



VS0092486214

26/6/19

Okrajno sodišče v Domžalah  
IZVRŠILNA ZADEVA I 327/2018

CENITVENO POROČILO št. 2019-231-5

## Predmet ocene:

ID znak parcela 1961 441/3 in ID znak parcela 1961 439/3, v naravi sta tidve parceli stanovanjska stavba s pripadajočim zemljiščem, vse na naslovu **Mengeška cesta 41, 1236 Trzin** in idealni delež 1/2 na tej posesti



**Lastništvo, omejitve lastninske pravice:** Lastništvo je razvidno iz zemljiške knjige. V zemljiški knjigi so vknjižene tri hipoteke, drugih bremen ni. Plomb ni. Nepremičnino ocenim kot prosto dolgov.

**Splošno stanje** nepremičnine: stavba je klasično zidana, locirana na robu zelenega pasu, zgrajena (podatek GURS) 1975, dvoetažna, skupaj neto 221,24 m<sup>2</sup>, povsem obnovljena med leti 2006 do 2009, kvalitetno grajena in finalizirana. Zemljišče meri skupno 472,00 m<sup>2</sup>. Gradbeno dovoljenje ni na razpolago, stavba pa se nahaja v območju, kjer je gradnja tovrstnih objektov dovoljena.

Naloga izvedenca je, da po ogledu obravnavane nepremičnine na kraju samem, izdela oceno in poda mnenje o tržni vrednosti nepremičninskih pravic do obravnavane nepremičnine na dan cenitve.

|                                    |  |
|------------------------------------|--|
| Najprimernejši način prodaje       | Ocenjeni delež v celoti  |
| Ocenjena tržna vrednost celote     | <b>345.000,00 €</b>  |
| Ocenjena tržna vrednost deleža 1/2 | <b>172.500,00 €</b>  |
| Datumi                             | Datum ogleda 4.6.2019<br>Datum ocenjevanja vrednosti: 4.6.2019<br>Datum izdelave poročila: 22.6.2019 |

## KAZALO

|       |  |    |
|-------|--|----|
| 1     | UVODNI DEL / OBSEG DELA.....   | 3  |
| 1.1   | Ocenjevalec vrednosti .....  | 3  |
| 1.2   | Naročnik.....  | 3  |
| 1.3   | Sredstva, katerih vrednost se ocenjuje, lastništvo in omejitve lastninske pravice..... | 3  |
| 1.4   | Valuta ocenjevanja vrednosti .....   | 3  |
| 1.5   | Namen ocenjevanja vrednosti .....  | 3  |
| 1.6   | Podlaga vrednosti, načini ocenjevanja, uporabljeni način in metoda.....                | 3  |
| 1.7   | Datumi .....   | 5  |
| 1.8   | Vrsta in obseg dela ocenjevalca vrednosti .....  | 5  |
| 1.9   | Narava in vir informacij, na katere se ocenjevalec zanaša .....                        | 5  |
| 1.10  | Omejitveni pogoji, predpostavke in posebne predpostavke.....                           | 6  |
| 1.11  | Opis poročila .....  | 7  |
| 1.12  | Izjava ocenjevalca.....  | 7  |
| 2     | POROČILO .....   | 8  |
| 2.1   | Analiza nepremičninskega trga .....  | 8  |
| 2.2   | Analiza soseske .....  | 9  |
| 2.3   | Analiza in opis nepremičnine .....   | 10 |
| 2.3.1 | Splošni podatki o nepremičnini, naslov .....   | 10 |
| 2.3.2 | Opis stavbe na obravnavani parceli.....  | 10 |
| 2.3.3 | Dostop.....  | 13 |
| 2.3.4 | Zemljišče .....  | 13 |
| 2.3.5 | Urbanizem .....  | 14 |
| 2.3.6 | Fotografije z lokacije .....   | 15 |
| 2.4   | Ocena vrednosti obravnavanih nepremičninskih pravic .....                              | 17 |
| 2.4.1 | Načini ocenjevanja vrednosti .....   | 17 |
| 2.4.2 | Način tržnih primerjav .....   | 17 |
| 2.4.3 | Zmanjšanje vrednosti, najprimernejši način prodaje (174. in 178. člen ZIZ) .....       | 17 |
| 2.4.4 | Sklep in mnenje o vrednosti .....  | 18 |
| 3     | PRILOGE.....   | 19 |
| 3.1   | Predstavitev oglasov.....  | 19 |
| 3.2   | Predstavitev realiziranih prodaj .....   | 20 |
| 3.3   | Prilagoditve pri načinu primerljivih prodaj .....                                      | 22 |



## **1 UVODNI DEL / OBSEG DELA**

### **1.1 Ocenjevalec vrednosti**

Poročilo sem izdelal sodni cenilec, področje gradbeništvo, nepremičnine, stavbna zemljišča. Podatki o ocenjevalcu so bili skladno z uredbo GDPR posredovani sodišču z ločenim pisanjem.

### **1.2 Naročnik**

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

### **1.3 Sredstva, katerih vrednost se ocenjuje, lastništvo in omejitve lastninske pravice**

Predmet ocene je ID znak parcela 1961 441/3 in ID znak parcela 1961 439/3, v naravi sta tidve parceli stanovanjska stavba s pripadajočim zemljiščem, vse na naslovu Mengeška cesta 41, 1236 Trzin in idealni delež 1/2 na tej posesti.

Po Mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti (MSOV), Standard 230 Pravice na nepremičninah, obstajajo tri osnovne vrste pravic na nepremičninah. V tem poročilu ocenjujem t.i. nadrejeno pravico (popolna pravica posedovanja in razpolaganja, vendar ob upoštevanju kakršnih koli podrejenih pravic in vseh zakonskih omejitev).

Dolžnik<sup>1</sup>: fizična oseba. Lastništvo, omejitve lastninske pravice<sup>2</sup> in identifikacija morebitnih nadrejenih ali podrejenih pravic, ki vplivajo na pravico, ki jo je treba ovrednotiti: lastništvo je razvidno iz z.k. izpiskov, dostopnih na spletu. V zemljiški knjigi so vknjižene tri hipoteke, drugih bremen ni. Plomb ni. Nepremičnino ocenim kot prosto dolgov.

### **1.4 Valuta ocenjevanja vrednosti**

Vrednost se ocenjuje v evrih (€).

### **1.5 Namen ocenjevanja vrednosti**

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

### **1.6 Podlaga vrednosti, načini ocenjevanja, uporabljeni način in metoda**

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

**Tržna vrednost**<sup>4</sup> je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

<sup>1</sup> Izrazi, uporabljeni v tem poročilu, ki označujejo posameznike, zapisani v moški spolni slovnični obliki, so uporabljeni kot nevtralni za moške in ženske.

<sup>2</sup> Vir: e-zk, vpogled 15.5.2019

<sup>3</sup> Zakon o izvršbi in zavarovanju, 178. člen

<sup>4</sup> Povzeto po MSOV 2017, standard MSOV 104 – podlage vrednosti

"Ocenjeni znesek" se nanaša na ceno, izraženo v denarju, plačljivo za sredstvo v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama. Tržna vrednost je najverjetnejša cena, ki jo lahko razumno dosežemo na trgu na datum ocenjevanja vrednosti v skladu z opredelitvijo pojma tržne vrednosti. To je najboljša cena, ki jo prodajalec lahko razumno doseže, in najugodnejša cena, ki jo kupec lahko razumno doseže. Ta ocena izrecno izključuje ocenjeno ceno, ki je povišana ali znižana zaradi posebnih pogojev ali okoliščin, kot so neobičajno financiranje, dogovori o prodaji in povratnem najemu, posebne obravnave ali ugodnosti, ki jih podeli nekdo, ki je povezan s prodajo, ali katera koli prvina, ki je na voljo samo določenemu lastniku ali kupcu.

