

# CENITVENO POROČILO

O oceni vrednosti nepremičnine ID znak 2636-7805-2, kar predstavlja po vpisu stavbe v kataster stavb del stavbe št. 2 v stavbi št. 7805, k.o. 2636 Bežigrad na lokaciji Trstenjakova 1a, Ljubljana .

V izvršilni zadevi:

Okrajno sodišče v Ljubljani Opr. št. 3033 I 2395/2021 .

V izvršilni zadevi :

Upnik : PROMOBILE, d.o.o., Mokrška 14, Ljubljana ( zastopa odv. Lapajne Anže, Dunajska 160, Ljubljana ).

Dolžnik : Danko Golubović, Podlubnik 258, Škofja Loka.

Ljubljana, 23.3.2022

## **1.0 SPLOŠNI PODATKI :**

Predmet cenitvenega poročila :

O oceni vrednosti nepremičnine z ID znak 2636-7805-2, kar predstavlja po vpisu stavbe v kataster stavb del stavbe št. 2 v stavbi št. 7805, k.o. 2636 Bežigrad na lokaciji Trstenjakova 1a, Ljubljana .

V izvršilni zadevi:

Upnik : PROMOBILE, d.o.o., Mokrška 14, Ljubljana ( zastopa odv. Lapajne Anže, Dunajska 160, Ljubljana ).

Dolžnik : Danko Golubović, Podlubnik 258, Škofja Loka. ( Pod gabri 34, Ljubljana ).

Ogled : Ogled nepremičnine je bil dne 17.3.2022 ob 16.30 uri. Pri ogledu je bil prisoten g. Miodrag Golubović ( brat dolžnika ) in izvedenec Alojzij Boh. Glede na to, da na ogledu ni bilo mogoče odpreti vrat oz. zaščitnega ALU roloja vhoda, notranji ogled ni bil možen. Določene tehnične podatke pa je posredoval g. Miodrag Golubović. Ocena vrednosti je narejena glede na razpoložljivost ogleda in javno dostopne podatke v katastru stavb GURS-a.

Lastnik : Danko Golubović, Podlubnik 258, Škofja Loka.  
deležu do 1/1.

**Naročnik in uporabnik ocene vrednosti :**

Okrajno sodišče v Ljubljani, Izvršilni oddelek, Okrajno sodišče v Ljubljani Opr. št. 3033 I 2395/2021 .

**Izvajalec ocene vrednosti oz. izvedenskega mnenja :**

**Identifikacija nepremičnine :**

Je navedena v nadaljevanju.

Identifikacija nepremičnin ali pravic na nepremičninah, ki so predmet ocenjevanja vrednosti, zajema naslov in/ali druge podatke, ki služijo za enolično identifikacijo nepremičnine.

Identifikacijske oznake so navedene v skladu z Zakonom o evidentiranju nepremičnin in so navedene v poročilu. Podatki o pravnem stanju nepremičnine in podatki iz zemljiške knjige (lastništvo, morebitna bremena ipd.so navedeni v listinah sodnega spisa). Podatki o sestavinah nepremičnine v skladu s Stvarnopravnim zakonikom so navedeni v poročilu, enako podatki o urbanističnih predpisih, ki veljajo za lokacijo obravnavane nepremičnine. Opis fizičnega stanja nepremičnine, funkcionalne pomanjkljivosti in karakteristične fotografije so navedene v poročilu.

**Namen in datum ocenjevanja vrednosti :**

Namen ocenjevanja vrednosti je določitev tržne vrednosti, za namen odločitve sodišča. Ta ocena vrednosti ni namenjena drugemu namenu, kot je navedeno. Uporablja se lahko samo v skladu z opredeljenim namenom.

Datum ocenjevanja: Ocena je izdelana na dan 17.3.2022 .  
Datum identifikacije: Nepremičnina je bila identificirana 17.3.2022  
Datum ogleda nepremičnine: Nepremičnina je bila ogledana dne 17.3.2022  
Datum priprave poročila o ocenjevanju vrednosti: 23.3.2022 .

**Postopek izvedbe ogleda :**

V omenjeni izvršilni zadevi je bil razpisan ogled nepremičnine z dne 10.3.2022 katerega se je na predlog dolžnika preložilo in je bil ponovni ogled 17.3.2022 na katerega pa je pristopil brat dolžnika g. Miodrag Golubović.

**Podlaga ocenjevanja vrednosti :**

Podlage vrednosti opisujejo temeljne premise, na katerih bodo temeljilo poročane vrednosti. Izredno pomembno je, da podlaga (podlage) vrednosti ustreza(-jo) pogojem in namenu ocenjevanja vrednosti, ker podlaga vrednosti lahko vpliva na izbiro ali celo narekuje ocenjevalčevo izbiro metod, vhodnih podatkov in predpostavk ter s tem vpliva tudi na končno mnenje o vrednosti. Od ocenjevalca vrednosti se lahko zahteva, da uporablja podlage vrednosti, ki so določene z zakonom, predpisom, zasebno pogodbo ali drugim dokumentom. Take podlage je treba ustrezno tolmačiti in uporabiti. Čeprav se pri ocenah vrednosti uporabljajo številne različne podlage vrednosti, ima večina teh določene skupne sestavine: predpostavljeni posel, predpostavljeni datum posla in predpostavljene stranke posla. Glede na podlago vrednosti bi lahko imel predpostavljeni posel več oblik: hipotetični posel, dejanski posel, nakupni (ali vstopni) posel, prodajni (ali izstopni) posel in/ali posel na določenem ali hipotetičnem trgu s posebej določenimi značilnostmi. Predpostavljeni datum posla bo vplival na to, katere informacije in podatke bo ocenjevalec vrednosti upošteval pri ocenjevanju vrednosti. Pri večini podlag vrednosti je prepovedano upoštevati informacije ali razpoloženje na trgu, ki udeležencem na dan merjenja oz. ocenjevanja vrednosti ne bi bilo znano ali ga s primerno skrbnostjo ne bi mogli spoznati. Večina podlag vrednosti odraža predpostavke v zvezi s strankami v poslu in te stranke tudi do določene mere opisuje. Stranke v poslu bi lahko imele eno ali več dejanskih ali domnevnih značilnosti, na primer, da: so hipotetične, so znane ali določene, so članice prepoznane ali opisane skupine možnih strank, zanje na predpostavljeni dan veljajo posebni pogoji ali motivacije (npr. pritisk) in/ali imajo predpostavljeno raven poznavanja.

Poleg podlag vrednosti, ki so opredeljene v MSOV-jih in so našteje v nadaljevanju, je v MSOV-jih tudi odprt seznam drugih podlag vrednosti, ki niso opredeljene v MSOV-jih, pač pa so predpisane s posameznim zakonom določene pravne ureditve ali pa priznane in sprejete z mednarodnim sporazumom. Podlage vrednosti, opredeljene v MSOV-jih Tržna vrednost, Tržna najemnina, Pravična vrednost, Vrednost za naložbenika, Sinergijska vrednost, Likvidacijska vrednost.

Predmetna cenitev je napravljena v skladu z namenom. Kot podlaga vrednosti je upoštevana **tržna vrednost**.

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

**Upravna dovoljenja** : Na ogledu ni bilo mogoče preveriti stanja glede upravnih dovoljenj ( gradbeno in uporabno dovoljenje ). Iz preveritve vpisa v zemljiški knjigi ne zasledim kakšnih koli vpisov v zvezi s tem . Podatki v katastru GURS se ujemajo z pregledanim stanjem zato je ocena vrednosti izdelana na osnovi predpostavke, da ima nepremičnina vsa potrebna upravna oz. uporabno dovoljenje.

## **2.0 IZJAVE, POTEK DELA IN OSNOVE :**

### **Izjava ocenjevalca/izvedenca**

po svojem najboljšem prepričanju in poznavanju izjavljam da :

- imam kot ocenjevalec vrednosti pravic na nepremičninah potrebno znanje in izkušnje za izvedbo projekta ocene vrednosti obravnavane nepremičnine,
- je ocenjevanje vrednosti izvedeno objektivno in nepristransko;
- sem o predmetu ocenjevanja pridobil 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 pristranski glede oseb (fizičnih ali pravnih), ki jih ocena vrednosti zadeva;
- nisem povezan z osebami – lastniki ali strankami postopka, in v zadnjih treh letih oziroma do sedaj sploh nisem izdeloval ocene vrednosti tega premoženja,
- 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, mnenja in sklepov tega poročila;
- sem osebno pregledal predmet ocenjevanja ,
- 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.

### **Način dela, izhodišča in omejitve :**

Podatki za izdelavo izvedenskega mnenja so bili pridobljeni iz predloženih dokumentov – listin sodišča , ogleda na kraju samem, dne 17.3.2022, ter pridobljeni javno dostopni podatki.

## Vrsta in vir informacij

Za potrebe izdelave izvedenskega mnenja so vsi ostali podatki povzeti po listinski dokumentaciji listin spisa in pa vpogledu v javne prostorske baze in geodetske podatke oz. baze GURS-a ter uporaba Poročil o nepremičninskem trgu GURS-a. Prodajni podatki so povzeti preko baze prodajnih pogodb Trgoskop in SCG Cenilec.

## Poročanje :

Bistveno je, da poročilo o ocenjevanju vrednosti sporoča informacije, potrebne za pravilno razumevanje ocenjevanja vrednosti ali pregleda ocenjevanja vrednosti. Poročilo mora predvidenim uporabnikom zagotoviti jasno razumevanje ocenjevanja vrednosti.

## Predpostavke in posebne predpostavke :

Poleg navedbe podlage vrednosti je treba pogosto postaviti tudi eno ali več predpostavk za jasno opredelitev bodisi stanja sredstva v hipotetični menjavi bodisi okoliščin, v katerih se predpostavlja menjava sredstva. Take predpostavke lahko pomembno vplivajo na vrednost. Te vrste predpostavk se običajno razvrščajo v dve kategoriji predpostavljena dejstva, ki so ali bi lahko bila skladna s tistimi, ki obstajajo na datum ocenjevanja vrednosti in predpostavljena dejstva, ki se razlikujejo od tistih, ki obstajajo na datum ocenjevanja vrednosti. Predpostavke v zvezi z dejstvi, ki so ali bi lahko bila skladna s tistimi, ki obstajajo na datum ocenjevanja vrednosti, so lahko posledica omejevanja obsega raziskav in poizvedb, ki jih je opravil ocenjevalec vrednosti.

