

LN 487/2021-24

34

## **DRAGICA CELIČ**

Izvedenka in cenilka za gradbeno strokovno

pri Ministrstvu za pravosodje RS

Rožna dolina cesta I/18

Ljubljana

tel.: 01/ 2563-556

GSM :031/226-986

e-pošta : dragica.celic@siol.com



## ***VREDNOTENJE NEPREMIČNINE***

***VRSTNA HIŠA Z ZEMLJIŠČEM  
AGROKOMBINATSKA 42, LJUBLJANA***

**Lastniki nepremičnine :**

**LJUBICA ZORIČ**  
Bratovševa pl. 24, Ljubljana

**DIANA ZORIČ**  
Agrokombinatska 42, Ljubljana

**MIRO ZORIČ**  
Senožeti 41F, Dol pri Ljubljani

**IRENA VIDMAR ZORIČ**  
Savska 40c, Domžale

**TJAŠA VIDMAR ZORIČ**  
Groharjeva 14, Kamnik

**NEJC VIDMAR ZORIČ**  
Savska 40c, Domžale

Ljubljana, 25. 5. 2023



## 2. SPLOŠNO

### 2.1 PREDSTAVITEV PROJEKTA CENITVE

#### 2.1.1 Predmet vrednotenja in izmere

Predmet vrednotenja je : vrstna z zemljiščem v Ljubljani, Agrokombinatska 42

Vrstna hiša na parceli 104/10, k.o. Kašelj

1770-617: stanovanjska stavba		
uporabna površina	120,00	m2
površ.dela stavbe	164,00	m2
klet	6,00	m2
balkon	12,00	m2
nerazporejen prostor	26,00	m2

Površine povzete iz portala GURS-Prostor

Nadstrešnica	21,60	m2
--------------	-------	----

Ni vpisana v GURS

#### 2.1.2. Geodetski podatki

parcela	k.o.	namenska raba	m2	ID znak
104/10	KAŠELJ	pozidano zemljišče	166	1770 104/10
104/24	KAŠELJ	pozidano zemljišče	72	1770 104/24
SKUPAJ			238	

#### 2.1.3 Lastniki nepremičnine

LJUBICA ZORČIČ do 3/20  
Bratovševa pl. 24, Ljubljana

DIANA ZORČIČ do 11/20  
Agrokombinatska 42, Ljubljana

MIRO ZORIČ do 3/20  
Senožeti 41F, Dol pri Ljubljani

IRENA VIDMAR ZORIČ do 1/20  
Savska 40c, Domžale

TJAŠA VIDMAR ZORIČ do 1/20  
Groharjeva 14, Kamnik

NEJC VIDMAR ZORIČ do 1/20  
Savska 40c, Domžale

### 2.1.4 Naročnik vrednotenja

MIRO ZORIČ

Senožeti 41F, Dol pri Ljubljani

### 2.1.5 Namen vrednotenja

Namen vrednotenja je določitev **tržne vrednosti** nepremičninskih pravic na predmetnem premoženju za potrebe **razdelitve premoženja**.

Ta cenitev se za drug namen, razen navedenega ne sme uporabiti.

Poročilo je bilo izdelano za podan namen in predstavlja poslovno tajnost, zato je zaupne narave.

Objava dela ali celotnega poročila, sklicevanje na poročilo, sklicevanje na podatke iz poročila ali sklicevanje na avtorja tega poročila brez njegove pisne privolitve ni dovoljeno.

### 2.1.6 Standard vrednosti

V cenilnem elaboratu se ocenjuje **tržna vrednost**.

Tržna vrednost je po Mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti, opredeljena kot »Ocenjeni znesek, za katerega bi voljni kupec in voljni prodajalec zamenjala premoženje na dan ocenjevanja vrednosti v poslovnem dogodku na čisti poslovni podlagi po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki ravnali kot dobro obveščeni, previdno in brez prisile.«

**Tržna vrednost** nepremičninskih pravic na predmetni nepremičnini je bila ocenjena na podlagi načina primerljivih prodaj in analize najboljše uporabe.

