



Vida Medved, sodna izvedenka in sodna cenilka za
gradbeno stroko in sodna cenilka za kmetijska zemljišča
1000 Ljubljana, Na straški vrh 03
E naslov: vida.medved@siol.net

POROČILO O VREDNOSTI
NEPREMIČNINSKIH PRAVIC NA NEPREMIČNINAH,
NA ZEMLJIŠČIH VPISANIH V ZEMLJIŠKO KNJIGO PRI
K.O. TRNOVSKO PREDMESTJE 1722, PARCELE 1080/72, 1080/79, 309/10

Lastništvo, zemljiška knjiga v času ocenjevanja:
Andrea Alejandra Povše, Las Heras 520, San Luis, AR 5700 San Luis, Argentina, do 1/21

Okrajno sodišče v Ljubljani, Miklošičeva 10, 1000 Ljubljana
Izvršilna zadeva opr. št. 3033 I 2388/2017

V Ljubljani, 15. maj 2018

Dokument vsebuje osebne in druge varovane podatke.

Vida Medved, sodna izvedenka in sodna cenilka za
gradbeno stroko in sodna cenilka za kmetijska zemljišča
1000 Ljubljana, Na straški vrh 03
E naslov: vida.medved@siol.net

Okrajno sodišče v Ljubljani
Miklošičeva 10, 1000 Ljubljana
Izvršilna zadeva opr. št. . 3033 I 2388/2017

POVZETEK POROČILA O VREDNOSTI
NEPREMIČNINSKIH PRAVIC NA NEPREMIČNINAH,
NA ZEMLJIŠČIH VPISANIH V ZEMLJIŠKO KNJIGO PRI
K.O. TRNOVSKO PREDMESTJE 1722, PARCELE 1080/72, 1080/79, 309/10

Lastništvo, zemljiška knjiga v času ocenjevanja:
Andrea Alejandra Povše, Las Heras 520, San Luis, AR 5700 San Luis, Argentina, do 1/21

V naravi so nepremičnine kmetijski zemljišči in pot v naselju. Predmet ocenjevanja je absolutna lastninska pravica na nepremičninah. Dostop do nepremičnin je po površinah, ki so v splošni rabi.

Namen vrednotenja:

Poročilo je bilo izdelano po Sklepu Okrajnega sodišča v Ljubljani, opr. št. **3033 I 2388/2017** z dne 01.03.2018 zaradi ocenitve tržne vrednosti nepremičninskih pravic na nepremičninah v izvršilni zadevi. Cilj poročila je ocena tržne vrednosti ob upoštevanju MSOV 2017 in ob upoštevanju določb Zakona o izvršbi in zavarovanju.

Ocena vrednosti:

Poročilo o oceni vrednosti je bilo izdelano na osnovi ogleda in dostopnih podatkov o nepremičninah in o tržnih razmerah v regiji, ob upoštevanju trenutne uporabe oziroma namembnosti in lastništva. Upoštevala sem vse posredovane in pridobljene podatke.

Oceno tržne vrednosti absolutne lastninske pravice na nepremičninah k.o. Trnovsko predmestje 1722, parcele 1080/72, 1080/79, 309/10, zaključim z rezultatom ocenjevanja po na donosu zasnovanem načinu za zemljišča v območju parkov, po načinu tržnih primerjav za malo zemljišče, pot in znaša, po vrednosti in po stanju na dan ocenjevanja, zaokroženo:

Ocenjena vrednost zemljišč v k.o. Trnovsko predmestje 1722:

	parc.	površina m2	celota, EUR	delež dolžnice	vrednost deleža EUR
1	1080/72	3.970	38.787	1/21	1.847
2	1080/79	4.203	41.063	1/21	1.955
3	309/10	196	6.586	1/21	314
		8.369	86.436		4.116

Uporabila sem podlago vrednosti: tržna vrednost. Ocenjena vrednost je pri upoštevanih pogojih in predpostavkah le informacija o najverjetnejši vrednosti in ni dokument, ki bi zavezoval, da se morebitni pravni posel izvrši po ceni, ki bi bila identična ocenjeni vrednosti.

Ob ocenjevanju nepremičnine so bili upoštevani podatki iz zemljiške knjige, podatki katastra stavb in zemljišč in stanje ob ogledu. Cenitev je bila pripravljena na osnovi dejanskih tržnih razmer in dogodkov. Upoštevani so MSOV 2017.

Ljubljana, 15.05.2018

 VIDA MEDVED
SODNA IZVEDENKA IN SODNA CENILKA ZA GRADBENO
STROKO IN SODNA CENILKA ZA KMETIJSKA ZEMLJIŠČA



Ocenjena vrednost je pri upoštevanih pogojih in predpostavkah le informacija o najverjetnejši vrednosti in ni dokument, ki bi zavezoval, da se morebitni pravni posel izvrši po ceni, ki bi bila identična ocenjeni vrednosti.

Poročilo je izdelano v dveh izvodih, od katerih prejme naročnik en izvod, en izvod pa ostane v arhivu izvedenke

Poročilo je izdelano po sklepu sodišča v izvršilni zadevi, v zvezi z Zakonom o izvršbi in zavarovanju, kakršna koli uporaba poročila, ki ni v skladu z namenom poročila in izven členov 178 in 179 veljavnega Zakona o izvršbi in zavarovanju ni dopustna brez moje privolitve.

Kopiranje in razširjanje poročila ni dovoljeno. Lastniki tega poročila ali kopije poročila nimajo pravice, da bi javno objavili del ali celoto poročila, ali ga uporabili za drug namen brez pisne privolitve izvedenke.

VSEBINA

- 1 OSNOVNI PODATKI
- 2 OPIS NEPREMIČNINSKEGA TRGA, vir poročilo GURS za leto 2016
- 3 NAČINI VREDNOTENJA IN DEFINICIJE (vir: MSOV 2017)
- 4 OPIS IN ANALIZA LOKACIJE IN NEPREMIČNIN
- 5 OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNIN
 - 5.1 NAČINI OCENJEVANJA NEPREMIČNIN
 - 5.2 IZBRAN NAČIN OCENJEVANJA NEPREMIČNIN
6. OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNINE, končna ocena vrednosti
7. VREDNOST NEPREMIČNINE, ZAKLJUČEK

PRILOGE:

IZJAVA, PREDPOSTAVKE
GRAFIČNE PRILOGE

1 OSNOVNI PODATKI

1.1 Obseg dela, naloga

Ogled nepremičnin, pridobitev dodatne dokumentacije in ocenitev tržne vrednosti nepremičnin, lastninske pravice na nepremičninah v k.o. Trnovsko predmestje 1722, parcele 1080/72, 1080/79, 309/10 po stanju in po vrednosti na dan ocenjevanja.

Upoštevam Mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti (MSOV 2017) in Slovenski poslovnofinančni standard - ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah (U.l. RS 106/2013) in Zakon o izvršbi in zavarovanju (Ur. list 3/2007, ZIZ-UPB4, s spremembami).

1.2 Vrsta pravice absolutna lastninska pravica

1.3 Lastništvo vir: zemljiška knjiga na dan 12.04.2018
Andrea Alejandra Povše, Las Heras 520, San Luis, AR 5700 San Luis, Argentina, do 1/21

1.4 Naročnik cenitve Okrajno sodišče v Ljubljani

1.5 Namen ocenitve Izvršilna zadeva opr. št. 3033 I 2388/2017

1.6 Podlaga vrednosti

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

1.7 Ogled 19.04.2018

1.8 Datum ocenjevanja vrednosti 15.05.2018

1.9 Datum poročila 15.05.2018

1.10 Identifikacija nepremičnin

Ocenjujem nepremičnini, absolutno lastninsko pravico na nepremičninah, vpisanih v zemljiško knjigo pri k.o. Trnovsko predmestje 1722:

	parc.	dejanska raba	urejenost	površina	m2	ID
1	1080/72		ne	3.970	m2	3078806
		pozidano zemljišče		457	m2	
		kmetijsko zemljišče		3.513	m2	
2	1080/79	kmetijsko zemljišče	ne	4.203	m2	3919253
3	309/10	pozidano zemljišče	ne	196	m2	3078805

Podatki o izvedenih pravicah in omejitvah v zemljiški knjigi v času ocenjevanja:

17761329 09.10.2015 401 - vknjižena hipoteka

19332454 25.08.2017 401 - vknjižena hipoteka

19332455 25.08.2017 712 - zaznamba izvršbe

Podatki o namenski rabi zemljišč:

Parc. št. 1080/72, 1080/79: zemljišča so v enote urejanja prostora z oznako TR-369, oznaka podrobnejše namenske rabe prostora **ZPp**, podrobnejša namenska raba prostora Parki, način urejanja OPN ID.

