



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

**POROČILO O VREDNOSTI**  
NEPREMIČNINSKIH PRAVIC NA NEPREMIČNINAH,  
NA ZEMLJIŠČIH VPISANIH V ZEMLJIŠKO KNJIGO PRI  
K.O. DOMŽALE 1959, PARC. ŠT. 289/1 (ID 3186815), 436/1 (ID 6972650),  
436/2 (ID 6972649), 437/2 (ID 331754)  
K.O. MENGEŠ 1938 PARC. ŠT. 3012 (ID 3176365)

**Lastništvo, zemljiška knjiga v času ocenjevanja:**  
Andrej Gabrovšek naslov: Mühlbach am Hochkönig 232 /7, AT 5505 Mühlbach am  
Hochkönig, Avstrija do 1/1

**Predvidena uporaba in predvideni uporabnik:**  
Okrajno sodišče v Domžalah, Ljubljanska cesta 76, 1230 Domžale  
**Izvršilna zadeva I 395/2020**



V Ljubljani, 15. 09. 2021

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

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

Okrajno sodišče v Domžalah  
Ljubljanska cesta 76, 1230 Domžale  
**Izvršilna zadeva I 395/2020**

### **POVZETEK POROČILA O VREDNOSTI**

NEPREMIČNINSKIH PRAVIC NA NEPREMIČNINAH,  
NA ZEMLJIŠČIH VPISANIH V ZEMLJIŠKO KNJIGO PRI  
K.O. DOMŽALE 1959, PARC. ŠT. 289/1 (ID 3186815), 436/1 (ID 6972650),  
436/2 (ID 6972649), 437/2 (ID 331754)  
K.O. MENGEŠ 1938 PARC. ŠT. 3012 (ID 3176365)

#### **Lastništvo, zemljiška knjiga v času ocenjevanja:**

Andrej Gabrovšek naslov: Mühlbach am Hochkönig 232 /7, AT 5505 Mühlbach am  
Hochkönig, Avstrija do 1/1

V naravi so nepremičnine manjša in razčlenjena zemljišča v območju kmetijskih površin, razen parcele št. 289/1 k.o. Domžale 1958, ki je v območju stavbnih zemljišč. Parcele so dostopne z javnih površin ali s poti, ki služijo kmetijski dejavnosti.

Parcele ne leže v območjih predkupne pravice občin, razen parc. št. 289/1, ki je v območju predkupne pravice Občine Domžale.

#### **Namen vrednotenja:**

Poročilo je bilo izdelano po Sklepu Okrajnega sodišča v Domžalah z dne 17. 08. 2021 zaradi ocenitve tržne vrednosti nepremičninskih pravic na nepremičninah v izvršilni zadevi. Cilj poročila je ocena tržne vrednosti ob upoštevanju MSOV z veljavnostjo po 31. 01. 2020 in ob upoštevanju določb Zakona o izvršbi in zavarovanju.

#### **Ocenjena vrednost:**

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

Oceno tržne vrednosti lastninske pravice na nepremičninah k.o. Domžale 1959, parc. št. 289/1 (ID 3186815), 436/1 (ID 6972650), 436/2 (ID 6972649), 437/2 (ID 331754) in k.o. Mengeš 1938 parc. št. 3012 (ID 3176365) na zemljiščih, zaključim z upoštevanjem rezultatov ocenjevanja po načinu tržnih primerjav in znaša po vrednosti in po stanju na dan ocenjevanja, zaokroženo:

	parcela	Površina m2	celota, EUR
	<b>k.o. Domžale 1959</b>		
1	289/1	307	3.400
2	436/1	795	3.000
3	436/2	234	880
4	437/2	907	1.030
	<b>k.o. Mengeš 1938</b>		-
	3012	134	150
			<b>8.460</b>

Prodajamo lahko opravimo po posamezni parceli ali kot celoto. Parceli št. 436/1 in 436/2 k.o. Domžale 1959 je smiselno prodajati kot celoto.

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

Ob ocenjevanju nepremičnin so bile upoštevani podatki iz zemljiške knjige, podatki katastra stavb in zemljišč in stanje ob ogledu. Cenitev je bila pripravljena na osnovi dejanskih tržnih razmer in dogodkov. Upoštevani so MSOV 2017.

Ljubljana, 15. 09. 2021

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



## VSEBINA

- 1 OSNOVNI PODATKI
- 2 OPIS NEPREMIČNINSKEGA TRGA, vir poročilo GURS za leto 2020
- 3 NAČINI VREDNOTENJA IN DEFINICIJE (vir: MSOV)
- 4 OPIS IN ANALIZA LOKACIJE IN NEPREMIČNIN
- 5 OCENJEVANJE VREDNOSTI
  - 5.1 NAČINI OCENJEVANJA NEPREMIČNIN
  - 5.2 IZBRAN NAČIN OCENJEVANJA
  - 5.4 OCENA VREDNOSTI, način tržnih primerjav, stavbno in kmetijska zemljišča
6. OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNIN , končna ocena vrednosti
- 7 VREDNOST NEPREMIČNIN, ZAKLJUČEK

## PRILOGE:

IZJAVA, PREDPOSTAVKE

GRAFIČNE PRILOGE

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

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

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

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

Poročilo vsebuje podatke portalov trgovskop, cenilec in drugih, ki prepovedujejo javno objavo in uporabo osebam, ki za to nimajo pridobljenih pravic.

