VS0100103404

Zadeva 0865 I 2445/2019 (pristop I 2446/2019)
Sodišče Okrajno sodišče v Ljubljani, Izvršilni oddelek

POROČILO O OCENI VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINI - DEL 2*
(NE VSEBUJE OSEBNIH PODATKOV UDELEŽENCEV POSTOPKA)

STANOVANJSKA HIŠA
Bukovica pri Vodicah 18A, Vodice

Nepremičnina ID znak parcela 1743 178/2

Namen ocene vrednosti Izvršilna zadeva I 2445/2019 (pristop I 2446/2019)

Datum ocene vrednosti: 7. 1. 2020
Datum ogleda nepremičnine: 7. 1. 2020
Datum izdelave poročila: 15. 1. 2020

Tržna vrednost celote **162.300,00 €**

** Del 2 ne vsebuje osebnih podatkov udeležencev postopka in vsebuje vsebinski del ocene vrednosti (opis nepremičnine, analize ter ocena vrednosti). Del 1 se nanaša na postopkovne zadeve in vsebuje osebne podatke, zato ni namenjen javni objavi.*

POVZETEK

V skladu z nalogo po sklepu o določitvi sodnega cenilca Okrajnega sodišča v Ljubljani v izvršilni zadevi **I 2445/2019 (pristop I 2446/2019)** sem izdelala oceno tržne vrednosti pravic na nepremičnini **ID znak parcela 1743 178/2.**

Glede na namen ocenjevanja vrednosti in izbrano podlago vrednosti ter razpoložljive podatke na trgu in vrsto nepremičnine sem preverila primernost uporabe posameznega načina za oceno vrednosti. Pri ocenjevanju tržne vrednosti lastninske pravice na predmetni nepremičnini za namen izvršilnega postopka sem uporabila **način tržnih primerjav.**

Obravnavana nepremičnina po podatkih zemljiške knjige **ni obremenjena z bremeni iz 174. člena ZIZ** (stvarna služnost ter osebna služnost, stvarno breme ali stavbna pravica in služnost v javno korist), ki po prodaji ne ugasnejo in ki bi zmanjševale vrednost ocenjevani nepremičnini.

Tržna vrednost polne lastninske pravice na nepremičnini **ID znak parcela 1743 178/2**, ki v naravi predstavlja stanovanjsko hišo neto tlorisne površine 148,8 m^2 s pripadajočim zemljiščem na naslovu Bukovica pri Vodicah 18A, Vodice, za **namen izvršilnega postopka** in ob upoštevanju predpostavk in posebnih predpostavk **na dan 7. 1. 2020** znaša:

ID znak parcela 1743 178/2	**celota**	**162.300 €.**

Ocenjena vrednost je izražena v sistemu DPN. DPN ter ostali davki pri ocenjevanju niso upoštevani.

Ocena vrednosti velja le za namen, na datum ocenjevanja vrednosti in za uporabnika, ki so navedeni v poročilu. Poročilo se brez pisne privolitve ocenjevalca ne sme uporabiti v druge namene ali ga dati v uporabo tretji osebi. Veljajo samo originalno podpisani izvodi poročila.

Namen ocenjevanja je ocena tržne vrednosti za namen določitve prve izklicne cene na javni dražbi v izvršilnem postopku. Ocena za namen izvršilnega postopka je izdelana na podlagi javnih uradnih evidenc o nepremičnini ter skladno z vsemi podatki, ki je bilo možno pridobiti ob sodelovanju upnika in dolžnika. Upnik in dolžnik sta bila vabljena na ogled in sta imela možnost opozoriti in seznaniti sodno cenilko z vsemi verodostojnimi podatki o nepremičnini, ki bi lahko vplivali na oceno tržne vrednosti. V oceni so razkriti vsi postopki in viri uporabljenih podatkov, kupec je opozorjen na pomanjkljivosti, ki jih je bilo možno ugotoviti. Cena za ocenjevane nepremičnine bo določena v licitacijskem postopku in bo lahko večja ali manjša od ugotovljene tržne vrednosti, odvisno od povpraševanja in interesa potencialnih kupcev.

KAZALO VSEBINE

POVZETEK **1**
KAZALO VSEBINE **2**
OSNOVNI POJMI **4**
1 IZHODIŠČA **6**
1.1 NAROČNIK IN UPORABNIK POROČILA 6
1.2 NAMEN OCENJEVANJA VREDNOSTI 6
1.3 PODLAGA VREDNOSTI 6
1.4 VALUTA 6
1.5 DATUMI 6
1.6 OBSEG RAZISKAV 7
1.7 NARAVA IN VIR INFORMACIJ 7
1.8 PREDPOSTAVKE 8
1.9 POSEBNE PREDPOSTAVKE 8
1.10 OMEJITVE UPORABE, RAZŠIRJANJA IN OBJAVE 9
2 PREDMET OCENJEVANJA **10**
2.1 SOSESKA 10
2.2 ZEMLJIŠČE 12
2.3 IZBOLJŠAVE 13
2.3.1 Opis izboljšav 13
2.3.2 Površine izboljšav 14
2.3.3 Upravna dovoljenja 14
2.4 FOTOGRAFIJE 15
2.5 DOSTOP NA JAVNO CESTO 17
2.6 PRAVNO STANJE 17
2.7 ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE 18
3 ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN **21**
3.1 MAKROEKONOMSKI OKVIR 21
3.1.1 Gospodarska rast v EU 21
3.1.2 Bruto domači proizvod Slovenije 21
3.1.3 Zaposlenost in brezposelnost 22
3.1.4 Plače 22
3.1.5 Inflacija 23
3.1.6 Investicije 23
3.1.7 Viri financiranja 23
3.1.8 Demografska gibanja 24
3.1.9 Obrestne mere 25
3.2 ANALIZA REGIJE IN MESTA 25
3.2.1 Osrednjeslovenska regija in občina VODICE 25

3.3 TRG NEPREMIČNIN 27
3.3.1 Obseg prometa 27
3.3.2 Stanovanjske hiše 28
4 OCENA VREDNOSTI 30
4.1 NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV 30
4.1.1 Teoretična izhodišča 30
4.1.1.1 Metoda primerljivih prodaj 30
4.1.2 Izbor in predstavitev primerljivih nepremičnin 31
4.1.3 Izvedba prilagoditev 32
4.1.3.1 Enota primerjave 33
4.1.3.2 Opis prilagoditev 33
4.1.4 Indikativna vrednost po načinu tržnih primerjav 36
4.2 ZMANJŠANJE VREDNOSTI (174. ČLEN ZIZ) 36
5 SKLEP O OCENI VREDNOSTI 37
6 VIRI IN LITERATURA 38
6.1 VIRI 38
6.2 LITERATURA 39
7 PRILOGE 40

OSNOVNI POJMI

Polna lastninska pravica na nepremičnini pomeni lastnikovo popolno pravico posedovanja in razpolaganja z zemljiščem in vsakim objektom na njem. Polna lastninska pravica predstavlja celoten sveženj pravic na nepremičnini.

Lastninska pravica je pravica imeti stvar v posesti, jo uporabljati in uživati na najobsežnejši način ter z njo razpolagati. *Vir: Stvarnopravni zakonik*

Zastavna pravica je pravica zastavnega upnika, da se zaradi neplačila zavarovane terjatve ob njeni zapadlosti poplača skupaj z obrestmi in stroški iz vrednosti zastavljenega predmeta pred vsemi drugimi upniki zastavitelja. Zastavna pravica na nepremičnini se imenuje hipoteka. *Vir: Stvarnopravni zakonik*

Služnost je pravica uporabljati tujo stvar ali izkoriščati pravico oziroma zahtevati od lastnika stvari, da opušča določena dejanja, ki bi jih sicer imel pravico izvrševati na svoji stvari (služeča stvar). *Stvarnopravni zakonik*

Stvarno breme je pravica, na podlagi katere je lastnik obremenjene nepremičnine zavezan k bodočim dajatvam ali storitvam. Lastnik obremenjene nepremičnine odgovarja z nepremičnino za vse obveznosti, ki izvirajo iz stvarnega bremena. *(Vir: Stvarnopravni zakonik)*

Stavbna pravica je pravica imeti v lasti zgrajeno zgradbo nad ali pod tujo nepremičnino. Stavbna pravica ne sme trajati več kot devetindevetdeset let. Stavbna pravica je prenosljiva. *Vir: Stvarnopravni zakonik*

Posebna predpostavka je predpostavka, ki predpostavlja dejstva, ki se razlikujejo od dejanskih dejstev, ki obstajajo na datum ocenjevanja vrednosti, ali ki jih značilen udeleženec trga ne bi storil v poslu na datum ocenjevanja vrednosti. *Vir: MSOV 2013*

Nepremičnina je prostorsko odmerjen del zemeljske površine, skupaj z vsemi sestavinami. Vse, kar je po namenu trajno spojeno ali je trajno na nepremičnini, nad ali pod njo, je sestavina nepremičnine, razen če zakon določa drugače. *Vir: Stvarnopravni zakonik*

Izboljšave so zgradbe, konstrukcije ali spremembe zemljišča, ki so trajne narave in zahtevajo porabo dela in sredstev ter so namenjene povečanju vrednosti ali koristnosti vrste premoženja. Izboljšave se lahko uporabljajo na različne načine in imajo različno dobo koristnosti.

Bruto tlorisna površina stavbe je celotna površina vseh etaž stavbe. Bruto tlorisna površina vsake etaže se izračuna iz zunanjih dimenzij obodnih elementov, izmerjenih na nivoju tal. Bruto tlorisna površina je sestavljena iz neto tlorisne površine in površine, ki jo zavzemajo konstrukcijski elementi. *Vir: SIST ISO 9836:2011. Slovenski inštitut za standardizacijo. Ljubljana, november 2011*

Neto tlorisna površina je površina med navpičnimi elementi, ki omejujejo prostor, merjena na nivoju tal. Neto tlorisna površina se deli na uporabno površino, tehnično površino in komunikacijsko površino. *Vir: SIST ISO 9836:2011. Slovenski inštitut za standardizacijo. Ljubljana, november 2011*

Uporabna površina je tisti del neto tlorisne površine, ki ustreza namenu in uporabi stavbe. *Vir: SIST ISO 9836:2011. Slovenski inštitut za standardizacijo. Ljubljana, november 2011*
V uporabno površino štejemo samo del površine, kjer je višina stropov enaka oz. višja od 1,6m.

- Uporabno površino stanovanjske hiše se določi tako, da se sešteje površine vseh prostorov za bivanje v eni ali več etažah, brez tehničnih prostorov (klet, shramba za živila, sušilnica, pralnica, garaža, drvarnica, kurilnica, stopnišče, delavnica,

garderoba, podstrešje in podobni prostori, tudi terase, balkoni in lože) in nedokončanih prostorov (nimajo izpolnjenih minimalnih kriterijev za bivanje).

- Uporabno površino stanovanja se določi tako, da se sešteje površine vseh prostorov za bivanje v eni ali več etažah, brez tehničnih prostorov (klet, shramba za živila, sušilnica, pralnica, garaža, drvarnica, kurilnica, stopnišče znotraj stanovanja, delavnica, garderoba, tudi terase, balkoni in lože) in skupnih prostorov v stavbi.
- Uporabno površino pisarniških prostorov se določi tako, da se sešteje površine vseh pisarniških prostorov v eni ali več etažah (pisarne, sanitarije, čajna kuhinja, sejne sobe ter prostori za notranjo komunikacijo, npr. hodniki med pisarnami), brez tehničnih in komunikacijskih prostorov (površin glavnih stopnišč, vhodne avle, dvigal, skupnih sanitarij in podobnih skupnih prostorov).
- Uporabno površino lokalov se določi tako, da se sešteje površine vseh prostorov lokala v eni ali več etažah (prostori, ki so namenjeni opravljanju dejavnosti, skupaj z notranjimi komunikacijami, npr. hodniki, sanitarijami, čajno kuhinjo in priročnim skladiščem), brez tehničnih in komunikacijskih prostorov (površin glavnih stopnišč, vhodne avle, dvigal, skupnih sanitarij in podobnih skupnih prostorov).
- Uporabna površina dela stavbe, namenjenega industrijski rabi, je enaka neto tlorisni površini dela stavbe. *Vir: Prostori, katerih površina se glede na dejansko rabo dela stavbe upošteva pri izračunu uporabne površine, 2013. Navodilo GURS. Ljubljana, 2013*

Cena je znesek, po katerem povprašujemo in ki je ponujen ali plačan za neko sredstvo. Zaradi finančnih zmožnosti, motivacij ali posebnih interesov določenega kupca ali prodajalca je plačana cena lahko drugačna od vrednosti, ki bi jo drugi lahko pripisali temu sredstvu. *Vir: MSOV 2013*

Strošek je znesek, ki je potreben, da se sredstvo pridobi ali ustvari. Ko je to sredstvo že pridobljeno ali ustvarjeno, je njegov strošek dejstvo. Cena je povezana s stroškom, ker postane cena, plačana za neko sredstvo, strošek za kupca. *Vir: MSOV 2013*

Vrednost ni dejstvo, pač pa mnenje o:

- najverjetnejši ceni, ki jo je treba plačati za neko sredstvo v menjavi, ali
- gospodarski koristi lastništva tega sredstva. *Vir: MSOV 2013*

Tržna vrednost je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile. *Vir: MSOV 2017*

1 IZHODIŠČA

1.1 NAROČNIK IN UPORABNIK POROČILA

Naročnik poročila je Okrajno sodišče v Ljubljani, Miklošičeva cesta 10, Ljubljana.

Poročilo o oceni vrednosti je kot uporabniku namenjeno naročniku.

1.2 NAMEN OCENJEVANJA VREDNOSTI

Oceno vrednosti pravic na nepremičnini sem izdelala za **namen izvršilne zadeve I 2445/2019 (pristop I 2446/2019)** skladno z ZIZ (Zakon o izvršbi in zavarovanju).

Ocena vrednosti ni namenjena računovodskemu poročanju.

1.3 PODLAGA VREDNOSTI

Glede na navedeni namen ocenjevanja vrednosti je skladno z ZIZ podlaga vrednosti **tržna vrednost po MSOV (Mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti).**

Tržna vrednost po **MSOV 2017** je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile. *Vir: MSOV 2017*

ZIZ v 178. členu med drugim določa, da sodišče ugotovi vrednost nepremičnine na podlagi cenitve sodnih cenilcev po **tržni ceni na dan cenitve**. Pri ugotavljanju vrednosti se upošteva morebitno zmanjšanje vrednosti zaradi tega, ker ostanejo na njej tudi po prodaji določene pravice. Če se pri cenitvi pokaže, da je s prodajo nepremičnine po delih ali po skupinah delov možno doseči višjo ceno ali hitrejše poplačilo, se za določitev načina in pogojev prodaje upošteva najugodnejša tako ugotovljena vrednost.

Dodatno ZIZ v 174. členu določa, da stvarne služnosti na nepremičnini z njeno prodajo ne ugasnejo:

- če so bile vpisane v zemljiško knjigo pred pravicami zastavnih upnikov oziroma upnika, na čigar predlog je sodišče dovolilo izvršbo, ter upnika zemljiškega dolga, ali
- če so bile vpisane v zemljiško knjigo za pravicami zastavnih upnikov oziroma upnika, na čigar predlog je sodišče dovolilo izvršbo, in upnika zemljiškega dolga ter so bile ustanovljene na podlagi pravnega posla in njihovemu obstoju do izdaje odredbe o prodaji ne nasprotujejo zastavni upniki oziroma upniki zemljiškega dolga, ali
- če so bile ustanovljene na podlagi sodne ali upravne odločbe.

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. S prodajo nepremičnine tudi ne ugasnejo služnosti v javno korist. Druge osebne služnosti, stvarna bremena in stavbne pravice s prodajo nepremičnine ugasnejo, razen če se imetniki teh pravic s kupcem kako drugače dogovorijo.

1.4 VALUTA

Za oceno vrednosti je uporabljena valuta evro (€).

1.5 DATUMI

Datum ocene vrednosti:	7. 1. 2020
Datum ogleda:	7. 1. 2020
Datum izdelave poročila:	15. 1. 2020

1.6 OBSEG RAZISKAV

V poročilu o ocenjevanju vrednosti pravic na nepremičninah sem skladno z MSOV 2017 identificirala ocenjevalca, naročnika in uporabnika poročila, navedla sem valuto, namen ocenjevanja ter ustrezno določila podlago vrednosti, identificirala sem predmet ocenjevanja, definirala sem datum ogleda, datum ocenjevanja in datum izdelave poročila, navedla sem obseg raziskav z morebitnimi omejitvami, navedla sem naravo in vir informacij, definirala predpostavke in morebitne posebne predpostavke, zapisala omejitve uporabe, razširjanja in objave, sklicevala sem se na uporabljane načine ocenjevanja ter zapisala znesek ocenjene vrednosti.