Parc. št. 309/10: zemljišče je v enote urejanja prostora z oznako TR-334, oznaka podrobnejše namenske rabe prostora **SSce**, podrobnejša namenska raba prostora **Parki**, način urejanja OPN ID

Vir: Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – strateški del, Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 z dopolnitvami

Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 z dopolnitvami

Odlok o določitvi predkupne pravice MOL Ur.l.RS 110/02, 08/03 in statut MOL.

Podatki GURS, 12.04.2018 k.o. Trnovsko predmestje 1722:

	parc.	namenska raba	površina	m2
1	1080/72	parki	3.970	m2
2	1080/79	parki	4.203	m2
3	309/10		196	m2
		površine cest	14	m2
		stanovanjske površine	182	m2



1.11 Identifikacija in status ocenjevalca

Vida Medved, z Odločbo št. 165-04-843/00 z dne 25.02.2004 Ministrstva za pravosodje za sodnega cenilca za strokovno področje gradbeništvo - gradbeništvo splošno in kmetijstvo - kmetijska zemljišča z Odločbo št. 165-04-843/00 z dne 25.02.2004 Ministrstva za pravosodje za sodnega cenilca za strokovno področje gradbeništvo - gradbeništvo splošno in kmetijstvo - kmetijska zemljišča in z Odločbo št. 165-04-843/00 z dne 25.02.2004 Ministrstva za pravosodje za sodnega izvedenca za strokovno področje gradbeništvo - gradbeništvo splošno,

Izjavljam, da sem sposobna zagotoviti objektivno in nepristransko ocenjevanje vrednosti, da nisem materialno povezana s predmetom ocenjevanja ali vključena v predmet ocenjevanja vrednosti in nisem povezana s predvidenimi uporabniki poročila.

1.12 Narava in vir informacij

- ZK izpiski, izpiski zemljiškega katastra in katastra stavb, za ocenjevani nepremičnini in za sosednje nepremičnine;
- Podatki portala, REN, GURS, atlas okolja, urbanizem.ljubljana
 - Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – strateški del, Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 z dopolnitvami
 - Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 z dopolnitvami
- Odlok o določitvi predkupne pravice MOL Ur.l.RS 110/02, 08/03 in statut MOL
- Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti U.l. RS 106/2010, s spremembama);
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti 2017 (MSOV 2017);
- Slovenski poslovnofinančni standard (U.l. RS 106/2013);
- Zakon o izvršbi in zavarovanju (Ur. list 3/2007, ZIZ-UPB4, s spremembami);

- Zakon o prostorskem načrtovanju (Ur.l. RS 33-1761/2007 s spremembami);
- * Zakon o kmetijskih zemljiščih (Ur. list RS št. 71/2011, ZKZ-UPB2 s spremembami);
- * Smernice tržnega vrednotenja kmetijskih zemljišč št. 3 Združenje sodnih izvedencev in cenilcev kmetijske stroke
- Poročila o slovenskem trgu nepremičnin 2016, GURS;
- Informacije iz nepremičninskih agencij, analize nepremičninskega portala SLONEP, net;
- Strokovna gradiva Združenja sodnih izvedencev in cenilcev Slovenije za gradbeno stroko (SICGRAS) in Vestnik;
- Strokovna gradiva Slovenskega instituta za revidiranje SIR);
- Lastni arhiv.

Upoštevam tudi stanje ob ogledu nepremičnine in navodila za sodne izvedence in cenilce.

1.13 Posebni omejitveni pogoji in posebne predpostavke

Upoštevam podatke uradnih javnih evidenc in se zanesem na njihovo pravilnost, tudi glede informacij o površini zemljišča.

Lastništvo na nepremičninah sem povzela po rednih izpisih zemljiške knjige. Zemljiško knjižno stanje je bilo preverjeno v obsegu javnega dostopa in je povzeto v točki 1.10.

V zemljiški knjigi niso vknjižene zaznambe urejanja prostora. Vpisi zaznamb in pravic na nepremičninah ne vplivajo na ocenjeno vrednost.

Ne prevzemam odgovornosti za morebitne skrite napake na nepremičninah, na katere nisem bila opozorjena.

Predpostavljam, da gre za odgovorno lastništvo in odgovorno upravljanje z nepremičninama, ki sta predmet ocenjevanja.

Ocena vrednosti temelji na informacijah, ki so mi bile znane v času izdelave poročila.

Poročilo ni namenjeno računovodskemu poročanju.

Lokacijo nepremičnin prepoznam s pomočjo grafičnih podatkov GURS, atlas okolja in GERK.

Iskanje lokacije je bilo zamudno, mejnikov ni bilo mogoče najti.

Upoštevam podatke uradnih javnih evidenc in predpostavljam njihovo pravilnost.

Predmet ocenjevanje je nepremičnina, kot bi bila prosta bremen, oseb in stvari, namen

ocenjevanja: v izvršilnem postopku opr. št. **3033 I 2388/2017**

1.14 Omejitve uporabe, razširjanja ali objave

Poročilo je namenjeno izvršilnemu postopku Okrajnega sodišča v Ljubljani, opr. št. **3033 I 2388/2017** za podan namen in obseg dela in je zaupno za izvedenko in uporabnike.

Poročilo je izdelano po sklepu sodišča v zadevi, na podlagi 178. členom Zakona o izvršbi in zavarovanju, kakršna koli uporaba poročila, ki ni v skladu z namenom poročila in je izven določil členov 178 in 179 veljavnega Zakona o izvršbi in zavarovanju ni dopustna brez moje privolitve.

Lastniki tega poročila ali kopije poročila nimajo pravice, da bi javno objavili del ali celoto poročila, ali ga uporabili za drug namen brez pisne privolitve izvedenke, razen če je objava v skladu s členom 181 veljavnega Zakona o izvršbi in zavarovanju, pri tem so dolžni spoštovati določbe veljavne zakonodaje o osebnih, drugih in varovanih podatkih, kar vključuje osebne, druge in varovane podatke cenilke in izvedenke.

2 OPIS NEPREMIČNINSKEGA TRGA, vir: delno poročilo GURS za leto 2017

V letu 2017 se je v Sloveniji nadaljeval trend rasti števila sklenjenih poslov in prometa z nepremičninami. Rekordno število kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin v prvi polovici leta 2017 potrjuje, da se slovenski nepremičninski trg ponovno nahaja v fazi rasti. Gonilo

povpraševanja po nepremičninah so še naprej ugodne gospodarske okoliščine in predvsem nizke obrestne mere, ki hkrati z rastjo obsega stanovanjskih kreditov prebivalstvu spodbujajo zlasti rast povpraševanja po stanovanjskih nepremičninah. Povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah v teh okoliščinah narašča tako zaradi bivalnih kakor zaradi naložbenih razlogov. Število transakcij in cene stanovanjskih nepremičnin rastejo po vsej državi, pri čemer so bistvene razlike v trendih med posameznimi območji države. Ponudba novih stanovanjskih nepremičnin je, zaradi prodaj stanovanj iz naslednjih projektov in pomanjkanja novogradenj, povsod po državi vse manjša. V Ljubljani je nove gradnje že začenjajo, drugod pa še ne, saj kljub naraščajočemu povpraševanju še ni večjih stanovanjskih projektov. Z rastjo cen pričakujemo večji interes investorjev in začetek gradnje tudi drugod, predvsem na Obali in v večjih mestih z Mariborom na čelu, kjer po nastopu krize večjih novogradenj praktično sploh ni bilo. Za prilagoditev tržne ponudbe stanovanjskih nepremičnin z novogradnjami bosta torej potrebni še najmanj dve leti. Cene rabljenih stanovanj, ki najbolj ponazarjajo dogajanje na nepremičninskem trgu, so od cenovnega dna v letu 2015 do prve polovice leta 2017 v povprečju zrasle za 10 %. V Kopru in Ljubljani, kjer je največje povpraševanje, so zrasle za 20 oziroma 15%, v ostalih največjih mestih pa praviloma podpovprečno. Cene stanovanjskih nepremičnin so, kljub dvoletni rasti, še razmeroma daleč od rekordnih cen pred krizo. V prvi polovici leta 2017 so bile cene rabljenih stanovanj v povprečju za 14 % nižje kakor leta 2008, ko je bil dosežen cenovni vrh. Med večjimi mesti se je cenovnemu vrhu najbolj približal Kranj, kjer so cene v času krize tudi najmanj padle, in kjer je povprečna cena rabljenega stanovanja nižja le še za 7%. V Ljubljani je nižja še za povprečnih 14%, v Kopru pa za 19 %. Na območju Obale brez Kopra, kjer so cene nepremičnin v času krize padle največ, pa je nižja celo za 29%. Dokler bodo obrestne mere nizke in bo naraščal obseg stanovanjskih posojil je pričakovati presežno povpraševanje in nadaljnjo rast cen stanovanjskih nepremičnin. Ta se bo ustavila šele, ko bo na trg začelo prihajati večje število novih stanovanj, pod pogojem, da jih bodo investitorji ponudili po tržno sprejemljivih cenah. Če bodo s cenami pretiravali, lahko hitro pride do presežne ponudbe, ki ji sledi pok nepremičninskega balona in ponoven zdrs v krizo nepremičninskega trga.

