

4377

185

Prejeto neposredno - po pošti (navadno pri-  
poročeno) **09-10-2015** (v) izvodih  
z (s) \_\_\_\_\_ prilogami.

Poslano po pošti priporočeno na recepis dne \_\_\_\_\_

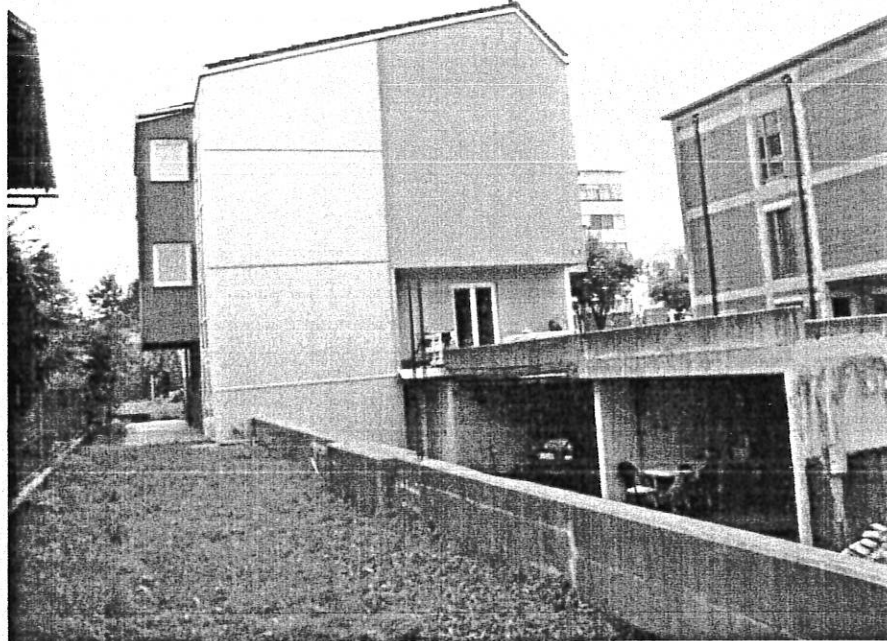
**IZVRŠILNA ZADEVA 2874 In 1170/2011**

, št. R \_\_\_\_\_

**CENITVENO POROČILO št. 2015-105-8, izvod št. 1/4**

Pisanje je taksirano z (s) \_\_\_\_\_ EUR v kolkih  
- koliko je premalo za \_\_\_\_\_ EUR

Sodišče	Okrajno sodišče v Ljubljani
Sodnik	Okrajna sodnica Marta Susnik
Upnik	Družba za upravljanje teniškega bank d.d., Davčna ulica 1, Ljubljana
Zastopnik upnika	np
Dolžniki	INVESTUS d.o.o., Cesta Cirila Kosmača 78, 1211 Ljubljana - Šmartno
Zastopnik dolžnika	np
Izterjava	1.594.192,44 €



Predmet ocene je  
solastniški delež do  
83/100 na nepremičninah:  
ID znak 1740-147/1-0,  
ID znak 1740-147/2-0,  
ID znak 1740-147/3-0,  
ID znak 1740-147/4-0,  
v naravi stanovanjska  
stavba s prizidkom in  
pripadajočim zemljiščem,  
vse na naslovu  
Milčinskega ulica 56, 1000  
Ljubljana, v nadaljevanju  
»obravnavana  
nepremičnina«

Bremena: hipotekarna,  
drugih bremen, ki bi lahko  
vplivala na tržno vrednost,  
ni. Nepremičnino ocenim  
kot prosto dolgov.

Naloga izvedenca je, da po ogledu obravnavane nepremičnine na kraju samem, izdela oceno in poda mnenje o tržni vrednosti nepremičninskih pravic do obravnavane nepremičnine na dan cenitve.

Datumi:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Datum ogleda: 24.09.2015</li> <li>- Datum ocenjevanja vrednosti: 24.09.2015</li> <li>- Datum izdelave poročila: 08.10.2015</li> </ul>
Ocenjena tržna vrednost	<b>477.000,00 €.</b>
Najprimernejši način prodaje	Najprimernejši način prodaje je prodaja nepremičnine kot celote
Poročilo izdelal	Marko Lavrenčič, sodni cenilec, Vir, Rožna 9, 1230 Domžale

## KAZALO

1	UVODNI DEL / OBSEG DELA.....	3
1.1	Identifikacija in status izvajalca.....	3
1.2	Identifikacija naročnika .....	3
1.3	Namen ocenjevanja vrednosti .....	3
1.4	Identifikacija sredstev, ki jih je treba ovrednotiti, lastništvo in omejitve lastninske pravice.....	3
1.5	Podlaga vrednosti, izbira načina ocenjevanja.....	4
1.6	Datumi .....	5
1.7	Obseg raziskave.....	5
1.8	Narava in vir informacij, na katere se ocenjevalec zanaša .....	5
1.9	Predpostavke in posebne predpostavke .....	5
1.10	Omejitve uporabe, razširjanja ali objave, druge omejitve.....	6
1.11	Opis poročila .....	6
1.12	Izjava ocenjevalca.....	6
2	POROČILO .....	7
2.1.1	Analiza nepremičninskega trga .....	7
2.1.2	Analiza soseske.....	8
2.1.3	Analiza in opis nepremičnine .....	10
2.1.4	Ocena najgospodarnejše uporabe.....	20
2.2	Ocena vrednosti obravnavanih nepremičninskih pravic .....	20
2.2.1	Načini ocenjevanja vrednosti .....	20
2.2.2	Ocena indikativne vrednosti – na donosu zasnovan način .....	21
2.2.3	Zmanjšanje vrednosti, najprimernejši način prodaje (174. in 178. člen ZIZ) .....	24
2.2.4	Sklep in mnenje o vrednosti.....	24
3	Kvalifikacije ocenjevalca.....	26
4	Literatura in viri .....	27
5	Priloge .....	28
5.1	Zemljiškoknjižni izpiski.....	28
5.2	Razpis ogleda – potrdila o oddaji .....	40

## 1 UVODNI DEL / OBSEG DELA

### 1.1 Identifikacija in status izvajalca

Poročilo o ocenjevanju vrednosti sem izdelal:

Marko Lavrenčič, univ.dipl.inž., Vir, Rožna 9, 1230 Domžale:

- Sodni cenilec, področje: gradbeništvo - nepremičnine in stavbna zemljišča, št. odločbe 165-04-133/2002, z dne 25. 5. 2010

### 1.2 Identifikacija naročnika

Naročnik mnenja je Okrajno sodišče v Ljubljani, Miklošičeva 10, 1000 Ljubljana.

### 1.3 Namen ocenjevanja vrednosti

Naročnik želi informacijo o vrednosti nepremičninskih pravic do obravnavane nepremičnine, za namen oblikovanja izklicne cene za prodajo v postopku izvršilne zadeve.

### 1.4 Identifikacija sredstev, ki jih je treba ovrednotiti, lastništvo in omejitve lastninske pravice

Predmet ocene je solastniški delež do 83/100 na nepremičninah:

ID znak 1740-147/1-0,

ID znak 1740-147/2-0,

ID znak 1740-147/3-0,

ID znak 1740-147/4-0,

v naravi so zgornji ID stanovanjska stavba s prizidkom in pripadajočim zemljiščem, vse na naslovu Milčinskega ulica 56, 1000 Ljubljana. Po Mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti (MSOV), Standard 230 Pravice na nepremičninah, obstajajo tri osnovne vrste pravic na nepremičninah. V tem poročilu ocenjujem t.i. nadrejeno pravico (popolna pravica posedovanja in razpolaganja, vendar ob upoštevanju kakršnih koli podrejenih pravic in vseh zakonskih omejitev).

Lastništvo (vir: vpogled v elektronsko zemljiško knjigo, 9.9.2015) :

Parc.št., k.o. 1740	Lastništvo
147/1	Investus d.o.o. 83/100
147/2	
147/3	investus d.o.o. 83/100
147/4	Investus d.o.o. 83/100

Identifikacija morebitnih nadrejenih ali podrejenih pravic, ki vplivajo na pravico, ki jo je treba ovrednotiti: po pregledu zemljiškoknjižnih izpiskov ugotavljam: razen vpisa hipotek ni vpisov drugih nadrejenih ali podrejenih pravic, ki bi vplivale na pravico, ki jo je treba ovrednotiti (vir: vpogled v elektronsko zemljiško knjigo, 9.9.2015, kopije izpiskov so v prilogi)

### 1.5 Podlaga vrednosti, izbira načina ocenjevanja

Namen in nameravana uporaba ocenitve vrednosti zahtevata oceno **tržne vrednosti**, zato je ocenjevanje vrednosti opravljeno na osnovi analize tržnih podatkov.

**Tržna vrednost** je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenj sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnim strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile. »Ocenjeni znesek« se nanaša na ceno, izraženo v denarju, plačljivo za sredstvo v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama. Tržna vrednost je najverjetnejša cena, ki jo lahko razumno dosežemo na trgu na datum ocenjevanja vrednosti v skladu z opredelitvijo pojma *tržna vrednost*. To je najboljša cena, ki jo prodajalec lahko razumno doseže, in najugodnejša cena, ki jo kupec lahko razumno doseže. Ta ocena izrecno izključuje ocenjeno ceno, ki je povišana ali znižana zaradi posebnih pogojev ali okoliščin, kot so neobičajno financiranje, dogovori o prodaji in povratnem najemu, posebne obravnave ali ugodnosti, ki jih podeli nekdo, ki je povezan s prodajo, ali katera koli prvina *posebne vrednosti* (povzeto po MSOV 2013, Okvir MSOV)

Za določitev vrednosti, opredeljene z ustrežno podlago vrednosti, je mogoče uporabiti enega ali več načinov ocenjevanja vrednosti. Glavni načini, ki se uporabljajo za ocenjevanje vrednosti, so: način tržnih primerjav, na donosu zasnovan način in nabavnovrednostni način. Vsi temeljijo na ekonomskih načelih ravnesja cen, pričakovanih koristi ali substituciji. Uporaba več kot enega načina ali metode ocenjevanja vrednosti je zlasti priporočljiva, kadar ni na voljo dovolj stvarnih ali opazovanih vhodnih podatkov, ki bi omogočali, da bi že z eno samo metodo lahko prišli do zanesljive sklepne ugotovitve.

