



VS0060005120

[illegible]

Kurultaj N 1214 (1)

63

$$C_3 - C_6)$$

V Ljubljani, 20. januar 2016

- 172 -

Vida Medved, sodna izvedenka in cenilka za
gradbeništvo in sodna cenilka za kmetijska zemljišča
1000 Ljubljana, Na straški vrh 03
E-naslov: vida@veb-company-si

Okrajno sodišče v Domžalah
Ljubljanska cesta 76
1230 Domžale
Izvršilna zadeva opr. št. In 197/2013.

POVZETEK POROČILA O VREDNOSTI
NEPREMIČNINSKIH PRAVIC IZHAJAJOČIH IZ LASTNIŠTVA NA NEPREMIČNINAH,
VPISANIH V ZEMLJIŠKO KNJIGO PRI K.O. PREVOJE 1944
NA ZEMLJIŠČIH IN STAVBAH NA LOKACIJAH V VASI IN V OKOLICI VASI ŠENTVID PRI
LUKOVICI, OBČINA LUKOVICA

Lastništvo, zemljiška knjiga z dne 08.12.2015:
Neža Škulj, Cesta Sv. Vida 12, 1225 Lukovica do 1/1
pri ID znak 1944-9/7-0 Neža Škulj, Cesta Sv. Vida 12, 1225 Lukovica do 1/2

V naravi so nepremičnine gozd, kmetijska, stavbna zemljišča, lopa in stanovanjska stavba.
Dostopi so urejeni po javnih površinah, po cestah, po poljskih in po gozdnih poteh.

Namen vrednotenja:

Poročilo je bilo izdelano po Sklepu Okrajnega sodišča v Domžalah, izvršilni oddelek, z dne 01.12.2015, zaradi prodaje nepremičnin v izvršilnem postopku. Cilj poročila je ocena tržne vrednosti ob upoštevanju MSOV 2013 in 174. člena Zakona o izvršbi in zavarovanju Ur. L. 15.10.1998, novela Ul.r. RS 75/02.

Ocena vrednosti:

Poročilo o oceni vrednosti je bilo izdelano na osnovi ogleda, dostopnih podatkov o nepremičninah in o tržnih razmerah v regiji, ob upoštevanju trenutne uporabe oziroma namembnosti in lastništva. Za ocenjeno vrednost nepremičninskih pravic, ki so navedene v poročilu, sem v skladu s priporočili stroke, uporabila in izpeljala na donosu temelječ način za stavbe in zemljišče in po načinu tržnih primerjav za stavbna, gozdno in kmetijska zemljišča. Upoštevala sem vse posredovane in pridobljene podatke.

Oceno vrednosti nepremičninskih pravic na nepremičninah, zemljiščih in stavbi v k.o. Prevoje, ki so predmet tega izvršilnega postopka, po ogledu, po podatkih katastra stavb in zemljišč in po drugih javno dostopnih podatkih, zaključim z upoštevanjem rezultatov po na donosu zasnovanem načinu za stavbo z zemljiščem in po načinu tržnih primerjav za stavbna za kmetijska in gozdna zemljišča in znaša:

k.o. Prevoje 1944:

	parc. št.	površina	m2	vrednost celote, EUR	delež dolžnice	vrednost deleža dolžnice EUR	delež dolžnice, zaokroženo, EUR
1	9/20	27	m2	405,00	1/1	405,00	410
2	1618	929	m2	1.732,59	1/1	1.732,59	1.730
3	1553	8.483	m2	31.641,59	1/1	31.641,59	31.640
4	1609/1	7.316	m2	13.644,34	1/1	13.644,34	13.640
5	9/7	720	m2	62.898,52	1/2	31.449,26	31.450
6	1308/5	6.726	m2	25.087,98	1/1	25.087,98	25.090
7	1176	12.718	m2	47.438,14	1/1	47.438,14	47.440
8	401/1	3.863	m2	115.890,00	1/1	115.890,00	115.890
9	402	21.670	m2	452.822,34	1/1	452.822,34	452.820
	SKUPAJ			751.560,50		720.111,24	720.110

Nepremičnina ID znak 1944-9/7-0 je zasedena z dolžnico in z njo povezanimi fizičnimi osebami. Zaradi določb Zakona o izvršbi in zavarovanju (Ur. list 3/2007, ZIZ-UPB4, s spremembami) v zvezi z dolžnikovimi pravicami po prodaji, prikažem tudi ocenjeno tržno vrednost v primeru možnosti uporabe tega zakona zaradi zasedenosti nepremičnine:

Ocenjena vrednost: v primeru zasedenosti v obdobju treh let, zaokroženo:

k.o. Prevoje 1944:

	parc. št.	izmera	m2	delež dolžnice, zaokroženo, EUR
1	9/20 ✓	27	m2	410
2	1618 ✓	929	m2	1.730
3	1553 ✓	8.483	m2	31.640
4	1609/1 ✓	7.316	m2	13.640
5	9/7 ✓	720	m2	30.150
6	1308/5 ✓	6.726	m2	25.090
7	1176 ✓	12.718	m2	47.440
8	401/1 ✓	3.863	m2	115.890
9	402 ✓	21.670	m2	452.820
	SKUPAJ			718.810

Dolžnica je lastnica nepremičnin do celote, na parceli ID znak 1944-9/7-0 do idealnega solastniškega deleža, do 1/2. Parcela je obremenjena še z drugimi bremenmi. V skladu z mednarodnimi standarda ocenjevanja nepremičnin, MSOV 2013, prilagoditev pri tej parceli, kot element primerjave, upoštevamo prenesen obseg pravic na nepremičninah. 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.

Nepremičnine se v času ocenjevanja slabo tržijo, posebno slabo se tržijo idealni solastniški deleži na nepremičninah. Ocenjena tržna vrednost predstavlja najverjetnejšo ceno, po kateri bi bilo mogoče nepremičnine prodati ob upoštevanju trenutnih pogojev na trgu. Razmere vplivajo na čas, potreben, da nepremičnine, ob primernem oglaševanju, prodamo. Ocenjeni čas za prodajo je od enega do treh let.

Nepremičnine lahko prodajamo kot celoto, v sklopih in ločeno delež na parceli ID znak 1944-9/7-0.

Cenitev je bila opravljena na osnovi dejanskih tržnih razmer in dogodkov, z upoštevanjem MSOV 2013.

Ljubljana, 20.01.2016



Vida Medved

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 štirih izvodih, od katerih prejme naročnik tri izvode, en izvod pa ostane v arhivu izvedenke

- 1 OSNOVNI PODATKI
- 2 OPIS NEPREMIČNINSKEGA TRGA
- 3 NAČINI VREDNOTENJA IN DEFINICIJE (vir: MSOV 2013)
- 4 OPIS IN ANALIZA LOKACIJE, podatki ogleda, katastra stavb in zemljišč in portala REN in PISO Lukovica
- 5 OPIS IN ANALIZA NEPREMIČNIN, podatki ogleda in katastra stavb in zemljišč in portalov REN, GERK in PISO Lukovica
- 6 OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNIN
 - 6.1 ANALIZA TRGA
 - 6.2 IZBRAN NAČIN OCENJEVANJA NEPREMIČNIN
 - 6.2.1 OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNIN, na donosu zasnovan način,
 - 6.2.2 VREDNOST STAVB IN ZEMLJIŠČA ID ZNAK 1944-9/7-0
 - 6.3 OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNIN, način tržnih primerjav
 - 6.3.1 VREDNOST NEPREMIČNIN: KMETIJSKA ZEMLJIŠČA
 - 6.3.2 VREDNOST NEPREMIČNIN: GOZDNA ZEMLJIŠČA
 - 6.3.4 VREDNOST NEPREMIČNIN: STAVBNA ZEMLJIŠČA način tržnih primerjav
- 7 ZAKLJUČEK

PRILOGE:
IZJAVA, PREDPOSTAVKE
GRAFIČNE PRILOGE

te parcele v korist vsakokratnega lastnika parcele št. 9/44 in 9/21 (hoja in vožnja, parkiranje in napeljava in vzdrževanje komunalnih vodov)

Parcele zap. št. 6 do 9: vknjižene so tri hipoteke, izvršba in zaznamba neposredne izvršljivosti.

Namenska raba zemljišč k.o. Prevoje 1944:

Parcele zap. št. 2, 3, 4, 6, 7, so v območju najboljših območju najboljših kmetijskih zemljišč.