V prvem polletju 2017 je bilo na prostem trgu in javnih dražbah evidentiranih okoli 17.200 sklenjenih kupoprodajnih poslov z nepremičninami v skupni vrednosti 1,07 milijarde evrov. Vrednostni obseg evidentiranega prometa je sicer prvič po rekordnem, nizkem drugem polletju 2007 presegel milijardo evrov že v drugem polletju 2016 (1,13 milijarde evrov), polletno število sklenjenih poslov pa je bilo rekordno od začetka sistematičnega spremljanja leta 2007. K rasti števila transakcij z nepremičninami največ prispeva rast števila kupoprodajnih poslov s stanovanjskimi nepremičninami. Povečevanje vrednostnega obsega prometa je tudi posledica večjega števila večjih poslov, ki so jih začeli sklepati poslovni subjekti oziroma nepremičninski investitorji. Med večjimi posli zasledimo prodaje trgovskih centrov, poslovnih in industrijskih stavb, hotelov in garažnih hiš, pa tudi gradbenih zemljišč in nedokončanih objektov iz v času krize propadlih nepremičninskih projektov. Medtem, ko smo v prvem polletju 2015, ko so cene nepremičnin v povprečju dosegle dno, evidentirali 27 milijonskih poslov (največji je bil prodaja poslovne zgradbe Slovenijalesa v Ljubljani za 18,8 milijona evrov), smo jih v drugem polletju 2016 že 67 (največji je bil prodaja trgovskega centra Tuš v Kopru za 55 milijonov evrov), v prvem polletju 2017 pa 49 (največji je bil prodaja nove poslovne stavbe v Ljubljani za 8,8 milijona evrov).

PROMET Z NEPREMIČNINAMI: K poslovnim nepremičninam štejemo pisarniške prostore in lokale za opravljanje trgovskih, gostinskih ali drugih storitvenih dejavnosti. Od prvega polletja 2013, ko je bilo doseženo drugo dno krize slovenskega nepremičninskega

trga, je prisoten trend rasti števila kupoprodaj stanovanj v večstanovanjskih stavbah in hiš s pripadajočim zemljiščem (samostojnih, vrstnih in dvojčkov). Daleč največja oživitev trgovanja se je vršila v prvi polovici leta 2014, ko se je število evidentiranih kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin v primerjavi s polletjem prej na ravni države povečalo za več kot četrtno. V prvem polletju 2017 je bilo v primerjavi s prvim polletjem 2013 njihovo število že za 82% večje. Število kupoprodaj stanovanj se je v tem obdobju povečalo za 90%, hiš pa za 68%. V prvem polletju leta 2017 smo zabeležili rekordno število kupoprodaj stanovanj, ne pa tudi hiš. V primerjavi z rekordnim drugim polletjem 2007 je bilo po še začasnih podatkih število kupoprodaj stanovanj večje za 4%, število kupoprodaj hiš pa je bilo za 5% manjše. Po tem, ko je v drugi polovici leta 2016 že kazalo, da se bo trgovanje s stanovanji umirilo, je število transakcij z njimi v prvi polovici letošnjega spet poskočilo. V prvem polletju leta 2017 je bilo v primerjavi z drugim polletjem 2016 večje za 10%, v primerjavi s prvim polletjem 2016 pa za 9%. Število evidentiranih kupoprodaj hiš po stagnaciji v drugi polovici leta 2014 in prvi polovici 2015 razmeroma enakomerno narašča. V prvem polletju 2017 je bilo v primerjavi z drugim polletjem 2016 večje za 9%, v primerjavi s prvim polletjem 2016 pa za 19%. V obdobju zadnjega leta se je torej število kupoprodaj za hiše začelo povečevati hitreje kakor za stanovanja.

Za razliko od trga stanovanjskih nepremičnin je kriza trga zemljišč za gradnjo stavb trajala do prvega polletja 2015, ko so cene stanovanjskih nepremičnin dosegle dno. Šele ko so začele naraščati cene stanovanj, je v prvi polovici leta 2016 naglo oživel tudi trg zemljišč za gradnjo stavb. V prvem polletju 2017 je bilo v primerjavi s prvim polletjem 2015, kljub začasni stagnaciji v drugi polovici leta 2016, njihovo število večje že za 42%. Še vedno pa je bilo kar za 37% manjše kakor v prvem polletju 2008, ko se je že začela kriza nepremičninskega trga, gradbena ekspanzija pa je dosegla vrh. Kljub precejšnjim nihanjem v številu evidentiranih kupoprodaj po polletjih je tudi za poslovne nepremičnine jasno razpoznaven trend rasti števila kupoprodaj po koncu krize nepremičninskega trga. Oživitev trga poslovnih nepremičnin je bila sprva nekoliko manj živahna kakor pri stanovanjskih nepremičninah, v obdobju zadnjega leta pa se je število evidentiranih kupoprodaj pisarniških prostorov ter trgovskih, storitvenih in gostinskih lokalov povečalo celo nekoliko bolj kakor za stanovanja in hiše.

Tabela: število evidentiranih prodaj nepremičnin Slovenija I. polletje 2016, I polletje 2017

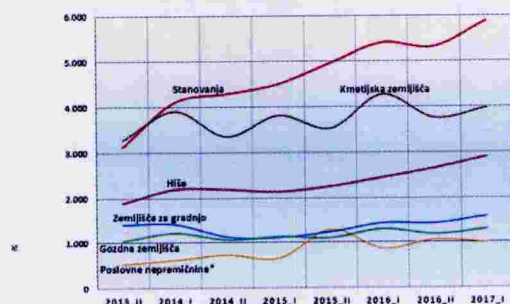
Vrsta nepremičnine	2016_I	2016_II	2017_I
Stanovanja	5414	5326	5885
Hiše	2452	2656	2908
Pisarniški prostori	544	737	597
Lokali	331	330	406
Zemljišča za gradnjo	1428	1424	1575
Kmetijska zemljišča	4274	3764	3983
Gozdna zemljišča	1300	1185	1295

Čeprav je trgovanje s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči manj podvrženo nepremičninskim ciklom, je po oživitvi slovenskega nepremičninskega trga v letu 2014 tudi za ta zemljišča zaznati trend rasti števila sklenjenih kupoprodaj. V prvem polletju leta 2017 je sicer v primerjavi s sezonsko primerljivim prvim polletjem 2016, po še začasnih podatkih, število evidentiranih kupoprodaj za kmetijska zemljišča nekoliko upadlo, za gozdna zemljišča pa ostalo na približno enaki ravni.

CENE NEPREMIČNIN: V Sloveniji so cene stanovanj dosegle dno v prvi polovici leta 2015. Po stagnaciji v drugi polovici leta 2015 kažejo stalen trend rasti. V prvem polletju leta 2017 je znašala povprečna cena rabljenega stanovanja 1.580 €/m² in je bila v primerjavi z drugim polletjem 2016 višja za 3%, v primerjavi s prvim polletjem 2015, ko je bila najnižja,

pa za 10 %. Cene hiš so cenovno dno dosegle nekoliko prej kakor cene stanovanj, in sicer v drugi polovici leta 2014. Od takrat tudi cene hiš kažejo trend rasti, ki se je po manjšem nihaju navzdol v drugi polovici leta 2016, opazno okrepil v letošnjem letu. Povprečna pogodbeni cena hiše s pripadajočim zemljiščem je v prvem polletju 2017 znašala 119.000 € in je bila za 6 % višja kakor v drugem polletju 2016 oziroma 14 % višja kakor v drugem polletju 2014, ko je bila najnižja.

