



**CENILNO POROČILO**  
**O OCENI VREDNOSTI NEPREMIČNINSKIH PRAVIC ZA**  
**STAVBNO ZEMLJIŠČE**

SODIŠČE V LJUBLJANI  
Miklošičeva 10-12  
VLOŽIŠČE 3

Opr.št. 3191 in 1182/2015

Prejeto neposredno - po pošti (navadno pr-  
poročeno) **28-06-2016** (v 3 izvodih)

z (s) 1 prilogami.

Poslano po pošti priporočeno na receptis dne 17.6.2016

**ZAPRISEŽENA SODNA CENILKA ZA GRADBENISTVO**

**PODPODROČJE NEPREMIČNINE SPLOŠNO**

Breda Zorko, magistrica prava in managementa nepremičnin

Pisarniško faksirano z (s) 1 EUR v kolkih

kolikov je premoštje 1 EUR

Prejeto po pošti priporočeno na receptis dne 17.6.2016

Pisarniško faksirano z (s) 1 EUR v kolkih

kolikov je premoštje 1 EUR



**POROČILO O OCENI VREDNOSTI NEPREMIČNINSKIH PRAVIC**

Podlaga: ocena tržne vrednosti na dan 17.6.2016

Predmet ocenjevanja

Nepremičnina z ID znakom	Opis nepremičnine
1994-3151/2-0,	ki predstavlja parcelo številka 3151/2 k.o. Dobrova do celote

Lokacija nepremičnine: na naslovu Cesta Dolomitskega odreda 52/a, Ljubljana

Breda Zorko mag.prava in managementa nepremičnin  
SODNO ZAPRISEŽENA CENILKA GRADBENE STROKE  
PODPODROČJE NEPREMIČNINE SPLOŠNO

JUNIJ 2016



KAZALO

1. UVODNI DEL .....	4
1.1 Osnovni opis naloge .....	4
1.2 Podatki o naročniku .....	4
1.3 Podatki o izvajalki naročila .....	4
1.4 Podlaga vrednosti .....	4
1.5 Namen ocenjevanje vrednosti nepremičnine .....	4
1.6 Predmet ocenjevanja .....	4
1.7 Datumi ocenjevanja tržne vrednosti nepremičnine .....	5
1.8 Lastništvo .....	5
2. PREDPOSTAVKE IN OMEJITVENI POGOJI, IZJAVE IN POVZETEK POROČILA .....	6
2.1 Omejitve uporabe poročila .....	6
2.2 Izjava naročnika .....	7
2.3 Izjava sodne cenilke za gradbeništvo – podpodročje nepremičnine splošno .....	7
2.4 Kvalifikacije zaprisežene sodne cenilke za gradbeno stroko – podpodročje nepremičnine splošno Breda Zorko .....	8
2.5 Izjava ocenjevalke o skladnosti s MSOV .....	8
2.6 Povzetek analiz in sklepov in končne vrednosti .....	9
3. OBRAZLOŽITEV METOD OPRAVLJENEGA DELA .....	10
3.1 Hiearhija pravil ocenjevanja vrednosti .....	10
3.2 Uporabljena literatura in viri .....	10
3.3 Uporaba podatkov pri analizah .....	10
3.4 Uporabljeni načini ocenjevanja vrednosti in sicer načini ocenjevanja so kot v nadaljevanju sledi: .....	11
3.5 Način tržnih primerjav .....	11
3.6 Na donosu zasnovan .....	11
3.7 Nabavnovrednostni način .....	11
3.8 Analiza najgospodarnejše rabe .....	11
3.9 Izбира najprimernejšega načina vrednotenja .....	12
3.10 Opis in postopek opravljenega dela .....	12
3.11 Obrazložitev postopka vabljenja za ogled .....	12
3.12 Predstavitev naloge .....	12
3.13 Ogled parcele številka 3151/2 k.o. Dobrova .....	13
3.14 Zbiranje in analiziranje tržnih podatkov .....	13
3.15 Preučevanje omejitev .....	13
3.16 Vrednost nepremičnine glede na razmere na nepremičninskem trgu kot povzetek ocene vrednosti .....	13

4. PREDSTAVITEV NEPREMIČNINSKEGA TRGA IN SPLOŠNIH GOSPODARSKIH PODATKOV .....	14
4.1 Opredelitev nepremičninskega trga.....	14
4.2 Napoved gospodarske rasti na področju Evropske Unije.....	14
4.3 Gospodarska rast v Sloveniji.....	16
4.4 Gibanje cen in transakcij nepremičnin na domačem trgu .....	16
4.5 Promet nepremičnin .....	17
5. IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNINE .....	18
5.1 Makrolokacija in analiza okolja .....	18
5.3 Analiza zemljišča in opis v prostoru .....	20
5.4 Predmet ocenjevanja in kratek povzetek.....	21
5.5 Opis zemljišča .....	21
5.6 Izmera zemljišča .....	21
6. ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE.....	22
6.1 Splošno .....	22
6.2 Analiza zakonske dopustnosti gradnje .....	22
6.3 Analiza fizične izvedljivosti gradnje nepremičnine.....	23
6.4 Analiza finančne upravičenosti nepremičnine .....	23
7. NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV .....	24
7.1 Opredelitev načina tržnih primerjav .....	24
7.2 Izбира načina za ocenjeno vrednost nepremičnine.....	24
7.3 Način tržnih primerjav.....	24
7.4 Kriteriji za primerjavo .....	25
7.5 Prilagoditev zaradi časa prodaje .....	25
7.6 Lokacija ocenjevanje nepremičnine .....	25
7.7 Geološke in morfološke posebnosti.....	25
7.8 Prilagoditev na velikost zemljišča.....	25
7.9 Dostop .....	25
7.10 Mreža prilagoditev po načinu tržnih primerjav stavbno zemljišče parcela 3151/2 k.o. Dobrova .....	26
8. ZAKLJUČEK.....	27

## 1. UVODNI DEL

### 1.1 Osnovni opis naloge

#### Ocena vrednosti tržne vrednosti nepremičninskih pravic nepremičnine

Na osnovi vašega naročila sem izdelala oceno tržne vrednosti lastninske pravice do predmetne nepremičninske posesti, skladno z vsebovanimi domnevami in omejitvenimi pogoji. Namen vrednotenja je ocena tržne vrednosti lastninske pravice za **izvršilni postopek**. Glede na naročilo sem izdelala oceno tržne vrednosti nepremičnine.

### 1.2 Podatki o naročniku

Okrajno sodišče v Ljubljani, Izvršilni oddelek, Miklošičeva 10-12, Ljubljana v zadevi Opr.št. 3191 In 1182/2015.

### 1.3 Podatki o izvajalki naročila

**Breda Zorko**, univerzitetna diplomirana pravnica in magistrica prava in managementa nepremičnin, stanujoča Mali vrh 30, 1293 Šmarje-Sap, sodno zaprisežena cenilka in pooblaščenca ocenjevalka vrednosti nepremičnin.

### 1.4 Podlaga vrednosti

Podlaga vrednosti je ocena tržne vrednosti nepremičninskih pravic. Tržna vrednost po MSOV 2013 je definirana kot ocenjen denarni znesek, za katerega naj bi si voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala premoženje na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanimi in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, previdno in brez prisile. Tržna vrednost je ocenjen znesek, za katerega je mogoče zamenjati nepremičnino na določen dan med voljnima udeležencema na trgu. Podlaga vrednosti, ki jo je treba natančno opredeliti v skladu s MSOV 101 je tržna vrednost.

### 1.5 Namen ocenjevanje vrednosti nepremičnine

Namen ocenjevanja je ocena tržne vrednosti za izvršbo zaradi izterjave. Ocena vrednosti bo uporabljena za ugotavljanje vrednosti parkirnega mesta za izvršilni postopek. Sklep, utemeljen na oceni vrednosti, naj se ne uporabi zunaj konteksta tega naročila.

### 1.6 Predmet ocenjevanja

Nepremičnina z ID znakom	Opis nepremičnine
1994-3151/2-0,	ki predstavlja parcelo številka 3151/2 k.o. Dobrova do celote



### 1.7 Datumi ocenjevanja tržne vrednosti nepremičnine

Ogled nepremičnine 16.6.2016

Izdelava poročila 17.6.2016

Datum ocene tržne 17.6.2016

### 1.8 Lastništvo

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela

vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster

ID znak: 1994-3151/2-0

parcela št. 3151/2 k.o. 1994 – DOBROVA

vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica

delež: 1/1

imetnik:

[redacted] \*\*

[redacted] ar

[redacted]