**Način tržnih primerjav** 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 sredstev, 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 sredstev, ki so na borzi ali ponujeni v prodajo, vendar je treba jasno ugotoviti in kritično analizirati ustreznost teh informacij. Informacije o cenah iz drugih poslov bo morda 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. Če je na voljo dovolj podatkov, je ta način najprimernejši za ocenjevanje vrednosti.

**Na donosu zasnovan način** nakazuje vrednost s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v sedanjo vrednost kapitala.

Ta način upošteva donos, ki ga bo sredstvo ustvarilo v okviru svoje dobe koristnosti, in nakazuje njegovo vrednost v procesu kapitalizacije. Kapitalizacija pomeni pretvorbo donosa v sedanjo vrednost z uporabo ustrezne diskontne mere. Tok donosa lahko izhaja iz pogodbe ali pogodb, lahko pa tudi nima pogodbene podlage, npr. pričakovani dobiček, ustvarjen z uporabo ali posedovanjem sredstva.

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

Ta način temelji na načelu substitucije, da cena, ki bi jo kupec na trgu plačal za sredstvo, katerega vrednost se ocenjuje, ne bi bila višja od stroškov za nakup ali gradnjo oziroma izdelavo enakovrednega sredstva, razen če gre za neprimeren čas, težave ali nevšečnosti, tveganje ali druge dejavnike. Pogosto je sredstvo, katerega vrednost se ocenjuje, zaradi starosti ali zastarelosti manj privlačno od drugega, ki bi ga bilo mogoče kupiti ali izdelati. V takem primeru utegnejo biti potrebne tudi prilagoditve na ceno drugega možnega sredstva glede na zahtevano podlago vrednosti.

Pri izvajanju te naloge sem glede na specifiko obravnavane nepremičnine uporabil **na donosu zasnovan način**, saj gre za tipično nepremičnino, namenjeno ustvarjanju donosa z oddajanjem. Način tržnih primerjav bi dal po mojem mnenju manj zanesljiv rezultat. Nabavnovrednostni način je za nepremičnine te vrste manj primeren.



## **1.6 Datumi**

- Datum ogleda: 24.09.2015
- Datum ocenjevanja vrednosti: 24.09.2015
- Datum izdelave poročila: 08.10.2015

## **1.7 Obseg raziskave**

Identificiram nepremičnino, ki je vključena v ocenjevanje vrednosti, identificiram premoženjske pravice, katerih vrednost je treba oceniti, nameravano uporabo ocenjevanja vrednosti in vse povezane omejitve, opredelim iskano vrednost in podlago, definiram datum, na katerega se bo nanašala ocena vrednosti in datum poročila, identificiram obseg ocenjevanja vrednosti in identificiram omejitvene pogoje, na katerih temelji ocenjevanje vrednosti.

Glede na specifiko nepremičnine in razpoložljive podatke identificiram način (ali načine) ocenjevanja, ki bo po mojem mnenju dal najbolj zanesljiv rezultat.

Pridobim in analiziram razpoložljive podatke, skladno z izbranim načinom (načini) ocenjevanja.

Uskladim indikacije vrednosti in sprejemam sklep o dokončni vrednosti.

Preverim, ali so v zemljiškoknjižnem izpisku navedene stvarne služnosti ali pa 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. Če so, ocenim njihov vpliv na tržno vrednost obravnavane nepremičnine in ustrezno korigiram ocenjeno vrednost.

Oblikujem, izdelam in predložim poročilo.

## **1.8 Narava in vir informacij, na katere se ocenjevalec zanaša**

V procesu ocenjevanja se brez posebnega preverjanja zanašam na informacije, pridobljene iz virov, navedenih v točki 4 – »Literatura in viri«

## **1.9 Predpostavke in posebne predpostavke**

Predpostavke:

- Ocena vrednosti temelji na informacijah, ki so bile ocenjevalcu znane v času izdelave poročila; viri so navedeni v poročilu, podatki so uporabljeni v dobri veri.
- Nepremičnina je ocenjena kot prosta oseb, stvari in bremen, razen če ni to posebej navedeno v poročilu.
- Ocenjevalec ne prevzema odgovornosti za neupoštevanje morebitnih skritih napak na nepremičnini, razen če nisem bil nanje posebej opozorjen.
- Predpostavlja se, da izboljšave v vseh pogledih ustrezajo veljavni zakonodaji, razen, če ni v predloženem zemljiškoknjižnem izpisku indicirano drugače ali če mi ni bila o nasprotnem predhodno predložena ustrezna (dokumentirana) informacija.
- Ogled notranjosti stavbe mi ni bil omogočen. Na stanje notranjosti sklepam na osnovi vtisa ob zunanem ogledu in pridobljene dokumentacije. Glede na ocenjeno najboljšo rabo te nepremičnine – stanovanjske površine za oddajo – menim, da lahko kljub temu, da mi ogled notranjosti ni bil omogočen, podam dovolj natančno oceno glede na namen, za katerega je izdelano to poročilo.

Posebne predpostavke (= predpostavke, ki predvidevajo dejstva, različna od tistih, ki obstajajo na datum ocenjevanja vrednosti): ni

### **1.10 Omejitve uporabe, razširjanja ali objave, druge omejitve**

Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, se nanašajo le na zadevno ocenjevanje in ne smejo biti uporabljene izven tega konteksta. Ocena vrednosti velja le za v poročilu navedeni namen uporabe in datum ocenjevanja.

Naročnik lahko poročilo uporablja skladno z zakoni in predpisi, ki urejajo to področje.

Ocenjevalec nisem dolžan spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačni pogoji od tistih, ki so veljali na dan ocenjevanja, razen če se o tem posebej ne dogovorim z naročnikom.

Vrednosti v preglednicah so bile preračunane v programu EXCEL; pri preračunavanju s kalkulatorjem lahko pride do manjših odstopanj.

### **1.11 Opis poročila**

Poročilo je izdelano v obsegu in obliki, ki ga za tovrstna poročila predvideva standard MSOV 103 – Poročanje.

Cenitveno poročilo je izdelano v štirih izvodih, od katerih se tri preda naročniku, eden pa ostane v arhivu ocenjevalca. Veljajo samo originalno podpisani izvodi cenitvenega poročila.

### **1.12 Izjava ocenjevalca**

Izjavljam,

- da sem sposoben zagotoviti objektivno in nepristransko ocenjevanje vrednosti, saj nimam sedanjih niti prihodnjih interesov do premoženja, ki je predmet tega poročila niti nisem pristranski glede oseb ali subjektov, ki se jih ta ocenitev tiče;
- da razpolagam z znanjem in izkušnjami, potrebnimi za izdelavo ocene obravnavanega premoženja;
- da mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči;
- plačilo za moj storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost ocenjevanih nepremičninskih pravic, niti na doseganje dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti kot tudi ne na pojav kakršnegakoli poslovnega dogodka, povezanega s tako obliko dogovora.

Moje analize so izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti (IVSC, 2013); upoštevana je bila Hierarhija standardov ocenjevanja vrednosti (Ur. list RS št. 47/04), kot tudi Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti (Ur. list RS št. 106/2010).

Domžale, 08.10.2015

Marko Lavrenčič

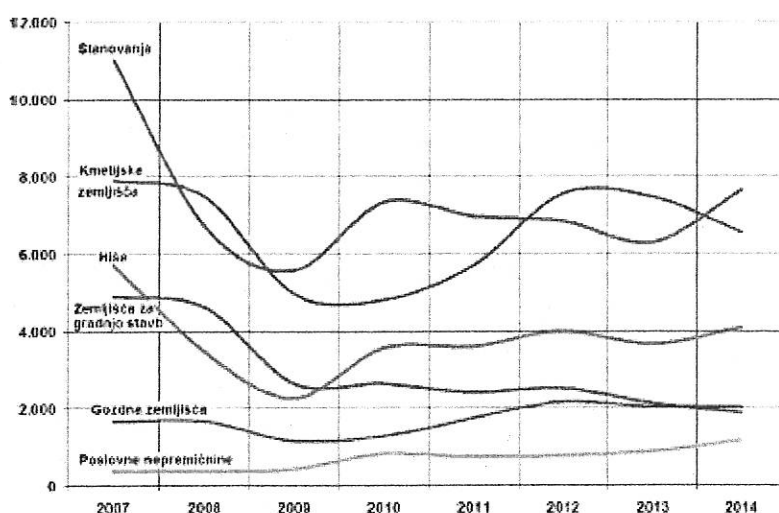


## 2 POROČILO

### 2.1.1 Analiza nepremičninskega trga

Konec leta 2013 je vse kazalo, da se padanje prometa s stanovanjskimi nepremičninami krepi in da bi bili lahko v letu 2014 priča drugemu dnu krize slovenskega nepremičninskega trga. Vendar se je zgodilo ravno nasprotno. Promet s stanovanji in hišami se je bistveno povečal in celo dosegel najvišjo raven od dna v letu 2009. Še vedno pa je bilo lani število evidentiranih prodaj stanovanjskih nepremičnin za 30 odstotkov nižje kakor v predkriznem letu 2007.

Slika 4: Število evidentiranih prodaj nepremičnin, Slovenija, 2007–2014



Padanje cen za stanovanjske hiše se je nadaljevalo tudi lani in je bilo precej močnejše kakor za stanovanja. Enako velja za cene poslovnih prostorov, s tem da so za pisarne v povprečju padle nekoliko bolj kakor za lokale. Gibanja cen zemljišč za gradnjo so bila pozitivna.

V Ljubljani se je promet s stanovanji lani v primerjavi z letom prej povečal skoraj za tretjino, kar je daleč največji skok po oživitvi trga leta 2010. Povečanje gre pripisati predvsem večji prodaji stanovanj na primarnem trgu.

Povprečna cena rabljenih stanovanj se je znižala tretje leto zapored, in sicer v primerjavi z letom prej za 3 odstotke. Znašala je 2.020 €/m<sup>2</sup> (upoštevano je 1697 prodaj), kar je najmanj od začetka sistematičnega spremljanja cen leta 2007.