Slika 1: Število evidentiranih kupoprodaj nepremičnin, Slovenija, II. polletje 2013 – I. polletje 2017



Hkrati z oživitvijo trga zemljišč za gradnjo stavb so v letu 2016 močno poskočile tudi njihove cene. Povprečna cena zemljišča za gradnjo stavb se je v drugem polletju 2016 v primerjavi z drugim polletjem 2015 zvišala za več kot polovico, s 45 €/m² na 68 €/m². V prvi polovici letošnjega leta so nato cene ponovno padle. V prvem polletju 2017 je povprečna cena zemljišča znašala 52 €/m² in je bila v primerjavi z drugim polletjem 2016 nižja za skoraj četrtno, v primerjavi z drugim polletjem 2013, ko so cene zemljišč za gradnjo stavb dosegle dno, pa je bila vendarle za več kakor petino višja.

Do obrata cen pisarniških prostorov kljub opazni oživitvi trga v obdobju leta 2016 še ni prišlo. Vzrok za nadaljevanje sicer šibkega trenda padanja cen pisarniških prostorov po koncu krize nepremičninskega trga gre iskati predvsem v konkurenčni ponudbi najemnih prostorov. V času krize se je ponudba pisarniških prostorov za najem povečala, najemnine pa so se precej znižale. O trendih cen za trgovske, storitvene in gostinske lokale je zaradi njihove raznovrstnosti in razmeroma majhnih statističnih vzorcev prodaj težko govoriti. Ocenjujemo pa, da njihove cene začenjajo počasi slediti povečevanju števila kupoprodaj ter rasti cen stanovanjskih nepremičnin.

Cene kmetijskih zemljišč na ravni države kažejo trend zmerne rasti, cene gozdnih zemljišč pa stagnirajo.

Vir: delno polletno poročilo GURS 2017

3 NAČINI VREDNOTENJA IN DEFINICIJE (vir: MSOV 2017)

Načini vrednotenja:

Za ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah v skladu z MSOV 2017 je mogoče uporabiti tri načine ocenjevanja vrednosti, opisane v MSOV 105 – Načini in metode ocenjevanja vrednosti.

1. Nabavno vrednostni način nakazuje vrednost z uporabo ekonomskega načela, da kupec za sredstvo ne bo plačal več, kot je cena za pridobitev sredstva enake koristnosti z nakupom ali z gradnjo oziroma izdelavo.
2. Način tržnih primerjav nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katera so na voljo informacije o cenah.
3. Na donosu zasnovan način nakazuje vrednost s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v sedanjo vrednost kapitala.

Podlage vrednosti, definicije:

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

Tržna najemnina je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan najemodajalec dal v najem voljnemu najemjemalcu pravico na nepremičnini na datum ocenjevanja vrednosti po primernih najemnih pogojih v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

Tržna vrednost sredstva odraža njegovo najgospodarnejšo uporabo. **Najgospodarnejša uporaba sredstva** je tista, ki maksimira potencial ocenjevanega sredstva, 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. Toda najgospodarnejša uporaba se lahko razlikuje od sedanje uporabe ali pa celo lahko pomeni redno likvidacijo.

Premisa vrednosti ali predpostavljena uporaba: Premisa vrednosti ali predpostavljena uporaba opisuje okoliščine načina uporabe sredstva ali obveznosti. Za različne podlage vrednosti bo morda potrebna določena premisa vrednosti ali pa bo dovoljeno upoštevati več premis vrednosti. Nekatere običajne premise vrednosti so:

- a) najgospodarnejša uporaba,
- b) sedanja oz. obstoječa uporaba,
- c) redna likvidacija in
- d) prisilna prodaja.

Pravica na nepremičnini je pravica do lastništva, nadzora, uporabe ali zasedbe zemljišča in objektov. Obstajajo tri osnovne vrste pravic:

- a) nadrejena (lastninska) pravica na kateri koli določeni površini zemljišča. Imetnik te pravice ima trajno absolutno pravico posedovanja in razpolaganja s tem zemljiščem in vsemi objekti na njem, vendar ob upoštevanju vseh podrejenih pravic in vseh zakonsko izvršljivih omejitev;
- b) podrejena pravica, ki daje imetniku pravico izključnega posedovanja in razpolaganja z določeno površino zemljišča ali objektov za določeno obdobje, npr. na podlagi določil najemne pogodbe; in/ali
- c) pravica do uporabe zemljišča ali objektov, vendar brez pravice izključnega posedovanja ali razpolaganja, npr. pravica prehajanja zemljišča ali njegova uporaba samo za določeno dejavnost.

Datum ocenjevanja vrednosti – vrednost je časovno vezana na določen dan. Ker se trgi in tržne razmere spreminjajo, je ocenjena vrednost ob drugem času lahko napačna ali neprimerna. Znesek vrednosti bo izražal stanje na trgu in okoliščine na datum ocenjevanja vrednosti, ne pa na kateri koli drug dan.

4 OPIS IN ANALIZA LOKACIJE IN NEPREMIČNINE

Opis okolja in zemljišč:

Parceli št. 1080/72 in 1080/79 sta vzporedno ležeči kmetijski površini, izrazito podolgovata pravokotnika, tako kot pretežno vse zemljiške parcele v bližini. Locirani sta zahodno od naselja stanovanjskih stavb, zgrajenih brez potrebnih dovoljenj na jugo zahodnem območju Ljubljane, v bližini južne obvoznice na območju Ljubljanskega barja. Dostop je urejen s priključka na južno obvoznico, po asfaltirani dovozni poti, nato po slabo vzdrževani poljski poti ob južni meji parcel in po makadamski poti, ki teče ob severnih mejah obeh parcel.

Parcela št. 1080/72 leži v predelu, ki ga lastniki uporabljajo za vrtičke. Parcele so, tako kot obravnavana, ograjene, z različnimi objekti, ki služijo za shranjevanje orodja. Na parceli so trije takšni objekti, ID št. 4210, 4215 in 7975, vsi trije so dotrajane lesene stavbe. Parcela št. 1080/79 leži nekoliko zahodneje, izven vrtičarskega območja in je v celoti preraščena z različno vegetacijo.

Parcela št. 309/10 leži na drugi lokaciji, v gosteje pozidanem območju na severnem delu naselja Murgle, ob Cesti v mestni log. Parcela je dovozna pot k skupini stanovanjskih stavb, ozka, tlakovana površina, s severno mejo ob Cesti v mestni log.

Površine, podatki GURS, 12.04.2018 k.o. Trnovsko predmestje 1722:

	parc.	površina	m2
1	1080/72	3.970	m2
2	1080/79	4.203	m2
3	309/10	196	m2

5 OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNIN

5.1 NAČINI OCENJEVANJA NEPREMIČNIN

Nepremičnine ocenjujemo, kot da so brez bremen ali drugih omejitvenih pogojev. Glede na namen cenitve upoštevamo posebni omejitveni pogoji. Po določilih MSOV 2017 uporabljamo tri glavne načine ocenjevanja, ki temeljijo na ekonomskih načelih ravnovesja cen, pričakovanih koristi ali substituciji, vsak od njih vključuje različne in podrobne metode uporabe. Glavni načini ocenjevanja vrednosti so:

Način tržnih primerjav: je primeren način ocenjevanja nepremičnin, ki temelji neposredno na tržnih cenah, v razmerah dostopnosti do podatkov o prodajah nepremičnin.

Način tržnih primerjav nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katera so na voljo informacije o cenah. Način tržnih primerjav naj bi bil uporabljen v naslednjih okoliščinah in imel pri tem pomembno težo:

- ocenjevano sredstvo je bilo nedavno prodano v poslu, ki je po podlagi vrednosti primeren za proučevanje;
 - ocenjevano sredstvo ali temu bistveno podobno sredstvo se dejavno javno trži in/ali
 - obstajajo pogosti in/ali nedavni opazovani posli z bistveno podobnimi sredstvi
- Uporabim metodo primerljivih poslov. Ključni koraki pri metodi primerljivih poslov so:
- ugotovitev, katere enote primerjave uporabljajo udeleženci na zadevnem trgu;
 - poiskati ustrezne primerljive posle in izračunajte ključno metriko ocenjevanja vrednosti za te posle;
 - opraviti dosledno primerjalno analizo podobnosti in razlik po količini in kakovosti med primerljivimi sredstvi in ocenjevanim sredstvom;
 - narediti morebitne potrebne prilagoditve metrike ocenjevanja vrednosti, da se pokažejo razlike med ocenjevanim sredstvom in primerljivimi sredstvi
 - uporabiti prilagojeno metriko ocenjevanja vrednosti za ocenjevano sredstvo;
 - če je bilo uporabljenih več metrik ocenjevanja vrednosti, uskladiti kazalnike vrednosti.

Pri izbiri načina in metode mora ocenjevalec vrednosti poleg zahtev tega standarda upoštevati še zahteve iz MSOV 105 – Načini in metode ocenjevanja vrednosti, vključno z odstavkoma 10.3 in 10.4. bi bilo treba upoštevati razlike med prodanimi nepremičninami.

