




VS0103996336

- i -03- 2022

1 od 29

IZVOD ŠT.	1 / 1
Zadeva	Op. zadeva In 147/2010
Okrajna sodnica :	Alenka Burger
UPNIK	STANISLAV ROBLEK, Lahovče 55, Cerklje na Gorenjskem
ZASTOPNIK UPNIKA	Odvetniška družba OŠABNIK, KLOFUTAR in partnerji o.p. d.o.o. Kranj
1. DOLŽNIK	1. FRANČIŠEK ŠKOFIC, Mlaška cesta 96, Kranj
ZASTOPNIK DOLŽNIKA 1	Odvetniška pisarna CSIPO IN KOZAMERNIK d.o.o. Kranj
2. ter 3. DOLŽNIK	2. MIŠO ADŽIČ, Oretnekova pot 17, Kranj 3. KATJA ADŽIČ, Oretnekova pot 17, Kranj
IZTERJAVA	94.298,00 € s pripadki
NEPREMIČNINE	ID 2102-442/6, ID 2102-442/7 ter ID 2102-441 vse k.o. Kokrica
NALOGA	Ocena tržne vrednosti na dan cenitve
DATUM VREDNOTENJA	10. februarja 2022
<b>OCENJENA TRŽNA VREDNOST</b> <b>NEPREMIČNINE DO CELOTE</b> nepremičnine – (ID 2102-442/6, ID 2102-442/7 ter ID 2102-441 vse k.o. Kokrica) v zemljiški knjigi Okrajnega sodišča v Kranju (V NARAVI : zazidljivo zemljišče za stanovanjski namen ter zemljišče za namen parkovnih površin )	Parc. št. 442/6      13.490 € Parc. št. 442/7      278.338 € Parc. št. 441        49.813 € Del pom. Obj.       32.736 €
<b>OCENJENA TRŽNA VREDNOST</b> <b>NEPREMIČNINE DO IDEALNEGA DELEŽA</b> nepremičnine – (ID 2102-442/6 do 109/1000, ID 2102-442/7 do 218/1000 ter ID 2102-441 do 1/1 vse k.o. Kokrica) v zemljiški knjigi Okrajnega sodišča v Kranju (V NARAVI : zazidljivo zemljišče za stanovanjski namen ter zemljišče za namen parkovnih površin )	Dolžnik 1 FRANČIŠEK ŠKOFIC, ID 2102-442/7 do 218/1000 <u>67.814 €</u> ID 2102-441 do 1/1 <u>49.813 €</u> Dolžnik 2 MIŠO ADŽIČ ID 2102-442/6 do 109/1000 <u>1.470 €</u> Dolžnik 3 KATJA ADŽIČ ID 2102-442/6 do 109/1000 <u>1.470 €</u>
IZDELAL 	Nikolaj Omersa univ.dipl.ing.gr. Partizanska cesta 10j , Kranj GSM 041 356 168 <a href="mailto:niko.omersa@siol.net">niko.omersa@siol.net</a>  Imenovan z odločbo Ministrstva za pravosodje št. 705-381/94 za sodnega cenilca, področje GRADBENIŠTVO, podpodročje NEPREMIČNINE

	Pridobil strokovno znanje za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin na SLOVENSKEM INŠTITUTU ZA REVIZIJO, št. potrdila DON-1/09-59
<b>DATUM IZDELAVE IZVEDENIŠKEGA MNENJA</b>	10. februarja 2022

**KAZALO**

1.1.	UVOD .....	4
1.2.	IZVEDENIŠKO MNENJE O VREDNOTENJU TRŽNE VREDNOSTI LASTNINSKIH PRAVIC .....	4
1.3.	NAMEN VREDNOTENJA .....	4
1.4.	STANDARD VREDNOSTI .....	4
1.5.	DATUM VREDNOTENJA .....	5
1.6.	DATUM OGLEDA NEPREMIČNINE .....	5
1.7.	DATUM POROČILA .....	5
1.8.	PREDPOSTAVKE IN OMEJITVENE OKOLIŠČINE .....	5
1.9.	CENILEC .....	6
1.10.	IZJAVA CENILCA .....	6
1.11.	VIRI INFORMACIJ .....	6
1.12.	POROČILO O OGLEDU DNE 10. FEBRUARJA 2022 .....	7
1.13.	NALOGA IZVEDENCA .....	7
1.14.	OPIS IN ANALIZA NEPREMIČNINE .....	9
1.15.	ZEMLJIŠKOKNJŽNI PODATKI .....	9
1.16.	LOKACIJA OPIS NEPREMIČNINE .....	13
1.17.	FOTOGRAFIJE, POSNETE NA OGLEDU DNE 10. FEBRUARJA 2022 .....	15
1.18.	ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE .....	18
1.19.	NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV .....	19
2.	<b>ZAKLJUČNE UGOTOVITVE .....</b>	<b>28</b>

### 1.1. UVOD

### 1.2. IZVEDENIŠKO MNENJE O VREDNOTENJU TRŽNE VREDNOSTI LASTNINSKIH PRAVIC

V izvedeniškem mnenju o vrednotenju tržne vrednosti lastninskih pravic je ocenjena tržna vrednost nepremičnine – ID 2102-442/7 do 218/1000, ID 2102-441 do 1/1, ID 2102-442/6 do 109/1000

Nepremičnina v celoti predstavlja v naravi : **zazidljivo zemljišče delno za stanovanjski namen, delno za ter namen razpršene podeželske gradnje ter za namen parka.**

Namen vrednotenja je določitev tržne vrednosti nepremičnine zaradi prodaje v postopku izvršilne zadeve.

V poročilu je bila ocenjena tržna vrednost nepremičnine na podlagi načina tržnih primerjav na dan **10. februarja, 2021.**

**Tržna vrednost deleža do celote nepremičnin za namen : zazidljivo zemljišče delno za stanovanjski namen, delno za ter namen razpršene podeželske gradnje ter za namen parka na dan cenitve:**

Parc. št. 442/6	13.490 €
Parc. št. 442/7	278.338 €
Parc. št. 441	49.813 €
Del pomožnega objekta na 442/7	32.736 €

**Tržna vrednost idealnega deleža nepremičnin za namen : zazidljivo zemljišče delno za stanovanjski namen, delno za ter namen razpršene podeželske gradnje ter za namen parka na dan cenitve:**

Dolžnik 1 FRANČIŠEK ŠKOFIC,	
ID 2102-442/7 do 218/1000	<u>67.814 €</u>
ID 2102-441 do 1/1	<u>49.813 €</u>
Dolžnik 2 MIŠO ADŽIĆ	
ID 2102-442/6 do 109/1000	<u>1.470 €</u>
Dolžnik 3 KATJA ADŽIĆ	
ID 2102-442/6 do 109/1000	<u>1.470 €</u>

### 1.3. NAMEN VREDNOTENJA

Namen vrednotenja je določitev tržne vrednosti nepremičnine zaradi prodaje v postopku izvršilne zadeve.

### 1.4. STANDARD VREDNOSTI

V poročilu je bila ocenjena tržna vrednost na podlagi načina tržnih primerjav. Nepremičnina predstavlja v naravi:

**Dolžnik 1 FRANČIŠEK ŠKOFIC,**

ID 2102-442/7 do 218/1000  
ID 2102-441 do 1/1  
Dolžnik 2 MIŠO ADŽIĆ  
ID 2102-442/6 do 109/1000  
Dolžnik 3 KATJA ADŽIĆ  
ID 2102-442/6 do 109/1000

Oceno vrednosti sem izvedel po načinu tržnih primerjav.