## Predpostavke :

V postopku ocenjevanja sem uporabil podatke, ki so pridobljeni s strani lastnika nepremičnine, s strani naročnika ocene, iz uradnih evidenc in podatkov iz lastnega arhiva ali pridobljenih informacijah na ogledu :

- Naročnik jamči, da so **informacije in podatki**, ki so bili posredovani, popolni in točni, z naše strani so preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri.
- Ocena vrednosti temelji na informacijah, ki so bile ocenjevalcu znane v času izdelave poročila.
- Informacije, ocene in mnenje, ki jih vsebuje to poročilo, se nanašajo le na zadevno vrednotenje in ne smejo biti uporabljeni izven tega konteksta.
- Poročilo je dovoljeno uporabljati za dogovorjen namen, po poravnanih finančnih obveznostih.
- Ocena vrednosti velja le za v poročilu navedeni namen uporabe in datum vrednotenja.
- Poročilo o oceni vrednosti ne predstavlja nasveta v zvezi z lastnikom in se zato tudi ne sme uporabljati kot tako.
- Poročilo o oceni vrednosti v sedanjih razmerah ni akt, ki bi ga moral naročnik oz. lastnik nepremičnine **obvezno upoštevati** in ga ne obvezuje k **sklenitvi posla za ceno**, ki bi bila identična z ocenjeno vrednostjo. Poročilo o oceni vrednosti je **zgolj informacija o vrednosti stvari**.

- Treba je razumeti, da dejanska cena, dosežena v transakciji, ki vključuje ocenjevano nepremičnino, lahko odstopa od ocenjene tržne vrednosti zaradi različnih vzrokov, kot so motivacija obeh strank, pogajalske sposobnosti strank, struktura (npr. finančna) transakcije in drugih vzrokov, specifičnih za transakcijo.
- Vrednost nepremičnine je ocenjena na stanje v času ogleda ob predpostavki, da je nepremičnina bremen, stvari in oseb prosta.
- Predpostavljamo, da gre za odgovorno lastništvo in odgovorno upravljanje z nepremičnino, ki je predmet ocenjevanja.
- Za podatke, ki so jih preskrbele tretje osebe, se predpostavlja, da so zanesljivi.
- Predpostavljamo, da ni nobenih skritih okoliščin oziroma nevidnega stanja na objektih ali zemljišču, zaradi katerih naj bi bila nepremičnina več ali manj vredna, na katere ga naročnik ni posebej opozoril.
- Predpostavlja se, da je nepremičnina zgrajena v skladu z veljavnimi prostorskimi akti, veljavno celotno okoljsko in ekološko zakonodajo, razen če iz poročila ni razvidno drugače.
- Predpostavlja se, da zemljišče ali zgradba ne vsebuje nikakršnih škodljivih materialov ali snovi.
- Ocenjena vrednost ne vsebuje davkov in taks.
- Nepremičnina se ocenjuje kot celota.

#### **Posebne predpostavke :**

Če se predvidena dejstva razlikujejo od tistih, ki obstajajo na datum ocenjevanja vrednosti, se imenujejo posebne predpostavke. **Posebne predpostavke** se pogosto uporabljajo za ponazoritev učinka morebitne spremembe na vrednost sredstva. Označene so kot posebne, da se uporabnika ocenjevanja vrednosti posebej opozori na to, da je sklep o oceni vrednosti določen s spremembo v danih okoliščinah ali da je odraz mnenja, ki so ga tržni udeleženci kar na splošno zastopali na datum ocenjevanja vrednosti. Primeri takih predpostavk so med drugim:

- a) predpostavka, da je nepremičnina v popolni lasti in s prostim razpolaganjem;
- b) predpostavka, da je bila predlagana stavba na datum ocenjevanja vrednosti dejansko dograjena;
- c) predpostavka, da je na datum ocenjevanja vrednosti obstajala posebna pogodba, ki dejansko še ni potekla;

Vse predpostavke in posebne predpostavke morajo biti v danih okoliščinah razumno utemeljene, podprte z dokazi in ustrezne glede na namen zahtevanega ocenjevanja vrednosti.

- Predpostavljamo, da je nepremičnina urejena in jo je možno prodati oziroma oddati.
- Predpostavljamo, da je nepremičnina v popolni lasti in s prostim razpolaganjem.
- Predpostavljamo, da je izboljšava oziroma so izboljšave na datum ocenjevanja vrednosti dejansko dokončane oziroma so dokončane.

## Uporabljeni standardi ocenjevanja vrednosti :

Ocenjevanje vrednosti je izdelano v skladu s sprejeto Hierarhijo standardov ocenjevanja vrednosti (Uradni list RS, št. 106/10, 91/12 in 2/15) in v skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV 2017), Slovenski poslovnofinančni standard 2 – Ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah (Uradni list RS, št. 48/18) in Stvarnopravnim zakonikom (Uradni list RS, št. 87/02, 91/13 in 23/20).

### 3.0 NAČIN OCENJEVANJA VREDNOSTI :

Upoštevati je treba ustrezne in primerne načine ocenjevanja vrednosti. V nadaljevanju so opisani in opredeljeni trije glavni načini, ki se uporabljajo za ocenjevanje vrednosti. Vsi temeljijo na ekonomskih načelih ravnovesja cen, pričakovanih koristi ali substituciji. Glavni načini ocenjevanja vrednosti so **način tržnih primerjav**, **na donosu zasnovan način** in **nabavnovrednostni način**. Vsak od teh načinov vključuje različne in podrobne metode uporabe.

#### Način tržnih primerjav

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

- a) ocenjevano sredstvo je bilo nedavno prodano v poslu, ki je po podlagi vrednosti primeren za proučevanje;
- b) ocenjevano sredstvo ali temu bistveno podobno sredstvo se dejavno javno trži in/ali
- c) obstajajo pogosti in/ali nedavni opazovani posli z bistveno podobnimi sredstvi.

Čeprav bi navedene okoliščine kazale, da bi bilo treba uporabiti način tržnih primerjav in mu dati pomembno težo tudi kadar navedena merila niso izpolnjena, je v navedenih dodatnih okoliščinah mogoče uporabiti način tržnih primerjav in mu dati pomembno težo. Kadar se način tržnih primerjav uporabi v navedenih okoliščinah, naj bi ocenjevalec vrednosti proučil, ali je mogoče uporabiti še kakšne druge načine in jih pretehtati v potrditev določitve vrednosti, pridobljene z načinom tržnih primerjav:

- a) posli z ocenjevanim sredstvom ali temu bistveno podobnimi sredstvi niso bili sklenjeni dovolj nedavno glede na stopnje spremenljivosti in živahnosti trga;
- b) sredstvo ali temu bistveno podobna sredstva se javno trži, vendar ne dejavno;
- c) informacije o poslih na trgu so na razpolago, vendar se primerljiva sredstva pomembno razlikujejo od ocenjevanega sredstva, zaradi česar bi bile verjetno potrebne subjektivne prilagoditve;
- d) informacije o nedavnih poslih niso zanesljive (npr. govorice, manjkajoče informacije, sinergijski kupec, ne po tržnih načelih, prodaja v stiski itd.);
- e) pomembna sestavina, ki vpliva na vrednost sredstva, je prej cena, ki bi jo sredstvo doseglo na trgu, kot pa cena njegove obnove ali njegova zmožnost ustvarjati dohodek.

Raznovrstnost mnogih sredstev pomeni, da na trgu pogosto ni mogoče najti dokazov za posle z enakimi ali podobnimi sredstvi. Celo kadar se ne uporabi način tržnih primerjav, bi bilo treba tudi pri uporabi drugih načinov kar najbolj povečati uporabo vhodnih podatkov, ki temeljijo na trgu (npr. metrike ocenjevanja vrednosti na tržni podlagi, kot so dejanski donosi in donosnost).

Kadar se primerljiva tržna informacija ne nanaša na točno ali v bistvu enako sredstvo, mora ocenjevalec vrednosti opraviti primerjalno analizo podobnosti in razlik po kakovosti in količini med primerljivimi sredstvi in ocenjevanim sredstvom.

Na podlagi primerjalne analize bo pogosto treba opraviti prilagoditve. Take prilagoditve morajo biti utemeljene in ocenjevalci vrednosti morajo dokumentirati razloge za prilagoditve oz. jih obrazložiti.

### **Na donosu zasnovan način**

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:

- a) zmožnost sredstva, da ustvarja dohodek, je bistvena sestavina, ki vpliva na vrednost s stališča tržnega udeleženca,
- b) utemeljene napovedi zneska in časa prihodnjih dohodkov so za ocenjevano sredstvo na razpolago, vendar je ustreznih tržnih primerljivk malo, če sploh so.

Čeprav bi navedene okoliščine kazale na to, da naj bi se zanje uporabljal in imel pomembno težo na donosu zasnovan način, pa so v nadaljevanju navedene še dodatne okoliščine, v katerih se na donosu zasnovan način lahko uporablja in ima pomembno težo. Pri uporabi na donosu zasnovanega načina v takih okoliščinah naj bi ocenjevalec vrednosti proučil, ali bi lahko uporabil in tehtal še kakršne koli druge načine za potrditev ocene vrednosti, določene po na donosu zasnovanem načinu:

- a) zmožnost ocenjevanega sredstva, da ustvarja **dohodek**, je le eden od več dejavnikov, ki vplivajo na vrednost s stališča tržnega udeleženca;
- b) obstaja pomembna **negotovost** glede količine in časa prihodnjega dohodka, povezanega z ocenjevanim sredstvom;
- c) ni **dostopa do informacij** v zvezi z ocenjevanim sredstvom (na primer manjšinski lastnik ima lahko dostop do prejšnjih računovodskih izkazov, ne pa do napovedi oz. predračunov) in/ali
- d) ocenjevano sredstvo **še ni začelo** ustvarjati dohodka, predvideno pa je, da ga bo.

Temeljna podlaga na donosu zasnovanega načina je, da naložbeniki **pričakujejo donos** od svojih naložb in da naj bi tak donos odražal zaznano raven tveganja pri naložbi.

Na splošno lahko naložbeniki pričakujejo samo nadomestilo za sistematično tveganje (znano tudi kot tržno tveganje).

## Nabavnovrednostni način

Nabavnovrednostni način nakazuje vrednost z uporabo ekonomskega načela, da kupec za sredstvo ne bo plačal več, kot je cena za pridobitev sredstva enake koristnosti z nakupom ali z gradnjo oziroma izdelavo, 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 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.

Čeprav bi okoliščine nakazovale, da naj bi uporabili nabavnovrednostni način in mu dali pomembno težo, pa obstajajo še dodatne okoliščine, v katerih bi lahko uporabili nabavnovrednostni način in mu dali pomembno težo. Pri uporabi nabavnovrednostnega načina v takih okoliščinah naj bi ocenjevalec vrednosti proučil, ali bi lahko uporabil in tehtal še kakršne koli druge načine za potrditev ocene vrednosti, določene po nabavnovrednostnem načinu:

- a) tržni udeleženci bi lahko razmišljali o tem, da ustvarijo sredstvo podobne koristnosti, vendar obstajajo morebitne zakonske ali s predpisi ustvarjene ovire, ali pa je za ponovno stvaritev sredstva potrebnega zelo veliko časa;
- b) kadar se nabavnovrednostni način uporablja za preverjanje utemeljenosti drugih načinov ocenjevanja vrednost (če se na primer nabavnovrednostni način uporabi za potrditev, ali bi utegnili imeti podjetje, ki je bilo ovrednoteno kot delujoče podjetje, morda večjo vrednost na likvidacijski podlagi); in/ali
- c) sredstvo je bilo nedavno ustvarjeno, tako da imajo predpostavke, uporabljene v nabavnovrednostnem načinu, visoko **stopnjo zanesljivosti**.