Parcele zap. št. 1, 5, so v območju Lokacijskega načrta PŠ 04, za območje PŠ 04 – Šentvid pri Lukovici FCB Zahodno centralno podobmočje – območje stanovanjskih stavb (stanovanjski dvojčki) – Fe B5.

Parcela zap. št. 8, je opredeljena kot stavbno zemljišče, v območju, za katerega je predvidena izdelava lokacijskega načrta OIC Prevojska gmajna.

Parcela zap. št. 9, je opredeljena deloma kot gozd in deloma kot stavbno zemljišče, v območju, za katerega je predvidena izdelava lokacijskega načrta OIC Prevojska gmajna in lokacijskega načrta Odlagališča Prevojska gmajna.

Vir: Potrdila o namenski rabi zemljišč št. 3501-302-2do 5/13 z dne 16.12.2015, portal PISO Lukovica.

k.o. Prevoje 1944: namenska raba, podatki GURS na dan 05.12.2015:

	parc. št.	namenska raba	urejenost	izmera	m2	ID
1	9/20	površine za oddih, rekreacijo, šport	ne	27	m2	698837
2	1618	najboljša kmetijska zemljišča	ne	929	m2	898405
3	1553	najboljša kmetijska zemljišča	ne	8.483	m2	3586077
4	1609/1	najboljša kmetijska zemljišča	ne	7.316	m2	4593170
5	9/7	površine za oddih, rekreacijo, šport	ne	720	m2	2515198
6	1308/5	najboljša kmetijska zemljišča	ne	6.726	m2	3418595
7	1176	najboljša kmetijska zemljišča	ne	12.718	m2	898565
8	401/1	površina za industrijo	ne	3.863	m2	3417889
9	402		ne	21.670	m2	5348339
		površine za industrijo		6.718	m2	
		gozdna zemljišča		6.718	m2	
		območja okoljske infrastrukture		8.235	m2	

1.11 Identifikacija in status ocenjevalke

Vida Medved, sodna cenilka in izvedenka z Odločbo Su 23/92-9 Temeljnega sodišča v Ljubljani in Odločbo št. 165-04-843/00 Ministrstva za pravosodje za področje gradbeništvo, splošno 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.

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
- Podatki portala GERK
- Podatki portala POSO
- Potrdila o namenski rabi zemljišč št. 3501-302-2do 5/13 z dne 16.12.2015

- Podatki portalov Trgoskop in Cenilec za osrednjo Slovenijo
- Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti, (Ur. list RS št. 106/2010, s spremembo);
- Slovenski poslovnofinančni standardi za ocenjevanje vrednosti, SPS 2: Ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti 2013 (MSOV 2013);
- Zakon o izvršbi in zavarovanju (Ur. list 3/2007, ZIZ-UPB4, s spremembami);
- Zakon o nepremičninskem posredovanju;
- Zakon o prostorskem načrtovanju (Ur.l. RS 33-1761/2007 s spremembami);
- Zakon o kmetijskih zemljiščih (Ur. list RS št. 71/2011, ZKZ-UPB2 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:

Oceno vrednosti opravi ob predpostavki, da so podatki uradnih evidenc o nepremičninah pravilni in točni.

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 Domžalah, za podan namen in je zaupno za cenilko in uporabnike. 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.

2 OPIS NEPREMIČNINSKEGA TRGA (vir: GURS)

Marca 2012 je GURS objavil letno poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2011, v marcu 2013 letno poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2012, v juliju 2014 letno poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2013. V marcu 2015 je GURS objavil letno poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2014.

Kriza slovenskega nepremičninskega trga se je začela v začetku leta 2008 z izrazitim upadanjem prometa z nepremičninami. Cene so v letu 2008 še zrasle in dosegle zgodovinsko najvišjo raven. V letu 2009 se je padanje prometa nadaljevalo in v prvi polovici leta tudi doseglo svoje prvo dno, prišlo je tudi do obrata trenda rasti cen.

Ob koncu leta 2009 in na začetku leta 2010 je prišlo do občutne oživitve trga. Promet na nepremičninskem trgu je nato v letih 2011 in 2012 rahlo upadel, v letu 2013 je občutneje upadel. Gibanje cen nepremičnin je od leta 2009 naprej z večjim ali manjšim zamikom bolj ali manj sledilo povpraševanju oziroma gibanju prometa, do leta 2012, ko so cene padle celo več kakor promet.

V letu 2013 sta se trenda padanja prometa in padanja cen nadaljevala: promet je zelo upadel, cene stanovanjskih nepremičnin so že drugo leto zapored dosegle rekordno nizke ravni. V letu 2013 je ponovno nastopila kriza nepremičninskega trga, ni pa še mogoče trditi, da je dno dosegla v letu 2014. V Sloveniji so cene nepremičnin v letu 2014 padle, realne cene rabljenih stanovanj so padle za okoli 7 %, padanje cen se nadaljuje že četrto leto zapored.

Promet z gozdnimi zemljišči, po katerih je sicer razmeroma veliko povpraševanje, je bil lani manjši kakor leto pred tem, povprečna cena pa se je v povprečju zvišala. Najvišja je bila na širšem območju Dolenjske, približno 0,65 €/m² (število upoštevanih prodaj je 94), medtem ko se je na Kočevskem (42 upoštevanih prodaj), v Posavju (72 upoštevanih prodaj) in v Beli krajini (67 upoštevanih prodaj) gibala okoli 0,55 €/m².

Prvo polletje leta 2015, začasni podatki GURS:

Število prodaj, na ravni države:

V prvem polletju leta 2015 je bilo, v primerjavi z drugim polletjem leta 2014, sklenjenih za 3 % manj kupoprodajnih poslov z nepremičninami, njihova vrednost pa se je nominalno znižala za 11 %. Nepremičninski trg postopno oživlja po dnu krize nepremičninskega trga v letu 2009: glede na čas dna krize je še prisoten trend naraščanja števila sklenjenih poslov, nadaljuje pa se trend padanja realne vrednosti sklenjenih poslov kot posledica padanja cen nepremičnin.

V prvem polletju se je v primerjavi z drugim polletjem leta 2014 zmanjšalo število prodaj: stanovanjskih nepremičnin: za 2 % (hiše za 7 %, stanovanja: povečanje za 1 %)

poslovnih nepremičnin: za 15 %

zemljišča za gradnjo stavb: za 7 %, glede na prvo polletje leta 2014 pa za 25 %

Zemljišča za gradnjo stavb so še naprej edina vrsta nepremičnin, katerih število prodaj po letu 2010 konstantno pada: povpraševanje je majhno tako za zemljišča za stanovanjsko, kot za poslovno gradnjo.

Prodajne cene, na ravni države:

stanovanjske nepremičnine: hiše: rahel dvig cen, stanovanja: minimalno znižanje cen

poslovne nepremičnine: zaradi malo prodaj in velikega nihanja povprečne prodajne cene trenda ni mogoče oceniti.

zemljišča za gradnjo stavb: povprečna cena je dosegla najnižjo raven od začetka spremljanja v letu 2007: za več kot 40 % je nižja kot v II. polletju leta 2007 (pred krizo), prodaj zemljišč za gradnjo velikih večstanovanjskih in poslovnih zgradb, ki so relativno dražja od zemljišč za individualno stanovanjsko gradnjo, skoraj ni.

3 NAČINI VREDNOTENJA IN DEFINICIJE (vir: MSOV 2013)

Načini vrednotenja:

Pri ocenjevanju nepremičnin, v skladu z MSOV 2013, uporabljamo tri načine vrednotenja:

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.

Podlaga 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 nepovezanima 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 najemojemalcu premoženje na datum ocenjevanja vrednosti po primernih najemnih

pogojih v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju in pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

Cena je znesek, po katerem povprašujemo in ki je ponujen ali plačan za neko sredstvo. Zaradi finančnih zmožnosti, motivacij ali posebnih interesov določenega kupca ali prodajalca je plačana cena lahko drugačna od vrednosti, ki bi jo drugi lahko pripisali temu sredstvu.

Strošek je znesek, ki je potreben, da se sredstvo pridobi ali ustvari. Ko je to sredstvo že pridobljeno ali ustvarjeno, je njegov strošek dejstvo. Cena je povezana s stroškom, ker postane cena, plačana za neko sredstvo, njegov strošek za kupca.