Tržna vrednost: v Mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti (MSOV) je v okviru standarda podana naslednja definicija tržne vrednosti: »Tržna vrednost je ocenjeni znesek, za katerega bi morala voljan kupec in voljan prodajalec zamenjati premoženje na datum ocenjevanja vrednosti v skladu z dogovorom na čisti poslovni podlagi po uspešnem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, previdno in brez prisile.«

#### **1.5. DATUM VREDNOTENJA**

Nepremičnina je vrednotena na dan **10. februarja, 2022.**

#### **1.6. DATUM OGLEDA NEPREMIČNINE**

Nepremičnino sem si ogledal dne **10. februarja, 2022.**

#### **1.7. DATUM POROČILA**

Datum izdelave cenitvenega poročila je **februar 2022.**

#### **1.8. PREDPOSTAVKE IN OMEJITVENE OKOLIŠČINE**

- V postopku ocenjevanja nepremičnine sem uporabil naslednje podatke in informacije: podatke o nepremičnini sem pridobil tekom ogleda nepremičnine, del podatkov se nahaja v sodnem spisu, ki sem ga prejel skupaj z odredbo za cenitev nepremičnine.
- Ocena vrednosti temelji na informacijah, ki so bile ocenjevalcu znane v času pridobivanja podatkov za izdelavo poročila.
- Nepremičnina je vrednotena, kot da ni obremenjena z dolgovi ali drugimi omejitvami.
- Informacije, ocene in mnenje, ki jih vsebuje ta elaborat, se nanašajo na izkazani namen vrednotenja.
- Ocenjujem, da je za določitev tržne vrednosti obravnavane nepremičnine najprimernejša uporaba načina tržnih primerjav.
- Vse računske operacije so izdelane v programu Microsoft Excel.
- Prikazane analize, mnenja in sklepi so omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami in predstavljajo moje osebne, nepristranske in strokovne analize in mnenja in sklepe.
- Podatke o površinah zemljišča sem prevzel iz javnega vpogleda o nepremičninah.
- O stanju tal in temeljev nisem imel na razpolago nobenih informacij.
- Niso mi poznana nobena okoljska tveganja.

- Ocenjevalec nimam sedanjih ali prihodnjih interesov v nepremičnini, ki je predmet tega cenitvenega poročila ter nimam osebnih interesov in nisem pristranski glede oseb, ki se jih ocena tiče.
- V postopku ocenjevanja sem se oprl na informacije in podatke, ki sem jih dobil od agencij za prodajo nepremičnin, podatkov, ki jih posreduje Geodetska uprava RS, spletne strani SLONEP, spletnega portala Trgoskop ter arhivskih podatkov.
- Informacije, ocene in mnenje, ki jih vsebuje to izvedeniško mnenje, se nanašajo na izkazani namen vrednotenja.

### 1.9. CENILEC

Izvedeniško mnenje o vrednotenju tržne vrednosti lastninskih pravic sem izdelal Nikolaj Omersa, univ. dipl. inž. grad, imenovan z odločbo Ministrstva za pravosodje št. 705-381/94 za sodnega cenilca, področje GRADBENIŠTVO, podpodročje NEPREMIČNINE.

Pridobil sem tudi strokovno znanje za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin na SLOVENSKEM INŠTITUTU ZA REVIZIJO, št. potrdila DON-1/09-59. Sem tudi član inženirske zbornice z evidenčno številko IZS G-0992.

### 1.10. IZJAVA CENILCA

Podpisani Nikolaj Omersa univ. dipl. inž. grad. izjavljam, da:

- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost
- so prikazane analiza, mnenja in sklepi omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami in predstavljajo moje osebne, nepristranske in strokovne analize in mnenja in sklepe
- nimam sedanjih ali prihodnjih interesov v nepremičnini, ki je predmet tega cenitvenega poročila ter nimam osebnih interesov in nisem pristranski glede oseb, ki se jih ocena tiče
- plačilo za storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta vrednotenja ali doseganje dogovorjenega rezultata ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli dogodka, povezanega s tako obliko dogovora
- da sem opravil osebni pregled nepremičnine
- nihče ni podpisniku tega poročila nudil pomembne strokovne pomoči

### 1.11. VIRI INFORMACIJ

Za izdelavo cenitvenega poročila so bili upoštevani: Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti (UL RS, št. 106/2010), Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV), Slovenski poslovnofinančni standardi št. 2 (ocenjevanje vrednosti nepremičnin, UL RS, št. 106/2013) in Stvarnopravni zakonik (UL RS, št. 87/2002) ter ostali predpisi, smernice ter strokovna literatura za ocenjevanje nepremičnin.

Upoštevana je dokumentacija v predmetnem sodnem spisu.

Pregledani in uporabljeni podatki so dostopni na spletni strani GURS-a (zemljiški kataster, evidenca trga nepremičnin, podatki o javni komunalni infrastrukturi). Po zagotovitlu lastnika so vsi podatki v GURS točni in preverjeni.

Podatek o lastništvu je povzet po zemljiškoknjižnem izpisku,

**Dolžnik 1 FRANČIŠEK ŠKOFIC,**  
**ID 2102-442/7 do 218/1000**  
**ID 2102-441 do 1/1**  
**Dolžnik 2 MIŠO ADŽIČ**  
**ID 2102-442/6 do 109/1000**  
**Dolžnik 3 KATJA ADŽIČ**  
**ID 2102-442/6 do 109/1000**

#### **1.12. POROČILO O OGLEDU DNE 10. FEBRUARJA 2022**

Ogled je bil izveden dne **10. februarja, 2022 ob 16 30 h.**

Ogled sem opravil in dolžnika na ogledu ni bilo, tako, da sem si ogledal zemljišča sam.

#### **1.13. NALOGA IZVEDENCA**

Ocena tržne vrednosti nepremičnine k.o. Kokrica v zemljiški knjigi Okrajnega sodišča v Kranju v deležu :

**Dolžnik 1 FRANČIŠEK ŠKOFIC,**  
**ID 2102-442/7 do 218/1000**  
**ID 2102-441 do 1/1**  
**Dolžnik 2 MIŠO ADŽIČ**  
**ID 2102-442/6 do 109/1000**  
**Dolžnik 3 KATJA ADŽIČ**  
**ID 2102-442/6 do 109/1000**

FRANČIŠEK ŠKOFIC,  
 Mlaška cesta 96,

4000 KRANJ

NIKOLAJ OMERSA, UNIV. DIPL. INŽ. GRAD.  
 PARTIZANSKA 10 J  
 4000 KRANJ  
 GSM 041 356 168  
 E-MAIL :NIKO.OMERSA@SIOL.NET

**ZADEVA: IZVRŠILNA ZADEVA In 147/2010**

Zadeva	In 147/2010
Sodnik	Okrajna sodnica Alenka Burger

Upnik	STANISLAV ROBLEK, Lahovče 55, Cerklje na Gorenjskem
Zastopnik upnika	ODVETNIŠKA DRUŽBA OŠABNIK, KLOFUTAR in partnerji o.p. d.o.o. Stritarjeva ul. 6a, 4000 Kranj
Dolžnik 1	FRANČIŠEK ŠKOFIC, Mlaška cesta 96, Kranj
Dolžnik 2 ( hip.d. )	MIŠO ADŽIČ, Oretnekova pot 17, Kranj
Dolžnik 3 (hip.d. )	KATJA ADŽIČ, Oretnekova pot 17, Kranj
Zastopnik dolžnika 1	ODVETNIŠKA PISARNA CSIPO IN KOZAMERNIK d.o.o., Cesta Staneta Žagarja 27, 4000 Kranj
Izterjava	94.298,00 € s pripadki
Nepremičnina	ID 2102-442/6, ID 2102-442/7 v deležu ter ID 2102-215/1000 do celote

Spoštovani!