Vrednost delno dokončanega sredstva bo na splošno kazala stroške, ki so do takrat nastali z nastajanjem sredstva (in ali so ti stroški prispevali k vrednosti), ter pričakovanja tržnih udeležencev glede vrednosti nepremičnine, ko bo dokončana, vendar bodo v oceni vrednosti upoštevani tudi stroški in čas, potrebni za dokončanje sredstva, ter ustrezne prilagoditve za dobiček in tveganje.

## **NALOGA DOLOČENA PO SKLEPU SODIŠČA :**

- 1. Naloga izvedenca je, da oceni vrednost –nepremičnine z ID znak 2636-7805-2, kar predstavlja po vpisu stavbe v kataster stavb del stavbe št. 2 v stavbi št. 7805, k.o. 2636 Bežigrad na lokaciji Trstenjakova 1a, Ljubljana .*

### **4.0 OPIS PREDMETA OCENJEVANJA VREDNOSTI**

#### **4.1. Opis lokacije zemljišča, komunalna oprema :**

Predmetna nepremičnina z ID znak 2636-7805-2, kar predstavlja po vpisu stavbe v kataster stavb del stavbe št. 2 v stavbi št. 7805, k.o. 2636 Bežigrad na lokaciji Trstenjakova 1a, Ljubljana.

Lokacija se nahaja v bivši občini Ljubljana Bežigrad in sicer na Trstenjakova ulica 1a, Ljubljana. Lokacija parcele in objekta se nahaja v okviru pozidave enostanovanjskih stavb, poslovnih stavb ter večstanovanjske gradnje in sicer v območju med ulico Bežigrad, Dunajsko in Parmovo. Od mestne vpadnice vodi k nepremičnini asfaltna mestna ulica, sistem ulic je delno enosmeren z parkirnimi mesti ob cesti z vso potrebno komunalno infrastrukturo. Okolica je pozidana z strjeno stanovanjsko gradnjo, srednjih do posameznih višjih gabaritov. Objekti družbenega standarda : šola , VVZ, trgovine, gostinski objekt, pošta, banka in upravni objekti so v oddaljenosti do 2.0 km. Od centra mesta Ljubljane je lokacija oddaljena cca. 1.5 km . Na lokaciji pozidave je visoka komunalna opremljenost in sicer napeljava elektrike, vodovoda, telefonska napeljava, daljinsko ogrevanje CaTV ( elektronske komunikacije ) in plin ter kanalizacija in hidrantno omrežje.

Povezava z centrom Ljubljane je možna individualno z osebnim vozilom in z avtobusnim mestnim prevozom je dobra. Dostop je mogoč z vsemi potrebnimi vozili, katera so povezana za potrebe lastnika in za intervencijska vozila. Parkirna mesta so zagotovljena ( javna parkirna mesta ) ob cesti.

Objekt priključen na javne komunalne priključke elektrike, vodovod, kanalizacije, elektronske komunikacije, priključek daljinskega ogrevanja.

V smislu individualne komunalne opremljenosti je ta opremljena s komunalnimi napravami in sicer ima ( v širšem smislu lokacije ) :

- vodovodno in hidrantno omrežje,
- javno kanalizacijo,
- električno distributivno omrežje v kabelski izvedbi,
- telefonsko omrežje oz. elektronske komunikacije,
- vročevodno omrežje,
- plinsko omrežje .

Stavbišče pa je v smislu kolektivne komunalne opremljenosti opremljeno s komunalnimi objekti in napravami kolektivne rabe in sicer :

- asfaltne ceste s hodniki za pešce in vso potrebno prometno signalizacijo,
- javno razsvetljavo v kabelski izvedbi,
- parkirišča v sklopu cest, delno posebna parkirišča v sklopu blokov,
- odvodnjavanje javnih in prostih površin v posebej urejeno kanalizacijo.

Zemljiškoknjižni podatki, vse k.o. 2636 Bežigrad :

**Parc. št : 2066/3 :**

Dejanska raba : pozidano zemljišče 174 m<sup>2</sup>

Namenska raba : osrednja območja centralnih dejavnosti

-----  
Skupaj : 174 m<sup>2</sup>

Na parc. št. 2066/3, k.o. 2636 Bežigrad stoji stavba št. 7805, k.o. 2636 Bežigrad v kateri se nahaja obravnavani del stavbe št. 2. Sicer se v stavbi nahajajo stanovanja in poslovni prostori.



Slika 1 : Identifikacija parcele in objekta

V bližini je javni potniški mestni promet in objekti družbenega standarda.

Lastnik : Danko Golubović, Podlubnik 258, Škofja Loka. ( Pod gabri 34, Ljubljana ).

## Lokacija nepremičnine – mikrolokacija :



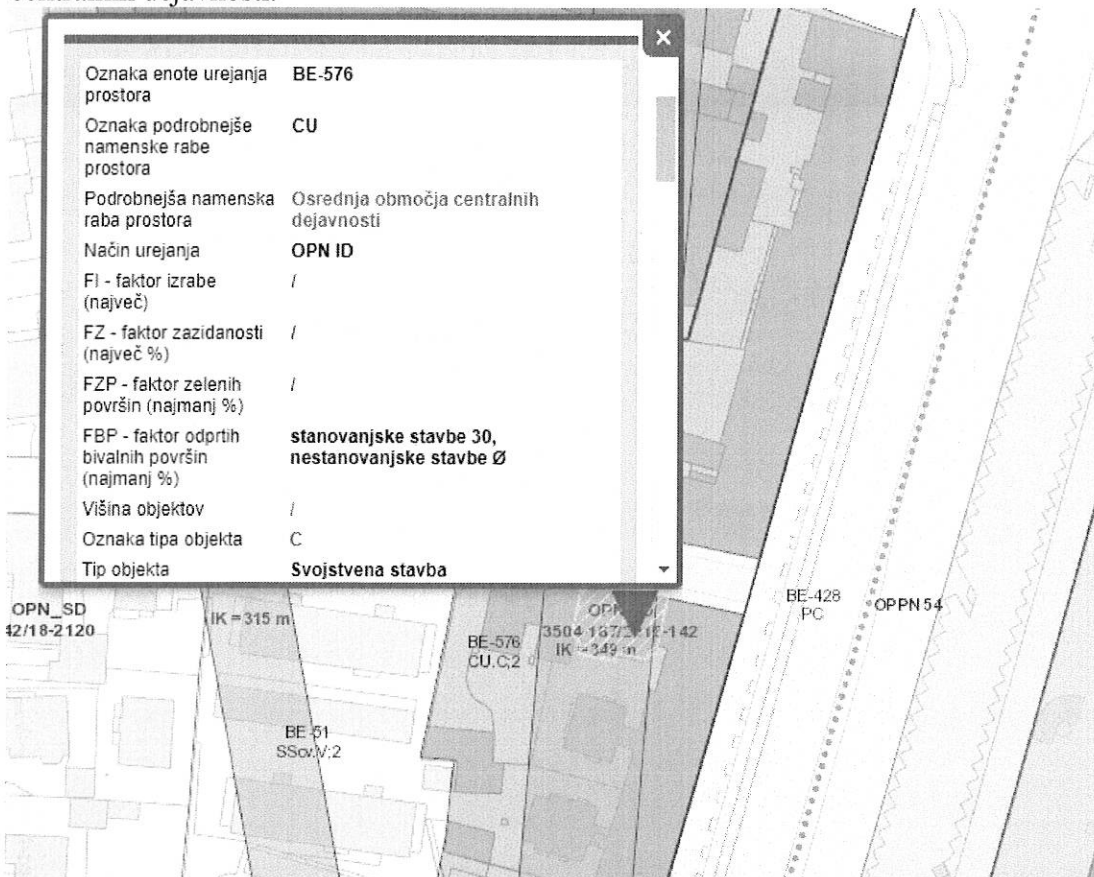
Slika 2 : Mikrolokacija nepremičnine



Slika 3 : Makrolokacija nepremičnine

### Namenska raba zemljišča :

Namenska raba je vpogledana preko portala UrbInfo in sicer se parc. št. 2066/3, k.o. 2636 Bežigrad nahaja v območju stavbnih zemljišč s podrobno namensko rabo osrednja območja centralnih dejavnosti.



#### Podrobna namenska raba prostora

Oznaka enote urejanja prostora :	BE-576
Oznaka podrobnejše namenske rabe prostora :	CU
Podrobnejša namenska raba prostora :	<u>Osrednja območja centralnih dejavnosti</u>
Način urejanja :	OPN ID
FI - faktor izrabe (največ) :	/
FZ - faktor zazidanosti (največ %) :	/
FZP - faktor zelenih površin (najmanj %) :	/
FBP - faktor odprtih bivalnih površin (najmanj %) :	stanovanjske stavbe 30, nestanovanjske stavbe Ø
Višina objektov :	/
Oznaka tipa objekta :	C
Tip objekta :	Svojstvena stavba

Urbanistični pogoji

Gradnje novih objektov niso dopustne, razen objektov, navedenih v 12. členu odloka OPN MOL ID, vzdrževalnih del, rekonstrukcij in nadomestnih gradenj v enakih gabaritih na mestu odstranjenih objektov.

#### Veljavni prostorski akti

##### **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

Ime akta

##### **Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del**

Objava akta

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, 42/18 in 78/19 – DPN

#### Prostorski akti v pripravi

Vrsta akta : **OPN\_ID**

##### **Sklep o pripravi sprememb in dopolnitev Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del**

Objava akta : Sklep Župana MOL, št: 3504-167/2018-142

Nivo : **OBČINSKI**

#### Veljavni prostorski akti

##### **Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – strateški del**

Povezava

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

Predpis : **Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del**

Povezava

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, 42/18 in 78/19 – DPN

#### **Opis stavbe in poslovnega prostora :**

Poslovna stanovanjska stavba št. ID 7805, k.o. 2636 Bežigrad stoji na parc. št. 2066/3, k.o. 2636 Bežigrad v kateri se nahaja obravnavani del stavbe št. 2 – poslovni prostor. Sicer se v stavbi nahajajo stanovanja in poslovni prostor v pritličju. Objekt je masivno klasično grajen, skupaj 7 etaž, gradnja masivna iz leta 1963. Fasada z zunanostjo stavbe v celoti obnovljena.

Poslovni prostor se nahaja v pritličju, izložbeno okno in vhod iz ulice/pločnika. Stavbno zunanje pohištvo je ALU izvedbe, izolacijska zasteklitev, delno okna lesene izvedbe. Poslovni prostor obsega dva prostora z sanitarnim delom. Stene so ometane in beljene, tla so keramika. Priključki poslovnega prostora so elektrika, vodovod, ogrevanje je preko toplarne z razvodom grelnih teles.

Po navedbah prisotnega g. Golubovića so odtoki in kanalizacija zamašeni zaradi izolacijskih kroglic, ki so pri energetske obnovi stavbe zašle v ventilacijske jaške, odtoke in tudi kanalizacijo. Navedeno je potrebno sanirati, strošek sanacije pa se okvirno ocenjuje na 1.000 EUR ( čiščenje odtokov in kanalizacijskih cevi ), skupaj z čiščenjem lokala.