## OSNOVNI PODATKI

### 1.1 Obseg dela, naloga

Odredba za izdelavo pisnega poročila o tržni vrednosti nepremičnin k.o. Domžale 1959, parc. št. 289/1, 436/1, 436/2, 437/2 in k.o. Mengeš 1938 parc. št. 3012 po ogledu, po stanju in po vrednosti na dan ocenjevanja.

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

### 1.2 Vrsta pravice

lastninska pravica na nepremičninah

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

Andrej Gabrovšek naslov: Mühlbach am Hochkönig 232 /7, AT 5505 Mühlbach am Hochkönig, Avstrija do 1/1

### 1.4 Predvideni uporabnik:

Okrajno sodišče v Domžalah

### 1.5 Predvidena uporaba:

Izvršilna zadeva opr. št. I 395/2020

### 1.6 Podlaga vrednosti

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

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

### 1.7 Ogled

30. 08. 2021, ob 10. uri, navzoča zastopnica dolžnika

### 1.8 Datum ocenjevanja vrednosti

15. 09. 2021

### 1.9 Datum poročila

15. 09. 2021

### 1.10 Identifikacija nepremičnin

Ocenjujem nepremičnine, lastninsko pravico na nepremičninah, vpisanih v zemljiško knjigo pri: **k.o. Domžale 1959:**

št.	parc.	dejanska raba	urejenost	površina	m2
1	289/1		ne	307	m2
		Nedoločena raba		100	%
2	436/1		ne	795	m2
	Bon 69	Kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov		100	%
3	436/2		ne	234	m2
	Bon 69	Kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov		100	%
4	437/2		ne	907	m2
	Bon 79	Kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov		100	%

### k.o. Mengeš 1938:

št.	parc.	dejanska raba	urejenost	površina	m2
5	3012		ne	134	m2
	Bon 79	Kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov		100	%

**Omejitve, pravice / zaznambe pri izvedeni pravici, ID omejitve, čas začetka učinkovanja**

16997311	26.01.2015	401	vknjižena hipoteka
18944154	05.10.2016	401	vknjižena hipoteka
20334053	05.07.2019	401	vknjižena hipoteka
16997312	26.01.2015	712	zaznamba izvršbe
21432812	05.10.2016	712	zaznamba izvršbe
18944155	05.10.2016	706	zaznamba neposredne izvršljivosti
21432812	05.10.2016	712	zaznamba izvršbe
18944155	05.10.2016	706	zaznamba neposredne izvršljivosti

**1.11 Identifikacija in status ocenjevalca**

Vida Medved, z Odločbo št. 165-04-843/00 z dne 25.02.2004 Ministrstva za pravosodje za sodnega cenilca za strokovno področje gradbeništvo - gradbeništvo splošno in kmetijstvo - kmetijska zemljišča z Odločbo št. 165-04-843/00 z dne 25.02.2004 Ministrstva za pravosodje za sodnega cenilca za strokovno področje gradbeništvo - gradbeništvo splošno in kmetijstvo - kmetijska zemljišča in z Odločbo št. 165-04-843/00 z dne 25.02.2004 Ministrstva za pravosodje za sodnega izvedenca za strokovno področje gradbeništvo - gradbeništvo splošno,

Izjavljam, da sem sposobna zagotoviti objektivno in nepristransko ocenjevanje vrednosti, da nisem materialno povezana s predmetom ocenjevanja ali vključena v predmet ocenjevanja vrednosti in nisem povezana s predvidenimi uporabniki poročila.

**1.12 Narava in vir informacij**

- ZK izpiski, izpiski zemljiškega katastra in katastra stavb
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Domžale in Mengeš
- Podatki portala PISO
- Potrdilo o namenski rabi št. 3501-0267/2020-2
- Podatki portalov GURS, GERK, REN
- Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti U.I. RS 106/2010, s spremembama);
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti MSOV
- Slovenski poslovnofinančni standard (U.I. RS 106/2013);
- Zakon o izvršbi in zavarovanju (Ur. list 3/2007, ZIZ-UPB4, s spremembami);
- Zakon o nepremičninskem posredovanju;
- Uredba o razvrščanju objektov (Ur.l. RS št. 37/18)
- Zakon o kmetijskih zemljiščih (Ur. list RS št. 71/2011, ZKZ-UPB2 s spremembami);
- Smernice tržnega vrednotenja kmetijskih zemljišč št. 3 Združenje sodnih izvedencev in cenilcev kmetijske stroke
- Poročila o slovenskem trgu nepremičnin 2018, GURS;
- Informacije iz nepremičninskih agencij, analize nepremičninskega portala SLONEP, net;
- Strokovna gradiva Združenja sodnih izvedencev in cenilcev Slovenije za gradbeno stroko (SICGRAS) in Vestnik;
- Strokovna gradiva Slovenskega instituta za revidiranje SIR);
- Lastni arhiv.