Za določitev vrednosti, opredeljene z ustrezno podlago vrednosti, je mogoče uporabiti enega ali več **načinov ocenjevanja vrednosti**.<sup>5</sup> Glavni načini, ki se uporabljajo za ocenjevanje vrednosti, so: način tržnih primerjav, na donosu zasnovan način in nabavnovrednostni način. Vsi temeljijo na ekonomskih načelih ravnovesja cen, pričakovanih koristi ali substituciji. Vsak od teh načinov vključuje različne in podrobne metode uporabe. Od ocenjevalcev vrednosti se ne zahteva uporaba več kot ene metode za ocenjevanje vrednosti enega sredstva, zlasti kadar ocenjevalec vrednosti zelo zaupa v natančnost in zanesljivost posamezne metode glede na dejstva in okoliščine posla ocenjevanja vrednosti. 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** nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katera so na voljo informacije o cenah.

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

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

Če je na voljo dovolj podatkov, je ta način najprimernejši za ocenjevanje vrednosti.

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

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

- a) zmožnost sredstva, da ustvarja dohodek, je bistvena sestavina, ki vpliva na vrednost s stališča tržnega udeleženca, in/ali
- b) utemeljene napovedi zneska in časa prihodnjih dohodkov so za ocenjevano sredstvo na razpolago, vendar je ustreznih tržnih primerljivk malo, če sploh so.

**Nabavnovrednostni način** nakazuje vrednost z uporabo ekonomskega načela, da kupec za sredstvo ne bo plačal več, kot je cena za pridobitev sredstva enake koristnosti z nakupom ali z gradnjo oziroma

---

<sup>5</sup> Povzeto po MSOV 2017, standard MSOV 105 – načini in metode ocenjevanja vrednosti



izdelavo, razen če gre za neprimeren čas, težave ali nevšečnosti, tveganje ali druge dejavnike. Ta način nakazuje vrednost z izračunavanjem sedanje nadomestitvene ali reprodukcijske nabavne vrednosti sredstva in z odbitki za fizično poslabšanje in vse druge pomembne oblike zastarelosti.

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

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

Glede na specifiko obravnavane nepremičnine in na to, da sem za izvedbo tega načina lahko pridobil dovolj kvalitetnih podatkov, pri izvajanju te naloge kot osnovo uporabim **način tržnih primerjav**.

### **1.7 Datumi**

Datum ogleda 4.6.2019. Datum ocenjevanja vrednosti: 4.6.2019.

Datum izdelave poročila: 22.6.2019.

### **1.8 Vrsta in obseg dela ocenjevalca vrednosti**

Identificiram nepremičnino, ki je vključena v ocenjevanje vrednosti, identificiram premoženjske pravice, katerih vrednost je treba oceniti, nameravano uporabo ocenjevanja vrednosti in vse povezane omejitve, opredelim iskano vrednost in podlago, definiram datum, na katerega se bo nanašala ocena vrednosti in datum poročila, identificiram obseg ocenjevanja vrednosti in identificiram omejitvene pogoje, na katerih temelji ocenjevanje vrednosti. Glede na specifiko nepremičnine in razpoložljive podatke identificiram način (ali načine) ocenjevanja, ki bo po mojem mnenju dal najbolj zanesljiv rezultat.

Pridobim in analiziram razpoložljive podatke, skladno z izbranim načinom (načini) ocenjevanja.

Uskladim indikacije vrednosti in sprejemam sklep o dokončni vrednosti.

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

Oblikujem, izdelam in predložim poročilo.

### **1.9 Narava in vir informacij, na katere se ocenjevalec zanaša**

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

- MSOV - mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (IVSC - International Valuation Standards Committee, *Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti*, 2017
- E-zk, spletni dostop do zemljiške knjige, za registrirane uporabnike dostopno na <https://evlozisce.sodisce.si/evlozisce>
- Zakoni, pravilniki in drugi teksti, objavljeni v Uradnem listu RS

- Informacije, objavljene na spletnih straneh občin in upravnih enot ali pridobljene neposredno od slednjih
- Publikacije Geodetske uprave Republike Slovenije (GURS), med drugimi: *Poročila o slovenskem trgu nepremičnin*, *Vpogled v podatke o nepremičninah za registrirane uporabnike*, *Javni vpogled v podatke o nepremičninah*, vse dostopno na <http://e-prostor.gov.si/>
- Portal PISO, za registrirane uporabnike dostopno na: <http://www.geoprostor.net/piso>
- Spletna aplikacija Cenilec, za registrirane uporabnike dostopno na: <https://cenilci.cgs-labs.com>
- Portal Slonep, dostopno na <http://www.slonep.net/> in drugi portali z nepremičninskimi oglasi
- Publikacije Statističnega urada RS
- Gradiva, knjige in publikacije, izdane od Slovenskega inštituta za revizijo
- Drugi viri, navedeni v tekstu, če pri navedbi ni opombe

### **1.10 Omejitveni pogoji, predpostavke in posebne predpostavke**

Omejitveni pogoji:

- Ocena vrednosti temelji na informacijah, ki so bile ocenjevalcu znane v času izdelave poročila; viri so navedeni v poročilu, podatki so uporabljeni v dobri veri.
- Hiša še ni vseljena. Nepremičnina je ocenjena kot prosta najema, oseb in stvari. Morebitna bremena so preverjena in upoštevana.
- Ocenjevalec ne prevzema odgovornosti za neupoštevanje morebitnih skritih napak na nepremičnini, razen če nisem bil nanje posebej opozorjen. Mnenje o fizičnem stanju nepremičnine je podano na osnovi ogleda nepremičnine. Raziskave, ki bi vključevale skrbni tehnični pregled stavbe (vzorčenje, meritve, izračuni ipd), presegajo obseg te naloge in niso bile opravljene.
- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, se nanašajo le na zadevno ocenjevanje in ne smejo biti uporabljene izven tega konteksta. Ocena vrednosti velja le za v poročilu navedeni namen uporabe in datum ocenjevanja.
- Naročnik lahko poročilo uporablja in posreduje tretjim osebam skladno z zakoni in predpisi, ki urejajo to področje.
- Ocenjevalec nisem dolžan spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačni pogoji od tistih, ki so veljali na dan ocenjevanja, razen če se o tem posebej ne dogovorim z naročnikom.
- Vrednosti v preglednicah so bile preračunane v programu EXCEL; pri preračunavanju s kalkulatorjem lahko pride do manjših odstopanj.
- Vrednosti v tem poročilu so brez DDV, razen kadar ni ob njih izrecno navedeno drugače.
- Z gradbenim dovoljenjem za stavbo, ki je predmet ocene, dolžnik ne razpolaga, ravno tako tega dokumenta zaradi odmaknjenosti datuma gradnje nisem mogel pridobiti na Upravni enoti Domžale. Pri oceni stavbe, za katero ocenjevalcu ni bilo predloženo gradbeno dovoljenje, naj bi ocenjevalec pregledal urbanistične pogoje na lokaciji obravnavane nepremičnine. Na osnovi primerjave dokumentacije s stanjem v naravi naj bi oblikoval predpostavko, ali je stavba vsaj po osnovnih karakteristikah skladna z urbanističnimi pogoji in ali bi posledično bilo, če bi bilo to pogojevano, zanj možno pridobiti gradbeno dovoljenje ter skladno s to predpostavko izdelal mnenje o vrednosti. Opozarjam, da se v poročilu navedena opažanja in sprejete predpostavke glede skladnosti lahko smatra izključno kot informacijo o postopku ocenjevanja in ne kot uradno izjavo glede skladnosti ali glede stroška morebitne legalizacije, saj bi dajanje take izjave z moje strani pomenilo prekoračitev pooblastil; skladnost gradnje ali možnost legalizacije se namreč



lahko nesporno potrdi ali ovrže le v zakonsko predpisanih in definiranih postopkih, za izvedbo katerih so pooblaščen v zakonu opredeljeni veščaki in komisije in ki praviloma tudi presegajo okvir roka za izdelavo poročila, stroški morebitne legalizacije pa se lahko natančno določijo šele po zaključku teh postopkov.

