



VS0104811431

3x

OKRAJNO SODIŠČE V LJUBLJANI

Miklošičeva 10-12

VLOŽIŠČE 3

Prejeto neposredno - po pošti (navadno pr

poročeno) 10-05-2022 (v 3 izvodih)

z (s) [signature] prilogami.

Poslano po pošti priporočeno na recept dne

, št. R

IZVRŠILNA ZADEVA Opr.št. 2522 I 214/2022

, št. R [signature] taksirano z (s) EUR v kolkih

- kolik je premalo za EUR

- pisanje je prejeta brez takse.

Prejeta vrednosti (denar, taksne vrednotnice in pod.).

Podpis pristojne sodne osebe:

**DEL 2 – CENILNO POROČILO O OCENI  
TRŽNE VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINI**

stavbno zemljišče na Rakovniku,

nepremičnina ID znak parcela 1695 214/18, do 1/4



<b>1. UVODNI DEL</b>	3
1.1. PREDMET OCENE	3
1.2. PODATKI O NAROČNIKU	3
1.3. NAMEN OCENJEVANJA VREDNOSTI	3
1.4. ZEMLJIŠKOKNJŽNI PODATKI	3
1.5. PODLAGA VREDNOSTI	3
1.6. DATUMI	3
1.7. OBSEG RAZISKAV	3
1.8. OCENJENA TRŽNA VREDNOST	4
<b>2. OSNOVNI PODATKI</b>	4
2.1. IZJAVA OCENJEVALKE (SKLADNO S SPS 2)	4
2.2. VIRI, OSNOVE, PREDPISI IN DOKUMENTACIJSKA PODLAGA	4
2.3. PREDPOSTAVKE IN OMEJITVENI POGOJI	5
<b>3. NEPREMIČNINSKI TRG V SLOVENIJI</b>	6
3.1. GOSPODARSKA SITUACIJA – KRATEK PREGLED	6
3.2. STANJE NA TRGU NEPREMIČNIN	8
3.3. OBSEG PROMETA IN CENE – STAVBNO ZEMLJIŠČE	10
3.4. RAZLIKA MED OGLAŠEVANO IN DEJANSKO REALIZIRANO CENO	12
<b>4. ZEMLJIŠKOKNJŽNO STANJE</b>	12
<b>5. STANJE V ZEMLJIŠKEM KATASTRU – EVIDENCA GURS</b>	13
<b>6. IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNINE</b>	13
6.1. LOKACIJA	13
6.2. KOMUNALNA OPREMLJENOST	14
6.3. PREDMETNA NEPREMIČNINA	14
<b>7. STANDARD VREDNOSTI</b>	15
<b>8. URBANISTIČNI POGOJI – NAMENSKA RABA PROSTORA</b>	17
<b>9. PREVERBA NAJBOLJŠE RABE (HABU)</b>	18
<b>10. OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNINE PO NAČINU TRŽNIH PRIMERJAV</b>	18
10.1. PREDSTAVITEV PRIMERLJIVIH NEPREMIČNIN – TRANSAKCIJE	18
10.2. PREDSTAVITEV PRIMERLJIVIH NEPREMIČNIN – PONUDBE	21
10.3. IZVEDBA PRILAGODITEV – OCENA TRŽNE VREDNOSTI	21
<b>11. ZMANJŠANJE VREDNOSTI ZARADI OMEJITVE CELOVITE LASTNINSKE PRAVICE (SLUŽNOSTI, STAVBNE PRAVICE IN STVARNA BREMENA)</b>	24
<b>12. KONČNI SKLEP O VREDNOSTI</b>	24
<b>13. PRILOGA</b>	25



## 1. UVODNI DEL

### 1.1. PREDMET OCENE

Ocena tržne vrednosti pravic na nepremičnini: stavbno zemljišče v naselju vrstnih stanovanjskih hiš na Rakovniku (najbližja hiša je na naslovu Pregljeva ulica 68), 1000 Ljubljana.

### 1.2. PODATKI O NAROČNIKU

Naročnik izdelave mnenja je Okrajno sodišče v Ljubljani.

### 1.3. NAMEN OCENJEVANJA VREDNOSTI

Ocena vrednosti celovite lastninske pravice do predmetne nepremičnine za namen izvršilnega postopka.

### 1.4. ZEMLJIŠKOKNJŽNI PODATKI

Nepremičnina je v zemljiški knjigi vpisana kot parcela 1695 214/18, last dolžnika do 1/4.

### 1.5. PODLAGA VREDNOSTI

Izbrana podlaga vrednosti po veljavnih mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti MSOV 2022 je glede na namen ocene vrednosti tržna vrednost. **Tržna vrednost** je opredeljena kot ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile (MSOV 104 – Podlage vrednosti).

### 1.6. DATUMI

Ocena vrednosti velja na dan	26.04.2022.
Ogled je bil opravljen dne	26.04.2022.
Poročilo je izdelano dne	09.05.2022.

### 1.7. OBSEG RAZISKAV

Za pripravo poročila sem napovedala ogled predmetne nepremičnine za 26.04.2022 ob 16,00h. Stranki v postopku se ogleda nista udeležili. Opravljen je celoviti ogled predmetne nepremičnine, bližnje okolice ter primerljivih nepremičnin, ki je trajal več kot 1,00h.

Pri ogledu so bila povzeta izhodišča za oceno (opravljen je splošni vizualni pregled) in posnete fotografije. Meritve nepremičnine niso bile opravljene. Podatki o komunalni opremljenosti so privzeti iz uradne evidence (katastra). Pregledov, ki zahtevajo specialistično znanje ali posebno opremo, nisem izvedla (npr. statični izračun, testiranje materialov...). Predpostavljam, da je nepremičnina v običajnem stanju in da nima skritih napak. Informacije o stanju tal in temeljev niso bili dosegljivi in niso bili pregledani. Podatki o dejanskih ali možnih okoljskih tveganjih niso bili preverjeni.

Zbrala sem osnovne podatke o demografskih in gospodarskih procesih ter splošne podatke o trgu nepremičnin in določenih segmentih trga. Pregledani so bili podatki iz uradnih evidenc, ki se nanašajo izključno na ocenjevano nepremičnino (zemljiška knjiga, zemljiški kataster, kataster stavb...). Preverila sem urbanistične podatke in namensko rabo prostora. Za oceno vrednosti so bili pregledani številni oglasi za prodajo in nakup podobnih nepremičnin (<http://www.nepremicnine.net/>). Podatke o primerljivih transakcijah sem preverila s pomočjo portala [https://www.valuer.si/analiza\\_trga\\_rezultati](https://www.valuer.si/analiza_trga_rezultati), pri nepremičninskih agencijah in lastnikih podobnih nepremičnin. Izvedene so ustrezne analize in izračuni. V mnenju je podan le izbor najbolj podobnih nepremičnin. Posamezni koraki so podrobneje opisani in predstavljeni pri uporabljenih analizah.

Nato je, na podlagi zbranih podatkov, veljavne metodologije in strokovnega znanja, podano pisno mnenje.



## 1.8. OCENJENA TRŽNA VREDNOST

- Celovita lastninska pravica do nepremičnine ID znak parcela 1695 214/18, do celote je ocenjena na 1.7200,00 €
- Celovita lastninska pravica do nepremičnine ID znak parcela 1695 214/18, do 1/4 je ocenjena na 430,00 €

## 2. OSNOVNI PODATKI

### 2.1. IZJAVA OCENJEVALKE (SKLADNO S SPS 2)

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- imam potrebna strokovna znanja in izkušnje za zagotovitev objektivne in nepristranske ocene vrednosti tovrstnega premoženja;
- je ocenjevanje vrednosti izvedeno objektivno in nepristransko;
- da sem o predmetu ocenjevanja pridobila vse informacije, ki bistveno vplivajo na njegovo oceno vrednosti;
- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri ter so točni;
- so prikazane moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in posebnimi predpostavkami, opisanimi v tem poročilu;
- nimam sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede predmeta ocenjevanja v tem poročilu in nimam navedenih osebnih interesov ter nisem pristranska glede oseb (fizičnih ali pravnih), ki jih ocena vrednosti zadeva;
- nisem v zadnjih treh letih opravljala storitve ali transakcije s sredstvi oz. premoženjem, ki so predmet te ocene vrednosti;
- plačilo za mojo storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganje dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila;
- sem osebno pregledala predmet ocenjevanja;
- 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;
- so vsi pomembni viri informacij navedeni pod točko »2.2. VIRI, OSNOVE, PREDPISI IN DOKUMENTACIJSKA PODLAGA«

### 2.2. VIRI, OSNOVE, PREDPISI IN DOKUMENTACIJSKA PODLAGA

Pri sami izdelavi cenitvenega poročila so bili uporabljeni in upoštevani vsi splošni viri in osnove v skladu s Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti (Ur.l. RS št. 106/2010) in Spremembo hierarhije pravil ocenjevanja vrednosti (Ur.l. RS št. 91/2012), vključno z veljavnimi Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti MSOV 2022, domačo in tujo strokovno literaturo, pojasnili, navodili in metodološkimi gradivi Strokovnega sveta inštituta za revizijo.

Pri izvedbi ocene sem se oprla tudi na podatke in informacije, ki sem jih pridobila od agencij za prodajo nepremičnin, kot tudi na podatke o izvedenih transakcijah in investicijah v teku, nad katerimi imam pregled pri svojem delu kot pooblaščen ocenjevalec vrednosti.