Pri ocenjevanju vrednosti pravic na nepremičnini sem glede na namen ocenjevanja in izbrano podlago vrednosti izvedla naslednje aktivnosti:

- pregledala vso razpoložljivo dokumentacijo, ki se nanaša na ocenjevano nepremičnino, je dostopna v javnih evidencah in je navedena v poglavju »Viri in literatura«,
- pridobila morebitno dodatno dokumentacijo v zvezi z nepremičnino, ki je potrebna za ustrezno oceno vrednosti,
- proučila omejitve lastninske pravice na obravnavani nepremičnini, ki so razvidne iz zemljiške knjige ali iz pridobljene dokumentacije,
- upniku in dolžniku s priporočeno pošiljko poslala vabilo na ogled nepremičnine,
- opravila ogled obravnavane nepremičnine,
- pregledala stanje ter analizirala razmere na nepremičninskem trgu v Sloveniji, regiji in občini, kjer se nepremičnina nahaja, ki so pomembne za oceno vrednosti pravic na obravnavani vrsti nepremičnin,
- ocenila primernost uporabe vsakega posameznega od treh načinov ocenjevanja vrednosti (način tržnih primerjav, na donosu zasnovan način in nabavnovrednostni način) pri ocenjevanju vrednosti pravic na nepremičnini,
- zbrala, preverila, analizirala in uskladila podatke, ki zagotavljajo ustrezno in pravilno uporabo izbranega načina ocenjevanja vrednosti:
  - podatke o prodajah in ponudbi primerljivih nepremičnin,
- izvedla analizo najgospodarnejše uporabe ocenjevane nepremičnine oz. se opredelila o smiselnosti le-te,
- ocenila vrednost pravic na nepremičnini po izbranem načinu ocenjevanja vrednosti,
- izvedla končno uskladitev in sklep o oceni vrednosti pravic na nepremičnini ter zapis zneska ocenjene vrednosti.
- izvedla končno uskladitev in sklep o oceni vrednosti pravic na nepremičnini.

1.7 NARAVA IN VIR INFORMACIJ

V procesu ocenjevanja sem se zanašala na informacije, pridobljene na ogledu nepremičnine ter iz virov, navedenih v poglavju »Viri in literatura«. Brez posebnega preverjanja sem se zanašala na informacije iz javnih evidenc.

Pri ocenjevanju sem se oprla tudi na podatke, trditve in informacije s strani lastnika ocenjevane nepremičnine, lastnikov ali najemnikov primerljivih nepremičnin, zbirne podatke nepremičninskih agencij in upravnikov ter podatke upravnih in občinskih organov. Uporaba tovrstnih podatkov je v poročilu na mestih uporabe posebej navedena s sklicem na izjavo tistega, ki je podatke posredoval. Ti podatki so bili preverjeni skladno z možnostmi, glede na javno dostopnost podatkov o nepremičninah, in so bili uporabljeni v dobri veri.

Dodatno pridobljena dokumentacija v zvezi z ocenjevano nepremičnino:

- Izpis iz zemljiške knjige
- Izris parcele iz zemljiškega katastra
- Podatki zemljiškega katastra

- Podatki registra nepremičnin
- Potrdili o priglasitvi del št.: 04/03-6-351-1174/85 z dne 9.8.1989 in 4/7-351-1174/85 z dne 20.1.1986, ki se nanašata na objekt na sosednjem zemljišču s parc. št. 178/1, k.o. Bukovica
- Izvoz poslov s primerljivimi nepremičninami (Trgoskop)

1.8 PREDPOSTAVKE

- Predpostavljam, da je fizično stanje nepremičnine na datum ocenjevanja enako, kot je bilo na datum ogleda.
- V postopku ocenjevanja nisem upoštevala morebitnih lastnosti nepremičnine, ki jih pri običajnem ogledu ni opaziti (npr. skrite napake) in kot ocenjevalec nanje nisem bila posebej opozorjena.
- Predpostavljam, da zemljišče ali objekti ne vsebujejo škodljivih materialov. Ocenjevalec vrednosti ni usposobljen za odkrivanje vsebnosti takšnih materialov ali snovi.
- Predpostavljam, da so podatki iz javnih evidenc zanesljivi. Ocenjevalec ne prevzema odgovornosti za njihovo pravilnost.
- Lastništvo nepremičnine je povzeto po veljavnih zemljiškoknjižnih podatkih.
- Ocenjena vrednost je izražena v sistemu DPN. DPN ter ostali davki pri ocenjevanju niso upoštevani.
- Naročnik jamči, da so posredovane informacije in podatki popolni in točni, s strani ocenjevalca vrednosti pa so bili preverjeni v skladu z možnostmi in uporabljeni v dobri veri.

1.9 POSEBNE PREDPOSTAVKE

- Lastninsko pravico na nepremičnini sem ocenila, kot da je nepremičnina oseb, stvari in bremen prosta, razen morebitnih bremen iz 174. člena ZIZ, ki po prodaji ne ugasnejo in so vpisana v zemljiški knjigi. Obravnavana nepremičnina po podatkih zemljiške knjige ni obremenjena z bremeni iz 174. člena ZIZ.
- Iz zemljiške knjige izhaja, da je na nepremičnini vknjiženih več hipotek, dve predznamovani hipoteki ter dve zaznambi prepovedi odtujitve in obremenitve, ki pri ocenjevanju skladno z ZIZ niso upoštevane.
- Ni podatka o sklenjenem najemnem razmerju. Lastninsko pravico sem ocenila brez kakršnih koli bremen najemnega razmerja.
- Predpostavljam, da je pravno stanje predmeta ocene vrednosti urejeno. V kolikor je na predmetu ocenjevanja vrednosti kakršenkoli spor, le-tega nisem upoštevala pri oceni vrednosti.
- Opravila sem poizvedbo pri pristojni Upravni enoti o izdanih kakršnih koli upravnih dovoljenjih za gradnjo na nepremičnini ID znak parcela 1743 178/2. Za ocenjevani objekt Upravna enota ni posredovala nobene dokumentacije. Po podatkih GURS je ocenjevani objekt grajen leta 1966, torej pred 31. 12. 1967, zato ima skladno z veljavno prostorsko zakonodajo uporabno dovoljenje po samem zakonu (118. čl. GZ v povezavi s 197. čl. ZGO-1), kar velja ob predpostavki, da po navedenem datumu na objektu ni bilo izvedenih del, za katera bi bilo potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje. Glede na navedeno predpostavljam, da je nepremičnina zgrajena skladno s prostorsko in okoljsko zakonodajo.
- Objekt ni vpisan v kataster stavb, zato sem za analize upoštevala površino, ki sem jo pridobila z uporabo korekcijskih količnikov za izračun neto tlorisne površine objekta glede na odmerjeno stavbišče.
- Dostop do ocenjevane nepremičnine poteka iz zemljišča parcela 1743 1384/1, ki je zaznamovano kot javno dobro. Glede na navedeno predpostavljam, da je dostop do ocenjevane nepremičnine pravno urejen.
- Oprema ni predmet ocene vrednosti.

- Ogled notranjosti objekta ni bil omogočen. Ocena vrednosti je izdelana na podlagi zunanjega ogleda nepremičnine in uradnih podatkov o nepremičnini. Predpostavlja se, da so finalne obdelave v notranjosti standardne in da njihovo stanje ustreza kronološki starosti.

1.10 OMEJITVE UPORABE, RAZŠIRJANJA IN OBJAVE

- Ocena vrednosti velja le za namen, naveden v poročilu, na datum ocenjevanja vrednosti in za navedenega uporabnika. Poročilo se brez pisne privolitve ocenjevalca ne sme uporabiti v druge namene ali ga dati v uporabo tretji osebi.
- Ocena vrednosti ni namenjena računovodskemu poročanju.
- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, se nanašajo le na predmetno vrednotenje in ne smejo biti uporabljene izven konteksta.
- Javna objava dela 1 poročila ni dovoljena, saj vsebuje osebne podatke.
- Veljajo samo originalno podpisani izvodi poročila.
- Ocena vrednosti temelji na informacijah, ki so bile ocenjevalcu znane v času ocenjevanja vrednosti.
- Ocenjevalec ni dolžan spreminjati poročila, če nastopijo drugačni pogoji, kot so bili na dan ocenjevanja.
- Ocenjevalec vrednosti ne prevzema odgovornosti za morebitne spremembe na trgu nepremičnin v prihodnosti. Ocena vrednosti je izvedena na podlagi podatkov, znanih na dan ocenjevanja vrednosti, ki pa so lahko v prihodnosti drugačni.
- Ocenjevanje vrednosti je podaja strokovnega mnenja o vrednosti določene pravice na nepremičnini. Ocenjena vrednost predstavlja zgolj informacijo o vrednosti. Dejanska cena, dosežena pri transakciji, lahko odstopa od ocenjene tržne vrednosti zaradi različnih vzrokov, kot so motivacija strank, pogajalske sposobnosti strank, finančna in časovna struktura transakcije ...

2 PREDMET OCENJEVANJA

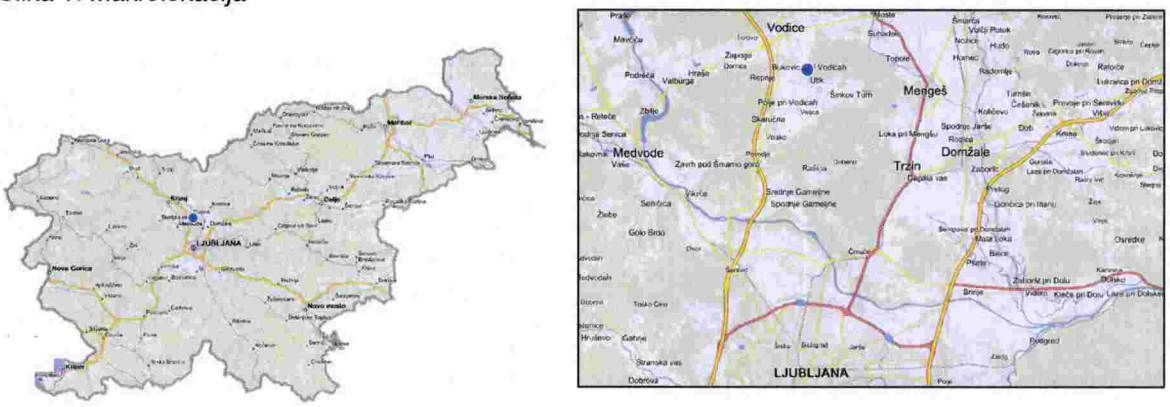
Predmet ocene vrednosti je polna lastninska pravica na nepremičnini ID znak parcela 1743 178/2, ki v naravi predstavlja stanovanjsko hišo neto tlorisne površine 148,8 m^2 s pripadajočim zemljiščem na naslovu Bukovica pri Vodicah 18A, Vodice.

2.1 SOSESKA

Lokacija soseske

Nepremičnina se nahaja v naselju Bukovica pri Vodicah (občina Vodice) v Osrednjeslovenski regiji.

Slika 1: Makrolokacija



Vir: Najdi.si - zemljevid, URL: http://zemljevid.najdi.si/

Dostop do soseske

Soseska se nahaja na JV delu občine Vodice. Ocenjevana nepremičnina je od avtoceste A2 Ljubljana - Jesenice (priključek Vodice) oddaljena približno 2,8 km, od Letališča Jožeta Pučnika Ljubljana približno 10 km ter od ljubljanskega avtocestnega obroča (razcep Koseze) približno 15 km.

Slika 2: Oddaljenost od avtoceste A2 (priključek Vodice): 2,8 km

Vir: Google Maps, URL: https://maps.google.com/

Najbližje železniško postajališče Jarše - Mengeš je od ocenjevane nepremičnine oddaljeno 8,5 km.

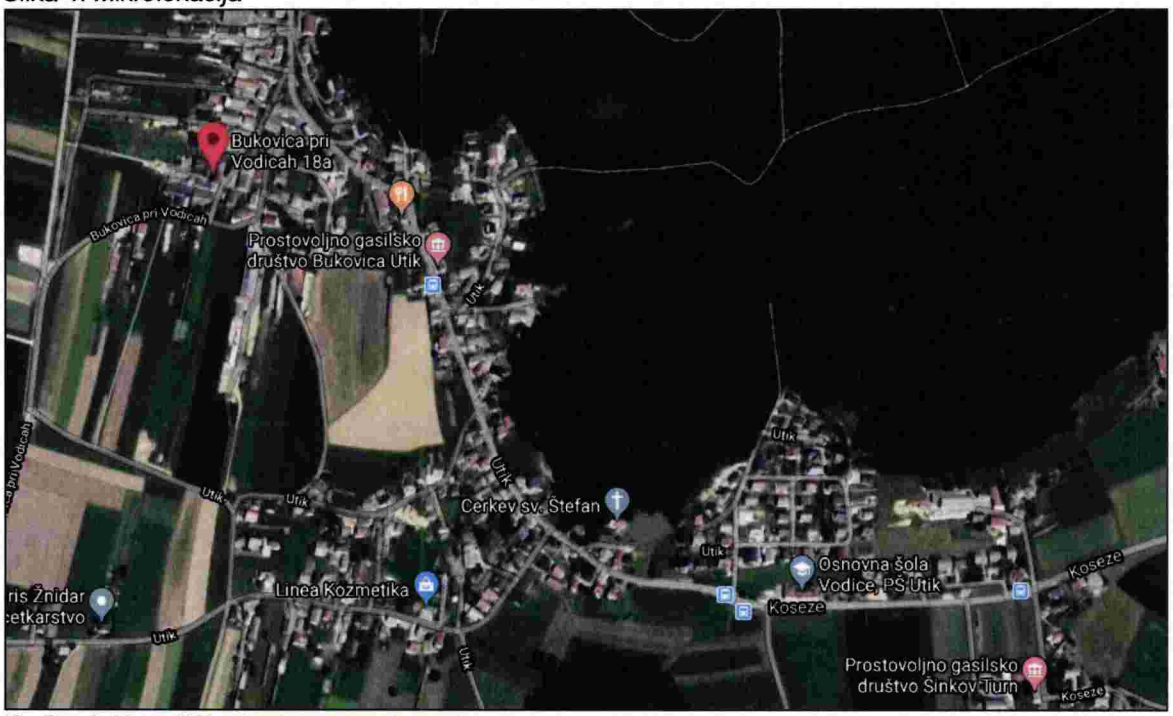
V sosesko vodi tudi linija ljubljanskega potniškega prometa LPP (liniji 60 in 61). Najbližje avtobusno postajališče je oddaljeno 400 m.

Slika 3: Najbližje avtobusno postajališče

Vir: Geopedia, URL: https://geopedia.si/

Lega nepremičnine znotraj soseske

Slika 4: Mikrolokacija



Vir: Google Maps, URL: https://maps.google.com/

Soseska je pretežno stanovanjska s samostojnimi eno in dvostanovanjskimi hišami.

Bližina javnih ustanov

Objekti javnih ustanov (vrtec, šola, pošta, kulturni dom, lekarna, knjižnica, zdravstvena postaja, trgovine, gostinski lokali...) se nahajajo znotraj radija 2 km.

2.2 ZEMLJIŠČE

Opis in površina

Zemljišče katastrska občina 1743 Bukovica parcela 178/2 predstavlja stavbno zemljišče površine 268 m^2, na katerem stoji stanovanjski objekt – stavba št. 488. Površina zemljišča pod stavbo po podatkih GURS znaša 62 m^2.

Tabela 1: Zemljišče

#	K.o.	Parc.št.	ID znak	Površina [m2]	Namenska raba	Stavba št.
1	1743 - Bukovica	178/2	parcela 1743 178/2	268	SKs – površine podeželskega naselja, mešano kmetije in stanovanjske hiše	488

Vir: Prostorski informacijski sistem PISO, URL: http://www.geoprostor.net/PisoPortal/; Geodetska uprava RS, URL: http://prostor3.gov.si/javni/login.jsp?jezik=sl

Slika 5: Prikaz zemljišča

Vir: Prostorski informacijski sistem PISO, URL: http://www.geoprostor.net/PisoPortal/

Seznam stavb na parceli

Seznam stavb na parceli:
Katastrska občina: 1743 BUKOVICA
Parcelna številka: 178/2

Šifra katastrske občine	Ime katastrske občine	Parcelna številka	Številka stavbe
1743	BUKOVICA	178/2	488

Vir: Zemljiški kataster GURS

Zemljišče je ravno in je nepravilne oblike. Ob ogledu ni bilo opaziti morfoloških ali geoloških posebnosti na zemljišču, ki bi vplivale na vrednost nepremičnine.

Slika 6: Prikaz zemljišča z objektom

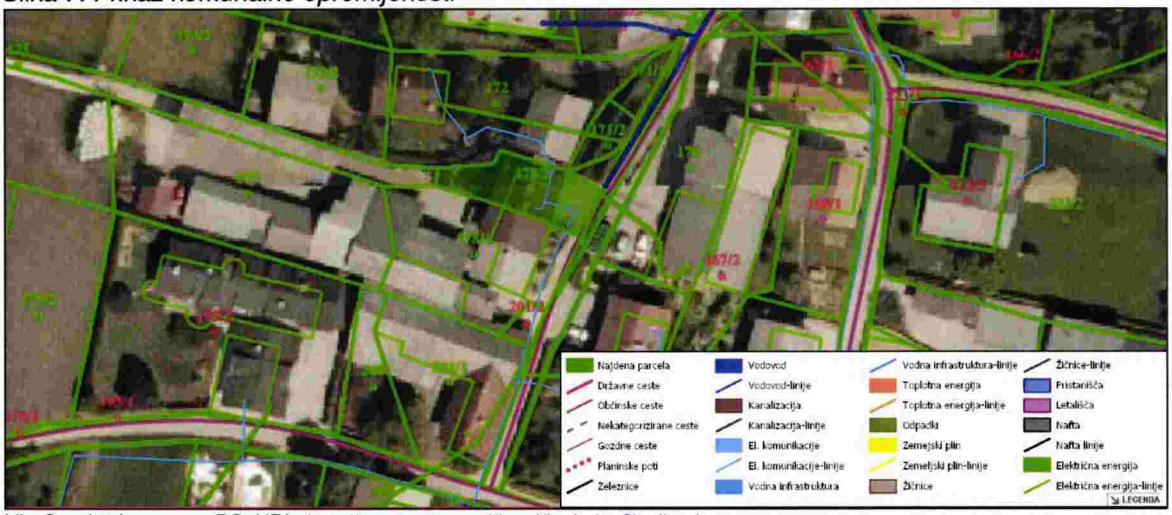
Vir: Geodetska uprava RS, URL: http://prostor3.gov.si/javni/login.jsp?jezik=sl

Komunalna opremljenost

Kolektivna komunalna oprema: ceste v naselju so asfaltirane, glavne ceste so opremljene s hodniki za pešce, odvodnjavanjem in javno razsvetljavo.