2.1.7 Datum vrednotenja 25. 5. 2023

2.1.8 Datum ogleda nepremičnine 29.11.2004  
Objekt sem si ogledala 2004 zaradi dedovanja

2.1.9 Datum poročila 25. 5. 2023

### 2.1.10 Predpostavke in omejitvene okoliščine

#### Splošni omejitveni pogoji :

- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, so povzeti iz virov, za katere ocenjevalec meni, da so zanesljivi. Ocenjevalec ni odgovoren za pravilnost podatkov navedenih virov
- Naročnik in njegovi predstavniki so zagotovili, da so informacije in podatki, ki so jih posredovali ocenjevalcu popolni in točni; z naše strani so preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri
- Posredovanje tega poročila in njegove kopije ne nosi s seboj pravice javne objave dela ali celote tega poročila, niti ne sme biti uporabljeno za noben namen s strani koga drugega brez pisne privolitve naročnika ali ocenjevalca
- Ocenjevalec ni dolžan pričati pred sodiščem ali sodelovati na sestankih v zvezi z vsebino tega poročila, razen, če je to posebej predhodno dogovorjeno

- Ocenjevalec ni dolžan spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačni pogoji ali okoliščine od tistih, ki so veljali na dan ocenjevanja, razen, če se o tem posebej ne dogovorimo.
- Ocena vrednosti velja za čas, ki je naveden v poročilu in to samo za predmet ter namen, ki sta navedena v poročilu.

### 2.1.11 Cenilka

Cenitveno poročilo je izdelala **DRAGICA CELIČ**, sodno zaprisežena cenilka in izvedenka za gradbeno stroko, vpisana v register Ministrstva za pravosodje RS.

#### *Izjava ocenjevalke*

Cenilka in izvedenka Dragica Celič pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da :

- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost
- so prikazane analize, mnenja in sklepi omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami in predstavljajo moje osebne, nepristranske in strokovne analize, mnenja in sklepe
- nimam sedanjih ali prihodnjih interesov v posesti, ki je predmet tega poročila, ter nimam osebnih interesov in nisem pristranska glede oseb, katerih se ocena vrednosti tiče
- plačilo za mojo storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta vrednotenja, ki bi bila ugodna za naročnika, ali na velikost ocenjene vrednosti, ali doseganje dogovorjenega rezultata ocenjevanja ali pojava kakršnegakoli dogodka, povezanega s tako obliko dogovora
- sem osebno opravila ogled nepremičnine, ki je predmet tega poročila

Ljubljana, 25. 5. 2023

**DRAGICA CELIČ**



### 2.1.12 Kvalifikacija ocenjevalke

- Strokovni izpit s področja gradbene stroke, št. odločbe 333/75, z dne 17. 12. 1975 , Gospodarska zbornica Slovenije
- Odločba o imenovanju : Zaprisežena sodna izvedenka in cenilka št. 2/83-13, z dne 16.5.1983, Temeljno sodišče v Ljubljani
- Ocenjevanje nepremičnin za izdelavo otvoritvene bilance, z dne 17.6.1993, Agencija RS za prestrukturiranje in privatizacijo
- Sodna izvedenka in cenilka gradbene stroke, št. odločbe o imenovanju 165-04-747/00, z dne 15.1.2004, Ministrstvo za pravosodje
- Tržno vrednotenje 2003, št. 165-04-53/2003, z dne 18.7.2006, Ministrstvo za pravosodje
- Vrednotenje nepremičnin za potrebe bank, z dne 23. 6. 2009, Ministrstvo za pravosodje
- Ocenjevanje nepremičnin za potrebe zavarovanja posojila s pomočjo obrazca
- Članica SICGRAS (Sekcija sodnih izvedencev in cenilcev gradbene stroke Slovenije)

### 2.1.13 Viri

- Strokovno gradivo Združenja sodnih izvedencev in cenilcev Slovenije za gradbeno stroko – SICGRAS (Tržno vrednotenje 2003, Vestnik, Nepremičninski informator) in drugi pripomočki za gradbeno stroko
- Mednarodno ocenjevanje vrednosti MSOV 17
- Slovenski poslovno finančni standard (Ur. list RS 48/2018)
- Strokovno gradivo Ameriškega združenja ocenjevalcev ASA pri Agenciji za prestrukturiranje in privatizacijo, Ljubljana
- Strokovno gradivo Slovenskega inštituta za revizijo Ljubljana, za ocenjevanje vrednosti nepremičnin
- Publikacije in revije v zvezi s trgom in cenami nepremičnin (revija Nepremičnine, Delo, Dnevnik, Oglasnik, Finance, idr., podatki nepremičninskih organizacij na področju ljubljanske regije, lastna baza podatkov, SLONEP, idr.)
- ETN – evidenca trga nepremičnin
- GURS – geodetski podatki
- GURS - Prostorski portal RS PROSTOR – aplikacija »javni vpogled v podatke o nepremičninah
- TRGOSKOP – Spletna aplikacij združenja SICGRAS za pregledovanje in analiziranje trga nepremičnin
- Lastna presoja

## 2.2 OPIS IN ANALIZA NEPREMIČNINE

### 2.2.1 Podatki o zemljišču

**Lastnosti, ki povečujejo ali zmanjšujejo vrednost obravnavane nepremičnine :**

- Lega zemljišča : zemljišči ležita ob asfaltirani cesti
- Oblika in naklon zemljišč : parceli sta pravilne oblike. Po naklonu sta zemljišči v ravnini
- Dostopnost na parcelo : je možna peš, z osebnimi vozili, z lažjimi kamioni
- Soseščina : je mirna, stanovanjska
- Ekološka obremenjenost z industrijo, ter s hrupom in tresljaji ni zaznana.

