

POROČILO O OCENI VREDNOSTI

Predmet: stanovanjska hiša

Lokacija: Gradišče 12
1290 Grosuplje

Zemljišče: vpisano v elektronski zemljiški knjigi Vrhovnega sodišča Republike Slovenije, pod ID znak 1782 497/5 (eZK v prilogi)

Naročnik: Okrajno sodišče v Grosupljem
Adamičeva 6
1290 Grosuplje
Izvršilna zadeva 3039 I 220/2017

Lastnik: Igor Hočevar
Gradišče 12
1290 Grosuplje (do 1/2 od celote)



Datum veljavnost: 27.04.2018

Datum izdelave: 07.05.2018

Ocenjevalec:

Mirko ROMIH
Slovenska ulica 23
Sodni cenilec na področju gradbeništva in premoženja (stavbna zemljišča, gradbeni objekti)



Mirko Romih

Sodni cenilec za področje gradbeništvo/nepremičnine
(stavbna zemljišča, gradbeni objekti)

Okrajno sodišče v Grosupljem
Adamičeva 6
1290 Grosuplje
Izvršilna zadeva 3039 I 220/2017

Zadeva: Ocena tržne vrednosti lastninske pravice do nepremičninske posesti: stanovanjska hiša vpisana v elektronski zemljiški knjigi Vrhovnega sodišča Republike Slovenije, pod ID znak 1782 497/5 (eZK v prilogi) do 1/2 celote v lasti Igor Hočevnar.

Na osnovi vašega naročila oz. po sklepu Okrajnega sodišča v Grosupljem sem izdelal oceno tržne vrednosti lastninskih pravic do predmetne nepremičninske posesti skladno z vsebovanimi domnevami in omejitvenimi pogoji. Namen ocene je informacija naročniku glede tržne vrednosti predmetne nepremičninske posesti za namen sodnega postopka 3039 I 220/2017.

Podlaga vrednosti je tržna vrednost, ki je po MSOV 2017 opredeljena kot »Ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanimi in neodvisnima strankama po ustreznem trženju in pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile«. Ocena vrednosti je izdelana v skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti MSOV 2017. Z upoštevanjem vsebine tega poročila znaša moja ocena tržne vrednosti lastninskih pravic na predmetni nepremičnini na dan 27.04.2018 v lasti Igor Hočevnar do 1/2 celote:

€85.482.- oz. zaokroženo €85.500.-

Nepremičnina je po podatkih v zemljiški knjigi obremenjena z zastavnimi pravicami, katere niso predmet ocene. Poročilo je izdelano za podan namen in predstavlja tajnost. Je zaupno za ocenjevalca in za uporabnike. Ni dovoljena objava poročila ali dela poročila, sklicevanje na poročilo ali na številke v poročilu, niti na ime in strokovni status oziroma članstvo avtorja poročila brez pisnega soglasja avtorja. V kolikor imate glede zaključkov in vsebine poročila kakršnokoli vprašanje Vas prosim, da me o tem obvestite. Glede vseh nadaljnjih informacij pa usmerjam Vašo pozornost na poročilo.

Opomba: Nekatera mnenja temeljijo na izkušnjah avtorja ter niso nujno identična z izkušnjami drugih avtorjev in ocenjevalcev.

Grosuplje, 07.05.2018

S spoštovanjem



Mirko Romih, sodni cenilec za gradbeništvo/nepremičnine (stavbna zemljišča, gradbeni objekti)

KAZALO VSEBINE

Kazalo tabel.....	2
Kazalo slik.....	2
Kazalo grafikonov	2
1.0 UVODNI DEL	4
1.1 Izjava ocenjevalca v skladu z zahtevami standardov	4
1.2 Uvodne obrazložitve in predstavitev projekta cenitve	4
1.2.1 Naročnik cenitvenega poročila	4
1.2.2 Izvajalec cenitvenega poročila:	4
1.3.3. Predmet cenitvenega poročila	5
1.3.4. Namen cenitve	5
1.3.5. Podlaga vrednosti	5
1.3.6. Datum ocenjevanja	6
1.3.7. Datum cenitvenega poročila	6
1.3.8. Predpostavke in omejitve	6
SPLOŠNI OMEJITVENI POGOJI	6
POSEBNE PREDPOSTAVKE IN OMEJITVE.....	7
1.3.9 Definicije pojmov	8
1.3.10 Metodologija ocenjevanja vrednosti	9
DEFINICIJA NAČINOV OCENJEVANJA VREDNOSTI.....	9
1.3.11 Dokončna vrednost	10
1.4. Opis obsega dela	10
2.0. PREDSTAVITEV SPLOŠNIH GOSPODARSKIH PODATKOV.....	11
2.1. Gospodarske razmere v Sloveniji, EU in svetu	11
2.2. Slovenski trg nepremičnin	13
2.2.1 Trg in cene stanovanjskih hiš v Sloveniji	14
2.2.2 Trg in cene stavbnih zemljišč v Sloveniji.....	19
2.3 Analiza trga obravnavane nepremičnine	21
2.4 Opis in analiza nepremičnine	23
Splošni in tehnični opis	23
Lokacija	24
Površine objektov	26
3.0 OCENA VREDNOSTI NEPREMIČNINSKE PRAVICE.....	28
3.1 Analiza najboljše rabe.....	29
ZAKONITA UPORABA ZEMLJIŠČA	30
3.2 Način tržnih primerjav	30
3.2.1 Metoda primerjave prodaj in metoda množiteljev	31
3.2.2 Predstavitev primerljivih nepremičnin	32
3.2.3 Prilagoditev cen zaradi razlik v sestavinah	33
3.3 Na donosu zasnovan način	36
3.3.1 Predstavitev načina	36
4.0 USKLADITEV NAVEDB VREDNOSTI IN OCENA DOKONČNE VREDNOSTI OCENJEVANIH NEPREMIČNINSKIH PRAVIC.....	37
5.0 LITERATURA IN VIRI.....	38

Kazalo tabel

<i>Tabela 1: Parcele predmetne ocenitve-javni vpogled*</i>	5
<i>Tabela 2: Povprečne cene in sestava prodanih rabljenih stanovanj za izbrana tržna analitična območja</i>	16
<i>Tabela 3: Hiše SLO, I_2016 – I_2017</i>	19
<i>Tabela 4: Hiše SLO, I_2016 – I_2017</i>	20
<i>Tabela 5: Zemljišča za gradnjo stavb SLO, I_2016 – I_2017</i>	20
<i>Tabela 6: Povprečne cene in sestava prodanih rabljenih stanovanj za osrednjeslovenska mesta brez Ljubljane in skupno za naselja v okolici Ljubljane, leto 2016</i>	22
<i>Tabela 7: Oglaševane cene stanovanjskih nepremičnin v okolici Ljubljane</i>	23
<i>Tabela 8: Prikaz primerljivih prodaj hiš</i>	32
<i>Tabela 9: Izračun vpliva uporabne / neto površine</i>	34
<i>Tabela 10: Mreža prilagoditev po načinu tržnih primerjav</i>	35

Kazalo slik

<i>Slika 1: Mapna kopija</i>	5
<i>Slika 2: Število evidentiranih kupoprodaj nepremičnin, Slovenija, II. polletje 2013 – I. polletje 2017</i>	14
<i>Slika 3: Povprečne cene rabljenih stanovanj (v €/m²) 2007-2016</i>	15
<i>Slika 4: Povprečne cene hiš s pripadajočim zemljiščem po regionalnih analitičnih območjih, Slovenija, leto 2016</i>	18
<i>Slika 5: Predmetne nepremičnine</i>	23
<i>Slika 6: Slike primerljivih nepremičnin</i>	32

Kazalo grafikonov

Nobenega vnosa v kazalo slik ni bilo mogoče najti.

Povzetek pomembnih dejstev, sklepov in ocen ter končne ocene

Ocena tržne vrednosti lastninske pravice do nepremičninske posesti: stanovanjska hiša vpisana v elektronski zemljiški knjigi Vrhovnega sodišča Republike Slovenije, pod ID znak 1782 497/5 (eZK v prilogi) do 1/2 celote v lasti Igor Hočevnar.

Naročnik:	Okrajno sodišče v Grosupljem, Adamičeva 6, 1290 Grosuplje; 3039 I 220/2017
Izvajalec:	Mirko ROMIH, sodni cenilec za gradbeništvo/nepremičnine (stavbna zemljišča, gradbeni objekti)
Namen:	informacija naročniku glede tržne vrednosti predmetne nepremičninske posesti za namen sodnega postopka 3039 I 220/2017
Datum:	veljavnosti: 27.04.2018 izdelave: 07.05.2018 ogleda: 07.05.2018
Vrsta posesti:	stanovanjska hiša (do 1/2 celote)
Starost izboljšav:	1996
Površina:	neto površina 171,6 m ² , 49m ² (pomožni objekt), skupaj 220,60m ²
Zemljišče:	771m ²
Podlaga vrednosti:	Tržna vrednost je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na <i>datum ocenjevanja vrednosti</i> v poslu med nepovezanimi in neodvisnimi strankama po ustreznem trženju in pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

Ocenjena tržna vrednost lastninskih pravic Igor Hočevnar do 1/2 celote: €85.482.-

Uporabljen je način tržnih primerjav. V analizi je prikazana tudi primernost najgospodarnejše uporabe.

Pri izdelavi ocene vrednosti so upoštevani predpisi oziroma standardi:

- Hierarhija standardov ocenjevanja vrednosti (HSOV; U.I. RS 106/2010)
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV, 2017)
- Slovenski poslovnofinančni standard št. 2 - ocenjevanje vrednosti nepremičnin (SPS-2; U.I. RS 56/2001)

Poročilo predstavlja tajnost in je izdelano za podan namen. Objava poročila deloma ali v celoti ni dovoljena, ni dovoljeno sklicevanje na poročilo, na številke ter na ime in status avtorja brez pisnega soglasja avtorja. Avtor ne prevzema odgovornosti za zanašanje tretje stranke na poročilo (po MSOV).

1.0 UVODNI DEL

1.1 Izjava ocenjevalca v skladu z zahtevami standardov

Podpisani Mirko Romih po svojem najboljšem prepričanju in poznavanju izjavljam, da:

- Je poročilo izdelano po naročilu Okrajnega sodišča v Grosupljem, Adamičeva 6, Grosuplje;
- So v poročilu prikazani podatki in informacije prikazani in preverjeni v skladu z možnostmi ter uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost;
- So moje analize, mnenja in sklepi omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami in predpostavljajo moje osebne predpostavke in strokovne analize in sklepe;
- Plačilo za mojo storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost 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 pregledal stanje nepremičnine, ki je predmet ocenjevanja vrednosti;
- Pri izdelavi poročila mi ni nihče nudil pomembne strokovne pomoči;
- So moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu z določili MSOV. S sprejetjem Slovenije v članstvo odbora za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti so tudi slovenski ocenjevalci dolžni spoštovati Mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti in upoštevati Hierarhijo standardov ocenjevanja vrednosti.

Grosuplje, 07.05.2018

Mirko ROMIH, sodni cenilec za gradbeništvo/nepremičnine (stavbna zemljišča, gradbeni objekti)

1.2 Uvodne obrazložitve in predstavitev projekta cenitve

1.2.1 Naročnik cenitvenega poročila

Naročnik cenitve: Okrajno sodišče v Grosupljem, Adamičeva 6, 1290 Grosuplje

1.2.2 Izvajalec cenitvenega poročila:

Izvajalec: Mirko ROMIH

Kvalifikacije ocenjevalca:

- specialist ekonomije; diploma Ekonomske fakultete Univerze v Ljubljani;
- univerzitetni diplomirani inženir ekonomije, diploma Ekonomske fakultete Univerze v Ljubljani;
- inženir strojništva; diploma Fakultete za strojništvo Univerze v Mariboru;
- sodni cenilec za gradbeništvo/nepremičnine (stavbna zemljišča, gradbeni objekti), št. 705-297/2010;

1.3.3. Predmet cenitvenega poročila

Ocena tržne vrednosti lastninske pravice do nepremičninske posesti: stanovanjska hiša vpisana v elektronski zemljiški knjigi Vrhovnega sodišča Republike Slovenije, pod ID znak 1782 497/5 (eZK v prilogi) do 1/2 celote v lasti Igor Hočevnar.

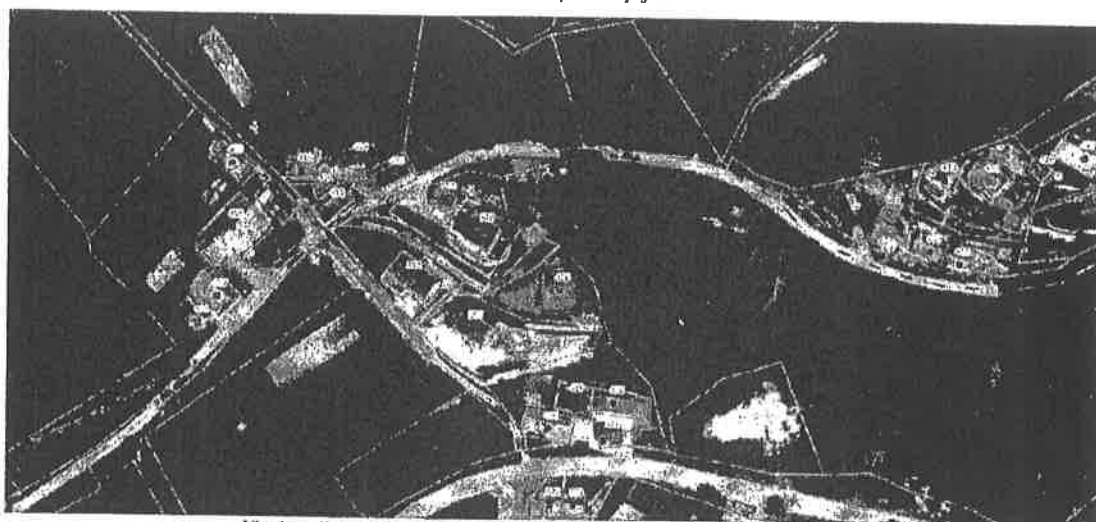
Nepremičninska posest, ki je predmet ocene vrednosti, je vknjižena v elektronski zemljiški knjigi in obsega naslednje zemljiške parcele (tabela 1):

Tabela 1: Parcele predmetne ocenitve-javni vpogled*

Parc. št.	Ka.O.	Površina m ²	Vrsta rabe	Opombe
497/5	Stara vas	771	Pozidano zemljišče	
	Skupaj:	771		

Vir: http://prstor3.gov.si/javni/javni_pogled.jsp?rand=0.774032102281622n

Slika 1: Mapna kopija



Vir: http://prstor3.gov.si/javni/javni_pogled.jsp?rand=0.4492120530624465n

1.3.4. Namen cenitve

Namen ocene je informacija naročniku glede tržne vrednosti predmetne nepremičninske posesti v izvršilnem postopku.

1.3.5. Podlaga vrednosti

Predmetna cenitev je napravljena v skladu z namenom. Kot podlaga vrednosti je upoštevana tržna vrednost. Tržna vrednost je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanimi in neodvisnimi strankama po ustreznem trženju in pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile. Tržna vrednost je ocena potencialne cene, oprta na trg.

V definiciji so vključeni naslednji pogoji:

- Motivacija lastnika in ponudnika finančnih storitev sta podobni;
- Vse strani so dobro obveščene in vsaka deluje v skladu s svojimi najboljšimi interesi,

- Dovolj časa je dano na razpolago za delovanje na odprtem tržišču;
- Financiranje, se izvaja po splošno veljavnih pogojih na določen dan in običajih za vrsto posesti na obravnavanem območju;
- Cena predstavlja znesek, ki je normalno povračilo za prodano posest in na katerega niso vplivali posebni zneski financiranja ali pogoji, usluge, honorarji, stroški ali obveznosti, nastali v teku transakcije.