Individualna komunalna oprema: območje je opremljeno z električnim, vodovodnim ter komunikacijskim omrežjem.

Slika 7: Prikaz komunalne opremljenosti



Vir: Geodetska uprava RS, URL: http://prostor3.gov.si/javni/login.jsp?jezik=sl

2.3 IZBOLJŠAVE

2.3.1 OPIS IZBOLJŠAV

Zasnova objekta

Stanovanjska hiša (stavba št. 488) je bila po podatkih registra nepremičnin grajena leta 1966. Stavba je pravokotne oblike in predstavlja krajno vrstno hišo, ki meji na sosednji objekt s svojo J steno. Stavba je etažnosti polklet + P + N s simetrično dvokapno streho. Površina zemljišča pod stavbo znaša 62 m^2.

Raba objekta
Vstop v notranjost objekta ni bil omogočen. Po podatkih registra nepremičnin se v objektu poleg bivalnih prostorov, ki obsegajo kuhinjo, kopalnico, stranišče in štiri sobe, nahaja še klet, shramba ter balkon. Objekt je vseljen. Pred objektom sta zagotovljeni 2 zunanji parkirni mesti. Vhod v objekt je na J strani stavbe.

Streha, fasada, stavbno pohištvo
Streha je simetrična dvokapnica, krita s težko kritino in nameščenimi snegobrani, ostrešje je leseno. Fasadne stene so toplotno izolirane in končno obdelane z ometom. Vhodna vrata so PVC vrata s steklenimi vložki, okna v objektu so iz PVC okvirjev z dvoslojno termopan zasteklitvijo, v pritličju in nadstropju senčena z zunanjimi roletami, v polkleti pa z notranjimi žaluzijami. Po podatkih registra nepremičnin je objekt grajen obnovljen leta 2005 (okna, instalacije) in glede na stanje objekta sta bili obnovljeni tudi streha in fasada.

Inštalacije
Stavba je priključena na električno in vodovodno omrežje. Po podatkih registra nepremičnin je urejeno centralno ogrevanje.

Zunanja ureditev
Površine ob objektu so utrjene, parkirišče pred objektom je izvedeno z nasutjem iz peska.

2.3.2 POVRŠINE IZBOLJŠAV

Neto tlorisna površina je površina med navpičnimi elementi, ki omejujejo prostor, merjena na nivoju tal. Neto tlorisna površina se deli na uporabno površino, tehnično površino in komunikacijsko površino. *Vir: SIST ISO 9836:2011. Slovenski inštitut za standardizacijo. Ljubljana, november 2011*

Neto tlorisna površina objekta znaša po podatkih registra nepremičnin 121,1 m^2, uporabna površina pa 84,8 m^2. Po podatkih GURS znaša površina zemljišča pod stavbo 62 m^2.

Glede na dejstvo, da stavba ni vpisana v kataster stavb, sem površine etaž preverila skladno z odmerjenim stavbiščem in korekcijskimi količniki, ki so odvisni od značilnosti gradnje in se upoštevajo za izračun neto tlorisne površine objekta iz zunanjih tlorisnih mer objekta.

Tabela 2: Preverba površine stavbe vpisane v REN

Zemljišče pod stavbo [m2]	62
Število etaž	3
Korekcijski količnik	0,8
Ocenjena neto tlorisna površina [m2]	148,8
REN neto tlorisna površina [m2]	121,1

Iz ocene neto površine je razvidno, da se izračunana in vpisana površini iz registra razlikujeta, kar kaže na neurejen vpis v registru nepremičnin. Pri nadaljnjih izračunih in analizah sem upoštevala neto tlorisno površino, ki sem jo pridobila z uporabo korekcijskih količnikov za izračun neto tlorisne površine objekta glede na odmerjeno stavbišče. (148,8 m^2).

2.3.3 UPRAVNA DOVOLJENJA

Opravila sem poizvedbo pri pristojni Upravni enoti o izdanih kakršnih koli upravnih dovoljenjih za gradnjo na nepremičnini ID znak parcela 1743 178/2.

Glede na pridobljeno dokumentacijo iz Upravne enote so bile izdane naslednje odločbe:

- Potrdilo o priglasitvi del št. 04/03-6-351-1174/85 z dne 9.8.1989 in
- Potrdilo o priglasitvi del št. 4/7-351-1174/85 z dne 20.1.1986,

ki se nanašata na objekt na sosednjem zemljišču s parc. št. 178/1, k.o. Bukovica.

Za ocenjevani objekt Upravna enota ni posredovala nobene dokumentacije.

Po podatkih GURS je ocenjevani objekt grajen leta 1966, torej pred 31. 12. 1967, zato ima skladno z veljavno prostorsko zakonodajo uporabno dovoljenje po samem zakonu (118. čl. GZ v povezavi s 197. čl. ZGO-1), kar velja ob predpostavki, da po navedenem datumu na objektu ni bilo izvedenih del, za katera bi bilo potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje.

Glede na navedeno predpostavljam, da je nepremičnina zgrajena skladno s prostorsko in okoljsko zakonodajo.

2.4 FOTOGRAFIJE

Fotografije posnete na ogledu

Slika 8: V fasada

Slika 9: Hišna številka

Slika 10: S fasada

Slika 11: S fasada

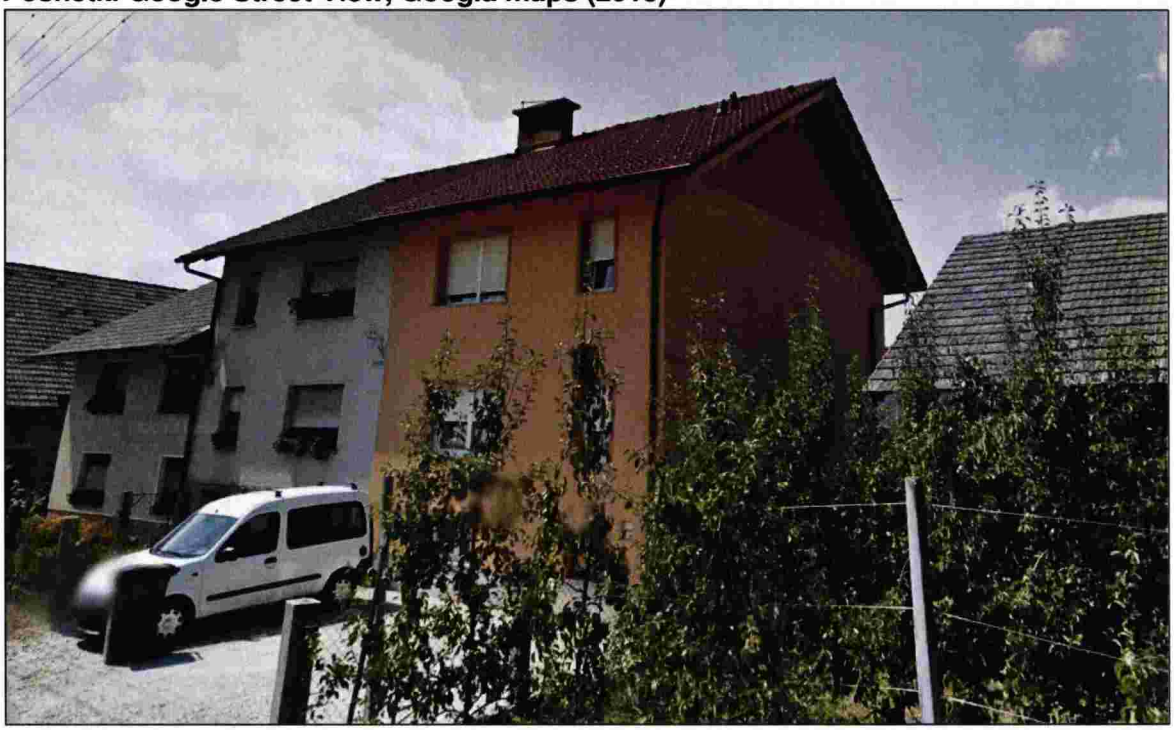
Slika 12: V fasada

Slika 13: V fasada

Slika 14: V fasada

Slika 15: S in V fasada

Posnetki Google Street View, Googla maps (2013)



2.5 DOSTOP NA JAVNO CESTO

Dostop do ocenjevane nepremičnine poteka iz zemljišča parcela 1743 1384/1, ki je zaznamovano kot javno dobro.

Glede na navedeno predpostavljam, da je dostop do ocenjevane nepremičnine pravno urejen.

2.6 PRAVNO STANJE

Po podatkih zemljiške knjige so z nepremičnino povezane tri zemljiškoknjižne zadeve, o kateri še ni pravnomočno odločeno, in sicer v zvezi z izbrisi hipotek.

Iz zemljiške knjige izhaja, da je na nepremičnini vknjiženih več hipotek, dve predznamovani hipoteki ter dve zaznambi prepovedi odtujitve in obremenitve, ki pri ocenjevanju skladno z ZIZ niso upoštevane.

- pravica prepovedi odtujitve z dne 11. 10. 2007
- hipoteka z dne 28. 11. 2018
- zaznamba prepovedi odtujitve in obremenitve z dne 31. 1. 2019
- hipoteka z dne 17. 4. 2019
- hipoteka z dne 9. 5. 2019
- hipoteka z dne 22. 7. 2019
- predznamovana hipoteka z dne 22. 7. 2019
- hipoteka z dne 23. 7. 2019 in
- predznamovana hipoteka z dne 23. 7. 2019.

Ni podatka o obstoju pogodb o predkupni pravici, najemnem razmerju, služnostih ali drugih pogodbah, ki niso vknjižene v zemljiški knjigi in bi omejevale ocenjevano lastninsko pravico. Ni podatka o obstoju tožb ali sodnih sporih v zvezi s predmetno nepremičnino. Ocenjevani

objekt je vseljen. Ni podatka o sklenjenem najemnem razmerju. Lastninska pravica je ocenjena brez kakršnih koli bremen najemnega razmerja.

Lastninsko pravico na nepremičnini sem ocenila, kot da je nepremičnina oseb, stvari in bremen prosta, razen morebitnih bremen iz 174. člena ZIZ, ki po prodaji ne ugasnejo in so vpisana v zemljiški knjigi. Obravnavana nepremičnina po podatkih zemljiške knjige **ni obremenjena z bremeni iz 174. člena ZIZ** (stvarna služnost ter osebna služnost, stvarno breme ali stavbna pravica in služnost v javno korist), ki po prodaji ne ugasnejo in ki bi zmanjševale vrednost ocenjevani nepremičnini.

2.7 ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE

Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti določajo, da mora tržna vrednost sredstva odražati njegovo najgospodarnejšo uporabo. Najgospodarnejša uporaba MSOV je tista uporaba, pri kateri nepremičnina doseže največjo produktivnost (donosnost), je mogoča (fizično izvedljiva, smiselna in verjetna), zakonsko dopustna in finančno upravičena. Najgospodarnejša uporaba se lahko nanaša na nadaljevanje sedanje uporabe sredstva ali na neko drugačno vrsto uporabe.

Glede na navedene štiri kriterije analiziramo alternativne uporabe ocenjevane nepremičnine na dveh ravneh, in sicer izvedemo analizo najgospodarnejše uporabe:

- hipotetično nepozidanega zemljišča in
- obstoječe pozidave zemljišča z možnimi variacijami.

Analizo najgospodarnejše uporabe izvajamo tako, da med vsemi razumnimi in verjetnimi variantami uporabe izločamo tiste, ki niso zakonsko dopustne, fizično izvedljive ali finančno upravičene. Tako glede na navedene kriterije izvedemo analizo posamezne variante v štirih korakih:

- analiza zakonsko dopustne gradnje
- analiza fizične izvedljivosti
- analiza finančne upravičenosti gradnje in
- analiza najvišje donosnosti zemljišča

Najgospodarnejša uporaba nepremičnine je tista varianta, pri kateri se po izvedeni analizi izrazi najvišji rezidual oz. preostanek donosa, ki pripada zemljišču.

Prostorski akti
Podatke o urbanističnih zahtevah sem pridobila na spletnem portalu Prostorsko informacijskega sistema občin (PISO) in v spodaj navedenih občinskih prostorskih aktih.

Za predmetno parcelo veljajo:

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Vodice (Uradno glasilo Občine Vodice, št. 01/2014)

Enota urejanja prostora **Bu_4**

Tabela 3: Enota urejanja prostora

Oznaka enote urejanja prostora	**Bu_4**
Vrsta rabe znotraj enote urejanja prostora	SKs, PC
Način urejanja	PIP
Višina	višina stanovanjskih stavb: največ P+1+M
Prostorsko izvedbeni pogoji	Najmanjša velikost zemljišč namenjenih za gradnjo kmetijskih stavb znaša vsaj 400 m2. Kulturno varstvene usmeritve: območje enote EŠD 16970 Bukovica pri Vodicah - Vas; območje enote EŠD 19575 - memorialna dediščina. Za posege v enoti registrirane kulturne dediščine je potrebno pridobiti kulturnovarstvene pogoje in soglasje. Zaradi poplavne ogroženosti območja morajo biti pritličja novih hiš v bližini vodotoka 20 cm nad okoliškim terenom.

Vir: Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Vodice (Uradno glasilo Občine Vodice, št. 01/2014)

Namenska raba prostora

Po podatkih prostorskega informacijskega sistema PISO je ocenjevano zemljišče v skladu z veljavnimi prostorskimi akti opredeljeno kot stavbno zemljišče v območju podrobnejše namenske rabe **površine podeželskega naselja- SKs – površine podeželskega naselij, mešano kmetije in stanovanjske hiše.**

Tabela 4: Namenska raba prostora

OBMOČJA OSNOVNE NAMENSKE RABE	*OBMOČJA PODROBNEJŠE NAMENSKE RABE*	*Nadaljnja členitev kategorij podrobnejše namenske rabe prostora glede na tipologijo gradnje*
OBMOČJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ		
S – območja stanovanj	SS – stanovanjske površine	**SSs** – urbana prostostoječa enostanovanjska pozidava
		SSn – urbana strnjena stanovanjska pozidava
	SK – površine podeželskega naselja	**SKs** – površine podeželskega naselja, mešano kmetije in stanovanjske hiše
		SKg – površine podeželskega naselja za gradnjo kmetijskih objektov

Vir: Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Vodice (Uradno glasilo Občine Vodice, št. 01/2014)

Slika 16: Namenska raba prostora

Vir: Prostorski informacijski sistem PISO, URL: http://www.geoprostor.net/PisoPortal/

Dopustni objekti in dejavnosti na območju namenske rabe SKs
Dopustni objekti:
- 11100 Enostanovanjske stavbe,
- 11210 Dvostanovanjske stavbe,
- 12711 Stavbe za rastlinsko pridelavo,
- 12713 Stavbe za spravilo pridelka,
- 12712 Stavbe za rejo živali,
- 12714 Druge nestanovanjske kmetijske stavbe,
- 12420 Garažne stavbe.

Dopustne dejavnosti:
- oddelek 01 Kmetijska proizvodnja in lov ter z njima povezane storitve,
- oddelek 02 Gozdarstvo,
- oddelek 03 Ribištvo in gojenje vodnih organizmov

Pogojno dopustne dejavnosti:
- oddelek 10 Proizvodnja živil,
- v oddelku 35 Oskrba z električno energijo, plinom in paro - le podrazred 35.119,
- v oddelku 47 Trgovina na drobno, razen z motornimi vozili - le razred 47.11,
- v oddelku 55 Gostinske nastanitvene dejavnosti – le podrazred 55.202,
- oddelek 75 Veterinarstvo,
- v oddelku 77 Dajanje v najem in zakup - le razreda 77.31 in 77.32,
- v oddelku 88 Socialno varstvo brez nastanitve – le podrazred 88.910,
- v oddelku 90 Kulturne in razvedrilne dejavnosti - le podrazred 90.030,
- oddelek 97 Dejavnost gospodinjstev z zaposlenim hišnim osebjem,
- oddelek 98 Raznovrstna proizvodnja gospodinjstev za lastno rabo.

2 Velikost in zmogljivost objektov			
2.1 Velikost in zmogljivost objektov	tip AE	tip D	tip C
	do P+1+M, kota slemena strehe do 10,00 m. Če je objekt na strmem terenu je pritličje lahko do treh strani vkopano v zemljo.	do P+M kota slemena strehe je do 10,00 m.	do P+M.
2.2 Stopnja izkoriščenosti zemljišča namenjenega za gradnjo	FZ	DZP	
	največ 0,4	najmanj 15 %	
	Na območju registriranega kmetijskega gospodarstva se dopušča FZ največ 0,5.		