Stavbno zemljišče je v smislu komunalne uredenosti opremljeno z :

**a) napravami individualne komunalne ureditve :**

- javnim vodovodnim omrežjem
- električnim distributivnim omrežjem v kabelski izvedbi
- kanalizacija speljana v greznico
- KTV priključek

**b) napravami kolektivne komunalne ureditve :**

- parkiranje urejeno
- vsa okolica stavb je sodobno urejena

**2.2.2. Podatki o nepremičnini**

<b>Objekt št. 1770-617</b>	<b>stanovanjska vrstna hiša z zemljiščem v Ljubljani, Agrokombinatska 42</b>
Leto gradnje:	1970
Etažnost:	3 etaže, K+VP+N
Konstrukcija	nosilna konstrukcija s temelji je armirano-betonska, nosilne in predelne stene so opečne
Klet:	hodnik s stopniščem, kurilnica, garaža, pralnica, shramba
Visoko pritličje:	dostop je preko zunanjih betonskih stopnic, v predprostor, stopnišče, WC, dve sobi, kuhinja, balkon, terasa
Nadstropje:	stopnišče, kabinet, dve sobi, kopalnica, balkon
Streha:	dvokapnica, valovitke – obnovljena 2012
Fasada:	ometana, izolirana, obnovljena 2000
Okna:	v PVC okvirjih, zasteklena s termopan steklom, opremljena z žaluzijami, zamenjana z lesenimi leta 2002
Talne obloge.	keramika, kamen, parket, laminat, iglani pod
Stene in strop:	stene ometane, beljene, v sanitarijah in kuhinji obložene s keramiko, stropi ometani, beljeni,
Inštalacije:	elektrika, voda, KTV, kanalizacija speljana v greznico, ogrevanje centralno, z radiatorji, inštalacije obnovljene 2005
<b>Zunanja ureditev:</b>	Vrt za objektom je deloma zelenjavni, deloma zatraven. Pred objektom je lesena nadstrešnica, v nizu ostalih lastnikov vrstnih hiš.

**3. ANALIZA LOKACIJE**

Značilnosti nepremičninskega trga na območju osrednje Slovenije izkazujejo nekatere splošne lastnosti, ki vplivajo na vrednotenje predmetne nepremičnine.

Predmetna nepremičnina je locirana v Zalogu, na vzhodu Ljubljane, v nizu enodružinskih vrstnih hiš., na lepi sončni lokaciji v neposredni bližini avtocestnega obroča Ljubljane.

Poudariti velja, da so se cene nepremičnin v splošnem močno odvisne od velikosti, oblike in funkcionalnosti zemljišča, namembnosti, možnosti komunalne opremljenosti ter dostopa do državnih cest.

Poudariti velja, da so se cene nepremičnin v splošnem močno odvisne od velikosti, oblike in funkcionalnosti zemljišča, namembnosti, možnosti komunalne opremljenosti ter dostopa do državnih cest.

**3.1. ANALIZA NAJBOLJŠE UPORABE**

Načelo najboljše uporabe pravi, da je to tista uporaba neizkoriščene zemlje ali izboljšane posesti, ki je zakonsko dovoljena, fizično možna, finančno izvedljiva in daje s kapitalizacijo niza dohodka največjo sedanjo vrednost.

Ocenjevalec mora pri določanju najboljše uporabe predmetne lokacije razmisliti o posledicah naslednjih dejavnikov na uporabo in vrednost:

- preveriti obstoječe predpise glede uporabe zemlje in oceniti logično verjetne spremembe le-teh
- oceniti in preveriti fizične možnosti uporabe zemljišča
- oceniti stroške in preveriti fizične možnosti za razvoj izboljšav
- na osnovi analize tržnih podatkov, povpraševanja in ponudbe ter vrednostnih trendov oceniti donosnost posesti
- optimalna uporaba posesti

Najgospodarnejša raba je po MSOV opredeljena kot »najgospodarnejša uporaba sredstva je tista, ki doseže njegovo največjo produktivnost in ki je mogoča, zakonito dopustna in finančno izvedljiva. Najgospodarnejša uporaba se lahko nanaša na nadaljevanje sedanje uporabe sredstva ali na neko drugačno vrsto uporabe:«

Tako pri analizi najgospodarnejše rabe analiziramo:

1. **ZAKONSKO DOPUSTNOST:** proučujemo skladnost predvidenih izboljšav z zakonodajo, prostorskimi predpisi, gradbenimi standardi in kulturno-zgodovinskimi omejitvami.
2. **ANALIZA FIZIČNE IZVEDLJIVOSTI:** preverja možnost za izvedbo izboljšav ali izboljšav že obstoječih objektov z vidika velikosti parcele oziroma obstoječih objektov, oblike, strukture terena, dostopnost in podobno. Popolna izraba fizičnih danosti ne pomeni nujno tudi optimalne rešitve.
3. **FIZIČNA UPRAVIČENOST:** različice ki prestanejo prva testa preizkusimo še iz vidika finančne upravičenosti skozi donosnost predvidenih različic (različice za katere pričakujemo donos) oz. skozi kriterij, da mora biti vrednost izboljšane nepremičnine večja od stroškov, potrebnih za izboljšavo (za posamezno različico)
4. **ANALIZIRANJE NAJVIŠJE DONOSNOSTI :** s testom finančne upravičenosti lahko ugotovimo, da je finančno upravičenih več izboljšav izmed katerih izločimo tisto, ki ima najvišjo donosnost.

### 3.2. **POROČILO O SLOVENSKEM TRGU NEPREMIČNIN ZA LETO 2022**

*Cene rabljenih stanovanj so se na ravni države v prvem polletju 2022 v primerjavi z drugim polletjem 2021 zvišale za 12 odstotkov, stanovanjskih hiš pa za 8 odstotkov, kar je pomenilo najvišjo polletno rast cen stanovanj in hiš od leta 2007, ko smo cene začeli sistematično spremljati. Rekordna rast cen stanovanjskih nepremičnin je bila predvsem posledica visoke rasti cen stanovanj v največjih mestih. V Mariboru, Celju in Kopru so cene stanovanj poskočile za okoli 15 odstotkov, v Kranju in Ljubljani pa za okoli 10 odstotkov. Na visoko rast cen stanovanjskih nepremičnin v prvi polovici leta so poleg razmeroma velikega povpraševanja vplivali predvsem še vedno premajhna ponudba novogradenj, občutna rast gradbenih stroškov in visoke cene zemljišč za gradnjo.*

#### **STANOVANJSKE NEPREMIČNINE**

*Leta 2020 je bilo izvedenih okoli 8.800 kupoprodaj stanovanj v večstanovanjskih stavbah in okoli 5.900 kupoprodaj hiš. 83 odstotkov prodanih hiš so predstavljale samostojne hiše, 17 odstotkov pa vrstne hiše in tako imenovani dvojčki. Delež transakcij z vrstnimi hišami in dvojčki je sicer razmeroma konstanten in več ali manj ustreza strukturi obstoječega fonda hiš.*



V zadnjih šestih letih se giblje delež prodanih samostojnih hiš med 80-imi in 83-imi odstotki. V primerjavi z letom 2019 je bilo prodanih za 21 odstotkov manj stanovanj in le za 9 odstotkov manj hiš. Manjše število transakcij s stanovanjskimi nepremičninami je bilo v veliki meri posledica omejitev poslovanja z nepremičninami zaradi ukrepov za zaježitev epidemije. Povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah se namreč ni zmanjšalo. Predvsem je vse večje povpraševanje po stanovanjskih hišah vseh vrst in starosti. Število transakcij s hišami je bilo tako lani, kljub »protikoronskim« omejitvam, večje kot v letih 2015 in 2016, medtem ko je bilo število transakcij s stanovanji vendarle najmanjše v zadnjih šestih letih.

(vir: GURS)

Preglednica 12: Cene in lastnosti prodanih stanovanjskih hiš na sekundarnem trgu, Slovenija skupno in izbrana analitična območja (TAO), 1. polletje 2022

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena € (25. percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
<b>SLOVENIJA</b>	<b>1477</b>	<b>80.000</b>	<b>136.000</b>	<b>230.000</b>	<b>1975</b>	<b>171</b>	<b>710</b>
LJUBLJANA	86	304.000	375.000	458.000	1968	179	300
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	83	225.000	285.000	381.000	1981	203	500
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	65	217.000	305.000	350.000	2001	162	520
MARIBOR	63	130.000	165.000	210.000	1970	179	550
OBALA	53	200.000	271.000	365.000	1973	138	260
CELJE	39	104.000	160.000	200.000	1966	189	480
KRANJ Z OKOLICO	32	214.000	258.000	313.000	1972	195	550

Opomba: Upoštevane so samostojne in vrstne hiše ter dvojčki.

Tudi v prvem polletju 2022 so hiše dosegale najvišje cene v Ljubljani. Srednja cena hiše v glavnem mestu je bila že blizu meje 400.000 evrov, večina hiš pa se je prodala po ceni od 300.000 do 460.000 evrov. Najdražja hiša je bila prodana na Mirju za 1,25 milijona evrov. Statistično je bila v prvem polletju po cenah hiš na drugem mestu za Ljubljano Južna okolica Ljubljane, kjer je srednja cena presegla 300.000 evrov, večina hiš pa se je prodala po ceni od 210.000 do 350.000 evrov.