Najdražje stanovanje, ki je bilo v letu 2014 prodano v Ljubljani, je bilo trisobno stanovanje v središču mesta s 100 kvadratnimi metri uporabne površine, zgrajeno leta 2005. Prodano je bilo, skupaj z dvema parkirnima mestoma, za 550 tisoč evrov, kupec pa je bil pravna oseba.

V preteklem letu smo v Ljubljani evidentirali okoli 260 prodaj prvič vseljivih stanovanj, od tega 173 stanovanj na Brdu, ki jih je Stanovanjski sklad RS prodal prek javnega razpisa. Cene z DDV, v katerih je vključeno tudi eno ali dve parkirni mesti v kletni etaži, so se gibale od 100 tisoč evrov za enosobna stanovanja do 250 tisoč evrov za edino prodano petsočno stanovanje. Povprečna prodajna cena brez parkirnih mest, izračunana na kvadratni meter uporabne površine stanovanja, je znašala okoli 2.250 €/m<sup>2</sup>. Približno dve tretjini stanovanj so kupili prosilci iz prednostnih kategorij (mlade družine, družine z osnovnošolskimi otroki, družine z več otroki, gibalno ovirane osebe in mlade osebe).

Vsaj polovico preostalih prodaj na primarnem trgu so lani predstavljala stanovanja iz naslednjih projektov, ki so jih bolj ali manj uspešno prodajale banke upnice ali stečajni upravitelji. Primer uspešne prodaje je

bila dražba stanovanj v soseski Pilon v Podutiku, kjer je banka upnica ob izklicnih cenah, znižanih za 20 odstotkov, prodala vseh 15 ponujenih garsonjer po ceni, ki je v povprečju znašala nekaj manj kakor 2.000 €/m<sup>2</sup>.

Preostalo prodajo novih stanovanj so predstavljala neprodana stanovanja iz preteklih let, ki niso ujeta v stečajnih postopkih. Prodajalci teh stanovanj prodajnih cen praviloma ne oglašujejo, ampak se posamično pogajajo z interesi. Večina takih stanovanj manjših ponudnikov je bila tudi prodana, medtem ko je bila prodana le peščica stanovanj večjih ponudnikov. Povprečna cena prvič vseljivega stanovanja je lani v Ljubljani znašala približno 2.400 €/m<sup>2</sup>, z vključenim 9,5 odstotnega DDV.

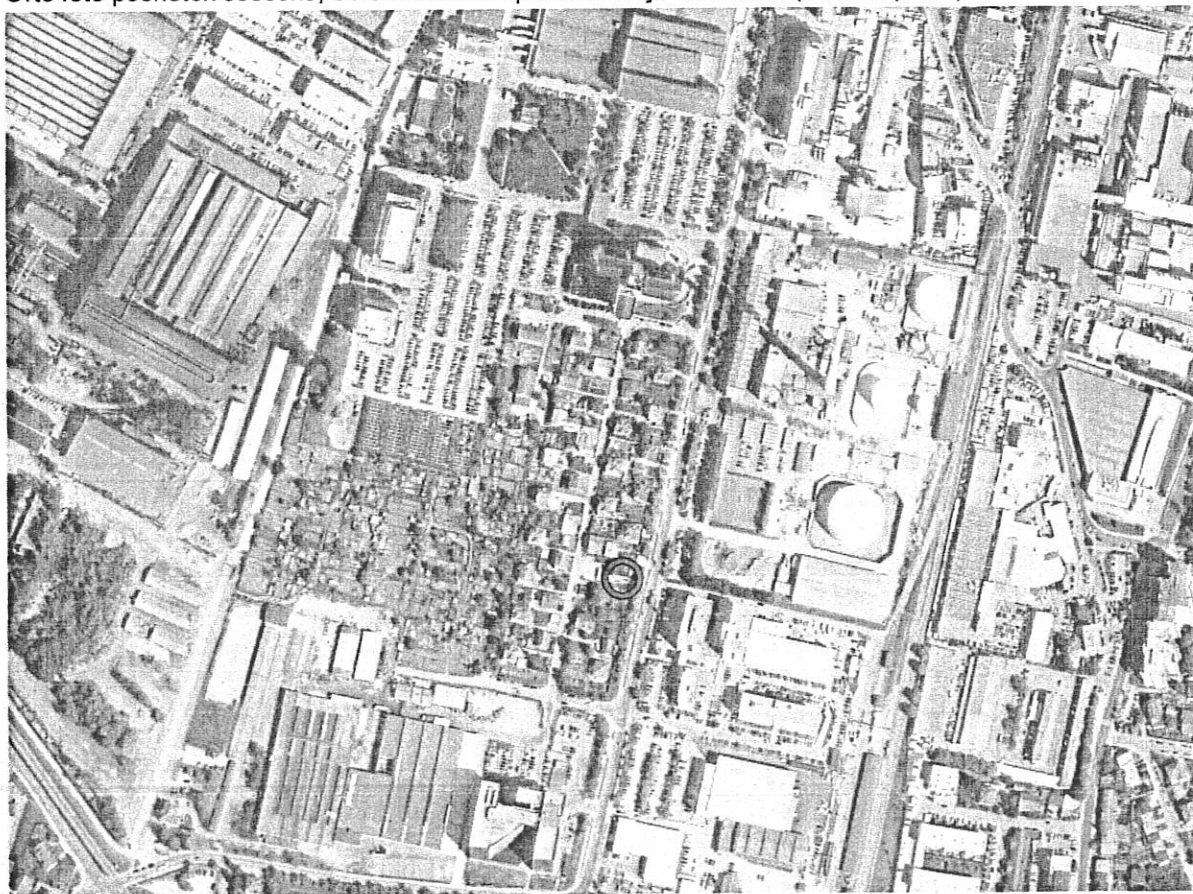
Ocenjujemo, da je bilo ob koncu leta 2014 v Ljubljani v prodaji okoli 800 prvič vseljivih stanovanj. Sem je všteti tudi 170 preostalih skladovih stanovanj na Brdu, ne pa tudi več kakor 200 stanovanj iz naselja Celovski dvori, ki čakajo, da jih bo na trgu ponudila DUTB.

(vir: GURS, letno poročilo)

### 2.1.2 Analiza soseske

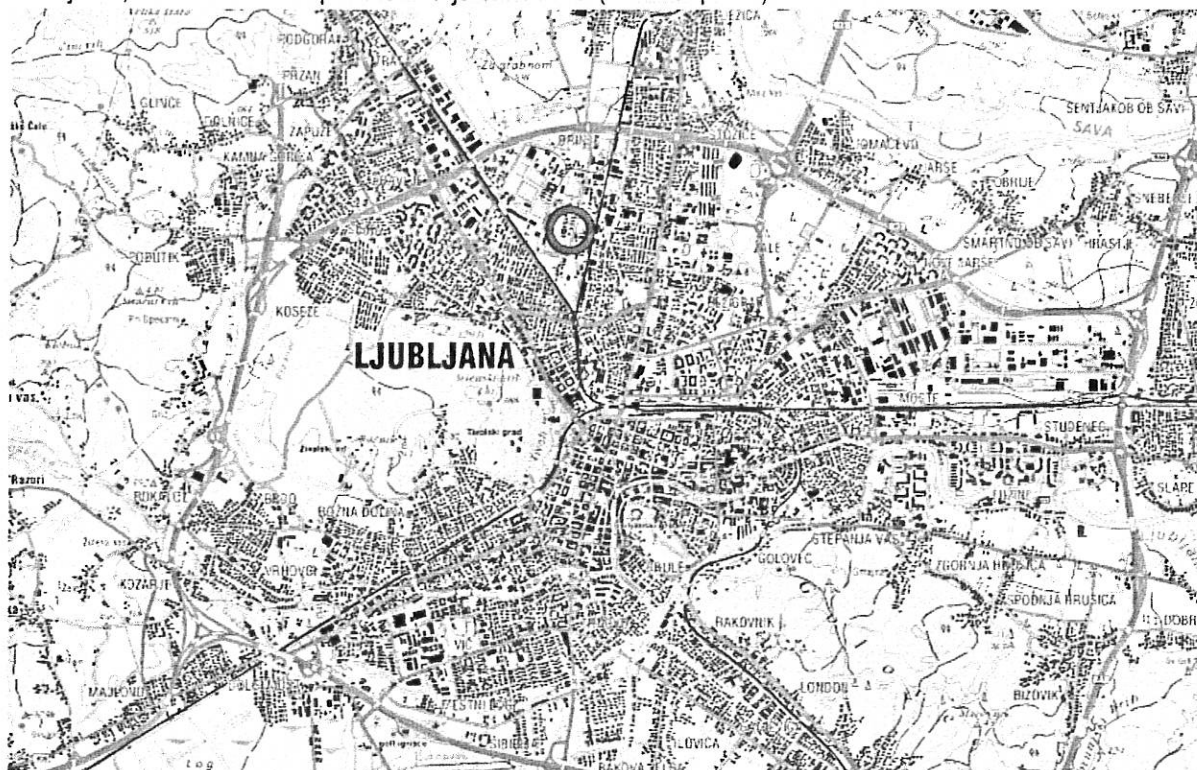
Soseska je relativno majhen skupek stanovanjskih stavb, obkrožen pretežno s poslovnimi stavbami, vse locirano v trikotniku, ki ga omejujeta na zahodu kranjska železniška proga, na vzhodu kamniška železniška proga, na severu ljubljanska obvoznica.