## 2. PREDPOSTAVKE IN OMEJITVENI POGOJI, IZJAVE IN POVZETEK POROČILA

### 2.1 Omejitve uporabe poročila

- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, se nanašajo le na zadevno vrednotenje in ne smejo biti uporabljene izven tega konteksta. Ocena vrednosti velja le za v poročilu navedeni namen uporabe in datum vrednotenja za sodišče za izvršilni postopek.
- Eventualne pravne obremenitve niso vključene v oceno vrednosti. Poročilo je izdelano za podan in predstavlja tajnost in je zaupno za ocenjevalko in uporabnike.
- Na podlagi MSOV 2013, Kodeksa vedenja in Etike, ki v točki 6.7. navaja: »Ocenjevalka vrednosti mora določiti omejitev glede objavljanja ocenitve vrednosti ali sklepov ocenjevanja vrednosti brez soglasja, tako da ocenjevalka vrednosti lahko ohrani možnost nadzora nad obliko in vsebino, v kateri so javno razkrite njene ocenitve vrednosti,« določam, da je poročilo zaupno za ocenjevalko in uporabnike v takšni meri, da ni dovoljena objava poročila ali dela poročila, vendar pa je dopustno sklicevanje in razkritje poročila in številke za potrebe izvršilnega postopka.
- Ocena vrednosti temelji na informacijah, ki so bile ocenjevalcu znane v času izdelave poročila. Predpostavljam, da gre za odgovorno lastništvo in upravljanje z nepremičnino, ki je predmet ocenjevanja.
- Posedovanje tega poročila ali njegove kopije ne nosi s seboj pravice javne objave dela ali celote tega poročila. Brez pisne privolitve ocenjevalca ne sme biti uporabljeno v noben drug namen razen tega, za katerega je bilo izdelano.
- Ocenjevalka ne prevzema odgovornosti za neupoštevanje morebitnih skritih napak na nepremičnini, razen če ni bila nanje posebej opozorjena s strani naročnika. Ocenjevalka ni dolžna spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačni pogoji od tistih, ki so veljali na dan ocenjevanja, razen če se o tem posebej ne dogovori z naročnikom.
- Ocenjevalka ni dolžna pričati pred sodiščem ali sodelovati v pogajanjih v zvezi s vsebino tega poročila, razen če se o tem posebej ne dogovori z naročnikom. Plačilo za storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na kakršenkoli poslovni dogodek, ki bi bil posledica analize, mnenj ali sklepov tega poročila.
- Avtorske pravice so zavarovane. Cenitveno poročilo je izdelano v treh izvodih. Veljajo samo originalno podpisani izvodi cenitvenega poročila.

## 2.2 Izjava naročnika

Naročnik ocene vrednosti Okrajno sodišče v Ljubljani, Izvršilni oddelek, Miklošičeva 10-12, Ljubljana v zadevi Opr.št. 3191 In 1182/2015, izjavljam, da so vsi posredovani podatki, ki se zadevajo predmetne posesti in vplivajo na vrednost lastninskih pravic, posredovani ocenjevalki Bredi Zorko, točni in verodostojni, tako da ne zavajajo.

Ocenjevalka si je nepremičnino v celoti ogledala in pridobila na vpogled vse potrebne podatke.

Ljubljana, dne 17.6.2016

Podpis naročnika: \_\_\_\_\_

## 2.3 Izjava sodne cenilke za gradbeništvo – podpodročje nepremičnine splošno

Po svojem najboljšem prepričanju in poznavanju izjavljam, da:

- 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 prikazane analize, mnenja in sklepi omejeni samo s predpostavkami in omejitvenimi pogoji, navedenimi v tem poročilu in da so to nepristranske analize, mnenja in sklepi
- nimam sedanjih ali prihodnjih interesov v posesti, ki je predmet tega poročila, niti osebnega interesa ter nisem pristranska glede oseb, katerih se cenitev zadeva
- plačilo za storitev ocenitve vrednosti ni vezano na noben vidik poročila
- je cenitev opravljena v skladu s kodeksom etike in standardi izvedbe navedenimi v poročilu
- sem osebno pregledala posest, ki je predmet tega cenitvenega poročila
- da mi ni nihče razen izrecno imenovanih in navedenih v poročilu, ni nihče nudil strokovne pomoči pri pripravi in izdelavi cenitve
- sem kot ocenjevalka vrednosti izpolnila zahteve po strokovnem izobraževanju
- imam kot ocenjevalka vrednosti izkušnje v zvezi s predmetno lokacijo in vrsto premoženja, katerega vrednost ocenjujem

**Breda Zorko** univ.dipl.prav. in mag. prava in managementa nepremičnin, Stanujoča Mali vrh 30, 1293 Šmarje – Sap, sodna cenilka za gradbeništvo vpisana v register pri Ministrstvu za pravosodje.

#### 2.4 Kvalifikacije zaprisežene sodne cenilke za gradbeno stroko – podpodročje nepremičnine splošno Breda Zorko

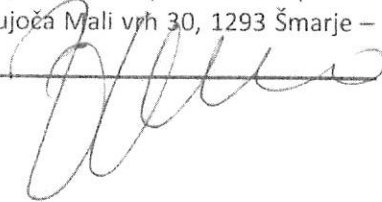
- zaprisežena sodna cenilka za gradbeno stroko – nepremičnine splošno
- magistra prava in managementa nepremičnin Evropske pravne fakultete
- univerzitetna diplomirana pravnica Pravne fakultete
- diplomirana upravna organizatorica pri Upravne akademije
- pooblaščenka ocenjevalka vrednosti nepremičnin pri Inštitutu za revizijo
- mediatorica za mediacije v zvezi z nepremičninskim pravom
- nepremičninska posrednica pri prometu z nepremičninami

#### 2.5 Izjava ocenjevalke o skladnosti s MSOV

Spodaj podpisana Breda Zorko, mag.prava in managementa nepremičnin, univ.dipl. pravnica po svojem najboljšem prepričanju in poznavanju izjavljam, da:

- imam kot ocenjevalka vrednosti pravic na nepremičninah potrebno znanje in izkušnje za izvedbo projekta ocene vrednosti nepremičnine;
- je ocenjevanje vrednosti izvedeno objektivno in nepristransko, vse kar je ocenjevalka uporabila je razvidno iz poročila in ni dolžna nenaročnikom cenitve razlagati metode in način strokovnega dela;
- da sem o predmetu ocenjevanja pridobila vse informacije, ki bistveno vplivajo na njegovo oceno vrednosti;
- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri ter so točni;
- so prikazane moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in posebnimi predpostavkami, opisanimi v tem poročilu;
- nimam sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede predmeta ocenjevanja v tem poročilu in nimam) navedenih osebnih interesov ter nisem pristranska glede oseb (fizičnih ali pravnih), ki jih ocena vrednosti zadeva in ne pustim vplivanja na odločanje o tržni vrednosti;
- nisem povezana oseba oziroma z mano povezane osebe naročnika (naročnik je naveden pod postavko naročnik v tem poročilu) v zadnjih treh letih in nisem opravljala storitve ali transakcije, ki bi se nanašale na nepremičninske pravice v zvezi s to nepremičnino, niti s premoženjem v zvezi s to nepremičnino in niti s sredstvi, ki bi bila povezana z nepremičninskimi pravicami ocene vrednosti predmetne ocenjevane posesti;
- plačilo za mojo storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganje dogovorjenega izida;
- ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila sem osebno pregledala predmet ocenjevanja;
- da mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči;
- so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu s pravili ocenjevanja vrednosti, razvrščenimi v Hierarhiji pravil ocenjevanja vrednosti.

BREDA ZORKO SODNO ZAPRISEŽENA CENILKA GRADBENE STROKE IN NEPREMIČNIN SPLOŠNO Pri Ministrstvu za pravosodje po izobrazbi univerzitetna diplomirana pravnica, diplomirana upravna organizatorica in magistrica prava in managementa nepremičnin, stanujoča Mali vrh 30, 1293 Šmarje – Sap;



## 2.6 Povzetek analiz in sklepov in končne vrednosti

Glede na strokovno literaturo MSOV 2013 (mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti) in strokovno literaturo, ostale predpise, in priporočila sem sprejela naslednjo odločitev in za določitev indikacijske vrednosti stavbnega zemljišča sem uporabila aritmetično sredino načina tržnih primerjav, ker odraža dejansko stanje na trgu nepremičnin. Glede na zgoraj navedeno in opisano v poročilu o oceni vrednosti in na podlagi izbranih načinov ocenjevanja sem pridobila indikacijske vrednosti po načinu tržnih primerjav glede na dejansko stanja na nepremičninskem trgu. Zaradi realnejše ocene sem vzela kot dokončno vrednost tržno vrednost.

Tržna vrednost na dan 17.6.2016

Ocena tržne vrednosti po načinu tržnih primerjav

za nepremičnino z ID znakom

1994-3151/2-0,

ki predstavlja parcelo številka 3151/2 k.o. Dobrova

na naslovu Cesta Dolomitskega odreda 52/a, Ljubljana

na dan tržne vrednost 17.6.2016

znaša 4.534,00 €.

Spodaj podpisana BREDA ZORKO SODNO ZAPRISEŽENA CENILKA GRADBENE STROKE IN NEPREMIČNIN SPLOŠNO Pri Ministrstvu za pravosodje po izobrazbi univerzitetna diplomirana pravnica, diplomirana upravna organizatorka in magistrica prava in managementa nepremičnin, stanujoča Mali vrh 30, 1293 Šmarje – Sap,



### 3. OBRAZLOŽITEV METOD OPRAVLJENEGA DELA

Obrazložitev uporabljenih pravnih podlag glede metod vrednotenja in izdelave poročila  
**O OCENI VREDNOSTI NEPREMIČNINSKIH PRAVIC**

#### 3.1 Hiearhija pravil ocenjevanja vrednosti

Prva raven:

- Zakon o revidiranju (Zakon o revidiranju ZRev-2 Ur.l. RS, št. 65/2008 in spremembe Ur.l. RS, št. 63/2013-ZS-K
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti sedaj MSOV 2013 (IVSC International Valuation Standards Council ISBN 978-0-9569313-6-8 London);
- Zakoni, ki urejajo ocenjevanje vrednosti posameznih oblik premoženja, in predpisi, izdani na njihovi podlagi;  
Slovenski poslovnofinančni standardi za ocenjevanje vrednosti krajše SPS;
- Kodeks poklicne etike ocenjevalca vrednosti.