Poleg tega je bila pregledana in upoštevana naslednja dokumentacija, ki se nanaša izključno na oceno vrednosti obravnavane nepremičnine:

- Sklep Okrajnega sodišča v Ljubljani I 214/2022, z dne 07.03.2022
- Sestavljeni izpis za parcelo iz zemljiške knjige in zemljiškega katastra za nepremičnino ID znak parcela 1695 214/18, z dne 06.04.2022
- Zemljiški kataster (vir: [https://prostor.gov.si/preg\\_parcele.jsp](https://prostor.gov.si/preg_parcele.jsp))
- Kataster stavb (vir: [https://prostor.gov.si/preg/ks\\_stavbe.jsp](https://prostor.gov.si/preg/ks_stavbe.jsp))
- Register nepremičnin (vir: [https://prostor.gov.si/preg/ren\\_nslv.jsp](https://prostor.gov.si/preg/ren_nslv.jsp))



- Register prostorskih enot (vir: [https://prostor.gov.si/preg/rpe\\_naslov.jps](https://prostor.gov.si/preg/rpe_naslov.jps))
- Zbirni kataster gospodarske infrastrukture (vir: [https://prostor.gov.si/preg/zkgji\\_id.jps](https://prostor.gov.si/preg/zkgji_id.jps))
- Urbanistični podatki (vir: <https://srv3dgis.ljubljana.si/Urbinfo/>)
- Trenutne oglaševane nepremičnine objavljene na spletnem portalu SLONEP (<http://www.nepremicnine.net/>)
- Statistični podatki o oglaševanih nepremičninah objavljeni na spletnem portalu SLONEP (<http://www.slonep.net/info/cene-nepremicnin>)
- Podatki o realiziranih transakcijah objavljeni na spletnem portalu [https://www.valuer.si/analiza\\_trga\\_rezultati](https://www.valuer.si/analiza_trga_rezultati)
- Poročila o slovenskem trgu nepremičnin, katere objavlja GURS (vir: <https://www.mvn.e-prostor.gov.si/>)
- Statistični gospodarski in demografski podatki (vir: <http://www.stat.si/>)
- Statistični in ekonomski podatki (vir: <http://www.umar.gov.si/>)
- Ogled nepremičnine, stanje nepremičnine

### 2.3. PREDPOSTAVKE IN OMEJITVENI POGOJI

- Cenitev ni izdelana za namen računovodskega poročanja
- Ocenjena vrednost temelji na informacijah, ki so bile ocenjevalki znane v času pridobivanja podatkov za izdelavo mnenja
- Podatki, katere so posredovali drugi, in so uporabljeni v mnenju, se imajo za zanesljive in verodostojne
- Domnevam, da gre za odgovorno lastništvo in kompetentno upravljanje premoženja
- Ocenjena vrednost temelji na izvedenih ogledih, ter izračunih, ki veljajo s predpisano metodologijo
- Osebnost sem opravila ogled predmetne posesti. Pri tem so bile povzete osnove za izdelavo ocene vrednosti
- Solidnost gradnje nevidnih elementov temelji na ocenah
- Eventualne lastnosti ocenjevane nepremičnine, ki jih pri običajnem pregledu ni možno opaziti (na pr. skrite napake), pa nanje ocenjevalka ni bila posebej opozorjena, niso vključene v proces ocenjevanja in zanje ni prevzeta odgovornost
- Ob ogledu niso bile izvršene meritve nepremičnine
- Projektna dokumentacija ni bila na razpolago in ni bila pregledana
- Vrednosti v preglednicah so bile preračunane v programu Excel
- To mnenje je izdelano v skladu z zahtevami kodeksa o profesionalni etiki cenilcev in v skladu s Standardi in načeli o profesionalnem vedenju ter načelih cenilske prakse
- Ocena vrednosti je namenjena naročniku za podan namen in predstavlja tajnost. Vsebinsko mnenja se lahko razkrije le osebam, katerim je to potrebno za podan namen uporabe ocene.
- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to mnenje, se nanašajo le na zadevno vrednotenje in ne smejo biti uporabljeni izven tega konteksta
- Ocenitev tržne vrednosti na datum ocenjevanja pomeni pregled in oceno tržne vrednosti v pogojih opazovanja, kakšni so fizično in pravno v takratnem trenutku in brez dodatnih domnev do datuma, ko je ocenitev vrednosti izdelana
- Ocenjena tržna vrednost je le informacija o vrednosti stvari. Dejanska cena, dosežena v transakciji, ki vključuje ocenjevano nepremičnino, lahko odstopa od ocenjene tržne vrednosti zaradi različnih vzrokov, specifičnih za transakcijo
- Ocenjena vrednost velja le za določen datum in namen, na stanje v času ogleda
- Ocenjevalka nisem dolžna spreminjati poročila, če nastopijo drugačni pogoji, kot so bili na dan ocenjevanja



### 3. NEPREMIČNINSKI TRG V SLOVENIJI

#### 3.1. GOSPODARSKA SITUACIJA – KRATEK PREGLED

(vir: <http://www.umar.gov.si/publikacije/>, Ekonomsko ogledalo št. 3/2022, april 2022)

##### Mednarodno okolje

Gospodarska rast v evrskem območju in naših pomembnejših gospodarskih partnericah se je leta 2021 močno okrepila, na kar je poleg močnega učinka nizke osnove v letu 2020 v veliki meri vplivalo sproščanje omejitvenih ukrepov. Evrsko gospodarstvo je tako po znatnem upadu v letu 2020 (–6,40%) lani okrevalo (5,30% sezonsko) in doseglo predkrizno raven. Z znatnim sproščanjem omejitvenih ukrepov in prilagoditvijo gospodarskih subjektov pandemičnim razmeram so okrevale vse komponente BDP, največ pa je k njegovi rasti prispevala zasebna potrošnja. Visoko in široko osnovano gospodarsko rast je imela večina naših najpomembnejših trgovinskih partneric.

Kazalniki za evrsko območje po izbruhu vojne v Ukrajini nakazujejo nadaljnjo upočasnitev gospodarske rasti, napovedi mednarodnih institucij za letošnje leto pa so se izrazito poslabšale. Ob podaljšanju dobavnih rokov in visoki rasti cen vhodnih surovin je bila v primerjavi s februarjem nižja predvsem vrednost kazalnika za predelovalne dejavnosti. Klima se je poslabšala zlasti med potrošniki, pa tudi v trgovini in industriji. Ob zaostrenih geopolitičnih razmerah mednarodne institucije za letošnje leto pričakujejo večjo upočasnitev gospodarske rasti v evrskem območju in naših pomembnejših trgovinskih partnericah od pričakovanih jeseni in v začetku leta. Pred začetkom vojne so evrskemu območju za letošnje in naslednje leto napovedovale 4,00- oz. 2,5-odstotno.

Ob veliki negotovosti glede nadaljnjega izvoza energentov iz Rusije se je povprečna dolarska cena nafte Brent v primerjavi z mesecem prej zvišala za 20,70% na 117,30 USD za sod (medletno je bila višja za 79,30%), kar je največ v zadnjih desetih letih. Še bolj so se zvišale cene zemeljskega plina, na evropskem trgu so bile v primerjavi s februarjem višje za 55,70%, medletno pa kar za 591,90%. Marca so se na mednarodnih trgih znatno zvišale tudi cene neenergetskih surovin, po podatkih Svetovne banke je bila rast v primerjavi z mesecem prej višja za 8,00%, medletno pa za 32,00%. Najbolj so se zvišale cene hrane in gnojil, medletno za 37,00% oz. 128,00%. Cene energentov največ prispevajo k visoki medletni inflaciji, ki je bila v evrskem območju marca že 7,5-odstotna.

##### Slovenija

Pričakovanja podjetij v razmerah izrazito povečane negotovosti zaradi poslabšanih razmer v mednarodnem okolju nakazujejo nadaljnje umiranje rasti izvozno usmerjenega dela gospodarstva. Gospodarska klima se je marca opazno poslabšala. Zaupanje je upadlo pri potrošnikih in v predelovalnih dejavnostih, izvozna pričakovanja podjetij pa so bila najnižja po sredini leta 2020. Aktivnost v izvoz usmerjenega dela gospodarstva se je že v prvih dveh mesecih leta ob vztrajanju motenj v dobavnih verigah tekoče znižala, medletna rast je ostala visoka. V trgovini in večini ostalih storitvenih dejavnosti se je v začetku leta nadaljevala medletna rast ob nizki lanski osnovi in višji letošnji aktivnosti v povezavi s covidnimi ukrepi, pričakovanimi nadaljnjimi podražitvami in strahom pred morebitnim pomanjkanjem nekaterih dobrin zaradi ukrajinske krize. Po postopnem zmanjševanju v letu 2021 se je januarja povečala tudi gradbena aktivnost, najbolj v gradnji stanovanjskih stavb.

V primerjavi z enakim obdobjem leta 2020, ko je bilo zaradi epidemije poslovanje nekaterih panog že omejeno, je bila prodaja višja za več kot polovico. Na medletno marčno rast, ki je bila podobna februarjski, je vplivalo več dejavnikov. Opustitev pogoja PCT z 21. februarjem letos v večini dejavnosti se je marca odrazila v povišanju prodaje v nekaterih panogah, zlasti v trgovini z neživilni in igrah na srečo. Večji obseg prodaje zaradi pričakovanih nadaljnjih podražitvev in strahu pred morebitnim pomanjkanjem dobrin ob ukrajinski krizi pa je skupaj z višjimi cenami vplival na zvišanje nominalnega obsega prodaje v trgovini z motornimi gorivi in z živili. Visoke so ostale medletne rasti v dejavnostih, ki so bile lani marca še vedno skoraj v celoti zaprte, predvsem v storitvah, povezanih s turizmom.



Po postopnem zniževanju gradbene aktivnosti leta 2021 se je januarja vrednost del povečala in bila medletno višja za 5,80%. Najbolj se je povečala v gradnji nestanovanjskih stavb; to je tudi segment gradbeništva, ki se je lani najbolj skrčil. Aktivnost v tem delu gradbeništva tako ostaja razmeroma nizka. V ostalih segmentih gradbeništva so nihanja manjša; še naprej se nadaljuje razmeroma visoka aktivnost v gradnji inženirskih objektov, ki je bila januarja za 10,00% višja kot pred letom.

Še naprej se povečujejo stroškovni pritiski. Implicitni deflator vrednosti opravljenih gradbenih del (ki meri cene v gradbeništvu) je januarja presegel 14,00%, kar je največ v zadnjih 20 letih. Po podatkih poslovnih tendenc v gradbeništvu je marca dve tretjini podjetij kot omejitveni dejavnik izpostavilo visoke stroške materiala, 30 % podjetij pa pomanjkanje materiala. Oba kazalnika sta se v zadnjem letu močno povečala in marca dosegla najvišje ravni v zadnjih 20 letih.

Ob razmeroma visokem prometu se je rast cen stanovanjskih nepremičnin v četrtem četrtletju še pospešila. Cene so bile medletno višje za 15,70%, v povprečju leta 2021 pa za 11,50%, kar je močna pospešitev po 4,6-odstotni rasti v povprečju leta 2020. Rast cen je bila v četrtem četrtletju in v povprečju celotnega leta podobna pri rabljenih in novih stanovanjskih nepremičninah; s slednjimi je bilo sicer v celem letu opravljenih le 2,00% transakcij. Nominalno so cene ob koncu leta 2021 za 26,00% presegle do takrat najvišje povprečne cene iz leta 2008. Tudi upošteva se splošno rast cen (inflacijo) so cene stanovanjskih nepremičnin presegle vrh iz leta 2008 – cene rabljenih stanovanjskih nepremičnin so ga v zadnjem četrtletju 2021 presegle za 12,00%, cene novih pa so še za 6 % zaostajale. Močnejše, za 9,00%, so še zaostajale cene, deflacirane z rastjo nominalnih bruto plač, vendar pa so te lani močnejše presegle dolgoletno povprečje (povprečna vrednost od leta 2007 do 2021).

