

MNENJE O OCENJENI TRŽNI VREDNOSTI NEPREMIČNIN

Nepremičnine na območju k.o. Šujica
na območju s sprejetim
OPPN 80 Grad Bokalce

Vse v deležu 1/1

Naslov
Cesta na Bokalce 32, Ljubljana

Na dan 15.7.2022

1. KRATEK POVZETEK

1.1. MNENJE O OCENJENI VREDNOSTI – KRATEK POVZETEK

S sklepom o postavitvi izvedenca v izvršilni zadevi In 1176/2013 je navedena odredba cenitve nepremičnin v k.o. Šujica.

Mnenje je sestavljeno iz skupnega osnovnega mnenja z dodanimi tremi posameznimi mnenji, v katerih je predstavljen vsak ločen sklop ocenjevanih nepremičnin. Sklopi so ločeni zaradi različne možne izrabe, ki jo pogojuje za območje sprejeti Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 80 Grad Bokalce (v nadaljevanju OPPN).

Vrednosti so podane po posameznih sklopih. Parcele znotraj posameznih sklopov niso primerne za posamično prodajo. Posamezni sklopi niso primerni za posamično prodajo, saj se veliko parcel nahaja v različnih deležih v več sklopih.

V mnenju je ocenjena tržna vrednost na podlagi različnih metod ocenjevanja vrednosti glede na primernost za uporabo pri oceni nepremičnin s predvideno različno rabo. Tako je za Mnenje 1 - sklop namenjen novogradnji ocena izvedena z metodo zemljiškega ostanka, za Mnenje 2 - sklop grajskega kompleksa z na donosu zasnovanim načinom, za Mnenje 3 - sklop 3 in 4 pa z načinom tržnih primerjav, vse na dan 15.7.2022.

Ocenjena tržna vrednost po posameznih sklopih (vse parcele se nahajajo v k.o. 1982 Šujica):.

Sklop 1:

parcele 286/5, 292/1, 292/2, 293/1, 293/2, 294/2, 294/3, 294/4, 294/5 in 296/2 v celoti in del parcel 294/6, 295/1 in 296/4

Ocenjena tržna vrednost parcel sklopa 1 je 4.139.213 EUR

Sklop 2:

parcele 296/3, 296/5, 297/1, 297/2, 298/1, 298/3, 298/4, 303/2, 303/3, 303/4, 303/17, 303/18, 303/19, 303/20 in 303/21 v celoti in del parcel 294/6, 294/7, 296/4, 298/8 in 303/11

Ocenjena tržna vrednost parcel sklopa 2 je 700.005 EUR

Sklop 3:

parcels 295/2 v celoti in del parcel 294/6, 294/7, 295/1, 296/4, 298/7 in 298/8

Ocenjena tržna vrednost parcel sklopa 3 je 14.958 EUR

Sklop 4:

parcele 285/35, 298/6, 301/3, 303/12, 303/14, 303/13 in 303/16 v celoti in del parcel 295/1, 303/15 in 301/4

Ocenjena tržna vrednost parcel sklopa 4 je 75.840 EUR

SKUPAJ ZAOKROŽENO 4.930.000 EUR.

1.2. DATUMI

Datum, na katerega se nanaša ocena vrednosti je 15.7.2022.

Datum ogleda nepremičnine 17.1.2022.

Datum izdelave mnenja 21.7.2022.

1.3. PREDPOSTAVKE IN OMEJITVENI POGOJI

Splošni omejitveni pogoji in razkritja:

- V postopku ocenjevanja nepremičnine sem informacije in podatke o nepremičnini delno pridobila z ogledom nepremičnine. Preostale podatke sem preverila v javno dostopnih evidencah
- Ocena vrednosti temelji na informacijah, ki so bile ocenjevalki znane v času pridobivanja podatkov za izdelavo poročila.
- Informacije, ocene in mnenja, ki jih bo vsebovalo poročilo, se nanašajo le na zadevno vrednotenje in ne smejo biti uporabljeni izven tega konteksta.
- Ocena vrednosti velja le za v poročilu navedeni namen uporabe in datum vrednotenja.
- Ocena vrednosti ni izdelana za namen računovodskega poročanja.
- Prikazane analiza, mnenja in sklepi so omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami in predstavljajo moje osebne, nepristranske in strokovne analize, mnenja in sklepe.
- Ocenjevalka nimam sedanjih ali prihodnjih interesov v nepremičnini, ki je predmet tega cenitvenega poročila ter nimam osebnih interesov in nisem pristranska glede oseb, ki se jih ocena tiče. Načrti, skice in slikovni material je priložen le zato, da si uporabnik poročila lahko lažje predstavlja predmet vrednotenja.
- Posedovanje tega poročila ali njegove kopije ne nosi s seboj pravice javne objave dela ali celote tega poročila.
- Ocenjene vrednosti so podane v neto zneskih, davek na promet z nepremičninami ali DDV nista upoštevana
- Del nepremičnine je zaseden z najemniki, ki imajo sklenjeno pogodbo za neprofitno najemnino (4 stranke: 3 v grajski stavbi in 1 v eni od manjših stavb, ki so predvidene za rušenje). Po navedbah dolžnika upravičenci po najemnih pogodbah prebivajo v enotah skupaj s svojimi družinskimi člani oz. partnerji/partnerkami, na katere se prenaša pravica uporabe neprofitne enote pod obstoječimi pogoji v primeru smrti upravičenca. Skladno s Stanovanjskim zakonom pa je njihova preselitev mogoča le z zagotovitvijo druge stanovanjske enote podobne površine ter lokacije in še to le s soglasjem neprofitnega najemnika.
- Stroški za obnovo gradu in izvedbo grajskega parka lahko odstopajo od ocenjenih, saj je podrobna ocena možna le z zelo natančnim pregledom obstoječe stavbe (geodetske izmere, statične preverbe), odvisen pa je tudi od namena uporabe bodoče stavbe. Strošek arheoloških raziskav je odvisen od obsega morebitnih najdb.

Predpostavke

- Predpostavlja se, da ni nobenih skritih okoliščin oz. nevidnega stanja na objektu ali zemljišču, zaradi katerih bi bila nepremičnina manj/več vredna in ocenjevalka ne prevzema odgovornosti, da bi raziskala takšne okoliščine. Ocenjevalka tudi ne prevzema odgovornosti za morebitne skrite napake oz. druge pomanjkljivosti na nepremičnini, na katere v času izdelave poročila ni bila posebej opozorjena.
- Predpostavlja se, da je nepremičnina zgrajena v skladu z veljavno okoljsko (ekološko) zakonodajo, razen, če iz poročila izhaja drugače.
- Predpostavlja se, da so podatki v zemljiški knjigi (lastništvo, pravice tretjih oseb...) in zemljiškem katastru ter katastru stavb (o vrsti, rabi, mejah, velikosti...) verodostojni, razen če je v poročilu napisano drugače.

- Predpostavlja se, da zemljišče ali zgradbe ne vsebujejo nikakršnih škodljivih materialov. Ocenjevalka ni kvalificirana, da takšne materiale, ki so skriti v zgradbi ali pod zemljo, odkrije.
- Ocena vrednosti temelji na predpostavki, da so za nepremičnino pridobljena vsa potrebna upravnna dovoljenja. Stavba je bila zgrajena pred letom 1967 in po zakonu ima uporabno dovoljenje.
- Vrednost nepremičnine je ocenjena ob predpostavki, da je nepremičnina na dan ocenjevanja (15.7.2022) v enakem fizičnem stanju kot na dan ogleda (17.1.2022).
- Predpostavljeno je, da vknjiženi nepravi stvarni služnosti ne vplivata na vrednost nepremičnin.
- Predpostavljeno je, da so površine območij in obstoječih objektov, navedene v OPPN, pravilne. V OPPN je navedena bruto površina obstoječega gradu, dolžnik je posredoval okvirno neto tlorisno površino gradu. Glede na običajno razmerje med tema dvema površinama, sta izmeri zelo verjetno enakovredni. Ker so v oceni upoštevane neto tlorisne površine, je upoštevan podatek, ki ga je posredoval naročnik.
- Predpostavljeno je, da vpisana zaznamba spora o pridobitvi lastninske pravice ne vpliva na vrednost nepremičnin, saj so po upoštevanju zahtev OPPN, ki so upoštevane v oceni vrednosti, vse stavbe, na ocenjevanih parcelah, predvidene za rušenje, razen grajske stavbe, ki pa po OPPN ni predvidena v sedANJI uporabi večstanovanjskega objekta.

Posebne predpostavke

- Predpostavljeno je, da vpisana hipoteka ne vpliva na vrednost nepremičnine. Nepremičnina je vrednotena, kot da ni obremenjena z dolgovi.
- Predpostavljeno je, da je z najemniki možen dogovor o začasni preselitvi v zameno za možnost nadaljevanja neprofitnega najema v novozgrajenih objektih na lokaciji.
- Ker za izvedbo gradnje v sklopu nepremičnin 1 med ocenjevanimi parcelami manjka ena večja parcela, ki zaokrožuje območje je predpostavljeno, da je z lastnikom manjkajoče parcele kot dobrim gospodarjem možno doseči dogovor o prodaji te parcele po enaki ceni, kot je ocenjen preostali del istega sklopa. Lastnik manjkajoče parcele je predkupni upravičenec ocenjevanih parcel.

