



VS0095935486

██████████ sodna izvedenka in sodna cenilka za
gradbeno stroko in sodna cenilka za kmetijska zemljišča

IZVEDENSKO POROČILO O VREDNOSTI
NEPREMIČNINSKIH PRAVIC NA DELU NEPREMIČNINE,
NA STAVBI IN ZEMLJIŠČU NA NASLOVU POT DRAGA JAKOPIČA 18
1000 LJUBLJANA
VPISANEM V ZEMLJIŠKO KNJIGO PRI K.O. ČRNUČE 1756 PARC. 531/84

Lastništvo, zemljiška knjiga v času ocenjevanja:

Naročnik:
Okrajno sodišče v Ljubljani, Miklošičeva 10, 1000 Ljubljana
Izvršilna zadeva opr. št. 0865 I 3845/2016 pristop VL 99965/2016



V Ljubljani, 20. september 2018

Dokument vsebuje osebne in druge varovane podatke.

██████████ sodna izvedenka in sodna cenilka za
gradbeno stroko in sodna cenilka za kmetijska zemljišča
Odločba št. 165-04-843/00

Okrajno sodišče v Ljubljani
Miklošičeva 10, 1000 Ljubljana

Izvršilna zadeva opr. št. 0865 I 3845/2016 pristop VL 99965/2016

POVZETEK POROČILO O VREDNOSTI

NEPREMIČNINSKIH PRAVIC NA DELU NEPREMIČNINE,
NA STAVBI IN ZEMLJIŠČU NA NASLOVU POT DRAGA JAKOPIČA 18, 1000 LJUBLJANA
VPISANEM V ZEMLJIŠKO KNJIGO PRI K.O. ČRNUČE 1756 PARC. 531/84

Lastništvo, zemljiška knjiga v času ocenjevanja:

V naravi je nepremičnina zemljišče s stanovanjsko stavbo. Dostop do javne površine je urejen z vpisom stvarne služnosti / nujna pot / nepravo stvarno breme na parceli k.o. Črnuče 1756 parc. 531/87, ki ni predmet te naloge a je v lasti dolžnika v idealnem solastniškem deležu.

Namen vrednotenja:

Poročilo je bilo izdelano po Sklepu Okrajnega sodišča v Ljubljani opr. št. **0865 I 3845/2016 pristop VL 99965/2016** z dne 11.05.2008 zaradi ocenitve tržne vrednosti nepremičninskih pravic na nepremični in izvršilni zadevi. Cilj poročila je ocena tržne vrednosti ob upoštevanju MSOV 2017 in ob upoštevanju določb Zakona o izvršbi in zavarovanju.

Ocenjena vrednost:

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

Oceno tržne vrednosti absolutne lastninske pravice na delu nepremičnine na naslovu Pot Draga Jakopiča 18, 1000 Ljubljana, k.o. Črnuče 1756 parc. 531/84, zaključim z upoštevanjem rezultatov ocenjevanja po na donosu zasnovanem načinu in znaša po vrednosti in po stanju na dan ocenjevanja, za idealni solastniški delež dolžnika, zaokroženo:

Vrednost dela nepremičnine:

	k.o. Črnuče 1756	delež dolžnika do 1/2, EUR
1	parc. 531/84 s stavbo ID1815	56.430

Zasedenosti stanovanjske stavbe ob ogledu ni bilo mogoče preveriti.

Dolžnik je lastnik stanovanjskih nepremičnine, idealnega solastniškega deleža do 1/2. Pri solastninski pravici na nerazdeljeni nepremičnini lastniki nepremičnino uporabljajo sorazmerno svojemu idealnemu deležu, ne da bi s tem kršili pravice drugih solastnikov.

Solastnik ne more prosto razpolagati s svojo pravico, z njo lahko razpolaga ob soglasju drugega solastnika.

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

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

Ljubljana, 20.09.2018

[REDACTED] 
SODNA IZVEDENKA IN SODNA CENILKA ZA GRADBENO
STROKO IN SODNA CENILKA ZA KMETIJSKA ZEMLJIŠČA



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

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

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

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

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

VSEBINA

- 1 OSNOVNI PODATKI
- 2 OPIS NEPREMIČNINSKEGA TRGA, vir delno poročilo GURS za leto 2017
- 3 NAČINI VREDNOTENJA IN DEFINICIJE (vir: MSOV 2017)
- 4 OPIS IN ANALIZA LOKACIJE
- 5 OPIS IN ANALIZA NEPREMIČNINE
- 6 OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNINE
 - 6.1 NAČINI OCENJEVANJA NEPREMIČNIN
 - 6.2 IZBRAN NAČIN OCENJEVANJA
 - 6.3 OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNINE, na donosu zasnovan način
 - 6.5 OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNINE, končna ocena vrednosti
- 7 VREDNOST NEPREMIČNIN, ZAKLJUČEK

PRILOGE:
IZJAVA, PREDPOSTAVKE
GRAFIČNE PRILOGE

OSNOVNI PODATKI

1.1 Obseg dela, naloga

Izdelava pisnega izvedeniškega mnenja o tržni vrednosti nepremičnine k.o. Črnuče 1756 parc. 531/84 po ogledu, po stanju in po vrednosti na dan ocenjevanja za idealni solastniški delež dolžnika do 1/2.

Upoštevam Mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti 2017 (MSOV 2017) in Slovenski poslovnofinančni standard - ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah (U.l. RS 106/2013) in Zakon o izvršbi in zavarovanju (Ur. list 3/2007, ZIZ-UPB4, s spremembami).

1.2 Vrsta pravice absolutna lastninska pravica na delu nepremičnine

1.3 Lastništvo zemljiška knjiga v času ocenjevanja

1.4 Naročnik cenitve Okrajno sodišče v Ljubljani

1.5 Namen ocenitve Izvršilna zadeva opr. št. **0865 I 3845/2016**
pristop VL 99965/2016

1.6 Podlaga vrednosti

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

1.7 Ogled 30.08.2018, ob 10. uri, navzoč nihče od obveščenih

1.8 Datum ocenjevanja vrednosti 20.09.2018

1.9 Datum poročila 20.09.2018

1.10 Identifikacija nepremičnin

Ocenjujem nepremičnini, absolutno lastninsko pravico na idealnem solastniškem deležu na nepremičnini, vpisani v zemljiško knjigo pri: **k.o. Črnuče 1756:**

	parc.	dejanska raba	urejenost	površina	m2	ID
1	531/84	pozidano zemljišče	ne	125	m2	1462779

Omejitve, pravice / zaznambe pri izvedeni pravici, vpisani pri dolžniku v zemljiški knjigi

glavna nepremičnina: k.o 1756 Črnuče parcela 531/84 (ID 1462779)	
12347225 20.01.1971 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme imetnik: parcela 531/21 (ID 1378422)	
12505648 21.06.1976 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme 23.9.2018 - 9:04 v korist parc. 531/6 imetnik: parcela 531/6 (ID 1273782)	
dodatni opis: vknjiži služnostna pravica voženj	
Na podlagi darilne pogodbe in pogodbe o priznanju lastninske pravice z dne 4.1.1996 se vknjiži dosmrtna služnostna pravica bivanja in pravica uživanja vseh nepremičnin. (datum rojstva: 25.10.1937) osebno ime: [REDACTED]	
11104820 12.11.1996 405 - vknjižen užitek dosmrtna služnostna pravica bivanja in pravica uživanja, prepoved odtujitve in obremenitve oz. dajanja v najem brez soglasja v korist: (datum rojstva: 25.10.1937) osebno ime [REDACTED]	



Potrdilo o oddaji pošiljke

Za sledenje
pošilkam obiščite
spletno stran
www.posta.si ali
skenirajte QR-kodo.