Posebne razlike, ki bi jih morali upoštevati pri ocenjevanju vrednosti pravic na nepremičninah, so med drugim razlike med:

- a) vrsto pravice, za katero smo dobili podatke o ceni, in vrsto pravico, katere vrednost se ocenjuje;
- b) različnimi lokacijami,
- c) kakovostjo zemljišč ali starostjo in značilnostmi objektov;
- d) dovoljeno rabo ali namembnostjo (v skladu s prostorsko zakonodajo) za vsako nepremičnino;
- e) okoliščinami, v katerih je bila cena določena, in zahtevano podlago vrednosti;
- f) datumom veljavnosti dobljenega podatka o ceni in datumom ocenjevanja vrednosti;
- g) tržnimi pogoji v času zadevnih poslov in kako so se razlikovali od pogojev na datum ocenjevanja vrednosti.

Na donosu zasnovan način nakazuje vrednost s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v eno samo sedanjo vrednost. Na podlagi na donosu zasnovanega načina se vrednost sredstva določi s sklicevanjem na vrednost dohodka, denarnega toka ali prihrankov pri stroških, ki jih to sredstvo ustvari.

Na donosu zasnovan način naj bi se uporabljal in imel pomembno težo v navedenih okoliščinah:

zmožnost sredstva, da ustvarja dohodek, je bistvena sestavina, ki vpliva na vrednost s stališča tržnega udeleženca, in/ali utemeljene napovedi zneska in časa prihodnjih dohodkov so za ocenjevano sredstvo na razpolago, vendar je ustreznih tržnih primerljivk malo, če sploh so in v dodatnih okoliščinah po MSOV 2017.

Za oceno vrednosti pod okvirnim naslovom na donosu zasnovanega načina se uporabljajo različne metode s skupno značilnostjo, da vrednost temelji na dejanskem ali ocenjenem donosu, ki ga ustvarja ali bi ga lahko ustvaril lastnik pravice. Za oceno vrednosti nepremičnine po na donosu zasnovanem načinu je izvedena neposredna kapitalizacija čistega donosa iz rednega poslovanja, ki je ugotovljen na podlagi predpostavljenega letnega denarnega toka od tržnih najemnin, predpostavljene povprečne neizkoriščenosti oz. potencialne izgube najemnin, ocenjenih povprečnih letnih stroškov za upravljanje in obratovanje nepremičnin ter za nadomestitveno rezervo posesti. Tako dobljeni letni donos je kapitaliziran z določeno mero kapitalizacije.

Vrednost nepremičnine je določena z naslednjo enačbo : $V = D / K$

Nabavno vrednostni način ocenjevanja je primeren za tiste nepremičnine, ki jih zaradi posebnih lastnosti ne moremo primerjati z drugimi nepremičninami.

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, razen če gre za neprimeren čas, težave ali nevšečnosti, tveganje ali druge dejavnike. Ta način nakazuje vrednost z izračunavanjem sedanje nadomestitvene ali reprodukcijske nabavne vrednosti sredstva in z odbitki za fizično poslabšanje in vse druge pomembne oblike zastarelosti.

Nabavnovrednostni način se na splošno uporablja za ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah s pomočjo metode zmanjšane nadomestitvene vrednosti. Uporablja se lahko kot glavni način, kadar ni dokazov o cenah iz poslov za podobno premoženje ali kadar ni mogoče opredeliti dejanskega ali fiktivnega denarnega toka, ki bi pritekal lastniku zadevne pravice. V nekaterih primerih se nabavnovrednostni način lahko uporabi celo, kadar so na razpolago dokazi o cenah v tržnih poslih ali ugotovljiv tok donosa ali prihodkov, in sicer kot drugi ali potrditveni način.

Nabavnovrednostni način naj bi se uporabljal in imel pomembno težo v naslednjih okoliščinah:

- a) tržni udeleženci bi lahko ponovno ustvarili sredstvo skoraj enake koristnosti, kot je ocenjevano sredstvo, brez regulativnih ali zakonskih omejitev, in sredstvo bi bilo lahko

ustvarjeno dovolj hitro, da tržni udeleženec ne bi bil voljan plačati pomembne premije za to, da bi ocenjevano sredstvo lahko takoj uporabljal;

- b) sredstvo neposredno ne ustvarja dohodka in zaradi enkratne vrste sredstva uporaba na donosu zasnovanega načina ali načina tržnih primerjav ni izvedljiva; in/ali
- c) podlaga vrednosti, ki se uporablja, je v bistvu zasnovana na nadomestitvenih stroških, kot je na primer nadomestitvena nabavna vrednost.
- d) in v dodatnih okoliščinah, ki jih tudi določajo MSOV 2017.

Vrednost objektov (stavb, zunanje ureditve, izboljšav), v aktualnem času, je enaka stroškom nabave objektov podobne uporabnosti (nadomestitveni stroški), od katerih se odšteje zmanjšanje vrednosti zaradi: fizičnega poslabšanja, funkcionalnega zastarevanja in ekonomskega zastarevanja. Način ima običajno naslednje korake:

- Ocenitev nadomestitvenih stroškov izgradnje novega objekta podobne uporabnosti.
- Ocenitev vseh elementov popravka (zmanjšanja) vrednosti: fizičnega poslabšanja, funkcionalnega zastarevanja in ekonomskega zastarevanja.
- Popravek nadomestitvene vrednosti objekta s popravkom (zmanjšanjem) vrednosti objekta.
- Ocenitev (sedanje) vrednosti zemljišča, kot da bi bilo nepozidano

Z izjemo ekonomskega zastarevanja, ki je odvisno od dejavnikov, na katere lastnik nima vpliva, sta fizično in funkcionalno zastarevanje lahko odpravljeni ali neodpravljeni.

Rezultat ocenjevanja je vsota ocenjenih vrednosti zemljišča in izboljšav. K izračunani popravljeni vrednosti objekta prištejemo vrednost zemljišča.

Prevladujejo tri metode nabavnovrednostnega načina:

- a) metoda nadomestitvene vrednosti nakazuje vrednost z izračunavanjem stroškov podobnega sredstva, ki ponuja enakovredno koristnost;
- b) metoda reprodukcijske nabavne vrednosti nakazuje vrednost z izračunavanjem stroškov za ponovno ustvarjanje replike sredstva;
- c) metoda seštevanja izračuna vrednost sredstva s seštevanjem posameznih vrednosti njenih sestavnih delov.

Analiza najgospodarnejše uporabe, povzetek

Tržna vrednost sredstva odraža njegovo najgospodarnejšo uporabo.

Sedanja uporaba je lahko, ni pa nujno, tudi najgospodarnejša uporaba, pri tem pa je sedanja ali obstoječa raba sedanji način uporabe sredstva, obveznosti, skupine sredstev in/ali skupine obveznosti. Najgospodarnejša uporaba sredstva je tista, ki maksimira potencial ocenjevanega sredstva, ki je mogoča, zakonito dopustna in finančno izvedljiva. To je določeno glede na uporabo, ki jo tržni udeleženec za sredstvo predvideva, ko oblikuje ceno, ki bi jo bil pripravljen ponuditi.

V določitev najgospodarnejše uporabe je vključeno upoštevanje naslednjih premislekov:

- a) pri ugotavljanju, ali je neka uporaba fizično mogoča, je treba upoštevati, kaj bi se udeležencem zdelo razumno;
- b) pri razmišljanju, ali je neka zahteva zakonsko dovoljena, je treba upoštevati vse zakonske omejitve za uporabo tega sredstva, npr. pri načrtovanju mesta ali določanju posameznih con v mestu, kakor tudi verjetnost, da se bodo te omejitve spremenile;
- c) pri zahtevi, da mora biti uporaba finančno izvedljiva, je treba upoštevati, ali bo druga možna vrsta uporabe, ki je fizično mogoča in zakonsko dopustna, ustvarjala običajnemu tržnemu udeležencu zadosten donos, potem bo poleg donosa obstoječe rabe treba upoštevati še stroške za pretvorbo sredstva v tako vrsto uporabe

Pri ocenjevanju vrednosti zemljišč, redkeje tudi pri ocenjevanju zemljišč z objekti, izhajamo iz dejstva, da, čeprav so med nepremičninami, ki jih izberemo za primerjavo v analizi

ocenjevanja obravnavane nepremičnine, fizične lastnosti, ki so med seboj sorodne (primerljive), lahko naletimo na pomembne razlike v načinu njihove možne uporabe.