Predpostavke<sup>6</sup>:

- Parceli 1961 441/3 in 1961 439/3 nista urejeni. Uradno se natančna površina takih parcel lahko določi le v mejno ugotovitvenem postopku (ureditev parcele), kar presega okvirje tega poročila. Kot površino zemljišča za potrebe izdelave te cenitve privzamem podatek GURS, saj je to pričakovana površina te parcele.
- Stavba nima katastrskega vpisa, zato kot površino stavbe privzamem rezultat lastne izmere na terenu, čeprav je slednji nekoliko (sicer ne bistveno) večji od podatka GURS.

Posebne predpostavke<sup>7</sup>: ni

### **1.11 Opis poročila**

Poročilo je izdelano v obsegu in obliki, ki ga za tovrstna poročila predvideva standard MSOV 103 – Poročanje.

### **1.12 Izjava ocenjevalca**

Izjavljam,

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

Moje analize so izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti (IVSC, 2017).

Domžale, 22.6.2019

---

<sup>6</sup> predpostavke v zvezi z dejstvi, ki so ali bi lahko bila skladna s tistimi, ki obstajajo na datum ocenjevanja vrednosti

<sup>7</sup> predpostavke, ki predvidevajo dejstva, različna od tistih, ki obstajajo na datum ocenjevanja vrednosti

## 2 POROČILO

### 2.1 Analiza nepremičninskega trga<sup>8</sup>

Po rekordni skupni vrednosti in številu kupoprodajnih poslov leta 2017 se je slovenski nepremičninski trg leta 2018 pričakovano umiril. Število nepremičninskih poslov se je v primerjavi z letom 2017 zmanjšalo za okoli 10 odstotkov. Obseg kupoprodaj se je zmanjšal za vse vrste stanovanjskih in poslovnih nepremičnin, kot tudi za vse vrste zemljišč.

Najbolj opazno je bilo lani upadanje števila kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin, predvsem za stanovanja v večstanovanjskih stavbah, nekoliko manj za stanovanjske hiše. Največji upad prometa s stanovanjskimi nepremičninami je bilo zaznati v Ljubljani in njeni okolici, rahel upad ali vsaj stagnacija števila kupoprodaj pa sta bila prisotna praktično povsod po državi. Upadanje prometa s stanovanjskimi nepremičninami, kljub naraščanju povpraševanja, gre pripisati pomanjkanju ponudbe novogradenj in pospešeni rasti cen stanovanj v zadnjih treh letih.

Cene stanovanjskih hiš s pripadajočim zemljiščem so cenovno dno dosegle nekoliko prej kot cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah, vendar so po obratu cen rasle počasneje. V lanskem letu so zrasle za okoli 8 odstotkov, v primerjavi z letom 2015 pa za okoli 16 odstotkov. Najbolj so zrasle v prvi polovici leta 2018, potem pa začele padati in še vedno kažejo rahel trend upadanja.

#### PREGLEDNICA 9:

Povprečne cene in lastnosti prodanih stanovanjskih hiš, izbrana tržna analitična območja, letno 2015 – 2018

| TRŽNO ANALITIČNO OBMOČJE             | 2015    | 2016    | 2017    | 2018    |
|--------------------------------------|---------|---------|---------|---------|
| <b>OKOLICA LJUBLJANE</b>             |         |         |         |         |
| Velikost vzorca                      | 230     | 275     | 311     | 274     |
| Povprečna pogodbeni cena (€)         | 155.000 | 165.000 | 170.000 | 183.000 |
| Leto izgradnje (mediana)             | 1982    | 1982    | 1980    | 1981    |
| Površina hiše (m <sup>2</sup> )      | 171     | 177     | 182     | 187     |
| Površina zemljišča (m <sup>2</sup> ) | 710     | 680     | 660     | 690     |
| <b>LJUBLJANA</b>                     |         |         |         |         |
| Velikost vzorca                      | 221     | 259     | 258     | 218     |
| Povprečna pogodbeni cena (€)         | 208.000 | 232.000 | 248.000 | 276.000 |
| Leto izgradnje (mediana)             | 1970    | 1966    | 1968    | 1968    |
| Površina hiše (m <sup>2</sup> )      | 176     | 178     | 185     | 187     |
| Površina zemljišča (m <sup>2</sup> ) | 410     | 450     | 430     | 410     |

Zaradi sprememb v povprečni velikosti prodanih zemljišč in dejstva, da cene na kvadratni meter z velikostjo zemljišča padajo, povprečne cene med leti precej nihajo.

Relativno najdražja so sicer zemljišča za gradnjo večstanovanjskih stavb, ki omogočajo največjo pozidavo glede na število stanovanjskih enot. Povprečna cena le-teh je v zadnjih štirih letih na ravni države znašala okoli 200 €/m<sup>2</sup>. Po višini cen sledijo zemljišča za gradnjo poslovnih nepremičnin s povprečno ceno okoli 100 €/m<sup>2</sup> in nato zemljišča za gradnjo stanovanjskih hiš z okoli 50 €/m<sup>2</sup>. Najcenejša so zemljišča za gradnjo industrijskih objektov, katerih cena se je v zadnjih letih gibala okoli 35 €/m<sup>2</sup>.

#### PREGLEDNICA 18:

Povprečne cene in površine prodanih zemljišč za gradnjo stavb, izbrana tržna analitična območja, letno 2015–2018

| TRŽNO ANALITIČNO OBMOČJE                       | 2015 | 2016  | 2017  | 2018  |
|--|------|-------|-------|-------|
| <b>OKOLICA LJUBLJANE</b>                       |      |       |       |       |
| Velikost vzorca                                | 145  | 225   | 278   | 228   |
| Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )             | 82   | 79    | 69    | 90    |
| Povprečna površina zemljišča (m <sup>2</sup> ) | 870  | 1.140 | 1.510 | 1.070 |
| <b>LJUBLJANA</b>                               |      |       |       |       |
| Velikost vzorca                                | 57   | 89    | 94    | 130   |
| Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )             | 200  | 240   | 255   | 221   |
| Povprečna površina zemljišča (m <sup>2</sup> ) | 900  | 2.580 | 1.130 | 1.480 |

<sup>8</sup> Vir: GURS, letno poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2018, marec 2019



## 2.2 Analiza soseske

### Podatki registra prostorskih enot

|                          |                                      |
|--------------------------|--------------------------------------|
| Občina                   | Trzin                                |
| Naselje                  | Trzin                                |
| Ulica in hišna številka  | Mengeška cesta 41                    |
| Poštni okoliš            | 1236 Trzin                           |
| Krajevna skupnost        | Krajevna skupnost ne obstaja         |
| Vaška skupnost           | Vaška skupnost ne obstaja            |
| Mestna četrt             | Četrtna skupnost ne obstaja          |
| Volišče - državni zbor   | OŠ Trzin I, Mengeška cesta 7b, Trzin |
| Volišče - lokalno        | OŠ Trzin I, Mengeška cesta 7b, Trzin |
| Šolski okoliš            | OŠ Trzin                             |
| Statistična regija       | Osrednjeslovenska                    |
| Upravna enota            | Domžale                              |
| Območna geodetska uprava | Ljubljana                            |

Soseska je stari del Trzina.  
Prevladujejo stanovanjske stavbe.  
Komunalna opremljenost: voda,  
elektrika, kanalizacija,  
telekomunikacije, mestni plin,  
asfaltirane ceste (brez pločnikov).

Orto foto posnetek soseske<sup>9</sup>



<sup>9</sup> Vir: Geopedia, <http://www.geopedia.si/>

## Zemljevid<sup>10</sup>



### 2.3 Analiza in opis nepremičnine

#### 2.3.1 Splošni podatki o nepremičnini, naslov

Predmet ocene je ID znak parcela 1961 441/3 in ID znak parcela 1961 439/3, v naravi sta tidve parceli stanovanjska stavba s pripadajočim zemljiščem, vse na naslovu Mengeška cesta 41, 1236 Trzin in idealni delež 1/2 na tej posesti.