NASLOVNIK

KLUBEN NAUŠAK
POT DRAČA JAKOPICA 18
1000 GORJANA
(poštna št. in naziv pošte)

Storitve

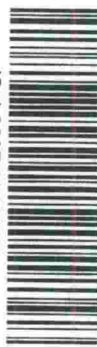
Osebnostni vročitev	Povratnica
Prednostno	
Odkupnina	EUR
Vrednina	EUR

1125 SLOVENIJA
LJUBLJANA
***1,3000 EUR

23.08.2018 10:31
0,009kg
11893

Potrdilo

RA 3815 2655 7 SI



Obr. P-2

Poslujeno v skladu s splošnimi pogoji.

Pošta Slovenije d.o.o., Slomškova trg 10, 2500 MARIBOR
Identifikacijska številka: S125028022

Vida Medved, sodna izvedenka in sodna cenilka za
gradbeno stroko in sodna cenilka za kmetijska zemljišča

KLEMEN NOVAK
POT DRAGA JAKOPIČA 18

1000 LJUBLJANA

ZADEVA: Ogled nepremičnin v izvršilni zadevi opr. št. 0865 I 3845/2016, VL 99965/2016
Okrajnega sodišča v Ljubljani
DATUM: 22.08.2018

Sporočam, da bom po sklepu Okrajnega sodišča v Ljubljani z dne 11.05.2018 opravila
ogled nepremičnin k.o. Črnuče 1756, parcele 531/87, 531/85, 531/86, 531/84, ki so predmet
tega postopka

v četrtek, 30.08.2018 ob 10. uri
s pričetkom pred stavbo na naslovu Pot draga Jakopiča 18, Ljubljana

Obveščam tudi:
Državno odvetništvo RS, Ljubljana
JP Energetika Ljubljana, Marka Kušaja
Okrajno sodišče v Ljubljani

S spoštovanjem!

Vida Medved



16887758 06.02.2014 706	zaznamba neposredne izvršljivosti
18422358 11.05.2015 712	zaznamba izvršbe
17585575 11.05.2015 706	zaznamba neposredne izvršljivosti
17901461 26.04.2016 706	zaznamba neposredne izvršljivosti
18429552 06.12.2016 712	zaznamba izvršbe
18701975 30.01.2017 712	zaznamba izvršbe
19548005 09.07.2018 712	zaznamba izvršbe

11104821 12.11.1996 410	vknjižena pravica prepovedi odtujitve
16887757 06.02.2014 401	vknjižena hipoteka
17585574 11.05.2015 401	vknjižena hipoteka
17901460 26.04.2016 401	vknjižena hipoteka
18701974 30.01.2017 401	vknjižena hipoteka
19548004 09.07.2018 401	vknjižena hipoteka

Podatki o namenski rabi zemljišč: stavbno zemljišče,

Oznaka enote urejanja prostora: ČR 431

Oznaka podrobnejše namenske rabe prostora: SSse

Podrobnejša namenska raba prostora: Splošne eno in dvostanovanjske površine

Način urejanja: OPPN

Oznaka tipa objekta: Na;3 nizka prostostoječa stavba

Vir: portal urbinfo

Uradni list RS, št. 6/94, 78/10, 99/12 in 42/18

Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – strateški del

Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 - DPN, 72/13 - DPN, 92/14 - DPN, 17/15 - DPN, 50/15 - DPN, 88/15 - DPN, 12/18 - DPN in 42/18

Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del

Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 - DPN, 22/11 - popr., 43/11 - ZKZ-C, 53/12 - obv. razl., 9/13, 23/13 - popr., 72/13 - DPN, 71/14 - popr., 92/14 - DPN, 17/15 - DPN, 50/15 - DPN, 88/15 - DPN, 95/15, 38/16 - avtentična razlaga, 63/16, 12/17 - popr., 12/18 - DPN in 42/18



Podatki GURS na dan 29.08.2018 k.o. Črnuče 1756:

	parc.	namenska raba	površina	m2
1	531/84	stanovanjske površine	125	m2

1.11 Identifikacija in status ocenjevalca

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

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

1.12 Narava in vir informacij

ZK izpiska, izpiska katastra stavb, izpiski zemljiškega katastra;
Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del in strateški del (Uradni list RS, št. 78/10, dopolnitve in spremembe),
Podatki portala <https://urbanizem.ljubljana.si>;
Odlok o določitvi območja predkupne pravice MOL, /Ul. RS št. 57/2005 s spremembami)
Podatki portalov Trgoskop in Cenilec za osrednjo Slovenijo
Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti 2017 (MSOV 2017);
Gradbeni zakon (GZ, Ur.l. RS št. 61/17)
Uredba o razvrščanju objektov (Ur.l. RS št. 37/18)
Standardi z obvezno uporabo SIST ISO 9836;
Zakon o nepremičninskem posredovanju;
Zakon o izvršbi in zavarovanju (Ur. l. RS 3/2007, ZIZ-UPB4, s spremembami);
Zakon o prostorskem načrtovanju (Ur.l. RS 33-1761/2007 s spremembami);
Poročila o slovenskem trgu nepremičnin, GURS;
Informacije iz nepremičninskih agencij;
Analize nepremičninskega portala SLONEP, net;
Strokovna gradiva Združenja sodnih izvedencev in cenilcev Slovenije za gradbeno stroko (SICGRAS), Vestnik;
Strokovna gradiva Slovenskega instituta za revidiranje;
Lastni arhiv.
Upoštevam tudi stanje ob ogledu nepremičnine in navodila za sodne izvedence in cenilce.

1.13 Posebni omejitveni pogoji in posebne predpostavke

Upoštevam podatke uradnih javnih evidenc in se zanesem na njihovo pravilnost, tudi glede informacij o površini zemljišča in površini objektov.
Lastništvo na nepremičninah sem povzela po rednih izpisih zemljiške knjige. Zemljiško knjižno stanje je bilo preverjeno v obsegu javnega dostopa in je povzeto v točki 1.10.
V zemljiški knjigi niso vknjižene zaznambe urejanja prostora.
Ne prevzemam odgovornosti za morebitne skrite napake na nepremičnini, na katere nisem bila opozorjena.
Predpostavljam, da gre za odgovorno lastništvo in odgovorno upravljanje z nepremičnino, ki je predmet ocenjevanja.
Ocena vrednosti temelji na informacijah, ki so mi bile znane v času izdelave poročila.
Poročilo ni namenjeno računovodskemu poročanju.
Predmet ocenjevanje je nepremičnina, kot bi bila prosta bremen, oseb in stvari, namen ocenjevanja: v izvršilnem postopku Okrajnega sodišča v Ljubljani.
Dolžnik je bil o ogledu pisno obveščen, a se ga ni udeležil in ni omogočil ogleda notranjosti stavbe. Naključno prisotna je bila njegova žena, a ogleda notranjosti ni omogočila. Poročilo je bilo izdelano po ogledu z zunanje stani. Po stanju zemljišča in stavbe in po preverjanju podatkov o delih stavbe, ki jih vodi GURS v katastru stavb, predpostavljam, da so podatki verodostojni in jih uporabim pri ocenjevanju vrednosti. Ocenim, da so v skladu s stanjem ob ogledu.
Obseg opravljenega ogleda zadostuje za izdelavo ocene vrednosti za potrebe izvršilnega postopka.

1.14 Omejitve uporabe, razširjanja ali objave

Poročilo je namenjeno izvršilnemu postopku Okrajnega sodišča v Ljubljani za podan namen in obseg dela, za izvršilno zadevo opr. št. **0865 I 3845/2016 pristop VL 99965/2016** in je zaupno za izvedenko in uporabnike.