Orto foto posnetek soseske, obravnavana nepremičnina je označena (Vir: Geopedia)





Zemljevid, obravnavana nepremičnina je označena (Vir: Geopedia)



Zemljevid, obravnavana nepremičnina je označena (Vir: Geopedia)





**Podatki registra prostorskih enot**

Občina	Ljubljana
Naselje	Ljubljana
Ulica in hišna številka	Milčinskega ulica 56
Poštni okoliš	1000 Ljubljana
Krajevna skupnost	Krajevna skupnost ne obstaja
Vaška skupnost	Vaška skupnost ne obstaja
Mestna četrt	Četrtna skupnost Šiška
Volišče - državni zbor	Gimnazija Ljubljana - Šiška, Aljaževa ul.32
Volišče - lokalno	Gimnazija Ljubljana - Šiška, Aljaževa ul.32
Šolski okoliš	OŠ Spodnja Šiška
Statistična regija	Osrednjeslovenska
Upravna enota	Ljubljana
Območna geodetska uprava	Ljubljana

**2.1.3 Analiza in opis nepremičnine**

**Splošni podatki o nepremičnini, naslov**

Predmet ocene je solastniški delež do 83/100 na nepremičninah:

ID znak 1740-147/1-0,

ID znak 1740-147/2-0,

ID znak 1740-147/3-0,

ID znak 1740-147/4-0,

v naravi so zgornji ID stanovanjska stavba s prizidkom in pripadajočim zemljiščem, vse na naslovu Milčinskega ulica 56, 1000 Ljubljana.

**Urbanizem**

(vir: Neuradno prečiščeno besedilo Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del)

Obravnavane parcele se vse nahajajo v območju urejanja ŠI-36 **SSse NA2.**

3	<b>SSse</b> - splošne eno- in dvostanovanjske površine	Območja, namenjena stalnemu bivanju – eno- in dvostanovanjske stavbe s spremljajočimi dejavnostmi
---	--	---

**Preglednica 5: Tipi objektov**

Oznaka tipa objekta	Tip objekta	Opis tipa objekta
<b>NA</b>	Nizka prostostoječa stavba	Nizka stavba, ki se z nobeno stranico ne stika s sosednjimi stavbami: družinska hiša, dvojček in podobne prostostoječe nestanovanjske stavbe
NB	Nizka stavba v nizu	Nizke stavbe v nizu, ki se med seboj stikajo vsaj z eno stranico ali z njenim delom: vrstna hiša, atrijska hiša, verižna hiša

(5) V EUP, kjer je določen tip objektov NA, je dopustna tudi gradnja objektov tipa NB.

Slika z oznako območja urejanja (vir: Urbinfo)



Dodatni pogoji:

21. Faktor zazidanosti (FZ) je razmerje med florisno projekcijo najbolj izpostavljenih delov stavbe nad terenom in površino parcele, namenjene gradnji. Pri florisni projekciji zunanjih dimenzij najbolj izpostavljenih delov stavbe nad terenom se ne upoštevajo balkoni in napušči. Upoštevajo pa se površine florisne projekcije največjih zunanjih dimenzij vseh enostavnih in nezahtevnih objektov nad terenom ter površine uvoza v klet in izvoza iz kleti.
20. Faktor odprtih bivalnih površin (FBP) je razmerje med odprtimi bivalnimi površinami in celotno površino parcele, namenjene gradnji stavb s stanovanji.

3. SSse – Splošne eno- in dvostanovanjske površine

Tip objekta	Vrsta tipa objekta	FZ (največ)	FBP (najmanj)	FZP (najmanj)	FI (največ)
NA, ND	Družinska hiša	40 %	30 %	Ø	/
	Dvojček/na vsako stavbo dvojčka	40 %	30 %	Ø	/
NB	Vrstna hiša, verižna hiša	50 %	25 %	Ø	/
	Atrijaska hiša	60 %	20 %	Ø	/

Preglednica 7: Etažnost in višina objektov

Tip objekta	Največja etažnost do	Največja višina do
NA	P+1+Po ali 1T	11,00 m
NB	Atrijaska hiša: P+Po ali 1T	7,00 m
	Vrstna hiša, verižna hiša:	11,00 m

Preglednica 9: Velikost parcele, namenjene gradnji, glede na tip stavbe

Tip stavbe	Površina parcele, namenjene gradnji
NA, ND	Družinska hiša: najmanj 400,00 m <sup>2</sup> in največ 800,00 m <sup>2</sup> Dvojček: najmanj 250,00 m <sup>2</sup> in največ 450,00 m <sup>2</sup> na vsako stavbo dvojčka
NB	Vrstna, verižna hiša: najmanj 150,00 m <sup>2</sup> in največ 350,00 m <sup>2</sup> za en objekt v nizu Atrijška hiša: najmanj 150,00 m <sup>2</sup> in največ 350,00 m <sup>2</sup> za en objekt v nizu

## 3. SSse – SPLOŠNE ENO- IN DVOSTANOVANJSKE POVRŠINE

## 1. Dopustni objekti in dejavnosti:

- 11100 Enostanovanjske stavbe,
- 11210 Dvostanovanjske stavbe,
- 11302 Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine: samo materinski dom, hospic, bivalne skupnosti in podobno,
- 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo: samo stavbe za predšolsko vzgojo, osnovnošolsko izobraževanje ter glasbene šole,
- 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo: samo zdravstveni dom, ambulate,
- 12721 Stavbe za opravljanje verskih obredov,
- 24110 Športna igrišča: samo igrišča za športe na prostem,
- 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas: samo otroška in druga javna igrišča, javni vrtovi, parki, trgi, ki niso sestavni deli javne ceste, zelenice in druge urejene zelene površine,
- 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje: samo stavbe za nastanitev gasilcev s spremljajočim programom.

## 2. Pogojno dopustni objekti in dejavnosti:

a) Pogojno so dopustne tudi stavbe in dejavnosti, ki dopolnjujejo osnovno namembnost območja:

- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice,
- 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev: samo penzion in gostišče,
- 12120 Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev,
- 12201 Stavbe javne uprave,
- 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic,
- 12301 Trgovske stavbe (do 500,00 m<sup>2</sup> BTP objekta ali dela objekta),
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti (do 150,00 m<sup>2</sup> BTP objekta ali dela objekta),
- 12303 Bencinski servisi (površina parcele, namenjene gradnji, do 1000,00 m<sup>2</sup>),
- 12420 Garažne stavbe: samo garaže, kolesarnice in pokrita parkirišča,
- 12650 Stavbe za šport,
- 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo: samo dvorane za družabne prireditve in prostori za društvene dejavnosti,
- 12620 Muzeji in knjižnice: samo galerije, knjižnice,
- 12203 Druge poslovne stavbe,
- 12510 Industrijske stavbe: samo delavnice (do 300,00 m<sup>2</sup> BTP objekta ali dela objekta),
- oskrbovalna mesta za vozila na alternativni pogon.

b) Dejavnosti in stavbe iz točke a) so dopustne, če so izpolnjeni naslednji pogoji:

- neposredna navezanost na lokalno krajevno cesto (LK) ali ceste višje kategorije v naselju,
- 12510 Industrijske stavbe so ob izpolnitvi pogojev iz prve in druge alineje te točke dopustne le zunaj območja širšega mestnega središča,
- 12303 Bencinski servisi in oskrbovalna mesta za vozila na alternativni pogon so dopustni v ožjem mestnem središču samo v garažnih stavbah, izven ožjega mestnega središča pa ob lokalnih zbirnih cestah (LZ) in ob cestah višje kategorije.

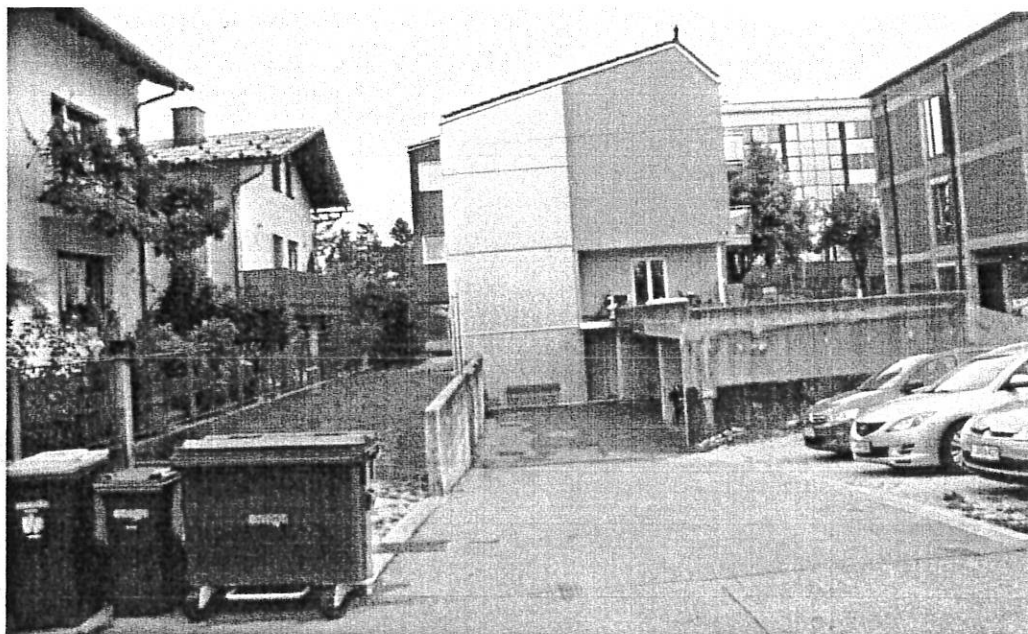
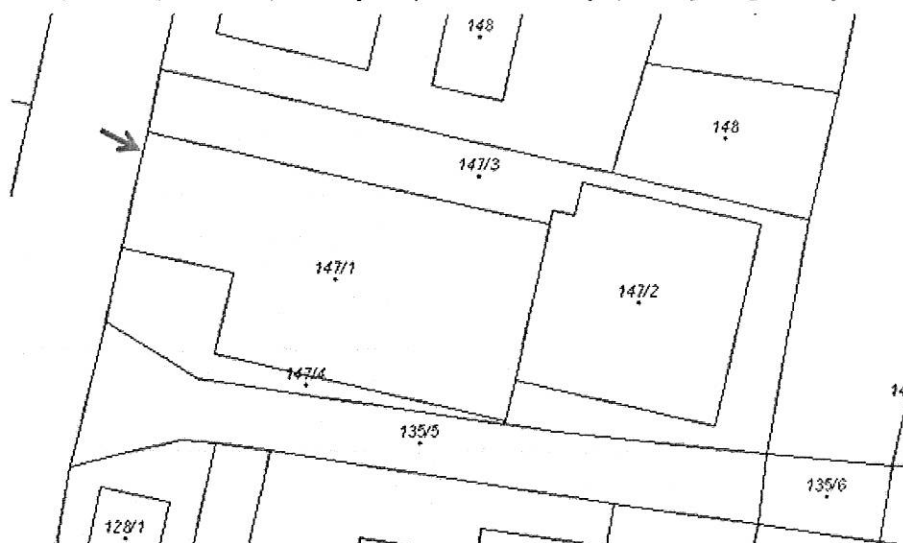
### Zemljišče, zunanja ureditev