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

**1.13 Posebni omejitveni pogoji in posebne predpostavke**

Upoštevam podatke uradnih javnih evidenc in se zanesem na njihovo pravilnost, tudi glede informacij o površini zemljišč.

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

V zemljiški knjigi niso vknjižene zaznambe urejanja prostora.

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

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

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

Poročilo ni namenjeno računovodskemu poročanju.

Predmet ocenjevanje so nepremičnine, kot bi bile prosta bremen, oseb in stvari, namen ocenjevanja: v izvršilnem postopku Okrajnega sodišča v Domžalah.

Po stanju zemljišč in po preverjanju podatkov, ki jih vodi GURS v katastru predpostavljam, da so podatki verodostojni in jih uporabim pri ocenjevanju vrednosti. Ocenim, da so v skladu s stanjem ob ogledu.

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

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

Poročilo je namenjeno izvršilnemu postopku Okrajnega sodišča v Domžalah za podan namen in obseg dela, za izvršilno zadevo opr. št. I 395/2020.

Poročilo je izdelano po sklepu sodišča na podlagi 178. členom Zakona o izvršbi in zavarovanju. Kakršna koli uporaba poročila, ki ni v skladu z namenom poročila in je izven določil členov 178 in 179 veljavnega Zakona o izvršbi in zavarovanju ni dopustna brez moje privolitve.

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

## **2. OPIS NEPREMIČNINSKEGA TRGA, vir: poročilo GURS za leto 2020 I. polletje**

### **OBSEG IN VREDNOST POSLOV Z NEPREMIČNINAMI**

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

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

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

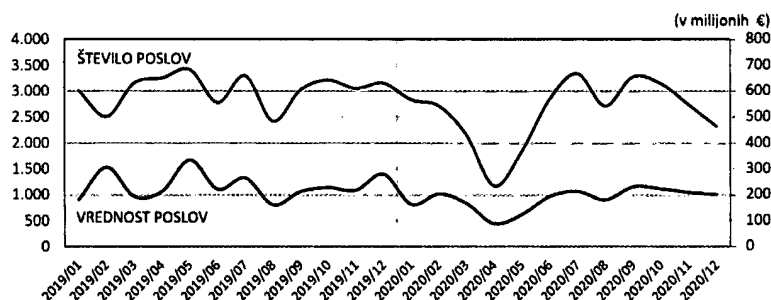
Vpliv epidemije na promet z nepremičninami je najbolj razviden iz gibanja mesečnega števila sklenjenih kupoprodajnih pogodb in njihove skupne vrednosti v letu 2020 ter primerjave z letom 2019

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

Junija se je število sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine v primerjavi z majem povečalo še za slabih 55 odstotkov, njihova skupna vrednost pa za skoraj 60 odstotkov. Število sklenjenih pogodb je že za

nekaj odstotkov preseglo junijskega leta 2019, medtem ko je bila njihova skupna vrednost, na račun manjše prodaje poslovnih nepremičnin, za okoli 15 odstotkov manjša.

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



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

Avgusta, ko na slovenskem nepremičninskem trgu praviloma vlada mrtvilo, se je število sklenjenih kupoprodajnih pogodb v primerjavi z julijem zmanjšalo za slabih 20 odstotkov, njihova skupna vrednost pa za dobrih 15 odstotkov. Kljub temu sta bila število sklenjenih poslov in njihova skupna vrednost v primerjavi z avgustom 2019 za okoli 10 odstotkov višja. Očitno so prodajalci in kupci še vedno poizkušali nadoknaditi spomladanski izpad nepremičninskega trgovanja. Tudi septembra sta bila število in skupna vrednost sklenjenih poslov za skoraj 10 odstotkov večja kot septembra leto prej.

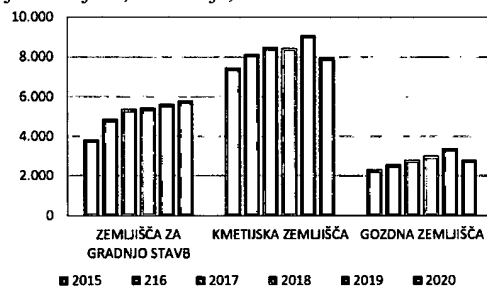
Oktobra, z razglasitvijo drugega vala epidemije, ko je prišlo do ponovne prepovedi izvajanja nepremičninskih ogledov, sta število in skupna vrednost sklenjenih nepremičninskih pogodb v primerjavi s septembrom padla za slabih 5 odstotkov in sta bila za dobre 3 odstotke manjša kot oktobra 2019.

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

#### ŠTEVILO TRANSAKCIJ Z ZEMLJIŠČI

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

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



Tudi za zemljišča za gradnjo stavb je bil padec števila transakcij po prvi razglasitvi epidemije očiten.