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

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

2. OPIS NEPREMIČNINSKEGA TRGA, vir: delno poročilo GURS za leto 2017

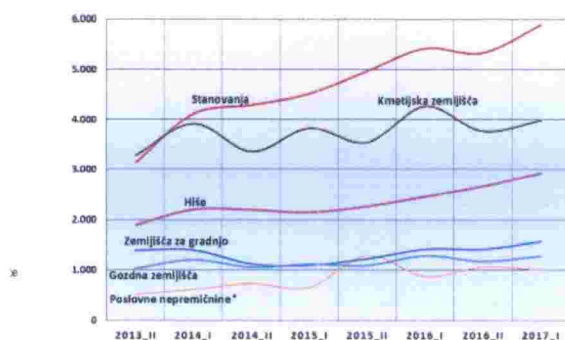
SPLOŠNO: V letu 2017 se je v Sloveniji nadaljeval trend rasti števila sklenjenih poslov in prometa z nepremičninami. Rekordno število kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin v prvi polovici leta 2017 potrjuje, da se slovenski nepremičninski trg ponovno nahaja v fazi rasti. Gonilo povpraševanja po nepremičninah so še naprej ugodne gospodarske okoliščine in predvsem nizke obrestne mere, ki hkrati z rastjo obsega stanovanjskih kreditov prebivalstvu spodbujajo zlasti rast povpraševanja po stanovanjskih nepremičninah. Povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah v teh okoliščinah narašča tako zaradi bivalnih kakor zaradi naložbenih razlogov. Število transakcij in cene stanovanjskih nepremičnin rastejo po vsej državi, pri čemer so bistvene razlike v trendih med posameznimi območji države. Ponudba novih stanovanjskih nepremičnin je, zaradi prodaj stanovanj iz naslednjih projektov in pomanjkanja novogradenj, povsod po državi vse manjša. V Ljubljani je nove gradnje že začenjajo, drugod pa še ne, saj kljub naraščajočemu povpraševanju še ni večjih stanovanjskih projektov. Z rastjo cen pričakujemo večji interes investitorjev in začetek gradnje tudi drugod, predvsem na Obali in v večjih mestih z Mariborom na čelu, kjer po nastopu krize večjih novogradenj praktično sploh ni bilo. Za prilagoditev tržne ponudbe stanovanjskih nepremičnin z novogradnjami bosta torej potrebni še najmanj dve leti.

Tabela: število evidentiranih prodaj nepremičnin Slovenija I. polletje 2016, I polletje 2017

Vrsta nepremičnine	2016_I	2016_II	2017_I
Stanovanja	5414	5326	5885
Hiše	2452	2656	2908
Pisarniški prostori	544	737	597
Lokali	331	330	406
Zemljišča za gradnjo	1428	1424	1575
Kmetijska zemljišča	4274	3764	3983
Gozdna zemljišča	1300	1185	1295

Cene rabljenih stanovanj, ki najbolj ponazarjajo dogajanje na nepremičninskem trgu, so od cenovnega dna v letu 2015 do prve polovice leta 2017 v povprečju zrasle za 10 %. V Kopru in Ljubljani, kjer je največje povpraševanje, so zrasle za 20 oziroma 15%, v ostalih največjih mestih pa praviloma podpovprečno. Cene stanovanjskih nepremičnin so, kljub dvoletni rasti, še razmeroma daleč od rekordnih cen pred krizo. V prvi polovici leta 2017 so bile cene rabljenih stanovanj v povprečju za 14 % nižje kakor leta 2008, ko je bil dosežen cenovni vrh. Med večjimi mesti se je cenovnemu vrhu najbolj približal Kranj, kjer so cene v času krize tudi najmanj padle, in kjer je povprečna cena rabljenega stanovanja nižja le še za 7%. V Ljubljani je nižja še za povprečnih 14%, v Kopru pa za 19 % . Na območju Obale brez Kopra, kjer so cene nepremičnin v času krize padle največ, pa je nižja celo za 29%. Dokler bodo obrestne mere nizke in bo naraščal obseg stanovanjskih posojil je pričakovati presežno povpraševanje in nadaljnjo rast cen stanovanjskih nepremičnin. Ta se bo ustavila šele, ko bo na trg začelo prihajati večje število novih stanovanj, pod pogojem, da jih bodo investitorji ponudili po tržno sprejemljivih cenah. Če bodo s cenami pretiravali, lahko hitro pride do presežne ponudbe, ki ji sledi pok nepremičninskega balona in ponoven zdrs v krizo nepremičninskega trga.

Slika 1: Število evidentiranih kupoprodaj nepremičnin, Slovenija, II. polletje 2013 – I. polletje 2017



V prvem polletju 2017 je bilo na prostem trgu in javnih dražbah evidentiranih okoli 17.200 sklenjenih kupoprodajnih poslov z nepremičninami v skupni vrednosti 1,07 milijarde evrov. Vrednostni obseg evidentiranega prometa je sicer prvič po rekordnem, nizkem drugem polletju 2007 presegel milijardo evrov že v drugem polletju 2016 (1,13 milijarde evrov), polletno število sklenjenih poslov pa je bilo rekordno od začetka sistematičnega spremljanja leta 2007. K rasti števila transakcij z nepremičninami največ prispeva rast števila kupoprodajnih poslov s stanovanjskimi nepremičninami. Povečevanje vrednostnega obsega prometa je tudi posledica večjega števila večjih poslov, ki so jih začeli sklepali poslovni subjekti oziroma nepremičninski investitorji. Med večjimi posli zasledimo prodaje trgovskih centrov, poslovnih in industrijskih stavb, hotelov in garažnih hiš, pa tudi gradbenih zemljišč in nedokončanih objektov iz v času krize propadlih nepremičninskih projektov. Medtem, ko smo v prvem polletju 2015, ko so cene nepremičnin v povprečju dosegle dno, evidentirali 27 milijonskih poslov (največji je bil prodaja poslovne zgradbe Slovenijalesa v Ljubljani za 18,8 milijona evrov), smo jih v drugem polletju 2016 že 67 (največji je bil prodaja trgovskega centra Tuš v Kopru za 55 milijonov evrov), v prvem polletju 2017 pa 49 (največji je bil prodaja nove poslovne stavbe v Ljubljani za 8,8 milijona evrov).

PROMET Z NEPREMIČNINAMI: K poslovnim nepremičninam štejemo pisarniške prostore in lokale za opravljanje trgovskih, gostinskih ali drugih storitvenih dejavnosti. Od prvega polletja 2013, ko je bilo doseženo drugo dno krize slovenskega nepremičninskega trga, je prisoten trend rasti števila kupoprodaj stanovanj v večstanovanjskih stavbah in hiš s pripadajočim zemljiščem (samostojnih, vrstnih in dvojčkov). Daleč največja oživitvev trgovanja se je vršila v prvi polovici leta 2014, ko se je število evidentiranih kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin v primerjavi s polletjem prej na ravni države povečalo za več kot četrtino. V prvem polletju 2017 je bilo v primerjavi s prvim polletjem 2013 njihovo število že za 82% večje. Število kupoprodaj stanovanj se je v tem obdobju povečalo za 90 odstotkov, hiš pa za 68%. V prvem polletju leta 2017 smo zabeležili rekordno število kupoprodaj stanovanj, ne pa tudi hiš. V primerjavi z rekordnim drugim polletjem 2007 je bilo po še začasnih podatkih število kupoprodaj stanovanj večje za 4%, število kupoprodaj hiš pa je bilo za 5% manjše. Po tem, ko je v drugi polovici leta 2016 že kazalo, da se bo trgovanje s stanovanji umirilo, je število transakcij z njimi v prvi polovici letošnjega spet poskočilo. V prvem polletju leta 2017 je bilo v primerjavi z drugim polletjem 2016 večje za 10%, v primerjavi s prvim polletjem 2016 pa za 9%. Število evidentiranih kupoprodaj hiš po stagnaciji v drugi polovici leta 2014 in prvi polovici 2015 razmeroma enakomerno narašča. V prvem polletju 2017 je bilo v primerjavi z drugim polletjem 2016 večje za 9%, v primerjavi s prvim polletjem 2016 pa za 19%. V obdobju zadnjega leta se je torej število kupoprodaj za hiše začelo povečevati hitreje kakor za stanovanja.