**Upnika in dolžnike obveščam, da bom ogled opravil v sredo, devetega februarja 2022, OB ŠESTANJSTI URI TRIDESET( sredo, 9.2.2022 ob 16:30)**

ODPOSLANO:

ODVETNIŠKA DRUŽBA OŠABNIK, KLOFUTAR in partnerji o.p. d.o.o. Stritarjeva ul. 6a, 4000 Kranj; FRANČIŠEK ŠKOFIC, Mlaška cesta 96, Kranj, MIŠO in KATJA ADŽIČ, Oretnekova pot 17, Kranj, ODVETNIŠKA PISARNA CSIPO IN KOZAMERNIK d.o.o., Cesta Staneta Žagarja 27, 4000 Kranj

V vednost  
OKRAJNA SODNICA Alenka Burger  
OKRAJNO SODIŠČE V KRANJU  
IZVRŠILNI ODDELEK  
ZOISOVA 2  
4000 KRANJ

S spoštovanjem!

Kranj, 29.1. 2022

Nikolaj Omersa, univ. dipl. inž. grad.



**1.14. OPIS IN ANALIZA NEPREMIČNINE****1.15. ZEMLJIŠKOKNJŽNI PODATKI**

Podatki o ocenjevani nepremičnini so povzeti po **podatkih GURS-a**.



Parc. št. 442/6

**Katastrska občina 2102 KOKRICA, številka parcele 442/6**

POVRŠINA PARCELE (m <sup>2</sup> )	142
DEJANSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE DEJANSKE RABE (%)
poseljena zemljišča	52,1
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	47,9
poseljena zemljišča	
NAMENSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE NAMENSKE RABE (%)
stanovanjske površine	100,0
BONITETNE TOČKE	52
POVRŠINA ZEMLJIŠČA Z BONITETNIMI TOČKAMI (m <sup>2</sup> )	68



Parc. št. 442/7

**Katastrska občina 2102 KOKRICA, številka parcele 442/7**

POVRŠINA PARCELE (m <sup>2</sup> )	7.181
<b>DEJANSKA RABA</b>	<b>DELEŽ POVRŠINE DEJANSKE RABE (%)</b>
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	70,2
vodna zemljišča	14,0
nedoločena raba	5,0
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	5,3
poseljena zemljišča	
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	2,5
vodna zemljišča	
poseljena zemljišča	3,0
tloris stavbe	
<b>NAMENSKA RABA</b>	<b>DELEŽ POVRŠINE NAMENSKE RABE (%)</b>
parki	81,5
površine podežljskega naselja	10,7
stanovanjske površine	7,8
<b>BONITETNE TOČKE</b>	47
POVRŠINA ZEMLJIŠČA Z BONITETNIMI TOČKAMI (m <sup>2</sup> )	5.601



**Katastrska občina 2102 KOKRICA, številka stavbe 982**

NASLOV STAVBE		
PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA		
Katastrska občina	številka parcele	Površina zemljišča pod stavbo (m²)
2102 KOKRICA	440/1	*114,0
2102 KOKRICA	442/7	*114,0
* Znak zvezdica (*) pred površino zemljišča pod stavbo pomeni, da je površina ocenjena		
ŠTEVILO ETAŽ		1
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE		1
VIŠINA STAVBE (m)		9,6
LETO IZGRADNJE STAVBE		1970
ŠTEVILO STANOVANJ		0
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV		0
TIP STAVBE		1 - samostoječa
LETO OBNOVE STREHE		-
LETO OBNOVE FASADE		-
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE		5 - kombinacija različnih materialov
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE		Ne
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE		Ne
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE		Ne
PRIKLJUČEK NA OMREŽJE PLINOVODA		-

**Podatki o širokopasovnem internetu**

Ni podatkov o širokopasovnem internetu!

ŠTEVILKA DELA STAVBE	ŠTEVILKA STANOVANJA ALI POSLOVNEGA PROSTORA	DEJANSKA RABA DELA STAVBE	KATASTRSKI VPIS
1	-	Pomožni kmetijski del stavbe	Ne

**Katastrska občina 2102 številka stavbe 982 številka dela stavbe 1****Podatki o delu stavbe**

NASLOV DELA STAVBE	-
KATASTRSKI VPIS	Ne
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Pomožni kmetijski del stavbe
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (m²)	206,4
POVRŠINA DELA STAVBE (m²)	206,4
ŠTEVILKA ETAŽE	1



UPRAVNIK STAVBE	-
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	2 - pritličje
ŠTEVILKA NADSTROPJA	-
LETO OBNOVE OKEN	-
LETO OBNOVE INSTALACIJ	-
DVIGALO	-
VIŠINA ETAŽE	-

Seznam dodatnih prostorov

PROSTORI	POVRŠINA PROSTORA (m <sup>2</sup> )
kmetijski prostor	206,4

**Podatki o energetske izkaznici**

Ni podatkov o energetske izkaznici dela stavbe!



Parc. št. 441

**Katastrska občina 2102 KOKRICA, številka parcele 441**

Zemljiški kataster

POVRŠINA PARCELE (m <sup>2</sup> )	1.547
DEJANSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE DEJANSKE RABE (%)
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	81,0
vodna zemljišča	7,3
nedoločena raba	7,0
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	4,7
poseljena zemljišča	

NAMENSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE NAMENSKE RABE (%)
površine podeželskega naselja	9,0
parki	91,0
BONITETNE TOČKE	40
POVRŠINA ZEMLJIŠČA Z BONITETNIMI TOČKAMI (m <sup>2</sup> )	1.326

### 1.16. LOKACIJA OPIS NEPREMIČNINE

#### Lokacija

Nepremičnino, ki je predmet vrednotenja, predstavljajo sledeče parc. št. : 442/6, 442/7 ter 441. Parcele se nahajajo v središču naselja Mlaka in so 0,2 km oddaljene od glavne ceste Kranj – Golnik oziroma 4,3 km od centra Kranja in 2,8 km od priključka na AC. Parcele so v blagem naklonu in na severnem delu mejijo na kmetijo, pri čemer obsegajo tudi del pomožnega gospodarskega objekta, na pa zahodu mejijo na zelene površine oziroma ribnik - Oretnekova luža. Na vzhodni in južni strani mejijo na stanovanjsko naselje individualnih hiš.