Vir: Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Vodice (Uradno glasilo Občine Vodice, št. 01/2014)

Sklep
Glede na pregledano dokumentacijo smatram, da je obstoječi objekt grajen skladno z namensko rabo prostora. Glede na namensko in dejansko rabo obravnavanega zemljišča oz. izboljšave, ki se urbanistično ustrezno umešča v prostor, ocenjujem, da je najgospodarnejša raba predmetne nepremičnine sedanja raba.

Zaradi navedenega sem nepremičnino v nadaljevanju ocenila po metodi tržnih primerjav v sklopu načina tržnih primerjav, pri čemer sem izhajala iz realiziranih prodaj primerljivih objektov.

3 ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN

3.1 MAKROEKONOMSKI OKVIR

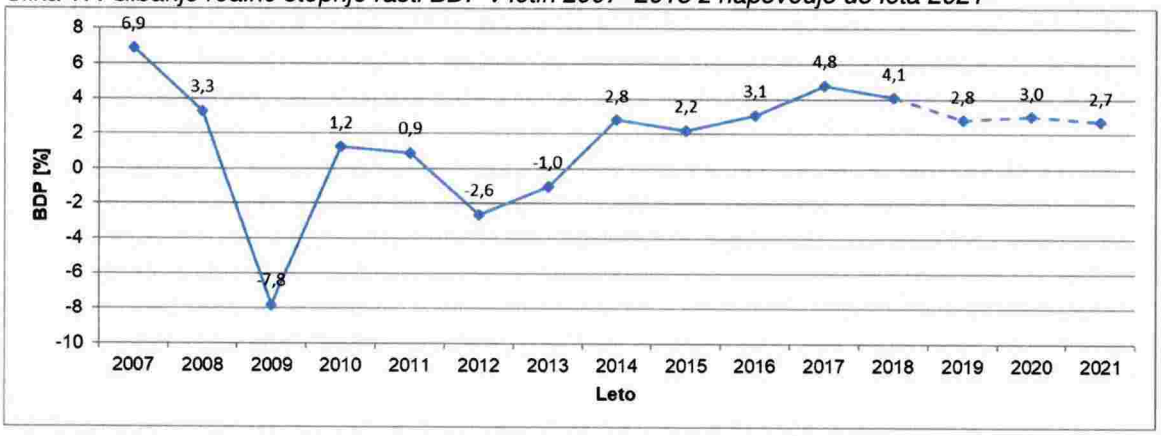
3.1.1 GOSPODARSKA RAST V EU

Zadnje napovedi mednarodnih institucij za letos kažejo na nadaljnjo upočasnitev gospodarske rasti v trgovinskih partnericah, za prihodnji leti pa na njeno majhno okrevanje ob sicer izrazitih negativnih tveganjih. Obeti za svetovno gospodarstvo so se ob občutnejši upočasnitvi rasti obsega svetovne trgovine in šibki aktivnosti v predelovalnih dejavnostih v zadnjih mesecih nadalje poslabšali. Ti dejavniki negativno vplivajo na nova izvozna naročila in proizvodnjo v predelovalnih dejavnostih evrskega območja, predvsem v nemškem gospodarstvu. Obenem pa spodbujevalna denarna politika ECB, rast plač ter nizka brezposelnost še vedno ugodno vplivajo na zasebno potrošnjo in investicije, bolj ekspanzivna pa postaja tudi fiskalna politika evrskega območja. Mednarodne institucije tako za evrsko območje za letos pričakujejo 1,0-odstotno rast BDP, v naslednjih letih pa bo rast zaradi predvidenega slabenja negativnih dejavnikov in tudi ugodnega vpliva več delovnih dni malenkost višja. Na pomembnejših izvoznih trgih izven evrskega območja se bo lanska razmeroma visoka gospodarska rast nadaljevala, napovedi letošnje rasti BDP v Rusiji pa so po šibki rasti v prvi polovici leta precej nižje od lanske realizacije. Upoštevane napovedi gospodarske rasti v večini glavnih trgovinskih partneric so za celotno obdobje napovedi nekoliko nižje kot pri pomladanski napovedi, zaradi znatnih negotovosti – predvsem zaradi protekcionističnih ukrepov ZDA in Kitajske ter povečane možnosti neurejenega izstopa Združenega kraljestva iz EU – pa so tudi z njimi povezana negativna tveganja. *Vir: UMAR, 2019. Jesenska napoved gospodarskih gibanj 2019. Ljubljana, september 2019*

3.1.2 BRUTO DOMAČI PROIZVOD SLOVENIJE

Gospodarska rast, ki se je po vrhu leta 2017 (4,9 %) lani pričela umirjati (4,1 %), se je v prvem letošnjem polletju nadalje upočasnila (2,9 %). Ob umirjanju konjunkture in negotovostih v mednarodnem okolju se bo gospodarska rast letos umirila na 2,8 % in bo v prihodnjih dve letih ostala podobna (3,0 % in 2,7 %). Letošnja umiritev rasti – ki bo nekoliko občutnejša, kot smo predvideli spomladi – bo predvsem odraz upočasnitve gospodarske rasti v trgovinskih partnericah in poslabšanja pričakovanj do konca letošnjega leta. Ti dejavniki se bodo letos najbolj odražali v nižji rasti investicij ter občutnejšem negativnem prispevku salda menjave s tujino, rast zasebne potrošnje pa bo ostala razmeroma visoka. Rast BDP se bo prihodnje leto zaradi pozitivnega vpliva več delovnih dni (za 6) začasno nekoliko povečala. K ohranjanju solidne rasti v napovednem obdobju bo pomembno prispevala domača potrošnja. Podpirala jo bosta nadaljevanje razmeroma ugodnih gibanj na trgu dela in nadaljnja rast investicij (zlasti gradbenih), njena rast pa bo pod vplivom umirjanja rasti zaposlenosti postopno nekoliko nižja. Rasti izvoza in v nekoliko manjši meri tudi uvoza se bosta po letošnji pospešitvi v prihodnjih dveh letih umirili, prispevek menjave s tujino k rasti BDP pa bo ostal negativen. *Vir: UMAR, 2019. Jesenska napoved gospodarskih gibanj 2019. Ljubljana, september 2019*

Slika 17: Gibanje realne stopnje rasti BDP v letih 2007–2018 z napovedjo do leta 2021

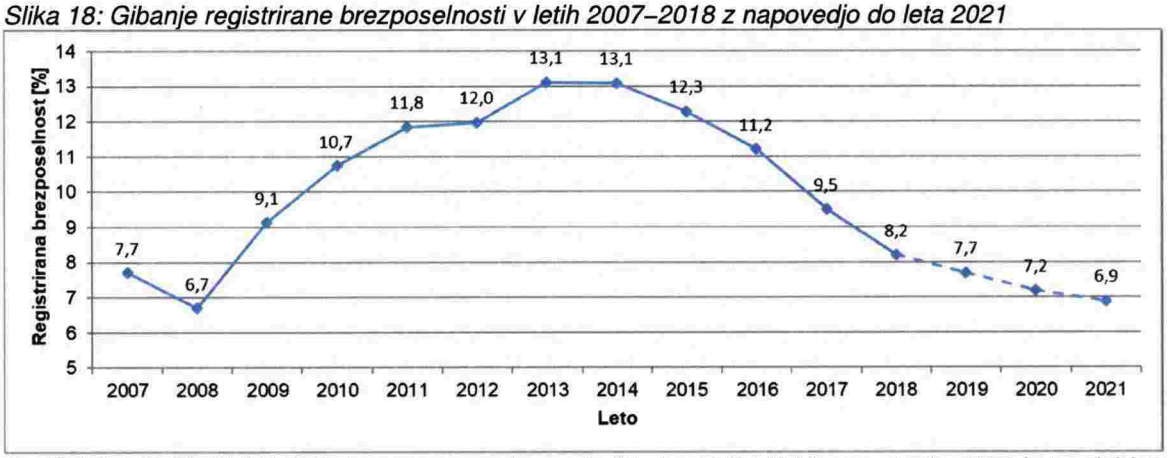


Vir: UMAR, 2019. Vir: UMAR, 2019. Jesenska napoved gospodarskih gibanj 2019. Ljubljana, september 2019; lastna obdelava podatkov

3.1.3 ZAPOSLENOST IN BREZPOSELNOST

Zaposlenost se je po hitri rasti v lanskem letu letos znova povečala, brezposelnost pa zmanjšala. Rast zaposlenosti (ta je dosegla najvišjo raven doslej) se je pričela nekoliko umirjati, a je bila še vedno razmeroma visoka in široko osnovana. Povečala se je v vseh dejavnostih zasebnega sektorja, najbolj v gradbeništvu, znova pa tudi v predelovalnih dejavnostih ter v trgovini, prometu in gostinstvu. Velik delež podjetij se, zlasti v delovno intenzivnih panogah, še naprej sooča s pomanjkanjem ustrezno usposobljenih delavcev, kar pogosto omejuje obseg njihove aktivnosti. Rast zaposlenosti v zadnjem obdobju tako izhaja predvsem iz zaposlovanja tujih državljanov, deloma pa tudi iz večjega vključevanja na trg dela tistih oseb, ki do sedaj niso aktivno iskale zaposlitve. Število registriranih brezposelnih se je v prvih osmih mesecih letos nadalje zmanjšalo, a nekoliko manj kot lani. To je poleg manjšega števila ustreznih iskalcev dela za zaposlitev po naši oceni tudi posledica umirjanja rasti gospodarske aktivnosti. Konec avgusta je bilo v evidenci brezposelnih 71.544 oseb, kar je 5,8 % manj kot v enakem mesecu lani. Rast zaposlenosti se bo v obdobju 2019–2021 postopoma umirjala, kar bo odraz nižje rasti gospodarske aktivnosti, vedno bolj pa bodo na to vplivala tudi demografska gibanja. *Vir: UMAR, 2019. Jesenska napoved gospodarskih gibanj 2019. Ljubljana, september 2019*

Slika 18: Gibanje registrirane brezposelnosti v letih 2007–2018 z napovedjo do leta 2021

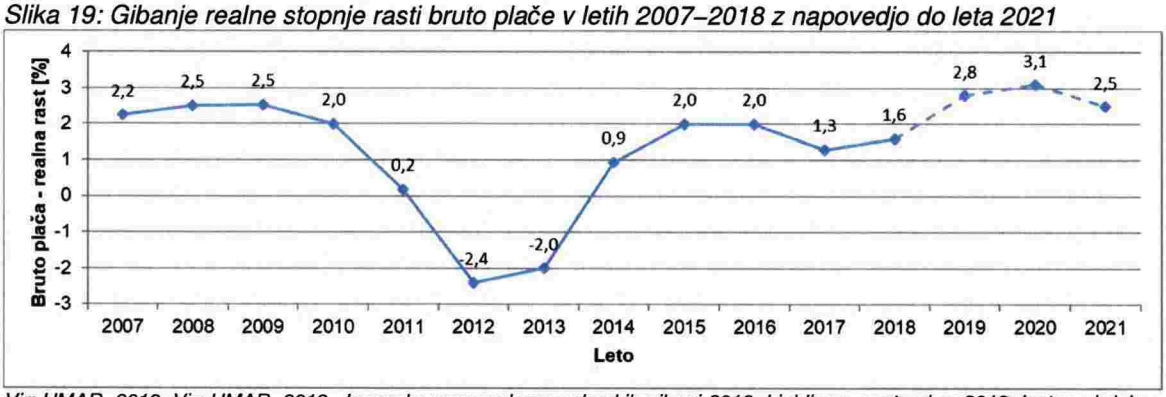


Vir: UMAR, 2019. Vir: UMAR, 2019. Jesenska napoved gospodarskih gibanj 2019. Ljubljana, september 2019; lastna obdelava podatkov

3.1.4 PLAČE

Plače so se po nekajletnih skromnih rasteh začele lani povečevati hitreje, njihova rast pa se je v prvi polovici letošnjega leta – predvsem v sektorju država – nadalje povečala. K višji skupni rasti je prispevala pospešitev rasti plač v sektorju država, ki je bila posledica s sindikati dogovorjenih plačnih dvigov konec lanskega leta in rednih napredovanj, deloma pa tudi dviga minimalne plače v začetku leta. Slednja je poleg dobrih poslovnih rezultatov podjetij ter povečanega pomanjkanja delovne sile vplivala tudi na nadaljevanje rasti plač v zasebnem sektorju. V zasebnem sektorju so se plače najbolj povišale v dejavnostih z največjim pomanjkanjem delavcev in z velikim deležem prejemnikov minimalne plače (druge raznovrstne poslovne dejavnosti, gostinstvo, trgovina in predelovalne dejavnosti). Rast plač se bo zlasti letos, nekoliko pa tudi v prihodnjih dveh letih, okrepila, nanjo pa bodo poleg omejene ponudbe dela vplivali tudi dogovori s sindikati javnega sektorja in zakonodajne spremembe. *Vir: UMAR, 2019. Jesenska napoved gospodarskih gibanj 2019. Ljubljana, september 2019*

Slika 19: Gibanje realne stopnje rasti bruto plače v letih 2007–2018 z napovedjo do leta 2021

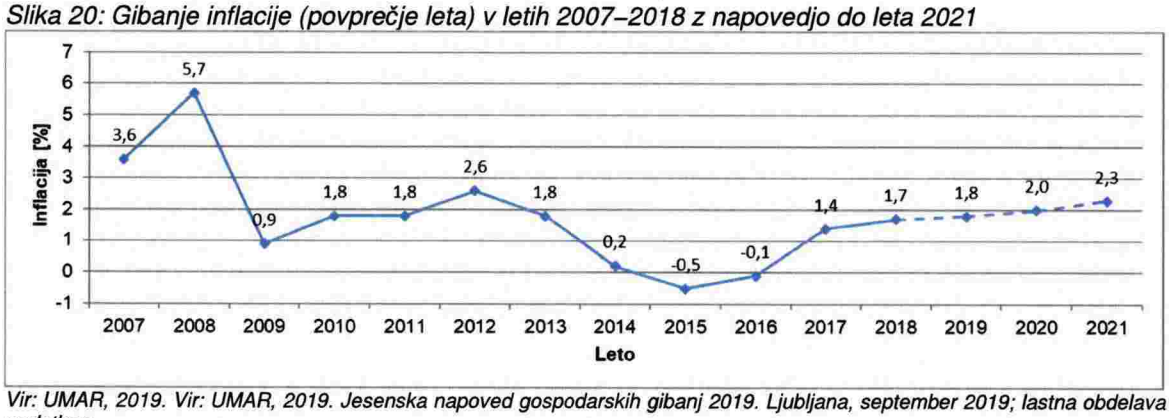


Vir: UMAR, 2019. Vir: UMAR, 2019. Jesenska napoved gospodarskih gibanj 2019. Ljubljana, september 2019; lastna obdelava podatkov

3.1.5 INFLACIJA

Inflacija bo v obdobju napovedi nekoliko višja. Letos bo ostala pod 2 % predvsem zaradi medletno nižjih cen energentov. V prihodnjih dveh letih se bo zviševanje cen nadaljevalo, tako v segmentu storitev kot tudi pri neenergetskem blagu. Prispevek energentov bo, upoštevajoč predpostavke glede cene nafte, leta 2020 rahlo negativen, tako da se bo inflacija gibala okoli 2 % oziroma malo nad to ravnjo. *Vir: UMAR, 2019. Jesenska napoved gospodarskih gibanj 2019. Ljubljana, september 2019*

Slika 20: Gibanje inflacije (povprečje leta) v letih 2007–2018 z napovedjo do leta 2021



Vir: UMAR, 2019. Vir: UMAR, 2019. Jesenska napoved gospodarskih gibanj 2019. Ljubljana, september 2019; lastna obdelava podatkov

3.1.6 INVESTICIJE

Rast investicij v opremo in stroje bo v obdobju 2019–2021 nižja kot v preteklih letih, rast gradbenih investicij pa bo ostala visoka. Nižja rast investicij v opremo in stroje bo v večji meri posledica nižje rasti (tujega) povpraševanja in povečane negotovosti v mednarodnem okolju. K rasti skupnih investicij v osnovna sredstva bodo v celotnem obdobju napovedi tako največ prispevale gradbene investicije. Njihova rast bo z letošnjim letom še višja kot lani, tako zaradi večjih investicij v zgradbe kot tudi inženirske objekte. Nadaljevala se bo visoka rast stanovanjskih investicij, ki se je po večletni stagnaciji oz. zmerni rasti pospešila v drugi polovici lanskega leta, pri gradnji nestanovanjskih stavb pa pričakujemo zmernejšo rast kot lani. *Vir: UMAR, 2019. Vir: UMAR, 2019. Jesenska napoved gospodarskih gibanj 2019. Ljubljana, september 2019*

3.1.7 VIRI FINANCIRANJA

V razmerah zelo ugodnih pogojev bančnega financiranja, ki se bodo nadaljevali vsaj še eno leto, se je rast kreditov podjetjem in gospodinjstvom v prvi polovici letošnjega leta nekoliko povečala. Še naprej so se povečevali predvsem krediti gospodinjstvom, katerih potrošnja je nadalje rasla. Rast zadolženosti v obliki stanovanjskih kreditov je ostala zmerna, rast obsega potrošniških kreditov pa razmeroma visoka. Pri slednjih so kreditojemalci izpostavljeni precej višjim obrestnim meram kot pri drugih oblikah posojil. V zadnjih mesecih se je po lanskem