1.4. DOKUMENTACIJSKA PODLAGA

Dokumentacija, uporabljena za oceno vrednosti:

- ZK izpiski
- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 80 Grad Bokalce

2. OPIS OCENJEVANIH NEPREMIČNIN

2.1. IZSEKI IZ SKLEPOV O OPREDELJENIH OCENJEVANIH NEPREMIČNINAH

1. Odreja se cenitev nepremičnin :

ID znak: 1982 303/3 (ID 4957749)
ID znak: 1982 303/2 (ID 927432)
ID znak: 1982 303/4 (ID 927433)
ID znak: 1982 303/19 (ID 6851466)
ID znak: 1982 303/18 (ID 6851465)
ID znak: 1982 303/20 (ID 6851464)
ID znak: 1982 303/21 (ID 6851463)
ID znak: 1982 303/17 (ID 6851462)
ID znak: 1982 303/11 (ID 5905165)
ID znak: 1982 303/12 (ID 5905166)
ID znak: 1982 303/13 (ID 5905167)
ID znak: 1982 303/14 (ID 5905169)

ID znak: 1982 303/15 (ID 5905168)
ID znak: 1982 303/16 (ID 5904889)
ID znak: 1982 282/1 (ID 3549386)
ID znak: 1982 283 (ID 2880194)
ID znak: 1982 284 (ID 4056340)
ID znak: 1982 285/42 (ID 6248409)
ID znak: 1982 285/42 (ID 6248409)
ID znak: 1982 285/43 (ID 6248408)
ID znak: 1982 285/44 (ID 6248407)
ID znak: 1982 285/30 (ID 4221342)
ID znak: 1982 285/34 (ID 5905154)
ID znak: 1982 285/35 (ID 5905155)
ID znak: 1982 286/5 (ID 2607566)
ID znak: 1982 286/8 (ID 2537942)
ID znak: 1982 292/1 (ID 2270856)
ID znak: 1982 293/1 (ID 2102640)
ID znak: 1982 293/2 (ID 4789859)
ID znak: 1982 294/6 (ID 5962657)
ID znak: 1982 294/7 (ID 5962658)
ID znak: 1982 294/2 (ID 759414)
ID znak: 1982 294/3 (ID 2607567)

ID znak: 1982 294/4 (ID 3951167)
ID znak: 1982 294/5 (ID 256113)
ID znak: 1982 295/1 (ID 5965396)
ID znak: 1982 295/2 (ID 5965397)
ID znak: 1982 296/4 (ID 5965277)
ID znak: 1982 296/5 (ID 5965278)
ID znak: 1982 296/2 (ID 2102641)
ID znak: 1982 296/3 (ID 1934405)
ID znak: 1982 297/1 (ID 3278333)
ID znak: 1982 297/2 (ID 4119258)
ID znak: 1982 298/1 (ID 5293290)
ID znak: 1982 298/3 (ID 2942745)
ID znak: 1982 298/4 (ID 759415)
ID znak: 1982 298/6 (ID 5904885)
ID znak: 1982 300 (ID 3156720)
ID znak: 1982 301/2 (ID 1703574)
ID znak: 1982 301/3 (ID 5905156)
ID znak: 1982 301/4 (ID 5905157)
ID znak: 1982 298/7 (ID 5904883)
ID znak: 1982 298/8 (ID 5904884)
ID znak: 1982 292/2 (ID 4286802),

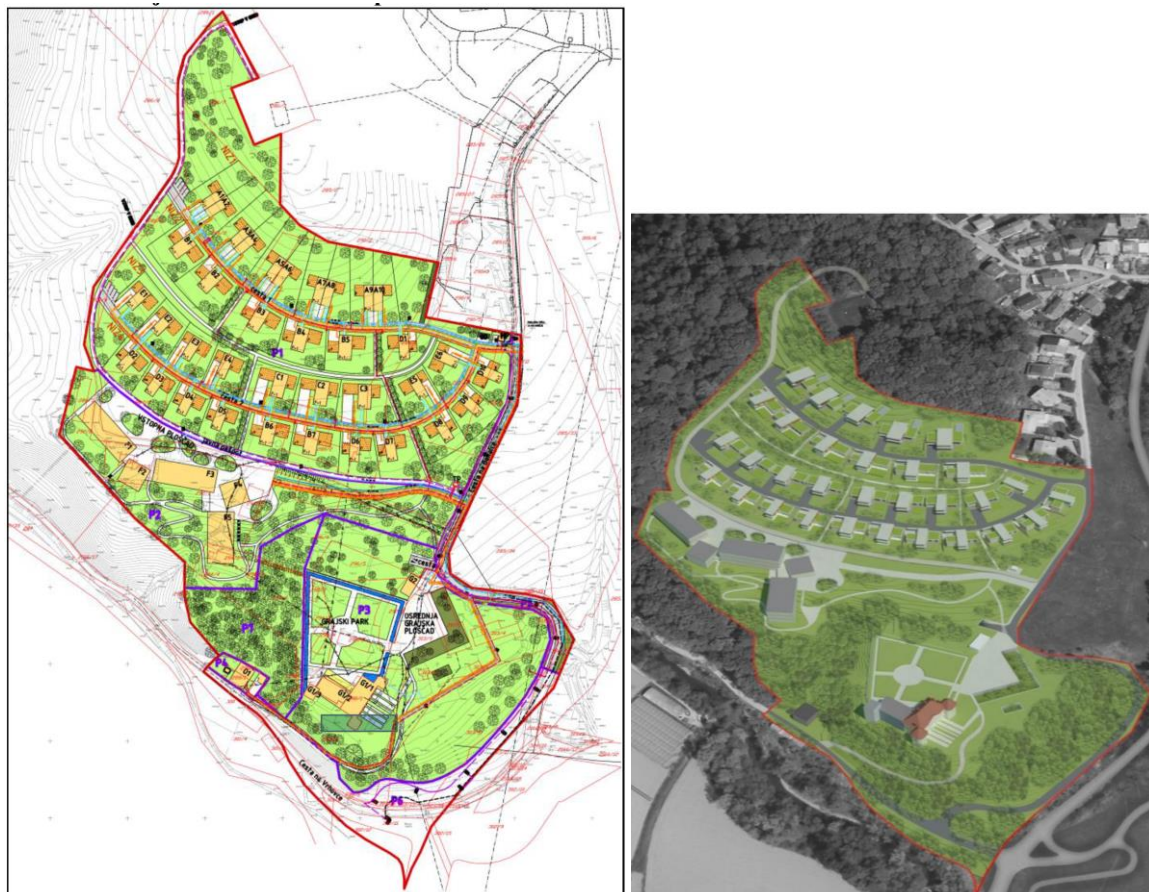
Od zgoraj zapisanih je bil naknadno izločen obseg nepremičnin, katerih namenska raba ni opredeljena kot stavbno zemljišče (namenska raba kmetijska in gozdna zemljišča). Ocena tega dela nepremičnin je bila predana cenilcu ustrezne stroke:

ID znak: 1982 282/1
ID znak: 1982 283
ID znak: 1982 284
ID znak: 1982 285/42
ID znak: 1982 285/43
ID znak: 1982 285/44
ID znak: 1982 285/30
ID znak: 1982 285/34
ID znak: 1982 286/8
ID znak: 1982 295/1 - del
ID znak: 1982 300
ID znak: 1982 301/2
ID znak: 1982 301/4 - del

2.2. OPIS IN RAZDELITEV

Vse ocenjevane parcele se nahajajo na območju v okolici Gradu Bokalce na naslovu Cesta na Bokalce 32, Ljubljana.

Za celotno območje je bil sprejet Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 80 Grad Bokalce. Znotraj tega območja se nahajajo vse parcele (oziroma deli parcel), ki so predmet cenitve, razen treh parcel (303/12, 303/14, 285/35 v skupni izmeri 212 m²), območje OPPN pa sestavlja več parcel (celotni severni del), ki niso predmet cenitve. Na spodnji sliki je prikaz območja OPPN.



Slika 1: Območje OPPN 80

Na zgornji sliki je prikazano celotno območje OPPN 80.

Severni del je območje P1, ki je v končni fazi izvedbe in ni predmet cenitve.

Na spodnji sliki je prikazano območje OPPN, na katerem se nahajajo ocenjevane parcele, s črno barvo pa je posebej označena parcela, ki je po OPPN del območja P2, vendar ni predmet cenitve.



Slika 2: Južni del območja OPPN 80, na katerem se nahajajo ocenjevane parcele

Predmet ocenjevanja so vse parcele, ki so vključene v sklopa P3 (vzhodni del z gradom na naslovu Cesta na Bokalce 32) in P7 (osrednji del z gozdom), večinski del P2 (severni del južnega območja s predvideno gradnjo večstanovanjskih objektov) in nekaj posameznih parcel, ki se nahajajo ob Cesti na Bokalce in Cesti na Vrhovce.

Na spodnji sliki so prikazane parcele, ki so predmet ocene v celoti.



Slika 3: Prikaz ocenjevanih parcel (prikazane parcele, ki so predmet ocene v celoti)

Dodatno sta predmet ocene tudi zazidljiva dela parcel 295/1 in 301/4. Parceli sta prikazani na spodnjih slikah, v oceni pa je zajet del, ki je pod rumeno šrafuro obarvan rdeče.



Slika 4: Prikaz parcel, ki sta v oceni zajeti le delno – le po namenski rabi stavbna zemljišča.

Posamezni sklopi, katere parcele zajemajo in kakšna je predvidena raba teh parcel, so predstavljeni v nadaljevanju v posameznih, ločenih poročilih.

Parcele so ločene na štiri sklope:

Sklop 1:

parcele 286/5, 292/1, 292/2, 293/1, 293/2, 294/2, 294/3, 294/4, 294/5 in 296/2 v celoti in del parcel 294/6, 295/1 in 296/4

Po OPPN parcele predstavljajo območje P2, površine, namenjene gradnji oskrbovanih stanovanj.

Sklop 2:

parcele 296/3, 296/5, 297/1, 297/2, 298/1, 298/3, 298/4, 303/2, 303/3, 303/4, 303/17, 303/18, 303/19, 303/20 in 303/21 v celoti in del parcel 294/6, 294/7, 296/4, 298/8 in 303/11

Po OPPN parcele predstavljajo območje P3, površine, namenjene gradnji in prenovi grajskega kompleksa.

Sklop 3:

parcels 295/2 v celoti in del parcel 294/6, 294/7, 295/1, 296/4, 298/7 in 298/8

Po OPPN parcele predstavljajo območje P7, kjer je ohranjen obstoječi gozd.