1.3.6. Datum ocenjevanja:

Ocena velja na dan 27.04.2018

1.3.7. Datum cenitvenega poročila:

Poročilo je bilo izdelano na dan 07.05.2018

1.3.8. Predpostavke in omejitve

SPLOŠNI OMEJITVENI POGOJI

- V postopku izdelave cenitve sem se opiral na podatke, trditve in informacije s strani naročnika ocenitve, ki je predmet ocenjevanja, podatkov o primerljivih nepremičninah, podatkov nepremičninskih agencij, podatkov lastnikov primerljivih objektov, podatkov najemnikov primerljivih objektov, podatkov upravnih organov (podatkov državnih organov);
- Za vse podatke o nepremičnini, ki smo jih pridobili s strani naročnika, le ta prevzema vso odgovornost. Naročnik jamči, da so informacije in podatki, ki so nam bili posredovani, popolni in točni, z moje strani so preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri;
- Nepremičnina je vrednotena na podlagi upoštevanja dejanskega stanja;
- Nepremičnina je vrednotena, kot da ni obremenjena;
- Vsi podatki, informacije in mnenja, ki jih vsebuje ta cenitev (poročilo) se nanašajo le na predmetno vrednotenje in jih ni dovoljeno uporabiti izven sfere uporabe tega poročila za namen, za katerega je izdelano;
- To poročilo z vsemi podatki, informacijami in mnenji je zaupne narave, zato ocenjevalec ne prevzema nobene odgovornosti za zanašanje tretje stranke na to poročilo;
- Lastnik (v tem primeru naročnik) tega poročila ali njegove kopije nima pravice javne objave posameznega dela ali celotnega poročila;
- Lastnik (naročnik) tega poročila ali njegove kopije nima pravice uporabe posameznega dela ali celotnega poročila za noben drug namen, razen za namen, za katerega je to poročilo izdelano, v kolikor predhodno ne dobita pisne privolitve izdelovalca poročila (cenilca);
- Izdelovalec tega poročila ni dolžan pričati pred sodiščem ali sodelovati v pogajanjih v zvezi z vsebino tega poročila oziroma ni dolžan podajati nikakršnih obrazložitev celote ali dela poročila brez skupnega dogovora naročnika in izdelovalca poročila;
- Izdelava poročila o oceni vrednosti (vrednotenje) je podajanje strokovnega mnenja o vrednosti določene nepremičninske pravice, pri čemer pomeni ocenjena vrednost

nepremičninske pravice, glede na namen cenitve in vrsto ocenjene vrednosti, informacijo naročniku o vrednosti tako ocenjene nepremičninske pravice;

- Veljajo samo izvirno podpisani izvodi ocenitvenega poročila;
- Podlaga za oblikovanje strokovnega mnenja o vrednosti nepremičninske pravice so znanje in izkušnje ter poznavanje zakonitosti nepremičninskega trga ocenjevalca vrednosti nepremičninske pravice.

POSEBNE PREDPOSTAVKE IN OMEJITVE

- Podatki o površinah zemljišča, ki pripada obravnavani nepremičnin so povzeti na podlagi eZK izpiskov in podatkov Gursa;
- Podatki o površini objekta so povzeti na podlagi podatkov Gursa;
- Pri oceni vrednosti po nabavnovrednostnem načinu so za osnovo uporabljeni podatki iz trga oziroma podatki, ki se uporabljajo pri izdelavi študij upravičenosti investicije (ni uporabljen),
- Podatki o površinah primerjanih nepremičnin so povzeti na podlagi podatkov, ki so mi jih posredovali bodisi lastniki teh nepremičnin, bodisi nepremičninske agencije, bodisi najemniki, bodisi sem jih pridobil iz baz podatkov, ki so javno dostopni;
- Pri oceni vrednosti po načinu kapitalizacije donosa so za primerljive nepremičnine uporabljeni samo tisti podatki, ki so bili pridobljeni bodisi s strani lastnikov primerljivih objektov bodisi s strani njihovih najemnikov. Določeni podatki niso dostopni v materialni ali elektronski obliki, ker je bila izdelovalcu tega poročila najemna pogodba bila dana samo na vpogled oziroma mu ni bilo dovoljeno zadržati kopijo celotne ali samo dela najemne pogodbe - omenjen način ni bil uporabljen;
- Ocena vrednosti velja le za v poročilu navedeni namen uporabe in datum vrednotenja;
- Poročilo o oceni vrednosti ne predstavlja nasveta v zvezi z lastnikom in se zato tudi ne sme smatrati kot tako in ne predstavlja nasveta za investiranje;
- Poročilo o oceni vrednosti v sedanjih razmerah ni akt, ki bi ga moral naročnik oz. lastnik nepremičnine obvezno upoštevati. Poročilo o oceni vrednosti je zgolj informacij a o vrednosti stvari;
- Potrebno je razumeti, da dejanska cena, dosežena v transakciji, ki vključuje ocenjevano nepremičnino, lahko odstopa od ocenjene tržne vrednosti zaradi različnih vzrokov, kot so motivacija obeh strank, pogajalske sposobnosti strank, struktura posla (npr. vir finančnih sredstev) transakcije in drugih vzrokov, vezanih na samo transakcijo;
- Vrednost nepremičnine je ocenjena na stanje v času ogleda ob predpostavki, da je nepremičnina bremen, stvari in oseb prosta,
- Predpostavljamo, da gre za odgovorno lastništvo in odgovorno upravljanje z nepremičnino, ki je predmet ocenjevanja,
- Predpostavlja se, da zemljišče ali zgradbe ne vsebujejo nikakršnih škodljivih materialov. Ocenjevalec ni kvalificiran da takšne materiale, ki so skriti v zgradbi ali na oz. pod zemljo odkrije;
- Vplivi geološke sestave zemljišča, vplivi okolja, naravne in kulturne dediščine ter statične stabilnosti objektov niso element ocene vrednosti v tem poročilu;
- Predpostavlja se, da ni nobenih skritih okoliščin oz. nevidnega stanja na objektu ali zemljišču, zaradi katerega bi bila nepremičnina več/manj vredna in ocenjevalec ne prevzame odgovornosti, da bi raziskal takšne okoliščine. Ocenjevalec ne prevzame odgovornosti za morebitne skrite napake oz. druge pomanjkljivosti na nepremičnini, na katere ga naročnik ni posebej opozoril;

- Predpostavlja se, da je nepremičnina zgrajena v skladu z veljavnimi prostorskimi akti ter celotno prostorsko in okoljevarstveno zakonodajo razen, če iz poročila izhaja drugače (gradbeno dovoljenje ni bilo izročeno; pri oceni vrednosti predpostavimo, da ima nepremičnina vsa potrebna dovoljenja);
- Površine v poročilu niso prikazane v skladu s standardom SIST ISO 9836, ki neto tlorisno površino deli na uporabno, tehnično in komunikacijsko (na samo vrednost nima vpliva),
- Ob ogledu dne 07.05.2018, ki je trajal do 16.03 do 16.47 ni bil prisoten ne lastnik in ne upnik;
- Hiša je varovana z ograjo, znotraj katere se je bil izpuščen pes;
- Predpostavlja se, da so pridobljena vsa gradbena in uporabna dovoljenja za gradnjo oz. delovanje objektov (omenjenih dokumentov nisem mogel pridobiti od lastnika, saj ni bil prisoten na razpisanem ogledu).

1.3.9 Definicije pojmov

- MSOV so opredeljeni kot Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, International Valuation Standards Committee (IVSC), 2017.
- Nepremičnina¹ (Real Estate) je opredeljena kot zemljišče in vse stvari, ki so naravni del zemljišča, npr. drevesa, minerali, in stvari, ki so bile dodane zemljišču, npr. objekti in izboljšave na zemljišču ter vsi trajni priključki objektov, npr. nadzemni in podzemni infrastrukturni objekti (komunalna infrastruktura).
- Nepremičninska pravica (Real Property) je pravni pojem, ki se nanaša na vse pravice, deleže in koristi povezane z lastništvom nepremičnine. Nepremičninska pravica je pravna zasnova, ki se razlikuje od nepremičnine, ki je fizično sredstvo.
- Predpostavka (Assumption) je opredeljena kot domneva, ki velja za resnično. Predpostavka vključuje dejstva, ki vplivajo na predmet ocenjevanja ali način ocenjevanja, vendar morda ni primerna za preverjanje.
- Kapitalizacija (Capitalisation) je opredeljena kot pretvorba čistega donosa ali vrste čistih prejemkov, dejanskih ali ocenjenih v nekem časovnem obdobju, v ustrezno vrednost kapitala na določen dan.
- Mera kapitalizacije (Capitalisation rate) je opredeljena kot obrestna mera ali mera donosa, po kateri se letni cisti dobiček iz naložbe kapitalizira, da se določi vrednost kapitala na določen dan.
- Funkcionalna zastarelost (Functional Obsolescence) je opredeljena kot zmanjšanje vrednosti objekta zaradi slabe konstrukcije, strukture ali materialov, kar zmanjšuje uporabnost nepremičnine.
- Najgospodarnejša uporaba (Highest and Best Use) je opredeljena kot najverjetnejša uporaba premoženja, ki je fizično možna, primerno upravičena, zakonsko dopustna, finančno izvedljiva in katere rezultati izkazujejo najvišjo vrednost premoženja, katero se ocenjuje.
- Množitelj donosa (Income Multiplier) je opredeljen kot razmerje med prodajno ceno ali vrednostjo premoženja in povprečnim letnim donosom.
- Premoženje (Property) je opredeljeno kot pravna zasnova, ki vsebuje vsa upravičenja, pravice in koristi, povezane z lastništvom.
- Datum poročila (Report Date) je opredeljen kot datum ocenjevanja vrednosti. Lahko je enak datumu ocenjevanja vrednosti.

¹ V zakonu o zemljiški knjigi so nepremičnine opredeljene kot zemljišča, stavbe, deli stavb ter drugi objekti.

- Denarni tok (Cash Flow) je opredeljen kot dejanski ali ocenjeni obdobjni cisti donos, ki ga tvorijo pritoki in odtoki pri poslovanju.
- Diskontna mera (Discount Rate) je opredeljena kot mera donosa, uporabljena za pretvorbo denarnega zneska, danega ali prejetega v prihodnosti, v sedanjo vrednost.
- Cena (Price) je znesek, po katerem povprašujemo in ki je ponujen ali plačan za neko sredstvo. Zaradi finančnih zmožnosti, motivacij ali posebnih interesov določenega kupca ali prodajalca je plačana cena lahko drugačna od vrednosti, ki bi jo drugi lahko pripisali temu sredstvu.
- Vrednost (Value) je opredeljena kot cena, za katero bi se najverjetneje pogodili kupci in prodajalci proizvodov ali storitev (nepremičninskih pravic). Vrednost ni dejstvo, pač pa ocena najverjetnejše cene.
- Zemljišče (Land) je opredeljeno kot zemeljska površina, prostor pod njo in prostor nad njo. Lastništvo in pravice iz tega naslova so določene v vsaki državi posebej. Po MSOV je zemljišče ključen, indikativni dejavnik vrednosti nepremičninske pravice kot celote.
- Zahtevana donosnost je tista zahtevana stopnja donosa, ki jo investitor od investicije pričakuje.
- Nezasedenost pomeni čas, ko ocenjevana ali primerljiva nepremičnina ni zasedena (oddana oziroma najeta).
- Neizterljivost pomeni, da stroška najema ni mogoče izterjati oziroma obstaja zelo velika verjetnost, da ta znesek najemnik ne bo nikoli plačal najemjemalcu.
- Efektivni prihodek pomeni znesek potencialnega prihodka iz najemnin, zmanjšanega za odbitke za nezasedenost in neizterljivost.
- Stanovitni dobiček pomeni vrednost, ki je rezultat poslovnega leta, po odštetju vseh stroškov (odhodkov) od vseh prihodkov.
- Stalni stroški so vsi tisti stroški, ki zapadejo v plačilo, ne glede na to, ali je nepremičnina v uporabi oziroma zasedena ali nezasedena.

1.3.10 Metodologija ocenjevanja vrednosti

V ocenjevalni praksi in teoriji obstajajo trije temeljni načini ocenjevanja vrednosti na kateri je bila izdelana ocena tržne vrednosti in sicer:

- Način tržnik primerjav (Sales Comparison Approach),
- Način kapitalizacije donosa oz. na donosu zasnovan način (Income Capitalisation Approach),
- Nabavnovrednostni način (Cost Approach).

DEFINICIJA NAČINOV OCENJEVANJA VREDNOSTI

Način tržnih primerjav

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 prepozna, da trg določa cene premoženja; upošteva prodajo podobnega ali nadomestnega premoženja, povezanih podatkov o trgu in s procesi, ki vključujejo primerjavo. Racionalni kupec ni pripravljen plačati za predmetno nepremičnino več kot bi znašali

stroški nabave podobne nepremičnine z enakovredno uporabnostjo.

Na donosu zasnovan način Na donosu zasnovan način nakazuje vrednost s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v sedanjo vrednost kapitala. Temelji na istih načelih, ki se nanašajo na druge načine ocenjevanja vrednosti. Še posebej zaznava vrednost, ki se nanaša na pričakovane prihodnjih koristi (tokov donosa). Kapitalizacija donosa uporablja postopke, ki pojmujejo sedanjo vrednost predvidenih prihodnjih koristi iz donosov. Ta način se zanesljivo uporablja le, če so na voljo pomembni primerljivi podatki. Izredno pomemben je za vse vrste premoženja, ki se kupuje in prodaja na osnovi njihovih sposobnosti donosa in značilnosti teh situacij, pri katerih obstajajo tržni dokazi, ki podpirajo različne sestavine vključene v analizo.

Nabavnovrednostni način 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. V okviru tega načina uporabljamo metodo amortiziranih reprodukcijskih stroškov. Za to metodo je potrebno oceniti tekoče reprodukcijske (nadomestitvene) stroške novega objekta; od te vrednosti se odštejejo stroški za odpravo pomanjkljivosti (fizično, funkcionalno in ekonomsko zastaranje) in se doda vrednost nezazidanega stavbnega zemljišča in zunanje ureditve.

1.3.11 Dokončna vrednost

Ob upoštevanju zgoraj navedenega in vsebine v nadaljevanju poročila ter domnev in omejitvenih okoliščin ocenjujem, da je tržna vrednost obravnavane nepremičninske pravice na dan 27.04.2018 v lasti Igor Hočevar do 1/2 celote enaka:

Način	Vrednost v €
Način tržnih primerjav	85.482.-

Ocenjujem, da je tržna vrednost ocenjevanih lastninskih pravic na dan 27.04.2018 zaokroženo

€ 85.500.-

1.4. Opis obsega dela

Pri ocenjevanju vrednosti nepremičninskih pravic obravnavane nepremičnine smo izvedeli naslednje aktivnosti:

- pregledali smo vse dostopne dokumente in informacije o obravnavani nepremičnini,

- opravili ogled obravnavane nepremičnine,
- analizirali razmere na nepremičninskem trgu pomembne za vrednost nepremičninskih pravic obravnavane nepremičnine,
- pri ocenjevanju vrednosti preverili uporabnost vseh treh načinov ocenjevanja vrednosti nepremičninskih pravic (način tržnih primerjav, na donosu zasnovan način in nabavnovrednostni način),
- na osnovi zapisanega na koncu naredili končno uskladitev in sklep o oceni tržne vrednosti nepremičninskih pravic in podali stranki dva pismena izvoda poročila.

Za namen izvajanja zgoraj navedenih analiz smo zbrali, preverili, analizirali in uskladili:

- podatke o primerljivih prodajah, ki so primerni za ocenjevanje vrednosti nepremičninskih pravic obravnavane nepremičnine,
- podatke potrebne za določitev prilagoditev, zaradi razlik v sestavinah primerjave,
- podatke o prihodkih od najemnin in poslovnih odhodkih, ki so primerni za ocenjevanje tržne najemnine za obravnavano nepremičnino (ne izvedemo),
- podatke potrebne za oceno stopnje kapitalizacije (ne izvedemo),
- potrebne podatke o stroških gradnje, ki so primerni za ocenjevanje stroškov za nove objekte oz. izboljšave (ne izvedemo).