Vrednost ni dejstvo, pač pa mnenje o najverjetnejši ceni, ki jo je treba plačati za neko sredstvo v menjavi, ali gospodarski koristi lastništva tega sredstva. Vrednost v menjavi je hipotetična cena, hipotezo, po kateri se ocenjuje vrednost, pa določa namen ocenjevanja vrednosti. Za lastnika je vrednost ocena koristi, ki jih bo določena stranka imela od lastništva. Izraz »ocenjevanje vrednosti« se lahko uporablja tako, da se nanaša na oceno vrednosti (ugotovitev ocenjevanja vrednosti) ali na pripravo ocene vrednosti (dejanje ocenjevanja vrednosti).

Najgospodarnejša uporaba je najverjetnejša uporaba premoženja, ki je fizično možna, stroškovno primerno upravičena, zakonsko dopustna, finančno izvedljiva in katere rezultati izkazujejo najvišjo vrednost premoženja, ki ga ocenjujemo

Datum ocenjevanja vrednosti – datum, za katerega velja mnenje o ocenjeni vrednosti.

4 OPIS IN ANALIZA LOKACIJ

OPIS OKOLJA: Nepremičnine, zemljišča in stanovanjska stavba, leže na območju občine Lukovica, v Prevojah in okolici, ki je obširno kmetijsko območje severo zahodno od avtoceste Ljubljana Maribor. Poselitev v naselju je pretežno stanovanjska, starejši so objekti kmetijskih gospodarstev.

OPIS ZEMLJIŠČ: Stavbna in kmetijska zemljišča so ravninska, dobro dostopna po javnih in poljskih poteh. Kmetijska in gozdna zemljišča so posamezne parcele na različnih lokacijah v bližini poselitve. Gozdni zemljišči ležita severno od poselitve, na rahli, proti jugu padajoči vzpetini.

DOSTOP: Dostop do gozdnih in kmetijskih zemljišč je po gozdnih in poljskih poteh v nadaljevanju javne poti. Stavbna zemljišča imajo dostope z javnih površin.

KOLEKTIVNA KOMUNALNA OPREMLJENOST: Električna, vodovod, komunikacijsko omrežje. Dovozne in druge poti, javno dobro, asfaltirane ali makadamske, z urejeno prometno signalizacijo. Zbirne ceste v naselju so opremljene s pločniki in razsvetljavo.

INDIVIDUALNA KOMUNALNA OPREMLJENOST: Električna, vodovod, komunikacijsko omrežje, centralno ogrevanje z lastno kurilnico.

DRUŽBENI DEJAVNIKI: Osnovna šola, vrtec, trgovske, poslovne stavbe, vsi objekti družbenega standarda in upravne institucije so v oddaljenosti od enega do deset kilometrov.

4.3 Analiza najgospodarnejše uporabe

Pri ocenjevanju vrednosti zemljišč, redkeje tudi pri ocenjevanju objektov, 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 izvedljive: smiselna in verjetna

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

Zakonita uporaba in pravna upravičenost: zakonsko dopustna gradnja, v skladu s planskimi dokumenti, ki veljajo na posameznih območjih države.

Fizična izvedljivost: možnost gradnje glede na lokacijo, skladnostjo z lastnostmi zemljišča in z okolico

Finančna upravičenost: ocena pričakovane možnosti prodaje in cene izboljšane nepremičnine v primeru gradnje za trg ali presoja upravičenosti investicije v primeru gradnje za poslovni namen investitorja.

Predel je območje, urejeno s planskimi dokumenti Občine Lukovica ali pa so ti dokumenti še v pripravi. Zemljišče, pozidano s stanovanjsko stavbo je v območju stavbnih zemljišč, sprememba namembnosti, ki bi pomenila spremembo vrednosti, je malo verjetna, kar velja tudi za zemljišča v območju najboljših kmetijskih površin. Za ta zemljišča analiza najgospodarnejše rabe ni potrebna.

Za zemljišča, ta katera so planski dokumenti občine v pripravi, za analizo najgospodarnejše rabe ni potrebnih podatkov.

5 OPIS IN ANALIZA NEPREMIČNIN

5.1 OPIS IN ANALIZA NEPREMIČNIN, STAVBNIH ZEMLJIŠČ Z OBJEKTI

Kot stavbni zemljišči obravnavam parceli št. 9/20 in 9/7 k.o. Lukovica, ki tvorita celoto, dvorišče in vrt s stanovanjsko stavbo in lopo.



Zemljiški parceli sta sosednji, na južnem delu poselitve ob vaški makadamski poti, delno ograjeni z živo mejo. Uvoz na tlakovano dvorišče je z juga in služi, skupaj z dvoriščem, za dostop, parkiranje in urejanje komunalnih vodov tudi parceli št. 9/21 in parceli št. 9/44, z urejenim vpisom v zemljiško knjigi. Netlakovane površine so parkovno urejene.

Stanovanjska stavb ID št. 1944-753, zahodni del dvojčka, je postavljena na severnem delu zemljišča, lopa, ID št. 1944-353 pa ob zahodni meji zemljišča. Manjši leseni objekt, drvarnica, ki stoji južneje, nima ID številke.

5.1.1 Stavba ID št. 1944-753:

Stavba P + N je zahodni del netipičnega dvojčka, grajen v letu 1988, s pomožnimi prostori in garažo v pritličju in s stanovanjskimi prostori v nadstropju. Vhod v pritličje je z juga, z dvorišča, v garaži, v nadstropje, v stanovanjski del pa po zunanjih stopnicah, s severne strani.



STREHA: plitva dvokapnica, kritina opeka, zamenjana v letu 2000, sleme v smeri V- Z, odtoki iz alu pločevine.

FASADA: ometana, slikana. Na severni in na cestni strani je balkon, loggia, z leseno ograjo. Podstavek je obložen s imitacijo lomljenca.

KONSTRUKCIJA: montažna stavba na zidanem pritličnem delu.

STAVBNO POHIŠTVO: Okna in vrata so lesena, vezana.

INŠTALACIJE: elektrika, vodovod, komunikacijske inštalacije, ogrevanje centralno.

VZDRŽEVANJE: dobro vzdrževana stavba in okolica.

5.1.2 Stavba ID št. 1944-353:

Lesen objekt, grajen v letu 1991, z dvokapno streho je delno zaprt z lesenimi letvami in služi kot shramba.

5.1.3 Površine, po podatkih GURS, k.o. Prevoje, 1944:

Stavba ID št. 753:

Površina zemljišča pod stavbo	102,00 m ²
Površina dela stavbe 1	112,00 m ²
Uporabna površina dela stavbe 1,	70,00 m ²
Dodatni prostori	42,00 m ²

Stavba ID št. 353:

Površina zemljišča pod stavbo	51,00 m ²
Površina dela stavbe 1	20,00 m ²
Uporabna površina dela stavbe 1,	28,00 m ²

Stavbni zemljišči k.o. Prevoje, 1944:

	parc. št.	izmera	m ²	ID
1	9/20	27	m ²	698837
5	9/7	720	m ²	2515198

5.2 OPIS IN ANALIZA NEPREMIČNIN, KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

Posamezne parcele in sklopi parcel so ravninska zemljišča, v bližini poselitve, z dobro urejenimi dostopi.

Zemljišča so košeni travniki, parceli št. 1618 in 1609/1, sosednji zemljišči, ki ju ločuje poljska pot, sta preraščeni z grmičevjem in drevjem.

5.2.2. Kmetijska zemljišča k.o. Prevoje, 1944:

	parc. št.	izmera	m2	ID
2	1618	929	m2	898405
3	1553	8.483	m2	3586077
4	1609/1	7.316	m2	4593170
6	1308/5	6.726	m2	3418595
7	1176	12.718	m2	898565

5.3 OPIS IN ANALIZA NEPREMIČNIN, GOZDNIH ZEMLJIŠČ

Posamezne gozdne parcele so locirane na obrobju vzpetine severno od poselitve. Gozdovi so slabe kvalitete, letvaki, na plitvih tleh s skalnato apnenčno podlago.

Po razpoložljivi dokumentaciji: potrdilih o namenski rabi zemljišč in po podatkih GURSa z dne 05.12.2015 ocenim kot gozdno površino le 6.718 m² parcele št. 402. Ostale površine obeh parcel so, po razpoložljivih podatkih v območju, stavbnih zemljišč OIC Prevojska gmajna.