Sklop 4:

parcele 285/35, 298/6, 301/3, 303/12, 303/14, 303/13 in 303/16 v celoti in del parcel 295/1, 303/15 in 301/4

Posamezne parcele, ki ležijo ob južnem robu območja P2 in južnem in vzhodnem robu območja P3, ležijo tik ob cesti in v večji meri predstavljajo površine za razširitev ali ureditev obstoječe ceste.

Grad Bokalce se nahaja na JZ delu Ljubljane, nedaleč od ljubljanske obvoznice. V bližini predelov Vrhovci in Brdo, kjer je zagotovljena družbena infrastruktura. Do najbližje postaje LPP je 700 m, do priključka na ljubljansko obvoznico 1,3 km in do centra Ljubljane cca 5 km.



Slika 5: Prikaz okolice in lokacije ocenjevane nepremičnine (vir: <http://zemljevid.najdi.si/najdi/>)

2.3. PRAVNO STANJE NEPREMIČNIN

2.3.1. Zemljiško knjižni izpiski

ZK izpiski so poročilu priloženi, podaj je izpostavljenih nekaj bistvenih vpisov na nekaterih ocenjevanih nepremičninah:

Na vseh nepremičninah so vpisane 3 hipoteke (prva v višini 3.000.000 EUR z zaznambo izvršbe z opr. št. postopka In 1176/2013 in dve dodatni, ki predstavljata dodatka k osnovni pogodbi in zapisom nove obrestne mere in novega datuma dospetja), predkupna pravica v korist družbe Bokalce d.o.o za določen čas do 31.12.2027, in zemljiški dolg v višini 30.000.000 EUR.

Na nekaterih parcelah je dodatno vknjižena maksimalna hipoteka.

Na nekaterih parcelah je dodatno vknjižena nepravna stvarna služnost:

- v javno korist za ureditev gradbišča, vključno s pravico dostopa in dovoza, vse v poteku in obsegu, kakor izhaja iz projektne dokumentacije PGD, št. UP 18-002-PGD, objekt: Gospodarska javna infrastruktura za potrebe naselja Vile Bokalce, načrt: Vodilna mapa, risba: Zbirna karta komunalnih vodov, št. risbe: 0.8-4, datum: marec 2018, merilo: 1:500, za čas do pridobitve uporabnega dovoljenja, vendar najkasneje do 31.12.2020
- v javno korist za ureditev in izvedbo brežin za potrebe izgradnje in uporabe javne ceste vse v poteku in obsegu, kakor izhaja iz projektne dokumentacije PGD, št. UP 18-002-PGD, objekt: Gospodarska javna infrastruktura za potrebe naselja Vile Bokalce, načrt: Vodilna mapa, risba: Zbirna karta komunalnih vodov, št. risbe: 0.8-4, datum: marec 2018, merilo: 1:500, za čas obstoja in uporabe javne ceste.

Obe v korist imetnika Mestna občina Ljubljana.

Na parcelah 294/6 in 294/7 je vpisana zaznamba spora o pridobitvi lastninske pravice.

Na podlagi določil 15. čl. Zakona o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi v zvezi z 79. členom in 3. točko 1. odst. 127. člena Zakona o zemljiški knjigi- ZZK-1, se zaznamuje postopek vzpostavljanja etažne lastnine vloženega pred Okrajnim sodiščem v Ljubljani pod opr. št. N 157/2009 z dne 20.5.2009 v korist dveh fizičnih oseb, stanujočih na naslovu Cesta na Bokalce 32, Ljubljana

2.3.2. Izpostavljene nekatere zahteve OPPN

Posamezne postavke, ki jih za ločena območja predvideva OPPN bodo predstavljene v vsakem poročilu posebej. Spodaj pa je podana razlaga etapnosti gradnje, ki pomembno vpliva na izbran pristop k oceni vrednosti:

Etapnost gradnje

- Posegi, ki so dopustni na obstoječih objektih, ureditev javnih površin ter ureditev prometne, komunalne in energetske infrastrukture v območju OPPN so lahko izvedeni v posameznih ločenih fazah.
- Novogradnje stavb v območju OPPN so razdeljene v tri faze:
 - faza 1: gradnja stavb in pripadajočih ureditev v prostorski enoti P1,
 - faza 2: gradnja stavb in pripadajočih ureditev v prostorski enoti P2,
 - faza 3: gradnja stavb in pripadajočih ureditev v prostorski enoti P3.
- Fazi 1 in 3 sta lahko izvedeni časovno neodvisno v poljubnem zaporedju. Fazo 2 je dopustno izvajati sočasno s fazo 1 ali po njej ter sočasno ali po rekonstrukciji stavb G1/1, G1/2 in G1/3 s pripadajočimi ureditvami ter ureditvijo grajskega parka na parceli PG1.

2.3.3. Legalnost objektov in njihove uporabe

Za stavbo št 293, ki je po sprejetem OPPN edina predvidena, da ostane in je bila zgrajena pred letom 1967 ocena vrednosti temelji na predpostavki, da so za nepremičnino pridobljena vsa potrebna upravna dovoljenja. Po zakonu (GZ – člen 118., *Šteje se, da imajo objekti, ki izpolnjujejo pogoje iz 197. in 198. člena ZGO-1 ali pogoje iz 124. člena Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 126/07), pridobljeno gradbeno in uporabno dovoljenje po tem zakonu, o čemer se na zahtevo stranke izda odločba, ki se nanaša na ZGO-1 člen 197. Ne glede na določbe tega zakona, ki predpisujejo obveznost uporabnega dovoljenja, se šteje, da imajo uporabno dovoljenje po tem zakonu: vse stavbe, ki so bile zgrajene pred 31. decembrom 1967 in poslovni prostori v njih, ki so z dnem uveljavitve tega zakona v uporabi, če se jim namembnost po navedenem datumu ni bistveno spremenila in so zemljišča, na katerih so zgrajene, z dnem uveljavitve tega zakona na predpisani način evidentirana v zemljiškem katastru*) ima uporabno dovoljenje.

3. MNENJE 1 – OBMOČJE P2

3.1. OPIS NEPREMIČNIN

Po OPPN ocenjevane parcele sklopa 1 predstavljajo območje P2, površine, namenjene gradnji oskrbovanih stanovanj. Območje P2 sestavljajo parcele 286/5, 292/1, 292/2, 293/1, 293/2, 294/2, 294/3, 294/4, 294/5 in 296/2 v celoti in del parcel 294/6, 295/1 in 296/4. Del območja v celoti je tudi parcela 288/63 (je ena od novonastalih parcel po parcelaciji parcel 286/4m 287/2, 289/2, 289/3 iz katerih je nastalo 61 parcel, ki se vse, razen parcele 288/63 nahajajo na območju P1, ki ni predmet ocene).

Celotno območje P2 meri 14.050 m². Parcela 288/63, ki ni predmet ocene meri 4.576 m². Predmet ocene vrednosti je del območja P2 v skupni izmeri 9.474 m², kar predstavlja 67,43 % območja P2.



Slika 6: Območje P2



Slika 7: Območje P2 z označeno parcelo 288/63 (približen izris), ki ni predmet ocene

3.2. ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE IZBOLJŠANEGA PREMOŽENJA

Najgospodarnejša uporaba zemljišča je opredeljena kot najverjetnejša uporaba premoženja, ki je fizično možna, primerno utemeljena, pravno dopustna, finančno izvedljiva in katere posledica je najgospodarnejša uporaba ocenjenega premoženja. Našteti dejavniki so kriterij za presojo najboljše uporabe zemljišča in sicer: zakonska dopustnost gradnje, fizična izvedljivost, finančna upravičenost ter najvišja donosnost. Analiza najgospodarnejše uporabe zemljišča se izvaja v štirih korakih:

- Analiza zakonske dopustnosti gradnje, pri čemer se preveri predvsem dovoljenje za gradnjo in skladnost izvedbe z dokumentacijo. Prav tako je potrebno preveriti skladnost izvedbe z normativi ter skladnost gabaritov, izvedbenih rešitev in namembnosti s predpisi;
- Analiza fizične izvedljivosti;
- Analiza finančne upravičenosti - preveri se, kakšen tip nepremičnine bo omogočal donose bodisi v obliki najemnin bodisi kapitalskih dobičkov;
- Analiza najvišje donosnosti, ki pripelje do izrabe zemljišča, ki največ prispeva k njegovi vrednosti.

Območje P2 predstavlja površine, namenjene gradnji oskrbovanih stanovanj

V prostorski enoti P2 so dopustni naslednji objekti in dejavnosti:

- 11301 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji,
- 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev,
- 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo,
- 12420 Garažne stavbe: samo garaže in kolesarnice; dopustne so samo v kletni etaži.

Kot spremljajoči program so v prostorski enoti P2 v stavbah F2 in F4 in v kletni etaži dopustni tudi naslednji objekti in dejavnosti:

- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice,
- 12301 Trgovske stavbe: samo samostojne prodajalne in butiki, lekarne, prodajalne očal in prodajne galerije,
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti,
- 12650 Stavbe za šport: samo za potrebe prostorske enote; dopustni so bazeni, telovadnice, centri za fitnes, jogo in aerobiko.

Zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve v prostorski enoti P2:

- V zahodnem delu prostorske enote je vzporedno s plastnicami terena umeščen niz stavb F1, F2, F3 in F4. Stavbni niz je lomljene oblike, stavbi F2 in F4 sta manjši, nižji in zamaknjeni v smeri proti jugu. Pod stavbami je skupna klet.
- Na južni strani stavb F3 in F4 je pravokotno na plastnice terena umeščena stavba F5. Kota pritličja stavbe F3 je v nivoju prve kletne etaže pod stavbami F1, F2 in F4, kota pritličja stavbe F5 pa je še za etažo nižja kot pri stavbi F3.
- Na severni strani stavb je delno tlakovana, delno ozelenjena vhodna ploščad.
- Južno in vzhodno od stavb so parkovno urejene zelene površine.

Za prostorske enote P1, P2 in P3 je treba izdelati načrt krajinske arhitekture;

Zmogljivost območja

Površina prostorske enote P2 14.050 m²

- stavbe F1, F2, F3, F4, F5:

- BTP nad terenom 5.000 m²

- BTP pod terenom 2.950 m², od tega 2.150 m² servisni prostori objekta (garaže, kolesarnice in prostori za inštalacije)

- število stanovanjskih enot 45.