Parc. št. 442/6 površine 142 m<sup>2</sup> je zazidljivo zemljišče za stanovanjsko rabo SSe in v naravi predstavlja dostop in zemljišče ob stanovanjski hiši,

Parc. št. 442/7 je večja parcela, ki se nahaja na sredini parka - raba ZP in obsega še manjši del, ki se nahaja v urbanistični rabi SK - razpršena gradnja podeželskega naselja poleg tega sta še dva kraka na jugu, ki se nahajata v urbanistični rabi SSe kot zemljišča ob stanovanjskih hišah. Na severnem delu parcele, ki spada v urbanistični del SK se nahaja delno na tej parceli tudi gospodarski objekt stavba št. 982. Ocenjujem, da 60 % tega objekta leži na predmetni parceli. Stavba 982

Predmetna stavba v naravi predstavlja starejše enoetažno pomožno kmetijsko gospodarsko poslopje staro 52 let površine 206,4 m<sup>2</sup> pri čemer ocenjujem, da odpade na parc. št. 442/7 124 m<sup>2</sup>. Objekt nima elektrike in vode.

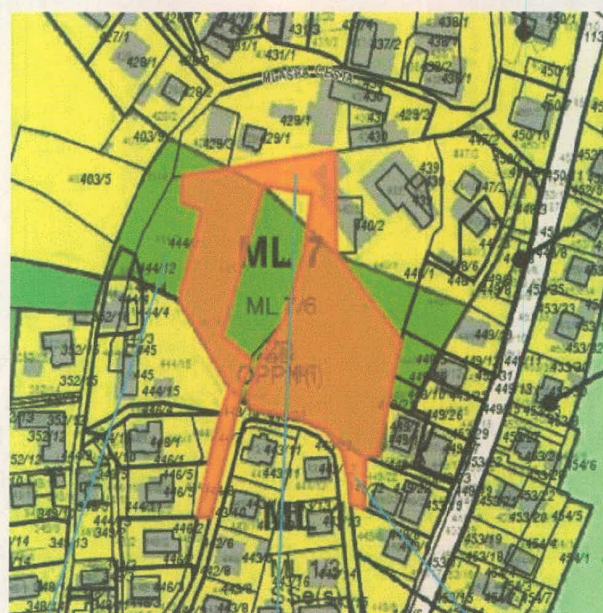
Parc. št. 441 je osredna parcela predvidenega parka in ima v celoti rabo ZP – urejen odprt prostor v naselju.

#### Površine različnih urbanističnih rab

Parc. št.	SSe v m <sup>2</sup>	SK v m <sup>2</sup>	ZP v m <sup>2</sup>
442/6	142		
442/7	560	768	5.853
441		139	1.408
Skupaj po rabi	702	907	7.261



## 1.17 PODATKI O NAMENSKI RABI PROSTORA



Namenska raba ZP-park

Namenska raba SK-pod. naselje

Namenska raba SSe- st. naselje

Povzeto po lokacijski informaciji št. 3501-220/2022-2-404104 z dne 18.02.2022

Parc. št.:	EUP:	Osnovna namenska raba:	Podrobnejša namenska raba:	Pod podrobnejša namenska raba:	Delež (%):
442/6	ML 1/2	STAVBNA ZEMLJIŠČA	S - območja stanovanj so namenjena bivanju in spremljajočim dejavnostim.	SSe(s) - stanovanjske površine eno in dvostanovanjskih stavb, ki so namenjene bivanju s spremljajočimi dejavnostmi	100
442/7	ML 1/2	STAVBNA ZEMLJIŠČA	S - območja stanovanj so namenjena bivanju in spremljajočim dejavnostim.	SSe(s) - stanovanjske površine eno in dvostanovanjskih stavb, ki so namenjene bivanju s spremljajočimi dejavnostmi	8
442/7	ML 3/1	STAVBNA ZEMLJIŠČA	S - območja stanovanj so namenjena bivanju in spremljajočim dejavnostim.	SK - površine podeželskega naselja, ki so namenjene površinam kmetij z dopolnilnimi dejavnostmi in bivanju	10,5
442/7	ML 7/6	STAVBNA ZEMLJIŠČA	Z - območja zelenih površin so namenjena preživljanju prostega časa, predvsem rekreaciji in športu na prostem in izboljšavi kakovosti bivanja	ZP - parki, to so urejena območja odprtega prostora v naselju	81,5
441	ML 3/1	STAVBNA ZEMLJIŠČA	S - območja stanovanj so namenjena bivanju in spremljajočim dejavnostim.	SK - površine podeželskega naselja, ki so namenjene površinam kmetij z dopolnilnimi dejavnostmi in bivanju	9,5

441	ML 7/6	STAVBNA ZEMLJIŠČA	Z - območja zelenih površin so namenjena preživljanju prostega časa, predvsem rekreaciji in športu na prostem in izboljšavi kakovosti bivanja	ZP - parki, to so urejena območja odprtega prostora v naselju	90,5
-----	-----------	----------------------	---	---	------

### 1.17. FOTOGRAFIJE, POSNETE NA OGLEDU DNE 10. FEBRUARJA 2022

Pogled na parcelo 442/6



Pogled na parcelo 442/7 preko ribnika





Pogled na parc. št. 442/7 ter 441









Pogled na zazidljivi del parc. št. 422/7 za stanovanjsko gradnjo



#### 1.18. ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE

Po definiciji lahko opredelimo najgospodarnejšo uporabo zemljišča kot tisto, ki odraža najverjetnejšo uporabo, ki je fizično možna, primerno upravičena, urbanistično sprejemljiva, zakonsko dopustna, finančno izvedljiva in katere rezultat je najvišja vrednost ocenjevanega zemljišča oziroma stavbe.

Glede na to, da je lokacija predmetnih parcel v strnjenem naselju individualnih stanovanjskih hiš, poleg tega so to manjše površine, ki so premajhne za samostojno gradnjo, smatram za najgospodarnejšo rabo kot funkcionalno zemljišče ob stanovanjskih hišah.



### 1.19. NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV

#### Opis metode

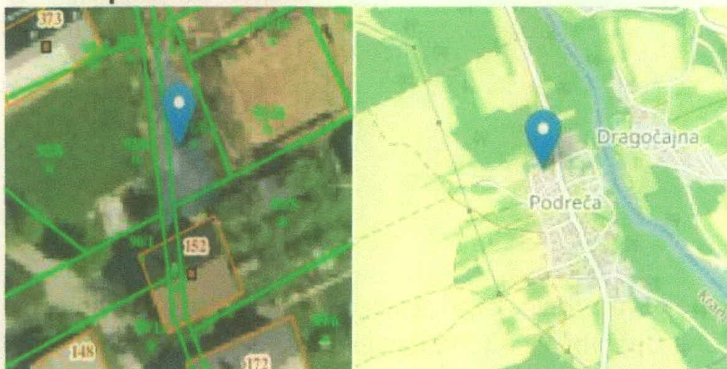
Metoda tržnih primerjav je zasnovana na primerjavi predmetne nepremičninske pravice s primerljivimi prodanimi nepremičninskimi pravicami. Na splošno se primerjajo med seboj podobne nepremičninske pravice, pri čemer se prilagodijo razlike. Cene primerljivih nepremičninskih pravic se prilagodijo značilnostim predmetnih nepremičninskih pravic. Ocenjevanje vrednosti pravic po načinu tržnih primerjav temelji na načelu nadomestitve, kjer predpostavimo, da preudarna oseba ne bo plačala za blago ali storitev več, kot znaša nabavna vrednost enako ustreznega nadomestila blaga ali storitve, brez zapletenega dejavnika časa, velikega tveganja ali neprijetnosti (MSOV).

#### Izvedba ocene vrednosti po prodajnih cenah

Za ocenitev vrednosti nepremičnin po načinu tržnih primerjav sem izbral transakcije, ki so zavedene v TRGOSKOPU, pri čemer sem jih prilagodil na ocenjevano nepremičnino glede na datum transakcije, velikost, makro in mikro lokacijo, obliko in uporabnost itd.