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



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

Vir: poročilo GURS za leto 2020

### 3. NAČINI VREDNOTENJA IN DEFINICIJE (vir: MSOV veljavni od 31. 1. 2020)

Za ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah v skladu z MSOV, veljavni od 31. 1. 2020 je mogoče uporabiti tri načine ocenjevanja vrednosti, opisane v MSOV 105 – Načini in metode ocenjevanja vrednosti.

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

#### **Podlage vrednosti, definicije, pojmovnik:**

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

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

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

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

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

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

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

**Predvidena uporaba in predvideni uporabnik** sta izraza, ki opredeljujeta kaj pomeni predvidena uporaba posamezne ocene vrednosti ali poročila o pregledu ocene vrednosti oziroma, kaj so predvideni uporabniki posamezne ocene vrednosti ali poročila o pregledu ocene vrednosti.

**Pravica na nepremičnini** je pravica do lastništva, nadzora, uporabe ali zasedbe zemljišča in objektov. Obstajajo tri osnovne vrste pravic:

- a) nadrejena (lastninska) pravica na kateri koli določeni površini zemljišča. Imetnik te pravice ima trajno absolutno pravico posedovanja in razpolaganja s tem zemljiščem in vsemi objekti na njem, vendar ob upoštevanju vseh podrejenih pravic in vseh zakonsko izvršljivih omejitev;
- b) podrejena pravica, ki daje imetniku pravico izključnega posedovanja in razpolaganja z določeno površino zemljišča ali objektov za določeno obdobje, npr. na podlagi določil najemne pogodbe; in/ali
- c) pravica do uporabe zemljišča ali objektov, vendar brez pravice izključnega posedovanja ali razpolaganja, npr. pravica prehajanja zemljišča ali njegova uporaba samo za določeno dejavnost.

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

#### 4 OPIS IN ANALIZA LOKACIJE IN NEPREMIČNIN

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

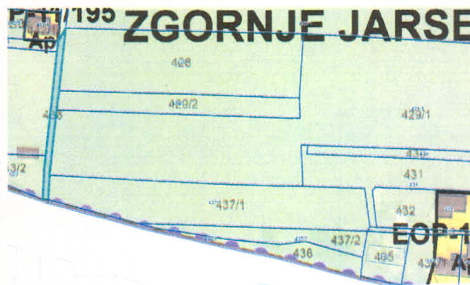
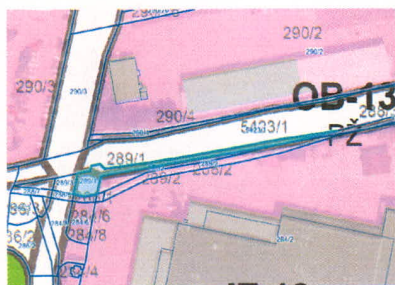
k.o. Domžale 1959, parc. št. 289/1	289/1	436/1, 436/2, 437/2
Osnovna namenska raba	Območja stavbnih zemljišč	Območja kmetijskih zemljišč
oznaka enote urejanja prostora	EUP JZ-13, del; EUP OB-13, del	EUP JZ-11
oznaka podrobnejše namenske rabe	IG, del; PŽ, del	K1
podrobnejša namenska raba prostora	Gospodarske cone, Površine železnic	Območja najboljših kmetijskih zemljišč
način urejanja	OPN	OPN

k.o. Mengeš 1938	3012
Osnovna namenska raba	Območja kmetijskih zemljišč
oznaka enote urejanja prostora	EUP KE 013
oznaka podrobnejše namenske rabe	K1
podrobnejša namenska raba prostora	Območja najboljših kmetijskih zemljišč
način urejanja	OPN

Vir: Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Domžale in Občine Mengeš, potrdilo o namenski rabi zemljišč št. 3502-707/2021

k.o. Domžale parc. 289/1

parc. 436/1, 436/2, 437/2



k.o. Mengeš parc. 3012



Vir: portal PISO

##### Podatki GURS na dan 20.12.2020

##### k.o. Domžale 1959:

št.	parc.	namenska raba	površina	m2
1	289/1		307	m2
		Gospodarske cone	30	%
		Površine železnic	70	%
2	436/1	Najboljša kmetijska zemljišča	795	m2
3	436/2	Najboljša kmetijska zemljišča	234	m2
4	437/2	Najboljša kmetijska zemljišča	907	m2

**k.o. Mengeš 1938:**

št.	parc.	namenska raba	površina	m2
5	3012	Najboljša kmetijska zemljišča	134	m2

OPIS OKOLJA: Nepremičnine, zemljiške parcele v k.o. Domžale leže v Občini Domžale in so razpršene v okolici poselitve v ravninskem območju in v obširnem območju kmetijskih zemljišč na robu poselitve. Parcela k.o. Mengeš je v obširnem območju kmetijskih zemljišč zahodno od pozidanega območja.