2.0. PREDSTAVITEV SPLOŠNIH GOSPODARSKIH PODATKOV

2.1. Gospodarske razmere v Sloveniji, EU in svetu

Gospodarski podatki in pričakovanja v mednarodnem okolju so še vedno ugodni, a so se tveganja za rast globalnega gospodarstva v zadnjih tednih izrazito povečala. Zaostrovanje odnosov med Zahodom ter Rusijo in Kitajsko je že povečalo negotovost na mednarodnih finančnih trgih, lahko pa vodi tudi v zmanjšanje zaupanja v realnem sektorju in upočasnitev rasti mednarodne trgovine ter surovinsko inflacijo na globalnih trgih. Zaradi ameriških sankcij se je zmanjšala vrednost rublja in začel odliv kapitala iz Rusije. To lahko poslabša obete za rast slovenskega izvoznega sektorja, ki za zdaj vsaj na podlagi zadnjih dosegljivih srednjeročnih napovedi konjunktura v trgovinskih partnericah ostajajo zelo ugodni. Pojavljajo se sicer znaki upočasnitve rasti v evrskem območju, vendar naj bi ta letos kljub temu ostala višja od 2 %. Ob nadaljnjemu povečevanju razkoraka med denarnima politikama Fed in ECB se je vrednost evra proti dolarju za zdaj ustalila na zvišani ravni z začetka leta.

Gospodarska rast je v Sloveniji v lanskem zadnjem četrtletju dosegla 6 %, visoka konjunktura pa se je po razpoložljivih podatkih nadaljevala tudi v letošnjem prvem četrtletju. Tako visoka rast sproža vprašanja o njeni vzdržnosti. Primerjava sedanje strukture rasti in virov financiranja s tistimi iz obdobja pregrevanja pred krizo pokaže velike razlike. Gospodarstvo namreč v večji meri poganja neto izvoz, rast plač pa je za zdaj še skladna z zviševanjem produktivnosti in ne ogroža zunanje konkurenčnosti. Zadolženost podjetij je manjša, financirajo pa se v pretežni meri z lastnimi viri. Hkrati se zmanjšuje skupni zunanji dolg, v visokem presežku je tudi tekoči račun plačilne bilance. Skupna in osnovna inflacija ostajata nizki, še posebej v razmerju do visoke rasti domače porabe. Lani je ostala zadržana tudi fiskalna politika. Vendar izkušnje iz preteklega obdobja kažejo, da previdnost ni odveč, saj se makroekonomska neravnovesja kopičijo daljše obdobje, preden postanejo nevzdržna. Investicijski cikel se krepi predvsem zaradi rasti gradbenih investicij. V lanskem zadnjem četrtletju so bile skupne investicije v osnovna sredstva medletno večje za skoraj 12 %,

gradbene investicije pa za več kot 18 %. Izkušnje iz obdobja pregrevanja gospodarstva kažejo, da so gradbene investicije področje velikega tveganja in da je na njem pomembna vloga državnih politik. Leta 2013 in 2014 so državne gradbene investicije gospodarstvu pomagale pri izhodu iz recesije, saj so bile zasebne investicije šibke. Tokrat so razmere drugačne, saj investicije že povečuje zasebni sektor, s pospešenim črpanjem sredstev iz nove evropske finančne perspektive in velikimi infrastrukturnimi projekti pa naj bi se mu pridružila tudi država. Eno od področij potencialnih neravnovesij je tudi trg dela, natančneje rast stroškov dela zaradi pomanjkanja ustrezne delovne sile. Rast povprečne plače, še izraziteje pa mase plač, se je ob koncu lanskega leta močno povišala in se januarja obdržala na precej visoki ravni, a z bistveno spremembo. Če so novembra in decembra k rasti plač izdatno prispevala izredna izplačila, so se januarja povišale osnovne plače. Z naglim padanjem brezposelnosti in ob številnih kazalnikih, ki kažejo na težave podjetij pri iskanju ustreznih delavcev, se tveganja za povišano rast stroškov dela povečujejo. Pretekle izkušnje kažejo, da v okolju pomanjkanja delavcev rasti plač ne zajezi niti obsežno zaposlovanje tuje delovne sile. Ker so plače navzdol rigidne, se lahko tako zasebni kot javni sektor ob obratu gospodarskega cikla spet soočita s stroški dela, ki bi bili z vidika konkurenčnosti in javnofinančne stabilnosti nevzdržni.

Fiskalni položaj države se je lani bistveno izboljšal zaradi zmernosti pri rasti javnofinančnih izdatkov, močne ciklične rasti prihodkov in zmanjševanja bremena plačevanja obresti na zatečeni dolg. Izboljšanje je bilo večje od vladnih načrtov, saj je bil prvič do zdaj dosežen izravnani saldo javnih financ, načrtovan pa je bil primanjkljaj v višini 0,8 % BDP. Hkrati se je relativni dolg države opazno zmanjšal drugo leto zapored. Konec lanskega leta je znašal 73,6 % BDP, kar je devet odstotnih točk manj v primerjavi z vrhom konec leta 2015. Ostal je tudi precej pod evrskim povprečjem. Kljub temu so tveganja na fiskalnem področju velika, saj boljše izhodiščno stanje in predvidena hitra gospodarska rast v srednjeročnem obdobju lahko vodita do nezmernosti pri vodenju fiskalne politike.

Trenutno je slovenska konjunktura močna in hkrati vzdržna. Vendar bo za ohranitev stabilnih razmer potrebna previdnost pri vodenju domačih ekonomskih in podjetniških politik. Pri tem so lahko koristne izkušnje, pridobljene iz napak v obdobju pred krizo. Zaradi hitrega zmanjševanja presežne ponudbe dela pričakujemo hitrejšo rast plač v podjetjih, ki pa mora ostati v okvirih ohranjanja zunanje konkurenčnosti. Pri tem je treba upoštevati tudi inercijo ravni plač ob obratih v rasti BDP. Podjetja morajo prav tako ohraniti zdrave bilance in se izogniti tveganju prezadolženosti ob naslednjem obratu v gospodarskem ciklu, še posebej v luči zaostrovanja razmer v mednarodnem okolju. Ob pričakovani zelo postopni normalizaciji denarne politike bo breme uravnavanja gospodarskega cikla v veliki meri slonelo na fiskalni politiki. Ta mora ostati zadržana pri rasti javnofinančnih izdatkov in finančno nevtralna pri morebitnih spremembah v davčnih strukturah, da se zagotovi zahtevano izboljšanje strukturnega salda javnih financ. Omeniti je treba še tveganje prekomernega pospeška v rasti investicij, k čemur lahko prispeva tudi država z neenakomernim trošenjem evropskih sredstev, financiranjem velikih investicijskih projektov in volilno pogojenim investicijskim ciklom. To lahko povzroči velika nihanja v gospodarski rasti in generira sistemska neravnovesja v gradbenem in drugih sektorjih.



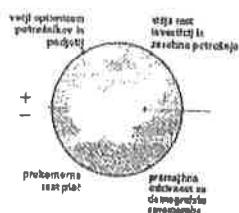
POMLADANSKA NAPOVED GOSPODARSKIH GIBANJ 2018

IZHODIŠČA

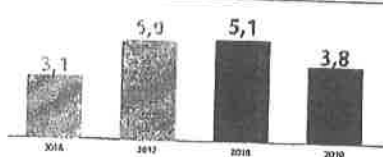
- Nadaljevanje ugodnih gospodarskih gibanj v mednarodnem okolju,
- Postopen dvig zgodovinsko nizkih obrestnih mer,
- Nadaljnje izboljšanje javnofinančnega računa,
- Odsotnost šokov na svetovnih trgih.

TVEGANJA

Tveganja za uresničitev osrednjega scenarija gospodarske napovedi so približno uravnotežena. Možnosti za višjo gospodarsko rast so na kratke rok povezane predvsem z dejavniki v domačem okolju, v mednarodnem okolju pa prevladujejo negativna tveganja.

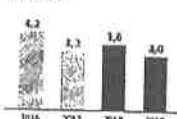


GOSPODARSKA RAST



Nadaljevala se bo visoka in široko osnovana gospodarska rast.

Zasebna potrošnja, realna rast v %

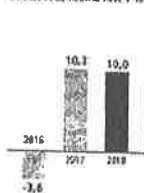


Državna potrošnja, realna rast v %



Rast izvoza bo ostala visoka, pomemben dejavnik rasti bo tudi domača potrošnja.

Investicije v osnovna sredstva, realna rast v %



Izvoz, realna rast, v %
Saldo menjave s tujino, prispevek k rasti BDP, v o. t.



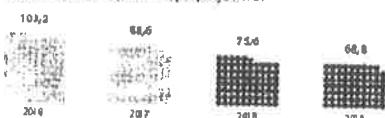
TRG DELA

Zaposlenost, rast v %



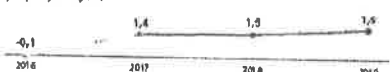
Rast zaposlenosti bo letos še precej visoka, v prihodnjih letih pa se bo predvsem pod vplivom demografskih sprememb postopoma umnila.

Število registriranih brezposelnih, povprečje v 1000



INFLACIJA

Povprečna letna, v %



Inflacija bo letos ostala razmeroma nizka, v prihodnjih dveh letih pa se bo znemo porabila.

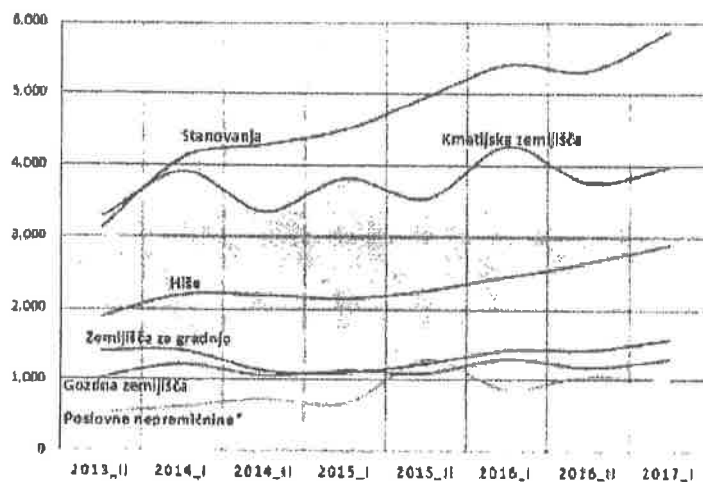
Vir: http://www.umar.gov.si/fileadmin/user_upload/publikacije/amplita/Pomladanska_napoved_2018/PXCGI_2018_01preprint1.pdf

2.2. Slovenski trg nepremičnin

V prvem polletju 2017 smo na prostem trgu in javnih dražbah evidentirali okoli 17.200 sklenjenih kupoprodajnih poslov z nepremičninami v skupni vrednosti 1,07 milijarde evrov. Vrednostni obseg evidentiranega prometa je sicer prvič po rekordnem, pred kriznem drugem polletju 2007 presegel milijardo evrov že v drugem polletju 2016 (1,13 milijarde evrov), polletno število sklenjenih poslov pa je bilo rekordno od začetka sistematičnega spremljanja leta 2007. K rasti števila transakcij z nepremičninami največ prispeva rast števila kupoprodajnih poslov s stanovanjskimi nepremičninami. Povečevanje vrednostnega obsega prometa je tudi posledica večjega števila večjih poslov, ki so jih začeli sklepati poslovni subjekti oziroma nepremičninski investitorji. Med večjimi posli zasledimo prodaje trgovskih centrov, poslovnih in industrijskih stavb, hotelov in garažnih hiš, pa tudi gradbenih zemljišč

in nedokončanih objektov iz v času krize propadlih nepremičninskih projektov. Medtem, ko smo v prvem polletju 2015, ko so cene nepremičnin v povprečju dosegle dno, evidentirali 27 milijonskih poslov (največji je bil prodaja poslovne zgradbe Slovenijalesa v Ljubljani za 18,8 milijona evrov), smo jih v drugem polletju 2016 že 67 (največji je bil prodaja trgovskega centra Tuš v Kopru za 55 milijonov evrov), v prvem polletju 2017 pa 49 (največji je bil prodaja nove poslovne stavbe v Ljubljani za 8,8 milijona evrov).

Slika 2: Število evidentiranih kupoprodaj nepremičnin, Slovenija, II. polletje 2013 – I. polletje 2017



Vir: Polletno poročilo GURS 2017

2.2.1 Trg in cene stanovanjskih hiš v Sloveniji

STANOVANJSKE NEPREMICNINE

V Sloveniji smo imeli konec leta 2016 evidentiranih približno 848 tisoč stanovanjskih enot. Okoli 525 tisoč enot oziroma 62 odstotkov stanovanjskega fonda predstavljajo stanovanja v samostojnih eno- in dvostanovanjskih hišah, vrstnih hišah in dvojčkih (v nadaljnjem besedilu hiše), okoli 323 tisoč oziroma 38 odstotkov pa stanovanja v večstanovanjskih stavbah (v nadaljnjem besedilu stanovanja). Posplošena tržna vrednost stanovanjskih nepremičnin znaša okoli 60 odstotkov vrednosti celotnega slovenskega nepremičninskega fonda, katerega posplošena vrednost je okoli 119 milijard evrov.

Stanovanja

Trg s stanovanji po številu in vrednosti predstavlja največji in najbolj razvit nepremičninski trg v Sloveniji. Skoraj polovica fonda stanovanj je zgoščena v petih največjih mestih (Ljubljana 29 %, Maribor 11 %, Celje 4 %, Kranj in Koper po 3 %). Leta 2016 so na prostem trgu in javnih dražbah evidentirali približno 10600 prodaj stanovanj, kar predstavlja 3,3 odstotka nacionalnega fonda stanovanj v večstanovanjskih stavbah. Približno 2 odstotka so predstavljale prodaje nedokončanih stanovanj. Od dokončanih stanovanj jih je bilo 91 odstotkov prodanih na sekundarnem trgu (prodaje rabljenih stanovanj) in 9 odstotkov na primarnem trgu (prodaje prvič vseljivih stanovanj). V Ljubljani je bilo lani evidentiranih 28 odstotkov vseh prodaj stanovanj, v Mariboru 12 odstotkov, v okolici Ljubljane 9 odstotkov, na območju Gorenjska brez Kranja in okolice 5 odstotkov, na območju Obala brez Kopra in v Celju 4 odstotke ter po 3 odstotke v Kranju, Kopru in na območju Okolica Maribora. Na

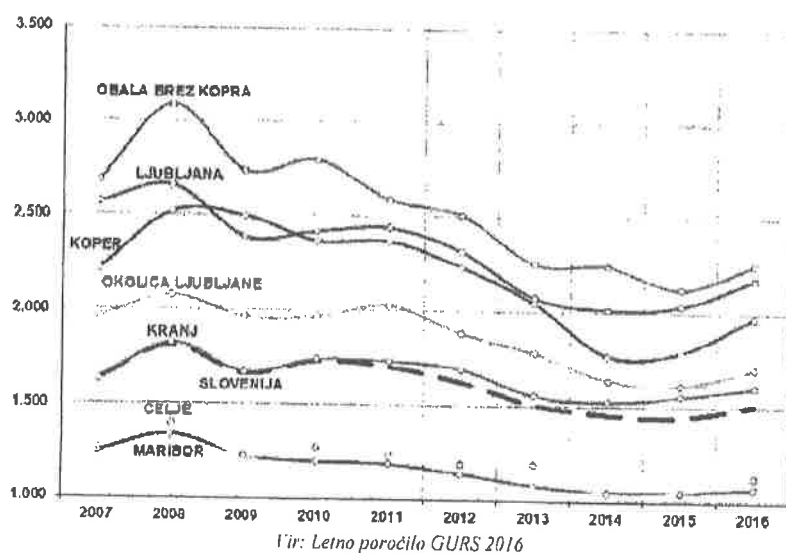
navedenih sedmih območjih skupaj je bilo torej evidentiranih 71 odstotkov prodaj in v ostali Sloveniji 29 odstotkov.