Slika 2: Povprečne cene rabljenih stanovanj (v €/m²), Slovenija in izbrana območja, polletno 2015 – 2017



Za razliko od trga stanovanjskih nepremičnin je kriza trga zemljišč za gradnjo stavb trajala do prvega polletja 2015, ko so cene stanovanjskih nepremičnin dosegle dno. Šele ko so začele naraščati cene stanovanj, je v prvi

polovici leta 2016 naglo oživel tudi trg zemljišč za gradnjo stavb. V prvem polletju 2017 je bilo v primerjavi s prvim polletjem 2015, kljub začasni stagnaciji v drugi polovici leta 2016, njihovo število večje že za 42%. Še vedno pa je bilo kar za 37% manjše kakor v prvem polletju 2008, ko se je že začela kriza nepremičninskega trga, gradbena ekspanzija pa je dosegla vrh. Kljub precejšnjim nihanjem v številu evidentiranih kupoprodaj po polletjih je tudi za poslovne nepremičnine jasno razpoznaven trend rasti števila kupoprodaj po koncu krize nepremičninskega trga. Oživitev trga poslovnih nepremičnin je bila sprva nekoliko manj živahna kakor pri stanovanjskih nepremičninah, v obdobju zadnjega leta pa se je število evidentiranih kupoprodaj pisarniških prostorov ter trgovskih, storitvenih in gostinskih lokalov povečalo celo nekoliko bolj kakor za stanovanja in hiše.

Čeprav je trgovanje s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči manj podvrženo nepremičninskim ciklom, je po oživitvi slovenskega nepremičninskega trga v letu 2014 tudi za ta zemljišča zaznati trend rasti števila sklenjenih kupoprodaj. V prvem polletju leta 2017 je sicer v primerjavi s sezonsko primerljivim prvim polletjem 2016, po še začasnih podatkih, število evidentiranih kupoprodaj za kmetijska zemljišča nekoliko upadlo, za gozdna zemljišča pa ostalo na približno enaki ravni.

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

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

Do obrata cen pisarniških prostorov kljub opazni oživitvi trga v obdobju leta 2016 še ni prišlo. Vzrok za nadaljevanje sicer šibkega trenda padanja cen pisarniških prostorov po koncu krize nepremičninskega trga gre iskati predvsem v konkurenčni ponudbi najemnih prostorov. V času krize se je ponudba pisarniških prostorov za najem povečala, najemnine pa so se precej znižale. O trendih cen za trgovske, storitvene in gostinske lokale je zaradi njihove raznovrstnosti in razmeroma majhnih statističnih vzorcev prodaj težko govoriti. Ocenjujemo pa, da njihove cene začenjajo počasi slediti povečevanju števila kupoprodaj ter rasti cen stanovanjskih nepremičnin.

Cene kmetijskih zemljišč na ravni države kažejo trend zmerne rasti, cene gozdnih zemljišč pa stagnirajo.

STANOVANJSKI TRG

V letu 2017 so ali bodo povsod po Sloveniji praktično pošle še zadnje preostale zaloge dokončanih stanovanj iz v času krize nasledih projektov. Vključno z ljubljanskimi Celovškimi dvori, ki so praktično razprodani in koprskim Nokturnom, kjer bodo preostala stanovanja najverjetneje prodana do začetka leta 2018. V Ljubljani se je že začelo pospešeno graditi stanovanjske objekte za trg. V teku so nekateri večji, v času krize zaustavljeni projekti (Belle vile Tivoli, Zelene Jarše, Tribuna), načrtujejo se novi, v gradnji ali rekonstrukciji je tudi vse več manjših večstanovanjskih objektov in hiš. Zaenkrat je ponudba novogradenj, tako v glavnem mestu kakor drugod po Sloveniji, še skromna, saj bo na zgraditev večjega števila novih stanovanj potrebno počakati vsaj še dve leti. V prvi polovici leta 2017 je bilo število evidentiranih kupoprodaj novih stanovanj in hiš rekordno nizko. Ker povpraševanje po stanovanjih še naprej narašča, ponudba novih stanovanj pa je majhna, cveti trg rabljenih stanovanj.

Za vsa večja mesta je v letih 2016, 2017 značilen trend povečevanja števila kupoprodaj in rasti cen rabljenih stanovanj. Od prve polovice leta 2015, ko je bilo doseženo cenovno dno, se je obseg trgovanja na sekundarnem trgu najbolj okrepil v Celju in v okolici Ljubljane, v vseh ostalih večjih mestih in na območju Obale brez Kopra pa je bilo povečanje števila transakcij manjše od slovenskega povprečja. V Ljubljani je bilo naraščanje števila transakcij s stanovanji v primerjavi z okolico Ljubljane precej počasnejše. Razlog je preusmerjanje povpraševanja zaradi bistveno nižjih cen stanovanjskih nepremičnin v okolici Ljubljane. V Kopru se kaže trend ustavljanja rasti prometa s stanovanji, kar je bilo glede na preteklo hitro rast in dosežene prodajne številke tudi pričakovati.

Cene rabljenih stanovanj so od cenovnega vrha v prvi polovici leta 2008 do cenovnega dna v prvi polovici leta 2015 v povprečju padle za 22%, nato so povsod po Sloveniji zrasle. V prvi polovici leta 2017 so bile v povprečju za 10% višje kakor v prvi polovici leta 2015, še vedno pa je bila povprečna cena rabljenega

stanovanja v prvem polletju 2017 za 14% nižja kakor v prvem polletju 2008. Na območju Okolica Ljubljane je povprečna cena rabljenega stanovanja od cenovnega vrha do dna padla za 23%. V prvem polletju 2017 je bila od dna višja za 14%, v primerjavi z vrhom pa je bila še vedno nižja za 12%. V Mariboru so cene od cenovnega vrha do dna v povprečju padle za 24%. V prvem polletju 2017 so bile v povprečju za 17% nižje od vrha in 9% višje od dna, kar je v obdobju let 2016, 2017, skupaj s Kranjem, najnižja rast povprečne cene rabljenih stanovanj med obravnavanimi območji. V Celju so cene rabljenih stanovanj gibale podobno kakor v Mariboru. Od cenovnega vrha do dna so v povprečju padle za 25%. V prvem polletju 2017 je bila povprečna cena za 18% nižja od vrha in za 10% višja od dna. Značilno za Kranj je, da je imel v času zadnjega nepremičninskega cikla oziroma v zadnjih desetih letih med vsemi večjimi mesti še najmanjša nihanja cen stanovanj. Od cenovnega vrha do dna je povprečna cena rabljenega stanovanja padla za 14 % oziroma najmanj med obravnavanimi območji. V prvem polletju 2017 je bila od dna višja za 9%, v primerjavi z vrhom pa je bila nižja le še za 7%, kar je prav tako daleč najmanj med vsemi obravnavanimi območji. V Kopru je povprečna cena rabljenega stanovanja od cenovnega vrha do dna padla za tretjino. V prvem polletju leta 2017 je bila še vedno za 19% nižja od cenovnega vrha, od cenovnega dna pa je zrasla za petino, kar je največ med obravnavanimi območji. Na območju Obale brez Kopra je bilo nihanje cen stanovanj še večje kakor v Kopru. Od cenovnega vrha do dna so v povprečju padle za 35% oziroma največ med vsemi obravnavanimi območji. V prvem polletju 2017 je bila povprečna cena za 29% nižja od vrha, kar je prav tako največ med obravnavanimi območji, in za 10% višja od dna. Cene rabljenih stanovanj v zadnjem letu na ravni države, v Ljubljani, v okolici Ljubljane in Mariboru kažejo zmeren trend nadaljnje rasti, v Kranju je ta nekoliko šibkejši, v Celju in na Obali pa kažejo trend stagnacije. Na Obali je stagnacija cen rabljenih stanovanj posledica razmeroma sprejemljivih cen novih stanovanj iz naslednih projektov, ki so bila oziroma so še v prodaji. Območje Obala brez Kopra vključuje tudi naselja Ankaran, Izola, Piran, Portorož in Lucija. Območje Okolica Ljubljane vključuje tudi naselja Dol pri Ljubljani, Trzin, Mengeš, Radomlje, Moste, Komenda Domžale, Kamnik, Medvode, Brezovica, Vrhnika, Logatec, Škofljica, Lavrica in Ig. V Ljubljani je povprečna cena rabljenega stanovanja, ko je leta 2015 dosegla dno, v primerjavi s cenovnim vrhom leta 2008 padla za 25%. V prvem polletju 2017 je bila v primerjavi s cenovnim vrhom, enako kakor na ravni države, nižja za 14%. V primerjavi s cenovnim dnom je zrasla za 15%. S tem je Ljubljana v prvi polovici leta 2017 dosegla najvišjo povprečno ceno stanovanj v državi in prvič od začetka spremljanja cen prehitela območje Obala brez Kopra.