Neto tlorisna površina lokala je  $NTL = 63.60 \text{ m}^2$ , uporabna površina  $UP = 63.00 \text{ m}^2$ . razmerje  $UP/NTL = 0.99$ .

**Opis stavbe / stanovanja ( podatki iz GURS-a ) :**

NASLOV STAVBE	Ljubljana, Trstenjakova ulica 1 A	
POVRŠINA STAVBE (m <sup>2</sup> )	835,3	
PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA		
Katastrska občina	številka parcele	Površina zemljišča pod stavbo (m <sup>2</sup> )
2636 BEŽIGRAD	2066/3	*174,0
* Znak zvezdica (*) pred površino zemljišča pod stavbo pomeni, da je površina ocenjena		
ŠTEVILO ETAŽ	7	
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	1	
VIŠINA STAVBE (m)		
LETO IZGRADNJE STAVBE	1963	
ŠTEVILO STANOVANJ	8	
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	2	
TIP STAVBE	4 - vmesna	
LETO OBNOVE STREHE	-	
LETO OBNOVE FASADE	-	
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	5 - kombinacija različnih materialov	
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE	Da	
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE	Da	
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE	Da	

**Katastrska občina 2636 številka stavbe 7805 številka dela stavbe 2****Podatki o delu stavbe**

NASLOV DELA STAVBE	Ljubljana, Trstenjakova ulica 1 A
KATASTRSKI VPIS	Da
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Del stavbe za opravljanje storitev
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (m <sup>2</sup> )	63,0
POVRŠINA DELA STAVBE (m <sup>2</sup> )	63,6
ŠTEVILKA ETAŽE	2
UPRAVNIK STAVBE	-
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	2 - pritličje
ŠTEVILKA NADSTROPJA	-
LETO OBNOVE OKEN	-
LETO OBNOVE INSTALACIJ	-
DVIGALO	Ne
VIŠINA ETAŽE	-

**Seznam dodatnih prostorov**

PROSTORI	POVRŠINA PROSTORA (m <sup>2</sup> )
nerazporejen prostor	*0,6
lokal, prodajalna	63,0





## 5.0 ANALIZA NEPREMIČNINSKEGA TRGA

### Stanje na nepremičninskem trgu

Stanje na trgu nepremičnin, je močno povezano s gospodarskim stanjem v Sloveniji. Poudarki iz **UMAR** – jeve Jesenske napovedi gospodarskih gibanj, objavljene v letu 2021 so objavljeni na spletu, zato jih ne izpostavljam.

**GURS** je avgusta 2021 izdala Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2020. Nekaj navedb, citiram:

### NEPREMIČNINSKI TRG V LETU 2020

V letu 2020, ki ga je v vseh pogledih zaznamovala pandemija COVID-19, je bil obseg trgovanja na slovenskem nepremičninskem trgu manjši kot pred epidemijo, cene nepremičnin pa so še naprej rasle. Zaenkrat se je v letu 2021 promet z nepremičninami zmanjševal do februarja, ko je prenehala prepoved opravljanja terenskih ogledov nepremičnin. Po normalizaciji poslovanja z nepremičninami je število transakcij z nepremičninami poskočilo in bilo aprila že na približno enaki ravni kot v letu pred epidemijo.

Število realiziranih transakcij s stanovanjskimi nepremičninami (stanovanja v večstanovanjskih stavbah in stanovanjske hiše) se je lani v primerjavi z »normalnim« letom 2019 na ravni države zmanjšalo za 17 odstotkov, število transakcij s poslovnimi nepremičninami (pisarne in lokali) pa kar za 30 odstotkov. Zmanjšanje števila transakcij s stanovanjskimi nepremičninami je bilo skoraj izključno posledica omejevalnih ukrepov države za zajezitev epidemije, ki so večino časa omejevali tudi normalno poslovanje z nepremičninami. Povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah se v času epidemije namreč ni zmanjšalo. Večji padec števila transakcij s poslovnimi nepremičninami pa kaže, da se je zaradi negotovosti poslovnih subjektov glede gospodarskih posledic epidemije zmanjšalo povpraševanje po poslovnih nepremičninah.

Na cene stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo epidemija ni imela večjega vpliva. Povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah in zemljiščih za njihovo gradnjo je ostalo veliko, ponudba pa z novogradnjami še vedno zaostaja za povpraševanjem. Tako v urbanih središčih in na turistično zanimivih območjih povpraševanje precej presega ponudbo in cene nepremičnin rastejo. Veliko povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah kljub visokim cenam vzdržujejo predvsem zgodovinsko nizke obrestne mere in veliki prihranki prebivalstva. Nizke obrestne mere spodbujajo tako nakupe nepremičnin za lastno uporabo kot naložbene nakupe in investicije v gradnjo novih stanovanj za tržno prodajo.

Na ravni države so bile cene stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo leta 2020 v primerjavi z letom 2019 višje za 3 do 4 odstotke. Cene nepremičnin so bile lani višje praktično povsod po državi, verjetno pa so zaradi epidemije vendarle zrasle nekoliko manj, kot bi sicer. Rast cen stanovanjskih nepremičnin se je nadaljevala tudi v prvi polovici letošnjega leta. Poleg omejene ponudbe novih stanovanj vse bolj ustvarja pritisk na rast cen stanovanjskih nepremičnin pri nas tudi občutna rast cen gradbenega materiala, ki je predvsem posledica globalnega zviševanja cen transporta in surovin zaradi pandemije.

Razlike v cenah nepremičnin po Sloveniji so velike in se zaradi razlik v rasti cen po obratu cen leta 2015 še povečujejo. Najvišje so cene nepremičnin v Ljubljani, v gorenjskih in obalnih turističnih krajih (Kranjska Gora, Bled, Portorož, Piran), v okolici Ljubljane (Lavrica, Škofljica, Brezovica, Grosuplje, Domžale, Trzin, Mengeš, Medvode) in v Kranju. Na teh območjih so praviloma cene nepremičnin v zadnjih petih letih tudi najbolj zrasle. Z izjemo obalnega območja, kjer sicer še vedno visoka rast cen ni bila med najvišjimi, tako da so cene stanovanjskih nepremičnin v Kranjski Gori in na Bledu v zadnjem času presegle cene v obalnih krajih.

Po cenah stanovanjskih nepremičnin, še bolj pa zemljišč za njihovo gradnjo, sicer močno izstopa glavno mesto, kjer je bila rast cen od leta 2015 rekordna, saj so se na primer cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah zvišale praktično za polovico. V Ljubljani se je, zaradi hitre rasti povpraševanja po novih stanovanjih po obratu cen nepremičnin leta 2015, stanovanjska gradbena ekspanzija začela najprej in je tudi najmočnejša. Glede na stanovanja v gradnji se priliv večjega števila novih stanovanj na trg pričakuje v naslednjih dveh letih. Tudi v ostalih večjih mestih pa so kupci v pričakovanju novih stanovanj, ki počasi prihajajo na trg, saj povpraševanje po stanovanjskih novogradnjah zaenkrat povsod bolj ali manj presega ponudbo.

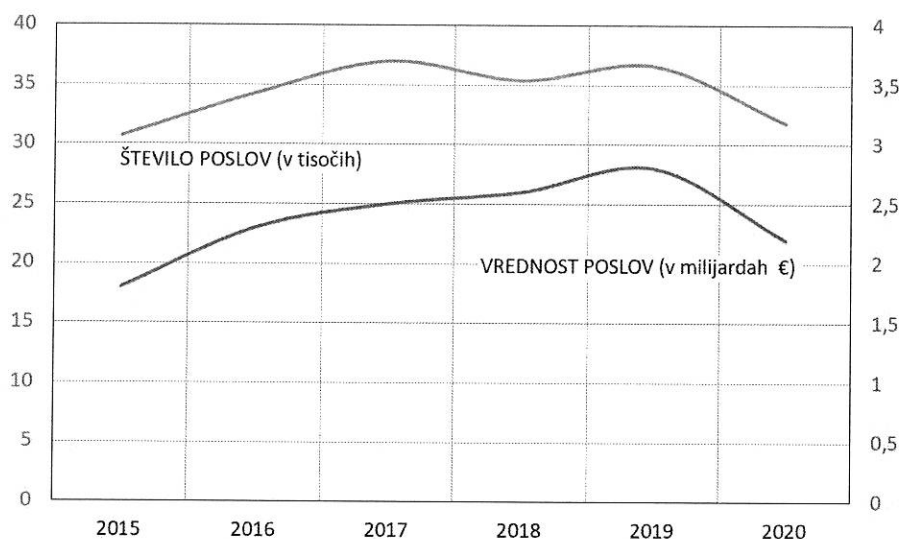
## ŠTEVILO IN VREDNOST KUPOPRODAJNIH POGODB

Leta 2020 smo v Sloveniji evidentirali okoli 31.800 kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, katerih skupna vrednost je znašala okoli 2,2 milijardi evrov. V primerjavi z letom 2019 je bilo število sklenjenih pogodb manjše za 13 odstotkov, njihova skupna vrednost pa za 21 odstotkov. Število pogodb in njihova skupna vrednost sta bila najmanjša po letu 2015, ko je prišlo do obrata cen na nepremičninskem trgu.

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
ŠTEVILO POSLOV (v tisočih)	30,7	34,3	37,0	35,4	36,6	31,8
VREDNOST POSLOV (v milijardah €)	1,8	2,3	2,5	2,6	2,8	2,2

Preglednica: Število in skupna vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, letno 2015 - 2020

Posli na prostem trgu so lani po številu pogodb predstavljali dobrih 94 odstotkov vseh sklenjenih poslov z nepremičninami, vrednostno pa slabih 96 odstotkov. Delež števila prostovoljnih javnih prodaj je znašal slaba dva odstotka oziroma vrednostno dobra dva odstotka. Delež števila prisilnih javnih prodaj je bil dvoidstoten, vrednostno pa je znašal slaba dva odstotka. Že od leta 2015 je zaznaven trend povečevanja deleža kupoprodaj nepremičnin na prostem trgu in zmanjševanja deleža kupoprodaj na prisilnih javnih dražbah.