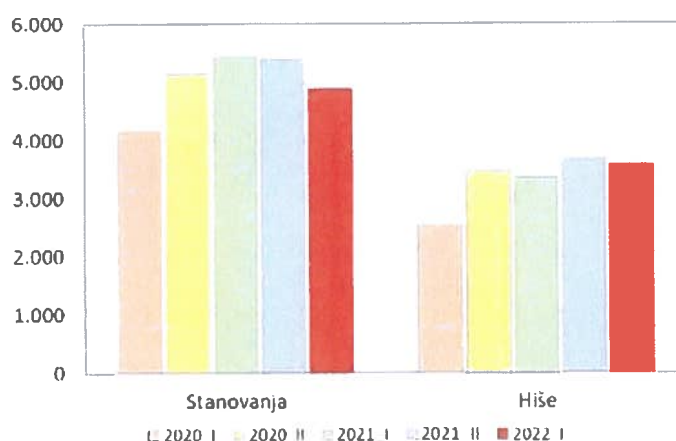
Cene so bile v povprečju za slabih 20 odstotkov nižje kot v Ljubljani. Je pa treba upoštevati, da so se tu v povprečju prodajale hiše zgrajene pred 20-imi leti, kar je bila daleč najnižja starost prodanih hiš med vsemi obravnavanimi območji. Najdražja hiša na območju Južne okolice Ljubljane je bila prodana v okolici Podpeči za okoli 810.000 evrov. Zgrajena je bila leta 2006, in ima okoli 210 kvadratnih metrov uporabne površine in dobrih 2000 kvadratnih metrov pripadajočega zemljišča.

Na območju Severne okolice Ljubljane, kjer je bila srednja cena prodane hiše 285.000 evrov, se je večina hiš prodala po ceni med 220.000 in 380.000 evrov. Tu so se prodajale največje hiše, saj je srednja površina hiše presegla 200 kvadratnih metrov. Cene hiš so bile v Severni okolici Ljubljane v povprečju za dobrih 20 odstotkov nižje kot v Ljubljani. Najdražja hiša, velikosti 340 kvadratnih metrov in z okoli 2500 kvadratnimi metri pripadajočega zemljišča, je bila prodana v okolici Medvod, po ceni malo prek 1,8 milijona evrov. To je bila hkrati tudi najdražja hiša, ki je bila v prvi polovici leta 2022 prodana v Sloveniji.

Preglednica 4: Polletno število prodaj stanovanj in hiš na primarnem in sekundarnem trgu, Slovenija, 1. polletje 2020 – 1. polletje 2022

	2020_I	2020_II	2021_I	2021_II	2022_I
<b>Stanovanja skupaj</b>	<b>4.175</b>	<b>5.153</b>	<b>5.451</b>	<b>5.385</b>	<b>4.890</b>
Primarni trg	408	642	551	375	98
Sekundarni trg	3.767	4.511	4.900	5.010	4.792
<b>Hiše skupaj</b>	<b>2.523</b>	<b>3.449</b>	<b>3.363</b>	<b>3.681</b>	<b>3.587</b>
Primarni trg	47	77	108	88	20
Sekundarni trg	2.476	3.372	3.255	3.593	3.567

Slika 2: Polletno število kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin, Slovenija, 1. polletje 2020 – 1. polletje 2022



**Primat najvišjih cen stanovanj ohranja Ljubljana. Srednja cena rabljenega stanovanja (mediana) v glavnem mestu je bila potem, ko je v drugi polovici leta 2022 prvič v zgodovini presegla 3.000 €/m<sup>2</sup>, v prvi polovici letošnjega leta že krepko nad to mejo (3.500 €/m<sup>2</sup>). Večina stanovanj se je sicer prodala po ceni med 2.800 in 3.700 €/m<sup>2</sup>. Po do sedaj evidentiranih podatkih je v letošnjem prvem polletju najvišjo relativno ceno, prek 7.200 €/m<sup>2</sup> uporabne površine, doseglo stanovanje v novozgrajenem vila bloku na Viču. To stanovanje je bilo tudi absolutno najdražje, saj je kupec zanj skupaj s parkirnim prostorom odštél okoli 850.000 evrov. Relativno najdražje rabljeno stanovanje je bilo prodano v Centru za skoraj 6.800 €/m<sup>2</sup>, absolutno najdražje pa za Bežigradom za 570.000 evrov**

## 4. OCENJEVANJE VREDNOSTI

### 4.1. Način primerljivih prodaj:

#### 4.1.1. *Predstavitev načina:*

Metoda transakcijskih vrednosti bazira na primerjavi podobnih že prodanih ali ponudbenih nepremičnin na podobni ali bližnji lokaciji.