Druga raven:

- Pojasnila Strokovnega sveta Inštituta;
- Navodila Strokovnega sveta Inštituta;
- Metodološka gradiva Inštituta in priročniki Inštituta.

Tretja raven:

- Strokovna literatura in objavljeni strokovni prispevki (doma in v tujini);
- Splošno sprejeta načela ocenjevanja vrednosti v tuji praksi.

#### 3.2 Uporabljena literatura in viri

Uporabljena literatura je Ocenjevanje tržne vrednosti stavbnih zemljišč, Ljubljana 1996 (dr. Maruška Šubič – Kovač), Vrednotenje stavbnih zemljišč, Ljubljana 1997 (dr. Maruška Šubič – Kovač), gradivo seminarjev za Pooblaščenec ocenjevalce vrednosti nepremičnin, gradivo s strani Ministrstva za pravosodje in literaturo Slovenskega inštituta za revizijo in vsa literatura glede stvarnega premoženja. Glede zakonodajnih postopkov sem uporabila Zakon o revidiranju – ZRev-1 (s spremembami kot uradno prečiščeno besedilo, Stvarnopravni zakonik – SPZ glede etažne lastnine in uporabe ter razlage solastnine pri skupnih delih in napravah skupaj s Stanovanjskim zakonikom, ki tudi govori o etažni lastnini. Za opredelitev namenske rabe zemljišča sem uporabila podatke, ki so mi bili na razpolago ob naročilu in v skladu z ogledom na kraju samem.

#### 3.3 Uporaba podatkov pri analizah

Pri izdelavi Poročila o oceni nepremičninskih pravic za nepremičnino sem upoštevala kot sledi:

- Ogled na kraju samem, ki je že naveden in obrazložen pod poglavjem Postopek dela
- Podatki geodetske uprave RS, Objava na internetni strani na straneh SLONEP-a
- Podatki Poročila o povprečnih cenah na slovenskem trgu nepremičnin, 2015
- Povzetek podatkov spletne strani slo.nep in nepremicnine.net in Trgskopa
- Podatki Trgskopa kot osnovni evidenci pri povzemanju podatkov
- Podatki o sklenjenih poslih po javno objavljenih vpogledih Evidence trga nepremičnin GURS kot primerljajni podatki s nepremicnine.net
- Podatki geodetske uprave za nepremičnino in podatki zemljiške knjige kot javno objavljeni podatki ter urbanizem Piso, GIS ali urb.info



### **3.4 Uporabljeni načini ocenjevanja vrednosti in sicer načini ocenjevanja so kot v nadaljevanju sledi:**

- Način tržnih primerjav
- Na donosu zasnovan način
- Nabavnovrednostni način

### **3.5 Način tržnih primerjav**

Način tržnih primerjav, kjer z različnimi metodami analiziramo izvedene transakcije oziroma kritično obravnavamo konkretne podatke s trga nepremičnin in jih apliciramo na predmetno nepremičnino. Da bi za določitev vrednosti v določenem trenutku lahko uporabili transakcije, ki so se zgodile v daljšem časovnem obdobju, je potrebna časovna prilagoditev cen, za to pa analiza cenovnih trendov. Način tržnih primerjav nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katera so na voljo informacije o cenah. 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 osnovo vrednosti, ter vseh predpostavk, ki jih je treba sprejeti pri ocenjevanju vrednosti.

### **3.6 Na donosu zasnovan**

Na donosu zasnovan način, kjer z različnimi metodami ugotavljamo višino prihodkov in odhodkov, povezanih s poslovanjem nepremičnine, ter na podlagi teh podatkov ugotavljamo sedanjo vrednost prihodnjih denarnih tokov. Na donosu zasnovan način nakazuje vrednost s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v sedanjo vrednost kapitala. 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.

### **3.7 Nabavnovrednostni način**

Nabavnovrednostni način, kjer z različnimi metodami ugotavljamo višino stroškov, ki so potrebni za gradnjo popolnoma enake (reprodukcijska vrednost) ali podobne nepremičnine (nadomestitvena vrednost) z upoštevanjem treh oblik zastarevanja oziroma poslabšanja, fizičnega poslabšanja, funkcionalnega in ekonomskega zastarevanja. 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. Ta način temelji na načelu substitucije, da cena, ki bi jo kupec na trgu plačal za sredstvo, katerega vrednost se ocenjuje, ne bi bila višja od stroškov za nakup ali gradnjo oziroma izdelavo enakovrednega sredstva, razen če gre za neprimeren čas, težave ali nevšečnosti, tveganje ali druge dejavnike. Pogosto je sredstvo, katerega vrednost se ocenjuje, zaradi starosti ali zastarelosti manj privlačno od drugega, ki bi ga bilo mogoče kupiti ali izdelati. V takem primeru utegnejo biti potrebne tudi prilagoditve na ceno drugega možnega sredstva glede na zahtevano podlago vrednosti.

### **3.8 Analiza najgospodarnejše rabe**

Analiza najgospodarnejše rabe je v MSOV 2013 opredeljena kot najverjetnejša uporaba premoženja, ki je fizično možna, primerno upravičena, zakonsko dopustna ter finančno izvedljiva in katere rezultati izkazujejo najvišjo vrednost premoženja, katerega se ocenjuje.

### 3.9 Izbira najprimernejšega načina vrednotenja

Načini uporabe ocenjevanja vrednosti obravnavajo običajne namene, za katere so zahtevana ocenjevanja vrednosti. Vsak način uporabe vsebuje zahteve del z navodilom. Zahteve vsebujejo vse dodatke k zahtevam ali spremembe zahtev, opredeljenih v splošnih standardih in ponazoritve, kako se uporabljajo načela iz splošnih standardov.

### 3.10 Opis in postopek opravljenega dela

Opis opravljenega dela temeljijo na ogledu nepremičnine in pridobitvi podatkov, ki so primerni za analizo ocenjevanje vrednosti nepremičnine in sicer kot sledi:

- pregledala sem dokumente in informacije v zvezi z obravnavano nepremičnino pod postavko zbiranje in analiziranje podatkov;
- opravila sem ogled nepremičnine kot pregled predmetne posesti ogled nepremičnine in okolice, kjer se nahaja predmetno ocenjevano nepremičnino;
- proučila sem omejitve, ki se nanašajo na nepremičninske pravice nepremičnine;
- preučila sem vpliv, ki ga imajo na uporabo in vrednost nepremičnin glede na veljavno zakonodajo na dan ocene vrednosti in glede na razmere na trgu nepremičnin, predvidene spremembe v soseski

### 3.11 Obrazložitev postopka vabljenja za ogled na dan 16.6.2016 ob 17.00 uri na naslovu predmetne ocenjevale nepremičnine Cesta Dolomitskega odreda 52/a, Ljubljana

Na ogled razpisan za dan 16.6.2016 ob 17.00 uri na kraju samem na naslovu, **Cesta Dolomitskega odreda 52/a, Ljubljana** sem povabila stranke izvršilnega postopka. Vabilo je bilo poslano upniku E-SOLVENTA LJUBLJANA, finance, svetovanje in posredovanje d.o.o., Litijska cesta 38, Ljubljana, ki ga zastopa odv. ODVETNIŠKA PISARNA Žejn d.o.o. Tavčarjeva 4, Ljubljana proti dolžniku Ludvik Bobnar, Cesta Dolomitskega odreda 52/a, Ljubljana kot vabilo s povratnico (obrazec P-20 CN 07) Pošte Slovenije imenovana rdeča povratnica, ki se vrne naslovniku. Sledeče je bilo oddano s potrdilom o oddaji pošiljke, kar je razvidno iz dokumentacije za izdelavo cenilnega poročila, ki se nahaja pri cenilki. V vabilu je bil naveden točen datum in ura ogleda ter naslov z identifikacijsko številko nepremičnine. **Navedena je bila tudi naloga dolžnika, da se jim nalaga, da omogoči ogled. Tudi upnika sem vabila pisno z vabilom, ki se vabilu ni odzval.** Izdelava poročila o vrednotenju zajema analizo, v kateri so uporabljeni tisti tržni podatki, ki so najbolj primerni za vrednotenje lastninskih pravic do predmetne posesti.

### 3.12 Predstavitev naloge

Okrajnega sodišča v Ljubljani v izvršilni zadevi upnika:, E-SOLVENTA LJUBLJANA, finance, svetovanje in posredovanje d.o.o., Litijska cesta 38, Ljubljana, ki ga zastopa odv. ODVETNIŠKA PISARNA Žejn d.o.o. Tavčarjeva 4, Ljubljana, proti dolžniku Ludvik Bobnar, Cesta Dolomitskega odreda 52/a, Ljubljana, zaradi izterjave 100.000,00 € s pp s sklepom z dne 13.5.2016.

Po nalogu sodišča kot sodno zaprisežena cenilka po pregledu spisovnih podatkov, ogleda na kraju samem in drugih podatkov izdelam cenilno poročilo o tržni vrednosti predmetne ocenjevale nepremičnine na dan cinitve in ocenim vrednost nepremičnin.

### 3.13 Oglad parcele številka 3151/2 k.o. Dobrova

Na ogled zemljišča parcela 3151/2 na dan 16.6.2016 ob 17.00 je pristopila samo žena dolžnika, saj je dolžnik umrl. Upnika kljub vabljenju ni bilo.