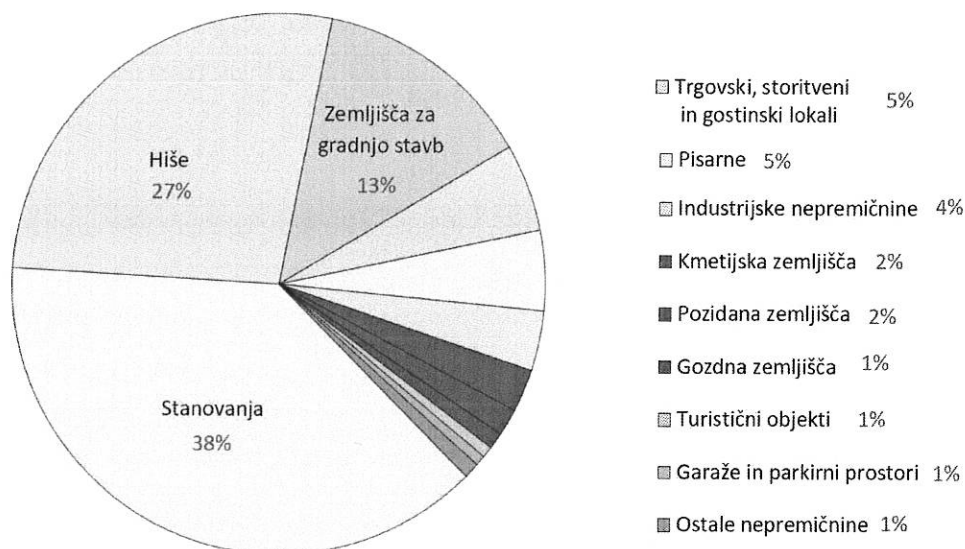
Slika: Število in vrednost kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, letno 2015 - 2020

Stanovanjskim nepremičninam glede na dosežen promet in delež v skupni vrednosti prometa z nepremičninami sledijo zazidljiva zemljišča, ki so sicer v okoli 80-ih odstotkih primerov namenjena gradnji stanovanjskih stavb. Njihov promet je lani znašal skoraj 300 milijonov oziroma več kot 13 odstotkov skupnega prometa z nepremičninami, kar je rekorden delež v zadnjih šestih letih. V primerjavi z letom 2019 se je vrednost prometa z zemljišči za gradnjo stavb, kljub skupnemu padcu prometa z nepremičninami, povečala za 4 odstotke, delež v skupnem prometu pa z 10 odstotkov na dobrih 13 odstotkov.

V primerjavi z »normalnim« nepremičninskim letom 2019 so se deleži prometa s stanovanjskimi nepremičninami in zemljišči za njihovo gradnjo v »koronskem« letu 2020 opazno povečali. V veliki meri sicer na račun manjšega prometa s trgovskimi, storitvenimi in gostinskimi lokali, ki je bil leto prej rekorden, deloma pa, ker se je v času epidemije število kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin, zaradi velikega povpraševanja, zmanjšalo manj kot za ostale vrste nepremičnin, število kupoprodaj zemljišč za njihovo gradnjo pa se je celo povečalo.

VRSTA NEPREMIČNINE	Leto 2019 - vrednost (v mio €)	Leto 2019 - delež	Leto 2020 - vrednost (v mio €)	Leto 2020 - delež
Stanovanja	1033	36,5 %	856	38,4 %
Hiše	650	22,9 %	606	27,2 %
Zemljišča za gradnjo stavb	288	10,2 %	299	13,4 %
Trgovski, storitveni in gostinski lokali	449	15,9 %	117	5,3 %
Pisarne	104	3,7 %	107	4,8 %
Industrijske nepremičnine	92	3,3 %	80	3,6 %
Kmetijska zemljišča	60	2,1 %	57	2,6 %
Pozidana zemljišča	49	1,7 %	36	1,6 %
Gozdna zemljišča	25	0,9 %	22	1,0 %
Turistični objekti	28	1,0 %	15	0,7 %
Garaže in parkirni prostori	32	1,1 %	14	0,6 %
Ostale nepremičnine	22	0,8 %	21	0,9 %

Preglednica: Vrednost in deleži prometa po vrstah nepremičnin, Slovenija, leti 2019 in 2020



Slika: Deleži prometa po vrstah nepremičnin, Slovenija, 2020

### POSLOVNE NEPREMIČNINE

Za poslovne nepremičnine je bilo leta 2020 realiziranih okoli 1.050 transakcij s pisarnami in okoli 650 transakcij z lokali. 65 odstotkov prodaj pisarn so predstavljali klasični pisarniški prostori, 30 odstotkov prostori za poslovanje s strankami in 5 odstotkov zdravniške ordinacije. 72 odstotkov prodaj lokalov so predstavljali trgovski in storitveni lokali, 28 odstotkov pa gostinski lokali. V primerjavi z letom 2019 se je skupno število prodaj pisarn zmanjšalo za 29 odstotkov, število prodaj lokalov pa za 32 odstotkov. Za razliko od zmanjšanja števila transakcij s stanovanjskimi nepremičninami, manjše število transakcij s poslovnimi nepremičninami v času epidemije ni bilo le posledica omejevalnih ukrepov za zajezitev epidemije, temveč tudi posledica zmanjšane povpraševanja, ki ga je na trgu poslovnih nepremičnin povzročila negotovost gospodarskih subjektov glede ekonomskih posledic epidemije.

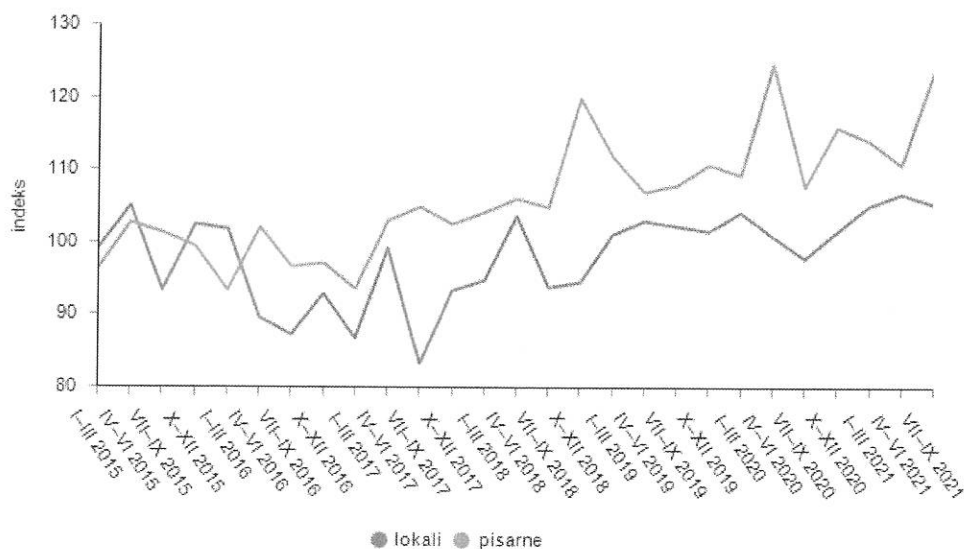
Indeksi poslovnih nepremičnin 3. četrtnetja 2021 :

Indeksi cen poslovnih nepremičnin, Slovenija

	VII-IX 21 Ø 2015	VII-IX 21 VII-IX 20	VII-IX 21 IV-VI 21	VII-IX 21 X-XII 20
<b>1 Poslovne nepremičnine - SKUPAJ</b>	<b>112,70</b>	<b>108,9</b>	<b>104,8</b>	<b>107,8</b>
1.1 Lokali	105,44	107,9	98,7	103,8
1.2 Pisarne	123,63	114,8	111,7	106,6

Vir: SURS

## Četrtni indeksi cen poslovnih nepremičnin, Slovenija, 2015 = 100



### PARKIRNI PROSTORI

Za garaže je bilo leta 2020 realiziranih okoli 2.200 transakcij, za parkirna mesta v stavbah pa okoli 1.600. Prodaje garaž so predstavljale 58 odstotkov vseh kupoprodaj parkirnih prostorov, prodaje parkirnih mest v stavbah pa 42 odstotkov. V primerjavi z letom 2019 se je skupno število prodaj garaž zmanjšalo za 21 odstotkov, število prodaj parkirnih mest v stavbah pa za 19 odstotkov.

V zadnjih treh letih je opazen predvsem trend padanja števila prodaj parkirnih mest v skupnih garažah večstanovanjskih stavb, kar je med drugim posledica vse manjšega števila transakcij z novimi stanovanji v večstanovanjskih stavbah.

### ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO STAVB

Za leto 2020 smo evidentirali okoli 5.900 transakcij z zazidljivimi zemljišči za gradnjo stavb, s skupno prodano površino nekaj manj kot 700 hektarov. 79 odstotkov prodanih zemljišč oziroma 58 odstotkov skupne prodane površine zemljišč za gradnjo stavb so predstavljala zemljišča za gradnjo stanovanjskih hiš, 1 odstotek prodaj oziroma skupne prodane površine so predstavljala zemljišča za gradnjo večstanovanjskih stavb, 7 odstotkov prodaj oziroma 11 odstotkov prodane površine zemljišča za gradnjo poslovnih zgradb, 6 odstotkov prodaj oziroma 21 odstotkov prodane površine zemljišča za gradnjo industrijskih zgradb, preostanek pa zemljišča za gradnjo drugih zgradb.

Število kupoprodaj zemljišč za gradnjo stavb je bilo leta 2020 v primerjavi z letom 2019 večje za 4 odstotke, njihova skupna prodana površina pa za 6 odstotkov.

Zemljišča za gradnjo stavb so nasploh edina vrsta nepremičnin, za katero se je lani število realiziranih transakcij povečalo. Vzrok za to gre iskati predvsem v velikem povpraševanju po zemljiščih za gradnjo družinskih hiš, ki je posledica nezadostne tržne ponudbe in visokih cen stanovanjskih novogradenj. Trend rasti števila kupoprodaj zazidljivih zemljišč je sicer zaradi

gradbene ekspanzije stanovanjskih nepremičnin prisoten že od leta 2015. Število transakcij in prodana površina sta se od leta 2015 povečala za približno 55 odstotkov.

Tudi za zemljišča za gradnjo stavb je bil padec števila transakcij v spomladanskem valu epidemije očiten, medtem ko vpliva jesenskega vala epidemije, vsaj do konca leta 2020, praktično ni bilo zaznati.«, konec citata.

## TRG STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN v letu 2020 :

Velikost vzorca in mediana cene za stanovanja in hiše na sekundarnem trgu ter zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb, Slovenija in po tržnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja	Stanovanja	Hiše	Hiše	Zemljišča za gradnjo	Zemljišča za gradnjo
	Velikost vzorca	Cena v €/m <sup>2</sup> (mediana)	Velikost vzorca	Cena v € (mediana)	Velikost vzorca	Cena v €/m <sup>2</sup> (mediana)
SLOVENIJA	5.455	1.750	2.786	107.000	2.036	46
LJUBLJANA	1.405	2.960	195	290.000	103	311
MARIBOR	770	1.400	125	130.000	42	79
OBALA	281	2.500	86	215.000	57	118
GORENJSKO OBMOČJE	258	1.770	85	157.000	74	79
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	252	2.350	175	205.000	202	135
CELJE	229	1.450	57	129.000	17	95
KRANJ Z OKOLICO	171	2.270	52	192.000	44	130

### Stanovanja v večstanovanjskih hišah :

Daleč najvišje so cene stanovanj v glavnem mestu. Srednja cena stanovanja v večstanovanjski stavbi je bila lani v Ljubljani za slabih 70 odstotkov višja kot na ravni Slovenije in se je tako že povsem približala meji 3.000 €/m<sup>2</sup>.