Na območju Okolica Ljubljane je povprečna cena rabljenega stanovanja od cenovnega vrha do dna padla za 23%. V prvem polletju 2017 je bila od dna višja za 14%, v primerjavi s cenovnim vrhom pa še vedno nižja za 12%.

V Mariboru so cene od cenovnega vrha do dna v povprečju padle za 24%. V prvem polletju 2017 so bile v povprečju za 17% nižje od vrha in 9% višje od dna, kar je v obdobju let 2016, 2017, skupaj s Kranjem, najnižja rast povprečne cene rabljenih stanovanj med obravnavanimi območji. V Celju so cene rabljenih stanovanj gibale podobno kakor v Mariboru. Od cenovnega vrha do dna so v povprečju padle za 25%. V prvem polletju 2017 je bila povprečna cena za 18% nižja od vrha in za 10% višja od dna. Značilno za Kranj je, da je imel v času zadnjega nepremičninskega cikla oziroma v zadnjih desetih letih med vsemi večjimi mesti še najmanjša nihanja cen stanovanj. Od cenovnega vrha do dna je povprečna cena rabljenega stanovanja padla za 14% oziroma najmanj med obravnavanimi območji. V prvem polletju 2017 je bila od dna višja za 9%, v primerjavi z vrhom pa je bila nižja le še za 7%, kar je prav tako daleč najmanj med vsemi obravnavanimi območji. V Kopru je povprečna cena rabljenega stanovanja od cenovnega vrha do dna padla za tretjino. V prvem polletju letošnjega leta je bila še vedno za 19% nižja od cenovnega vrha, od cenovnega dna pa je zrasla za petino, kar je največ med obravnavanimi območji. Na območju Obale brez Kopra je bilo nihanje cen stanovanj še večje kakor v Kopru. Od cenovnega vrha do dna so v povprečju padle za 35% oziroma največ med vsemi obravnavanimi območji. V prvem polletju 2017 je bila povprečna cena za 29% nižja od vrha, kar je prav tako največ med obravnavanimi območji, in za 10% višja od dna. Cene rabljenih stanovanj v zadnjem letu na ravni države, v Ljubljani, v okolici Ljubljane in Mariboru kažejo zmeren trend nadaljnje rasti, v Kranju je ta nekoliko šibkejši, v Celju in na Obali pa kažejo trend stagnacije. Na Obali je stagnacija cen rabljenih stanovanj posledica razmeroma sprejemljivih cen novih stanovanj iz naslednih projektov, ki so bila oziroma so še v prodaji.

Vir: delno polletno poročilo GURS 2017

3 NAČINI VREDNOTENJA IN DEFINICIJE (vir: MSOV 2017)

Načini vrednotenja:

Za ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah v skladu z MSOV 2017 je mogoče uporabiti tri načine ocenjevanja vrednosti, opisane v MSOV 105 – Načini in metode ocenjevanja vrednosti.

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

Podlage vrednosti, definicije:

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

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

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

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

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

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

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

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

4 OPIS IN ANALIZA LOKACIJE

OPIS OKOLJA:

Ocenjevana nepremičnina leži na severnem obrobju Črnuč v slabše urejenem naselju stanovanjskih stavb. Bližnji sosednji objekti so stanovanjske hiše v nizu. Večji del stavbnih zemljišč v naselju je zazidanih, v bližnji okolici obravnavane nepremičnine prevladujejo družinske stanovanjske hiše.

DOSTOP:

Z asfaltirane povezovalne ceste, ki se odcepi od Dunajske ceste je urejen odcep na Pot Draga Jakopiča, ozko asfaltirano ulico brez pločnikov. Dostop je urejen po zemljišču v lasti dolžnika in drugih fizičnih oseb z vpisom služnosti dostopa in ni predmet te naloge.

KOMUNALNA OPREMLJENOST:

Elektrika, vodovod, kanalizacija, plin komunikacijske inštalacije. Ceste v naselju so asfaltirane, delno s pločniki, z urejenim odvodnjavanjem, z javno razsvetljavo, s primerno prometno signalizacijo in hidroforji. Parkiranje je urejeno na dvoriščih ob stavbah.

DRUŽBENI DEJAVNIKI:

Osnovna šola, vrtec, trgovske, poslovne stavbe, vsi objekti družbenega standarda in upravne institucije so v oddaljenosti do osem kilometrov.

5 OPIS IN ANALIZA NEPREMIČNIN

Zemljiška parcela je podolgovato pravokotno zemljišče v naklonu proti vzhodu. Stanovanjska stavba ID št. 1815 je del stavbnega niza, vmesni del in pokriva pretežni del parcele. Okolica stavbe je majhno dvorišče, vključeno v dovozno pot, ob severni strani stavbe in majhen vrt na južni strani. Ob zahodni strani stavbe je prizidana nedokončana stavba, ozka lamela, ki ni predmet tega postopka.

5.1 Opis stavbe, stanovanjska stavba Pot Draga Jakopiča 18, 1000 Ljubljana, ID št. stavbe 1815

Stanovanjska stavba je bila zgrajena leta 1987, v podatkih GURS in po stanju ob ogledu z zunanje strani kasneje ni bila obnovljena. Stavba ima pravokotni tloris, K+P+N, pritličje je cca 1,20 m nad nivojem terena. V mansardi so vgrajena okna, a podatkov o rabi ni v popisu GURS. Vhoda sta dva, s severne strani, z dvorišča: prvotni vhod je po zunanjih stopnicah pod balkonom, kasneje izdelan vhod je na zahodu ob stavbi, zdaj vključen v nedokončan prizidk, ki ni predmet te naloge. Po izjavi naključno navzoče, z dolžnikom povezane fizične osebe, kasneje izdelan vhod omogoča ločen dostop v del 2, v nadstropju stavbe.

Stavba je priključena na vode elektrike, vodovoda, kanalizacije, komunikacijskega omrežja. Ogrevanje je centralno. Vir: ogled z zunanje strani, podatki GURS.

