaša:

270.739,92 EUR



Tabela prilagoditev nepremičnino ID znak: parcela 1938 797/21:

Značilnosti	Ocenjevana nepremičnina	Primerljiva nepremičnina št. 1	Prilagoditve	Primerljiva nepremičnina št. 2	Prilagoditve	Primerljiva nepremičnina št. 3	Prilagoditve
Lokacija	Mengeš	Mengeš		Mengeš		Mengeš	
Tip nepremičnine	stanovanjska stavba	stanovanjska stavba		stanovanjska stavba		stanovanjska stavba	
Vir podatka		Trgoskop ID 511872		Trgoskop ID 523133		Trgoskop ID 498868	
Prodajna cena v EUR		150.000,00		185.000,00		226.500,00	
Prodajna cena v EUR /m <sup>2</sup>		<b>974,03</b>		<b>856,48</b>		<b>943,75</b>	
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		18.08.2020	0%	20.11.2020	0%	29.05.2020	0%
Mikro lokacija	Janševa ulica 3	Slomškova ulica 15	0%	Levčeva ulica 5	0%	Slomškova ulica 1	0%
NTP prostorov (m <sup>2</sup> )	387,20	154,00	-5%	216,00	0%	240,00	0%
Leto gradnje/obnove	1960/2006	1967	10%	1970/1996	5%	1968/1995	5%
Stanje prostorov in objekta	obnovljeno	podobno	0%	podobno	0%	podobno	0%
Pripadajoče stavbno zemljišče v m <sup>2</sup>	157	931	-10%	400	-6%	643	-7%
Tip stavbe	samostojna	samostojna	0%	samostojna	0%	samostojna	0%
Zunanja ureditev	urejena	podobno	0%	podobno	0%	podobno	0%
Dostopnost	urejeno	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%
Skupaj prilagoditev - cena v EUR/m <sup>2</sup> / % prilag.		<b>925,32</b>	-5%	<b>847,92</b>	-1%	<b>924,88</b>	-2%
Ponder		0,33		0,33		0,34	
Vrednost v EUR/m <sup>2</sup>		<b>899,63</b>					

Vrednost nepremičnine			
Površina nepremičnine (m <sup>2</sup> )		Indikativna vrednost v EUR/m <sup>2</sup>	Ocenjena vrednost (EUR)
387,20	x	899,63	= 348.335,63

Ocenjena tržna vrednost nepremičnine ID znak: parcela 1938 797/21, ocenjeno po načinu tržnih primerjav, na dan 23.03.2021, znaša:

348.335,63 EUR

Tabela prilagoditev nepremičnino ID znak: parcela 1938 797/22:

	Ocenjevana nepremičnina	Primerljivo zemljišče št. 1	pril. %	Primerljivo zemljišče št. 2	pril. %	Primerljivo zemljišče št. 3	pril. %
Prodajna cena na m <sup>2</sup> brez davka (v EUR/m <sup>2</sup> )		116,14		144,35		130,40	
Površina parcele (v m <sup>2</sup> )	42,00	861,00	15%	575,00	10%	556,00	10%
Lokacija	Mengeš	Mengeš	0%	Mengeš	0%	Mengeš	0%
Namenska raba	stavbno zemljišče	stavbno zemljišče	0%	stavbno zemljišče	0%	stavbno zemljišče	0%
Dostop	urejen	urejen	0%	urejen	0%	urejen	0%
Čas prodaje		16.11.2020	0%	12.02.2021	0%	22.02.2021	0%
Komunalna opremljenost	delno	delno	0%	delno	0%	delno	0%
Način prodaje		prosti trg - prodaja	0%	prosti trg - prodaja	0%	prosti trg - prodaja	0%
ID posla		Trgoskop ID 522612		Trgoskop ID 12.2.2021		Trgoskop ID 532814	
Skupaj prilagoditev (v %)		15,00%		10,00%		10,00%	
Primerljiva cena EUR/m <sup>2</sup> zaokr.		133,56		158,79		143,44	
Ponder		0,33		0,33		0,34	
Ponderirana vrednost v EUR/m <sup>2</sup>		44,08		52,40		48,77	
Vrednost v EUR/m <sup>2</sup> zaokr.		145,24					