#### 2.3.2 Opis stavbe na obravnavani parceli

Stavba 1961 1112 je klasično zidana, zgrajena (podatek GURS) 1975, dvoetažna, enostanovanjska, skupne neto površine 221,24 m<sup>2</sup>, povsem obnovljena med leti 2006 do 2009, kvalitetno grajena in finalizirana.

Etaže: pritličje, mansarda, neizkoriščeno podstrešje.

V pritličju so pretežno dnevni prostori, v mansardi je spalni del. Podstrešje ni pohodno, pokrito je s plastjo izolacije – mehki Tervol.

Kolenčni zid v mansardi je povsod višji od 1,60 m, zato korekcije površine zaradi nižjih stropov ni potrebno opraviti.

Ostrešje je leseno, kritina kovinska. Fasada klasičen omet, toplotno izolirana.

Ogrevanje je centralno, na zemeljski plin.

Stavba je videti dobro vzdrževana in v dobrem stanju. Očitno je, da je bila tudi prenova izvedena s kvalitetnimi materiali.

<sup>10</sup> Vir: Geopedia



Seznam prostorov<sup>11</sup>:

| PROSTOR / ETAŽA         | m <sup>2</sup> |
|-------------------------|----------------|
| <b>PRITLIČJE</b>        |                |
| dnevna soba             | 47,20          |
| kuhinja                 | 4,16           |
| soba                    | 13,87          |
| kopalnica               | 5,94           |
| utility                 | 6,48           |
| hodnik, stopnišče, WC   | 13,93          |
| vetrolov                | 3,60           |
| pokrita terasa          | 27,60          |
| <b>SKUPAJ PRITLIČJE</b> | <b>122,77</b>  |
| <b>MANSARDA</b>         | -              |
| hodnik                  | 12,03          |
| soba                    | 16,15          |
| soba                    | 27,97          |
| soba                    | 19,09          |
| garderobna soba         | 3,17           |
| kopalnica               | 5,35           |
| balkon                  | 6,00           |
| balkon                  | 8,71           |
| <b>SKUPAJ MANSARDA</b>  | <b>98,47</b>   |
| <b>SKUPAJ VSE</b>       | <b>221,24</b>  |

Podatki GURS:

| Katastrska občina | Številka stavbe | Katastrski vpis | Število delov stavbe |
|-------------------|-----------------|-----------------|----------------------|
| 1961 TRZIN        | 1112            | NE              | 1                    |

## ENERGETSKA IZKAZNICA STAVBE

### Podatki o stavbi

Št. izkaznice: 2015-4-3-24708 Velja do: 07.07.2025

Identifikacijska oznaka stavbe,  
posameznega dela ali delov stavbe: katastrska občina 1961  
številka stavbe 1112

Klasifikacija stavbe: 1110001

Leto izgradnje: 1975

Naslov stavbe: Mengeška cesta 41, Trzin

Kondicionirana površina stavbe A<sub>k</sub> (m<sup>2</sup>): 196

Parcelna št.: 441/3

Katastrska občina: TRZIN

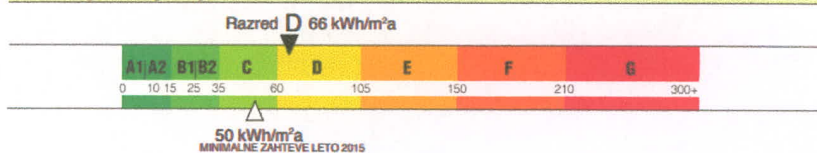
### Vrsta izkaznice: računska

Vrsta stavbe: stanovanjska

Naziv stavbe: Stanovanjska hiša MP



### Potrebna toplota za ogrevanje



<sup>11</sup> Lastna izmera ob ogledu


**Katastrska občina 1961 številka stavbe 1112****Podrobni podatki o stavbi**

|                                      |                          |                                    |
|--------------------------------------|--------------------------|------------------------------------|
| NASLOV STAVBE                        | Trzin, Mengeška cesta 41 |                                    |
| PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA     |                          |                                    |
| KATASTRSKA OBČINA                    | ŠTEVILKA PARCELE         | POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2) |
| 1961 TRZIN                           | 441/3                    | *114                               |
| ŠTEVILO ETAŽ                         | 2                        |                                    |
| ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE             | 1                        |                                    |
| VIŠINA STAVBE (m)                    | 7,4                      |                                    |
| LETO IZGRADNJE STAVBE                | 1975                     |                                    |
| ŠTEVILO STANOVANJ                    | 1                        |                                    |
| ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV          | 0                        |                                    |
| TIP STAVBE                           | 1 - samostoječa          |                                    |
| LETO OBNOVE STREHE                   | -                        |                                    |
| LETO OBNOVE FASADE                   | -                        |                                    |
| MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE        | 1 - opeka                |                                    |
| VRSTA OGREVANJA                      | 2 - centralno ogrevanje  |                                    |
| PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE      | Da                       |                                    |
| PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE     | Da                       |                                    |
| PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE | Da                       |                                    |
| PRIKLJUČEK NA OMREŽJE ZA KABLSKO TV  | Da                       |                                    |
| VPLIVNO OBMOČJE                      | -                        |                                    |

**Podatki o širokopasovnem internetu**

|  |                       |
|--|-----------------------|
| OPERATER                                     | OMOGOČENA ZMOGLJIVOST |
| Telemach, širokopasovne komunikacije, d.o.o. | 120 Mb/s              |
| TELEKOM SLOVENIJE, d.d.                      | 100 Mb/s              |

**Podatki o energetske izkaznici**

|                    |              |                   |   |
|--------------------|--------------|-------------------|---|
| ŠTEVILKA IZKAZNICE | DATUM IZDAJE | DATUM VELJAVNOSTI | ENERGETSKA IZKAZNICA STAVBE (PDF)   |
| 2015-4-3-24708     | 08.07.2015   | 07.07.2025        |  |

**Katastrska občina 1961 številka stavbe 1112 številka dela stavbe 1****Podatki o delu stavbe**

|  |  |
|--|--|
| NASLOV DELA STAVBE                           | Trzin, Mengeška cesta 41                           |
| KATASTRSKI VPIS                              | Ne   |
| DEJANSKA RABA DELA STAVBE                    | Stanovanje v samostoječi stavbi z enim stanovanjem |
| NOVA DEJANSKA RABA DELA STAVBE               | -  |
| UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)           | 153,0  |
| POVRŠINA DELA STAVBE (M2)                    | 207,4  |
| ŠTEVILKA ETAŽE                               | 1  |
| UPRAVNIK STAVBE                              | -  |
| LEGA DELA STAVBE V STAVBI                    | 2 - pritličje                                      |
| ŠTEVILKA NADSTROPJA                          | -  |
| LETO OBNOVE OKEN                             | 2004   |
| LETO OBNOVE INSTALACIJ                       | 2004   |
| DVIGALO                                      | Ne   |
| DVE ALI VEČ ETAŽ                             | Da   |
| KLIMA  | Ne   |
| KUHINJA                                      | Da   |
| KOPALNICA                                    | Da   |
| STRANIŠČE                                    | Da   |
| ŠTEVILO SOB                                  | 5  |
| POČITNIŠKI NAMEN STANOVANJA                  | Ne   |
| OPRAVLJANJE DEJAVNOSTI                       | Ne   |
| ŠTEVILO SOB ZA OPRAVLJANJE DEJAVNOSTI        | -  |
| POVRŠINA NAMENJENA ZA OPRAVLJANJE DEJAVNOSTI | -  |

**Seznam dodatnih prostorov**

|                             |                        |
|-----------------------------|------------------------|
| PROSTORI STANOVANJA         | POVRŠINA PROSTORA (M2) |
| klet                        | 6,40                   |
| odprta terasa, balkon, loža | 48,00                  |
| bivalni prostor             | 153,00                 |

**Parkirni prostor**

|  |                        |
|--|------------------------|
| VRSTA PARKIRNEGA PROSTORA                  | ŠTEVILO PARKIRNIH MEST |
| 3 - Parkirno mesto na prostem zagotovljeno | 1                      |



### 2.3.3 Dostop

Dostop na obravnavano posest je z asfaltirane ceste, parcele 1961 1596/2, v z.k. deklarirane kot javno dobro. Na osnovi tega privzamem, da je dostop na posest urejen fizično in pravno.