**OPIS ZEMLJIŠČ:**

**Parcela k.o. Domžale 1959 št. 289/1** je ozek pas zemljišča ob železniški progi in se na zahodnem delu razširi v trapezno površino. Zahodni, razširjeni del leži v območju stavbnih zemljišč v gospodarski coni Zgornje Jarše, ozki del je rob železniškega sveta med prometno infrastrukturo in ograjenim dvoriščem ob poslovnem objektu. Površina je neurejena, porasla z različno vegetacijo.

**Parcele k.o. Domžale 1959 št. 436/1, 436/2, 437/2 in parcela k.o. Mengeš št. 3012** so ozke ali trikotne površine zahodno od poselitve, severno ob kanalu Pšata. Parceli k.o. Domžale 1959 št. 436/1, 436/2 sta kot celota trikotne oblike, travnik, delno porasel z drevjem in grmičevjem. Parcela k.o. Mengeš št. 3012 je majhen travnat trikotnik in leži vzporedno s parcelama št. 436/1, 436/2 ob južnem bregu kanala Pšata. Parcela k.o. Domžale 1959 št. 437/2 je ozek pas zemljišča, poljska pot.

**DOSTOP:** Parcela k.o. Domžale 1959 št. 289/1 leži ob križišču cest z nivojskim križiščem z železnico. Parcele, ki so v območju kmetijskih zemljišč so dostopne s poljskih poti.

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

## 5 OCENJEVANJE VREDNOSTI

### 5.1 NAČINI OCENJEVANJA NEPREMIČNIN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Za oceno vrednosti pod okvirnim naslovom na donosu zasnovanega načina se uporabljajo različne metode s skupno značilnostjo, da vrednost temelji na dejanskem ali ocenjenem donosu, ki ga ustvarja ali bi ga lahko ustvaril lastnik pravice. Za oceno vrednosti nepremičnine po na donosu zasnovanem načinu je izvedena neposredna kapitalizacija čistega donosa iz rednega poslovanja, ki je ugotovljen na podlagi predpostavljenega letnega denarnega toka od tržnih najemnin, predpostavljene povprečne neizkoriščenosti oz. potencialne izgube najemnin, ocenjenih povprečnih letnih stroškov za upravljanje in obratovanje nepremičnin ter za nadomestitveno rezervo posesti. Tako dobljeni letni donos je kapitaliziran z določeno mero kapitalizacije.

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

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

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

Nabavnovrednostni način se na splošno uporablja za ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah s pomočjo metode zmanjšane nadomestitvene vrednosti. Uporablja se lahko kot glavni način, kadar ni dokazov o cenah iz poslov za podobno premoženje ali kadar ni mogoče opredeliti dejanskega ali fiktivnega denarnega toka, ki bi pritekal lastniku zadevne pravice. V nekaterih primerih se nabavnovrednostni način lahko uporabi celo, kadar so na razpolago dokazi o cenah v tržnih poslih ali ugotovljiv tok donosa ali prihodkov, in sicer kot drugi ali potrditveni način.

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

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

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

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

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

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

Prevladujejo tri metode nabavnovrednostnega načina:

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

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

Tržna vrednost sredstva odraža njegovo najgospodarnejšo uporabo.

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

V določitev najgospodarnejše uporabe je vključeno upoštevanje naslednjih premislekov:

- a) pri ugotavljanju, ali je neka uporaba fizično mogoča, je treba upoštevati, kaj bi se udeležencem zdelo razumno;
- b) pri razmišljanju, ali je neka zahteva zakonsko dovoljena, je treba upoštevati vse zakonske omejitve za uporabo tega sredstva, npr. pri načrtovanju mesta ali določanju posameznih con v mestu, kakor tudi verjetnost, da se bodo te omejitve spremenile;
- c) pri zahtevi, da mora biti uporaba finančno izvedljiva, je treba upoštevati, ali bo druga možna vrsta uporabe, ki je fizično mogoča in zakonsko dopustna, ustvarjala običajnemu tržnemu udeležencu zadosten donos, potem bo poleg donosa obstoječe rabe treba upoštevati še stroške za pretvorbo sredstva v tako vrsto uporabe

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

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

- ali je predvidena uporaba zakonita
- ali obstajajo pogoji za pravno upravičenost uporabe
- ali je nepremičnina v fizičnem smislu primerna za preureditev v predvideno uporabo
- ali je predvidena uporaba finančno izvedljiva: smiselna in verjetna

Za nalogo, ki sledi potrebi naročnika, ugotovim, da analiza najgospodarnejše rabe ni smiselna. Nepremičnine ocenim po namenski rabi.

**Premisa vrednosti:** Premisa vrednosti opisuje okoliščine načina uporabe sredstva ali obveznosti. Za različne podlage vrednosti bo morda potrebna določena premisa vrednosti ali pa bo dovoljeno upoštevati več premis vrednosti. Nekatere običajne premise vrednosti so: najgospodarnejša uporaba, sedanja oz. obstoječa uporaba, redna likvidacija in prisilna prodaja. V obravnavanem primeru uporabim, glede na namen in cilje ocenjevanja vrednosti, premiso vrednosti: namenska raba po prostorskih načrtih Občine Domžale in Občine Mengeš in po stanju ob ogledu.