Za posege v območju OPPN je treba izvesti naslednje predhodne arheološke raziskave:
– v prostorskih enotah P1 in P2 je treba izvesti strojni testni izkop za ugotovitev prisotnosti arheoloških plasti.

3.2.1. Sklep

Glede na omejitve OPPN in ob predpostavki, da v bližnji prihodnosti ne bo prišlo do sprememb, ocenjujem, da najgospodarnejšo uporabo ocenjevanega sklopa predstavlja izvedeno pozidavo v skladu z OPPN in sicer z izgradnjo 45 oskrbovanih stanovanj z maksimalno izkoriščeno površino, določeno z OPPN.

3.3. NAČINI OCENJEVANJA VREDNOSTI

3.3.1. Metoda zemljiškega ostanka

V postopku izvedbe metode zemljiškega ostanka sem ocenila prodajne cene predvidenih izboljšav, ocenila nadomestitvene stroške predvidenih objektov in na koncu izračunala zemljiški ostanek. Vse podane vrednosti so brez DDV.

3.3.1.1. Površine

V OPPN so podrobno zapisane zmogljivosti posameznih območij z opredeljeno bruto tlorisno površino objektov nad in pod nivojem terena.

V oceni je je upoštevana maksimalna dovoljena pozidava nad terenom in 95 % maksimalne dovoljene pozidave pod terenom (do manjše razlike je prišlo zaradi upoštevanja predpisanih dimenzij objektov in potrebne/primerne površine podzemne garaže in drugih kletnih prostorov.

Predvidena bruto tlorisna pozidava je tako v izmeri 7.800 m². Neto tlorisna površina predvidenih stanovanj skupaj s pripadajočimi shrambami je tako 4.680 m². Razliko med tema dvema površinama delno predstavlja razmerje med bruto in neto tlorisno površino, preostali del pa predstavlja kletne garaže, skupne in komunikacijske prostore v večstanovanjskih stavbah

Ker je predpostavljeno, da se 4 uporabniki neprofitnih stanovanj za neopredeljeni čas preselijo v novogradnjo, je glede na trenutno površino, na kateri bivajo odšteta prodajna neto tlorisna površina 4 x 60 m² (trenutno zasedena stanovanja so v izmeri med 44 in 56 m² z dodatno uporabo pomožnih prostorov). Tako je skupna prodajna neto tlorisna površina stanovanj ocenjena na 4.440 m².

V kleti je predvidenih 82 parkirnih mest (po 2 na vsako stanovanjsko enoto), pred dvostanovanjskimi hišami pa 8 zunanjih parkirnih mest (po 2 na vsako stanovanjsko enoto).

3.3.1.2. Ocena prihodkov

Pri oceni prihodkov sem upoštevala prihodke od prodaje stanovanj in kletnih parkirnih mest. Povprečna prodajna cena stanovanj in parkirnih mest je ocenjena z načinom tržnih primerjav.

Pregledala sem izvedene prodaje oskrbovanih stanovanj. Med javno dostopnimi podatki sem našla le dve izvedeni prodaji v zadnjih dveh letih na območju Ljubljane.

Iz pregledanih prodaj je razvidno, da sta bili rabljeni stanovanji (eno je staro že 10 let, zato so kratkotrajne gradbene komponente že delno zastarane) prodani za (z upoštevanimi

prilagoditvami za DDV, lokacijo in čas prodaje) zaokroženo za 3.100 EUR/m² (starejše) in 4.000 EUR/m² novejše.

Ker je podatkov i izvedenih prodajah oskrbovanih stanovanj malo, sem pregledala še ponudbo. Na portalu nepremicnine.net so na voljo trije oglasi za oskrbovana stanovanja (v Dravljah in v Kranju).

Iz pregledanih oglasov je razvidno, da se stanovanji v Kranju ponujata za zaokroženo (z upoštevanimi prilagoditvami) 3.800 EUR/m², stanovanje v Dravljah pa za 2.800 EUR/m², a je potrebno upoštevati, da je stanovanje dejansko zelo majhno, saj se skupaj s stanovanjem prodaja terasa, ki je večja od samega stanovanja.

Pregledala sem še preostale dostopne podatke o ponudbah. Za Bežigradom (v bližini Plečnikovega stadiona) je predvidena gradnja Rezidence Bežigrad. Gradnja naj bi se predvidoma začela še letos. Iz celotne ponudbe sem zbrala nekaj različno velikih stanovanj. Parkirna mesta se bodo prodajala posebej. V Črnučah pa je v izgradnji naselje Lagom, kjer je en od objektov namenjen oskrbovanim stanovanjem. Stanovanja so vsa že prodana, a podatki o prodaji še niso javno dostopni, a so bili v času prodaje.

Iz pregledane dodatne ponudbe in izvedenih prodajah v soseski Lagom je razvidno, da se novogradnje oskrbovanih stanovanj v Ljubljani ponujajo za (z upoštevanimi prilagoditvami) zaokroženo 4.100 EUR/m².

Ker je nemogoče napovedati ali bodo ponudbene cene tudi v celoti dosežene in z upoštevanjem vseh prikazanih ponudb in prodaj, je ocenjena primerna prodajna cena oskrbovanih stanovanj **4.000 EUR/ m²** neto tlorisne površine.

Pregledala sem tudi izvedene prodaje kletnih parkirnih mest.

Iz pregledanih izvedenih prodaj je razvidno, da je povprečna cena za kletno parkirno mesto v novejših objektih zaokroženo 16.500 EUR. Ker za leto 2022 ni na voljo še nobenega podatka o samostojno prodanem parkirnem mestu v novejših stavbah in z upoštevanjem dejstva, da ob prodaji novogradenj prodajalci zastavijo visoke cene parkirnih mest, ki jih je ob nakupu stanovanja obvezno kupiti, je za oblikovanje končne ocene upoštevana primerna prodajna cena kletnega parkirnega mesta v višini 18.000 EUR.

Zaradi predvidenih dveh dvostanovanjskih pritličnih objektov brez kletne etaže, je pred objektoma predvidenih tudi 8 zunanjih parkirnih mest. Zunanja parkirna mesta običajno dosegajo 40 % - 60 % cene kletnih parkirnih mest, zato je v nadaljevanju ocene upoštevana primerna prodajna cena zunanjega parkirnega mesta v višini 10.000 EUR.

Vse navedene primerne prodajne cene ne vključujejo DDV.

3.3.1.3. Ocena stroškov

Stroški GOI

Stroški izgradnje so upoštevani glede na predvideno gradnjo. Predvideni objekti so različnih velikosti in s predvidenim različnim številom stanovanj. Upoštevane so različne projektantske ocene, pridobljene na portalu Peg-online.net. Upoštevani so objekti srednjega standarda. V oceni stroškov je tako prikazan tehtani strošek izgradnje glede na vrsto stavb in njihovo površino (1.114 EUR/m² bruto tlorisne površine vseh objektov, strošek pa vključuje tudi izvedbo zunanje ureditve).

Vse podane cene so brez DDV.

Stroški financiranja

Stroški financiranja so izračunani na podlagi obrestne mere v višini 2,0 % (podatek poslovne banke), deleža dožniškega kapitala v višini 70% in dobe trajanja financiranja 24 mesecev (ocenjena doba izgradnje in prodaje nepremičnine skupaj). uporabljen je bil linearni izračun obresti.

Komunalni prispevek

Komunalni prispevek je povzet po oceni v OPPN, z upoštevanem revalorizacije na datum ocenjevanja. Komunalni prispevek za novogradnjo je ocenjen na 1.246.358,53 EUR.

Stroški rušitve

Stroški odstranitve objektov, ki so po OPPN predvideni za rušenje, so ocenjeni v višini 80 EUR/m². V tem sklopu je v oceni upoštevana le rušitev objektov, ki se nahajajo na območju zemljišč sklopa 1 (OPPN P2). Za rušitev so predvideni objekti (5 stavb) s skupno neto tlorsno površino 549,6 m². Predvideni stroški rušenja tako znašajo 43.968 EUR.

Podjetniški dobiček

je ocenjen na 15% vseh stroškov projekta.

3.3.1.4. Indikativna ocena vrednosti z metodo zemljiškega ostanka

Tržna vrednost zemljišča kot celota z metodo zemljiškega ostanka ocenjena na **436,90 €/m²** oziroma 6.138.479 EUR za celotno zemljišče, oziroma **4.139.213 EUR za ocenjevano zemljišče**. Ocenjena vrednost 436,9 EUR/m² za večstanovanjsko gradnjo morda daje vtis, da je nizka. Potrebno je upoštevati, da je faktor izrabe na ocenjevanem zemljišču izredno nizek. Zaradi omejitev OPPN bolj zgoščena pozidava ni možna.

4. MNENJE 2 – OBMOČJE P3

4.1. OPIS NEPREMIČNIN

Po OPPN ocenjevane parcele sklopa 2 predstavljajo območje P3, površine, namenjene gradnji in prenovi grajskega kompleksa. Območje P3 sestavljajo parcele 296/3, 296/5, 297/1, 297/2, 298/1, 298/3, 298/4, 303/2, 303/3, 303/4, 303/17, 303/18, 303/19, 303/20 in 303/21 (parcele 303/17, 303/18, 303/19, 303/20 in 303/21 so nastale iz parcel 303/7, 303/8, 303/9, 303/10, ki so zapisane v OPPN) v celoti in del parcel 294/6, 294/7, 296/4, 298/8 in 303/11

Po OPPN parcele predstavljajo območje P3, površine, namenjene gradnji in prenovi grajskega kompleksa.



Slika 8: Območje P3

Grad Bokalce stoji na parceli št. 298/1, k.o. Šujica, v izmeri 680,00 m² (stavbišče pod stavbo). Zgrajen je bil okoli leta 1700 in ima 5 etaž (K+P+2N+po).