Stavba je v solasti fizičnih oseb, etažna lastnina ni urejena.

TEMELJI: armiranobetonski, pasovni

NOSILNA KONSTRUKCIJA: masivna gradnja, armiranobetonske medetažne konstrukcije, opečni zidovi

STREHA: leseno, dvokapno ostrešje, smer slemena V-Z.

FASADA: ometana, omet tipa Demit, podstavek obložen z imitacijo lomljenca. Na severu je v nivoju nadstropja balkon nad zunanjimi stopnicami in vhodnim podestom. Oba elementa sta tlakovana s keramitom in opremljena s preprosto leseno ograjo.

STAVBNO POHIŠTVO: Okna so lesena, vezana, s kamnitimi policami. Vhodna vrata so lesena, masivna, zasteklena.

VZDRŽEVANJE: Objekt je primerno vzdrževan.

5.2 Podatki GURS, površine, Črnuče 1756:

Stanovanjska stavba št. 1815 gradnja 1987	površina	m2
Površina zemljišča pod stavbo	77	m2
Del stavbe 1, pritličje		
Uporabna površina	60,00	m2
Površina	120,00	m2
dodatni prostori:		
klet	60,00	m2
bivalni prostor	60,00	m2
parkirni prostor na prostem	1	
Del stavbe 2, nadstropje		
Uporabna površina	70,00	m2
Površina	116,00	m2
dodatni prostori:		
odprta terasa, balkon	6,00	m2
bivalni prostor	70,00	m2
parkirni prostor na prostem	1	
Zemljišče Črnuče 1756:		
parcela 531/84	125	m2

6. OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNINE

6.1 NAČINI OCENJEVANJA NEPREMIČNIN

Nepremičnine ocenjujemo, kot da so brez bremen ali drugih omejitvenih pogojev. Glede na namen cenitve upoštevamo posebni omejitveni pogoji. Po določilih MSOV 2017 uporabljamo tri glavne načine ocenjevanja, ki temeljijo na ekonomskih načelih ravnovesja cen, pričakovanih koristi ali substituciji, vsak od njih vključuje različne in podrobne metode uporabe. Glavni načini ocenjevanja vrednosti so:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Prevladujejo tri metode nabavnovrednostnega načina:

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

Analiza najgospodarnejše uporabe, povzetek

Tržna vrednost sredstva odraža njegovo najgospodarnejšo uporabo.

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

V določitev najgospodarnejše uporabe je vključeno upoštevanje naslednjih premislekov:

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

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

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

-ali je predvidena uporaba zakonita

-ali obstajajo pogoji za pravno upravičenost uporabe

-ali je nepremičnina v fizičnem smislu primerna za preureditev v predvideno uporabo

-ali je predvidena uporaba finančno izvedljiva: smiselna in verjetna

Na podlagi analize gornjih točk ugotovimo, ali je izbrana predvidena uporaba tudi najučinkovitejša uporaba nepremičnine.

Premisa vrednosti: Premisa vrednosti opisuje okoliščine načina uporabe sredstva ali obveznosti. Za različne podlage vrednosti bo morda potrebna določena premisa vrednosti ali pa bo dovoljeno upoštevati več premis vrednosti. Nekatere običajne premise vrednosti so: najgospodarnejša uporaba, sedanja oz. obstoječa uporaba, redna likvidacija in prisilna prodaja. V obravnavanem primeru uporabim, glede na namen in cilje ocenjevanja vrednosti, permiso vrednosti: **sedanja oz. obstoječa uporaba**, nespremenjena namembnost zemljišča. Nepremičnino ocenjujem v izvršilnem postopku.

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

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

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

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

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

Izbrana enota primerjave: izberem enoto primerjave: stavba z zemljiščem, pri čemer za izhodišče ocene najemnine upoštevam tudi m^2 površine stavbe.

6.2 IZBRAN NAČIN OCENJEVANJA

Ugotovitev: Obravnavana nepremičnina, stanovanjski objekt, leži v gosteje pozidanem stanovanjskem okolišu, v naselju stavb, grajenih v istem časovnem obdobju in kasneje.

Ocenjevanje vrednosti objektov skupaj z zemljiščem po načinu tržnih primerjav ali po nabavno vrednostnem načinu ni smiselno, saj je dolžnik lastnik idealnega solastniškega deleža, etažna lastnina ni urejena, ogleda nepremičnine pa tudi ni bilo mogoče opraviti v takšni meri, da bi na podlagi tega lahko opravili ocenjevanja nabavno vrednostni metodi, ki pa je hkrati po MSOV najmanj primerna in najmanj priporočljiva metoda ocenjevanja.

Hiša je, po ogledu z zunanje strani, primerno vzdrževana. Ocenjujem, da nepremičnino ali del nepremičnine kljub neurejeni etažni lastnini lahko oddajamo v najem. Vrednost nepremičninskih pravic ocenim na podlagi analize verjetno dosežene primerljive najemnine za stanovanjsko hišo z zemljiščem in ureditvami na zemljišču.

Upoštevam dostopne podatke o izvršenih najemnih poslih za primerljive enote: stanovanjske stavbe, ki so bile grajene v primerljivem obdobju, s primerljivo površino, v okolici

obravnavane lokacije. V oceni vrednosti zaradi vpisa služnosti dostopa v korist sosednjih parcel ne upoštevam posebnih prilagoditev. Nepremičnino ali del nepremičnine lahko oddamo v najem, vpis služnosti ne vpliva na normalno rabo stavbe in na ocenjeno vrednost. Ocenim vpliv dosmrtna brezplačne služnosti.

6.3 OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNINE parc. št. 531/84 s stavbo ID št. 1815, na donosu zasnovan način

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

Vvrednost nepremičnine,

D.....neto donos,

K.....mera kapitalizacije.

Določitev donosa iz poslovanja (D)

Donos iz poslovanja predstavlja razliko med prihodkom, ki ga nepremičnina prinaša in stroški, ki bremenijo lastnika, pred obdavčitvijo.

Prihodek, stanovanjske nepremičnine: V ponudbe za najem stanovanjskih stavb so vključeni pomožni objekti in zemljišča ob stavbah, ki služijo normalni rabi objektov. Stavbe in deli stavb, ki so ponujeni v najem, so po večini obnovljeni, pogosto tudi opremljeni.

Pregledam podatke portalov Trgoskop in Cenilec o najemih stanovanjskih nepremičnin. Podatki, ki jih upoštevam, se nanašajo na primerljive nepremičnine, oddane v najem v isti in sosednjih katastrskih občinah, v zaključenih stanovanjskih naseljih.

Podatki o najemu stanovanjskih hiš v letih 2014 do 2018, gradnja od 1978 do 1990, površine do 300 m², območje Ljubljane, vsi rezultati:

Št. poslov:	8
Povp. pogodb. cena posla:	1.175,00
Povprečna površina:	243,64
Povprečna cena m ² :	4,82

Iz podatkov na portalih trgoskop in cenilec in po preverjanju podatkov o posamezni nepremičnini sledi, da so v najem oddane stanovanjske stavbe z zemljišči, skupaj z ureditvami okolice. O ostalih lastnostih ni podatkov. V najem oddane hiše so praviloma urejene stavbe, pogosto v celoti ali delno opremljene.