Število evidentiranih prodaj stanovanj je, po hitri oživitvi trga na začetku leta 2014, lani naraslo že tretje leto zapored. V primerjavi z letom 2015 se je povečalo za 12 odstotkov. V primerjavi z letom 2009, ko je bilo doseženo prvo dno krize nepremičninskega trga, je bilo večje za 90 odstotkov, v primerjavi z letom 2013, ko je bilo doseženo drugo dno, pa 70 odstotkov. V primerjavi z rekordnim letom 2007 je bilo manjše le še za 4 odstotke.

Sekundarni trg

Po nastopu krize nepremičninskega trga leta 2008 so cene rabljenih stanovanj v Sloveniji dosegle dno v prvi polovici leta 2015, nato stagnirale do konca leta 2015, na začetku leta 2016 pa je prišlo do njihovega obrata. Povprečna cena rabljenega stanovanja na ravni države je lani znašala 1.510 €/m² in je bila v primerjavi z letom 2015 višja za 4 odstotke. V primerjavi z letom 2008, ko je bil dosežen cenovni vrh, je bila nižja za 17 odstotkov, v primerjavi z letom 2009, ko je bilo doseženo prvo dno krize nepremičninskega trga je bila nižja za 10 odstotkov, v primerjavi z letom 2013, ko je bilo doseženo drugo dno krize, pa se je izenačila.

Slika 3: Povprečne cene rabljenih stanovanj (v €/m²) 2007-2016



Kljub obratu cen rabljenih stanovanj in trendu njihove rasti na ravni države, obstajajo razlike po območjih, ki imajo omembe vreden fond večstanovanjskih stavb. Na območju Nove Gorice z okoliškimi naselji je še vedno zaznati šibek trend padanja cen. Na Dolenjskem, v Posavju, na Koroškem, na savinjskem območju z izjemo Celja in štajerskem območju z izjemo okolice Maribora ter v Murski Soboti cene rabljenih stanovanj stagnirajo. V Kranju in v okolici Maribora kažejo šibek trend rasti, na območju Obale, na Notranjskem, v Ljubljani z okolico in v Celju pa zmeren trend rasti. Najmočnejši trend rasti kažejo cene v Kopru.

Med sedmimi analitičnimi območji, kjer je stanovanjski trg najbolj dejaven, je lani povprečna cena rabljenih stanovanj zrasla v Kopru za 10 odstotkov, kar je bilo največ med obravnavanimi območji. V Celju je zrasla za 8 odstotkov, v Ljubljani za 7 odstotkov, v okolici Ljubljane in na območju Obale brez Kopra pa za 6 odstotkov. Pod povprečjem države je cena zrasla v Kranju (3 odstotke) in v Mariboru (2 odstotka), ki je edino izmed večjih mest, kjer še vedno težko govorimo o pravem obratu cen.

Povprečne cene rabljenih stanovanj na obravnavanih analitičnih območjih so bile lani v primerjavi z letom 2008 nižje za okoli petino. Izjemi sta Kranj in območje Obale brez Kopra. V Kranju so cene po nastopu krize padle še najmanj in so bile lani v primerjavi s cenovnim vrhom le še približno 12 odstotkov nižje. Nasprotno so na območju Obale brez Kopra padle največ in so bile lani še vedno 27 odstotkov nižje.

Tabela 2: Povprečne cene in sestava prodanih rabljenih stanovanj za izbrana tržna analitična območja

Analitično območje	Kazalnik	2008	1. qrt 2009	2. qrt 2013	2014	2015	2016	Trend cen
SLOVENIJA	Velikost vzorca	4887	4014	4802	5967	5745	6827	
	Povprečna cena (€/m²)	1.821	1.070	1.510	1.460	1.450	1.510	
	Leto izgradnje (mediana)	1975	1975	1976	1976	1975	1975	
	Uporabna površina (m²)	53	51	52	52	52	53	
LJUBLJANA	Velikost vzorca	1248	1000	1322	1697	1522	1853	
	Povprečna cena (€/m²)	2.560	2.390	2.080	2.020	2.040	2.180	↗
	Leto izgradnje (mediana)	1974	1974	1973	1972	1973	1972	
	Uporabna površina (m²)	54	52	53	53	54	54	
OKOLICA LJUBLJANE	Velikost vzorca	337	248	343	439	409	530	
	Povprečna cena (€/m²)	2.060	1.970	1.780	1.650	1.620	1.710	↗
	Leto izgradnje (mediana)	1982	1986	1980	1987	1994	1996	
	Uporabna površina (m²)	58	50	53	54	53	54	
MARIBOR	Velikost vzorca	493	424	665	689	787	868	
	Povprečna cena (€/m²)	1.210	1.230	1.080	1.050	1.050	1.070	↔
	Leto izgradnje (mediana)	1969	1971	1972	1971	1970	1970	
	Uporabna površina (m²)	52	52	51	52	51	53	
CELJE	Velikost vzorca	288	225	197	227	243	290	
	Povprečna cena (€/m²)	1.530	1.230	1.190	1.040	1.050	1.130	↗
	Leto izgradnje (mediana)	1972	1972	1974	1975	1971	1970	
	Uporabna površina (m²)	53	50	51	52	52	54	
KRANJ	Velikost vzorca	182	140	183	246	178	224	
	Povprečna cena (€/m²)	1.650	1.680	1.580	1.530	1.560	1.610	↗
	Leto izgradnje (mediana)	1973	1972	1975	1981	1974	1974	
	Uporabna površina (m²)	53	52	50	55	49	50	
KOPER	Velikost vzorca	50	121	128	149	172	211	
	Povprečna cena (€/m²)	2.820	2.500	2.060	1.750	1.800	1.980	↗
	Leto izgradnje (mediana)	1975	1979	1975	1973	1975	1975	
	Uporabna površina (m²)	48	51	52	52	53	52	
OBALA BREZ KOPRA	Velikost vzorca	182	135	200	251	264	252	
	Povprečna cena (€/m²)	1.690	2.740	2.280	2.250	2.130	2.260	↗
	Leto izgradnje (mediana)	1980	1973	1977	1982	1976	1973	
	Uporabna površina (m²)	56	46	49	50	48	52	

Vir: Letno poročilo GURS 2016

Primarni

Konec lanskega leta oziroma v začetku letošnjega leta so na trg končno prišla tudi prva stanovanja iz zadnjih dveh preostalih velikih naseljenih projektov, »Celovski dvori« v Ljubljani in »Nokturno« v Kopru. Prodaja uspešno poteka in glede na zaenkrat sprejemljive cene in zanimanje kupcev je prav mogoče, da bodo vsa stanovanja prodana že v letošnjem letu. Zaloge neprodanih stanovanj iz preteklih let se počasi prazniijo. Po oceni je bilo konec leta na Obali na zalogi še okoli 420 stanovanj (vključno z 215-imi stanovanji v »Nokturnu«), v Ljubljani 230 stanovanj (vključno s 168-imi stanovanji v »Celovških dvorih«) in na Gorenjskem 60 (okoli 20 v stanovanjsko-poslovnem kompleksu »Dvorec Jelen« v Kranju). Drugod zalog praktično ni več.

Praktično v vseh večjih urbanih središčih je zaznati pomanjkanje novogradenj. Povpraševanje po novih stanovanjih je, kljub preostalim zalogam stanovanj iz preteklih let, največje v

Ljubljani in na območju Obale. Leta 2016 so evidentirali 925 prodaj prvič vseljivih stanovanj. Od tega je bilo 200 oziroma 22 odstotkov prodaj na prisilnih javnih dražbah v stečajnih in izvršilnih postopkih. Povprečna cena novih stanovanj, prodanih na prostem trgu oziroma prostovoljnih javnih dražbah, je bila okoli 2.150 €/m². Povprečno leto zgraditve je bilo 2012, kar kaže, da se tudi prostem na trgu pretežno še vedno prodajajo stanovanja propadlih investitorjev, saj so prave novogradnje zaenkrat še redkost. Stanovanja propadlih investitorjev, prodana na prisilnih javnih dražbah, so bila tako kot že leto prej v povprečju okoli 30 odstotkov cenejša od tistih, ki so bila prodana na trgu. Povprečno leto njihove zgraditve je bilo 2009. V Ljubljani so lani evidentirali 269 prodaj stanovanj na primarnem trgu, kar je skoraj 30 odstotkov vseh takih prodaj v državi (od tega 34 prodaj na prisilnih javnih dražbah). Povprečna cena na prostem trgu je bila 2.660 €/m², povprečno leto zgraditve pa 2014. Cena se je v primerjavi z letom prej povečala za 6 odstotkov oziroma približno toliko, kot se je povečala tudi cena rabljenih stanovanj. Na območju Okolica Ljubljane so evidentirali 136 prodaj na prostem trgu in 11 na prisilnih javnih dražbah. Povprečna cena na prostem trgu je bila 1.930 €/m², leto zgraditve pa 2012. Večje število prodaj stanovanj na primarnem trgu so evidentirali še na območju obale brez Kopra, in sicer 78 na prostem trgu in 19 na prisilnih javnih dražbah. Povprečna cena stanovanj, ki so bila prodana na prostem trgu je znašala 2.110 €/m², povprečno leto zgraditve pa je bilo 2016.

V Mariboru so evidentirali 54 prodaj na prostem trgu. Povprečna cena je bila 1.550 €/m², povprečno leto zgraditve pa 2009. Na območju Gorenjske brez Kranja in okolice so evidentirali 45 prodaj (od tega 8 na prisilnih javnih dražbah). Povprečna cena na prostem trgu je bila 1.540 €/m², povprečno leto zgraditve pa 2010. V Kopru so evidentirali 44 prodaj na prostem trgu. Povprečna cena 2.170 €/m² in leto zgraditve 2010.

Hiše

Stanovanjske hiše s pripadajočim zemljiščem predstavljajo največji delež slovenskega nepremičninskega fonda. Trenutno je v slovenskem registru nepremičnin evidentiranih okoli 525 tisoč za bivanje primernih stanovanj v hišah. Od tega okoli 429 tisoč v samostojnih (družinskih) hišah z enim ali dvema stanovanjema (81,7 %), okoli 50 tisoč v vrstnih hišah (9,5 %) in okoli 46 tisoč v dvojčkih (8,8 %).

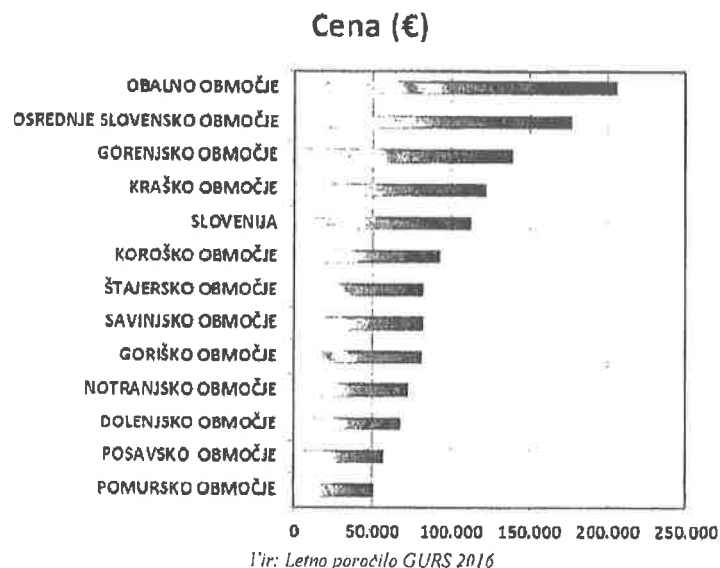
Zaradi velike individualizacije in razpršene gradnje družinskih hiš o trgu hiš izven največjih urbanih središč praktično ne moremo govoriti. O kolikor toliko razvitem trgu hiš lahko govorimo le v največjih mestih in njihovih okolicah. Stalnica pa je povpraševanje po počitniških hišah na obali in na gorenjskih turističnih destinacijah.

Leta 2016 so na prostem trgu in javnih dražbah evidentirali okoli 5100 prodaj stanovanjskih hiš s pripadajočim zemljiščem. Od tega 82 odstotkov samostojnih družinskih hiš, 7 odstotkov stanovanjskih enot v vrstnih hišah in 11 odstotkov v dvojčkih. Potem, ko je število prodaj hiš leta 2015 stagniralo, se je lani povečalo za 16 odstotkov. V primerjavi z letom 2009, ko je bilo doseženo prvo dno krize nepremičninskega trga in je prodaja hiš praktično povsem zamrla, je bilo število evidentiranih prodaj večje za skoraj 130 odstotkov, v primerjavi z letom 2013, ko je bilo doseženo drugo dno, pa za več kot 40 odstotkov. V primerjavi z rekordnim letom 2007 je bil promet s hišami še vedno za okoli 10 odstotkov manjši. Okrevanje prometa s hišami je bilo tako vendarle nekoliko počasnejše kakor to velja za stanovanja.

Leta 2016 je bila povprečna pogodbeni cena prodane hiše 113.000 evrov in je bila v primerjavi z letom 2015 višja za 5 odstotkov. Povprečna površina prodane hiše je bila 160 kvadratnih metrov, srednje leto zgraditve 1973, povprečna površina pripadajočega zemljišča pa 900 kvadratnih metrov. V primerjavi z letom prej so se prodale v povprečju za 10 kvadratnih metrov večje hiše, srednja starost hiše (43 let) in velikost pripadajočega zemljišča

pa se nista spremenili. Če upoštevamo, da so se prodajale nekoliko večje hiše, so se cene hiš lani realno povišale za okoli 3 odstotke.

Slika 4: Povprečne cene hiš s pripadajočim zemljiščem po regionalnih analitičnih območjih, Slovenija, leto 2016



Razmerja v cenah hiš med regionalnimi analitičnimi območji se lani v primerjavi z letom prej niso spremenila. Na račun cen hiš v letoviških krajih so se najdražje hiše prodajale na Obalnem območju, ki je edino, kjer je povprečna pogodbeni cena znašala nad 200.000 evrov. Na račun cen v glavnem mestu sledi Osrednjeslovensko območje, temu pa Gorenjsko območje, kjer povprečne cen prav tako dvigujejo cene v turističnih krajih. Nad slovenskim povprečjem so drugo leto zapored tudi cene hiš na Kraškem območju, za katerega so značilni nakupi hiš s strani tujcev, ki so pripravljeni plačati razmeroma visoko ceno. Na ostalih regionalnih analitičnih območjih so cene pod povprečjem. Povprečna pogodbeni cena na teh območjih je lani znašala med 55.000 in 95.000 evrov. Izjema je Pomursko območje, kjer so hiše s pripadajočim zemljiščem tradicionalno najcenejše. Lani je tam povprečna pogodbeni cena znašala le malo čez 50.000 evrov, predvsem na račun razmeroma nizkih cen v Halozah, na Goričkem in v Prekmurju brez Murske Sobote in okolice.

V Sloveniji so cene stanovanj dosegle dno v prvi polovici leta 2015. Po stagnaciji v drugi polovici leta 2015 kažejo stalen trend rasti. V prvem polletju leta 2017 je znašala povprečna cena rabljenega stanovanja 1.580 €/m² in je bila v primerjavi z drugim polletjem 2016 višja za 3 odstotke, v primerjavi s prvim polletjem 2015, ko je bila najnižja, pa za 10 odstotkov. Cene hiš so cenovno dno dosegle nekoliko prej kakor cene stanovanj, in sicer v drugi polovici leta 2014. Od takrat tudi cene hiš kažejo trend rasti, ki se je po manjšem nihaju navzdol v drugi polovici leta 2016, opazno okrepil v letošnjem letu. Povprečna pogodbeni cena hiše s pripadajočim zemljiščem je v prvem polletju 2017 znašala 119.000 € in je bila za 6 odstotkov višja kakor v drugem polletju 2016 oziroma 14 odstotkov višja kakor v drugem polletju 2014, ko je bila najnižja.