NTP površina stavbe znaša cca 2.110 m²:

- Klet cca 110,00 m² (op. gre za podkletitev pod stolpi gradu)
- Pritličje cca 400,00 m²
- Prvo nadstropje cca 490,00 m²
- Drugo nadstropje cca 510,00 m²
- Podstrešje cca 600,00 m² (ni izkoriščeno)

Podatki o površinah so približni, saj uradne meritve gradu niso bile izvedene (stavba nima katastrskega vpisa).

Glavni vhod v grad je z JV strani, a vhod ni v uporabi. Je z notranje strani zadelan z leseno oblogo. Vhod v stavbo je urejen z dvorišča na SZ strani. Do vhoda vodi nekaj stopnic. Dvorišče in dovoz je peščen. Dostop s Ceste na Bokalce zapira dvizna rampa.

Grad je bil naknadno v notranjosti spremenjen. Izdelanih je bilo več stanovanj, ki so bila zasedena z najemniki z neprofitno najemnino. Tri od teh stanovanj so še vedno zasedena.

Nezasedena stanovanja so večinoma v zelo slabem stanju. Zaradi zamakanja strehe so na več mestih vidne poškodbe lesenih delov medetažne konstrukcije. Na več mestih odpada omet, v nekaterih stanovanjih so po vogalih ali celih stenah, tleh in stropu vidni sledovi plesni.

Sama nosilna konstrukcija gradu na zunanji pogled večinoma izgleda v redu, a je to brez natančnega statičnega pregleda nemogoče potrditi. Leseno ostrešje deluje nepoškodovano, strešna kritina pa je v slabem stanju in potrebna menjave.

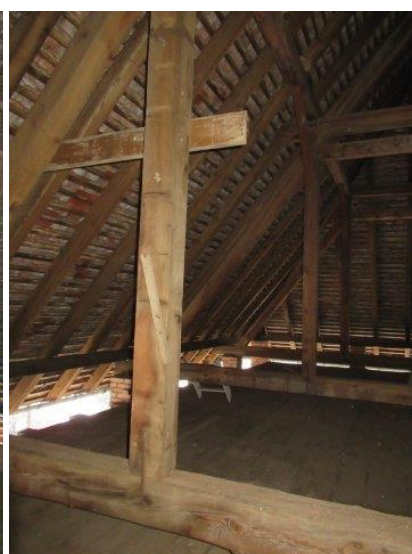
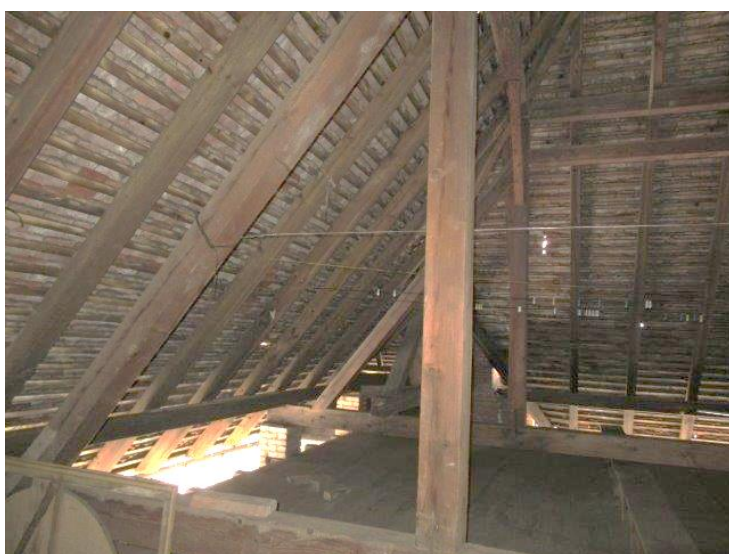
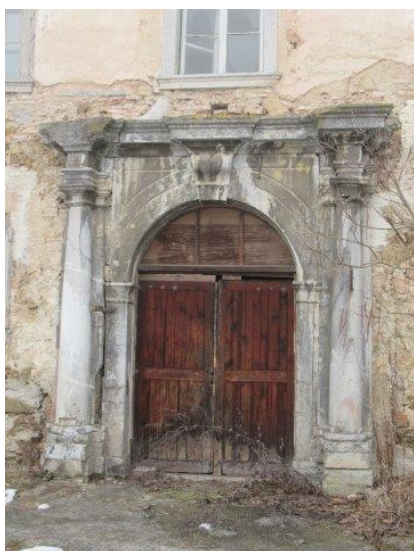
V 90ih je bil zamenjan del inštalacij, ki so večinoma popolnoma zastarane (del je še v uporabi). A je zaradi po OPPN predvidene popolne prenove gradu in spremembe namembnosti iz večstanovanjske v drugo potrebna nova izvedba vseh kratkotrajnih gradbenih komponent.

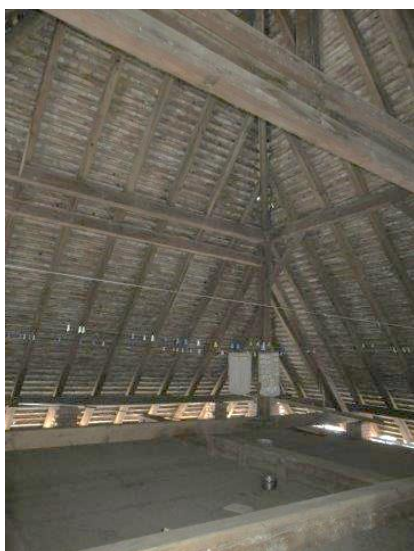
Tehnični opis gradu:

- Ostrešje je leseno, brez hidro in toplotne izolacije, streha je krita z bobrovcem
- Okna so škatlasta lesena, dvojna
- Strop v pritličju je v določenem delu obokan, stene so ometane a v precejšnjem delu v zelo slabem stanju,
- Stopnišče je masivno, finalne obdelave teraco
- Instalacije: elektrika, vodovod, kanalizacija.

4.2. *FOTOGRAFIJE GRAJSKE STAVBE V SKLOPU 3*













4.3. ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE IZBOLJŠANEGA PREMOŽENJA

Najgospodarnejša uporaba zemljišča je opredeljena kot najverjetnejša uporaba premoženja, ki je fizično možna, primerno utemeljena, pravno dopustna, finančno izvedljiva in katere posledica je najgospodarnejša uporaba ocenjenega premoženja. Našteti dejavniki so kriterij za presojo najboljše uporabe zemljišča in sicer: zakonska dopustnost gradnje, fizična izvedljivost, finančna upravičenost ter najvišja donosnost. Analiza najgospodarnejše uporabe zemljišča se izvaja v štirih korakih:

- Analiza zakonske dopustnosti gradnje, pri čemer se preveri predvsem dovoljenje za gradnjo in skladnost izvedbe z dokumentacijo. Prav tako je potrebno preveriti skladnost izvedbe z normativi ter skladnost gabaritov, izvedbenih rešitev in namembnosti s predpisi;
- Analiza fizične izvedljivosti;
- Analiza finančne upravičenosti - preveri se, kakšen tip nepremičnine bo omogočal donose bodisi v obliki najemnin bodisi kapitalskih dobičkov;
- Analiza najvišje donosnosti, ki pripelje do izrabe zemljišča, ki največ prispeva k njegovi vrednosti.

V primerih, ko se nepremičnina ocenjuje kot kombinacija zemljišča in izboljšav, se oceni tržno vrednost z upoštevanjem najgospodarnejše uporabe izboljšanega premoženja.

Območje P3 predstavlja površine, namenjene gradnji in prenovi grajskega kompleksa

V prostorski enoti P3 so dopustni naslednji objekti in dejavnosti:

- 11302 Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine: samo kot rezidenca za potrebe državljanov in diplomatov,
- 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev,
- 12201 Stavbe javne uprave: samo protokolarni objekti,
- 12203 Druge poslovne stavbe,
- 12420 Garažne stavbe: samo garaže in kolesarnice; garaže so dopustne samo v kletnih etažah na severni strani grajskega parka in pod njim,
- 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo,
- 12620 Muzeji in knjižnice,
- 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo,
- 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo,
- 12650 Stavbe za šport.

Kot spremljajoči program so v P3 dopustni tudi naslednji objekti in dejavnosti:

- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice,
- 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic,
- 12301 Trgovske stavbe: samo samostojne prodajalne in butiki, lekarne, prodajalne očal in prodajne galerije,
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti.

Zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve v prostorski enoti P3:

- Grajsko poslopje G1/1 je ohranjeno. Za zahodni trakt G1/2 in stolp G1/3 je treba opraviti predhodne raziskave stavbnega razvoja in gradbeno-tehničnega stanja ter izdelati konservatorski načrt.
- Na severni strani gradu je urejen grajski park kot reinterpretacija nekdanjega renesančnega parka. Park je obrobljen z vodnim motivom.

- Vzhodno od parka je podzemna stavba s kletnimi atriji, ki povzemajo tlorisno obliko nekdanjih gospodarskih pristav iz franciscejskega katastra. Na severovzhodnem vogalu grajskega parka je na mestu nekdanjega gospodarskega objekta vhodna stavba G2 za dostop v podzemne etaže.
- Na vzhodni strani grajskega parka in gradu je urejena vstopna ploščad, ki je delno tlakovana, delno ozelenjena.
- Rob platoja na vzhodni in južni strani gradu je parkovno urejen.
- Površina na severni strani parka je parkovno urejena. Pod njo je vkopana garaža.