### 2.3.4 Zemljišče

Zemljišče obravnavanih parcel ID znak parcela 1961 441/3 in ID znak parcela 1961 439/3 meri skupno 472,00 m<sup>2</sup>, je ravno, kvadratne oblike. Ob objektu je utrjeno parkirišče. Ostalo (razen stavbišča) je vrt. Kompleks je ograjen.

Podatki GURS:

| Katastrska občina | Številka parcele | Površina parcele (m2) | Urejena parcela |
|-------------------|------------------|-----------------------|-----------------|
| 1961 TRZIN        | 439/3            | 47                    | NE              |

#### Podrobni podatki o parceli Katastrska občina 1961 Številka parcele 439/3

|  |                                       |
|--|---------------------------------------|
| POVRŠINA PARCELE (M2)                  | 47                                    |
| DEJANSKA RABA                          | POVRŠINA DEJANSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2) |
| Pozidano zemljišče                     | 47                                    |
| NAMENSKA RABA                          | POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2) |
| osrednja območja centralnih dejavnosti | 47                                    |

| Katastrska občina | Številka parcele | Površina parcele (m2) | Urejena parcela |
|-------------------|------------------|-----------------------|-----------------|
| 1961 TRZIN        | 441/3            | 425                   | NE              |

#### Podrobni podatki o parceli Katastrska občina 1961 Številka parcele 439/3

|  |                                       |
|--|---------------------------------------|
| POVRŠINA PARCELE (M2)                  | 47                                    |
| DEJANSKA RABA                          | POVRŠINA DEJANSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2) |
| Pozidano zemljišče                     | 47                                    |
| NAMENSKA RABA                          | POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2) |
| osrednja območja centralnih dejavnosti | 47                                    |



<sup>12</sup> Slika vir: PISO, opozorilo: kataster in orto foto nista vedno povsem usklajena, slika je informativna!

### 2.3.5 Urbanizem

Z gradbenim dovoljenjem za stavbo, ki je predmet ocene, dolžnik ne razpolaga, ravno tako tega dokumenta zaradi odmaknjenosti datuma gradnje nisem mogel pridobiti na Upravni enoti Domžale.

Nepremičnina se nahaja v enoti urejanja prostora ST 3/1 (TRŠKO JEDRO – MENGEŠKA CESTA), namenska raba CU – osrednja območja centralnih dejavnosti.

| <p>1.1.2 Dopustni objekti in dejavnosti za CU</p>   | <p>11100 Enostanovanjske stavbe<br/> 11210 Dvostanovanjske stavbe<br/> 11221 Tri- in večstanovanjske stavbe: samo stanovanjske hiše s tremi (3) stanovanji<br/> 12420 Garažne stavbe: samo za potrebe osnovnega objekta (brez gasilskih domov)<br/> 12201 Stavbe javne uprave<br/> 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic<br/> 12203 Druge upravne in pisarniške stavbe<br/> 12301 Trgovske stavbe (brez nakupovalnih in trgovskih centrov in/ali veleblagovnic)<br/> 12304 Stavbe za druge storitvene dejavnosti<br/> 12510 Industrijske stavbe (le manjše delavnice, ki ne presegajo 300 m<sup>2</sup> in ki prekomerno ne obremenjujejo okolja s hrupom in emisijami)<br/> 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo<br/> 12620 Muzeji in knjižnice<br/> 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo<br/> 12640 Stavbe za zdravstvo<br/> 12650 Športne dvorane: samo manjši vadbeni prostori do 100 m<sup>2</sup> (kot npr. fitnes, aerobika, joga ipd.)</p> |             |                 |     |    |          |            |             |                 |                      |            |             |                 |
|---|---|-------------|-----------------|-----|----|----------|------------|-------------|-----------------|----------------------|------------|-------------|-----------------|
| <p>2.2. Stopnja izkoriščenosti gradbene parcele</p> | <table border="1"> <tr> <th>tip</th><th>FZ</th><th>FZP</th><th>FI</th></tr> <tr> <td>vsi tipi</td><td>največ 40%</td><td>najmanj 15%</td><td>do vključno 1.8</td></tr> <tr> <td>gospodarska poslopja</td><td>največ 30%</td><td>najmanj 15%</td><td>do vključno 1.8</td></tr> </table>  | tip         | FZ              | FZP | FI | vsi tipi | največ 40% | najmanj 15% | do vključno 1.8 | gospodarska poslopja | največ 30% | najmanj 15% | do vključno 1.8 |
| tip   | FZ  | FZP         | FI              |     |    |          |            |             |                 |                      |            |             |                 |
| vsi tipi  | največ 40%  | najmanj 15% | do vključno 1.8 |     |    |          |            |             |                 |                      |            |             |                 |
| gospodarska poslopja                                | največ 30%  | najmanj 15% | do vključno 1.8 |     |    |          |            |             |                 |                      |            |             |                 |

13

**Faktor izrabe gradbene parcele (FI)** je razmerje med BEP objekta (vključno z vso konstrukcijo) in celotno površino gradbene parcele. Pri izračunu bruto etažnih površin objekta se ne upošteva površina garaž in funkcionalnih prostorov objekta (shrambe, inštalacijski prostori), ki so zgrajeni pod nivojem terena.

**Faktor zelenih površin (FZP)** je razmerje med površino zelenih oziroma odprtih površin (zelenice), ki zagotavljajo kvaliteto bivanja ter niso prometne površine in površine za uporabo in delovanje objekta (npr. dostopi, dovozi, parkirišča in prostori za ekološke otoke), ter celotno površino gradbene parcele.

**Faktor zazidanosti gradbene parcele (FZ)** je razmerje med tlorisno projekcijo zunanjih dimenzij največjih etaž nad terenom in površino gradbene parcele.

Pri tlorisni projekciji zunanjih dimenzij največjih etaž nad terenom se ne upoštevajo balkoni, napušči.

14

|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| 2.1. Velikost in zmogljivost objektov | <ul style="list-style-type: none"><li>Max. višinski gabarit objektov je P + 1 + M, do skupne višine največ 8,5 m od terena do kapi</li><li></li></ul> |
|---------------------------------------|---|

Obravnavana stavba ustreza zgornjim zahtevam.

<sup>13</sup> Vir: OBČINSKI PROSTORSKI NAČRT OBČINE TRZIN – IZVEDBENI DEL, ČISTOPIS - NPB2 2. SPREMEMBE IN DOPOLNITVE - feb. 2018

<sup>14</sup> Vir: OBČINSKI PROSTORSKI NAČRT OBČINE TRZIN – IZVEDBENI DEL, ČISTOPIS - NPB2 2. SPREMEMBE IN DOPOLNITVE - feb. 2018



Glede na prej navedeno predpostavim, da bi se za stavbo, če bi bila postavljena taka zahteva, lahko pridobilo gradbeno dovoljenje. Ker zanjo ni na razpolago ustrezne dokumentacije, bi jo bilo potrebno izdelati na novo. Ravno tako bi bilo potrebno plačati komunalni prispevek, saj ni dokaza, da je bil dejansko plačan.

Po informativnem izračunu<sup>15</sup> znaša komunalni prispevek za obravnavano stavbo (zaokroženo) 10.700,00 €.