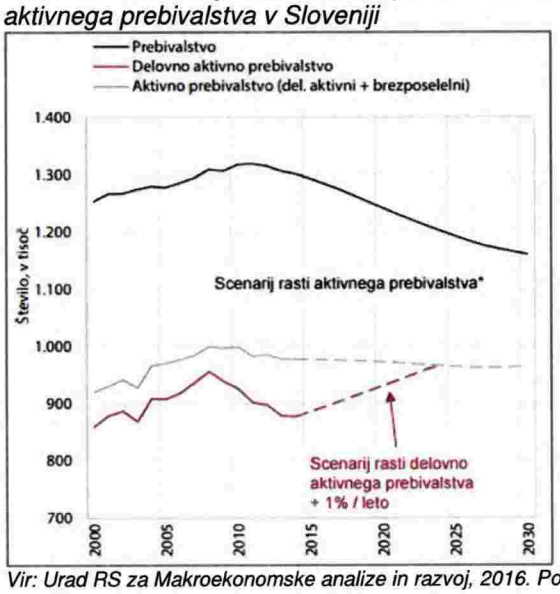
upadu ponovno nekoliko povečal obseg kreditov podjetjem in NFI, kar je posledica večjega zadolževanja v dejavnosti trgovine in po naši oceni tudi manjšega razdolževanja podjetij. Obseg novega kreditiranja podjetij se sicer ne znižuje več, a se ohranja na nizki ravni. Skladno z usmeritvami denarne politike ECB se bodo zelo ugodni pogoji bančnega financiranja nadaljevali vsaj še eno leto. Razmere v bančnem sistemu so stabilne. *Vir: UMAR, 2019. Vir: UMAR, 2019. Jesenska napoved gospodarskih gibanj 2019. Ljubljana, september 2019*

3.1.8 DEMOGRAFSKA GIBANJA

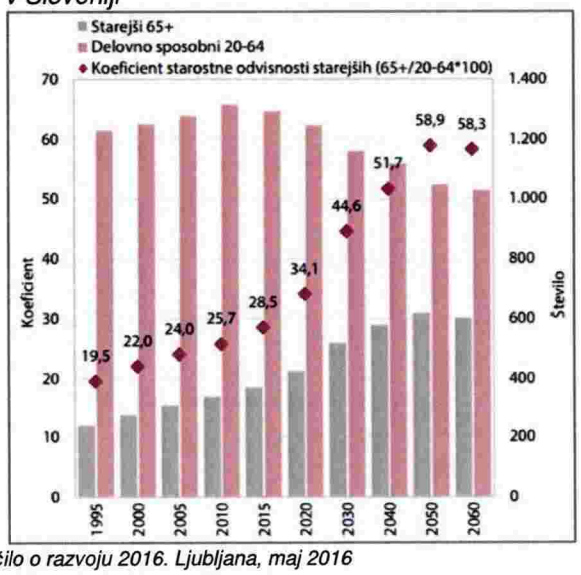
V prihodnje bodo na možnosti za zagotavljanje dostojnega življenja pomembno vplivale demografske spremembe, ki so v Sloveniji zelo intenzivne. Pričakovano trajanje življenja se povišuje, delež starejših narašča, število rojstev stagnira, število neto priselitev pa je razmeroma majhno. Po letu 2011 se tako število prebivalcev, ki spadajo v najbolj aktivno skupino prebivalstva (20–64 let), zmanjšuje. V prihodnjih letih se bo intenzivnost demografskih sprememb še okrepila. Zadnje projekcije prebivalstva iz leta 2015 za Slovenijo napovedujejo, da se bo koeficient starostne odvisnosti prebivalstva do leta 2030 povečal za 20 o. t. in znašal 79,6, kar pomeni da bo od 100 prebivalcev v starosti 20–64 let odvisnih okoli 80 otrok, mladih in starejših.

Demografske spremembe zmanjšujejo ponudbo delovne sile, kar lahko v prihodnosti postane omejitveni dejavnik za gospodarski razvoj. Ob naraščanju povpraševanja po delovni sili se delodajalci v zadnjih letih že vse pogosteje srečujejo s težavami pri iskanju ustrezne delovne sile, ki se bodo v prihodnjih letih še povečevale. Ob ohranjanju skromnih migracij namreč tudi večja delovna aktivnost mladih in starejših ne bo zadostovala za pokritje vseh potreb po delovni sili. Zmanjševanje števila prebivalstva v starosti 20–64 let bi tako lahko ob nespremenjenih politikah trga dela in upokojitvenih pogojih v prihodnjih desetih letih postalo omejitveni dejavnik za rast in razvoj gospodarstva. Simulacije predpostavk demografskih gibanj kažejo, da bi se – brez neto priseljevanja tuje delovne sile – število delovno sposobnih, ki ga danes opredeljujemo s starostno skupino 20–64 let, zmanjšalo celo, če bi delovno sposobne prebivalce opredelili kot starostno skupino 20–85 let. *Vir: Urad RS za Makroekonomske analize in razvoj, 2018. Poročilo o razvoju 2018. Ljubljana, april 2018*

Slika 21: Scenarij rasti aktivnega in delovno aktivnega prebivalstva v Sloveniji



Slika 22: Koeficient starostne odvisnosti starejših v Sloveniji



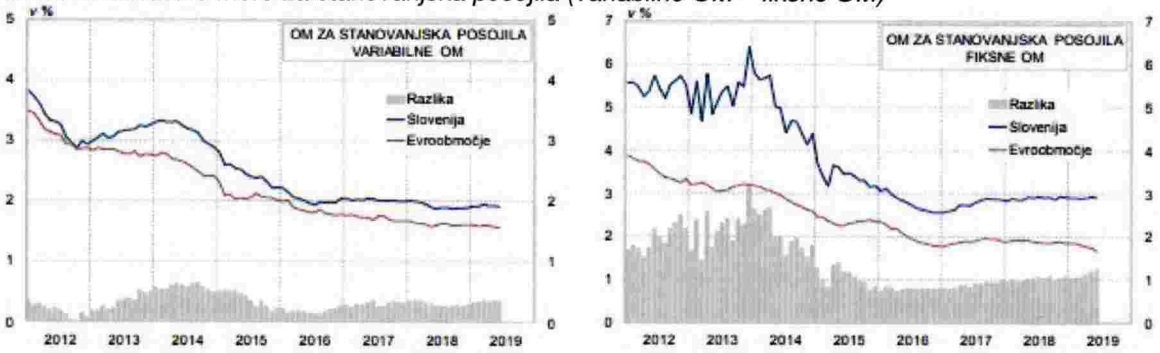
Vir: Urad RS za Makroekonomske analize in razvoj, 2016. Poročilo o razvoju 2016. Ljubljana, maj 2016

3.1.9 OBRESTNE MERE

Slika 23: Obrestne mere za nova posojila podjetjem do 1 mio (variabilne OM – fiksne OM)

Vir: Banka Slovenije, 2019. Mesečna informacija o poslovanju bank. Ljubljana, september 2019

Slika 24: Obrestne mere za stanovanjska posojila (variabilne OM – fiksne OM)



Vir: Banka Slovenije, 2019. Mesečna informacija o poslovanju bank. Ljubljana, september 2019

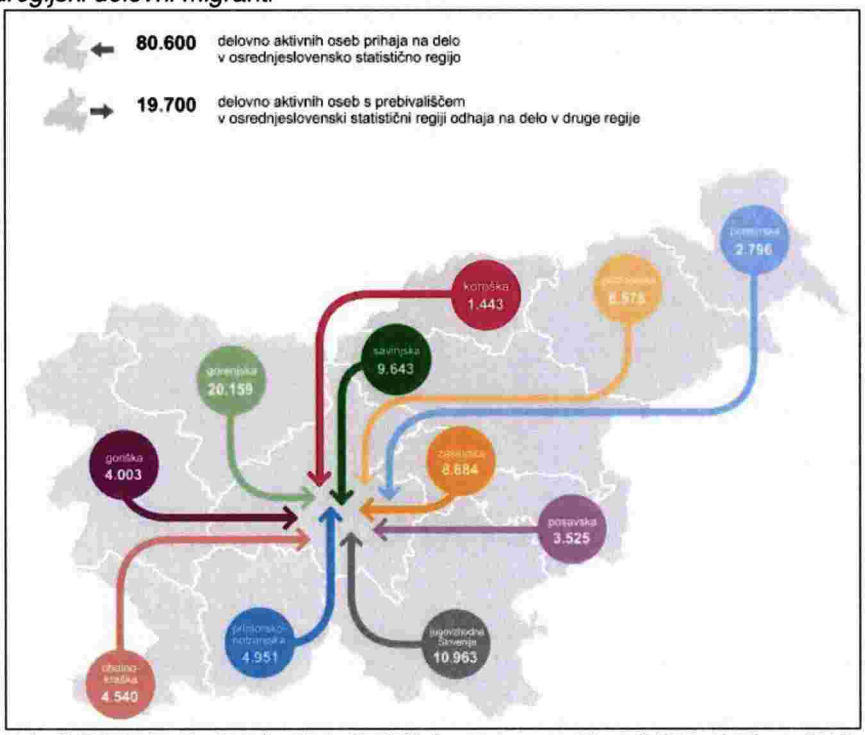
3.2 ANALIZA REGIJE IN MESTA

3.2.1 OSREDNJESLOVENSKA REGIJA IN OBČINA VODICE

Osrednjeslovenska statistična regija je ena od dvanajstih statističnih regij Slovenije. V svoje območje vključuje 26 občin. Regija ima ugodno središčno lego glede na sosednje regije, njeno največje urbano središče pa je mesto Ljubljana. Poleg ugodne lege sta njeni pomembni prednosti tudi dobra prometna povezanost ter dejstvo, da se v tej regiji nahaja glavno mesto države.

Občina Vodice je občina v Republiki Sloveniji, ki je bila ustanovljena 1. januarja 1995. Nahaja se severno od Ljubljane in leži na pretežno kmetijskem območju. Obdana je z griči, Škofjeloškim hribovjem in gorami Kamniško-Savinjskih Alp s pogledom do samega Aljaževega stolpa v Julijskih Alpah. Zaradi neposredne bližine avtocestnega priključka je dobro dostopna in prehodna. Kot del Ljubljanske urbane regije (RRA LUR) je povezana z Ljubljanskim potniškim prometom. Meji na šest občin, in sicer mestno občino Ljubljana na jugu, Medvode in Šenčur na zahodu, Cerklje na Gorenjskem na severu ter Komendo in Mengeš na vzhodu. Najbližje mednarodno letališče je Letališče Jožeta Pučnika na Brniku, ki je od Vodic oddaljeno približno 8 km. *Vir: Občina Vodice, URL:* https://www.vodice.si/

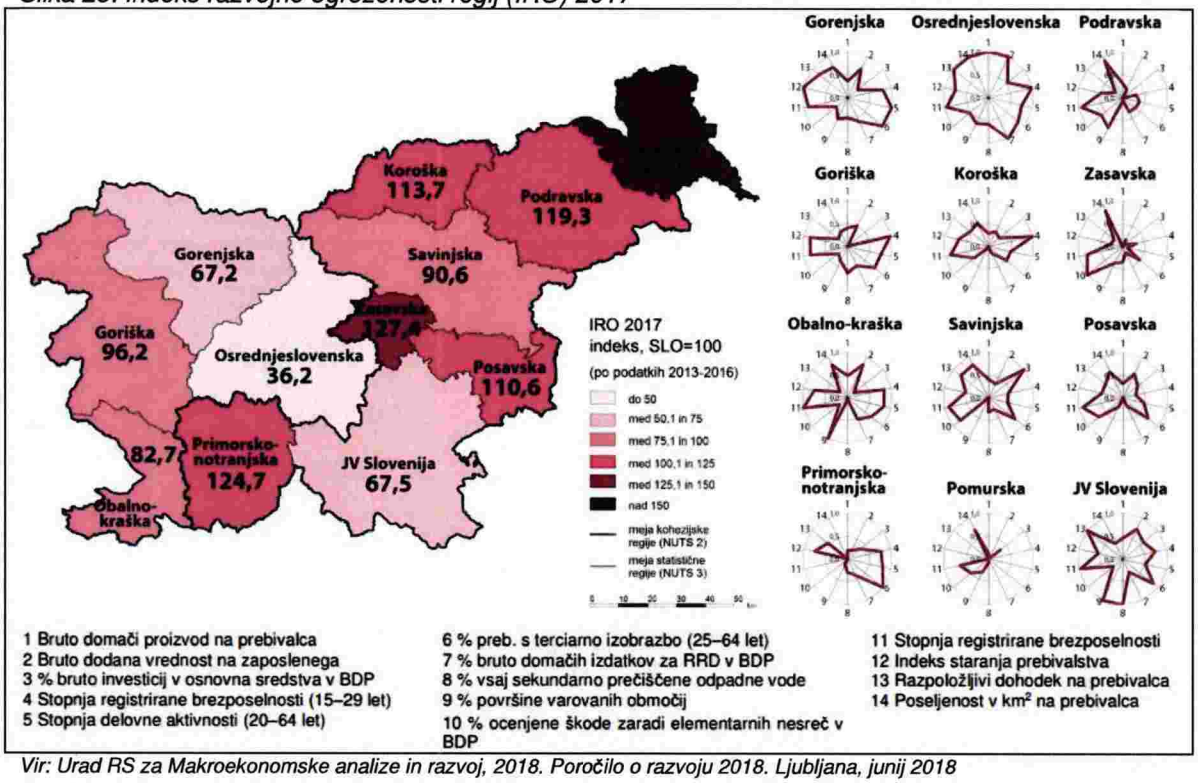
Slika 25: Medregijski delovni migranti



Vir: SURS, 2018. Regije v številkah, Statistični portret slovenskih regij 2018. Ljubljana, 2018.

Sintezni indeks razvojne ogroženosti (IRO), izračunan na podlagi podatkov razpoložljivih v letu 2017, je najvišji v pomurski regiji, najnižji pa v osrednjeslovenski. Pomurska regija (vrednost indeksa 163,8) ima najnižje vrednosti kar pri sedmih kazalnikih, na predzadnjem mestu pa je tudi po BDP na prebivalca. Osrednjeslovenska regija ima pri večini kazalnikov najvišje vrednosti (ali med najvišjimi), nižje, a še vedno nadpovprečne vrednosti ima le pri kazalniku deleža bruto investicij v osnovna sredstva v BDP in deležu površin varovanih območij. Povprečnemu indeksu se je najbolj približala goriška regija. Najvišji BDP na prebivalca ima osrednjeslovenska regija, ki presega slovensko povprečje za več kot 40 %. K temu prispeva tudi to, da ima ta regija največ, tj. več kot tretjino, delovnih mest in posledično veliko delovnih migracij. Edina regija, ki še presega slovensko povprečje po BDP na prebivalca, je obalno-kraška. Najnižji BDP na prebivalca ima zasavska regija, ki dosega le malo več kot 50 % slovenskega povprečja. Od leta 2016 se BDP spet povečuje v vseh regijah. *Vir: Urad RS za Makroekonomske analize in razvoj, 2018. Poročilo o razvoju 2018. Ljubljana, junij 2018*

Slika 26: Indeks razvojne ogroženosti regij (IRO) 2017



Vir: Urad RS za Makroekonomske analize in razvoj, 2018. Poročilo o razvoju 2018. Ljubljana, junij 2018

3.3 TRG NEPREMIČNIN

3.3.1 OBSEG PROMETA

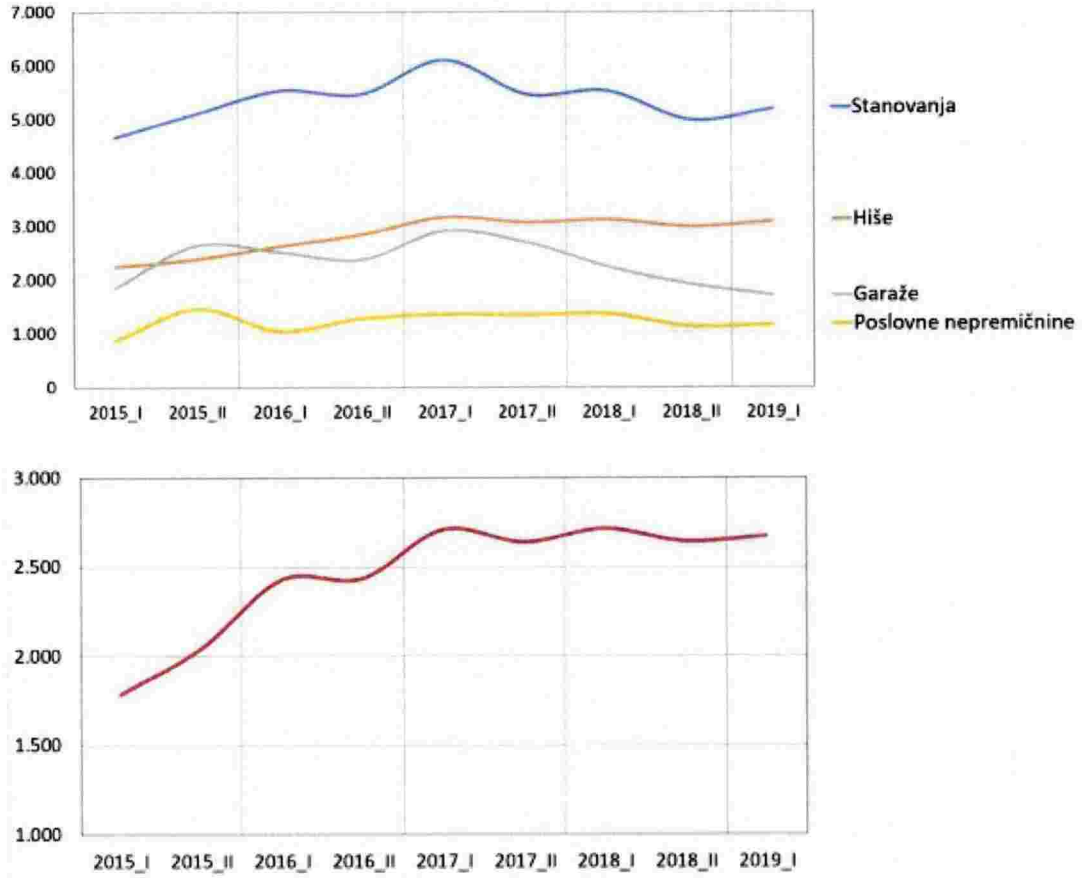
V Sloveniji smo v prvem poletju 2019 evidentirali dobrih 17 tisoč kupoprodajnih pogodb za nepremičnine. Njihova skupna vrednost je znašala več kot 1,3 milijarde evrov, kar predstavlja največjo polletno vrednost kupoprodajnih poslov z nepremičninami od začetka spremljanja leta 2007. Po pospešeni rasti stanovanjskega nepremičninskega trga in obratu cen leta 2015 je bilo rekordno število kupoprodajnih poslov za nepremičnine sklenjeno že v prvem polletju 2017, ko smo evidentirali več kot 19 tisoč kupoprodajnih pogodb. Nato se je dejavnost nepremičninskega trga umirila, kar gre pripisati predvsem rasti cen in pomanjkanju ponudbe stanovanjskih novogradenj. Število sklenjenih kupoprodajnih poslov z nepremičninami je začelo kazati zmeren trend upadanja, njihova skupna realizirana vrednost pa je začela stagnirati. Nenaden skok in rekordna vrednost sklenjenih poslov v prvem polletju 2019 je posledica zamenjave lastništva večjega števila velikih trgovsko poslovnih centrov, do katere je prišlo v začetku letošnjega leta.