Ogledala sem si okolje predmetne posesti. Zbrala sem osnovne podatke o demografskih in ekonomskih procesih ter splošne podatke o cenah nepremičnin. Ob ogledu predmetne posesti sem se ogledala vse primerljive nepremičnine, ki so v poročilu uporabljeni pri načinu tržnih primerjav.

### 3.14 Zbiranje in analiziranje tržnih podatkov

Za oceno vrednosti predmetne posesti sem pregledala dosegljive podatke o ponudbi in povpraševanju, poiskala in preverila sem podatke o primerljivih nepremičninah, ter poiskala tudi druge tržne podatke o nepremičninah v okolici ocenjevalne nepremičnine. Podatke o primerljivih nepremičninah sem pridobila v bazi podatkov geodetske uprave RS, nepremičninske baze, iz baze podatkov pri pristojnih Upravnih enotah in nepremičninskih agencijah ter na podlagi vpogleda v kupoprodajne pogodbe in podatke o izvedenih prodaja v Trgospku. Izdelava poročila o vrednotenju zajema analizo, v kateri so uporabljeni tisti tržni podatki, ki so najbolj primerni za vrednotenje lastninskih pravic do predmetne posesti ter podatki Trgospka.

### 3.15 Preučevanje omejitev

Ugotovila sem, da nepremičnina **vklučuje omejitve** in sicer na podlagi zemljiškoknjižnega izpisa, ki velja na dan izdelave in je priložen temu poročilu. Glede podatkov, ki jih nisem pridobila od naročnika ne odgovarjam. Poročilo sem izdelala v skladu z razpoložljivo dokumentacijo.

- 16433890 15.05.2014 611 - zaznamba prepovedi zaradi nedovoljene gradnje
- 16494723 15.05.2014 611 - zaznamba prepovedi zaradi nedovoljene gradnje
- 17558021 19.11.2015 401 - vknjižena hipoteka
- **vrsta pravice / zaznambe** 611 - zaznamba prepovedi zaradi nedovoljene gradnje  
organ, ki vodi postopek MINISTRSTVO ZA INFRASTRUKTURO IN PROSTOR, INŠPEKTORAT  
REPUBLIKE SLOVENIJE ZA PROMET, ENERGETIKO IN PROSTOR
- **vrsta pravice / zaznambe** 611 - zaznamba prepovedi zaradi nedovoljene gradnje  
organ, ki vodi postopek MINISTRSTVO ZA INFRASTRUKTURO IN PROSTOR, INŠPEKTORAT  
REPUBLIKE SLOVENIJE ZA PROMET, ENERGETIKO IN PROSTOR
- **vrsta pravice / zaznambe** 401 - vknjižena hipoteka  
**glavna nepremičnina: parcela št. 3151/2 k.o. 1994 - DOBROVA (ID 1736198)**  
terjatev: 100.000,00 EUR  
matična številka: 3300412000 firma / naziv: E-SOLVENTA LJUBLJANA, finance, svetovanje in posredovanje,  
d.o.o. naslov: Litijska cesta 038, 1000 Ljubljana

**3.16 Vrednost nepremičnine glede na razmere na nepremičninskem trgu kot povzetek ocene vrednosti**  
Preučila sem vpliv, ki ga imajo dejavniki glede na uporabo in vrednost nepremičnin glede na veljavno zakonodajo na dan ocene vrednosti in glede na razmere na trgu nepremičnin, predvidene spremembe v soseski in druge okoliščine, ki neposredno in posredno vplivajo na vrednost nepremičnine. Za zagotovitev primerljivosti, ustreznosti in verodostojnosti se v poročilo o ocenjevanju vnesla jasen in natančen opis obsega naloge, njen namen in nameravano uporabo, potrditev uporabljene podlage vrednosti in razkritje vsake predpostavke, posebne predpostavke, pomembne negotovosti ali omejitvenih pogojev, ki neposredno vplivajo na ocenjevanje vrednosti nepremičnine.

#### 4. PREDSTAVITEV NEPREMIČNINSKEGA TRGA IN SPLOŠNIH GOSPODARSKIH PODATKOV

##### 4.1 Opredelitev nepremičninskega trga

Nepremičninski trg je stičišče ljudi, ki želijo kupiti ali prodati (najeti ali oddati) nepremičnine in v tej zvezi gre za trgovanje z nepremičninskimi pravicami. V primerjavi z ostalimi trgi, ima nepremičninski trg določene posebnosti, ki močno vplivajo na dogajanje na trgu. Na trgu sočasno deluje omejeno število akterjev, ki trgujejo z omejenim številom različnih nepremičnin. Poleg tega na trg vpliva država, kupci pa so navadno slabo informirani.

Ponudba na nepremičninskem trgu se spreminja počasi. Ne samo, da gre za nepremične stvari, ki so vezane na lokalne trge, tudi odzivi na spremembe povpraševanja so dolgotrajni. Gradnja novih nepremičnin je povezana z nekaterimi procesi, ki zahtevajo določen čas. Vstop kupcev in prodajalcev na trg je odvisen od različnih pogojev, večinoma pa ni hiter, kar pomeni, da lahko čakajo na ugodne pogoje, preden se odločijo za nakup ali prodajo.

Na nepremičninski trg močno vpliva država, ki mora izvajati tiste naloge trga, ki jih sam trg zaradi svojih posebnosti ni zmožen, s tem da skrbi za strukturo trga, da sploh lahko deluje. To pomeni, da zagotavlja zakonsko podlago za njegov obstoj, ureja zavarovanje kreditov, vzpostavlja drugotni trg in zaščiti udeležence pred zlorabami. Poleg tega mora sodelovati pri zagotavljanju ustrezne ponudbe, da ne pride do prevelikega povpraševanja. To lahko izvaja z usmerjenim dotokom lastnih nepremičnin na trg (zemljišča, stanovanja...) ali pa z omogočanjem sprememb nezazidljivih zemljišč v zazidljiva. Vendar pa mora biti delovanje države pri zagotavljanju nepremičnin premišljeno in usmerjeno, saj lahko v nasprotnem primeru na trgu doseže nezaželene učinke.

Glavno gonilo nepremičninskega trga sta ponudba in povpraševanje. Nanju vplivajo različni biološki, politični, ekonomski in socialni dejavniki. Najpomembnejši dejavniki, ki vplivajo na povpraševanje so prebivalstvo, dohodki in zaposlenost prebivalstva, ponudba posojil, obrestne mere in posojilna sposobnost prebivalstva, cene parcel, gradbenih in obrtniških del, zakonodaja in cene nepremičnin. Na ponudbo pa vpliva razpoložljivost nepremičnin, cene nepremičnin, obdavčenje ter donosnost in varnost vlaganja v druge oblike naložb.

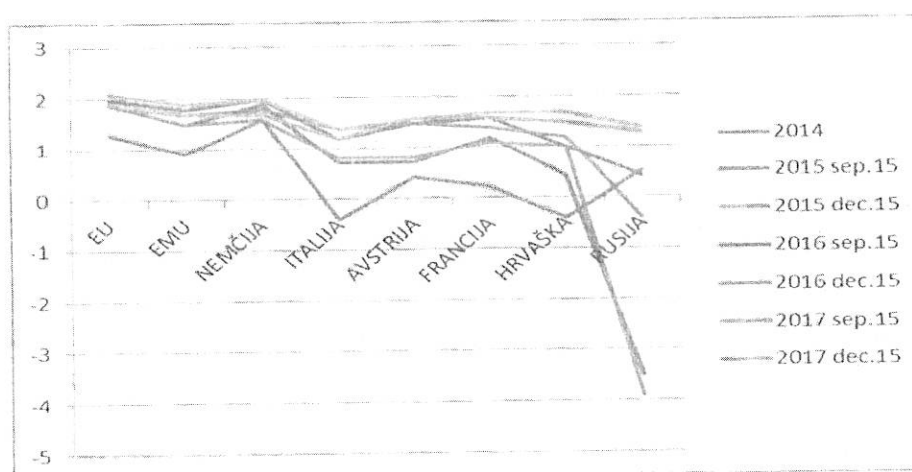
##### 4.2 Napoved gospodarske rasti na področju Evropske Unije

Napoved gospodarske rasti je Evropska komisija nekoliko znižala za večino naših največjih trgovinskih partneric v evrskem območju (Nemčijo, Francijo, Italijo). To je tudi eden izmed razlogov za nekoliko nižja pričakovanja o rasti gospodarske aktivnosti v Sloveniji. Sicer pa napoved za Slovenijo, podobno kot napoved UMAR, predvideva nadaljevanje zmerne gospodarske rasti v letu 2016, ki pa bo nekoliko nižja od dosežene v letu 2015. Evropska komisija podobno kot UMAR pričakuje, da bosta ključna dejavnika gospodarske aktivnosti ostala izvoz in ob nadaljnjem okrevanju na trgu dela zasebna potrošnja; nekoliko nižja rast v letošnjem letu glede na lansko pa bo posledica zmanjšanja javnih investicij ob prehodu na novo evropsko finančno perspektivo. Tudi sicer majhna razlika med napovedmi Evropske komisije in UMAR za letošnje leto je tako kot znižanje pričakovanj glede gospodarske rasti predvsem posledica različnih ocen rasti izvoza.