Graf: Sprememba cen nepremičnin



Januarja se je zaposlenost glede na predhodni mesec nekoliko znižala (-0,70%), večinoma zaradi sezonskih gibanj, medletna rast pa se je še nekoliko okrepila (3,30%). Najvišja medletna rast je bila v gostinstvu in gradbeništvu. V slednjem je bilo število zaposlenih tudi občutno višje kot pred izbruhom epidemije, v gostinstvu pa je zaposlenost ostala nekoliko pod ravno izpred dveh let. Dejavnosti, ki so imele januarja največji delež delovno aktivnih tujcev, so gradbeništvo (45,00%), promet in skladiščenje (31,00%) ter druge raznovrstne poslovne dejavnosti (24,00%).

Marca je bil ob nizki ravni brezposelnosti upad števila registriranih brezposelnih po sezonsko prilagojenih podatkih nekoliko manjši kot v predhodnih mesecih (-2,00%). Po originalnih podatkih je bilo konec marca brezposelnih 60.534 oseb, kar je 6,60% manj kot konec februarja in 26,70% manj kot pred letom. Brezposelnih je bilo opazno manj tudi v primerjavi s koncem marca 2020 (za 22,20%).



Po znatni okrepitvi v začetku letošnjega leta se je rast cen življenjskih potrebščin marca nekoliko upočasnila in bila medletno 5,4-odstotna. Nižja inflacija je bila v veliki meri posledica sprejetega Zakona o nujnih ukrepih za omilitev posledic zaradi vpliva visokih cen energentov, na podlagi katerega se je zaradi začasne oprostitve plačila določenih prispevkov električna energija močno pocenila (na mesečni ravni za 38,60%, na letni pa za 29,80%). Ponovna regulacija cen pogonskih goriv je nekoliko omejila tudi rast cen naftnih derivatov, a so bile medletno kljub temu višje za več kot četrtino. Ob geopolitičnih napetostih se krepijo stroškovni pritiski zaradi visokih cen energentov in vhodnih surovin, kar zvišuje cene hrane. Te so bile marca medletno višje za skoraj 7 %, kar je največ po letu 2008.

Medletna rast obsega posojil bank domačim nebančnim sektorjem se je februarja še okrepila in se približala 7,00%. Ob visoki gospodarski aktivnosti in ugodnih pogojih financiranja se od konca lanskega leta krepí rast obsega kreditov podjetjem. Še naprej se postopoma krepí tudi rast kreditov gospodinjstvom, zlasti stanovanjskih, ki so bili februarja medletno višji že za desetino. Zmanjševanje obsega potrošniških posojil se postopoma umirja, februarja je bil medletno nižji za 3,20 %. Vloge gospodinjstev so bile ob višjem trošenju na medletni ravni višje za okoli 5,00%, kar je za več kot polovico manj od primerljivega obdobja lani. Rast vlog nefinančnih družb je v zadnjih mesecih okrog 9-odstotna.

### **3.2. STANJE NA TRGU NEPREMIČNIN**

(vir: <https://www.mvn.e-prostor.gov.si/porocila-o-trgu-nepremicnin/>, Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2020, avgust 2021; Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za prvo polletje 2021, november 2021)

V prvi polovici leta 2021 je bilo število sklenjenih kupoprodajnih poslov na slovenskem nepremičninskem trgu le malo manjše kot v drugi polovici lanskega leta oziroma kot v prvi polovici »pred-kovidnega« leta 2019. Cene stanovanjskih nepremičnin pa so občutno poskočile.

Število tržnih kupoprodaj nepremičnin je letos na začetku leta najprej upadalo in februarja doseglo svoje drugo dno po nastopu pandemije COVID-19. Prvo, globlje dno je bilo doseženo v prvem valu epidemije aprila 2020. Po tretjem valu epidemije je marca letos trgovanje z nepremičninami ponovno oživel, tako da je bilo ob koncu letošnjega prvega polletja število kupoprodaj že večje kot pred epidemijo.

Po marčevski oživitvi nepremičninskega trga smo bili priča pospešeni rasti cen stanovanj in hiš. V prvem polletju 2021 so se tako v primerjavi z drugim polletjem leta 2020 cene stanovanjskih nepremičnin zvišale za okoli 8,00 %, kar je pomenilo najvišjo polletno rast cen od časov pred krizo nepremičninskega trga leta 2008. Na rekordno rast cen stanovanjskih nepremičnin v prvi polovici letošnjega leta je vplivala predvsem rekordna rast cen stanovanj v večstanovanjskih stavbah v največjih mestih, z izjemo Ljubljane. Cene stanovanj na Obali oziroma v Kopru, Kranju, Celju in Mariboru so poskočile za 10 do 12 odstotkov. V Ljubljani je bila rast cen stanovanj v prvi polovici letošnjega leta »le« okoli 6-odstotna. V Ljubljani so sicer cene stanovanj rekordno zrasle leta 2018 (15 odstotkov na letni ravni).

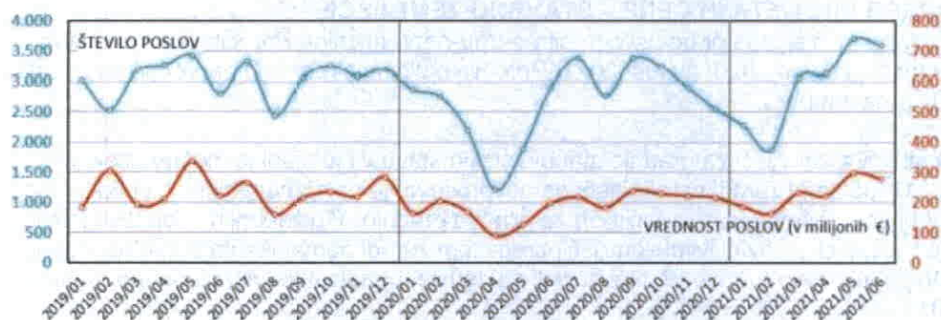
Visoko rast cen stanovanjskih nepremičnin po eni strani poganja veliko povpraševanje, ki ga vzpodbujajo nizke obrestne mere in dostopnost denarja, po drugi strani pa omejena ponudba novogradenj. Nizke obrestne mere spodbujajo tako nakupe nepremičnin za lastno uporabo kot naložbene nakupe ter investicije v gradnjo stanovanjskih enot za tržno prodajo. Na višanje cen stanovanjskih nepremičnin vse bolj vplivajo tudi vse višje cene zemljišč za gradnjo, posredno pa tudi rast gradbenih stroškov, ki je posledica globalnega zviševanja cen transporta in gradbenih materialov zaradi pandemije.

Visoke cen stanovanj povzročajo tudi nadaljnjo rast povpraševanja po zazidljivih zemljiščih in vse močnejšo stanovanjsko gradbeno ekspanzijo. Ta je najbolj očitna v Ljubljani, kjer je obseg trenutne in načrtovane stanovanjske novogradnje že primerljiv s tistim pred krizo leta 2008.



Praktično povsod po Sloveniji ponudba novih stanovanj, kljub temu da na trg postopoma prihaja vse več novogradenj, še vedno zaostaja za povpraševanjem. Zaustavitve rasti cen stanovanjskih nepremičnin pa ni pričakovati dokler ponudba novih stanovanj ne bo presegla povpraševanja in se ne bo čas njihove prodaje bistveno podaljšal oziroma dokler se ne bodo začele kopičiti zaloge neprodanih stanovanj. Zaenkrat se večina novozgrajenih stanovanj v največjih mestih in turističnih krajih, kljub rekordnim cenam, še vedno proda preden so zgrajena.

Graf: Mesečno število in skupna vrednost sklenjenih tržnih kupoprodajnih poslov z nepremičninami, Slovenija, januar 2019 – junij 2021



Po tretjem valu epidemije in omilitvi ukrepov za njeno zaježitev, ko je bila letos februarja preklicana tudi prepoved opravljanja terenskih ogledov nepremičnin, je marca promet z nepremičninami ponovno zrasel, tako da je bil ob koncu polletja že na višji ravni kot pred epidemijo. Glede na še začasne podatke je bilo število sklenjenih poslov junija 2021 za okoli 30 odstotkov večje kot junija 2019, njihova skupna vrednost pa za več kot četrtino.

Preglednica: Vrednost kupoprodajnih pogodb po vrstah nepremičnin (v milijonih evrov), Slovenija, prva polletja let 2019, 2020 in 2021

VRSTA NEPREMIČNINE	2019_I - vrednost (v mio €)	2019_I - delež	2020_I - vrednost (v mio €)	2020_I - delež	2021_I - vrednost (v mio €)	2021_I - delež
Stanovanja	482	34,5%	366	40,0%	516	38,7%
Hiše	294	21,0%	259	28,2%	351	26,3%
Zemljišča za gradnjo stavb	119	8,5%	116	12,7%	186	14,0%
Trgovski, storitveni in gostinski lokali	299	21,4%	40	4,4%	105	7,8%
Pisarne	47	3,4%	42	4,6%	51	3,9%
Pozidana zemljišča	31	2,2%	13	1,4%	41	3,1%
Kmetijska zemljišča	28	2,0%	24	2,7%	29	2,2%
Industrijske nepremičnine	56	4,0%	22	2,4%	23	1,7%
Gozdna zemljišča	13	0,9%	8	0,9%	10	0,8%
Turistični objekti	13	0,9%	9	1,0%	8	0,6%
Garaže in parkirni prostori	9	0,6%	6	0,6%	6	0,5%
Ostale nepremičnine	8	0,6%	10	1,0%	7	0,5%

V prvem polletju leta 2021 je vrednost prometa s stanovanjskimi nepremičninami (stanovanja v večstanovanjskih stavbah in stanovanjske hiše) znašala slabih 870 milijonov evrov oziroma 65 odstotkov vsega evidentiranega prometa z nepremičninami.

Močno sta se povečala vrednost in delež prometa z zemljišči za gradnjo stavb. Vrednost prometa je bila v prvem polletju 2021 že blizu 190 milijonov evrov oziroma 14-ih odstotkov celotnega prometa z nepremičninami. Še v prvem polletju leta 2019 je bila vrednost prometa



z zazidljivimi zemljišči slabih 120 milijonov evrov, delež prometa pa pod 9 odstotkov, kar kaže na vse večjo gradbeno ekspanzijo, na katero bistveno ni vplivala niti epidemija.

Promet s poslovnimi nepremičninami (pisarne, trgovski, storitveni in gostinski lokali) je v prvem polletju letošnjega leta znašal blizu 160 milijonov evrov oziroma slabih 12 odstotkov celotnega prometa z nepremičninami.

Skupni promet s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči pa slabih 40 milijonov evrov oziroma slabe 3 odstotke celotnega prometa.