Precej nad slovenskim povprečjem so še cene stanovanj na Alpskem turističnem območju, ki vključuje tudi Kranjsko goru, Bled in območje Bohinjskega jezera (srednja cena stanovanja je bila tu lani 2.740 €/m<sup>2</sup>), na območju Obale s Koprom, Piranom, Portorožem, Izolo in Ankaranom (2.500 €/m<sup>2</sup>), ter v Severni okolici Ljubljane, ki vključuje tudi Domžale, Kamnik in Medvode (2.350 €/m<sup>2</sup>). Nad slovenskim povprečjem in hkrati nad 2.000 €/m<sup>2</sup> je bila lani še srednja cena stanovanj na območjih Kranja z okolico (2.270 €/m<sup>2</sup>) in Južne okolice Ljubljane, ki vključuje tudi Grosuplje, Vrhniko in Logatec (2.200 €/m<sup>2</sup>).

V Mariboru in Celju so bila po naši oceni lani stanovanja za več kot polovico cenejša kot v Ljubljani, v Kranju za četrtino, v Kopru pa za slabo petino. Najcenejša so sicer stanovanja v Beli Krajini, Zasavju, Prekmurju in Halozah, kjer je bila lani srednja cena stanovanja pod 1.000 €/m<sup>2</sup>.

Leta 2020 je srednja cena stanovanja (mediana) na ravni države znašala 1.750 €/m<sup>2</sup>. Cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah so v Sloveniji dosegle zgodovinsko najvišjo raven.

### **Stanovanjske hiše :**

Srednja cena stanovanjske hiše s pripadajočim zemljiščem je leta 2020 v Sloveniji znašala 107.000 evrov. Cene stanovanjskih hiš so se na ravni države lani skoraj izenačile z rekordnimi iz leta 2008.

Cene stanovanjskih hiš so nadpovprečne v največjih slovenskih mestih, v širši okolici Ljubljane ter v turističnih krajih na Obali in na Gorenjskem. Najvišje so cene hiš v Ljubljani, kjer je največja tudi srednja površina prodanih hiš (okoli 200 kvadratnih metrov), površina pripadajočih zemljišč (okoli 400 kvadratnih metrov) pa je druga najmanjša, takoj za Obalo (okoli 250 kvadratnih metrov).

Srednja pogodbeni cena hiše v glavnem mestu (290.000 €) je bila lani 2,7-krat višja od tiste na ravni države (107.000 €). Po ravni cen sta sledila Alpsko turistično območje (225.000 €) in Obala (215.000 €). Nad mejo 200.000 evrov je bila lani le še srednja cena hiše v Severni okolici Ljubljane (205.000 €).

V Kranju je srednja pogodbeni cena hiše lani znašala okoli 190.000 evrov, v Celju in Mariboru pa okoli 130.000 evrov. Tako kot stanovanja v večstanovanjskih stavbah so bile tudi stanovanjske hiše v Mariboru in Celju za več kot polovico cenejše kot v Ljubljani. Najcenejše so hiše na ruralnih območjih, kjer so najcenejša tudi zemljišča za gradnjo hiš in so pripadajoča zemljišča prodanih hiš v povprečju največja (nad 1.000 kvadratnih metrov), površine hiš pa med najmanjšimi (od 120 do 130 kvadratnih metrov). Lani je bila srednja pogodbeni cena hiše najnižja v Beli Krajini (40.000 €). Sledila sta Posavje in Prekmurje s srednjo pogodbeno ceno 50.000 evrov.

### **Gibanje cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo :**

Gibanje cen stanovanj in hiš ter zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, Slovenija, po letih v primerjavi s predhodnim letom, od 2016 do 2020 :

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020
<b>Stanovanja</b>	6%	8%	10%	6%	4%
<b>Hiše</b>	5%	4%	6%	4%	3%
<b>Zemljišča za gradnjo</b>	3%	2%	9%	6%	4%

Gibanje cen stanovanj in hiš ter zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, Slovenija, kumulativno po letih od leta 2015 do 2020 :

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2015-2017	2015-2018	2015-2019	2015-2020
<b>Stanovanja</b>	6%	15%	26%	33%	39%
<b>Hiše</b>	5%	9%	15%	20%	23%
<b>Zemljišča za gradnjo</b>	3%	5%	14%	20%	25%

## 6.0 VREDNOTENJE - NEPREMIČNINE

### 6.1. OCENA VREDNOSTI NA NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV :

Vrednost – Stanovanje je ocenjeno na osnovi preveritev podatkov o prodajnih transakcijah in sicer na osnovi prodajnih podatkov po sklenjenih pogodbah preko podatkov GURS-aplikacije Trgoskop in SCG Cenilec.

#### Prodajni podatki po ETN-GURS in aplikacija Cenilec :

##### 1. Prodajni podatek št. 530306 :

prodajna cena :	190.953 EUR
čas prodaje:	28.1.2021
lokacija :	Dunajska 29, Ljubljana
prodana tlorisna površina :	NTL = 97.00 m <sup>2</sup> , UP = 84.00 m <sup>2</sup> , razmerje
UP/NTL = 0.95	
ID nepremičnine :	2636-7806-15
dejanska raba – namen :	prostori za poslovanje s strankami- pisarne, leto
gradnje 1966, obnova 1992,	
obnova	obstoječe stanje
lega – etaža :	2. nadstropje
starost / leto gradnje :	1966/obnove
parcela :	n.p. , pripadajoče zemljišče k stavbi.
okolščine prodaje so bile običajne :	prosta tržna prodaja
prodajna cena na 1 m <sup>2</sup> :	1.969 EUR/m <sup>2</sup>



## 2. Prodajni podatek št. 536901 :

prodajna cena : 84.000 EUR  
čas prodaje: 1.4.2021  
lokacija : Dunajska 51, Ljubljana  
prodana tlorisna površina : NTL = 53.00 m<sup>2</sup>, UP = 53.00 m<sup>2</sup>, razmerje  
UP/NTL = 1.00  
ID nepremičnine : 2636-2697-18  
dejanska raba – namen : prostori za poslovanje s strankami- pisarne, leto  
gradnje 1966, obnova 1997/2005, obstoječe stanje  
obnova 8. nadstropje  
lega – etaža : 1966/obnove 1997/2005  
starost / leto gradnje : n.p. , pripadajoče zemljišče k stavbi.  
parcela : prosta tržna prodaja  
okoliščine prodaje so bile običajne : 1.585 EUR/m<sup>2</sup>  
prodajna cena na 1 m<sup>2</sup> :



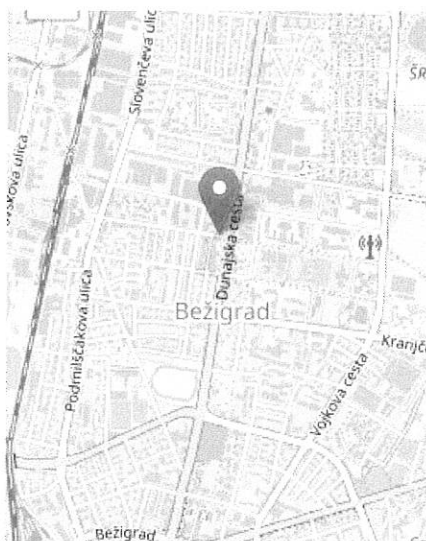
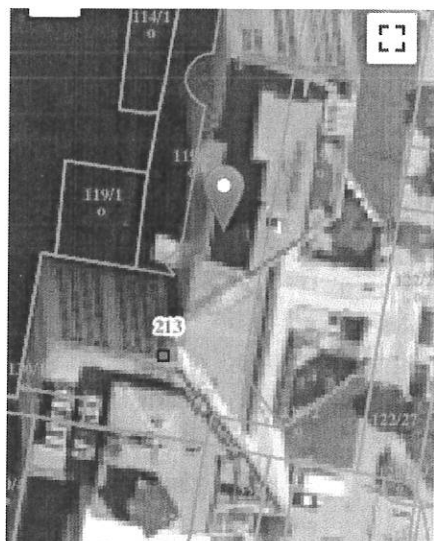
## 3. Prodajni podatek št. 551362 :

prodajna cena : 95.000 EUR  
čas prodaje: 15.7.2021  
lokacija : Resljeva 24, Ljubljana  
prodana tlorisna površina : NTL = 62.00 m<sup>2</sup>, UP = 62.00 m<sup>2</sup>, razmerje  
UP/NTL = 1.00  
ID nepremičnine : 1737-292-13  
dejanska raba – namen : prostori za poslovanje s strankami- pisarne, leto  
gradnje 1990, obstoječe stanje  
obnova pritličje  
lega – etaža : 1990  
starost / leto gradnje : n.p. , pripadajoče zemljišče k stavbi.  
parcela : prosta tržna prodaja  
okoliščine prodaje so bile običajne : 1.532 EUR/m<sup>2</sup>  
prodajna cena na 1 m<sup>2</sup> :



#### 4. Prodajni podatek št. 634709 :

prodajna cena :	115.000 EUR
čas prodaje:	9.11.2021
lokacija :	Dunajska 107, Ljubljana
prodana tlorisna površina :	NTL = 81.00 m <sup>2</sup> , UP = 81.00 m <sup>2</sup> , razmerje
UP/NTL = 1.00	
ID nepremičnine :	2636-213-23
dejanska raba – namen :	prostori za poslovanje s strankami- pisarne, leto
gradnje 1987, obnove 2004,	
obnova	obstoječe stanje
lega – etaža :	pritličje
starost / leto gradnje :	1987
parcela :	n.p. , pripadajoče zemljišče k stavbi.
okolščine prodaje so bile običajne :	prosta tržna prodaja
prodajna cena na 1 m <sup>2</sup> :	1.420 EUR/m <sup>2</sup>



### Postopek prilagajanja cen nepremičnin Prodajni podatek 1,2,3 in 4 :

#### Kriteriji za primerjavo :

**Obseg prenesenih nepremičninskih pravic:** vse nepremičnine so bile prodane brez omejitve nepremičninskih pravic, iz tega razloga ne delam prilagoditev.

**Časovna prilagoditev :** nepremičnine so bile prodane v datumih kot je navedeno. Temu so bile izvedene ustrezne časovne prilagoditve na osnovi podatkov o gibanju cen nepremičnin po poročil o nepremičninskem trgu GURS-a.

#### Prilagoditve zaradi lokacije

Ko primerjam lokacijo ocenjevana nepremičnine z lokacijami primerljivih nepremičnin ugotavljam, da je lokacija vseh nepremičnin primerljiva, sicer izvedem prilagoditev.

Utemeljitev enakovrednih lokacij: pregledal sem primerljive prodaje in uporabil tudi svojo subjektivno presojo.

#### Prilagoditev zaradi razlike v fizičnih značilnostih

Starost primerljivih nepremičnin je navedena pri podatkih in s tem v zvezi so izvedene ustrezne prilagoditve. Pri prilagajanju upoštevam GOI in investitorjeve stroške, ekonomsko življenjsko dobo in fizično zastaranje.

**Prilagoditev za namen :** Upoštevana je prilagoditev glede na namen poslovnih prostorov glede na presojo ocenjevalca.

#### Prilagoditev za razmerje med uporabno in neto tlorisno površino :

Prilagoditev za razmerje UP/NTL je upoštevana.