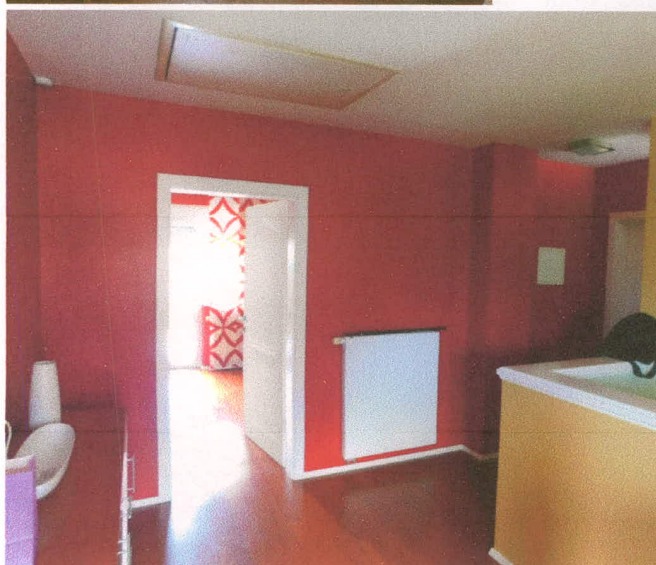
Napor pri pridobivanju dokumentacije ter pričakovan strošek izdelave dokumentacije in taks, vpisa v kataster stavb in ureditve meje izkustveno ocenim na 10.000,00 €.

### 2.3.6 Fotografije z lokacije



<sup>15</sup> Vir: lasten izračun, skladno z Odlokom o programu opremljanja zemljišč za gradnjo za obstoječo komunalno opremo in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju Občine Trzin (Uradni vestnik OT, št. 3/11), s spremembami







## 2.4 Ocena vrednosti obravnavanih nepremičninskih pravic

### 2.4.1 Načini ocenjevanja vrednosti

Za ocenjevanje vrednosti nepremičninskih pravic so po MSOV pripoznani trije osnovni načini: način tržnih primerjav, na donosu zasnovan način in nabavnovrednostni način.

Eno temeljnih načel pri vsakem od teh načinov je načelo nadomestljivosti: pri ponudbi več v vseh ostalih pogledih enakovrednih proizvodov se bo kupec odločil za tistega z najnižjo ceno.

### 2.4.2 Način tržnih primerjav

Za oceno obravnavane nepremičnine zberem podatke o ponudbi<sup>16</sup> ter o realiziranih prodajah<sup>17</sup> v okolici:

| Ref. številka | Vrsta posla | Ponudbena cena € | Naselje | Leto izgradnje/ adaptacije | Površina stavbe m <sup>2</sup> | Površina parcele m <sup>2</sup> | Dodatno              |
|---------------|-------------|------------------|---------|----------------------------|--------------------------------|---------------------------------|----------------------|
| 6261678       | ponudba     | 540.000,00       | Trzin   | 2008                       | 240,00                         | 700,00                          |                      |
| 6204743       | ponudba     | 350.000,00       | Trzin   | 1970                       | 219,00                         | 947,00                          | gospodarsko poslopje |
| 6269896       | ponudba     | 489.000,00       | Trzin   | 1989                       | 322,00                         | 776,00                          | vrtna lopa           |
| 6251664       | ponudba     | 289.000,00       | Trzin   | 1972                       | 150,00                         | 1.026,00                        |                      |

| ID posla | Datum sklenitve pogodbe | Pogodbena cena € | Naselje | Leto izgradnje/ adaptacije | Površina stavbe m <sup>2</sup> | Površina parcele m <sup>2</sup> |
|----------|-------------------------|------------------|---------|----------------------------|--------------------------------|---------------------------------|
| 383.896  | 13.4.2018               | 240.000,00       | Trzin   | 1988/2003                  | 235,00                         | 436,00                          |
| 392.127  | 11.6.2018               | 409.000,00       | Trzin   | 1976/2006                  | 206,00                         | 510,00                          |
| 407.396  | 24.10.2018              | 245.000,00       | Trzin   | 1988                       | 176,00                         | 492,00                          |
| 414.731  | 7.1.2019                | 329.000,00       | Trzin   | 1985                       | 172,00                         | 342,00                          |

Predstavljene nepremičnine so obravnavani podobne, a ne povsem, zato opravi prilagoditve. Preglednica s prilagoditvami je v prilogi. Pri izvedbi prilagoditev posameznim primerljivim nepremičninam pripišem uteži, glede na podobnost z obravnavano. Kjer indikativne vrednosti po posameznih primerljivih nepremičninah tudi po izvedbi prilagoditev pomembneje odstopajo od ostalih, to pripišem dodatnim dejstvom, ki mi niso bila znana in take nepremičnine izločim. Po izvedbi prilagoditev dobim indikativno vrednost obravnavane nepremičnine 365.949,01 €. Za sklep o vrednosti odštejem še rezervacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja in dobljeni znesek zaokrožim.

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

Stvarne služnosti na nepremičnini z njeno prodajo ne ugasnejo:

- če so bile vpisane v zemljiško knjigo pred pravicami zastavnih upnikov oziroma upnika, na čigar predlog je sodišče dovolilo izvršbo, ter upnika zemljiškega dolga, ali
- če so bile vpisane v zemljiško knjigo za pravicami zastavnih upnikov oziroma upnika, na čigar predlog je sodišče dovolilo izvršbo, in upnika zemljiškega dolga ter so bile ustanovljene na podlagi pravnega posla in njihovem obstoju do izdaje odredbe o prodaji ne nasprotujejo zastavni upniki oziroma upniki zemljiškega dolga, ali
- če so bile ustanovljene na podlagi sodne ali upravne odločbe.

<sup>16</sup> Vir: Slonep, izbrane nepremičnine so predstavljene v prilogi

<sup>17</sup> Vir: CGS Cenilci, izbrane nepremičnine so predstavljene v prilogi

S prodajo nepremičnine tudi ne ugasnejo osebne služnosti, stvarna bremena in stavbne pravice, ki so bile vpisane v zemljiški knjigi pred pravicami zastavnih upnikov oziroma upnika, na čigar predlog je sodišče dovolilo izvršbo ter upniki zemljiškega dolga.

S prodajo nepremičnine tudi ne ugasnejo služnosti v javno korist.

Če cenilec ugotovi obstoj takih služnosti, bremen ali pravic, jih mora ovrednotiti in ustrezno prilagoditi mnenje o vrednosti.

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

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

*Identifikacija morebitnih nadrejenih ali podrejenih pravic, ki vplivajo na pravico, ki jo je treba ovrednotiti: po pregledu izpiskov ugotavljam, da so v zemljiški knjigi vknjižene tri hipoteke, drugih bremen ni. Nepremičnino ocenim kot prosto dolgov.*

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

*Stavba je enodružinska, nadaljnje deljenje fizično in ekonomsko ni smiselno.*

#### **2.4.4 Sklep in mnenje o vrednosti**

Na osnovi skrbnega pregleda in analize obravnavane posesti in pridobljenih informacij menim, da znaša tržna vrednost obravnavane nepremičnine:

ID znak parcela 1961 441/3 in ID znak parcela 1961 439/3, na dan 4.6.2019:

**345.000,00 € (tristopetinsirideset tisoč € 00/100)**

Prispevek posamezne parcele k vrednosti celote<sup>18</sup> ocenim na:

- ID znak parcela 1961 441/3, prispevek 340.300,00 €
- ID znak parcela 1961 439/3, prispevek 4.700,00 €

Dalje menim, da znaša tržna vrednost obravnavane nepremičnine:

idealni delež 1/2 na ID znakih parcela 1961 441/3 in parcela 1961 439/3, na dan 4.6.2019:

**172.500,00 € (stodvainsedemdeset tisoč petsto € 00/100)**

<sup>18</sup> Pod predpostavko hkratne prodaje obeh parcel



### 3 PRILOGE


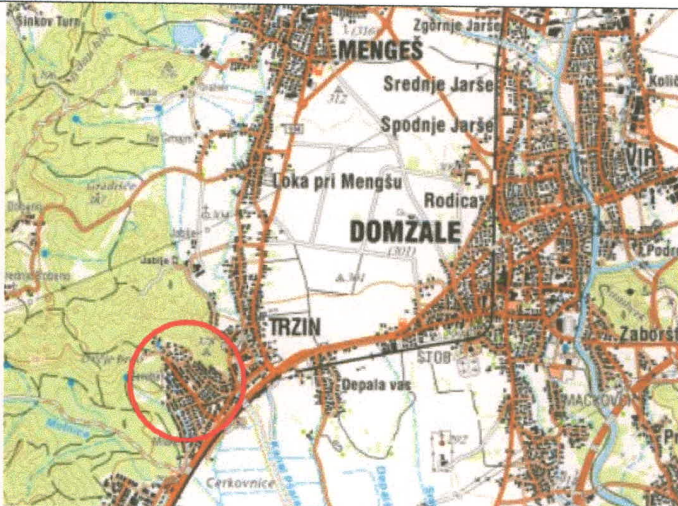
#### 3.1 Predstavitev oglasov

|  |  |
|--|--|
| <p><b>TRZIN, STARI DEL TRZINA</b>, 240 m<sup>2</sup>, samostojna, zgrajena l. 2008, 700 m<sup>2</sup> zemljišča, K+P+1, Hiša zgrajena 2008, neto 240 m<sup>2</sup>. Bivalni prostori v pritličju in nadstropju je možno pregraditi v dve popolnoma ločeni bivalni enoti. Takoj vseljiva, prodamo. Cena: 540.000,00 EUR</p> <p>Pred hišo šest asfaltiranih mest. Kletni prostori možni za poslovne pisarne ali stanovanje za upokojenca.</p> <p>Referenčna št.: 6261678</p> |    |
| <p><b>TRZIN, MLAKARJEVA ULICA</b>, 219 m<sup>2</sup>, samostojna, zgrajena l. 1970, 947 m<sup>2</sup> zemljišča, K+P+M, V Trzinu je naprodaj hiša z gospodarskim poslopjem in pripadajočim zemljiščem, prodamo. Cena: cca 350.000,00 EUR<br/>313.000,00 EUR</p> <p>Referenčna št.: 6204743</p>   |   |
| <p><b>TRZIN</b>, 322 m<sup>2</sup>, samostojna, zgrajena l. 1989, 776 m<sup>2</sup> zemljišča, K+P+1+M, prodamo. Cena: 489.000,00 EUR</p> <p>Hiša v štirih etažah (K+P+1+M). Možnost dvostanovanjske hiše.</p> <p>Referenčna št.: <b>6269896</b></p>   |  |
| <p><b>TRZIN</b>, 150 m<sup>2</sup>, samostojna, zgrajena l. 1972, 1.026 m<sup>2</sup> zemljišča, P+1+M, Vsa infrastruktura v bližini (trgovina, banka, vrtec, šola, medgeneracijski center), prodamo. Cena: 289.000,00 EUR</p> <p>Referenčna št.: <b>6251664</b></p>   |  |


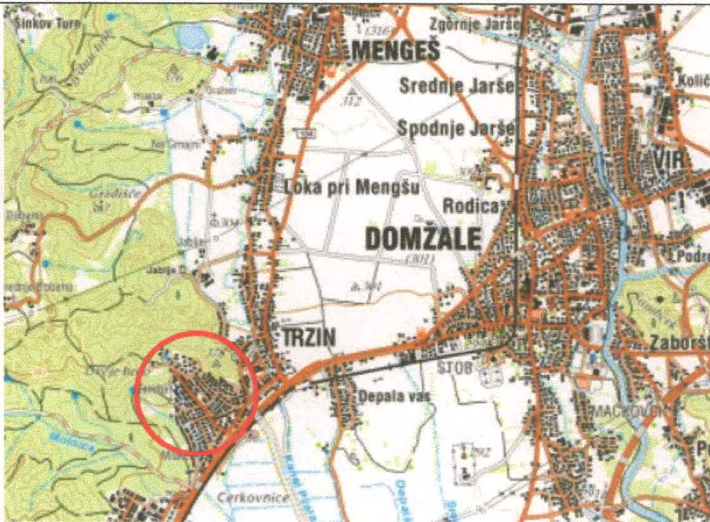


### 3.2 Predstavitev realiziranih prodaj

| ID posla | Datum sklenitve pogodbe | Pogodbena cena € | Naselje | Leto izgradnje/ adaptacije | Površina stavbe m <sup>2</sup> | Površina parcele m <sup>2</sup> |
|----------|-------------------------|------------------|---------|----------------------------|--------------------------------|---------------------------------|
| 383.896  | 13.4.2018               | 240.000,00       | TRZIN   | 1988/2003                  | 235                            | 436                             |

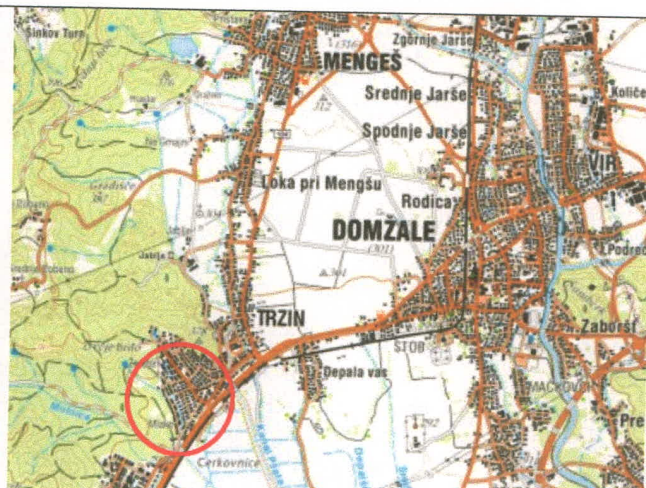



| ID posla | Datum sklenitve pogodbe | Pogodbena cena € | Naselje | Leto izgradnje/ adaptacije | Površina stavbe m <sup>2</sup> | Površina parcele m <sup>2</sup> |
|----------|-------------------------|------------------|---------|----------------------------|--------------------------------|---------------------------------|
| 392.127  | 11.6.2018               | 409.000,00       | TRZIN   | 1976/2006                  | 206                            | 510                             |

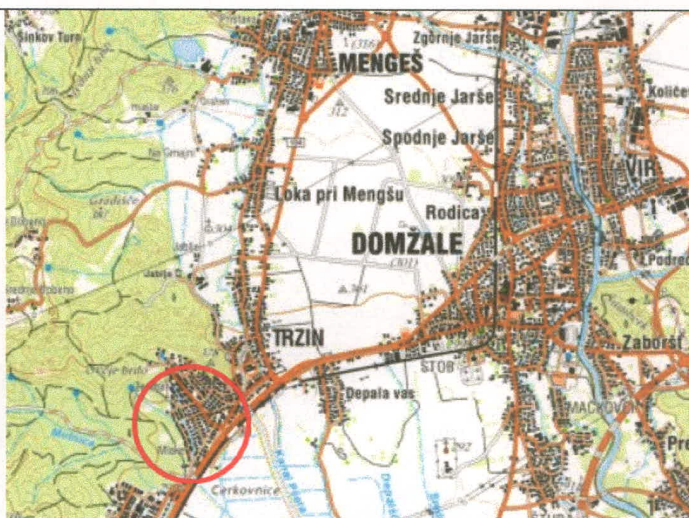





| ID posla | Datum sklenitve pogodbe | Pogodbena cena € | Naselje | Leto izgradnje/ adaptacije | Površina stavbe m <sup>2</sup> | Površina parcele m <sup>2</sup> |
|----------|-------------------------|------------------|---------|----------------------------|--------------------------------|---------------------------------|
| 407.396  | 24.10.2018              | 245.000,00       | TRZIN   | 1988                       | 176                            | 492                             |



| ID posla | Datum sklenitve pogodbe | Pogodbena cena € | Naselje | Leto izgradnje/ adaptacije | Površina stavbe m <sup>2</sup> | Površina parcele m <sup>2</sup> |
|----------|-------------------------|------------------|---------|----------------------------|--------------------------------|---------------------------------|
| 414.731  | 7.1.2019                | 329.000,00       | TRZIN   | 1985                       | 172                            | 342                             |