V Sloveniji je začelo po oživitvi trga leta 2014 hitro naraščati število kupoprodaj stanovanjskih in poslovnih nepremičnin. Leta 2017 smo tako evidentirali rekordno število transakcij s stanovanji in hišami, kot tudi s poslovnimi nepremičninami. Po skoku cen v prvi polovici leta 2018 je nato v drugi polovici leta število transakcij z vsemi vrstami stanovanjskih in poslovnih nepremičnin opazno upadlo. Število evidentiranih kupoprodaj stanovanj se je v drugem polletju 2018 v primerjavi s prvim polletjem 2018 zmanjšalo za 10 odstotkov, hiš za 4 odstotke, garaž za 14 odstotkov in poslovnih nepremičnin za 18 odstotkov. V prvi polovici letošnjega leta je bilo, tako za stanovanjske kot za poslovne nepremičnine, ponovno zaznati šibak trend rasti števila transakcij. Predvsem za stanovanjske nepremičnine lahko rečemo, da kljub rasti cen in pomanjkanju novogradenj, ostaja število sklenjenih kupoprodaj razmeroma veliko.

Za trge zemljišč za gradnjo stavb, kmetijskih in gozdnih zemljišč so značilna sezonska nihanja. V prvi polovici leta se praviloma sklene več kupoprodajnih poslov kot v drugi. Ob

upoštevanju sezonskih nihanj je bil za vse obravnavane vrste zemljišč v obdobju od leta 2014 do 2019 na splošno značilen trend rasti trga. *Vir: GURS, 2019. Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za 1. polletje 2019. Ljubljana, oktober 2019*

Slika 27: Število evidentiranih prodaj po vrstah nepremičnin, Slovenija 2015/1-2019/1



Vir: GURS, 2019. Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za 1. polletje 2019. Ljubljana, oktober 2019

3.3.2 STANOVANJSKE HIŠE

Slovenija

Po obratu cen stanovanjskih nepremičnin v prvi polovici leta 2015 so se cene stanovanjskih hiš v Sloveniji gibale podobno kot cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah, le da so rasle nekoliko počasneje. Najbolj so cene hiš zrasle v prvi polovici leta 2018. V prvi polovici letošnjega leta so tudi cene hiš, tako kot cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah, kazale trend umirjanja rasti.

Povprečna cena rabljene hiše s pripadajočim zemljiščem, na ravni države, je bila v primerjavi s prvo polovico leta 2015 v prvi polovici letošnjega leta višja za slabih 20 odstotkov, vendar so v primerjavi s prvim polletjem 2015 v letošnjem prvem polletju prodane hiše v povprečju za skoraj 20 kvadratnih metrov, s 30 kvadratnih metrov večjim zemljiščem. Povprečna cena hiše s pripadajočim zemljiščem je bila v prvi polovici letošnjega leta še vedno za slabih 12 odstotkov nižja kot leta 2008, ko so bile cene nepremičnin rekordne. V prvi polovici leta 2019 so se v primerjavi z letom 2008, glede na srednje leto zgraditve, prodajale za 7 let starejše hiše. V povprečju so bile hiše za skoraj 30 kvadratnih metrov večje, medtem ko je bilo pripadajoče zemljišče v povprečju manjše za 140 kvadratnih metrov.

Na območjih Obale brez Kopra, Maribora in Celja je dejavnost trga hiš bistveno manjša kot v Ljubljani in Okolici Ljubljane. Vsem obravnavanim območjem pa je skupno, da je bil v obdobju od leta 2015 prisoten bolj ali manj močan trend rasti cen hiš, in da rekordne cene iz

leta 2008 še zdaleč niso dosežene. Kar jasno kaže, kako velik je bil padec cen hiš na urbanih območjih v obdobju od leta 2009 do 2015. Za razliko od Ljubljane in okoliških krajev, cene hiš v Mariboru in Celju še vedno kažejo zmeren trend rasti.

Ljubljana

V prvi polovici letošnjega leta so bile cene hiš s pripadajočim zemljiščem najvišje v Ljubljani, kjer so se v povprečju gibale blizu 290.000 tisoč evrov. Kljub temu, da so cene hiš v glavnem mestu od druge polovice leta 2015, ko so dosegle dno, rastle najhitreje v državi, so v prvem polletju letošnjega leta še vedno precej zaostajale za rekordnimi cenami iz leta 2008, saj so v času krize cene hiš tu tudi najbolj padle. Tako kot cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah, tudi cene hiš v Ljubljani kažejo trend stagnacije.

Okolica Ljubljane

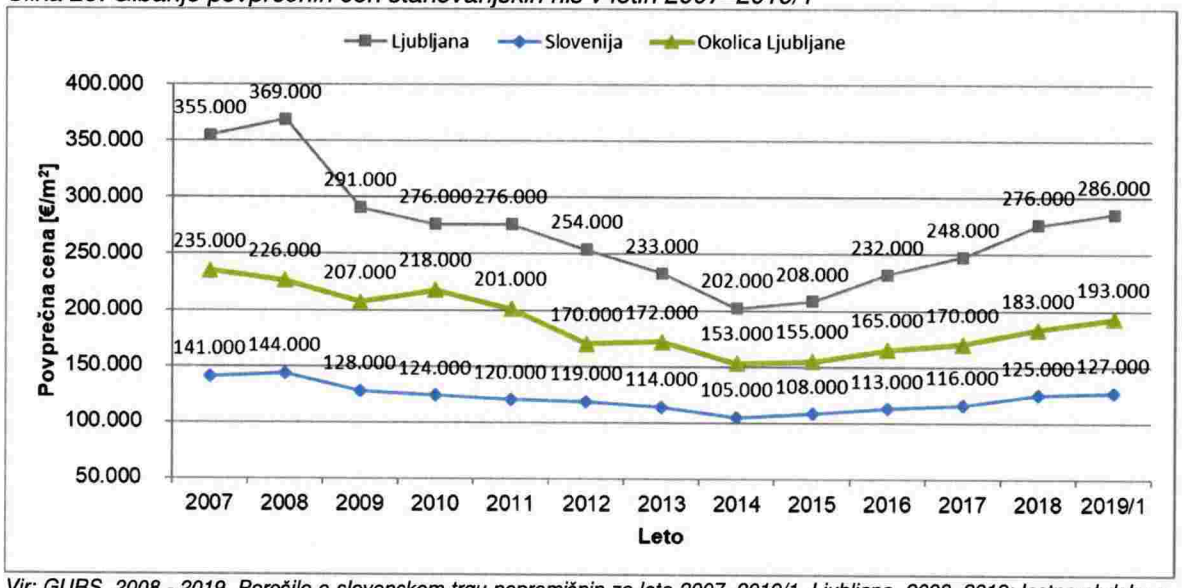
Zaradi bližine glavnega mesta in bistveno nižjih cen nepremičnin predstavljajo naselja na območju Okolice Ljubljane najbolj dejaven trg hiš v državi. Za razliko od Ljubljane so cene hiš tu dosegle dno že v prvi polovici leta 2015. Sledilo je hitro oživljanje trga in pospešena rast cen, ki je bila sicer nekoliko nižja kot v Ljubljani. V prvem polletju letošnjega leta se je tako na območju Okolice Ljubljane povprečna cena hiše približala 200 tisočem evrov, a rekordne cene hiš iz leta 2008 tudi tu še niso bile dosežene. Tako kot v Ljubljani, so cene hiš tudi na območju Okolice Ljubljane v prvi polovici leta kazale trend stagnacije. *Vir: GURS, 2019. Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za 1. polletje 2019. Ljubljana, oktober 2019*

Tabela 5: Gibanje povprečnih cen stanovanjskih hiš v Sloveniji, Ljubljani in okolici Ljubljane v letih 2007–2019/1

Stanovanjske hiše	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019/1
SLOVENIJA													
Povprečna cena [€/m²]	**141.000**	**144.000**	**128.000**	**124.000**	**120.000**	**119.000**	**114.000**	**105.000**	**108.000**	**113.000**	**116.000**	**125.000**	**127.000**
Velikost vzorca	2.597	1.688	1.293	1.964	2.059	820	1.750	2.144	2.132	2.697	3.001	2.799	1.318
Povprečna kvadratura [m²]	146	143	142	141	141	145	147	151	153	155	160	163	169
Pripadajoče zemljišče [m²]	910	1.050	1.140	930	1.090	1.110	1.050	1.050	900	910	900	910	910
LJUBLJANA													
Povprečna cena [€/m²]	**355.000**	**369.000**	**291.000**	**276.000**	**276.000**	**254.000**	**233.000**	**202.000**	**208.000**	**232.000**	**248.000**	**276.000**	**286.000**
Velikost vzorca	252	128	79	153	169	185	160	197	221	259	258	218	112
Povprečna kvadratura [m²]	178	164	179	177	161	174	161	170	176	178	185	187	191
Pripadajoče zemljišče [m²]	470	470	410	440	420	480	440	430	410	450	430	410	440
OKOLICA LJUBLJANE													
Povprečna cena [€/m²]	**235.000**	**226.000**	**207.000**	**218.000**	**201.000**	**170.000**	**172.000**	**153.000**	**155.000**	**165.000**	**170.000**	**183.000**	**193.000**
Velikost vzorca	175	134	96	152	156	189	169	216	230	275	311	274	121
Povprečna kvadratura [m²]	180	169	175	172	173	161	181	178	171	177	182	187	191
Pripadajoče zemljišče [m²]	600	690	580	600	660	690	750	630	710	680	660	690	730

Vir: GURS, 2008 - 2019. Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leta 2007–2019/1. Ljubljana, 2008–2019

Slika 28: Gibanje povprečnih cen stanovanjskih hiš v letih 2007–2019/1



Vir: GURS, 2008 - 2019. Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leta 2007–2019/1. Ljubljana, 2008–2019; lastna obdelava podatkov

4 OCENA VREDNOSTI

Za oceno tržne vrednosti je mogoče uporabiti enega ali več načinov ocenjevanja vrednosti:

- **način tržnih primerjav** (nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katera so na voljo informacije o cenah),
- **na donosu zasnovan način** (nakazuje vrednost s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v sedanjo vrednost kapitala) in
- **nabavnovrednostni način** (nakazuje vrednost z uporabo ekonomskega načela, da kupec za sredstvo ne bo plačal več, kot je cena za pridobitev sredstva enake koristnosti z nakupom ali gradnjo oziroma izdelavo). *Vir: MSOV 2017*

Glede na namen ocenjevanja vrednosti in izbrano podlago vrednosti ter razpoložljive podatke na trgu in vrsto nepremičnine sem preverila primernost uporabe posameznega načina za oceno vrednosti. Ker sem v sklopu analize nepremičninskega trga ugotovila, da je v konkretnem primeru ocenjevanja lastninske pravice na nepremičnini dostopih dovolj kvalitetnih podatkov o prodanih primerljivih nepremičninah pred datumom ocenjevanja ter zadostno število podatkov za analizo posameznih vplivov bistvenih lastnosti na njihovo vrednost, sem vrednost nepremičnine ocenila po **metodi primerljivih prodaj v sklopu načina tržnih primerjav**, ki je tudi najzanesljivejša in najbolj neposredna metoda vrednotenja.

4.1 NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV

4.1.1 TEORETIČNA IZHODIŠČA

Ocenjevanje vrednosti nepremičninske pravice po načinu tržnih primerjav temelji na načelu substitucije, iz katerega izhaja, da racionalen kupec za ocenjevano nepremičnino ne bi bil pripravljen plačati več, kot znašajo stroški nabave podobne nepremičnine z enako uporabnostjo.

Način tržnih primerjav je najpogosteje uporabljen in najbolj neposreden način ocenjevanja vrednosti in je zlasti uporaben za ocenjevanje nepremičnin, ki se v velikem številu prodajajo na sekundarnem trgu.

4.1.1.1 METODA PRIMERLJIVIH PRODAJ

Metoda neposredne primerjave prodaj temelji na neposredni primerjavi ocenjevane nepremičnine s podobnimi nepremičninami, ki so bile nedavno predmet pravnega prometa in za katere so na voljo informacije o prodajni ceni, oz. s podobnimi nepremičninami, ki so ponujene v prodajo, pri čemer je treba jasno ugotoviti in kritično analizirati ustreznost informacij.

Postopek ocenjevanja:

- **pridobitev podatkov o prodajah in ponudbi primerljivih nepremičnin,** preverba podatkov o transakcijah in izločitev transakcij, ki porajajo dvom o tržni vrednosti transakcije (npr. prodaja med povezanimi osebami, prisilna prodaja, prodaja s posebnimi oblikami financiranja ...),
- **izbira enote primerjave,** ki mora biti enaka tako za primerljive kot za ocenjevano nepremičnino (običajno m^2 neto tlorisne površine),
- **izvedba prilagoditev** prodajnih cen primerljivih nepremičnin, kot da bi bile primerljive nepremičnine prodane z enakimi bistvenimi lastnostmi, kot jih ima ocenjevana nepremičnina,
- presoja prilagojenih indikativnih cen primerljivih nepremičnin in **oblikovanje sklepa o oceni vrednosti** po načinu tržnih primerjav.

4.1.2 IZBOR IN PREDSTAVITEV PRIMERLJIVIH NEPREMIČNIN

V aplikaciji Trgoskop sem pregledala realizirane prodaje na prostem trgu s stanovanjskimi hišami od 1. 1. 2018 v okolici ocenjevane nepremičnine ter izbrala nepremičnine, ki so po lokaciji, namembnosti, fizičnem stanju in izgradnji najbolj podobne ocenjevani nepremičnini. Podatke o primerljivih nepremičninah sem pridobila iz katastra stavb, registra nepremičnin, javno dostopnih posnetkov (Google Streetview) ter v določenih primerih na podlagi lastnih ogledov zunanjosti nepremičnin.