Obravnavano zemljišče je ravno, pravokotne oblike. Dostop nanj je z Milčinskega ulice. Zemljišče je delno pozidano, kar je razvidno iz spodnje specifikacije (vir: GURS):

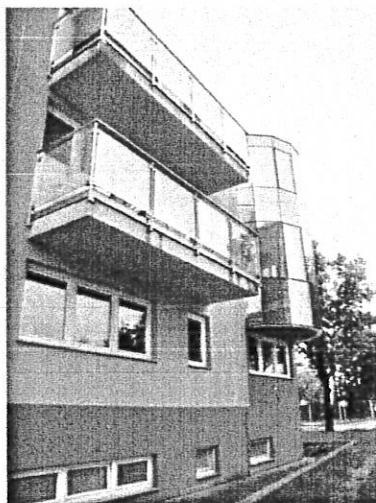
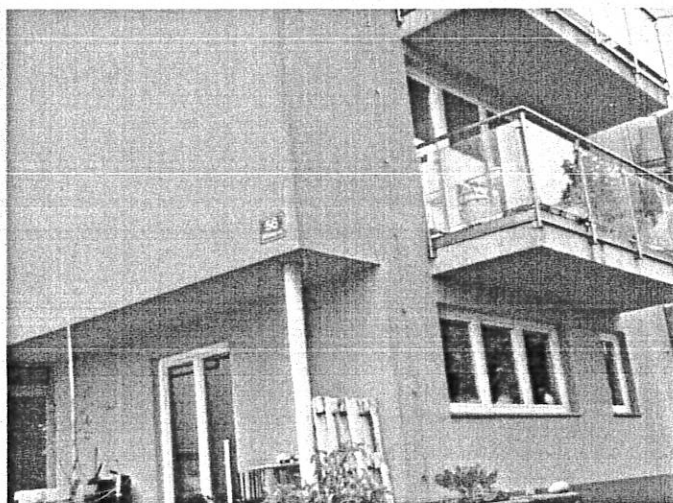
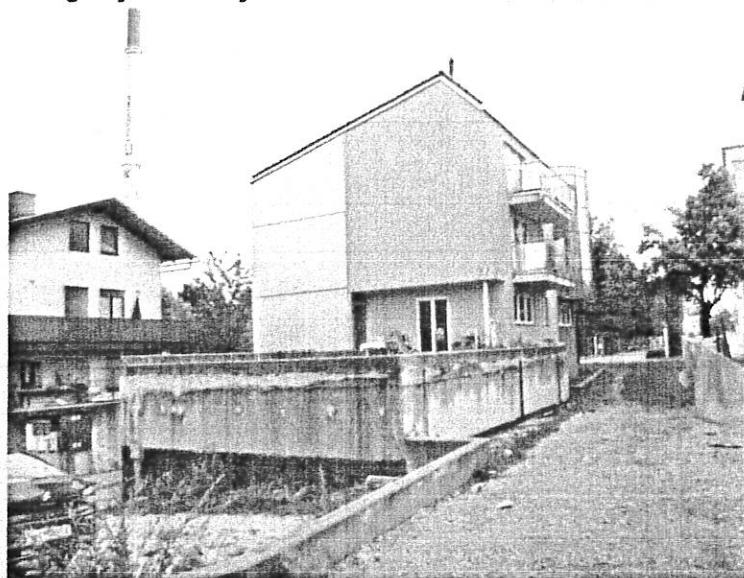
Parc. št., k.o. 1740	Parcela m <sup>2</sup>	Stavba na parceli
147/1	261,00	da, nedokončan prizidek -garaža, nima št. GURS
147/2	150,00	da, stanovanjska, št. GURS 3487
147/3	180,00	na parceli ni stavbe
147/4	55,00	na parceli ni stavbe
SKUPAJ m <sup>2</sup>	646,00	

Od izboljšav je na zemljišču poleg obeh stavb (stanovanjske in prizidka) urejena še asfaltirana klančina in za zaščito klančine izveden oporni zid, ob klančini je makadamsko parkirišče. Ostalo je trava. Kompleks ni ograjen.

Načrt parcele (vir: GURS), vstavljena puščica označuje položaj fotografiranja na spodnji sliki



Fotografije z lokacije





**Opis stavbe**

Opis stavbe je izdelan na osnovi zunanje ogleda in razpoložljive dokumentacije.

**Podatki GURS:**

**Katastrska občina 1740 številka stavbe 3487**

**Podrobni podatki o stavbi**

NASLOV STAVBE	Ljubljana, Milčinskega ulica 56
POVRŠINA STAVBE (M2)	479,8
DEJANSKA RABA STAVBE	stanovanjska
PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA	

KATASTRSKA OBČINA	ŠTEVILKA PARCELE	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)
1740 SPODNJA ŠIŠKA	147/2	150
ŠTEVILO ETAŽ	8	
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	1	
VIŠINA STAVBE (M)	11,5	
ŠTEVILO STANOVANJ	1	
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	0	
TIP STAVBE	1 - samostoječa stavba	
LETO IZGRADNJE STAVBE	2009	
LETO OBNOVE STREHE	-	
LETO OBNOVE FASADE	-	
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	2 - beton, železobetonski	
VRSTA OGREVANJA	2 - centralno ogrevanje	
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE	Da	
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE	Da	
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE	Da	
PRIKLJUČEK NA OMREŽJE ZA KABELSKO TV	Da	
DVIGALO	Ne	
VPLIVNO OBMOČJE	-	

Lega v prostoru: nedokončan prizidek      stanovanjska stavba



Katastrska občina 1740 številka stavbe 3487 številka dela stavbe 1

**Podatki o delu stavbe**

NASLOV DELA STAVBE	Ljubljana, Milčinskega ulica 56
KATASTRSKI VPIS	DA
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Stanovanje v samostojni stavbi z enim stanovanjem
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	411,4
POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	479,8
ŠTEVILKA ETAŽE	1
UPRAVNIK STAVBE	-
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	2 - pritličje
ŠTEVILKA NADSTROPJA	-
LETO OBNOVE OKEN	-
LETO OBNOVE INSTALACIJ	-
DVE ALI VEČ ETAŽ	Da
KLIMA	Da
KUHINJA	Da
KOPALNICA	Da
STRANIŠČE	Da
ŠTEVILO SOB	9
POČITNIŠKI NAMEN STANOVANJA	Ne
OPRAVLJANJE DEJAVNOSTI	Ne
ŠTEVILO SOB ZA OPRAVLJANJE DEJAVNOSTI	-
POVRŠINA NAMENJENA ZA OPRAVLJANJE DEJAVNOSTI	-

**Seznam dodatnih prostorov**

PROSTORI STANOVANJA	POVRŠINA PROSTORA (M2)
Odpri balkon	19,40
Klet, shramba	44,80
Stopnišče	-
Garderoba	-
Kurilnica	4,30