Optimalno koristna uporaba nepremičnine je osnova za določitev njegove tržne vrednosti, kar je po MSOV opredeljeno kot najgospodarnejša in najboljša raba. V analizi najgospodarnejše uporabe preverjamo:

-ali je predvidena uporaba zakonita

-ali obstajajo pogoji za pravno upravičenost uporabe

-ali je nepremičnina v fizičnem smislu primerna za preureditev v predvideno uporabo

-ali je predvidena uporaba finančno izvedljive: smiselna in verjetna

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

Premisa vrednosti: Premisa vrednosti opisuje okoliščine načina uporabe sredstva ali obveznosti. Za različne podlage vrednosti bo morda potrebna določena premisa vrednosti ali pa bo dovoljeno upoštevati več premis vrednosti. Nekatere običajne premise vrednosti so: najgospodarnejša uporaba, sedanja oz. obstoječa uporaba, redna likvidacija in prisilna prodaja. V obravnavanem primeru uporabim, glede na namen in cilje ocenjevanja vrednosti, premiso vrednosti: **sedanja oz. obstoječa uporaba**. Nepremičnine ocenjujem v izvršilnem postopku.

Uporaba enote primerjave: Da bi predmet ocenjevanja vrednosti lahko primerjali s ceno drugih pravic na nepremičninah, naj bi ocenjevalci vrednosti potrdili splošno sprejete in ustrezne enote primerjave, ki jih upoštevajo udeleženci trga, in to odvisno od vrste sredstva, katerega vrednost se ocenjuje. Enote primerjave, ki se običajno uporabljajo, so med drugim:

a) cena na kvadratni meter površine objekta ali na hektar zemljišča,

b) cena na sobo, stavbo, del stavbe, posteljo (v hotelu), sedež (v restavraciji)

c) cena na enoto proizvoda, npr. donosi pridelkov.

Enota primerjave je uporabna le, če je v vsaki analizi dosledno izbrana in uporabljena tako za nepremičnino, katere vrednost se ocenjuje, kot za primerljivo nepremičnino. Če je le mogoče, naj bi bila uporabljena enota primerjave taka, kot jo običajno uporabljajo udeleženci na zadevnem trgu.

Izbrana enota primerjave: izberem enoto ocenjevanja: m² površine zemljišča.

5.2 IZBRAN NAČIN OCENJEVANJA NEPREMIČNIN

Parceli št. 1080/72 in 1080/79 sta ob ogledu slabo oskrbovani kmetijski površini v območju parkov. Po pregledu javno dostopnih podatkov o izvršenih prodajah zemljišč s primerljivo namembnostjo ugotovim, da so se prodaje zemljišč vršile pred letom 2016 in da so bile pogodbene cene povsem različne, od 5 do 120 EUR/m². Vzroka za tako velik razpon cen ni mogoče ugotoviti.

Oceno vrednosti opravi po na donosu zasnovanem načinu, ki temelji na dostopnih in preverjenih podatkih o izvršenih najemih zemljišč za podobno rabo.

Parcela št. 309/10 majhna površina, pot. Po pregledu javno dostopnih podatkov o izvršenih prodajah zemljišč s primerljivo rabo ugotovim, da je podatkov o izvršenih prodajah zadostno število, prodaje so se vršile na primerljivih lokacijah v Ljubljani in jih lahko uporabim za ocenjevanje po načinu tržnih primerjav.

Ob izpolnjenem pogoju razpoložljivosti podatkov s trga, sta načina v predmetnem primeru najprimernejša in v skladu z MSOV 2017.

5.2.1 VRTIČKI IN DRUGE ZELENE POVRŠINE, na donosu zasnovan način ocenjevanja:

Pregledam ponudbo trga, v najem ponujena zemljišča. Med ponodbami so stavbna zemljišča večjih površin, ki služijo kot deli, zelenic ali dvorišč.

Kot ponudnik zemljišč, tudi stavbnih zemljišč, je Sklad RS za kmetijska in gozdna zemljišča z letnimi razpisi, v skladu z vsakoletnim cenikom, tudi za zemljišča za nekmetsko rabo:

V Ljubljani kot ponudnik zemljišč v najem nastopa tudi Mestna občina Ljubljana z razpisi za najem zemljišč. Na podlagi pregledanih razpisov v obdobju zadnjih dveh let se opredelim za najemnino:

zakupnina za kvadratni meter vrtička znaša

0,70 EUR/m²/leto

Vir: neurejeno območje za vrtičke parc. št. 974/717 in 974/719, k. o. 1756 - Črnuče, 5.923 m²

Na podlagi pregledanih podatkov ob upoštevanju stanja ob ogledu uporabim podatek za zemljišča z direktno povezave z javno površino z namembnostjo površine za vrtičkarstvo, parki in druge zelene površine.

Znižanje prihodka:

Potencialna nezasedenost, neizterljivost – izkustveno, ocenjena možna nezasedenost glede na dejavnost in tržne razmere do - 5 % od efektivnega letnega dohodka.

Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov je med največjimi upravljavci zemljišč v Sloveniji, skupaj upravlja (vir podatke: letno poročilo za leto 2014) z 54.803 ha kmetijskimi zemljišči, tudi z gozdnimi in stavbnimi zemljišči. Med temi zemljišči je bilo v letu 4,6 % zemljišč neodanih, zaradi neplačevanja zakupnin je bilo odpovedanih 0,1 % pogodb o zakupu zemljišč. Podatka najbolj ponazarjata nezasedenost in neizterljivost. Verjetna potencialna nezasedenost, neizterljivost, ocenjena možna nezasedenost glede na dejavnost in tržne razmere 4,6 % in 2% za neizterljivost od efektivnega letnega dohodka.

Najemnina ne vključuje stroškov NUSZ, tekočega vzdrževanja, varovanja in drugih komunalnih stroškov in davkov. Najemnine so pogostejše kot na enoti površine podane za enoti, ki je predmet najema.

b) Stroški:

Stroške, potrebne za obratovanje nepremičnine predstavljajo stalni stroški in spremenljivi stroški.

Stalni stroški so neodvisni od zasedenosti stavbe in obsegajo stroške zavarovanja, nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, popravil in vzdrževanja in nadomestitveno rezervo.

Ob upoštevanju podatkov zavarovalnic o letnih premijah zavarovanja z dodatki za nevarnost razbitja šip, izliva vode, potresa in poplave, podatkov o stroških nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, ocenim stalne stroške na 5 %.

Stroški rezervacije za popravila, vključno z nadomestitveno rezervo so ocenjeni do 2 % od efektivnega letnega dohodka.

Spremenljivi stroški so stroški za dobavljeno vodo, elektriko, ogrevanje in podobno. Po običajih jih v celoti prevzame najemnik.

Mera kapitalizacije (R): Določitev mere kapitalizacije (K)

Celotna mera kapitalizacije je določena z metodo dograjevanja, pri kateri za izhodišče uporabim netvegano stopnjo donosa, ki ji dodam še premije za tveganje, likvidnost, upravljanje z naložbo ter vračilo naložbe.

Netvegana stopnja donosa: Pri določitvi netvegane stopnje donosa upoštevam donos slovenske dolgoročne državne obveznice do dospelja, z zapadlostjo v letu 2025, 2,251 %

(<http://www.mf.gov.si>, Poročila o upravljanju z javnim dolgom Republike Slovenije za leto 2015) in napovedano inflacijo UMAR, po jesenski napovedi za leti 2017 in 2018, 1,45 % (Umar, jesenska napoved 2016, september 2016).

Mera netveganih naložb, $r = (1+i)/(1+\Pi) - 1 = 0,79 \%$

i nominalna donosnost

Π inflacija

Premija za tveganje: Premija za tveganje se pri nepremičninah, ki se oddajajo v najem, giblje med 2 % in 4 %.

Ocenim, da gre za nepremičnino, ki jo je mogoče prodati. Glede na razmere na nepremičninskem trgu in na podlagi analize prodaj v Ljubljani, se opredelim za premijo: 4,0 %. (malo možnosti za prodajo)

Premija za likvidnost:

Premija za likvidnost se obračunava, ker je nepremičnine, v primerjavi z vrednostnimi papirji, težje prodati. Premija za ne-likvidnost se giblje med 1,0 % (zelo likvidne nepremičnine) in 1,5 % (nizko likvidne nepremičnine). Opredelim se za mero likvidnosti ob upoštevanju razmer na lokalnem trgu, za zemljišče 1,5%.

Premija za upravljanje z naložbo: Mere za upravljanje z nepremičninami se gibljejo med 0,3 % in 0,4 %. Pri določitvi premije za upravljanje z nepremičnino se oprem na stroške, ki jih upravljavci nepremičnin zaračunavajo za upravljanje z nepremičnino. Opredelim se za mero 0,3 %.