5.3.3 Gozdna zemljišča k.o. Prevoje, 1944:

	parc. št.	namenska raba	izmera	m2	ID
8	401/1	površina za industrijo	3.863	m2	3417889
9	402		21.670	m2	5348339
		površine za industrijo	6.718	m2	
		gozdna zemljišča	6.718	m2	
		območja okoljske infrastrukture	8.235	m2	

6. OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNIN

Ocenjujem stavbna zemljišča, stavbe, kmetijska zemljišča in gozd. Nepremičnine ocenjujemo brez bremen ali drugih omejitvenih pogojev. Glede na namen cenitve upoštevamo posebne omejitvene pogoje.

6.1. ANALIZA TRGA

Stanovanjske hiše: V lanskem letu se je promet z eno- in dvostanovanjskimi hišami, za katerega so po oživitvi trga leta 2010 značilna precejšnja nihanja, v Ljubljani zopet opazno okrepil. Hkrati se nadaljeval trend padanja cen hiš in cene so že tretje leto zapored dosegle rekordno nizko raven. V povprečju so cene hiš z zemljiščem v primerjavi z letom 2013 padle za okoli 15 odstotkov, s tem da se starostna in velikostna struktura prodanih hiš in pripadajočih zemljišč ni bistveno spremenila. V primerjavi z letom 2008, ko so bile hiše v Ljubljani najdražje, so se cene hiš skoraj prepolovile. Nasploh so cene hiš padle precej bolj kot cene stanovanj, a se še vedno težko prodajajo. Prodajni čas več kot leto ali celo dve, za hišo v Ljubljani ni nič nenavadnega. Najvišjo ceno stanovanjske hiše z zemljiščem smo v letu 2014 evidentirali za hišo v središču Ljubljane, ki je bila prodana pravni osebi za nekaj več kot milijon evrov.

Na ljubljanskem trgu poslovnih nepremičnin je bilo lani zaznati nekoliko večjo dejavnost. Novogradenj sicer ni bilo, neprodane zaloge novih prostorov iz preteklih let so se še vedno prodajale slabo, zato pa so prevladovali nakupi poslovnih prostorov iz stečajev propadlih podjetij. To je vplivalo tudi na nadaljnji padec povprečnih cen poslovnih prostorov. Pisarnam cene padajo bolj kot lokalom. Razlog gre iskati v večji neobčutljivosti pisarn na lokacijo, v veliki ponudbi za najem ter nizkih najemninah.

V okolici Ljubljane se je promet z eno- in dvostanovanjskimi hišami okrepil še bolj kakor v Ljubljani, medtem ko so cene v povprečju padle za nadaljnjih 10 odstotkov in prav tako

dosegle najnižjo raven od začetka spremljanja. Ceno nad 400 tisoč evrov so lani v okolici Ljubljane dosegle le tri hiše s pripadajočim zemljiščem. Najdražja je bila prodana v bližini Domžal, sledila je hiša v bližini Mengša in hiša na območju občine Brezovica.

O prometu z gospodarskimi objekti na portalih GURS, poročila o razmerah na trgu z nepremičninami, ni podatkov. Ocenjujemo, da je promet s tovrstnimi objekti sorazmeren s prometom s kmetijskimi zemljišči.

Kmetijska in gozdna zemljišča V Sloveniji je bilo konec leta 2014 evidentiranih približno 7500 km² kmetijskih in 11000 km² gozdnih zemljišč. V letu 2014 smo evidentirali okoli 6500 kupoprodaj kmetijskih zemljišč oziroma približno 12 odstotkov manj kakor leto prej.

Kupoprodaj gozdnih zemljišč smo evidentirali nekaj več kakor dva tisoč oziroma približno en odstotek manj kakor leta 2013.

Prodano zemljišče je imelo v povprečju nekaj več kakor pol hektara površine oziroma nekaj manj kakor leta 2012. Cene kmetijskih zemljišč so tudi v letu 2014 kazale trend rahle rasti, ki je prisoten že od leta 2010. Povprečna cena se je zvišala za okoli 5 odstotkov in dosegla najvišjo raven od nastopa krize nepremičninskega trga.

Povprečna pogodbeni cena gozdnega zemljišča je bila lani 0,52 €/m². Lani prodano gozdno zemljišče je imelo v povprečju okoli 1,4 hektara površine oziroma okoli 8 odstotkov manj kakor leta 2013. Žledolom, ki je februarja lani močno prizadel slovenske gozdove, vsaj zaenkrat ni bistveno vplival na trgovanje z gozdnimi zemljišči, saj sta na ravni države ostala promet in povprečna cena gozdnih zemljišč v primerjavi z letom 2013 praktično nespremenjena.

Če zanemarimo Obalno in Koroško območje, kjer je bilo evidentiranih le 12 oziroma 16 transakcij, je bila najvišja povprečna cena gozda, 0,58 €/m², lani zabeležena na Gorenjskem območju. Najnižja, 0,36 €/m², pa na Goriškem območju.

6.2 IZBRAN NAČIN OCENJEVANJA NEPREMIČNIN

Po opravljenem ogledu nepremičnin izberem načine ocenjevanja. Stanovanjska stavba je, skupaj z zemljiščem, parc. št. 9/7 v lasti dolžnice do idealnega solastniškega deleža do 1/2 in je ob ogledu vseljena. Na parceli je vknjižen zemljiški dolg. Parcela št. 9/7 je južno od stavbe ID št. 753 dvorišče, ki je po vpisu v Zemljiški knigi, skupno, tudi dvorišče sosednje stavbe ID št. 352 na polovici površine. Na desni polovici zemljišča je vknjiženo breme parkiranja z vsemi vozili v korist lastnikov sosednje parcele.

Parcela št. 9/20 je majhno trikotno zemljišče, neprimerno za samostojno rabo in brez povezave z javno površino, ker je v izključni lasti dolžnice, ga ocenim ločeno, čeprav s parcelo št. 9/7 tvori celoto.

Ob upoštevanju vseljenosti stavbe, vseh omejitev, bremen in solastnine, uporabim za parcelo št. 9/7 na donosu zasnovan način ocenjevanja. Ocenjujem, da je delež, ki je v lasti dolžnice na tej nepremičnini, mogoče oddajati v najem. Delež dolžnice bi po postopku ureditve vpisa etažne lastnine iz celoti oddvojili.

Po usmeritvah MOSV 2013 je za nepremičnine, ki prinašajo lastniku dohodek, primeren na donosu temelječ način, ki ga uporabim za oceno vrednosti stavbe in zemljišča z ureditvami. Za stavbo s stavbnim zemljiščem uporabim podatke o najemih podobnih nepremičnin v času ocenjevanja.

Za oceno vrednosti stavbnih, kmetijskih in gozdnih zemljišč uporabim način tržnih primerjav, saj je v dostopnih evidencah dovolj uporabnih, za analizo in primerjavo primernih podatkov o transakcijah.

6.2.1 OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNIN, na donosu zasnovan način,

Na donosu zasnovan način je primeren za nepremičnine, ki prinašajo donos, ki predstavlja podlago za ocenitev vrednosti nepremičnine. Predpostavljamo, da je podobne nepremičnine

lahko oddamo v najem v tržnih razmerah in pogojih. Daljše obdobje najema daje večjo zanesljivost prihodka od najemnin. Pripadajoče zemljišče in uporaba pomožnih objektov je kot taka že vključena v najem.

Za oceno vrednosti nepremičnine po na donosu zasnovanem načinu je bila 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 : $V = D / K$, kje je :

Vvrednost nepremičnine,

D.....neto donos,

K.....mera kapitalizacije.

6.2.2 VREDNOST STAVB IN ZEMLJIŠČA ID ZNAK 1944-9/7-0

Na trgu je dovolj stanovanjskih hiš in stanovanj, ponujenih v najem, tudi za daljše obdobje, dolgoročni najem. V ponudbe so vključeni še pomožni objekti in zemljišča ob stavbah, ki služijo normalni rabi objektov. Stavbe, ki so ponujene v najem, so po večini obnovljene, pogosto tudi opremljene. Javno dostopni podatki o stavbah, ki jih oddajajo v najem, so nepregledni, upoštevam tudi podatke o nepremičninah, ki so ponujene v najem v obdobju ocenjevanja.