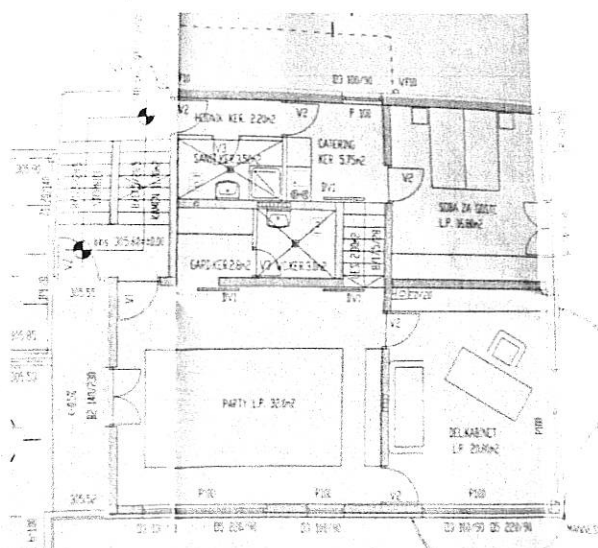
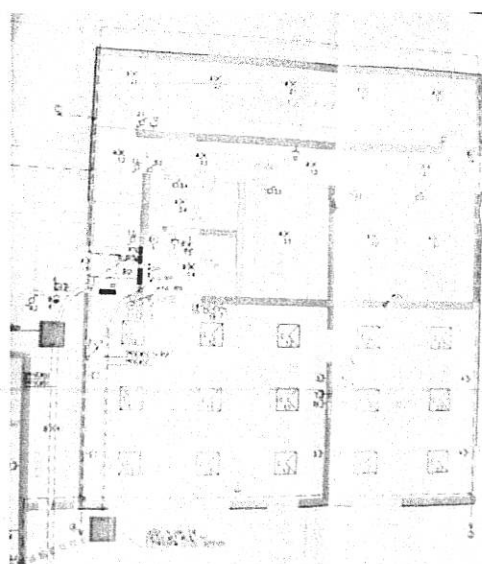
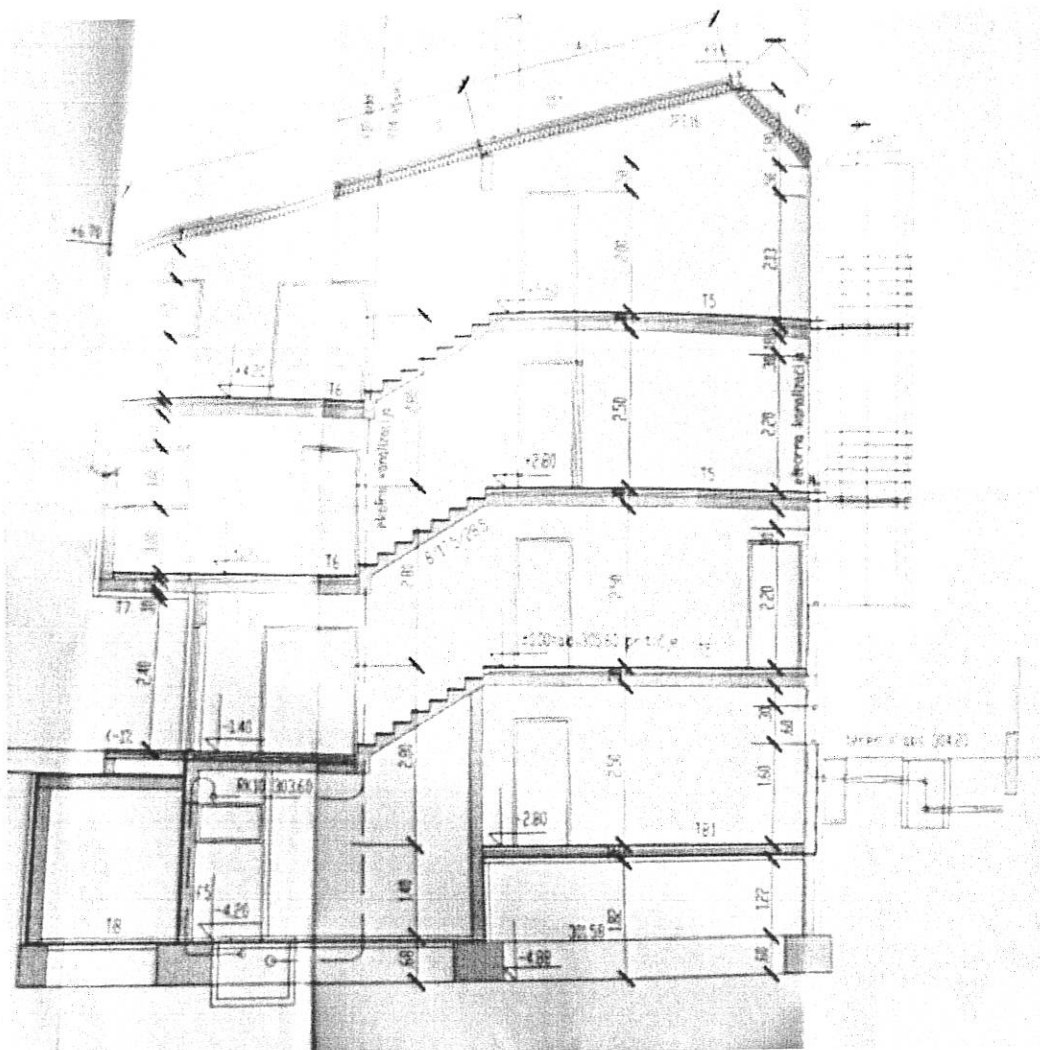
**Parkirni prostor**

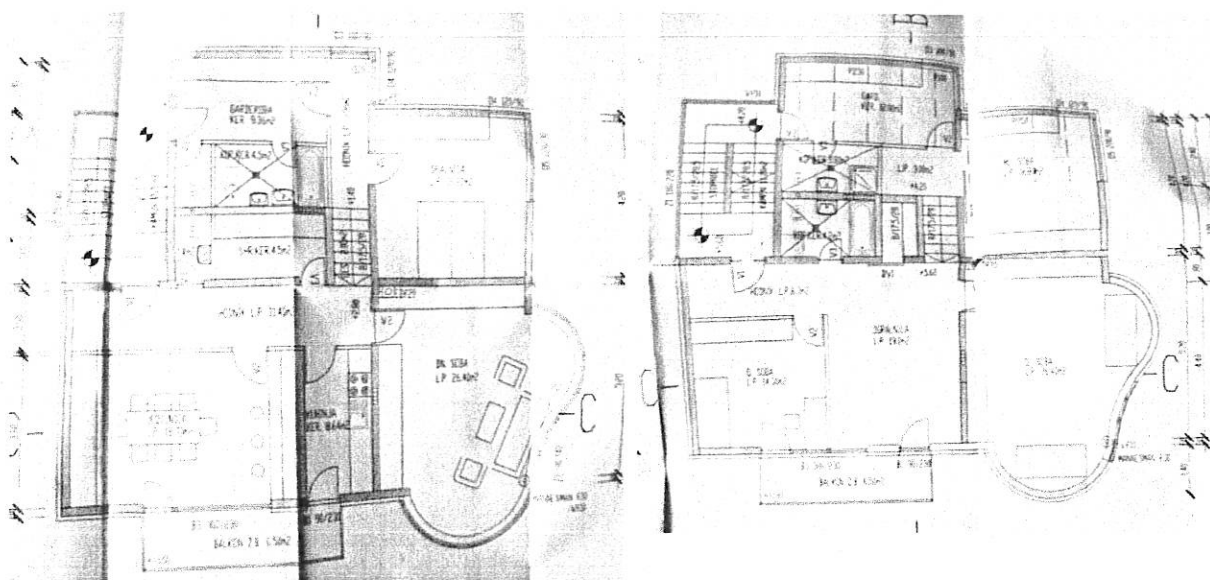
VRSTA PARKIRNEGA PROSTORA	ŠTEVILO PARKIRNIH MEST
3 - Parkirno mesto na prostem zagotovljeno	2

Stavba je bila zgrajena leta 2009, na osnovi gradbenega dovoljenja št. 351-485/2006-61100 z dne 15.5.2007; zanjo je bilo (brez predhodnega tehničnega pregleda) dne 24.12.2010 izdano uporabno dovoljenje št. 351-2651/2009-19-1351008. V uporabnem dovoljenju je izrecno navedeno, da je objekt enostanovanjski.

Osnovni objekt je medetažen, tako da je etaž več (glej prerez v nadaljevanju). Gradnja je klasična, AB nosilni zidovi, AB medetažne plošče, montažne predelne stene, kritina opečna. Objekt je centralno ogrevan s pečjo na mestni plin. Ob objektu je nedokončan betonski prizidek, uporablja se kot nadstrešnica za avtomobile.

Prerez stavbe, tloris kleti, tloris pritličja, tloris 1. nadstropja in tloris mansarde (vir: projekt PGD)





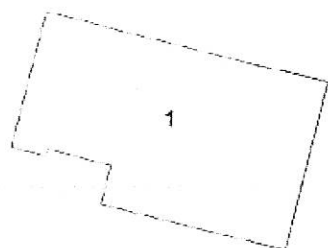
Izvelek iz elaborata za vpis stavbe v kataster stavb (izdelal: GEODETING d.o.o., 8.5.2009)

Višina stavbe		14.20	Navpičen prerez stavbe:
višina najnižje točke stavbe	H1	301.40	
višina najvišje točke stavbe	H2	315.60	
karakteristična višina	H3	304.06	
Število etaž		8	

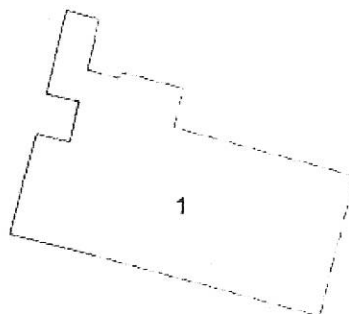
Tlorisi delov stavbe po etažah

M=200

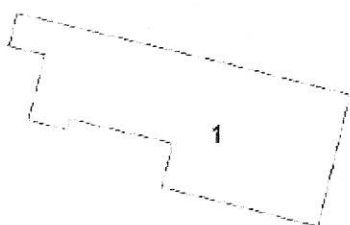
1.etaža



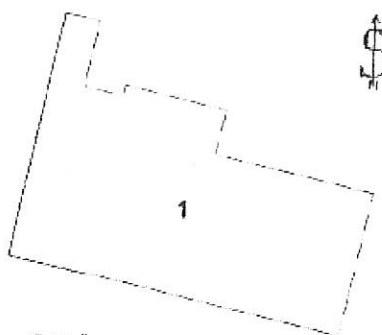
2.etaža



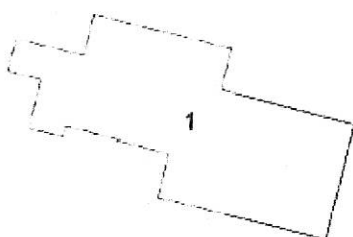
3.etaža



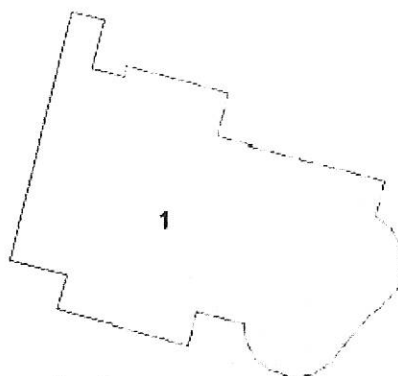
4.etaža



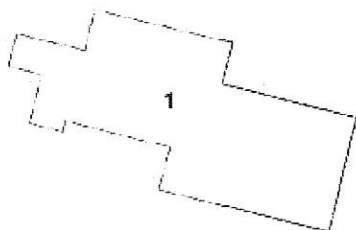
5.etaža



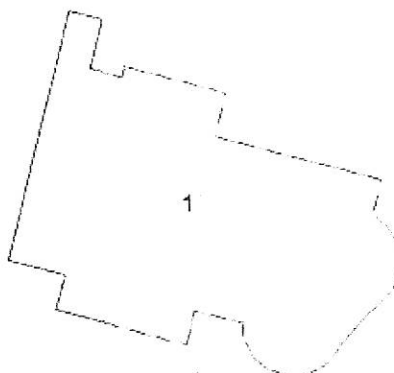
6.etaža



7.etaža



8.etaža



Deli stavbe

Številka dela stavbe	Št. stanovanja ali poslovnega prostora	Površina (m <sup>2</sup> )	Dejanska raba dela stavbe	Št. etaže	Občina	Naselje	Ulica	Hišna številka, dodatek k HŠ
1	1	479.81	1110001 stanovanjska	1,2,3 4,5 6,7,8	LJUBLJANA	LJUBLJANA	MILČINSKEGA ULICA	56



### 2.1.4 Ocena najgospodarnejše uporabe

Tržna vrednost sredstva odraža njegovo najgospodarnejšo uporabo. Najgospodarnejša uporaba sredstva je tista, ki maksimira njegovo zmogljivost oz. potencial in ki je mogoča, zakonito dopustna in finančno izvedljiva. Najgospodarnejša uporaba se lahko nanaša na nadaljevanje sedanje uporabe sredstva ali na neko drugačno vrsto uporabe. To je določeno glede na uporabo, ki jo tržni udeleženec za sredstvo predvideva, ko oblikuje ceno, ki bi jo bil pripravljen ponuditi.