### OCENA ZEMLJIŠČ ZA STANOVANJSKO RABO SSe

#### 1. ID posla št. 632938



Naslov : Podreča pri Kranju, trikotna, ravna zazidljiva parcela ob stanovanjski hiši površine 125 m<sup>2</sup> prodano je za 8.750 €. Uporabnost – funkcionalno zemljišče k stavbi. Idealni delež 1/1.

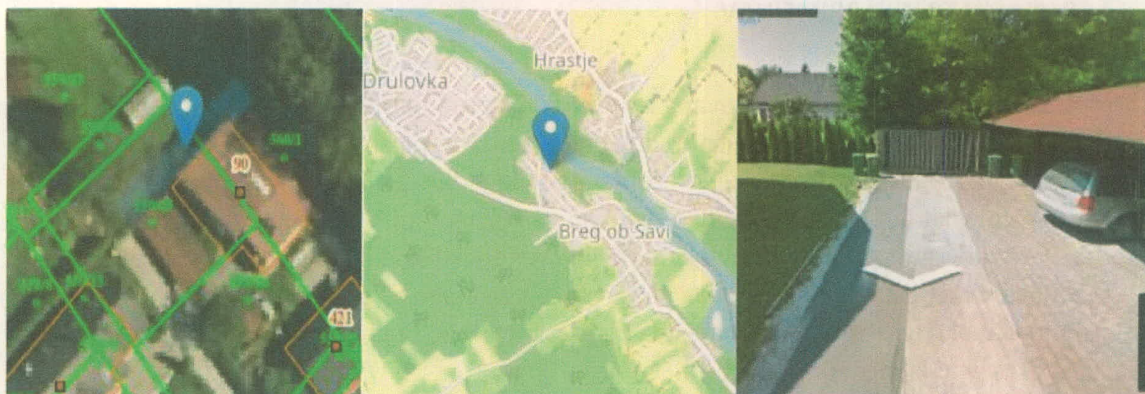
Datum transakcije: 30.11.2021

Št. parc. : 2140-91/6, 125 m<sup>2</sup>,

Prodaja po ceni: 71 €/m<sup>2</sup>

#### 2. ID posla št. 559795





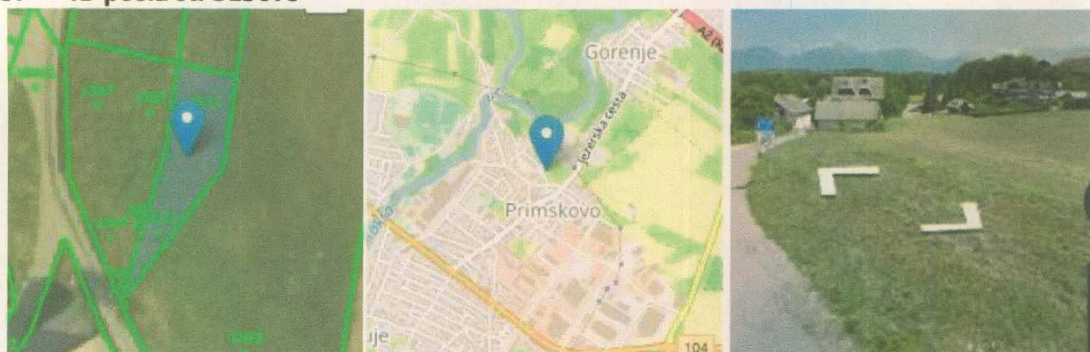
Naslov : Breg ob Savi, podolgovata parcela, ravna zazidljiva parcela med hišami površine 97 m<sup>2</sup> prodano je za 9.700 €. Uporabnost – funkcionalno zemljišče k stavbi. Idealni delež 1/1.

Datum transakcije: 28.9.2021

Št. parc. : 2136-559/48, 97 m<sup>2</sup>

Prodaja po ceni: 100 €/m<sup>2</sup>

### 3. ID posla št. 515075



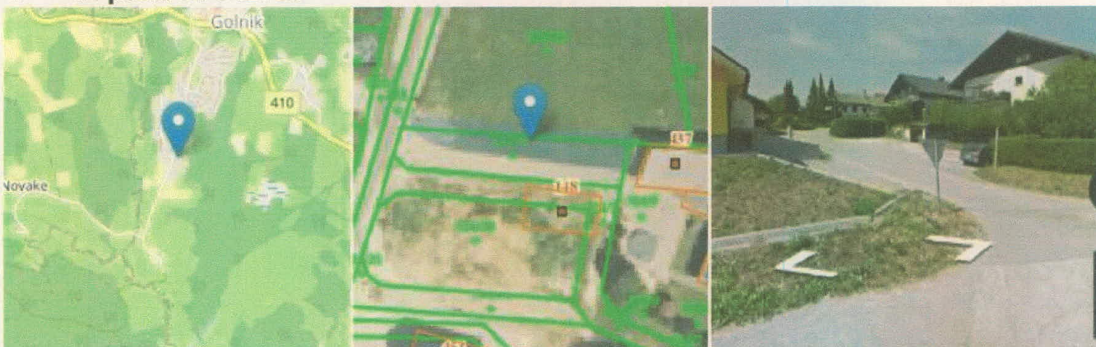
Naslov : Primskovo pri Kranju, podolgovata, ravna zazidljiva parcela na robu naselja površine 216 m<sup>2</sup> prodano je za 20.347 €. Uporabnost – funkcionalno zemljišče k stavbi. Idealni delež 1/1.

Datum transakcije: 24.9.2020

Št. parc. : 2120-130/12, 216 m<sup>2</sup>,

Prodaja po ceni: 94 €/m<sup>2</sup>

### 4. ID posla št. 542785



Naslov : Golnik, podolgovata, ravna zazidljiva parcela med dvema objektoma 146 m<sup>2</sup> prodano je za 16.060 €. Uporabnost – funkcionalno zemljišče k stavbi. Idealni delež 1/1.



Datum transakcije: 20.4.2021  
 Št. parc. : 2187-324/27, 146 m<sup>2</sup>,  
 Prodaja po ceni: 110 €/m<sup>2</sup>