Premija za vračilo naložbe: izgubljanje vrednosti nepremičnine zaradi fizičnega zastaranja in zastarelosti nadomestimo s premijo za obnovo oziroma ohranitev glavnice, ki se obračuna kot povečana pričakovana donosnost. Opredelim se za mero 0,0 (zemljišče)

Mera kapitalizacije, povzetek: za zelene površine, parki:

Netvegana stopnja donosa	0,79 %
Premija za tveganje	4,00 %
Premija za likvidnost	1,50 %
Premija za upravljanje	0,30 %
Premija za vračilo naložbe	0,00 %
Mera kapitalizacije:	6,59 %

namembnost, raba	tržna najemnina	enota	PDB/leto
zelene površine	0,70 EUR/leto	1	0,70 EUR
Bruto kosmata najemnina			0,70 EUR
Odbitek za neizkoriščenost (minus)		5%	- 0,035 EUR
Odbitek za neizterljivost (minus)		3%	-0,021 EUR
Potencialni dohodek/leto			0,644 EUR
Stroški upravljanja in obratovanja IRP/leto (minus)			0
Nadomestitvena rezerva/leto (minus)			0
Efektivni neto dohodek/leto, D			0,644 EUR
Celotna letna stopnja kapitalizacije			6,59%
Ocenjena vrednost			9,77 EUR

Ocenjena vrednost zemljišč k.o. Trnovsko predmestje 1722:

	parc.	površina m2	EUR/m2	EUR	delež dolžnice	vrednost deleža EUR
1	1080/72	3.970	9,77	38.786,90	1/21	1.847,00
2	1080/79	4.203	9,77	41.063,31	1/21	1.955,40
		8.173		79.850,21		3.802,39

5.2.2 STAVBNA ZEMLJIŠČA, kot da so prazno, način tržnih primerjav, parc. 309/10

Vrednost majhnih stavbnih zemljišč, poti, dvorišč, parkirišč, primerjava, zemljišča majhnih površin, namenska raba : zemljišče, na katerem je cesta ali parkirišče

V evidenci opravljenih transakcij TRGOSKOP in CENILEC so podatki o opravljenih transakcijah z nepremičninami, primerljivimi z ocenjevanimi stavbnimi zemljišči majhnih površin in tlorisnih oblik, ki ne omogočajo samostojne rabe. Pri pregledu javno dostopnih podatkov o transakcijah s primerljivimi zemljišči pridobim sledeče povprečne cene zemljišč na katerem je cesta ali parkirišče na območju mestne občine Ljubljana:

cesta ali parkirišče 4 do 300 m² Ljubljana po 1.1.2015

Št. poslov:	92
Povp. pogodb. cena posla:	1.780,55
Povprečna površina:	108,09
Povprečna cena m ² :	16,47

cesta ali parkirišče 4 do 300 m² Ljubljana po 1.1.2016

Št. poslov:	73
Povp. pogodb. cena posla:	1.786,05
Povprečna površina:	111,96
Povprečna cena m ² :	15,95

cesta ali parkirišče 4 do 300 m² Ljubljana po 1.1.2017

Št. poslov:	33
Povp. pogodb. cena posla:	1.936,58
Povprečna površina:	141,03
Povprečna cena m ² :	13,73

Primerjalne prodaje se nanašajo na majhna zemljišča, deli dvorišč (dovozi) in cest. Vsa zemljišča so v ravninskih, dobro dostopnih območjih, z izboljšavami, ki omogočajo njihovo rabo: utrjena zemljišča z asfaltiranimi površinami, pretežno z robniki in ostalimi elementi ureditev prometnih površin. Dosežene evidentirane cene na enoto površine so izredno raznolike in se gibljejo od 5 do 206 EUR/m². Primer: prodaja skupine zemljišč v k.o. Zgornja Šiška 1739 na dan 2.2.2016: evidentirane cene po posameznih sosednjih parcelah se gibljejo od 13,35 do 206,32 EUR/m² in vzroka za takšne razlike ni mogoče opredeliti. Zemljišča z enako namembnostjo in rabo: zemljišča katerih je cesta ali parkirišče in zemljišča, na katerih je ali bo mogoče graditi prometno ali energetska infrastrukturo (cesta, plinovod in drugo). so se prodajala tudi z opisom: neplodno zemljišče, dosežene povprečne cene pa so se gibale od 9 do 135 EUR/m².

Za podrobnejšo analizo izberem, glede na stanje na tržišču, ob upoštevanju lastnosti obravnavanih nepremičnin, sledeča, ocenjevanim podobna majhna zemljišča katerih je cesta ali parkirišče in zemljišča, na katerih je ali bo mogoče graditi prometno ali energetska infrastrukturo (cesta, plinovod in drugo). Izberem prodaje, ki so se vršile med nepovezanimi osebami v celoti (delež do 1/1). Vsa zemljišča so bila, po razpoložljivih podatkih, prodana skupaj z izboljšavami:

	k.o.	parc. št.	datum	ID posla	površina m2	cena EUR
1	Dravljje,1738	1729/58	24.4.2017	326177	67	3.845
2	Dravljje,1738	297/5	10.5.2017	326243	64	3.840
3	Dravljje,1738	1729/60	20.4.2017	326952	93	2.133
4	Rudnik 1696	2451/95	19.9.2017	346070	7	144
5	Bežigrad	1331/17	9.10.2017	343817	24	1.000
6	Trnovsko pr. 1722	918/21	16.5.2017	340353	104	3.120
7	Bežigrad	630/5	3.7.2017	338039	102	3.060
8	Zg. Šiška1739	779/4	11.07.2017	335896	99	2.000
9	Brinje I 1736	19/9	16.6.2017	330450	61	1.830
10	Stanežiče 1752	232/21	16.6.2017	330172	72	1.673

	k.o.	površina m2	cena EUR	Cena EUR/m2
1	Dravljje,1738	67	3.845	57,39
2	Dravljje,1738	64	3.840	60,00
3	Dravljje,1738	93	2.133	22,94
4	Rudnik 1696	7	144	20,57
5	Bežigrad	24	1.000	41,67
6	Trnovsko pr. 1722	104	3.120	30,00
7	Bežigrad	102	3.060	30,00
8	Zg. Šiška1739	99	2.000	20,20
9	Brinje I 1736	61	1.830	30,00
10	Stanežiče 1752	72	1.673	23,24
	povprečje	69,30	2.264,50	33,60

Na podlagi hierarhije podobnosti prodanih nepremičnin, uravnoteženo povprečje:

33,60 EUR/m2

Prilagoditev lokacija: Prilagoditev ni potrebna, lokacije so med seboj primerljive, v cenovno primerljivih okoliših.

Prilagoditev komunalna opremljenost: Prilagoditev ni potrebna, vse nepremičnine so deli cest in poti v naseljih

Prilagoditev dostop: Dostop do vseh primerljivih nepremičnin je enak, z javne površine. Dostop do obravnavanega zemljišča je z javne površine.

Prilagoditev čas prodaje*: Prodaje izvršene pred letom 2017. Za leto 2018 ni podatkov, da bi se tovrstne cene spreminjale.

Prilagoditev velikost zemljišča: vsa zemljišča so majhna, neprimerna za samostojno rabo. Prilagoditev ni potrebna.

Ocenjena vrednost zemljišča k.o. Trnovsko predmestje 1722:

	parc.	površina m2	EUR/m2	EUR	delež dolžnice	vrednost deleža EUR
3	309/10	196	33,60	6.585,60	1/21	313,60

6. OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNINE, končna ocena vrednosti

Analize so podprte s tržnimi podatki, del ocen pa je tudi subjektiven. Uporabljen je način ocenjevanja: dohodkovni način vrednotenja kmetijskega zemljišča po zakupninah kmetijskih zemljišč z nezemljiško rabo po ceniku zakupnin Sklada RS kmetijskih zemljišč in gozdov za leto 2018. Izbran način ocenjevanja primeren in v skladu z MSOV.