### 3.3 Prilagoditve pri načinu primerljivih prodaj

|                                 | OCENJEVANA   | PRIMERLJIVA 1      | PRIMERLJIVA 2      | PRIMERLJIVA 3      | PRIMERLJIVA 4      |
|---------------------------------|--------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| ID POSLA (aplikacija Cenilec)   |              | 383.896            | 392.127            | 407.396            | 414.731            |
| VRSTA POSLA                     |              | prodaja prosti trg | prodaja prosti trg | prodaja prosti trg | prodaja prosti trg |
| DATUM SKLENITVE                 |              | 13.4.2018          | 11.6.2018          | 24.10.2018         | 7.1.2019           |
| NASELJE                         | Trzin        | Trzin              | Trzin              | Trzin              | Trzin              |
| SKUPNA POGODBENA CENA €         |              | 240.000,00         | 409.000,00         | 245.000,00         | 329.000,00         |
| VRSTA NEPREMIČNINE              | Stan. stavba | Stan. stavba       | Stan. stavba       | Stan. stavba       | Stan. stavba       |
| PRILAGODITVE                    |              |                    |                    |                    |                    |
| Datum prodaje                   |              | 13.4.2018          | 11.6.2018          | 24.10.2018         | 7.1.2019           |
| prilagoditev                    |              | 1,05               | 1,05               | 1,00               | 1,00               |
| PRILAGOJENA CENA €              |              | 252.000,00         | 429.450,00         | 245.000,00         | 329.000,00         |
| Pogoji prodaje                  |              | prosti trg         | prosti trg         | prosti trg         | prosti trg         |
| prilagoditev                    |              | 1,00               | 1,00               | 1,00               | 1,00               |
| PRILAGOJENA CENA €              |              | 252.000,00         | 429.450,00         | 245.000,00         | 329.000,00         |
| Lokacija                        |              | primerljiva        | primerljiva        | primerljiva        | primerljiva        |
| prilagoditev                    |              | 1,00               | 1,00               | 1,00               | 1,00               |
| PRILAGOJENA CENA €              |              | 252.000,00         | 429.450,00         | 245.000,00         | 329.000,00         |
| Dodatno                         |              | np                 | np                 | np                 | np                 |
| prilagoditev                    |              | 1,00               | 1,00               | 1,00               | 1,00               |
| PRILAGOJENA CENA €              |              | 252.000,00         | 429.450,00         | 245.000,00         | 329.000,00         |
| DRUGE ZNAČILNOSTI               |              |                    |                    |                    |                    |
| Površina stavbe m²              | 221,24       | 235,00             | 206,00             | 176,00             | 172,00             |
| Obračunska površina stavbe m²   | 221,24       | 235,00             | 206,00             | 176,00             | 172,00             |
| prilagoditev                    |              | 0,97               | 1,02               | 1,09               | 1,07               |
| Površina in oblika zemljišča m² | 472,00       | 436,00             | 510,00             | 492,00             | 342,00             |
| prilagoditev                    |              | 1,01               | 0,99               | 0,99               | 1,03               |
| Leto izgradnje/adaptacije       | 1975/2008    | 1988/2003          | 1976/2006          | 1988               | 1985               |
| Leto izgradnje                  | 1975         | 1988               | 1976               | 1988               | 1985               |
| prilagoditev                    |              | 0,96               | 1,00               | 0,96               | 0,97               |
| Izvedba, arhitektura, zasnova   |              | precej slabša      | malo boljša        | slabša             | slabša             |
| prilagoditev                    |              | 1,20               | 0,95               | 1,10               | 1,10               |
| Stanje, dokončanost             |              | precej slabše      | boljše             | precej slabše      | slabše             |
| prilagoditev                    |              | 1,20               | 0,90               | 1,20               | 1,10               |
| Skupaj prilagoditve             |              | 1,36               | 0,86               | 1,38               | 1,30               |
| INDIKATIVNA VREDNOST €          |              | 342.659,13         | 370.336,94         | 337.377,54         | 426.058,57         |
| UTEŽ                            |              | 1                  | 4                  | 1                  | izločim            |
| TEHTANA INDIKATIVNA VREDNOST €  | 360.230,74   |                    |                    |                    |                    |

|                                 | OCENJEVANA   | PRIMERLJIVA 1 | PRIMERLJIVA 2 | PRIMERLJIVA 3 | PRIMERLJIVA 4 |
|---------------------------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| REF.ŠT. OGLASA (SLONEP)         |              | 6261678       | 6204743       | 6269896       | 6251664       |
| VRSTA POSLA                     |              | ponudba       | ponudba       | ponudba       | ponudba       |
| NASELJE                         | Trzin        | Trzin         | Trzin         | Trzin         | Trzin         |
| SKUPNA PONUDBENA CENA €         |              | 540.000,00    | 350.000,00    | 489.000,00    | 289.000,00    |
| VRSTA NEPREMIČNINE              | Stan. stavba | Stan. stavba  | Stan. stavba  | Stan. stavba  | Stan. stavba  |
| PRILAGODITVE                    |              |               |               |               |               |
| Način prodaje                   |              | ponudba       | ponudba       | ponudba       | ponudba       |
| prilagoditev                    |              | 0,90          | 0,90          | 0,90          | 0,90          |
| PRILAGOJENA CENA €              |              | 486.000,00    | 315.000,00    | 440.100,00    | 260.100,00    |
| Lokacija                        |              | primerljiva   | primerljiva   | primerljiva   | primerljiva   |
| prilagoditev                    |              | 1,00          | 1,00          | 1,00          | 1,00          |
| PRILAGOJENA CENA €              |              | 486.000,00    | 315.000,00    | 440.100,00    | 260.100,00    |
| Dodatno                         |              | np            | gosp posl     | np            | np            |
| prilagoditev                    |              | 1,00          | 0,99          | 1,00          | 1,00          |
| PRILAGOJENA CENA €              |              | 486.000,00    | 311.864,68    | 440.100,00    | 260.100,00    |
| DRUGE ZNAČILNOSTI               |              |               |               |               |               |
| Površina stavbe m²              | 221,24       | 240,00        | 219,00        | 322,00        | 150,00        |
| Obračunska površina stavbe m²   | 221,24       | 240,00        | 219,00        | 322,00        | 150,00        |
| prilagoditev                    |              | 0,98          | 1,00          | 0,88          | 1,15          |
| Površina in oblika zemljišča m² | 472,00       | 700,00        | 947,00        | 776,00        | 1.026,00      |
| prilagoditev                    |              | 0,97          | 0,89          | 0,95          | 0,84          |
| Leto izgradnje/adaptacije       | 1975/2008    | 2008          | 1970          | 1989          | 1972          |
| Leto izgradnje                  | 1975         | 2008          | 1970          | 1989          | 1972          |
| prilagoditev                    |              | 0,90          | 1,02          | 0,96          | 1,01          |
| Izvedba, arhitektura            |              | malo boljša   | slabša        | primerljiva   | primerljiva   |
| prilagoditev                    |              | 0,95          | 1,10          | 1,00          | 1,00          |
| Stanje, dokončanost             |              | malo boljše   | precej slabše | malo slabše   | primerljivo   |
| prilagoditev                    |              | 0,95          | 1,20          | 1,05          | 1,00          |
| Skupaj prilagoditve             |              | 0,77          | 1,19          | 0,84          | 0,97          |
| INDIKATIVNA VREDNOST €          |              | 373.804,12    | 372.076,94    | 369.120,77    | 253.057,32    |
| UTEŽ                            |              | 1             | 1             | 1             | izločim       |
| TEHTANA INDIKATIVNA VREDNOST    | 371.667,28   |               |               |               |               |