### Prilagoditve

Prilagoditve	Ocenjevana predmetna nepremičnina	Prodaja 1	Prodaja 2	Prodaja 3	Prodaja 4
Naslov	Zazidljivo zemljišče - Mlaka Kranj	Podreča pri Kranju	Breg ob Savi	Primskovo pri Kranju	Golnik
Vpliv lokacije *	4,3 km od centra mesta ter 2,8 km od priključka na AC	Dalj od centra, dalj od priključka na AC	Podobno	Podobno	Dalj od centra dalj od priključka na AC
Vpliv mikro lokacije	Mirno okolje	Mirno okolje	Mirno okolje	Mirno okolje	Mirno okolje
Neto površina v m <sup>2</sup>	od 142 m <sup>2</sup> do 280 m <sup>2</sup>	125 m <sup>2</sup>	97 m <sup>2</sup>	216 m <sup>2</sup>	146 m <sup>2</sup>
Oblika	Podolgovata	Trikotna	Podolgovata	Podolgovata	Pravokotna
Ravnost	V naklonu	Ravna	Ravna	Ravna	Ravna
Uporabnost	Funkcionalno zemljišče, pot	Funkcionalno	Funkcionalno	Funkcionalno	Funkcionalno
Komunalna opremljenost	Vsi priključki, urejena okolica	Vsi priključki, urejena okolica	Vsi priključki, urejena okolica	Vsi priključki, urejena okolica	Vsi priključki, urejena okolica
Datum transakcije		30.11.2021	28.09.2021	24.09.2020	20.04.2021
Časovna prilagoditev		1,0093	1,0123	1,0524	1,0383
Vrednost prodaje	<b>Cena €/m<sup>2</sup></b>	<b>71</b>	<b>100</b>	<b>94</b>	<b>110</b>
Časovna prilagoditev	Prilagoditev na čas prodaje	<b>72</b>	<b>101</b>	<b>99</b>	<b>114</b>
Vpliv lokacije *	4,3 km od centra mesta ter 2,8 km od priključka na AC	10	5	-5	10
Vpliv mikro lokacije	Mirno okolje	0	0	0	0
Neto površina	od 142 m <sup>2</sup> do 280 m <sup>2</sup>	0	-5	0	0
Oblika	Podolgovata	0	0	0	0

Ravnost	Naklon	-5	-5	-5	-5
Uporabnost	Funkcionalno zemljišče, pot	0	0	0	0
Komunalna opremljenost	Vsi priključki, urejena okolica	0	0	0	0
<b>SKUPAJ</b>		<b>5</b>	<b>-5</b>	<b>-10</b>	<b>5</b>
Indikativna vrednost		<b>76</b>	<b>96</b>	<b>89</b>	<b>120</b>
<b>Uteži</b>	<b>1</b>	<b>0,25</b>	<b>0,25</b>	<b>0,25</b>	<b>0,25</b>
<b>Vrednost</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>95</b>			

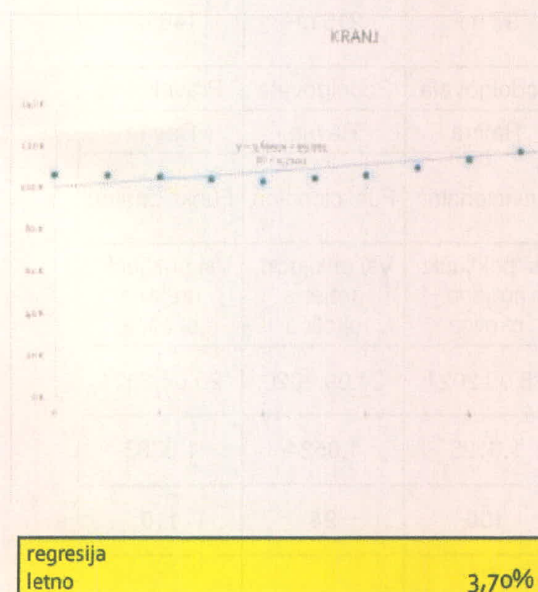
Vrednosti so v procentih oziroma v €, brez upoštevanja DDV-ja

\*V vplivu lokacije je upoštevana oddaljenost od centra občine oziroma priključka na AC.

\*\* V prilagoditvi mikro lokacije je upoštevana hrupnost lokacije ter naklon in oblika parcele.

\*\*\* Za časovno prilagoditev vrednosti upoštevam trednovski indeks rasti za zemljišča Kranju in okolici.

\*\*\*\*Tehtanje je izvedeno glede na podobnosti z ocenjevano nepremičnino



### Sklep o končni vrednosti zazidljivega zemljišča za stanovanjsko rabo - SSE

Tržna vrednost nepremičnine do celote, ki predstavlja zazidljivo zemljišče za stanovanjski namen parc. št. ID 2102-442/6, ID 2102-442/7 ter ID 2102-441 vse k.o. Kokrica na dan cenitve je ocenjena na:



$$702 \text{ m}^2 \times 95 \text{ €/m}^2 = 66.690 \text{ €}$$

### OCENA ZEMLJIŠČ ZA RAZPRŠENO GRADNJO PODEŽELJSKEGA NASELJA - SK

Ocenjujem, da so vrednosti zemljišč za namen razpršene gradnje podeželskega naselja v strjenih naseljih enake kot vrednosti zemljišč za stanovanjsko gradnjo, če je velikost površine približno enaka.

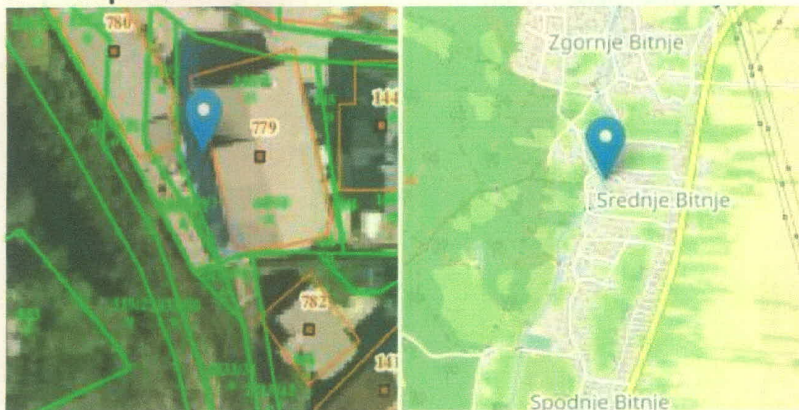
### Sklep o končni vrednosti zemljišča za razpršeno gradnjo - SK

Tržna vrednost nepremičnine do celote, ki predstavlja zazidljivo zemljišče za stanovanjski namen parc. št. ID 2102-442/7 ter ID 2102-441 vse k.o. Kokrica na dan cenitve je ocenjena na:

$$907 \text{ m}^2 \times 95 \text{ €/m}^2 = 86.165 \text{ €}$$

### OCENA ZEMLJIŠČ ZA UREJEN ODPRT PROSTOR V NASELJU – PARK - ZP

#### 1. ID posla št. 425772



Naslov : Srednje Bitnje, podolgovata, ravna zazidljiva parcela, 101 m², prodano je za 5.545 €.  
Uporabnost – za namen javne ceste. Idealni delež 1/1.

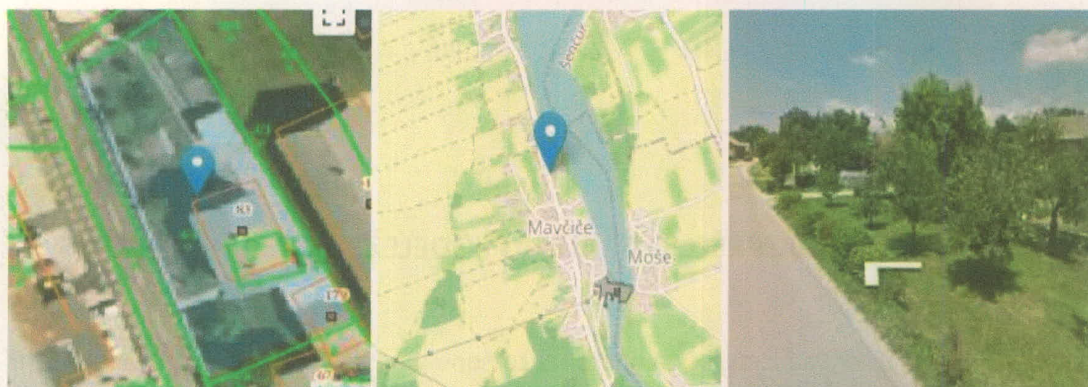
Datum transakcije: 28.3.2019

Št. parc. : 2132-2715/34, 101 m²,

Prodaja po ceni: 55 €/m²

#### 2. ID posla št. 478905





Naslov : Mavčiče, podolgovata, ravna zazidljiva parcela, 1.321 m<sup>2</sup>, prodano je za 11.781 €.