Tabela 3: Hiše SLO, I_2016 – I_2017

Hiše, Slovenija, I. polletje 2016 – I. polletje 2017

Kazalnik	2016-I	2016-II	2017-I
Veikost vzorca (število)	1308	1387	1480
Povprečna pogodbena cena (€)	114.000	112.000	119.000
Srednje leto zgraditve	1972	1974	1972
Povprečna površina hiše (m ²)	160	150	160
Povprečna površina zemljišča (m ²)	910	900	870

Vir: Polletno poročilo GURS 2017

2.2.2 Trg in cene stavbnih zemljišč v Sloveniji

Zemljišča za gradnjo stavb se razlikujejo po namenu gradnje (za več-stanovanjske stavbe, družinske hiše, poslovne in industrijske stavbe in tako dalje), po upravno-pravnem statusu (stopnja komunalne opremljenosti, gradbeno dovoljenje) in po dovoljeni stopnji in višini pozidave ter primernosti za zidavo glede na velikost in kakovost zemljišča.

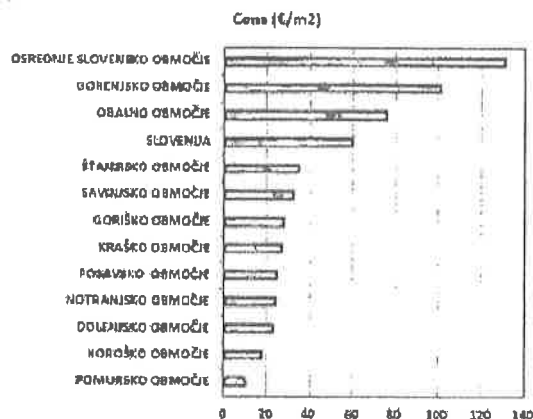
Pri nas je razpoložljivost zazidljivih zemljišč v največji meri odvisna od občinskih prostorskih načrtov (OPN), ki pa morajo biti v skladu z državno prostorsko politiko oziroma državnim strateškim prostorskim načrtom. Aktualna občinska prostorska politika in dinamika sprejemanja prostorskih načrtov imata tako na zadevnem območju ključno vlogo pri spremembah namembnosti zemljišč v zazidljiva zemljišča.

Za glavno mesto in druga večja mesta je zaradi tržno čimbolj učinkovite izrabe prostora značilno, da že dalj časa prevladuje gradnja večstanovanjskih stavb in stanovanjsko-poslovnih kompleksov. V mestnih središčih, kjer novih nezazidanih zemljišč praktično ni na voljo, obstaja tudi stalno povpraševanje po pozidanih zemljiščih za nadomestno gradnjo. Na obrobjih mest in podeželju pa je povpraševanje po zazidljivih zemljiščih tesno povezano z že omenjeno tradicijo gradnje družinskih hiš v lastni režiji. Povpraševanje po stanovanjih se tu dejansko preusmeri v povpraševanje po zemljiščih za gradnjo stanovanjskih hiš.

Nepremičninska kriza, ki je pri nas nastopila leta 2008, je najbolj prizadela prav trg zemljišč za gradnjo stavb, ki je prve znake oživitve pokazal šele lansko leto. Zaradi ustavitve investicijske dejavnosti in gradnje za trg je v tem času trgovanje z zemljišči za gradnjo večstanovanjskih in poslovnih stavb skoraj povsem zamrlo. Krizi nepremičninskega trga pa se niso izognila niti zemljišča za gradnjo družinskih hiš, saj se je tudi njihov promet v letih 2008 in 2009 precej zmanjšal, se nato nekoliko okrepil in se po letu 2011 vse do lani ustalil na precej nižji ravni kot pred nastopom krize. Povpraševanje po zemljiščih za gradnjo stavb se je v zadnjem letu opazno povečalo. Lani smo evidentirali okoli 2800 prodaj zemljišč za gradnjo stavb, kar je največ po letu 2009, ko so se po nastopu krize nepremičninskega trga investicije v zazidljiva zemljišča in novogradnje za trg povsem ustavile. V primerjavi z letom 2015, ko je bilo evidentirano število prodaj najmanjše, se je povečalo za 17 odstotkov. Blizu 85 odstotkov evidentiranih prodaj so predstavljala zemljišča za gradnjo stanovanjskih hiš, skoraj 15 odstotkov pa za gradnjo industrijskih objektov in poslovnih zgradb. Število prodaj zemljišč za gradnjo večjih večstanovanjskih stavb je bilo še vedno zanemarljivo. Bolj ali manj močan trend rasti prometa z zazidljivimi zemljišči je bilo zaznati na vseh območjih države, razen na

Savinjskem in Kraškem območju, kjer se je nadaljeval zmeren trend padanja števila prodaj. Predvsem na račun povečanega povpraševanja po zemljiščih za gradnjo družinskih hiš, smo največjo rast števila prodaj zabeležili na Štajerskem območju, kjer je prednjačila okolica Maribora.

Tabela 4: Hiše SLO, I_2016 – I_2017



Vir: Letno poročilo GURS 2016

Hkrati z oživitvijo trga zemljišč za gradnjo stavb so v letu 2016 močno poskočile tudi njihove cene. Povprečna cena zemljišča za gradnjo stavb se je v drugem polletju 2016 v primerjavi z drugim polletjem 2015 zvišala za več kot polovico, s 45 €/m² na 68 €/m². V prvi polovici letošnjega leta so nato cene ponovno padle. V prvem polletju 2017 je povprečna cena zemljišča znašala 52 €/m² in je bila v primerjavi z drugim polletjem 2016 nižja za skoraj četrtno, v primerjavi z drugim polletjem 2013, ko so cene zemljišč za gradnjo stavb dosegle dno, pa je bila vendarle za več kakor petino višja.

Tabela 5: Zemljišča za gradnjo stavb SLO, I_2016 – I_2017

Zemljišča za gradnjo stavb, Slovenija, I. polletje 2016 – I. polletje 2017

Kazalnik	2016-I	2016-II	2017-I
Velikost vzorca (število)	783	783	919
Povprečna cena (€/m²)	60	70	50
Povprečna površina zemljišča (m²)	1400	1350	1200

Vir: Polletno poročilo GURS 2017

2.3 Analiza trga obravnavane nepremičnine

Na Osrednjeslovenskem območju so leta 2016 evidentirali:

- 4072 prodaj stanovanj, kar je 13 odstotkov več kakor leta 2015,
- 1108 prodaj hiš, kar je 11 odstotkov več kakor leta 2015,
- 642 prodaj zemljišč za gradnjo stavb, kar je 16 odstotkov več kakor leta 2015,
- 879 prodaj kmetijskih zemljišč, kar je 6 odstotkov več kakor leta 2015,
- 323 prodaj gozdnih zemljišč, kar je 17 odstotkov več kakor leta 2015,
- 478 prodaj pisarniških prostorov, 115 prodaj trgovskih ali storitvenih lokalov in 38 prodaj gostinskih lokalov.

Na Osrednjeslovenskem območju se nadaljuje trend rasti števila transakcij s stanovanjskimi nepremičninami. Cene stanovanj in hiš, potem ko so bile na začetku leta 2015 na dnu, kažejo vse izrazitejši trend rasti. Prišlo je tudi do preobrata na trgu zemljišč za gradnjo stavb. Po devetih letih padanja število prodaj in cene kažejo močan trend rasti.

Preteklo leto se je na Osrednjeslovenskem območju povečalo tudi število prodaj kmetijskih in gozdnih zemljišč. Vrednost tržnih prodaj kmetijskih zemljišč se je v primerjavi z letom prej zvišala za več kot petino in dosegla blizu 3,2 milijona evrov. Povprečna cena kmetijskega zemljišča je znašala 2,10 €/m² in se ni spremenila.

Vrednost tržnih prodaj gozdnih zemljišč je lani dosegla skoraj 1,4 milijona evrov in se je v primerjavi z letom prej zmanjšala za dobro petino. Zmanjšanje vrednosti prometa gre pripisati za 36 odstotkov manjši skupni površini prodanih zemljišč v lanskem letu. Povprečna cena gozda, ki je lani znašala 0,48 €/m², se je v primerjavi z letom prej zvišala za petino.

Prodaje poslovnih nepremičnin so v največji meri zgoščene v Ljubljani, kjer so preteklo leto evidentirali 84 odstotkov vseh prodaj pisarniških prostorov in 53 odstotkov vseh prodaj lokalov na Osrednjeslovenskem območju. Obseg trgovanja s poslovnimi prostori je skromen, njihove cene pa iz leta v leto močno nihajo.

Na tržnem analitičnem območju Okolica Ljubljane so lani evidentirali prek 900 prodanih stanovanj v večstanovanjskih stavbah oziroma 28 odstotkov več kot leto prej. Povprečna cena rabljenega stanovanja je znašala 1.710 €/m² oziroma 6 odstotkov več kot leto prej. V primerjavi z Ljubljano je bila cena za več kot petino nižja, s tem da so bila stanovanja, prodana v okolici Ljubljane v povprečju kar za 24 let mlajša. V primerjavi s cenovnim vrhom leta 2008 so bile lani cene rabljenih stanovanj v okolici Ljubljane, enako kakor v Ljubljani, v povprečju še vedno za skoraj petino nižje. Med mestnimi naselji v okolici Ljubljane so rabljena stanovanja lani, tako kot leto prej, dosegala najvišje cene v Grosuplju, kjer so se prodajala v povprečju najmlajša stanovanja. Na drugo mesto po višini cen se je prebila Vrhnika, kjer so se lani v primerjavi z letom prej prodajala v povprečju kar 17 let mlajša in 3 kvadratne metre manjša stanovanja. Sledijo Domžale, Medvode in Kamnik ter od Ljubljane najbolj oddaljena Litija in Logatec.

Tabela 6: Povprečne cene in sestava prodanih rabljenih stanovanj za osrednjeslovenska mesta brez Ljubljane in skupno za naselja v okolici Ljubljane, leto 2016

Analično območje	Kazalnik	Leto 2015	Leto 2016
DOMŽALE	Velikost vzorca	79	91
	Povprečna cena (€/m ²)	1.690	1.740
	Leto izgradnje (mediana)	1982	1982
	Uporabna površina (m ²)	48	50
GROSUPLE	Velikost vzorca	30	58
	Povprečna cena (€/m ²)	1.720	1.840
	Leto izgradnje (mediana)	1995	2004
	Uporabna površina (m ²)	56	56
KAMNIK	Velikost vzorca	103	103
	Povprečna cena (€/m ²)	1.540	1.610
	Leto izgradnje (mediana)	1982	1982
	Uporabna površina (m ²)	50	52
LITUA-ŠMARTNO	Velikost vzorca	37	38
	Povprečna cena (€/m ²)	1.090	1.080
	Leto izgradnje (mediana)	1975	1974
	Uporabna površina (m ²)	52	50
MEDVODE	Velikost vzorca	31	31
	Povprečna cena (€/m ²)	1.660	1.650
	Leto izgradnje (mediana)	1978	1976
	Uporabna površina (m ²)	48	56
VRHNIKA	Velikost vzorca	34	50
	Povprečna cena (€/m ²)	1.540	1.750
	Leto izgradnje (mediana)	1980	1998
	Uporabna površina (m ²)	52	49
LOGATEC	Velikost vzorca	28	36
	Povprečna cena (€/m ²)	1.420	1.400
	Leto izgradnje (mediana)	1985	1982
	Uporabna površina (m ²)	57	55
OKOLIŠKA NASELJA *	Velikost vzorca	135	203
	Povprečna cena (€/m ²)	1.630	1.700
	Leto izgradnje (mediana)	2002	2003
	Uporabna površina (m ²)	59	58

*Območje Okoliška naselja vključuje naselja: Brezovica, Ig, Škofljica, Lavrica, Dol pri Ljubljani, Trzin, Mengeš, Radomlje, Moste in Komenda.

Vir: Lemo poročilo GURS 2016

Zaloge neprodanih stanovanj, ki so bile razpršene v okolici Ljubljane so se dodobra izpraznile že v letih 2014 in 2015. V Borovnici je lani Stanovanjski sklad RS praktično zaključil s prodajo 53-ih stanovanj, ki so bila prvotno namenjena oddajanju in jih je na trgu ponudil konec leta 2015. Na Škofljici (projekt »Lanovo«) zadnji dve leti gradijo manjše večstanovanjske objekte, ki gredo hitro v prodajo. Lani so prodali 27 novozgrajenih stanovanjskih enot. Druge večje ponudbe prvič vseljivih stanovanj v okolici Ljubljane praktično ni. Na tržnem analitičnem območju Okolica Ljubljane so lani evidentirali 440 prodaj hiš s pripadajočim zemljiščem. Od tega je bilo 76 odstotkov samostojnih eno- ali dvostanovanjskih hiš, 8 odstotkov stanovanjskih enot v vrstnih hišah in 16 odstotkov stanovanjskih enot v dvojčkih. V primerjavi z letom prej se je število evidentiranih prodaj povečalo za 10 odstotkov. Povprečna pogodbeni cena hiše je znašala 166.000 evrov in se je v primerjavi z letom prej zvišala za 7 odstotkov, s tem da so se v povprečju prodale dve leti starejše in 10 kvadratnih metrov večje hiše s 40 kvadratnih metrov manjšim pripadajočim zemljiščem. V okolici Ljubljane so bile lani evidentirane tri prodaje hiš s pripadajočim zemljiščem po ceni 400.000 evrov ali več (na Dobeno, v Zgornjih Gamelnah in v bližini Radomelj). Z oddaljenostjo od Ljubljane cene hiš hitro padajo, občutno pa raste povprečna letnica zgraditve hiš in velikost pripadajočega zemljišča. Lani so bile na tržnem analitičnem

Ljubljane cene hiš za okoli 30 odstotkov nižje od ljubljanskih, na slovenskem območju brez Ljubljane in okolice pa od 45 do 60 odstotkov. V cenovnim vrhom leta 2008 so bile lani cene stanovanjskih hiš v okolici Ljubljane 30 odstotkov nižje.

Cene v okolici Ljubljane so prikazane v naslednji tabeli:

Tabela 7: Oglaševane cene stanovanjskih nepremičnin v okolici Ljubljane

Trendi - gibanje cen nepremičnin na slovenskem trgu

Indeks	Februar 2018	Marec 2018	±
Stanovanjske hiše	1.032,63 €/m ²	1.032,83 €/m ²	= (0,00 %)
Poslovne stavbe	71,61 €/m ²	71,61 €/m ²	= (0,00 %)
Poslovne prostornosti	623,89 €/m ²	623,45 €/m ²	↓ (-0,07 %)
Poslovni prostori	1.474,00 €/m ²	1.475,16 €/m ²	↑ (0,08 %)