Pri že izvedenih nepremičninskih transakcijah primerjamo prodajne vrednosti nepremičnin ter opravimo proces prilagoditve (datum prodaje, pogoji prodaje, lokacija, funkcionalnost tlorisa, vzdrževanje objekta, starost objekta, tlorisne dispozicije objekta, dostopnost lokacije, oddaljenost od mestnega središča, bližina javnega prometa, bank, pošte, kulturnega središča, trgovin, šole, vrtca, ipd.) med obravnavano nepremičnino in primerljivimi nepremičninami.

Način neposredne primerjave prodaj imenujemo tudi tržni pristop.

Pristop primerljivih prodaj je najbolj zanesljiv pristop, zato, ker je najbolj neposreden.

Vsebuje primerjavo obravnavane nepremičnine in podobnih primerljivih nepremičnin, ki so bile ne dolgo tega prodane.

Pri načinu tržnih primerjav je potrebno poiskati :

- podobne prodaje, ki so se izvršile v času, ki je časovno primerno oddaljen.
- točnost prodaj in pogojev prodaje je potrebno preveriti.
- prilagoditve primerljivih prodaj glede na našo nepremičnino. Po opravljenih prilagoditvah dobimo več vrednosti objektov, s pomočjo katerih določimo vrednost naše nepremičnine.

Pri prvih prilagoditvah smo razliko takoj ovrednotili v denarnem znesku, pri drugi ugotavljamo razlike v odstotkih, pri vsesplošni prilagoditvi pa primerjamo posesti med seboj kot enote.

Prilagoditve opravljamo za pet glavnih značilnosti :

- čas prodaje
- lokacija
- roki in pogoji prodaje
- pogoji financiranja
- fizične značilno

#### 4.1.2. *Izračun po načinu primerljivih prodaj*

Izvedena je analiza prodanih nepremičnin na območju vzhodne Ljubljane.

- Primer 1:** Samostojna enodružinska hiša, Galjeva 57, leto gradnje 1980, prodana površina 130,00 m<sup>2</sup>, z zemljiščem 796 m<sup>2</sup>, prodana 11.7.2022 za 360.000,00 €
- Primer 2:** Samostojna enodružinska hiša, Opekarska 45, leto gradnje 1971, prodana površina 168,00 m<sup>2</sup>, z zemljiščem 303 m<sup>2</sup>, prodana 1.6.2022 za 440.000,00 €
- Primer 3:** Samostojna enodružinska hiša, Gabrščkova 113, leto gradnje 1975 prodana površina 170,00 m<sup>2</sup>, z zemljiščem 570 m<sup>2</sup>, prodana 22.4.2022 za 430.000,00 €

**Primer 4:** Vrstna enodružinska hiša, Kantetova 58, leto gradnje 1972, prodana površina 173,00 m<sup>2</sup>, z zemljiščem 178 m<sup>2</sup>, prodana 4.4.2022 za 420.000,00 €

Elementi	ocenjevana	Primerljive prodaje			
		primer 1	primer 2	primer 3	primer 4
občina	MOL	MOL	MOL	MOL	MOL
k.o.	KAŠELJ	KARLOVŠKO PR.	TRNOVSKO PR.	VIČ	VIČ
ID znak	1770-617-1	1695-1581-1	1722-5294-1	1723-56-1	1723-158-1
naslov	Agrokomb. 42	Galjevica 57	Opekarska 45	Gabrškova 113	Kantetova 58
Indikativna prod. cena (€)		360.000,00	440.000,00	430.000,00	420.000,00
Številka posla		662.167	657.877	664.473	650.118
datum prodaje/ponudbe	25. 5. 2023	11.7.2022	1.6.2022	22.4.2022	4.4.2022
časovna prilagoditev		slabša + 8 %	slabša + 8 %	slabša + 8 %	slabša + 8 %
cena/enoto s prilagoditvijo		388.800,00	475.200,00	464.400,00	453.600,00
<b>Pogoji prodaje</b>					
prilagoditev za pogoje		boljši - 5 %	boljši - 5 %	boljši - 5 %	boljši - 5 %
cena/enoto s prilagoditvijo		369.360,00	451.440,00	441.180,00	430.920,00
<b>Lokacija</b>					
prilagoditev za lokacijo		ista	boljša - 5 %	boljša - 5 %	boljša - 5 %
cena/enoto s prilagoditvijo		369.360,00	428.868,00	419.121,00	409.374,00
<b>Fizične značilnosti</b>					
prodana površina objekta (m <sup>2</sup> )	164,00	130,00	168,00	170,00	173,00
prilagoditev za fiz.značilnosti		slabša + 5 %	ista	ista	boljša - 3 %
cena/enoto s prilagoditvijo		387.828,00	428.868,00	419.121,00	397.092,78
<b>Tip</b>	vrstna	samostoječa	samostoječa	samostoječa	vrstna
prilagoditev za fiz.značilnosti		boljša - 10 %	boljša - 10 %	boljša - 10 %	ista
cena/enoto s prilagoditvijo		349.045,20	385.981,20	377.208,90	397.092,78
<b>Zemljišče</b>					
površina (m <sup>2</sup> )	238	796	303	570	178
prilagoditev za fiz.značilnosti		boljša - 15 %	boljša - 5 %	boljša - 10 %	slabša + 5 %
cena/enoto s prilagoditvijo		329.653,80	407.424,60	377.208,90	416.947,42
<b>leto gradnje/obnove</b>	1970/2005	1980	1971	1975	1972
prilagoditev na leto gradnje		boljša - 5 %	ista	ista	ista
cena/enoto s prilagoditvijo		313.171,11	407.424,60	396.069,35	437.794,79
<b>garaža/nadstrešek</b>	da	da	da	da	da
<b>Prilagojena cena</b>	<b>388.614,96</b>				