### 3.3. OBSEG PROMETA IN CENE – STAVBNO ZEMLJIŠČE

(vir: <https://www.mvn.e-prostor.gov.si/porocila-o-trgu-nepremicnin/>, Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2020, avgust 2021; Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za prvo polletje 2021, november 2021)

Število transakcij z zemljišči za gradnjo stanovanjskih stavb v Ljubljani je močno poskočilo šele leta 2017, ko se je zaradi naraščajočega povpraševanja po stanovanjih v Ljubljani močno povečalo tudi povpraševanje po zemljiščih za njihovo gradnjo. V naslednjih dveh letih je bila rast števila transakcij z zazidljivimi zemljišči, predvsem zaradi pomanjkanja ponudbe, manjša. Lansko leto pa je število transakcij, tudi zaradi epidemije, upadlo in je bilo za petino manjše kot leta 2019.

Zaradi velikega povpraševanja po stanovanjskih nepremičninah se je nov gradbeni cikel najprej začel prav v Ljubljani. Takoj po obratu cen so novi investitorji najprej začeli oživiljati in dokončevati v krizi nasedle projekte. Kljub kroničnemu pomanjkanju ponudbe zazidljivih zemljišč, ki jih v mestu praktično ni, so nato po Ljubljani začeli vznikat številni, predvsem manjši večstanovanjski objekti.

Investitorji, ki gradijo za trg, pomanjkanje praznih zazidljivih zemljišč rešujejo z nakupi praviloma starejših in slabše vzdrževanih hiš s čim večjim pripadajočim zemljiščem, rušitvijo le-teh in gradnjo manjših večstanovanjskih objektov. Seveda pa to praviloma bistveno podraži strošek zemljišča za gradnjo in ustvarja dodaten pritisk na rast cen novogradenj.

Cene stanovanjskih nepremičnin in zazidljivih zemljišč so že od leta 2017, ko so prevzele primat Obali, daleč najvišje v glavnem mestu. Lani smo v Ljubljani evidentirali tako prodajo najdražjega stanovanja v večstanovanjski stavbi kot tudi najdražje stanovanjske hiše in zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb. Praviloma so cene najvišje v centru mesta in se z oddaljenostjo od centra počasi znižujejo. V veliki meri so odvisne tudi od mikrolokacije ter velikostne in starostne strukture stanovanjskih nepremičnin v posameznih predelih Ljubljane.

*Preglednica: Cene in lastnosti prodanih zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Ljubljana, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020*

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m <sup>2</sup> (25.percentil)	Cena €/m <sup>2</sup> (mediana)	Cena €/m <sup>2</sup> (75. percentil)	Površina zemljišča (mediana)
TAO LJUBLJANA	103	195	311	583	680
LAO ROŽNA DOLINA, TRNOVO, BEŽIGRAJSKI DVOR, SP. ŠIŠKA	22	569	663	844	710
LAO BROD, ŠENTVID, PODUTIK, BOKALCI, DOLGI MOST	22	202	258	310	690
LAO RUDNIK	11	215	311	356	610

Srednja cena zazidljivega zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb je v letu 2020 v Ljubljani znašala okoli 310 €/m<sup>2</sup>, srednja površina prodanega zemljišča pa nekaj manj kot 700 kvadratnih metrov. Raven cen zemljišč po območjih Ljubljane je zelo podobna kot raven cen stanovanjskih nepremičnin na splošno. Na območju »Center« tržnih prodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb lani nismo evidentirali. Tako so bila zazidljiva zemljišča oziroma pozidana zemljišča za nadomestno gradnjo najdražja na območju »Rožna dolina, Trnovo, Bežigrajski dvor, Spodnja Šiška«, kjer je bila srednja cena zemljišča okoli 660 €/m<sup>2</sup>. Tu je bilo najdražje prodano 430 kvadratnih metrov veliko zemljišče za nadomestno gradnjo na Mirju,



na katerem stoji hiša iz dvajsetih let prejšnjega stoletja. Prodano je bilo za 750 tisoč evrov, kar pomeni okoli 1.700 €/m<sup>2</sup> zemljišča.

Cene zemljišč znotraj kroga ljubljanske obvoznice so sicer le malo nižje kot v centru mesta in na najboljših lokacijah v bližini centra. Na ceno zemljišča tu vpliva predvsem velikost zemljišča in možnost pozidave. Zemljišča, ki omogočajo gradnjo večjih večstanovanjskih blokov in stolpnice oziroma visoko stopnjo pozidave, dosegajo izredno visoke cene.

Izven kroga obvoznice oziroma v predmestju so cene zazidljivih zemljišč že občutno nižje, v povprečju več kot za polovico

*Preglednica: Gibanje cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Ljubljana, 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>	10%	15%	12%	2%	3%
<b>Hiše</b>	7%	8%	9%	5%	4%
<b>Zemljišča za gradnjo</b>	0%	2%	16%	5%	4%

Za razliko od cen stanovanjskih nepremičnin so v Ljubljani cene zemljišč za njihovo gradnjo začele naraščati in močno poskočile šele leta 2018, ko je stanovanjska novogradnja dobila nov zagon. Tudi rast cen zazidljivih zemljišč se je v letih 2019 in 2020 zmanjšala, kar pa gre ob velikem povpraševanju pripisati predvsem pomanjkanju ustreznih oziroma kakovostnih zemljišč za takojšnjo gradnjo. V Ljubljani, Severni okolici Ljubljane in na Obali, kjer je povpraševanje po zazidljivih zemljiščih za gradnjo stanovanjskih stavb največje, ponudba pa zelo omejena, so cene zazidljivih zemljišč od leta 2015 zrasle za okoli 30 odstotkov. Rast cen bi bila gotovo še bistveno višja, če bi bilo na voljo več zazidljivih zemljišč na boljših lokacijah, primernih za takojšnjo gradnjo.

*Slika: Tržno analitično območje (TAO) Ljubljana in lokalna analitična območja (LAO)*



- |   |   |
|---|---|
| 1 LAO CENTER  | 9 LAO ČRNUČE, NADGORICA                       |
| 2 LAO ROŽNA DOLINA, TRNOVO, BEŽIGRAJSKI DVOR, SP. ŠIŠKA | 10 LAO FUŽINE, KAŠELJ, POLJE                  |
| 3 LAO KOSEZE, ŠIŠKA                                     | 11 LAO ŠTEPANJSKO, BIZOVIK, SOSTRO            |
| 4 LAO BEŽIGRAD, MOSTE, KODELJEVO, GOLOVEC               | 12 LAO TOMAČEVO, ŠMARTNO, SNEBERJE, ZALOG     |
| 5 LAO RUDNIK  | 13 LAO RAKOVA JELŠA, SIBIRIJA, CESTA V GORICE |
| 6 LAO VIŠKO POLJE, BRDO, VRHOVCI                        | 14 LAO INDUSTRIJSKA CONA ŠIŠKA                |
| 7 LAO BROD, ŠENTVID, PODUTIK, BOKALCI, DOLGI MOST       | 15 LAO BTC                                    |
| 8 LAO JEŽICA, BEŽIGRAD, NOVE JARŠE                      |   |



Zaradi velike raznovrstnosti zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb glede na namen gradnje (družinska hiša, gradnja večstanovanjskih stavb), razvojno stopnjo in upravno-pravni status zemljišč (komunalna opremljenost in gradbeno dovoljenje) ter razmeroma majhno polletno število realiziranih prodaj, cene zazidljivih zemljišč po območjih precej nihajo.

*Preglednica: Cene in velikost prodanih zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, Slovenija skupno in izbrana analitična območja (TAO), 1. polletje 2021*

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m <sup>2</sup> (25. percentil)	Cena €/m <sup>2</sup> (mediana)	Cena €/m <sup>2</sup> (75. percentil)	Površina zemljišča (mediana)
<b>SLOVENIJA</b>	<b>1.363</b>	<b>26</b>	<b>48</b>	<b>99</b>	<b>830</b>
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	137	48	68	90	820
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	111	108	135	169	710
LJUBLJANA	60	181	226	332	790

Razlike v cenah zazidljivih zemljišč po državi so velike oziroma še bistveno večje kot to velja za hiše. Močno je po višini cen zazidljivih zemljišč tudi v prvem polletju leta 2021 izstopala Ljubljana, kjer se realizira tudi daleč največ prodaj zemljišč za gradnjo večstanovanjskih stavb, ki so relativno najdražja. Največ pa je tudi prodaj starejših hiš s pripadajočim zemljiščem za nadomestno gradnjo manjših večstanovanjskih stavb. Relativno najdražja zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb v prvi polovici letošnjega leta so bila prodana v Rožni dolini v Ljubljani, kjer sta se dve zemljišči, veliki okoli 600 kvadratnih metrov, prodali po ceni prek 900 €/m<sup>2</sup>. Absolutno najdražje pa je bilo prodano zemljišče v Kopru, kjer je investicijsko podjetje za 2,7 hektara zemljišča odštelo skoraj 4,3 milijona evrov.

#### 3.4. RAZLIKA MED OGLAŠEVANO IN DEJANSKO REALIZIRANO CENO

Višja cena oglaševanih nepremičnin je pričakovana. Iz spremljanja ponudb pri nepremičninskih agencijah in drugih posrednikih nepremičnin, predvsem na spletnem portalu <http://www.nepremicnine.net/>, je razvidno, da se nepremičnine ne prodajajo za prvo ponujeno ceno temveč so oglaševane cene predmet pogajanj med kupci in prodajalci. V večini primerov je prodajna oz. pogodbeni cena nepremičnine nižja od oglaševane. Včasih pa tudi prodajalec korigira ponudbeno ceno, glede na razmere na trgu (povpraševanje oz. ponudbo konkurenčnih nepremičnin).

O razlikah med oglaševano in sklenjeno ceno se veliko špekulira. Nekaj manjših študij pa je bilo opravljenih in izkaže se, da so dejanske cene prodajne oz. pogodbene cene nepremičnin (ne glede na tip nepremičnine) običajno od 10,00% do 15,00% nižje od oglaševanih. Največje razlike so običajno pri hišah, posebej velikih, ki se dolgo in težko prodajajo. Pri cenah za oddajanje v najem so te razlike manjše.

#### 4. ZEMLJIŠKOKNJIZNO STANJE

Predmet ocene je nepremičnina, ki je v zemljiški knjigi vpisana z ID znakom parcela 1695 214/18. Na nepremičnini je vknjižena lastninska pravica v korist dolžnika do 1/4.

Z nepremičnino je povezana zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

Na nepremičnini je na deležu dolžnika vknjižena hipoteka:

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
21769373	18.03.2021 10:35:20	401 - vknjižena hipoteka



## 5. STANJE V ZEMLJIŠKEM KATASTRU – EVIDENCA GURS

Podatki o parceli (stanje april 2022) so privzeti iz uradne evidence GURS (vir: <https://prostor-s.gov.si/preg/> ).