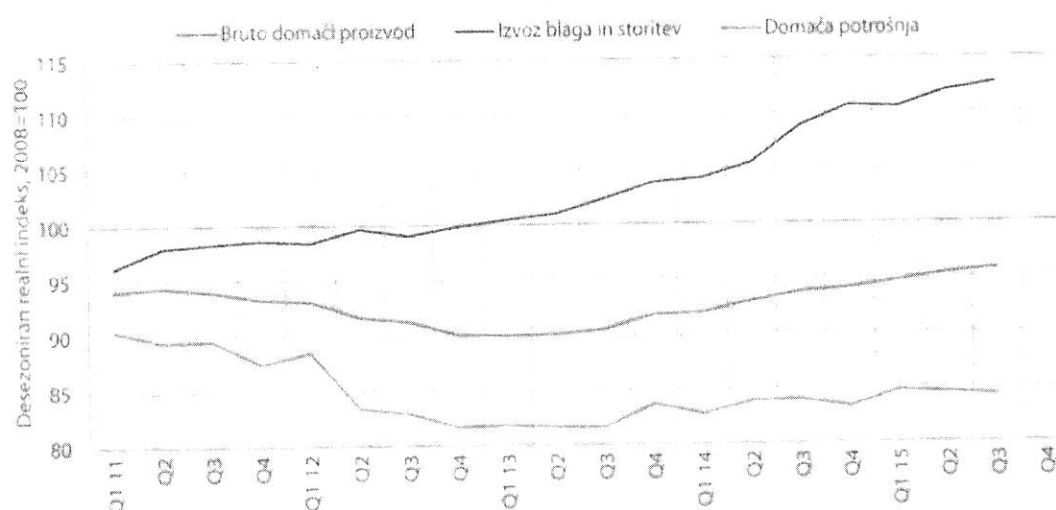
Primerjava napovedi gospodarske rasti v najpomembnejših trgovinskih partnericah

Realne stopnje rasti v %	2014	2015		2016		2017	
		sep.15	dec.15	sep.15	dec.15	sep.15	dec.15
EU	1,3	1,9	1,9	2	1,9	1,9	2,1
EMU	0,9	1,5	1,5	1,8	1,7	1,7	1,9
NEMČIJA	1,6	1,9	1,6	2	1,8	1,7	2
ITALIJA	-0,4	0,7	0,8	1,2	1,4	1,2	1,4
AVSTRIJA	0,4	0,7	0,8	1,5	1,5	1,6	1,6
FRANCIJA	0,2	1,2	1,1	1,6	1,4	1,6	1,7
HRVAŠKA	-0,4	0,4	1	1	1,2	1,5	1,7
RUSIJA	0,5	-3,5	-3,9	0,4	-0,4	1,3	1,4

Prikaz podatkov v grafu



Bruto domači proizvod v Sloveniji





#### 4.3 Gospodarska rast v Sloveniji

Gospodarska rast bo v letu 2016 ostala v okviru pričakovanj in bo presegla 2 % in bo nekoliko nižja kot v letu 2015. Še naprej bo na rast vplival izvoz, okrepila se bo zasebna potrošnja, manjše bodo investicije v osnovna sredstva, predvsem zaradi padca javni investicij ob prehodu na novo finančno perspektivo. Na trgu dela se bo nadaljevalo izboljšanje razmer. Zaposlenost se bo povečala v večini dejavnosti zasebnega sektorja, število registriranih brezposelnih bo padlo pod 109 000. Rast povprečne bruto plače bo ostala umirjena, v javnem sektorju bo v letu 2016 višja kot v letu 2015. Med pomembnejšimi dejavniki so bo ohranjal presežek na tekočem računu plačilne bilance (na ravni okoli 7 % BDP) in po deflacijo leta 2015 zelo nizka rast cen.

Pomladanska napoved glavnih makroekonomskih agregatov Slovenije				
	2014	Pomladanska napoved (marec 2015)		
		2015	2016	2017
BRUTO DOMAČI PROIZVOD				
BDP, realna rast v %	2,6	2,4	2,0	2,1
BDP, v mli EUR, tekoče cene	37.246	38.558	39.474	40.701
ZAPOSLENOST, PLAČE IN PRODUKTIVNOST				
Zaposlenost, statistika nacionalnih računov, rast v %	0,7	0,8	0,6	0,7
Št. registriranih brezposelnih, povprečje leta, v tisoč	120,1	114,3	110,4	102,7
Stopnja registrirane brezposelnosti v %	13,1	12,5	12,0	11,2
Stopnja brezposelnosti po anketi o delovni sili v %	9,7	9,2	8,6	7,9
Bruto plače na zaposlenega, realna rast v %	0,9	1,1	0,8	0,9
- zasebni sektor	1,2	1,5	0,6	1,2
- javni sektor	0,7	0,8	0,8	0,5
Produktivnost dela (BDP na zaposlenega), realna rast v %	2,0	1,5	1,5	1,4

#### 4.4 Gibanje cen in transakcij nepremičnin na domačem trgu

Geodetska uprava spremlja transakcije nepremičnin, na osnovi podatkov, ki jih posredujejo zakonski zavezanec. Na osnovi njihovih podatkov izvaja analize sklenjenih cen nepremičnin. Pri tem je treba opozoriti, na pomanjkljivost, saj analiza dejansko ne obsega vseh transakcij na trgu. Kljub temu pa GURS zagotavlja, da je upoštevano število transakcij v korelaciji z dejanskim številom transakcij.

Pri cenah gre za ceno, ki jo je navedla stranka oziroma agencija v nepremičninskem oglasu. V določenih primerih so začetne cene lahko precenjene in se posel sklene po nižji ceni. Pri tem velja poudariti, da vse prikazane cene vedno pomenijo cene, po katerih se nepremičnine prodajajo in ne cene, po katerih se na koncu prodajo. Slednje sploh ni predmet analize - na tem mestu vsekakor analiziramo le cene, po katerih se nepremičnine prodajajo. Pri trendih cen je navedeno razhajanje razmeroma nepomembno, saj je morebitna precenjenost podobna v vseh obdobjih. Dodati velja, da so vedno upoštewane zadnje aktualne cene, po kateri se je nepremičnina prodajala. Če se je v toku prodaje cena nepremičnine spremenila, vstopa v analizo zadnja cena.

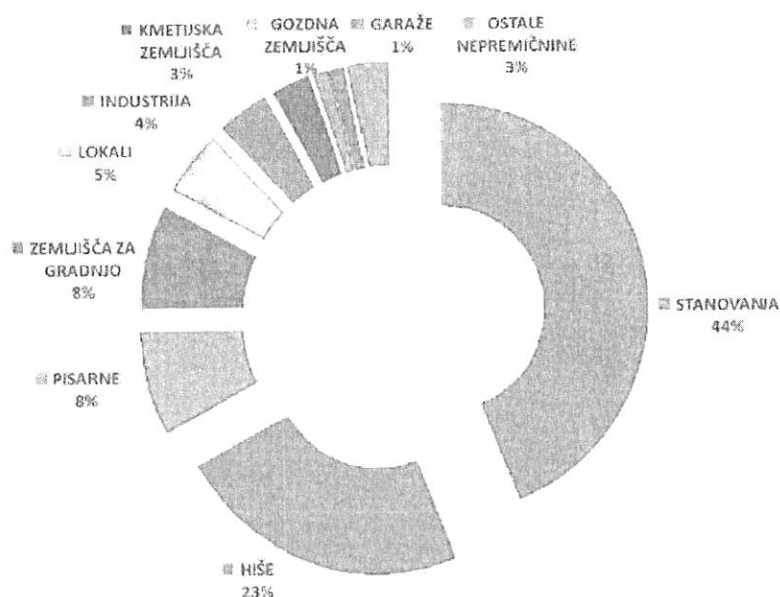


#### 4.5 Promet nepremičnin

Na podlagi preliminarne podatkov za leto 2015 ocenjujemo, da se je ustavil trend padanja cen stanovanjskih nepremičnin, ki je bil prisoten po letu 2010, ko so cene vsled prve oživitve trga po dnu krize nekoliko okrevale. Medtem, ko je na ravni države povprečna cena hiš v prvem polletju 2015 že nekoliko zrasla, kaže povprečna cena stanovanj sicer minimalno znižanje v primerjavi s prejšnjim polletjem, vendar je to posledica preloma v časovni vrsti podatkov. V prvem polletju 2015 je namreč prišlo do preloma, ki je posledica prehoda na nov informacijski sistem preverjanja in dopolnjevanja podatkov, in posledično kakovostnejših statističnih vzorcev za izračun povprečnih cen nepremičnin. Zaradi tega so velikosti vzorcev za stanovanja in hiše v primerjavi s predhodnimi polletji relativno manjše, povprečne cene pa so relativno nižje, po naših ocenah za en do dva odstotka.

V prvi polovici leta 2015 se je nadaljeval relativno močan trend padanja cen zemljišč za gradnjo stavb. Povprečna cena je dosegla rekordno nizko raven od začetka sistematičnega spremljanja leta 2007. V prvem polletju je bila za več kot 40 odstotkov nižja kot v drugem polletju 2007, pred začetkom krize nepremičninskega trga. Tako velik padec povprečne cene je predvsem posledica spremenjene strukture prodanih zemljišč, saj prodaj relativno dražjih zemljišč za gradnjo velikih večstanovanjskih in poslovnih zgradb tako rekoč ni več, tako da se praktično prodajajo le še relativno cenejša zemljišča za gradnjo družinskih hiš in manjših stanovanjskih kompleksov. Od začetka leta 2010 so povprečne cene vseh vrst nepremičnin kazale trend padanja, edino povprečna cena kmetijskih zemljišč je kazala stalen trend rasti. Ocenjujemo, da je v prvem letošnjem polletju evidentirani padec povprečne cene kmetijskih zemljišč pretežno posledica preloma v časovni vrsti podatkov, lahko pa vendarle pomeni, da se rast njihovih cen ustavlja. Povprečna cena gozdnih zemljišč je v prvem polletju 2015 v primerjavi z drugim polletjem 2014 ostala praktično nespremenjena. V primerjavi s sezonsko primerljivim prvim polletjem 2014 pa je padla za skoraj 10 odstotkov.