#### Prilagoditev zaradi razlike v velikosti zemljišča

Prilagoditev za zemljišče ni upoštevana, saj imajo vse nepremičnine ustrezno pripadajoče zemljišče k stavbi, ocenjuje pa se del stavbe.

Tabela za fizične prilagoditve :

Prilagoditev zaradi fizičnih značilnosti	Prodajni podatek 1	Prodajni podatek 2	Prodajni podatek 3	Prodajni podatek 4
- Prilagoditev zaradi velikosti :	3,3%	-1,1%	0,0%	1,7%
- Prilagoditev zaradi stanja / kvaliteta :	2,0%	2,0%	0,0%	0,0%
<b>Skupaj prilagoditev fizično stanje :</b>	<b>5,3%</b>	<b>0,9%</b>	<b>0,0%</b>	<b>1,7%</b>

TABELA PRILAGODITEV :					
Primerljiva nepremičnina	Ocenjevana nepremičnina	Ponudbeni podatek 1	Ponudbeni podatek 2	Ponudbeni podatek 3	Prodajni podatek 4
Prodajna cena (€)	?	190.953	84.000	95.000	115.000
Prodajna cena € / m2 NTP		1.969	1.585	1.532	1.420
Leto izgradnje	1966/celotne obnove	1966/obn	1966/1997/2005	1990	1987
Neto tlorisna površina (m2)	63,60	97,00	53,00	62,00	81,00
Razmerje UP/NTL :	0,99	0,95	1,00	1,00	1,00
Namen :		pisarne	pisarne	pisarne	pisarne
Čas ponudbe/prodaje		28.01.2021	1.04.2021	15.07.2021	9.11.2021
<b>Prilagoditve nepremičnine</b>					
Prodajni pogoji		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Časovna prilagoditev		2,0%	1,5%	1,0%	0,0%
Prilagoditev zaradi lokacije/lega		2,0%	3,0%	0,0%	0,0%
Prilagoditev zaradi fizičnih značilnosti		5,3%	0,9%	0,0%	1,7%
Prilagoditev za namen :		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Razmerje UP/NTL :		2,0%	-0,5%	-0,5%	-0,5%
Skupaj prilagoditve:		11,30%	4,90%	0,50%	1,20%
Prilagojena cena 1 (€/m2)		2.191	1.663	1.540	1.437
Prilagoditev zaradi zemljišča		0	0	0	0
Prilagojena cena 2 (€/m2)		2.191	1.663	1.540	1.437
Uteži :		0,25	0,25	0,25	0,25
Ocenjena vrednost :			1.926 € m2		
Površina :			63,60 m2		
Ocenjena vrednost nepremičnine:			122.517 €		

**Na osnovi podatkov ugotavljam in povzemam za ocenjevano nepremičnino naslednjo končno vrednost :**

Kot privzeta končna ocena vrednosti po načinu tržnih primerjav je povzeta analizirana vrednost vseh prodajnih podatkov z enakimi ponderji. Prilagojena vrednost znaša : 1.926 EUR/m2 oz. za celo površino poslovnega prostora je ocenjena vrednost 122.517 EUR.

**Ocenjena vrednost nepremičnine z ID znak 2636-7805-2, kar predstavlja po vpisu stavbe v kataster stavb del stavbe št. 2 v stavbi št. 7805, k.o. 2636 Bežigrad na lokaciji Trstenjakova 1a, Ljubljana je na način tržnih primerjav ocenjena na vrednost :**

**zaokroženo 122.500 EUR**  
**( Z besedo : stodvaindvajsettisočpetsto EUR ).**

## **6.2 OCENA VREDNOSTI NA DONOSU ZASNOVAN NAČIN**

### **Predstavitev na donosu zasnovanega načina**

Pri na donosu zasnovanem načinu oblikujemo indikacijsko vrednost predmetne nepremičninske posesti tako, da spremenimo načrtovane dobičke v sedanjo vrednost. Postopek je imenovan kapitalizacija ali uglavničenje. Vrednost predstavlja znesek, ki bi ga bil običajen kupec pripravljen plačati na dan veljavnosti ocene za pravice do sprejema vseh prihodnjih dobičkov, ki jih bo ustvarila predmetna nepremičninska posest.

Načrtovane dobičke spremenimo v sedanjo vrednost:

- s pomočjo kapitalizacijske mere pri kapitalizaciji letnega dobička ali
  - s pomočjo diskontne mere pri analizi diskontiranega denarnega toka.
- V tem primeru sem uporabil kapitalizacijo letnega dobička.

### **Ocena vrednosti po metodi neposredne kapitalizacije**

Določitev stanovitnega dobička

Stanovitni dobiček je predviden letni prihodek od nepremičnine, povečan za druge predvidene letne prihodke in zmanjšan za predvidene letne odhodke.

### **Ocena potencialnega letnega prihodka:**

Stanovitni dobiček, imenujemo ga lahko tudi stabilizirani dobiček, razumemo kot tisti dobiček, ki je rezultat tipičnega poslovnega leta. Praviloma temelji na najemninskih prihodkih, od katerih pa moramo odšteti odhodke za neizterljivost in nezasedenost, stroške, ki jih ima lastnik z oddajanjem in rezervacije za popravila, kar pogosto imenujemo nadomestitvena rezerva.

Podatki o najemnih poslih :

1. Najemni podatek št. 509306, nepremičnina ID znak 1721-185-46, oddana površina 69.60 m<sup>2</sup>, pritličje , najemnjna 900 EUR, datum 2.9.2020, vrednost najemnine 12.93 EUR/m<sup>2</sup>,
2. Najemni podatek št. 489093, nepremičnina ID znak 1737-988-459, oddana površina 40.30 m<sup>2</sup>, pritličje , najemnjna 423 EUR, datum 29.2.2020, vrednost najemnine 10.44 EUR/m<sup>2</sup>,
3. Najemni podatek št. 640118 , nepremičnina ID znak 1770-3892-5, oddana površina 61.00 m<sup>2</sup>, pritličje , najemnjna 410 EUR, datum 22.2.2022, vrednost najemnine 6.72 EUR/m<sup>2</sup>,
4. Najemni podatek [www.nepremicnine.net](http://www.nepremicnine.net) št. 6352666, mar. 2022, pisarne Bežigrski dvor, oddana površina 62.36 m<sup>2</sup>, pritličje , najemnjna 13 EUR/m<sup>2</sup> , datum marec. 2022.

**Glede na najemne podatke ocenjujem najemnino na vrednost 12.50 EUR/m<sup>2</sup>.**

**Ocena potencialne najemnine :**

**Potencialni letni prihodek od najemnin:**

a) poslovni prostori :  $63.60 \text{ m}^2 \times 12.50 \text{ EUR/m}^2 = 795 \text{ EUR/mesec}$

Upoštevana potencialna mesečna najemnina za poslovni prostor :

Potencialni mesečni prihodek:  $795 \text{ EUR/mesec}$

Potencialni letni prihodek:  $12 \times ( 795 \text{ EUR/mesec} ) = 9.540 \text{ EUR}$

**Nezasedenost in izguba zaradi neplačil (neizterljivost):**

Nezasedenost poslovnih prostorov sem preveril z analizo najemnega trga primerljivih stavb. Ugotovil sem, da se stopnja nezasedenosti giblje okoli 5 %. Tako pri oceni vrednosti uporabim stopnjo nezasedenosti 5 %.

Odbitek za neizterljivost je po podatkih družb, ki se ukvarjajo z upravljanjem znaša približno  $\frac{1}{4}$  odbitka za nezasedenost, torej je 0,0125 ali 1.25 %.

Skupno izgubo potencialnega letnega prihodka ocenjujem tako na 6.25%:

Poleg najemnin ne pričakujem drugih prihodkov od ocenjevane nepremičnine.

**Efektivni letni prihodek od najemnin tako znaša (zaokroženo):**

$9.540 \text{ EUR} \times 0,9375 = 8.944 \text{ EUR}$

Stroški poslovanja, ki jih nosi lastnik:

lastnik krije stroške poslovanja, ki so vezani na nezasedenost in neplačila ter nadomestitveno rezervo.

Ocena stroškov rednega poslovanja v času nezasedenosti :

Stroški rednega poslovanja so: elektrika, voda, komunalni stroški, čiščenje, tekoče vzdrževanje, nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča. Te stroške nosi najemnik, zato jih v splošnem ne upoštevam. Upošteva pa se del teh stroškov v času nezasedenosti, saj mora lastnik kljub temu plačevati te stroške. Upoštevajoč, da so ti stroški ocenjeni na 25% na brutto najemnine v deležu 5 % to znaša :

$0.25 \times 0.05 \times 9.540 \text{ EUR} = 119 \text{ EUR/letno.}$

Letni stroški rednega poslovanja, kateri bremenijo lastnika tako znašajo:

Strošek zavarovanja: stroški zavarovanje znašajo približno 0,3% od nadomestitvene vrednosti objekta po nabavno vrednostnem načinu (investitorskih stroškov nisem upošteval).

Vrednost objekta po nabavno vrednostnem načinu :

Nadomestitveno vrednost ocenim na osnovi izhodišč po PEG investicijski bazi in na osnovi lastnih izkušenj.

- izhodiščna gradbena vrednost za netto tlorisno površino : 1.300,00 EUR /m2

Površina : 63.60 m2

Nadomestitveni strošek poslovnih prostorov :

Površina po ISO 9836 in nadomestitveni strošek :

- poslovni prostor površine :

63.60 m2 x 1.300 EUR /m2 = 82.680 EUR

Stroški zavarovanja tako znašajo približno 0,3% od nadomestitvene vrednosti:

82.680 EUR x 0,003 = **248 EUR/leto.**

### **Nadomestitvena rezerva**

V življenjski dobi izboljšave (zgradbe) je potrebno kratkotrajne elemente zgradbe enkrat ali večkrat zamenjati. Za ta namen je potrebno rezervirati denarna sredstva, ki jih imenujemo nadomestitvena rezerva. Ocena nadomestitvene rezerve temelji na deležu kratkotrajnih elementov stavbe v skupni ceni novogradnje in na življenjskih dobah teh kratkotrajnih elementov izboljšav (zgradbe).

Vzamem, da je povprečna življenjska doba kratkotrajnih elementov zgradbe 25 let in da je delež kratkotrajnih elementov pri novogradnji 45 %.

Tako znaša ocena nadomestitvene rezerve za dobo 25 let :

0,45: 25 let = 0,018 ali 1,8 % stroškov novih izboljšav (nove zgradbe)/leto.

Ocena nadomestitvene vrednosti : 82.680 EUR x 0.45 = 37.206 EUR

Ocena nadomestitvene rezerve pa znaša: 37.206 EUR x 0,018 = 670 EUR/leto.

Ocena nadomestitvene rezerve je: **670 EUR/leto.**

### **Ocena stanovitnega dobička:**

stanovitni dobiček je = efektivni prihodek – stroški rednega poslovanja – strošek zavarovanja- nadomestitvena rezerva = 8.944 EUR – 119 EUR – 248 EUR – 670 EUR = **7.907 EUR**

### **Določitev mere kapitalizacije:**

Mero kapitalizacije lahko določimo na več načinov, najpogostejša sta:

- z metodo tržna analize mer kapitalizacije primerljivih nepremičnin in
- z metodo dograjevanja.