Vrednost stavbnega zemljišča	
stavbno zemljišče	42,00 m <sup>2</sup>
Ocenjena vrednost stavbnega zemljišča	145,24 EUR/m <sup>2</sup>
Skupaj ocenjena vrednost stavbnega zemljišča	6.100,24 EUR

ocenjeni delež	1 / 3	2.033,41 EUR
----------------	-------	--------------

Ocenjena tržna vrednost nepremičnine ID znak: parcela 1938 797/22, v deležu 1/3, ocenjeno po načinu tržnih primerjav, na dan 23.03.2021, znaša:

2.033,41 EUR



## 5 KONČNA USKLADITEV VREDNOSTI

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

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

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

### Končna ocena vrednosti z utemeljitvijo

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

**Ocenjena tržna vrednost nepremičnine ID znak: parcela 1938 797/17, nepremičnine ID znak: parcela 1938 797/21 in nepremičnine ID znak: parcela 1938 797/22, na naslovu Janševa ulica 3, Mengeš, na dan 23.03.2021, znaša:**

nepremičnina ID znak	vrednost v EUR	delež	vrednost deleža
parcela 1938 797/17	270.739,92	1 / 1	270.739,92
parcela 1938 797/21	348.335,63	1 / 1	348.335,63
parcela 1938 797/22	6.100,24	1 / 3	2.033,41

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, ocenjevane 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, ...



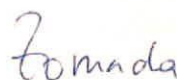
## 7 IZJAVA OCENJEVALKE

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, marec 2021

mag. Alenka Zornada





## 8 PRILOGE

- ZK ID znak nepremičnine: 1938 797/17
- ZK ID znak nepremičnine: 1938 797/21
- ZK ID znak nepremičnine: 1938 797/22
- Izris parcele
- Potrdilo o namenski rabi zemljišča
- Odločba o imenovanju za sodno cenilko nepremičnin



## IZRIS PARCELE

Parcela: katastrska občina 1938 MENGES številka parcele 797/17



## Legenda oznak:

- Parcelna meja
- Meja parcelnega dela
- Meja katastrske občine

Stanje evidence zemljiškega katastra za izbrano parcelo na dan 20.03.2021

Vir podatkov: Geodetska uprava Republike Slovenije  
Transakcijska številka: 1101209409265  
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 zbirk 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 MENGEŠ, SLOVENSKA CESTA 30, 1234 MENGEŠ
- Številka: 3501-39/2021
- Datum: 8. 3. 2021
- ALENKA ZORNADA, POVŠETOVA ULICA 91, 1000 LJUBLJANA

POTRDILO O NAMENSKI RABI ZEMLJIŠČA ZA NAMEN PROMETA Z NEPREMIČNINO

**1. PODATKI O ZEMLJIŠKI PARCELI / PARCELNI OZIROMA OBJEKTU, KI SO PREDMET PRAVNEGA PROMETA**

- katastrska občina: MENGEŠ
- številka zemljiške parcele / parcel: 797/17, 797/21, 797/22

**2. PROSTORSKI AKTI, KI VELJAJE NA OBLASTI ZEMLJIŠKE PARCELE / PARCELE**

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

ENOTA UREJANJA PROSTORA: ME 41 SSd/4

**3. PODATKI O NAMENSKI RABI PROSTORA**

- osnovna namenska raba: STAVBNO ZEMLJIŠČE pred letom 1995, SSd - stanovanjske površine z dejavnostmi enodružinska gradnja.
- podrobnejša namenska raba: SSd - stanovanjske površine z dejavnostmi enodružinska gradnja.

**4. PODATKI O OBLASTI VAROVANI OZIROMA OMEJITVI**

- vrsta varovanja oziroma omejitve:

**5. PROSTORSKI UKREPI**

**5.1. Vrste prostorskih ukrepov**

- ☐ zakonita predkupna pravica občine: ne obstoji

Robert Špenko

Žig:



Odgovorna oseba:  
Urban Koler, univ. dipl. prav.  
Direktor občinske uprave