Deleži vrednosti prometa nepremičnin po vrstah nepremičnin, Slovenija, leto 2015



## 5. IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNINE

### 5.1 Makrolokacija in analiza okolja

Ljubljana je glavno mesto Slovenije in sedež istoimenske mestne občine. Je geografsko, kulturno, znanstveno, ekonomsko, politično in administrativno središče Slovenije. Ljubljanske prometne povezave, zgoščenost industrije, znanstvene in raziskovalne institucije ter trgovska tradicija so dejavniki, ki so pripomogli k njenemu vodilnemu ekonomskemu položaju. Ljubljana je sedež centralne vlade, javne uprave in vseh ministrstev v Sloveniji. Prav tako je sedež slovenskega državnega zbora in pisarne predsednika Slovenije, največje univerze, Narodnega muzeja in galerije ter Slovenske akademije znanosti in umetnosti

#### Prebivalci

- število prebivalcev: **282.994**, vir: SURS
- gostota prebivalstva na km<sup>2</sup> **1.029,1**, vir: SURS

#### Površina

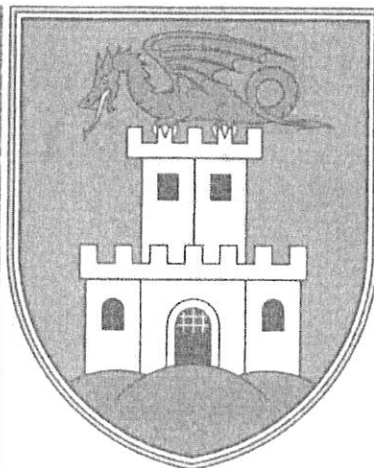
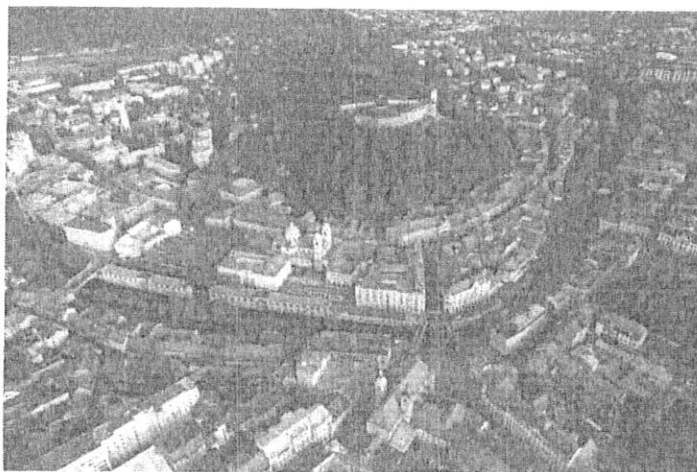
- površina MOL: **274,99 km<sup>2</sup>**, vir: GURS
- dolžina občinske meje: **137,3 km**, vir: GURS

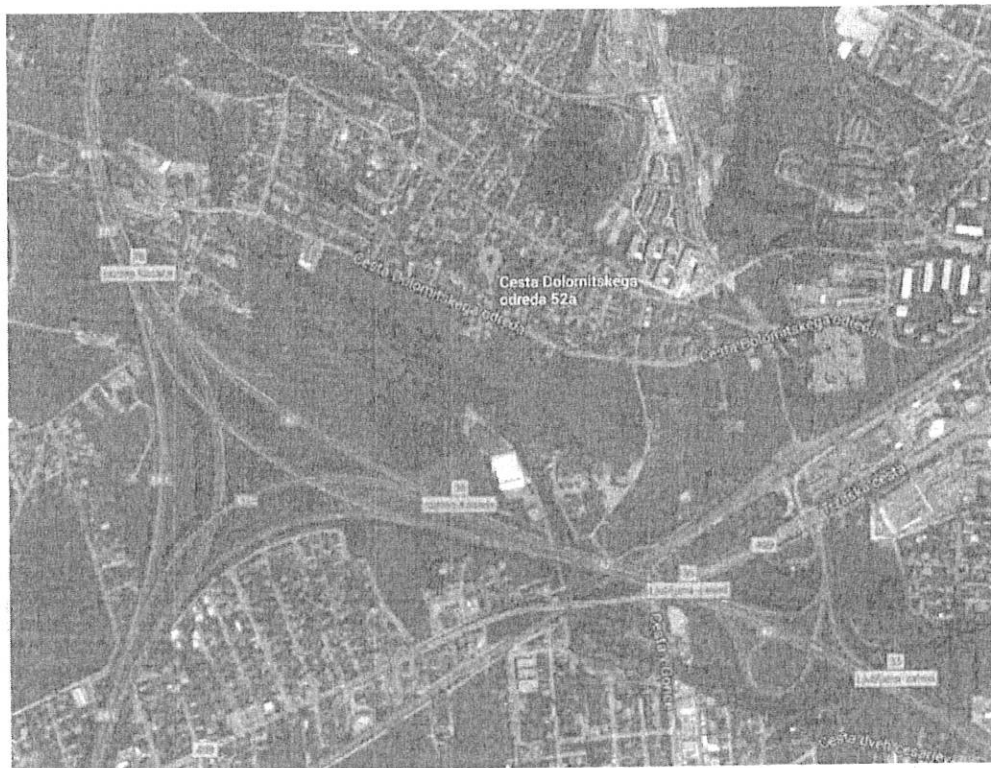
#### Gospodarstvo

- število samostojnih podjetnikov **12.618**, vir: AJPES
- število registriranih družb z omejeno odgovornostjo (d.o.o.) **19.960**, vir: AJPES
- delež aktivnega prebivalstva **43,6%**, vir: SURS
- število brezposelnih junij **13.949**, vir: ZRSZ
- povprečna neto plača junij **1.104,51 EUR**, vir: SURS

#### Promet

- število avtobusov mestnega potniškega prometa **211**, vir: LPP
- dolžina prog mestnega potniškega prometa **357 km**, vir: LPP
- število registriranih motornih vozil **173.574**, vir: MNZ
- število registriranih osebnih vozil **145.810**, vir: MNZ
- število taksijev v UEL **326**, vir: OZS





### 5.3 Analiza zemljišča in opis v prostoru

Grafični prikaz in podatki o parceli številka 3151/2 k.o. Dobrova



Podrobni podatki o parceli

Katastrska občina 1994 Številka parcele 3151/2

POVRŠINA PARCELE (M2)

53

DEJANSKA RABA

Pozidano zemljišče

POVRŠINA DEJANSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)

53

NAMENSKA RABA

stanovajske površine

POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)

53

#### 5.4 Predmet ocenjevanja in kratek povzetek

Nepremičnina z ID znakom	Opis nepremičnine
1994-3151/2-0,	ki predstavlja parcelo številka 3151/2 k.o. Dobrova do celote

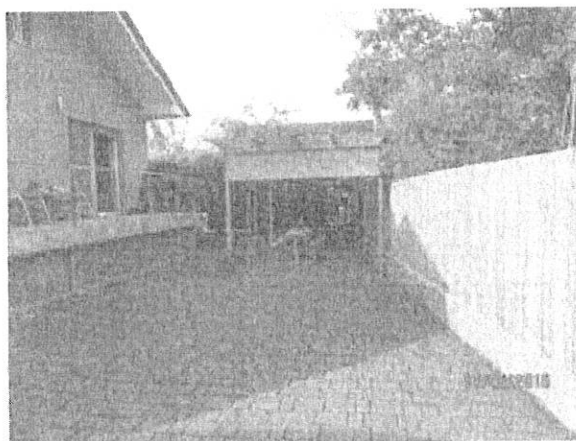
#### 5.5 Opis zemljišča

Ocenjevano zemljišče parcela številka 3151/2 k.o. Dobrova se nahaja na naslovu Cesta Dolomitskega odreda 52/a, kot pripadajoče zemljišče stanovanjski stavbi številka 2714. Teren je raven.

V zemljiški knjigi je zaznamovana pravica nedovoljene gradnje. Zraven parcele je parcela 1997/7, na kateri stoji hiša očitno to velja za stanovanjsko stavbo kateri pripada tudi parcela 3151/2 kot funkcionalno zemljišče ozirom a pripadajoče zemljišče k stavbi.