Tabela 6: Predstavitev primerljivih nepremičnin

	Primerljiva 1	Primerljiva 2	Primerljiva 3	Primerljiva 4	Primerljiva 5	Primerljiva 6	Primerljiva 7
ID posla / št. oglasa	395054	395056	398863	408437	415884	429485	442008
Lokacija/naslov	REPNJE, VODICE	MOSTE, KOMENDA	KOSEZE, VODICE	KAMNIŠKA CESTA,	VALBURGA, MEDVODE	MOSTE, KOMENDA	GLAVARJEVA CESTA,
Katastrska občina	REPNJE	MOSTE	ŠINKOV	VODICE	SMLEDNIK	MOSTE	KAPLJA VAS
Tip nepremičnine	samostojna	samostojna	samostojna	samostojna	samostojna	samostojna	samostojna
Cena [€]	**190.000,00**	**172.000,00**	**170.000,00**	**120.000,00**	**210.000,00**	**220.000,00**	**211.000,00**
Cena [€/m² NTP]	**776,14**	**778,63**	**853,41**	**765,31**	**1.135,75**	**1.004,11**	**1.262,72**
Obseg pravic	polna lastninska p.	polna lastninska p.	polna lastninska p.	polna lastninska p.	polna lastninska p.	polna lastninska p.	polna lastninska p.
Prodajni pogoji	prosti trg	prosti trg	prosti trg	prosti trg	prosti trg	prosti trg	prosti trg
Vrsta transakcije	prodaja	prodaja	prodaja	prodaja	prodaja	prodaja	prodaja
Datum transakcije	13.07.2018	26.07.2018	30.08.2018	12.12.2018	12.12.2018	17.05.2019	02.07.2019
Lokacija v regiji	Vodice	Komenda	Vodice	Vodice	Medvode	Komenda	Komenda
Lokacija v mestu	Repnje	Moste	Koseze	Vodice	Valburga	Moste	Komenda
Neto tlorisna površina [m²]	244,80	220,90	199,20	156,80	184,90	219,10	167,10
Leto gradnje	1989	1999	1980	1939	2004	1985	1975
Leto obnove KK	-		-	-	-	-	1980 streha
Površina zemljišča [m²]	547	503	865	458	326	1.199	850
Dostop	lokalna cesta	lokalna cesta	lokalna cesta	lokalna cesta	lokalna cesta	lokalna cesta	lokalna cesta
Dokončanost	da	da	da	da	da	da	da

Vir: Aplikacija Trgoskop, URL: https://www.trgnepremicnin.si/, Geoportal agencije RS za okolje, Atlas okolja, URL: http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/profile.aspx?id=Atlas_Okolja_AXL@Arso

4.1.3 IZVEDBA PRILAGODITEV

Tabela 7: Mreža prilagoditev

	Ocenjevana	Primerljiva 1	pril.	Primerljiva 2	pril.	Primerljiva 3	pril.	Primerljiva 4	pril.	Primerljiva 5	pril.	Primerljiva 6	pril.	Primerljiva 7	pril.
ID posla / št. oglasa		395054		395056		398863		408437		415884		429485		442008	
Lokacija/naslov	BUKOVICA PRI VODICAH 18A	REPNJE, VODICE		MOSTE, KOMENDA		KOSEZE, VODICE		KAMNIŠKA CESTA, VODICE		VALBURGA, MEDVODE		MOSTE, KOMENDA		GLAVARJEVA CESTA, KOMENDA	
Katastrska občina	BUKOVICA	REPNJE		MOSTE		SINKOV TURN		VODICE		SMLEDNIK		MOSTE		KAPLJA VAS	
Tip nepremičnine	dvojček	samostojna		samostojna		samostojna		samostojna		samostojna		samostojna		samostojna	
Cena [€]		**190.000,00**		**172.000,00**		**170.000,00**		**120.000,00**		**210.000,00**		**220.000,00**		**211.000,00**	
Cena [€/m2 NTP]		**776,14**		**778,63**		**853,41**		**765,31**		**1.135,75**		**1.004,11**		**1.262,72**	
Obseg pravic		polna lastninska p.	0%	polna lastninska p.	0%	polna lastninska p.	0%	polna lastninska p.	0%	polna lastninska p.	0%	polna lastninska p.	0%	polna lastninska p.	0%
Prodajni pogoji		prosti trg	0%	prosti trg	0%	prosti trg	0%	prosti trg	0%	prosti trg	0%	prosti trg	0%	prosti trg	0%
Vrsta transakcije		prodaja	0%	prodaja	0%	prodaja	0%	prodaja	0%	prodaja	0%	prodaja	0%	prodaja	0%
Datum transakcije		13.07.2018	7%	26.07.2018	7%	30.08.2018	7%	12.12.2018	7%	12.12.2018	7%	17.05.2019	3%	02.07.2019	0%
Vmesna pril. [€/m²]		**830,47**		**833,14**		**913,15**		**818,88**		**1.215,25**		**1.034,23**		**1.262,72**	
Lokacija v regiji	Vodice	Vodice	0%	Komenda	0%	Vodice	0%	Vodice	0%	Medvode	0%	Komenda	0%	Komenda	0%
Lokacija v mestu	Bukovica	Repnje	0%	Moste	-5%	Koseze	0%	Vodice	-5%	Valburga	0%	Moste	-5%	Komenda	-5%
Vmesna pril. [€/m²]		**830,47**		**791,48**		**913,15**		**777,93**		**1.215,25**		**982,52**		**1.199,58**	
Velikost [m² NTP]	148,80	244,80	16%	220,90	16%	199,20	0%	156,80	0%	184,90	0%	219,10	16%	167,10	0%
Leto gradnje	1966	1989	-	1999	-	1980	-	1939	-	2004	-	1985	-	1975	-
Leto obnove KK	2005	-	-	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1980 streha	-
Efektivna starost	15	30	27%	21	11%	30	25%	30	29%	16	1%	30	23%	30	19%
Površina zemljišča [m2	268,00	547,00	-7%	503,00	-7%	865,00	-16%	458,00	-8%	326,00	-1%	1.199,00	-22%	850,00	-15%
Dostop	lokalna cesta	lokalna cesta	0%	lokalna cesta	0%	lokalna cesta	0%	lokalna cesta	0%	lokalna cesta	0%	lokalna cesta	0%	lokalna cesta	0%
Dokončanost	da	da	0%	da	0%	da	0%	da	0%	da	0%	da	0%	da	0%
Končna prilagoditev			**36%**		**21%**		**8%**		**21%**		**0%**		**17%**		**4%**
Indikativna vrednost [€/m²]		**1.131,36**		**954,93**		**988,30**		**942,35**		**1.214,57**		**1.152,26**		**1.250,43**	
Indikativna vrednost [€/m²]		**1.090,60**													
Indikativna vrednost [€]		**162.281,36**													
Indikativna vrednost zaokroženo [€]		**162.300,00**													

4.1.3.1 ENOTA PRIMERJAVE

Glede na namembnost ocenjevane nepremičnine in podatke o primerljivih nepremičninah sem kot enoto primerjave izbrala **kvadratni meter neto tlorisne površine (m^2 NTP).**

4.1.3.2 OPIS PRILAGODITEV

Obseg pravic na nepremičnini
Ocenjujem polno lastninsko pravico. Pri izbranih nepremičninah gre za prenos enakega obsega pravic, zato prilagoditev ne izvedem.

Prodajni pogoji
Iz podatkov aplikacije Trgoskop izhaja, da so bile vse transakcije izvedene kot prodaja na prostem trgu. Prilagoditev ne izvedemo.

Vrsta transakcije
Pri izvedbi prilagoditev je treba ločiti med cenami že realiziranih transakcij in ponudbenimi cenami. Ker so bile vse izbrane primerljive nepremičnine predmet realiziranih poslov, prilagoditev ne izvedemo.

Datum transakcije
Časovno prilagoditev izvedem glede na gibanje cen v času med datumom prodaje primerljive nepremičnine in datumom ocenjevanja. Zaradi bližine glavnega mesta in bistveno nižjih cen nepremičnin predstavljajo naselja na območju Okolice Ljubljane najbolj dejaven trg hiš v državi. Za razliko od Ljubljane so cene hiš tu dosegle dno že v prvi polovici leta 2015. Sledilo je hitro oživljanje trga in pospešena rast cen, ki je bila sicer nekoliko nižja kot v Ljubljani. V prvem polletju leta 2019 se je tako na območju Okolice Ljubljane povprečna cena hiše približala 200 tisočem evrov, a rekordne cene hiš iz leta 2008 tudi tu še niso bile dosežene. Po podatkih GURS so cene hiš tako kot v Ljubljani, tudi na območju Okolice Ljubljane v prvi polovici leta kazale trend stagnacije.

Tabela 8: Gibanje cen stanovanjskih hiš v okolici Ljubljane

ANALITIČNO OBMOČJE	2015_I	2016_I	2017_I	2018_I	2018_II	2019_I
OKOLICA LJUBLJANE						
Velikost vzorca	94	134	160	146	141	121
Povprečna cena (€)	**153.000**	**166.000**	**162.000**	**179.000**	**190.000**	**193.000**
Leto zgraditve (mediana)	1983	1987	1980	1986	1982	1981
Površina hiše (m^2)	173	172	180	184	189	191
Površina zemljišča (m^2)	640	610	650	700	670	730

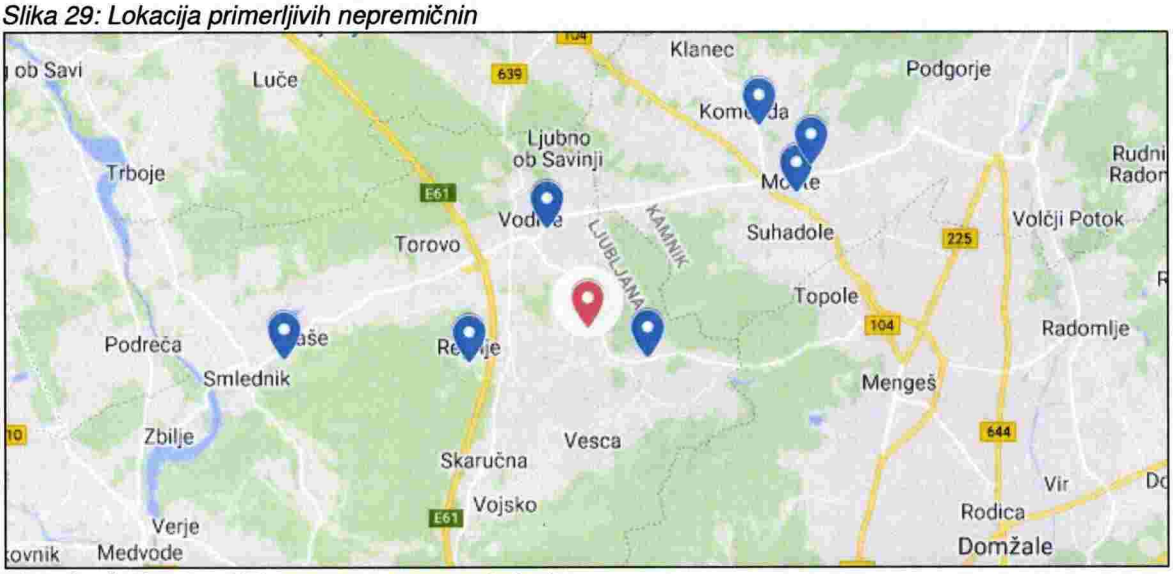
Tabela 9: Časovna prilagoditev

Hiše - Okolica Ljubljane						
Polletje	**2017/1**	**2017/2**	**2018/1**	**2018/2**	**2019/1**	**2019/2**
Povprečna cena [€/m2]	**162.000**	**177.000**	**179.000**	**190.000**	**193.000**	**193.000**
Trend [€/m^2]	167.047	173.162	179.276	185.390	191.505	197.619
Prilagoditev	**18%**	**14%**	**10%**	**7%**	**3%**	**0%**

Lokacija
Vse izbrane primerljive nepremičnine se nahajajo v radiju največ 5 km od ocenjevane nepremičnine. Prilagoditev zaradi lokacije sem izvedla na podlagi podatkov Zbirke vrednotenja nepremičnin (ZVN) GURS, ki kaže vpliv lokacije stanovanjskih hiš na vrednost nepremičnine. Vse primerljive nepremičnine se nahajajo v isti vrednostni coni, zato prilagoditev ni potrebna. Dodatno sem izvedla prilagoditev pri nepremičninah (P2, P4, P6 in

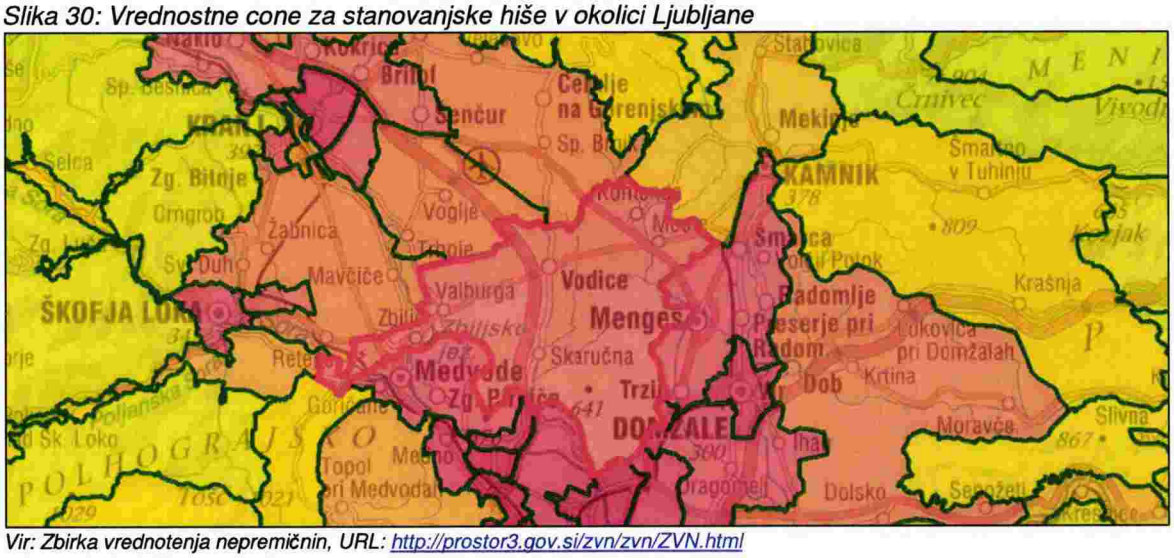
P7), ki so locirane v delu naselja z bolje urejeno javno infrastrukturo oz. se nahajajo bliže javnim ustanovam.

Slika 29: Lokacija primerljivih nepremičnin



Vir: Aplikacija Trgoskop, URL: https://www.trgnepremicnin.si/

Slika 30: Vrednostne cone za stanovanjske hiše v okolici Ljubljane



Vir: Zbirka vrednotenja nepremičnin, URL: http://prostor3.gov.si/zvn/zvn/ZVN.html

Velikost nepremičnine

Nepremičnine večjih površin na trgu praviloma dosegajo nižjo ceno na enoto površine kot nepremičnine manjših površin. Za izvedbo prilagoditve za velikost stanovanjske hiše sem analizirala ponudbene cene stanovanjskih hiš grajenih od leta 1970 do 2000 v SZ delu okolice Ljubljane na dan ocenjevanja. Za določitev višine prilagoditev sem posamezne ponudbe glede na površino stanovanjske hiše združila v tipične velikostne razrede. Podatke sem pridobila iz nepremičninskega portala nepremicnine.net.

Tabela 10: Prilagoditev zaradi velikosti

Površina [m2]	Povprečna ponudbena cena [€/m²]	Prilagoditev [%]
140 - 200	1.553	0%
200 - 250	1.334	16%

Starost in stanje objekta

Leto gradnje, obnove in vzdrževanje vplivajo na stanje in funkcionalnost nepremičnin. Vpliv stanja objekta na tržno vrednost se kaže v stanju kratkotrajnih elementov. Na podlagi starosti, obnov in stanja objekta sem določila efektivno starost ocenjevane nepremičnine in primerljivih nepremičnin, ter prilagoditve izvedla glede na razliko v preostali ekonomski življenjski dobi ocenjevane in primerljive nepremičnine. Pri tem sem upoštevala, da je za popolno obnovo kratkotrajnih komponent potrebno vložiti 450 €/m^2, ekonomska življenjska doba kratkotrajnih komponent pa je 30 let.

Tabela 11: Prilagoditev zaradi stanja objekta

Stanje KK	Ocenjevana	P1	P2	P3	P4	P5	P6	P7
Leto gradnje	1966	1989	1999	1980	1939	2004	1985	1975
Leto obnove KK	2005	-		-	-	-	-	1980 streha
Ekonomska življenjska doba [leta]	**30**	**30**	**30**	**30**	**30**	**30**	**30**	**30**
Efektivna starost [leta]	15	30	21	30	30	16	30	30
Preostala življenjska doba [leta]	15	0	9	0	0	14	0	0
Razlika v preostali življenjski dobi [leta]		15	6	15	15	1	15	15
Prilagoditev [% KK]		50%	20%	50%	50%	3%	50%	50%
Prilagoditev [€]		**225**	**90**	**225**	**225**	**15**	**225**	**225**

Velikost zemljišča

Vpliv velikosti funkcionalnega zemljišča na vrednost nepremičnine je odvisen od lokacije, saj ima na bolj zaželenih lokacijah velikost zemljišča večji vpliv na ceno. V aplikaciji Trgoskop sem pregledala realizirane prodaje na prostem trgu v zadnjih dveh letih z zemljišči s primerljivo namensko rabo v okolici ocenjevane nepremičnine.

Tabela 12: Realizirane transakcije prodaj zemljišč za stanovanjsko rabo na obravnavanem območju

Id posla	Datum sklenitve pogodbe	Cena [€]	Cena [€/m2]	Občina	Ime KO	Površina zemljišča [m2]	Namenska raba
378341	03.04.2018	70.000,00	120,07	VODICE	VODICE	583,00	SSs
387403	22.05.2018	74.000,00	112,12	VODICE	VODICE	660,00	SSs
408438	13.12.2018	35.490,00	70,00	VODICE	SKARUČNA	507,00	SKs
421289	21.03.2019	92.000,00	120,73	VODICE	BUKOVICA	762,00	SSs
433417	31.05.2019	65.000,00	95,45	VODICE	VODICE	681,00	SKs
433559	31.05.2019	75.000,00	89,29	VODICE	VODICE	840,00	SKs
433566	12.06.2019	65.000,00	95,59	VODICE	VODICE	680,00	SKs
438468	05.06.2019	68.000,00	95,77	VODICE	VODICE	710,00	SKs
		povprečje	**99,88**				
		mediana	**95,68**				

Prilagoditev zaradi velikosti zemljišča sem upoštevala glede na razliko v velikosti zemljišča med ocenjevano in primerljivimi nepremičninami, pri čemer sem vrednost funkcionalnega zemljišča upoštevala s faktorjem 0,5 glede na vrednost prostega zazidljivega zemljišča na obravnavanem območju, ki glede na zgornjo analizo znaša povprečno 100 €/m^2.