Ponudbene cene stanovanjskih stavb s pomožnimi objekti in z zemljišči v okolici, stavbe srednjega standarda, dosegajo cene od 3 do 6 EUR/m²/mesec, za stavbe višjega standarda pa do največ 10 EUR/m². Ponudb je veliko in močno presegajo povpraševanje, oglasi istih nepremičnin se ponavljajo dlje časa.

lokacija	leto gradnje	površina	najemnina EUR/mes	EUR/mes/m ²
Komenda	nova	111	1.000	9,01
Komenda	nova	124	1.000	8,06
Hotič	1983	120	450	3,75
Godič	1983	120	450	3,75
klanec	1983	150	750	5,00
Domžale	1995	250	1.500	6,00
Moravče	300	199	1.200	6,03

Podaki iz povpraševanja po najemu stanovanjskih stavb, Ljubljana - okolica:

lokacija	neto površina	najemnina EUR/mes	EUR/mes/m ²
Rudnik	220	1.000	4,55
Škofljica	150	1.200	8,00
Vrhnika	220	1.000	4,55
Ljubljana -okolica	200	750	3,75

Pregledam podatke portalov Trgoskop in Cenilec o najemih stanovanjskih hiš z zemljišči v okolici Ljubljane. Stavbe so urejene, z urejeno okolico, enostavnimi objekti in vrtovi. Izberem le realne in popolne podatke o najemnih med nepovezanimi osebami.:

lokacija	leto gradnje	neto površina	najemnina EUR/mes	EUR/mes/m ²
Nevlje 1897-293	1978	177	200	1,13
Šmarca 1975-242	1975	120	250	2,08
Moravče 1968-129	1986	100	120	1,20
Domžale 1974-4036	1976	105	400	3,81
Domžale 1974- 2395	1980	112	400	3,57

Najemnine ne vključujejo stroškov NUSZ, tekočega vzdrževanja, varovanja, dobave

energentov in drugih komunalnih stroškov.

Za obravnavano nepremičnino ocenim verjetno doseženo najemnino, glede na lego, starost in vzdrževanje stavbe, v skupni vrednosti 400, EUR/mes, kar pomeni povprečno najemnino 3,67 EUR/m² za stavbo skupaj z zemljiščem, ki je potrebno za normalno uporabo te stavbe, a je obremenjeno z vpisi služnosti.

Znižanje prihodka:

Potencialna nezasedenost, neizterljivost – izkustveno, ocenjena možna nezasedenost glede na dejavnost in tržne razmere do - 10 % od efektivnega letnega dohodka.

b) 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 dosvetja, z zapadlostjo v letu 2022, 2,25 % (<http://www.mf.gov.si>) in pričakovano letno stopnjo inflacije za leto 2016, 0,8 % (Umar, napoved za leto 2016, november 2015).

Mera netveganih naložb, $r = (1+i)/(1+\Pi) - 1 = 1,44 \%$

i nominalna donosnost

Π inflacija

Premija za tveganje: Premija za tveganje se pri nepremičninah, ki se oddajajo v najem, giblje med 2 % in 5 %.

Ocenim, da gre za nepremičnino, ki jo je, glede na namensko rabo zemljišča, težko prodati, čas oglaševanja pred prodajo pa bi bil ob trenutnih razmerah na trgu daljši, do tri leta.

Glede na razmere na nepremičninskem trgu in glede na lastnosti nepremičnine, se opredelim za premijo: 3%.

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 1,5 %

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

- 190 -

kot povečana pričakovana donosnost. Glede na tip in stanje nepremičnine, upoštevam premijo za vračilo naložbe v višini 1%

Parcela ID znak 1944-9/7-0 s stanovanjsko hišo ID št. 1944-753 in lopo ID št. 1944-353

namembnost	tržna najemnina	enota, leto	PDB/leto
stanovanjska	400 EUR/enoto/mesec	1	4.800,00 EUR
Bruto kosmata najemnina			4.800,00 EUR
Odbitek za neizkoriščenost (minus)		5%	-240,00 EUR
Odbitek za neizterljivost (minus)		3%	-144,00 EUR
Potencialni dohodek/leto			4.416,00 EUR
Stroški upravljanja in obratovanja IRP/leto (minus)		2 %	- 88,32 EUR
Nadomestitvena rezerva/leto (minus)		2%	- 88,32 EUR
Efektivni neto dohodek/leto			4.239,36 EUR
Celotna letna stopnja kapitalizacije			6,74 %
Vrednost nepremičnine			62.898,52 EUR

Mera kapitalizacije, povzetek: za stanovanjsko hišo

Netvegana stopnja donosa	1,44 %
Premija za tveganje	3,0 %
Premija za likvidnost	1,0 %
Premija za upravljanje	0,3 %
Premija za vračilo naložbe	1,0 %
Mera kapitalizacije:	6,74 %

6.2.3 VPLIV VSELJENOSTI STAVBE, ocena

Nepremičnino ocenjujem za potrebe izvršilnega postopka. Stavba je ob ogledu vseljena, zasedena z dolžnico in z osebami, povezanimi z dolžnico. V poročilu, v točki 6.2.2 je podana ocenjena tržna vrednost nezasedene nepremičnine.

Zaradi določb Zakona o izvršbi in zavarovanju (Ur. list 3/2007, ZIZ-UPB4, s spremembami) v zvezi z dolžnikovimi pravicami po prodaji, prikažem tudi ocenjeno tržno vrednost v primeru zasedenosti nepremičnine.

Zasedenost stavbe v obdobju treh let vpliva na ocenjeno vrednost nezasedene nepremičnine, negativno, zaradi vpliva zastarevanja v obdobju treh let in vpliva dejanskih razmer na trgu nepremičnin, kolikor ima trenutni lastnik pravico nepremičnino še uporabljati.

Vpliv zastarevanja v obdobju treh let: 851,20 EUR

(upoštevano je zastarevanje 1 % letno od GOI za m² (760 EUR) neto tlorisne površine.

Vpliv dejanskih razmer na trgu nepremičnin: povpraševanje po tržnem najemu stanovanjskih nepremičnin v Sloveniji se ni spremenilo, tržne najemnine se ne povečujejo. Kapitaliziran donos od oddajanja nepremičnine, stavbnega zemljišča s stavbami, po tržni najemnini ne doseže tržne cene nepremičnine.

Skupaj, vpliv zasedenosti v obdobju treh let, zaokroženo: 2.600,00 EUR

Indikativna ocenjena vrednost: v primeru zasedenosti v obdobju treh let:

K.O. Prevoje, 1944:	Površina stavbe, m ²	Vrednost celote, zaokroženo, EUR	Vrednost deleža do 1/2, zaokroženo, EUR
Stavbi z zemljiščem, ID znak 1944-9/7-0	112,00	62.900	31.450
Prilagoditev, vpliv zasedenosti		- 2.600	- 1.300
Vrednost nepremičnine z vplivom zasedenosti		60.300	30.150

6.3. OCENJEVANJE VREDNOST NEPREMIČNIN, način tržnih primerjav

Osnova pristopa so podatki o že izvršenih prodajah primerljivih nepremičnin, to je izbranih, predmetnemu primeru v čim več podrobnostih podobnih nepremičnin. Podatki morajo ustrezati tudi časovnemu obdobju izvršene transakcije. Izjemoma lahko upoštevamo tudi ponudbe in razpise. Upoštevati je potrebno, poleg obsega nepremičninskih pravic, tudi pogoje financiranja, prodajne pogoje, izdatke ob transakciji, tržne pogoje, značilnosti nepremičnine in okolja.

Faze ocenjevanja:

- analiza trga, evidence prodaje primerljivih nepremičnin
- izbor podatkov in preverjanje njihove verodostojnosti
- opraviti prilagoditve
- predstaviti ocenjeno vrednost nepremičninskih pravic

V evidencah transakcij nepremičnin (Trgoskop in Cenilec) so podatki o transakcijah z zemljišči v okolici obravnavanih nepremičnin. Ob upoštevanju razmer na trgu in stanja ob ogledu uporabim za obravnavane nepremičnine, zemljišča, način tržnih primerjav. Ocenjevanje temelji na načelu nadomestitve (substitucije): gospodaren kupec je za obravnavano pripravljn plačati toliko, kolikor bi znašali stroški podobne nepremičnine z enako uporabnostjo.

6.3.1 VREDNOST NEPREMIČNIN: KMETIJSKA ZEMLJIŠČA način tržnih primerjav

Predmet ocenjevanja so posamezne nepremičnine, posamezne zemljiške parcele ali sklopi parcel. Na trgu je dovolj podatkov o prodajah podobnih zemljišč, podobnih. ocenjevanim.

Vrednost nepremičnin, kmetijskih zemljišč, ocenim z ocenitvijo vrednosti posameznih delov zemljišča, glede na rabo zemljišča (vir: kataster zemljišč, stanje ob ogledu).