#### 5.6 Izmera zemljišča

Zemljišče parcela 3151/2 k.o. Dobrova meri 53,00 m<sup>2</sup>



## 6. ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE

### 6.1 Splošno

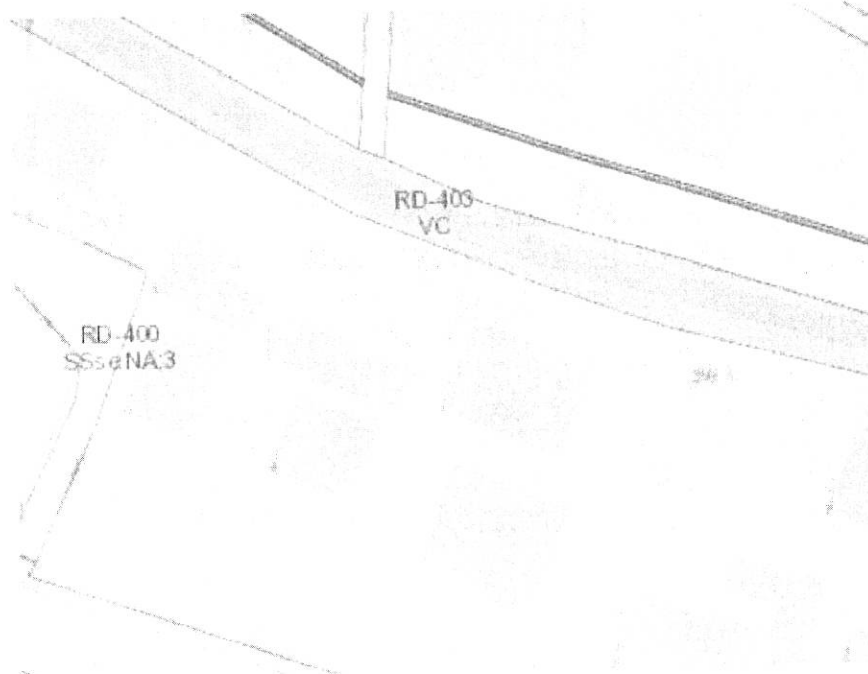
Zasnova najgospodarnejše in najboljše uporabe zemljišča temelji na spoznanju, da, čeprav obstajajo med dvema ali več parcelami fizične podobnosti in so si med seboj sorodne, lahko obstajajo pomembne razlike v načinu njihove uporabe<sup>1</sup>. Kako se premoženje lahko optimalno koristno uporabi je temelj določanja njegove tržne vrednosti.

Najgospodarnejša uporaba je opredeljena 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 vključuje odgovore na naslednja vprašanja: ali je uporaba zakonita in ali obstaja verjetnost, da je možno dobiti pravno upravičenost do uporabe; ali je premoženje fizično primerno za uporabo in ali ga je možno preurediti za uporabo; ali je predlagana uporaba finančno izvedljiva; ali je predlagana uporaba smiselna in verjetna; ali je izmed vrst uporabe, ki izpolnjujejo prve štiri teste, izbrana analiza najgospodarnejše uporabe najučinkovitejša uporaba zemljišča.

### 6.2 Analiza zakonske dopustnosti gradnje

Na podlagi vpogleda v dokumentacijo sem ugotovila, da se nahaja zemljišče parcela 3151/2 k.o. Dobrova v območju stavbnih površin. V zemljiški knjigi je zaznamovana pravica nedovoljene gradnje. Zraven parcele je parcela 1997/7, na kateri stoji hiša očitno to velja za stanovanjsko stavbo kateri pripada tudi parcela 3151/2 kot funkcionalno zemljišče oziroma a pripadajoče zemljišče k stavbi.





## LEGENDA

OBMOČJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ	
Območja stanovanj	
SSse	Pretežno eno in dvostanovanjske površine
SSsv	Pretežno večstanovanjske površine
SSse	Splošne eno in dvostanovanjske površine
SSsv	Splošne večstanovanjske površine
SB	Stanovanjske površine za posebne namene
SK	Površine podeželskega naselja
Območja centralnih dejavnosti	
CU	Osrednja območja centralnih dejavnosti
CDa	Območja centralnih dejavnosti brez stanovanj
CDI	Območja centralnih dejavnosti za izobraževanje
CDse	Območja centralnih dejavnosti za vzgojo in primarno izobraževanje
CDz	Območja centralnih dejavnosti za zdravstvo
CDk	Območja centralnih dejavnosti za kulturo
CDj	Območja centralnih dejavnosti za javno upravo
CDv	Območja centralnih dejavnosti za opravljanje verskih obredov

### 6.3 Analiza fizične izvedljivosti gradnje nepremičnine

Analiza fizične izvedljivosti gradnje nepremičnine zajema predpostavke fizične možnosti glede na lokacijo, karakteristike zemljišča in skladnost z urbanim okoljem glede na urbanistično sprejemljivost in dopustnost.

### 6.4 Analiza finančne upravičenosti nepremičnine

Eden ključnih dejavnikov za analizo najgospodarnejše uporabe zemljišča in za oceno finančne izvedljivosti posameznih alternativnih možnosti gradnje izboljšav je pričakovana ocena ob prodaji izboljšane posesti. Ocena je izvedena na osnovi podatkov o cenah na enoto pri prodajah primerljivih posesti in novogradenj za trg.

## **7. NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV**

### **7.1 Opredelitev načina tržnih primerjav**

Način tržnih primerjav upošteva prodajo podobnih vrst premoženja ali njihovih nadomestkov ter tržne podatke in določi oceno vrednosti na podlagi primerjave. Na splošno so ocenjene vrste premoženja primerjane s prodajo podobnih vrst premoženja, do katerih je prišlo na prostem konkurenčnem trgu. Ocenjujemo s pomočjo primerjav izvedenih prodaj primerljivih nepremičninskih posesti in sicer izberemo nedavno prodane podobne nepremičnine.

S tem, ko ugotovimo razlike med ocenjevano nepremičnin in primerjanimi nepremičninami, dobimo oceno vrednosti nepremičninskih pravic primerljive nepremičnine, kot bi jo imela nepremičnina, če bi imela enake značilnosti, kot jih ima ocenjevana nepremičnina. Na podlagi navedenih podatkov izdelamo sklep o vrednosti ocenjevane nepremičninske posesti.

### **7.2 Izbira načina za ocenjeno vrednost nepremičnine**

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, je 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 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. V okviru tega načina uporabimo metodo tržnih primerjav. Potrebno je analizirati trg nepremičnin v okolici, ugotoviti prodaje (ali ponudbe) podobnih nepremičnin, preveriti podatke ali so primerni za primerjavo z ocenjevano nepremičnino ter izvesti prilagoditve.

### **7.3 Način tržnih primerjav**

Opravljenе so prilagoditve zaradi razlik, ki obstajajo med ocenjevano nepremičnino in primerljivimi prodajami. Rezultat bo ocena vsake posamezne prodajne cene primerljive nepremičnine. Za prikaz tržne vrednosti je na primer mogoče uporabiti različne načine in metode, pod pogojem, da se pri vseh uporabljajo podatki, ki izhajajo iz trga. Za način tržnih primerjav bodo že po opredelitvi uporabljeni vhodni podatki, ki izhajajo iz trga. Predvsem v prejšnjih letih je prodaja nepremičnin naglo padla.

Na širšem področju v okolici Mestne Občine Ljubljana se je prodalo kar nekaj nepremičnin, vendar je bilo transakcij v primerjavi z prejšnjimi leti bistveno manj. V nadaljevanju so podatki, ki sem jih izbrala za tri nepremičnine, ki so se prodale v normalnih tržnih pogojih. Pri oceni vrednosti sem upoštevala primerljiva stavbna zemljišča v neposredni bližini predmetne nepremičnine.

#### 7.4 Kriteriji za primerjavo

Prilagoditve cen se opravi, kot se razlike v sestavinah odražajo na trgu. V analizi so prilagoditve opravljene pretežno na osnovi opazovanja tržnih procesov. Primerljive posesti se običajno po svojih značilnostih razlikujejo od predmetne posesti, pa tudi poslovni dogodki se lahko razlikujejo od predpostavljenega pri oceni tržne vrednosti. Te razlike v značilnostih in sestavinah predmetne in primerljivih posesti postanejo sestavine primerjave. Cene primerljivih posesti se prilagodi značilnostim predmetne posesti, kar je razvidno iz predmetne mreže prilagoditev. Prilagojene cene primerljivih posesti kažejo tržno vrednost lastninske pravice do predmetne posesti. Glede kriterijev primerjave sem točno opredelila dejavnike, ki vplivajo na vrednost nepremičnine za vsak vplivni dejavnik posebej, tako da je točno razviden način ocenjevanja po načinu tržnih primerjav. V nadaljevanju so navedene primerljive nepremičninske posesti, katere sem navedla v mrežo prilagoditev in izvedla prilagoditve.

#### 7.5 Prilagoditev zaradi časa prodaje

Prodaje, ki sem jih povzela po portalu Trgoskop izkazujejo pravne posle na datum prodaje, torej ko je bila sklenjena pogodba o prodaji oziroma nakupu nepremičnine. Prilagoditev zaradi časa prodaje se opravlja na podlagi razlik v cenah na trgu nepremičnin. Prilagoditev sem opravila na osnovi opažanja razlik v cenah nepremičnin. Manjše razlike so običajno zanemarljive, večje pa se pogosto le delno odražajo v cenah. V tem obdobju, ko se ocenjuje nepremičnina so cene nižje, kot so bile v obdobju sklenjenih pravnih poslov, zato v skladu z analizo cene primerno znižam glede na nepremičninski trg.

#### 7.6 Lokacija ocenjevana nepremičnine

Lokacija in mikrolokacija sta bistvenega pomena, kot sem že omenila je lokacija ena izmed ključnih značilnosti oziroma sestavin, ki vplivajo na vrednost nepremičnine. Lokacijo sem prilagodila glede na poznavanje razmer na posameznem nepremičninskem trgu in podatkov iz pristojne geodetske uprave. Upoštevala sem oddaljenost avtoceste, poseljenost in dostop do ocenjevana nepremičnine.