## **4. 2. Na donosu zasnovan način**

### **3.2.1. Predstavitev načina**

Pristop donosa vrednotenja nepremičnine uporabljamo za objekte, ki prinašajo donos.

Z donosom, ki ga ustvari nepremičnina ocenimo njeno vrednost tako, da upoštevamo netto letni ali mesečni donos nepremičnine ter stopnjo kapitalizacije.

V najčistejši obliki se računa vrednost posesti z naslednjo formulo :

$$V = I/R$$

kjer je V - vrednost

I – neto dohodek (dobiček iz rednega poslovanja)

R – stopnja kapitalizacije

Na tej formuli temelji zelo izpopolnjena teorija vrednotenja nepremičnin, ki prinašajo dohodek

Kapitalizacija je proces, pri katerem niz bodočih prejemkov dohodka spremenimo v en sam znesek s sedanjo vrednostjo.

Kapitalizacija dohodka upošteva znesek bodočega dohodka, čas, ko naj bi ta dohodek prejeli in trajanje dogodka.

### **Postopki izračuna vrednosti nepremičnine**

- Določi se površina stanovanja
- Glede na namembnost in lokacijo se izbere vrednost neto mesečne najemnine na m2
- Oцени se stopnja kapitalizacije, neizkoriščenosti in neizterljivosti
- Izračuna se letna donosnost nepremičnine, odštejeta se neizkoriščenost in neizterljivost, dobi se neto letna donosnost nepremičnine
- Vrednost nepremičnine je neto letna donosnost deljena s stopnjo kapitalizacije

### **Ocena stopnje kapitalizacije**

Stopnja kapitalizacije je praviloma formula netvegane stopnje donosnosti, dodatka za tveganje, nelikvidnost naložbe in za upravljanje naložb ter linearno obnovo kapitala

nerizična stopnja	0,50	%
nelikvidnost	1,00	%
rizičnost	1,00	%
upravljanje	0,50	%
donos kapitala	1,00	%
<b>ocenjena stopnja kapitalizacije</b>	<b>4,00</b>	<b>%</b>

### Podatki o tržnih najemninah

V cenitvi so uporabljeni podatki o najemninah, ki so jih posredovala podjetja za promet z nepremičninami in podatki iz lastne baze podatkov.

Ocenjujem, da bi za 164 m<sup>2</sup> veliko vrstno hišo s parkirnim nadstreškom, lahko tržili cca 1.400,00 €/mesec.

#### 4.2.2. Izračun vrednosti po načinu donosov

Mesečni potencialni dohodek/m <sup>2</sup>	9,00	EUR/m <sup>2</sup>
Neto koristna površina	164,00	m <sup>2</sup>
Mesečni potencialni dohodek	1.476,00	EUR
Letni potencialni dohodek	17.712,00	EUR
Investicijsko vzdrž.in amortizacija	2,00	%
Zmanjšanje vrednosti	2.952,00	EUR
Skupaj bruto dobiček	14.760,00	EUR
Stopnja kapitalizacije	0,04	%
Skupaj vrednost do celote	369.000,00	EUR

#### 4.3. Skupna vrednost objekta

Ob upoštevanju vseh dobljenih podatkov, hkrati z domnevami in omejitvenimi pogoji ter predvsem ob upoštevanju trenutnih tržnih razmer in namena ocenjevanja, med dobljenimi vrednostmi izberem srednjo vrednost obeh metod.