Število evidentiranih kupoprodaj kmetijskih zemljišč na obravnavanih območjih se je v povprečju zmanjšalo že drugo leto zapored, v povprečju pa se je le malo znižala tudi cena. Povprečna cena se je gibala od približno 1,00 €/m² v Beli krajini in na Kočevskem (število upoštevanih prodaj je 130), do približno 1,45 €/m² (233 upoštevanih prodaj) na območju Dolenjske brez Novega mesta.

Pregledam transakcije s kmetijskimi zemljišči v okolici Prevoj in v Občini Lukovica. V portalu Trgoskop in Cenilec je objavljenih dovolj podatkov o prodanih kmetijskih zemljiščih. Pregledam podatke o izvršenih transakcijah in izločim prodaje, kjer so bila poleg kmetijskih zemljišč prodana zemljišča v bližini stavbnih zemljišč iz špekulativnih namenov in posamezne prodaje, kjer podatki niso popolni.

Cene prodanih kmetijskih zemljišč ali sklopov zemljišč so dosegle cene od 3,00 do 5,00 EUR/m², povprečna cena prodanega zemljišča je bila 4,58 EUR/m². Izberem podatke o petih transakcijah s kmetijskimi zemljišči, ki so ocenjevanim podobna v največ elementih in so bila prodana v letih 2012 do 2014. Vse zemljiške parcele so kmetijska zemljišča, z dostopom z javne površine. Ležijo v ravninskem območju, po obliki so raznovrstna in po velikosti primerna za kmetijsko rabo, negovani travniki v ravninskem območju v bližini naselij.

Prilagoditev lokacija: Prilagoditev ni potrebna, lokacije so med seboj primerljive, v cenovno primerljivih okoliših; s podobnimi lastnostmi, v ravninskih ali malo razgibanih območjih.

Prilagoditev dostop: Dostop do vseh primerljivih nepremičnin je enak, z javnih površin in po poljskih poteh in površinah.

Prilagoditev čas prodaje: Prodaje izvršene pred letom 2015, v ugodnejših razmerah. Cene kmetijskih zemljišč se po letu 2011 niso opazno spreminjale, prilagoditev ni potrebna.

Referenčna transakcija**	# 1	# 2	# 3	# 4	# 5
Lokacija	1944-1547/0-0	1944-1598/1-0	1947-624/2-0	1926-592/8-0	1933-1005/1-0
Površina*, m ²	3.651	10.822	1.160	997	4.051
čas prodaje	21.9.2012	28.1.2013	6.6.2012	8.5.2013	23.8.2013
Prodajna cena, EUR	10.953	45.000	5.800	3.895	12.153
Prodajna cena EUR/m ²	3,00	4,16	5,00	3,91	3,00
ELEMENTI PRIMERJAVE					
Lokacija	primerljivo	primerljivo	primerljivo	primerljivo	primerljivo
Velikost/ uporabnost	primerljivo	primerljivo	primerljivo	primerljivo	primerljivo
Čas prodaje	primerljivo	primerljivo	primerljivo	primerljivo	primerljivo
Prilagojena cena /m ²	3,00	4,16	5,00	3,91	3,00

**podrobni podatki dostopni na Javni podatki o nepremičninah, portal GURS

Prilagoditev velikost zemljišča: vsa zemljišča so primerna za samostojno rabo. Prilagoditev ni potrebna.

Trans.	Lokacija	Prodajna cena, EUR /m ²	Rang	Točke	Faktor	Ponderirana vrednost, EUR
1	#1	3,00	1	3	0,30	0,90
2	#2	4,16	1	3	0,30	1,25
3	#3	5,00	3	1	0,10	0,50
4	#4	3,91	2	2	0,20	0,78
5	#5	3,00	3	1	0,10	0,30
	Vrednost, EUR			10	1	3,73

Ocenjena vrednost, po metodi uravnoteženega povprečja, hierarhija podobnosti: 3,73EUR/m²
Za zemljišči, parc. št. 1618 in 1609/1, ki sta ob ogledu preraščeni, upoštevam prilagoditev s faktorjem 0,50, s katerim zajamem oceno vrednosti stroškov čiščenja, odstranjevanja grmičevja in drevja.

Ocenjene vrednosti kmetijskih zemljišč k.o. Prevoje 1944:

	parc. št.	izmera	m ²	EUR/m ²	prilagoditev	vrednost celote, EUR
2	1618	929	m ²	3,73	0,50	1.732,59
3	1553	8.483	m ²	3,73	1	31.641,59
4	1609/1	7.316	m ²	3,73	0,50	13.644,34
6	1308/5	6.726	m ²	3,73	1	25.087,98
7	1176	12.718	m ²	3,73	1	47.438,14
	skupaj	36.172				119.544,64

6.3.2 VREDNOST NEPREMIČNIN: GOZDNA ZEMLJIŠČA način tržnih primerjav

Promet z gozdnimi zemljišči, po katerih je sicer razmeroma veliko povpraševanje, je bil v letu 2014 manjši kakor leto pred tem, povprečna cena pa se je v povprečju zvišala. Najvišja je bila na širšem območju Dolenjske, približno 0,65 €/m² (število upoštevanih prodaj je 94), medtem ko se je na Kočevskem (42 upoštevanih prodaj), v Posavju (72 upoštevanih prodaj) in v Beli krajini (67 upoštevanih prodaj) gibala okoli 0,55 €/m².

Za primerjavo uporabim podatke iz let 2011 do 2014, podatkov je malo, za leto 2015 ni podatkov o prodajah gozdov na širšem obravnavanem območju. Izbrane primerljive

nepremičnine so v sosednjih katastrskih občinah na področjih, primerljivih z obravnavanim. Dosežene cene so odvisne predvsem od dostopnosti lokacij.

Prilagoditev lokacija: Prilagoditev ni potrebna, lokacije so med seboj primerljive, v cenovno primerljivih okoliših; v k.o. Lukovica, Zlato polje, za k.o. Prevoje ni podatkov o prodajah.

Prilagoditev dostop: Dostop do vseh primerljivih nepremičnin je enak, z ravninskih, javnih površin, po gozdnih poteh in površinah.

Prilagoditev čas prodaje: Prodaje izvršene pred letom 2015, v ugodnejših razmerah. Cene gozdnih zemljišč se po letu 2011 niso opazno spreminjale, prilagoditev ni potrebna.

Prilagoditev velikost zemljišča: vsa zemljišča so primerna za samostojno rabo. Prilagoditev ni potrebna.

Referenčna transakcija**	# 1	# 2	# 3	# 4
k.o.	Lukovica	Lukovica	Zlato polje	Zlato polje
Lokacija	1933-214/5-0	1933-202/5-0	1932-667/0-0	1932-1327/2
Čas prodaje	24.6.2011	20.2.2013	20.4.2011	25.10.2013
Površina*, m ²	2.011	38.978	27.665	18.627
Prodajna cena	1.407,70	12.000,00	20.000	9.767,20
bonitetne točke	23	29	23	19
Prodajna cena /m ²	0,70	0,31	0,72	0,52
Prilagojena cena /m ²	0,70	0,31	0,72	0,52

**podrobni podatki dostopni na ETN in Javni podatki o nepremičninah, portal GURS

Na podlagi hierarhije podobnosti prodanih nepremičnin izračunam uravnoteženo povprečje: glede na podobnosti z ocenjevanjem primerljive prodane nepremičnine rangiram in določim ponderirane vrednosti na m²:

	Prodajna cena, EUR /m ²	Rang	Točke	Faktor	Ponderirana vrednost, EUR
#1	0,70	1	4	0,4	0,28
#2	0,31	4	1	0,1	0,03
#3	0,72	2	3	0,3	0,22
#4	0,52	3	2	0,2	0,10
Vrednost, EUR			10	1	0,63

Ocenjena vrednost gozdnega zemljišča k.o. Prevoje, 1944:

	ko Prevoje 1944:	izmera	m ²	EUR/m ²	vrednost celote, EUR
9	del parc. št. 402	6.718	m ²	0,63	4.232,34

6.3.4 VREDOST NEPREMIČNIN: STAVBNA ZEMLJIŠČA način tržnih primerjav

Kakor že nekaj zadnjih let je bila prodaja zemljišč za gradnjo stavb v glavnem omejena na prodaje zemljišč za gradnjo družinskih hiš, saj so prodaje večjih zemljišč za gradnjo večstanovanjskih in poslovnih stavb prava redkost. Lani smo na primer evidentirali vsega 22 kupoprodaj zemljišč s površino nad 5 tisoč kvadratnih metrov.