Ocenjena vrednost zemljišč k.o. Trnovsko predmestje 1722:

	parc.	površina m2	EUR/m2	EUR	delež dolžnice	vrednost deleža EUR
1	1080/72	3.970	9,77	38.786,90	1/21	1.847,00
2	1080/79	4.203	9,77	41.063,31	1/21	1.955,40
3	309/10	196	33,60	6.585,60	1/21	313,60
		8.369		86.435,81		4.116,00

7 VREDNOST NEPREMIČNINE, ZAKLJUČEK

Oceno tržne vrednosti absolutne lastninske pravice na nepremičninah k.o. Trnovsko predmestje 1722, parcele 1080/72, 1080/79, 309/10, zaključim z rezultatom ocenjevanja po na donosu zasnovanem načinu za zemljišča v območju parkov, po načinu tržnih primerjav za malo zemljišče, pot in znaša, po vrednosti in po stanju na dan ocenjevanja, zaokroženo:

Ocenjena vrednost zemljišč v k.o. Trnovsko predmestje 1722:

	parc.	površina m2	EUR	delež dolžnice	vrednost deleža EUR
1	1080/72	3.970	38.787	1/21	1.847
2	1080/79	4.203	41.063	1/21	1.955
3	309/10	196	6.586	1/21	314
		8.369	86.436		4.116

Uporabila sem podlago vrednosti: tržna vrednost. Ocenjena vrednost je pri upoštevanih pogojih in predpostavkah le informacija o najverjetnejši vrednosti in ni dokument, ki bi zavezoval, da se morebitni pravni posel izvrši po ceni, ki bi bila identična ocenjeni vrednosti.

Ob ocenjevanju nepremičnine so bili upoštevani podatki iz zemljiške knjige, podatki katastra stavb in zemljišč in stanje ob ogledu. Cenitev je bila pripravljena na osnovi dejanskih tržnih razmer in dogodkov. Upoštevani so MSOV 2017.

IZJAVA IZVEDENKE IN CENILKE

1. Izjava izvedenke in cenilke

Vida Medved, sodna cenilka in sodna izvedenka z Odločbo Su 23/92-9 Temeljnega sodišča v Ljubljani in Odločbo št. 165-04-843/00 Ministrstva za pravosodje za področje gradbene stroke in cenilka kmetijskih zemljišč, s certifikatom RS, Agencije za prestrukturiranje podjetij v družbeni lasti z dne 22.01.1993, cenilka za potrebe bank in drugih finančnih organizacij C.E.E.P.N.

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost;
- so prikazane moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami, opisanimi v tem poročilu in predstavljajo osebne nepristranske in strokovne analize, mnenja in sklepe;
- nimam sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede imetja, ki je predmet tega poročila, nimam spodaj navedenih osebnih interesov in nisem pristranska glede fizičnih oseb, ki jih ocena vrednosti zadeva;
- plačilo za mojo storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganje dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila;
- sem osebno pregledala nepremičnino, ki je predmet tega ocenjevanja vrednosti;
- mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nisem omela pomembne strokovne pomoči;
- so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu z določili Slovenskega poslovnofinančnega standarda 2 (U.I. RS 106/2013) in Mednarodnega standarda ocenjevanja vrednosti MSOV 2017.
- cenitev je bila opravljena na osnovi dejanskih tržnih razmer in dogodkov.

2. Splošni omejitveni pogoji

V postopku ocenjevanja sem se opirala na trditve, informacije in podatke, ki sem jih pridobila od upravnih organov, ob ogledu nepremičnine, iz uradnih evidenc državnih organov in organov lokalne skupnosti, podatke podjetij, ki se ukvarjajo s prodajo nepremičnin, podatke iz evidence o prodaji nepremičnin v Republiki Sloveniji in na podatke, ki jih je predložil naročnik.

Ocena tržne vrednosti nepremičnine je namenjena izvršilnemu postopku Okrajnega sodišča v Ljubljani. Vrednotim jo, kot da ni obremenjena z dolgovi in drugimi omejitvami, razen v kolikor ni drugače navedeno. Informacije, ocene in mnenje, ki jih vsebuje to poročilo se nanašajo le na zadevno vrednotenje in ne smejo biti uporabljeni izven tega konteksta.

Lastniki tega poročila ali kopije poročila nimajo pravice, da bi javno objavili del ali celoto poročila, ali ga uporabili za drug namen brez pisne privolitve cenilke.



 VIDA MEDVED,
SODNA IZVEDENKA IN SODNA CENILKA ZA GRADBENO
STROKO IN SODNA CENILKA ZA KMETIJSKA ZEMLJIŠČA

LOKACIJA:

add 1, 2: naslov bližnje stavbe Pot na Rakovo jelšo 309, 1000 Ljubljana

add 3: naslov bližnje stavbe Cesta v Mestni log 41, 1000 Ljubljana

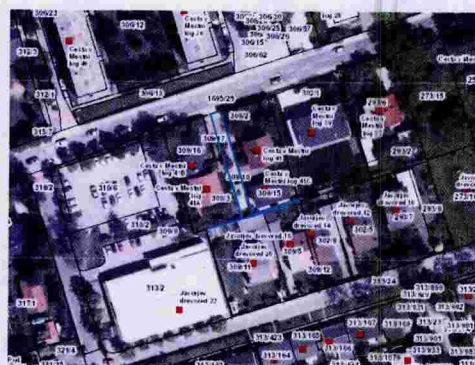
k.o. Trnovsko predmestje 1722:

	parc.	dejanska raba <i>namenska raba</i>	urejenost	površina	m2
1	1080/72		ne	3.970	m2
		pozidano zemljišče		457	m2
		kmetijsko zemljišče		3.513	m2
		<i>parki</i>		3.970	m2
2	1080/79	kmetijsko zemljišče	ne	4.203	m2
	bon 13	<i>parki</i>		4.203	m2
3	309/10	pozidano zemljišče	ne	196	m2
		<i>površine cest</i>		14	m2
		<i>stanovanjske površine</i>		182	m2

parc. št. 1080/72, 1080/79



parc. št. 309/10



Katastrska občina 1722 številka stavbe 4210

DEJANSKA RABA STAVBE		NESTANOVANJSKA
KATASTRSKA OBČINA	ŠTEVILKA PARCELE	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)
1722 TRNOVSKO PREDMESTJE	1080/72	*17
ŠTEVILO ETAŽ	1	
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	1	
VIŠINA STAVBE (M)	2,6	
TIP STAVBE	1 - samostoječa	
LETO IZGRADNJE STAVBE	1988	
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	4 - les	
VRSTA OGREVANJA	4 - ni ogrevanja	

Katastrska občina 1722 številka stavbe 4215

DEJANSKA RABA STAVBE		NESTANOVANJSKA
KATASTRSKA OBČINA	ŠTEVILKA PARCELE	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)
1722 TRNOVSKO PREDMESTJE	1080/72	*19
ŠTEVILO ETAŽ	1	
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	1	
VIŠINA STAVBE (M)	3,3	
TIP STAVBE	1 - samostoječa	
LETO IZGRADNJE STAVBE	1999	
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	4 - les	
VRSTA OGREVANJA	4 - ni ogrevanja	

Katastrska občina 1722 številka stavbe 7975

DEJANSKA RABA STAVBE		NESTANOVANJSKA
KATASTRSKA OBČINA	ŠTEVILKA PARCELE	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)
1722 TRNOVSKO PREDMESTJE	1080/72	*52
ŠTEVILO ETAŽ	1	
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	1	
TIP STAVBE	1 - samostoječa	
LETO IZGRADNJE STAVBE	1992	
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	4 - les	
VRSTA OGREVANJA	4 - ni ogrevanja	

Odvetniško družbo Vida Medved, sodna izvedenka in sodna cenilka za
gradbeno stroko in sodna cenilka za kmetijska zemljišča
Na straški vrh 03
1000 Ljubljana
e-naslov: vida.medved@siol.net

ANDREA ALEJANDRA POVŠE
DETELOVA ULICA 3
1000 LJUBLJANA

ZADEVA: Ogled nepremičnin v izvršilnih zadevah opr. št 3033 I 2388/2017
Okrožnega sodišča v Ljubljani
DATUM: 12.04.2018

Sporočam, da bom po sklepu Okrožnega sodišča v Ljubljani z dne 01.03.2018 opravila ogled
nepremičnin k.o. Trnovsko predmestje 1722, parc. št. 1080/72, 1080/79, 309/10, ki so predmet
tega postopka

v četrtek, 19.04.2018 ob 13. uri
s pričetkom pred stavbo na naslovu Cesta v Mestni log 41, 1000 Ljubljana

Obveščam tudi:
Državno odvetništvo RS, Ljubljana
Okrožno sodišča v Ljubljani

S spoštovanjem!

Vida Medved



Vida Medved
sodna cenilka in izvedenka za grobovno
stroko in cenilka za kmetijska zemljišča
Na Stroški vrh 3, Ljubljana

19.05.2018 10:24
0,140kg
12779
1126
LJUBLJANA
SLOVENIJA
***0,7800 EUR

ODPAJNO SODIŠČE V LJUBLYANI
MIKLOŠIČEVA 40

1000 LJUBLYANA