Pogoji za oblikovanje objektov v prostorski enoti P3 so:

- prenova gradu je dopustna na podlagi izvedbene dokumentacije, katere sestavni del je tudi konservatorski načrt. Konservatorski načrt mora opredeliti dele oziroma elemente, ki se obnovijo, rekonstruirajo oziroma odstranijo in nadomestijo z novimi;
- grajska stavba G1/1 bo očiščena prezidav in prenovljena, drugi posegi na zunanjsčini niso dopustni;
- za ustrezno rešitev morebitnega novega dela zahodnega trakta G1/2 ali stolpa G1/3 je treba pripraviti vsaj tri variantne rešitve;
- v območju grajskega parka je dopustna gradnja podzemnega objekta, katerega streha mora biti oblikovana kot sodobna interpretacija nekdanjega parka;
- obodne stene kletnih etaž so lahko nevkopane le v delih, ki so vizualno manj izpostavljeni in so določeni v grafičnem načrtu št. 4.3 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo kleti«;
- stavba G2 ima ravno streho;
- streha nad podzemno garažo na severni strani grajskega parka mora biti intenzivno ozelenjena;
- barve fasad znotraj prostorske enote morajo biti skladne in neizstopajoče

Za prostorske enote P1, P2 in P3 je treba izdelati načrt krajinske arhitekture;

Prostorska enota P3:

- območje grajskega parka mora biti obnovljeno v prvotni funkciji kot sodobna reinterpretacija nekdanjega parka. Ob severnem, vzhodnem in zahodnem robu parka je speljan vodni motiv kot plitev jarek, napolnjen z vodo;
- parkovne površine nad vkopanimi objekti morajo biti izvedene s tehnologijo zelene strehe;
- nasutje nad vkopano garažo na severni strani parka mora omogočati zasaditev visoke vegetacije, ureditev nad streho garaže je treba na severni strani neopazno navezati na ureditve na raščenem terenu. Zunanji zid kleti ob uvozu v garažo mora biti čim bolj prikrit z nasutjem terena, vidni del zidu mora biti ozelenjen;
- robove območja in kletne atrije je treba zasaditi z visoko vegetacijo, ki pa ne sme prikrivati pogledov na grad iz okolice;
- utrjene površine so v območju pešpoti, dovoznih površin in na osrednji grajski ploščadi;
- v prostorski enoti je treba zasaditi najmanj 36 dreves na raščenem terenu;
- v zunanjo ureditev je treba vključiti divji kostanj, ki je naravna vrednota;
- na zaraščenih brežinah na vzhodni in južni strani gradu je treba ohraniti le kakovostna drevesa, ki ne zakrivajo pogledov na grad.

Zmogljivost območja

Površina prostorske enote P3 19.891 m²

– stavbe G1/1, G1/2, G1/3, G2:

- BTP nad terenom 2.580 m², od tega 2.480 m² površine obstoječega gradu
- BTP pod terenom 4.700 m², od tega 2.450 m² servisni prostori objekta (garaže, kolesarnice in prostori za inštalacije) in 250 m² kletne površine obstoječega gradu.

Odstranitev stavbe G1/1 ni dopustna. Morebitna odstranitev stavb G1/2 in G1/3 in njuna nadomestitev z novima stavbama je dopustna le na podlagi opravljenih predhodnih raziskav in izdelanega konservatorskega načrta ter pridobljenega kulturnovarstvenega soglasja. Ostali obstoječi objekti v območju OPPN se lahko odstranijo.

Na vseh obstoječih objektih so dopustna vzdrževalna dela.

Dopustna je rekonstrukcija stavb G1/1, G1/2, G1/3 in O1. Za rekonstrukcijo stavb G1/1, G1/2 in G1/3 je treba izdelati konservatorski načrt in pridobiti kulturnovarstveno soglasje

Za posege v območju OPPN je treba izvesti naslednje predhodne arheološke raziskave:

- v prostorski enoti P3 je treba izvesti predhodne arheološke raziskave. Na celotnem območju graščine je treba izvesti intenzivne geofizikalne raziskave, s katerimi bo mogoče določiti ohranjenost nekdanje vrtno arhitekturne ureditve in morebitne arhitekturne ostaline starejših gradbenih faz. V primeru pozitivnih rezultatov je treba izkopati še strojne testne jarke, ki morajo pokriti vsaj en odstotek območja, na katerem so odkrite arheološke ostaline. Na podlagi geofizikalnih raziskav in strojnih testnih jarkov je treba določiti potrebni obseg arheoloških raziskav.

- V sklopu izdelave projekta PGD za graščino Bokalce je treba izdelati konservatorski načrt.

- Za poseg v registrirano dediščino je treba pridobiti kulturnovarstveno soglasje za posege, ki ga izda organ, pristojen za varstvo kulturne dediščine.

- Za izvedbo predhodne arheološke raziskave je treba pridobiti soglasje za raziskavo in odstranitev arheološke ostaline, ki ga izda minister, pristojen za področje varstva kulturne dediščine.

4.3.1. Sklep

Glede na omejitve OPPN in ob predpostavki, da v bližnji prihodnosti ne bo prišlo do sprememb, ocenjujem, da najgospodarnejšo uporabo ocenjevanega sklopa predstavlja izvedeno rekonstrukcijo gradu v skladu z zahtevami OPPN.

Ob pregledu vseh predvidenih posegov na zemljišču je v oceni upoštevana rušitev pomožnih objektov na celotnem območju P3, rekonstrukcija gradu v celoti in ureditev parka pred gradom, kar je osnovna zahteva OPPN, preden se lahko začne z izvedbo gradnje na območju P2 (ki vrednostno najbolj prispeva k vrednosti vseh ocenjevanih nepremičnin skupaj).

4.4. NAČINI OCENJEVANJA VREDNOSTI

4.4.1. Na donosu zasnovan način

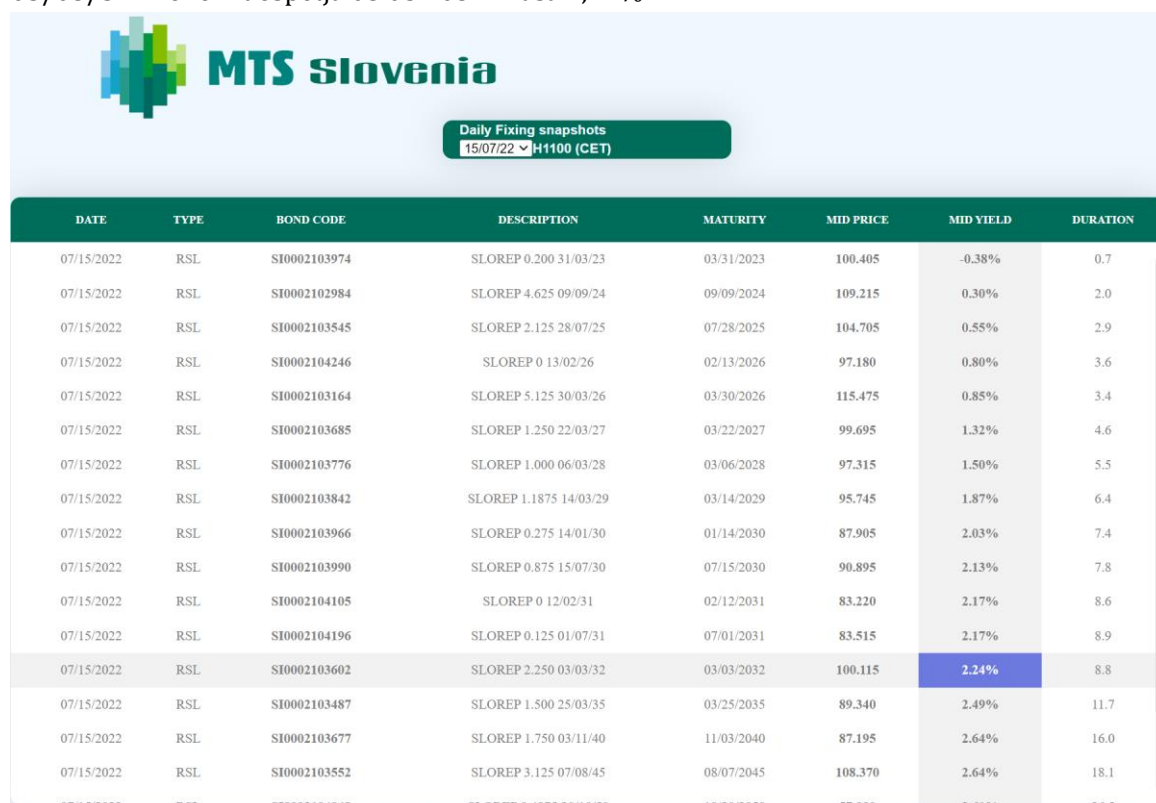
Za oceno vrednosti pod okvirnim naslovom na donosu zasnovan način se uporabljajo različne metode s skupno značilnostjo, da vrednost temelji na dejanskem ali ocenjenem donosu, ki ga ustvarja ali bi ga lahko ustvaril lastnik pravice. Pri naložbenih nepremičninah bi bil ta donos lahko v obliki najemnine; v objektu, ki ga zaseda lastnik, bi bila to lahko domnevna najemnina (ali prihranjena najemnina) na podlagi cene, ki bi jo lastnik moral plačati za najem enakovrednega prostora.

4.4.1.1. Ocena mere kapitalizacije

Z metodo dograjevanja lahko diskontno mero določamo tudi, ko nimamo na voljo dovolj verodostojnih podatkov o nedavnih prodajah nepremičnin, primerljivih z ocenjevano. Metoda dograjevanja se izvaja po naslednjem postopku:

- Najprej določimo donosnost netveganih naložb.
- Dodati ji je potrebno premijo za tveganje, ki vključuje premijo za slabšo likvidnost in premijo za gospodarjenje z naložbo
- Dodatno je treba prišteti še premijo za obnovo kapitala

Za netvegano naložbo je povzet podatek po (<http://www.mtsdata.com/content/data/public/rsl/fixing/>) MTS Slovenija na dan 15.7.2022, privzeta vrednost MidYield za obveznico SLOREP 2.250 03/03/32 z rokom dospelja 03.03.2032 znaša 2,24%.