Za podrobnejši pregled izberem sledeče nepremičnine, ki so bile oddane v najem po letu 2013, območje MOL, primerljive lokacije. stavbe so urejene ali obnovljene, z urejeno okolico:

	naslov	Zk podatki k.o., ID stavbe	najemnina EUR/mes	površina m ²	leto gradnje
1	C. v zgornji Log	1723-3823	1.065,60	240,10	1985
2	V Češnjico 7	1755-536	700	268,80	1982
3	Savlje 31	1734-816	1.000	190,90	1979
4	Medenska 78	1753-1698	1.162,50	253,40	1980
	povprečje				

	naslov	datum posla	ID posla	EUR/m ²
1	C. v zgornji Log	21.06.2018	385044	4,44
2	V Češnjico 7	1.7.2016	310240	2,60
3	Savlje 31	14.9.2017	348581	5,24
4	Medenska 78	3.2.2014	133716	4,59
	povprečje	982,025	238,3	3,11

Najemnina ne vključuje stroškov NUSZ, tekočega vzdrževanja, varovanja in drugih komunalnih stroškov in davkov. Najemnine so pogostejše kot na enoti površine podane za enoti, ki je predmet najema.

Določitev donosa iz poslovanja (D)

Donos iz poslovanja predstavlja razliko med prihodkom, ki ga nepremičnina prinaša in stroški, ki bremenijo lastnika, pred obdavčitvijo.

Prihodek:

Na podlagi opravljene analize določim verjetno doseženo najemnino, ki jo upoštevam za določitev vrednosti nepremičnine: stanovanjske hiše z zemljiščem in ureditvami na površino stavbe, po podatkih GURS:

800 EUR/mes za nepremičnino, zemljišče s stavbo in ureditvami
ali cca 3,39 EUR/m² površine stavbe.

V najemninah je vključeno zemljišče z ureditvami, kar je sestavni del obravnavane nepremičnine.

Znižanje prihodka:

Potencialna nezasedenost, neizterljivost – izkustveno, ocenjena možna nezasedenost glede na dejavnost in tržne razmere do - 5 % od efektivnega letnega dohodka.

Stroški:

Stroške, potrebne za obratovanje nepremičnine predstavljajo stalni stroški in spremenljivi stroški.

Stalni stroški so neodvisni od zasedenosti stavbe in obsegajo stroške zavarovanja, nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, popravil in vzdrževanja in nadomestitveno rezervo.

Ob upoštevanju podatkov zavarovalnic o letnih premijah zavarovanja z dodatki za nevarnost razbitja šip, izliva vode, potresa in poplave, podatkov o stroških nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, ocenim stalne stroške na 5 %.

Stroški rezervacije za popravila, vključno z nadomestitveno rezervo so ocenjeni do 2 % od efektivnega letnega dohodka.

Spremenljivi stroški so stroški za dobavljeno vodo, elektriko, ogrevanje in podobno. Po običajih jih v celoti prevzame najemnik.

Mera kapitalizacije (R): Določitev mere kapitalizacije (K)

Celotna mera kapitalizacije je določena z metodo dograjevanja, pri kateri za izhodišče uporabim netvegano stopnjo donosa, ki ji dodam še premije za tveganje, likvidnost, upravljanje z naložbo ter vračilo naložbe.

Netvegana stopnja donosa: Pri določitvi netvegane stopnje donosa upoštevam donos slovenske dolgoročne državne obveznice do dospelosti, z zapadlostjo v letu 2025, 2,251 % (<http://www.mf.gov.si>, Poročila o upravljanju z javnim dolgom Republike Slovenije za leto 2015) in napovedano inflacijo UMAR, po jesenski napovedi za leti 2017 in 2018, 1,45 % (Umar, jesenska napoved 2016, september 2016).

Mera netveganih naložb, $r = (1+i)/(1+\Pi) - 1 = 0,79 \%$

i nominalna donosnost

Π inflacija

Premija za tveganje: Premija za tveganje se pri nepremičninah, ki se oddajajo v najem, giblje med 2 % in 4 %.

Ocenim, da gre za nepremičnino, ki jo je mogoče prodati. Glede na razmere na nepremičninskem trgu in na podlagi analize prodaj v Ljubljani se opredelim za premijo: 2,00 %

Premija za likvidnost:

Premija za likvidnost se obračunava, ker je nepremičnine, v primerjavi z vrednostnimi papirji, težje prodati. Premija za ne-likvidnost se giblje med 1,0 % (zelo likvidne nepremičnine) in 1,5 % (nizko likvidne nepremičnine). Opredelim se za mero likvidnosti v višini 1,0 %, ob upoštevanju razmer na lokalnem trgu.

Premija za upravljanje z naložbo: Mere za upravljanje z nepremičninami se gibljejo med 0,3 % in 0,4 %. Pri določitvi premije za upravljanje z nepremičnino se oprem na stroške, ki jih upravljavci nepremičnin zaračunavajo za upravljanje z nepremičnino. Opredelim se za mero 0,3 %.

Premija za vračilo naložbe: izgubljanje vrednosti nepremičnine zaradi fizičnega zastaranja in zastarelosti nadomestimo s premijo za obnovo oziroma ohranitev glavnice, ki se obračuna kot povečana pričakovana donosnost. Opredelim se za mero 1,0 %, glede na starost stavbe.

Mera kapitalizacije, povzetek

Netvegana stopnja donosa	0,79 %
Premija za tveganje	2,00 %
Premija za likvidnost	1,00 %
Premija za upravljanje	0,30 %
Premija za vračilo naložbe	1,00 %
Mera kapitalizacije:	5,09 %

Stanovanjska nepremičnina, zemljišče parc. 531/84 s stavbo ID št. 1815

namembnost	tržna najemnina	enota, leto	PDB/leto
stanovanjska	800 EUR/enoto/mesec	1	9.600,00 EUR
Bruto kosmata najemnina			9.600,00 EUR
Odbitek za neizkoriščenost (minus)		5%	- 480,00 EUR
Odbitek za neizterljivost (minus)		3%	-288,00 EUR
Potencialni dohodek/leto			8.832,00 EUR
Stroški upravljanja in obratovanja IRP/leto (minus)		2 %	-176,64 EUR
Nadomestitvena rezerva/leto (minus)		2%	-176,64 EUR
Efektivni neto dohodek/leto			8.478,72 EUR
Celotna letna stopnja kapitalizacije			5,09 %
Vrednost nepremičnine			166.576,03 EUR
Vrednost deleža do 1/2			83.288,02 EUR

6.3.1 OCENA VPLIVA DOSMRTNE BREZPLAČNE PRAVICE STANOVANJA

Pravica: *Dosmrtna brezplačna pravica užitka stanovanja, imetnik, leto rojstva 1937

Upoštevam podatke o pričakovani življenjski dobi v Sloveniji po objavah Statističnega urada RS za osebo ženskega spola znaša 79,30 let.

Pričakovana življenjska doba osebe moškega spola v Sloveniji: 79,3 let

Starost užitarja v času ocenjevanja: 81 let

pričakovano trajanje zasedenosti, ocena 5 let

Vpliv zastarevanja v obdobju 5 let:

11.328,00 EUR

(upoštevam zastarevanje 1 % letno od GOI za m2 (960 EUR/m2 za leto 2018) tlorisne površine stavbe srednjega standarda na površini 236,00 m2

Izguba dohodka od nepremičnine v obdobju 5 let:

Vpliv dejanskih razmer na trgu nepremičnin: povpraševanje po tržnem najemu stanovanjskih nepremičnin v Sloveniji se ne spreminja, tržne najemnine na primerljivih lokacijah se ne povečujejo in ocenjujemo, da se tudi v prihodnjem obdobju ne bodo.

Efektivni neto dohodek/leto:	8.478,72 EUR
Razlika za obdobje 5 let	42.393,60 EUR
Skupaj, vpliv zasedenosti v obdobju 5 let	53.721,60 EUR
Skupaj, vpliv zasedenosti v obdobju 5 let na deležu do 1/2	26.860,80 EUR

6.5 OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNINE, končna ocena vrednosti

Analize so podprte s tržnimi podatki, del ocen pa je tudi subjektiven. Uporabljen je način ocenjevanja: na donosu zasnovan način za nepremičnino v k.o. Črnuče 1756 parc. 531/84, stavbo z zemljiščem in ureditvami.