**Uporaba enote primerjave:** Da bi predmet ocenjevanja vrednosti lahko primerjali s ceno drugih pravic na nepremičninah, naj bi ocenjevalci vrednosti potrdili splošno sprejete in ustrezne enote primerjave, ki jih upoštevajo udeleženci trga, in to odvisno od vrste sredstva, katerega vrednost se ocenjuje. Enote primerjave, ki se običajno uporabljajo, so med drugim:

- a) cena na kvadratni meter površine objekta ali na hektar zemljišča,

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

c) cena na enoto proizvoda, npr. donosi pridelkov.

Enota primerjave je uporabna le, če je v vsaki analizi dosledno izbrana in uporabljena tako za nepremičnino, katere vrednost se ocenjuje, kot za primerljivo nepremičnino. Če je le mogoče, naj bi bila uporabljena enota primerjave taka, kot jo običajno uporabljajo udeleženci na zadevnem trgu.

**Izbrana enota primerjave:** izberem enoto primerjave m<sup>2</sup> površine zemljišča.

## 5.2 IZBRAN NAČIN OCENJEVANJA

**Ugotovitev:** Obravnavane nepremičnine, stavbno in kmetijska zemljišča so raztresena po jugo zahodnem območju Zgornjih Jarš. V javno dostopnih podatkih o prodajah nepremičnin je primerno število podatkov o prodajah zemljiščih, ki so lahko bili osnova za analizo vrednosti po načinu tržnih primerjav.

Zemljišče v območju stavbnega in zemljišča v območju kmetijskih površin ocenim po načinu tržnih primerjav v skladu MSOV.

## 5.3 OCENA VREDNOSTI, način tržnih primerjav, stavbno in kmetijska zemljišča

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

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

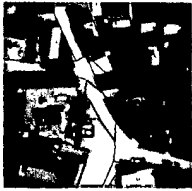



V evidenci opravljenih transakcij so podatki o opravljenih prodajah nepremičnin, zemljišč v območju stavbnih površin in v območju kmetijskih zemljišč, na primerljivih lokacijah v na območju bližnjih katastrskih občin v Občini Domžale in Mengeš.

**Parcela k.o. Domžale 1959 št. 289/1** je ozka, degradirana površina, ki omejuje železniški svet in se na zahodnem delu zaključuje ob cesti v industrijski coni in ob ograjenem parkirnem prostoru. Parcela ni primerna za samostojno pozidavo.

Pregledam podatke o izvršenih prodajah zemljišč z opisom: Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi prometno ali energetska infrastrukturo (cesta, plinovod in drugo)

Pri pregledanih prodajah s popolnimi podatki se cene zemljišč razlikujejo ne glede na kvaliteto zemljišča in ne glede na velikost zemljišč. Vzrokov za razliko v cenah ne najdem. Izločim podatke o transakcijah, kjer ugotovim, da gre za prodajo deležev, ali pa so podatki o transakciji nepopolni in za analizo izberem obravnavani kar najbolj primerljiva zemljišča.

V preglednicah so prikazane prodaje zemljišč z majhnimi površinami, prodanih po 1.1.2020 na obravnavani primerljivih lokacijah v območjih stanovanj in centralnih dejavnosti in so deli cest in ulic v naseljih v k.o. Domžale. Prodaje so se vršile po parcelah v celoti, med nepovezanimi fizičnimi in pravnimi osebami. Prodane površine so urejeni deli cest in poti.

#1	#2	#3	#4
Parc. št. 4887/3	Parc. št. 496/6	Parc. št. 2500/3	Parc. št. 496/10 idr
			

**Prilagoditev lokacija:** Prilagoditev ni potrebna, lokacije so med seboj primerljive, na cenovno podobnih območjih

Referenčna transakcija**	# 1	# 2	# 3	# 4
Parc. št.	4887/3	496/6	2500/3	496/10 idr.
čas prodaje	9.12.2020	28.9.2017	28.9.2020	18.9.2020
ID posla	525639	525655	525899	414707
Površina*, m2	400	554	552	552
Prodajna cena	155	36	190	211
Prodajna cena /m2	25,00	22,20	23,25	22,20
ELEMENTI PRIMERJAVE				
Lokacija	Primerljivo	Primerljivo	Primerljivo	Primerljivo
Dostop	Primerljivo	Primerljivo	Primerljivo	Primerljivo
Kom. opremljenost	Primerljivo	Primerljivo	Primerljivo	Primerljivo
Namenska raba	Primerljivo	Primerljivo	Primerljivo	Primerljivo
Oblika parcele	Primerljivo	Primerljivo	Primerljivo	Primerljivo
Prilagojena cena	25,00	22,20	23,25	22,20

**Prilagoditev komunalna opremljenost:** Prilagoditev ni potrebna, vse nepremičnine so v bližini poti in poselitev v komunalno opremljenih ali delno opremljenih območjih.