Določitev najgospodarnejše uporabe vključuje premislek:

- (a) da se ugotovi, ali je uporaba možna, je treba upoštevati, kaj bi se tržnim udeležencem zdelo primerno;
- (b) da se pretehta, ali je uporaba zakonito dopustna, je treba upoštevati vse zakonske omejitve za uporabo sredstva, na primer dovoljeno rabo prostora v skladu s prostorsko zakonodajo;
- (c) da finančna izvedljivost uporabe upošteva premislek, ali bo drugačna možna uporaba, ki je fizično mogoča in zakonsko dopustna, ob upoštevanju stroškov spremembe uporabe ustvarila značilnemu udeležencu trga zadosten donos, ki bo dodaten in večji od donosa sedanje uporabe (vir: MSOV 2013)

Urbanizem na lokaciji dopušča eno in dvostanovanjske stavbe. Glede na to, da je faktor zazidanosti na lokaciji 40%, da zemljišče obravnavanih parcel meri 646,00 m<sup>2</sup>, obstoječa zgradba (stanovanjski del) pa zaseda ca. 150 m<sup>2</sup> (vir: GURS), bi se lahko na obravnavani lokaciji teoretično zgradil še en objekt, nekoliko manjši od, a podoben obstoječi stanovanjski stavbi, tudi po namembnosti (obstoječa stavba je deklarirana kot enostanovanjska, a po pregledu projektov ugotavljam, da je zasnova objekta taka, da je možno izvesti več bivalnih enot, ki se nato lahko oddajajo). Strošek izgradnje dodatnega objekta grobo ocenim na max. 1.200,00 €/m<sup>2</sup> (vir: Peg, lastna baza podatkov). Pričakovani enotni denarni tok iz oddaje tega objekta (€/m<sup>2</sup>) bi bil primerljiv s sedanjim, posledično tudi pričakovana enotna tržna vrednost tega objekta (€/m<sup>2</sup>), kar pomeni, da večje dodane vrednosti v primeru izgradnje prizidka ni pričakovati. Večstanovanjskega objekta, kjer bi se lahko opravil katastrski vpis posameznih enot in s tem omogočila normalna prodaja slednjih (in kjer bi bila indicirana razlika med prodajno ceno in stroškom zgraditve lahko večja) se na lokaciji ne sme zgraditi.

Na osnovi zgoraj navedenega menim, da je najgospodarnejša uporaba obravnavane nepremičnine nadaljevanje sedanje uporabe.

**(Opozorilo:** pričujoča analiza je izdelana z namenom ocenitve najboljše uporabe in za ta namen zadošča. Ne predstavlja nasveta v zvezi z investiranjem. Celovita analiza upravičenosti gradnje bi lahko - ni pa nujno - dala tudi drugačen rezultat, a bi bilo zanjo potrebno izdelati vsaj idejni projekt dozidave, pridobiti predhodna mnenja soglasodajalcev ter pridobiti ponudbe potencialnih izvajalcev, kar pa presega okvir te naloge)

## 2.2 Ocena vrednosti obravnavanih nepremičninskih pravic

### 2.2.1 Načini ocenjevanja vrednosti

Za ocenjevanje vrednosti nepremičninskih pravic so po MSOV pripoznani trije osnovni načini: način tržnih primerjav, na donosu zasnovan način in nabavnovrednostni način.

Eno temeljnih načel pri vsakem od teh načinov je načelo nadomestljivosti: pri ponudbi več v vseh ostalih pogledih enakovrednih proizvodov se bo kupec odločil za tistega z najnižjo ceno.

Pri izvajanju te naloge sem glede na specifiko obravnavane nepremičnine uporabil **na donosu zasnovan način**, saj gre za tipično nepremičnino, namenjeno ustvarjanju donosa z oddajanjem.

Način tržnih primerjav bi dal po mojem mnenju manj zanesljiv rezultat, saj je objektov, namenjenih izključno oddajanju, na trgu zaenkrat malo. Z navadnimi večstanovanjskimi objekti pa obravnavani objekt ni primerljiv (glej 2.2.4.).

Nabavnovrednostni način je za nepremičnine te vrste manj primeren.

## 2.2.2 Ocena indikativne vrednosti – na donosu zasnovan način

Na donosu zasnovan način nakazuje vrednost s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v sedanjo vrednost kapitala.

Ta način upošteva pričakovan donos, ki ga bo sredstvo ustvarilo v okviru svoje dobe koristnosti, in nakazuje njegovo vrednost v procesu kapitalizacije. Kapitalizacija pomeni pretvorbo donosa v sedanjo vrednost z uporabo ustrezne mere kapitalizacije. Tok donosa lahko izhaja iz pogodbe ali pogodb, lahko pa tudi nima pogodbene podlage, npr. pričakovani dobiček, ustvarjen z uporabo ali posedovanjem sredstva.

Metode, ki spadajo v na donosu zasnovan način, so:

- Metoda kapitalizacije donosa, pri čemer se za normalizirani donos tipičnega obdobja uporablja ena mera za vsa tveganja ali splošna mera kapitalizacije;
- Metoda diskontiranega denarnega toka, pri čemer se diskontna mera uporablja za vrsto denarnih tokov za prihodnja obdobja, ki se diskontirajo na sedanjo vrednost;
- Različni modeli ocenjevanja vrednosti opcij.

Ker sem predpostavil, da bo donos iz najemnine konstanten (nepremičnina bo daljše obdobje sposobna za oddajo), sem uporabil metodo neposredne kapitalizacije donosa, ki je primerna pri pričakovanih stanovitnih denarnih tokovih. Metoda neposredne kapitalizacije temelji na neposrednem razmerju med donosom in vrednostjo nepremičnine, ki se imenuje »mera kapitalizacije«; s pomočjo te lahko neko obliko donosa (praviloma dobiček) neposredno pretvorimo v sedanjo vrednost oz. vrednost nepremičninskih pravic.

### Metoda neposredne kapitalizacije.

Vrednost nepremičnine se pri metodi neposredne kapitalizacije določi po enačbi  $V = D / r$ , pri čemer je V vrednost nepremičnine, D stanovitni dobiček in r mera kapitalizacije.

**Stanovitni dobiček** se izračuna na naslednji način: od pričakovane letne najemnine se odšteje odbitek za nezasedenost in neizterljivost, prišteje druge potencialne prihodke, ki bi jih lahko ustvarila obravnavana nepremičnina, odšteje stroške, ki bremenijo lastnika in nadomestitveno rezervo.

### Pričakovana letna najemnina

Pregledam podatke o ponudbi stanovanj za oddajo v Šiški (vir: SLONEP) in realiziranih oddajah stanovanj v k.o. Spodnja Šiška (vir: Trgoskop), kamor sodi tudi obravnavan objekt.

Analiza da naslednje rezultate:

VSI POSLI	REALIZIRANO ODDAJA €/m <sup>2</sup>
VZOREC	116 ENOT
POVPREČJE	7,32
MEDIANA	7,06
MIN	2,40
MAX	19,60

STANOVANJA V STAVBAH, ZGRAJENIH PO LETU 2000	REALIZIRANO ODDAJA €/m <sup>2</sup>
VZOREC	22 ENOT
POVPREČJE	8,16
MEDIANA	8,12
MIN	4,11
MAX	14,12

STANOVANJA V STAVBAH, ZGRAJENIH PO LETU 2000	PONUDBA ODDAJA €/m <sup>2</sup>
VZOREC	25 ENOT
POVPREČJE	9,23
MEDIANA	8,96
MIN	7,08
MAX	11,98

Zaradi presežka ponudbe nad povpraševanjem so najemodajalci večinoma pripravljeni še znižati oglaševano ceno, po navedbah nepremičninskih posrednikov, ki se ukvarjajo tudi z oddajo stanovanj in nekaterih lastnikov, je pričakovan diskont med 5% in 10%.

Menim, da je primerna mesečna najemnina za obravnavano nepremičnino zaokroženo 8,5 €/m<sup>2</sup> oddajne površine. **V tej fazi ocenjujem celotno stavbo, vrednost deležev bom ocenil kasneje.** Kot oddajno površino stavbe privzamem neto površino po GURS, zmanjšano za 10% (hodniki, stopnišče, drugi skupni prostori), torej 479,8 m<sup>2</sup> X 0,9 = zaokroženo 432,00 m<sup>2</sup>. Ker objekta nisem videl, uporabim podatek o povprečnem deležu skupnih prostorov v stavbah, iz lastne baze.

Po vpogledu na portal Slonep ugotovim, da je ponudbe garaž v Ljubljani dovolj, povprečna ponudba za oddajo se v Šiški giblje med 40 in 80 €/mesec. Glede na to, da gre v prizidku na obravnavani lokaciji za enostavnejši tip (pokrito, ne pa zaprto parkirno mesto) sklenem, da je primerna mesečna najemnina za eno parkirno mesto tu 40 €.

#### Odbitek za nezasedenost in neizterljivost

V stanovanjih, ki se oddajajo, se najemniki občasno menjajo. Pri menjavi najemnika ostane stanovanje nekaj časa neoddano, kar povzroči izpad dohodka. Za najem novejših stanovanj v Ljubljani je dovolj zanimanja, zato izkustveno ocenim, da bo nepremičnina dolgoročno nezasedena le 5 % časa.