V katastru je nepremičnina vpisana kot:

### Opisni podatki o parceli:

#### Podatki o parceli:

Katastrska občina	Parcelna številka	Površina parcele [m <sup>2</sup> ]	Urejena parcela	Katastrski dohodek [EUR]	Datum zadnje spremembe
1695 KARLOVŠKO PREDMESTJE	214/18	43	NE	0,00	25.04.2013

#### Podatki o dejanski rabi parcele - veljavno stanje:

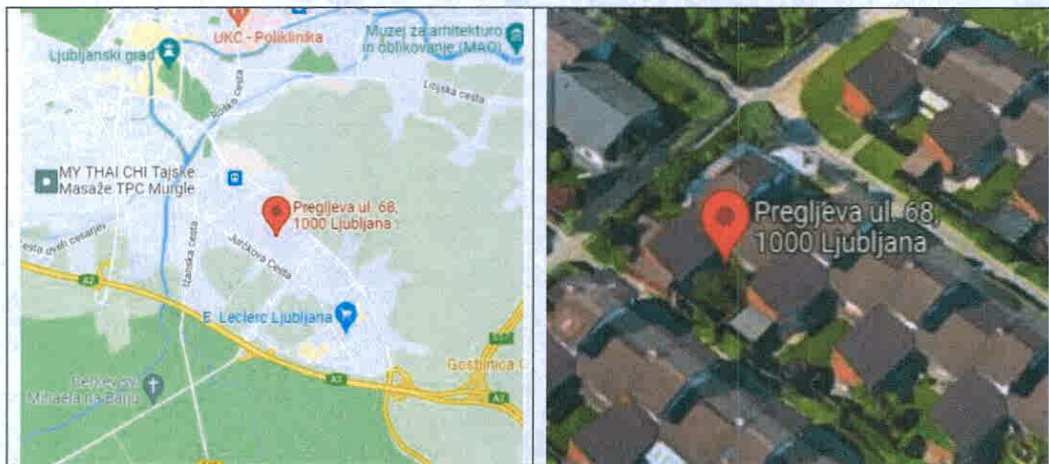
Šifra dejanske rabe	Naziv dejanske rabe	Delež površine dejanske rabe [%]
30	poseljena zemljišča	100,0

## 6. IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNINE

### 6.1. LOKACIJA

Predmetna posest se nahaja v občini Ljubljana Vič-Rudnik, na Rakovniku. Rakovnik je predel Ljubljane, ki se nahaja na južnem pobočju Golovca pod Zelenim hribom. Predel, ki je bil včasih samostojno naselje, zdaj pa je del Ljubljane, je dobil ime po potočnih rakih, ki so bili tu včasih obilno prisotni. V dolini pod Golovcem je tudi ribnik.

Mikro lokacija nepremičnine se nahaja ob stranski cesti, ki vodi le do naselja vrstnih hiš. Nahaja se v mirnem kraju in je nekoliko odmaknjena od prometno obremenjene Dolenjske ceste po kateri vozijo avtobusi ljubljanskega mestnega potniškega prometa in dolenjske proge. Območje je pozidano povečini s starejšimi vrstnimi hišami. Lokacija je oddaljena cca 3,00km od južne ljubljanske obvoznice (izvoz Ljubljana – jug) ter 3,50km od centra Ljubljane.



Vir: <https://www.google.si/maps/>

Nekateri objekti družbenega standarda (trgovina z živili, vrtec, osnovna šola, zdravstveni dom, bencinski servis, športna dvorana, cerkev...) so v bližini, preostali objekti družbenega standarda so oddaljeni.

Dostop do lokacije je ugoden, po asfaltni cesti.



Podatki iz registra prostorskih enot (vir: <https://eprostor.gov.si/javni/>)

#### Naslov in prostorske enote

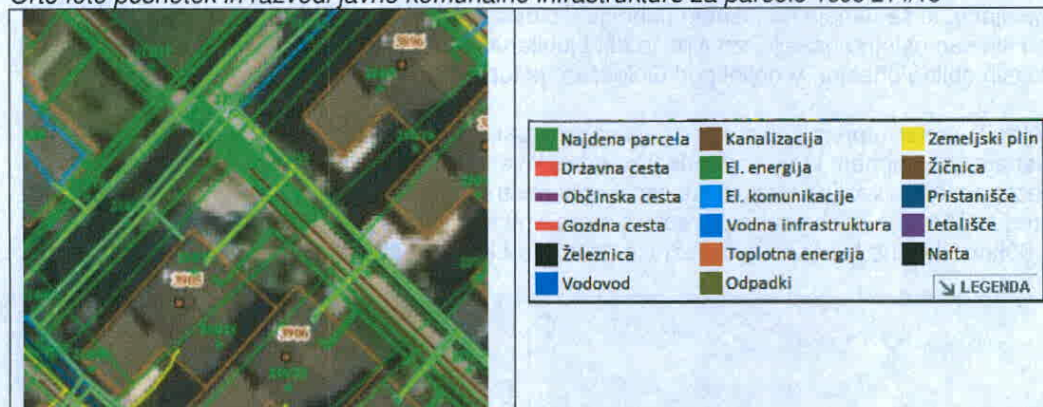
Občina	Ljubljana	Volišče - državni zbor	OŠ Oskarja Kovačiča, Ob
Naselje	Ljubljana		dolenjski železnici 48
Ulica in hišna številka	-	Volišče - lokalno	OŠ Oskarja Kovačiča, Ob
Poštni okoliš	1000 Ljubljana		dolenjski železnici 48
Krajevna skupnost	-	Šolski okoliš	OŠ Oskarja Kovačiča
Vaška skupnost	-	Statistična regija	Osrednjeslovenska
Mestna četrt	Četrtna skupnost Rudnik	Upravna enota	Ljubljana
		Območna geodetska uprava	Ljubljana

### 6.2. KOMUNALNA OPREMLJENOST

Lokacija je komunalno opremljena z vodovodom, kanalizacijo, električnim in telefonskim omrežjem ter elektronskimi komunikacijami.

Ceste so asfaltirane, opremljene z robniki in hodniki za pešce. Med nizi stanovanjskih hiš so le poti za pešce. Javna razsvetljava je na kandelabrih. Električna je v podzemni kabelski izvedbi.

Orto foto posnetek in razvodi javne komunalne infrastrukture za parcelo 1695 214/18



### 6.3. PREDMETNA NEPREMIČNINA

Predmet ocene je nepremičnina ID znak parcela 1695 214/18 v izmeri 43,00m<sup>2</sup>.



vir: <http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/>

Parcela je oblike zelo ozkega izrazito podolgovatega pravokotnika. V naravi predstavlja del poti za pešce med nizoma vrstnih hiš zgrajenih leta 1999 na naslovu Pregljeva ulica 38 – 52 in Pregljeva ulica 54 – 68. Nahaja se pred krajno vrstno hišo na naslovu Pregljeva ulica 68. Teren je raven. Sredinski del poti je v asfaltni izvedbi, ob straneh je pot obložena z betonskimi



tlakovci. Ni robnikov, kot tudi ne utrjenih bankin. Izvedeno je odvodnjavanje meteornih voda v javno kanalizacijsko omrežje.

Parcela 1695 216/20, ki meji na ocenjevano nepremičnino in se nahaja v nadaljevanju poti, je v lasti MESTNE OBČINE LJUBLJANA, v zemljiški knjigi je zaznamba grajenega javnega dobra lokalnega pomena.

#### Podatki o parceli

Informativna vrednost GURS: 839,00 €

Katastrska občina	1695 KARLOVŠKO PREDMESTJE		
Številka parcele	214/18		
Površina parcele [m <sup>2</sup> ]	43		
Centroid N	99151.62		
Centroid E	463278.38		
Dejanska raba	Šifra dejanske rabe	Naziv dejanske rabe	Delež površine dejanske rabe [%]
	30	poseljena zemljišča	100,0
Namenska raba	10600 - območja prometne infrastrukture Delež površine namenske rabe [%]: 100,0		

#### Opomba:

Zemljišče je vrednoteno kot ZDR, po modelu vrednotenja za druga zemljišča

##### Modeli vrednotenja nepremičnin:

GAR	model vrednotenja za garaže	PNJ	model vrednotenja za stavbe za javno rabo
GOZ	model vrednotenja za gozdna zemljišča	PNM	model vrednotenja za rudnike
HIS	model vrednotenja za hiše	PNP	model vrednotenja za pristanišča
IND	model vrednotenja za industrijske stavbe	PPL	model vrednotenja za lokale
INP	model vrednotenja za stavbe s težko industrijo	PPN	model vrednotenja za posebne nepremičnine
KME	model vrednotenja za kmetijska zemljišča	PPP	model vrednotenja za pisarne
PKO	model vrednotenja za kmetijske stavbe	PSZ	model vrednotenja za pozidana zemljišča
PKZ	model vrednotenja za zidarice	STA	model vrednotenja za stanovanja
PNB	model vrednotenja za črpalke	ZDR	model vrednotenja za druga zemljišča
PND	model vrednotenja za druge stavbe	ZGS	model vrednotenja za zemljišča za gradnjo stavb
PNE	model vrednotenja za elektrarne		

Fotografije predmetne nepremičnine, ki so posnete ob ogledu, so priložene k mnenju.

## 7. STANDARD VREDNOSTI

V predmetnem mnenju se ocenjuje **tržna vrednost** nepremičnine.

**Tržna vrednost nepremičnine** je po Mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti (MSOV 2013, odstavek 29), opredeljena kot »ocenjeni znesek, za katerega naj bi si voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala premoženje na datum ocenjevanja vrednosti v transakciji med nepovezanimi in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri kateri sta stranki delovali seznanjeno, previdno in brez prisile«.

V to definicijo je vključena izvršitev prodaje na določen dan in prehod lastništva od prodajalca na kupca pod naslednjimi pogoji:

- motivacija prodajalca in kupca je podobna
- obe strani sta dobro obveščeni in vsaka deluje v skladu s svojimi najboljšimi interesi
- na razpolago je dovolj časa za delovanje na odprtem trgu
- plačilo je izvršeno z gotovino ali njenim ekvivalentom
- financiranje kupoprodaje, če obstaja, se izvaja po splošno veljavnih pogojih skupnosti na določen dan in običajnih pogojih za vrsto posesti na tem območju



- cena predstavlja znesek, ki je normalno plačilo za prodano nepremičnino in na katerega niso vplivali posebni zneski financiranja in / ali pogoji, usluge, honorarji, stroški ali obveznosti nastali v času transakcije

Tržna vrednost na dan vrednotenja pomeni pregled in oceno tržne vrednosti celovite lastninske pravice do nepremičnine v pogojih opazovanja, kakšni so fizično in pravno v takratnem trenutku in brez domnevnih pogojev od datuma, ko je vrednotenje opravljeno.

### **Načini ocenjevanja vrednosti**

Za določitev vrednosti nepremičnine, opredeljene z ustrezno *podlago vrednosti* je mogoče uporabiti enega ali več načinov ocenjevanja vrednosti.

V skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti MSOV 2007 je **za ocenjevanje vrednosti zemljišča** možno uporabiti več metod:

- metodo primerljivih prodaj,
- metodo razčlenitve gradnje,
- metodo razporejanja – alokacij,
- metodo izločevanja – ekstrakcije,
- metodo zemljiškega ostanka – rezidual in
- metodo uglavničenja – kapitalizacije

*Metoda primerljivih prodaj* (sales comparison) za ocenjevanje vrednosti zemljišč vključuje neposredno primerjavo premoženja, ki je predmet ocenjevanja vrednosti, s podobnimi zemljiškimi parcelami, za katere obstajajo dejanski podatki o nedavnih tržnih transakcijah. Največkrat se uporabijo podatki o dejansko izvedenih transakcijah. Ob tem analize pogodb in ponudbenih cen za podobne parcele, konkurenčne premoženju, ki je predmet ocenjevanja vrednosti, lahko prispevajo k večjemu razumevanju trga.

*Metoda razčlenitve gradnje* (subdivision development) predvideva razčlenitev določenega premoženja na dele, določitev prihodkov in odhodkov, povezanih s procesom, in diskontiranje dobljenih čistih donosov v izkazano vrednost. Ta postopek je koristen v nekaterih situacijah, vendar pa je odvisen od številnih predpostavk, ki utegnejo izjemno otežiti opredelitev tržne vrednosti.

Če ni na voljo neposrednih primerjav zemljišč, se lahko s primerno pazljivostjo uporabijo naslednje metode:

*Metoda razporejanja* (allocation) je metoda posredne primerjave, pri kateri se določi razmerje med vrednostjo zemljišča in vrednostjo izboljšav ali drugo razmerje med sestavinami premoženja. Rezultat je merilo, ki zaradi primerjanja razporeja celotno tržno ceno med zemljišče in izboljšave.

*Metoda izločevanja* (extraction) je tudi posredna primerjalna metoda (včasih imenovana abstrakcija). Ocenjuje vrednost izboljšav z uporabo stroškov, zmanjšanih za analizo amortizacije, in z izločanjem rezultata iz celotne cene sicer primerljivega premoženja. Ostanek je indikacija možne vrednosti zemljišča.

*Metoda zemljiškega ostanka* (land residual) uporablja podatke o prihodkih in odhodkih kot sestavine v analizi. Na podlagi finančne analize se določi čisti donos, ki ga je mogoče dobiti z uporabo, ki ustvarja donos, odštejemo pa finančni donos, ki ga zahtevajo izboljšave. Preostali donos pojmuje kot ostanek glede na zemljišče in ga kapitaliziramo v izkaz vrednosti. Metoda je omejena na vrste premoženja, ki ustvarjajo donos, in se najpogosteje uporablja pri novejšem premoženju.

*Metoda uglavničenja* (ground rent capitalisation) ocenjuje vrednost zemljišča s kapitalizacijo zemljiške rente. Če lahko zemljišče neodvisno prinaša zemljiško rento, se ta renta kapitalizira v izkaz tržne vrednosti, če je na voljo dovolj tržnih podatkov. Ker so zemljiške rente lahko dogovorjene precej let pred datumom ocenjevanja vrednosti, so lahko navedene rente zastarele, tako da je težko dobiti sedanje mere kapitalizacije donosa.



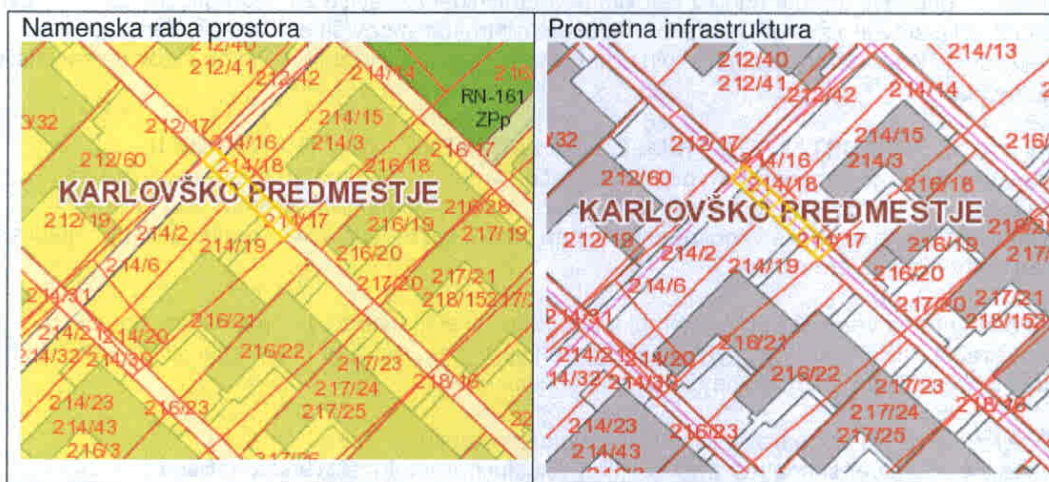
## 8. URBANISTIČNI POGOJI – NAMENSKA RABA PROSTORA

Podatki o namenski rabi zemljišča so preverjeni v javno dostopnih evidencah.

Iz vpogleda v javni portal <https://urbinfo.ljubljana.si/web/profile.aspx?id=Urbinfo@Ljubljana> je razvidno, da se ocenjevano zemljišče po namenski rabi prostora nahaja v enoti urejanja prostora RN-608 z oznako podrobnejše namenske rabe prostora SSce, ki je namenjena za pretežno eno in dvostanovanjske površine.

Dovoljena je izgradnja objektov višine do P+1, tip objekta je nizka stavba v nizu. Poleg posegov in dopustnih objektov, navedenih v 12. členu odloka OPN MOL ID, so vrste gradenj, ki so dopustne za stavbe tipa NB – atrijska hiša, samo rekonstrukcija, nadomestna gradnja, če s tem ni ogrožena statična stabilnost sosednjih stavb, in dozidava pri končnih stavbah v nizu (samo znotraj gradbenih črt). Dozidava mora biti po višini in globini skladna z obstoječo stavbo, h kateri se doziduje. Imeti mora enako obliko strehe, uporabljeni morajo biti enaki oziroma primerljivi materiali in barve. Pri rekonstrukciji in nadomestni gradnji je treba upoštevati naslednje pogoje: objekt mora biti po višini, globini in širini enak kot prvotni objekt (večja prostornina je dopustna samo zaradi obnove fasade), imeti mora enako obliko strehe, razporeditev okenskih odprt in balkonov proti javnim površinam, uporabljeni morajo biti enaki oziroma primerljivi materiali in barve. Vrste dopustnih posegov za obstoječe garaže (garažne nize) so: vzdrževanje, rekonstrukcija in nadomestna gradnja. Streha je dvokapnica pri širšem kraku in enokapnica pri ožjem kraku, rdečerrjave barve. Posegi ne smejo spreminjati oblike strehe, naklona, barve kritine in smeri slemen. Dopustna so strešna okna v ravnini strehe, frčade niso dopustne. Gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov ni dopustna, razen majhnih stavb (samo atrijska shramba ali pergola), ograj in bazenov za kopanje. Majhne stavbe je dopustno postaviti na vrtni strani objekta kot nadaljevanje atrijskega trakta, ki leži v smeri SV-JZ, segajo lahko do meje atrija; uporabljeni materiali morajo biti skladni z materiali obstoječe hiše; streha objekta mora biti ravna, nižja od kapi obstoječe hiše ter z nagibom odvodnjavanja v atrij. Dopustne so lesene ograje temno rjave barve ali žive meje. Atriji so lahko ograjeni do višine 1,80 m, prostor hiš pred vhodi ob pešpotah se ne ograjuje. Bazena ni dopustno prekriti. Dopustna je samo bela barva fasade, čelne fasade nizov morajo biti iz vidne opeke opečnate barve. Vrata, napušč in drugi fasadni poudarki morajo biti temno rjave barve.

Veljavni prostorski akti so: Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 – DPN, 22/11 – popr., 43/11 – ZKZ-C, 53/12 – obv. razl., 9/13, 23/13 – popr., 72/13 – DPN, 71/14 – popr., 92/14 – DPN, 17/15 – DPN, 50/15 – DPN, 88/15 – DPN, 95/15, 38/16 – avtentična razlaga, 63/16, 12/17 – popr., 12/18 – DPN, 42/18 in 78/19 – DPN)



Iz vpogleda v prometno infrastrukturo in cestno omrežje je razvidno, da predmetna parcela sodi med lokalne ceste s prometno funkcijo javna pot za pešce, uradna kategorizacija je obstoječa javna pot.



## 9. PREVERBA NAJBOLJŠE RABE (HABU)

Zemljišče se pojmuje kot trajno sredstvo, vendar imajo izboljšave na njem omejeno življenjsko dobo. Edinstvene značilnosti zemljišča določajo njegovo optimalno koristnost. Ko se izboljšano zemljišče ocenjuje ločeno od izboljšav na zemljišču, ekonomska načela zahtevajo, da se izboljšave na zemljišču ocenjujejo tako, kot prispevajo k povečanju ali zmanjšanju celotne vrednosti premoženja.

Zato je pri oceni vrednosti zemljišča potrebno preveriti možnost HABU (Highest and best use), to je najgospodarnejše uporabe. Tržna vrednost zemljišča, ki temelji na zasnovi »najgospodarnejše uporabe«, izraža koristnost in trajnost zemljišča z vidika trga, z izboljšavami, ki predstavljajo razliko med vrednostjo zemljišča samega in celotno tržno vrednostjo izboljšanega zemljišča.

Opredeljena je kot »najverjetnejša uporaba premoženja, ki je fizično možna, primerno upravičena, zakonsko dopustna, finančno izvedljiva in katere rezultati izkazujejo najvišjo vrednost premoženja, katerega vrednost se ocenjuje.«

Četudi se zemljišče nahaja v območju stavbnih zemljišč, kjer je namenska raba za stanovanjske površine zaradi oblike, velikosti parcele in veljavnih prostorskih pogojev na zemljišču gradnja novih objektov ni dopustna. Nepremičnina v naravi predstavlja del prometne infrastrukture.

Obstoječa raba je zato edina fizično možna, primerno upravičena, zakonsko dopustna, finančno izvedljiva in izkazuje najvišjo vrednost premoženja.

Zato je tržna vrednost predmetne nepremičnine ocenjena po načinu tržnih primerjav.