Cene zemljišč za gradnjo stavb so bile tudi v preteklem letu najvišje v središčih mest in letoviških krajih, kjer zaradi majhne ponudbe in razmeroma velikega povpraševanja še vedno dosegajo razmeroma visoke cene. Med večjimi mesti je bila lani najvišja povprečna cena zemljišča za gradnjo v Ljubljani, kjer je presegla 200 €/m².

Med regionalnimi analitičnimi območji je bila povprečna cena zazidljivega zemljišča najvišja na gorenjskem, kjer znašala 117 €/m². Tradicionalno so bila najcenejša zazidljiva zemljišča na

Pomurskem območju, kjer so se v povprečju prodajala za 13 €/m². Največje parcele, v povprečju velike blizu 1300 kvadratnih metrov, so se lani prav tako prodajale na Pomurskem območju, najmanjše, v povprečju velike manj kakor 700 kvadratnih metrov, pa na Obalnem območju.

V letu 2014 smo evidentirali približno 1900 kupoprodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih in poslovnih stavb, oziroma 11 odstotkov manj kakor v letu 2013.

Povprečna pogodbeni cena prodanega zemljišča za gradnjo stavb je bila 49 €/m² in je v primerjavi z letom 2013 zrasla za 9 odstotkov. V primerjavi z letom 2008 je bila nižja za skoraj 30 odstotkov. Še večji padec cen zazidljivih zemljišč pa skromnemu prometu navkljub preprečuje relativno omejena ponudba zazidljivih zemljišč v urbanih središčih.

Ocenjevanje vrednosti nezazidanih stavbnih zemljišč:

Pregledam izvršene prodaje zemljišč, za gradnjo javne infrastrukture in dovoznih poti v občinah Cerklje na Gorenjskem, Vodice, Šenčur in v okolici, v letih 2010, 2011, 2012 in 2013, v drugih bližnjih območjih ni zavedenih primerljivih prodaj. V tem obdobju je bilo prodano večje število zemljišč, kmetijskih, gozdnih in nezazidanih stavbnih zemljišč.

Izberem podatke o petih izvršenih prodajah s stavbnimi zemljišči, ki so ocenjevanim podobna v največ elementih primerjave. Zbrane podatke prilagajam razlikam predmetnih nepremičnin.

Vsa primerljiva zemljišča so nezazidana stavba zemljišča, namenjena gradnji poslovnih con in javne infrastrukture. Ležijo v cenovno primerljivih območjih, z urejenimi dostopi s cest ali poti. Teren je pri vseh parcelah ravninski do rahlo tazgiban. Zemljiške parcele, ki so bile prodane v letih 2010 in 2011 so bile prodane v času, ki je bil za prodajo ugodnejši, upoštevam prilagoditev čas, izražen v EUR/m² (vir: Realne spremembe cen nepremičnin v Sloveniji v letih 2011 in 2012, ob upoštevanju inflaciji, vir: GURS)

Referenčna transakcija*	1	2	3	4	5
Lokacija, k.o.	Zg. Brnik	Zg. Brnik	Vodice	Velesovo	Vodice
Lokacija, parc. št.	1331/3	698/6	1216/2	1749/4, 1749/5	925/41, 925/51
Površina zemljišča, m ²	2509	460	49	2909	535
Čas prodaje	21.8.2012	28.3.2013	28.2.2011	24.6.2010	23.11.2012
Prodajna cena, EUR	118.500	16.100	1.421	189.085	22.680
Prodajna cena EUR/m ²	47,23	35	29	65	42,39
ELEMENTI PRIMERJAVE					
Lokacija	Podobno	Podobno	Podobno	Podobno	Podobno
Dostop	Urejen	Urejen	Urejen	Urejen	Urejen
Čas prodaje	Podobno	Podobno	Boljši, 7 %	Boljši, 12 %	Podobno
Prilagoditev: čas prodaje, EUR/m ²	- 9,92	- 4,55	- 8,12	- 18,20	- 8,48
Namembnost	Podobno	Podobno	Podobno	Podobno	Podobno
Teren	Podobno	Podobno	Podobno	Podobno	Podobno
Prilagoditev, skupaj, EUR/m ²	0	0	-2,03	-7,8	0
Prilagojena cena /m ²	37,31	30,45	20,88	46,80	33,91

*podrobni podatki dostopni na portalu TRGOSKOP

Prilagoditev čas prodaje: izhajam iz podatkov GURS Letne spremembe cen in promet s stanovanji v letih 2012 – 2015, ki najbolje ponazarja splošno gibanje cen na slovenskem nepremičninskem trgu.

Leto	2010	2011	2012	2013	2014	2015*
Nominalna sprememba cen, %	4%	-2%	-5%	-7%	-3 %	
Realna sprememba cen, %	2%	-4%	-7%	-8%	-7 %	-3 %

*padec cen stanovanjskih hiš, neuradno

čas prodaje, primerjava	#1	#2	#3	#4	#5
čas prodaje	21.8.2012	28.3.2013	28.2.2011	24.6.2010	23.11.2012
prodajna cena, EUR/m ²	47,23	35	29	65	42,39
prilagoditev, %	-21%	- 13%	-28%	-28%	-20%
vrednost prilagoditve, EUR/m ²	- 9,92	- 4,55	- 8,12	- 18,20	- 8,48

Na podlagi hierarhije podobnosti prodanih zemljišč izračunam uravnoteženo povprečje: glede na podobnosti z ocenjevanim zemljiščem primerljiva prodana zemljišča rangiram in določim ponderirane vrednosti:

Trans	Lokacija	Prodajna cena, EUR /m ²	Rang	Točke	Faktor	Ponderirana vrednost, EUR
1	Zg. Brnik	37,31	2	3	0,3	11,19
2	Zg. Brnik	30,45	4	0,5	0,05	1,52
3	Vodice	20,88	1	4	0,4	8,35
4	Velesovo	46,80	5	0,5	0,05	2,34
5	Vodice	33,91	3	2	0,2	6,78
	Vrednost, EUR			10	1,0	30,19

Ocenjena vrednost, po metodi uravnoteženega povprečja, hierarhija podobnosti, zaokroženo:

30 EUR/m²

Prilagoditev: za parcelo št. 9/20 upoštevam 0,50 faktor zaradi oblike in površine parcele, ki nima povezave z javno površino.

Izračun vrednosti stavbnih zemljišč, k.o. Prevoje, 1944:

	parc. št.	izmera	m ²	EUR/m ²	prilagoditev	vrednost celote, EUR
1	9/20	27	m ²	30,00	0,50	405,00
8	401/1	3.863	m ²	30,00	1	115.890,00
9	402, DEL	14.953	m ²	30,00	1	448.590,00
	skupaj	18.843				564.885,00

7. ZAKLJUČEK

Oceno vrednosti nepremičninskih pravic na nepremičninah, zemljiščih in stavbi v k.o. Prevoje, ki so predmet tega izvršilnega postopka, po ogledu, po podatkih katastra stavb in zemljišč in po drugih javno dostopnih podatkih, zaključim z upoštevanjem rezultatov po na donosu zasnovanem načinu za stavbo z zemljiščem in po načinu tržnih primerjav za stavbna za kmetijska in gozdna zemljišča in znaša:

	1944, parc. št.	površina	m ²	vrednost celote, EUR	delež dolžnice	vrednost deleža dolžnice EUR	delež dolžnice, zaokroženo, EUR
1	9/20	27	m ²	405,00	1/1	405,00	410
2	1618	929	m ²	1.732,59	1/1	1.732,59	1.730
3	1553	8.483	m ²	31.641,59	1/1	31.641,59	31.640
4	1609/1	7.316	m ²	13.644,34	1/1	13.644,34	13.640
5	9/7	720	m ²	62.898,52	1/2	31.449,26	31.450
6	1308/5	6.726	m ²	25.087,98	1/1	25.087,98	25.090
7	1176	12.718	m ²	47.438,14	1/1	47.438,14	47.440
8	401/1	3.863	m ²	115.890,00	1/1	115.890,00	115.890
9	402	21.670	m ²	452.822,34	1/1	452.822,34	452.820
	SKUPAJ			751.560,50		720.111,24	720.110