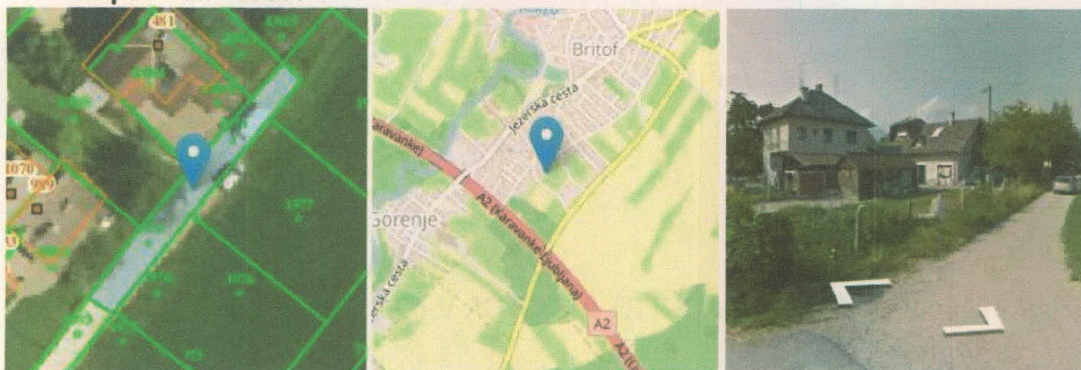
Uporabnost – za namen javne ceste in parkirišče. Idealni delež 1/1.

Datum transakcije: 27.11.2019

Št. parc. : 2139-4/4, 1.321 m<sup>2</sup>,

Prodaja po ceni: 9 €/m<sup>2</sup>

### 3. ID posla št. 496355



Naslov : Britof, podolgovata, ravna ozka, zazidljiva parcela, 189 m<sup>2</sup>, prodano je za 4.600 €.

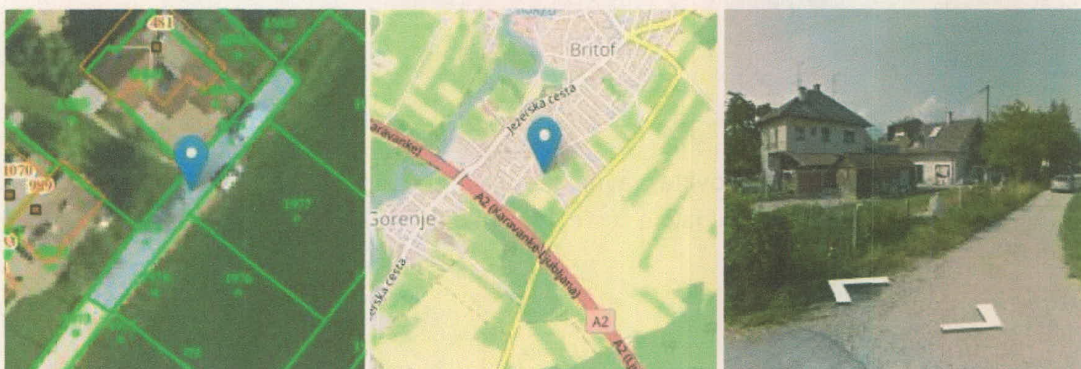
Uporabnost – za namen javne ceste. Idealni delež 1/1.

Datum transakcije: 6.5.2020

Št. parc. : 2105-1974, 189 m<sup>2</sup>,

Prodaja po ceni: 24 €/m<sup>2</sup>

### 4. ID posla št. 547152





Naslov : Britof, podolgovata, ravna ozka, zazidljiva parcela, 93 m<sup>2</sup>, prodano je za 5.000 €.

Uporabnost – za namen javne ceste in parkirišče. Idealni delež 1/1.

Datum transakcije: 9.6.2021

Št. parc. : 2105-1973, 93 m<sup>2</sup>,

Prodaja po ceni: 54 €/m<sup>2</sup>

### Prilagoditve

Prilagoditve	Ocenjevana predmetna nepremičnina	Prodaja 1	Prodaja 2	Prodaja 3	Prodaja 4
Naslov	Zazidljivo zemljišče - Mlaka Kranj	Srednje Bitnje	Mavčiče	Britof	Britof
Vpliv lokacije *	4,3 km od centra mesta ter 2,8 km od priključka na AC	Podobno	Podobno	Bližje centru in priključku na AC	Bližje centru in priključku na AC
Vpliv mikro lokacije	Mirno okolje	Mirno okolje	Mirno okolje	Mirno okolje	Mirno okolje
Neto površina v m <sup>2</sup>	od 1.400 do 5.000 m <sup>2</sup>	101 m <sup>2</sup>	1.321 m <sup>2</sup>	189 m <sup>2</sup>	93 m <sup>2</sup>
Oblika	Kvadratasta	Podolgovata	Kvadratasta	Podolgovata	Pravokotna
Ravnost	Ravna	Ravna	Ravna	Ravna	Ravna
Uporabnost	Parkovne površine	Javna cesta	Javna cesta ter parkirišče	Javna cesta	Javna cesta
Komunalna opremljenost	Vsi priključki, urejena okolica	Vsi priključki, urejena okolica	Vsi priključki, urejena okolica	Vsi priključki, urejena okolica	Vsi priključki, urejena okolica
Datum transakcije		28.03.2019	27.11.2019	6.05.2020	9.06.2021
Časovna prilagoditev		1,1079	1,0830	1,0678	1,0278
Vrednost prodaje	<b>Cena €/m<sup>2</sup></b>	<b>55</b>	<b>9</b>	<b>24</b>	<b>54</b>
Časovna prilagoditev	Prilagoditev na čas prodaje	<b>61</b>	<b>10</b>	<b>26</b>	<b>56</b>
Vpliv lokacije *	4,3 km od centra mesta ter 2,8 km od priključka na AC	0	0	-5	-5
Vpliv mikro lokacije	Mirno okolje	0	0	0	0
Neto površina	od 1.400 do 5.000 m <sup>2</sup>	-10	0	-10	-10
Oblika	Kvadratasta	0	0	0	0

Ravnost	Ravna	0	0	0	0
Uporabnost	Parkovne površine	-20	-20	-20	-20
Komunalna opremljenost	Vsi priključki, urejena okolica	0	0	0	0
<b>SKUPAJ</b>		<b>-30</b>	<b>-20</b>	<b>-35</b>	<b>-35</b>
Indikativna vrednost		<b>43</b>	<b>8</b>	<b>17</b>	<b>36</b>
<b>Uteži</b>	<b>1</b>	<b>0,25</b>	<b>0,25</b>	<b>0,25</b>	<b>0,25</b>
<b>Vrednost</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>26</b>			

Vrednosti so v procentih oziroma v €, brez upoštevanja DDV-ja

\*V vplivu lokacije je upoštevana oddaljenost od centra občine oziroma priključka na AC.

\*\* V prilagoditvi mikro lokacije je upoštevana hrupnost lokacije ter naklon in oblika parcele.