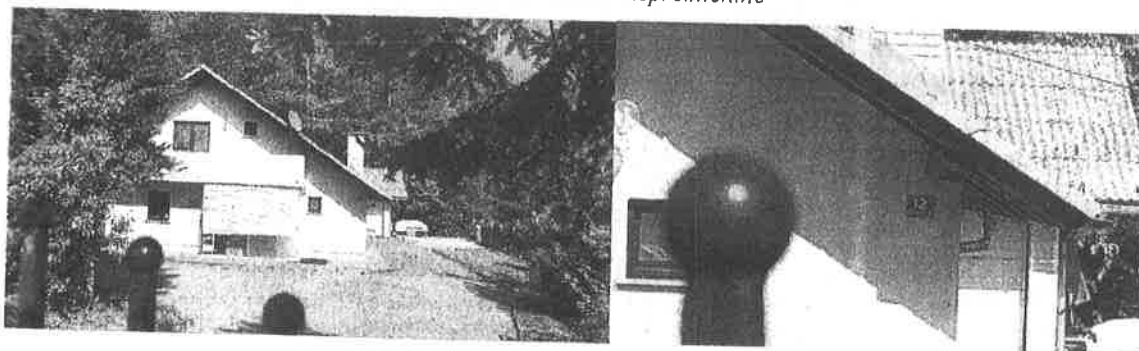
Vir: nepremicnine.net

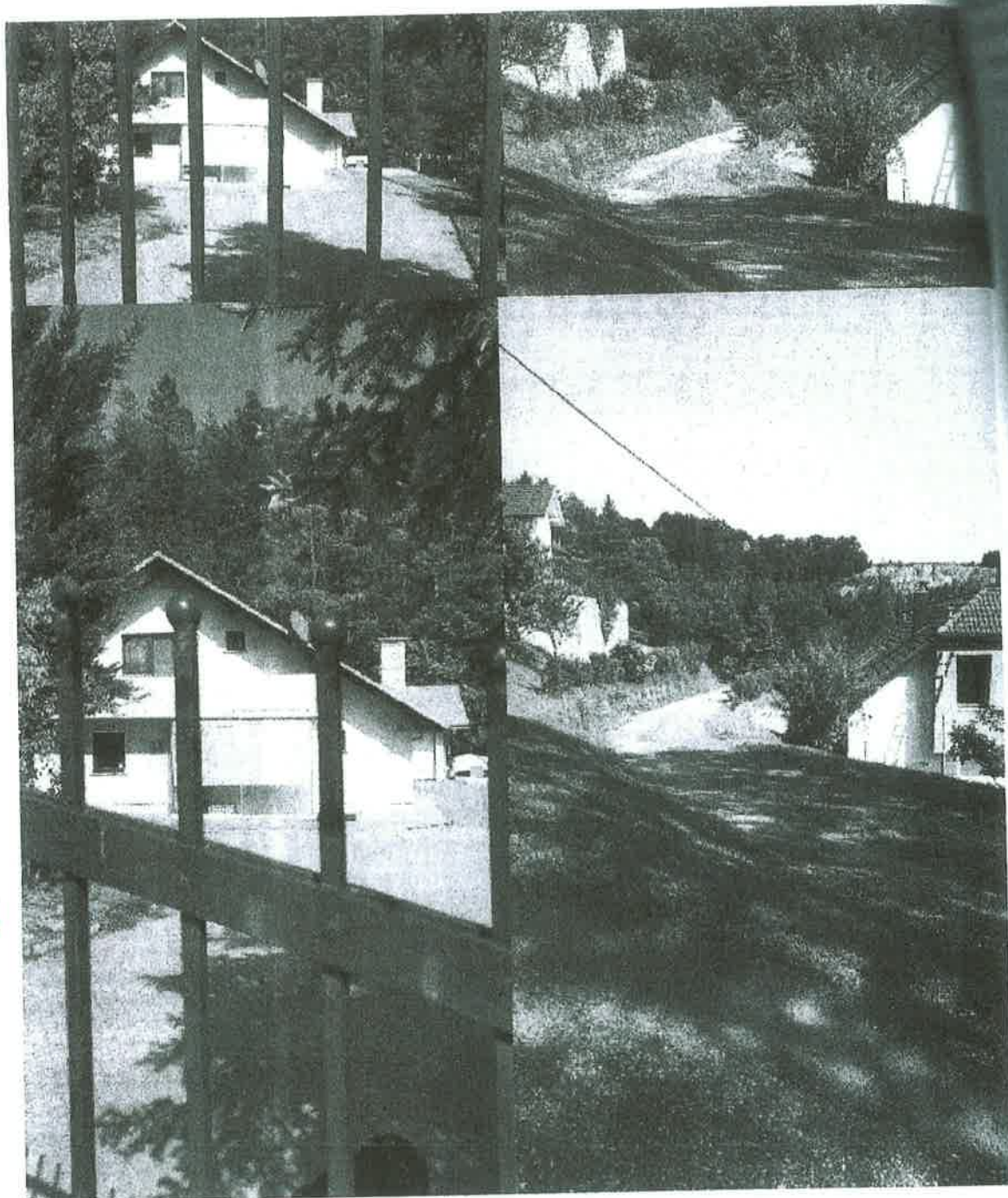
2.4 Opis in analiza nepremičnine

Splošni in tehnični opis

Predmetna nepremičnina predstavlja stanovanjsko hišo z pomožnim objektom, ki se nahaja v naselju Gradišče, Gradišče 12, 1290 Grosuplje. Stavba je etažnosti P+M. Hiša je bila po podatkih Gurs-a zgrajena leta 1996. Stavba je zgrajena na pasovnih temeljih. Nosilne stene so iz modularne opeke. Ostrejšje je leseno, kritina valovite plošče. Okna lesena termopan, potrebna zamenjave. Ogrevanje je izvedeno preko centralne peči. Stavba je vpisana v kataster stavb. pomožni objekt ne. Hiša je priklopljena na osnovno javno infrastrukturo. Dostop je iz lokalne ceste, ki je izveden v makadamski izvedbi. Površina zemljišča je 771 m² in je v celoti zazidljivo. Zemljišče je ograjeno. Fizično na zunaj je hiša redno vzdrževan in v primernem stanju glede na leto izgradnje. Predpostavlja se, da je notranjost izvedena. Dostop je urejen, na sosednji parceli 497/11 in 497/9 je vknjižena služnost dostopa.

Slika 5: Predmetne nepremičnine





Vir: Lasten prikaz

Lokacija

Predmetne nepremičnine se nahaja v naselju Gradišče (manjšo naselje v občini Grosuplje), v bližini Police. Oblika zemljišča je nepravilne oblike, s krajšo stranico ležečo ob dostopni strani. Zemljišče je dokaj pravokotne oblike. Dovoz je omogočen po makadamski cesti. Ožji okoliš je pozidan s stanovanjsko gradnjo. Infrastruktura je povprečna saj se infrastruktura javnega značaja nahaja v Grosupljem, deloma v Poloci (vrtec, šola, gasilski dom, trgovina...).

Grosuplje

Geografsko gledano je skoraj vsa sedanja občina Grosuplje zajeta v Grosupeljsko kotlino razen Škocjanskih hribov. Domačinom je bolj domače, če govorimo o Grosupeljskem in Radenskem polju, Šmarskem kotu, Šentjurski dolini, Poliških in Škocjanskih hribih, Žalsko-Loški in Luški dolini ter Ilovi gori. Občina Grosuplje se navzven dotika Ljubljanskega barja pri Škofljici, pri Smrjenih gleda v Želimeljsko dolino, za Škocjanom se stika s turjaškim ozemljem, na Limberku in Starem gradu nad Čušperkom meji na Dobropoljsko kotlino, na Ilovi gori pa se odpre obširno območje Suhe krajine. Čez Luče vodi glavna cesta v dolino reke Krke, čez Žalno in Loko pa na Peščenik in od tam v Višnjo Goro ali na Polževo. Na Peščenik pridemo tudi čez Stehan po stari furmanski deželni cesti. Na severovzhodu se Poliški hribi skoraj dotikajo Zasavskih, le še Prežganje je vmes in nekaj manjših vasi. Nad Troščinami, Gorenjo vasjo, Dolami in Zg.Slivnico je že mestna občina Ljubljana (Pance, Lipoglav). Pri Magdalenski gori obidemo Veliki in Mali Vrh in nato sklenemo krog po meji današnje občine Grosuplje pri predorih na avtocesti Ljubljana - Novo mesto.

Gradišče je naselje v Občini Grosuplje. Ustanovljeno je bilo leta 1992 iz dela ozemlja naselja Velika Stara vas. Krajevna skupnost Polica je ustanovljena na območju naslednjih naselij: Blečji Vrh, Dobje, Dole pri Polici, Dolenja vas pri Polici, Gorenja vas pri Polici, Gradišče, Kožljevec, Mala Stara vas, Mali Konec, Peč, Polica, Troščine, Velika Stara vas in Zgornje Duplice. Gradišče šteje 47 prebivalcev in je del krajevnne skupnosti Polica. Od Grosuplje je oddaljeno 5,5 km. Razložena vas v zahodnem delu Dolenjskega podolja leži nad dolino Velikega potoka, zahodno od bližnje Police. Onstran Velikega potoka teče severni krak avtoceste Višnja Gora-Ljubljana. Ime je dobila po prazgodovinskem gradišču na hribu severno od vasi. Področje je sedaj že precej pozidano. V listinah je vas prvič omenjena že leta 1433. Do leta 1992 je bilo Gradišče zaselek Velike Stare vasi.



Statistični podatki Grosuplje

- skupna površina: 134 km²
- površina kmetijskih zemljišč: 58 km²

- površina gozdnih površin: 69 km²
- število naselij: 67
- število krajevnih skupnosti: 10
- število stalno prijavljenih prebivalcev: 19.711 (podatek iz Registra prebivalstva, junij 2015)
- avtocesta Šmarje - Višnja Gora: 2 x 11,9 km
- število podjetij, samostojnih podjetnikov in zavodov: 1439
- povprečno letno število zaposlenih v občini: 5111

Največje naselje v grosupeljski občini je Grosuplje s 6.978 prebivalci. S 1.509 prebivalci mu sledi Šmarje-Sap. Tretji po velikosti je Brezje pri Grosupljem, ki šteje 949 prebivalcev. Več kot 500 prebivalcev imajo še: Polica, Ponova vas, Spodnja Slivnica in Veliko Mlačevo.

Površine objektov

Parcele						
Katastrska občina	Številka parcele	Površina parcele (m ²)	Urejena parcela	Katastrski dohodek (EUR)	Vrednost nepremičnine (€)	Grafični prikaz
1782 STARA VAS	497/5	772	NE	0,00		

Stavbe						
Katastrska občina	Številka stavbe	Katastrski vpis	Število delov stavbe	Vrednost nepremičnine	Grafični prikaz	
1782 STARA VAS	416	NE	1			

Legenda podatkov: Register nepremičnin Kataster stavb Zbirni kataster GJI Drugi upravljavci

Katastrska občina 1782 številka stavbe 416

Podrobni podatki o stavbi

NASLOV STAVBE	Gradšče 11	
DEJANSKA RABA STAVBE	STANOVANJSKA	
PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA		
KATASTRSKA OBČINA	ŠTEVILKA PARCELE	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (m ²)
1782 STARA VAS	497/5	*86
ŠTEVILO ETAŽ	2	
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	1	
VIŠINA STAVBE (m)	7,1	
ŠTEVILO STANOVANJ	1	
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	0	
TIP STAVBE	1 - samostojna	
LETO IZGRADNJE STAVBE	1996	
LETO OBNOVE STREHE		
LETO OBNOVE FASADE		
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	2 - beton, železobetonski	
VRSTA OGREVANJA	2 - centralno ogrevanje	
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE	Da	
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE	Da	
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE	Ne	
PRIKLJUČEK NA OMREŽJE ZA KABLSKO TV	Ne	
VPLIVNO OBMOČJE		

Podatki o širokopolasovnem internetu

OPERATER	PRODENA ZMOGLIVOST
TELEKOM SLOVENIJE d.d.	

Podatki o energetski izkaznici

Ni podatkov o energetski izkaznici stavbe

Seznam delov stavbe

ŠTEVILKA
DELA STAVBE

ŠTEVILKA STANOVANJA ALI
POSLOVNEGA PROSTORA

DEJANSKA RABA DELA STAVBE

KATASTRSKA VREDNOST
VPIS NEPREMIČNINE

Stanovanje v samostojni stavbi z
enim stanovanjem

NE

Legenda podatkov:

Register nepremičnin:

Kataster stavb:

Drugi upravljavci

Katastrska občina 1782 številka stavbe 416 številka dela stavbe 1

Podatki o delu stavbe

NASLOV DELA STAVBE	Gradšče 12
KATASTRSKI VPIS	Ne
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Stanovanje v samostojni stavbi z enim stanovanjem
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	148,0
POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	171,6
ŠTEVILKA ETAŽE	1
UPRAVNIK STAVBE	
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	2 - pritličje
ŠTEVILKA NADSTROPJA	
LETO OBNOVE OKEN	
LETO OBNOVE INSTALACIJ	
DVIGALO	Ne
OVE 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)
odprta terasa, balkon, loža	17,00
klet	4,50
bivalni prostor	148,00

Parkirni prostor

VRSTA PARKIRNEGA PROSTORA	ŠTEVILO PARKIRNIH MEST
1 - Samostojna zasklenjena garaža	2

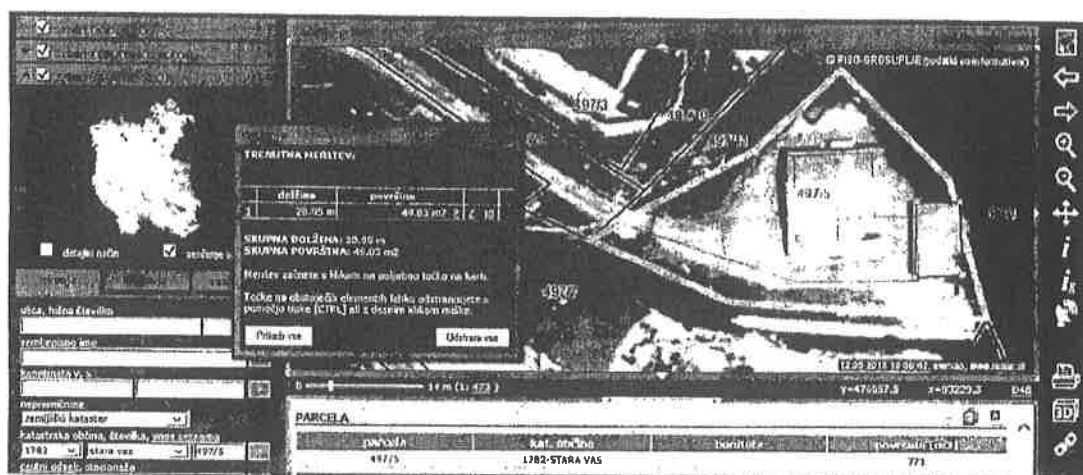
Podatki o energetski izkaznici

Ni podatkov o energetski izkaznici dela stavbe

Podatki o lastnikih in upravljavcih

Iir: GURS - javni vpogled

Na zemljišču se nahaja še eden objekt, ki pa ni zaveden v evidencah Gurs-a in katastra stavb. Njegovo površino določimo s pomočjo ortofoto posnetka tako, da izmerimo stranice (glej sliko spodaj).



Vir: PISO

3.0 OCENA VREDNOSTI NEPREMIČNINSKE PRAVICE

Pred osamosvojitvijo Slovenije je imelo ocenjevanje vrednosti nepremičnin oz. nepremičninskih pravic zgolj administrativni značaj, saj je država za svoje potrebe predpisala načine ocenjevanja vrednosti nepremičnin. Trg nepremičnin se je po osamosvojitvi, v devetdesetih letih razvijal razmeroma počasi v primerjavi z drugimi primerljivimi državami, ki so danes tudi članice evropske unije. V Sloveniji je bilo konec devetdesetih let zaznati prve opaznejše premike v smeri povečevanja aktivnosti na trgu nepremičnin, medtem ko o pravem razvoju trga lahko govorimo po letu 1998, ko je povpraševanje, predvsem po stanovanjskih nepremičninah, pričelo hitreje naraščati v skladu s povečevanjem kupne moči in migracij prebivalstva zaradi prilagajanja razpoložljivim delovnim mestom.

Pred osamosvojitvijo Slovenije je imelo ocenjevanje vrednosti nepremičnin oziroma nepremičninskih pravic zgolj administrativni značaj, saj je država za svoje potrebe predpisala načine ocenjevanja nepremičnin. Ocenjevanje vrednosti nepremičnin oziroma nepremičninskih pravic s tržnimi metodami so se začele v Sloveniji pogosteje uporabljati šele po letu 1993, zaradi postopkov lastninskega preoblikovanja podjetij, ko je bila sprejeta Uredba o metodologiji za izdelavo otvoritvene bilance stanja (Ur. l. RS št. 24/93, 62/93, 72/93, 19/94, 32/94, 45/94, 5/95). S tem so bili definirani predpisi in akti za odpravo neskladij med dejanskimi in knjigovodskimi vrednostmi nepremičnin – takrat predvsem podjetij v ti. Družbeni lasti. Pred tem se je vrednost nepremičnin določala po kriterijih Pravilnika o enotni metodologiji za izračun prometne vrednosti stanovanjskih hiš, stanovanj in drugih nepremičnin (PEM), ki ga je leta 1990 Ustavno sodišče razveljavilo zaradi neskladja z Ustavo RS.