#### 7.7 Geološke in morfološke posebnosti

Za prilagajanje geoloških in morfoloških posebnosti sem upoštevala kakšen je relief na talnem profilu. V naravi srečujemo naslednje reliefne oblike: ravnina, dolina (široka, ozka), terasa plato, kotanja, kotlina, okrogli vrh, hrbet, podnožje, spodnje, srednje ali zgornje pobočje. Upošteva se tudi oblika, nagib, razgibanost zemljišča. **Zaznambo nedovoljene gradnje sem upoštevala pri stanovanjski stavbi številka 2714 z parcelo 1997/7 k.o. Dobrova, ker je parcela 1997/7 pripadajoče zemljišče k navedeni stavbi.**

#### 7.8 Prilagoditev na velikost zemljišča

Vrednost na enoto je odvisna od velikosti, cene na enoto so obratno sorazmerne velikosti posesti. Cene na kvadratni meter manjših enot so opazno višje kot cene večjih enot. V analizi je upoštevano razmerje vrednosti na enoto. Za prilagajanje velikosti stavbnega zemljišča sem upoštevala površino parcele v izmeri 53,00 m<sup>2</sup> in sem temu ustrezno opravila prilagoditve z upoštevanjem razmerja analize.

#### 7.9 Dostop

Dostop do parcele je bistvenega pomena, ki vplivajo na vrednost nepremičnin. Tako sem naredila tudi prilagoditve glede na cestno infrastrukturo, ki omogoča dostop do omenjenih zemljišč. Pomembna je tudi informacija ali je možen dostop z vsemi vozili.

## 7.10 Mreža prilagoditev po načinu tržnih primerjav stavbno zemljišče parcela 3151/2 k.o. Dobrova

Id posla	149793	203966	243972
Vrsta pravnega posla	Kupoprodajni posel	Kupoprodajni posel	Kupoprodajni posel
Vrsta posla podrobno	Prodaja na prostem trgu	Prodaja na prostem trgu	Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe	09.05.2014	03.04.2015	02.12.2015
Skupna pogodbeni cena	17.425,00	5.460,00	8.775,00
Cena na kvadratni meter [€/m <sup>2</sup> ]	85,00	70	112,5
Vrsta predmeta pravnega posla	Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)
Občina	LJUBLJANA	DOBROVA-POLHOV GRADEC	LJUBLJANA
Šifra KO	1722	1994	2683
Ime KO	TRNOVSKO PREDMESTJE	DOBROVA	GRIČ
Št. parcele	302/27	3080/7, 3080/6	910/8
Površina zemljišča [m <sup>2</sup> ]	205,00	78,00	78,00
Čas prodaje	-4%	-4%	-2%
Lokacija (lega nepremičnine)	-3%	0%	-2%
Morfološke značilnosti (asfalt, ravna parcela)	-1%	1%	0%
Velikost zemljišča	3%	0%	0%
Dostop do parcele (cesta)	0%	0%	0%
Prilagoditve v odstotkih	-5%	-3%	-4%
Ocena na kvadratni meter [€/m <sup>2</sup> ]	80,75	67,90	108,00
Podatki po lastnem izračunu-vrednosti v €:			
4279,75			
3598,70			
5724,00			
POVZETEK ZA PREDMETNO OCENJEVANO NEPREMIČNINO:			
Ocena ocenjevanega stavbnega zemljišča parcela 3151/2 k.o. Dobrova znaša 4.534,15 € zaokroženo 4.534,00 € (85,54 €/m <sup>2</sup> )			
Kvadratura v m <sup>2</sup> =53,00 m <sup>2</sup>			

## 8. ZAKLJUČEK

Glede na strokovno literaturo MSOV 2013 (mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti) in strokovno literaturo za potrebe izobraževanja pooblaščenih ocenjevalcev vrednosti nepremičnin pri Slovenskem inštitutu za revizijo, ostale predpise, in priporočila sem sprejela naslednjo odločitev in za določitev indikacijske vrednosti stavbnega zemljišča sem uporabila aritmetično sredino načina tržnih primerjav, ker odraža dejansko stanje na trgu nepremičnin. Glede na zgoraj navedeno in opisano v poročilu o oceni vrednosti in na podlagi izbranih načinov ocenjevanja sem pridobila indikacijske vrednosti po načinu tržnih primerjav glede na dejansko stanja na nepremičninskem trgu. Zaradi realnejše ocene sem vzela kot dokončno vrednost tržno vrednost.

Tržna vrednost na dan 17.6.2016

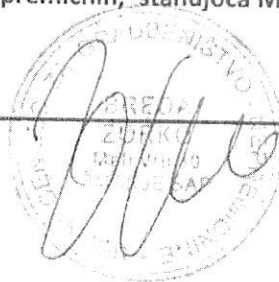
Ocena tržne vrednosti po načinu tržnih primerjav  
za nepremičnino z ID znakom

1994-3151/2-0,

ki predstavlja parcelo številka 3151/2 k.o. Dobrova  
na naslovu Cesta Dolomitskega odreda 52/a, Ljubljana  
na dan tržne vrednost 17.6.2016

znaša 4.534,00 €

Spodaj podpisana BREDa ZORKO SODNO ZAPRISEŽENA CENILKA GRADBENE STROKE IN NEPREMIČNIN SPLOŠNO Pri Ministrstvu za pravosodje po izobrazbi univerzitetna diplomirana pravnica, diplomirana upravna organizatorka in magistrica prava in managementa nepremičnin, stanujoča Mali vrh 30, 1293 Šmarje – Sap,



## VIRI, LITERATURA, ZAKONODAJA IN STANDARDI

### VIRI:

- Vsi podatki iz elaborata,
- Ogled na kraju samem
- Geodetska uprava RS, Objava na internetni strani na straneh SLONEP-a
- Geodetska uprava RS, Poročilo o povprečnih cenah na slovenskem trgu nepremičnin, 2013
- Povzetek podatkov spletne strani [www.slonep.si](http://www.slonep.si)
- Primerljive prodane nepremičnine s portala Trgoskop
- Podatki o sklenjenih poslih po javno objavljenih vpogledih Evidence trga nepremičnin GURS
- Podatki geodetske uprave
- Podatki zemljiške knjige
- Podatki Piso – informacijski sistem občin
- Vpogled v urbanizem

### LITERATURA:

- Ocenjevanje tržne vrednosti stavbnih zemljišč, Ljubljana 1996 (dr. Maruška Šubič – Kovač);
- Vrednotenje stavbnih zemljišč, Ljubljana 1997 (dr. Maruška Šubič – Kovač);
- Dosedanja vrednotenja nepremičnin;
- Seminarji in letne konference SIR;

### ZAKONODAJA:

- Zakon o revidiranju – ZRev-1 (Ur. list RS št. 11/01);
- Stvarnopravni zakonik – SPZ (Ur. list RS št. 87/02);
- Zakon o urejanju prostora – ZUreP-1 (Ur. list RS št. 110/02);
- Zakon o graditvi objektov – ZGO-1 in ZGO-1A (Ur. list RS št. 110/02 in 47/04);
- Zakon o nepremičninskem posredovanju – ZNPosr (Ur. list RS št. 42/03);
- Stanovanjski zakon SZ-1 (Ur. list RS št. 69/03);
- Uredba o pridobivanju, razpolaganju in upravljanju s stvarnim premoženjem države in občin (Ur. list RS št. 12/03);

### STANDARDI:

- Slovenski poslovnofinančni standardi ocenjevanja nepremičnin 2 – SPS 2 (Ur. list RS št. 56/01);
- Slovenski računovodski standardi 2001 – SRS1 (Ur. list RS št. 107/01);
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti 2011 in predhodni;
- Standard za izračunavanje površin in prostornin SIST ISO 9836;
- Hierarhija standardov ocenjevanja vrednosti (Ur. list RS št. 47/04).



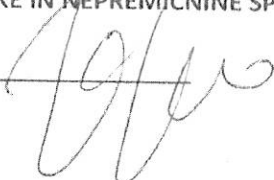
**BREDA ZORKO IN SODNA CENILKA ZA GRADBENO STROKO IN NEPREMIČNIEN SPLOŠNO PRI MINISTRSTVU ZA PRAVOSODJE, POOBLAŠČENA OCENJEVALKA VREDNOSTI NEPREMIČNIN PRI** Slovenskem inštitutu za revizijo po izobrazbi univerzitetna diplomirana pravnica, diplomirana upravna organizatorica in magistrica prava in managementa nepremičnin, z dovoljenjem za delo številka DON-P-1/13-185, vpisana v register pri Slovenskem Inštitutu za revizijo z podaljšano veljavnostjo, z naslednjimi kontaktnimi podatki:

Breda Zorko mag. prava in managementa nepremičnin  
Sodna cenilka za gradbeno stroko in nepremičnine  
Pooblaščenka ocenjevalka vrednosti nepremičnin

Korzo d.o.o. Ocenjevanje nepremičnin  
Podjetje pooblaščenno za izdajanje energetskih izkaznic  
Mobitel: 041 747 915  
Mali vrh 30  
1293 Šmarje-Sap  
<http://www.cenitve.eu>

Breda Zorko **POOBLAŠČENA OCENJEVALKA VREDNOSTI NEPREMIČNIN in SODNO ZAPRISEŽENA CENILKA GRADBENE STROKE IN NEPREMIČNINE SPLOŠNO PRI MINISTRSTVU ZA PRAVOSODJE**

Sodna cenilka \_\_\_\_\_



**PRILOGE:**

- Redni izpis iz zemljiške knjige
- Potrdilo Sodne cenilke