**Prilagoditev dostop:** Ocenjevana zemljiška parcela leži ob javni površini, za analizo izbrane parcele ob povezavah v naseljih: ob poteh in ob ulicah.

**Prilagoditev čas prodaje:** Prodaje so se vršile v letu 2020, prilagoditev glede na stanje na tržišču ni potrebna.

**Velikost zemljišča:** parcele so po velikosti različne, vse površine so deli infrastrukture, poti in cest v urejenih naseljih in niso primerne za samostojno pozidavo.

Na podlagi hierarhije podobnosti prodanih nepremičnin izračunam uravnoteženo povprečje: glede na podobnosti z ocenjevano nepremičnino, primerljive prodane nepremičnine rangiram in določim ponderirane vrednosti. Upoštevam prilagojeno ceno primerljivih prodaj, izraženo na posamezno primerjano nepremičnino:

Trans	Prilagojena cena, EUR	Utež	Ponderirana vrednost, EUR
1	25,00	25%	6,25
2	22,20	25%	5,55
3	23,25	25%	5,81
4	22,20	25%	5,55
			<b>23,16</b>

**Prilagoditev, stanje ob ogledu:** obravnavana parcela je z divjo vegetacijo poraslo zemljišče med površino ob železniški progi in ograjenim parkiriščem ob poslovnem objektu – degradirano zemljišče. Prilagoditev ocenjene vrednosti izpeljem glede na obliko, lego in glede na vzdrževanje površine s korekcijskim faktorjem 0,50.

**Parcele k.o. Domžale 1959 št. 436/1, 436/2, 437/2 in parcela k.o. Mengeš št. 3012** so ozke travnate površine ob vodnem kanalu in površina, namenjena za dostop do kmetijskih zemljišč.

Pregledam podatke o izvršenih prodajah zemljišč z opisom: zemljišč za kmetijsko rabo.

Pri pregledanih prodajah s popolnimi podatki se cene zemljišč razlikujejo ne glede na kvaliteto zemljišča in ne glede na velikost zemljišč. Kmetijska zemljišča, ki mejijo na območja stavbnih zemljišč dosegajo višje cene. Iz javno dostopnih podatkov izločim podatke o transakcijah, kjer ugotovim, da gre za prodajo deležev, ali pa so podatki o transakciji nepopolni in za analizo izberem obravnavanim kar najbolj primerljiva zemljišča. V javno dostopnih podatkih za k.o. Domžale v letih 2019, 2020 in 2021 ne najdem dovolj podatkov o prodajah kmetijskih zemljišč. Več prodaj je bilo opravljenih v k.o. Mengeš

V preglednicah so prikazane prodaje zemljišč z manjšimi površinami, prodanih po 1.1.2019 na obravnavani primerljivih lokacijah. Prodaje so se vršile po parcelah v celoti, med nepovezanimi fizičnimi in pravnimi osebami.

Referenčna transakcija**	# 1	# 2	# 3	# 4
k.o.	Domžale 1959	Mengeš 1938	Mengeš 1938	Mengeš 1938
Parc. št.	5280	464/2	3081	1521/3
čas prodaje	25.4.2019	3.2.1020	6.8.2020	6.8.2020
ID posla	352209	502367	490417	508055
Površina*, m2	846	1.711	2.244	1.051
Prodajna cena	3.272,00	6.046,50	7.854,00	2.220,00
Prodajna cena /m2	3,11	3,53	3,49	5,00
ELEMENTI PRIMERJAVE				
Lokacija	Primerljivo	Primerljivo	Primerljivo	Primerljivo
Dostop	Primerljivo	Primerljivo	Primerljivo	Primerljivo
Kom. opremljenost	Primerljivo	Primerljivo	Primerljivo	Primerljivo
Prilagojena cena	3,11	3,53	3,49	5,00

Na podlagi hierarhije podobnosti prodanih nepremičnin izračunam uravnoteženo povprečje: glede na podobnosti z ocenjevano nepremičnino, primerljive prodane nepremičnine rangiram in določim ponderirane vrednosti. Upoštevam prilagojeno ceno primerljivih prodaj, izraženo na posamezno primerjano nepremičnino:

Trans	Prilagojena cena, EUR	Utež	Ponderirana vrednost, EUR
1	3,11	25%	0,78
2	3,53	25%	0,88
3	3,49	25%	0,87
4	5,00	25%	1,25
			<b>3,78</b>

**Prilagoditev:** parcela k.o. Domžale 1959 št. 437/2 in parcela k.o. Mengeš št. 3012 sta ozki, neprimerni za kmetijsko dejavnost. Prilagoditev ocenjene vrednosti izpeljem s korekcijskim faktorjem 0,30. Parceli št. 436/1 in 436/2 k.o. Domžale 1959 tvorita celoto. Prilagoditev ni potrebna.