	NAČIN VREDNOTENJA	EUR
4.1	NAČIN PRIMERLJIVIH PRODAJ	371.818,84
4.2	NA DONOSU ZASNOVAN NAČIN	369.000,00
	<b>VREDNOST do celote</b>	<b>370.409,42</b>
	<b>ZAOKROŽENO</b>	<b>370.000,00</b>

## 5. INDIKACIJA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNINSKIH PRAVIC

Pri oceni vrednosti nepremičninskih pravic je bil po MSOV 2017 uporabljen način primerljivih prodaj, ali tržni način.

Na osnovi dejstev in analiz, ki jih vsebuje ta elaborat, je moje mnenje, da znaša **tržna vrednost nepremičninskih pravic:**

**stanovanjska hiša – vrstna z zemljiščem v Ljubljani, Agrokombinatska 42**

**370.000,00 EUR**

**( tristo sedemdeset tisoč EUR 00/100)**

kar predstavlja:

lastniki	delež	vrednost (€)
LJUBICA ZORIČ	3/20	55.500,00
DIANA ZORIČ	11/20	203.500,00
MIRO ZORIČ	3/20	55.500,00
IRENA VIDMAR ZORIČ	1/20	18.500,00
TJAŠA VIDMAR ZORIČ	1/20	18.500,00
NEJC VIDMAR ZORIČ	1/20	18.500,00
SKUPAJ	20/20	370.000,00

Cenitev je izdelana v štirih (4) izvodih, od katerih tri (3) izvode prejme naročnik vrednotenja, četrti ostane v arhivu cenilke.

Priloga: Odločba o imenovanju cenilca (Ministrstvo za pravosodje)

Ljubljana, 25. 5. 2023





REPUBLIKA SLOVENIJA  
MINISTRSTVO ZA PRAVOSODJE

1000 Ljubljana, Župančičeva 3  
Tel.: 01/369 52 11  
Fax: 01/369 5596

Številka: 165-04-747/00  
Datum: 15.01.2004

Minister za pravosodje izdaja, na podlagi 87. člena Zakona o sodiščih (Ur. l. RS 19/94, 45/95, 38/99, 28/00, 26/01 in 56/02) ter 15. člena Pravilnika o sodnih izvedencih in sodnih cenilcih (Ur. l. RS, št. 7/02, 75/03) in 19. člena Pravilnika o spremembah in dopolnitvah pravilnika o sodnih izvedencih in sodnih cenilcih (Ur. l. RS, št. 75/03), naslednjo

**ODLOČBO**

**CELIČ Dragica, Rožna dolina cesta I/18, LJUBLJANA, je imenovan/a za sodnega cenilca za strokovno področje:**

**GRADBENIŠTVO - GRADBENI OBJEKTI, OPERATIVA IN PROJEKTIRANJE, STAVBNA ZEMLJIŠČA, VISOKE GRADNJE, ZAKLJUČNA DELA, GRADBENIŠTVO SPLOŠNO**

**Obrazložitev:**

19. člen Pravilnika o spremembah in dopolnitvah pravilnika o sodnih izvedencih in sodnih cenilcih (Ur. l. RS, št. 75/03) med drugim določa, da izvedence oziroma cenilce, imenovane v skladu s predpisi, ki so veljali do 15. 4. 1995, minister za pravosodje v šestih mesecih od uveljavitve tega pravilnika po uradni dolžnosti imenuje za strokovna področja, za katera izpolnjujejo pogoje. Imenovanje se opravi na podlagi ministrstvu priloženih dokazil o izpolnjevanju pogojev iz petega odstavka 87. člena zakona o sodiščih.

84. člen zakona o sodiščih določa, da so dolžni sodni izvedenci in sodni cenilci po preteku petih let od dneva imenovanja in ob preteku vsakih nadaljnjih pet let, predložiti ministru, pristojnemu za pravosodje, dokazila o strokovnem izpolnjevanju in aktivnem sodelovanju na posvetovanjih in strokovnih izobraževanjih.

Sodni cenilec lahko vsak čas predlaga zoženje ali razširitev za eno ali več strokovnih področij, za katera je imenovan oziroma želi biti imenovan.

Iz dokumentacije, ki jo je imenovani/a predložil v zvezi s svojim imenovanjem, je razvidno, da izpolnjuje pogoje za v izreku navedeno imenovanje.

Glede na navedeno je minister po uradni dolžnosti odločil, kot je razvidno iz izreka odločbe.

**PRAVNI POUK:**

Zoper to odločbo je dovoljen upravni spor v roku 30 dni od dneva vročitve odločbe. Tožba, s katero se sproži upravni spor, se vloži pri Upravnem sodišču Republike Slovenije.

mag. Ivan BIZJAK  
minister

Vročiti:

1. CELIČ Dragica, Rožna dolina cesta I/18, 1000 LJUBLJANA
2. arhiv, tu