\*\*\* Za časovno prilagoditev vrednosti upoštevam trednovski indeks rasti za zemljišča Kranju in okolici.

\*\*\*\*Tehtanje je izvedeno glede na podobnosti z ocenjevano nepremičnino

#### Sklep o končni vrednosti zemljišča za odprti prostor v naselju – park-ZP

Tržna vrednost nepremičnine do celote, ki predstavlja zazidljivo zemljišče za odprti prostor – park parc. št. ID 2102-442/7 ter ID 2102-441 vse k.o. Kokrica na dan cenitve je ocenjena na:

$$7.261 \text{ m}^2 \times 26 \text{ €/m}^2 = 188.786 \text{ €}$$

#### OCENA DELA POMOŽNEGA OBJEKTA NA PARC. ŠT. 422/7

	Datum sklenitve pogodbe	Skupna pogodbe na cena	Enota skupne pogodbe cene	Cena na kvadratni meter [€/m <sup>2</sup> ]	Skupna površina delov stavb [m <sup>2</sup> ]	Skupna površina zemljišč [m <sup>2</sup> ]	Delež prodaje	Vrsta predmeta pravnega posla	Občina	Šifra KO	Ime KO	Dejanska/namenska raba dela stavbe	Št. stavbe	Leto izgradnje stavbe
Prodaja na prostem trgu	25.04.2019	250.000	€	588,24	425,0	1.047,0	1/1	Kmetijski objekt	KRANJ	2123	ČIRČE	1271.401 - Drug kmetijski del stavbe	536	1938
Prodaja na prostem trgu	07.08.2019	176.121	€	599,05	294,0	1.917,0	1/1	Kmetijski objekt	KRANJ	213	BITNJE	1271.301 - Prostor za spravilo pridelka	1257	1860
Prodaja na prostem trgu	21.10.2019	180.000	€	316,34	569,0	2.702,0	1/1	Kmetijski objekt	KRANJ	2120	PRIMSKO VO	1271.401 - Drug kmetijski del stavbe	674	1975
Prodaja na prostem trgu	21.05.2021	195.000	€	643,56	303,0	1.526,0	1/1	Kmetijski objekt	KRANJ	213	BITNJE	39 - Ruševina	218	1976
Prodaja na prostem trgu	20.05.2021	50.000	€	120,48	415,0	395,0	1/1	Kmetijski objekt	KRANJ	2129	SPODNJA BESNICA	27 - Hlev	379	1968
Prodaja na prostem trgu	25.10.2021	404.100	€	458,16	882,0	33.670,0	1/1	Kmetijski objekt	KRANJ	2102	KOKRICA	27 - Hlev	1818	1968
Prodaja na prostem trgu	10.12.2021	4.114	€	24,49	168,0	294,0	1/1	Kmetijski objekt	KRANJ	2103	PREDOSLJE	28 - Pomožni kmetijski del stavbe	47	1861

mediana

458,16 415,00 1.526,00

**Glede na rezultat mediane za podobne pomožne kmetijske stavbe ocenjujem**

$$458,16 \text{ €/m}^2 \times 0,9^* \times 0,64^{**} = 264 \text{ €/m}^2$$

Mediano vrednosti prodanih kmetijskih objektov znižujem za 10 % zaradi velikosti predmetnega objekta ter za 36 % zaradi velikosti kmetijskega zemljišča okoli kmetije.

Vrednost dela stavbe št. 982, ki delno stoji na parc. št. 442/7 znaša

$$264 \text{ €/m}^2 \times 124 \text{ m}^2 = 32.736 \text{ €}$$

**Sklep o končni vrednosti vseh zemljišč parc. št. ID 9 2102-442/6, ID 2102-442/7 ter ID 2102-441 vse k.o. Kokrica do celote na dan cenitve.**

Zemljišča za stanovanjsko rabo – SSe	66.690 €
Zemljišča za razpršeno gradnjo – SK	86.165 €
Zemljišča za urejen odprt prostor v naselju – ZP	188.786 €
<b>Del pomožnega objekta</b>	<b>32.736 €</b>
<b>Skupaj</b>	<b>374.377 €</b>

**Tržna vrednost deleža do celote nepremičnin za namen : zazidljivo zemljišče delno za stanovanjski namen, delno za ter namen razpršene podeželske gradnje ter za namen parka na dan cenitve:**

Parc. št.	SSe v m <sup>2</sup>	SK v m <sup>2</sup>	ZP v m <sup>2</sup>	Skupaj po parc. št.	Vrednost pomožnega objekta	Vrednost po parc. šr.
442/6	142			142		<b>13.490 €</b>
442/7	560	768	5.853	7.181	32.736	<b>311.074 €</b>
441		139	1.408	1.547		<b>49.813 €</b>
<b>Skupaj po rabi</b>	<b>702</b>	<b>907</b>	<b>7.261</b>			<b>374.377 €</b>

**Tržna vrednost idealnega deleža nepremičnin za namen : zazidljivo zemljišče delno za stanovanjski namen, delno za ter namen razpršene podeželske gradnje ter za namen parka na dan cenitve:**

**Dolžnik 1 FRANČIŠEK ŠKOFIC,**

ID 2102-442/7 do 218/1000	<u>67.814 €</u>
ID 2102-441 do 1/1	<u>49.813 €</u>
Dolžnik 2 MIŠO ADŽIĆ	
ID 2102-442/6 do 109/1000	<u>1.470 €</u>
Dolžnik 3 KATJA ADŽIĆ	
ID 2102-442/6 do 109/1000	<u>1.470 €</u>

## 2. ZAKLJUČNE UGOTOVITVE

V izvedeniškem mnenju o vrednotenju tržne vrednosti lastninskih pravic, je ocenjena tržna vrednost nepremičnin ID 2121-322/0 k.o. Klanec

Namen vrednotenja je določitev tržne vrednosti nepremičnine zaradi prodaje v postopku izvršilne zadeve.

V poročilu je bila ocenjena tržna vrednost nepremičnine na podlagi načina tržnih primerjav na dan 9. februarja, 2022.

Sklep o končni vrednosti vseh zemljišč parc. št. ID 9 2102-442/6, ID 2102-442/7 ter ID 2102-441 vse k.o. Kokrica do celote na dan cenitve je ocenjena na zemljišča za odprti prostor v naselju – park-ZP

Parc. št. 442/6	13.490 €
Parc. št. 442/7	278.338 €
Parc. št. 441	49.813 €
Del pomožnega objekta na 442/7	32.736 €

Tržna vrednost idealnega deleža nepremičnin za namen : zazidljivo zemljišče delno za stanovanjski namen, delno za ter namen razpršene podeželske gradnje ter za namen parka na dan cenitve:

Dolžnik 1 FRANČIŠEK ŠKOFIC,	
ID 2102-442/7 do 218/1000	<u>67.814 €</u>
ID 2102-441 do 1/1	<u>49.813 €</u>
Dolžnik 2 MIŠO ADŽIĆ	
ID 2102-442/6 do 109/1000	<u>1.470 €</u>
Dolžnik 3 KATJA ADŽIĆ	
ID 2102-442/6 do 109/1000	<u>1.470 €</u>

- Nepremičnina je vrednotena na dan 9. februar, 2022.
- Datum izdelave cenitvenega poročila februar 2022.

Kranj, 26. februarja 2022

Nikolaj Omersa udig  
sodni cenilec št. odločbe 705-381/94