## 6. OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNIN, končna ocena vrednosti

Analize so podprte s tržnimi podatki, del ocen pa je tudi subjektiven. Uporabljen je način ocenjevanja: način tržnih primerjav za stavbno zemljišče in kmetijska zemljišča, v skladu MSOV.



Način ocenjevanja je primeren za nepremičnine, ki jih je mogoče prodati, če obstajajo dokazi s trga, ki podpirajo sestavine, vključene v analizo. Za nepremičnine, kakršne so v obravnavanem primeru, je izbran način ocenjevanja primeren in v skladu z MSOV. Nepremičnine so v lasti fizične osebe.

#### Ocenjena vrednost zemljišč:

	parc.	EUR/m2	prilagoditev	Površina m2	celota, EUR
	<b>k.o. Domžale 1959</b>				
1	289/1	22,16	0,50	307	3.401,56
2	436/1	3,78		795	3.005,10
3	436/2	3,78		234	884,52
4	437/2	3,78	0,30	907	1.028,54
	<b>k.o. Mengeš 1938</b>				-
	3012	3,78	0,30	134	151,96
					<b>8.471,67</b>

## 7 VREDNOST NEPREMIČNIN, ZAKLJUČEK

Oceno tržne vrednosti lastninske pravice na nepremičninah k.o. Domžale 1959, parc. št. 289/1 (ID 3186815), 436/1 (ID 6972650), 436/2 (ID 6972649), 437/2 (ID 331754) in k.o. Mengeš 1938 parc. št. 3012 (ID 3176365) na zemljiščih, zaključim z upoštevanjem rezultatov ocenjevanja po načinu tržnih primerjav in znaša po vrednosti in po stanju na dan ocenjevanja, zaokroženo:

#### Ocenjena vrednost zemljišč:

	parcela	Površina m2	celota, EUR
	<b>k.o. Domžale 1959</b>		
1	289/1	307	3.400
2	436/1	795	3.000
3	436/2	234	880
4	437/2	907	1.030
	<b>k.o. Mengeš 1938</b>		-
	3012	134	150
			<b>8.460</b>

Prodajamo lahko opravimo po posamezni parceli ali kot celoto. Parceli št. 436/1 in 436/2 k.o. Domžale 1959 je smiselno prodajati kot celoto.

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

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

## IZJAVA IZVEDENKE IN CENILKE

### 1. Izjava izvedenke in cenilke

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

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost;
- so prikazane moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami, opisanimi v tem poročilu in predstavljajo osebne nepristranske in strokovne analize, mnenja in sklepe;
- nimam sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede imetja, ki je predmet tega poročila, nimam spodaj navedenih osebnih interesov in nisem pristranska glede fizičnih oseb, ki jih ocena vrednosti zadeva;
- plačilo za moje storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganje dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila;
- sem osebno pregledala nepremičnino, ki je predmet tega ocenjevanja vrednosti;
- mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nisem omela pomembne strokovne pomoči;
- so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu z določili Slovenskega poslovnofinančnega standarda 2 (U.I. RS 106/2013) in Mednarodnega standarda ocenjevanja vrednosti MSOV z veljavnostjo 31.01.2020.
- cenitev je bila opravljena na osnovi dejanskih tržnih razmer in dogodkov.

### 2. Splošni omejitveni pogoji

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

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

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



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

**k.o. Domžale 1959:**

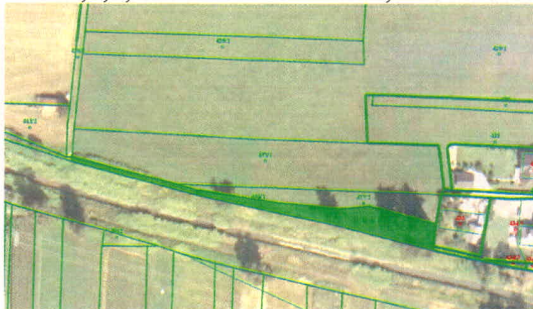
št.	parc.	dejanska raba <i>namenska raba</i>	urejenost	površina	m2
1	289/1		ne	307	m2
		Nedoločena raba		100	%
		<i>Gospodarske cone</i>		30	%
		<i>Površine železnic</i>		70	%
2	436/1		ne	795	m2
	Bon 69	Kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov		100	%
		<i>Najboljša kmetijska zemljišča</i>		795	m2
3	436/2		ne	234	m2
	Bon 69	Kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov		100	%
		<i>Najboljša kmetijska zemljišča</i>		234	m2
4	437/2		ne	907	m2
	Bon 79	Kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov		100	%
		<i>Najboljša kmetijska zemljišča</i>		907	m2

Naslovi bližnjih stavb:

Add 1: Industrijska cesta 16/17



Add 2,3,4,5: Kamniška cesta 17, Nove Jarše

**k.o. Mengeš 1938:**

št.	parc.	dejanska raba <i>namenska raba</i>	urejenost	površina	m2
5	3012		ne	134	m2
	Bon 79	Kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov		100	%
		<i>Najboljša kmetijska zemljišča</i>		134	m2