Metode ocenjevanja nepremičninskih pravic, ki temeljijo na tržnih zakonitostih najpogosteje opredelimo kot tradicionalne in sodobne tržne metode ocenjevanja nepremičninskih pravic. Tržne zakonitosti temeljijo na tržnih načelih – ponudbi, povpraševanju, trgu in najboljši uporabi nepremičnine. V procesu vrednotenja nepremičninskih pravic je potrebno najprej izbrati ustrezno vrsto oziroma standard vrednosti. V posamičnem vrednotenju je standard vrednosti različen in je odvisen od vsakokratne ga namena cenitve. Standard vrednosti zato

izhaja iz ciljev posameznega ocenjevanja vrednosti, zato je na podlagi teh ciljev (ali cilja) potrebno opredeliti tudi metode ocenjevanja vrednosti nepremičninskih pravic. Pri metodah gre za obliko oziroma postopek ocenitve, ki jih ocenjevalec uporabi pri pristopu ocenjevanja vrednosti določene nepremičnine.

Z uveljavitvijo Mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti (MSOV) velja hierarhija standardov ocenjevanja vrednosti, ki je zasnovana tako, da opredeljuje tri temeljne ravni standardov. Vse tri ravni so podrobno opredeljene v pravilih stroke Slovenskega inštituta za revizijo. Standardi na prvi ravni se nanašajo na zakonodajo s področja ocenjevanja vrednosti, drugo temeljno raven predstavljajo pojasnila strokovnega sveta IR, metodološka gradiva in priročniki, tretja raven pa obsega domačo in tujo strokovno literaturo.

Tržna vrednost je ocenjeni znesek, za katerega bi morala voljan kupec in voljan prodajalec zamenjati premoženje na datum ocenjevanja vrednosti v skladu z dogovorom na cisti poslovni podlagi po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, previdno in brez prisile. V okviru določanja tržne vrednosti obstajajo trije načini ocenjevanja vrednosti nepremičninskih pravic in sicer (po MSOV 2013):

- način tržnih primerjav, ki upošteva prodajo podobnega ali nadomestnega premoženja in ustrezne podatke o trgu ter s postopki primerjanja ugotavlja oceno vrednosti. Na splošno se premoženje, ki je predmet ocene, primerja s prodajo podobnega premoženja, ki je bilo opravljeno na trgu, lahko pa se upoštevajo tudi popisi in ponudbe.
- na donosu zasnovan način, ki upošteva podatke o prihodkih in odhodkih, povezane s premoženjem, ki se ocenjuje in oceni vrednost s postopkom kapitalizacije. Kapitalizacija povezuje donos in določeno vrsto vrednosti s pretvorbo zneska donosa v oceno vrednosti. Postopek lahko upošteva mere kapitalizacije, mere donosa ali diskontne mere ali oboje. Na splošno načelo nadomestitve zahteva, da tok prihodkov, ki daje najvišje donose ob dani ravni tveganja, vodi do najverjetnejše vrednosti;
- nabavnovrednostni način, ki upošteva, da je kot nadomestek za nakup danega premoženja možno zgraditi drugo premoženje, ki je replika originala ali pa je tako, ki lahko daje enako koristnost. Pri nepremičnini običajno ne bi bili upravičeni do višjega plačila za določeno premoženje, kot znaša nabavna vrednost nakupa enakovrednega zemljišča in gradnje alternativne stavbe, razen če niso vključeni neprimeren čas, neprijetnosti in tveganje. V praksi vključuje ta način tudi oceno zmanjšanja za starejše in/ali manj funkcionalno premoženje, pri katerem ocena nabavne vrednosti novega premoženja neustrezno presega možno ceno, ki bi bila plačana za ocenjeno premoženje.

3.1 Analiza najboljše rabe

Koncept najgospodarnejše uporabe je moč definirati:

- fizično mogoča in urbanistično sprejemljiva,
- primerno upravičena,
- zakonsko dopustna
- finančno izvedljiva,

in je njen rezultat najvišja vrednost.

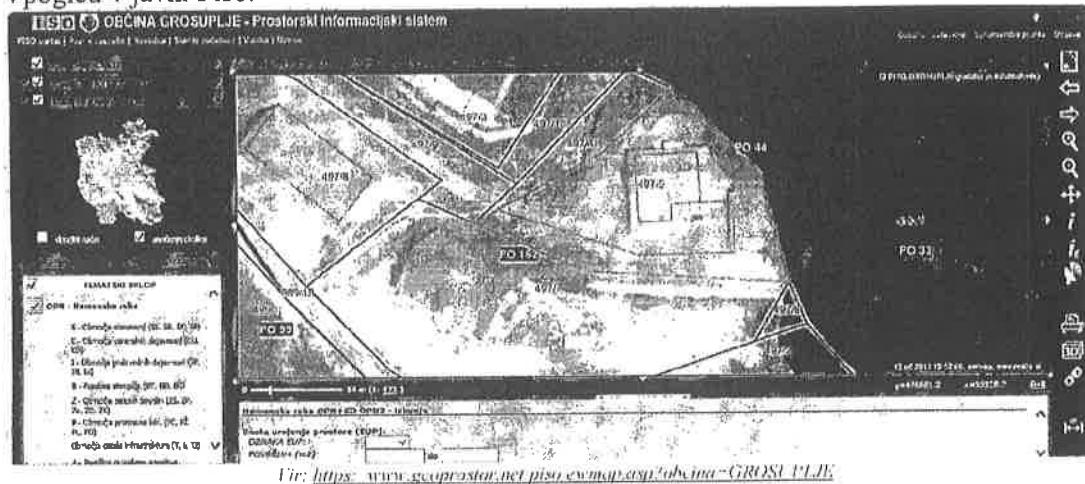
V MSOV je najgospodarnejša uporabe definirana kot: »Najverjetnejša uporaba premoženja, ki je fizično možna, primerno upravičena, zakonsko dopustna, finančno izvedljiva in katere rezultati izkazujejo najvišjo vrednost premoženja, katerega vrednost se ocenjuje.«

Analiza najgospodarnejše uporabe izvajamo na dveh ravneh:

- analiziramo najgospodarnejšo uporabo nepozidanega zemljišča; če je zemljišče že pozidano, ga obravnavamo, kakor da bi bilo nepozidano;
- analiziramo najgospodarnejšo uporabo obstoječe pozidave zemljišča.

ZAKONITA UPORABA ZEMLJIŠČA

Vpogled v javni Piso:



PO.162	SK	OPN	<p>Gradnja dvojčkov ni dopustna.</p> <p>Za gradnjo ali druga dela je treba pridobiti kulturnovarstvene pogoje in soglasja. Pred pridobitvijo upravnega dovoljenja za gradnjo ali druga dela je treba, na območju registrirane enote arheološke dediščine ESD 11880 Gradišče, izvesti arheološke raziskave.</p>
--------	----	-----	--

Ker gre za novejšo stanovanjsko hišo in ker imamo dovolj primerljivih prodaj, podrobne analize nisem posebej izvajal.

V primeru ocenjevanje nepremičnine sem ugotovil, da so z obstoječo uporabo izrabljene vse možnosti, ki jih dovoljuje zakonodaja, predpisi in drugi akti. Na podlagi navedenega ter na podlagi opravljene analize sklepam, da optimalna uporaba predmetne nepremičnine, če je takšna kot je, ustreza najgospodarnejši uporabi.

3.2 Način tržnih primerjav

Predstavitev načina:

Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV, 2017) opredeljujejo tri načine, ki jih upoštevajo v večini držav. Način tržnih primerjav nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katera so na voljo informacije o cenah. Za način tržnih primerjav (angl. *sales comparison approach*) navajajo, da je »najneposrednejši in najsistematičnejši način ocenjevanja vrednosti«, če ga uporabljamo v okolju, kjer je na voljo dovolj verodostojnih podatkov. Način tržnih primerjav lahko temelji na neposrednem primerjanju prodaj ali na primerjanju dveh značilnih količin s pomočjo količnika. Temelji na načelu nadomestitve (substitucije), kjer predpostavljamo, da preudarna oseba ne bi plačala za blago ali storitev več, kot znaša nabavna vrednost enako ustreznega nadomestnega blaga ali storitve, brez zapletenega dejavnika časa, velikega tveganja ali

neprijetnosti. Nižja nabavna vrednost najboljše druge možnosti, če gre za nadomestek ali original, predstavlja podlago za tržno vrednost.

Pri tem načinu je v prvem koraku treba proučiti cene za posle enakih ali podobnih sredstev, ki so se v zadnjem času pojavili na trgu. Če je bilo v zadnjem času le malo takih poslov, bo morda treba ustrezno proučiti tudi cene enakih ali podobnih sredstev, ki so na borzi ali ponujeni v prodajo, vendar je treba jasno ugotoviti in kritično analizirati ustreznost teh informacij. Informacije o cenah iz drugih poslov bo morda treba prilagoditi glede na vse razlike med pogoji dejanskega posla in *podlago vrednosti* ter vse predpostavke, ki jih je treba sprejeti pri ocenjevanju vrednosti. Obstajajo lahko tudi razlike v pravnih, ekonomskih ali fizičnih značilnostih sredstev iz drugih poslov in sredstva, katerega vrednost se ocenjuje (MSOV 2017).

3.2.1 Metoda primerjave prodaj in metoda množiteljev

Za prvo metodo, ki jo imenujemo kar metoda primerjave prodaj, včasih pa zaradi poudarjene jasnosti tudi metoda neposredne primerjave prodaj, lahko zapišemo, da predstavlja že dolgo obstoječo in uveljavljeno metodo tega načina, svojevrstna novost pri tem načinu pa so primerjave s pomočjo količnikov, ki jih združujemo v imenu metode multiplikatorjev oziroma metode množiteljev. Te metode vsebinsko sicer niso nove, so jih pa mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti »preselili« od nekdanjega na donosu zasnovanega načina (zdaj načina kapitalizacije donosa) k načinu primerljivih prodaj. Posebna oblika metode množiteljev je metoda množitelja nekaj letnih donosov. Temelji na načelu nadomestitve (ključno načelo, ki velja tudi za ostala dva načina ocenjevanja vrednosti), kjer predpostavljamo, da preudarna oseba ne bi plačala za blago ali storitev več, kot znaša nabavna vrednost enako ustreznega nadomestnega blaga ali storitve, brez zapletenega dejavnika časa, velikega tveganja ali neprijetnosti. Nižja nabavna vrednost najboljše druge možnosti, če gre za nadomestek ali original, predstavlja podlago za tržno vrednost. Postopek dela pri ocenjevanju vrednosti nepremičninske pravice po načinu primerljivih prodaj je naslednji:

- Proučiti je potrebno trg in prodaje primerljivih nepremičnin. Pridobljene podatke je potrebno selekcionirati glede na njihovo primerljivost;
- Tako zbrane podatke je potrebno preveriti, da se prepričamo, o njihovi verodostojnosti. Na podlagi selekcioniranih podatkov izberemo ključne enote primerjave. Prepričati se je potrebno, da sta bili obe pogodbeni stranki zadostno obveščeni in ekonomsko racionalni ter da nobena izmed njiju ni sklenila pogodbe pod kakršnimkoli pritiskom;
- Izvedemo prilagoditve med tako zbranimi primerljivimi nepremičninami glede na našo obravnavano nepremičnino;

Enota primerjave

Za postopek prilagajanja cen se izbere enota primerjave. V tej analizi je izbrana enota primerjave cena/m² posamezne enote izražena v EUR/m², ki se pogosto uporablja med udeleženci na nepremičninskem trgu.

Sestavine primerjave

Določene so s specifičnimi značilnostmi posesti in poslovnih dogodkov, ki povzročajo razlike v cenah. Kot osnovne sestavine primerjave veljajo:

- prenesene nepremičninske pravice v transakciji;
- pogoji financiranja (če financiranje obstaja in če vpliva na vrednost);
- prodajni pogoji;
- izdatki, zabeleženi takoj po nakupu;

- tržni pogoji (kot posledica časovnih razlik);
- lokacija;
- fizične značilnosti (velikost, kakovost gradnje, stanje/starost izboljšav, ...);
- gospodarske značilnosti;
- uporabnost;
- premične sestavine pri prodaji.

Prilagoditve cen se opravi, kot se razlike odražajo v cenah na trgu. Prilagoditve so lahko odstotne, v denarnih zneskih, lahko pa so vsesplošne prilagoditve. Odstotne prilagoditve so lahko medsebojno neodvisne ali kumulativne. Pri medsebojno neodvisnih prilagoditvah se posamezne odstotke sešteva ali odšteva, pri kumulativnih prilagoditvah pa se medsebojno množi ustrezne koeficiente. Vedno je potrebno preučiti tudi vpliv časa prodaje ne cene nepremičninskih pravic.

3.2.2 Predstavitev primerljivih nepremičnin

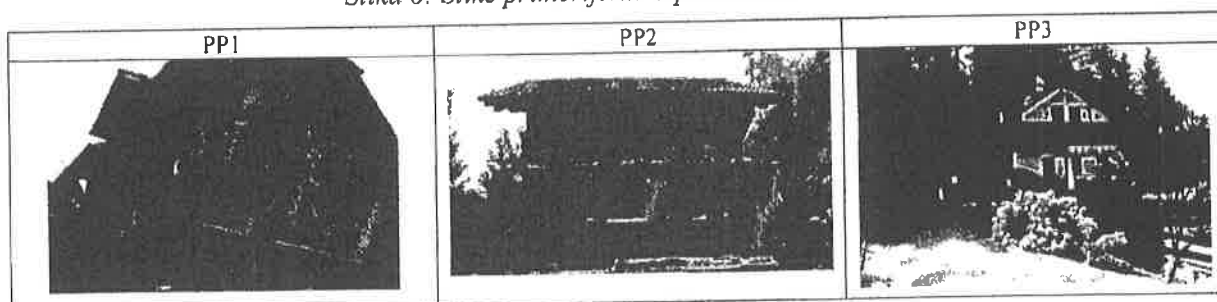
Za primerjavo sem izbral stanovanjske hiše v bližini. Vse nepremičnine so bile prodane v normalnih tržnih pogojih, brez nuje ali okoliščin, ki bi vplivale na netržen odnos med kupcem in prodajalcem. Menim, da so po svojih lastnostih najbolj primerni kazalci vrednosti lastninskih pravic do predmetne nepremičnine, ki so mi dosegljivi.

Tabela 8: Prikaz primerljivih prodaj hiš

Opis / Primerljiva prodaja	PP 1	PP 2	PP 3	Predmetna
Lokacija	POLICA 76A	BREZJE PRI LIPOGI.AVU 23	DOLE PRI POLICI 67	GRADIŠČE 12
Vrsta transakcije	PPT	PPT	PPT	
Trgokop ID	233064	244959	232683	
Vrsta nepremičnine	hiša	hiša	hiša	hiša
Leto izgradnje	2006	1995	1997	1996
Prilagojena starost (obnova)	2006	2013	1997	1996.0
Neto površina v m ²	193.90	136.80	151.10	220.60
Uporabna površina v m ²	122.50	81.80	68.40	148.00
Površina zemljišča v m ²	1.387.00	995.00	1.403.00	771.00
kmetijsko zemljišče v m ²	0.00	0	0	0
	0	0	0	0
Datum prodaje	30.09.2015	26.10.2015	01.10.2015	
Prodajna vrednost v €	166.500.00	140.000.00	160.000.00	

Vir: GURS in TRGOSKOP

Slika 6: Slike primerljivih nepremičnin



Vir: Lasten prikaz

3.2.3 Prilagoditev cen zaradi razlik v sestavinah

Prilagoditve cen se opravi, kot se razlike v sestavinah odražajo v cenah na trgu. V analizi so prilagoditve opravljene pretežno na osnovi opazovanja tržnih procesov.

Premične sestavine pri prodaji

Pri prodaji ni bilo opaziti deleža oz. zneska, ki bi pripadal premičnim stvarjem, zato cene zaradi te sestavine ne zahtevajo prilagoditev.

Prenesene nepremičninske pravice v transakciji

Pri prodaji nepremičnin, ki sem jih vzel kot primerljive nepremičnine, ni opaženih omejitev lastninskih pravic.