## 10. OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNINE PO NAČINU TRŽNIH PRIMERJAV

Način tržnih primerjav je najbolj neposreden in najbolj zanesljiv pristop. Nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katera so na voljo informacije o cenah. Pri tem načinu je v prvem koraku treba proučiti cene za posle enakih ali podobnih nepremičnin, ki so se v zadnjem času pojavili na trgu. Če je bilo v zadnjem času le malo takih poslov, bo morda treba ustrezno proučiti tudi cene enakih ali podobnih nepremičnin, ki so ponujeni v prodajo. Informacije o cenah iz drugih poslov je treba prilagoditi glede na vse razlike med pogoji dejanskega posla in podlago vrednosti ter vse predpostavke, ki jih je treba sprejeti pri ocenjevanju vrednosti.

Obstajajo lahko tudi razlike v pravnih, ekonomskih ali fizičnih značilnostih sredstev iz drugih poslov in sredstva, katerega vrednost se ocenjuje.

Predmet ocene je tržna vrednost celovite nepremičninske pravice za nepremičnino, ki v naravi predstavlja stavbno zemljišče (del prometne infrastrukture) površine 43,00m<sup>2</sup>. Zaradi oblike, velikosti, fizičnih lastnosti in veljavnih urbanističnih pogojev gradnja novih objektov na zemljišču ni možna.

### 10.1. PREDSTAVITEV PRIMERLJIVIH NEPREMIČNIN – TRANSAKCIJE

Podatke, na osnovi katerih sem ocenjevala tržno vrednost predmetne nepremičnine sem pridobila s pomočjo analize ponudbenih cen za prodajo primerljivih nepremičnin (vir: Nepremičninske agencije in posredniki, lastna baza), kot tudi dejansko realiziranih transakcijskih cen primerljivih nepremičnin.

Za oceno tržne vrednosti so bili zbrani tudi podatki iz evidence trga nepremičnin, podatki o realiziranih poslih (vir: [https://www.valuer.si/analiza\\_trga\\_rezultati](https://www.valuer.si/analiza_trga_rezultati)) za primerljive nepremičnine, ki bi lahko konkurirale obravnavani nepremičnini.

Pregledani so bili vsi realizirani posli na spletnem portalu [https://www.valuer.si/analiza\\_trga\\_rezultati](https://www.valuer.si/analiza_trga_rezultati) (iskalni parametri: stavbno zemljišče za ceste površine do 300,00m<sup>2</sup>, v Ljubljani, v širši okolici obravnavane lokacije, prodaja na prosto konkurenčnem trgu, transakcije v obdobju od 01.01.2020 – 26.04.2022).



V spodnjih preglednicah so prikazani samo najbolj primerljivi realizirani posli. Vse izbrane nepremičnine se nahajajo v širši okolici ocenjevane nepremičnine in so po vseh bistvenih parametrih primerljive z ocenjevano nepremičnino.

**Opomba:**




Zaradi varstva osebnih podatkov (uredba GDPR) so prikazani le podatki, ki vplivajo na vrednost posamezne primerljive nepremičnine. Detajlni podatki o spodaj predstavljenih poslih se nahajajo v arhivu ocenjevalke.

*Izbrane primerljive nepremičnine:*




Pravni posel	Nepremičnina 1	Nepremičnina 2	Nepremičnina 3
Id posla	492033	503169	509964
Vrsta posla podrobno	Prodaja na prostem trgu	Prodaja na prostem trgu	Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe	02. 03. 2020	15. 07. 2020	14. 08. 2020
Pogodbena cena (€)	3.105,00	2.960,00	3.000,00
Zaračunan DDV	Ne	Ne	Ne
Pogodbena cena (€/m²)	32,50	80,00	24,00
Vrsta predmeta pravnega posla	Stavbno zemljišče	Stavbno zemljišče	Stavbno zemljišče
Vrsta zemljišča	Ceste in parkirišča	Ceste in parkirišča	Ceste in parkirišča
Podrobna namenska raba	splošne eno in dvostanovanjske površine	splošne eno in dvostanovanjske površine	splošne eno in dvostanovanjske površine
Občina	LJUBLJANA	LJUBLJANA	LJUBLJANA
Šifra KO	1695	1695	1722
Ime KO	KARLOVŠKO PREDMESTJE	KARLOVŠKO PREDMESTJE	TRNOVSKO PREDMESTJE
Površina zemljišča (m²)	35,00; 721,00; 371,00; 115,00	37,00	125,00
Prodani delež	1/13	1/1	1/1
Prodana površina (m²)	95,54	37,00	125,00
Vrednostna cona – raven	19,00	17,00	15,00
Namenska raba – lokacija			



*Izbrane primerljive nepremičnine:*

Pravni posel	Nepremičnina 4	Nepremičnina 5	Nepremičnina 6
Id posla	514927	536386	540858
Vrsta posla podrobno	Prodaja na prostem trgu	Prodaja na prostem trgu	Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe	25. 09. 2020	25. 03. 2021	27. 04. 2021
Pogodbena cena (€)	300,00	2.400,00	1.000,00
Zaračunan DDV	Ne	Ne	Ne
Pogodbena cena (€/m <sup>2</sup> )	16,23	20,00	29,09
Vrsta predmeta pravnega posla	Stavbno zemljišče	Stavbno zemljišče	Stavbno zemljišče
Vrsta zemljišča	Ceste in parkirišča	Ceste in parkirišča	Ceste in parkirišča
Podrobna namenska raba	splošne eno in dvostanovanjske površine	osrednja območja centralnih dejavnosti	pretežno eno in dvostanovanjske površine
Občina	LJUBLJANA	LJUBLJANA	LJUBLJANA
Šifra KO	1695	1994	1722
Ime KO	KARLOVŠKO PREDMESTJE	DOBROVA	TRNOVSKO PREDMESTJE
Površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	154,00	120,00	275,00
Prodani delež	6/50	1/1	1/8
Prodana površina (m <sup>2</sup> )	18,48	120,00	34,38
Vrednostna cona – raven	19,00	16,00	22,00
Namenska raba – lokacija			

*Izbrane primerljive nepremičnine:*

Pravni posel	Nepremičnina 7	Nepremičnina 8	Nepremičnina 9
Id posla	546149	635108	632346
Vrsta posla podrobno	Prodaja na prostem trgu	Prodaja na prostem trgu	Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe	28. 05. 2021	15. 11. 2021	19. 11. 2021
Pogodbena cena (€)	1.300,00	1.000,00	2.661,12
Zaračunan DDV	Ne	Ne	Ne
Pogodbena cena (€/m <sup>2</sup> )	20,00	15,38	36,96
Vrsta predmeta pravnega posla	Stavbno zemljišče	Stavbno zemljišče	Stavbno zemljišče
Vrsta zemljišča	Ceste in parkirišča	Ceste in parkirišča	Ceste in parkirišča
Podrobna namenska raba	osrednja območja centralnih dejavnosti	splošne eno in dvostanovanjske površine	pretežno eno in dvostanovanjske površine
Občina	LJUBLJANA	LJUBLJANA	LJUBLJANA
Šifra KO	1994	1722	1723
Ime KO	DOBROVA	TRNOVSKO PREDMESTJE	VIČ
Površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	65,00	47,00; 15,00; 3,00	56,00; 16,00
Prodani delež	1/1	1/1	1/1
Prodana površina (m <sup>2</sup> )	65,00	65,00	72,00
Vrednostna cona – raven	16,00	15,00	19,00
Namenska raba – lokacija			



## 10.2. PREDSTAVITEV PRIMERLJIVIH NEPREMIČNIN – PONUDBE

Za oceno vrednosti bile zbrane in pregledane tudi ponudbe (oglasi) za prodajo primerljivih nepremičnin v podobnem okolju kot za obravnavano nepremičnino. Na spletnem portalu <http://www.nepremicnine.net/> se v aprilu 2022 niso oglaševala primerljiva zemljišča za prodajo ali nakup v širši okolici.

Pregledani so bili vsi oglasi. Ker sem pridobila kakovostne podatke o realiziranih prodajah primerljivih nepremičnin v širši okolici ocenjevane, so za nadaljnji izračun upoštevane le transakcije.

## 10.3. IZVEDBA PRILAGODITEV – OCENA TRŽNE VREDNOSTI

Vse izbrane nepremičnine so primerljive po vseh bistvenih parametrih. Lokacije so, glede na rabo, primerljive.

Na vrednost vplivajo lokacija, mikrolokacija, velikost, dostop, namenska raba, bližina infrastrukture in podobno.

Izvedene so samo prilagoditve, ki jih je možno ovrednotiti.

### *Prilagoditev za čas prodaje (tržna prilagoditev)*

Predmetna nepremičnina se nahaja v območju vrstnih stanovanjskih hiš. Za oceno vrednosti stavbnega zemljišča so upoštevane povprečne prodajne cene novih stanovanjskih hiš v Sloveniji v obdobju zadnjih dveh let. Cene novih stanovanjskih hiš sledijo cenam zemljišč za izgradnjo. Za gibanje cen (časovno prilagoditev) je zato privzet trend gibanja cen za nove stanovanjske hiše, in sicer četrtoletje / prejšnje četrtoletje.

*Preglednica: Indeksi cen stanovanjskih nepremičnin za nove stanovanjske hiše, četrtoletno*

Četrtoletje	2020Q1	2020Q2	2020Q3	2020Q4	2021Q1	2021Q2	2021Q3	2021Q4	2022Q1
Indeks	103,90	102,60	96,90	101,10	108,60	91,50	100,60	103,00	100,00
Časovna prilagoditev	3,49%	0,87%	4,10%	2,96%	-5,19%	3,62%	3,00%	0,00%	0,00%

Vir: <https://pxweb.stat.si/SiStat/sl/Podrocja/Index/134/cene-in-inflacija>

### *Prilagoditev zaradi lokacije*

Vse izbrane nepremičnine se nahajajo na lokacijah, ki so primerljive z ocenjevano, in sicer v občini Ljubljana. Vpliv lokacije je ustrezno upoštevan.

Vse primerljive nepremičnine se nahajajo v širši okolici ocenjevane. Zato je izvedena prilagoditev za lokacijo glede na vrednostno cono v kateri se nepremičnina nahaja, izhodišče pri uradnem modelu vrednotenja nepremičnin (vir:

[https://eprostor.gov.si/EV\\_EMV/emv/EMV.html#model=STA&zone](https://eprostor.gov.si/EV_EMV/emv/EMV.html#model=STA&zone) ). Ocenjevana nepremičnina se nahaja v vrednostni ravni 20.