Občasno se dogaja, da najemniki ne poravnajo svojih obveznosti. Najemodajalci, ki se v primeru neplačil odločajo za sodne poti, kljub pravnomočnosti sodb ne uspejo izterjati vseh zapadlih dolgov. Pričakovan izpad dohodka zaradi tega dejstva izkustveno ocenim na 2%.

#### Drugi potencialni prihodki

Ni

#### Stroški, ki bremenijo lastnika

Navadno se vsi stroški prevalijo na najemnika. Ena od izjem je strošek zavarovanja, ki praviloma bremeni lastnika in za primerljiv objekt znaša (požarno zavarovanje, informativna ocena zavarovalnice, končni znesek premije je sicer odvisen od več faktorjev) ca. 750 €

#### Nadomestitvena rezerva

Nepremičnina se s časom obrablja, zato jo je potrebno obnavljati. Nekatere elemente je v življenjski dobi konstrukcije stavbe potrebno zamenjati enkrat ali večkrat (stavbno pohištvo, talne obloge, inštalacije, strešna kritina...). Pričakovan strošek tega je, odvisno od vrste objekta, med 2 €/m<sup>2</sup> in 7 €/m<sup>2</sup> (vir: lastna baza podatkov). Stanovanjski prostori imajo povprečno amortizacijo večine kratkotrajnih komponent, zato kot nadomestitveno rezervo privzamem 4 €/m<sup>2</sup> letno, skupno (zaokroženo) 1.900,00 € letno.

STANOVITNI DOBIČEK					
POSTAVKA	%	m <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup> mesec	€/mesec	€/leto
Pričakovana letna najemnina	stanovanja	432,00	8,50	3.672,00	44.064,00
	pokrita park. mesta	4 kom		160,00	1.920,00
Odbitek za nezasedenost in neizterljivost	7%				3.084,48
Stroški					750,00
Nadomestitvena rezerva					1.900,00
<b>Stanovitni dobiček</b>					<b>40.249,52</b>

**Mero kapitalizacije** določim po metodi dograjevanja. Po metodi dograjevanja se mero kapitalizacije za objekt določi kot seštevek: realne donosnosti netveganih naložb, premije za tveganje, premije za manjšo likvidnost, premije za gospodarjenje z naložbo in nadomestila za ohranitev kapitala.

Za določitev donosnosti netveganih naložb i privzamem donos nemških državnih obveznic, 0,55%:

<http://www.mtsmarkets.com/>

in k temu prištejem pribitek za deželno tveganje 3,75%,  $i = 4,44\%$

[http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New\\_Home\\_Page/datafile/ctryprem.html](http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/ctryprem.html)

Kot pričakovano inflacijo  $\pi$  privzamem ciljno v EU, 2%

<http://www.ecb.europa.eu/mopo/html/index.en.html>

**Realno netvegano donosnost** nato izračunam po Fischerjevi enačbi  $(1 + i = (1 + \pi) \times (1 + r))$  in znaša 2,26 %.

**Premija za tveganje** se pri nepremičninah, ki se oddajajo v najem, praviloma giblje med 2 in 4 % (Pšunder, SIR\*IUS, september 2013). Premijo za tveganje okrog 2 % imajo zemljišča in dobro tržljive nepremičnine, medtem ko imajo poslovne in industrijske nepremičnine na slabših lokacijah premijo za tveganje 4 %.

Naložbo v stanovanja za oddajo ocenim kot srednje tvegano, zato izberem premijo za tveganje 3 %.

**Premija za manjšo likvidnost** se obračunava zaradi dejstva, da vnovčevanje (prodaja) nepremičnine traja dlje kot vnovčevanje nekaterih bolj likvidnih naložb. Izkustveno lahko trdimo, da se pri nas premije za slabšo likvidnost gibljejo v razponu med 1 % za manjša stanovanja do 1,5% za težje prodajljive nepremičnine (Pšunder, SIR\*IUS, september 2013). Menim, da je obravnavana nepremičnina ob primerni ceni tržno zanimiva, zato izberem premijo za manjšo likvidnost 1 %.

**Premijo za gospodarjenje z naložbo** določim s pomočjo tarif, ki jih zaračunavajo upravljavci za upravljanje nepremičnine, saj naj bi bil napor gospodarjenja z naložbo primerljiv z naporom upravljanja nepremičnine. Tako se premija za gospodarjenje z naložbo praviloma giblje med 0,3 in 0,4 %, izjemoma več. (vir: I. Pšunder, Vrednost nepremičninskih pravic). Izberem premijo za gospodarjenje z naložbo 0,3 %.

**Nadomestilo za ohranitev kapitala** določim po Hoskoldovi metodi, ki temelji na izračunu nabranih amortizacijskih popravkov. Amortizacijska doba znaša 80 let, predpostavljamo, da bomo lahko sredstva oplemenitili po realni donosnosti:  $pok = r / ((1+r)^n - 1)$

MERA KAPITALIZACIJE, POSTAVKA	
Netvegana donosnost	2,255%
Premija za tveganje	3,000%
Premija za manjšo likvidnost	1,000%
Premija za gospodarjenje s premoženjem	0,300%
Premija za ohranitev glavnice: Hoskold	0,455%
<b>Mera kapitalizacije</b>	<b>7,010%</b>

IZRAČUN INDIKATIVNE VREDNOSTI	$V = D/r$
D = STANOVITNI DOBIČEK €/LETO	40.249,52
r = MERA KAPITALIZACIJE	0,0701
<b>VREDNOST €</b>	<b>574.172,90</b>

Indikativna vrednost, po na donosu zasnovanem načinu, je **574.172,90 €**.

### 2.2.3 Zmanjšanje vrednosti, najprimernejši način prodaje (174. in 178. člen ZIZ)

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.

Če cenilec ugotovi obstoj takih služnosti, bremen ali pravic, jih mora ovrednotiti in ustrezno prilagoditi mnenje o vrednosti.

Druge osebne služnosti, stvarna bremena in stavbne pravice s prodajo nepremičnine ugasnejo, razen če se imetniki teh pravic s kupcem kako drugače dogovorijo, zato se pri ocenjevanju ne upoštevajo.

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.

Po pregledu zemljiškoknjžnih izpiskov za obravnavano nepremičnino ugotovim: razen hipotek ni vpisov drugih nadrejenih ali podrejenih pravic, ki bi vplivale na pravico, ki jo je treba ovrednotiti. Nepremičnino ocenim kot prosto dolgov.

Delitev te nepremičnine na manjše sklope in ločena prodaja le-teh ekonomsko ni smiselna.

Stavba ima samo en del in bi se lahko, če bi se želelo prodajati manjše enote, prodala le po idealnih deležih, čemur pa se osveščeni kupci danes zelo izogibajo.

Tudi prodaja posameznih parcel zaradi njihove nepravilne oblike in relativno majhne površine ni smiselna oz. je večji skupen iztržek pričakovati pri prodaji celote.

### 2.2.4 Sklep in mnenje o vrednosti

Indikativna vrednost parcel ID znak 1740-147/1-0, ID znak 1740-147/2-0, ID znak 1740-147/3-0 in ID znak 1740-147/4-0, skupno z na njih stoječimi izboljšavami, po na donosu zasnovanem načinu je 574.172,90 €.

Ta vrednost dobro sovпада s povprečno vrednostjo drugih tipičnih prostorov za oddajo – pisarn na podobnih lokacijah, ker izkazujejo tako podobne najemnine kot podobne prodajne cene.

Za pridobitev informacije o stanju nepremičninskega trga na tem segmentu sem pregledal podatke o ponudbi (vir: Slonep). Iskalni pogoji so bili: lokacija Šiška/Bežigrad, objekt zgrajen po 1980, površina prostora več kot 20 m<sup>2</sup>. Več podatkov o analiziranih nepremičninah je v arhivu ocenjevalca. Rezultat:

	PONUDBA ODDAJA €/m <sup>2</sup> *mesec	PONUDBA PRODAJA €/m <sup>2</sup> *
VZOREC	415 ENOT	70 ENOT
POVPREČJE	9,87	1.441,06
MEDIANA	10,00	1.316,07
MIN	1,50	491,23
MAX	30,00	2.440,00

\*potencialni kupci ali najemniki na tem segmentu pričakujejo in trenutno običajno tudi dobijo diskont 5% do 20% na ponujene cene (vir: lastna baza podatkov).

Podatkom o ponudbi dam prednost pred podatki o realiziranih najemnih, ki so sicer dostopni na portalu Trgoskop zaradi razloga, da gre pri precej realiziranih oddajah za inercijo (najemniki so v prostorih že dlje časa) in zaradi občutnega zmanjševanja najemnin na tem segmentu ti podatki ne odražajo potenciala, ki bi ga tak prostor imel v sedanji situaciji.

Z navadnimi večstanovanjskimi objekti obravnavani objekt ni primerljiv, ker to (zaradi urbanističnih pogojev na lokaciji, glej 2.1.3. – Urbanizem in 2.1.4. – Ocena najgospodarnejše uporabe) uradno ni, niti se kot tak ne more prodajati (ni možen katastrski vpis posameznih enot, kar danes odvrne večino osveščenih kupcev, tisti, ki pa se za nakup odločijo, pa praviloma pogojujejo občutno nižjo kupnino).



Na osnovi vsega zgoraj navedenega menim, da je tržna vrednost parcel ID znak 1740-147/1-0, ID znak 1740-147/2-0, ID znak 1740-147/3-0 in ID znak 1740-147/4-0, skupno z na njih stoječimi izboljšavami, enaka indikativni vrednosti, torej 574.172,90 €.

Predmet ocene je idealni delež 83/100; privzamem, da je potencialni prihodek iz oddajanja deleža enak 83/100 prihodka, kot če bi se oddajal celoten objekt, temu primerno ocenim tudi tržno vrednost deleža.

Na osnovi skrbnega pregleda in analize obravnavane posesti in pridobljenih informacij menim, da znaša tržna vrednost nepremičninskih pravic do deleža do 83/100 na nepremičninah ID znak 1740-147/1-0, ID znak 1740-147/2-0, ID znak 1740-147/3-0 in ID znak 1740-147/4-0, skupno z na njih stoječimi izboljšavami, na dan 24.09.2015 (zaokroženo na 1.000 €):

**477.000,00 €.**