Nepremičnina ID znak 1944-9/7-0 je zasedena z dolžnico in z njo povezanimi fizičnimi osebami. Zaradi določb Zakona o izvršbi in zavarovanju (Ur. list 3/2007, ZIZ-UPB4, s spremembami) v zvezi z dolžnikovimi pravicami po prodaji, prikažem tudi ocenjeno tržno vrednost v primeru možnosti uporabe tega zakona zaradi zasedenosti nepremičnine:

Ocenjena vrednost v primeru zasedenosti v obdobju treh let, zaokroženo:

	1944, parc. št.	izmera	m2	delež dolžnice, zaokroženo, EUR
1	9/20	27	m2	410
2	1618	929	m2	1.730
3	1553	8.483	m2	31.640
4	1609/1	7.316	m2	13.640
5	9/7	720	m2	30.150
6	1308/5	6.726	m2	25.090
7	1176	12.718	m2	47.440
8	401/1	3.863	m2	115.890
9	402	21.670	m2	452.820
	SKUPAJ			718.810

Dolžnica je lastnica nepremičnin do celote, na parceli ID znak 1944-9/7-0 do idealnega solastniškega deleža, do 1/2. Parcela je obremenjena še z drugimi bremenmi. V skladu z mednarodnimi standarda ocenjevanja nepremičnin, MSOV 2013, prilagoditev pri tej parceli, kot element primerjave, upoštevamo prenesen obseg pravic na nepremičninah. 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.

Nepremičnine se v času ocenjevanja slabo tržijo, posebno slabo se tržijo idealni solastniški deleži na nepremičninah. Ocenjena tržna vrednost predstavlja najverjetnejšo ceno, po kateri bi bilo mogoče nepremičnine prodati ob upoštevanju trenutnih pogojev na trgu. Razmere vplivajo na čas, potreben, da nepremičnine, ob primernem oglaševanju, prodamo. Ocenjeni čas za prodajo je od enega do treh let.

Nepremičnine lahko prodajamo kot celoto, v sklopih in ločeno delež na parceli ID znak 1944-9/7-0.

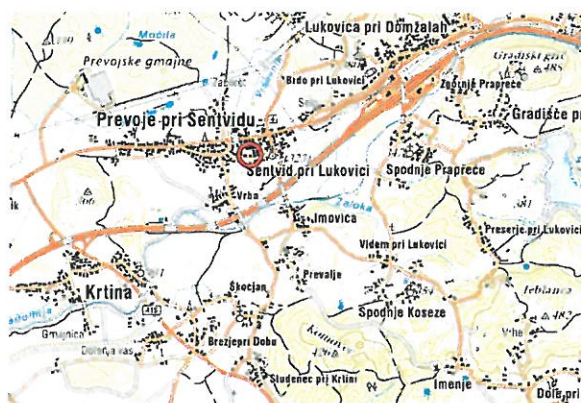
Cenitev je bila opravljena na osnovi dejanskih tržnih razmer in dogodkov, po stanju ob ogledu, z upoštevanjem MSOV 2013.

Ljubljana, 20.01.2016

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



Lokacija: v Šentvidu pri Lukovici in okolici in v okolici Zaboršta



k.o. Prevoje 1944:

	parc. št.	dejanska raba <i>namenska raba</i>	urejenost	izmera	m2	ID
1	9/20	pozidano zemljišče	ne	27	m2	698837
		<i>površine za oddih, rekreacijo, šport</i>				



k.o. Prevoje 1944:

	parc. št.	dejanska raba <i>namenska raba</i>	urejenost	izmera	m2	ID
2	1618	gozdno zemljišče	ne	929	m2	898405
	bon. 19	<i>najboljša kmetijska zemljišča</i>		929		



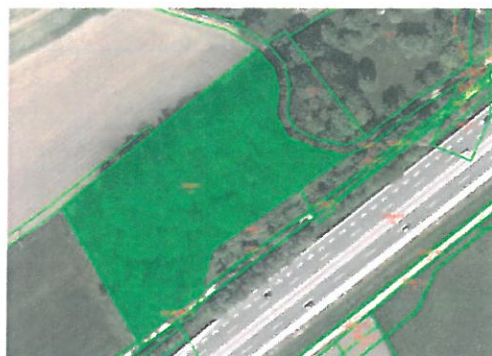
k.o. Prevoje 1944:

	parc. št.	dejanska raba <i>namenska raba</i>	urejenost	izmera	m2	ID
3	1553	kmetijsko zemljišče	ne	8.483	m2	3586077
	bon. 33	<i>najboljša kmetijska zemljišča</i>		8.483		



k.o. Prevoje 1944:

	parc. št.	dejanska raba <i>namenska raba</i>	urejenost	izmera	m2	ID
4	1609/1		ne	7.316	m2	4593170
		gozdno zemljišče		6.738	m2	
		kmetijsko zemljišče		578	m2	
	bon. 19	<i>najboljša kmetijska zemljišča</i>		7.316	m2	



k.o. Prevoje 1944:

	parc. št.	dejanska raba <i>namenska raba</i>	urejenost	izmera	m2	ID
5	9/7	pozidano zemljišče	ne	720	m2	2515198
		<i>površine za oddih, rekreacijo, šport</i>		720	m2	



k.o. Prevoje 1944:

	parc. št.	dejanska raba <i>namenska raba</i>	urejenost	izmera	m2	ID
6	1308/5	kmetijsko zemljišče	ne	6.726	m2	3418595
	bon. 47	<i>najboljša kmetijska zemljišča</i>		6.726	m2	



k.o. Prevoje 1944:

	parc. št.	dejanska raba <i>namenska raba</i>	urejenost	izmera	m2	ID
7	1176	kmetijsko zemljišče	ne	12.718	m2	898565
	bon. 47	<i>najboljša kmetijska zemljišča</i>		12.718	m2	



k.o. Prevoje 1944:

	parc. št.	dejanska raba <i>namenska raba</i>	urejenost	izmera	m2	ID
8	401/1	gozdno zemljišče	ne	3.863	m2	3417889
	bon. 23	<i>površina za industrijo</i>		3.863	m2	

**k.o. Prevoje 1944:**

	parc. št.	dejanska raba <i>namenska raba</i>	urejenost	izmera	m2	ID
9	402	kmetijsko zemljišče	ne	21.670	m2	5348339
	bon. 23	<i>površine za industrijo</i>		6.718	m2	
		<i>gozdna zemljišča</i>		6.718	m2	
		<i>območja okoljske infrastrukture</i>		8.235	m2	



katastrska občina 1944 številka stavbe 353

DEJANSKA RABA STAVBE		NESTANOVANJSKA
KATASTRSKA OBČINA	ŠTEVILKA PARCELE	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)
1944 PREVOJE	9/7	*51
ŠTEVILO ETAŽ	1	
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	1	
VIŠINA STAVBE (M)	4,5	
TIP STAVBE	1 - samostoječa stavba	
LETO IZGRADNJE STAVBE	1991	
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	4 - les	
VRSTA OGREVANJA	4 - ni ogrevanja	

katastrska občina 1944 številka stavbe 353 številka dela stavbe 1

KATASTRSKI VPIS	Ne
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Drug kmetijski del stavbe
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	20,0
POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	28,0
ŠTEVILKA ETAŽE	1
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	2 - pritličje

Katastrska občina 1944 številka stavbe 753

NASLOV STAVBE			Šentvid pri Lukovici, Cesta sv. Vida 12
DEJANSKA RABA STAVBE			STANOVANJSKA
KATASTRSKA OBČINA	ŠTEVILKA PARCELE	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)	
1944 PREVOJE	9/7	102	
ŠTEVILO ETAŽ			2
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE			1
ŠTEVILO STANOVANJ			1
TIP STAVBE			3 - krajna vrstna stavba
LETO IZGRADNJE STAVBE			1988
LETO OBNOVE STREHE			2000
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE			7 - montažna gradnja
VRSTA OGREVANJA			2 - centralno ogrevanje
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE			Da
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE			Da

Katastrska občina 1944 številka stavbe 753 številka dela stavbe 1

NASLOV DELA STAVBE	Šentvid pri Lukovici, Cesta sv. Vida 12
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Stanovanje, ki se nahaja v krajni vrstni hiši
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	70,0
POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	112,0
ŠTEVILKA ETAŽE	2
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	2 - pritličje
KUHINJA	Da
KOPALNICA	Da

STRANIŠČE	Da
ŠTEVILO SOB	3

Seznam dodatnih prostorov

Klet, shramba	12,00
Kurilnica	10,00
Garaža	10,00
Odprt balkon	10,00