Št. vred. ravni	Vrednost m <sup>2</sup> zemljišča glede na skupino STZ (EUR)						
	A	B	C	D	E	F	G
1	3,78	2,54	1,40	1,00	0,75	0,60	0,07
2	4,91	3,30	1,82	1,20	0,96	0,77	0,09
3	6,38	4,29	2,35	1,49	1,23	0,98	0,11
4	8,29	5,56	3,00	1,90	1,59	1,26	0,14
5	10,70	7,20	3,80	2,40	2,05	1,63	0,18
6	13,80	9,30	4,90	3,10	2,60	2,10	0,23
7	17,60	12,00	6,30	4,00	3,30	2,70	0,29
8	22,00	14,70	7,80	4,90	4,00	3,30	0,35
9	27,00	18,00	9,60	5,90	4,70	3,90	0,43
10	32,50	21,90	11,70	7,00	5,50	4,60	0,52
11	40,00	26,70	14,20	8,20	6,40	5,40	0,62
12	48,00	32,10	17,00	9,50	7,50	6,30	0,75
13	57,00	38,10	20,30	11,00	8,80	7,30	0,89
14	68,00	45,60	24,20	12,80	10,20	8,20	0,98
15	81,50	54,30	28,90	14,80	12,00	9,10	1,10
16	96,70	64,50	34,50	17,10	14,20	10,20	1,21
17	115,00	76,80	41,00	19,80	16,10	11,30	1,35
18	134,00	89,70	48,00	22,90	18,90	12,50	1,50
19	157,00	105,00	56,00	26,60	22,10	14,40	1,70
20	181,00	120,00	65,00	30,60	25,50	16,70	1,92
21	204,00	136,00	73,00	34,50	28,50	18,90	2,22
22	231,00	154,00	82,00	39,00	32,50	21,40	2,60
23	259,00	173,00	92,00	43,70	36,50	24,00	2,90
24	287,00	192,00	102,00	48,50	40,50	26,50	3,20
25	319,00	212,00	113,00	54,00	45,00	29,50	3,60

*Prilagoditev zaradi namembnosti oz. možnost pozidave (raba zemljišča)*

Večina izbranih primerljivih zemljišč so po namenski rabi stavbno zemljišče za stanovanjske površine, tako kot ocenjevano zemljišče. Pri nepremičninah, ki se po namenski rabi nahajajo v osrednjem območju centralnih dejavnosti je vpliv rabe zemljišča ustrezno upoštevan.

*Prilagoditev zaradi komunalne opremljenosti*

Vsa primerljiva zemljišča se nahajajo v širši okolici ocenjevane nepremičnine, kjer je komunalna opremljenost podobna. Vpliv komunalne opremljenosti je upoštevan. Prilagoditve ni potrebno izvajati.

*Prilagoditev za velikost zemljišča*

Tako kot so manjša stanovanja dražja po enoti mere, enako velja tudi za zemljišča, ki so namenjena za gradnjo. Optimalna velikost zemljišča za enostanovanjsko hišo je med 500,00 m<sup>2</sup> – 800,00 m<sup>2</sup>. Predmetno zemljišče meri le 43,00m<sup>2</sup>. Vsa primerljiva zemljišča imajo površino manjšo od 300,00m<sup>2</sup> – zato gradnja na njih ni možna. Vpliv velikosti zemljišča je ustrezno upoštevan. Prilagoditve ni potrebno izvajati.

*Prilagoditev za obliko zemljišča*

Pravilna oblika zemljišča je pomembna v primeru, ko je na zemljišču možno zgraditi stavbo. Na ocenjevanem zemljišču, tako kot na primerljivih, gradnja ni možna. V tem primeru oblika zemljišča ni pomembna, zato prilagoditve ni potrebno izvajati.



*Končne prilagoditve*

Prilagoditve	Nepremičnina 1	Nepremičnina 2	Nepremičnina 3
Id posla	492033	503169	509964
Skupna pogodbena cena (€)	3.105,00	2.960,00	3.000,00
Prodana površina (m <sup>2</sup> )	95,54	37,00	125,00
Datum sklenitve pogodbe	02. 03. 2020	15. 07. 2020	14. 08. 2020
Časovna prilagoditev	3,49%	4,10%	4,10%
Prilagojena cena (€)	3.213,44	3.081,26	3.122,90
Prilagojena cena (€/m <sup>2</sup> )	33,64	83,28	24,98
Prilagoditev za lokacijo	14,29%	56,25%	120,99%
Prilagoditev zaradi namembnosti	0,00%	0,00%	0,00%
Prilagoditev za komunalno opremljenost	0,00%	0,00%	0,00%
Prilagoditev za velikost	0,00%	0,00%	0,00%
Prilagoditev za obliko	0,00%	0,00%	0,00%
Skupaj prilagoditve	14,29%	56,25%	120,99%
<b>Prilagojena cena (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>38,44</b>	<b>130,12</b>	<b>55,21</b>

*Končne prilagoditve*

Prilagoditve	Nepremičnina 4	Nepremičnina 5	Nepremičnina 6
Id posla	514927	536386	540858
Skupna pogodbena cena (€)	300,00	2.400,00	1.000,00
Prodana površina (m <sup>2</sup> )	18,48	120,00	34,38
Datum sklenitve pogodbe	25. 09. 2020	25. 03. 2021	27. 04. 2021
Časovna prilagoditev	4,10%	-5,19%	3,62%
Prilagojena cena (€)	312,29	2.275,45	1.036,18
Prilagojena cena (€/m <sup>2</sup> )	16,90	18,96	30,14
Prilagoditev za lokacijo	14,29%	86,05%	-22,08%
Prilagoditev zaradi namembnosti	0,00%	-33,70%	0,00%
Prilagoditev za komunalno opremljenost	0,00%	0,00%	0,00%
Prilagoditev za velikost	0,00%	0,00%	0,00%
Prilagoditev za obliko	0,00%	0,00%	0,00%
Skupaj prilagoditve	14,29%	52,34%	-22,08%
<b>Prilagojena cena (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>19,31</b>	<b>28,89</b>	<b>23,49</b>

*Končne prilagoditve*

Prilagoditve	Nepremičnina 7	Nepremičnina 8	Nepremičnina 9
Id posla	546149	635108	632346
Skupna pogodbena cena (€)	1.300,00	1.000,00	2.661,12
Prodana površina (m <sup>2</sup> )	65,00	65,00	72,00
Datum sklenitve pogodbe	28. 05. 2021	15. 11. 2021	19. 11. 2021
Časovna prilagoditev	3,62%	0,00%	0,00%
Prilagojena cena (€)	1.347,03	1.000,00	2.661,12
Prilagojena cena (€/m <sup>2</sup> )	20,72	15,38	36,96
Prilagoditev za lokacijo	86,05%	120,99%	14,29%
Prilagoditev zaradi namembnosti	-33,70%	0,00%	0,00%
Prilagoditev za komunalno opremljenost	0,00%	0,00%	0,00%
Prilagoditev za velikost	0,00%	0,00%	0,00%
Prilagoditev za obliko	0,00%	0,00%	0,00%
Skupaj prilagoditve	52,34%	120,99%	14,29%
<b>Prilagojena cena (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>31,57</b>	<b>34,00</b>	<b>42,24</b>



Prilagojene cene primerljivih nepremičnin se nahajajo v intervalu od 19,31 €/m<sup>2</sup> – 130,12 €/m<sup>2</sup>. Pri tem nepremičnini št. 2 in 4 izstopata – razlogi cenilki niso poznani.

€/m <sup>2</sup> površine – aritmetična sredina	44,81
€/m <sup>2</sup> površine – mediana	36,26

Zaradi tega menim, da je smiselno upoštevati mere srednjih vrednosti (povprečno prilagojeno prodajno ceno primerljivih nepremičnin), kjer se posamezni vplivi porazdelijo.

	€/m <sup>2</sup>	Površina (m <sup>2</sup> )	Tržna vrednost (€)
Povprečje	40,00	43,00	1.720,00

Zaradi vseh zgoraj navedenih ugotovitev ocenjena tržna vrednost celotne nepremičnine tako znaša zaokroženo 1.720,00 €.

#### 11. ZMANJŠANJE VREDNOSTI ZARADI OMEJITVE CELOVITE LASTNINSKE PRAVICE (SLUŽNOSTI, STAVBNE PRAVICE IN STVARNA BREMENA)

V 174. čl. Zakona o izvršbi in zavarovanju (ZIZ), je določeno, da *stvarne služnosti na nepremičnini z njeno prodajo ne ugasnejo. S prodajo nepremičnine tudi ne ugasnejo osebne služnosti, stvarna bremena in stavbne pravice, ki so bile vpisane v zemljiški knjigi pred pravicami zastavnih upnikov oziroma upnika, na čigar predlog je sodišče dovolilo izvršbo ter upniki zemljiškega dolga. Druge osebne služnosti, stvarna bremena in stavbne pravice s prodajo nepremičnine ugasnejo, razen če se imetniki teh pravic s kupcem kako drugače dogovorijo.*

Predmet ocene v naravi predstavlja stavbno zemljišče.

Iz pregleda dokumentacije (javno dostopni ZK izpiski) ni razviden obstoj osebnih služnosti, ki s prodajo nepremičnine ne ugasnejo in bi zmanjševale vrednost le-te ob njeni prodaji.

#### 12. KONČNI SKLEP O VREDNOSTI

Predmet postopka je nepremičnina, ki je v zemljiški knjigi vpisana z ID znakom parcela 1695 214/18, last dolžnika do 1/4. Iz zemljiške knjige in katastra je razvidno, da ima zemljišče površino le 43,00m<sup>2</sup>. Nepremičnina je stavbno zemljišče v enoti urejanja prostora RN-608 z oznako podrobnejše namenske rabe prostora SSce, ki je namenjena za pretežno eno in dvostanovanjske površine. V naravi predmetna parcela sodi med lokalne ceste s prometno funkcijo javna pot za pešce, uradna kategorizacija je obstoječa javna pot.

V predmetnem mnenju je ocenjena **tržna vrednost nepremičnine** (kar v skladu z veljavnimi MSOV predstavlja **tržno vrednost celovite lastninske pravice**) za predmetno nepremičnino na dan ocenjevanja.

**Način tržnih primerjav** je, glede na razpoložljivost kakovostnih podatkov o realiziranih transakcijah primerljivih nepremičnin, tudi najprimernejši za ocenjevanje nepremičninskih pravic do predmetne nepremičnine. Indikativna vrednost ocenjena po tem načinu je tudi privzeta za končno ocenjeno tržno vrednost predmetne nepremičnine.



Na osnovi opravljenega ogleda nepremičnine, ki je predmet te ocene, zbiranja, pregleda in analiziranja ustrezne dokumentacije, analize vseh pomembnih faktorjev in razpoložljivih podatkov, ki vplivajo na njeno vrednost ter ob upoštevanju vseh bistvenih dejstev je

- **tržna vrednost celovite lastninske pravice do nepremičnine ID znak parcela 1695 214/18 do celote na datum ocenjevanja 26.04.2022 ocenjena na 1.720,00 €;**
- **tržna vrednost celovite lastninske pravice do nepremičnine ID znak parcela 1695 214/18 do 1/4 na datum ocenjevanja 26.04.2022 ocenjena na 430,00 €.**

### **13. PRILOGA**

- Fotografije ocenjevane nepremičnine

Ljubljana, 09.05.2022