Pri metodi tržne analize primerjamo podatke o prodajnih cenah primerljivih nepremičnin in njihovih tržnih najemninah.

Pri metodi dograjevanja netvegani donosnosti (netvegane naložbe so tiste, za katere jamči država in imajo rok zapadlosti, primerljiv z trajanjem naložbe v nepremičnino) dodamo:

- premijo za tveganje, - premijo za manjšo likvidnost, - premijo za gospodarjenje z naložbo,
- premijo za ohranitev kapitala.

**Metoda dograjevanja** je drugi način izračuna mere kapitalizacije. Uporablja se predvsem, ko ni podatkov o nedavno opravljenih prodaj in oddaj primerljivih nepremičnin. Pri uporabi omenjene metode je potrebna previdnost, saj že mala sprememba vsebovanih spremenljivk lahko bistveno vpliva na končno indikacijo vrednosti.

Najprej določim donosnost netveganih naložb. Za netvegano naložbo smatramo naložbo, za katero jamči država in ima primerljiv rok zapadlosti, kot je tipično trajanje naložbe v nepremičnino.

Uporabimo donosnost večletnih državnih obveznic, pri katerih upoštevamo donosnost do zapadlosti. Upoštevamo še, da je v to donosnost vključena premija za ročnost naložbe. Glede na datum veljavnosti ceditve, vzamem donosnost državnih obveznic na dan 17.3.2022 :

## MTS Slovenia

Daily Fixing snapshots  
17/03/22 H1100 (CET)

DATE	TYPE	BOND CODE	DESCRIPTION	MATURITY	MID PRICE	MID YIELD
03/17/2022	RSL	SI0002103453	SLOREP 2.250 25/03/22	03/25/2022	100.030	-0.47%
03/17/2022	RSL	SI0002103974	SLOREP 0.200 31/03/23	03/31/2023	101.070	-0.83%
03/17/2022	RSL	SI0002102984	SLOREP 4.625 09/09/24	09/09/2024	111.920	-0.18%
03/17/2022	RSL	SI0002103545	SLOREP 2.125 28/07/25	07/28/2025	107.180	-0.02%
03/17/2022	RSL	SI0002104246	SLOREP 0.13 02/02/26	02/13/2026	98.900	0.28%
03/17/2022	RSL	SI0002103164	SLOREP 5.125 30/03/26	03/30/2026	119.530	0.24%
03/17/2022	RSL	SI0002103685	SLOREP 1.250 22/03/27	03/22/2027	103.935	0.45%
03/17/2022	RSL	SI0002103776	SLOREP 1.000 06/03/28	03/06/2028	102.065	0.65%
03/17/2022	RSL	SI0002103842	SLOREP 1.1875 14/03/29	03/14/2029	101.425	0.98%
03/17/2022	RSL	SI0002103966	SLOREP 0.275 14/01/30	01/14/2030	93.925	1.09%
03/17/2022	RSL	SI0002103990	SLOREP 0.875 15/07/30	07/15/2030	96.835	1.28%
03/17/2022	RSL	SI0002104105	SLOREP 0.12 02/02/31	02/12/2031	88.655	1.36%
03/17/2022	RSL	SI0002104196	SLOREP 0.125 01/07/31	07/01/2031	89.715	1.31%
03/17/2022	RSL	SI0002103602	SLOREP 2.250 03/03/32	03/03/2032	106.835	1.51%
03/17/2022	RSL	SI0002103487	SLOREP 1.500 25/03/35	03/25/2035	97.695	1.70%
03/17/2022	RSL	SI0002103677	SLOREP 1.750 03/11/40	11/03/2040	100.180	1.74%

Izberem državni obveznice iz spodnje tabele (vir: MTS Slovenia Daily Fixing dne 17.3.2022):

03/17/2022	RSL	SI0002104196	SLOREP 0.125 01/07/31	07/01/2031	89.715	1.31%
03/17/2022	RSL	SI0002103602	SLOREP 2.250 03/03/32	03/03/2032	106.835	1.51%
03/17/2022	RSL	SI0002103487	SLOREP 1.500 25/03/35	03/25/2035	97.695	1.70%

Vzamemo povprečno donosnost treh zgoraj navedenih državnih obveznic, ki je 1.51 %.

V spodnji tabeli prikazujemo gibanje inflacije v Sloveniji v preteklih letih ter napoved za leto 2021.

**Preglednica: Inflacija Slovenije v preteklih letih ter napoved za leto 2021 (vir: UMAR)**

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	pov preč je
<b>Inflacija (%)</b>	<b>2,0</b>	<b>1,9</b>	<b>0,5</b>	<b>- 0,5</b>	<b>1,8</b>	<b>1,7</b>	<b>2,1</b>	<b>2,3</b>	<b>- 0,9</b>	<b>1,6</b>	<b>1,25</b>

Na podlagi zgornje tabele predpostavimo stopnjo inflacije v Sloveniji kot povprečje zadnjih 10 let (za letos vzamem napoved – inflacijo v višini 1,6%). Povprečje je 1,25%.

Glede na priporočila, ki so bila podana na Seminarju o meri kapitalizacije in ocenjevanju po Na donosih zasnovanem načinu (mag. Ivan Kebrič dne 11. 2018), v tem izračunu uporabim inflacijo 0%. Ker pri dinamiki najemnin predpostavimo neinflacijske razmere, jih moramo tudi pri meri kapitalizacije, kar izvedemo s pomočjo Fisherjeve enačbe.

Realna donosnost:

za določitev realne donosnosti odbijemo vpliv inflacije in jo določimo s pomočjo Fisherjeve enačbe.

Fisherjeva enačba:  $1 + i = (1 + P_i)(1 + r)$

i je nominalna donosnost,  $P_i$  je inflacija, r je realna donosnost

$$r = ((1+i) / (1+P_i)) - 1 = ((1 + 0,0151) / (1 + 0) - 1 = 0,0151 \text{ ali } 1,51 \%$$

Povprečna netvegana donosnost	i	0,47 %
Stopnja inflacije	$P_i$	0 %
Realna netvegana donosnost	r	0,47%

Premija za tveganje:

Ocenjuje se pisarniške prostore/prostor za opravljanje dejavnosti in pri teh, se premija za tveganje giblje med 5,8 % in 6,3% oz. za trgovske prostore 5.5 % do 6.0 % (I. Pšunder, J. Kern, K. Kavšek, SIRIUS, junij 2018). V tem primeru tveganje ocenjujem za povprečno, zato vzamem premijo za tveganje v višini 5.8 %.

Premija za ohranitev glavnice (kapitala:

nadomestilo za ohranitev kapitala pri neamortizljivih sredstvih (zemljišče) ne upoštevamo. Pri amortizljivih sredstvih (objekti) pa jo izračunamo na podlagi Hoskoldove metode nabranih amortizacijskih popravkov. Povprečna življenjska doba objektov je v skladu s strokovno literaturo ocenjena na 60 let (Holzner in Renner, 2005, stran 116). Predpostavimo, da nam bo uspelo sredstva oplemenititi po realni netvegani donosnosti (1.51 % letno).

$$P \text{ ohranitev kapitala} = \left( \frac{\text{realna donosnost}}{(1 + r)^n} - 1 \right) \cdot 60 = (0.0151 / (1 + 0.0151)^{60} - 1) = 0.01036 \text{ oz. } 1.036 \% .$$

Tako znaša premija za ohranitev kapitala 1.036 %.

Izračun mere kapitalizacije:

realna donosnost netveganih naložb:	1,51 %
premija za tveganje:	5.80 %
premija za ohranitev kapitala:	1,036 %

---

skupaj	8.346 %
--------	---------

Mera kapitalizacije, določena z metodo dograjevanja je 0,08346 ali 8.346 %.

Zaključna ocena indikacijske vrednosti po na donosu zasnovanem načinu :

Indikacijska vrednost = stanovitni dobiček / mera kapitalizacije =

$$D / r = 7.907 \text{ EUR} / 0,08346 = 94.740 \text{ EUR}$$

Indikacijska vrednost ocenjevanih nepremičnin po na donosu zasnovanem načinu je 94.740 EUR, zaokroženo 94.700 EUR.

**Ocenjena vrednost nepremičnine z ID znak 2636-7805-2, kar predstavlja po vpisu stavbe v kataster stavb del stavbe št. 2 v stavbi št. 7805, k.o. 2636 Bežigrad na lokaciji Trstenjakova 1a, Ljubljana je na donosu zasnovan način ocenjena na vrednost :**

**zaokroženo                      94.700 EUR**

**( Z besedo : štiriindevetdesettisočsedemsto EUR ).**

### 6.3. KONČNA OCENA VREDNOSTI NEPREMIČNINE :

#### Uskladitev in končna ocena tržne vrednosti :

Pri oceni vrednosti sem upošteval tržne razmere, zato sem se po presoji uporabljenih načinov ocenjevanja vrednosti in v skladu z namenom ocenjevanja vrednosti odločil, da vrednost, ki sem jo dobil z načinom tržnih primerjav ter načinom na donosu zasnovanem načinu uporabim kot končno oceno vrednosti upoštevajoč navedene ponderje v tabeli.

Indikacije vrednosti dobljene po posameznih metodah so naslednje:

#### Rezultati:

Način	vrednost(€)	Ponder
Način tržnih primerjav	122.500	0.70
Način na donosu zasnovan način	94.700	0.30
Nabavnovrednostni način	Ni upoštevan	

Najzanesljivejši način ocene vrednosti nepremičnin je način tržnih primerjav, še posebej to velja za rabljene nepremičnine. Glede na namen ocenjevanja vrednosti nepremičnine upoštevam, kot končno vrednost ponder pri načinu tržnih primerjav na 0.70 in na donosu zasnovan način 0.30 .

### SKLEPNE UGOTOVITVE O OCENI TRŽNE VREDNOSTI

**OCENJENA TRŽNA VREDNOST NEPREMIČNINE z ID znak 2636-7805-2, kar predstavlja po vpisu stavbe v kataster stavb del stavbe št. 2 v stavbi št. 7805, k.o. 2636 Bežigrad na lokaciji Trstenjakova 1a, Ljubljana je na ocenjena na vrednost :**

**zaokroženo                      114.200 EUR**

**( Z besedo : stoštirinajsttisočdvesto EUR ).**

## **7.0 SKLEPNE UGOTOVITVE O OCENI TRŽNE VREDNOSTI**

**OCENA KONČNE VREDNOSTI NEPREMIČNINE V DELEŽU 1/1 :**

**OCENJENA TRŽNA VREDNOST NEPREMIČNINE z ID znak 2636-7805-2, kar predstavlja po vpisu stavbe v kataster stavb del stavbe št. 2 v stavbi št. 7805, k.o. 2636 Bežigrad na lokaciji Trstenjakova 1a, Ljubljana je na ocenjena na vrednost :**

**zaokroženo 114.200 EUR**  
**( Z besedo : stoštirinajsttisočdvesto EUR ).**