Dostop

V kolikor imajo nepremičnine različno urejen dostop, je treba izvesti prilagoditev. Vse izbrane primerljive nepremičnine imajo urejene lokalne dostope, zato prilagoditev ne izvedem.

Dokončanost
V kolikor ocenjevana nepremičnina ali katera od primerljivih nepremičnin ni dokončana, je potrebno izvesti prilagoditev v višini stroška dokončanja objekta, ki ga pretvorimo v odstotek vrednosti dokončane nepremičnine. V konkretnem primeru so tako ocenjevana kot primerljive nepremičnine dokončane, zato prilagoditev ne izvedem.

4.1.4 INDIKATIVNA VREDNOST PO NAČINU TRŽNIH PRIMERJAV

Indikativna tržna vrednost polne lastninske pravice na nepremičnini ID znak parcela 1743 178/2, ki v naravi predstavlja stanovanjsko hišo neto tlorisne površine 148,8 m^2 s pripadajočim zemljiščem na naslovu Bukovica pri Vodicah 18A, Vodice,

znaša po načinu tržnih primerjav na dan 7. 1. 2020 za celoto: 162.300 €.

4.2 ZMANJŠANJE VREDNOSTI (174. ČLEN ZIZ)

ZIZ v 174. členu določa, da stvarne služnosti na nepremičnini z njeno prodajo ne ugasnejo:

- če so bile vpisane v zemljiško knjigo pred pravicami zastavnih upnikov oziroma upnika, na čigar predlog je sodišče dovolilo izvršbo, ter upnika zemljiškega dolga, ali
- če so bile vpisane v zemljiško knjigo za pravicami zastavnih upnikov oziroma upnika, na čigar predlog je sodišče dovolilo izvršbo, in upnika zemljiškega dolga ter so bile ustanovljene na podlagi pravnega posla in njihovemu obstoju do izdaje odredbe o prodaji ne nasprotujejo zastavni upniki oziroma upniki zemljiškega dolga, ali
- če so bile ustanovljene na podlagi sodne ali upravne odločbe.

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. S prodajo nepremičnine tudi ne ugasnejo služnosti v javno korist. Druge osebne služnosti, stvarna bremena in stavbne pravice s prodajo nepremičnine ugasnejo, razen če se imetniki teh pravic s kupcem kako drugače dogovorijo.

Obravnavana nepremičnina po podatkih zemljiške knjige ni obremenjena z bremeni iz 174. člena ZIZ (stvarna služnost ter osebna služnost, stvarno breme ali stavbna pravica in služnost v javno korist), ki po prodaji ne ugasnejo in ki bi zmanjševale vrednost ocenjevani nepremičnini.

5 SKLEP O OCENI VREDNOSTI

Glede na namen ocenjevanja vrednosti in izbrano podlago vrednosti ter razpoložljive podatke na trgu in vrsto nepremičnine sem preverila primernost uporabe posameznega načina za oceno vrednosti. Pri ocenjevanju tržne vrednosti lastninske pravice na predmetni nepremičnini za namen izvršilnega postopka sem uporabila **način tržnih primerjav.**

Obravnavana nepremičnina po podatkih zemljiške knjige **ni obremenjena z bremeni iz 174. člena ZIZ** (stvarna služnost ter osebna služnost, stvarno breme ali stavbna pravica in služnost v javno korist), ki po prodaji ne ugasnejo in ki bi zmanjševale vrednost ocenjevani nepremičnini.

Tržna vrednost polne lastninske pravice na nepremičnini **ID znak parcela 1743 178/2**, ki v naravi predstavlja stanovanjsko hišo neto tlorisne površine 148,8 m^2 s pripadajočim zemljiščem na naslovu Bukovica pri Vodicah 18A, Vodice, za **namen izvršilnega postopka** in ob upoštevanju predpostavk in posebnih predpostavk **na dan 7. 1. 2020** znaša:

ID znak parcela 1743 178/2	**celota**	**162.300 €.**

Ocenjena vrednost je izražena v sistemu DPN. DPN ter ostali davki pri ocenjevanju niso upoštevani.

Ocena vrednosti velja le za namen, na datum ocenjevanja vrednosti in za uporabnika, ki so navedeni v poročilu. Poročilo se brez pisne privolitve ocenjevalca ne sme uporabiti v druge namene ali ga dati v uporabo tretji osebi. Veljajo samo originalno podpisani izvodi poročila.

Namen ocenjevanja je ocena tržne vrednosti za namen določitve prve izklicne cene na javni dražbi v izvršilnem postopku. Ocena za namen izvršilnega postopka je izdelana na podlagi javnih uradnih evidenc o nepremičnini ter skladno z vsemi podatki, ki je bilo možno pridobiti ob sodelovanju upnika in dolžnika. Upnik in dolžnik sta bila vabljena na ogled in sta imela možnost opozoriti in seznaniti sodno cenilko z vsemi verodostojnimi podatki o nepremičnini, ki bi lahko vplivali na oceno tržne vrednosti. V oceni so razkriti vsi postopki in viri uporabljenih podatkov, kupec je opozorjen na pomanjkljivosti, ki jih je bilo možno ugotoviti. Cena za ocenjevane nepremičnine bo določena v licitacijskem postopku in bo lahko večja ali manjša od ugotovljene tržne vrednosti, odvisno od povpraševanja in interesa potencialnih kupcev.

6 VIRI IN LITERATURA

6.1 VIRI

V procesu ocenjevanja sem se brez posebnega preverjanja zanašala na podatke, pridobljene iz naslednjih virov:

- Izpiski iz zemljiške knjige, URL: https://evlozisce.sodisce.si/esodstvo/index.html
- Geodetska uprava RS, URL: http://prostor3.gov.si/javni/login.jsp?jezik=sl
- Geodetska uprava RS, 2008–2019. *Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2007–2018.* Ljubljana, 2008–2019.
- Geodetska uprava RS, 2016. *Poročilo o evidentiranih najemnih poslih na slovenskem nepremičninskem trgu.* Ljubljana, oktober 2016.
- Geodetska uprava RS, 2016. *Poročilo o najemnem trgu nepremičnin za leti 2016 in 2017.* Ljubljana, maj 2018.
- Geodetska uprava RS, 2019. *Poročilo o najemnem trgu poslovnih nepremičnin za leto 2018, april 2019*
- Aplikacija Trgoskop, URL: https://www.trgnepremicnin.si/
- Portal Nepremičnine.net, URL: https://www.nepremicnine.net/
- Zbirka vrednotenja nepremičnin, URL: http://prostor3.gov.si/zvn/zvn/ZVN.html
- Prostorski informacijski sistem PISO, URL: http://www.geoprostor.net/PisoPortal/
- Google Maps, URL: https://maps.google.com/
- Najdi.si – zemljevid, URL: http://zemljevid.najdi.si/
- Geopedia, URL: http://geopedia.si
- Urad RS za Makroekonomske analize in razvoj, 2019. *Pomladanska napoved gospodarskih gibanj 2019. Ljubljana, marec 2019*
- Urad RS za Makroekonomske analize in razvoj, 2018. *Poročilo o razvoju 2018.* Ljubljana, junij 2018
- Statistični urad RS, 2018. *Regije v številkah, Statistični portret slovenskih regij 2018.* Ljubljana, 2018.
- Statistični urad RS, URL: http://www.stat.si/statweb
- Geoportal agencije RS za okolje, Atlas okolja, URL: http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/profile.aspx?id=Atlas_Okolja_AXL@Arso
- Portal Trg nepremičnin, URL: http://www.trgnepremicnin.si/
- PEG online – gradbeni portal, URL: http://www.peg-online.net/
- Občina Vodice, URL: http://www.vodice.si/
- Banka Slovenije, 2019. *Mesečna informacija o poslovanju bank.* Ljubljana, januar 2019
- Eurostat, URL: http://ec.europa.eu/eurostat
- MTS Slovenia Dailiy Fixing, URL: https://www.mtsdata.com/content/data/public/rsl/fixing/
- Portal SLONEP, URL: http://www.slonep.net/
- Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj (Ur.l. RS, št. 1/11)
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Vodice (Uradno glasilo Občine Vodice, št. 01/2014)

V postopku ocenjevanja sem se oprla tudi na podatke, trditve in informacije s strani lastnika ocenjevane nepremičnine, lastnikov ali najemnikov primerljivih nepremičnin, zbirne podatke nepremičninskih agencij in upravnikov ter podatke upravnih in občinskih organov. Uporaba tovrstnih podatkov je v poročilu na mestih uporabe posebej navedena s sklicem na izjavo tistega, ki je podatke posredoval. Ti podatki so bili preverjeni skladno z možnostmi, glede na javno dostopnost podatkov o nepremičninah, in so bili uporabljeni v dobri veri.

6.2 LITERATURA

- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti MSOV 2017
- Slovenski poslovnofinančni standard 2 - Ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah (Ur.l.RS, št. 48/18)
- Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti (Ur.l.RS, št. 106/10, 91/12, 2/15)
- Zakon o revidiranju (Ur.l.RS, št. 65/08, 63/13)
- Kodeks etičnih načel za ocenjevalce vrednosti (Ur.l.RS, št. 91/12)
- Stvarnopravni zakonik (Ur.l.RS, št. 87/02 in 91/13)
- BKI Baukosten Gebaude. 2012. Stuttgart: Baukosteninformazionszentrum, 2012
- BKI Baukosten Bauelemente. 2012. Stuttgart: Baukosteninformazionszentrum, 2012
- BKI Baukosten Regionalfaktoren fur Deutchland und Europa. 2012. Stuttgart: Baukosteninformazionszentrum, 2012
- Brachmann R., Holzner P., 1999. *Bauwert von Industriebauten, Verkehrswert von Fabrikgrundstücken, Gebäude – Versicherungswerte.* Oppermann, 1999
- Neufert, E., 2008. *NEUFERT, Projektiranje v stavbarstvu.* Tehniška založba Slovenije
- Pšunder, I., Torkar, M., 2007. *Vrednost nepremičninskih pravic.* Strokovna zbirka SIR. Ljubljana, avgust 2007
- Pšunder, I., Cirman, A., 2011. *Diskontna mera pri uporabi metod, ki temeljijo na diskontiranem denarnem toku, za potrebe analize nepremičninskih naložb in vrednotenja nepremičnin.* Geodetski vestnik 55/3, str. 546–560. Ljubljana, 2011
- Pšunder, I., Vrenčur, R., 2012. *Nepremičninsko pravo in vrednost pravic na nepremičninah.* Strokovna zbirka SIR. Ljubljana, oktober 2012
- SIST ISO 9836:2011. Slovenski inštitut za standardizacijo. Ljubljana, november 2011
- Prostori, katerih površina se glede na dejansko rabo dela stavbe upošteva pri izračunu uporabne površine, 2013. Navodilo GURS. Ljubljana, 2013.
- Pšunder, Kern, Kavšek, 2018. *Določanje mere kapitalizacije.* Sirius 2018/3, str. 72–79. Ljubljana, 2018
- Kebrič, Šturm, 2018. *Ocenjevanje netvegane mere donosa – ocenjevanje vrednosti nepremičnin.* Sirius 2018/3, str. 17–26. Ljubljana, 2018
- Cirar, 2018. *Ocenjevanje likvidacijske vrednosti v insolventnih postopkih.* Sirius 2018/3, str. 5–16. Ljubljana, 2018

7 PRILOGE

Seznam prilog:

- Izris parcele
- Podatki zemljiškega katastra
- Podatki registra nepremičnin

Republika Slovenija Stran 1 od 1

IZRIS PARCELE

Parcela: katastrska občina 1743 BUKOVICA številka parcele 178/2

Približno 20 m Informativno merilo 1 : 500

Seznam stavb na parceli:
Katastrska občina: 1743 BUKOVICA
Parcelna številka: 178/2

Šifra katastrske občine	Ime katastrske občine	Parcelna številka	Številka stavbe
1743	BUKOVICA	178/2	488

Opisni podatki o parceli:

Podatki o parceli:

Katastrska občina	Parcelna številka	Površina parcele [m²]	Urejena parcela	Katastrski dohodek [EUR]	Datum zadnje spremembe
1743 BUKOVICA	178/2	268	NE	0,00	05.05.1999

Podatki o dejanski rabi parcele:

Šifra dejanske rabe	Naziv dejanske rabe	Površina dejanske rabe zemljišča [m²]
3000	Pozidano zemljišče	268

Rabe zemljišč	Površina zemljišča pod stavbo [m²]	Številka stavbe, ki stoji na parceli
ZEMLJIŠČE POD STAVBO PRED 2006	*62	488

* Znak zvezdica (*) pred površino zemljišča pod stavbo pomeni, da je površina ocenjena

Parcele

Katastrska občina	Številka parcele	Površina parcele (m2)	Urejena parcela	Katastrski dohodek (EUR)	Vrednost nepremičnine	Grafični prikaz	
1743 BUKOVICA	178/2	268	NE	0,00			

Legenda podatkov: Register nepremičnin Zemljiški kataster

Podrobni podatki o parceli

Katastrska občina 1743 Številka parcele 178/2

POVRŠINA PARCELE (M2)	268

DEJANSKA RABA	POVRŠINA DEJANSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
Pozidano zemljišče	268

NAMENSKA RABA	POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
površine podeželjskega naselja	263
površine cest	5

RABE ZEMLJIŠČ	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)	ŠTEVILKA STAVBE, KI STOJI NA PARCELI
ZEMLJIŠČE POD STAVBO PRED 2006	*62	488

* Znak zvezdica (*) pred površino zemljišča pod stavbo pomeni, da je površina ocenjena

Podatki o lastnikih in upravljavcih

PRIIMEK IN IME / NAZIV	NASLOV	LETO ROJSTVA / MATIČNA ŠTEVILKA	DELEŽ	STATUS
Podatek o lastniku ni javen				

Stavbe

Katastrska občina	Številka stavbe	Katastrski vpis	Število delov stavbe	Vrednost nepremičnine	Grafični prikaz	
1743 BUKOVICA	488	NE	1			

Legenda podatkov: Register nepremičnin | Kataster stavb | Zbirni kataster GJI | Drugi upravljavci

Katastrska občina 1743 številka stavbe 488

Podrobni podatki o stavbi

NASLOV STAVBE	Bukovica pri Vodicah 18A

PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA

KATASTRSKA OBČINA	ŠTEVILKA PARCELE	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)
1743 BUKOVICA	178/2	*62

ŠTEVILO ETAŽ	2
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	1
VIŠINA STAVBE (M)	-
LETO IZGRADNJE STAVBE	1966
ŠTEVILO STANOVANJ	1
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	0
TIP STAVBE	3 - krajna
LETO OBNOVE STREHE	-
LETO OBNOVE FASADE	-
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	2 - beton, železobeton
VRSTA OGREVANJA	2 - centralno ogrevanje
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE	Da
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE	Da
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE	Ne
PRIKLJUČEK NA OMREŽJE ZA KABELSKO TV	Ne
VPLIVNO OBMOČJE	-

Podatki o širokopasovnem internetu

OPERATER	OMOGOČENA ZMOGLJIVOST
TELEKOM SLOVENIJE, d.d.	10 Mb/s

Seznam delov stavbe

ŠTEVILKA DELA STAVBE	ŠTEVILKA STANOVANJA ALI POSLOVNEGA PROSTORA	DEJANSKA RABA DELA STAVBE	KATASTRSKI VPIS	VREDNOST NEPREMIČNINE	
1	-	Stanovanje, ki se nahaja v krajni vrstni hiši	NE	€	

Legenda podatkov: Register nepremičnin Kataster stavb Drugi upravljavci

Katastrska občina 1743 številka stavbe 488 številka dela stavbe 1

Podatki o delu stavbe

NASLOV DELA STAVBE	Bukovica pri Vodicah 18A
KATASTRSKI VPIS	Ne
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Stanovanje, ki se nahaja v krajni vrstni hiši
NOVA DEJANSKA RABA DELA STAVBE	-
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	84,8
POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	121,1
ŠTEVILKA ETAŽE	1
UPRAVNIK STAVBE	-
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	5 - drugo
ŠTEVILKA NADSTROPJA	-
LETO OBNOVE OKEN	2005
LETO OBNOVE INSTALACIJ	2005
DVIGALO	Ne
DVE ALI VEČ ETAŽ	Da
KLIMA	Ne
KUHINJA	Da
KOPALNICA	Da
STRANIŠČE	Da
ŠTEVILO SOB	4
POČITNIŠKI NAMEN STANOVANJA	Ne
OPRAVLJANJE DEJAVNOSTI	Da
ŠTEVILO SOB ZA OPRAVLJANJE DEJAVNOSTI	1
POVRŠINA NAMENJENA ZA OPRAVLJANJE DEJAVNOSTI	14,70

Seznam dodatnih prostorov

PROSTORI	POVRŠINA PROSTORA (M2)
odprta terasa, balkon, loža	6,00
klet	18,20
shramba, sušilnica, pralnica	5,30
bivalni prostor	84,80
nerazporejen prostor	*6,80

* Na delu stavbe je razlika med skupno površino dela stavbe in seštevkom prostorov. Podatke uredite na najbližji Območni geodetski upravi ali Geodetski pisarni. S seboj imejte podatke o površinah posameznih prostorov.

Parkirni prostor

VRSTA PARKIRNEGA PROSTORA	ŠTEVILO PARKIRNIH MEST
3 - Parkirno mesto na prostem zagotovljeno	2