DATE	TYPE	BOND CODE	DESCRIPTION	MATURITY	MID PRICE	MID YIELD	DURATION
07/15/2022	RSL	SI0002103974	SLOREP 0.200 31/03/23	03/31/2023	100.405	-0.38%	0.7
07/15/2022	RSL	SI0002102984	SLOREP 4.625 09/09/24	09/09/2024	109.215	0.30%	2.0
07/15/2022	RSL	SI0002103545	SLOREP 2.125 28/07/25	07/28/2025	104.705	0.55%	2.9
07/15/2022	RSL	SI0002104246	SLOREP 0 13/02/26	02/13/2026	97.180	0.80%	3.6
07/15/2022	RSL	SI0002103164	SLOREP 5.125 30/03/26	03/30/2026	115.475	0.85%	3.4
07/15/2022	RSL	SI0002103685	SLOREP 1.250 22/03/27	03/22/2027	99.695	1.32%	4.6
07/15/2022	RSL	SI0002103776	SLOREP 1.000 06/03/28	03/06/2028	97.315	1.50%	5.5
07/15/2022	RSL	SI0002103842	SLOREP 1.1875 14/03/29	03/14/2029	95.745	1.87%	6.4
07/15/2022	RSL	SI0002103966	SLOREP 0.275 14/01/30	01/14/2030	87.905	2.03%	7.4
07/15/2022	RSL	SI0002103990	SLOREP 0.875 15/07/30	07/15/2030	90.895	2.13%	7.8
07/15/2022	RSL	SI0002104105	SLOREP 0 12/02/31	02/12/2031	83.220	2.17%	8.6
07/15/2022	RSL	SI0002104196	SLOREP 0.125 01/07/31	07/01/2031	83.515	2.17%	8.9
07/15/2022	RSL	SI0002103602	SLOREP 2.250 03/03/32	03/03/2032	100.115	2.24%	8.8
07/15/2022	RSL	SI0002103487	SLOREP 1.500 25/03/35	03/25/2035	89.340	2.49%	11.7
07/15/2022	RSL	SI0002103677	SLOREP 1.750 03/11/40	11/03/2040	87.195	2.64%	16.0
07/15/2022	RSL	SI0002103552	SLOREP 3.125 07/08/45	08/07/2045	108.370	2.64%	18.1

Tabela 1: MTS Slovenia Daily Fixing (vir: <https://www.mtsdata.com/content/data/public/rsl/fixing/>)

V izračunu realne netvegane donosnosti inflacija ni upoštevana, saj je predpostavljeno (po SIR*IUS 3/2018), da je inflacija vključena v netvegano mero donosa.

Premija za tveganje je povzeta po tabeli (SIR*IUS 3/2018 Določanje mere kapitalizacije) in znaša 5,9 % do 6,4 % za normalno tveganje za turistične nepremičnine. V izračunu mere kapitalizacije ocenim premijo za tveganje na 5,9 %.

Pri določitvi premije za ohranitev glavnice sem uporabila metodo, ki temelji na izračunu nabranih amortizacijskih popravkov (Hoskoldova metoda). Pri izračunu sem predpostavila, da bodo lahko sredstva oplemenitenjena po realni netvegani donosnosti, ki v tem primeru znaša 2,24%. V izračunu mere kapitalizacije upoštevam dobo gospodarne uporabnosti 100 let. Izračun je opravljen z uporabo sledeče enačbe:

$$p_{og} = \frac{r_{rf}}{(1 + r_{rf})^n - 1} = \frac{2,24}{(1 + 2,24)^{100} - 1} = 0,27\% \quad (1)$$

realna netvegana donosnost	2,24%
premija za tveganje	5,90%
premija za ohranitev glavnice	0,27%
Mera kapitalizacije	8,41%

Tabela 2: Določitev mere kapitalizacije z metodo dograjevanja

Ocenjujem, da znaša mera kapitalizacije 8,41 %.

4.4.1.2. Ocena tržne najemnine

Tip ocenjevanje nepremičnine je poseben in je zelo redko predmet prodaje, prav tako pa je bilo v zadnjih letih sklenjenih zelo malo najemnih poslov podobnih nepremičnin. Večinoma se oddajajo le deli dvorcev/gradov ali pa le ti niso (v celoti) obnovljeni.

Zato sem se pri iskanju primernih najemnih poslov lotila širše. Tako glede na lokacijo, kot glede na uporabo. Omejila sem se na iskanje najemnih poslov v starih stavbah/gradovih/dvorcih. Podatkov skoraj ni na voljo, oziroma so na voljo nekateri podatki za najem delov dvorcev ali dvorcev v izredno slabem stanju. Glede na rabo oddanih nepremičnin sem se omejila na dejavnosti, ki so na ocenjevani nepremičnini dopustne po OPPN. Iskala sem najemne posla z nepremičninami, v katerih se izvajajo enake dejavnosti, kot jih dopušča OPPN in z večjo površino (vsaj 500 m²).

Raztros doseženih najemnin je zelo velik (med 4,7 in 15,1 EUR/m², a večina med 10,1 do 15,1 EUR/m²), saj se tudi nepremičnine, njihovo stanje in lokacija zelo razlikujejo. Po podrobnem pregledu podatkov, ki so javno dostopni, ocenjujem, da je lahko pričakovana najemnina za obnovljeni grad 20 EUR/m². V primerjavi z zgoraj prikazanimi je ocenjena najemnina višja iz več razlogov: med izvedenimi najemnimi posli je pregledanih nekaj starejših najemnin, ki so se do dneva ocenjevanja lahko zvišale, predmet oddaje v ocenjevanem primeru bi bil v celoti obnovljen grad z urejeno okolico.

4.4.1.3. Izračun letnega efektivnega pričakovanega dobička

V OPPN je navedena obstoječa bruto tlorisna površina gradu (BTP) 2.730 m². Po podatkih naročnika je neto tlorisna površina gradu (NTP) 2.110 m². Razmerje med obema vrednostma je v okviru pričakovanega, zato za oceno vrednosti upoštevam izmere (NTP), ki jih je posredoval naročnik, saj je podatek o izmeri nepremičnine, ki se oddaja, NTP.

Za oceno stanovitnega dobička smo upoštevali možnost oddajanja prostorov po primerljivi tržni najemnini.

površina [m ²]	mesečna najemnina [€/m ²]	mesečni bruto donos	letni bruto donos
2110,0	20,00 €	42.200 €	506.400 €

Tabela 3: Izračun letnega bruto donosa

Z ustreznim upoštevanjem nezasedenosti, neizterljivosti, nadomestitvene rezerve, zavarovanja in spremenljivih stroškov, je izračunan v višini 402.175 EUR.

4.4.1.4. Ocena indikativne vrednosti nepremičnine po na donosu zasnovanem načinu

Indikativna vrednost obnovljene nepremičnine z Na donosu zasnovanim načinu je 4.782.175 EUR.

V oceni pa je potrebno upoštevati stroške za obnovo.

Glede na navedbe OPPN je možnih več različic obnove. Glavni stroški izvedbe so: GOI (gradbena/obrotniška/instalacijska dela), zunanja ureditev, izvedba parka po določili OPPN, rušitev obstoječih objektov, izvedba arheoloških raziskav, projektna in druga dokumentacija.

Glavni stroški predstavlja obnova gradu. Stroški se lahko glede na želen vrednostni nivo bistveno razlikujejo in so navzgor skoraj neomejeni v vsakem primeru pa so stroški bistveno višji kot pri obnovah drugih stavb. Stroški za obnovo gradu in izvedbo grajskega parka lahko odstopajo od ocenjenih, saj je podrobna ocena možna le z zelo natančnim pregledom obstoječe stavbe (geodetske izmere, statične preverbe), odvisen pa je tudi od namena uporabe bodoče stavbe. V poročilu upoštevani stroški obnove so povzeti iz investicijskega programa za obnovo drugega gradu.

Na območju P3 so po zahtevah OPPN med drugim dopustni tudi:

- 11302 Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine: samo kot rezidenca za potrebe državljanov in diplomatov,
- 12201 Stavbe javne uprave: samo protokolarni objekti,
- 12620 Muzeji in knjižnice,

Ker gre v zgoraj navedenih vrstah nepremičnin za posebne nepremičnine, za katere ne obstaja delujoč trg nepremičnin, gre v zgoraj omenjenih primerih v primeru nakupa in obnove za vrednost za naložbenika in ne za tržno vrednost. V omenjenih primerih so stroški za obnovo lahko zelo različni, dohodkovni del pa je nemogoče opredeliti, saj take stavbe običajno ustvarjajo denarni tok na drugačen način in ne skozi najemnino stavbe.

Arheološke raziskave lahko stanejo zelo različno, saj je strošek povezan z morebitnimi najdbami.

V spodnji tabeli so prikazani vsi predvideni in ocenjeni stroški za obnovo v skladu z zahtevami OPPN.

NTP [m ²]	2110	
ocenjena površina parka [m ²]	3100	
stroški obnove		
rušitve objektov		70.640 €
GOI	1.300 €	2.743.000 €
ZU	9% GOI	246.870 €
ureditev parka	150 €	465.000 €
arheološke raziskave	1 kos	200.000 €
variantne rešitve	2% GOI	54.860 €
projektna dokumentacija	5% GOI	137.150 €
nadzor	2% GOI	54.860 €
inženiring	4% GOI	109.720 €
		4.082.100 €

Tabela 4: Ocenjeni stroški a izvedbo obnove na območju P3.

indikativna vrednost obnovljene nepremičnine	4.782.105 €
stroški za obnovo	- 4.082.100 €
indikativna vrednost nepremičnine v sedanjem stanju	700.005 €

Tabela 5: Indikativna vrednost sklopa P3 v stanju na dan ocenjevanja

Indikativna vrednost nepremičnine v stanju na dan ocenjevanja je **700.005 EUR**.

5. MNENJE 3 – GOZDNA ZEMLJIŠČA IN POSAMEZNE PARCELE OB CESTNIH POVRŠINAH

5.1. SKLOP 3 – GOZDNA ZEMLJIŠČA

5.1.1. Opis nepremičnin

Po OPPN ocenjevane parcele sklopa 3 predstavljajo območje P7, površine, namenjena gozdnim površinam. Območje P7 sestavljajo parcela 295/2 v celoti in del parcel 294/6, 294/7, 295/1, 296/4, 298/7 in 298/8.