Način ocenjevanja je primeren za nepremičnine in dele nepremičnin, ki jih je mogoče prodati, če obstajajo dokazi s trga, ki podpirajo sestavine, vključene v analizo. Za nepremičnino, kakršna je v obravnavanem primeru, ko je za stanovanjske nepremičnine o najemninah primerljivih nepremičnin primerno število zanesljivih podatkov, je izbran način ocenjevanja primeren in v skladu z MSOV. Nepremičnina je v lasti povezanih fizičnih oseb v idealnih solastniških deležih, etažna lastnina ni urejena. Upoštevam, da je v najem mogoče oddajati celo ali del nepremičnine.

Notranjosti stavbe si ni bilo mogoče ogledati, ocena je opravljena po ogledu z zunanje strani.

Vrednost dela nepremičnine:

	k.o. Črnuče 1756	celota EUR	delež dolžnika	delež dolžnika EUR
1	parcela 531/84 s stavbo ID1815	166.576,03	1/2	83.288,02
	vpliv: brezplačna pravica užitka			-26.860,80
	ocenjena vrednost			56.427,22

6 VREDNOST NEPREMIČNINE, ZAKLJUČEK

Oceno tržne vrednosti absolutne lastninske pravice na delu nepremičnine na naslovu Pot Draga Jakopiča 18, 1000 Ljubljana, k.o. Črnuče 1756 parc. 531/84, zaključim z upoštevanjem rezultatov ocenjevanja po na donosu zasnovanem načinu in znaša po vrednosti in po stanju na dan ocenjevanja, za idealni solastniški delež dolžnika, zaokroženo:

Vrednost dela nepremičnine:

	k.o. Črnuče 1756	vrednost delež dolžnika do 1/2, EUR
1	parcela 531/84 s stavbo ID1815	83.290
	vpliv: brezplačna pravica užitka	-26.860
	ocenjena vrednost	56.430

Zasedenosti stanovanjske stavbe ob ogledu ni bilo mogoče preveriti.

Dolžnik je lastnik stanovanjske nepremičnine, idealnega solastniškega deleža do 1/2. Pri solastninski pravici na nerazdeljeni nepremičnini lastniki nepremičnino uporabljajo sorazmerno svojemu idealnemu deležu, ne da bi s tem kršili pravice drugih solastnikov.

Solastnik ne more prosto razpolagati s svojo pravico, z njo lahko razpolaga ob soglasju drugega solastnika.

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

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

IZJAVA IZVEDENKE IN CENILKE

1. Izjava izvedenke in cenilke

[REDAKCIJA] sodna cenilka in sodna izvedenka z Odločbo Su 23/92-9 Temeljnega sodišča v Ljubljani in Odločbo št. 165-04-843/00 Ministrstva za pravosodje za področje gradbene stroke in cenilka kmetijskih zemljišč, s certifikatom RS, Agencije za prestrukturiranje podjetij v družbeni lasti z dne 22.01.1993, cenilka za potrebe bank in drugih finančnih organizacij C.E.E.P.N.

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost;
- so prikazane moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami, opisanimi v tem poročilu in predstavljajo osebne nepristranske in strokovne analize, mnenja in sklepe;
- nimam sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede imetja, ki je predmet tega poročila, nimam spodaj navedenih osebnih interesov in nisem pristranska glede fizičnih oseb, ki jih ocena vrednosti zadeva;
- plačilo za 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 nepremičnino, ki je predmet tega ocenjevanja vrednosti;
- mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nisem omela pomembne strokovne pomoči;
- so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu z določili Slovenskega poslovnofinančnega standarda 2 (U.I. RS 106/2013) in Mednarodnega standarda ocenjevanja vrednosti MSOV 2017.
- cenitev je bila opravljena na osnovi dejanskih tržnih razmer in dogodkov.

2. Splošni omejitveni pogoji

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

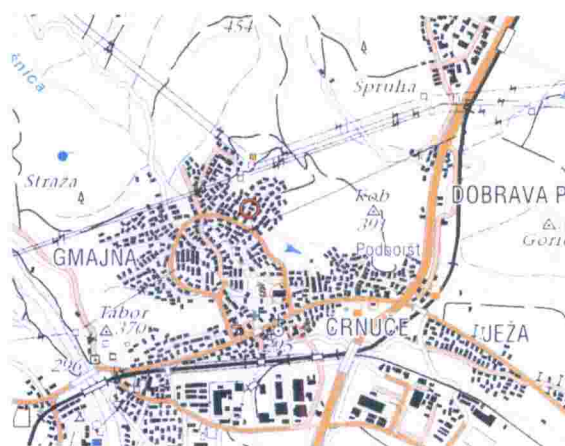
Ocena tržne vrednosti nepremičnine je namenjena izvršilnemu postopku Okrajnega sodišča v Ljubljani. Vrednotim jo, kot da ni obremenjena z dolgovi in drugimi omejitvami, razen v kolikor ni drugače navedeno. Informacije, ocene in mnenje, ki jih vsebuje to poročilo se nanašajo le na zadevno vrednotenje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

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



[REDAKCIJA]
SODNA IZVEDENKA IN SODNA CENILKA ZA GRADBENO
STROKO IN SODNA CENILKA ZA KMETIJSKA ZEMLJIŠČA

Lokacija: Pot Draga Jakopiča 18, 1000 Ljubljana



k.o. Črnuče 1756:

	parc.	dejanska raba <i>namenska raba</i>	urejenost	površina	m2	ID
1	531/84	pozidano zemljišče	ne	125	m2	1462779
		<i>stanovanjske površine</i>		125	m2	

Katastrska občina 1756 številka stavbe 1815

NASLOV STAVBE

Ljubljana, Pot Draga Jakopiča 18

PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA

KATASTRSKA OBČINA	ŠTEVILKA PARCELE	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)
1756 ČRNUČE	531/84	*77
ŠTEVILO ETAŽ	3	
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	2	
VIŠINA STAVBE (M)	10,0	
ŠTEVILO STANOVANJ	2	
TIP STAVBE	1 - samostojna	
LETO IZGRADNJE STAVBE	1987	
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	1 - opeka	
VRSTA OGREVANJA	2 - centralno ogrevanje	
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE	Da	
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE	Da	
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE	Da	
PRIKLJUČEK NA OMREŽJE ZA KABLSKO TV	Da	

Katastrska občina 1756 številka stavbe 1815 številka dela stavbe 2

NASLOV DELA STAVBE

Ljubljana, Pot Draga Jakopiča 18

DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Stanovanje v samostojeci stavbi z dvema stanovanjema
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	60,0
POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	120,0
ŠTEVILKA ETAŽE	2
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	2 - pritličje
KUHINJA	Da
KOPALNICA	Da
STRANIŠČE	Da
ŠTEVILO SOB	4

Seznam dodatnih prostorov

klet	60,00
bivalni prostor	60,00

3 - Parkirno mesto na prostem zagotovljeno	1
--	---

Katastrska občina 1756 številka stavbe 1815 številka dela stavbe 3

DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Stanovanje v samostojeci stavbi z dvema stanovanjema
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	70,0
POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	116,0
ŠTEVILKA ETAŽE	2
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	3 - nadstropje
ŠTEVILKA NADSTROPJA	1
KUHINJA	Da
KOPALNICA	Da
STRANIŠČE	Da
ŠTEVILO SOB	4

Seznam dodatnih prostorov

odprta terasa, balkon, loža	6,00
bivalni prostor	70,00

3 - Parkirno mesto na prostem zagotovljeno	2
--	---