Pogoji financiranja

Primerljive nepremičnine so bile prodane s plačilom celotne kupnine do primopredaje, tako da so vse prodaje opravljene brez posebnih pogojev financiranja in prilagoditve zaradi pogojev financiranja, zaradi navedenega dejstva, niso potrebne.

Prilagoditve zaradi razlik v tržnih pogojih / čas prodaje

Ne glede na ostale dejavnike primerjave je vedno potrebno preučiti tudi vpliv časa prodaje na cene lastninskih pravic (zaradi časovnih razlik med datumi prodaj primerljivih nepremičnin in datumom veljavnosti ocene vrednosti). Prodaje so relativno nove in sicer iz leta 2015, 2016.

Prilagoditve cen zaradi razlik v lokacijah nepremičnin

Lokacije so podobne.

Fizične značilnosti

- Razlike v etažah

Na vrednost posameznega dela stavbe lahko vpliva tudi lokacija posameznega dela v stavbi. To dejstvo velja predvsem pri poslovnih objektih, kjer so navadno cene prostorov v pritlični etaži višje od cen prostorov v nadstropjih. Ker gre za stanovanjske hiše, prilagoditve ne bom izvedel.

- Razlike v stanju izboljšav; v efektivni starosti

Za prilagajanje cen zaradi razlik v efektivni starosti izboljšav je uporabljena teoretična ocena, da izboljšave po približno 80-ih letih ne prispevajo več k vrednosti zemljišča, kot če bi to bilo prazno. Obdobje 80-ih let je upoštevano na osnovi ocene, da znaša pričakovana doba trajanja dolgotrajnih komponent okoli 80 let, kratkotrajne komponente pa so v tem obdobju normalno vzdrževane. Starost sem ocenil na podlagi kronološke starosti. Uporaba razlik z upoštevanjem dejanske starosti izboljšav namesto kronološke starosti vključuje razlike v fizični ohranjenosti oziroma v stanju izboljšav. V predmetnem primeru predpostavljam, da je kronološka starost enaka dejanski starosti.

Ta prilagoditev vključuje delež vrednosti, pripisan izboljšavam. Obseg fizičnega poslabšanja je izračunan da dejansko ali ocenjeno starost delimo s pričakovano dobo gospodarne uporabnosti. Uporabljena je tudi ocena deleža prispevka izboljšav k vrednosti celotne nepremičnine. Prilagoditve uporabljene v procesu prilagajanja cen so v odstotkih glede na celotno vrednost.

- Vpliv razlike v velikosti na vrednost/enoto

Običajni tržni podatki kažejo, da je vrednost na enoto odvisna od velikosti. Obravnavane nepremičnine so podobne razen predmetne, ki je večja od vseh primerjanih, zato pri PP2 in

PP3 opravi prilagoditev za 10%, ker je predmetna hiša večja in ker so manjše hiše bolj likvidne.

- Kakovost izboljšav

Nepremičnine so podobne kakovosti.

- Razlike v razmerju uporabne glede na neto površino

Vpliv sem preračunal tako, da sem upošteval razmerje neto/uporabne površine primerljivih nepremičnin glede na razmerje neto/uporabne obravnavanih nepremičnin. Izračun je prikazan v spodnji tabeli.

Tabela 9: Izračun vpliva uporabne / neto površine

Opis / Primerljiva prodaja	PP 1	PP 2	PP 3	Predmetna
Neto površina v m ²	193,90	136,80	151,10	220,60
Uporabna površina v m ²	122,50	81,80	68,40	148,00
Prilagojena površina (faktor 0,5)	158,2	109,3	109,75	184,3
Prilagojena površina / neto	82%	80%	73%	84%
Razlika	2%	4%	13%	0%

Vir: GURS in lasten prikaz

- Vpliv velikosti zemljišča

Obstajajo tudi razlike v (relativnih) površinah zemljišč med predmetno posestjo in primerljivimi posestmi. Prilagoditve sem opravil pri vseh glede na površine pripadajočega zemljišča.

Izdatki, zabeleženi takoj po nakupu

Izdatki takoj po nakupu niso prisotni.

Gospodarske značilnosti

V gospodarskih značilnostih se predmetna nepremičnina ne razlikuje od vseh primerljivih, zato cene zaradi te sestavine ne zahtevajo prilagoditev.

Uporabnost (način uporabe)

V uporabnosti se predmetna nepremičnina bistveno ne razlikuje od vseh primerljivih, zato cene zaradi te sestavine ne zahtevajo prilagoditev.

Izračun vrednosti

Tabela 10: Mreža prilagoditev po načinu tržnih primerjav

Kategorija	enote	predm.	PP1	PP 2	PP 3
površina	m ²	220,60	193,90	136,80	151,10
razlika v kmetijskem zemljišču	m2	0	0	0	0
leto izgradnje (obnove)		1996,0	2006,0	1995,0	1997,0
čas prodaje			30.9.2015	26.10.2015	1.10.2015
parkirna mesta	€		0	0	0
premične sestavine	€		0	0	0
cena	€		166.500	140.000	160.000
cena/enoto	€/m ²		859	1.023	1.059
PRILAGODITVE					
nepremičninske pravice	%		0,00%	0,00%	0,00%
pogoji financiranja	%		0,00%	0,00%	0,00%
čas prodaje	%		10,00%	10,00%	10,00%
lokacija	%		0,00%	0,00%	0,00%
vrsta nepremičnine	%		0,00%	0,00%	0,00%
starost izboljšav	%		-9,38%	0,94%	-0,94%
velikost objekta oz. enote	%		0,00%	-5,00%	-5,00%
kakovost izboljšav	%		0,00%	0,00%	0,00%
vpliv uporabna/neto površina	%		2,00%	4,00%	13,00%
velikost zemljišča	%		-25%	-5%	-25%
dostopnost / makadam	%		-10%	-10%	-10%
izdatki takoj po nakupu	€/m ²		0	0	0
funkcionalne značilnosti	€/m ²		0	0	0
gospodarske značilnosti	€/m ²		0	0	0
prilagojena cena	€/m ²		580	971	872
indikacija vrednosti / ponder	€/m ²	775	40%	20%	40%

Vir: Lasten prikaz

V izračunih indikativne vrednosti predmetne nepremičnine bom upošteval vse primerljive prodaje glede na prikazane uteži. Ocenjena vrednost celote tako znaša 170.965 EUR po načinu tržnih primerjav oz. zaokroženo 171.000 EUR oz. v lasti Igor Hočevar do ½ celote 85.482,- oz. zaokroženo €85.500,-.

3.3 Na donosu zasnovan način

3.3.1 Predstavitev načlna

Na donosu zasnovan način nakazuje vrednost s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v sedanjo vrednost kapitala. Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti določajo, da je ključno načelo za tri načine ocenjevanja vrednosti (tudi na donosu zasnovan način) načelo nadomestitve, ki pravi, da »preudarna oseba ne bi plačala za blago ali storitev več, kot znaša nabavna vrednost enako ustreznega nadomestnega blaga ali storitve, brez zapletenega dejavnika časa, velikega tveganja ali neprijetnosti.

Ta način upošteva donos, ki ga bo sredstvo ustvarilo v okviru svoje dobe koristnosti, in nakazuje njegovo vrednost v procesu kapitalizacije. Kapitalizacija pomeni pretvorbo donosa v sedanjo vrednost z uporabo ustrezne diskontne mere. Tok donosa lahko izhaja iz pogodbe ali pogodb, lahko pa tudi nima pogodbene podlage, npr. pričakovani dobiček, ustvarjen z uporabo ali posedovanjem sredstva.

Metode, ki spadajo v *na donosu zasnovan način*, so:

- metoda kapitalizacije donosa, pri čemer se za normalizirani donos tipičnega obdobja uporablja ena mera za vsa tveganja ali splošna mera kapitalizacije;
- metoda diskontiranega denarnega toka, pri čemer se diskontna mera uporablja za vrsto denarnih tokov za prihodnja obdobja, ki se diskontirajo na sedanjo vrednost;
- različni modeli ocenjevanja vrednosti opcij.

Metode, ki ju uporabljamo pri na donosu zasnovanem načinu, se prvenstveno uporabljajo za ocenjevanje tržne vrednosti ali drugih vrednosti nepremičninskih pravic pri tistih nepremičninah, ki so v tipičnih okoliščinah sposobne ustvarjati donos (na primer trgovski lokali).

Ta način običajno zahteva naslednje osnovne korake:

- ocena potencialnega prihodka za predmetno posest na stabiliziranih osnovah;
- ocena odbitka za neizkoriščenost in izgube prihodka;
- ocena predvidenih stroškov poslovanja;
- sprememba toka dohodka v sedanjo vrednost: ali s kapitalizacijsko mero pri direktni kapitalizaciji letnega dobička ali z diskontno mero pri analizi diskontiranega denarnega toka;
- uporabi se lahko ena ali obe navedeni metodi.

Ker v predmetni okolici ni na razpolago dovolj kvalitetnih podatkov o oddaji podobnega premoženja in ker omenjeni način določitve ocene ni primeren za takšen tip nepremičnine, omenjenega načina ne uporabimo.

4.0 USKLADITEV NAVEDB VREDNOSTI IN OCENA DOKONČNE VREDNOSTI OCENJEVANIH NEPREMIČNINSKIH PRAVIC

Ocena tržne vrednosti lastninske pravice do nepremičninske posesti: stanovanjska hiša vpisana v elektronski zemljiški knjigi Vrhovnega sodišča Republike Slovenije, pod ID znak 1782 497/5 (eZK v prilogi) do 1/2 celote v lasti Igor Hočevnar.

Za potrebe ocenitve smo preverili primernost uporabe vseh načinov ocenjevanja vrednosti nepremičnin, ki so predvideni v MSOV. Glede na izsledke analize trga nepremičnin in drugih ugotovitev ter ob upoštevanju namena ocenjevanja in značilnosti ocenjevalne nepremičnine, smo se pri oceni vrednosti naslonili predvsem na oceno vrednosti utemeljeno na načinu tržnih primerjav.

Na donosu zasnovanega načina nisem uporabil, saj ni dovolj zanesljivih podatkov o primerljivih najemih. Poleg tega je tudi mero kapitalizacije za stanovanjske hiše težje določiti, ker so zelo nizke, saj najemni trg stanovanjskih hiš ni razvit.

Za stanovanjske hiše je zaradi večjega števila primerljivih prodaj najbolj uporaben in zanesljiv način določanja tržne vrednosti lastninskih pravic način tržnih primerjav. Cene pri prodajah primerljivih nepremičnin se oblikujejo na osnovi prevladujočih cen na trgu, kar najbolj neposredno odraža način tržnih primerjav. Ta način je dober kazalec tržne vrednosti lastninskih pravic do predmetnih nepremičnin, zato bom pri indikaciji končne ocene tržne vrednosti upošteval v celoti.

Nabavno vrednostnega načina v obravnavanem primeru nismo uporabili, saj smo presodili, da v oceni vrednosti ne bi zajeli tržnega potenciala nepremičnine, ampak njeno nadomestitveno vrednost.

Ob upoštevanju vseh dobljenih podatkov, hkrati z domnevami in omejitvenimi pogoji ter predvsem ob upoštevanju trenutnih tržnih razmer in **namena ocenjevanja**, ocenjujem, da je tržna vrednost ocenjevanih nepremičninskih pravic na dan 27.04.2018 zaokroženo:

za celoto
€170.965.- (zaokroženo €171.000.-)

oz. v lasti Igor Hočevnar do 1/2 celote

€85.482.- (zaokroženo €85.500.-)

V Ljubljani, 07.05.2018

Mirko R. MIRKO
Sodni častnik za RMH, sodni svetnik
Slovenska ulica 23, 1000 Ljubljana
zemljišča, gradbeni objekti



5.0 LITERATURA IN VIRI

1. Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern. 2013. *BK.1 baukosten 2013 - Geabaude*. Stuttgart: BKI, <http://www.cadress.de/download/NHK-2000.pdf>
2. Bilten BS, marec 2018;
3. Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, Normalherstellungskosten 2000 (NHK2000), (BS12-630504-30/1), Berlin, 1.12.2001. URL: <http://www.bmwbw.de/Anlage7758/Normalherstellungskosten-2000-NHK-2000.pdf>
4. Geodetska uprava Republike Slovenije: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2016, Ljubljana, junij 2017;
5. Gračanič S.: Gradbeništvo za potrebe ocenjevanja nepremičnin, gradivo za izobraževanje za pridobitev strokovnega naziva pooblaščen ocenjevalec nepremičnin, Slovenski inštitut za revizijo, Ljubljana 2007;
6. Gračanič S.: Ocenjevanje vrednosti zemljišč, gradivo za izobraževanje za pridobitev strokovnega naziva pooblaščen ocenjevalec nepremičnin, Slovenski inštitut za revizijo, Ljubljana 2007;
7. dr. Igor Pšunder, mag. Milan Torkar: Vrednost nepremičninskih pravic, Slovenski inštitut za revizijo, strokovna zbirka, Ljubljana, avgust 2007;
8. Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, International Valuation Standards Committee (IVSC), 2017;
9. Murko J.: Priprava poročila o ocenjevanju vrednosti nepremičninskih pravic, gradivo za izobraževanje za pridobitev strokovnega naziva pooblaščen ocenjevalec nepremičnin, Slovenski inštitut za revizijo, Ljubljana 2007;
10. Murko J.: Način primerljivih prodaj, gradivo za izobraževanje za pridobitev strokovnega naziva pooblaščen ocenjevalec nepremičnin, Slovenski inštitut za revizijo, Ljubljana 2007;
11. Nagode Zupančič P.: Ocenjevanje vrednosti nepremičnin za računovodsko poročanje, gradivo za izobraževanje za pridobitev strokovnega naziva pooblaščen ocenjevalec nepremičnin, Slovenski inštitut za revizijo, Ljubljana 2007;
12. Pravilnik o merilih za določitev prispevka etažnega lastnika v rezervni sklad in najnižji vrednosti prispevka, UL RS, št. 11/2004.
13. Spletni portal: www.slonep.net;
14. Spletni portal: www.nepremicnine.net
15. Spletni portal: www.prostor.gov.si
16. Spletni portal: www.stat.si
17. Spletni portal: <http://www.peg-online.net/>
18. Spletni portal: <http://www.zav-tilia.si/si/izracuni/stanovanje/>
19. Spletni portal: www.umar.gov.si
20. Spletni portal: www.geoprostor.net/piso
21. Praznik B.: Standardi ocenjevanja vrednosti, gradivo za izobraževanje za pridobitev strokovnega naziva pooblaščen ocenjevalec nepremičnin, Slovenski inštitut za revizijo, Ljubljana 2007;
22. Pšunder I.: Ekonomika nepremičninskega trga, gradivo za izobraževanje za pridobitev strokovnega naziva pooblaščen ocenjevalec nepremičnin, Slovenski inštitut za revizijo, Ljubljana 2007;
23. Pšunder I.: Načini primerljivih prodaj, gradivo za izobraževanje za pridobitev strokovnega naziva pooblaščen ocenjevalec nepremičnin, Slovenski inštitut za revizijo, Ljubljana 2007;

24. Pšunder I.: Način kapitalizacije donosa, gradivo za izobraževanje za pridobitev strokovnega naziva pooblaščen ocenjevalec nepremičnin, Slovenski inštitut za revizijo, Ljubljana 2007;
25. Slovenski računovodski standardi, Slovenski inštitut za revizijo, Ljubljana, 2017;
26. Srednik R.: Okoljski in drugi zunanji vplivi na vrednost nepremičnin, gradivo za izobraževanje za pridobitev strokovnega naziva pooblaščen ocenjevalec nepremičnin, Slovenski inštitut za revizijo, Ljubljana 2007;
27. Srednik R.: Nabavnovrednostni način, gradivo za izobraževanje za pridobitev strokovnega naziva pooblaščen ocenjevalec nepremičnin, Slovenski inštitut za revizijo, Ljubljana 2007;
28. Zupancič D.: Analiza najgospodarnejše rabe, gradivo za izobraževanje za pridobitev strokovnega naziva pooblaščen ocenjevalec nepremičnin, Slovenski inštitut za revizijo, Ljubljana 2007;