Po OPPN parcele predstavljajo območje P7, kjer je ohranjen obstoječi gozd.



Slika 9: Območje P7

5.1.2. Analiza najgospodarnejše uporabe izboljšanega premoženja

Najgospodarnejša uporaba zemljišča je opredeljena kot najverjetnejša uporaba premoženja, ki je fizično možna, primerno utemeljena, pravno dopustna, finančno izvedljiva in katere posledica je najgospodarnejša uporaba ocenjenega premoženja. Našteti dejavniki so kriterij za presojo najboljše uporabe zemljišča in sicer: zakonska dopustnost gradnje, fizična izvedljivost, finančna upravičenost ter najvišja donosnost. Analiza najgospodarnejše uporabe zemljišča se izvaja v štirih korakih:

- Analiza zakonske dopustnosti gradnje, pri čemer se preveri predvsem dovoljenje za gradnjo in skladnost izvedbe z dokumentacijo. Prav tako je potrebno preveriti skladnost izvedbe z normativi ter skladnost gabaritov, izvedbenih rešitev in namembnosti s predpisi;
- Analiza fizične izvedljivosti;
- Analiza finančne upravičenosti - preveri se, kakšen tip nepremičnine bo omogočal donose bodisi v obliki najemnin bodisi kapitalskih dobičkov;
- Analiza najvišje donosnosti, ki pripelje do izrabe zemljišča, ki največ prispeva k njegovi vrednosti. V primerih, ko se nepremičnina ocenjuje kot kombinacija zemljišča in izboljšav, se oceni tržno vrednost z upoštevanjem najgospodarnejše uporabe izboljšanega premoženja.

V prostorski enoti P7 je ohranjen obstoječi gozd. Dopustna je ureditev gozdnih poti in brvi za povezavo med prostorskima enotama P2 in P3.

Na območju enote P7 je treba upoštevati naslednje pogoje za ureditev zunanjih površin

- ohranjati je treba gozd in v njem vsa obstoječa kakovostna drevesa;
- ureditev gozdnih poti in gradnja brvi sta dopustni le z minimalnim preoblikovanjem terena;
- dopustna je postavitve igral in orodja za rekreacijo na prostem.

Zmogljivost območja

Površina prostorske enote P7 4.986 m²

5.1.2.1. Sklep

Glede na omejitve OPPN in ob predpostavki, da v bližnji prihodnosti ne bo prišlo do sprememb, ocenjujem, da najgospodarnejšo uporabo ocenjevanega sklopa predstavljajo gozdne površine v skladu z zahtevami OPPN.

5.1.3. Načini ocenjevanja vrednosti

5.1.3.1. Način tržnih primerjav

Ocenjevanje vrednosti nepremičninske pravice po načinu tržnih primerjav temelji na načelu substitucije, kar pomeni, da racionalen kupec ni pripravljen plačati za predmetno nepremičnino več, kot bi znašali stroški nabave podobne nepremičnine z enakovredno uporabnostjo. Podlaga za ocenitev tržne vrednosti nepremičnine naj bi bile transakcijske cene podobnih nepremičnin, ki so že bile predmet pravnega prometa, če pa transakcijskih cen podobnih nepremičnin ni pa se lahko upoštevajo tudi ponudbene cene.

Pregledane so bile transakcije z gozdnimi zemljišči, ki se nahajajo v neposredni bližini poseljenih območij. na širšem območju ocenjevanje nepremičnine. Vse prodaje so bile izvedene od začetka leta 2021.

Dosežene prodajne cene so različne. Iz pregledanih podatkov pa je razvidno, da je bila povprečna dosežena cena za gozd v bližini poselitve 3,14 EUR/m², mediana pa 3,0 EUR/m². Za potrebe ocene vrednosti je upoštevana zaokrožena vrednost v višini 3 EUR/m². Kar za celotno površino območja P7 v izmeri 4.986 m² pomeni 14.958 EUR.

5.2. SKLOP 4 – POSAMEZNE PARCELE OB CESTNIH POVRŠINAH

5.2.1. Opis nepremičnin

Po OPPN ocenjevane parcele sklopa 4 predstavljajo posamezne parcele, ki ležijo ob južnem robu območja P2 in južnem in vzhodnem robu območja P3, ležijo tik ob cesti in v večji meri predstavljajo površine za razširitev ali ureditev obstoječe ceste in imajo predeljeno namensko rabo območja prometne infrastrukture. Sklop 4 sestavljajo parcele 285/35, 298/6, 301/3, 303/12, 303/14, 303/13 in 303/16 v celoti in del parcel 295/1, 303/15 in 301/4.

Skupna površina ocenjevanih parcel in deležev je približno 1.264 m².



Slika 10: Posamezne parcele sklopa 4, ki so predmet cenitve v celoti



Slika 11: Parcele sklopa 4, ki so predmet ocene le v deležu

5.2.2. Analiza najgospodarnejše uporabe izboljšanega premoženja

Najgospodarnejša uporaba zemljišča je opredeljena kot najverjetnejša uporaba premoženja, ki je fizično možna, primerno utemeljena, pravno dopustna, finančno izvedljiva in katere posledica je najgospodarnejša uporaba ocenjenega premoženja. Našteti dejavniki so kriterij za presojo najboljše uporabe zemljišča in sicer: zakonska dopustnost gradnje, fizična izvedljivost, finančna upravičenost ter najvišja donosnost. Analiza najgospodarnejše uporabe zemljišča se izvaja v štirih korakih:

- Analiza zakonske dopustnosti gradnje, pri čemer se preveri predvsem dovoljenje za gradnjo in skladnost izvedbe z dokumentacijo. Prav tako je potrebno preveriti skladnost izvedbe z normativi ter skladnost gabaritov, izvedbenih rešitev in namembnosti s predpisi;
- Analiza fizične izvedljivosti;
- Analiza finančne upravičenosti - preveri se, kakšen tip nepremičnine bo omogočal donose bodisi v obliki najemnin bodisi kapitalskih dobičkov;
- Analiza najvišje donosnosti, ki pripelje do izrabe zemljišča, ki največ prispeva k njegovi vrednosti.

V primerih, ko se nepremičnina ocenjuje kot kombinacija zemljišča in izboljšav, se oceni tržno vrednost z upoštevanjem najgospodarnejše uporabe izboljšanega premoženja.

5.2.2.1. Sklep

Glede na opredeljeno namensko rabo - območja prometne infrastrukture je uporaba zemljišča zelo omejena, zato ne gre pričakovati da bi z nakupom in izgradnjo javne ceste investitor ustvaril dobiček. Zato je zemljišče ocenjeno z upoštevanjem izvedenih transakcij s podobnimi zemljišči – zemljišča na katerih je že zgrajena cesta ali zemljišča, ki so namenjena gradnji ceste.

5.2.3. Načini ocenjevanja vrednosti

5.2.3.1. Način tržnih primerjav

Ocenjevanje vrednosti nepremičninske pravice po načinu tržnih primerjav temelji na načelu substitucije, kar pomeni, da racionalen kupec ni pripravljen plačati za predmetno nepremičnino več, kot bi znašali stroški nabave podobne nepremičnine z enakovredno uporabnostjo. Podlaga za ocenitev tržne vrednosti nepremičnine naj bi bile transakcijske cene podobnih nepremičnin, ki so že bile predmet pravnega prometa, če pa transakcijskih cen podobnih nepremičnin ni pa se lahko upoštevajo tudi ponudbene cene.

Postopek dela:

- Pridobiti podatke o transakcijah s primerljivimi nepremičninami;
- Pridobljene podatke preveriti ter se prepričati, da sta bili udeleženi stranki zadostno informirani in ekonomsko racionalni ter, da pogodbe nista sklenili pod kakršnimkoli pritiskom: upoštevati je potrebno tudi način plačila in financiranje nepremičnine;
- Zaradi razlik med primerljivimi nepremičninami je potrebno izvesti prilagoditve;
- Presoja prilagojenih cen prodanih primerljivih nepremičnin in končna ocena vrednosti obravnavane nepremičnine po metodi primerljivih prodaj.

Pregledane so bile transakcije z zemljišči, ki v naravi predstavljajo prometne površine ali pa zemljišča za razširitev obstoječe prometne infrastrukture. V vseh upoštevanih transakcijah je bil kupec ena od pravnih oseb: MOL, Republika Slovenija ali Slovenske železnice. na širšem območju ocenjevane nepremičnine. Vse prodaje so bile izvedene od začetka leta 2021 dalje, v transakcijah, kjer je bil v pogodbi upoštevan DDV je bile le-ta v izračunu izločen.

Dosežene prodajne cene so različne. Iz pregledanih transakcij je razvidno, da je bila povprečna dosežena cena za podobne nepremičnine 55,7 EUR/m², mediana pa 65,2 EUR/m². Za potrebe ocene vrednosti je upoštevana zaokrožena vrednost v višini 60 EUR/m². Kar za celotno površino ocenjevanih parcel v tem sklopu v skupni izmeri 1.264 m² pomeni 75.840 EUR.

6. SKLEPNE UGOTOVITVE O OCENI VREDNOSTI

Za oceno tržne vrednosti je bila glede na vrsto nepremičninske pravice in namen vrednotenja preverjena možnost in primernost uporabe več načinov ocene vrednosti, glede na podatke, ki so bili na voljo in zanesljivost teh podatkov, pa je bil za oceno vrednosti za vsak posamezen sklop uporabljen en način ocene vrednosti.

Za sklop 1, namenjen novogradnji je bila ocena izvedena z metodo zemljiškega ostanka, za sklop 2 grajskega kompleksa je bila ocena izvedena z na donosu zasnovanim načinom, za sklop 3 in 4 pa z načinom tržnih primerjav

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 ocenjevane nepremičninske pravice na dan 15.7.2022 po posameznih sklopih in skupaj:

	ocenjena vrednost
sklop 1	4.139.213 €
sklop 2	700.005 €
sklop 3	14.958 €
sklop 4	75.840 €
	4.930.016 €

Tabela 6: Ocenjena vrednost nepremičnin

Zaokroženo

4.930.000 EUR